

Павло ФІСУНЕНКО

*доктор економічних наук, доцент, професор кафедри девелопменту
нерухомості, фінансів, обліку та маркетингу*

ORCID: 0000-0002-1339-5860

Марія ВАКУЛИЧ

кандидат економічних наук, доцент, докторант

ORCID: 0000-0001-6153-3554

ННІ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»

Українського державного університету науки і технологій, м. Дніпро

АНАЛІЗ СТАНУ ІНВЕСТИЦІЙНОГО КЛІМАТУ УКРАЇНИ КРІЗЬ ПРИЗМУ ПРОЄКТУВАННЯ В СФЕРІ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ: ПЕРСПЕКТИВИ В УМОВАХ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ ЕКОНОМІКИ

Анотація. Застосування методу абстракції дозволило виділити характеристики концептуальних засад формування сприятливого інвестиційного клімату економічної системи України, що дозволило забезпечити проведення аналізу спектру інвестиційного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду в умовах ревіталізації економіки.

У статті проаналізовано обсяг капітальних інвестицій в економіку України у розрізі джерел фінансування, обсяг капітальних інвестицій за видами економічної діяльності у розрізі регіонів, визначено найбільш пріоритетні інвестиційні проєкти сектору будівництва за обсягом залучення інвестиційного капіталу. У процесі дослідження були використані такі загальнонаукові та прикладні методи дослідження: аналізу і синтезу, дедукції та індукції — у процесі вибору ознак, що суттєво ускладнюють процес ефективного формування особливостей інвестиційного проєктування в Україні; систематизації та узагальнення — у процесі проведення аналізу досліджуваного питання серед груп науковців як в Україні, так і закордоном; монографічні методи — для поглибленого дослідження поставлених завдань; абстрактно-логічні методи — для теоретичного узагальнення результатів дослідження і формулювання висновків та пропозицій.

Результати дослідження мають практичне значення для вітчизняних та закордонних інвесторів, бізнес-аналітиків, підприємців. Отримані результати відтворюють пріоритетні постулати для формування комплексу заходів у напрямку покращення стану інвестиційного клімату

економіки України в контексті забезпечення ефективного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду.

Оригінальність полягає в обґрунтуванні переліку основних перешкод та ризиків низької інвестиційної активності в сфері реконструкції житлового фонду в Україні, що полягають у недосконалості інституційного середовища. Відповідна ситуація обумовлює порушення умов конкурентоспроможності вітчизняної економіки в сфері житлового фонду; недостатній розвиненості внутрішнього ринку нерухомості в Україні; зростання інфляції, що призводить до знецінення заощаджень населення; формування низького рівня захищеності додаткового капіталу потенційного інвестора та інших ключових проблемних аспектів, які формують загальний негативний синергетичний ефект при аналізі стану інвестиційного клімату економічної системи держави.

Ключові слова: *інвестиційна діяльність, інвестування, інвестиційний клімат, інвестиційний проєкт, реконструкція, інвестиційна привабливість, синергія, ризики, повосенне відновлення, фінансування капітальних інвестицій, конкурентоспроможність, вартість, життєвий цикл.*

Постановка проблеми та її актуальність. В умовах дестабілізації економічного середовища в Україні та непередбачуваності можливостей розвитку її економічної сфери, необхідним є комплексний аналіз різноспрямованих явищ і процесів у наявних варіантах їх глобального прояву. Адже відповідні трансформаційні перетворення набувають загальносвітового значення та є каталізатором структурних й інституційних зрушень. Проблематика політики макроекономічної стабільності сучасної держави, у тому числі й України, що знаходиться у стані активних бойових дій, – це чітко окреслений курс економічних досліджень. При цьому, висока адаптивність і динаміка системи стратегічного управління економічних систем держав світу стимулює неупинне оновлення базових положень теорії економічного зростання, що знаходить відображення у новатиці інвестиційного проєктування.

В сучасних умовах викликів воєнного стану в Україні питання стійкості інфраструктури країни залишається одним із пріоритетних завдань, що сформовані перед державою. Крім того, руйнування житлового фонду призводить до матеріальних втрат, що ставить під загрозу безпеку та добробут громадян. З метою забезпечення реконструкції житлового фонду необхідним є залучення міжнародних фінансових ресурсів, що дозволять здійснити масштабне відновлення та стимулювати відродження економіки країни після закінчення активних бойових дій. Крім того, необхідним є використання власного інвестиційного потенціалу держави з метою

сприяння вирішенню житлових проблем, що спричинені військовими діями. Відтак, проблематика проведення комплексного аналізу стану інвестиційного клімату економіки України крізь призму інвестиційного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду набуває пріоритетного значення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Адженда аналізу стану інвестиційного клімату економічної системи на макроекономічному рівні формує постулати комплексної оцінки інструментарію та пошуку дієвих механізмів забезпечення інвестиційного проєктування в усіх сферах діяльності. Особливо важливим дане питання постає в умовах негативного впливу факторів повномасштабного воєнного вторгнення на територію України та необхідності ревіталізації економічної системи держави в пріоритетних напрямках, одним з яких є реконструкція житлового фонду.

Вивченню проблематики аналізу концептуальних засад формування сприятливого інвестиційного клімату присвячені роботи багатьох вчених: Зянько В.В. [6], Нечипоренко Т.В. [6], Вальдшмідт І.О. [6], Рибачук В.Л. [12], Роговий А.А. [13], Дубина М.З. [13], Торбич Б.В. [14], Волос М.В. [14], Гарбуз М.О. [14], Соколов А.В. [14], Солодкий І.С. [14], Якубець М.Р. [14], Терендій А.Б. [17], Мельникова О. [18], Нікольчук Ю.М. [19], Шуплат О.М. [20]. Наприклад, Петрищенко Н.А. [1], Андріянова В.С. [1], Рижова Р.Г. [1], Перегінець І.І. [2], Єлісеєва Л.С. [3] дотримуються інтеграційного підходу та вважають, що житлове будівництво в Україні повинно відбуватися кооперативним шляхом, що передбачає створення відповідної групи забудовників, які об'єднуються, створюють потужний інвестиційний фонд та ґрунтуються виключно на результатах поточного інвестиційного проєктування забезпечуючи таким чином відтворення сприятливого інвестиційного клімату на макроекономічному рівні в цілому.

Маляр С.А. [8], Оболенський О.Ю. [9], Базарна О.В. [9], Васильців Т.Г. [10], Флейчук М.І. [10], Лупак Р.Л. [10], Комнатний С.О. [11] дотримуються функціонального підходу та вважають, що головним критерієм забезпечення розвитку житлового фонду є формування та прогресивне покращення системи державного менеджменту інвестиційного клімату держави, що зумовить, у загальній сукупності, зростання обсягів залучення додаткового інвестиційного капіталу та підвищення рівня життя населення.

У публікаціях Білецького І.В. [4], Дребот О.І. [5], Височанської М.Я. [5], Білотіл В.Ю. [5], Забаштанського М.М. [7], Рогового А.В. [7] системно розкрито особливості забезпечення інвестиційного проєктування житлового фонду за умови високого рівня прикладних засад державної інвестиційної політики. Однак, означений підхід ґрунтується на забезпеченні постійного зростання показників інвестиційного забезпечення економічного середовища держави, що є практично

недосяжною ціллю в умовах активних бойових дій на території держави. Проте, незважаючи на велику кількість досліджень означеного питання, необхідним, є комплексне дослідження як теоретико-методологічного забезпечення, так і практичної значущості ролі інвестиційного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду у забезпеченні формування сприятливого інвестиційного клімату економічної системи України.

Мета статті. Мета статті полягає у дослідженні питання комплексного аналізу стану інвестиційного клімату України крізь призму інвестиційного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду та визначення стратегічних перспектив розвитку економічної системи держави в умовах ревіталізації.

Виклад основного матеріалу дослідження. В умовах повномасштабного воєнного вторгнення соціально-економічний розвиток України залежить від величини вкладеного капіталу, тобто вхідних інвестиційних потоків. При цьому, кожен регіон держави має свої особливості, які пов'язані з веденням бізнесу, пріоритетними напрямками розвитку, кліматично-природничими умовами, розвитком технологій тощо. Розробка дієвого та інноваційного інструментарію інвестування в нерухомість відповідно ринковим відносинам, покращення законодавчо-нормативного регулювання залучення додаткового інвестиційного капіталу у сферу житлового будівництва на території України залишається актуальними питаннями для забезпечення економічного зростання держави та покращення стану її інвестиційного клімату. До теперішнього часу актуальним залишається питання виявлення тенденцій надходження інвестицій в економіку України та оцінки напрямів інвестування. Безумовно, в означеному контексті дестабілізації економічного середовища крізь призму активних бойових дій на території держави, - дослідження питання формування особливостей інвестиційного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду в Україні є одним із нагальних та суттєво впливає на загальний стан інвестиційного клімату держави. Очевидною є проблематика погіршення стану інвестиційного клімату економічної системи України у період 2022-2024 років. Відтак, наприклад, за даними спільної оцінки [16], оприлюдненої урядом України, Групою Світового банку, Європейською Комісією та Організацією об'єднаних націй, за період повномасштабного воєнного вторгнення на територію держави потреби України на відновлення і відбудову, станом на кінець 2024 року, складають більше 512 млрд. доларів США. Безумовно, витрати на реконструкцію та відновлення стану економіки держави потребуватимуть тривалого періоду часу та залучення додаткових інвестиційних коштів. З огляду на це, важливим є комплексний аналіз

обсягів капітальних інвестицій у розрізі джерел фінансування, визначення їх регіональних особливостей та стратегічних орієнтирів.

Аналіз обсягу капітальних інвестицій у розрізі джерел фінансування за період 2022-2023 років представлено у табл. 1.

Таблиця 1

Аналіз обсягу капітальних інвестицій в економіку України у розрізі джерел фінансування за період 2022-2023 рр.

Найменування показників	Роки				Сальдо	
	2023		2022			
	у тис. грн.	відсотків до загального обсягу	у тис. грн.	відсотків до загального обсягу	Абсолютне відхилення, тис. грн.	Відносне відхилення, %
Усього:	395 450 014	100,0	279 597 832	100,0	115 852 182	-
у тому числі за рахунок:						
– коштів державного бюджету	38 994 634	9,9	26 374 022	9,4	12 620 612	+0,5
– коштів місцевих бюджетів	28 554 230	7,2	12 766 498	4,6	15 787 732	+2,6
– власних коштів підприємств та організацій	285 674 884	72,2	203 427 644	72,8	82 247 240	-0,6
– кредитів банків та інших позик	11 649 129	2,9	11 822 116	4,2	-172 987	-1,3
– коштів інвесторів-нерезидентів	290 257	0,1	92 193	0	198 064	+0,1
– коштів населення на будівництво житла	21 788 763	5,5	17 913 912	6,4	3 874 851	-0,9
– інших джерел фінансування	8 498 117	2,1	7 201 447	2,6	1 296 670	-0,5

Джерело:

1) згруповано авторами на підставі аналізу [15];

2) дані у період з 2020 р. вказані без урахування результатів діяльності малих підприємств (включаючи мікропідприємства), тимчасово окупованих територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії.

Аналіз обсягу капітальних інвестицій в економіку України, у розрізі джерел фінансування, свідчить про наявність суттєвих проблемних аспектів дисбалансу економічної системи держави. Серед основних проблемних аспектів можна виокремити наступні:

- нові умови отримання іноземного кредитування, що передбачають відсоткову ставку по кредиту не вище 12%, а також їх подальшу оплату валютою;
- введення обмежень щодо об'єму купівлі іноземної валюти та термінів її використання після придбання (не більше 400 000 тис. грн. – протягом 2 днів після придбання);
- введення обмежень у розрахунково-готівкових операціях у валюті (не більше 100 тис. грн. на день).

Грунтуючись на концептуальній основі формулювання рішень інноваційного характеру та відтворення основ забезпечення реалізації стратегії розвитку інвестиційної привабливості, – необхідним є висвітлення спектру доцільності вкладання інвестиційного капіталу в реалізацію різноманітних проєктів та програм та оцінку реальності залучення додаткового капіталу в умовах повномасштабного воєнного вторгнення на територію України. Відтак, необхідним є комплексне обґрунтування доцільності реалізації інвестиційного капіталу з метою формування пріоритетних основ забезпечення сталого економічного розвитку держави.

Стан ринку житлової нерухомості в Україні наразі має суттєві коливання, що спричинено негативним впливом аспектів активних бойових дій. Проте, за даними [15], у 2024 році спостерігається позитивна динаміка обсягів прийнятого в експлуатацію житла в Україні. Відтак, наприклад, у 2023 році було прийнято в експлуатацію 7,381 млн. м² житла, а за перше півріччя 2024 року – 4,567 млн. м² житла відповідно. Однак, необхідним є врахування певних особливостей реалізації спектру інвестиційного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду в умовах сьогодення, а саме:

- переміщення будівельної активності у безпечні регіони держави;
- обмежена пропозиція земельних ділянок у деяких регіонах держави;
- складність, тривалість та висока вартість оформлення інвестиційної документації;
- незахищеність зовнішнього інвестора від внутрішніх економічних ризиків;
- урбанізація передмістя, активний розвиток локальної інфраструктури та інше.

Обсяг капітальних інвестицій за видами економічної діяльності у розрізі регіонів України у 2023 році представлено у табл. 2.

Таблиця 2

Обсяг капітальних інвестицій в економіку України за видами економічної діяльності у розрізі регіонів у 2023 році, у % до загального обсягу у регіоні

Назва області	Сільське господарство, лісове господарство та рибне господарство	Промисловість	Будівництво	Оптова та роздрібна торгівля; ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів	Транспорт, складське господарство, пошта та кур'єрська	Операції з нерухомим майном	Освіта	Охорона здоров'я та надання соціальної допомоги	Надання інших видів послуг
Луганська	31,9	28,8	8,0	3,8	5,9	4,0	1,2	5,6	0,2
Херсонська	16,7	31,5	17,6	8,5	8,8	3,4	0,4	6,0	0,1
Чернівецька	6,2	55,5	1,2	12,2	2,4	3,0	0,2	4,7	0,0
Миколаївська	7,8	68,7	2,5	1,0	0,6	3,5	0,1	4,6	к/с
Сумська	27,1	34,5	5,2	5,7	2,2	2,1	0,4	7,9	0,0
Донецька	3,0	43,0	к/с	2,8	4,4	2,4	0,9	5,4	0,1
Житомирська	4,9	41,6	1,1	6,2	3,0	0,6	0,8	6,5	0,0
Закарпатська	11,5	36,6	21,5	2,7	3,9	5,1	1,0	9,0	0,0
Івано-Франківська	20,2	34,2	19,5	10,9	3,9	1,7	0,3	1,8	0,0
Кіровоградська	41,0	19,9	1,6	8,1	6,0	к/с	0,4	4,7	0,0
Чернігівська	8,2	к/с	к/с	-	-	-	к/с	48,4	-
Тернопільська	7,1	36,4	13,5	6,8	7,7	5,4	0,9	6,4	0,2
Черкаська	31,7	22,6	1,4	14,3	4,8	1,4	0,3	6,4	к/с
Запорізька	14,5	20,0	14,8	4,1	13,9	2,6	1,2	5,5	0,0
Волинська	24,1	46,8	3,8	5,4	2,9	2,5	0,3	5,3	0,0
Харківська	12,8	58,3	10,1	5,6	2,0	0,3	0,3	3,9	0,1
Хмельницька	36,4	29,4	4,0	5,9	3,2	0,4	0,4	8,7	0,1
Рівненська	37,9	22,3	19,8	6,4	3,5	1,0	0,5	3,7	0,2
Одеська	14,5	34,2	2,3	7,3	4,5	3,8	0,9	8,1	0,0
Вінницька	24,1	к/с	к/с	0,5	1,0	к/с	к/с	25,5	к/с
Полтавська	34,2	25,5	9,6	3,2	3,5	10,4	1,0	5,4	0,0
Львівська	43,5	23,5	4,6	5,1	2,9	0,6	3,3	7,1	к/с
Київська	9,2	25,5	28,0	5,4	3,9	0,8	0,4	9,6	к/с
Дніпропетровська	32,5	13,0	5,3	1,5	5,2	2,0	0,5	6,0	0,0
м. Київ	1,2	18,9	4,8	12,4	26,0	4,7	0,2	2,0	0,1

Джерело:

- 1) к/с – дані не оприлюднюються з метою виконання вимог Закону України «Про офіційну статистику» щодо забезпечення гарантій органів державної статистики щодо статистичної конфіденційності;
- 2) побудовано авторами на підставі [15].

Інформація у табл. 2 демонструє розподіл інвестицій за видами економічної діяльності у розрізі регіонів України, серед якого можна виокремити регіони-лідери щодо залучення інвестиційного капіталу у сферу будівництва – Київська область (28,0%), Закарпатська область (21,5%), Рівненська (19,8%), Івано-Франківська (19,5%).

Перелік основних перешкод та ризиків низької інвестиційної активності в сфері реконструкції житлового фонду в Україні представлені на рис. 1.

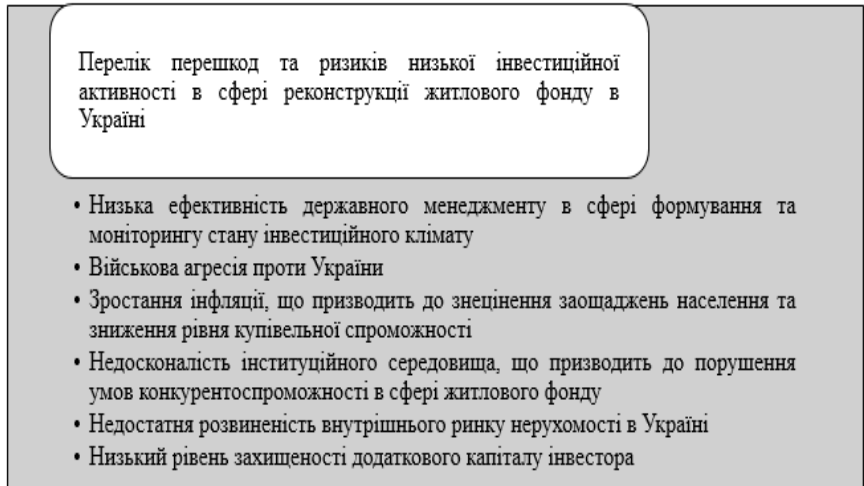


Рис. 1. Перелік основних перешкод та ризиків низької інвестиційної активності в сфері реконструкції житлового фонду в Україні

Джерело: розробка авторів

Перелік основоположних заходів щодо формування додаткових механізмів залучення обсягів інвестиційного капіталу у реалізацію інвестиційного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду в Україні полягає у наступному:

1) Введення спеціальних програм страхування воєнних ризиків на державному рівні. Відповідні програми здатні підвищити привабливість інвестиційних вкладень у компанії, що надають послуги з реконструкції житлового фонду. Зокрема, такі програми пропонують MIGA, DFC, планується запровадження програми страхування воєнних ризиків Європейського банку реконструкції та розвитку у співпраці з Міністерством економіки України та Національним банком України. Крім того, у 2025 році планується створення Державної агенції зі страхування воєнних ризиків в Україні.

2) Відкриття спеціальних офісів іноземних країн із підтримки інвестицій у проєктування в сфері реконструкції житлового фонду в Україні. Україні. Зокрема такі Агенції вже відкрили такі держави світу, як: Франція, Норвегія, Данія та інші країни. Основною метою таких установ є сприяння іноземним інвестиціям у реалізацію інвестиційних проєктів та програм в сфері реконструкції житлового фонду на території України.

3) Підвищення спроможності місцевої влади щодо залучення додаткового інвестиційного капіталу. Проаналізовані дані представлених аналітичних матеріалів [16-18] свідчать, що низка регіонів України мають низьку частку залучення обсягів іноземних інвестицій, при цьому перебувають поза зоною безпосередніх воєнних дій, наприклад, - Чернівецька область. Водночас, важливою є проактивна позиція місцевої влади та бізнесу, зокрема шляхом участі не лише у вітчизняних, але і закордонних інвестиційних форумах (наприклад, у Варшаві, Берліні, Вашингтоні), що присвячені тематиці активного розвитку житлового фонду в умовах післявоєнного відновлення. Крім того, важливою складовою формування потенційних можливостей залучення додаткового інвестиційного капіталу є допомога місцевої влади областей України в підготовці інвестиційних проєктів в сфері реконструкції житлового фонду регіонального рівня.

З метою ефективного реалізації інвестиційної політики в сфері житлового будівництва державі необхідно розробити дієву інвестиційну стратегію із конкретизованими тактичними завданнями. Формування відповідної інвестиційної стратегії у сфері реконструкції житлового фонду сприятиме активізації залучення додаткового капіталу, вирівнювання кон'юнктури ринку. Визначення основних етапів формування інвестиційної стратегії у сфері реконструкції житлового фонду сприятиме здійсненню оперативного та тактичного управління інвестиційними ресурсами у секторі житлового будівництва. Комплекс заходів у напрямку залучення інвестиційного капіталу та формування сприятливого стану інвестиційного клімату економіки України в контексті інвестиційного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду представлена на рис. 2.

Формування особливостей інвестиційного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду в Україні здійснюватиметься з метою:

1) задоволення житлової потреби громадян, шляхом придбання об'єктів нерухомості у власність для особистого користування, що є особливо гострим проблемним питанням у період повномасштабного воєнного вторгнення на територію України;

2) купівля об'єкту нерухомості з метою отримання доходів у вигляді орендної плати, відсоткової ренти та інших надходжень за користування об'єктом, що формує можливості для внутрішньопереміщених осіб;

3) придбання об'єкту нерухомості заздалегідь – на етапі будівництва, що дозволяє задовольнити угоду купівлі майна за низькими цінами з метою, наприклад, подальшого перепродажу за значно вищою вартістю;

4) вкладення в угоду купівлі майна цінних паперів держави, організацій-забудовників, інвестиційних фондів та інших фінансових компаній з метою отримання додаткового доходу у середньо- та довгостроковій перспективах.



Рис. 2. Комплекс заходів у напрямку формування сприятливого стану інвестиційного клімату економіки України в контексті забезпечення ефективного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду

Джерело: розробка авторів

З метою аналізу конкурентоспроможності національної економічної системи необхідним є розуміння найбільш пріоритетних інвестиційних проєктів у секторі будівництва у 2025 році (табл. 3).

Таблиця 3

Аналіз найбільш пріоритетних інвестиційних проєктів сектору будівництва за обсягом залучення інвестиційного капіталу, 2025 рік

№ з/п	Назва інвестиційного проєкту	Локація проєкту	Виконавець проєкту	Сектор	Сума інвестицій, дол. США
1.	Олексіївка сіті	Харківська область, м. Харків	Харківська міська рада	Будівництво	237 400 000
2.	Будівництво житлових багатоквартирних будинків	Одеська область, м. Балта	Балтська міська рада Одеської області	Будівництво	161 600 000

Джерело: побудовано авторами на підставі [15].

В межах організаційно-економічного механізму розвитку житлового фонду та його відновлення чільне місце посідає фінансове забезпечення. В умовах військової агресії та повоєнного відновлення диверсифікація джерел фінансування є необхідною умовою для сприяння цьому процесу. Відтак, у контексті державної підтримки житлового забезпечення в Україні існує практика реалізації програм допомоги домогосподарствам, чие житло зазнало незначних пошкоджень внаслідок військової агресії. Наприклад, державна програма «Відновлення», проєкт «Прозорість та підзвітність у державному управлінні та послугах/ ТАРАС», що розроблений Міністерством цифрової трансформації України за підтримки Світового банку [21]. Державні ініціативи також сприяють фінансовому забезпеченню відбудови житлового фонду в Україні. Наприклад, «Програма відбудови багатоквартирних житлових будинків в Київській області на 2023-2025 роки» [22]. На сьогоднішній день ряд країн світу та міжнародних установ є кредиторами та донорами, що сприяють фінансовому забезпеченню відновлення України, наприклад:

- Європейський інвестиційний банк здійснює фінансування «Надзвичайної кредитної програми для відновлення України» (НКПВУ) – багатовекторної рамкової позики на загальну суму 200 млн євро, спрямованої на інвестування у відновлення інфраструктури та об'єктів, що мають важливе соціальне значення. Ця програма створена для оперативного фінансування важливих соціальних та інфраструктурних проєктів вартість складає від 20 тис. євро до 5 млн. євро [23].

- Світовий Банк створив багатосторонній трастовий фонд для підтримки уряду України в здійсненні заходів, спрямованих на забезпечення критично важливих потреб держави в умовах війни та подальше відновлення України.

Отже, можна констатувати, що багатосторонні механізми міжнародного фінансування повоєнної відбудови житлового фонду України повинні бути максимально уніфіковані й забезпечувати швидкі і прозорі процеси залучення і використання додаткових фінансових ресурсів з метою відтворення сприятливого інвестиційного клімату держави в цілому. Необхідним є забезпечення всебічних додаткових механізмів внутрішнього фінансового забезпечення, зокрема, - через запровадження страхових фондів та ефективне управління додатковими фінансовими ресурсами.

Висновки. В результаті проведеного наукового дослідження проаналізовано обсяг капітальних інвестицій в економіку України у розрізі джерел фінансування за період 2022-2023 рр., обсяг капітальних інвестицій в економіку України за видами економічної діяльності у розрізі регіонів у 2023 р., сформовано узагальнений перелік основних перешкод та ризиків низької інвестиційної активності в сфері реконструкції житлового фонду в Україні, запропоновано комплекс заходів у напрямку формування сприятливого стану інвестиційного клімату економіки України в контексті забезпечення ефективного проєктування в сфері реконструкції житлового фонду. В умовах формування сприятливого інвестиційного клімату в Україні, крізь призму проєктування в сфері реконструкції житлового фонду, є необхідним:

1) для категорії населення, що потребує належних житлових умов ефективно використати фонд «облишених» об'єктів незавершеного будівництва. З цією метою необхідно запропонувати викуп у власників майнових прав на об'єкти «облишеного» незавершеного будівництва на умовах відшкодування і подальшого формування фонду соціального орендного житла.

2) для формування фонду доступного житла для всіх категорій населення, яким належать майнові права на законсервовані об'єкти незавершеного будівництва, мають бути створені рівні можливості для добудови житла з покращеним рівнем житлових умов за рахунок співучасті держави і власника майнових прав.

Перспективи подальших наукових досліджень у сфері формування сприятливого інвестиційного клімату крізь призму інвестиційного проєктування в контексті реконструкції житлового фонду в Україні полягають у дослідженні проблемних питань та обґрунтуванні заходів стимулювання інвестицій у формування житлового фонду у розрізі стейкхолдерів первинного ринку нерухомості.

Список використаної літератури

1. Петрищенко Н.А., Андріянова В.С., Рижова Р.Г. Дослідження ринку нерухомості в Україні. *Інфраструктура ринку*. 2018. Вип. 25. С. 135–139.

2. Перегінець І.І. Кластерні форми організації будівельного виробництва в умовах розвитку соціально-економічних трансформацій сучасної України. *Містобудування та територіальне планування*. 2017. Вип. 64. С. 560–569.
3. Єлісеєва Л. Особливості розвитку ринку житла в Україні: мікро-та макроекономічні аспекти. *Економічний аналіз*. 2022. Том 32, № 3. С. 80–85
4. Білецький І.В. Основні тенденції розвитку будівельного сектору житлової нерухомості України. *Причорноморські економічні студії*. 2022. Вип. 77. С. 13–19. URL: http://bses.in.ua/journals/2022/77_2022/4.pdf.
5. Дребот О.І., Височанська М.Я., Білотіл В.Ю. Удосконалення організаційного механізму щодо розвитку «зеленого» житлового будівництва на прикладі сільських селітебних територій. *Вісник аграрної науки*. 2023. № 7(844). С. 60–71.
6. Зянько В., Нечипоренко Т., Вальдшмідт І. Тенденції та сучасні зрушення в інвестиційному середовищі на ринку житлової нерухомості. *Innovation and Sustainability*. 2021. № 1. С. 40–45
7. Забаштанський М.М., Роговий А.В. Пріоритети державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України: аспект інвестиційної активності. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2022, № 6, Том 2. С. 382–388.
8. Маляр С.А. Формування організаційно-економічного механізму розвитку житлового фонду. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2022. № 1. С. 305–309.
9. Оболенський О.Ю., Базарна О.В. Економічна складова організаційно-економічного механізму регіонального публічного управління житлово-комунального господарства. *Ефективна економіка*. 2020. № 4. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7756>.
10. Васильців Т.Г., Флейчук М.І., Лупак Р.Л. Пріоритети і засоби державної політики забезпечення економічної безпеки розвитку внутрішнього ринку в Україні. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету*. 2017. Вип. 53. С. 10–19.
11. Комнатний С.О. Філософські засади вирішення ключових проблем житлової політики в сучасних умовах суспільних трансформацій. *Публічне управління та адміністрування в Україні*. 2021. Вип. 24. С. 68–72.
12. Рибачук В.Л. Організаційно-економічний механізм трансформації та розвитку ринку житлово-комунальних послуг. *Інвестиції: практика та досвід*. 2012. № 22. С. 86–88.
13. Роговий А., Дубина М. Забезпечення соціальним житлом як складова житлової політики України в умовах євроінтеграції. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2023. № 1(33). С. 15–25.

14. Торбич Б.В., Волос М.В., Гарбуз М.О., Соколов А.В., Солодкий І.С., Якубець М.Р. Принципи покращення інвестиційного клімату в умовах воєнного стану. *Академічні візії*. Вип. 27. 2024. С. 1–7.

15. Державна служба статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua>.

16. Інвестиційні можливості в Україні представлено на URC Marketplace в Лондоні. URL: <https://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=c9c4c8cd-f9a2-458f-92d8-64bbb0198f1c&title=InvestitsiiniMozhливostiV> (дата звернення: 22.03.2024).

17. Городняк І.В., Терендій А.Б. Інституційні чинники залучення іноземних інвестицій в економіку України. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2020. № 25. С. 3–10.

18. Гуцан Т. Мельникова О. Тенденції інвестиційної привабливості України в умовах воєнного стану. *Galician economic journal*. № 2 (87). 2024. URL: https://doi.org/10.33108/galician_visnyk_tntu2024.02.

19. Нікольчук Ю.М., Лопатовська О.О. Інвестиційна привабливість України: основні тенденції, проблеми та ключові вектори вирішення. *Innovation and Sustainability*. 2023. № 1. С. 164–175. URL: <https://ins.vntu.edu.ua/index.php/ins/article/view/158/159>

20. Шуплат О.М. Аспекти поліпшення інвестиційного клімату України в умовах євроінтеграції. *Науковий вісник Ужгородського університету*. 2022. № 1 (59). С. 129–137. DOI: [https://doi.org/10.24144/2409-6857.2022.2\(60\).129-13](https://doi.org/10.24144/2409-6857.2022.2(60).129-13).

21. Стартувала програма державної допомоги на відновлення пошкодженого житла – інструкції для громадян та громади. URL: <https://www.decentralization.ua/news/16555> (дата звернення: 22.03.2024).

22. Програму відбудови багатоквартирних житлових будинків в Київській області на 2023- 2025 роки: Рішення Київської обласної ради №536-16-VIII від 21.03.2023. URL: <https://kor.gov.ua/rishennia/pro-zatverdzhennia-prohramy-vidbudovy-bahatokvartyrnykh-zhytlovykhbudynkiv-y-kyivskiy-oblasti-na-2023-2025-roky/> (дата звернення: 22.03.2024).

23. Інформація про Надзвичайну кредитну програму для відновлення України. Міністерство розвитку громад та територій України. URL: <https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/migration/ua/Booklet-UERP-ukr-final.pdf> (дата звернення: 22.03.2024).

References

1. Petryshchenko, N.A., Andriyanova, V.S., Ryzhova, R.G. (2018). Real estate market research in Ukraine. *Market infrastructure*. Issue 25. P. 135–139.

2. Pereghinets, I.I. (2017). Cluster forms of construction production organization in the conditions of development of socio-economic

transformations of modern Ukraine. *Urban planning and territorial planning*. Issue 64. P. 560–569.

3. Eliseeva, L. (2022). Peculiarities of housing market development in Ukraine: micro-and macroeconomic aspects. *Economic analysis*. Vol. 32. no. 3. P. 80–85

4. Biletskyi, I.V. (2022). Osnovni tendentsii rozvytku budivelnogo sektoru zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy [The main trends in the development of the construction sector of residential real estate in Ukraine]. *Prychornomorski ekonomichni studii – Black Sea Economic Studies*, 77, 13–19.

5. Drebot, O.I., Vysochanska, M.Ya., Bilotil, V.Yu. (2023). Udoshkonalennia orhanizatsiinoho mekhanizmu shchodo rozvytku «zelenoho» zhytloвого budivnytstva na prykladi silskykh selitebnykh terytorii [Improvement of the organizational mechanism for the development of «green» residential construction on the example of rural settlement areas]. *Visnyk ahrarynoi nauky – Herald of Agrarian Science*, 7(844). P. 60–71. Retrieved from https://agrovisnyk.com/pdf/ua_2023_07_07.pdf.

6. Zyanko, V., Nechyporenko, T., Waldschmidt, I. (2021). Trends and modern shifts in the investment environment in the residential real estate market. *Innovation and Sustainability*, no. 1. P. 40–45.

7. Zashchepanskyi, M.M., Rohovyi, A.V. (2022). Priorytety derzhavnoi polityky stymuliuvannya rozvytku zhytloвого fondu Ukrainy: aspekt investytsiinoi aktyvnosti [State policy priorities for stimulating the development of the housing stock of Ukraine: the aspect of investment activity]. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu – Bulletin of the Khmelnytskyi National University*, 6(2). P. 382–388. DOI: [https://doi.org/10.31891/2307-5740-2022-312-6\(2\)-64](https://doi.org/10.31891/2307-5740-2022-312-6(2)-64).

8. Maliar, S.A. (2022). Formuvannya orhanizatsiino-ekonomichnoho mekhanizmu rozvytku zhytloвого fondu [Formation of the organizational and economic mechanism for the development of the housing stock]. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. Ekonomichni nauky – Bulletin of the Khmelnytskyi National University. Economic sciences*, 1. P. 305–309.

9. Obolenskyi, O.Yu., Bazarna, O.V. (2020). The economic component of the organizational and economic mechanism of the regional public administration of housing and communal services. *Efficient economy*. no. 4. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7756>.

10. Vasylytsiv, T.G., Flejchuk, M.I., Lupak, R.L.(2017). Priorities and means of state policy to ensure economic security of the development of the domestic market in Ukraine. *Bulletin of the L'viv University of Trade and Economics*. Issue 53. P. 10–19.

11. Komnatnyi, S.O. (2021). Philosophical principles of solving key problems of housing policy in modern conditions of social transformations. *Public management and administration in Ukraine*. Issue 24. P. 68–72

12. Rybachuk, V.L. (2012). Orhanizatsiino-ekonomichnyi mekhanizm transformatsii ta rozvytku rynku zhytlovo-komunalnykh posluh [Organizational and economic mechanism of transformation and development of the housing and communal services market]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: practice and experience*, 22. P. 86–88. Retrieved from http://www.investplan.com.ua/pdf/22_2012/22.pdf.

13. Rohovyi, A., Dubyna, M. (2023). Zabezpechennia sotsialnym zhytloom yak skladova zhytlovoi polityky Ukrainy v umovakh yevrointehratsii [Provision of social housing as a component of Ukraine's housing policy in the conditions of European integration]. *Problemy i perspektvy ekonomiky ta upravlinnia – Problems and prospects of economics and management*, 1(33). P. 15–25.

14. Torbych B.V., Volos M.V., Harbuz M.O., Sokolov A.V., Solodkyi I.S., Yakubets M.R. (2024) Pryntsypy pokrashchennia investytsiinoho klimatu v umovakh voiennoho stanu [Principles of improving the investment climate in martial law] *Akademichni vizii – Academic visions*. Vol. 27. P. 1–7.

15. State Statistics Service of Ukraine. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

16. Investment opportunities in Ukraine are presented at the URC Marketplace in London. Available at: <https://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=ukUA&id=c9c4c8cd-f9a2-458f-92d8-64bbb0198f1c&title=InvestitsiiniMozhlyvostiV> (accessed March 22, 2024).

17. Horodniak I.V., Terendii A.B. (2020) Instytutsiini chynnyky zaluchennia inozemnykh investytsii v ekonomiku Ukrainy [Institutional factors of attraction of foreign investments in the economy of Ukraine]. *Skhidna Yevropa: ekonomika, biznes ta upravlinnia [Eastern Europe: Economy, Business and Management]*. Vol. 25. P. 3–10.

18. Hutsan T. Melnykova O. (2024) Tendentsii investytsiinoi pryvablyvosti Ukrainy v umovakh voiennoho stanu [Trends in the investment attractiveness of Ukraine under martial law]. *Galician economic journal [Ekonomichnyi zhurnal Halitsii] (electronic journal)*, no. 2 (87). Available at: https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu_2024.02 (accessed 03.01.2024).

19. Nikolchuk Yu.M., Lopatovska O.O. (2023) Investytsiina pryvablyvist Ukrainy: osnovni tendentsii, problemy ta kliuchovi vektory vyrishennia [Investment attractiveness of Ukraine: main trends, problems and key solution vectors]. *Innovatsii ta stiikist [Innovation and Sustainability] (electronic journal)*, vol. 1. P. 164–175. Available at: <https://ins.vntu.edu.ua/index.php/ins/article/view/158/159> (accessed 05.01.2024).

20. Shuplat O.M. (2022) Aspekty polipshennia investytsiinoho klimatu Ukrainy v umovakh yevrointehratsii [Aspects of improving the investment climate of Ukraine in the conditions of European integration]. *Naukovyi visnyk*

Uzhhorodskoho universytetu [Scientific Bulletin of Uzhhorod University]. Vol. 1(59). P.129–137. DOI: [https://doi.org/10.24144/2409-6857.2022.2\(60\).129-13.](https://doi.org/10.24144/2409-6857.2022.2(60).129-13.)

21. Startuvala prohrama derzhavnoi dopomohy na vidnovlennia poshkodzenoho zhytla – instruksii dlia hromadian ta hromady. Available at: <https://www.decentralization.ua/news/16555> (accessed March 22, 2024).

22. Prohramu vidbudovy bahatokvartyrnykh zhytlovykh budynkiv v Kyivskii oblasti na 2023-2025 roky: Rishennia Kyivskoi oblasnoi rady №536-16-VIII vid 21.03.2023. Available at: <https://kor.gov.ua/rishennia/pro-zatverdzhennia-prohramy-vidbudovy-bahatokvartyrnykh-zhytlovykhbudynkiv-v-kyivskiy-oblasti-na-2023-2025-roky/> (accessed March 22, 2024).

23. Informatsiia pro Nadzvychainu kredytnu prohramu dlia vidnovlennia Ukrainy. Ministerstvo rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy. Available at: <https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/migration/ua/Booklet-UERP-ukr-final.pdf> (accessed March 22, 2024).

Pavlo Fisunenکو, Maria Vakulich

Ukraine's investment climate analysis through the prism of projecting in the sphere of housing reconstruction: prospects in the conditions of economic revitalization

The application of the abstraction method allowed us to identify the characteristics of the conceptual principles of forming a favorable investment climate in the economic system of Ukraine, which made it possible to analyze the spectrum of investment design in the field of housing reconstruction in the context of economic revitalization. The article analyzes the volume of capital investments in the economy of Ukraine by financing sources, the volume of capital investments by types of economic activity by regions, and identifies the most priority investment projects in the construction sector by the volume of investment capital attracted.

In the conditions of destabilization of the economic environment in Ukraine and the unpredictability of the development of its economic sphere, a comprehensive analysis of multidirectional phenomena and processes in the available options for their global manifestation is necessary. After all, the corresponding transformational transformations are gaining global significance and are a catalyst for structural and institutional shifts. In the conditions of active hostilities on the territory of Ukraine, the issue of reconstruction of the housing stock is one of the primary and strategically important for the functioning of the economic system of the state. Therefore, the issue of conducting a comprehensive analysis of the state of the investment climate of the Ukrainian economy through the prism of investment planning in the field of reconstruction of the housing stock is gaining priority. The following general scientific and applied research methods were used in the research process: analysis and synthesis, deduction and induction - in the process of selecting

features that significantly complicate the process of effectively forming the features of investment planning in Ukraine; systematization and generalization - in the process of analyzing the research question among groups of scientists both in Ukraine and abroad; monographic methods - for in-depth study of the tasks set; abstract-logical methods - for theoretical generalization of research results and formulation of conclusions and proposals.

The originality lies in substantiating the list of main obstacles and risks of low investment activity in the field of housing reconstruction in Ukraine, which consist in the imperfection of the institutional environment. The corresponding situation causes a violation of the conditions of competitiveness of the domestic economy in the field of housing; insufficient development of the domestic real estate market in Ukraine; growth of inflation, which leads to the depreciation of savings of the population; formation of a low level of protection of additional capital of a potential investor and other key problematic aspects that form a general negative synergistic effect when analyzing the state of the investment climate of the economic system of the state.

Key words: *investment activity, investment, investment climate, investment project, reconstruction, investment attractiveness, synergy, risks, post-war recovery, financing of capital investments, competitiveness, cost, life cycle.*

Посилання на статтю:

АРА: Fisunenکو, P., Vakulich, M. (2024). Analiz stanu investytsiinoho klimatu Ukrainy kriz pryзму proiektuvannia v sferi rekonstruktsii zhytlovoho fondu: perspektyvy v umovakh revitalizatsii ekonomiky [Ukraine's investment climate analysis through the prism of projecting in the sphere of housing reconstruction: prospects in the conditions of economic revitalization]. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva*, 53(2), 190-222.

ДСТУ: Фісуненко П. А., Вакулич М. М. Аналіз стану інвестиційного клімату України крізь призму проектування в сфері реконструкції житлового фонду: перспективи в умовах ревіталізації економіки. *Шляхи підвищення ефективності будівництва*. 2024. № 53(2). С. 190-222.