



Менеджмент

УДК 339.13:69(477)

DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.15808008>

Будівельний ринок України: стан галузі, проблеми та перспективи розвитку

Шабардін Дмитро Володимирович

аспірант кафедри менеджменту та адміністрування, ННІ бізнесу, економіки та адміністрування, Національний університет «Чернігівська політехніка», м. Чернігів, Україна, <https://orcid.org/0009-0005-7918-9495>

Прийнято: 19.06.2025 | Опубліковано: 29.06.2025

Анотація. Метою дослідження є комплексний аналіз розвитку будівельного ринку України в умовах військової агресії з акцентом на регіональні особливості, інституційні бар'єри та інновації. Актуальність обґрунтована ключовою роллю галузі у відновленні країни, модернізації інфраструктури та забезпеченні житлом населення під час війни. **Методи.** Застосовано системний та структурно-аналітичний підходи до аналізу ринку у 2020–2024 рр., методи порівняльного аналізу, моніторингу й обробки статистики. **Результати дослідження.** Виявлено три етапи розвитку галузі: зростання (2020–2021), спад (2022) та адаптивне відновлення (2023–2024). Встановлено переорієнтацію з житлового на інженерне будівництво та зсув активності в західні області через безпекові чинники, міграцію та інфраструктуру. Обсяг введеного житла у 2024 р. перевищує обсяги нового будівництва, що свідчить про ефект «інерції» та слабку інвестивність. Оцінено регіональні чинники інвестиційної привабливості: рівень безпеки, доступність інфраструктури, інституційна



спроможність громад, попит і наявність донорських ресурсів. Найвищі темпи спостерігаються в громадах з ефективним управлінням і державно-приватною співпрацею. Ідентифіковано проблеми: нестача офіційної статистики, мінізація, інформаційна асиметрія та брак якісного аналізу. Підкреслено потребу в регіонально адаптованих стратегіях з урахуванням локального контексту. **Висновки** підтверджують адаптивність будівельного ринку України до зовнішніх викликів, але водночас наголошують на необхідності посилення державної політики щодо підтримки інновацій, подолання інституційних бар'єрів та стимулювання нових інвестицій.

Ключові слова: будівельний ринок, воєнні умови, регіональний розвиток, інституційні бар'єри, інновації, інвестиційна привабливість, житлове будівництво, інженерна інфраструктура, відбудова України.

The construction market of Ukraine: industry status, challenges, and development prospects

Dmytro Shabardin

PhD student at the Department of management and administration, Educational and scientific institute of business, economics and administration, Chernihiv Polytechnic National University, Chernihiv, Ukraine,
ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-7918-9495>

The purpose of this study is a comprehensive analysis of the development of Ukraine's construction market under conditions of military aggression, with a focus on regional specifics, institutional barriers, and innovations. The relevance is justified by the key role of the sector in the country's recovery, infrastructure modernization, and meeting the housing needs of the population during wartime. **Methods.** The study applies a systemic and structural-analytical approach to analyzing the market in 2020–



2024, along with methods of comparative analysis, monitoring, and statistical data processing. **Research results.** Three stages of sector development have been identified: growth (2020–2021), decline (2022), and adaptive recovery (2023–2024). A shift from residential to engineering construction has been observed, as well as a relocation of activity to western regions due to security factors, internal migration, and infrastructure access. In 2024, the volume of completed housing significantly exceeds the volume of new construction starts, indicating a “construction inertia” effect and weak investment dynamics. Regional factors of investment attractiveness have been assessed, including safety level, infrastructure accessibility, institutional capacity of communities, solvent demand, and the availability of donor funding. The highest construction activity is observed in communities combining effective administration with active public-private cooperation. The study also identifies a range of issues: limited official statistics for 2022–2024, a high share of the shadow market, information asymmetry between regions, and a lack of in-depth analysis of qualitative sector characteristics. The need for regionally adapted recovery strategies that account for local context is emphasized. **Conclusions** confirm the adaptability of Ukraine’s construction market to external challenges while also highlighting the need to strengthen public policy in supporting innovation, overcoming institutional barriers, and stimulating new investments.

Keywords: construction market, wartime conditions, regional development, institutional barriers, innovations, investment attractiveness, residential construction, engineering infrastructure, reconstruction of Ukraine.

Постановка проблеми. Будівельний ринок є одним із ключових секторів економіки будь-якої країни, що відображає її загальний економічний стан та інвестиційну привабливість. В Україні, попри значні виклики останніх років, пов'язані з військовою агресією та її наслідками, будівельна галузь залишається стратегічно важливою для відбудови, модернізації інфраструктури та забезпечення життєдіяльності населення. Однак, поточний стан будівельного



ринку України характеризується комплексом системних проблем, що потребують глибокого аналізу та пошуку ефективних шляхів їх вирішення.

Після періоду значного спаду, зумовленого повномасштабним вторгненням росії, будівельний сектор демонструє ознаки адаптації та часткового відновлення, зокрема в регіонах, віддалених від зони бойових дій. Проте, масштаби руйнувань, міграційні процеси, інфляційний тиск, дефіцит кваліфікованих кадрів та невизначеність щодо тривалості війни створюють безпрецедентні виклики. З іншого боку, саме ці обставини відкривають вікно можливостей для впровадження нових підходів, технологій та інвестицій, що можуть суттєво змінити ландшафт галузі.

Недостатня прозорість дозвільних процедур, корупційні ризики, незавершеність реформ у сфері містобудування, а також обмежений доступ до фінансових ресурсів для малих та середніх підприємств залишаються значними бар'єрами для сталого розвитку. Крім того, існує гостра потреба у формуванні дієвої державної політики, спрямованої на підтримку інновацій, стимулювання інвестицій та забезпечення соціального захисту учасників будівельного процесу.

Таким чином, незважаючи на потенціал та актуальність відбудовчих процесів, будівельний ринок України функціонує в умовах значної невизначеності та системних дисбалансів. Комплексний аналіз поточного стану галузі, виявлення ключових проблем та обґрунтування перспективних напрямків її розвитку є нагальним науковим завданням, вирішення якого сприятиме формуванню ефективної стратегії відбудови та сталого економічного зростання України..

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню будівельного ринку України останніх років присвячені праці низки авторів. Так, Альвердян Л.М. і Островський В.Є. провели ретроспективний аналіз ринку будівельних матеріалів України за 2014–2022 рр. та окремих його підсекторів, зазначаючи вплив воєнних та кризових факторів, а також акцентуючи увагу на необхідності як прямого, так і непрямого стимулювання розвитку галузі [1]. Шандріївська



О.О. і Кулик А-М.О. досліджували динаміку ринку будматеріалів в нестабільних умовах на основі PEST-аналізу та індексів концентрації (Герфіндаля, Джині, Лінда). Автори наголошують на доцільності посилення координації між урядом та приватними підприємствами задля можливості розвитку ринку в умовах війни [2]. Мамонов К.О. з колегами розробили методологічний підхід до оцінки розвитку будівельних підприємств, який базується на застосуванні кількісних і якісних методів та надає можливості отримати інтегральну оцінку для прогнозування змін напрямів розвитку суб'єктів господарювання будівельної сфери [3]. П'ятночка Б.В. зосередився на теоретичному аналізі інвестиційної привабливості будівельних компаній, виокремлюючи фактори фінансової стабільності, технічного потенціалу, правового середовища, інновацій [4]. Безтелесна Л.І. та співавтори сформували системний інструментарій забезпечення інноваційного розвитку будпідприємств, враховуючи вплив пандемії, екологічних та цифрових факторів [5]. Феник В. і Денека В. висвітлили ключові перешкоди розвитку галузі під час війни (падіння попиту, девальвація гривні, руйнування виробництва, дефіцит коштів і праці тощо) [6]. Жовтяк Г. та співавтори проаналізували збитки української економіки після вторгнення РФ, узагальнивши проблеми логістики, браку ресурсів та дефіциту ринку праці [7]. Коба О., досліджуючи фактори економічної безпеки будівельної галузі під час війни, наголошує на важливості пошуку можливостей зниження дефіциту імпортованих будматеріалів, повторному використанні будівельних відходів, забезпеченні відновлення і розширення потужностей, інвестуванню в нові підприємства та освіту фахівців будівельних професій [8]. У статті Федулової І.В. та Єрістова Д.М. здійснено комплексний моніторинг кон'юнктури будівельного ринку України, що функціонує в умовах масштабних викликів, спричинених, зокрема, повномасштабною війною. Значну увагу приділено дослідженню правового середовища, у якому функціонують будівельні компанії, а також оцінці перспектив і викликів для промислового та інфраструктурного



будівництва, що відіграє критично важливу роль у післявоєнному відновленні країни [9].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Аналіз наукової літератури щодо стану та перспектив розвитку будівельного ринку України в умовах воєнних дій виявив низку невирішених або недостатньо досліджених аспектів загальної проблеми. Ці прогалини у знаннях обмежують повноту розуміння ситуації та ускладнюють розробку ефективних стратегій відновлення та розвитку галузі. Більшість досліджень справедливо наголошують на критичному впливі невизначеності строків завершення воєнних дій та обсягів зовнішньої допомоги на можливість здійснення довгострокового планування у будівельній галузі. Констатована нестабільність прогнозів щодо тривалості конфлікту підкреслює обмеженість точності існуючих аналітичних моделей та зумовлює необхідність застосування сценарного підходу в подальших дослідженнях. Також існує значна інформаційна обмеженість, пов'язана з нестачею офіційних статистичних даних за період 2022-2024 років та наявністю значної частки тіньового ринку, що ускладнює комплексний аналіз галузі.

Багато досліджень змушені оперувати неповними статистичними даними або покладатися на експертні оцінки, що потенційно може призводити до суттєвих похибок у результатах та потребує подальшої верифікації.

Незважаючи на фіксацію зміни будівельної активності в західних регіонах, спостерігається брак детальних досліджень регіональної динаміки. Питання порівняльного аналізу підприємств різних регіонів (наприклад, сходу та заходу) та впливу локальних умов на інвестиційну привабливість ринку залишаються малодослідженими.

Основний фокус більшості наукових праць спрямований на кількісні показники (обсяги робіт, індекси виробництва, ціни), тоді як глибинні дослідження якісних аспектів відновлення, інституційних бар'єрів та впровадження інновацій в умовах війни практично відсутні.



Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є дослідження регіональної динаміки розвитку будівельного ринку України в останні роки, включаючи порівняльний аналіз різних регіонів, а також проведення якісного аналізу ефективності відновлення, інституційних бар'єрів та впровадження інновацій (зокрема, у сфері «зеленої» енергетики та цифровізації) у будівельному секторі України в умовах воєнних дій.

Виклад основного матеріалу дослідження. У період 2020-2024 рр. ринок будівельних послуг України зазнав суттєвих коливань під впливом епідеміологічних, геополітичних та економічних факторів: від стійкого зростання у 2020-2021 роках до різкого обвалу у 2022 році внаслідок повномасштабної війни, а далі — до фази активного відновлення. Дані свідчать про адаптивність галузі та зміну її пріоритетів (рис. 1).

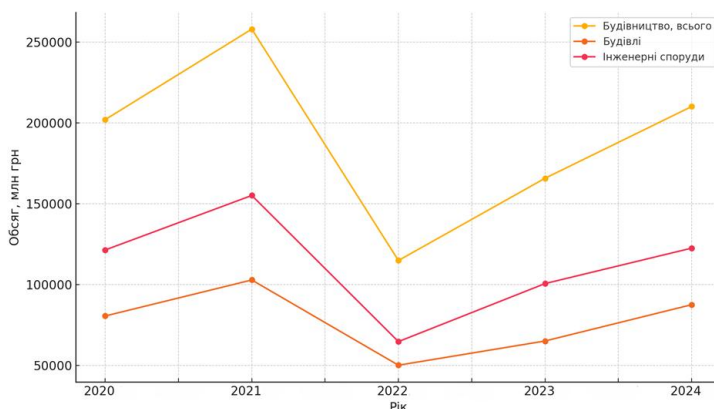


Рис. 1. Динаміка обсягів будівельної продукції в Україні в період 2020-2024 рр.

Джерело: складено автором на основі [10]

На підставі даних про обсяг виробленої будівельної продукції (у фактичних цінах, без урахування інфляційного індексу) можна виділити три етапи розвитку: стабілізаційний (2020-2021), кризовий (2022) та відновлювальний (2023-2024).



У 2020 році загальний обсяг будівельної продукції становив 202,1 млрд. грн. Попри пандемічні обмеження, ринок залишався стійким переважно завдяки вже діючим проєктам і державним програмам. Внаслідок «Великого будівництва» спостерігалось зростання будівництва інженерних споруд. Накопичений попит і зниження іпотечних ставок на житло забезпечили післяпандемічне пожвавлення у 2021 році на 27,7% до 258,1 млрд. грн., що характеризувалось відновленням інвестицій у нові офіси, логістичні хаби, житлові комплекси тощо. Після помірнього зростання в 2020-2021 роках у 2022 році галузь зазнала катастрофічного падіння – до 114,9 млрд. грн., що становить 55,5% від рівня попереднього року. Особливо суттєво постраждали сегменти житлового та інженерного будівництва. Це стало найнижчим показником за всі роки спостереження і відображає повномасштабні наслідки війни: масштабні руйнування, замороження приватних проєктів, мобілізація трудових ресурсів, логістичні обмеження. Будівельний ринок майже повністю зупинився у перші місяці вторгнення. Міжнародна підтримка та державні програми відіграли вирішальну роль у відновленні позитивних тенденцій у галузі. З 2023 року спостерігається фаза поступового відновлення. У 2023 році загальний обсяг зростає до 165,8 млрд грн (+44,3% порівняно з 2022), а у 2024 році – до 210,2 млрд грн (+26,7%). Водночас структура зростання є нерівномірною. Так, у 2024 році частка інженерних споруд (122,6 млрд грн) перевищила обсяг будівель (87,6 млрд грн), що свідчить про пріоритетність інфраструктурного будівництва, зокрема транспортних та енергетичних об'єктів, у межах програм державної відбудови.

Загалом динаміка демонструє відносну гнучкість ринку, який адаптується до кризових умов за рахунок переорієнтації на стратегічно важливі напрями будівництва. Водночас житлове будівництво відновлюється повільніше, що зумовлено низькою інвестиційною активністю населення, складнощами з іпотечним кредитуванням та релокацією значної частини населення у західні



регіони або за межі країни. Ринок набуває нової структури з акцентом на безпечне, енергоефективне та швидкомонтоване будівництво.

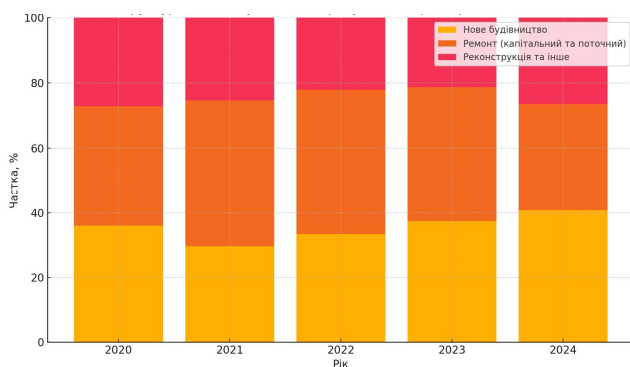


Рис. 2. Структура обсягів будівельної продукції за характером

Джерело: складено автором на основі аналізу [10]

У досліджуваний період структура будівельної діяльності в Україні за характером виконання робіт (нове будівництво, ремонт, реконструкція та інше) демонструє динамічну трансформацію, що відображає адаптацію галузі до змін у макроекономічному середовищі, політичній ситуації та інвестиційному циклі.

Частка нового будівництва зазнала помітних коливань. А саме, у 2020 році вона становила 36,0%, що є типовим для стабільного ринку з активним інвестиційним попитом. У наступному році частка впала до 29,6%, що свідчить про зміну пріоритетів на користь ремонтних та підтримувальних робіт. Починаючи з 2022 року, сегмент демонструє стійке відновлення, досягнувши 40,8% у 2024 році – максимального значення за досліджуваний період. Ця тенденція вказує на поживалення інвестиційної активності та збільшення обсягів будівництва нових об'єктів, що сигналізує про оптимістичні очікування ринку та наявність ресурсів для капітального розвитку.

У 2021 році частка ремонтних робіт (капітальних та поточних) зросла до 45,1% – найвищого рівня за п'ятирічку. Це здебільшого зумовлено прагненням зберегти наявний фонд в умовах обмеженого фінансування нових проєктів. Проте у 2024 році частка ремонтів знижується до 32,8%, що відображає перерозподіл ресурсів на користь нового будівництва.



Категорія “реконструкція та інше” демонструвала поступове зниження з 27,1% у 2020 році до 21,3% у 2023. У 2024 році показник підвищується до 26,4%, що може бути пов’язано з реконструкцією частково зруйнованих об’єктів у прифронтових регіонах, відбудовою на деокупованих територіях.

Таким чином, структура будівельної діяльності змістилася з фокусу на підтримку до акценту на інвестиції та створення нового.

Що стосується регіональної статистики, то остання офіційна інформація стосується 2021 року та січня 2022 року, що створює інформаційні обмеження для подальшого аналізу післявоєнної відбудови.

Найбільші обсяги будівництва у 2021 році були зосереджені у наступних регіонах (табл. 1).

Таблиця 1

ТОП-5 регіонів за обсягами будівництва у 2021 році, млн. грн.

Регіон	Обсяг	Частка від загального обсягу, %
м. Київ	55 284,6	21,4%
Дніпропетровська	21 235,5	8,2%
Київська	16 939,9	6,6%
Одеська	13 203,4	5,1%
Львівська	11 595,1	4,5%

Джерело: складено автором на основі аналізу [10]

Концентрація активності в м. Києві та індустріальних центрах (Дніпро, Київщина, Одеса) свідчила про високу інвестиційну активність і стійкий попит на нове будівництво до 2022 року. Понад 35% усього будівельного ринку України формували м. Київ, Дніпро та Київщина, що вказує на домінування центрально-східного поясу розвитку. Дані за січень 2022 року ще відображають продовження тренду зростання. Найвищі обсяги – Київ (2,19 млрд грн), Дніпропетровська (806,4 млн грн), Київська (616,1 млн грн). Деякі регіони вже фіксували ознаки скорочення темпів: Волинська, Луганська, Миколаївська області. Найнижчі показники – у Закарпатській, Луганській, Кіровоградській та Чернівецькій областях.



Протягом 2020-2021 років ринок житлової нерухомості демонстрував стабільне зростання, як у площі об'єктів на початок будівництва (до 12,7 млн м² у 2021), так і за обсягами введення в експлуатацію – 11,4 млн м² (2021). Після початку повномасштабної війни у 2022 році обидва показники скоротилися практично вдвічі, проте у 2023-2024 роках спостерігається поступове відновлення, особливо у безпечніших регіонах (табл. 2).

Таблиця 2

Динаміка житлового будівництва в Україні: порівняння початку та введення в експлуатацію житла у 2020-2024 роках, млн. м²

Рік	Початок будівництва	Прийнято в експлуатацію
2020	7,5	8,5
2021	12,7	11,4
2022	6,7	7,1
2023	4,2	7,4
2024	3,9	9,8

Джерело: складено автором на основі аналізу [10]

Попри падіння обсягів початку нового будівництва, у 2023-2024 роках темпи введення в експлуатацію зросли, що свідчить про завершення об'єктів, розпочатих до або у перші роки війни. У 2024 році структура прийнятого в експлуатацію житла виглядала так:

- одноквартирне: 51,0% (4,97 млн м²);
- багатоквартирне: 49,0% (4,78 млн м²);
- гуртожитки: 0,01%.

Для порівняння у 2021 році частка одноквартирного житла становила лише 38%. Це свідчить про тенденції малоповерхового, розсіяного будівництва, що краще відповідає умовам децентралізації та безпекових міркувань.

Серед регіонів з найбільшою будівельною активністю та помітною перевагою в обсягах введення в експлуатацію над початком нового будівництва знаходяться Львів, Київщина, Івано-Франківськ та Закарпаття (табл. 3).



Таблиця 3

ТОП-5 регіонів за будівельною активністю у 2024 рр., млн. м²

Регіон	Введено в експлуатацію	Почато будівництво
Львівська	1,06	0,79
Київська	1,95	0,64
Закарпатська	0,48	0,37
м. Київ	1,41	0,33
Івано-Франківська	0,65	0,34

Джерело: складено автором на основі аналізу [10]

Можна зробити висновок, що період 2023-2024 рр. характеризується дисбалансом між низькими обсягами початку нового будівництва та високими темпами завершення існуючих проєктів – ефект "будівельної інерції". Тому регулювання будівельного ринку та державні програми підтримки мають фокусуватися не лише на завершенні наявного, а й на стимулюванні нового будівництва, особливо в регіонах з дефіцитом житла. Зростання частки одноквартирного житла є наслідком адаптації до безпекових умов, переміщення населення та тренду на малоповерхове житло.

Наявність різниці у регіональних трендах потребує розробки регіональних стратегій житлової політики з урахуванням попиту ВПО, рівня руйнувань і логістичних спроможностей [15].

Упродовж останніх п'яти років Україна зазнала суттєвих змін у сфері будівництва нежитлових об'єктів, зокрема під впливом економічної нестабільності, військових дій та змін інвестиційного клімату.

Загальна площа нежитлових будівель, що починали будуватися, значно скоротилася з 2021 року: з 6,24 млн м² у 2021 році до 2,87 млн м² у 2023 році. Подібне скорочення демонструє спад інвестиційної активності, особливо в регіонах, які зазнали прямого впливу воєнних дій, насамперед це стосується Донецької та Луганської областей.

Найбільшу частку в структурі площі традиційно займають промислові та складські будівлі – понад 40% загальної площі в середньому щороку. Будівлі торгівлі становлять приблизно 20-25% загального обсягу. Освітні, медичні та



соціальні установи – стабільна частка на рівні 12–15%. Площа офісних будівель істотно скоротилася після 2021 року, що може свідчити про переорієнтацію бізнесу на дистанційні формати роботи або втрату попиту в окремих регіонах.

У 2023–2024 роках найбільшу активність у будівництві продемонстрували Київська область – найвищі обсяги як початку, так і введення будівель в експлуатацію; Львівська та Івано-Франківська області – значна частка у будівлях соціального призначення та готельного типу; Одеська область — зберігає значний обсяг будівель торговельного та готельного спрямування. У той час як східні області (Донецька, Луганська, частково Харківська) або повністю відсутні в звітах, або мають критично низькі показники.

Попри зниження обсягів будівництва, у 2024 році спостерігається деяке зростання введення в експлуатацію (2,69 млн м² проти 2,34 млн м² у 2023 році), що може свідчити про завершення проєктів, ініційованих до повномасштабної війни або в межах програм відновлення.

Таким чином, загальний обсяг нежитлового будівництва в Україні скоротився вдвічі з 2021 року. Пріоритетними залишаються промислові об'єкти, склади та соціальні установи. Географічний перекис у бік західних регіонів відображає внутрішню міграцію та зміну економічної активності. Введення в експлуатацію перевищує нові проєкти — ознака завершення старих проєктів і недостатньої кількості нових інвестицій [10].

Після повномасштабного вторгнення у 2022 році на вітчизняному ринку домінують українські компанії – їх частка становить понад 95 %, що обумовлено неактивністю іноземних інвесторів. Основними причинами цього є обмежена ємність галузі та складність законодавчого середовища в різних сегментах. В той же час ринок характеризується низьким рівнем концентрації, зважаючи що 20 найбільших забудовників контролюють лише близько 25 % ринку. Це свідчить про розгалужену конкурентну структуру з багатьма регіональними гравцями. Лідери ринку зосереджені в Київській області та м. Львів. Наприклад, ПрАТ «ХК «Київміськбуд» є прикладом державно орієнтованої холдингової структури,



домінуючої в столиці [12]. Компанія Ковальська активно впроваджує BIM та екологічні практики (LEED Silver сертифікація) [13].

Будівельний сектор в Україні, як і в інших країнах, характеризується високим рівнем регуляції: існують жорсткі вимоги до проєктної документації, відповідність державним стандартам (ДБН), а також чітко прописані процедури ліцензування та сертифікації.

Найбільші оператори в сегменті будівництва інженерних споруд займаються переважно транспортною інфраструктурою. Українські компанії в сегменті нерухомості займаються переважно будівництвом саме житлових будівель, орієнтуючись на внутрішній попит у безпечних регіонах [11].

Узагальнюючи умови розвитку будівельного ринку України, можна виділити певні локальні фактори інвестиційної привабливості в будівельному секторі, а саме:

1. *Безпекова ситуація.* Найбільш суттєвий чинник — рівень воєнної загрози. Будівельна активність практично зупинилась у регіонах, що зазнають регулярних обстрілів або частково окуповані (Донецька, Луганська, Запорізька, Херсонська області). У безпечніших регіонах (Київська, Львівська, Закарпатська) будівництво не лише триває, а й нарощується. Внутрішні переміщення населення зміщують попит на житло у ці регіони, стимулюючи приватне та комерційне інвестування.

2. *Інфраструктурна доступність.* На інвестиційну привабливість впливає налагоджена логістика (дороги, залізниця, митні пункти), працюючі енергетичні вузли (ТЕЦ, підстанції), фізична доступність ринку праці та ресурсів. Наприклад, зростання проєктів у Львівській, Чернівецькій та Івано-Франківській областях обумовлено прикордонним розташуванням, що забезпечує доступ до ринків ЄС.

3. *Інституційна спроможність громад.* Наявність актуальної містобудівної документації, відкритості до державно-приватного партнерства (ДПП), наявності спеціалізованих департаментів розвитку — чинники, що прямо



корелюють із кількістю залучених інвестицій. Програми DOBRE, U-LEAD з Європою та SURGe підтримують саме ті громади, які мають внутрішню готовність і технічну спроможність реалізовувати будівельні проекти. Натомість регіони без містобудівних стратегій або зі слабкими управлінськими структурами — малопривабливі.

4. *Платоспроможний попит і міграційні тренди.* Області, де спостерігається зростання населення за рахунок ВПО (Київська, Львівська, Волинська) — формують підґрунтя для стабільного попиту на житло, школи, лікарні. Урбанізовані центри з бізнес-активністю (м. Київ, Дніпро) залишаються привабливими навіть з урахуванням безпекових ризиків — через потенціал швидкої окупності інвестицій.

5. *Можливість співфінансування та доступ до грантів.* Регіони, що мають досвід співпраці з ЄБРР, USAID, Програмою з відновлення України» від ЄІБ отримують пріоритетний доступ до фінансування, що підвищує інвестиційну привабливість через мультиплікаційний ефект (кожна гривня донорських коштів стимулює локальні інвестиції).

Отже, інвестиційна привабливість на регіональному рівні формується мультифакторно: безпека, інфраструктура, керованість, демографія, наявність фінансових інструментів. Найпривабливішими залишаються ті громади, які поєднують внутрішню адміністративну зрілість з наявним попитом і підтримкою донорів. Тому потенціал майбутнього зростання формується у регіональних екосистемах, що здатні акумулювати інвестиції, масштабувати житло, модернізувати енергетику та діджиталізувати процеси.

Висновки. Будівельна галузь України у 2020–2024 роках пройшла три фази – зростання (2020–2021), глибокий спад (2022) та поступове відновлення (2023–2024), що підтверджує її адаптивність до зовнішніх шоків. Після 2022 року основний акцент перемістився на інженерне будівництво (транспорт, енергетика), що пов’язано з державною відбудовою та донорськими програмами, у той час як житловий сегмент демонструє повільніші темпи відновлення. Центр



ваги перемістився на західні регіони (Київська, Львівська, Івано-Франківська, Закарпатська області), які забезпечують як будівельну активність, так і інвестиційне зростання. У 2023–2024 роках спостерігається дисбаланс – низькі обсяги початку нових проєктів при зростаючому введенні в експлуатацію, що вказує на завершення «довоєнного портфеля» та недостатність нового інвестування. З 2021 року площі нових нежитлових об’єктів скоротилися вдвічі. Найбільш стійкими залишаються проєкти складів, логістики та соціальної інфраструктури. Ринок залишається націоналізованим. Безпека, інфраструктура, спроможність громад, фінансування і наявність ВПО визначають подальший потенціал для зростання.

Список використаних джерел

1. Альвердян Л. М., Островський В. Є. Альвердян Л. М., Островський В. Є. Альвердян Л. М., Островський В. Є. Аналіз ринку будівельних матеріалів в Україні: ретроспектива, сучасний стан та перспективи. Ефективна економіка. 2024. № 5. DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.5.82>
2. Шандріївська О. О., Кулик А.-М. О. Аналіз ринку будівельних матеріалів в контексті економічної нестабільності. Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. 2025. Випуск 7. Номер 1. С. 256 – 274. DOI: <https://doi.org/10.23939/smeu2025.02.256>
3. Мамонов К., Гой В., Коваленко Л., Дмитренко А. Стан та особливості розвитку будівельних підприємств. Економічний аналіз. 2023. Том 33. № 3. С. 165-170. DOI: <https://doi.org/10.35774/econa2023.03.165>.
4. П’ятночка Б. (2024). Теоретичні аспекти дослідження інвестиційної привабливості будівельних підприємств. Економіка та суспільство, (69). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-69-127>
5. Безтелесна Л.І., Паламарчук О.С., & Пляшко О.С. (2021). Формування системи забезпечення інноваційного розвитку будівельних підприємств в економіці України. Наукові Записки Львівського Університету Бізнесу Та Права.



Серія Економічна. Серія юридична, 28, 229–243.
<https://doi.org/10.5281/zenodo.5589498>.

6. Феник, В., & Денека, В. (2023). Перешкоди розвитку будівельної галузі в Україні у воєнний час. Академічні візії, (24). вилучено із <https://academy-vision.org/index.php/av/article/view/678>.

7. Жовтяк, Г., Богданов, Р., & Жовтяк, А. (2024). Проблеми та перспективи розвитку будівельної галузі України в умовах війни. Економіка та суспільство, (62). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-62-128>.

8. Коба О.В. Будівельний бізнес України: сучасний стан, проблеми та шляхи їх вирішення / О.В. Коба // Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І.Вернадського. – 2023. – Т. 34 (73), № 2. – С. 13–18. – DOI: <https://doi.org/10.32782/2523-4803/73-2-3>.

9. Федулова І., Єристов Д. (2025). Моніторинг кон'юнктури ринку будівельних компаній. Підприємство та інновації, (34), 69-74. <https://doi.org/10.32782/2415-3583/34.10>

10. Державна служба статистики України // Офіційний сайт ДССУ. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ukrstat.gov.ua/>

11. PROCONSULTING Аналіз ринку будівництва та інфраструктури в Україні. 2024 рік <https://pro-consulting.ua/ua/issledovanie-rynka/analiz-rynka-stroitelstva-i-infrastruktury-v-ukraine-2024-god>

12. Київміськбуд // Офіційний сайт ДССУ. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kmb.ua/ua/>

13. Ковальська // Офіційний сайт ДССУ. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kovalska.com/>

14. Відбудова України: принципи, політика, плани. [Електронний ресурс] / Центр економічної політики та досліджень (CEPR). – Київ : Центр економічної політики та досліджень, 2022. – 235 с. – Режим доступу: https://cepr.org/system/files/2022-12/reconstruction%20book_Ukrainian_0.pdf



15. Тенденції ринку нерухомості України: блог YC.Market. [Електронний ресурс] / Команда YC.Market. – 15 вер. 2023. – Режим доступу: <https://blog.youcontrol.market/tiendientsiyi-rinku-nierukhomosti-ukrayini/>