

ІНСТИТУЦІЙНА ТРАНСФОРМАЦІЯ БУДІВЕЛЬНОЇ СФЕРИ В УМОВАХ ІНВЕСТИЦІЙНИХ РИЗИКІВ

Подібка Володимир Васильович*, аспірант
Приватний вищий навчальний заклад «Європейський університет»

*ORCID 0009-0009-5362-980X



© Подібка В.В., 2025

Стаття отримана: 22.08.2025

Стаття прийнята: 15.09.2025

Стаття опублікована: 03.10.2025

Вступ. Будівельна сфера є однією з провідних галузей економіки України, що забезпечує створення матеріально-просторової основи суспільного розвитку та сприяє залученню інвестицій. Складність і багатофункціональність будівництва зумовлює необхідність чіткої термінологічної визначеності, адже від правильного трактування понять залежить формування нормативно-правової бази, організація проектної діяльності та ефективність управління. Особливе значення має термін «комплекс», який у практиці використовується в різних контекстах, проте його офіційне тлумачення не завжди відповідає реаліям сучасної будівельної діяльності. Актуальність дослідження зумовлена потребою гармонізації нормативної термінології з економічними умовами функціонування будівельного сектору, визначення його інституційних особливостей та ролі у розвитку будівельного ринку України.

Огляд останніх джерел досліджень і публікацій. Останні дослідження та публікації свідчать, що будівельна сфера України в сучасних умовах функціонує під впливом численних економічних, політичних та інституційних трансформацій, що створює нові виклики для суб'єктів будівельного ринку. Дослідники підкреслюють важливість розвитку інвестиційної політики та адаптації будівельних підприємств до змін зовнішнього середовища. Одним із головних напрямів є впровадження інноваційних технологій та цифрових рішень, таких як Building Information Modeling (BIM), що дозволяють підвищити ефективність управління проектами, знизити витрати та підвищити прозорість будівельних процесів.

Важливе місце у сучасних публікаціях посідає питання екологічної стійкості будівництва. Дослідники наголошують на необхідності інтегрування екологічних аспектів у проектування та будівництво, що сприяє зменшенню експлуатаційних витрат і підвищенню ринкової цінності об'єктів. Підкреслюється, що ефективна інвестиційна стратегія має враховувати ризики, пов'язані з політичними та економічними змінами, військовими конфліктами, санкціями та коливаннями глобальних ланцюгів постачання будівельних матеріалів.

Дослідження останніх років, зокрема роботи українських та міжнародних науковців Кононова І.В. [1], Піпер Н. [3], Мельник М.І. [4, с. 230], Єльнікова Г.В., Борова Т.А., Касьянова О.М. [5, с. 100–105],

Савін С. [6] показують, що успішна модернізація будівельної сфери неможлива без поєднання цифрової трансформації, інвестиційної політики та адаптації до нових соціально-економічних умов. Зокрема, підкреслюється, що формування гнучкого інституційного середовища та підвищення інвестиційної привабливості галузі є ключовими чинниками забезпечення конкурентоспроможності та сталого розвитку будівельного ринку України.

Метою даної статті є дослідження особливостей функціонування будівельної сфери та будівельного ринку України з урахуванням нормативно-правових аспектів, інвестиційних ризиків та сучасних трансформаційних процесів.

Основний матеріал і результати. Під об'єктами будівництва у нормативних документах будівельної сфери маються на увазі будинки, будівлі, споруди, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфра-

структури. У практичній діяльності суб'єктів будівельної сфери термін «комплекс» відносно об'єкта будівництва традиційно застосовується у трьох форматах:

- як складова назви об'єкта будівництва;
- як вид об'єкта будівництва;
- як пусковий комплекс об'єкта будівництва.

Так, відносно об'єкта будівництва поширеною є така назва, як «житловий комплекс», при цьому термін «комплекс» може бути використаний у трьох різних значеннях, які не є взаємозалежними: крім використання у назві, такий об'єкт буде комплексом, якщо складатиметься з двох і більше будинків; у свою чергу, незалежно від виду об'єкта будівництва та його назви, в ньому можуть бути виділені окремі пускові комплекси, прийняті в експлуатацію до завершення всього будівництва, якщо про це вказано в завданні на проектування.

Розглянемо докладніше кожен формат. Досить поширеним є використання терміну «комплекс» у назвах об'єктів будівництва, наприклад, будівництво багатофункціонального, житлового або готельного комплексу. Можна навести багато прикладів таких назв у будівельній сфері, проте всі вони вказують лише на багатофункціональний статус майбутнього об'єкта будівництва. Більшість об'єктів будівництва за видом та структурою мають комплексний характер, тобто складаються з двох і більше споруд, проте у назвах не всіх об'єктів вживання терміну «комплекс» є досить доречним і обґрунтованим (наприклад комплексний характер будівництва електростанції або теплоцентралі складно заперечувати, проте слово «комплекс» у їх назві є нелогічним).

Наступним форматом застосування терміна «комплекс» є визначення виду об'єкта будівництва. В даному аспекті слід зазначити, що згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [7], об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, а також їх комплекси. При цьому визначення терміна «комплекс» у законі не наведено, проте його конкретизовано у «Порядку розробки проектної документації на будівництво об'єктів» [8].

Виходячи з зазначених нормативних актів, встановлення виду об'єкта будівництва не залежить від його назви: якщо об'єкт будівництва складається з єдиної споруди, він не вважається комплексом за визначенням, наведеним у Порядку проектування; і навпаки, якщо єдину проектну документацію розроблено на дві або більше споруд, такий об'єкт будівництва за видом є комплексом, незалежно від його назви (наприклад, розважальний комплекс, який будується єдиною спорудою, комплексом за своїм видом не вважається).

Третій формат використання терміна «комплекс» – як пусковий комплекс будівництва. У зазначених вище нормативних актах встановлено, що для можливості виділення пускових комплексів об'єкт будівництва не обов'язково має бути комплексом, при цьому слід розрізняти терміни «черга будівництва» та «пусковий комплекс» (рис. 1).

З наведених визначень видно, що пусковий комплекс може бути виділений у складі об'єкта будівництва будь-якого виду, а не лише комплексу. При цьому головною відмінністю пускового комплексу від черги об'єкта будівництва полягає в тому, що черга бути виділена тільки в такому об'єкті будівництва як

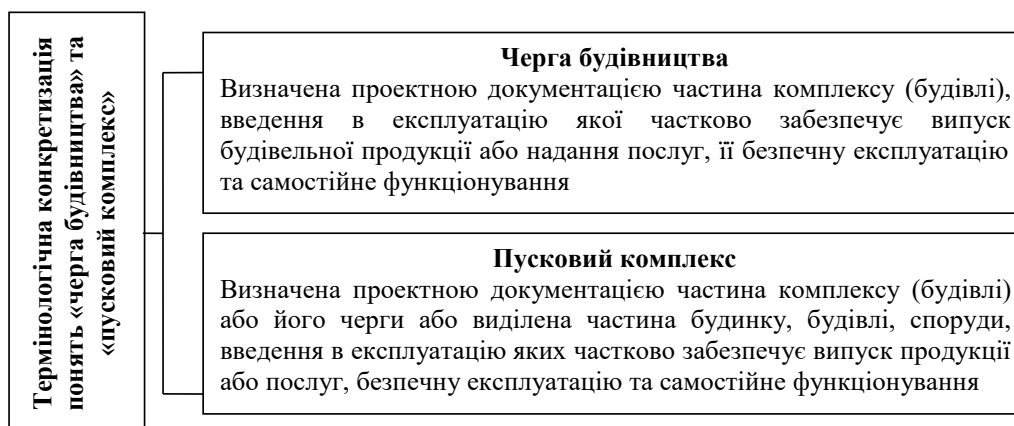


Рис. 1. Термінологічна конкретизація понять «черга будівництва» та «пусковий комплекс» згідно ДБН А 2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»

Джерело: систематизовано автором за [9]

комплекс. Крім того, на пусковий комплекс не передбачено можливості розробки та затвердження окремої проектної документації, що виключає можливість набуття права на виконання будівельних робіт.

Таким чином, будівельна сфера має у своєму складі інвесторів, будівельний комплекс та інституційну структуру. Тому вважаємо правомірним включити у зміст будівельної сфери інвестиційну складову, оскільки існування будівельного комплексу без інвестицій неможливе. Також представляється доцільним зіставити поняття «будівельна сфера» та «будівельний ринок».

Будівельний ринок, як і будь-який ринок товарів та послуг, має всі його атрибути, тобто включає суб'єкти (елементи) ринку, об'єкти (предмети) ринкових відносин, інфраструктуру, ринковий механізм, державний контроль, регулювання та саморегулювання ринку.

Суб'єктами будівельного ринку виступають інвестори, замовники, підрядники, проєктно-дослідницькі організації, науково-дослідні інститути, підприємства промисловості будівельних матеріалів, виробів та конструкцій, підприємства будівельного та дорожнього машинобудування, підприємства-виробники технологічного, енергетичного та іншого обладнання, а також домогосподарства. Об'єктами ринкових відносин є будівельна продукція (будівлі, споруди, об'єкти будівництва та їх комплекси та ін.); будівельні машини, транспортні засоби, енергетичне та інше обладнання; матеріали, вироби, конструкції; капітал; робоча сила; інформація та ін. Інфраструктуру будівельного ринку утворюють:

- інституційні інвестори – пенсійні фонди, страхові компанії, інвестиційні товариства, іноземні інвестори тощо;
- банки, біржі – нерухомості, товарно-сировинні, трудових ресурсів, фондові (цінних паперів) та ін;
- брокерські контори та фірми;
- агентські, посередницькі, рекламні, інформаційні підприємства;
- інженерно-консультаційні центри;
- венчурні (ризикові) підприємства у будівельному комплексі;
- контрольно-інспекційні служби, суд, арбітраж та ін.
- аудиторські фірми.

На ринку будівництва функціонує ринковий механізм (механізм економічної взаємодії учасників ринку), внаслідок дії якого ціни на будівельну продукцію формуються відповідно до дії законів попиту та пропозиції, конкуренції тощо. Цей механізм забезпечує саморегулювання ринкових процесів, враховуючи що втручання держави в будівельну сферу опосередковане.

Очевидно, що будівельна сфера є складовою будівельного ринку і може бути ототожнена з ним лише у певній частині свого функціонування. Будівельна продукція, яка виступає кінцевим результатом виробництва у будівельній сфері, на будівельному ринку виступає об'єктом, на який спрямована дія ринкових механізмів. У першому випадку – це складовий елемент системи (будівельного ринку), тоді як у другому – категорія, що виникає в результаті функціонування та взаємодії елементів системи (будівельної сфери).

З огляду на наведені особливості будівельного сектора, його реакцію на зміни зовнішньої економічної ситуації можна охарактеризувати як інерційно-прогресивну. Будівництво пізніше за інші базові галузі входить у відповідну стадію економічного розвитку та має підвищені модульні значення показників функціонування.

В даний час система управління будівельним сектором не має єдиного центру. Управління у кожному регіоні має свої особливості та не пов'язані між собою системними цілями, спостерігається позитивна динаміка керованості систем будівельного виробництва у монополізованих господарських структурах.

Кризовий стан економіки викликав складнощі у розвитку будівельної сфери: високі інфляційні ризики, зниження платоспроможності внаслідок військової агресії та багато інших факторів призводять до втрати інвестиційної привабливості галузі. Це у свою чергу знижує попит на будівельну продукцію, призводить до зниження вартості оборотних засобів, що негативно позначається на рівні зайнятості, стані управління, темпах виробництва та галузі в цілому.

Сучасний період характеризується зниженням участі держави та переважанням приватних форм власності у галузі. Недосконалість системи призводить до відсутності конкурентного середовища та можливості фінансових махінацій підрядних організацій щодо замовників. Система працює невинправдано не ефективно та не відповідає вимогам громадянсько-правового суспільства.

На функціонування будівельної сфери впливають наступні дестабілізуючі фактори:

- низьке стимулювання інвестиційного клімату у галузі з боку системи державного регулювання та оподаткування як на загальнодержавному, так й на регіональному рівнях;

- відсутність інвестиційної привабливості, у свою чергу, призводить до низької зацікавленості банківського сектора у сфері довгострокового кредитування будівельної галузі (високі процентні ставки);
- недосконалість законодавчої бази регулювання будівельного сектору внаслідок відсутності чіткої єдиної системи нормативно-правової документації (частина норм та правил застаріла та потребує відповідності їх сучасним вимогам);
- зниження якості профільної освіти, внаслідок чого виникає нестача висококваліфікованих фахівців у будівельній сфері;
- виробництво вітчизняного обладнання практично відсутнє, а існуюче не відповідає сучасним вимогам, що призводить до необхідності придбання обладнання закордонних виробників;
- слабкий розвиток ринку вітчизняних будівельних матеріалів, особливо інноваційного характеру, що також призводить до домінації на ринку продукції іноземного виробництва. Все це у сукупності тягне за собою зростання цін на будівельні матеріали та високу вартість кінцевого будівельного продукту [2].

Поліпшення якості, підвищення безпеки та терміну служби будівельних об'єктів є першорядним завданням інституційної трансформації будівельної сфери у масштабах держави. Складна економічна ситуація не повинна змушувати економити на якості кінцевого продукту будівельної галузі. Ця сфера повинна постійно модернізуватися та відповідати всім необхідним стандартам якості та безпеки, які відповідають вимогам провідних економічно розвинених країн, що можливо за наступних умов:

- підвищення рівня підготовки кадрів;
- покращення інвестиційного клімату;
- зацікавленості банківського сектора у розвитку будівельної галузі;
- якісне вітчизняне виробництво обладнання та матеріалів.

Виробництво будівельних матеріалів, конструкцій та їх елементів, також має відповідати сучасним вимогам безпеки, високої якості експлуатаційних характеристик та властивостей міцності.

Ринковими факторами розвитку будівельної сфери на мікрорівні є:

- чітке виконання договірних зобов'язань, дотримання правових норм;
- забезпечення економічно вигідних умов функціонування будівельних підприємств, підвищення рентабельності будівельної продукції;
- страхування виробленої будівельної продукції, підвищення її якісних та експлуатаційних властивостей;
- підвищення адаптованості будівельних підприємств до мінливих умов ринку;
- гарантія надійності та економічної спроможності підрядних організацій;
- розвиток системи поруки та застав, як гарантії надійності підрядних організацій;
- раціональне використання екологічних ресурсів та охорона навколишнього природного середовища;
- забезпечення безпечних умов праці під час проведення будівельних робіт [1].

За рахунок залучення приватного капіталу, збільшення кількості малих будівельних підприємств мають формуватися регіональні ринки будівельних матеріалів, виробів, послуг. У сучасних реаліях ці ринки мають задовольняти сучасні вимоги інституціональної трансформації будівельної сфери, відповідати вимогам якості та безпеки, успішно конкурувати на світовому рівні. Для цього необхідно чітко розуміти обсяги та умови функціонування будівельної галузі в кожному регіоні України з урахуванням їх специфічних особливостей.

Тому на даному етапі розвитку будівельного сектору економіки потрібна участь держави для виведення її на новий якісний рівень. Будівельна сфера потребує адекватної та актуальної системи розвитку у частині створення єдиного центру управління галуззю, що об'єднує діяльність регіонів та систематизує їх розвиток, модернізацію та впорядкування нормативно-правових актів, постанов та іншого з урахуванням стратегії сталого розвитку. Відсутність на державному рівні єдиної концепції розвитку будівельної галузі не дозволяє регіональним суб'єктам господарювання здійснювати розвиток галузі з урахуванням глобальних економічних і політичних завдань.

З метою інноваційного розвитку будівельної сфери має бути сформований гнучкий, потужний, просторово розвинений мережевий будівельний комплекс, що працює на поєднанні публічних, соціальних та комерційних інтересів, який забезпечить подальший розвиток будівельної галузі як сектора економіки України, дозволить вивести її на новий якісний рівень та стати конкурентно здатною на світовому рівні.

Висновки. Дослідження показало, що будівельна сфера України є комплексною системою, яка включає інституційні структури, інвесторів, замовників та будівельний ринок, а ефективність її функціонування значною мірою залежить від нормативного регулювання, інвестиційної привабливості та впровадження сучасних технологій. Термінологічна конкретизація понять «комплекс», «черга будівництва» та «пусковий комплекс» дозволяє оптимізувати процеси проектування, розробки проектної документації та управління будівельними об'єктами, що підвищує прозорість і контроль на всіх етапах реалізації проектів. Значне місце у розвитку галузі займають цифрові технології, зокрема Building Information Modeling (BIM), а також впровадження екологічно сталих рішень, які знижують експлуатаційні витрати та підвищують ринкову цінність об'єктів. Інституційна трансформація, адаптація інвестиційної політики та стимулювання внутрішнього виробництва матеріалів і обладнання створюють передумови для підвищення конкурентоспроможності будівельного сектору. Урахування цих аспектів забезпечує якість будівельної продукції, стійкість розвитку галузі та її інтеграцію у глобальний економічний простір.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Кононова І.В. Оцінка розвитку соціально-економічної системи та мінливості її зовнішнього середовища на прикладі національної економіки України. *Економічний простір*. 2018. № 136. С. 115–124.
2. Morris M., Schindehutt M., Allen J. The entrepreneur's business model: toward a unified perspective. *Journal of Business Research*. 2005. Vol. 58. P. 726–735.
3. Піпер Н. Історія бізнесу. Світова історія економіки від неоліту до глобалізації / пер. з нім. Олекса Логвиненко. Київ: Видавництво «К.І.С.», 2006. 172 с.
4. Мельник М.І. Формування бізнес-середовища України в умовах інституційних трансформацій: монографія. Львів: ІРД НАН України, 2012. 568 с.
5. Єльнікова Г.В., Борова Т.А., Касьянова О.М. та ін. Адаптивне управління: сутність, характеристика, моніторингові системи: колективна монографія. Чернівці: Технодруk, 2009. 572 с.
6. Савін С. Теоретичне підґрунтя цілісності соціально-трудових структур. *Науковий вісник Полісся*. 2021. № 2 (18). С. 157–162.
7. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
8. Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів № 903 (зі змінами і доповненнями від 5 жовтня 2023 року). URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=28995
9. ДБН А.2.2-3:2014. Склад та зміст проектної документації на будівництво [Електронний ресурс]. Київ: Міністерство розвитку громад та територій України, 2022. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3192355188719486804

REFERENCES:

1. Kononova I.V. (2018) Otsinka rozvytku sotsialno-ekonomichnoi systemy ta minlyvosti yii zovnishnoho seredovyscha na prykladi natsionalnoi ekonomiky Ukrainy [Assessment of the development of the socio-economic system and the variability of its external environment on the example of the national economy of Ukraine]. *Ekonomichniy prostir – Economic Space*, no. 136, pp. 115–124.
2. Morris M., Schindehutt M., Allen J. (2005) The entrepreneur's business model: toward a unified perspective. *Journal of Business Research*, vol. 58, pp. 726–735.
3. Piper N. (2006) Istoriia biznesu. Svitova istoriia ekonomiky vid neolitu do hlobalizatsii [History of business. World economic history from the Neolithic to globalization]. Trans. from German by O. Lohvynenko. Kyiv: Vydavnytstvo "K.I.S.".
4. Melnyk M.I. (2012) Formuvannia biznes-seredovyscha Ukrainy v umovakh instytutsiinykh transformatsii: monohrafiia [Formation of the business environment of Ukraine in the conditions of institutional transformations: monograph]. Lviv: IRD NAN Ukrainy.
5. Yelnykova H.V., Borova T.A., Kasianova O.M. et al. (2009) Adaptivne upravlinnia: sutnist, kharakterystyka, monitorynhovi systemy: kolektyvna monohrafiia [Adaptive management: essence, characteristics, monitoring systems: collective monograph]. Chernivtsi: Tekhnodruk.
6. Savin S. (2021) Teoretychne pidgruntia tsilisnosti sotsialno-trudovykh struktur [Theoretical basis of the integrity of social and labor structures]. *Naukovyi visnyk Polissia – Scientific Bulletin of Polissia*, no. 2(18), pp. 157–162.
7. Zakon Ukrainy "Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti" [Law of Ukraine "On regulation of urban planning activity"]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
8. Poriadok rozroblennia proektnoi dokumentatsii na budivnytstvo obiektiv № 903 (zi zminamy i dopovnenniamy vid 5 zhovtnia 2023 roku) [Procedure for the development of project documentation for the construction of objects No. 903 (with amendments and supplements as of October 5, 2023)]. Available at: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=28995
9. DBN A.2.2-3:2014. Sklad ta zmist proektnoi dokumentatsii na budivnytstvo [Composition and content of design documentation for construction]. Kyiv: Ministerstvo rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy. Available at: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3192355188719486804

УДК 69:330.322:332.8

JEL E22, L74, O18, R31

Подібка Володимир Васильович, аспірант, Приватний вищий навчальний заклад «Європейський університет». **Інституційна трансформація будівельної сфери в умовах інвестиційних ризиків**

У статті розглянуто термінологічні та інституційні аспекти розвитку будівельної сфери України, які мають важливе значення для формування сучасної нормативно-правової та економічної бази галузі. Проаналізовано підходи до використання терміну «комплекс» у будівництві, що традиційно застосовується у трьох форматах: як складова назви об'єкта будівництва, як окремий вид об'єкта та як пусковий комплекс. Наголошено на невідповідності між поширеним уживанням терміну у практичній діяльності та його нормативним визначенням у чинних документах. Здійснено порівняльний аналіз понять «пусковий комплекс» та «черга будівництва», що дозволяє чіткіше визначати специфіку проектної документації та порядок введення об'єктів в експлуатацію. У статті обґрунтовано, що ефективний розвиток будівельної сфери можливий лише за умови комплексної інституційної трансформації, яка включає модернізацію нормативної бази, підвищення якості освіти та професійної підготовки кадрів, створення сприятливого інвестиційного клімату та стимулювання вітчизняного виробництва. Доведено, що будівельний комплекс має стати гнучкою та інтегрованою системою, яка поєднує публічні, соціальні та комерційні інтереси, що дозволить Україні вийти на новий якісний рівень у сфері будівництва та забезпечити її конкурентоспроможність на міжнародному ринку.

Ключові слова: будівельна сфера, будівельний комплекс, пусковий комплекс, будівельний ринок, інвестиційна привабливість, інституційна трансформація.

UDC 69:330.322:332.8

JEL E22, L74, O18, R31

Volodymyr Podibka, postgraduate Private Higher Educational Establishment "European University". **Institutional transformation of the construction sector in the context of investment risks.**

The article examines the terminological and institutional aspects of the development of the construction sector in Ukraine, which are of great importance for the formation of the modern regulatory and economic framework of the industry. The approaches to the use of the term "complex" in construction, which is traditionally used in three formats: as a component of the name of a construction object, as a separate type of object and as a launch complex, are analyzed. The discrepancy between the widespread use of the term in practice and its regulatory definition in current documents is emphasized. A comparative analysis of the concepts of "launch complex" and "construction queue" is carried out, which allows us to more clearly determine the specifics of project documentation and the procedure for commissioning objects. Particular attention is paid to the characteristics of the construction sector as a component of the economic system, its relationship with the construction market and the investment environment. The key actors of the construction market are identified: investors, customers, contracting organizations, manufacturers of building materials, machine-building enterprises and research institutes. The infrastructure of the construction market, which includes banks, exchanges, investment companies, auditing and consulting structures, is analyzed. The destabilizing factors of the functioning of the industry are emphasized: low investment attractiveness, imperfect regulatory framework, shortage of highly qualified personnel, dependence on imported equipment and materials. The article substantiates that effective development of the construction sector is possible only under the condition of a comprehensive institutional transformation, which includes modernization of the regulatory framework, improvement of the quality of education and professional training of personnel, creation of a favorable investment climate and stimulation of domestic production. It is proved that the construction complex should become a flexible and integrated system that combines public, social and commercial interests, which will allow Ukraine to reach a new qualitative level in the construction sector and ensure its competitiveness in the international market.

Key words: construction sector, construction complex, start-up complex, construction market, investment attractiveness, institutional transformation.