

Ярослав С. Городенко*

МЕХАНІЗМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО КЛІМАТУ У БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

У статті досліджуються особливості будівельної галузі, її роль та сучасний стан. Визначено, що ця сфера має високий інвестиційний потенціал, але попри це стикається із дефіцитом інвестиційних ресурсів, необхідних для відновлення та відбудови у післявоєнний період в Україні, а також має низку різних ризиків, викликів та проблем. Виокремлено основні напрями та об'єкти інвестування будівельної галузі, які викликають значний інтерес у інвесторів: інфраструктурна та житлова відбудова, комерційна нерухомість, будівельні матеріали, технології та інновації, безпекові проекти. Обґрунтовано, що дохідність тих чи інших привабливих будівельних проектів залежить від умов, обставин, інформації про об'єкт та програм державної підтримки.

Надано основний перелік факторів, що формують та прямо впливають на інвестиційний клімат будівельної галузі: економічні, соціальні, геополітичні, екологічні та технологічні, політико-правові. Їх дії переважно мають позитивний ефект, однак можуть нести й негативні наслідки. Запропонований також комплексний підхід щодо покращення інвестиційного клімату у будівельній галузі та основні механізми його удосконалення.

Ключові слова: інвестиції, інвестиційний клімат, інфраструктурні проекти, інновації, житлова та комерційна відбудова, післявоєнне відновлення.

Лит. 6.

DOI: 10.32752/1993-6788-2024-1-282-239-244

Yaroslav Horodenko

MECHANISMS FOR IMPROVING THE INVESTMENT CLIMATE IN THE CONSTRUCTION INDUSTRY OF UKRAINE

The article examines the peculiarities of the construction industry, its role and current state. It is determined that this sector has a high investment potential, but despite this, it faces a shortage of investment resources necessary for recovery and reconstruction in the post-war period in Ukraine, and also has a list of risks, challenges and problems. The main areas and objects of investment in the construction industry that are of significant interest to investors are highlighted: infrastructure and housing reconstruction, commercial real estate, building materials, technology and innovation, and security projects. It is substantiated that the profitability of certain attractive construction projects depends on the conditions, circumstances, facility data, and government support.

The author provides a basic list of factors that shape and directly affect the investment climate of the construction industry: economic, social, political, geopolitical, environmental and technological, political and legal. Their actions mostly have a positive effect, but can also have negative consequences. The author also proposes a comprehensive approach to improving the investment climate in the construction industry and the main mechanisms for its improvement

Keywords: investment, investment climate, infrastructure projects, innovation, residential and commercial reconstruction, post-war recovery.

Peer-reviewed, approved and placed: 20.12.2024.

Постановка проблеми. Будівельна галузь може стати локомотивом економічного розвитку України, особливо у післявоєнній відбудові країни.

* State Scientific Research Institute for Informatization and Economic Modeling, Ukraine.

Насамперед важливість цього сектору обумовлюється його ефективністю, високим рівнем матеріало- та капіталомісткості, ресурсним потенціалом. Нині постає питання щодо відновлення зруйнованого чи пошкодженого майна, або ж будівництва нового за сучасними стандартами, новітніми технологіями, а не за радянськими принципами. Ситуація в будівництві є нестійкою, що зумовлює певні вагання в результатах діяльності будівельних компаній [1].

Варто сказати, що останні два роки відбулись позитивні зміни у сфері будівництва та на ринку будівельних послуг, усе завдяки зростаючому попиту, інфраструктурній розбудові, потужній державній підтримці, цифровізації будівельних процесів та євроінтеграції. Усе це актуалізує питання необхідності залучення великих інвестиційних ресурсів та пошуку шляхів щодо поліпшення інвестиційного клімату будівельної галузі в умовах нового часу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Економічну природу та специфіку діяльності підприємств будівельної галузі досліджують у своїх працях К. Засікан, А. Колосова, І. Миронець. Натомість автори А. Жовтяк, І. Волохова розкривають сутність підприємств будівельної галузі, зазначаючи основні можливості та перспективи щодо залучення інвестицій. Науковці Н. Сербогіна і А. Вишня зацентрували особливу увагу на впливу рівня інвестицій у будівельну галузь в умовах невизначеності, що є актуальним в умовах сьогодення. А. Пандас досить вдало аналізує інвестиційні проекти, які здійснюються в будівництві та прийняті щодо них інвестиційні рішення. Н. Бібік у своїй роботі досить впевнено описує сутність та чинники інвестиційного клімату будівельної галузі. Але, незважаючи на велику кількість публікацій по цій тематиці, багато питань залишаються не розкритими та потребують подальших обґрунтувань й досліджень. Тому, думки різних вчених, фінансистів та економістів слугують підтвердженням необхідності вивчення особливостей будівельної галузі, її ролі як об'єкту інвестування, факторів та механізмів, що впливають на інвестиційний клімат в умовах нового часу.

Мета дослідження базуються на сучасному баченні функціонування будівельної галузі, можливостей та перспектив її розвитку, а також механізмів удосконалення інвестиційного клімату в умовах нового часу.

Основні результати дослідження. Останнім часом ринок будівництва доволі мінливий, який адаптується під швидкі зміни, складні умови та попит. Спостерігаються позитивні тенденції, які вказують на ріст будівельних робіт у 2023 році на 22,6 % порівняно з 2022 роком, а за перше півріччя 2024 зростання відбулось на 37,1 %. Зауважимо, що українська економіка почала відновлюватись швидше, ніж прогнозували, адже по показникам 2023 року, порівнюючи з попереднім - реальний ВВП збільшився на 5,3%. Нежитлове будівництво за минулий рік теж зросло на 20% [2]. Найбільше зростання зафіксовано у секторі інженерних споруд. Такі цифри показують, що будівельна галузь має високий потенціал, що ґрунтується на основних векторах післявоєнної відбудови, підтримці держави, допомоги від міжнародних партнерів та фінансових ресурсів інвесторів. Останні відкривають для себе великі можливості щодо участі в масштабних

стратегічних інфраструктурних та будівельних проєктах, а відповідно матимуть можливість отримувати стабільний прибуток, не дивлячись на виклики, загрози та невизначеність. Інвестиційна активність будівельної галузі зазнала великих потрясінь через пандемію COVID та повномасштабну війну, що відбулось на результатах діяльності цих підприємств. Насправді існує чимала кількість ризиків інвестування у будівельну галузь, що негативно на ній відображаються: нестабільна політична та безпекова ситуація, велика частота змін законодавства, регуляторні коливання, дефіцит робочої сили, інфляційні, валютні та корупційні ризики, фінансові та логістичні проблеми, недостатнє фінансування та недовіра з боку інвесторів.

На нашу думку, саме інвестиції є потужним імпульсом для відродження будівельної галузі. Для інвесторів неабиякий інтерес становить цей ринок в Україні, тому вони ретельно його вивчають в частині обрання регіонів з мінімальними безпековими проблемами, надійних партнерів, які мають бездоганну репутацію та «чистих» девелоперських проєктів. Вони враховують й міжнародні тренди, що передбачають енергоефективність, ресурсощадність та екологічність. Досить важливим також є диверсифікація капіталу між житловими, інфраструктурними та комерційними проєктами з можливістю залучення пільгового та грантового фінансування для мінімізації ризиків.

Із позицій інвестора будівельна галузь визначається як узагальнена характеристика переваг та недоліків об'єкта інвестування, що допомагає оцінити рівень доцільності фінансування [3]. В цілому, розвиток підприємств будівельної галузі вимагає системних дій, довготривалої стратегії та вигідної співпраці.

Для більшого розуміння сутності будівельної галузі як об'єкта інвестування, необхідно дослідити його основні привабливі напрями та об'єкти.

Інфраструктурна та житлова відбудова:

- будівництво нових об'єктів, відновлення зруйнованих, пошкоджених будинків, шкіл, лікарень, культурних закладів, соціальних установ;
- реконструкція критичної інфраструктури (мости, дороги, залізниці, аеропорти, мережі, станції, інші об'єкти);
- відновлення енергосистем та газосховищ.

Комерційна нерухомість:

- модернізація виробництва та промисловості;
- розвиток офісно-просторових об'єктів, бізнес центрів, торговельних приміщень, логістичних хабів та готельно-розважальних комплексів.

Будівельні матеріали, технології та інновації:

- новітнє модульне будівництво та швидкокомповане житло;
- енергоефективні та «розумні» будинки;
- сучасне виробництво будівельних матеріалів (бетон, цегла, теплоізоляція, металоконструкції), а також розвиток переробки будівельних відходів (рециклінг);

- BIM технології, 3 Д друк та цифрові концепції;

Безпекові проєкти:

- укриття та бомбосховища, автономне опалення, «незалежні» будинки;

- ресурсозберігаючі та «зелені» проекти у будівництві;
- «смарт» міста, безпечні громади та міська інфраструктура .

Дохідність тих чи інших об'єктів залежить від умов, обставин, загальної інформації та програм державної підтримки. Якщо говорити про комерційну нерухомість, то її дохідність варіюється від 10% до майже 100%. Це може бути довгострокова оренда або швидкий перепродаж. У разі інвестицій у будівельні матеріали, технології та інновації, то в середньому їх дохідність становить 15-30%.

З метою більш ефективного функціонування будівельної галузі слід формувати капітал за стандартною методикою 30% власних коштів та 70% залучених. Серед форм залучення варто виділити кредитні кошти, можливості фондів фінансування будівництва, ресурси інститутів спільного інвестування, цільові облигації. Якщо говорити про зовнішні інвестиції, то це кошти ЄС, Світового банку, гранти та ресурси різних міжнародних організацій, фондів та урядів іноземних країн.

Створюючи ефективні умови для залучення інвестицій ми формуємо сприятливий інвестиційний клімат в Україні, який прямо впливає на розвиток будівельної галузі. Інвестиційний клімат формується під впливом суми факторів та умов, тобто певних механізмів впливу.

Варто сказати, що згідно аналізу Doing Business здебільшого саме будівельна галузь обумовлює зростання рейтингу України, усуваючи перешкоди для бізнесу. Був час, коли наша країна за критерієм «легкості ведення бізнесу» обігнала Грузію, Великобританію, Норвегію, США та інші розвинені країни. Індекс будівельної продукції до початку повномасштабної війни демонстрував висхідну динаміку, хоча ситуація з плином часу та обставин значно змінилась.

Якщо говорити відверто, то єдиним напрямом, який може посприяти розвитку будівельної галузі сьогодні є житлове будівництво. Його структура попиту суттєво змінилась, а ринок первинної нерухомості переорієнтувався на захід України. Звичайно, найбільш швидкозростаючим сегментом є саме відбудова інфраструктури. А головним інвестором будівельної галузі залишається населення.

Тому, для оцінки механізмів удосконалення інвестиційного клімату необхідно врахувати доволі широкий набір факторів, які можуть впливати як позитивно, так і навпаки мати негативні наслідки для будівельної галузі .

На нашу думку, найбільш ваговими факторами інвестиційного клімату будівельної галузі можна назвати наступні: економічні, соціальні, геополітичні, екологічні та технологічні, політико-правові. Визначення рівня інвестиційного клімату допомагає інвесторам та аналітикам приймати ефективні інвестиційні рішення стосовно вигідності вкладання коштів у конкретні об'єкти або регіони .

В ході дослідження слід зупинитись на вищеперерахованих факторах, адже саме вони формують стратегічне значення будівельної галузі в умовах нового часу та впливають на поліпшення інвестиційного клімату.

Економічні — це запуск масштабних програм відбудови, відновлення та реконструкції від уряду України (План Відновлення України, Програма

енергоефективності громадських будівель (UPBEE), «Відновлення та інші програми), впровадження проектів підтримки від іноземних країн, міжнародних організацій та фондів (URTF, IFC, EBRD та інші); фінансування інфраструктурних проектів (транспорт, дороги, залізниці, соціальні об'єкти, енергетика, промисловість); допомога щодо релокації бізнесу та розширення мережі індустриальних парків. Усе це створює можливості для інвесторів і відповідно по деяким сегментам нерухомості показує високу маржинальність, що досить вигідно.

Соціальні — вплив демографічних та міграційних процесів в країні створює кошик споживчих уподобань, що формує та впливає на рівень попиту на житло, його ціну та швидкість будівництва, а також в деяких регіонах визначає рівень потреби, який може перевищувати будівельні можливості.

Екологічні та технологічні фактори — за рахунок використання новітніх енергоефективних матеріалів з урахуванням цифрових технологій та штучного інтелекту відбувається прискорення процесів будівництва, значно скорочуються витрати, покращується якість, зростає рівень задоволення населення та зменшується ризик для навколишнього середовища.

Геополітичні — можливості та ефективність партнерських програм та проектів, а також гармонізація законодавчо-нормативної бази до вимог ЄС та післявоєнне відновлення зумовлюють сприятливі умови для залучення інвестицій, зростанню конкурентноспроможності українського будівельного сектору на міжнародному ринку.

Політико-правові — передбачають стабільність законодавчої бази, брак бюрократичних перепон та відсутність корупції, що спонукають до ефективності реалізації будівельних проектів та швидкого й якісного виконання програм в цій сфері. В цьому аспекті важливим є також політична стабільність та захист прав інвесторів, що може обумовити ріст інвестицій та зменшити їх ризики.

Незважаючи на великий інвестиційний потенціал будівельної галузі, вона стикається із дефіцитом інвестиційних ресурсів, необхідних для відновлення та відбудови у післявоєнний період в нашій Україні.

З огляду на це, необхідно запровадити комплексний підхід та низку заходів, що дозволять забезпечити поліпшення інвестиційного клімату у будівельній галузі та механізмів його удосконалення:

- розширення державних та міжнародних програм будівництва житла;
- удосконалення законодавства в частині захисту прав інвесторів та спрощення дозвільних документів, а також правил та процедур регулювання будівництва [4];
- створення найкращих умов для кредитування будівництва;
- формування інституту страхування інвестицій як гарантії для усіх учасників будівельної галузі;
- активізація форм, методів та схем державно-приватного партнерства;
- зменшення інформаційних бар'єрів: прозорість, доступність та відкритість даних про будівельні об'єкти, роботи, послуги, фінансування, терміни;
- впровадження нових технологій, сучасних методик та процесів у будівництві;
- покращення фінансового менеджменту та рівня кваліфікації й професіоналізму будівельних кадрів;

- забезпечення стратегічного планування та бюджетування, що дозволить моніторити та оцінювати усі будівельні процеси;
- розширення доступу до ресурсів та ринків збуту;
- залучення міжнародного фінансування.

Інвестиційний клімат будівельної галузі є основою для сталого розвитку та ефективного функціонування. Залучення інвестицій активізує реалізацію різних будівельних проєктів, що має вагоме значення не лише для окремих підприємств, але й для економічного зростання в цілому[4]. Інвестовані кошти сприяють розвитку інфраструктури, зокрема в таких сферах, як житлове та комерційне будівництво, транспортні шляхи, енергетичні об'єкти, що покращує якість та рівень життя населення та підвищує економічну ефективність.

Висновок. Посилення позицій та механізмів удосконалення інвестиційного клімату у будівельній галузі означає активізацію залучення зовнішніх та внутрішніх інвестицій, зміцнення міжнародної співпраці, зростання ринку будівництва та будівельних матеріалів, швидку реалізацію інфраструктурних проєктів, зростання кількості державних програм підтримки населення та відбудови.

1. Сergyogina N. V., Vishnya Ya. S. Вплив рівня інвестування на розвиток будівельної галузі. Економіка та підприємництво. 2022. № 1 (124). С. 57–60. URL: http://www.econom.stateandregions.zp.ua/journal/2022/1_2022/11.pdf.
2. Обсяги будівництва URL: <https://epravda.com.ua/news/2024/03/14/711194/>
3. Жовтяк Г.А. Волохова І.В. Стан та перспективи розвитку підприємств будівельної галузі України. Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського 2020. Т. 31 (70). №6 С. 50-54.
4. Чапляк Н.І. Інвестиційна привабливість України: проблеми та шляхи вирішення в сучасних реаліях. Економіка та суспільство. 2022. Вип. № 40. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-40-80>
5. Відновити будівництво під час війни: чотири головних виклики. URL: <https://mind.ua/openmind/20251137-vidnoviti-budivnictvo-pid-chas-vijni-chotiri-golovnih-vikliki>
6. Будяєв, М. О. Забезпечення інвестиційної привабливості будівельних підприємств: автореф. дис. канд.ekon. наук 08.00.04 «Економіка та управління підприємствами». ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана». Київ, 2018. 23 с

1. Seryogina N.V., &Statti Derzhavnoho biudzhetu Ukrainy na 2023 rik shchodo budivnytstva [Articles of the State Budget of Ukraine for 2023 regarding construction]. Available at: http://www.econom.stateandregions.zp.ua/journal/2022/1_2022/11.pdf

2. Obsiahy budivnytstva v Ukraini: realna sytuatsiia: URL: <https://epravda.com.ua/news/2024/03/14/711194>

3. Zvovtiak H.A. Volokhova I,V (2020)/ Status and prospects of development of enterprises in the construction industryof Ukraine. Vcheni zapysky TNU imeni V.I. Vernadskoho,tom 31(70),no 6 pp.50-54

4. Чапляк Н.І. Інвестиційна привабливість України: проблеми та шляхи вирішення в сучасних реаліях. Економіка та суспільство. 2022. Вип. № 40. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-40-80>

5. Vidnovyty budivnytstvo pid chas viiny: chotyry holovnykh vyklyky [Rebuilding during the war: four main challenges]. Available at: <https://mind.ua/openmind/20251137-vidnoviti-budivnictvo-pid-chas-vijni-chotiri-golovnih-vikliki>

6. Budyayev, M. O. (2018) Zabezpechennya investysynoyi pryvablyvosti budivelykh pidpryyemstv: avtoref. dys. ... kand. ekon. nauk 08.00.04 "Ekonomika ta upravlinnya pidpryyemstvam" [Ensuring the Investment Attractive-ness of Construction Enterprises: PhD Thesis]. Kyiv: DNVZ "Kyivskyy natsionalnyy ekonomichnyy universytet imeni Vadyu Het'manu".23 p