

Аналіз актуальних тенденцій розвитку будівельних підприємств

*Садов'як Микола Богданович*¹

Опубліковано	Секція	УДК
30.11.2025	Економіка	338.45:69

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.17782284>

Анотація. У статті досліджено актуальні тенденції розвитку будівельних підприємств України в умовах повоєнної відбудови, воєнних ризиків та євроінтеграції. Показано масштаби руйнувань житлового фонду й інфраструктури та окреслено зростання потреб у відбудові на тлі часткового відновлення галузі. Теоретичною основою аналізу виступають інституційний та інноваційний підходи, що дозволяють поєднати оцінку якості «правил гри» для бізнесу з вивченням технологічних і організаційних змін. Розкрито зміст ключових інституційних перетворень: цифровізацію дозвільних процедур через ЄДЕССБ, гармонізацію нормативної бази з Регламентом ЄС № 305/2011, запровадження нових механізмів державної та міжнародної підтримки відбудови. Охарактеризовано структурні зрушення в будівництві за видами робіт і сегментами, зокрема зростання ролі нежитлового та інженерного будівництва й домінування відновлювальних робіт. Особливу увагу приділено житловому сектору як пріоритетному напрямку повоєнної відбудови, виявлено регіональну диференціацію будівельної активності та ресурсні обмеження, пов'язані з дефіцитом матеріалів, фінансів і кадрів. Проаналізовано вплив інноваційних технологій (3D-друк, модульне будівництво, BIM, цифрові платформи управління проектами) на підвищення ефективності та стійкості підприємств. Порівняння з європейськими моделями соціального й доступного житла дає змогу окреслити орієнтири для формування національної житлової політики на засадах енергоефективності, інклюзивності та «Build Back Better». Зроблено висновок, що стратегічні перспективи розвитку будівельних підприємств України визначаються синергією глибоких інституційних реформ, інноваційної модернізації та інтеграції до єдиного європейського ринку, а також здатністю держави й бізнесу забезпечити соціально справедливу, прозору та людиноцентричну відбудову житлового фонду. Отримані результати можуть бути використані під час розроблення стратегій розвитку будівельних підприємств, підготовки програм відбудови та удосконалення інструментів залучення приватного й міжнародного капіталу.

Ключові слова: будівельні підприємства, інституційний підхід, інноваційний розвиток, житлове будівництво, повоєнна відбудова.

¹ аспірант Кафедри менеджменту і міжнародного підприємництва
Навчально-наукового інституту економіки і менеджменту НУ «Львівська політехніка»
<https://orcid.org/0009-0001-0214-1320>

Analysis of Current Development Trends of Construction Enterprises

Abstract. The article examines current trends in the development of construction enterprises in Ukraine under conditions of post-war reconstruction, war-related risks, and European integration. It highlights the scale of destruction of the housing stock and infrastructure and outlines the growing reconstruction needs against the backdrop of partial recovery in the sector. The theoretical framework is based on institutional and innovation approaches, which make it possible to combine an assessment of the quality of the “rules of the game” for business with an analysis of technological and organizational change. The paper reveals the content of key institutional transformations: digitalisation of permitting procedures through the Unified State Electronic System in the Construction Sector (ESESC), harmonisation of the regulatory framework with EU Regulation No. 305/2011, and the introduction of new mechanisms of state and international support for reconstruction. Structural shifts in construction by type of works and segments are characterised, in particular the growing role of non-residential and infrastructure construction and the dominance of recovery works. Special attention is paid to the housing sector as a priority area of post-war reconstruction; the article identifies regional differentiation of construction activity and resource constraints related to shortages of materials, finance, and labour. The impact of innovative technologies (3D printing, modular construction, BIM, digital project management platforms) on improving the efficiency and resilience of enterprises is analysed. A comparison with European models of social and affordable housing makes it possible to outline benchmarks for the formation of national housing policy based on energy efficiency, inclusiveness, and the “Build Back Better” concept. It is concluded that the strategic prospects for the development of construction enterprises in Ukraine are determined by the synergy of profound institutional reforms, innovation-driven modernisation, integration into the single European market, and the ability of the state and business to ensure a socially just, transparent, and people-centred reconstruction of the housing stock. The results obtained can be used in the development of strategies for construction enterprises, the design of reconstruction programmes, and the improvement of instruments for attracting private and international capital.

Keywords: construction enterprises, institutional approach, innovation-driven development, housing construction, post-war reconstruction.

Вступ

Українська будівельна галузь переживає безпрецедентні трансформації під впливом внутрішніх реформ та зовнішніх викликів. Будівельні підприємства відіграють ключову роль у відновленні економіки, особливо з огляду на масштабні руйнування інфраструктури й житла внаслідок війни. Станом на кінець 2024 року прямі збитки інфраструктури й будівель від військової агресії оцінено у \$176 млрд, при цьому пошкоджено або знищено близько 13% усього житлового фонду, що вплинуло на більш ніж 2,5 млн домогосподарств [22].

За оновленими оцінками, потреби у відбудові житла є найбільшими серед усіх секторів і становлять майже \$84 млрд (≈€81 млрд) [22]. Незважаючи на такі втрати, галузь демонструє ознаки поступового відновлення: обсяг виконаних будівельних робіт у 2024 році зріс на 15,5% порівняно з 2023-м – до 204,7 млрд грн. Водночас у доларовому еквіваленті це лише близько \$5,1 млрд, що майже на 45% менше довоєнного рівня 2021 року [16]. У цих умовах будівельні підприємства змушені адаптуватися до нової реальності, поєднуючи завдання відбудови з потребою підвищення конкурентоспроможності, стійкості та відповідності європейським стандартам.

Аналіз актуальних тенденцій розвитку будівельних підприємств набуває особливої важливості, оскільки охоплює як теоретичні засади (інституційний та інноваційний підходи), так і практичні аспекти сучасного українського контексту – трансформаційні

процеси, виклики воєнного часу та євроінтеграційні чинники. Спирання на новітні наукові джерела (2020–2025) та міжнародні нормативи (ЄС, OECD, ООН, МВФ тощо) дає змогу комплексно розглянути ключові тенденції й напрями розвитку галузі, зі спеціальним акцентом на сегмент житлового будівництва та порівняння з європейськими практиками організації житлової політики та відбудови.

Наукова новизна дослідження полягає у поєднанні інституційного та інноваційного підходів до аналізу розвитку будівельних підприємств в умовах повоєнної відбудови та євроінтеграції, а також у спробі інтерпретувати повоєнну реконструкцію житлового сектору як вікно можливостей для якісного перезавантаження галузі. Практична значущість результатів пов'язана з можливістю використання отриманих висновків і рекомендацій під час формування державної політики у сфері будівництва, розроблення стратегій розвитку будівельних підприємств, залучення міжнародного фінансування та запровадження європейських стандартів у вітчизняну практику.

Мета статті полягає в узагальненні та систематизації актуальних інституційних та інноваційних тенденцій розвитку будівельних підприємств України в умовах повоєнної відбудови та євроінтеграції з акцентом на житлове будівництво й адаптацію європейських практик.

Для досягнення поставленої мети передбачено виконання таких завдань:

- узагальнити теоретико-методологічні засади розвитку будівельних підприємств на основі інституційного та інноваційного підходів, визначивши їхній вплив на стійкість галузі;
- проаналізувати інституційні трансформації та регуляторні зміни у будівельній сфері України, включно з цифровізацією дозвільних процедур, гармонізацією стандартів із нормами ЄС та інструментами державної й міжнародної підтримки;
- оцінити сучасний стан і ключові тенденції розвитку галузі, приділивши увагу структурним зрушенням, інноваційним технологіям, матеріалам і цифровим рішенням, що впливають на ефективність підприємств;
- дослідити специфіку та проблеми житлового будівництва в умовах війни й окреслити можливості адаптації європейських підходів до організації житлової політики та повоєнної відбудови в Україні.

Результати

Розуміння закономірностей розвитку будівельних підприємств потребує чіткого дефініювання базових теоретичних підходів. Інституційний підхід акцентує роль «правил гри» – сукупності формальних і неформальних інститутів (законів, норм, регуляторів, звичаїв), які визначають рамкові умови господарювання. В рамках неінституційної теорії доведено, що інституційна структура суспільства суттєво впливає на результати діяльності окремих суб'єктів і на макроекономічний розвиток [5]. Отже, рівень розвитку будівельного підприємства значною мірою зумовлений якістю регуляторного середовища, захистом прав власності, прозорістю процедур та ступенем довіри між учасниками ринку. Для економіки України це означає, що усунення інституційних вад (монополізму, корупції, надмірної зарегульованості) є передумовою стійкого зростання галузі. Інституційний аналіз дозволяє врахувати історично сформовані особливості галузі та визначити необхідні реформи для її розвитку на сучасному етапі.

Натомість інноваційний підхід висуває на перший план динаміку технологічних і організаційних змін як рушійну силу конкурентоспроможності підприємств. Інноваційний розвиток розглядається як систематичний процес якісних змін у продукції, технологіях, способах виробництва та управління, спрямований на

підвищення ефективності й продуктивності. Впровадження нововведень дозволяє підприємству покращувати якість будівельних робіт, раціональніше використовувати ресурси та знижувати витрати, що зрештою забезпечує зростання прибутковості [14]. Інноваційний підхід тісно пов'язаний з поняттям «інноваційної стійкості» – здатності компанії безперервно генерувати та впроваджувати зміни, залишаючись конкурентною на ринку. У сучасних умовах саме інноваційний шлях розвитку економіки розглядається як єдино можливий для досягнення довгострокового зростання добробуту [4]. Для України актуальність цього підходу зросла в умовах криз і війни: останні глобальні та національні кризи висвітили небезпечність залежності від застарілих моделей (експортно-сировинної, дешевої робочої сили), підкресливши необхідність переходу до економіки знань та високої доданої вартості. Такий перехід потребує технологічних інновацій у поєднанні з інституційними змінами, що охоплюють формування сприятливого інноваційного клімату, підтримку науково-дослідних розробок та розвиток інноваційної інфраструктури. Отже, інституційний та інноваційний підходи є взаємодоповнювальними: ефективні інститути створюють умови для появи і дифузії інновацій, тоді як інноваційний розвиток вимагає інституційного підґрунтя, що стимулює творчість, інвестиції та справедливу конкуренцію.

В українській будівельній сфері в останні роки відбулися суттєві інституційні перетворення, покликані модернізувати галузеве середовище та наблизити його до найкращих світових практик. По-перше, було запущено процес цифровізації та дерегуляції будівництва. З липня 2020 року функціонує Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ), яка охоплює всі процедури від отримання дозволів до введення об'єктів в експлуатацію [10]. Зазначена система забезпечує максимальну публічність даних та онлайн-взаємодію між забудовниками, органами влади і громадськістю, що робить процес будівництва прозорим і мінімізує корупційні ризики. Усі адміністративні послуги (отримання дозволів, сертифікації тощо) стали доступними через електронний кабінет і портал «Дія» без особистих візитів до інстанцій [7]. Результати не забарилися: лише за 2021 рік цифровізація галузі дала оцінений антикорупційний ефект у 1,5 млрд грн та дозволила заощадити державі близько 9,6 млрд грн [8]. Отже, інституційна реформа у вигляді е-системи принесла реальні економічні вигоди, спростивши дозвільні процедури і підвищивши довіру до ринку.

По-друге, критично важливим кроком стала гармонізація нормативно-правової бази будівельної галузі з європейськими стандартами в рамках євроінтеграції. 1 січня 2023 року набув чинності Закон України «Про надання будівельної продукції на ринку», що імплементує норми Регламенту ЄС №305/2011 [1]. Закон кардинально підвищує вимоги до якості та безпеки будівельних матеріалів: відтепер усі виробники будматеріалів зобов'язані декларувати відповідність своєї продукції гармонізованим європейським стандартам і особисто відповідати за її характеристики. Перехідний період триватиме до 1 січня 2026 року, після чого повна адаптація до вимог ЄС стане обов'язковою для кожного українського виробника [19]. Раніше якість часто підтверджувалася формально (через національні ГОСТи чи технічні умови), що дозволяло випускати продукцію сумнівної якості. Натомість нова система передбачає декларування відповідності за євростандартами, постійний виробничий контроль якості та внесення декларацій у цифрову систему. Така інституційна зміна має ряд позитивних наслідків: по-перше, покращується якість і безпечність будматеріалів згідно з кращими практиками ЄС; по-друге, захищаються права споживачів завдяки прозорості контролю і механізмам відповідальності; по-третє, українські виробники одержують вихід на ринок ЄС – уніфіковані стандарти дозволять експортувати будпродукцію до Європи без додаткових сертифікацій [19]. Отже, гармонізація нормативів підвищує конкурентоспроможність галузі та інтегрує її у єдиний європейський ринковий простір.

По-третє, важливим чинником інституційного середовища залишається державна підтримка та партнерство з міжнародними фінансовими інституціями. В умовах війни та обмеженості бюджетних ресурсів уряд активно залучає допомогу партнерів для відбудови критичної інфраструктури та житла. Так, Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР) заявив про намір інвестувати в Україну близько €1,5 млрд щорічно, зосереджуючись на енергетиці та інфраструктурі [13].

Скоординовані зусилля уряду та донорів формуються в рамках Плану відновлення України, частиною якого є фінансування житлових програм: у 2024 р. з держбюджету і фондів донорів було виділено щонайменше \$1,2 млрд на відновлення житлового сектору [22]. Крім того, Україна запровадила механізми адресної допомоги населенню через платформу «Відновлення» (eRecovery) для компенсації зруйнованого житла, а також отримала цільові кредити, зокрема €100 млн від Банку розвитку Ради Європи на компенсації власникам знищених осель [12]. Такі кроки демонструють, що держава, попри воєнні виклики, намагається виконувати інституційну роль координатора відбудови, залучаючи ресурси та забезпечуючи прозорість їх використання. Водночас залишається потреба у ще масштабнішому залученні приватного капіталу до відбудови: оцінки МФК (Міжнародної фінансової корпорації) вказують, що приватний сектор спроможний покрити до третини загальних потреб відновлення, доповнивши державні інвестиції [22]. Такі дії вимагають виконання завдань з подальшим удосконалення інституційного клімату – від гарантій безпеки інвестицій до спрощення процедур публічно-приватного партнерства – щоби розкрити потенціал бізнесу в повоєнній відбудові.

Не менш гострим є питання ризиків та викликів інституційного середовища в умовах війни. Головний дестабілізаційний чинник – це збереження високих воєнних загроз, що стримує інвестиції та будівельну активність. Як зауважують експерти, у галузі панує невизначеність: жоден бізнес-план не може врахувати ризику ракетного удару по будмайданчику чи виробництву [12]. Така ситуація вимагає від держави впровадження механізмів страхування воєнних ризиків та гарантій для інвесторів за підтримки міжнародних партнерів. Інша проблема – кадровий дефіцит: за даними Конфедерації роботодавців України, кількість офіційно зайнятих працівників у будівельній галузі за 2022–2023 рр. скоротилася на 25,4%, причому брак кваліфікованих мулярів, електриків та інших спеціалістів досягає 30–40% [12]. Мобілізація, міграція працездатного населення за кордон, а також демографічні тенденції призвели до суттєвого звуження трудового потенціалу галузі. Вирішення цієї проблеми лежить як в інституційній площині (програми навчання і перекваліфікації кадрів, стимулювання повернення працівників), так і у технологічній (максимальна механізація, автоматизація та цифровізація процесів для зменшення залежності від ручної праці). Підсумовуючи, інституційний контекст розвитку будівельних підприємств в Україні зараз є сумішшю значних досягнень (цифрова реформа, наближення до стандартів ЄС, нові форми підтримки) та викликів (воєнні ризики, кадрові та ресурсні обмеження). Подальший прогрес галузі великою мірою залежить від здатності держави закріпити і розвинути позитивні зміни, одночасно мінімізуючи деструктивні фактори через ефективну політику.

Обсяги виконаних будівельних робіт в Україні у 2024 р. зросли на 14,6% в доларовому еквіваленті проти попереднього року, проте все ще залишаються майже на половину меншими за довоєнний рівень 2021 р. (~\$5,1 млрд проти \$9,3 млрд) [16]. Такий частковий спад зумовлено війною, однак структура галузі демонструє певні відновні тренди. Найдинамічніше зростає нежитлове будівництво – у 2024 р. обсяги спорудження промислових об'єктів, складських комплексів та готелів збільшилися на 26,2% (до 57,7 млрд грн). Введення в експлуатацію нових складів та виробничих приміщень майже досягло довоєнних показників, відстаючи лише на 12% від рівня 2021 року. Поясненням

виступає переорієнтація бізнесу та логістики в безпечніші регіони країни. Обсяг інженерно-інфраструктурних робіт (мости, дороги, комунікації) зріс на 12,5% (до 120,4 млрд грн) завдяки ремонту пошкоджених об'єктів і будівництву захисних споруд. Натомість житлове будівництво у грошовому вимірі збільшилося помірно – на 7,6% (до 26,6 млрд грн). У натуральному вимірі житла здано 9,8 млн м² за рік (+32% до 2023 р.). Однак цей стрибок пояснюється ефектом низької бази 2022 року. Частка нового будівництва у загальному обсязі робіт 2024 р. становила ~41%, тоді як на ремонти припало 33%, а на реконструкцію – 26% [16]. Отже, галузь змістила фокус на відновлювальні роботи (ремонт, реконструкцію), що цілком закономірно у воєнний час. Одночасно спостерігається поживлення певних нішевих напрямів: наприклад, у 2024 р. в Україні очікується рекордне введення до 500 тис. м² нових складських площ, що стане максимальним показником за останнє десятиліття [12]. Такі зрушення свідчать про адаптивність галузі та готовність підприємств знаходити нові можливості навіть в умовах турбулентності.

Ключовим чинником сучасних тенденцій є інновації – від впровадження нових матеріалів і технологій до цифрових рішень у керуванні проектами. У період після 2022 р. інноваційний розвиток будівельних підприємств прискорився під тиском необхідності швидкої відбудови та оптимального використання ресурсів. Зокрема, значну увагу приділено новітнім будівельним матеріалам і технікам, що підвищують ефективність та стійкість будівництва. За даними Міжнародної фінансової корпорації, масштабне впровадження передових технологій у будівництві може дати Україні додатково до \$4 млрд інвестицій та створити ~17 тис. нових робочих місць, прискорюючи відбудову якісного й доступного житла та інфраструктури [18]. Йдеться про використання інноваційних матеріалів – автоклавного газобетону, базальтової вати, гепбетону (hemcrete), геополімерного цементу, спеціального енергозберігаючого скління тощо – а також прогресивних методів на кшталт модульного будівництва, виготовлення будівельних елементів на заводі (precast) та 3D-друку будинків [3]. Переваги цих інновацій полягають у суттєвому скороченні часу будівництва, енергоефективності та потенційному здешевленні вартості квадратного метра. В українських реаліях вони особливо актуальні для масового житлового будівництва, де стоїть завдання швидко забезпечити житлом переміщених осіб та відновити зруйновані міста. Низка таких рішень уже проходить апробацію: наприклад, роботизація та автоматизація використовуються для швидкого зведення модульних будинків, а технологія 3D-друку випробовується для будівництва соціального житла і укриттів [9].

Проте, на шляху інновацій стоять і бар'єри, які потребують усунення. Одним з головних є фінансово-інвестиційні обмеження: впровадження нових технологій вимагає значних капіталовкладень, доступ до яких ускладнений через воєнні ризики та високу вартість кредитів. Без притоку приватних інвестицій масштабна модернізація галузі неможлива, тому уряд і міжнародні партнери шукають шляхи стимулювання фінансування – від гарантій та страхування воєнних ризиків до пільгових кредитних ліній для інноваційних проектів. Інша проблема – дефіцит матеріалів та обладнання. Війна завдала удару по виробничій базі: близько 15% українських виробників будматеріалів зазнали різних ступенів пошкоджень, були втрачені ключові потужності (єдиний завод листового скла знищено ще 2014 р., цементні та бетонні виробництва недовантажені). Внаслідок цього частка імпортованих матеріалів на ринку зросла з 14% у 2021 р. до 23% у 2023 р. [12], що призводить до здорожчання і залежності від зовнішніх постачачів. Для реалізації інноваційних підходів критично важливо відновити виробництво будматеріалів всередині країни. За оцінками KSE Institute, Україна потенційно може сама виробляти до 90% номенклатури матеріалів, потрібних для відбудови [12]. Уже зараз як українські, так і іноземні компанії інвестують у нові заводи: наприклад, австрійська Kronospan у грудні 2024 р. відкрила в Рівному завод OSB-плит

(€200 млн інвестицій), німецький концерн Knauf споруджує в Тернополі завод гіпсокартону за €150 млн (відкриття очікується 2025 р.), паралельно будуються два заводи листового скла загальною потужністю 30 млн м², що практично закрий потреби країни [12]. Такі проекти допоможуть подолати дефіцит і сприятимуть приходу на український ринок сучасних технологій виробництва будівельних матеріалів, зміцнюючи інноваційну спроможність галузі.

Не можна оминати увагою і цифрові інновації у будівництві, які змінюють характер управління проектами та виконання робіт. Окрім згаданої вище державної е-системи дозволів, все ширше застосування знаходять BIM-технології (інформаційне моделювання будівель), що дозволяють проектувати об'єкти в цифровому форматі з детальним проробленням кожного елемента. Використання BIM скорочує помилки проектування, оптимізує витрати матеріалів та полегшує комунікацію між усіма учасниками будівельного процесу. Хоча впровадження BIM в Україні ще не є повсюдним, великі девелопери вже переймають цей стандарт, готуючись до обов'язкового використання інформаційного моделювання, яке прогресивно впроваджується в країнах ЄС [11]. Паралельно будівельні компанії переходять на сучасні системи управління проектами (ERP-системи, хмарні платформи для моніторингу будмайданчиків, дрони для контролю будівництва тощо) [2]. Такі інновації підвищують прозорість та продуктивність: керівництво підприємств у реальному часі відстежує хід робіт, витрати і можливі відхилення, що дозволяє швидко приймати рішення і уникати перевитрат. Навіть у воєнних умовах цифрові рішення знаходять застосування – для віддаленого нагляду за об'єктами, проведення онлайн-тендерів, цифрового обліку використання матеріалів тощо. Загальна картина свідчить, що українські будівельні підприємства поступово впроваджують інновації, незважаючи на перешкоди. Підприємства усвідомлюють, що інноваційність стає запорукою конкурентоспроможності як на внутрішньому ринку, так і в перспективі виходу на ринки ЄС. Тому тренд на діджиталізацію, екологічність та нові технології в будівництві тільки посилюватиметься, особливо за умови підтримки державою і включення України в європейські ініціативи (як-то програми з енергоефективності чи New European Bauhaus [15]).

Житлове будівництво займає особливе місце в структурі галузі, оскільки прямо впливає на соціальну стабільність і добробут населення. Війна створила для житлового сектору безпрецедентні виклики: мільйони українців втратили домівки, відтак відновлення житла стало гуманітарним та економічним пріоритетом. Як зазначено, з лютого 2022 р. пошкоджено або знищено 13% всіх житлових площ України [22]. За даними Міністерства розвитку громад, станом на кінець 2023 р. зруйновано понад 150 тис. житлових будинків (включно з багатоповерховими), і ця цифра постійно зростає через триваючі обстріли. В таких умовах закономірно, що потреби у відновленні житла очолили перелік пріоритетів – майже п'ята частина усіх коштів, потрібних на повоєнну відбудову, має піти саме на житловий сектор [22]. Уряд декларує ціль якомога швидше забезпечити житлом внутрішньо переміщених осіб та тих, хто втратив домівки, – зокрема, в 2025 р. з бюджетних та донорських джерел планується витратити понад \$7 млрд на найнагальніші потреби, значна частина яких стосується житла [12].

Попри важкі обставини, ринок житла поступово адаптується. Спостерігається регіональна диференціація: у відносно безпечних областях будівництво активізується, тоді як прифронтові регіони практично завмерли. Так, у 2024 році найбільше нових квартир введено в експлуатацію у Києві та Київській області (понад 43 тис. з 118,4 тис. загальною по країні), а також суттєве поживлення відзначається на заході України. Західні області (Львівська, Івано-Франківська, Закарпатська) переживають своєрідний будівельний бум, зумовлений притоком переміщених осіб та релокацією бізнесу: активно зводяться не тільки житлові комплекси, але й тимчасове житло, гуртожитки,

готелі та об'єкти рекреації в Карпатському регіоні [12]. Представники галузі відзначають, що захід України перетворився на великий будівельний майданчик, тоді як у центрі і на півночі (в т.ч. Києві) ринок просів на 30–40% від довоєнного рівня, але не зупинився. Статистика підтверджує цю тенденцію: у 2024 р. обсяги житлового будівництва зросли на 21,1% порівняно з провальним 2023 роком [12]. Було побудовано 118,4 тис. квартир проти 97,7 тис. роком раніше, причому значна частка нового житла концентрується саме у відносно спокійних регіонах. Водночас на сході та півдні країни житлове будівництво майже відсутнє через постійні бойові дії та окупацію окремих територій [21]. Така ситуація формує ризик подальшого дисбалансу: після завершення війни дефіцит житла на звільнених територіях може стати колосальним, а галузі доведеться нарощувати потужності, щоб оперативно його заповнити.

Головні проблеми житлового сектору наразі кореняться у нестачі ресурсів – матеріальних, фінансових, людських. Як згадувалося, дефіцит будівельних матеріалів (цементу, скла, деревини, ізоляції тощо) та зростання їхньої вартості уповільнюють темпи будівництва [12]. Вартість житлових проектів зросла через подорожчання металу, пального, логістики, а також необхідність дотримання безпекових вимог (будівництво укриттів у нових будинках тощо). За оцінками забудовників, собівартість 1 м² житла за час війни піднялася в середньому на 20-30% [20]. Одночасно платоспроможний попит населення знизився – через загальне збідніння, виїзд мільйонів українців за кордон і невизначеність майбутнього багато хто відкладає купівлю житла. Таким чином ринок стикається з парадоксом: житло конче потрібне, але фінансувати його будівництво складно як державі, так і приватним інвесторам, а населення не завжди може придбати готові квартири. Частковим розв'язанням може бути активне залучення коштів міжнародних фінансових організацій та грантів на програми доступного житла і кредитування під низькі відсотки. Вже реалізуються окремі проекти соціального житла для найбільш уразливих категорій (наприклад, модульні містечка для ВПО, програми компенсації за зруйноване житло), але цього замало для системного вирішення проблеми [6]. Необхідна довгострокова державна програма житлового будівництва, можливо, із створенням Державного фонду відновлення житла, який акумулюватиме внутрішні та зовнішні ресурси й замовлятиме будівництво житла в регіонах, що постраждали.

У пошуку ефективних рішень Україна все більше орієнтується на європейський досвід організації житлової політики. В країнах ЄС накопичено багаторічну практику забезпечення громадян доступним і якісним житлом через механізми соціального, кооперативного та муніципального будівництва. У Європі діє розгалужена мережа з понад 43 тисяч неприбуткових організацій (муніципальних, кооперативних, соціальних девелоперів), які будують і управляють доступним житлом, впроваджуючи енергоефективні рішення та орієнтуючись на потреби різних груп населення [17]. «Соціальний житловий сектор» забезпечує мільйони європейців помірними за вартістю оселями, демонструючи інноваційні підходи – реконструкцію старих будівель під студентські гуртожитки чи житло для мігрантів, масове утеплення та модернізацію житлового фонду. Для повоєнної України подібний підхід є надзвичайно цінним: залучення неприбуткових житлових організацій і кооперативів могло б прискорити будівництво орендного та соціального житла для тих, хто його потребує, зменшивши навантаження на державний бюджет. Представники європейських інституцій наголошують, що відбудова України повинна бути соціально справедливою та прозорою, базуватися на перевірених європейських моделях [17]. Йдеться про те, щоб реконструкція не перетворилася на хаотичну гонитву за кількістю квадратних метрів, а відбувалася з дотриманням високих стандартів якості, енергоефективності та інклюзивності. Саме ці принципи закладені в політиках ЄС, зокрема в Європейському зеленому курсі (Green Deal) та ініціативах на кшталт New European Bauhaus, що поєднує

концепції сталого розвитку, естетики й залучення громад до планування середовища. Відповідно, Україні рекомендується врахувати Цілі сталого розвитку ООН, орієнтири #Housing2030 (спільний проєкт ООН та Housing Europe) і підходи ЄС до відновлення міст, щоб «будувати заново краще, ніж було» [17]. З практичної точки зору, це означає пріоритезацію енергоефективного будівництва: усі нові житлові проєкти мають відповідати сучасним вимогам до теплоізоляції, обладнуватися системами альтернативної енергетики (сонячні панелі, теплові насоси), облаштовувати укриття і безбар'єрний простір. Європейський інвестиційний банк та інші донори вже зараз готові підтримувати проєкти, що відповідають цим критеріям, надаючи пільгове фінансування. Як зауважив спеціаліст ЄІБ Гжегож Гайда, «магія соціального житла» в Європі полягає у поєднанні доброї якості та доступності, тож для України важливо забезпечити рівноправну реконструкцію – ефективну, прозору, орієнтовану на людей [17].

Порівняння з європейськими практиками також підкреслює роль ефективного врядування та планування у сфері житла. Багато країн ЄС мають національні житлові стратегії, що враховують демографічні прогнози, мобільність населення, регіональний розвиток. Україна наразі потребує оновлення власної стратегії з урахуванням післявоєнних реалій – масового повернення переселенців, необхідності відбудувати цілі міста, інтегрувати сучасні урбаністичні рішення. Європейський досвід відновлення після Другої світової війни, а також сучасні кейси реконструкції (наприклад, відбудова Балкан після конфліктів 1990-х) демонструють, що комплексне планування має охоплювати будівництво житла, відновлення громадського простору, розвиток транспортної інфраструктури та створення робочих місць поблизу місць проживання населення. Інтегрований підхід «Build Back Better», підтримуваний Світовим банком та ЄС, передбачає саме таку відбудову з підвищеними стандартами. У цьому контексті інституційна спроможність України реалізувати подібні принципи буде визначальною: потрібна координація зусиль центральної та місцевої влади, прозорі тендери, залучення громадськості до контролю за відбудовою. Обнадійливо, що пріоритетність цих завдань увійшла до порядку денного євроінтеграції: відбудова нерозривно пов'язана з перспективою вступу України до ЄС, адже країна має продемонструвати здатність відновити інфраструктуру й житло, одночасно зміцнюючи інститути згідно з європейськими нормами [22]. Отже, розвиток житлового будівництва в Україні нині відбувається на перетині внутрішніх потреб та європейських орієнтирів. Засвоєння найкращих практик ЄС – від масового спорудження доступного житла до запровадження зелених стандартів – здатне суттєво підвищити ефективність та якість української відбудови.

Висновки

Проведений аналіз засвідчив, що розвиток будівельних підприємств України наразі визначається одночасною дією глибоких трансформаційних процесів і потужних викликів. З одного боку, галузь вступила в стадію якісного оновлення: інституційні реформи (цифровізація дозволів, гармонізація стандартів з ЄС, антикорупційні заходи) заклали основу для більш прозорого та конкурентного середовища. З іншого боку, руйнівний вплив війни створив надзвичайні обставини, коли першочерговим завданням стало відновлення зруйнованого житла та інфраструктури, що потребує мобілізації колосальних ресурсів. На цьому тлі інноваційний розвиток набуває критичного значення: впровадження нових технологій, матеріалів і управлінських рішень – не примха, а необхідність для швидкої та ефективною відбудови. Українські будівельні підприємства демонструють гнучкість і здатність до адаптації – про що свідчить поживлення будівництва у безпечніших регіонах, розгортання виробництва дефіцитних матеріалів, поступова цифровізація процесів. Водночас, багато проблем ще

належить розв'язати: це і дефіцит фінансування, і нестача кваліфікованої робочої сили, і необхідність гарантувати безпеку інвестицій у будівництво.

Авторська позиція полягає в тому, що стратегічний успіх розвитку будівельних підприємств залежить від поєднання двох ключових чинників: глибоких інституційних перетворень та всебічної інноваційності. Першочергово слід продовжити й поглибити інституційні реформи – забезпечити незворотність прозорих правил у галузі, посилити верховенство права і захист інвесторів, імплементувати європейські норми у всіх аспектах (від технічних стандартів до питань містобудівного планування). Паралельно необхідно стимулювати інноваційну активність: держава та бізнес мають інвестувати у новітні технології будівництва, матеріалознавства, екологічно чисті та енергоефективні рішення. Без цього неможливо ні скоротити час відбудови, ні забезпечити високу якість і безпечність новозведених об'єктів. Орієнтація на сучасний європейський контекст повинна залишатися дороговказом – як у нормативно-інституційному плані, так і в аспекті управління проектами розвитку. Євроінтеграція висуває високі вимоги, але водночас відкриває нові можливості: доступ до фінансових ресурсів, до передових практик і технологій, до ринків збуту. Будівельні підприємства України мають потенціал стати бенефіціарами цього процесу, якщо зможуть швидко інтегрувати євростандарти і довести свою спроможність працювати за правилами розвиненого ринку.

На завершення слід підкреслити, що виклики війни, якими б важкими вони не були, водночас створюють шанс для якісного перезавантаження галузі. Повоєнна відбудова – це можливість перебудувати країну на нових принципах, побудувати сучасну, безпечну та сталу інфраструктуру. Будівельні підприємства відіграють у цьому провідну роль. Їхній розвиток визначить, наскільки швидко та успішно Україна зможе відновитися. Усі розглянуті тенденції – інституційні реформи, інновації, адаптація до європейських норм, орієнтація на життєво необхідні проекти – вказують на вектор змін у правильному напрямі. Тому тепер головне завдання – зберегти це прискорення, не втратити темп реформ і підтримати бізнес у його прагненні до модернізації. Лише за умови синергії державної політики та підприємницької ініціативи українська будівельна галузь зможе перетворити нинішні випробування на імпульс для сталого розвитку, зробивши внесок і у післявоєнне відродження країни, і у зміцнення її економічного потенціалу на шляху до Європейського Союзу.

Список використаних джерел

1. Верховна Рада України. (2020, September 2). *Про надання будівельної продукції на ринку (Закон № 850-IX)*. <https://zakon.rada.gov.ua/go/850-20>
2. Войтович, В. (2025). Вплив BIM-технологій на ефективність управління будівництвом. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, 71, 646–657. <http://archinform.knuba.edu.ua/article/download/332033/321162>
3. Демчина, Б. Г., Вознюк, Л. І., Бурак, Д. Ю., & Щербаків, С. О. (2024). Застосування технології будівельного 3D-друку для виготовлення несучих конструкцій. *Технічні науки*. <https://doi.org/10.32782/tnv-tech.2023.6.29>
4. Інноваційний розвиток підприємств: інституційні ... (n.d.). <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=829>
5. Інституціональна теорія в розвитку економічної науки. (n.d.). <https://nasu-periodicals.org.ua/index.php/economyukr/article/download/2021-04-2/2021-04-2/11668>
6. Міністерство розвитку громад та територій України. (2025). *Житло для внутрішньо переміщених осіб*. <https://mindev.gov.ua/proieky/zhytlo-dlia-vnutrishno-peremishchenykh-osib>

7. Міністерство розвитку громад та територій України. (2025, April 8). Будівельні послуги в Дії – як працює електронна система ЄДЕССБ. Дія. <https://diia.gov.ua/news/budivelni-posluhy-v-dii-iak-pratsiuie-elektronna-systema-iedessb>
8. Міністерство цифрової трансформації України. (2023, July 6). Прозора система та потужний антикорупційний ефект: Михайло Федоров презентував результати цифровізації будівництва. <https://thedigital.gov.ua/news/technologies/prozora-sistema-ta-potuzhniy-antikoruptsiyniy-efekt-mikhaylo-fedorov-prezentuvav-rezultati-tsifrovizatsii-budivnitstva>
9. Пиндзин, М., & Іванов-Костецький, С. О. (2024). Перспектива використання технології 3D друку для будівництва житлових будинків в Україні. *SA*, 6(2), 144–152. <https://doi.org/10.23939/sa2024.02.144>
10. Портал ЄДЕССБ. (2022, December 1). Єдину державну електронну систему у сфері будівництва введено в експлуатацію. *e-construction.gov.ua*. <https://e-construction.gov.ua/ua/edinu-derjavnu-elektronnu-sistemu-u-sferi-budivnictva-vvedeno-v-ekspluataciju>
11. Філіппов, О. В., & Шумак, Л. В. (2023). BIM-технології інформаційного моделювання будівель на стадії проектування: Національний і зарубіжний досвід. *Building Production*, 75, 39–53. <https://ndibv-building.com.ua/index.php/Building/article/download/442/205>
12. bne IntelliNews. (n.d.). The battle to build: signs of recovery in Ukraine's construction industry. <https://www.intellinews.com/ukraine-remont-the-battle-to-build-signs-of-recovery-in-ukraine-s-construction-industry-375127/>
13. CICA. (2024). *Overview 8-30092023*. <https://www.cica.net/wp-content/uploads/2024/03/Overview-8-30092023.pdf>
14. dspace.khadi.kharkov.ua. (n.d.). <https://dspace.khadi.kharkov.ua/bitstreams/36d0a45c-a2b6-4ca9-9440-4f58d7f89dd1/download>
15. Editorial Team. (2025, April 1). Building the future: How digitalisation and artificial intelligence are reshaping competitiveness in Europe's construction sector. *BUILD-UP*. <https://build-up.ec.europa.eu/en/resources-and-tools/articles/digitalisation-and-AI-reshaping-competitiveness-construction-sector>
16. GMK Center. (n.d.). Infographics: The volume of construction in Ukraine remains half the pre-war level. <https://gmk.center/en/infographic/the-volume-of-construction-in-ukraine-remains-half-the-pre-war-level/>
17. Housing Europe. (2025). *Rebuilding Ukraine for its people with tried and tested methods in mind*. <https://www.housingeurope.eu/rebuilding-ukraine-for-its-people-with-tried-and-tested-methods-in-mind/>
18. IFC. (2025). *Rebuilding Ukraine: Investment Opportunities in Innovative and Sustainable Construction*. <https://www.ifc.org/en/insights-reports/2025/investment-opportunities-in-innovative-and-sustainable-construction-in-ukraine>
19. Interfax-Ukraine. (n.d.). Регламент 305: Виклик для українських виробників будматеріалів чи можливість виходу на ринок ЄС. <https://interfax.com.ua/news/blog/1058956.html>
20. UBN News. (2025, July 10). Housing construction costs in Ukraine have increased by 10–30% during the war, with end consumers comprising the majority of buyers.

- <https://ubn.news/housing-construction-costs-in-ukraine-have-increased-by-10-30-during-the-war-with-end-consumers-comprising-the-majority-of-buyers/>
21. Ukrainian Business News. (2025, March 3). Ukrainian developers have increased housing construction volume. *Ukrainian Business News*. <https://ubn.news/ukrainian-developers-have-increased-housing-construction-volume/>
22. World Bank. (2025). *Updated Ukraine Recovery and Reconstruction Needs Assessment Released*. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2025/02/25/updated-ukraine-recovery-and-reconstruction-needs-assessment-released>