

Гладкий О.Б.

Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника

НАПРЯМКИ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

У статті досліджено сучасні тенденції та перспективні напрями інвестиційного забезпечення ринку нерухомості України в умовах воєнних і поствоєнних трансформацій. Обґрунтовано, що ринок нерухомості є стратегічним сегментом національної економіки, який не лише відображає стан інвестиційного клімату держави, але й виступає одним із ключових факторів соціально-економічного відновлення країни. Визначено, що початок повномасштабної війни спричинив різке скорочення обсягів будівельної діяльності, тимчасове зупинення реєстраційних процедур та падіння попиту, проте вже в середині 2022 року галузь продемонструвала адаптаційний потенціал і почала поступове відновлення. Проведено аналіз регіональної динаміки інвестиційно-будівельного сектору, який засвідчив зміщення географічних центрів розвитку у західні області України. За даними аналітичних платформ, у 2024 році будівельний ринок зріс на 6% порівняно з попереднім роком, а обсяг виконаних робіт перевищив 170 млрд грн, що свідчить про тенденцію до поступового відновлення інвестиційної активності. Визначено, що найбільш перспективними напрямками інвестування у комерційну нерухомість є складські та торговельні об'єкти, що відповідає процесам відновлення логістичної та споживчої інфраструктури. У статті систематизовано форми та механізми інвестування у будівництво – пряме, опосередковане, кооперативне, державне, місцеве та спільне інвестування. Особливу увагу приділено розвитку державно-приватного партнерства як ефективного інструменту залучення капіталу та розподілу фінансових ризиків між державою, бізнесом і територіальними громадами. Розкрито потенціал програм «Відновлення», «Оселя» та ініціатив у межах програми Ukraine Facility, які формують нову модель фінансування житлового будівництва з урахуванням соціальної інклюзивності та енергоефективності. Зроблено висновок, що будівельна галузь і ринок нерухомості мають потенціал стати локомотивом економічного відновлення України. Для реалізації цього потенціалу необхідним є вдосконалення інституційних механізмів інвестування, посилення фінансової спроможності місцевих громад, розширення інструментів державно-приватного партнерства та гармонізація житлової політики з європейськими стандартами сталого розвитку.

Ключові слова: механізми регулювання, публічне управління, ринок нерухомості, конкурентоспроможність, житло, будівництво, ресурси, житлова нерухомість, інвестування.

Постановка проблеми. В умовах сучасних трансформаційних процесів українська економіка перебуває під впливом як зовнішніх викликів (геополітична нестабільність, війна, глобальні економічні кризи), так і внутрішніх структурних перетворень (реформи, регіональний розвиток, законодавчі зміни).

Ринок нерухомості традиційно є одним з ключових секторів, який відображає загальний стан економіки, інвестиційну привабливість країни та спроможність акумулювати капітали для розвитку інфраструктури. В Україні за останні роки спостерігається суттєве переформатування попиту та географічної структури інвестицій на ринку нерухомості: зростання інвестиційної активності в західних і центральних регіонах, зменшення активності в зонах бойових дій.

Крім того, інвестиційне забезпечення (вибір ефективних інструментів, механізмів фінансування, державних стимулів та гарантій) стає критичною умовою для стабілізації та зростання ринку нерухомості після кризи. У контексті законодавчих змін, інфляційних ризиків, валютної нестабільності та потреби відновлення пошкодженої війною інфраструктури ця проблема набуває особливої гостроти.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання розвитку ринку нерухомості сьогодні досліджується досить активно, зокрема такими науковцями як: І. Драган [1], Б. Братко [2], А. Дубовик [3], О. Павлова [4], Т. Сігіда [5], Н. Попадинець [6-7], М. Гофман [8], І. Іртищева [9-10], С. Паранчук [11] та ін.

Формулювання цілей статті. Метою статті є теоретичне обґрунтування та визначення ключо-

вих напрямів інвестиційного забезпечення ринку нерухомості України в умовах трансформаційної економіки, воєнних і поствоєнних викликів..

Виклад основного матеріалу. Упродовж 2021 року в Україні спостерігалось стабільне зростання обсягів будівельної діяльності, що свідчило про позитивну динаміку розвитку ринку нерухомості. Порівняно з 2020 роком індекс будівельної продукції зріс на 5,1%, демонструючи поступове відновлення інвестиційної активності в галузі. Найвищі темпи приросту було зафіксовано у Тернопільській, Вінницькій та Черкаській областях, тоді як загалом у 13 регіонах країни підприємства будівельного комплексу наростили обсяги виконаних робіт [12].

Водночас початок повномасштабної війни у лютому 2022 року спричинив різке уповільнення інвестиційно-будівельної діяльності. Уже з березня відбулося фактичне припинення будівництва нових об'єктів і призупинення операцій купівлі-продажу нерухомості. Девелоперські компанії масово повідомили інвесторів про тимчасову зупинку прийому платежів, пов'язаних із придбанням житла, а штрафні санкції за прострочення були скасовані. Крім того, через міркування безпеки було тимчасово припинено роботу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який лише у травні частково відновив функціонування, за винятком регіонів, де тривали активні бойові дії. Урядом було оперативним визначено правові особливості діяльності нотаріусів та встановлено обмеження, необхідні для забезпечення правової стабільності в умовах воєнного стану.

Попри кризовий період, уже в середині весни 2022 року значна частина будівельних компаній відновила роботу, що стало свідченням високої адаптивності ринку. У цей час фіксувався також істотний приріст цін на первинному ринку житла. За даними української ІТ-компанії ЛУН, яка спеціалізується на створенні інноваційних PropTech-рішень, станом на грудень 2022 року більшість будівельних майданчиків функціонувала в Одесі (42 об'єкти), Києві (85), Хмельницькому (49), Львові (75) та Івано-Франківську (40) [12].

У 2023 році активізація будівельного сектору особливо проявилася у західних областях України, що зумовлено як відносною безпековою стабільністю, так і зростанням попиту на житло серед внутрішньо переміщених осіб. Згідно з рейтингом забудовників західного регіону, оприлюдненим порталом «Мінфін», до п'ятірки лідерів увійшли компанії: Blago (98 345,7 м² житла та 1 621 квартира), Vambud (34 400 м² та 509 квартир), «Матла»

(26 917 м² та 554 квартири), «Єврохолдинг» (23 354,6 м² та 457 квартир) та «Чернівціжитлобуд» (20 450,9 м² та 306 квартир). Усі зазначені компанії мають сертифікати або декларації відповідності від Державної інспекції архітектури та містобудування України (ДІАМ), що підтверджує якість та законність реалізованих проєктів [13].

Основними центрами будівництва залишаються Івано-Франківськ, Тернопіль, Луцьк, Ужгород, Чернівці, а також прилеглі до них населені пункти, які демонструють стійку тенденцію до розширення ринку нерухомості за межі обласних центрів. Це пояснюється, з одного боку, дефіцитом придатних земельних ділянок у межах міст, а з іншого – стабільним попитом на доступніше житло у приміських зонах [14]. Таким чином, регіональний ринок нерухомості в Україні у 2022–2023 роках набув ознак просторової диверсифікації, що засвідчує формування нових інвестиційних центрів і тенденцій розвитку галузі в умовах воєнного стану.

У 2024 році динаміка будівельної діяльності в Україні зберігала тенденцію поступового відновлення, однак її масштаб залишався удвічі нижчим порівняно з довоєнним періодом 2020–2021 років. Водночас спостерігалось істотне переформатування регіональної структури ринку. Якщо до початку війни найвищу активність у започаткуванні нових житлових проєктів демонстрували Київ, Харків, Дніпро, Одеса та інші великі міста-мільйонники сходу й півдня країни (із середнім показником близько 100–107 нових житлових комплексів щокварталу), то упродовж 2022–2024 років лідерство поступово перейшло до західних регіонів.

За аналітичними даними платформи ЛУН, у період повномасштабної війни найбільшу кількість нових житлових комплексів було розпочато у Львівській області, що зумовлено поєднанням факторів відносної безпеки, стабільного попиту та релокації бізнесу і населення із зони бойових дій. Друге місце за кількістю новобудов посів Київ разом із Київською областю, проте з помітним відривом від лідера. До п'ятірки найактивніших регіонів за темпами будівництва увійшли також Закарпатська, Тернопільська та Івано-Франківська області, які перетворюються на нові осередки девелоперської активності в умовах воєнної та післявоєнної трансформації [15].

Загальний обсяг українського будівельного ринку у 2024 році, за попередніми оцінками, зріс на 6% порівняно з попереднім роком і досягнув близько 170 млрд грн (приблизно €3,9 млрд).

Активізація інвестицій спостерігалася насамперед у комерційному секторі, де основними напрямками вкладень стали складська та торговельна нерухомість, що відповідає тренду на відновлення логістичної та споживчої інфраструктури. Загалом протягом 2024 року в Україні було введено в експлуатацію 181 новобудову, що охоплює 358 секцій житлових будинків, що свідчить про поступове поживлення галузі та формування нової просторової архітектури ринку.

Економічний розвиток держави традиційно розглядається як похідна від масштабів і ефективності інвестиційної діяльності. Саме інвестиції формують основу для розширеного відтворення, інноваційного оновлення виробничого потенціалу та структурної модернізації економіки. Від обсягу та структури вкладеного капіталу залежить динаміка зростання ВВП, розвиток регіональної інфраструктури та конкурентоспроможність національної економіки. Залежно від джерел фінансування інвестиції поділяються на публічні (державні та муніципальні) й приватні, що забезпечуються суб'єктами господарювання та фізичними особами.

У будівельній сфері інвестиційна діяльність охоплює широкий спектр форм і механізмів фінансування. За формою реалізації виділяють пряме, опосередковане та кооперативне інвестування. Прямі інвестиції здійснюються на основі інвестиційних договорів підрядного типу або угод про спільну діяльність, тоді як опосередковані передбачають участь у фондах фінансування будівництва, операціях з нерухомістю чи інститутах спільного інвестування (пайових або корпоративних фондах). Кооперативна форма інвестування реалізується шляхом створення житлово-будівельних або інвестиційних кооперативів, що дозволяє поєднати ресурси учасників для досягнення спільної мети.

За цільовим спрямуванням інвестиції поділяються на ті, що мають на меті отримання у власність об'єкта будівництва, та ті, що орієнтовані на отримання прибутку від експлуатації чи відчуження інвестиційного активу. Такий поділ відображає різницю між споживчим та підприємницьким характером інвестиційної діяльності. Залежно від суб'єктного складу інвестування може здійснюватися як вітчизняними, так і іноземними інвесторами, а також державними чи місцевими органами влади. Окрему групу становить спільне інвестування, коли фінансування проєкту здійснюється у партнерстві юридичних та фізичних осіб.

Вибір певної форми інвестування у будівництво зумовлений низкою факторів: правовим статусом інвестора, характером об'єкта будівництва, рівнем ризику, доступом до кредитних ресурсів та інституційним середовищем. Раціональне поєднання зазначених форм сприяє диверсифікації джерел фінансування, зниженню ризиків і підвищенню ефективності реалізації інвестиційних проєктів у ринку нерухомості України.

Перспективним напрямом розвитку житлової політики на регіональному рівні є розширення практики державно-приватного партнерства (ДПП) у сфері будівництва житла. Такий підхід передбачає рівномірний розподіл фінансового навантаження між трьома основними учасниками процесу – державою, місцевими громадами та бізнесом [16]. Запропонована модель передбачає, що 33% вартості житлових об'єктів фінансуються за рахунок коштів місцевих бюджетів, ще 33% – державного бюджету, а решта 33% – за рахунок приватного сектору або громадян, у тому числі представників релокованого бізнесу, які перемістили свою діяльність у безпечні регіони. Такий підхід дозволяє забезпечити спільну відповідальність і підвищити ефективність інвестиційних процесів у житловому будівництві, водночас стимулюючи економічну активність на місцевому рівні.

Зазначений механізм є особливо актуальним у контексті реалізації державних програм, спрямованих на розв'язання житлових проблем внутрішньо переміщених осіб. До них належать ініціативи «єВідновлення», на яку додатково виділено 15 млрд грн, удосконалення іпотечної програми «єОселя», а також розвиток інструментів соціальної оренди й оренди з правом викупу. Запровадження останніх передбачає оновлення житлового законодавства, що визначено у рамках програми Ukraine Facility, за якою Україна отримує від ЄС 50 млрд євро до 2027 року [17]. Однією з ключових форм реалізації державно-приватного партнерства виступає концесія, що передбачає надання приватному партнеру (концесіонеру) права на будівництво, реконструкцію чи управління об'єктом концесії на визначених договірних умовах із передачею більшої частини операційних ризиків.

Законодавчі зміни, ухвалені у 2022 році, створили нові можливості для залучення інвестицій у межах договорів ДПП, дозволивши державним партнерам брати довгострокові фінансові зобов'язання, а приватним – отримати гарантії стабільності та виконання державою своїх зобов'язань. Це сприяє підвищенню довіри до

механізмів державно-приватного партнерства та формує більш передбачуване середовище для реалізації масштабних інфраструктурних і житлових проєктів.

Україна активно адаптує кращі міжнародні практики для створення стійкої житлової моделі, спираючись на досвід країн ЄС і рекомендації Ради Європи, зокрема в межах плану «Відбудова, стійкість, відновлення». Ці ініціативи спрямовані на координацію зусиль державних інституцій, донорських організацій та місцевих громад у процесі післявоєнного відновлення. Пріоритетними напрямками залишаються спрощення процедур виділення земельних ділянок, оптимізація дозвільних процедур у будівництві, а також впровадження ефективних інструментів ДПП для прискорення спорудження нового житла з урахуванням принципів доступності, енергоефективності та інклюзивності [16].

Очевидно, що підтримка з боку міжнародних партнерів і залучення інвестицій через синергію державного, приватного та комунального секторів створюють умови для довгострокового розвитку житлової інфраструктури. Взаємодія державних установ, міжнародних організацій, благодійних фондів і територіальних громад здатна забезпечити реалізацію ефективних рішень, спрямованих на відновлення житлового фонду та інтеграцію внутрішньо переміщених осіб у нові соціально-економічні середовища.

Таким чином, будівельна галузь та житловий сектор за умов ефективної організації управління мають потенціал стати локомотивом економічного відновлення України, сприяти реконструкції пошкоджених об'єктів і створенню сучасного житлового простору, що відповідає міжнародним стандартам. Подальші наукові дослідження доцільно спрямувати на розроблення національної та регіональних стратегій розвитку житлової політики, які враховуватимуть соціальні аспекти – потреби малозабезпечених верств населення, людей похилого віку та осіб з інвалідністю – з метою забезпечення справедливого й сталого відновлення країни.

Висновки. Розвиток ринку нерухомості в Україні в умовах війни та поствоєнного відновлення набуває системного значення для всієї економіки, оскільки саме цей сектор здатен стати одним із драйверів структурної перебудови, створення робочих місць і відновлення інфраструк-

тури. Поточні тенденції засвідчують поступове переорієнтування інвестиційних потоків із традиційних східних і південних регіонів до західних, що формує нову просторову конфігурацію ринку нерухомості та стимулює розвиток локальних економік. Така децентралізація будівельної активності не лише зменшує ризики концентрації капіталу, а й сприяє формуванню стійкої регіональної структури інвестицій.

Водночас ефективність подальшого розвитку ринку залежить від удосконалення механізмів інвестиційного забезпечення, які мають поєднувати державні стимули, приватну ініціативу та інструменти публічно-приватного партнерства. Важливо, щоб інвестиційна політика у сфері нерухомості враховувала не лише економічну доцільність, а й соціальну складову – забезпечення доступного житла для внутрішньо переміщених осіб, молодих сімей, військовослужбовців і соціально вразливих категорій населення. Саме баланс між комерційною рентабельністю та суспільною відповідальністю визначатиме стійкість цього ринку у середньостроковій перспективі.

Позитивні результати демонструє поступове впровадження моделей державно-приватного партнерства, що забезпечують диверсифікацію джерел фінансування, розподіл ризиків між учасниками та підвищення ефективності управління інвестиційними процесами. Залучення коштів місцевих бюджетів, державної підтримки й приватного капіталу створює передумови для формування нової житлової політики, зорієнтованої на інклюзивність, енергоефективність і просторову збалансованість. Успішна реалізація таких проєктів потребує подальшого вдосконалення нормативно-правової бази, зокрема спрощення дозвільних процедур, гарантування прозорості та посилення контролю за цільовим використанням коштів.

У перспективі ринок нерухомості може стати одним із ключових елементів стратегії економічного відновлення України, поєднуючи функції інвестиційного магніта, соціального стабілізатора та інструмента регіонального розвитку. Забезпечення цілісної державної політики у сфері будівництва та інвестування дозволить не лише відновити зруйновану інфраструктуру, а й створити якісно нове середовище життєдіяльності громад, орієнтоване на сталий розвиток, європейські стандарти комфорту та безпеки.

Список використаної літератури:

1. Драган І. О., Дубовик А. В. Структура державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2018. № 12. DOI: 10.32702/2307-2156-2018.12.3
2. Братко Б. Е. Державне регулювання ціни на ринку житлової нерухомості. *Вісник НУЦЗ України. Серія: Державне управління*. 2018. №1(8). С. 98-104. DOI: 10.5281/zenodo.1240785
3. Дубовик А. В. Сутність і специфіка державного регулювання ринку нерухомості. *Публічне управління та митне адміністрування*. 2017. № 1. С. 17-24.
4. Pavlova O., Pavlov K., Panukhnyk O., Ilyin L., Apostolyuk O., Popadynets N. Innovative Approaches to Determining the Monopolitisation Level of Regional Primary Residential Real Estate Markets of Ukraine. In: Elhoseny, M., Yuan, X., Krit, Sd. (eds) *Distributed Sensing and Intelligent Systems. Studies in Distributed Intelligence*. Springer, Cham. 2022. Pp. 377-391. https://doi.org/10.1007/978-3-030-64258-7_33
5. Сігіда Т. Ю. Ринок нерухомості України: тенденції та перспективи розвитку. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*. 2024. № 13. DOI: 10.5281/zenodo.14579429
6. Попадинець Н. М., Ключник Л.В., Ворончак І.О. Інформаційне забезпечення економічної діяльності будівельної та легкої промисловості в регіонах України. *Вісник Одеського національного університету. Економіка*. 2024. Том 29. Випуск 1(99). С. 53-57. <https://doi.org/10.32782/2304-0920/1-99-9>
7. Попадинець Н. М., Бондаренко В.М., Серета С.А., Оводов Д.А. Сучасні підходи до формування інтелектуальної економічної системи будівельних підприємств у контексті розвитку транскордонного співробітництва в умовах євроінтеграції. *Трансформаційна економіка*. 2024. № 4 (09). С. 96-100. <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2024-9-15>
8. Гофман М., Пекна Г., Солонець В. Параметри ринку нерухомості як середовища підприємницької діяльності. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2024. № 2(74). С. 31-41. DOI: 10.31732/2663-2209-2024-74-31-41
9. Irtyshcheva I., Stehnei M., Levkovska L., Popadynets N., Topchiiy A. Evaluation of the Efficiency of the Housing and Utilities Sector and Management of its Investment Framework in Conditions of Authorities Decentralization. *Journal of Optimization in Industrial Engineering*. 2022. Vol. 15 (1), Pp. 281-289. 10.22094/joie.2021.1945380.1911
10. Popadynets N., Irtyshcheva I., Levkovska L., Topchiiy A., Stehnei M. Development Trends and Regulation Peculiarities of the Housing and Utility Sector in Terms of the Resource Efficiency. *Journal of Optimization in Industrial Engineering*. 2022. Vol. 15 (1), Pp. 291-300. 10.22094/joie.2021.1945389.1912
11. Паранчук С. В., Червінська О. С., Попадинець Н. М., Корначук О. Ю. Фінансові ресурси будівельних компаній в кризових умовах. *Регіональна економіка*. 2022. №2(104). С. 79-84. <https://doi.org/10.36818/1562-0905-2022-2-8>
12. Інвестиції в нерухомість в Україні у 2023 році. URL: <https://sp.agency/investysii-v-neruhomist-v-ukraini-u-2023-rotsi>
13. Загальна площа житлових будівель на початок будівництва за видами у 2024 році. URL: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/bud/kzpb/kzpb_u/arch_kzpb_21u.htm
14. Рейтинг забудовників західних областей України за 2023 рік. URL: <https://projects.minfin.com.ua/zahid-realty-rating-2023>
15. Житло на Заході України, як інвестиція: що купувати та скільки можна заробити. URL: <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/zhitlo-na-zahodi-ukrayini-yak-investiciya-scho-kupuvati-i-skilki-mozhna-zarobiti/>
16. Guide: Інвестиційний потенціал державно-приватного партнерства. URL: <https://ukraineinvest.gov.ua/analytics-research/guide-investychnyj-potenczial-derzhavno-pryvatnogo-partnerstva/>
17. 9 Real Estate Market Trends to Watch in 2024. URL: <https://www.entrepreneur.com/starting-a-business/9-real-estate-market-trends-to-watch-in-2024/465538>

Hladkyi O.B. DIRECTIONS OF INVESTMENT SUPPORT FOR THE REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE

The article examines current trends and promising areas of investment security for the Ukrainian real estate market in the context of wartime and post-war transformations. It is argued that the real estate market is a strategic segment of the national economy, which not only reflects the state of the country's investment climate, but also acts as one of the key factors in the country's socio-economic recovery. It is determined that the outbreak of full-scale war caused a sharp decline in construction activity, a temporary suspension of registration procedures, and a drop in demand, but by mid-2022, the industry had demonstrated its adaptive potential and began a gradual recovery. An analysis of the regional dynamics of the investment and construction sector was conducted, which showed a shift in the geographical centers of development to the western regions of Ukraine. According to analytical platforms, in 2024, the construction market grew by 6% compared to the previous year;

and the volume of work performed exceeded UAH 170 billion, indicating a trend towards a gradual recovery of investment activity. It has been determined that the most promising areas for investment in commercial real estate are warehouses and retail facilities, which is in line with the processes of restoring logistics and consumer infrastructure. The article systematizes the forms and mechanisms of investment in construction – direct, indirect, cooperative, state, local, and joint investment. Particular attention is paid to the development of public-private partnerships as an effective tool for attracting capital and distributing financial risks between the state, business, and local communities. The potential of the “e-Reconstruction” and “e-Housing” programs and initiatives within the Ukraine Facility program, which form a new model of financing housing construction with social inclusiveness and energy efficiency in mind, is revealed. It is concluded that the construction industry and the real estate market have the potential to become the driving force behind Ukraine's economic recovery. To realize this potential, it is necessary to improve institutional investment mechanisms, strengthen the financial capacity of local communities, expand public-private partnership tools, and harmonize housing policy with European standards of sustainable development.

Key words: *regulatory mechanisms, public administration, real estate market, competitiveness, housing, construction, resources, residential real estate, investment.*