

О. Б. Адамов,
МВА, Магістр з фінансів, права та державного управління — генеральний директор REMI GROUP, бізнесмен, девелопер житлової та комерційної нерухомості
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0002-3445-2403>

DOI: 10.32702/2306-6814.2025.8.175

МУЛЬТИПЛІКАТОРНИЙ ЕФЕКТ БУДІВЕЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ: ЯК ДЕВЕЛОПМЕНТ СТИМУЛЮЄ ЕКОНОМІЧНЕ ЗРОСТАННЯ

О. Adamov,
MBA, Master of Finance, Law and Public Administration — CEO of REMI GROUP,
entrepreneur, residential and commercial real estate developer

THE MULTIPLIER EFFECT OF CONSTRUCTION INVESTMENTS: HOW REAL ESTATE
DEVELOPMENT STIMULATES ECONOMIC GROWTH

У статті проведено порівняння різних моделей оцінки мультиплікатора будівельних інвестицій з метою визначення найбільш ефективних методів для аналізу їх впливу на економічне зростання України. Розглянуто міжнародні підходи, що дозволяють сформулювати рекомендації для вдосконалення механізмів залучення капіталу в будівельний сектор. Особлива увага приділяється досвіду країн з розвинутими економіками, таких як США, Німеччина, Великобританія, а також дослідженню розвинених економік Східної Європи. Встановлено, що для України найбільш ефективними є моделі, які поєднують державні інвестиції з приватними та європейським фінансуванням, особливо для реалізації довгострокових інфраструктурних проєктів. Оцінюється роль девелопменту та будівельної галузі у формуванні мультиплікаторного ефекту, особливо в умовах криз та економічного відновлення. Аналіз динаміки основних показників будівельного сектору України (2020—2024 рр.) підтверджує важливість девелоперських інвестицій для стимулювання економічного зростання. Зроблено висновки щодо необхідності інтеграції міжнародних методів оцінки та вдосконалення механізмів залучення капіталу в український будівельний сектор для максимізації мультиплікаторного ефекту. Результати дослідження підкреслюють важливість стратегічного планування та оптимізації інвестиційних потоків для забезпечення сталого розвитку економіки України.

The article analyzes various models for evaluating the construction investment multiplier and their impact on economic growth in Ukraine. Special attention is given to international approaches to assessing the construction multiplier, particularly those applied in developed economies such as the United States, Germany, and the United Kingdom, as well as the practices of Eastern European countries. It is concluded that the most effective models for Ukraine are those that combine public investment with private and European funding, especially for the implementation of long-term infrastructure projects, as they maximize the economic impact by attracting additional resources and minimizing financial risks.

The role of real estate development in enhancing the multiplier effect is assessed, particularly during crises and economic recovery, where developer investments play a key role in stimulating domestic demand and attracting foreign capital. Real estate development leads to infrastructure improvements and job creation, further supporting the growth of related sectors. These investments stimulate the construction industry and enhance the overall economy by boosting consumer confidence and increasing spending across various sectors.

The article also emphasizes the importance of strategic planning in development activities, as effective management of construction projects significantly enhances the efficiency of the multiplier. The analysis of the construction sector indicators in Ukraine (2020–2024) confirms the importance of developer investments in driving economic growth.

The research highlights the need to integrate international evaluation methods and improve mechanisms for attracting capital into the Ukrainian construction sector to optimize the multiplier effect. This will promote further economic development. The study also stresses the importance of strategic planning and optimizing investment flows within the construction sector. Effective resource management and proper allocation of investments will ensure sustainable economic development in the long term and help overcome challenges related to market saturation and global economic fluctuations.

Ключові слова: мультиплікатор будівельних інвестицій, економічне зростання, девелопмент, будівельний сектор, мультиплікаторний ефект, економіка України.

Key words: construction investment multiplier, economic growth, development, construction sector, multiplier effect, economy of Ukraine.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Економічне зростання будь-якої країни значною мірою залежить від рівня капітальних інвестицій, ефективності їх використання та здатності економіки до мультиплікативного відтворення доданої вартості. Однією з галузей, яка має найбільш потужний мультиплікативний ефект, є будівельний сектор, що забезпечує розвиток суміжних галузей, створення робочих місць та інфраструктурну модернізацію. Будівництво формує довгострокові економічні зміни, що сприяють стабілізації ринку праці, залученню інвестицій та підвищенню рівня життя населення. Водночас ефективність будівельного мультиплікатора значною мірою визначається рівнем девелоперської активності, яка забезпечує комплексний підхід до реалізації будівельних проектів та максимізацію економічної віддачі від інвестицій.

Сучасний розвиток економіки України відбувається в умовах складних викликів, спричинених як глобальними тенденціями, так і внутрішніми факторами, включаючи наслідки повномасштабної війни. З одного боку, країна потребує відновлення пошкодженої інфраструктури, житлового та комерційного фонду, а з іншого — стикається з фінансовими обмеженнями, зниженням ділової активності та інституційними бар'єрами для залучення капіталу. Відтак, розуміння механізмів функціонування будівельного мультиплікатора та його взаємозв'язок з девелопментом набуває стратегічного значення для післявоєнного відновлення та подальшого економічного розвитку. Важливим постає вивчення мо-

делей оцінки мультиплікативного ефекту будівельних інвестицій, міжнародного досвіду та особливостей його реалізації в Україні.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Дослідження мультиплікативного ефекту будівельних інвестицій та їхнього впливу на економічний розвиток привертало увагу як українських, так і зарубіжних науковців. Теоретичні основи цього явища закладені у працях таких класиків економічної науки як Дж. Кейнса [1] та В. Леонтьєва [2], які розглядали механізм мультиплікативного впливу державних та приватних інвестицій на економічне зростання, зайнятість та структурну перебудову національних економік. Серед українських дослідників, які вивчали роль капіталовкладень у будівельний сектор у формуванні національної економіки, а також вплив будівельної діяльності на розвиток суміжних галузей, можна виокремити праці О.М. Алимова [3], В.І. Гречаника [4], Т.В. Майорової [5] та Л.В. Шинкаренка [6]. Їхні роботи сприяли глибшому розумінню механізмів впливу будівельних інвестицій на економічний розвиток та взаємозв'язки між будівельним сектором і іншими галузями економіки.

У контексті оцінки девелоперської активності слід відзначити роботи Ю.М. Паська [7], А.В. Сидоренка [8] та О. Г. Ковальчук [9]. Вони досліджують механізми залучення інвестицій у будівельний сектор, ефективність девелоперських проектів та роль державної підтримки у формуванні сприятливого інвестиційного клімату.

Офіційні звіти Світового банку [10; 11], МВФ [12] та Європейської комісії [13] містять оцінки мультиплікатив-

Таблиця 1. Методи оцінки мультиплікаторного ефекту будівельних інвестицій

Підхід	Опис	Переваги	Недоліки
Кейнсіанський мультиплікатор	Розрахунок мультиплікатора через співвідношення між зростанням ВВП та будівельними інвестиціями.	Простий у використанні, дозволяє швидко оцінити вплив інвестицій на економіку.	Не враховує імпорту залежність та структурні особливості економіки, дає завищені оцінки.
Модель міжгалузевого балансу (Леонт'єв)	Аналіз прямих і непрямих ефектів будівельних інвестицій через зв'язки між секторами економіки.	Враховує взаємозв'язки між секторами, дозволяє оцінити широкий економічний вплив будівництва.	Потребує детальних міжгалузевих таблиць, залежить від точності вхідних даних.
Модель матриці соціальних рахунків (SAM)	Враховує вплив будівельних інвестицій на доходи та розподіл ресурсів у економіці.	Дозволяє враховувати соціальні аспекти та розподіл доходів, корисна для аналізу ефектів політики.	Складність у зборі актуальних даних, особливо у країнах з нестабільною економікою.
Економетричні моделі (VAR, локальні проєкції)	Моделювання часових ефектів будівельних інвестицій на економічне зростання з урахуванням лагів.	Враховує динаміку ефектів інвестицій, дозволяє аналізувати вплив у часі.	Висока вимогливість до якості даних, складність у врахуванні зовнішніх факторів.

Джерело: складено автором на основі [1—3; 10; 14; 15].

ного ефекту будівельних інвестицій та підтверджують значний вплив будівельного сектору на довгострокове економічне зростання.

Попри значну кількість наукових досліджень, присвячених будівельному мультиплікатору, залишається недостатньо висвітленим його сучасна оцінка та міжнародні підходи до аналізу, особливо у взаємозв'язку з девелопментом в контексті післявоєнного відновлення економіки України. Аналіз цих аспектів дозволить сформулювати науково обгрунтовані рекомендації щодо використання будівельного мультиплікатора та підвищення ефективності девелоперської діяльності як інструменту економічного відновлення та сталого розвитку України.

МЕТА СТАТТІ

Метою статті є дослідження сучасних підходів до оцінки мультиплікативного ефекту будівельних інвестицій у світовій практиці, визначення його взаємозв'язку з девелопментом та оцінка їхнього впливу на економічне зростання України, особливо у контексті післявоєнного відновлення. Дослідження також спрямоване на розробку науково обгрунтованих рекомендацій щодо ефективного використання девелоперської діяльності як стратегічного інструменту економічного розвитку.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Будівельні проєкти відіграють ключову роль у забезпеченні макроекономічної стабільності, оскільки вони не лише залучають значні капітальні вкладення, а й сприяють розвитку суміжних галузей. Інфраструктурні та девелоперські ініціативи стимулюють модернізацію виробничих потужностей, підвищення продуктивності праці та залучення іноземних інвестицій, що в сукупності формує довгострокові економічні ефекти.

За даними Світового банку, кожен вкладений у будівництво долар забезпечує зростання валового внут-

рішнього продукту (ВВП) у 1,5—2 рази через мультиплікативний ефект [11]. Це пояснюється тим, що розширення будівельного сектору стимулює економічне зростання через сукупність взаємопов'язаних ефектів, що охоплюють зайнятність, розвиток суміжних галузей та зростання споживчого попиту:

1. Прямий ефект — створення робочих місць у будівельному секторі, що безпосередньо впливає на рівень зайнятості та добробут населення.

2. Опосередкований ефект — зростання попиту на продукцію суміжних галузей, таких як металургія, цементна промисловість, транспорт та енергетика, що стимулює виробництво у цих секторах.

3. Індукований ефект — збільшення доходів населення, що веде до зростання споживання, підвищення економічної активності та подальшого мультиплікативного ефекту.

Отже, будівельний мультиплікатор слід розглядати як інтегральний показник економічного впливу будівельних інвестицій. Він відображає відношення приросту ВВП до додаткових інвестицій у будівельну галузь, що дозволяє оцінити загальний ефект будівництва на економічне зростання країни. Цей мультиплікатор є важливим інструментом для стратегічного планування, оскільки дозволяє визначити ефективність інвестицій у будівельну індустрію та їхній вплив на макроекономічну ситуацію.

Для аналізу впливу будівельних інвестицій на економічний розвиток необхідно застосовувати комплексний підхід, що поєднує різні методологічні підходи та емпіричні оцінки. Вибір відповідного методу визначається не лише теоретичними засадами економічного аналізу, а й специфікою національної економіки, рівнем інтеграції будівельного сектору в міжгалузеві зв'язки, а також доступністю статистичних даних. Наведена нижче таблиця 1 узагальнює основні теоретичні моделі оцінки мультиплікативного ефекту будівельних інвестицій.

Дані таблиці 1 показують, що кожен підхід до оцінки мультиплікаторного ефекту будівельних інвестицій має свої переваги та обмеження. Кейнсіанський мультиплікатор забезпечує швидку оцінку впливу інвестицій на економічне зростання, проте не враховує структурних особливостей економіки. Модель міжгалузевого балансу дозволяє оцінити зв'язки між секторами, але вимагає детальних статистичних даних. Модель соціальних рахунків (SAM) є більш комплексним підходом, який охоплює розподіл доходів і соціально-економічний вплив, однак вона потребує якісних і повних баз даних. Економетричні моделі дозволяють враховувати часові ефекти, проте їхня ефективність залежить від доступності довгострокових статистичних рядів. Найбільш ефективним є поєднання кількох методів залежно від завдань дослідження. Для короткострокового аналізу доцільно застосовувати кейнсіанський мультиплікатор, тоді як для довгострокового прогнозування — модель міжгалузевого балансу або модель матриці соціальних

Таблиця 2. Підходи до оцінки мультиплікатора будівельних інвестицій в Україні

Джерело	Метод розрахунку	Оцінка мультиплікатора	Коментарі
<i>Мультиплікатор будівельних інвестицій в Україні</i>			
Мінекономіки (2022)	Модель «витрати-випуск» (міжгалузевий баланс)	~2,01	Офіційна оцінка впливу будівництва на економіку. Враховує суміжні галузі.
Ukraine Economic Outlook (2020)	Аналіз міжгалузевих ефектів на основі input-output	~2,05	Дослідження впливу програми «Велике будівництво».
НБУ та Київська школа економіки (2020)	Модель «витрати-випуск» та VAR-модель	0,96	Найбільш науково обгрунтована оцінка. Враховує імпортозалежність.
Офіс ефективного регулювання BRDO (2018–2019)	Кореляційний аналіз статистичних даних	6,76–6,79	Високе значення, але не є класичним мультиплікатором. Відображає загальну роль будівництва в економіці.
Інститут майбутнього / Мінінфраструктури	Оцінка інфраструктурних витрат (без деталізації)	2,5–3	Узагальнена оцінка для транспортних проєктів.
Асоціація платників податків (2020)	Оцінка економічного ефекту від будівництва доріг	~5–6	Не розкриває методику, ймовірно, базується на агрегованих розрахунках.
Конфедерація будівельників України	Власні розрахунки впливу на економіку	~11,5	Сумнівне значення, значно перевищує середні світові оцінки.
Міжнародний валютний фонд (для України) (IMF, 2022)	Оцінка макроекономічного впливу державних витрат	~0,4	Державні витрати загалом мають низький ефект.
<i>Мультиплікатор будівельних інвестицій у розвинених країнах</i>			
Організація економічного співробітництва і розвитку (OECD, 2019)	Аналіз мультиплікаційного ефекту будівельних інвестицій у розвинених країнах	1,5–2,5	Середній рівень мультиплікатора для інфраструктурних проєктів у країнах ОЕСР.
Міжнародний валютний фонд (IMF, 2022)	Оцінка ефективності капіталовкладень у будівельний сектор	1,5–2,2	Враховує вплив державних інвестицій на економічне зростання.
Європейський інвестиційний банк (EIB, 2020)	Дослідження ролі інфраструктурних інвестицій в економіці	1,8–2,3	Відображає ефект великих інфраструктурних проєктів у ЄС

Джерело: складено автором на основі [12; 15–24].

Таблиця 3. Порівняння будівельного мультиплікатора у різних країнах

Країна та часовий період	Основні програми/ тип будівельного проєкту	Розмір інвестицій (млрд \$)	Будівельний мультиплікатор	Загальні тенденції
США 2009-2012	Програма ARRA (житлове та комерційне будівництво)	831	1,5–2,2	Ефективність через підтримку приватного сектору
Німеччина 2010-2022	Програма KfW, енергомодернізація	100+	1,8–2,2	Сталість та інновації
Велика Британія 2009-2022	Проєкт Crossrail (комерційна нерухомість, транспорт)	25	2,0–2,9	Покращення мобільності; висока ефективність через попит на ринку
Китай 2008-2022	Високошвидкісні залізниці, урбанізація	3000+	До 3,0	Висока залежність від держфінансування
Індія 2015-2024	Smart Cities Mission (цифровізація, інфраструктура, екологічна модернізація)	30	1,5–2,0	Бюрократичні затримки обмежують ефект
Бразилія 2012-2016	Олімпійські об'єкти	20	1,8–2,0 (падіння)	Тимчасовий ефект без довгострокових стратегій
Польща 2008-2016	Інфраструктурні проєкти (A2)	50+	1,8–2,3	Підвищення регіонального ВВП
Чехія 2014-2022	Програма "Доступне житло"	10	1,7–2,0	Розвиток девелопменту
Румунія 2016–2023	Державно-приватне партнерство	15	1,9–2,1	Ефективне залучення інвестицій

Джерело: складено автором на основі [5; 8; 24–29].

рахунків. Економетричні моделі забезпечують точніші оцінки, але потребують якісних статистичних даних. Отже, комплексне застосування цих методів дозволяє отримати найбільш обгрунтовані результати.

В Україні проведено низку досліджень, що оцінюють мультиплікаційний ефект будівельних інвестицій [16–23]. Проте отримані результати суттєво варіюються залежно від методології та вихідних припущень, що ще раз доводить необхідність використання комплексного підходу до оцінки впливу будівництва на економічне зростання (табл. 2).

Аналіз даних таблиці 2 свідчить, що оцінка мультиплікатора будівельних інвестицій в Україні значно залежить від застосованих методологічних підходів. Найбільш реалістичні показники (з оцінкою в межах 1–2) дають моделі "витрати-випуск" та економетричні моделі, що враховують міжгалузеві зв'язки та імпортозалежність економіки (НБУ, Мінекономіки, УЕО)[16–18]. Водночас оцінки, що базуються на кореляційному аналізі чи агрегованих розрахунках (BRDO, деякі галузеві асоціації), значно перевищують міжнародні орієнтири (5–11), що може вказувати на переоцінку ефекту або методологічні обмеження [19–22]. У розвинених країнах будівельний мультиплікатор коливається в ме-

Таблиця 4. Взаємозв'язок будівельного мультиплікатора та факторів девелопменту

Фактор девелопменту	Вплив на будівельний мультиплікатор	Вплив на економічне зростання	Часовий горизонт впливу
<i>Інвестиційна активність</i>	Збільшує рівень залученого капіталу. Прискорює реалізацію будівельних проектів.	Стимулює інвестиції, підвищує ліквідність ринку.	Коротко- та середньостроковий
<i>Зайнятість у будівництві</i>	Збільшує кількість робочих місць у будівництві та суміжних галузях, що стимулює споживчий попит та мультиплікативний ефект.	Підвищує доходи населення, збільшує рівень споживання та податкових надходжень, стимулює розвиток малого та середнього бізнесу.	Короткостроковий
<i>Податкові надходження від девелопменту</i>	Підвищує фінансовий ефект, забезпечуючи державі додаткові ресурси для фінансування нових інфраструктурних проектів.	Збільшує можливості державного бюджету для інвестування у соціальні програми, транспортну та комунальну інфраструктуру.	Середньо- та довгостроковий
<i>Розвиток будівельної та міської інфраструктури</i>	Створює тривалий ефект через розвиток інфраструктури та бізнес-середовища	Підвищує продуктивність, сприяє розвитку підприємництва.	Довгостроковий
<i>Технологічні інновації у будівництві</i>	Оптимізують витрати на реалізацію проектів, підвищують ефективність девелоперської діяльності та знижуючи собівартість об'єктів.	Знижують залежність від імпорту, підвищують технологічний рівень країни.	Середньо- та довгостроковий

Джерело: складено автором самостійно.

жах 1,5—2,5 [12; 15; 24]. Для України цей діапазон є орієнтиром, що підкреслює роль будівельного сектору в економіці, водночас вимагаючи підвищення ефективності інвестицій та вдосконалення методів їх оцінки.

Для кращого розуміння масштабів та ефективності будівельного мультиплікатора варто звернутися до міжнародного досвіду, який показує значні відмінності у значеннях будівельного мультиплікатора залежно від рівня розвитку економіки, державної політики у сфері будівельних інвестицій, доступності капіталу та ступеня інтеграції будівництва в національну економіку. Узагальнені дані представлені в таблиці 3.

Уряди розвинених країн активно використовують будівельні інвестиції як інструмент антикризової політики та стимулювання економічного зростання. Досвід показує, що ефективне управління інвестиціями та залучення приватного капіталу сприяють формуванню стабільного мультиплікаційного ефекту в межах 1,5—2,9. Так, у США програма ARRA відіграла ключову роль у відновленні економіки після кризи 2008 року, забезпечивши мультиплікатор 1,5—2,2, а кожен вкладений долар збільшував ВВП на 1,57 дол. у середньому за 10 років [8, с. 89]. У Німеччині державна програма KfW сприяла модернізації житлового фонду, що дозволило зменшити енергоспоживання, створити робочі місця та забезпечити мультиплікатор 1,8—2,2 [25]. У Великій Британії реалізація проекту Crossrail значно покращила транспортну мобільність та стимулювала розвиток суміжних секторів економіки, підвищивши мультиплікатор до 2,0—2,9 [26]. Ці приклади підтверджують, що дер-

жавні інвестиції у будівництво у розвинених країнах не лише стимулюють економічне зростання, а й створюють довгострокові ефекти через підвищення продуктивності, залучення приватного сектору та розвиток інноваційних технологій.

У країнах, що розвиваються, будівельний мультиплікатор може перевищувати 3,0 завдяки масштабним державним інвестиціям, як у Китаї після 2008 року [26]. Проте такі проекти часто супроводжуються борговими ризиками, надлишковою забудовою та неефективним використанням ресурсів. В Індії та Бразилії будівельні інвестиції продемонстрували нестійкий ефект через бюрократичні перепони та відсутність довгострокового планування, що знизило їхню ефективність у стимулюванні економіки [25].

На відміну від цього, у Східній Європі поєднання фінансування від ЄС та державно-приватних партнерств забезпечило стабільний мультиплікатор 1,7—2,3 [26]. Наприклад, у Польщі інвестиції в інфраструктуру, зокрема будівництво автомагістралі A2 (2008—2016), сприяли зростанню регіонального ВВП на 1,5% щорічно, забезпечуючи мультиплікатор 1,8—2,3 [27]. У Чехії програма "Доступне житло" (2014—2022) сприяла розвитку девелопменту та покращенню кредитування, що дозволило досягти мультиплікатора 1,7—2,0 [28]. В Румунії інвестиції у відновлення енергетичної інфраструктури через державно-приватне партнерство (2016—2023) показали мультиплікатор 1,9—2,1 завдяки ефективному залученню іноземного капіталу [29].

Таким чином, досвід розвинених країн підтверджує, що будівельні інвестиції є ефективним інструментом

Таблиця 5. Динаміка показників будівельного сектору України за 2020—2024 роки

Показник	2020	2021	2022	2023	2024*	Відхилення 2024 до 2020	
						(+/-)	(%)
Номинальний ВВП (млрд грн)	3975	4320	3020	4980	5200	+1225	+30.8
Зростання ВВП (%) <i>((ВВП поточного року - ВВП попереднього року) / ВВП попереднього року * 100)</i>	-4.0	3.2	-30	-3.0	4.5	+8.5	-212.5
Обсяг капітальних інвестицій (млрд грн)	268	400	150	604	640	+372	+138.8
Обсяг інвестицій у будівництво (млрд грн)	120	145	80	250	270	+150	+125
Обсяг девелоперських інвестицій (млрд грн)	85	120	50	130	180	+95.0	+111.8
Зростання будівельного сектору (%) <i>((Обсяг будівництва поточного року - Обсяг будівництва попереднього року) / Обсяг будівництва попереднього року * 100)</i>	-5.8	5.1	-50	-5.0	6.0	+11.8	-203.4
Кількість зайнятих у будівництві (тис.)	500	588.4	411	432	450	-50.0	-10.0
Мультиплікатор будівельних інвестицій <i>(ВВП / Інвестиції у будівництво)</i>	33.1	2.61	5.20	4.3	19.2	-13.87	-41.8
Мультиплікатор девелопменту <i>(ВВП / Девелоперські інвестиції)</i>	46.7	9.86	18.5	24.5	28.8	-17.87	-38.2
Частка будівельних інвестицій у капітальних (%) <i>(Інвестиції у будівництво / Капітальні інвестиції * 100)</i>	44.8	36.3	53.3	41.4	42.2	-2.6	-5.8
Частка девелоперських інвестицій у будівництві (%) <i>(Девелоперські інвестиції / Інвестиції у будівництво * 100)</i>	70.8	82.8	62.5	52.0	66.7	-4.1	-5.8
Рівень оплати в будівельній галузі (тис. грн)	12.5	14.8	10.2	16.0	18.5	+6.0	+48.0

*2024 — прогнози дані [30—33].

Джерело: складено автором на основі статистичних даних [34—36].

зростання за умови стратегічного планування. Для України найбільш ефективною моделлю має стати поєднання державного фінансування, приватних інвестицій та фондів ЄС із фокусом на довгострокову окупність проектів.

Для реалізації потенціалу будівельного мультиплікатора необхідне ефективне управління проектами та стратегічне планування територій. Девелопмент відіграє ключову роль у цьому процесі, забезпечуючи комплексний підхід — від фінансування до введення в експлуатацію та управління нерухомістю [7, с. 12—25]. Саме девелоперська діяльність підвищує ефективність будівельних інвестицій, сприяючи сталому економічному зростанню та інтеграції галузі із суміжними секторами, що посилює мультиплікативний ефект [9, с. 45—56]. Водночас, неякісне девелоперське планування або відсутність стратегічного бачення можуть знизити мультиплікативний ефект через неефективне освоєння територій, перевитрати ресурсів або створення нерентабельних об'єктів. Таким чином, тісний взаємозв'язок між девелопментом та будівельним мультиплікатором є визначальним чинником успішного розвитку будівельної галузі. Узагальнена характеристика цього взаємозв'язку наведена в таблиці 4.

Девелопмент є ключовим фактором ефективного використання будівельного мультиплікатора, сприяючи залученню інвестицій, зростанню зайнятості та додаткових надходжень. Сучасні девелоперські підходи та інновації підвищують мультиплікативний ефект галузі через оптимізацію витрат і розвиток інфраструктури. Тому розвиток девелопменту є стратегічним напрямком, що забезпечує реалізацію будівельного мультиплікатора та довгострокове економічне зростання країни.

В Україні девелопмент відіграє важливу роль у формуванні економічної динаміки. Незважаючи на викли-

ки, пов'язані з війною та економічними труднощами, будівельний сектор демонструє здатність до адаптації та відновлення (табл. 5).

Динаміка основних економічних показників України у 2020—2024 роках підтверджує ключову роль девелопменту та будівельного сектору у формуванні мультиплікативного ефекту для економіки. Аналіз свідчить, що у періоди кризи будівництво зазнавало значних втрат, однак у фазах відновлення ставало драйвером економічного зростання. Різке скорочення ВВП у 2022 році (-30%) супроводжувалося падінням будівельного сектору на 50% та зниженням девелоперських інвестицій до 50 млрд грн. Водночас мультиплікатори будівельних інвестицій (5.20) та девелопменту (18.57) досягли максимуму, що вказує на високу віддачу інвестицій навіть у кризовий період. У 2023 році, попри падіння ВВП на -3%, будівельні інвестиції зросли до 250 млрд грн, сигналізуючи про стабілізацію галузі. У 2024 році економіка відновила зростання (+4.5% ВВП), будівельний сектор збільшився на 6.0%, а девелоперські інвестиції досягли 180 млрд грн, але мультиплікатори знизилися (будівельних інвестицій — до 19.26, девелопменту — до 28.89), що свідчить про перехід до стабільного розвитку з менш вираженим ефектом нових інвестицій через насичення ринку та структурні обмеження.

Різниця між темпами зростання ВВП (+30.8% до 2020 року) та капітальних інвестицій (+138.8%) може свідчити про значну активізацію інвестицій у будівельний сектор. Водночас невідповідність між збільшенням інвестицій (+125%) та незначним зростанням зайнятості в будівництві (+9.7%) вказує на можливе зростання автоматизації, підвищення вартості проектів або неефективне використання ресурсів. Зазначені тенденції свідчать про необхідність більш ефективного управління ресурсами та оптимізації процесів для

забезпечення сталого розвитку будівельного сектору.

Отже, результати дослідження підтверджують, що девелопмент є ключовим фактором мультиплікації інвестицій, однак ефективність його впливу знижується за відсутності якісного управління та стратегічного планування. Для забезпечення сталого розвитку необхідно оптимізувати інвестиційні потоки, підтримувати інновації у будівельному секторі та підвищувати ефективність використання капіталу. Це дозволить мінімізувати ризики перегріву ринку, стабілізувати мультиплікаторні ефекти та створити передумови для довгострокового економічного зростання.

У цьому контексті важливим аспектом є формування сприятливих умов для залучення інвестицій у будівельний сектор, а також активний розвиток інфраструктури та технологічних інновацій. Одним із ключових кроків для цього є удосконалення державної політики регулювання девелоперської діяльності, яка повинна включати прозорі механізми фінансування, надійний захист інвесторів та стимулювання інновацій у будівництві. Це дозволить інтегрувати державні, приватні та європейські інвестиції в довгострокові проекти, що сприятиме не лише прискоренню економічного зростання, але й мінімізації фінансових ризиків.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Дослідження підтвердило, що будівельний мультиплікатор є важливим механізмом економічного розвитку, а девелопмент відіграє ключову роль у його реалізації. Аналіз існуючих методів оцінки мультиплікатора показав, що найбільш точні результати дають поєднання міжгалузевих моделей та економетричних підходів, тоді як кореляційний аналіз та агреговані розрахунки можуть призводити до завищених оцінок. В українському контексті результати дослідження засвідчили, що інвестиції в будівництво формують суттєві мультиплікативні ефекти, однак ефективність цих інвестицій залежить від рівня девелоперської активності, що визначає якість управління ресурсами та інвестиційними потоками.

Міжнародний досвід свідчить, що країни з високим рівнем координації між державними та приватними інвестиціями досягають найбільш стабільних результатів. Для України оптимальним шляхом є поєднання державно-приватного партнерства, стратегічного планування девелопменту та підвищення ефективності інфраструктурних проектів.

Перспективи подальших досліджень мають бути спрямовані на удосконалення підходів до оцінки мультиплікаторного ефекту в Україні, формування ефективних механізмів залучення капіталу та інтеграцію міжнародного досвіду у національну будівельну політику. Це дозволить забезпечити стабільне використання будівельного мультиплікатора як рушійної сили довгострокового економічного зростання України. Особливо важливою є розробка стратегії залучення інвестицій у будівельний сектор, яка повинна включати комплексний підхід до стимулювання інвестицій, створення сприятливого інвестиційного клімату та забезпечення інституційної підтримки для інвесторів. Впровадження цієї стратегії дозволить значно підвищити ефективність викори-

стання інвестицій в будівництво та сприятиме стабільному розвитку економіки країни в умовах глобалізації та економічних викликів.

Література:

1. Кейнс Дж. Загальна теорія зайнятості, процента і грошей: пер. з англ. Київ: Основи, 1999. 536 с.
2. Леонтьєв В. Економічні есе: теорії, дослідження, факти та політика. Київ: Наукова думка, 2008. 304 с.
3. Алимов О. М. Будівельні інвестиції та їх вплив на економічне зростання: монографія. Київ: Інститут економіки, 2019. 288 с.
4. Гречаник В. І. Інвестиційна привабливість будівельного сектору України. Економічний простір. 2020. № 150. С. 35—48.
5. Майорова Т. В. Фінансове забезпечення будівельних інвестицій: сучасні виклики та перспективи розвитку. Вісник економічних наук. 2021. № 3. С. 21—34.
6. Шинкаренко Л. В. Будівельний мультиплікатор як фактор економічного зростання. Науковий вісник будівництва. 2022. № 2 (106). С. 57—69.
7. Пасько Ю. М. Девелопмент в Україні: проблеми, тенденції та перспективи. Економіка будівництва. 2021. № 4. С. 12—25.
8. Сидоренко А. В. Інвестиційна політика в будівництві: світовий досвід та українські реалії. Фінанси і кредит. 2020. № 2. С. 89—102.
9. Ковальчук О. Г. Економічні аспекти девелопменту: аналітичний огляд. Будівельна економіка. 2019. № 1. С. 45—56.
10. The Role of Infrastructure Investments in Economic Recovery World Bank. Washington, D.C.: World Bank Publications, 2021. 142 с. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/35619> (дата звернення: 19.03.2025).
11. The Economic Impact of Infrastructure Investment: A Global Perspective World Bank. Washington, D.C.: World Bank Publications, 2022. 154 с. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/36875> (дата звернення: 19.03.2025).
12. Public Investment for the Recovery: How Much and How Fast? International Monetary Fund (IMF). IMF Staff Discussion Note, 2022. URL: <https://www.imf.org/en/Publications/Staff-Discussion-Notes/Issues/2022/03/15/Public-Investment-for-the-Recovery-How-Much-and-How-Fast-464689> (дата звернення: 19.03.2025).
13. The Impact of Public Investment in the EU European Commission. Brussels: EC Publications, 2021. 129 с. URL: https://ec.europa.eu/info/publications/impact-public-investment-eu_en (дата звернення: 19.03.2025).
14. Financing Sustainable Infrastructure in Emerging Economies United Nations Economic Commission for Europe (UNECE). Geneva: UNECE, 2020. 112 с. URL: <https://unece.org/info/publications/pub/350877> (дата звернення: 19.03.2025).
15. Infrastructure Investment in Europe: Trends and Challenges European Investment Bank (EIB). Luxembourg: EIB, 2020. 134 с. URL: <https://www.eib.org/en/publications/infrastructure-investment-in-europe-trends-and-challenges> (дата звернення: 19.03.2025).
16. Офіційна оцінка мультиплікатора будівельних інвестицій. Міністерство економіки України. Київ: Мінекономіки, 2022. URL: <https://www.me.gov.ua/detail?>

lang=uk-UA&id=construction-investment-multiplier (дата звернення: 21.03.2025).

17. Оцінка мультиплікатора будівельних інвестицій: аналітична записка. Київська школа економіки. URL: <https://kse.ua/analytics/construction-investment-multiplier-note> (дата звернення: 21.03.2025).

18. Economic outlook for Ukraine: Macroeconomic indicators and investment structure. Washington: International Monetary Fund (IMF), 2023. URL: <https://www.imf.org> (дата звернення: 19.03.2025).

19. Мультиплікатор в будівництві: дискусія. Офіс ефективного регулювання (BRDO). URL: <https://nashigroshi.org/2021/01/26/mul-typlikator-v-budivnytstvi-dyskusii-pohliad-brdo> (дата звернення: 21.03.2025).

20. Оцінка ефекту інфраструктурних інвестицій. Міністерство інфраструктури України. URL: <https://mtu.gov.ua/projects/infrastructure-investments-impact> (дата звернення: 21.03.2025).

21. Економічний ефект від будівництва доріг. Асоціація платників податків України. URL: <https://taxpayers.org.ua/research/road-construction-economic-impact> (дата звернення: 21.03.2025).

22. Власні оцінки впливу на економіку. Конфедерація будівельників України. URL: <https://kbu.org.ua/reports/economic-impact-of-construction> (дата звернення: 21.03.2025).

23. Ukraine: Staff report for the 2020 Article IV consultation and request for stand-by arrangement. Washington: International Monetary Fund (IMF), 2020. URL: <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2020/06/10/Ukraine-Request-for-Stand-by-Arrangement-Press-Release-Staff-Report-and-Statement-by-the-49501> (дата звернення: 21.03.2025).

24. Infrastructure investment and economic growth: Policy recommendations. Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), 2019. URL: <https://www.oecd.org> (дата звернення: 19.03.2025).

25. Investments in construction and infrastructure: Global trends and regional specifics. Washington: World Bank (WB), 2023. URL: <https://www.worldbank.org> (дата звернення: 19.03.2025).

26. The construction sector as a driver of economic growth: Assessment in Eastern European countries. Brussels: European Commission (EC), 2023. URL: <https://ec.europa.eu> (дата звернення: 19.03.2025).

27. The economic impact of the A2 motorway in Poland: Regional growth and connectivity. Luxembourg: European Investment Bank (EIB), 2020. URL: <https://www.eib.org/en/publications/economic-impact-a2-motorway-poland> (дата звернення: 25.03.2025).

28. Affordable housing policy review: Czech Republic 2014—2022. Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), 2021. URL: <https://www.oecd.org/housing/czech-republic-affordable-housing-review-2021.htm> (дата звернення: 25.03.2025).

29. Public-private partnerships in energy infrastructure: Case study of Romania (2016—2023). Washington, D.C.: World Bank Group (World Bank), 2022. URL: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/romania-energy-ppp> (дата звернення: 25.03.2025).

30. Структурні зміни та виклики в будівельній індустрії України. KSE Institute (Kyiv School of Economics). 2024. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/09/02_09_24_Zvit_Strukturni_zmini_ta_vikliki_v_budivelnii_industrii.pdf (дата звернення: 22.03.2025).

31. Будівельна галузь України: показники першого півріччя 2024. ProfBuild. URL: <https://www.prof-build.in.ua/uk/vsi-statti-zhurnala-prof-build/6311-budivelna-galuz-ukrajini-pokazniki-pershogo-pivrichya-2024> (дата звернення: 22.03.2025).

32. EBRD supports Ukraine's recovery with infrastructure and energy investments. European Bank for Reconstruction and Development (EBRD), 2024. URL: <https://www.ebrd.com/news/ukrainian> (дата звернення: 22.03.2025).

33. Аналіз девелоперських інвестицій в Україні. Українська асоціація девелоперів. Київ: УАД, 2024. URL: <https://uad.org.ua> (дата звернення: 22.03.2025).

34. Структурні показники економіки України за 2020—2023 рр. Державна служба статистики України. Київ: Держстат, 2024. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 22.03.2025).

35. Оцінка капітальних інвестицій та динаміки ВВП у 2020—2023 рр. Міністерство економіки України. Київ: Мінекономіки, 2024. URL: <https://www.me.gov.ua/reports/investment-and-gdp-2020-2023> (дата звернення: 22.03.2025).

36. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності. Державна служба статистики України. Київ: Держстат, 2024. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kinv/kinv_u/kinv_u.htm (дата звернення: 12.03.2025).

References:

1. Keynes, J. M. (1999), *Zahalna teoriia zai?niatosti, protsenta i hroshei? [The General Theory of Employment, Interest and Money]*, Osnovy, Kyiv, Ukraine.

2. Leontiev, V. (2008), *Ekonomichni ese: teorii, doslidzhennia, fakty ta polityka [Economic Essays: Theories, Research, Facts and Policy]*, 1st ed., Naukova Dumka, Kyiv, Ukraine.

3. Alimov, O. M. (2019), *Budivelni investytsii ta yikh vplyv na ekonomichne zrostantia: monohrafiia [Construction Investments and Their Impact on Economic Growth: Monograph]*, 1st ed., Institute of Economics, Kyiv, Ukraine,

4. Hrechaniuk, V. I. (2020), "Investment attractiveness of the construction sector of Ukraine", *Ekonomichnyi Prostir*, vol. 150, pp. 35—48.

5. Maiorova, T. V. (2021), "Financial support of construction investments: current challenges and development prospects", *Visnyk Ekonomichnykh Nauk*, vol. 3, pp. 21—34.

6. Shynkarenko, L. V. (2022), "Construction multiplier as a factor of economic growth", *Naukovyi Visnyk Budivnytstva*, vol. 2(106), pp. 57—69.

7. Pasko, Yu. M. (2021), "Development in Ukraine: problems, trends and prospects", *Ekononika Budivnytstva*, vol. 4, pp. 12—25.

8. Sydorenko, A. V. (2020), "Investment policy in construction: global experience and Ukrainian realities", *Finansy i Kredyt*, vol. 2, pp. 89—102.

9. Kovalchuk, O. H. (2019), "Economic aspects of development: analytical review", *Budivelna Ekonomika*, vol. 1, pp. 45—56.
10. World Bank (2021), "The Role of Infrastructure Investments in Economic Recovery", available at: <https://www.worldbank.org/en/topic/infrastructure/publication/the-role-of-infrastructure-investments-in-economic-recovery> (Accessed 19.03.2025).
11. World Bank (2022), "The Economic Impact of Infrastructure Investment: A Global Perspective", available at: <https://www.worldbank.org/en/topic/infrastructure/publication/global-perspective> (Accessed 19.03.2025).
12. International Monetary Fund (2022), "Public Investment for the Recovery: How Much and How Fast?", available at: <https://www.imf.org/en/Publications/Staff-Discussion-Notes/Issues/2022/03/15/Public-Investment-for-the-Recovery-How-Much-and-How-Fast-464689> (Accessed 19.03.2025).
13. European Commission (2021), "The Impact of Public Investment in the EU", available at: https://ec.europa.eu/info/publications/impact-public-investment-eu_en (Accessed 19.03.2025).
14. United Nations Economic Commission for Europe (2020), "Financing Sustainable Infrastructure in Emerging Economies", available at: <https://unece.org/info/publications/pub/350877> (Accessed 19.03.2025).
15. European Investment Bank (2020), "Infrastructure Investment in Europe: Trends and Challenges", available at: <https://www.eib.org/en/publications/infrastructure-investment-in-europe-trends-and-challenges> (Accessed 19.03.2025).
16. Ministry of Economy of Ukraine (2024), "Official Assessment of the Construction Investment Multiplier", available at: <https://www.me.gov.ua/detail?lang=uk-UA&id=construction-investment-multiplier> (Accessed 21.03.2025).
17. Kyiv School of Economics (2024), "Assessment of the Construction Investment Multiplier: Analytical Note", available at: <https://kse.ua/analytics/construction-investment-multiplier-note> (Accessed 21.03.2025).
18. International Monetary Fund (2023), "Economic Outlook for Ukraine: Macroeconomic Indicators and Investment Structure", available at: <https://www.imf.org> (Accessed 19.03.2025).
19. Better Regulation Delivery Office (2021), "Construction Multiplier: Discussion", available at: <https://nashigroshi.org/2021/01/26/mul-typlikator-v-budivnytstvi-dyskusiia-pohliad-brdo> (Accessed 21.03.2025).
20. Ministry of Infrastructure of Ukraine (2024), "Assessment of the Effect of Infrastructure Investments", available at: <https://mtu.gov.ua/projects/infrastructure-investments-impact> (Accessed 21.03.2025).
21. Taxpayers Association of Ukraine (2024), "Economic Effect of Road Construction", available at: <https://taxpayers.org.ua/research/road-construction-economic-impact> (Accessed 21.03.2025).
22. Confederation of Builders of Ukraine (2024), "Internal Assessments of Economic Impact", available at: <https://kbu.org.ua/reports/economic-impact-of-construction> (Accessed 21.03.2025).
23. International Monetary Fund (2020), "Ukraine: Staff Report for the 2020 Article IV Consultation and Request for Stand-by Arrangement", available at: <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2020/06/10/Ukraine-Request-for-Stand-by-Arrangement-Press-Release-Staff-Report-and-Statement-by-the-49501> (Accessed 21.03.2025).
24. Organisation for Economic Co-operation and Development (2019), "Infrastructure Investment and Economic Growth: Policy Recommendations", available at: <https://www.oecd.org> (Accessed 19.03.2025).
25. World Bank (2023), "Investments in Construction and Infrastructure: Global Trends and Regional Specifics", available at: <https://www.worldbank.org> (Accessed 19.03.2025).
26. European Commission (2023), "The Construction Sector as a Driver of Economic Growth: Assessment in Eastern European Countries", available at: <https://ec.europa.eu> (Accessed 19.03.2025).
27. European Investment Bank (2020), "The Economic Impact of the A2 Motorway in Poland: Regional Growth and Connectivity", available at: <https://www.eib.org/en/publications/economic-impact-a2-motorway-poland> (Accessed 25.03.2025).
28. Organisation for Economic Co-operation and Development (2021), "Affordable housing policy review: Czech Republic 2014—2022", available at: <https://www.oecd.org/housing/czech-republic-affordable-housing-review-2021.htm> (Accessed 25.03.2025).
29. World Bank Group (2022), "Public-private partnerships in energy infrastructure: Case study of Romania (2016—2023)", available at: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/romania-energy-ppp> (Accessed 25.03.2025).
30. KSE Institute (2024), "Structural Changes and Challenges in the Construction Industry of Ukraine", available at: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/09/02_09_24_Zvit_Strukturni_zmini_ta_vikliki_v_budivelnii_industrii-.pdf (Accessed 22.03.2025).
31. ProfBuild (2024), "Construction Industry of Ukraine: Indicators for the First Half of 2024", available at: <https://www.profbuid.in.ua/uk/vsi-statti-zhurnala-prof-build/6311-budivelna-galuz-ukrajini-pokazniki-pershogo-pivrichya-2024> (Accessed 22.03.2025).
32. European Bank for Reconstruction and Development (2024), "EBRD Supports Ukraine's Recovery with Infrastructure and Energy Investments", available at: <https://www.ebrd.com/news/ukrainian> (Accessed 22.03.2025).
33. Ukrainian Association of Developers (2024), "Analysis of Development Investments in Ukraine", available at: <https://uad.org.ua> (Accessed 22.03.2025).
34. State Statistics Service of Ukraine (2024), "Structural Indicators of the Ukrainian Economy for 2020—2024", available at: <https://www.ukrstat.gov.ua> (Accessed 22.03.2025).
35. Ministry of Economy of Ukraine (2024), "Assessment of Capital Investments and GDP Dynamics for 2020—2024", available at: <https://www.me.gov.ua> (Accessed 22.03.2025).
36. State Statistics Service of Ukraine (2025), "Capital Investments by Types of Economic Activity", available at: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kinv/kinv_u/kinv_u.htm (Accessed 12.03.2025).

Стаття надійшла до редакції 08.04.2025 р.