

УДК 911.3

[https://doi.org/10.18524/2303-9914.2025.2\(47\).344758](https://doi.org/10.18524/2303-9914.2025.2(47).344758)

О. О. Грейц, аспірант

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова
кафедра економічної та соціальної географії і туризму,
вул. Змієнка Всеволода, 2, м. Одеса, 65082, Україна
geotourism@onu.edu.ua; <https://orcid.org/0009-0007-8740-1390>

ЕКОНОМІКО-ГЕОГРАФІЧНА ОЦІНКА РЕГІОНАЛЬНИХ ВІДМІННОСТЕЙ РОЗВИТКУ БУДІВЕЛЬНОЇ ГАЛУЗІ

У статті здійснено комплексний економіко-географічний аналіз будівельної галузі України з оцінюванням просторової диференціації у 2021–2025 роках. На основі офіційної статистики та порівняльно-просторових методів визначено три фази галузевої динаміки від докризового зростання через рецесію 2022 року до відновлення і стабілізації у 2023–2025 роках. Кластеризація регіонів виявила ядро високої активності Київ, Дніпропетровська, Одеська, Харківська, Львівська та Київська області середню групу західних і центральних регіонів та периферійний кластер північних і східних областей із переважанням відновлювальних робіт. Доведено формування інфраструктурно орієнтованої моделі просторового розвитку та обґрунтовано потребу регіонально диференційованої політики відновлення і цільового перерозподілу інвестицій.

Ключові слова: будівельна галузь, економіко-географічна оцінка, просторовий розвиток, регіональні кластери, інвестиційна діяльність, післявоєнна відбудова, Україна.

ВСТУП

Будівельна галузь посідає ключове місце у формуванні просторово-економічного розвитку регіонів, оскільки забезпечує створення та оновлення житлового і нежитлового фонду, розвиток інженерної й транспортної інфраструктури, відображає рівень інвестиційної активності, мобільність капіталу у територіальному просторі та ступінь адаптаційної спроможності регіональних систем до соціально-економічних і структурних змін.

В сучасних умовах, коли України перебуває у стадії глибоких економічних, соціальних і просторово-структурних трансформацій, проблема регіональних відмінностей у розвитку будівельної галузі набуває підвищеної наукової актуальності та вагомого прикладного значення для формування ефективної регіональної економічної політики й просторового планування.

За даними Державна служба статистики України, в 2021 році українські підприємства виконали будівельних робіт на суму 253,9 млрд. грн. Індекс будівельної продукції в порівнянні з попереднім роком становив 105,1%. Структура виконаних робіт у будівельній галузі України свідчить про переважання ремонтно-відновлювальних процесів. Частка нового будівництва становила

близько 29,6%, капітальні та поточні ремонти – 45%, а реконструкція і технічне переоснащення – 25,4%. Найвищі обсяги виконаних робіт зафіксовано у місті Києві, Одеській, Дніпропетровській та Харківській областях (Держстат, 2025).

Капітальні інвестиції в Україні, які є важливим ресурсом для розвитку будівельного комплексу, у 2022 році скоротились до 409,7 млрд. грн. (-39,2% порівняно з попереднім роком) через вплив воєнних дій та просторових обмежень (Івченко Є., 2024). У 2024 році, за попередніми даними, обсяг капітальних інвестицій становив $\approx$ 534,4 млрд. грн., що більше ніж на 35% від 2023 року (Держстат, 2025).

Мета дослідження полягає у проведенні комплексного економіко-географічного аналізу та оцінці регіональних відмінностей розвитку будівельної галузі України. **Об'єктом дослідження** є будівельна галузь України як складова національного господарського комплексу, що визначає просторові особливості формування, розвитку та взаємодії регіональних господарських систем і відображає територіальну організацію економічної діяльності в межах держави. **Предметом дослідження** виступають регіональні відмінності, просторові закономірності та фактори формування і розвитку будівельної галузі України в сучасних соціально-економічних умовах. Дане дослідження спрямоване на виявлення просторових закономірностей формування і функціонування галузі та визначення основних територіальних диспропорцій.

Проблематика розвитку будівельної галузі України посідає важливе місце у вітчизняних економіко-географічних та галузевих дослідженнях. У наукових працях провідних учених (В. В. Биба, Л. Л. Калініченко, Л. В. Кулікова, Ю. Р. Сидорова, С. С. Свірідова, К. С. Одуд, Н. В. Серьогіна, А. С. Філіпенко та ін.) висвітлено теоретико-економічні, організаційні та інноваційні засади функціонування галузі. Дослідники приділяють увагу питанням модернізації виробництва, удосконалення системи управління будівельними підприємствами, формування інвестиційного потенціалу та підвищення конкурентоспроможності ринку будівельних послуг (Адамська, 2019; Биба, Гаташ, 2013; Калініченко, Верхоглядова, Коваленко-Марченкова, 2017; Марченко, Коляденко, 2023; Сидорова, 2017; Свірідова, Одуд, 2018; Серьогіна, Вішня, 2022).

Попри значний науковий доробок, більшість досліджень має переважно економічне або управлінське спрямування. Недостатньо опрацьованими залишаються питання просторової диференціації розвитку будівельного комплексу, регіональних відмінностей ресурсного забезпечення та закономірностей територіальної організації будівельної діяльності. Відсутність комплексного просторово-аналітичного підходу до вивчення будівельної галузі з урахуванням взаємодії природно-ресурсних, соціально-економічних і правових чинників зумовлює потребу у подальших дослідженнях, спрямованих на формування регіональних моделей її розвитку та оптимізацію просторової структури будівельного виробництва. За таких умов економіко-географічний підхід виступає методологічною основою для комплексного вивчення просторових відміннос-

тей, взаємозв'язків і взаємовпливів економічних процесів, що формують територіальну організацію та динаміку розвитку будівельної галузі України.

МАТЕРІАЛИ І МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Інформаційну базу дослідження становлять статистичні та аналітичні дані Державної служби статистики України, Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури, а також відкриті публікації офіційних ресурсів і регіональних управлінь статистики. Для аналізу використано показники обсягів виконаних будівельних робіт, структури будівельної продукції, динаміки індексу будівництва, капітальних інвестицій та інфраструктурної забезпеченості регіонів у 2021–2024 роках.

Методологічну основу дослідження становить економіко-географічний підхід, що поєднує системний, просторово-аналітичний і порівняльно-географічний методи. Це дало змогу розглядати будівельну галузь як складну територіальну систему, розвиток якої визначається взаємодією природно-ресурсних, соціально-економічних і управлінських чинників. У роботі використано статистичний метод, який дав змогу оцінити динаміку галузевих показників і визначити основні тенденції розвитку. Застосовано порівняльно-географічний метод, що дозволив виявити регіональні відмінності та здійснити типологізацію територій.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ЇХ ОБГОВОРЕННЯ

Комплексна економіко-географічна оцінка розвитку будівельної галузі України виявила глибоку територіальну диференціацію, що зумовлена поєднанням демографічних, виробничих, інвестиційних та інфраструктурних чинників. Просторова організація будівельної діяльності демонструє закономірності концентрації капіталу у великих міських агломераціях та промислових центрах, які виступають ядрами розвитку не лише у межах регіонів, а й у структурі національного господарського простору. Найвищі обсяги виконаних робіт і капітальних інвестицій спостерігаються у місті Києві, Дніпропетровській, Одеській, Харківській, Львівській та Київській областях, які формують ядро національної будівельної системи. Для цих територій характерна висока концентрація девелоперських компаній, наявність великих промислових та офісних центрів, розвиток транспортної інфраструктури і стабільне залучення інвестицій приватного та іноземного капіталу (Будівельний ринок, 2024).

У західних регіонах, серед яких Львівська, Івано-Франківська, Тернопільська, Закарпатська, Волинська та Чернівецька області, будівельна галузь розвивається динамічно завдяки активному житловому та соціальному будівництву, модернізації інфраструктури й розміщенню внутрішньо переміщених осіб. Тут формуються поліцентричні просторові структури з розосередженням будівель-

ної активності між кількома урбанізованими ядрами, що зумовлює стабільний середній рівень розвитку галузі (Відновити будівництво, 2024).

У центральних регіонах, зокрема у Вінницькій, Черкаській і Полтавській областях, будівельна діяльність має помірну інтенсивність і орієнтується на агропромислове будівництво, реконструкцію виробничих об’єктів і підвищення енергоефективності споруд. У цих областях формується збалансована структура інвестицій і поступове зростання обсягів нового будівництва.

Найнижчі показники розвитку спостерігаються в північних і частково східних регіонах, де зосереджено значну кількість пошкоджених об’єктів і спостерігається обмежена інвестиційна спроможність. У Сумській, Чернігівській, Кіровоградській, Хмельницькій, Рівненській, Миколаївській, Херсонській, Донецькій та Луганській областях будівельна діяльність має переважно відновлювальний характер і спрямована на реконструкцію житлового фонду та інженерних мереж (Що допоможе, 2023).

Рисунок 1 відображає індекс будівельної продукції за всіма видами будівництва у відсотках до відповідного періоду попереднього року за 2020–2025 роки. Динаміка цього показника відображає чітко виражені цикли спадів і зростань, що корелюють із загальними тенденціями економічної активності, інвестиційного клімату та наслідками воєнних дій.

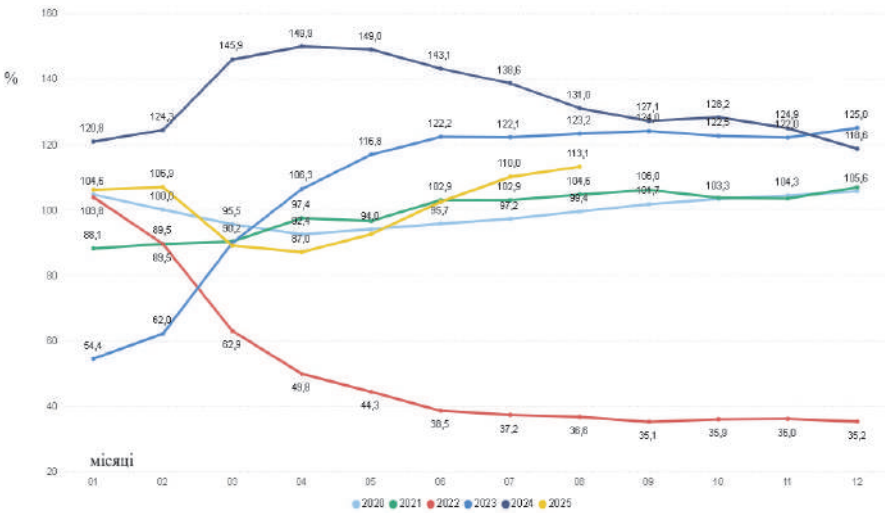


Рис.1. Індекс будівельної продукції (всі види будівництва), % до відповідного періоду попереднього року (Побудовано автором за даними (Держстат, 2025)).

У 2020 році зафіксовано поступове нарощування темпів із 54,4% у січні до майже 150% у квітні–травні, проте в другій половині року спостерігалося поступове сповільнення до рівня 120–125%, що є типовим для завершення

інфраструктурного циклу. 2021 рік характеризується відносною стабільністю, індекс коливається в межах 100–110%. Це свідчить про стабільну роботу ринку житлового і промислового будівництва, зростання капітальних інвестицій у західних та центральних регіонах (Львівська, Київська, Полтавська області) та посилення приватних девелоперських ініціатив.

Проте 2022 рік відзначився різким обвалом будівельної активності, показники знизилися з 90% на початку року до 35% у грудні. Це наслідок руйнування виробничих потужностей, розриву логістичних ланцюгів і замороження приватних інвестицій. У цей період галузь перейшла до режиму аварійно-відновлювальних робіт, що відображає адаптацію до умов воєнного часу (Будівництво нового житла, 2022).

Етап відновлювального зростання розпочався упродовж 2023 року, коли індекс будівельної продукції стрімко підвищився до пікових значень 145–150% у березні–травні. Таке зростання стало результатом активного запуску державних і приватних програм реконструкції житлового фонду, інженерної інфраструктури та транспортних комунікацій (Паламарчук, Петришина, 2023). Найвищу динаміку зафіксовано у Київському, Дніпровському та Одеському кластерах, які сформували ядро післявоєнного відновлення.

Протягом 2024 року спостерігалася стабілізація темпів розвитку, показники коливаються в межах 110–125%. Відбулося поступове вирівнювання просторової структури будівництва, якщо раніше пріоритет надавався великим міським агломераціям, то нині активізувалися процеси відновлення соціальної та інженерної інфраструктури у громадах другого кластеру, насамперед у Вінницькій, Полтавській та Івано-Франківській областях. Частка нового будівництва у структурі галузі досягла близько 36%, що свідчить про перехід від етапу екстреного відновлення до системного розвитку (Сектор, 2024).

Упродовж 2025 року будівельна галузь України характеризується стійким зростанням, що відображає консолідацію відновлювальних процесів і поступовий перехід до фази стабільного розвитку. Індекс будівельної продукції впродовж серпня–грудня утримується в межах 113–115%, що свідчить про позитивні тенденції, стабілізацію інвестиційного середовища та посилення ролі галузі у структурі національної економіки. Зростання забезпечується поєднанням активного розвитку житлового сектору, модернізації інженерної інфраструктури та розширення обсягів виробничого будівництва.

Аналіз динаміки індексів будівельної продукції у 2020–2025 роках засвідчує наявність трьох послідовних фаз галузевого розвитку, кожна з яких відображає вплив специфічних соціально-економічних і просторових чинників. Початковий етап екстенсивного зростання, який охоплює 2020–2021 роки, характеризувався інтенсивним нарощенням обсягів будівництва за рахунок державних інвестиційних програм та розвитку транспортної й соціальної інфраструктури. Період глибокої рецесії у 2022 році став наслідком руйнування виробничих потужностей, воєнних ризиків і зниження інвестиційної активності, що

спричинило різке скорочення обсягів будівництва майже в усіх регіонах країни. Наступна фаза, відновлення та стабілізація у 2023–2025 роках, позначена поступовим зростанням виробництва, формуванням нових осередків просторової активності, реконструкцією житлового фонду та інженерних мереж, а також появою стійких регіональних кластерів, зорієнтованих на відбудову інфраструктури.

З позицій економіко-географічного аналізу, динаміка індексу будівельної продукції за всіма видами робіт відображає глибоку регіональну асиметрію у процесах відновлення. Просторова структура галузі чітко диференціюється, оскільки ядро зростання зосереджується у центральній-південній та столичній областях, де спостерігається найшвидше відновлення інвестиційних потоків і функціонує розвинена логістична мережа, тоді як північні та східні регіони залишаються зонами уповільненої динаміки з переважанням ремонтно-відновлювальних функцій. Така закономірність свідчить про формування кластерно-просторової моделі розвитку будівельного комплексу України, у межах якої провідні урбанізовані центри виступають ядрами інвестиційної концентрації, а периферійні території є ареалами відновлювальної спеціалізації. Сформована структура забезпечує основу для довгострокового стратегічного планування регіональної політики, оптимізації розподілу капіталу та реалізації принципів сталого просторового розвитку у контексті післявоєнної відбудови держави.

Рисунок 2 відображає просторово-часову динаміку індексу будівельної продукції у житловому секторі України за період 2020–2025 років у відсотках до відповідного періоду попереднього року. Аналіз свідчить про послідовний роз-

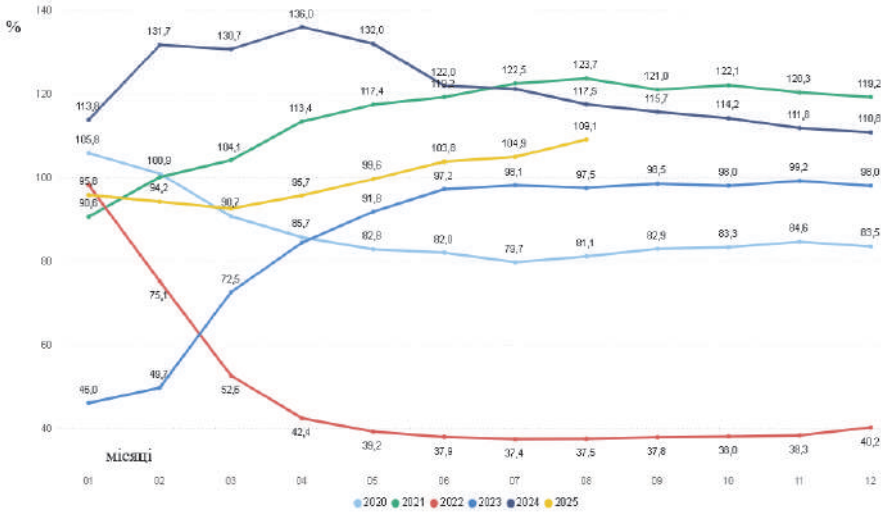


Рис.2. Індекс будівельної продукції (житлові будинки), % до відповідного періоду попереднього року (Побудовано автором за даними (Держстат, 2025))

виток будівельної галузі, що пройшла етапи від кризового спаду до стабілізації та поступового відновлення. Така динаміка відображає адаптивність територіально-виробничих систем і здатність просторової структури галузі реагувати на соціально-економічні виклики та інвестиційні зміни.

У 2020 році спостерігалися коливання динаміки, що пояснюється впливом пандемічних обмежень, які тимчасово знизили темпи будівництва до 80–85%, тоді як у другому кварталі року відбулося короткочасне підвищення внаслідок сезонної активізації девелоперських проєктів (Doing Business 2020). Протягом 2021 року ситуація стабілізувалася, індекс коливався в межах 100–130%, що свідчить про відновлення попиту на житлову нерухомість у великих міських агломераціях, зокрема у Києві, Львові, Одесі та Дніпрі.

У 2022 році зафіксовано різке скорочення обсягів житлового будівництва, пов'язане з воєнними діями, руйнуванням об'єктів і зупиненням інвестиційних потоків. Індекс знизився до 40%, що відображає глибоку кризу галузі та руйнування логістичних зв'язків. Починаючи з другої половини 2023 року, відбувається поступова структурна адаптація та перехід до фази відновлення. Індекс зріс до 130–136%, що свідчить про активізацію програм реконструкції житла та запуск проєктів відбудови (Держстат, 2025). У 2024 році зберігається стабільна позитивна динаміка, індекс перебуває в діапазоні 115–123%. Галузь переходить до фази помірного зростання, зосереджуючись на реалізації енергоєфективних технологій, спорудженні малоповерхового житла й реконструкції соціальної інфраструктури. Динаміка 2025 року свідчить про стабільне нарощування темпів розвитку, індекс перевищує показники попереднього року на 4–6 відсотків і досягає понад 110% у серпні.

На рис. 3 відображена динаміка індексу будівельної продукції у секторі інженерних споруд, до якого належать транспортна, енергетична та комунальна інфраструктура в Україні у 2020–2025. Показник характеризується високою циклічністю та чутливістю до макроекономічних і політичних умов, що пояснюється тривалістю інвестиційних проєктів і значною залежністю від державного фінансування.

У 2020 році спостерігалася поступове зростання активності від 60 до понад 150% у квітні та травні, що пов'язано з реалізацією інфраструктурних програм і фінансуванням дорожнього будівництва. Пік активності припав на середину року, після чого темпи дещо знизилися до рівня близько 130%.

У 2021 році спостерігалася стабільна позитивна динаміка розвитку будівельної галузі, індекс коливався в межах 120–135%, що свідчило про зростання інвестиційної активності у регіонах із розвинутою транспортно-логістичною інфраструктурою та концентрацією промислового виробництва. Найвищі показники зафіксовано у центральних і південних областях, де реалізовувалися масштабні проєкти з модернізації дорожньо-транспортних мереж і спорудження мостових переходів (Корінь, Зпаруднов, Зибін, 2023).

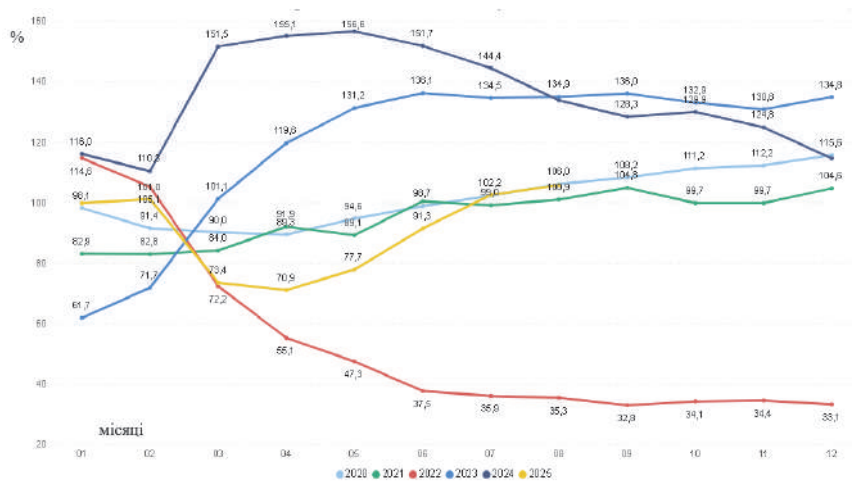


Рис. 3. Індекс будівельної продукції (інженерні споруди), % до відповідного періоду попереднього року (Побудовано автором за даними (Держстат, 2025)).

У 2022 році показники різко знизилися до 35–40% через воєнні дії, руйнування транспортних коридорів і зупинку державних проєктів, що позначило фазу глибокої рецесії галузі. У 2023 році відбулося різке зростання індексу до 155–160%, що відображає перехід до активного етапу відновлення транспортної, енергетичної та комунальної інфраструктури. Саме тоді сформувався кластер інтенсивного відновлення, який охопив Київську, Дніпропетровську, Одеську, Львівську та Полтавську області. У 2024 році темпи дещо знизилися до 100–110%, що свідчить про стабілізацію після періоду пікових навантажень. Будівельна діяльність стала більш рівномірною, зосередженою у центрально-промисловому та південно-транспортному кластерах, де тривало відновлення об’єктів критичної інфраструктури, портів і мостових переходів. У 2025 році спостерігається стабільне зростання будівельної галузі, індекс будівельної продукції перевищує 100% упродовж року та досягає близько 115% у грудні. Інженерне будівництво відзначається підвищеною інерційністю та більшою чутливістю до економічних стимулів порівняно з житловим сектором. Після рецесії 2022 року галузь пройшла фазу екстреного відновлення у 2023 році та поступово стабілізувалася у 2024–2025 роках, зберігаючи стратегічне значення для просторової організації господарського комплексу України.

Інтегральний аналіз, проведений на основі стандартизованих показників обсягів будівництва, частки нового будівництва, індексу будівельної продукції та рівня інвестицій, дав змогу здійснити кластеризацію регіонів за рівнем розвитку будівельної галузі. У результаті визначено три типи регіонів (табл. 1).

Перший кластер, що характеризується високим рівнем розвитку, охоплює м. Київ, Дніпропетровську, Одеську, Харківську, Львівську та Київську області.

Для цих територій характерна диверсифікована структура будівництва, високі темпи зростання та комплексна участь у проєктах державного й приватного партнерства.

Другий кластер із середнім рівнем розвитку об’єднує Полтавську, Запорізьку, Вінницьку, Черкаську, Івано-Франківську, Тернопільську, Волинську, Закарпатську та Чернівецьку області. Тут спостерігається стійка динаміка будівельного виробництва, збалансованість структури інвестицій і переважання житлово-соціального напрямку. Будівельна активність цих регіонів підтримується внутрішнім попитом, а також державними і місцевими програмами відновлення інфраструктури.

Третій кластер із низьким рівнем розвитку охоплює Чернігівську, Сумську, Хмельницьку, Кіровоградську, Житомирську, Рівненську, Миколаївську, Херсонську, Донецьку та Луганську області, де обсяги будівельних робіт і капітальних інвестицій залишаються нижчими за середньоукраїнські. Будівельна діяльність тут має переважно відновлювально-ремонтний характер і потребує цільової державної підтримки, спрямованої на реконструкцію житла, відновлення транспортної мережі та промислових об’єктів.

Таблиця 1

Кластеризація регіонів України за рівнем розвитку будівельної галузі (2021–2024 рр.)

Кластер (рівень розвитку)	Регіони (області)	Характеристика галузі	Середні показники (2024 р.)
Високий рівень розвитку	м. Київ, Дніпропетровська, Одеська, Харківська, Львівська, Київська	Висока частка нового будівництва, потужний девелоперський сектор, інвестиційна привабливість, активні проєкти інфраструктурного розвитку	Обсяг будівельних робіт понад 25 млрд грн, індекс будівництва 107–110%
Середній рівень розвитку	Полтавська, Запорізька, Вінницька, Черкаська, Івано-Франківська, Тернопільська, Волинська, Закарпатська, Чернівецька	Збалансоване співвідношення нового будівництва та реконструкції, активне житлове й соціальне будівництво, залучення регіональних інвестицій, розвиток транспортної інфраструктури	Обсяг будівельних робіт 10–20 млрд грн, індекс будівництва 102–105%
Низький рівень розвитку	Чернігівська, Сумська, Хмельницька, Кіровоградська, Житомирська, Рівненська, Миколаївська, Херсонська, Донецька, Луганська, окремі райони Одещини	Переважання ремонтно-відновлювальних робіт, низька інвестиційна спроможність, обмежений розвиток приватного сектору, залежність від державних програм фінан	Обсяг будівельних робіт до 10 млрд грн, індекс будівництва нижче 100%

ВИСНОВКИ

Отримані результати підтверджують, що територіальні відмінності у розвитку будівельної галузі зумовлені насамперед рівнем урбанізації, транспортно-логістичним положенням, масштабами інвестицій і потенціалом ринку праці. Просторова диференціація галузі відображає існування столично-центрального та південно-промислового макровузлів концентрації будівельного капіталу, тоді як північні та східні області залишаються периферійними зонами із низьким рівнем відтворювальної активності.

Результати кластерного аналізу (табл. 1) дали змогу виділити три типи регіонів, які різняться масштабами та структурою будівельної діяльності. Перший кластер, що об'єднує шість економічно провідних територій, вирізняється комплексною участю у державних і приватних проєктах, високим рівнем технологічності виробництва, значним обсягом залучених інвестицій та сталими темпами розвитку. Другий кластер характеризується стабільною динамікою, але меншою інтенсивністю будівництва, де головну роль відіграють житлові, соціальні та транспортні проєкти. Третій кластер охоплює регіони з низькими темпами відновлення, для яких будівництво виконує переважно соціально-реабілітаційну функцію.

Просторовий аналіз засвідчує, що закономірності розвитку будівельної галузі мають яскраво виражену географічну логіку. Східно-промисловий і центрально-столичний макровузли формують осі економічної концентрації, тоді як південний та західний сектори виступають зонами розширення будівельної активності. Водночас периферійні області Півночі та Сходу залишаються територіями уповільненої динаміки, що зумовлює асиметрію регіонального розвитку. Просторові відмінності також відображають різні моделі регіональної адаптації: у столичних та індустріальних центрах відбувається диверсифікація будівельних напрямів, у центральних і західних областях переважає орієнтація на соціальну інфраструктуру, а в депресивних територіях домінує стратегія виживання, спрямована на базову відбудову та утримання зайнятості.

Таким чином, економіко-географічна оцінка регіональних відмінностей є дієвим інструментом виявлення просторових диспропорцій розвитку будівельної галузі, що створює підґрунтя для розроблення регіонально диференційованої політики та планування відновлення територій. Використання отриманих результатів у системі просторового планування сприятиме підвищенню ефективності розподілу інвестиційних ресурсів, удосконаленню територіальної структури будівельного комплексу та реалізації принципів сталого розвитку регіонів України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

Адамська І. Сучасний стан й тенденції розвитку будівельної галузі України. *Галицький економічний вісник*. 2019. № 5. С. 7–15.

Биба В., Гаташ В. Стан та перспективи розвитку будівельної галузі України. *Збірник наукових праць (галузеве машинобудування, будівництво)*. 2013. Вип. 4(39), т. 2. С. 3–9.

- Демченко Т. Будівельний ринок України 2024 року. 2024, 29 липня. URL: <https://www.bdo.ua/uk-ua/insights-2/information-materials/2024/ukrainian-construction-market-in-2024> (дата звернення: 17.09.2025).
- Павлиш О. Будівництво нового житла скоротилось вдвічі – Держстат. Українська правда, 2022, 16 грудня. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2022/12/16/695106/> (дата звернення: 15.09.2025).
- Верхоглядова Н. І., Коваленко-Марченкова Є. В. Складові потенціалу будівельної галузі як основа його конкурентоспроможності. *Причорноморські економічні студії*. 2017. Вип. 15. С. 36–39.
- Сомов П. Відновити будівництво під час війни: чотири головних виклики. Mind.ua, 2022, 23 грудня. URL: <https://mind.ua/openmind/20251137-vidnoviti-budivnictvo-pid-chas-vijni-chotiri-golovnih-vikliki> (дата звернення: 17.09.2025).
- Державна служба статистики. 2025. URL: <https://stat.gov.ua/uk> (дата звернення: 21.09.2025).
- Івченко Є. Будівельний ринок в Україні 2024–2030. Прес-релізи Новаторбуд, 2024, 01 березня. URL: <https://novatorstroy.com.ua/pres-relizi/budvelniy-rinok-v-ukraini-2024-2030/> (дата звернення: 19.09.2025).
- Калініченко Л. Л., Сидорова Ю. Р. Аналіз тенденцій розвитку будівельної галузі та будівельної продукції України. *Молодий вчений*. 2017. Вип. 44/4. С. 64–69.
- Корінь М. В., Запруднов Я. В., Зибін С. В. Розвиток потенціалу підприємств будівельної галузі в умовах цифровізації. *Причорноморські економічні студії*. 2023. Вип. 83. С. 35–39.
- Марченко О., Коляденко Р. Цифрова трансформація будівельного бізнесу: тенденції та перспективи. *Цифрова економіка та економічна безпека*. 2023. № 4(04). С. 20–26.
- Паламарчук, О., Петришина, С. Будівельна галузь України: стан та прогнози. *Економіка та суспільство*. 2023. Вип. 51. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-51-45>
- Свірідова С. С., Одуд К. С. Особливості інноваційних процесів будівельних підприємств. *ECONOMICS: time realities*. 2018. № 4(38). С. 68–75.
- Сектор будівельних матеріалів. UkraineInvest. URL: <https://ukraineinvest.gov.ua/industries/building-materials-ukraineinvest/> (дата звернення: 20.09.2025).
- Серьогіна Н. В., Вішня Я. С. Вплив рівня інвестування на розвиток будівельної галузі. *Економіка та підприємництво*. 2022. № 1(124). С. 57–60.
- Бабіч Ю. Що допоможе будівельній галузі пережити 2023 рік: думка фахівців. 24 канал. Нерухомість, 2023, 23 січня. URL: https://realestate.24tv.ua/shho-dopomozhe-budivelniy-galuzi-perezhati-2023-rik-dumka-fahivtsiv_n2239796 (дата звернення: 17.09.2025).
- Doing business 2020. Comparing Business Regulations in 190 economies. WorldBankGroup, 2020. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/688761571934946384/pdf/Doing-Business-2020-Comparing-Business-Regulation-in-190-Economies.pdf> (дата звернення: 17.09.2025).

REFERENCES

- Adamska, I. (2019). Suchasnyi stan y tendentsii rozvytku budivelnoi haluzi Ukrainy [The current state and trends in the development of the construction industry in Ukraine]. *Galician Economic Herald*, (5), 7–15. [in Ukrainian].
- Byba, V., Hatash, V. (2013). Stan ta perspektyvy rozvytku budivelnoi haluzi Ukrainy [The state and prospects of development of the construction industry in Ukraine]. *Collection of scientific papers (industrial engineering, construction)*, (4(39)/2), 3–9. [in Ukrainian].
- Demchenko, T. (2024, July 29). *Budivelniy rynek Ukrainy 2024 roku* [The construction market in Ukraine in 2024]. Retrieved September 17, 2025, from <https://www.bdo.ua/uk-ua/insights-2/information-materials/2024/ukrainian-construction-market-in-2024> [in Ukrainian].
- Pavlysh, O. (2022, December 16). *Budivnytstvo novoho zhytla skorotylos vdvichi – Derzhstat* [New housing construction halved – State Statistics Service]. *Ukrainska pravda*. Retrieved September 15, 2025, from <https://www.epravda.com.ua/news/2022/12/16/695106/> [in Ukrainian].
- Verkhohliadova, N. I., & Kovalenko-Marchenkova, Ye. V. (2017). Skladovi potentsialu budivelnoi haluzi yak osnova yoho konkurentospromozhnosti [The potential of the construction industry as the basis for its competitiveness]. *Prychornomorski Ekonomichni Studii*, (15), 36–39. [in Ukrainian].
- Somov P. (2022, December 23). *Vidnovyty budivnytstvo pid chas viiny: chotyry holovnykh vyklyky* [Resuming construction during wartime: four major challenges]. Mind.ua. Retrieved September 17, 2025, from <https://mind.ua/openmind/20251137-vidnoviti-budivnictvo-pid-chas-vijni-chotiri-golovnih-vikliki> [in Ukrainian].
- Derzhavna sluzhba statystyky [State Statistics Service]. Retrieved September 21, 2025, from <https://stat.gov.ua/uk> [in Ukrainian].

Ivchenko, Ye. (2024, March 01). *Budivelniy rynok v Ukraini 2024–2030* [Construction market in Ukraine 2024–2030]. Pres-relizy Novatorbud. Retrieved September 19, 2025, from <https://novatorstroy.com/ua/pres-relizi/budvelniy-rinok-v-ukraini-2024-2030/> [in Ukrainian].

Kalinichenko, L. L., & Sydorova, Yu. R. (2017). Analiz tendentsii rozvytku budivelnoi haluzi ta budivelnoi produktii Ukrainy [Analysis of trends in the development of the construction industry and construction products in Ukraine]. *Young Scientist*. 2017. (44/4), 64–69. [in Ukrainian].

Korin, M. V., Zaprudnov, Ya. V., & Zybin S. V. (2023). Rozvytok potentsialu pidpriemstv budivelnoi haluzi v umovakh tsyfrovizatsii [Development of the potential of construction companies in the context of digitalisation]. *Black Sea Economic Studies*, (83), 35–39. [in Ukrainian].

Marchenko, O., & Koliadenko, R. (2023). Tsyfrova transformatsiia budivelnogo biznesu: tendentsii ta perspektyvy [Digital transformation of the construction business: trends and prospects]. *Digital Economy and Economic Security*, (4(04)), 20–26. [in Ukrainian].

Palamarchuk, O., & Petryshyna, S. (2023). Budivelna haluz Ukrainy: stan ta prohnozy [The construction industry in Ukraine: current situation and forecasts]. *Economy and Society*, (51). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-51-45> [in Ukrainian].

Sviridova, S. S., & Odud, K. S. (2018). Osoblyvosti innovatsiinykh protsesiv budivelnykh pidpriemstv [Features of innovative processes in construction companies]. *ECONOMICS: Time Realities*, (4(38)), 68–75. [in Ukrainian].

Sektor budivelnykh materialiv [Building materials sector]. (n.d.). UkraineInvest. Retrieved September 20, 2025, from <https://ukraineinvest.gov.ua/industries/building-materials-ukraineinvest/> [in Ukrainian].

Serohina, N. V., & Vishnia, Ya. C. (2022). Vplyv rinvia investuvannia na rozvytok budivelnoi haluzi [The impact of investment levels on the development of the construction industry]. *Economics and Entrepreneurship*, (1(124)), 57–60. [in Ukrainian].

Babich, Yu. (2023, January 23). *Shcho dopomozhe budivelnii haluzi perezhyty 2023 rik: dumka fakhivtsiv* [What will help the construction industry survive 2023: expert opinion]. 24 kanal. Nerukhomist. Retrieved September 17, 2025, from https://realestate.24tv.ua/shho-dopomozhe-budivelniy-galuzi-perezhiti-2023-rik-dumka-fahivtsiv_n2239796 [in Ukrainian].

WorldBankGroup. (2020). *Doing business 2020. Comparing Business Regulations in 190 economies*. Retrieved September 17, 2025, from <https://documents1.worldbank.org/curated/en/688761571934946384/pdf/Doing-Business-2020-Comparing-Business-Regulation-in-190-Economies.pdf>

Стаття надійшла 01.10.2025 р.

O. O. Hreits

Odesa I. I. Mechnikov National University

Department of Economic and Social Geography and Tourism

2 Zmiiienka Vsevoloda St, Odesa 65082, Ukraine

geotourism@onu.edu.ua

ECONOMIC AND GEOGRAPHICAL ASSESSMENT OF REGIONAL DIFFERENCES IN THE DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION INDUSTRY

Abstract

Problem Statement and Purpose. The study aims to provide a comprehensive economic and geographical assessment of regional disparities in the development of Ukraine's construction industry and to identify the spatial patterns of its functioning under post-war transformation. The article presents a comprehensive economic and geographical analysis of Ukraine's construction industry with an assessment of spatial differentiation between 2021 and 2025.

Data & Methods. The information base includes data from the State Statistics Service of Ukraine and relevant ministries for 2021–2025. The methodology integrates systemic and spatial-analytical approaches, statistical and comparative-geographical analysis, indicator standardization, and regional clustering by construction product indices, work structure, and capital investment dynamics.

Results. The results reveal three successive phases in the industry's evolution: pre-crisis growth (2020–2021), deep recession (2022), and recovery with stabilization (2023–2025). The spatial organization of construction activity has acquired distinct cluster characteristics. The core of high development is formed by Kyiv, Dnipropetrovsk, Odesa, Kharkiv, Lviv, and Kyiv regions, characterized by concentrated development capital and strong transport and logistics connectivity. The medium-development cluster includes several western and central regions where housing and social construction dominate and investment structures are balanced. The peripheral cluster covers the northern and eastern regions with a predominance of repair and restoration activities, lower investment capacity, and dependence on state and international reconstruction programs.

By sectoral composition, engineering construction demonstrates higher inertia and greater responsiveness to macroeconomic stimuli compared to the residential sector, resulting in wave-like index dynamics and shifting spatial centers of recovery. Spatial disparities are determined by the combination of urbanization level, investment potential, infrastructure quality, and logistical accessibility. An infrastructure-oriented spatial model has emerged, in which leading agglomerations act as system-forming hubs, while peripheral territories perform primarily restorative functions. Practical implications emphasize the need for geographically differentiated investment distribution policies, state support for peripheral regions through public–private partnerships, prioritization of engineering projects along key transport corridors, and a transition from emergency recovery measures to a systemic modernization cycle. The findings can serve as a basis for regional spatial planning and post-war reconstruction strategies in Ukraine.

Keywords: construction industry, economic and geographical assessment, spatial development, regional clusters, investment activity, post-war reconstruction, Ukraine.