

УДК 330.322:332.8:711.4

DOI: <https://doi.org/10.37332/2309-1533.2026.1.26>

JEL Classification: G11, O18, R31, R58

Новіков А.В.,  
*здобувач\* третього рівня вищої освіти «доктор філософії»  
за спеціальністю «Економіка»,  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-7245-4535>,  
Київський столичний університет імені Бориса Грінченка*

## ДОСЛІДЖЕННЯ МІЖНАРОДНИХ ПРАКТИК УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЯМИ ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ КОМПЛЕКСНИХ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ У РЕАЛІЗАЦІЇ СТРАТЕГІЙ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ МІСТ

Novikov A.V.,  
*candidate for the third level of higher education  
“Doctor of Philosophy” in the specialty in “Economics”,  
Borys Grinchenko Kyiv Metropolitan University*

### INTERNATIONAL PRACTICES IN INVESTMENT MANAGEMENT FOR INTEGRATED REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS WITHIN URBAN SOCIAL AND ECONOMIC DEVELOPMENT STRATEGIES

**Постановка проблеми.** Для України питання фінансування відбудови вже не зводиться до пошуку окремих джерел коштів для реконструкції пошкоджених будівель. Воно дедалі більше стосується створення цілісної моделі міського розвитку, у межах якої житло, транспорт, інженерна та соціальна інфраструктура, земельна політика і механізми залучення приватного капіталу координуються в межах єдиної інвестиційної логіки. За оцінкою Fourth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4), лише потреби житлового сектору України у 2025 р. були визначені на рівні 4,03 млрд дол. США. Водночас уряд почав формувати оновлену систему державного управління публічними інвестиціями, орієнтовану на пріоритетизацію відновлення [1, с. 62-64]. Це означає, що для реалізації комплексних девелоперських проєктів потрібні не тільки ресурси, а й узгоджені інституційні механізми управління інвестиціями, здатні поєднати стратегічні цілі міста з вимогами інвесторів до прогнозованості, прибутковості та контрольованості ризиків.

Комплексні девелоперські проєкти у сучасному розумінні не обмежуються житловим чи комерційним будівництвом. Вони охоплюють трансформацію територій, формування транспортної доступності, створення робочих місць, розміщення об'єктів освіти, охорони здоров'я, сервісів і громадських просторів. Саме тому міжнародний досвід свідчить, що результативність таких проєктів прямо залежить від якості інституційної координації між центральною владою, місцевим самоврядуванням, регуляторами, банківським сектором, фондами та забудовниками. Для України, де післявоєнне відновлення має одночасно забезпечити модернізацію міст, повернення населення й залучення приватного капіталу, вивчення таких моделей є не лише академічним, а й практичним завданням.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У міжнародній літературі проблематика інвестиційного забезпечення міського розвитку розглядається на перетині фінансів, просторового планування та політики відновлення. OECD у новому звіті щодо Ізраїлю акцентує, що дієві моделі просторового розвитку спираються на взаємодію національних і місцевих інституцій, на поєднання землекористування з транспортом і житлом, а також на інструменти land-based finance та urban renewal як каталізатори ущільнення і модернізації міського середовища [2, с. 14, 82-84]. Матеріали Банку Ізраїлю додатково показують, що навіть у складних безпекових умовах житловий сектор підтримується через контроль за темпами будівництва та оновленням житлового фонду [3, с. 1].

Для постконфліктних економік важливими є дослідження, що розкривають не тільки масштаби фізичної відбудови, а і якість інституційних рамок. Документи Світового банку щодо Хорватії фіксують, що перші етапи реконструкції були орієнтовані на ремонт пошкодженого житла, доріг, комунальної та соціальної інфраструктури, а наступні програми дедалі більше фокусувалися на

\* *Наук. керівник: Обушний С.М. – канд. екон. наук, доцент*

соціальної згуртованості та стійких економічних можливостях у постраждалих регіонах [4, с. 19, 49; 5, с. 1-2]. Європейська Комісія у Country Strategy Paper for Croatia розглядала інвестиційний клімат, реформу земельно-майнових реєстрів і усунення бар'єрів для внутрішніх та іноземних інвесторів як окремий напрям політики стабілізації та розвитку [6, с. 40-42]. EBRD, аналізуючи досвід Хорватії, підкреслював роль державно-приватного партнерства у розвитку міської та соціальної інфраструктури, а також важливість розподілу ризиків і критерію value for money [7, с. 16-17].

Водночас сучасні праці про Вуковар показують, що значні вкладення у відбудову житла і комунальної інфраструктури не гарантують автоматичного економічного відновлення міста, якщо місцева економіка не отримує достатньої підтримки підприємництва та сприятливого бізнес-клімату [8]. Для України важливими також є новітні дослідження цифровізації відбудови, де BIM розглядається як інструмент підвищення прозорості, керованості витрат і якості будівництва в умовах великого потоку публічного та донорського фінансування [12]. Отже, наукова дискусія дедалі чіткіше зміщується від опису окремих джерел коштів до вивчення архітектури інвестиційного управління комплексними територіальними проектами.

**Постановка завдання.** Метою статті є систематизація міжнародних практик управління інвестиціями для реалізації комплексних девелоперських проектів у межах стратегій соціально-економічного розвитку міст та визначення інструментів, що можуть бути адаптовані до умов повоєнного відновлення України.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Ізраїльський кейс є важливим для розгляду насамперед тому, що демонструє функціонування девелопменту в умовах постійної безпекової напруги та високого демографічного тиску. OECD констатує, що ізраїльська система просторового розвитку має централізований характер і спирається на державний контроль над переважною частиною земельного фонду. Ключовими інституціями виступають Israel Land Authority, Israel Planning Administration та національні і місцеві органи планування [2, с. 17, 83-84]. Така модель дозволяє державі не просто регулювати забудову, а безпосередньо формувати пропозицію землі, темпи її виведення на ринок і просторові пріоритети розвитку.

Саме поєднання земельної політики та інвестиційного планування є однією з найсильніших сторін ізраїльської моделі. У щільно забудованій країні з обмеженим земельним ресурсом питання нерухомості швидко перетворюється на питання економічної, транспортної та соціальної політики. OECD наголошує, що urban renewal в Ізраїлі розглядається не лише як технічний інструмент оновлення житла, а й як механізм ущільнення, підтримки соціального житла та залучення land-based finance [2, с. 14]. Це означає, що джерелом фінансування оновлення міського середовища може бути не лише бюджет, а й капіталізація земельної ренти, яка виникає внаслідок зміни параметрів забудови, підвищення щільності або транспортної доступності території.

Додатково важливо, що ізраїльський підхід не виключає локальний рівень, хоча і не надає йому повної автономії. OECD відзначає, що місцеві органи вбудовані у багаторівневу систему, де центральний уряд задає нормативні та стратегічні рамки, а муніципалітети відповідають за локальне виконання, сервіси та окремі аспекти просторової реалізації [2, с. 82-84, 102-109]. Для інвестиційного управління це критично, адже великі міські проекти потребують одночасно державної прогнозованості й місцевої здатності забезпечити процедурний супровід, комунікацію з громадами та сервісне забезпечення території.

Для теми управління інвестиціями важливо також те, що ізраїльська модель не зводиться до простого субсидування. Вона створює механізми передбачуваності для інвестора. Коли правила доступу до земельних ділянок, параметри забудови, підключення до інфраструктури і зв'язок із транспортними пріоритетами визначені в межах державної рамки, інвестор отримує не лише актив, а й прогнозований регуляторний контур. У результаті зменшуються транзакційні витрати, скорочуються часові втрати і знижується премія за ризик. Для України це особливо актуально, бо у повоєнний період сама якість інституційного контуру може виявитися не менш важливою, ніж стартові податкові чи кредитні стимули.

Водночас ізраїльський досвід показує і межі централізованої моделі. OECD вказує на фрагментацію повноважень між установами та на локальну фінансову систему, де стимули окремих муніципалітетів не завжди збігаються з цілями збалансованого житлового розвитку [2, с. 106-110]. Це корисне застереження для України: надмірна централізація без фінансового узгодження інтересів громад може сповільнити реалізацію навіть добре спроектованих інвестиційних програм. Отже, практична цінність ізраїльського кейсу полягає не у механічному копіюванні, а у розумінні того, що довгостроковий капітал у девелопменті приходить туди, де земельна політика, інфраструктурні рішення й міські стратегії зібрані в єдину систему.

Кувейтський досвід є іншим за природою, але не менш значущим. Якщо в Ізраїлі ключовим виступає поєднання просторового планування з ринковими інструментами, то у випадку Кувейту центральним елементом стала наявність потужного державного фінансового ядра, здатного виконувати функцію стабілізатора після військового шоку. Kuwait Investment Authority визначає своїм мандатом управління державними резервами, включно із General Reserve Fund та Future

Generations Fund [10]. IMF підкреслює, що саме законодавчо санкціонований доступ до Future Generations Fund використовувався для фінансування повоєнної реконструкції після війни у Перській затоці [11].

З позицій інвестиційного управління це означає, що Кувейт зміг розпочати відбудову не очікуючи повного відновлення зовнішньої довіри чи масштабного приходу приватного капіталу на початковому етапі. Наявність суверенних резервів дала державі змогу виконати три критичні функції. По-перше, профінансувати невідкладне відновлення базової інфраструктури та житлового фонду. По-друге, подати ринку сигнал про фінансову спроможність країни виконувати взяті зобов'язання. По-третє, знизити системну премію за ризик, тобто створити передумови для повернення приватних підприємців, фінансових установ і зовнішніх інвесторів на наступних етапах.

Кувейтський кейс особливо важливий для розуміння послідовності відбудови. У ситуації масштабних руйнувань ринок сам по собі зазвичай не здатний забезпечити первинний етап реконструкції, оскільки ризики надто високі, а інформація про майбутню прибутковість ще недостатня. Тому державний або квазідержавний фінансовий контур повинен першим взяти на себе функцію якоря. Саме така логіка простежується в кувейтському випадку: спочатку формування фінансової опори і відновлення критичних функцій, а вже потім розширення можливостей для комерційного девелопменту і секторальної диверсифікації.

Важливим є і те, що суверенний фонд у такій моделі не дорівнює простому бюджетному резерву. Його функція набагато ширша. Він створює довіру до довгострокової платоспроможності держави, дозволяє згладжувати часовий розрив між терміновими потребами у відновленні та майбутніми надходженнями, а також підтримує координацію між державними пріоритетами та інвестиційними рішеннями. Для України пряме відтворення цього механізму в чистому вигляді є неможливим з огляду на іншу структуру економіки, однак сам принцип наявності окремого фонду або системи фондів відновлення з чітким правовим режимом, захищеним мандатом і зрозумілою інвестиційною логікою є надзвичайно актуальним.

Ще один важливий висновок полягає у відмінності між фінансуванням відбудови і фінансуванням розвитку. На етапі ліквідації наслідків війни державі потрібні інструменти швидкої мобілізації ресурсів. На етапі довгострокового девелопменту потрібні механізми співфінансування, ризик-шерінгу, відбору проєктів та оцінювання економічної віддачі. Кувейтський досвід підтверджує, що ці два режими не слід змішувати. Спочатку необхідно відновити базову функціональність території, а далі переводити великі проєкти у формат, де вже можуть працювати приватні інвестори, банки та інституційний капітал.

Балканський досвід, передусім Хорватії, а також Боснії і Герцеговини, є надзвичайно корисним для України, оскільки поєднує кілька взаємопов'язаних вимірів: фізичні руйнування, переміщення населення, потребу у відновленні прав власності та необхідність інтегрувати відбудову з модернізацією інституцій. У ранній фазі після війни ключовим був аварійно-відновлювальний режим. Світовий банк у 1994 р. визначав Emergency Reconstruction Project для Хорватії як інструмент фінансування ремонту або реконструкції war-damaged infrastructure, включно з дорогами, залізницею, енергетикою, водопостачанням, школами, закладами охорони здоров'я та пошкодженим житлом [4, с. 19, 49]. Перший пріоритет полягав у тому, щоб зробити якомога більше одиниць житла придатними для проживання за мінімально можливою вартістю [4, с. 31, 49].

Однак уже в наступному циклі програмування фокус змістився. У 2005 р. Croatia Social and Economic Recovery Project описував постконфліктну реконструкцію не лише як будівельне завдання, а як завдання підвищення соціальної згуртованості й створення стійких економічних можливостей у зонах колишніх бойових дій [5, с. 1-2]. Це принципово важлива зміна акценту. Вона означає, що інвестиції у девелопмент не повинні оцінюватися виключно за кількістю відремонтованих об'єктів. Їх слід оцінювати за здатністю території знову генерувати зайнятість, підприємництво, податкову базу та соціальну інтеграцію.

Європейська Комісія у Country Strategy Paper for Croatia виокремила інвестиційний клімат як окрему ланку післявоєнної трансформації. У документі прямо наголошено на потребі усунення бар'єрів для інвестицій, зростання притоку іноземних і локальних інвестицій, зокрема у зони відбудови, а також на реформі земельного кадастру та реєстру земельних ділянок та майна як ключових елементів правової визначеності [6, с. 40-42]. Для девелопменту ця обставина має фундаментальне значення. Без чітких прав на землю, без актуальних реєстрів та без швидких процедур інвестор не готовий брати на себе довгий цикл проєкту. Отже, відбудова ринку нерухомості на Балканах відбувалася не тільки через будівельні витрати, а й через створення юридичної бази для обороту активів і захисту прав власності.

Не менш показовим є досвід державно-приватного партнерства (ДПП). За оцінкою EBRD, ДПП у Хорватії відігравали важливу роль у розвитку транспортної, освітньої, адміністративної та соціальної інфраструктури, а також сприяли зміцненню національних, регіональних і місцевих адміністративних спроможностей [7, с. 16]. У хорватському випадку важливим був не лише сам факт залучення приватного партнера, а і якість такої угоди. Стратегічний підхід до ДПП передбачав

критерії «ціна–якість», розподіл ризиків відповідно до спроможності сторін управляти ними, а також бюджетну стійкість проєкту [7, с. 16-17]. Саме це перетворювало ДПП з інструмента простого «браку бюджетних коштів» на інструмент раціонального інвестиційного дизайну.

Окремої уваги заслуговує Боснія і Герцеговина, де після завершення війни критичною проблемою було не лише фінансування, а й гарантування безпеки для приватного сектору. Світовий банк у публікації 2024 р. зафіксував, що після війни трастовий фонд, профінансований Європейською Комісією, дав змогу Багатосторонній агенції з інвестиційних гарантій (MIGA) розпочати видачу політичних гарантій для підтримки приватних інвесторів у країні [12, с. 59]. Цей механізм заслуговує на особливу увагу. В постконфліктному середовищі ризик для капіталу часто має не комерційний, а політичний або інституційний характер. Тому навіть за наявності потенційно прибуткових проєктів інвестор може не входити на ринок без страхового або гарантійного покриття. Відповідно, політичні гарантії слід розглядати як окремий інструмент управління інвестиціями, а не як допоміжний елемент.

Сучасний аналіз Вуковара дає ще один важливий урок. Puljiz, Funduk та Biondić показують, що масштабна реконструкція житлового фонду та соціальної інфраструктури була необхідною, але сама по собі не забезпечила пропорційного економічного відновлення міста. Довгострокова динаміка розвитку виявилася залежною від якості місцевого бізнес-клімату, адресних заходів підтримки підприємництва та ролі локальної влади у стимулюванні економічної активності [8]. Для комплексних девелоперських проєктів це означає, що інвестиційна ефективність територіальної реконструкції визначається не лише будівельною фазою, а і тим, чи створюється навколо нового середовища життєздатна локальна економіка.

Розглянуті кейси демонструють, що міжнародні практики відрізняються за фінансовими джерелами, політичними умовами та ступенем участі ринку, однак у них є спільні елементи. По-перше, успішні моделі завжди спираються на зв'язок між просторовим плануванням і фінансуванням. Ізраїльський досвід показує, що земля, щільність, транспорт і житло мають управлятися як взаємопов'язані змінні, а не як окремі сектори [2]. Для України це означає необхідність інтегрувати генеральне планування відновлення територій і механізми залучення капіталу на ранніх стадіях проєкту.

По-друге, критичною є наявність інституційного фінансового «якоря». У Кувейті таку роль виконували суверенні резерви [6; 7]. В українських умовах цією функцією можуть частково виступати державні та спеціальні фонди відновлення, міжнародні фінансові організації, а також цільові гарантійні інструменти. Принцип тут полягає в тому, що приватний капітал активніше заходить у проєкт, коли бачить первинну участь публічних інституцій, які беруть на себе частину стартового ризику, забезпечують базову інфраструктуру та встановлюють прозорі правила співфінансування.

По-третє, визначальним є якісний правовий режим землі та майна. Балканський досвід переконливо демонструє, що без прозорого функціонування кадастру, реєстрів і процедур підтвердження прав власності неможливо швидко масштабувати інвестиції у нерухомість [6, с. 41-42]. Для України це особливо важливо в містах, де частина активів зруйнована, частина власників виїхала, а частина територій потребує нової конфігурації функцій. Отже, земельно-майнова підсистема має розглядатися як елемент інвестиційної інфраструктури, а не як другорядна юридична тема.

По-четверте, потрібно інституціоналізувати управління ризиками. Балканський досвід із політичними гарантіями MIGA [12, с. 59] і хорватський досвід розподілу ризиків в ДПП [7, с. 16-17] показують, що інвестор у постконфліктній економіці оцінює не лише очікуваний чистий грошовий потік, а й вірогідність зупинки проєкту через політичні, правові або адміністративні ризики. Для України це означає необхідність формувати багаторівневу систему захисту інвестицій, яка може включати міжнародні гарантії, страхування воєнних ризиків, стандартизовані концесійні та ДПП-моделі, а також типові правила компенсації змін регуляторного середовища.

По-п'яте, просторово-інвестиційні рішення мають супроводжуватися політикою місцевого економічного розвитку. Вуковар демонструє, що масштаб відбудови не автоматично переходить у стабільні робочі місця та ділову активність [8]. Тому в українських містах комплексний девелопмент повинен містити не лише житлову, а й виробничу, сервісну та інноваційну компоненти: індустриальні парки, офісні простори, освітні й медичні кластери, логістичні вузли, а також програми підтримки малого і середнього бізнесу, які до того ж у комплексі орієнтовані на принципи сталого розвитку. Інакше територія може бути фізично відбудованою, але економічно і екологічно слабкою.

По-шосте, важливим стає цифровий контур управління відбудовою. Експерти доводять, що в українській післявоєнній реконструкції впровадження BIM здатне підвищити прозорість використання коштів, якість проєктних рішень та відповідність міжнародним стандартам [9]. Для комплексних девелоперських проєктів BIM слід розглядати не лише як інженерний інструмент, а як елемент інвестиційного управління. Він дає можливість пов'язати кошторис, графік, технічні рішення, аудит виконання та подальшу експлуатацію активу. У середовищі, де проєкти фінансуються за участю держави, донорів і приватних інвесторів, така цифрова прозорість стає важливою умовою довіри.

Отже, для України доцільно перейти від логіки «відновити окремих об'єкт» до логіки «профінансувати інтегрований міський проєкт». Це означає, що пакет відновлення має формуватися навколо території, а не навколо окремої будівлі. У такому пакеті мають бути визначені: модель землекористування, інженерні підключення, інфраструктурна інтеграція, джерела публічного і приватного фінансування, гарантований механізм розподілу ризиків, цифрова система моніторингу, а також соціально-економічна спеціалізація майбутньої території. Саме така модель створює умови для того, щоб девелопмент став інструментом не просто відновлення, а модернізації міського простору.

**Висновки з проведеного дослідження.** Проведене дослідження дає підстави стверджувати, що міжнародний досвід управління інвестиціями у комплексних девелоперських проєктах не може бути зведений до універсального шаблону, проте він дозволяє відокремити набір стійких принципів, критично важливих для України. По-перше, результативне інвестиційне управління у міському девелопменті завжди базується на поєднанні просторового планування, земельної політики та фінансової архітектури проєкту. По-друге, у постконфліктних умовах визначальну роль відіграє наявність публічного або квазідержавного фінансового «якоря», який запускає першу фазу відбудови та знижує ризик для приватного капіталу. По-третє, без належного правового режиму землі, сучасних майнових реєстрів і гарантій захисту інвестора навіть значні бюджетні вливання не трансформуються у стійкий девелопмент.

Кейси Ізраїлю, Кувейту, Хорватії та Боснії і Герцеговини засвідчують, що успішне залучення інвестицій до великих міських проєктів відбувається там, де одночасно працюють кілька механізмів: довгострокове планування території, інститути розподілу ризиків, механізми співфінансування, адресна підтримка підприємництва і прозорі процедури реалізації. При цьому фізична реконструкція житла та інфраструктури має супроводжуватися створенням локальної соціально-економічної бази, у тому числі за рахунок створення пропозиції нових робочих місць, які передбачають створення продукції та надання послуг з високою доданою вартістю та інтелектуальною складовою. В іншому випадку відновлене чи новостворене девелопментом урбаністичне середовище не буде мати балансу робочої сили та пропозиції працевлаштування, що, відповідно, не сформує стабільний базис для довгострокового перебування населення у таких локаціях і відбудована територія не набуватиме повноцінної життєздатності.

Саме тому для України прикладне значення мають такі орієнтири, як формування інтегрованих територіальних програм відновлення та девелопменту, запровадження змішаного фінансування з чітким розподілом ризиків між державою, донорами та приватними інвесторами, розвиток гарантійних механізмів для великих проєктів, прискорення реформ земельно-майнової системи та впровадження BIM як важливого стандарту прозорості і контролю. Саме поєднання цих елементів створює передумови для того, щоб комплексні девелоперські проєкти стали інструментом не лише реконструкції, а й довгострокового соціально-економічного відновлення, розвитку та сталого зростання українських міст.

### Література

1. World Bank, Government of Ukraine, European Union, United Nations. Ukraine Fourth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4): February 2022 - December 2024. Washington, DC, 2025. 202 p. URL: [https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2025-02/ukraine\\_fourth\\_rapid\\_damage\\_and\\_needs\\_assessment\\_rdna4\\_february\\_2022\\_december\\_2024.pdf](https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2025-02/ukraine_fourth_rapid_damage_and_needs_assessment_rdna4_february_2022_december_2024.pdf) (дата звернення: 10.10.2025).
2. OECD. Redefining Spatial Planning and Development in Israel. Paris : OECD Publishing, 2025. 122 p. URL: [https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/08/redefining-spatial-planning-and-development-in-israel\\_2eb14d94/89036c98-en.pdf](https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/08/redefining-spatial-planning-and-development-in-israel_2eb14d94/89036c98-en.pdf) (дата звернення: 10.10.2025).
3. Bank of Israel. Annual Report 2024. Chapter 8. The Housing Market. Jerusalem, 2025. 20 p. URL: <https://kamakama.gov.il/media/0monkbn5/8-чеп-2024.pdf> (дата звернення: 11.10.2025).
4. World Bank. Croatia Emergency Reconstruction Project. Report No. P6360-HR. Washington, DC, 1994. 80 p. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/146911468026373367/pdf/multi-page.pdf> (дата звернення: 14.10.2025).
5. World Bank. Croatia Social and Economic Recovery Project. Project Information Document. Washington, DC, 2002. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/998481468770749877/pdf/multi0page.pdf> (дата звернення: 14.10.2025).
6. European Commission. Country Strategy Paper 2002-2006: Croatia. Brussels, 2002. URL: [https://aei.pitt.edu/44996/1/Croatia\\_CSP\\_2002\\_2006.pdf](https://aei.pitt.edu/44996/1/Croatia_CSP_2002_2006.pdf) (дата звернення: 14.10.2025).
7. Madir J., Vrana K. Public-private partnerships in Croatia. Law in Transition Online. 2012. October. URL: [https://www.ebrd.com/content/dam/ebd\\_dxp/assets/pdfs/legal-reform/law-in-transition-journal/online/lit112\\_full.pdf](https://www.ebrd.com/content/dam/ebd_dxp/assets/pdfs/legal-reform/law-in-transition-journal/online/lit112_full.pdf) (дата звернення: 14.10.2025).
8. Puljiz J., Funduk M., Biondić I. Revitalizing from Ashes: Economic Development and Business Resilience in the City of Vukovar. *Economies*. 2024. Vol. 12. № 2. Article 43. DOI: <https://doi.org/10.3390/economies12020043>.

9. BIM Implementation in Post-War Reconstruction of Ukraine / Demian P., Hassan T. M., Kalmykov O., Demianenko I., Makarov R. *Buildings*. 2024. Vol. 14. № 11. Article 3495. DOI: <https://doi.org/10.3390/buildings14113495>.

10. Kuwait Investment Authority. About KIA. URL: <https://www.kia.gov.kw/about-kia/> (дата звернення: 12.10.2025).

11. International Monetary Fund. Kuwait: Selected Issues. IMF Country Report No. 23/332. Washington, DC, 2023. 29 p. URL: <https://www.imf.org/-/media/files/publications/cr/2023/english/1kwtea2023002.pdf> (дата звернення: 13.10.2025).

12. World Bank. A Journey from Post-Conflict Reconstruction to Sustainable Peace and Development: Three Decades of Trusted Partnership with Bosnia and Herzegovina. Washington, DC, 2024. 72 p. URL: <https://thedocs.worldbank.org/en/doc/d93115fde0df25367306f4e6feb9b333-0410012024/original/BiH-publication-A-Journey-170724.pdf> (дата звернення: 15.10.2025).

## References

1. World Bank, Government of Ukraine, European Union and United Nations (2025), *Ukraine Fourth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4): February 2022 – December 2024*, World Bank, Washington, DC, USA, 202 p., available at: [https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2025-02/ukraine\\_fourth\\_rapid\\_damage\\_and\\_needs\\_assessment\\_rdna4\\_february\\_2022\\_december\\_2024.pdf](https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2025-02/ukraine_fourth_rapid_damage_and_needs_assessment_rdna4_february_2022_december_2024.pdf) (accessed October 10, 2025).

2. OECD (2025), *Redefining Spatial Planning and Development in Israel*, OECD Publishing, Paris, France, 122 p., available at: [https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/08/redefining-spatial-planning-and-development-in-israel\\_2eb14d94/89036c98-en.pdf](https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/08/redefining-spatial-planning-and-development-in-israel_2eb14d94/89036c98-en.pdf) (accessed October 10, 2025).

3. Bank of Israel (2025), *Annual Report 2024. Chapter 8. The Housing Market*, Bank of Israel, Jerusalem, Israel, 20 p., available at: <https://kamakama.gov.il/media/0monkbn5/8-chep-2024.pdf> (accessed October 11, 2025).

4. World Bank (1994), *Croatia Emergency Reconstruction Project. Report No. P6360-HR*, World Bank, Washington, DC, USA, 80 p., available at: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/146911468026373367/pdf/multi-page.pdf> (accessed October 14, 2025).

5. World Bank (2002), *Croatia Social and Economic Recovery Project. Project Information Document*, World Bank, Washington, DC, USA, available at: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/998481468770749877/pdf/multi0page.pdf> (accessed October 14, 2025).

6. European Commission (2002), *Country Strategy Paper 2002–2006: Croatia*, European Commission, Brussels, Belgium, available at: [https://aei.pitt.edu/44996/1/Croatia\\_CSP\\_2002\\_2006.pdf](https://aei.pitt.edu/44996/1/Croatia_CSP_2002_2006.pdf) (accessed October 14, 2025).

7. Madir, J. and Vrana, K. (2012), “Public-private partnerships in Croatia”, *Law in Transition Online*, October, available at: [https://www.ebrd.com/content/dam/ebd\\_dxp/assets/pdfs/legal-reform/law-in-transition-journal/online/lit112\\_full.pdf](https://www.ebrd.com/content/dam/ebd_dxp/assets/pdfs/legal-reform/law-in-transition-journal/online/lit112_full.pdf) (accessed October 14, 2025).

8. Puljiz, J., Funduk, M. and Biondić, I. (2024), “Revitalizing from ashes: Economic development and business resilience in the city of Vukovar”, *Economies*, vol. 12, no. 2, article 43, available at: <https://doi.org/10.3390/economies12020043>

9. Demian, P., Hassan, T.M., Kalmykov, O., Demianenko, I. and Makarov, R. (2024), “BIM implementation in post-war reconstruction of Ukraine”, *Buildings*, vol. 14, no. 11, article 3495, available at: <https://doi.org/10.3390/buildings14113495>

10. Kuwait Investment Authority (n.d.), “About KIA”, available at: <https://www.kia.gov.kw/about-kia/> (accessed October 12, 2025).

11. International Monetary Fund (2023), *Kuwait: Selected Issues. IMF Country Report No. 23/332*, IMF, Washington, DC, USA, 29 p., available at: <https://www.imf.org/-/media/files/publications/cr/2023/english/1kwtea2023002.pdf> (accessed October 13, 2025).

12. World Bank (2024), *A journey from post-conflict reconstruction to sustainable peace and development: Three decades of trusted partnership with Bosnia and Herzegovina*, World Bank, Washington, DC, USA, 72 p., available at: <https://thedocs.worldbank.org/en/doc/d93115fde0df25367306f4e6feb9b333-0410012024/original/BiH-publication-A-Journey-170724.pdf> (accessed October 15, 2025).

**Новіков А.В.**

**ДОСЛІДЖЕННЯ МІЖНАРОДНИХ ПРАКТИК УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЯМИ ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ КОМПЛЕКСНИХ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ У РЕАЛІЗАЦІЇ СТРАТЕГІЙ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ МІСТ**

**Мета.** Систематизація міжнародних практик управління інвестиціями для реалізації комплексних девелоперських проєктів у межах стратегій соціально-економічного розвитку міст та визначення інструментів, що можуть бути адаптовані до умов повоєнного відновлення України.

**Методика дослідження.** Методологічну основу становить міждисциплінарний підхід, що поєднує інструменти економічного аналізу, урбаністики та інвестиційного менеджменту. Використано порівняльний метод для аналізу кейсів Ізраїлю, Кувейту, Хорватії та Боснії і Герцеговини з метою виявлення ефективних моделей управління інвестиціями у девелоперських проєктах. Методи аналізу і синтезу застосовано при опрацюванні аналітичних звітів міжнародних організацій, документів державних інституцій і наукових публікацій. Метод узагальнення використано для систематизації міжнародного досвіду та формування підходів до його адаптації в Україні. Структурно-функціональний підхід дозволив дослідити взаємозв'язок просторового планування, фінансових інструментів та інституційного середовища, а абстрактно-логічний метод – сформулювати теоретичні узагальнення і висновки.

**Результати дослідження.** Доведено, що одними з ефективних механізмів реалізації комплексних девелоперських проєктів є інтеграція просторового планування з фінансовими інструментами, використання державних і квазідержавних інститутів як каталізаторів довгострокового капіталу, розвиток державно-приватного партнерства, удосконалення земельно-майнових реєстрів, застосування політичних гарантій для інвесторів, а також цифровізація проєктного циклу на базі BIM. Відображено, що відбудова житла й інженерної інфраструктури є необхідною, але недостатньою умовою стійкого розвитку, якщо вона не супроводжується покращенням місцевого бізнес-клімату, прозорістю регуляторних процедур і підтримкою підприємництва.

**Наукова новизна результатів дослідження.** Обґрунтовано доцільність переходу в Україні від фрагментарного фінансування девелоперських ініціатив до програмного впровадження інтегрованих територіальних проєктів, що забезпечують узгоджену координацію житлового будівництва, інфраструктурного розвитку, земельної політики та залучення приватного капіталу в межах єдиної урбаністичної інвестиційної моделі.

**Практична значущість результатів дослідження.** Практична цінність полягає у можливості застосування положень у політиці повоєнного відновлення та інвестиційному плануванні міського розвитку в Україні. Запропонований підхід може бути використаний органами державної влади та місцевого самоврядування, відповідними агенціями регіонального розвитку та приватними інвесторами для розробки інтегрованих територіальних девелоперських проєктів, у межах яких житло, транспорт, соціальна інфраструктура та рішення щодо землекористування узгоджуються в єдиній інвестиційній моделі регіонального розвитку.

**Ключові слова:** управління інвестиціями, девелоперські проєкти, післявоєнна відбудова, міський розвиток, нерухомість, державно-приватне партнерство, просторове планування.

**Novikov A.V.**

## **INTERNATIONAL PRACTICES IN INVESTMENT MANAGEMENT FOR INTEGRATED REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS WITHIN URBAN SOCIAL AND ECONOMIC DEVELOPMENT STRATEGIES**

**Purpose.** The aim of this article is to systematize international investment management practices for the implementation of comprehensive development projects within the framework of urban social and economic development strategies and to identify tools that can be adapted to the conditions of Ukraine's post-war recovery.

**Methodology of research.** The methodological framework is based on an interdisciplinary approach that combines tools from economic analysis, urban studies, and investment management. A comparative method was used to analyse case studies from Israel, Kuwait, Croatia, and Bosnia and Herzegovina with the aim of identifying effective models for managing investments in development projects. Methods of analysis and synthesis were applied when reviewing analytical reports from international organizations, documents from government institutions, and scientific publications. The generalization method was used to systematize international experience and formulate approaches for its adaptation in Ukraine. The structural-functional approach allowed for the investigation of the interrelationship between spatial planning, financial instruments, and the institutional environment, while the abstract and logical method enabled the formulation of theoretical generalizations and conclusions.

**Findings.** It has been demonstrated that some of the most effective mechanisms for implementing comprehensive development projects include the integration of spatial planning with financial instruments, the use of state and quasi-state institutions as catalysts for long-term capital, the development of public and private partnerships, the improvement of land and property registries, the provision of political guarantees for investors, as well as the digitization of the project cycle based on BIM. It is noted that the reconstruction of housing and engineering infrastructure is a necessary but insufficient condition for sustainable development if it is not accompanied by improvements in the local business climate, transparency of regulatory procedures, and support for entrepreneurship.

**Originality.** The paper demonstrates the feasibility of transitioning in Ukraine from piecemeal funding of development initiatives to the systematic implementation of integrated territorial projects that

ensure coordinated planning of housing construction, infrastructure development, land policy, and the attraction of private capital within a unified urban investment model.

**Practical value.** The practical value of the article lies in its applicability to post-war recovery policy and urban investment planning in Ukraine. The proposed approach can be used by national and local authorities, regional development agencies, and private investors to design integrated territorial development projects in which housing, transport, social infrastructure, and land-use decisions are aligned within a single investment framework. It also provides a basis for improving project prioritization, coordinating public and private funding, and reducing the inefficiencies associated with fragmented reconstruction measures.

**Key words:** investment management, development projects, post-war reconstruction, urban development, real estate, public and private partnership, spatial planning.

*Дата надходження рукопису: 05.01.2026*

*Дата прийняття рукопису до друку: 06.02.2026*

*Дата публікації: 31.03.2026*