

Проблеми фінансового забезпечення галузі житлового будівництва в Україні в умовах воєнного стану

Стаття присвячена дослідженню проблем фінансового забезпечення галузі житлового будівництва в Україні. Метою статті є оцінити сучасний стан житлового будівництва в Україні, визначити основні проблеми цієї галузі в умовах воєнного стану для формування напрямів розвитку її фінансового забезпечення в умовах повоєнного відновлення. Проаналізовано статистичну інформацію щодо динаміки індексу будівельної продукції у розрізі житлових будівель та виділено основні зміни, що зумовлені впливом зазначених зовнішніх і внутрішніх факторів. Досліджено динаміку показника обсягу виробленої будівельної продукції за аналізований період, що дало змогу оцінити вартість виконаних робіт з нового будівництва, реконструкції, реставрації тощо та сформулювати відповідні висновки. Відображено динаміку показника розподілу обсягів виробленої будівельної продукції за характером будівництва. Найбільша частка серед аналізованих активів припадає саме на інженерні споруди та нежитлові будинки. Проте, якщо розглядати капітальні вкладення в матеріальні активи, то інвестиції з найбільшою часткою припадають на машини, обладнання та інвентар. Узагальнено статистичні дані щодо капітальних інвестицій у матеріальні активи, а саме: житлові та нежитлові будівлі, інженерні споруди. Проаналізовано загальний обсяг капітальних інвестицій за видами активів і напрямками за аналізований період часу. Визначено, що найбільша частка витрат припадає на придбання та створення нових активів, а також на капітальний ремонт. Виявлено тенденцію до збільшення витрат на капітальний ремонт, що пов'язано з необхідністю відновлення житлових будівель через масовані обстріли та ведення бойових дій на території України. Узагальнено інформацію щодо джерел фінансування будівництва об'єктів протягом досліджуваного періоду та визначено, що найбільший обсяг серед зазначених вище джерел займають кошти населення, спрямовані на будівництво житла. Досліджено статистичну інформацію щодо кількості діючих суб'єктів господарювання за видами економічної діяльності, а саме: будівництво житлових та нежитлових будівель протягом аналізованого періоду без урахування банків. Визначено основні тенденції розвитку будівельної галузі в умовах повоєнного відновлення. На підставі оцінки статистичних даних виділено проблеми розвитку будівельної галузі на сучасному етапі з поділом їх на зовнішні та внутрішні. Визначено роль фінансово-економічних проблем будівельної галузі, що дозволяє сформулювати напрями їх вирішення як у сучасних реаліях, так і в період післявоєнного відновлення.

Ключові слова: будівельна галузь; житлове будівництво; фінансове забезпечення; індекс будівельної продукції; капітальні інвестиції; джерела фінансування; воєнний стан; повоєнне відновлення.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими практичними завданнями. Житлове будівництво відіграє важливу роль не тільки в розвитку економіки країни в цілому, але і в забезпеченні соціальних потреб суспільства, що здійснює опосередкований вплив на якість життя населення. Будівництво, як і інші галузі економіки, зазнає впливу як зовнішніх, так і внутрішніх факторів, що відображається на загальних показниках діяльності будівельної галузі України. Оцінка стану будівельної галузі та дослідження її функціонування надає можливість визначити основні проблеми, зокрема фінансового характеру, в умовах воєнного стану та окреслити напрями їх вирішення в умовах повоєнного відновлення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Значна кількість наукових праць присвячена дослідженню питання житлового будівництва в Україні, зокрема роботи: М.Дубини [3], Ю.Євтушенка [4], М.Забаштанського [5], І.Кичко [6], М.Садовяка [10] та інших.

Метою написання статті є оцінка сучасного стану житлового будівництва в Україні, а також визначення основних проблем цієї галузі для формування напрямів розвитку її фінансового забезпечення в умовах повоєнного відновлення.

Викладення основного матеріалу. Одним з ключових економічних показників у будівництві є індекс будівельної продукції, який показує тенденції зміни обсягу виробленої будівельної продукції за певні періоди. Інформаційною базою для аналізу даного показника є статистична інформація Державної служби статистики України. У таблиці 1 відображено динаміку індексу будівельної продукції у будівництві в загальному, а також у розрізі житлових і нежитлових будівель та інженерних споруд.

Таблиця 1

Індекси будівельної продукції за видами у 2011–2023 роках у % до попереднього року*

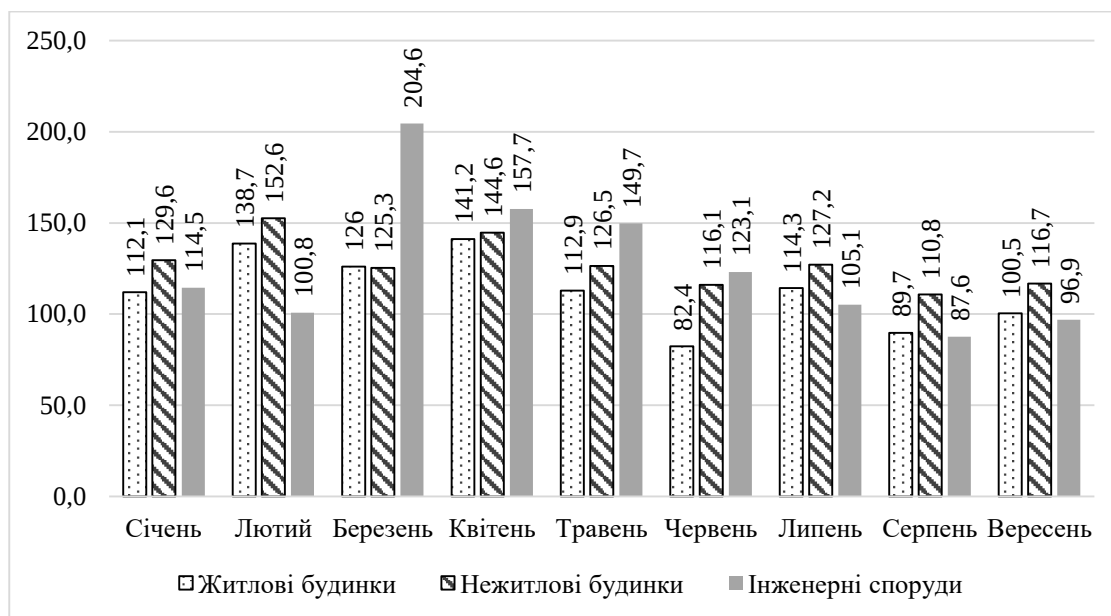
№ з/п	Рік	Житлові будівлі	Нежитлові будівлі	Інженерні споруди	Будівництво, всього
1	2011	101,7	122,1	124,4	120,0
2	2012	93,5	94,1	91,7	92,7
3	2013	111,3	90,0	82,8	89,0
4	2014	103,5	66,3	79,7	79,6
5	2015	98,9	85,8	83,7	87,5
6	2016	117,8	123,7	114,0	117,5
7	2017	116,3	126,1	131,7	126,4
8	2018	100,9	105,7	113,6	108,6
9	2019	104,8	130,3	127,7	123,6
10	2020	83,5	100,3	115,6	105,6
11	2021	119,2	105,1	104,6	106,8
12	2022	40,2	37,0	33,1	35,2
13	2023	98,0	122,9	134,8	125,0

Джерело: сформовано автором на основі [2].

Примітка: * дані наведено без урахування: тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя за 2014–2021 роки; частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях за 2022–2023 роки; тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії

Проаналізувавши статистичну інформацію щодо динаміки індексу будівельної продукції у розрізі житлових будівель, можемо чітко відслідкувати його суттєве зниження у 2020 році до рівня 83,5 % та критичне зниження у 2022 році до 40,2 %, що зумовлено впливом зовнішніх та внутрішніх факторів, зокрема пандемією COVID-19 та війною в Україні. Індекси будівельної продукції за 9 місяців 2024 року за видами до відповідного місяця попереднього року представлено на рисунку 1.

Впродовж аналізованого періоду індекс будівельної продукції у розрізі житлових будинків коливається в межах 82,4–141,2 % до відповідного місяця попереднього року, тому на основі наведених даних визначити тенденції зміни цього показника досить складно через мінливість значень та вплив певних факторів. Варто зазначити, що індекс будівельної продукції для нежитлових будинків та інженерних споруд перевищує аналогічний показник для житлових будинків.



Джерело: сформовано автором на основі [2]

Рис. 1. Індекси будівельної продукції за 9 місяців 2024 року за видами до відповідного місяця попереднього року

Наступним показником є обсяг виробленої будівельної продукції, який надає змогу оцінити вартість виконаних робіт з нового будівництва, реконструкції, реставрації тощо. Обсяг виробленої будівельної продукції за видами у 2014–2023 роках представлений у таблиці 2.

Найвищий показник серед досліджуваних видів будівельної продукції належить інженерним спорудам з тенденцією до збільшення за аналізований період, за винятком 2022 року. Станом на 2021 рік найвищого значення досягнув показник у розрізі нежитлових будівель, проте з початком повномасштабного вторгнення в Україну обсяг зменшився на 33 646,1 млн грн.

Таблиця 2

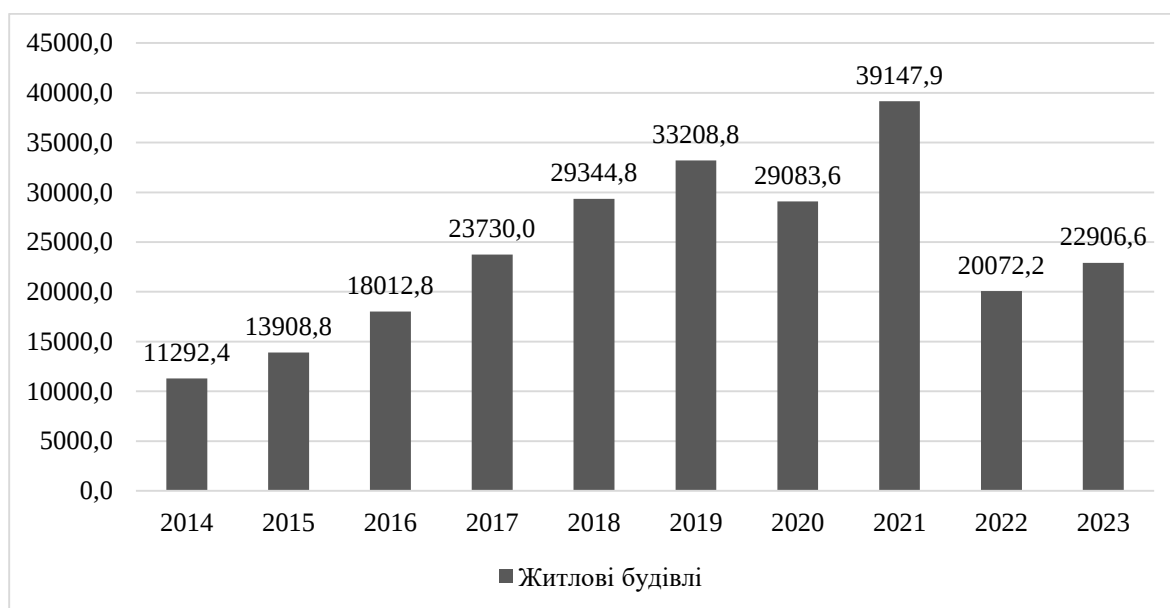
Обсяг виробленої будівельної продукції за видами у 2014–2023 роках*

№ з/п	Рік	Житлові будівлі	Нежитлові будівлі	Інженерні споруди
1	2014	11292,4	13564,1	26252,2
2	2015	13908,8	14998,7	28607,5
3	2016	18012,8	20093,6	35620,5
4	2017	23730,0	29079,6	52873,2
5	2018	29344,8	37446,8	74421,5
6	2019	33208,8	50380,5	98108,6
7	2020	29083,6	51542,0	121455,2
8	2021	39147,9	63746,4	155179,3
9	2022	20072,2	30100,3	64771,3
10	2023	22906,6	42604,9	100306,7

Джерело: сформовано автором на основі [2].

Примітка: *дані наведено без урахування: тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя за 2014–2021 роки; частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях за 2022–2023 роки; тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії

Динаміку показника обсягу виробленої будівельної продукції у розрізі житлових будівель відображено на рисунку 2. Протягом 2014–2019 років показник демонструє поступове зростання, а найвищий його рівень був досягнутий у 2021 році, що порівняно з 2014 роком більший на 27 855,5 млн грн (у 3,5 рази). Водночас під впливом зовнішніх факторів відбулося суттєве зниження цього показника у 2020 та 2022 році.



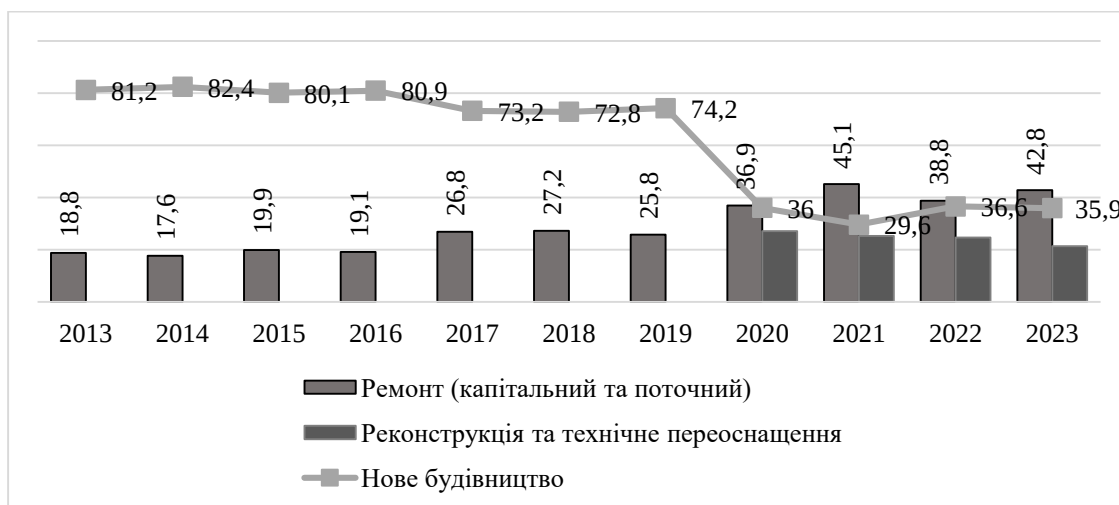
Джерело: сформовано автором на основі [2].

Примітка: * дані наведено без урахування: тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя за 2014–2021 роки; частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях за 2022–2023 роки; тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії

Рис. 2. Обсяг виробленої будівельної продукції за видами у розрізі житлових будівель протягом 2014–2023 років*

На рисунку 3 відображено обсяг виробленої будівельної продукції за характером будівництва протягом 2013–2023 років. Протягом аналізованого періоду показник нового будівництва коливався в межах 72,8–82,4 %. Проте, починаючи з 2020 року, знизився до 36,0 % у цьому році та до 29,6 % у 2021 році. Варто зазначити, що показник нового будівництва за період 2013–2019 років відображений з

урахуванням обсягів робіт з реконструкції та технічного переоснащення, а у 2020 році показник реконструкції та технічного переоснащення був виокремлений. У результаті станом на 2020 рік показник становив 27,1 % та знизився до 21,3 % у 2023 році. Обсяг ремонтних робіт разом з капітальним та поточним ремонтом демонструє поступове зростання.



Джерело: сформовано автором на основі [2].

Примітка: *дані наведено без урахування: тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя за 2014–2021 роки; частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях за 2022–2023 роки; тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії. За 2013–2019 роки нове будівництво з урахуванням обсягів робіт з реконструкції та технічного переоснащення

Рис. 3. Розподіл обсягів виробленої будівельної продукції за характером будівництва протягом 2013–2023 років*

Рівень фінансового забезпечення житлового і нежитлового будівництва характеризується показником обсягу капітальних інвестицій у матеріальні активи. Згідно з методологічними поясненнями Державної служби статистики України, капітальні інвестиції – це інвестиції, що спрямовані для придбання або виготовлення матеріальних та нематеріальних активів власними силами для власного використання [2]. Капітальні інвестиції у матеріальні активи, а саме: житлові та нежитлові будівлі, інженерні споруди відображені у таблиці 3 у відсотковому значенні до загального обсягу капітальних інвестицій. Найбільша частка серед аналізованих активів припадає саме на інженерні споруди та нежитлові будинки. Проте, якщо розглядати капітальні вкладення у матеріальні активи, то інвестиції з найбільшою часткою припадають на машини, обладнання та інвентар.

Таблиця 3

Капітальні інвестиції за видами активів у 2017–2024 роках*

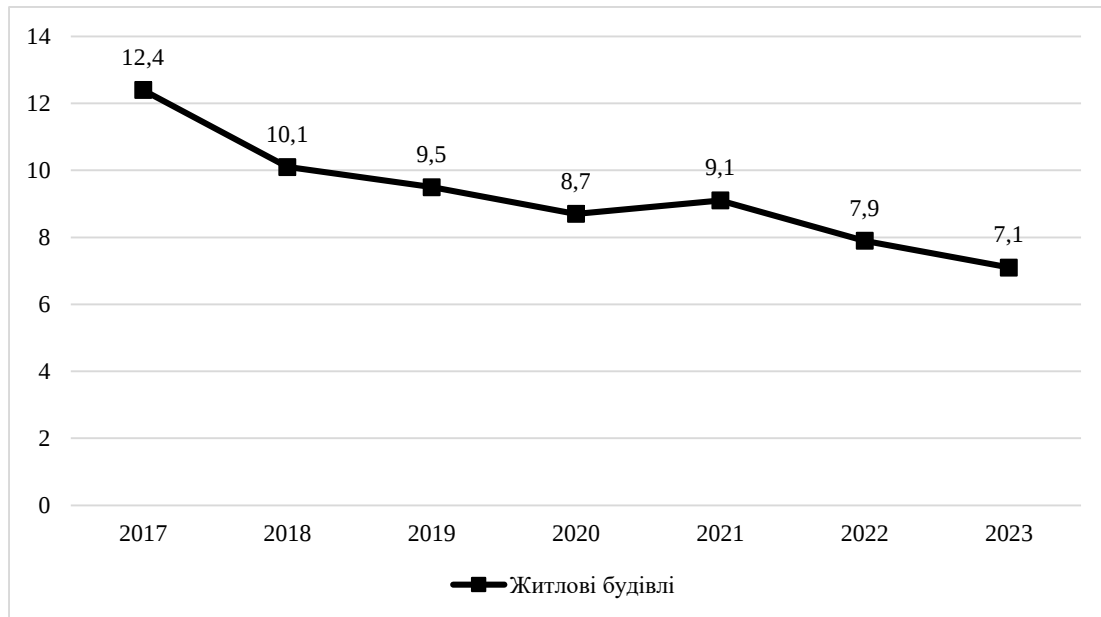
№ з/п	Капітальні інвестиції	Роки							
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (за 9 місяців)
1	Житлові будівлі	12,4	10,1	9,5	8,7	9,1	7,9	7,1	7,7
2	Нежитлові будівлі	14,0	14,7	15,4	15,3	13,5	11,9	11,3	11,3
3	Інженерні споруди	18,4	19,4	22,6	27,0	28,0	19,8	28,1	26,3

Джерело: сформовано автором на основі [2].

Примітка: * Дані наведено без урахування: тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя за 2014–2021 роки; частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях за 2022–2023 роки; тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії. Інформація сформована на основі фактично поданих підприємствами звітів

На рисунку 4 відображено капітальні інвестиції у матеріальні активи, а саме у житлові будівлі. Протягом аналізованого періоду (2017–2023 роки) показник відображає поступове зниження та станом на 2023 рік становить 7,1 % від загального обсягу капітальних інвестицій (на противагу 12,4 % у 2017 році).

Найбільш стрімке зниження показника відбулося у період 2022–2023 років, що є наслідком повномасштабної війни в Україні та скорочення обсягу джерел фінансових ресурсів у сферу будівництва.



Джерело: сформовано автором на основі [2].

Примітка: *дані наведено без урахування: тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя за 2014–2021 роки; частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях за 2022–2023 роки; тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії. Інформація сформована на основі фактично поданих підприємствами звітів

Рис. 4. Капітальні інвестиції за видами активів у 2017–2023 роках*

Капітальні інвестиції за видами активів за напрямками відображені у таблиці 4. На підставі оцінки даних таблиці 4 зазначимо, що обсяг капітальних інвестицій у 2023 році порівняно з 2021 роком знизився на 19 272 253 тис. грн, проте найнижчого значення цей показник досягнув у 2022 році. За статтею витрат найбільша частка припадає на придбання та створення нових активів, а також на капітальний ремонт. Витрати на капітальний ремонт у 2023 році становили 2 000 628 тис. грн, що порівняно з 2021 роком складає приріст у 571 721 тис. грн. Це пов'язано з необхідністю відновлення житлових будівель, що зазнали пошкодження через масовані обстріли та ведення бойових дій на території України.

Таблиця 4

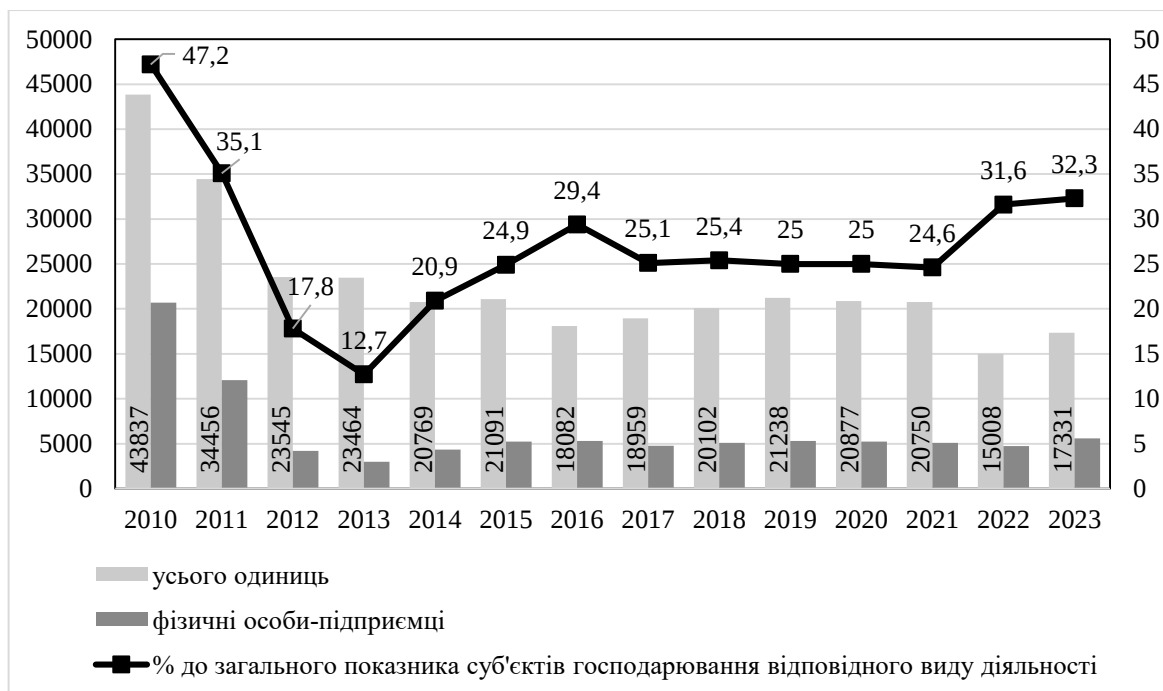
Капітальні інвестиції за видами активів за напрямками, тис. грн*

Капітальні інвестиції	Рік		
	2021	2022	2023
Обсяг капітальних інвестицій у житлові будівлі	51502431	27545254	32230178
Зокрема витрати на:			
придбання та створення нових активів	48777074	26171202	29776048
придбання активів, які були у використанні	786091	101082	168523
поліпшення, вдосконалення, реконструкцію, модернізацію	510359	213493	284979
капітальний ремонт	1428907	1059477	2000628

Джерело: сформовано автором на основі [2].

Примітка: *дані наведено без урахування: тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя за 2014–2021 роки; частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях за 2022–2023 роки; тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії. Інформація сформована з урахуванням даних ініціативно поданих звітів підприємств

Умови повномасштабної війни та воєнного стану в Україні також вплинули на кількість діючих суб'єктів господарювання у сфері будівництва. На рисунку 5 відображено кількість діючих суб'єктів господарювання за видами економічної діяльності, а саме будівництво житлових та нежитлових будівель протягом 2010–2023 років без урахування банків. Найбільша кількість діючих суб'єктів господарювання налічувалася у 2010 році та становила 43 837 од. Протягом аналізованого періоду цей показник зменшився на 26 506 од. у 2023 році порівняно з 2010 роком. Частка фізичних осіб підприємців (серед загальної кількості одиниць) була найбільшою у 2010 році – 20 690 од., що становила майже половину від загальної кількості суб'єктів господарювання. Протягом наступних років аналізованого періоду спостерігається тенденція до зменшення кількості фізичних осіб підприємців серед загальної кількості діючих суб'єктів господарювання. Проте ця тенденція тримається майже на одному рівні та не перетинає межу менше 4000 од. протягом тривалого часу, за винятком 2013 року з рекордно низькою часткою фізичних осіб підприємців – 2894 одиниці.



Джерело: сформовано автором на основі [2].

Примітка: *дані наведено без урахування: тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя за 2014–2021 роки; частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях за 2022–2023 роки; тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії

Рис. 5. Кількість діючих суб'єктів господарювання за видами економічної діяльності (будівництво житлових і нежитлових будівель) у 2010–2023 роках*

Важливим показником оцінки рівня фінансового забезпечення будівельної галузі є обсяг і види джерел фінансування, залучених суб'єктами господарювання будівництва. За даними сайту Державної служби статистики України, узагальнено джерела фінансування будівництва будівель протягом 2020–2024 років та відображено в таблиці 5. Згідно з уточненням Держстату, інформація, яка стосується окремих джерел фінансування, не оприлюднюється з метою виконання вимог Закону України «Про офіційну статистику» щодо забезпечення гарантій органів державної статистики.

Грунтуючись на даних, що знаходяться у відкритому доступі, основними джерелами фінансування будівництва об'єктів протягом досліджуваного періоду є: кошти населення, власні кошти підприємств й організацій та інші джерела. Найбільший обсяг серед зазначених вище джерел займають кошти населення, спрямовані на будівництво житла. Станом на 2022 рік власні кошти підприємств та організацій, спрямованих на будівництво об'єктів, стрімко зменшилися до позначки 1 312 859 тис. грн, що на 6 818 436 тис. грн менше порівняно з 2021 роком. Це обумовлено можливими ризиками, спричиненими впливом зовнішніх та внутрішніх факторів.

Для оцінки стану та можливих перспектив розвитку будівельної галузі України пропонуємо визначити особливості її функціонування в такі періоди: 1) розвиток будівельної галузі протягом 2018 року до початку повномасштабного вторгнення в Україну; 2) будівельна галузь після повномасштабного вторгнення; 3) розвиток галузі в умовах повоєнного відновлення.

Таблиця 5

Джерела фінансування будівництва об'єктів протягом 2020–2024 років
(за 9 місяців 2024 року), тис. грн*

Джерела фінансування	Рік				
	2020	2021	2022	2023	2024 січень-вересень
Кошти державного бюджету	к/с	671778	к/с	к/с	к/с
Кошти місцевих бюджетів	955848	368597	403327	к/с	545688
Власні кошти підприємств та організацій	4105689	8131295	1312859	1290914	1884469
Кредити банків та інші позики:	2038860	1011616	к/с	к/с	19855
з них кредити банків-нерезидентів	к/с	к/с	-	-	-
кошти інвестиційних компаній, фондів тощо	3065551	2277276	66757	к/с	к/с
кошти інвесторів-нерезидентів	к/с	-	-	к/с	-
кошти населення на будівництво житла	1735689 0	20310047	15869076	21446881	23310483
Інші джерела фінансування	5388917	13576678	4462308	5637256	2369365

Джерело: сформовано автором на основі [2].

Примітки: *дані наведено без урахування: тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя за 2014–2021 роки; частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях за 2022–2023 роки; тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії. Дані наведено без урахування результатів діяльності малих підприємств (зокрема мікропідприємств)

*к/с – інформація не оприлюднюється з метою виконання вимог Закону України «Про офіційну статистику» щодо забезпечення гарантій органів державної статистики

Стан і тенденції розвитку будівельної галузі в Україні представлено в таблиці 6.

Таблиця 6

Стан та тенденції розвитку будівельної галузі в Україні

№ з/п	Будівельна галузь у період 2018–2022 років	Будівельна галузь після 2022 року	Будівельна галузь в умовах повоєнного відновлення
1	Стабільне зростання та значний потенціал	Руйнування об'єктів, недостатність сировини, зменшення робочої сили, порушення логістичних шляхів	Відновлення та модернізація
2	Програма «Велике будівництво»	План відновлення України	Збільшення попиту на будівельні матеріали
3	Високий попит у сфері житлового будівництва	Зниження обсягів будівництва, релокація бізнесу та збільшення кількості внутрішньо переміщених осіб	Акцент на розвитку житлового та промислового будівництва
4	Зростання інвестицій у будівельну галузь	Вичікувальна позиція серед інвесторів, підвищення попиту на послуги з відбудови, поява нових сегментів будівельного ринку	Нарощування обсягів відновлення інфраструктурного будівництва
5	Висока залежність від імпортованих матеріалів у певних сегментах галузі	Скорочення обсягу виконаних будівельних робіт	Орієнтація будівництва на використання технологій енергозбереження та відновлюваних джерел енергії
6	Динамічний розвиток	Підвищення собівартості будівництва, логістичні проблеми	Технологічний розвиток
7	Значний та потужний сектор виробництва будівельних матеріалів	Дефіцит кадрів у будівельній галузі	Драйвер економічного зростання країни

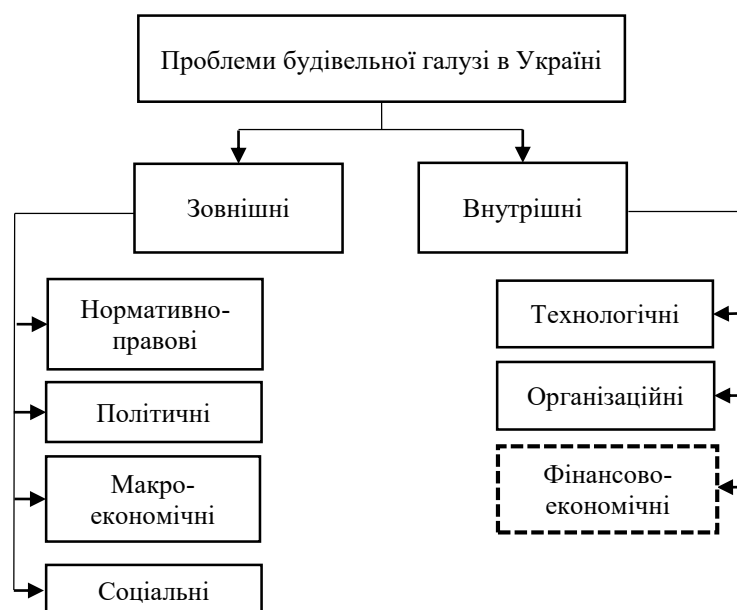
Джерело: узагальнено автором на основі [1, 7, 8, 9]

Головними ознаками, що характеризують період з 2018 року до повномасштабного вторгнення в Україну, є продовження стабільного розвитку галузі, що підтверджується збільшенням залучених

інвестицій у галузь та відповідно високим попитом серед населення на ринку житлового будівництва з акцентом на розвиток будівельних проєктів новобудов. Значна кількість науковців у своїх дослідженнях зазначають про динамічний розвиток галузі в цей період. Зокрема, І.Адамська [1] пропонує оцінювати стан будівельної галузі через призму макроекономічних показників, а саме через частку будівництва в структурі валового внутрішнього продукту країни та індекс будівельної продукції. Зазначені вище показники протягом досліджуваного періоду характеризують її зростання. Проте автор зазначає про недостатню кількість інвестицій, спрямованих у будівельну галузь, що зумовлено її витратомісткістю. Своєю чергою науковці О.Романенко та Л.Алавердян [9] у своєму дослідженні підтверджують темпи зростання будівельної галузі протягом аналізованого періоду та деталізують фактори, що сприяли цьому. Варто зазначити про важливий етап розвитку будівельної галузі, що зумовлений започаткуванням Національної програми «Велике будівництво». Серед позитивних тенденцій розвитку будівельної галузі слід зазначити, що протягом аналізованого періоду залишається висока залежність від імпорту в окремих її сегментах, зокрема щодо спеціального обладнання та технологій.

На основі даних дослідження, проведеного Київською школою економіки [7], можемо оцінити стан будівельної індустрії України та вплив повномасштабного вторгнення. Автори виділяють основні чинники, що вплинули на зміну ситуації в будівельній галузі, серед яких окупація територій, зокрема підприємств та промислових об'єктів, що знаходяться на цих територіях і, як наслідок, виникнення проблем з логістикою та підвищення залежності від імпорту будівельної сировини, а також зниження частки робочої сили та кваліфікованих кадрів. У період 2022–2023 років відбулося підвищення собівартості будівництва, що стало наслідком зростання цін на ринку первинної нерухомості. Прогнозується і подальше зростання цін, що зумовлено інфляційними процесами в країні [7].

За результатами дослідження оцінки руйнувань, спричинених повномасштабним вторгненням росії в Україну, 213,3 тис. будівель зазнали руйнувань, серед яких найбільше постраждали житлові будівлі з площею приблизно в 93,7 млн кв. м. Зважаючи на обсяги руйнувань, потреба у відновленні та реконструкції будівель, залишатиметься актуальною протягом наступних періодів. У 2022 році на Міжнародній конференції з питань відновлення України, що проходила в м. Лугань, було представлено План Відновлення України, що охоплює 15 сфер протягом 2023–2032 років. Питання функціонування будівельної галузі в умовах повоєнного відновлення потребує подальшого вивчення, оскільки виклики, з якими зіштовхнулася галузь, вимагають дієвих та ефективних рішень. Проте вважаємо, що у розвитку будівельної галузі в умовах повоєнного відновлення будуть домінувати тенденції, спрямовані на відновлення та модернізацію будівництва, збільшення обсягів інфраструктурного будівництва, що своєю чергою підвищить попит на будівельні матеріали. Загалом функціонування будівельної галузі в умовах повоєнного відновлення буде спрямоване на подолання наслідків повномасштабного вторгнення, її відновлення та модернізацію. На підставі зазначеного вище виділимо проблеми будівельної галузі, що представлені на рисунку 6.



Джерело: узагальнено автором

Рис. 6. Проблеми будівельної галузі в Україні

На підставі рисунка 6 основні проблеми будівельної галузі розмежовано на зовнішні та внутрішні для подальшої деталізації їх сутності та впливу. Основними зовнішніми проблемами за аналізований період часу є: нормативно-правові, політичні, макроекономічні та соціальні.

Зокрема, однією з основних проблем нормативно-правового характеру є недосконалість законодавства в будівельній сфері, проте врегулювання цього питання відкриє нові можливості для розвитку галузі та її процвітання.

Проблемою політичного характеру є введення воєнного стану в Україні, що вплинуло на функціонування будівельної галузі.

До макроекономічних проблем будівельної галузі належать: інфляційні процеси, зменшення купівельної спроможності населення, нестабільність фінансового та валютного ринків, посилення конкуренції в галузі.

На цей момент особливо гостро постає проблема соціального характеру, а саме дефіцит кадрового забезпечення будівельних підприємств. Водночас у зв'язку з воєнними діями, руйнуванням квартир та будинків збільшується кількість внутрішньо переміщених осіб, а також виникає проблема у необхідності достатнього забезпечення соціальним житлом населення, яке його потребує.

Серед внутрішніх проблем будівельної галузі виокремлено: технологічні, організаційні та фінансово-економічні. На нашу думку, основною технологічною проблемою на сьогодні є недосконале логістичне сполучення. Внаслідок воєнних дій виникають проблеми з постачанням сировини та матеріалів для забезпечення функціонування галузі, що вимагає пошуку та застосування інших альтернативних варіантів забезпечення необхідною сировиною та матеріалами, збільшуючи при цьому терміни постачання. Впровадження цілісної системи внутрішнього фінансового контролю у будівельній галузі сприятиме вирішенню організаційної проблеми фінансового забезпечення.

Серед зазначених вище проблем варто приділити увагу проблемам фінансово-економічного характеру, що відображаються не тільки на функціонуванні галузі, але й на економіці країни. Однією з ключових проблем фінансово-економічного характеру є недостатність внутрішніх та зовнішніх джерел фінансування. Це негативно впливає на бажання та змогу забудовників реалізовувати свої проекти. Наприклад, кредитне фінансування як один з методів фінансування будівництва житла має певні особливості, які виражаються через завищені процентні ставки та необхідність забезпечення і надання гарантій. Стрімке підвищення цін на будівельні матеріали та послуги провокує збільшення вартості будівельних проектів.

Питання інвестицій в будівельну галузь гостро постає не тільки в сучасних умовах, але набуває особливої актуальності в умовах повоєнного відновлення. Враховуючи ті виклики, з якими зіштовхнулися будівництво та галузь в цілому, спостерігається проблема релокації девелоперів за кордон з метою пошуку альтернативних варіантів та реалізації потенціалу. Відчутне зменшення обсягів залучених інвестицій від приватних інвесторів підсилює проблему недостатності фінансового забезпечення будівельної галузі, що першочергово спричинено бажанням населення мінімізувати ризики втрати вкладених коштів, а також спрямуванням цих коштів на інші актуальні потреби.

Загалом, нестабільна економічна ситуація в країні негативно впливає на розвиток її будівельної галузі. Необхідність у збільшенні обсягів імпорту будівельної сировини та матеріалів через об'єктивні причини, що є наслідками воєнних дій на території України, також відображається на вартості будівельних проектів, що своєю чергою впливає на зниження попиту серед населення. Деталізація проблем будівельної галузі наведена в таблиці 7.

Таблиця 7

Деталізація проблем будівельної галузі в Україні

№ з/п	Проблема	Сутність проблеми
1	2	3
	1. Зовнішні	
	1.1. Нормативно-правові	1.1.1. Недосконалість та суперечливість законодавства в будівельній сфері
	1.2. Політичні	1.2.1. Введення воєнного стану
	1.3. Макроекономічні	1.3.1. Інфляційні процеси в країні.
		1.3.2. Зменшення купівельної спроможності населення.
		1.3.3. Нестабільність фінансового та валютного ринків.
		1.3.4. Посилення конкуренції в галузі
	1.4. Соціальні	1.4.1. Дефіцит кадрів для будівельних підприємств.
		1.4.2. Недостатність та висока потреба у забезпеченні населення соціальним житлом

1	2	3
2. Внутрішні		
2	2.1 Технологічні	2.1.1. Проблеми з логістичним сполученням (постачання будівельних матеріалів та сировини)
	2.2. Організаційні	2.2.1. Складність системи менеджменту будівельних проєктів.
		2.2.2. Низька якість систем внутрішнього фінансового контролю на будівельних підприємствах
	2.3. Фінансово-економічні	2.3.1. Підвищення цін на будівельні матеріали та сировину.
		2.3.2. Недостатність внутрішніх та зовнішніх джерел фінансування.
		2.3.3. Недосконалість методів фінансування будівництва житла.
		2.3.4. Зменшення обсягів залучення іноземних інвестицій.
		2.3.5. Релокація девелоперів за кордон

Джерело: узагальнено автором

Висновки та перспективи подальших наукових досліджень. Проаналізувавши зазначену вище статистичну інформацію щодо розвитку житлового будівництва, можна спостерігати тенденцію щодо прояву наслідків впливу зовнішніх та внутрішніх факторів, зокрема війни та пандемії, на показники житлового будівництва та на будівельну галузь в цілому. Попри всі виклики, з якими зіштовхнулися житлове будівництво та галузь в цілому, спостерігається тенденція до поступового відродження та подальшого розвитку для задоволення суспільних потреб та процвітання економіки, оскільки будівельна галузь є взаємопов'язаною з іншими галузями та створює можливості для подальшого розвитку економіки країни.

У результаті оцінки стану будівельної галузі було визначено три основні етапи, що характеризують розвиток будівельної галузі (перший етап – період 2018–2022 років, другий – будівельна галузь після 2022 року і до сьогодні, третій – будівельна галузь в умовах повоєнного відновлення). Визначено, що будівельна галузь у період 2018–2022 років демонструвала стабільне зростання та значний потенціал розвитку з високим попитом у сфері житлового будівництва, що супроводжувалося зростанням залучених інвестицій у галузь, але також і залежністю від імпортованих матеріалів, необхідних для її ефективного функціонування. Зокрема, впровадження програми «Велике будівництво» за період свого існування позитивно вплинуло на розвиток будівельної галузі.

У зв'язку з повномасштабним вторгненням в Україну та викликами, з якими зіштовхнулася економіка країни, будівельна галузь зазнала відчутного впливу наслідків воєнних дій (руйнування будівель, порушення логістичних шляхів, недостатня кількість будівельної сировини, підвищення цін на будівельні матеріали).

Основні тенденції розвитку будівельної галузі в умовах повоєнного відновлення виражаються у відновленні та подальшій модернізації галузі, збільшенні попиту на будівельні матеріали, зосередженні уваги на житловому та промисловому будівництві, збільшенні обсягів інфраструктурного будівництва та застосуванні технологій енергозбереження.

На підставі оцінки статистичних даних виділено проблеми розвитку будівельної галузі на сучасному етапі з поділом їх на зовнішні (нормативно-правові, політичні, соціальні, макроекономічні) та внутрішні (технологічні, організаційні та фінансово-економічні). Найважливіше місце серед внутрішніх проблем будівельної галузі посідають фінансово-економічні проблеми, а саме: підвищення цін на будівельні матеріали та сировину, недостатність джерел фінансування, недосконалість існуючих методів фінансування будівництва, зменшення обсягів залучення іноземних інвестицій та релокація девелоперів за кордон. Визначення місця фінансово-економічних проблем в зазначеному переліку надасть можливість запропонувати напрями їх вирішення в сучасних умовах та в умовах повоєнного відновлення.

Список використаної літератури:

1. Адамська І. Сучасний стан й тенденції розвитку будівельної галузі України / І.Адамська // Галицький економічний вісник. – 2019. – № 5 (60) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/30934/2/GEB_2019v60n5_Adamska_I-Current_state_and_trends_of_7-15.pdf.
2. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.ukrstat.gov.ua/>.
3. Дубина М.В. Актуальні тенденції розвитку житлового фонду в Україні / М.В. Дубина, М.М. Забаштанський // Innovation and Sustainability. – 2023. – № 1. – С. 188–196.

4. Свтушенко Ю. Фінансова політика розвитку житлового будівництва в Україні / Ю.Свтушенко // Трансформаційна економіка. – 2024. – № 1 (06). – С. 11–15. DOI: 10.32782/2786-8141/2024-6-2.
5. Забаштанський М. Пріоритети державної політики стимулювання розвитку житлового фонду України: аспект інвестиційної активності / М.Забаштанський, А.Роговий // MODELING THE DEVELOPMENT OF THE ECONOMIC SYSTEMS. – 2023. – № 1. – С. 212–219. DOI: 10.31891/mdes/2023-7-29.
6. Кичко І. URBAN PROCESSES IN UKRAINE IN THE CONTEXT OF HOUSING AND DEMOGRAPHIC CHANGE / І.Кичко // Demography and Social Economy. – 2021. – № 45 (3). – С. 155–168. DOI: 10.15407/dse2021.03.155.
7. Офіційний сайт Київської школи економіки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://kse.ua/ua/>.
8. Ринок нерухомості України: виклики війни та перспективи розвитку / Дослідження URE Club [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://propertytimes.com.ua/retail_property/rinok_neruhomosti_ukrayini_vikliki_viyni_ta_perspektivi_rozvitku_doslidzhennya_ure_club.
9. Романенко О.В. Огляд стану та оцінка потенціалу розвитку будівельної галузі України / О.В. Романенко, Л.М. Алавердян // Ефективна економіка. – 2020. – № 4 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/4_2020/61.pdf.
10. Садовяк М.С. Фінансування житлового будівництва в Україні : дис. ... к.е.н. : 08.00.08 / М.С. Садовяк. – Київ, 2019.

References:

1. Adamska, I. (2019), «Suchasnyi stan y tendentsii rozvytku budivelnnoi haluzi Ukrainy», *Halyskyi ekonomichnyi visnyk*, No. 5 (60), [Online], available at: https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/30934/2/GEB_2019v60n5_Adamska_I-Current_state_and_trends_of_7-15.pdf
2. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy, [Online], available at: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
3. Dubyna, M.V. and Zabashtanskyi, M.M. (2023), «Aktualni tendentsii rozvytku zhytlovoho fondu v Ukraini», *Innovation and Sustainability*, No. 1, pp. 188–196.
4. Yevtushenko, Yu. (2024), «Finansova polityka rozvytku zhytlovoho budivnytstva v Ukraini», *Transformatsiina ekonomika*, No. 1 (06), pp. 11–15, doi: 10.32782/2786-8141/2024-6-2.
5. Zabashtanskyi, M. and Rohovyi, A. (2023), «Priorytety derzhavnoi polityky stymuliuvannia rozvytku zhytlovoho fondu Ukrainy: aspekt investytsiinoi aktyvnosti», *MODELING THE DEVELOPMENT OF THE ECONOMIC SYSTEMS*, No. 1, pp. 212–219, doi: 10.31891/mdes/2023-7-29.
6. Kychko, I. (2021), «URBAN PROCESSES IN UKRAINE IN THE CONTEXT OF HOUSING AND DEMOGRAPHIC CHANGE», *Demography and Social Economy*, No. 45 (3), pp. 155–168, doi: 10.15407/dse2021.03.155.
7. Kyivska shkola ekonomiku, ofitsiyni sait, [Online], available at: <https://kse.ua/ua/>
8. URE Club, «Rynok nerukhomosti Ukrainy: vyklyky viyny ta perspektivy rozvytku», [Online], available at: https://propertytimes.com.ua/retail_property/rinok_neruhomosti_ukrayini_vikliki_viyni_ta_perspektivi_rozvitku_doslidzhennya_ure_club
9. Romanenko, O.V. and Alaverdian, L.M. (2020), «Ohliad stanu ta otsinka potentsialu rozvytku budivelnnoi haluzi Ukrainy», *Efektivna ekonomika*, No. 4, [Online], available at: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/4_2020/61.pdf
10. Sadoviyak, M.S. (2019), «Finansuvannia zhytlovoho budivnytstva v Ukraini», Ph.D. Thesis of dissertation, 08.00.08, Kyiv.

Виговська Наталія Георгіївна – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів та цифрової економіки Державного університету «Житомирська політехніка».

<https://orcid.org/0000-0001-7129-6169>.

Наукові інтереси:

- публічні фінанси;
- фінанси підприємств.

Іванисько Наталія Миколаївна – аспірант кафедри фінансів та цифрової економіки Державного університету «Житомирська політехніка».

<https://orcid.org/0009-0003-6672-9734>.

Наукові інтереси:

- фінансове забезпечення будівельної галузі;
- роль держави у фінансовому забезпеченні будівельної галузі.

E-mail: natasha.ivanusko@gmail.com.

Vyhovska N.G., Ivanyisko N.M.

Problems of financial provision of the housing construction industry in Ukraine under martial law

The article is devoted to the study of the problems of financial support of the housing construction industry in Ukraine. The aim of the article is to assess the current state of housing construction in Ukraine, to identify the main problems of this industry under martial law in order to form directions for the development of its financial support under post-war recovery. Statistical information on the dynamics of the construction output index in terms of residential buildings was analyzed and the main changes due to the influence of the specified external and internal factors were highlighted.

The dynamics of the indicator of the volume of manufactured construction products for the analyzed period were studied, which made it possible to estimate the cost of the work performed on new construction, reconstruction, restoration, etc. and to form the corresponding conclusions. The dynamics of the indicator of the distribution of the volume of manufactured construction products by the nature of construction are reflected, the largest share among the analyzed assets falls on engineering structures and non-residential buildings, however, if we consider capital investments in tangible assets, the investments with the largest share fall on machinery, equipment and inventory.

Statistical data on capital investments in tangible assets were summarized, namely: residential and non-residential buildings, engineering structures. The total volume of capital investments by type of assets by direction for the analyzed period of time was analyzed, it was determined that the largest share by expense item is for the acquisition and creation of new assets, as well as for capital repairs. The trend towards an increase in capital repair costs was identified, which is associated with the need to restore residential buildings due to massive shelling and hostilities on the territory of Ukraine. Information on sources of financing for building construction during the studied period was summarized, and it was determined that the largest volume among the above sources is occupied by funds from the population for housing construction. Statistical information on the number of operating business entities by type of economic activity was studied, namely: construction of residential and non-residential buildings during the analyzed period, excluding banks.

The main trends in the development of the construction industry in the post-war recovery were determined. Based on the assessment of statistical data, the problems of the construction industry development at the present stage are highlighted, dividing them into external and internal. The place of financial and economic problems of the construction industry is determined, which will provide an opportunity to propose directions for their solution in modern conditions and in the conditions of post-war recovery.

Keywords: construction industry; housing construction; financial support; construction product index; capital investments; sources of financing; martial law; post-war recovery.

Стаття надійшла до редакції 11.04.2025.