

DOI: [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2023.52\(3\).144-157](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2023.52(3).144-157)
УДК 338.47:69:336.647.2

А.В. Величко
аспірант

ORCID: 0000-0002-2928-2393

Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ

ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ: АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ, ТЕНДЕНЦІЙ ТА НАПРЯМИ АКТИВІЗАЦІЇ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ РЕСУРСІВ

Анотація. У статті проаналізовано сучасний стан, ключові тенденції та особливості фінансування будівництва в Україні впродовж 2020–2022 років. Проведено кількісний аналіз динаміки та структури капітальних інвестицій у будівельній сфері з використанням офіційних статистичних даних. Виявлено домінування власних коштів будівельних підприємств та суттєве скорочення частки банківського, державного й іноземного фінансування. Встановлено ключові фактори зниження інвестиційної активності в цей період: пандемія COVID-19, макроекономічна нестабільність та повномасштабна війна. Визначено основні проблеми залучення інвестиційних ресурсів у галузь: дефіцит довгострокового капіталу, висока вартість кредитів, недорозвиненість іпотечного ринку, регуляторні бар'єри, корупційні ризики та низький рівень довіри інвесторів. Для активізації залучення інвестиційних ресурсів в умовах тривалої економічної нестабільності та повномасштабної війни запропоновано впровадити комплексну державну політику, спрямовану на диверсифікацію джерел фінансування та розвиток альтернативних інструментів: публічно-приватного партнерства, краудфандингу та спеціалізованих інвестиційних фондів. Обґрунтовано необхідність удосконалення нормативно-правової бази, посилення державних гарантій, прозорості дозвільних процедур та активізації співпраці з міжнародними фінансовими організаціями. Окрему увагу приділено розширенню співпраці зі Світовим банком, Європейського банку реконструкції і розвитку (ЄБРР), Європейського інвестиційного банку (ЄІБ) та іншими інституціями шляхом залучення кредитів, грантів і страхування воєнних ризиків, що сприятиме поверненню іноземних інвесторів. Підкреслено доцільність участі українських будівельних підприємств у реалізації міжнародних проєктів відбудови житла, об'єктів інфраструктури та соціальної сфери. Окреслені напрями сприятимуть створенню сприятливого інвестиційного середовища, стійкому розвитку та підвищенню конкурентоспроможності будівельних підприємств у контексті післявоєнного відновлення економіки України.

Ключові слова: фінансування будівництва, інвестиційні ресурси, капітальні інвестиції, будівельні підприємства, залучення інвестицій,

публічно-приватне партнерство, краудфандинг, іпотечне кредитування, інвестиційна привабливість.

Постановка проблеми. Фінансування будівництва в Україні в умовах тривалої економічної нестабільності та повномасштабної війни стало одним із найгостріших викликів для розвитку галузі. Будівельний сектор, який традиційно відіграє роль локомотива економічного зростання, сьогодні змушений функціонувати в умовах жорстких обмежень: обмеженого доступу до кредитних ресурсів, зниження інвестиційної активності, втрати довіри інвесторів та загального падіння платоспроможного попиту. Макроекономічна нестабільність, зумовлена воєнним станом, інфляцією та непередбачуваними коливаннями валютного курсу, створює значні перешкоди для прийняття довгострокових фінансових рішень як на рівні державної політики, так і в діяльності окремих будівельних підприємств.

Скорочення обсягів капітальних інвестицій у будівництво впродовж останніх років обумовлено не лише зовнішніми шоками, такими як пандемія COVID-19 та війна, а й хронічними внутрішніми проблемами галузі. У таких умовах особливої актуальності набуває питання активізації залучення інвестиційних ресурсів (внутрішніх і зовнішніх) для фінансування як поточних, так і стратегічних проєктів, пов'язаних із відбудовою, відновленням та модернізацією інфраструктури. Необхідність розробки ефективних механізмів залучення та використання інвестицій у будівництві є критично важливою передумовою відновлення національної економіки. Саме тому дослідження сучасного стану, основних тенденцій і бар'єрів фінансування будівельного сектору, а також пошук дієвих інструментів активізації інвестиційної діяльності в цій сфері має не лише теоретичну, а й високу практичну цінність.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика аналізу фінансово-інвестиційної діяльності у будівельній галузі України висвітлена в працях Л.О. Богінської [1], О.І. Баланської [2, 3], О.Ю. Ємельянова, В.М. Мельника [3], В.І. Дмитренка [4], Г.А. Жовтяк та І.В. Волохової [5], Л.О. Згалат-Лозинської [6, 7], І.С. Івахненко [8], Лича В.М. [7, 9] та ін. Так, Лич В.М., Згалат-Лозинська Л. О. наголошують, що будівельний комплекс залишається важливим чинником економічного зростання, адже формує матеріальний базис усіх сфер економічної діяльності, забезпечує оновлення основних фондів та мультиплікативний ефект в економіці від інвестицій у інфраструктуру та житло [9, с.38; 6, с.100]. Одночасно підкреслюється необхідність структурних змін для підвищення його конкурентоспроможності та продуктивності відповідно до вимог сталого розвитку. Авторами відзначено, що після глибокого спаду попередніх років будівельна галузь у 2015–2019 рр. демонструвала поступове поживання, однак рівень інвестиційної активності у вітчизняному будівництві все ще суттєво відстає від показників розвинутих

країн ЄС [5, 8, 9]. Незважаючи на певне поживлення інвестиційної діяльності, науковці вказують на низку системних проблем, що стримують залучення капіталу в будівництво, а саме: дефіцит довгострокових фінансових ресурсів, високі відсоткові ставки за кредитами, що обмежують доступ будівельних компаній до банківського фінансування [3, 6, 9], несприятливий інвестиційний клімат і макроекономічна нестабільність, які зумовлюють підвищені ризики для потенційних інвесторів, високий рівень інвестиційних ризиків у житловому будівництві [2, 3]; низький платоспроможний попит населення на житло та недостатній розвиток іпотечного кредитування [8], що призводить до недофінансування багатьох будівельних проєктів та обґрунтовує необхідність державних програм підтримки та зниження податкового навантаження [5, 8]; а також корупційні ризики та тінізація у будівельному бізнесі, що підривають довіру інвесторів та ускладнюють реалізацію проєктів [8, 9]. Водночас для всебічного аналізу інвестиційної політики будівельних підприємств та розробки обґрунтованих напрямів її активізації, необхідно, на нашу думку, більш глибоко дослідити проблеми дефіциту фінансових ресурсів, що стримують залучення як внутрішніх, так і зовнішніх інвестицій у будівельну галузь.

Мета статті полягає в аналізі сучасного стану фінансування будівництва в Україні, виявленні основних тенденцій і проблем залучення інвестиційних ресурсів, а також обґрунтуванні напрямів активізації інвестиційної діяльності в галузі з урахуванням впливу макроекономічних та геополітичних чинників, трансформації джерел фінансування та потреб післявоєнного відновлення.

Виклад основного матеріалу. Будівельна галузь традиційно відіграє значну роль в економіці України, проте її інвестиційна активність суттєво залежить від макроекономічних умов і державної підтримки. Період 2020–2022 рр. був надзвичайно турбулентним для інвестиційної діяльності будівельних підприємств: спочатку пандемія COVID-19 спричинила різке скорочення капіталовкладень, а згодом повномасштабна війна з лютого 2022 р. призвела до ще глибшого спаду. Економічні потрясіння 2020–2022 рр. істотно відобразились на обсягах інвестицій у будівельну галузь. 2020 рік відзначився різким спадом: обсяг освоєних капітальних інвестицій у будівництво становив лише 37,98 млрд грн, що на 36,4% менше порівняно з 2019 р.. Це падіння було наслідком карантинних обмежень, розриву ланцюгів поставок та загальної невизначеності, викликаной пандемією COVID-19. Для порівняння, по економіці в цілому капітальні інвестиції у 2020 р. скоротились на 28,2% [10], тобто будівельна галузь постраждала сильніше за середнє.

У 2021 році спостерігалось часткове відновлення інвестиційної активності в будівельній галузі, що стало наслідком адаптації економічних суб'єктів до умов, спричинених пандемією COVID-19. Після періоду стагнації, зумовленого локдаунами та невизначеністю, ринкові агенти

продemonстрували підвищену готовність до капіталовкладень у будівельні проекти. Загальний обсяг капітальних інвестицій в економіку зріс на близько 13% відносно 2020 р., і будівельна галузь також продемонструвала певне відновлення. У 2021 р. в будівництво було інвестовано понад 40 млрд. грн., що перевищує показник попереднього року, втім цей рівень усе ще залишався нижчим за докризовий 2019 р. (близько 60 млрд. грн.) [10]. Відзначимо також, що у 2021 р. темпи відновлення у будівництві були повільнішими, ніж у ряді інших секторів, такими як промисловість та транспорт, водночас держава продовжила реалізацію інфраструктурних проектів («Велике будівництво» тощо), частково компенсуючи просідання приватних вкладень.

2022 рік став найважчим періодом через повномасштабну війну. Бойові дії, окупація територій та руйнування інфраструктури спричинили обвал інвестиційної активності. За даними Держстату, загальний обсяг капітальних інвестицій в Україні у 2022 р. скоротився на 39,2% і становив 409,7 млрд. грн. [10]. Будівельна галузь зазнала значного спаду: вкладення у будівництво впали до рівнів середини 2010-х років. За офіційною структурою капіталовкладень, на будівництво у 2022 році припадало близько 8,0% від загального обсягу інвестицій [11]. В табл. 1 наочно показано динаміку інвестицій у будівельну галузь за видами активів у 2020–2022 рр.

Таблиця 1
Динаміка капітальних інвестицій у матеріальні активи 2020–2022 рр.,
млн. грн. [10]

Капітальні інвестиції	2020 р.		2021 р.		2022 р.		Δ до 2021 р.		Δ до 2020 р.	
	Абс., млн. грн.	Пит. вага, %	Абс., млн. грн.	Пит. вага, %	Абс., млн. грн.	Пит. вага, %	абс., млн. грн.	відн., %	абс., млн. грн.	відн., %
Обсяг капітальних інвестицій	508217	100	673899,3	100	409659,9	100	264239,4	-52,0	98557,1	-19,4
інвестицій в матеріальні активи	483324	95,1	642801,5	95,4	389041,6	95,0	253759,9	-52,5	94282,4	-19,5
житлові будинки	34885,7	6,9	51502,4	7,6	27545,3	6,7	-23957,1	-68,7	-7340,4	-21,0
нежитлові будівлі	78920,1	15,5	104262,4	15,5	53524,4	13,1	-50738	-64,3	25395,7	-32,2
інженерні споруди	127995,4	25,2	167821,7	24,9	69682,8	17,0	264239,4	-52,0	58312,6	-45,6

Джерело: розраховано автором на основі [10]

Аналіз динаміки капітальних інвестицій у будівельну галузь України в контексті макроекономічних та геополітичних факторів у 2020–2022 рр. (табл.1), дозволив встановити, що в структурі загального обсягу капітальних інвестицій домінують інвестицій в матеріальні активи, питома вага яких в аналізований період коливалася близько 95%, підкреслюючи їх

ключову роль у забезпеченні будівельного процесу. Водночас слід відзначити різновекторні зміни за основними видами будівельних об'єктів. Питома вага інвестицій у житлове будівництво зросла з 6,9% у 2020 році до 7,6% у 2021 році, ймовірно відображаючи відновлення попиту після пандемійних обмежень. Однак у 2022 році спостерігається зниження частки до 6,7%, що супроводжувалося значним абсолютним скороченням інвестицій (-68,7% порівняно з 2021 р. та -21,0% порівняно з 2020 р.) [10]. Це відображає негативний вплив війни на купівельну спроможність та очікування населення та, як наслідок, на інвестиційну активність у житловому секторі. Питома вага інвестицій у нежитлові будівлі залишалася відносно стабільною у 2020 та 2021 рр. (15,5%). У 2022 р. зафіксовано зниження частки до 13,1%, що супроводжувалося суттєвим абсолютним падінням інвестицій (-64,3% порівняно з 2021 р. та -32,2% порівняно з 2020 р.) [10]. Така динаміка свідчить про значне погіршення інвестиційного клімату для комерційної та промислової нерухомості в умовах воєнних ризиків та економічної нестабільності.

Питома вага інвестицій в інженерні споруди дещо знизилася з 25,2% у 2020 р. до 24,9% у 2021 р. У 2022 р. відбулося різке скорочення частки до 17,0%, що супроводжувалося найбільшим абсолютним падінням інвестицій серед усіх категорій (-58,6% порівняно з 2021 р. та -45,6% порівняно з 2020 р.). Це відображає значне скорочення як державних, так і приватних інвестицій в інфраструктурні проекти внаслідок переорієнтації бюджетних коштів на військові потреби, руйнування інфраструктури та високих ризиків реалізації нових проєктів.

Аналізуючи зміни 2022 р. по відношенню до попереднього 2021 р., спостерігається різке скорочення інвестицій за всіма основними видами будівельних об'єктів, що є прямим наслідком повномасштабної війни. Найбільше відносне падіння зафіксовано в інвестиціях у житлові будинки (-68,7%), що пов'язано з масовою міграцією населення та руйнуванням житлового фонду. Значне скорочення інвестицій у нежитлові будівлі (-64,3%) та інженерні споруди (-58,6%) відображає загальне погіршення економічної ситуації, руйнування виробничих потужностей та інфраструктури, а також обмеження в реалізації нових проєктів в умовах воєнних дій. Таким чином, динаміка капітальних інвестицій у будівельну галузь України протягом 2020-2022 років чітко демонструє негативний вплив повномасштабної війни у 2022 році, що призвело до значного скорочення інвестиційної активності в усіх сегментах ринку та суттєвих структурних змін у розподілі інвестиційних потоків.

З огляду на виявлену негативну динаміку та структурні зміни в обсягах капітальних інвестицій у будівельну галузь, особливо внаслідок повномасштабної війни, важливим аспектом подальшого аналізу є дослідження джерел фінансування цих інвестицій та існуючих тенденцій у цій сфері, що дозволить визначити ключові фактори, що впливають на інвестиційну спроможність будівельних підприємств в умовах воєнної

економіки, оцінити рівень їхньої залежності від зовнішніх джерел фінансування та виявити потенційні резерви для відновлення та подальшого розвитку галузі.

Проаналізувавши структуру джерел фінансування капіталовкладень у будівництво, можна відзначити, що у період 2020–2021 рр. спостерігалось поступове зростання ролі власних коштів підприємств, що зрісла з 66,5% до 68,6%, тоді як частка коштів державного та місцевих бюджетів дещо знизилася з 19,1% до 17,6%, що свідчило про певну переорієнтацію джерел фінансування; при цьому зменшення частки банківських кредитів з 6,7% до 5,0% відображало обережну позицію банківського сектора на тлі економічної невизначеності, а підвищення частки коштів населення з 4,9% до 5,4% мало значення у контексті житлового будівництва, проте роль іноземних інвесторів залишалася мізерною – у 2020 році прямі іноземні інвестиції становили лише 0,4%, а у 2021 році впали до критично низького рівня 0,1% [12].

Запроваджена урядом України програма «ЄОселя» у 2020 році мала на меті забезпечити доступність доступного іпотечного житлового кредитування для громадян, зокрема для внутрішньо переміщених осіб, військовослужбовців, учителів, медичних працівників та науковців, з пільговими ставками від 3% до 10% річних [13]. Водночас інвестування за цією програмою супроводжувалося обережним підходом як з боку банків, так і потенційних позичальників, оскільки нові умови та ризики вимагали ретельної оцінки, що призвело до помірного зростання обсягів кредитування на початкових етапах адаптації інституцій до нових фінансових механізмів. У 2021–2022 роках розвиток програми «ЄОселя» отримав суттєвий імпульс, адже розширення кола учасників, що включало залучення нових кредитних установ і акредитованих забудовників, сприяло більш широкому доступу до іпотечного кредитування, а внесення коректив до умов кредитування зробило пропозиції привабливішими для позичальників, зокрема для молодих сімей, що, незважаючи на вплив економічної невизначеності, спричиненої пандемією, дозволило зберегти загальний тренд зростання обсягів кредитування. У 2023 р. ринок іпотечного кредитування досяг певної стабілізації, оскільки програма «ЄОселя» продовжувала залишатися основним каналом для житлового фінансування, тоді як альтернативні кредитні продукти поза її межами залишались на мінімальному рівні. Однією з причин обмеження попиту на іпотечне кредитування є оподаткування нового житла 20% ПДВ. Це призводить до його здорожчання порівняно з житлом на вторинному ринку, яке ПДВ не обкладається, що, своєю чергою, знижує інвестиційну привабливість нових будівельних проєктів.

Суттєві зміни настали у 2022 р. через війну та економічну нестабільність, коли частка власних коштів підприємств різко скоротилася до 60%, тоді як роль державного фінансування зросла до 25% через активізацію державної підтримки інфраструктурних та оборонних проєктів

в умовах воєнного стану, при цьому частка банківських кредитів зменшилась до орієнтовно 3% через різке зниження кредитної активності банків, а частка коштів населення впала до близько 4% через зниження попиту на житло та купівельної спроможності громадян, що свідчило про практично мінімальне фінансування житлового будівництва з цих джерел.

Таким чином, протягом аналізованого періоду основний тягар інвестицій несли самі будівельні компанії та забудовники, включаючи населення, яке інвестувало у житло, тоді як держава та банки відігравали допоміжну роль, а прямі іноземні вкладення залишались практично відсутніми, причому зростання частки державних коштів у 2022 році, яке було зумовлено необхідністю фінансування першочергових завдань, пов'язане більше з воєнними капіталовкладеннями (фортифікація, ремонт пошкоджень тощо) ніж із підтримкою цивільного будівництва, а зниження фінансування з боку банків та коштів населення вказувало на поглиблення дисбалансів у фінансуванні галузі; при цьому обсяг будівельних робіт у першій половині 2023 року зріс на 18,4% і досяг 53,2 млрд грн, що свідчило про певне поживлення сектору завдяки відновленню інфраструктури.

Аналіз показує, що інвестиційна активність будівельних підприємств України у 2020-2022 рр. була недостатньою для сталого розвитку галузі, зокрема через економічну кризу та падіння попиту спочатку через пандемію COVID-19 у 2020 р., а з 2022 р. - через повномасштабну війну росії проти України. Як було показано вище, банки та іноземні інвестори фактично самоусунулися від фінансування будівництва в останні роки. Ставка НБУ у 2022 р. була підвищена до 25%, що зробило кредити дорогими. Державні програми підтримки (наприклад, “5–7–9%” для бізнесу) мало орієнтовані на будівельну сферу. В результаті підприємства змушені покладатися на власні обігові кошти, яких бракує для масштабних інвестицій. Зазначимо також, що за роки, які передували повномасштабній війні, Україна залучала відносно мало прямих іноземних інвестицій у будівництво через перераховані вище фактори ризику. Події 2020–2022 рр. підірвали довіру навіть внутрішніх інвесторів. Очікування швидких прибутків у будівництві знизилися, інвестори переорієнтувалися на менш ризикові галузі або відкладали вкладення «до кращих часів».

Хоча останніми роками Україна впровадила реформи у дозвільній системі (запровадження електронного дозволу на будівництво тощо), все ж бюрократія і корупційні ризики у будівельній сфері залишаються проблемою. Складність процедур землевідведення, підключення до мереж, отримання дозвільної документації збільшує строк і вартість інвестиційних проєктів. Інвестори потребують більш прогнаних правил гри та захисту прав власності. Судова система та питання захисту прав інвесторів (зокрема, дрібних вкладників у житлові об'єкти) досі викликають занепокоєння.

У сукупності ці проблеми призвели до того, що інвестиційна політика багатьох будівельних підприємств в цей період була реактивною та

обмеженою – компанії скорочували інвестиції до мінімуму, спрямовуючи ресурси лише на найнеобхідніше (підтримання вже розпочатих проєктів, ремонт техніки, забезпечення життєдіяльності підприємства).

Для подолання згаданих проблем і стимулювання інвестицій у будівництво необхідні комплексні заходи на державному та галузевому рівнях. В першу чергу – це державна підтримка та гарантії для інвесторів. Уряд повинен запровадити спеціальні механізми заохочення інвестицій у відбудову та розвиток будівництва. Це може включати державні гарантії по кредитах для будівельних проєктів, страхування воєнних ризиків для інвесторів за участі міжнародних партнерів, податкові пільги для компаній, що інвестують у відновлення зруйнованої інфраструктури та житла. Прийнятий Закон України «Про державну підтримку інвестиційних проєктів зі значними інвестиціями» (так званий закон про «інвестиційних нянь») уже створює певні стимули для великих інвесторів [11]. Необхідно розширити сферу його застосування на будівельні проєкти середнього масштабу, спростити критерії отримання державної підтримки та прискорити укладення спеціальних інвестиційних договорів. Зокрема, доцільно розширити перелік сфер для інвестиційних проєктів та форм державної підтримки (як це передбачено змінами 2022 р. щодо створення сприятливих умов для діяльності індустриальних парків в Україні) [14], включивши проєкти з відбудови житлового фонду, об'єктів ЖКГ та виробництва будматеріалів.

Для розвитку будівництва також важливим є формування ринку іпотечного кредитування, перегляд норм оподаткування продажу об'єктів нерухомості, що приведе до активізації ринку будівельної продукції [6, с.143]. Потрібно відновити доступність довгострокових кредитів для будівництва. Національний банк та Уряд могли б розробити цільові кредитні програми спільно з державними банками – зниження ставок за рахунок компенсації (наприклад, за моделлю програми іпотечного кредитування під 7%). Варто розглянути можливість створення Державного фонду відновлення, кошти якого на конкурсній основі надавалися б будівельним підприємствам під конкретні проєкти відбудови. Залучення коштів населення також критично важливе – необхідно поновити іпотечне кредитування та механізми спільного інвестування у житло з належними гарантіями для громадян-вкладників. Інноваційні інструменти, такі як інвестиційні фонди нерухомості (REITs) або облігації фонду відновлення, можуть стати джерелом фінансування, якщо забезпечити відповідну законодавчу базу і привабливі умови.

Необхідно активніше залучати ресурси міжнародних фінансових організацій (Світового банку, ЄБРР, ЄІБ) під проєкти в будівництві. Наприклад, Європейський інвестиційний банк вже у 2020 р. інвестував понад 1 млрд. євро в інфраструктуру України [15], а в 2021 р. продовжив підтримку транспортних проєктів. Таку співпрацю слід розширювати – домовитися про спеціальні кредити та гранти на відбудову житла, лікарень,

шкіл, залучаючи до реалізації українські будівельні підприємства. Окремим напрямом має стати страхування воєнних ризиків за підтримки міжнародних агентств (MIGA, DFC тощо) – це дозволить повернути іноземні інвестиції, убезпечивши інвесторів від непередбачених втрат. Двосторонні угоди з країнами-партнерами щодо спільного фінансування будівельних проєктів (наприклад, відбудови конкретних міст) також сприятимуть поживленню галузі.

Попри всі виклики, післявоєнна відбудова України прогнозовано вимагатиме колосальних інвестицій (за оцінками Світового банку – понад \$400 млрд на найближче десятиліття). Це може стати потужним стимулом для будівельної індустрії. Важливо вже тепер готуватися до цього: розробити державну стратегію відновлення з чіткими пріоритетами та прозорими механізмами відбору підрядників. Будівельним підприємствам доцільно підвищувати свою спроможність – впроваджувати сучасні технології (BIM-проєктування, модульне будівництво), підвищувати кваліфікацію персоналу, налагоджувати партнерство з закордонними компаніями для спільного виконання робіт. Відбудова має стати не просто відновленням «як було», а модернізацією – енергоефективні будівлі, оновлені міські плани. Це відкриває ніші для «зелених» інвестицій та інновацій, що можна використати для залучення додаткових коштів (наприклад, через зелені облігації під проєкти енергоефективного житла).

Доцільно активізувати використання альтернативних інструментів фінансування будівельних проєктів, зокрема шляхом розвитку інноваційних фінансових механізмів, таких як державно-приватне партнерство [7, 9] (публічно-приватне партнерство ППП), краудфандинг [16], спеціальні інвестиційні фонди. Розвиток механізмів ППП має стати одним із ключових напрямів державної політики. Для цього необхідно усунути законодавчі прогалини, удосконалити систему розподілу ризиків між учасниками партнерства, а також підвищити інституційну спроможність органів державної влади [17]. Слід посилити державні гарантії для приватних інвесторів у ППП-проєктах та забезпечити прозорість процедур їх реалізації з метою стимулювання бізнесу до участі у відбудові країни. Варто розширити практику спільного інвестування через спеціальні фонди фінансування будівництва та фонди операцій з нерухомістю, які дозволяють акумулювати ресурси приватних інвесторів для реалізації масштабних проєктів [8]. Існуюча практика залучення коштів населення у будівництво потребує подальшої інституціоналізації та регулювання – зокрема, посилення довіри вкладників через ефективний державний контроль за діяльністю відповідних фондів і механізмів [8]. Перспективним напрямом є розвиток краудфандингу як форми фінансування будівельних та інвестиційних проєктів. Для цього необхідно створити правове середовище, розвинути інфраструктуру онлайн-платформ і підвищити фінансову грамотність населення [16]. З огляду на обмежений доступ до банківських кредитів, краудфандинг може стати

альтернативним джерелом фінансування для малих бізнесів і стартапів у будівельній сфері.

Важливим фактором активізації інвестицій є створення сприятливого інституційного середовища – через спрощення дозвільних процедур, захист прав власності та забезпечення прозорості регуляторної політики [5, 8, 18]. Слід продовжити впровадження державних ініціатив, спрямованих на стимулювання інвестицій у будівництво, зокрема оновлення законодавства про концесії, розвиток програм доступної іпотеки та державного забезпечення житлом [8, 17].

Необхідно поглиблювати співпрацю з міжнародними фінансовими організаціями (Світовий банк, МВФ, ЄБРР), які не лише надають ресурси, а й сприяють впровадженню інституційних реформ і зниженню фінансових ризиків через механізми співфінансування та гарантії [19]. Послання державної підтримки, іноземних інвестицій та допомоги міжнародних інституцій є критично важливим для відновлення та розвитку економіки України, зокрема будівельної галузі.

Отже, для формування ефективної інноваційної політики у будівництві необхідна комплексна стратегія, яка включає вдосконалення законодавства, інституційного середовища та диверсифікацію джерел фінансування – від приватного капіталу до ресурсів міжнародних організацій [1, 8, 9, 17]. Удосконалення процедур, пов'язаних із будівництвом (наприклад, отримання дозволів, приєднання до мереж), має стати пріоритетом державної політики з урахуванням слабких позицій України у рейтингу Doing Business 2020 [18].

Уряд разом із профільними асоціаціями, такими як Конфедерація будівельників України, тощо мають продовжити реформу галузевого регулювання. Пріоритет – мінімізація бюрократії та корупції у дозвільних процедурах. Електронна система дозволів на будівництво повинна повноцінно запрацювати по всій Україні, забезпечуючи прозорість. Необхідно гарантувати захист прав інвесторів і власників: посилити відповідальність забудовників за порушення зобов'язань перед приватними інвесторами, створити дієві механізми добудови проблемних об'єктів. Також доцільно впровадити єдині стандарти і вимоги до відбудови, що спростять погодження проєктів з боку різних відомств.

Нарешті, критично важливо покращити інвестиційний імідж України. Для цього уряду слід демонструвати успішні кейси навіть у складний час – наприклад, завершення інфраструктурних об'єктів, відкриття нових виробництв. Регулярне інформування про можливості в будівельній галузі (інвестиційні форуми, конгреси, промоція через Ukraine Invest тощо) допоможе повернути увагу інвесторів. Після перемоги у війні слід очікувати припливу капіталу на відбудову, але конкурувати за нього потрібно вже зараз, закладаючи фундамент прозорості та ефективності. Будівельні підприємства зі свого боку мають підвищувати корпоративну культуру та відкритість – впроваджувати міжнародні стандарти

управління, розкривати інформацію про свою діяльність, налагоджувати зв'язки з потенційними інвесторами і партнерами.

Висновки. В теперішній час в структурі фінансування спостерігається чітка тенденція до домінування власних коштів підприємств при суттєвому зниженні частки банківського, державного та іноземного капіталу, що свідчить про глибоку кризу зовнішнього інвестування. Ключовими чинниками, що стримують залучення інвестицій, залишаються макроекономічна та геополітична нестабільність, обмежений доступ до кредитів, регуляторні бар'єри, а також низький рівень довіри інвесторів. Для активізації фінансування будівельної галузі необхідне впровадження комплексного підходу, що передбачає диверсифікацію джерел інвестицій, розвиток альтернативних фінансових інструментів (публічно-приватне партнерство, краудфандинг, спеціалізовані інвестиційні фонди), посилення державних гарантій та удосконалення нормативно-правового середовища. Особливу роль відіграє поглиблення співпраці з міжнародними фінансовими організаціями, включаючи механізми страхування воєнних ризиків і фінансування відбудови інфраструктури. Будівельні підприємства, зі свого боку, повинні адаптувати стратегії – оптимізувати використання власних фінансових ресурсів, шукати нові партнерства, впроваджувати інновації, щоб підвищити свою конкурентоспроможність та фінансову стійкість.

Список використаної літератури

1. Богінська Л.О. Стан та перспективи розвитку будівельної галузі України. *Економічні студії*. 2018. № 2(20). С. 25–28.
2. Баланська О.І. Типологія ризиків системи фінансування житлового будівництва. *Вісник КрНУ ім. М. Остроградського*. 2016. № 4(99). С.100–107.
3. Баланська О.І., Ємельянов О.Ю., Мельник В.М. Система індикаторів ретроспективної оцінки ризикованості інвестування у житлове будівництво. *Сучасні та класичні методи наукових досліджень: матеріали міжнар. наук. платформи*, 26 лютого 2021 р. Т. 1. С. 37–44.
4. Дмитренко В.І. Проблеми та перспективи розвитку підприємств будівельної галузі. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2020. № 2(58). С. 120–127.
5. Жовтяк Г.А., Волохова І.В. Стан та перспективи розвитку підприємств будівельної галузі. *Вчені записки ТНУ ім. В.І. Вернадського. Серія: Економіка і управління*. 2020. т. 31(70). № 6. С. 50–55.
6. Згалат-Лозинська Л. О. Державне регулювання інноваційної діяльності в будівництві: теорія, методологія, стратегія розвитку : монографія. Київ : ДКС-Центр, 2020. 469 с.
7. Згалат-Лозинська Л. О., Лич В. М. Державно-приватне партнерство як важіль державного регулювання інноваційної діяльності в будівництві. *Бізнес-навігатор*. 2020. Вип. 3 (59). С. 34-41.

8. Івахненко І.С. Перспективи використання сучасних механізмів фінансування будівництва. *Економіка та суспільство*. 2021. № 25 [Електронний ресурс]. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-26>
9. Проекти в галузі інфраструктури: партнерство державного та приватного секторів: підруч. для студентів ВНЗ / Захарченко П. В. [та ін.] ; Київ: нац. ун-т буд-ва і архітектури. - Вид. 2-ге, випр. та допов. - Київ : Павленко [вид.], 2017. 317 с.
10. Капітальні інвестиції за видами активів за видами економічної діяльності у січні-грудні 2020 р., 2021 р., 2022 р. [Електронний ресурс]. <https://salو.li/2eC1f93>
11. Investment activity in Ukraine (2021): Ministry of Economy of Ukraine [Електронний ресурс]. <https://surl.li/hglgxu>
12. Капітальні інвестиції. Капітальні інвестиції за джерелами фінансування за регіонами [Електронний ресурс]. <https://stat.gov.ua/uk/datasets/kapitalni-investitsiyi-0>
13. «Оселя Програма доступного кредитування житла [Електронний ресурс]. <https://eoselia.dii.gov.ua/>
14. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустриальних парків в Україні: Закон України від 21 червня 2022 року № 2330-IX [Електронний ресурс] <https://dp.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/600186.html>
15. EIB records high investments in Ukraine in 2020: over €1 billion for infrastructure, environment, innovation and post-COVID-19 recovery : European Investment Bank 2023. [Електронний ресурс] <https://surl.li/jrtjth>
16. Уголькова О.З., Гончар С.Й. Регулювання краудфандінгу як об'єкта кредитно-інвестиційної політики держави. *Бізнес Інформ*. 2020. №2. С. 407–412. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2020-2-407-412>
17. Мостовий В.О. Основні перепони реалізації публічно-приватного партнерства в Україні. Публічне урядування та адміністрування в Україні. 2020. Вип. 19. С.132–138.
18. Doing Business 2020: Economy Profile – Ukraine. Washington, DC: World Bank Group, 2019. (Режим доступу: doingbusiness.org)
19. Букресєва Д.С., Носаль О.В. Міжнародне фінансування та відновлення фінансової стійкості українських підприємств у повоєнний період. *Ефективна економіка*. 2022. № 12. DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105.2022.12.39>

References:

1. Bohinska, L.O. (2018) Stan та perspektyvy rozvytku budivelnoi haluzi Ukrainy. *Ekonomichni studii*, 2(20), 25–28.
2. Balanska, O.I. (2016) Typolohiia ryzykiv systemy finansuvannia zhytlovoho budivnytstva. *Visnyk KrNU im. M. Ostrohradskoho*, 4(99), 100–107.
3. Balanska, O.I., Yemelianov, O.Iu., Melnyk, V.M. (2021) Systema indyikatoriv retrospektyvnoi otsinky ryzykovanosti investuvannia u zhytlove

budivnytstvo. *Suchasni ta klasychni metody naukovykh doslidzhen: materialy mizhnar. nauk. platformy*, 26 liutoho 2021 r., Vol. 1, 37–44.

4. Dmytrenko, V.I. (2020) Problemy ta perspektyvy rozvytku pidpriemstv budivneloi haluzi. *Vcheni zapysky Universytetu "KROK"*, 2(58), 120–127.

5. Zhovtiak, H.A., Volokhova, I.V. (2020) Stan ta perspektyvy rozvytku pidpriemstv budivneloi haluzi. *Vcheni zapysky TNU im. V.I. Vernadskoho. Seriya: Ekonomika i upravlinnia*, Vol. 31(70), № 6, 50–55.

6. Zgalat-Lozynska, L.O. (2020) *Derzhavne rehuliuвання innovatsiinoi diialnosti v budivnytstvi: teoriia, metodolohiia, stratehiia rozvytku: monohrafiia*. Kyiv: DKS-Tsentr.

7. Zgalat-Lozynska, L.O., Lych, V.M. (2020) Derzhavno-pryvatne partnerstvo yak vazhil derzhavnoho rehuliuвання innovatsiinoi diialnosti v budivnytstvi. *Biznes-navihator*, 3(59), 34–41.

8. Ivakhnenko, I.S. (2021) Perspektyvy vykorystannia suchasnykh mekhanizmiv finansuvannia budivnytstva. *Ekonomika ta suspilstvo*, 25. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-26>

9. Zakharchenko, P.V. (2017). *Proekty v haluzi infrastruktury: partnerstvo derzhavnoho ta pryvatnoho sektoriv: Pidruchnyk*. Kyiv: Pavlenko [vyd.]

10. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. (2022). *Kapitalni investysii za vydamy aktyviv za vydamy ekonomichnoi diialnosti u sichni–hrudni 2020, 2021, 2022* URL: <https://salو.li/2eC1f93>

11. Ministry of Economy of Ukraine. (2021). *Investment activity in Ukraine*. URL: <https://surl.li/hglgxu>

12. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. (n.d.). *Kapitalni investysii za dzherelamy finansuvannia za rehionamy*. URL: <https://salو.li/6254767>

13. Diia. (n.d.). *yeOselia: Prohrama dostupnoho kredytuвання zhytla*. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/>

14. Verkhovna Rada Ukrainy. (2022). *Pro vnesennia zmin do Podatkovoho kodeksu Ukrainy shchodo stvorennia spryiatlyvykh umov dlia diialnosti industrialnykh parkiv v Ukraini: Zakon Ukrainy vid 21 chervnia 2022 roku № 2330-IX*. URL: <https://dp.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/600186.html>

15. European Investment Bank. (2023). *EIB records high investments in Ukraine in 2020: Over €1 billion for infrastructure, environment, innovation and post-COVID-19 recovery*. URL: <https://surl.li/jrrtjh>

16. Uholkova, O.Z., & Honchar, S.I. (2020). Rehuliuвання kraudfandynhu yak obiekta kredytno-investysiiinoi polityky derzhavy. *Biznes Inform*, (2), 407–412. <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2020-2-407-412>

17. Mostovyi, V.O. (2020). Osnovni perepony realizatsii publichno-pryvatnoho partnerstva v Ukraini. *Publichne uriaduvannia ta administruvannia v Ukraini*, (19), 132–138.

18. World Bank Group. (2019). *Doing Business 2020: Economy Profile – Ukraine*. Washington, DC. URL: <https://www.doingbusiness.org>

19. Bukrieva, D.S., & Nosal, O.V. (2022). Mizhnarodne finansuvannia ta vidnovlennia finansovoi stiiikosti ukraïnskykh pidpriemstv u poviennyi period. *Efektynna ekonomika*, (12). <https://doi.org/10.32702/2307-2105.2022.12.39>

A. Velychko

Construction Financing in Ukraine: Analysis of the Current State, Trends, and Directions for Enhancing Investment Resource Mobilization

The article analyzes the current state, key trends and features of construction financing in Ukraine for 2020–2022. A quantitative analysis of the dynamics and structure of capital investments in the construction sector using official statistical data was conducted. The dominance of construction enterprises' own funds and a significant reduction in the share of bank, state and foreign financing were identified. The key factors of the decline in investment activity during this period were identified: the COVID-19 pandemic, macroeconomic instability and full-scale war. The main problems of attracting investment resources to the industry were identified: a shortage of long-term capital, high cost of loans, underdevelopment of the mortgage market, regulatory barriers, corruption risks and low level of investor confidence. To increase the attraction of investment resources in the conditions of prolonged economic instability and full-scale war, it is proposed to implement a comprehensive state policy aimed at diversifying sources of financing and developing alternative instruments: public-private partnership, crowdfunding and specialized investment funds. The need to improve the regulatory framework, strengthen state guarantees, transparency of permitting procedures and intensify cooperation with international financial organizations is substantiated. Special attention is paid to expanding cooperation with the World Bank, the European Bank for Reconstruction and Development, the European Investment Bank and other institutions by attracting loans, grants and insurance of war risks, which will contribute to the return of foreign investors. The expediency of the participation of Ukrainian construction companies in the implementation of international projects for the reconstruction of housing, infrastructure and the social sphere is emphasized. The outlined directions will contribute to the creation of a favorable investment environment, sustainable development and increased competitiveness of construction enterprises in the context of the post-war recovery of the Ukrainian economy.

Keywords: construction financing, investment resources, capital investments, construction enterprises, investment attraction, public-private partnership, crowdfunding, mortgage lending, investment attractiveness.

Посилання на статтю

АПА: Velychko A. V. (2023). Finansuvannia budivnytstva v Ukraini: analiz suchasnoho stanu, tendentsii ta napriamy aktyvizatsii zaluchennia investytsiynykh resursiv. [Construction financing in Ukraine: analysis of the current state, trends and directions for increasing the attraction of investment resources]. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 52 (3), 144-157.

ДСТУ: Величко А. В. Фінансування будівництва в Україні: аналіз сучасного стану, тенденції та напрями активізації залучення інвестиційних ресурсів. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2023. № 52(3). С. 144-157.