

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-158>

УДК 338.24:711

ФІНАНСОВО-КРЕДИТНІ ІНСТРУМЕНТИ ЯК КЛЮЧОВИЙ ЧИННИК РОЗВИТКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У БУДІВНИЦТВІ

FINANCIAL AND CREDIT INSTRUMENTS AS A KEY FACTOR IN THE DEVELOPMENT OF CONSTRUCTION INVESTMENT ACTIVITY

Згалат-Лозинська Любов Олександрівна

доктор економічних наук, професор,
Київський національний університет будівництва і архітектури
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2063-5738>

Дацій Олександр Іванович

доктор економічних наук, професор,
ПрАТ «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом»
ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-7436-3264>

Величко Артем Вадимович

аспірант,
Київський національний університет будівництва і архітектури
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2928-2393>

Zgalat-Lozynska Liubov, Velychko Artem
Kyiv National University of Construction and Architecture

Datsii Oleksandr
Interregional Academy of Personnel Management

Стаття присвячена аналізу змісту та структури фінансово-кредитних інструментів у будівництві, а також визначенню напрямів підвищення ефективності інвестиційної діяльності у цій галузі. Розглянуто основні джерела фінансування будівництва: державні та місцеві бюджети, банківське кредитування, власні кошти підприємств, інвестиції фізичних осіб, небанківських установ та іноземних інвесторів. Проаналізовано зміни у структурі капітальних інвестицій за період 2019–2024 рр., виявлено скорочення інвестицій у житлове будівництво. Підкреслено необхідність державної підтримки стратегічних будівельних проєктів через бюджетне співфінансування, державно-приватне партнерство, податкові стимули та змішане фінансування. Визначено необхідність пріоритетизації фінансування стратегічно важливих проєктів, зокрема інфраструктурних об'єктів та модернізації житлового фонду, в умовах відбудови країни.

Ключові слова: фінансування будівництва, інвестиційна діяльність, інвестиції, будівництво, підприємство-девелопер, фінансово-кредитні інструменти, державне регулювання.

The article analyses the content and structure of financial and credit instruments in construction, as well as identifies ways to improve the efficiency of investment activity in this sector. The main sources of construction financing are considered: state and local budgets, bank lending, own funds of enterprises, investments of individuals, attraction of non-bank organisations and foreign investors. Changes in the structure of capital investment in the period 2019–2024 are analysed, in particular, a decrease in investment in housing construction and an increase in financing of vehicles and software are identified. The role of public funding in periods of economic instability and military operations, when private investors show restraint due to increased risks, is determined. The structure of financing sources in 2024 is estimated, where the largest share belongs to the enterprises' own funds (73%), and the share of bank lending has decreased to 4% due to high risk. The problems of attracting foreign investment and the decline in the share of non-resident investors are identified. The need to expand government support for strategic construction projects through budget co-financing, public-private partnerships, tax incentives, and the accumulation of funds through mixed financing is particularly emphasised. The author proposes a set of measures

to improve the efficiency of investment in construction, including the expansion of public funding, intensification of development activities through the use of complex financial schemes and attraction of venture capital. Of particular importance are modern technological approaches to attracting investment, combining digital platforms with classical credit mechanisms. The study highlights the importance of ensuring transparency and risk mitigation mechanisms to enhance investor confidence and stimulate capital inflows into the sector. The results underline the necessity of a comprehensive investment strategy that incorporates government support, private sector engagement, and international cooperation to enhance financial stability in the construction sector.

Keywords: construction financing, investment activity, investment, construction, developer, financial and credit instruments, state regulation.

Постановка проблеми. У сучасних умовах економіки України будівельна галузь відіграє вагомий роль, адже від неї залежить оновлення інфраструктури та забезпечення житлом. Інвестиційна діяльність у будівництві залежить від доступу до фінансово-кредитних інструментів, що дають змогу акумулювати капітал і реалізовувати масштабні проекти. Залучення кредитів, лізингу та інших форм фінансування стимулює зростання будівництва, сприяє технічному оновленню та підвищенню конкурентоспроможності. Водночас недосконала система кредитування, високі ставки та інвестиційні ризики гальмують залучення коштів. Тому дослідження впливу фінансово-кредитних інструментів як ключового чинника розбудови інвестиційної діяльності є дуже важливим для формування сприятливого інвестиційного клімату і підвищення економічної стабільності, та зростання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика фінансово-кредитних інструментів у контексті розвитку інвестиційної діяльності в будівництві знайшла відображення у низці наукових досліджень як вітчизняних, так і зарубіжних науковців. Зокрема, у працях українських дослідників (Солоділова К. В. [1], Шафранова О. В., Юркевич О. М. [2] та ін.) зроблено висновки щодо проблем залучення банківського кредитування для фінансування інвестиційних проектів у будівництві. Вони звертають увагу на вплив відсоткових ставок, вимог до застави та кредитного ризику, які суттєво позначаються на здатності будівельних компаній залучати позикові кошти. Інша група вчених вивчала фінансові моделі, як-от краудфандинг (Brimont, L. [3]), спільне інвестування (Wangora, M. та ін. [4]), публічно-приватне партнерство (Jayasuriya, S. та ін. [5]), девелопмент (Рижаківа Г. [6] та інші – як чинники підвищення інвестиційної привабливості будівельної галузі. Автори доводять, що диверсифікація джерел фінансування знижує ризики та сприяє збалансованому розвитку інвестиційних процесів. У публікаціях зару-

біжних економістів (Frederic S. Mishkin [7], Mokdadi, S., Saadaoui [8] та ін.) наголошується на необхідності забезпечення прозорості та передбачуваності фінансових ринків для ефективного функціонування будівельного сектора. Автори [9] виокремлюють ефективні моделі фінансування і розподілу ризиків, а також роль держави у створенні сприятливого інвестиційного середовища. Водночас значні масштаби руйнування житлового фонду, промислових та інфраструктурних споруд в Україні під час війни ставлять питання пошуку дієвих механізмів масштабного залучення інвестиційних ресурсів для нарощування темпів відбудови та модернізації об'єктів нерухомості, що дає підстави для подальших наукових розвідок у цій сфері.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Діяльність підприємств будівельного сектору, навіть ще до повномасштабного вторгнення, відчувала на собі негативний вплив таких факторів, як висока вартість кредитних ресурсів, нерозвиненість фінансового ринку та обмеженість власних коштів підприємств, що разом створювали несприятливий інвестиційний клімат. На сьогодні формування фінансово-кредитних умов для інвестиційної діяльності в будівництві характеризується обмеженим використанням ефективних інструментів фінансового стимулювання, а також суперечливим нормативно-правовим регламентуванням механізмів пільгового кредитування будівництва. В умовах війни зростання ризиків руйнування будівельних об'єктів, зростання собівартості будівництва через розрив логістичних ланцюгів, зменшення платоспроможності населення та підприємств посилили призвело до зменшення обсягів інвестицій, уповільнення темпів, а в окремих областях заморожування будівництва житла та інфраструктури. Саме тому доцільним є дослідження ролі окремих фінансово-кредитних інструментів в будівництві та пошук оптимальних шляхів стимулювання інвестиційної активності.

Формулювання цілей статті. Метою статті є аналіз змісту та структури фінансово-кредитних інструментів у будівництві та розробка рекомендацій щодо підвищення ефективності інвестиційної діяльності у даній галузі.

Виклад основного матеріалу дослідження. Фінансово-кредитне забезпечення будівництва охоплює широкий спектр інструментів: державні та місцеві бюджети, банківське кредитування, власні кошти підприємств, інвестиції фізичних осіб (зокрема, у житлове будівництво), залучення небанківських організацій (інвестиційних і страхових компаній, інвестиційних фондів тощо), а також кошти іноземних інвесторів. Кожне з цих джерел має власні переваги, обмеження та рівень ризику. У періоди економічної турбулентності та воєнних дій роль держави зазвичай зростає за рахунок залучення бюджетних коштів,

оскільки приватні інвестори та банківські установи демонструють стриманість через підвищені ризики. У науковій літературі наголошується, що раціональна диверсифікація джерел фінансування є запорукою сталого розвитку будівельної галузі [9].

Визначення змісту та структури фінансово-кредитних інструментів у будівництві вимагає попередньої конкретизації стану фінансування капіталовкладень та диференціації останніх за видами активів. Для оцінки актуальних змін у механізмах фінансування будівництва було використано статистичні дані щодо структури капітальних інвестицій за джерелами фінансування в Україні у 2021 та 2024 роках (січень–вересень). Аналіз загальної динаміки капітальних інвестицій за період 2019–2023 рр. виявляє чіткі тенденції, пов'язані з глобальними та регіональними процесами (табл. 1).

Таблиця 1

Динаміка капітальних інвестицій за 2019–2023 рр., млн. грн.

Капітальні інвестиції 623978935 тис. грн	2019 р.	2020 р.	2021 р.	2022 р.	2023 р.	Відхилення 2023 р. до 2019 р.	
						абс.	відн %
Обсяг капітальних інвестицій	623978,9	508217,0	673899,3	409659,9	627280,9	3301,8	0,5
інвестиції в матеріальні активи	600568,1	483324,0	642801,5	389041,6	596458,2	-4109,9	-0,7
житлові будинки	58014,9	34885,7	51502,4	27545,3	32230,2	-25784,7	-44,4
нежитлові будівлі	100468,0	78920,1	104262,4	53524,4	84264,2	-16203,8	-16,1
інженерні споруди	149153,5	127995,4	167821,7	69682,8	142564,9	-6588,6	-4,4
машини, обладнання та інвентар	198455,3	161636,6	207545,7	143183,9	213280,3	14825,0	7,5
транспортні засоби	65870,8	50074,6	72719,2	52844,3	83274,1	17403,3	26,4
земля	2230,0	2298,5	3013,5	1032,692	1742,4	-487,6	-21,9
довгострокові біологічні активи рослинництва та тваринництва	5999,8	5247,4	5247,4	5191,8	7101,1	1101,3	18,4
ін. матеріальні активи	20375,8	22265,7	22265,7	36036,5	32001,0	11625,2	57,1
інвестиції в нематеріальні активи, в т.ч.	23410,9	24893,1	31097,8	20618,4	30822,6	7411,7	31,7
права на комерційні позначення, об'єкти промислової власності, авторське та суміжні з ним права	8389,5	8389,1	6044,0	3273,9	4620,0	-3769,5	-44,9
програмне забезпечення та бази даних	10215,3	12411,1	16643,5	13792,6	19246,3	9031,0	88,4

Джерело: сформовано авторами на основі [10]

За аналізований період інвестиційна активність зазнала значних коливань. Глибокий спад у 2020 р., обумовлений пандемією COVID-19, був замінений рекордним зростанням у 2021 р. Проте повномасштабна війна в 2022 р. призвела до значного зниження обсягів інвестицій. Наступного 2023 р. обсяг капіталовкладень майже повернувся на рівень 2019 р. (відносні зміни 2023 р. до 2019 р. становлять 0,5 %), але фактично цей загальний показник приховує суттєві внутрішні зрушення за видами активів.

У 2023 році обсяг інвестицій у матеріальні активи склав 596,46 млрд. грн. і майже досяг рівня 2019 р. (600,57 млрд. грн.). І хоча скорочення було не значне – на 4,1 млн грн (–0,7 %), при цьому в структурі інвестицій в матеріальні активи спостерігаються значні відмінності, зокрема, спостерігається суттєве зниження інвестицій у будівництво житлової та нежитлової нерухомості. Водночас, зростають інвестиції в обладнання, транспорт та інші матеріальні активи, що свідчить про адаптацію підприємств до нових умов. Зокрема, інвестиції в житлові будинки зменшилися на 44,4 % порівняно з 2019 р., що є найбільшим спадом серед усіх статей цієї групи; хоча в 2023 р. відбулася часткова корекція, показник залишається суттєво нижчим за рівень 2019 р. Зниження інвестицій у будівництво за останні 5 років пов'язане зі зниженням сукупного рівня платоспроможності населення, останні роки характеризувалися невизначеністю щодо майбутнього. Водночас після відчутного падіння інвестицій у нежитлові будівлі у 2022 р., 2023 рік приніс певне пожвавлення, обумовлене релокацією бізнесу в західні більш безпечні регіони України та необхідністю відбудови складських площ внаслідок ракетних обстрілів. Проте порівняно з довоєнним 2019 р., обсяги інвестицій в нежитлову нерухомість скоротилися на 16,1%. Подібні тенденції наявні і в процесах придбання (або поліпшення) земельних ділянок – зменшення капіталовкладень на 21,9 %.

Зростання інвестицій у машини, обладнання та інвентар на 7,5% зумовлене необхідністю оновлення виробничих потужностей, пошкоджених внаслідок бойових дій, та модернізацією виробництва. Одночасно, зростання у 2023 р. інвестицій у транспортні засоби на 26,4% порівняно з 2019 р. та в 1,5 рази порівняно з 2022 р. пояснюється адаптацією підприємств до нових логістичних умов, необхідністю заміни знищеної техніки.

За 2019–2023 рр. спостерігається значний позитивний зсув у бік програмного забезпечення та баз даних (+88 %) і водночас падіння інвестицій у «класичні» об'єкти інтелектуальної власності (бренди, патенти, авторські права) на -44,9 % (зниження майже вдвічі, від ~8,39 млрд. до ~4,62 млрд. грн.), що демонструє зміну фокусу зі «захисту/реєстрації» прав чи брендів на користь цифрових продуктів і рішень. Глобальна цифрова трансформація в сфері державного адміністрування вимагає від бізнесу і державного сектору суттєвих інвестицій в ІТ-рішення, цифрову модернізацію та системи безпеки.

Аналіз структури капітальних інвестицій за видами активів виявив скорочення питомої ваги капіталовкладень у будівельні об'єкти: житлові – з 10% у 2019 р. до 5% у 2023 р., нежитлові будівлі – з 15 до 14%, інженерні споруди – з 24 до 23% відповідно, що свідчить про зміну пріоритетів у розподілі інвестиційних ресурсів та недостатню дієвість інструментів для фінансування будівництва.

Аналіз структури капіталовкладень у будівельну галузь України під час повномасштабної війни свідчить про пріоритезацію відновлення критичної інфраструктури та виробничих потужностей. Зниження попиту на житлову нерухомість внаслідок масової міграції населення призвело до уповільнення темпів будівництва житлових будинків. Водночас, необхідність забезпечення безперебійного функціонування економіки стимулювала значне зростання інвестицій у нежитлові будівлі та інженерні споруди. Станом на червень 2024 р. понад 70% усієї генерації країни було зруйновано, наявний високий темп зростання інвестицій у інженерні споруди є наслідком масштабних програм відновлення, фінансованих як державою, так і міжнародними партнерами (макрофінансова допомога ЄС, гранти, кредити, гуманітарна допомога). Впродовж 2022–2023 рр. капіталовкладення у інженерні споруди зросли на 104,6%, в нежитлові будівлі – на 57,4 %. В цей період зростання інвестицій у житлове будівництво є найменшим серед трьох категорій(+17%), оскільки ця галузь залежить від приватного попиту, який значно постраждав через війну, також значна частина населення виїхала за кордон або перемістилася в інші регіони країни, зменшивши потребу у новому житлі. Отже, в умовах війни пріоритет надається об'єктам, що мають стратегічне значення для економіки та суспільства, й які забезпечують економічну активність,

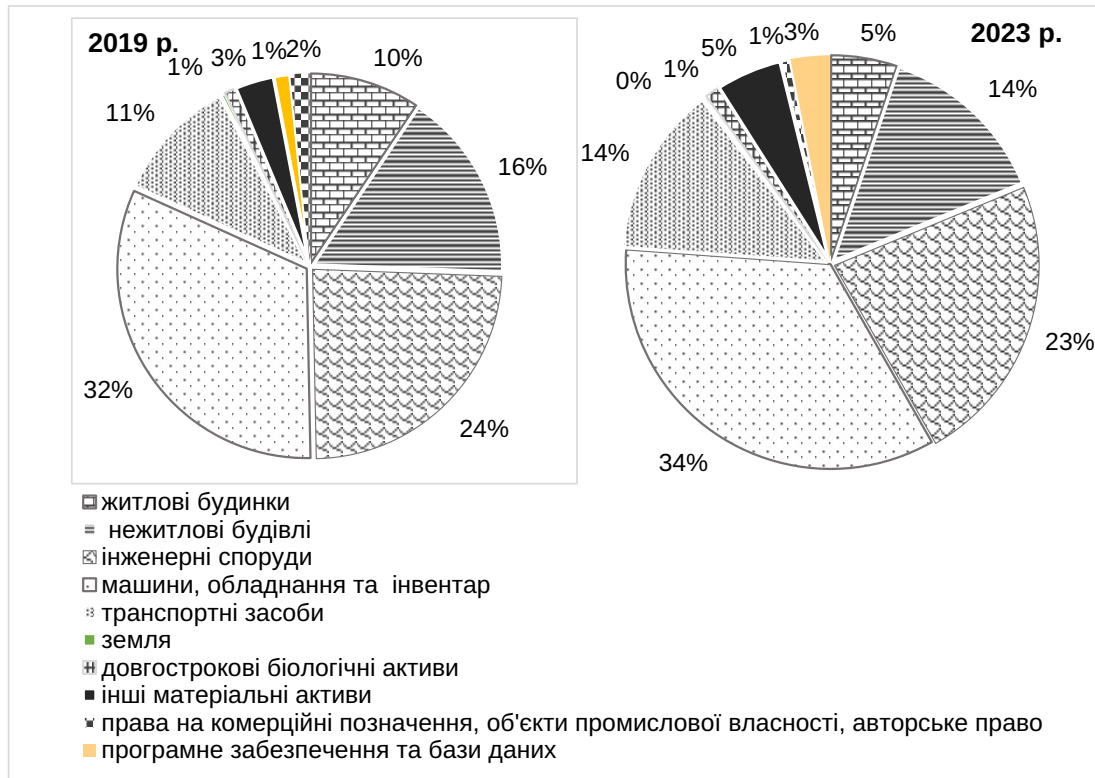


Рис. 1. Структура капітальних інвестицій за видами активів у 2019 р. та 2023 р.

Джерело : побудовано авторами на основі [10]

базові послуги або логістичні потреби. Відзначимо, що інфраструктурні проєкти переважно виконувались з державної ініціативи або за підтримки міжнародних міжнародних організацій, що пояснює більш стабільне та швидке фінансування цієї категорії порівняно з іншими.

З метою оптимізації інвестиційної діяльності в будівництві, необхідним є проведення аналізу поточного стану і перспективних напрямів структурних змін у фінансуванні будівельних проєктів. На рис. 2 наведено структуру капітальних інвестицій у січні-вересні 2024 р. в розрізі джерел фінансування.

З рис. 2 видно, що найбільша частка в структурі фінансування належить власним коштам підприємств та організацій – 73%, або 248646,2 млн. грн.

Таке переважання самофінансування обумовлено не стільки здатністю бізнесу інвестувати у власний капітал, скільки обмеженістю доступу до зовнішніх джерел і високими ризиками, пов'язаними з банківським кредитуванням. Зниження облікової ставки Національного банку України до 13–13,5% наприкінці 2024 року (порівняно з 25% у 2023 р.) створює передумови для поступового здешевлення кредитних ресурсів, однак цей показник все

ще залишається відносно високим для широкомасштабного залучення банківських кредитів у будівельний сектор. Подальше зниження, навіть заморожування, облікової ставки НБУ може позитивно вплинути на доступність фінансування, особливо для малого та середнього бізнесу. Проте ефективність цього інструменту залежить від низки додаткових факторів, таких як зменшення ризиків дефолтів, стабільність фінансової системи та подальша стабілізація макроекономічної ситуації. Водночас необхідним є активне стимулювання банківської системи до кредитування через розширення державних програм гарантування кредитів, компенсацію відсоткових ставок для стратегічних галузей та запровадження пільгових умов для підприємств, які беруть участь у проєктах відбудови. Це дозволить збільшити обсяги інвестицій у будівельний сектор та прискорити реалізацію ключових інфраструктурних проєктів.

На другому місці – кошти державного бюджету, втім частка державних інвестицій у загальному їх обсязі у 2024 р. становить лише 10% (35247097 тис. грн.). Відзначимо також, що за 2019–2024 рр. ця питома була ще меншою, отже роль урядової підтримки у формуванні основних фондів не можна назвати

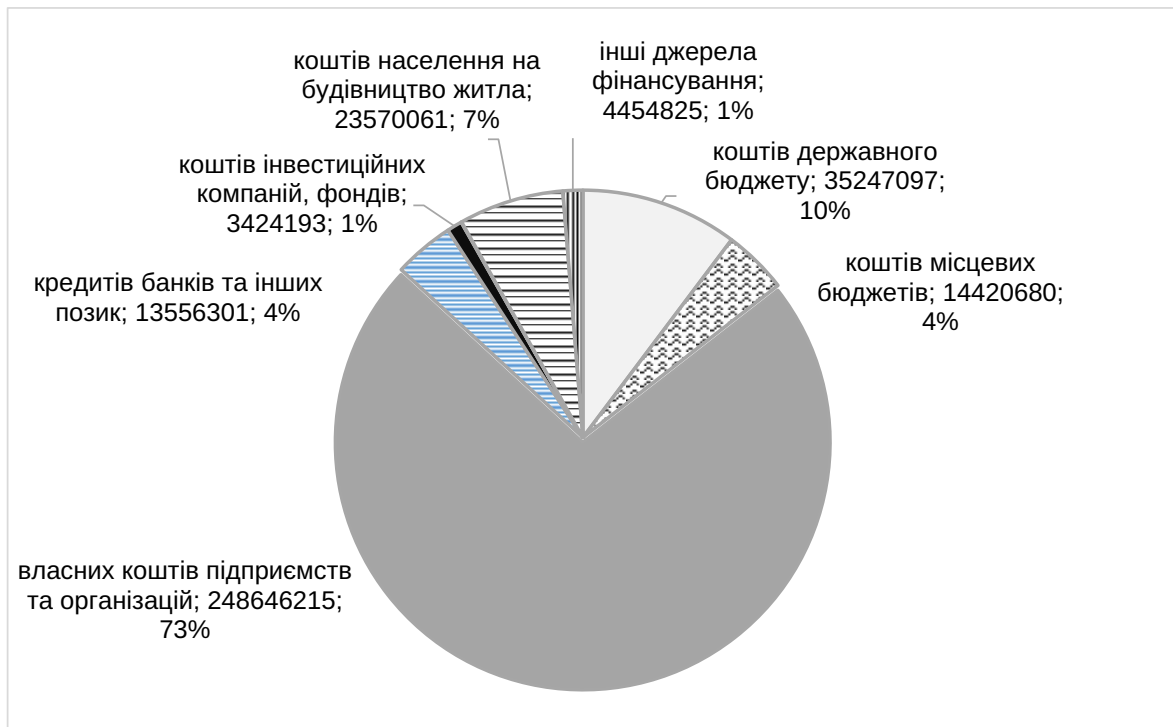


Рис. 2. Капітальні інвестиції за джерелами фінансування, станом у січні-вересні 2024 р., тис. грн.

Джерело: сформовано на основі [11]

провідною. Якщо ж розглядати обсяги фінансування з боку місцевих органів влади, що відображають їхню здатність акумулювати та спрямовувати ресурси на регіональні будівельні проєкти, то частка таких інвестицій у 2024 р. є ще меншою – 4%. Децентралізація в Україні мала не меті зростання фінансової автономії громад, однак війна значно підвищила навантаження на регіональні бюджети: знизилася надходження від податків і зборів, зросла необхідність бюджетного фінансування критичної інфраструктури, відбудови, оборонних проєктів, витрати на соціальні потреби (внутрішньо переміщені особи, відбудова пошкоджених об'єктів, охорона здоров'я, тощо). У результаті зменшилася здатність місцевої влади фінансувати будівництво з власних ресурсів.

Зростання частки коштів населення, спрямованих на будівництво житла з 5,4% у 2019 р. до 7% у 2024 р. вказує на бажання домогосподарств захистити заощадження від інфляції та задовольнити актуальну потребу у відновленні або модернізації житлового фонду. Періодичні коливання рівня інвестування коштів населення у будівництво житла обумовлені переважно змінами купівельної спроможності населення, різним ступенем

довіри до ринку нерухомості та реакцією на безпекові ризики. Останні обумовлюють значну диференціацію інвестиційної активності населення в регіональному розрізі. Водночас участь населення в інвестиціях може бути додатково стимульована державними програмами підтримки іпотечного кредитування.

У січні-вересні 2024 р. кредити банків та інші позики становили 4% від загального обсягу фінансування, що еквівалентно 13556,3 млн. грн. Цей показник свідчить про поступове зменшення частки банківського кредитування в економіці порівняно з 5% у 2019 р. Така тенденція вказує на зростання кредитних ризиків та обмежену доступність позикових коштів для суб'єктів господарювання, зокрема, для будівельної галузі. Суттєві коливання валютного курсу, інфляційний тиск та непередбачуваність економічної ситуації спонукають банки до посилення вимог до потенційних позичальників, що, у свою чергу, ускладнює отримання кредитів і гальмує темпи реалізації будівельних проєктів.

Частка коштів інвестиційних компаній, фондів, тощо залишається відносно невисокою. Незначне збільшення їхньої частки з 0,56% у 2019 р. до 1% у 2024 р. свідчить про наявність перспективних нішевих проєктів,

здатних залучати капітал інвестиційних компаній, попри військові ризики. Ймовірно, це пов'язано з активізацією інноваційних ініціатив, а також з прагненням інвесторів займати вакантні ринкові сегменти з високим потенціалом зростання в повоєнний період.

Величина фінансування будівельних проєктів інвесторів-нерезидентами становила з перші 9 міс. 2024 р. 106, 21 млн.грн., що віддзеркалює низьку привабливість українського ринку нерухомості для іноземного капіталу за умов воєнної та макроекономічної невизначеності. Високі безпекові ризики зумовлюють вимушену паузу в реалізації багатьох міжнародних проєктів, що раніше могли бути перспективними. Водночас наявність цих вкладень засвідчує, що певна категорія спеціалізованих фондів, навіть в умовах війни, все ж зацікавлена у потенційних вигодах від відбудови. Інші ж джерела фінансування будівництва становили менше 1%.

Таким чином, порівняльний аналіз структури капітальних інвестицій в Україні за джерелами фінансування впродовж 2019–2024 рр. (січень–вересень) свідчить про відсутність суттєвих трансформацій механізмів залучення інвестиційних ресурсів, окрім скорочення коштів інвесторів-нерезидентів.

Сукупність вищенаведених тенденцій формується під впливом трьох ключових факторів: воєнних дій та руйнування інфраструктури, переорієнтації бюджетних пріоритетів і погіршення макроекономічних показників. У короткостроковій перспективі домінуватиме фінансування з державного бюджету та власні кошти підприємств, тоді як залучення зовнішніх джерел (у т. ч. іноземного капіталу й банківських кредитів) лишатиметься ускладненим через підвищену ризиковість інвестиційних проєктів. Зважаючи на результати проведеного аналізу, доцільним, на нашу думку, видається більш активне залучення державних інституцій в інвестиційний процес в будівництві (рис. 3), що вимагає акселерації таких фінансово-кредитних важелів адміністрування як пряме державне фінансування, яке включає прямі субсидії, програми пільгового кредитування та механізми бюджетного співфінансування. Державні інвестиції мають бути спрямовані на досягнення стратегічних цілей розвитку держави, для реалізації проєктів, які мають як економічний, соціальний ефект, так і безпековий ефект. Зрозуміло, розподіл бюджетних коштів в умовах війни має відбуватись з урахуванням пріоритетності розвитку військово-промислового комплексу.

Пряме державне фінансування доцільно використовувати для будівництва об'єктів інфраструктури, розбудови енергетичних проєктів, підприємств військово-промислового комплексу, модернізації енергетичних систем, включаючи «зелену» енергетику, та фінансування наукових досліджень у сфері технологій подвійного призначення. Таке фінансування є важливим інструментом стимулювання економічного зростання, забезпечуючи пряме вливання коштів у ключові сектори економіки, які можуть генерувати значний мультиплікативний ефект. Останній забезпечується через продукування доданої вартості на нових робочих місцях, як безпосередньо на будівельних майданчиках чи виробництвах, так і опосередковано у суміжних галузях, також в постачанні матеріалів та логістику. Відзначимо також, що успішне застосування прямого державного фінансування потребує прозорого механізму розподілу коштів, що включає чіткі критерії відбору проєктів, моніторинг їх реалізації та забезпечення високої ефективності використання бюджетних ресурсів.

Ще одним важливим механізмом є бюджетне співфінансування, яке дозволяє об'єднувати ресурси державного, місцевих бюджетів та приватного сектору для реалізації інфраструктурних проєктів. Це особливо актуально для відбудови транспортної, енергетичної та соціальної інфраструктури, які постраждали від війни. Залучення місцевих органів влади сприяє не лише фінансуванню, але й підвищенню відповідальності за реалізацію проєктів. Зважаючи на обмеженість бюджетних ресурсів, навіть зараз, в умовах війни, доцільним є розширення механізмів державно-приватного партнерства, які забезпечують залучення приватного капіталу до фінансування масштабних інфраструктурних проєктів.

Державна підтримка залишається одним із найважливіших інструментів стимулювання будівельної галузі, оскільки вона забезпечує стабільність фінансування стратегічних проєктів. Однією з важливих форм державного втручання є програми кредитування. Зокрема, програма «ЄОселя» забезпечує пільгове фінансування будівництва доступного житла для населення. У 2023 р. на іпотечні програми було виділено понад 4 млрд. грн., що дозволило залучити додаткові інвестиції в будівельну галузь.

Пільгове кредитування, таке як програма «Держмолодьжитло», надає можливість отримати кредити під низькі відсоткові ставки для



Рис. 3. Фінансово-кредитні інструменти державного адміністрування розвитку інвестиційної діяльності у будівництві

Джерело: розроблено авторами

молодих сімей, що стимулює попит на житло. У 2023 р. ця програма забезпечила фінансування понад 5 тис. житлових проєктів, сприяючи відновленню житлового фонду.

До форм державного фінансування належать також прямі субсидії та гранти, які спрямовуються на підтримку інноваційних проєктів, таких як енергоефективне будівництво чи створення соціального житла. Такі проєкти спрямовані на підвищення якості житлового

фонду, оптимізацію експлуатаційних витрат на енергоресурси.

Державні гарантії також відіграють важливу роль у зменшенні ризиків для інвесторів. Надання таких гарантій дозволяє залучати додаткові інвестиції для реалізації великих інфраструктурних проєктів, таких як будівництво логістичних центрів та модернізація енергетичних мереж. Наприклад, проєкт з реконструкції високовольтних ліній у півден-

них регіонах України був реалізований саме завдяки державним гарантіям.

Інвестиційні фонди, зокрема фонди операцій з нерухомістю (ФОНи), забезпечують можливість акумулювати приватний капітал для фінансування будівельних проєктів. У 2024 році понад 1,2 млрд грн було інвестовано через такі фонди у будівництво соціальних об'єктів у центральних та західних областях України.

Серед найбільш перспективних напрямів нарощування внутрішнього інвестиційного потенціалу будівельних підприємств можна виділити пільгове оподаткування, запровадження прискореної амортизації для компаній, які інвестують у сучасні технології та обладнання. Запровадження прискореної амортизації для компаній, які інвестують у сучасні технології та обладнання, є одним із дієвих інструментів підтримки будівельного сектору. В цілому податкові важелі відіграють ключову роль у стимулюванні інвестиційної діяльності в будівництві, оскільки вони безпосередньо впливають на зниження витрат бізнесу та підвищення його конкурентоспроможності. Це особливо актуально в контексті розвитку «зеленого будівництва», яке відповідає сучасним глобальним трендам.

У сучасних умовах девелоперські підприємства відіграють ключову роль у змішаному фінансуванні. Їхня здатність застосовувати комплексні фінансові схеми підвищує привабливість ринку нерухомості для інвесторів, сприяє диверсифікації ризиків через страхування та зменшує навантаження на власний капітал шляхом партнерства з досвідченими установами. Залучення венчурних і приватних інвестиційних фондів забезпечує капітал для масштабних проєктів на початкових етапах. Використання цифрових платформ оптимізує витрати та покращує контроль за коштами, надаючи інвесторам доступ до актуальних даних про будівництво та продажі. Однак підвищення ефективності інвестиційної діяльності девелоперів у будівництві потребує додаткового дослідження.

Для розвитку інвестиційної діяльності у будівництві доцільно також застосовувати комплексні заходи стимулювання, які поєднують внутрішні механізми підтримки з залученням міжнародного фінансування. У цьому контексті варто відзначити, що інтеграція України до європейського простору відкрила доступ до міжнародних грантових програм, спрямованих на підтримку інноваційних ініціатив. Наприклад, кредити від між-

народних фінансових організацій, таких як Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР) та Світовий банк, активно використовуються для реалізації масштабних інфраструктурних проєктів. Одним із таких прикладів є реконструкція мостів та доріг на заході України, які зазнали значних руйнувань, що стала можливою завдяки фінансуванню ЄБРР. Окрім кредитів, значну роль відіграють грантові програми, що фінансуються урядами країн ЄС та іншими міжнародними донорами. Так, Європейський Союз надав фінансування для будівництва нових енергоєфективних шкіл у постраждалих регіонах, що не лише сприяє відновленню соціальної інфраструктури.

Крім того, доцільно активізувати роботу із залученням іноземних інвесторів, створюючи для них більш сприятливі умови, такі як податкові пільги, спрощення регуляторних процедур та забезпечення прозорості ведення бізнесу. Однак для цього необхідна чітка державна політика з пріоритетами, орієнтованими як на швидке відновлення, так і на довгострокову модернізацію інфраструктури країни.

Висновки. Підвищення ефективності інвестиційної діяльності у будівництві можливе за умови впровадження комплексного підходу, який базується на поєднанні прямого державного фінансування, бюджетного співфінансування, ДПП, пільгового кредитування, державного гарантування кредитів, відшкодування частини кредитних коштів, що направляються на фінансування впровадження енергозберігаючих технологій, довгострокового кредитування розвитку; нарощування внутрішнього інвестиційного потенціалу будівельних підприємств за рахунок пільгового оподаткування, запровадження прискореної амортизації для підприємств, які інвестують у сучасні технології та обладнання. Рекомендується розширити програми пільгового кредитування, зокрема, орієнтовані на підтримку енергоєфективного будівництва та модернізацію інфраструктури. Доцільно збільшити обсяги державних гарантій для великих інвестиційних проєктів, що сприятиме зменшенню ризиків для інвесторів. Податкові стимули, такі як зниження податкового навантаження для компаній, які впроваджують інноваційні технології, та прискорена амортизація, повинні стати важливими важелями стимулювання бізнесу. Особливої уваги потребує залучення суттєвого міжнародного фінансування до масштабних проєктів, а також розвиток

ДПП, що буде вкрай необхідно після війни для прискорення темпів відбудови країни. Надалі розвиток фінансово-кредитних інструментів у будівництві залежатиме від комплексного поєднання зусиль держави, банківського сектора, інституційних та приватних інвесторів.

Створення дієвих стимулів для залучення іноземного та позабюджетного капіталу, а також розбудова прозорого середовища для інвестиційної діяльності стануть визначальними факторами стабілізації та зростання будівельної галузі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Солоділова К. В., Шафранова О.В. Сучасний стан кредитування в Україні. *Молодий вчений*. 2017. № 3 (43). С. 844–847.
2. Юркевич О. М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2016. Вип.4. С. 327–332. URL: https://economyandsociety.in.ua/journals/4_ukr/53.pdf (дата звернення 8.01.2025)
3. Brimont L. Crowdfunding, a new tool for local sustainable development policies. *IDDRI. Issue Brief*. № 03/17. June 2017. URL: https://www.iddri.org/sites/default/files/import/publications/ib0317lbcrowdfunding_en.pdf
4. Wangora M., Mavole J., Muhingi W. Joint Venture Financing and Development Of Housing Construction Projects in Kilimani Ward, Nairobi County. *Built Environment Project and Asset Management*. 2019. Vol. 2. № 1. URL: <https://repo.pacuniversity.ac.ke/handle/123456789/3436.2>
5. Jayasuriya S., Zhang G., Jing Yang R. Challenges in public private partnerships in construction industry: A review and further research directions. *Built Environment Project and Asset Management*. 2019. Vol. 9. № 2. P. 172–185.
6. Рижаківа Г., Кіщак Н., Хоменко О., Ротов О., Ніколаєва М., Веремєєва Т. Сучасний вектор оновлення будівельного девелопменту в контексті стратегії Integrated Project Delivery. *Управління розвитком складних систем*. 2022. № 49. С. 113–123.
7. Mishkin, F. S. *The Economics of Money, Banking and Financial Markets*. 12th ed. Pearson, 2019. 720 p.
8. Mokdadi S., Saadaoui Z. Geopolitical uncertainty and the cost of debt financing: the moderating role of information asymmetry. *The Journal of Risk Finance*. 2023. № 24(5). С. 684–720.
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 за 2019 р. 2024 р. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_rik/kiva_ved_23_ue.xls
11. Обсяг капітальних інвестицій за джерелами фінансування у 2024 році. URL: <https://stat.gov.ua/uk/datasets/kapitalni-investytsiyi-0>

REFERENCES:

1. Solodilova K.V., Shafranov O.V. (2017) Suchasnyi stan kredytuvannia v Ukraini [Current state of lending in Ukraine]. *Molodyi vchenyi*, vol. 3 (43), pp. 844–847.
2. Yurkevych O. M. (2016) Suchasnyi stan rynku ipotechnoho zhytlovooho kredytuvannia v Ukraini [The current state of the residential mortgage lending market in Ukraine]. *Ekonomika i suspilstvo*, vol. 4, pp. 327–332. Available at: URL: https://economyandsociety.in.ua/journals/4_ukr/53.pdf (accessed 8 January 2025)
3. Brimont L. (2017) Crowdfunding, a new tool for local sustainable development policies. *IDDRI. Issue Brief*. № 03/17. URL: https://www.iddri.org/sites/default/files/import/publications/ib0317lbcrowdfunding_en.pdf (accessed 8 January 2025)
4. Wangora M., Mavole J., Muhingi W. (2019) Joint Venture Financing and Development Of Housing Construction Projects in Kilimani Ward, Nairobi County. *Built Environment Project and Asset Management*, vol. 2, no. 1. URL: <https://repo.pacuniversity.ac.ke/handle/123456789/3436.2> (accessed 8 January 2025)
5. Jayasuriya S., Zhang G., Jing Yang R. (2019) Challenges in public private partnerships in construction industry: A review and further research directions. *Built Environment Project and Asset Management*, vol. 9, № 2, pp. 172–185.
6. Ryzhakova G., Kishchak N., Khomenko O., Rotov O., Nikolaeva M., Veremeeva T. (2022) Modern vector of construction development renewal in the context of Integrated Project Delivery strategies. [Modern vector of construction development renewal in the context of Integrated Project Delivery strategies] *Management of the development of complex systems*, no. 49, pp. 113–123. (in Ukrainian)

7. Mishkin, F. S. (2019) *The Economics of Money, Banking and Financial Markets*. 12th ed. Pearson, 720 p.
8. Mokdadi S., Saadaoui Z. (2023) Geopolitical uncertainty and the cost of debt financing: the moderating role of information asymmetry. *The Journal of Risk Finance*. 2023. № 24(5). С. 684–720.
9. Zakharchenko P. 2017 *Proekty v haluzi infrastruktury: partnerstvo derzhavnoho ta pryvatnoho sektoriv: pidruch. dlia studentiv VNZ [Projects in the field of infrastructure: partnership of the public and private sectors: a textbook for university students]*. V.; Kyiv. nats. un-t bud-va i arkhitektury. Kyiv : Pavlenko 317 p. (in Ukrainian)
10. Kapitalni investytsii za vydamy aktyviv za vydamy ekonomichnoi diialnosti za 2019–2024. URL: [https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ 2021/ibd/kin/ kin_rik/kiva_ved_23_ue.xls](https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ%2021/ibd/kin/kin_rik/kiva_ved_23_ue.xls)
11. Obsiah kapitalnykh investytsii za dzherelamy finansuvannia u 2024 rotsi. URL: <https://stat.gov.ua/uk/data-sets/kapitalni-investytsiyi-0>