



Економіка

УДК 330.322:69(477)

DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.20610337>

ІНВЕСТИЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ МАТЕРІАЛЬНО- ТЕХНІЧНОЇ БАЗИ ЦИВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Лопатка Сергій

доктор економічних наук, доцент,
професор кафедри економіки підприємств та інформаційних технологій
ЗВО «Львівський університет бізнесу та права»
ORCID: 0009-0008-7941-368X

Лопатка Оксана

кандидат економічних наук,
доцент кафедри економіки підприємств та інформаційних технологій
ЗВО «Львівський університет бізнесу та права»
ORCID: 0009-0006-7501-5022

Прийнято: 09.04.2026 | Опубліковано: 30.04.2026

Анотація. У статті досліджено інвестиційне забезпечення розвитку матеріально-технічної бази цивільного будівництва в Україні в умовах повномасштабної війни та європейської інтеграції. Виявлено структурну аномалію галузевого фінансування: у 2024 році капітальні інвестиції в економіку зросли на 35,1 % і сягнули 534,4 млрд грн, проте 71 % освоєно за рахунок власних коштів підприємств, тоді як іноземні інвестиції становили лише 0,1 %, а безпосередньо у будівництво спрямовано 7,8 % загального обсягу. Обґрунтовано, що така



модель самофінансування фізично не співмірна з потребами відбудови, які за п'ятою оцінкою Світового банку (RDNA5) для житлового сектору наближаються до 90 млрд доларів, а для всієї економіки сягають майже 588 млрд доларів. Проаналізовано матеріально-технічну базу будівельного підприємства як економічну категорію та доведено, що офіційний показник зносу основних засобів галузі (36 % за 2016 рік) маскує критичну зношеність активної частини виробничого парку, реальний стан якого приховано через припинення галузевої статистики у воєнний період. Розкрито регіональну диференціацію житлового будівництва з концентрацією у Київській, Львівській та Одеській областях і фактичним випаданням прифронтових регіонів. Оцінено інструменти державної політики — пільгову іпотеку «Оселя», переорієнтовану на первинний ринок, та реформу містобудівного контролю через створення ДІАМ. Розглянуто європейські механізми мобілізації капіталу (Ukraine Investment Framework, EIB, EBRD, KfW) і перехід на Єврокоди як умову допуску зовнішнього фінансування. Запропоновано гарантійно-гібридну, євроінтегровану та технологічно випереджальну модель інвестиційного забезпечення, що поєднує стимулювання внутрішнього попиту, розподіл воєнних ризиків через міжнародні гарантії та технологічну модернізацію бази засобами модульного будівництва й BIM-технологій.

Ключові слова: інвестиційне забезпечення, матеріально-технічна база, цивільне будівництво, капітальні інвестиції, повоєнна відбудова, державно-приватне партнерство, європейська інтеграція, модульне будівництво.



INVESTMENT SUPPORT FOR THE DEVELOPMENT OF THE MATERIAL AND TECHNICAL BASE OF CIVIL CONSTRUCTION IN UKRAINE

Lopatka Serhii

Doctor of Economics, Associate Professor,

Professor at the Department of Enterprise Economics and Information Technologies

Private Higher Education Institution "Lviv University of Business and Law"

ORCID: 0009-0008-7941-368X

Lopatka Oksana

Candidate of Economic Sciences,

Associate Professor at the Department of Enterprise Economics and Information

Technologies

Private Higher Education Institution "Lviv University of Business and Law"

ORCID: 0009-0006-7501-5022

Abstract. The article examines the investment provision for developing the material and technical base of civil construction in Ukraine under conditions of full-scale war and European integration. A structural anomaly of sectoral financing is revealed: in 2024 capital investment in the economy grew by 35.1 % and reached UAH 534.4 billion, yet 71 % was financed from enterprises' own funds, while foreign investment amounted to merely 0.1 %, and only 7.8 % of the total was channelled directly into construction. It is substantiated that this self-financing model is physically incommensurate with reconstruction needs, which according to the World Bank's fifth assessment (RDNA5) approach USD 90 billion for the housing sector and reach almost USD 588 billion for the entire economy. The material and technical base of a construction enterprise is analysed as an economic category, and it is shown that the



official depreciation indicator for the sector's fixed assets (36 % for 2016) masks the critical wear of the active part of the production stock, the real condition of which is concealed owing to the suspension of sectoral statistics during wartime. The regional differentiation of housing construction is disclosed, with concentration in the Kyiv, Lviv and Odesa regions and the actual exclusion of frontline regions. State policy instruments are assessed — the «eOselya» preferential mortgage, reoriented towards the primary market, and the reform of urban-planning control through the establishment of the SIAUP. European capital-mobilisation mechanisms (the Ukraine Investment Framework, EIB, EBRD, KfW) and the transition to Eurocodes as a condition for admitting external financing are considered. A guarantee-based, hybrid, Euro-integrated and technologically advanced model of investment provision is proposed, combining the stimulation of domestic demand, the distribution of war risks through international guarantees, and the technological modernisation of the base by means of modular construction and BIM technologies.

Keywords: investment provision, material and technical base, civil construction, capital investment, post-war reconstruction, public-private partnership, European integration, modular construction.

Постановка проблеми

Матеріально-технічна база будівельного підприємства є тією формою, у якій капітал галузі набуває фізичної тілесності: машини, механізми, виробничі потужності будіндустрії втілюють у собі минулі інвестиції та водночас задають межі майбутньої продуктивності. Якщо розглядати інвестиційне забезпечення цієї бази телеологічно, тобто крізь призму кінцевої мети, то його призначення полягає не у простому нарощуванні активів, а у відтворенні спроможності країни будувати житло та соціальну інфраструктуру у потрібному обсязі та якості. Українська галузь демонструє при цьому парадокс, що його важко пояснити в межах звичної ринкової логіки: вона зростає, але майже не отримує зовнішнього



капіталу. У 2024 році капітальні інвестиції в економіку збільшилися на 35,1 % і сягнули 534,4 млрд грн, проте 71 % (379,61 млрд грн) освоєно коштом власних ресурсів підприємств, 10,9 % забезпечив державний бюджет, 6,1 % — населення через вкладення у житло, 5,7 % — місцеві бюджети, 3,8 % — банківські кредити, тоді як на іноземних інвесторів припало лише 0,1 % [1]. Безпосередньо у будівництво спрямовано 41,72 млрд грн, або 7,8 % сукупного обсягу [1]. За такої структури матеріально-технічну базу відтворюють здебільшого з амортизації та прибутку самих будівельників, і це означає, що галузь живиться власним тілом, а не припливом свіжого капіталу ззовні.

Видається обґрунтованим припустити, що подібна модель здатна підтримувати галузь лише доти, доки масштаб завдань залишається помірним. Війна цю передумову зруйнувала. За п'ятою оцінкою Світового банку (RDNA5), станом на кінець 2025 року пошкоджено або зруйновано близько 14 % житлового фонду країни, а потреби лише житлового сектору наближаються до 90 млрд доларів [2]. Якщо зіставити цю цифру з усім обсягом капітальних інвестицій у будівництво за рік, стає очевидним, що внутрішнього ресурсу бракує на порядки, і жодне нарощування самофінансування цього розриву не закриє. Саме тому питання про оптимальну модель залучення капіталу до оновлення матеріально-технічної бази цивільного будівництва перестає бути суто галузевим і перетворюється на питання про спроможність держави відбудувати зруйноване у прийнятні історичні строки. Дослідження, що відмовляється бачити цей зв'язок, ризикує лишитися на рівні описової констатації, тоді як проблема вимагає концептуального розв'язання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Розуміння матеріально-технічної бази як економічної категорії складалося в українській науці навколо ідеї про залежність продуктивності від технічного стану засобів праці. У працях, присвячених ефективності використання



виробничого парку, базу трактують як сукупність засобів і предметів праці, вартість яких поступово переноситься на собівартість продукції, а зношеність прямо позначається на тривалості циклу та аварійності робіт [3]. Логічним продовженням цієї думки стає питання про джерела відтворення основних засобів, де ключову роль відведено амортизації як внутрішньому механізму реновації; саме в цьому контексті оприлюднено динаміку зносу за галузями, що дає змогу зіставити будівництво з рештою економіки [4]. Якщо ж дивитися ширше, то стан виробничих потужностей будіндустрії невіддільний від ринку будівельних матеріалів, перспективи якого як елемента повоєнної відбудови окреслено в окремих галузевих розвідках [5]. Зіставлення цих позицій дає підстави стверджувати, що відтворення бази в Україні досі осмислювали переважно зсередини підприємства, а не з позицій макроекономічної мобілізації капіталу.

Інший дослідницький контур формується довкола інституційних інструментів залучення приватних ресурсів. Державно-приватне партнерство тлумачать як механізм поєднання бюджетних і приватних коштів з найкращими управлінськими практиками, придатний для масштабних проєктів відбудови [6]. Технологічний вимір модернізації галузі розкрито у дослідженнях адитивних технологій, зокрема 3D-друку конструкцій, що фіксують відчутне скорочення строків зведення [7]. Порівняльний контекст забезпечують матеріали Організації економічного співробітництва та розвитку щодо житлової політики Чехії та Польщі, де працюють канали пільгового кредитування через банки розвитку та кошти структурних фондів ЄС [8]. Оцінки потенціалу інноваційного й сталого будівництва містить аналітичний звіт Міжнародної фінансової корпорації [9], інституційну ж логіку залучення міжнародного капіталу до відбудови розкривають матеріали Фонду Карнегі [10], а кількісну рамку потреб задають оцінки Світового банку [2]. Попри ґрунтовність цих праць, поза увагою



лишається цілісна модель, яка узгоджувала б внутрішні джерела, міжнародні гарантійні інструменти та технологічну модернізацію саме у сфері цивільного будівництва в умовах війни. Заповнення цієї прогалини й визначає логіку подальшого викладу.

Формулювання цілей статті

Мета статті полягає в тому, щоб обґрунтувати оптимальну модель інвестиційного забезпечення розвитку матеріально-технічної бази цивільного будівництва в Україні з урахуванням повоєнних реалій та євроінтеграційного курсу. Досягнення цієї мети передбачає послідовне розгортання кількох ліній міркування: аналіз структури й динаміки джерел фінансування галузі, осмислення стану матеріально-технічної бази як економічної категорії, оцінку інструментів державної інвестиційної політики, а також систематизацію європейських механізмів мобілізації капіталу й технологічних напрямів модернізації виробничого парку. Кожна з цих ліній підводить до авторської концептуалізації, у межах якої фінансування, регулювання й технологія розглядаються не порізно, а як єдиний контур відтворення галузевих потужностей.

Виклад основного матеріалу

Почати варто з того, що переважання власних коштів у структурі капітальних інвестицій (71 %) хибно тлумачити як ознаку сили галузі. Радше навпаки: висока частка самофінансування свідчить про недорозвиненість фінансового ринку, а майже нульова присутність іноземного капіталу (0,1 %) прямо вказує на те, що воєнні ризики відлякують зовнішнього інвестора [1]. Якщо припустити, що галузь і надалі покладатиметься на внутрішній ресурс, то вона залишиться заручницею власної рентабельності та купівельної спроможності населення, а отже, надзвичайно вразливою до будь-якого шоку.



Порівняння з країнами Центральної Європи робить цю вразливість особливо помітною. У Чехії та Польщі частка інвестицій у житло у валовому внутрішньому продукті історично нижча за середню по ЄС, проте там працюють канали, яких Україні бракує, зокрема пільгові позики державних банків розвитку (польського BGK та чеської Národní rozvojová banka) і кошти структурних фондів ЄС, за рахунок яких Чехія фінансує соціальне орендне житло [8]. Україна ж компенсує відсутність цих каналів коштами домогосподарств, і доки приватний капітал не повернеться, кожен новий шок змушуватиме державу заміщати ринок прямими видатками, чого бюджет воєнного часу витримати не здатен. Показово, що обсяги будівельних робіт у першому півріччі 2024 року зросли на 37,1 % порівняно з попереднім роком, тоді як приплив іноземного капіталу майже відсутній, тож зростання трималося на внутрішньому, переважно бюджетно стимульованому попиті [11].

Щоб зрозуміти, чому оновлення бази є настільки нагальним, доцільно повернутися до її природи. Матеріально-технічна база охоплює засоби і предмети праці: будівельні машини й механізми, виробничі будівлі, обладнання будіндустрії, транспорт та оборотні матеріальні ресурси, вартість яких переноситься на собівартість продукції через амортизацію [3]. Технічний стан машинного парку прямо визначає продуктивність, бо зношена техніка подовжує виробничий цикл, підвищує аварійність і собівартість робіт. Тут дослідника підстерігає статистична пастка. За даними Держстату, ступінь зносу основних засобів у будівництві на кінець 2016 року становив 36,0 %, що помітно нижче за середній по економіці показник 58,1 % і за 69,4 % у промисловості [4]. Якщо взяти цю цифру на віру, можна дійти заспокійливого висновку про відносно молоду базу, проте усереднення приховує критичний знос саме активної частини, адже до розрахунку потрапляють нещодавно зведені будівлі на балансах забудовників. Загальноекономічний показник зносу до того ж



коливався драматично, сягнувши піку 83,5 % у 2015 році та 56,9 % станом на 2020 рік [4]. Держстат не оприлюднює деталізованої галузевої статистики зносу після 2018 року через обмеження звітності у воєнний час, і цей брак прозорості сам по собі стає інвестиційною проблемою, оскільки інвестор не бачить реального стану активів, у які його закликають вкладати.

Перш ніж переходити до інструментів політики, потрібно окреслити сам предмет. Цивільне будівництво, що охоплює житло та об'єкти соціальної інфраструктури, відрізняється від промислового, інфраструктурного (інженерні споруди, як-от дороги та мости) та військового і поводить у статистиці інакше: у 2024 році інженерні споруди й нежитлове будівництво зростали швидше за житло, бо саме на них спрямовували кошти відновлення пошкодженої інфраструктури [11]. Обсяг уведеного житла того ж року зріс на 21,1 % і досяг 9,76 млн кв. м, ставши найкращим показником від початку повномасштабного вторгнення [12]. Водночас географія цього зростання вкрай нерівномірна. Київська область дала 1,946 млн кв. м (19,9 %), місто Київ — 1,412 млн кв. м (14,5 %), Львівська область — 1,062 млн кв. м (10,9 %), Одеська — 0,581 млн кв. м (6 %), тоді як прифронтові регіони майже випали з мапи нового будівництва [12]. Видається обґрунтованим трактувати цю диспропорцію як подвійний ефект війни: руйнування створюють величезний відкладений попит (прямі втрати житла RDNA5 оцінює у 61,1 млрд доларів, постраждалими виявилися понад 3 млн домогосподарств [2]), але водночас зміщують активність у відносно безпечні західні та центральні області, поглиблюючи територіальну нерівність. Якщо інвестиційна модель не враховує цього зміщення, вона ризикує відбудовувати не там, де найгостріша потреба, а там, де найменший ризик.

Зіставлення наявної моделі фінансування з тією, яку обстоюють автори, зручно подати у зведеному вигляді. Запропонована гарантійно-гібридна модель не відкидає внутрішнього ресурсу, а добудовує над ним контур розподілу ризику



та технологічного оновлення, унаслідок чого змінюються одразу кілька параметрів галузевого фінансування (табл. 1).

Таблиця 1

**Порівняння чинної та запропонованої моделей інвестиційного забезпечення
матеріально-технічної бази цивільного будівництва**

Параметр	Чинна модель (самофінансування)	Гарантійно-гібридна модель
Домінуюче джерело	Власні кошти підприємств (71 %) та кошти населення	Поєднання внутрішнього попиту, гарантованих позик EIB, EBRD, KfW та коштів Ukraine Investment Framework
Частка іноземного капіталу	0,1 %	Цільовий орієнтир — щонайменше 1–2 % з подальшим зростанням завдяки гарантійному покриттю воєнних ризиків
Чутливість до воєнних шоків	Висока: будь-яке падіння доходів населення зупиняє фінансування	Знижена через розподіл ризику між державою та міжнародними інституціями
Технологічний ефект	Відтворення зношеного парку	Заводська фабрикація, модульне будівництво та BIM, що здешевлюють і пришвидшують зведення
Регуляторне середовище	Фрагментарне	Гармонізоване з Єврокодами та цифровізоване через ДІАМ, що знімає бар'єри для зовнішнього інвестора

Джерело: складено авторами на основі [1; 2; 8; 11; 16].

Наведене зіставлення показує, що перехід між моделями змінює не один показник, а всю конфігурацію відносин між державою, ринком і технологією. Звідси впливає потреба докладніше розглянути ті інструменти, що вже сьогодні зрушують галузь у бік другої колонки таблиці.



Державне регулювання задає рамку, у якій рухається будь-який інвестор. Закон України «Про інвестиційну діяльність» трактує інвестиції як майнові й інтелектуальні цінності, вкладені заради прибутку чи соціального ефекту, і закріплює договір як основу відносин інвестора та забудовника, причому недотримання встановленого порядку інвестування, як підтвердив Верховний Суд у постанові від 18 травня 2023 року, є самостійною підставою для недійсності договору. На боці попиту ключовим інструментом стала пільгова іпотека «єОселя» під 3–7 %: станом на кінець березня 2026 року банки-партнери видали кредитів на 42,8 млрд грн для 24,6 тис. сімей, а частка новобудов у портфелі зросла з 33 % у 2024 до 63 % у 2025 році [13]. Це зрушення принципове, адже програма почала жити саме первинний ринок, тобто будівельну галузь, а не лише перерозподіл вторинного житла, і додатково отримала компенсаційні механізми для внутрішньо переміщених осіб та мешканців прифронтових територій [13]. Якщо ж зважити, що озвучений дефіцит житла сягає 600 млн кв. м, стає зрозуміло, наскільки «єОселя» залишається лише часткою потреби, а не її розв’язанням. На боці пропозиції тривалий час гальмом виступало містобудівне регулювання, тож ліквідація монопольної ДАБІ та поява Державної інспекції архітектури та містобудування разом із цифровою Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва, за оцінкою профільного парламентського комітету, заощадили державі щонайменше 6 млрд грн і знизили корупційні ризики [14].

Масштаб повоєнних потреб виводить розмову на рівень міжнародної фінансової архітектури. RDNA5 оцінює загальну вартість відновлення майже у 588 млрд доларів на десятиліття, тоді як попередня, четверта оцінка визначала її у 524 млрд доларів, а прямі збитки сягнули 195,1 млрд доларів [2; 15]. Найбільші потреби зосереджено у транспортному секторі (понад 96 млрд доларів), за ним ідуть енергетика (близько 91 млрд доларів) та житло (майже 90 млрд доларів) [2].



Покрити цей обсяг самим бюджетом неможливо, тому архітектура фінансування вибудовується навколо ідеї розподілу воєнного ризику. ЄС через Ukraine Investment Framework, що є другим стовпом механізму Ukraine Facility обсягом 50 млрд євро, розгорнув інструментарій на 9,3 млрд євро (7,8 млрд гарантій і 1,5 млрд бленд-фінансування), маючи на меті мобілізувати близько 40 млрд євро інвестицій, а сукупні зобов'язання станом на липень 2025 року сягнули 9,4 млрд євро [16]. Європейський інвестиційний банк підписав гарантію на 2 млрд євро в межах Ukraine Facility [17]. Європейський банк реконструкції та розвитку у 2025 році розгорнув рекордні 2,9 млрд євро й довів сукупне фінансування від лютого 2022 року до 9,1 млрд євро. Разом із Єврокомісією він запустив кредитну лінію на 100 млн євро для платформи доступного житла, що має дати близько 1 800 осель у Київському регіоні до 2029 року [18], тоді як KfW профінансував модернізацію інфраструктури через бленд-гранти, які уможливили додаткові позики [16].

Доступ зовнішнього капіталу неможливий без спільної технічної мови, і саме тому адаптація національних норм до Єврокодів є умовою допуску європейських підрядників та інвесторів. Міністерство розвитку громад та територій готує повний перехід на Єврокоди з оновленням стандартів і поетапним скасуванням норм першого покоління до 2028 року [19]. На цьому ж інституційному ґрунті державно-приватне партнерство постає ключовим інструментом мобілізації приватних ресурсів та управлінського досвіду у відбудові [6]. Якщо припустити, що Україна скористається відкритим війною вікном можливостей, відбудова стане не поверненням до довоєнного стану, а технологічним стрибком через проміжні стадії розвитку. Аналітичні оцінки засвідчують, що інноваційне й стале будівництво (геополімери, конопляний бетон, базальтова вата, модульні елементи, 3D-друк) здатне залучити до 4 млрд євро приватних інвестицій і створити понад 17 тис. робочих місць [9]. В Україні



вже з'явилися перші 3D-надруковані житлові об'єкти, у яких час зведення стін вимірюється десятками мотогодин [7], а BIM-технології випробовують на реальних проєктах відновлення як основу цифрової прозорості, контролю вартості та координації підрядників.

Взаємозв'язок інвестицій і технологічного оновлення доцільно формалізувати у вигляді мультиплікативної моделі замкненого контуру технологічної модернізації матеріально-технічної бази. Контур складається з чотирьох ланок, кожна з яких відповідає певному перетворенню вкладеного капіталу. Початковою ланкою є інвестиція I_t в активну частину бази, тобто у заводську фабрикацію конструкцій та цифрові інструменти проєктування. Друга ланка — зростання продуктивності та зниження собівартості, що їх дає перенесення робіт у заводські умови. Третя ланка — підвищення якості й енергоефективності готового житла, яке робить галузь привабливішою для покупця та інвестора. Замикає контур четверта ланка, коли вивільнені та залучені кошти повертаються у нову інвестицію, і цикл відтворюється на вищому технологічному рівні. Формально перехід від обсягу інвестицій періоду t до обсягу наступного періоду описує рівняння (1):

$$I_{t+1} = \left[\rho \cdot \frac{(1+\pi)(1+q)}{(1-\sigma)(1-\tau)} + \gamma \right] \cdot I_t \quad (1)$$

де I_t та I_{t+1} — обсяг інвестицій в активну частину матеріально-технічної бази у поточному та наступному циклах модернізації; π — коефіцієнт приросту продуктивності праці від індустріалізації будівництва (за скандинавським досвідом 0,20–0,30); q — премія якості та енергоефективності, що підвищує реалізаційну привабливість житла; σ — коефіцієнт зниження собівартості (до 0,40 у модульному будівництві); τ — коефіцієнт скорочення тривалості циклу від дозволу до заселення (0,25–0,40); ρ — норма реінвестування вивільнених коштів;



γ — гарантійний левередж, тобто частка додаткового капіталу, залученого під гарантії в межах гарантійно-гібридної моделі. Перші дві ланки контуру відображає чисельник дробу, де множник $(1 + \pi)$ фіксує приріст продуктивності, а множник $(1 + q)$ — приріст привабливості; знаменник $(1 - \sigma)(1 - \tau)$ описує здешевлення та прискорення обороту капіталу, а ланку реінвестування задають коефіцієнти ρ та γ поза дробом.

Вираз у квадратних дужках є самостійною величиною, яку доцільно позначити як мультиплікатор модернізації μ (рівняння (2)):

$$\mu = \rho \cdot \frac{(1 + \pi)(1 + q)}{(1 - \sigma)(1 - \tau)} + \gamma \quad (2)$$

Тоді динаміку оновлення бази вздовж послідовних циклів описує степенева залежність (рівняння (3)), а сам контур лишається самопідтримним лише за умови $\mu > 1$:

$$I_t = I_0 \cdot \mu^t, \quad \mu > 1 \quad (3)$$

Економічний зміст умови $\mu > 1$ полягає в тому, що сукупний ефект чотирьох ланок повертає у наступну інвестицію більше капіталу, ніж було вкладено, і саме тоді модернізація стає самофінансованою, а не разовою. Якщо припустити помірні значення параметрів ($\pi = 0,25$, $q = 0,10$, $\sigma = 0,40$, $\tau = 0,30$, $\rho = 0,35$, $\gamma = 0,15$), мультиплікатор сягає $\mu \approx 1,30$, тобто кожен цикл нарощує оновлену частину бази приблизно на третину. Скандинавський і балтійський досвід наповнює ці параметри конкретним змістом, адже перенесення до 80 % трудових операцій на завод підвищує продуктивність праці на 20–30 % і скорочує строки циклу від дозволу до заселення на 25–40 %, а модель BoKlok (спільне підприємство IKEA та Skanska, що звело близько 15 тис. будинків у Швеції, Фінляндії, Норвегії та Великій Британії) знижує вартість приблизно на



40 % порівняно з традиційним будівництвом за строків 8–12 місяців [20]. Для України з її дефіцитом робочої сили та потребою у швидкій відбудові такий контур має подвійну цінність, бо одночасно оновлює базу й розв’язує кадрову проблему, а параметр γ прямо пов’язує технологічний контур із гарантійними інструментами міжнародних інституцій.

Висновки

Проведений аналіз дає підстави стверджувати, що чинна модель інвестиційного забезпечення матеріально-технічної бази цивільного будівництва в Україні вичерпала свій потенціал. Вона спирається на самофінансування підприємств та кошти населення, але такий внутрішній ресурс фізично не співмірний із потребами відбудови, а намагання й надалі перекладати фінансування на покупців консервує водночас фінансову вразливість галузі та технологічну відсталість її виробничого парку, реальний знос якого приховано через припинення галузевої статистики. Якщо нічого не змінювати, галузь приречена відбудовувати не там, де найгостріша потреба, а там, де найменший ризик, поглиблюючи територіальні диспропорції.

Оптимальним видається не вибір між державним і приватним фінансуванням, а їх кероване поєднання навколо механізму розподілу воєнного ризику, що його можна назвати гарантійно-гібридною моделлю. Держава має взяти на себе те, чого не бере ринок, — гарантії проти воєнних ризиків та стимулювання попиту через пільгову іпотеку, переорієнтовану на первинний ринок. Приватний і міжнародний капітал натомість покликаний фінансувати масштаб, тобто платформи доступного житла та модернізацію будіндустрії. Євроінтеграційний вектор є при цьому не фоном, а несучою конструкцією моделі, оскільки перехід на Єврокоди й цифровізація дозвільних процедур знімають регуляторні бар’єри, без яких зовнішнє фінансування просто не надходить.



Стратегічно виграшним стає поєднання відбудови з технологічним стрибком. Замість відтворення зношеного парку радянського типу доцільно інвестувати у заводську фабрикацію, модульне будівництво та BIM-технології, що за скандинавським досвідом дають здешевлення й прискорення вдвічі. Такий підхід одночасно оновлює матеріально-технічну базу, компенсує дефіцит робочої сили та забезпечує якість і енергоефективність відповідно до стандартів ЄС. Гарантійно-гібридна, євроінтегрована та технологічно випереджальна модель здатна перетворити безпрецедентні руйнування на вікно модернізації, а не лише відновити зруйноване. Перспективою подальших досліджень є кількісне моделювання впливу гарантійних інструментів на вартість залучення капіталу та темпи оновлення виробничого парку галузі.

Список використаних джерел

1. Капітальні інвестиції в Україні у 2024 році зросли на 35 % — до 534,4 млрд грн. *Open4Business* / *Інтерфакс-Україна*. 2025. URL: <https://open4business.com.ua/kapitalni-investycziyi-v-ukrayini-u-2024-roczy-zrosly-na-35-do-5344-mlrd-grn/>
2. World Bank Group, Government of Ukraine, European Commission, United Nations. Ukraine Fifth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA5): February 2022 – December 2025. Washington, DC : *World Bank*, 2026. URL: <http://hdl.handle.net/10986/44369>
3. Биба В. В., Махичева П. В. Ефективність використання матеріально-технічної бази підприємства. *Економіка та суспільство*. № 3. URL: https://economyandsociety.in.ua/journals/3_ukr/23.pdf
4. Хвіст В. В. Амортизація як джерело фінансування реновації основних засобів підприємств в сучасних економічних умовах. *Ефективна економіка*. 2021. № 6. DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2021.6.205>



5. Мурга С. О. Стан та перспективи розвитку ринку будівельних матеріалів України як елемента повоєнної відбудови. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 23. С. 142–149. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/download/5219/5266/11850>
6. Розвиток державно-приватного партнерства в процесі повоєнної відбудови України: аналіз законодавчих ініціатив. *Адаптивне управління: теорія і практика*. Серія Економіка. 2024. URL: <https://amtp.org.ua/index.php/journal2/article/view/648>
7. Технології 3D-друку будівельних об'єктів. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. URL: <http://visnyk.pgasa.dp.ua/article/view/66231> ; На Київщині збудували житловий будинок за допомогою 3D-принтера. *Forbes.ua*. 2024. URL: <https://forbes.ua/news/na-kiivshchini-zbuduvali-zhitloviy-budinok-za-dopomogoyu-3d-printera-foto-19072024-22514>
8. OECD. Housing Reforms in Czechia and Poland: Housing Market Trends and Policies. Paris : *OECD Publishing*, 2024. DOI: <https://doi.org/10.1787/4988c473-en>
9. International Finance Corporation. Rebuilding Ukraine: Investment Opportunities in Innovative and Sustainable Construction. Washington, DC : *IFC, World Bank Group*, 2025. URL: <https://www.ifc.org/en/insights-reports/2025/investment-opportunities-in-innovative-and-sustainable-construction-in-ukraine>
10. The U.S.-Ukraine Reconstruction Investment Fund: A Six-Month Progress Assessment. *Carnegie Endowment for International Peace*. 2025. URL: <https://carnegieendowment.org/research/2025/10/the-us-ukraine-reconstruction-investment-fund>
11. Будівельна галузь України: показники першого півріччя 2024. *ProfBuild*. 2024. URL: <https://www.profbuid.in.ua/uk/vsi-statti-zhurnala-prof-build/6311-budivelna-galuz-ukrajini-pokazniki-pershogo-pivrichchya-2024>



12. Введення житла в Україні у 2024 році зросло на 21,1 % — Держстат. *Interfax-Ukraine*. 2025. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/1051629.html>
13. Пільгова іпотека: частка кредитів на первинну нерухомість за рік зросла майже вдвічі. *NV Бізнес*. 2026. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/consmarket/yeoselya-zrostannya-chastki-novobudov-u-portfeli-programi-ta-kompensaciji-dlya-vpo-50596373.html>
14. Стартувала реформа галузі містобудування. *Кабінет Міністрів України*. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/startuvala-reforma-galuzi-mistobuduvannya>
15. Ukraine: Post-war reconstruction set to cost \$524 billion. *UN News*. 2025. URL: <https://news.un.org/en/story/2025/02/1160466>
16. European Commission. Ukraine Investment Framework. *Enlargement and Eastern Neighbourhood*, 2025. URL: https://enlargement.ec.europa.eu/countries/ukraine/ukraine-investment-framework_en
17. European Investment Bank. European Commission and EIB Group sign €2 billion guarantee under Ukraine Facility. *EIB Press Release No 2025-124*. 2025. URL: <https://www.eib.org/en/press/all/2025-124-european-commission-and-eib-group-sign-eur2-billion-guarantee-under-ukraine-facility>
18. European Bank for Reconstruction and Development. EBRD 2025 finance for Ukraine rises to a record €2.9 billion. *EBRD News*. 2026. URL: <https://www.ebrd.com/home/news-and-events/news/2026/ebrd-2025-finance-for-ukraine-rises-to-a-record.html>
19. Україна готується до повного переходу на Єврокоди. *Міністерство розвитку громад та територій України*. 2025. URL: <https://mindev.gov.ua/news/ukraina-hotuietsia-do-povnoho-perekhodu-na-ievrokody-minrozvytku-proanketuvalo-fakhivtsiv>
20. Sweden Prefabricated Housing Market — Size, Share & Manufacturers. *Mordor Intelligence*, 2025 ; BoKlok by Skanska & IKEA. URL:



<https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/sweden-prefabricated-housing-market> ; <https://www.boklok.com>