



RAPORT

# Rynek budowlano-inżynieryjny Ukrainy w piątym roku wojny



## 1. Wstęp

Piąty rok pełnoskalowej wojny rosyjsko-ukraińskiej stał się dla sektora budowlano-inżynierskiego okresem przejścia od fazy przetrwania do fazy transformacji. Po dramatycznym załamaniu rynku w 2022 roku i stopniowej odbudowie aktywności gospodarczej w latach 2023–2024, rok 2025 przyniósł dalszy wzrost inwestycji. Jednocześnie ujawnił on nowe wyzwania związane z ograniczeniami finansowymi, niedoborem siły roboczej oraz rosnącymi kosztami realizacji projektów. Sektor budowlany pozostaje jednym z najważniejszych filarów odbudowy gospodarczej Ukrainy, a jego znaczenie wykracza obecnie daleko poza tradycyjnie rozumiane budownictwo. W warunkach wojennych branża stała się narzędziem odbudowy państwa, modernizacji infrastruktury krytycznej oraz zwiększania odporności gospodarki na zagrożenia militarne. W rezultacie coraz większą rolę odgrywają projekty związane z energetyką, logistyką, przemysłem oraz bezpieczeństwem infrastrukturalnym.

Jednym z najbardziej charakterystycznych procesów obserwowanych w latach wojny jest zmiana geograficznego układu inwestycji. Jeszcze przed 2022 rokiem największa aktywność budowlana koncentrowała się wokół Kijowa, Charkowa, Dniepru, Odessy oraz przemysłowych regionów wschodniej Ukrainy. Wojna doprowadziła jednak do bezprecedensowego przesunięcia kapitału i przedsiębiorstw na zachód kraju. Obwody lwowski, zakarpacki oraz iwanofrankiwski stały się nowymi biegunami wzrostu, przyciągając zarówno inwestycje prywatne, jak i projekty finansowane przez międzynarodowe instytucje rozwojowe.

Szczególne znaczenie zyskał sektor energetyczny. Powtarzające się ataki na ukraiński system elektroenergetyczny doprowadziły do powstania nowego segmentu rynku obejmującego budowę rozproszonych źródeł energii, magazynów energii oraz instalacji zapewniających niezależność energetyczną przedsiębiorstw i samorządów. W efekcie sektor odnawialnych źródeł energii (OZE) stał się integralną częścią rynku budowlano-inżynierskiego. Jednocześnie rynek pozostaje silnie uzależniony od wsparcia zagranicznego. Finansowanie pochodzące z Unii Europejskiej, Europejskiego Banku Inwestycyjnego, Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju, Banku Światowego oraz poszczególnych państw zachodnich odpowiada za znaczną część realizowanych inwestycji infrastrukturalnych. Bez tego wsparcia skala odbudowy byłaby zdecydowanie mniejsza.

W perspektywie najbliższych lat Ukraina pozostanie największym placem budowy w Europie. Według różnych szacunków całkowite potrzeby odbudowy kraju przekraczają obecnie 500 miliardów dolarów amerykańskich i będą nadal rosły wraz z przedłużaniem się konfliktu. Oznacza to, że sektor budowlano-inżynierski będzie jednym z głównych beneficjentów procesów gospodarczych zachodzących w kraju przez co najmniej kolejną dekadę.

## 02. Otoczenie makroekonomiczne Ukrainy

### 2.1 | UKRAINA W WARUNKACH GOSPODARKI WOJENNEJ

W 2025 roku Ukraina nadal funkcjonowała w realiach gospodarki wojennej, jednak sytuacja gospodarcza była zdecydowanie bardziej stabilna niż w pierwszych dwóch latach konfliktu. Państwo zdołało utrzymać funkcjonowanie podstawowych instytucji publicznych, ustabilizować kurs walutowy oraz zapewnić ciągłość działania systemu finansowego. Wojna nie doprowadziła do całkowitego załamania aktywności gospodarczej.

Przeciwnie – część sektorów wykazała zdolność do szybkiej adaptacji. Zjawisko to dotyczyło przede wszystkim przemysłu przetwórczego, logistyki, sektora IT oraz budownictwa.

Sektor budowlany odgrywa krytyczną rolę w ożywieniu ukraińskiej gospodarki, będąc fundamentem utrzymania infrastruktury oraz tworzenia miejsc pracy.

W 2025 roku wartość całego rynku budowlanego **urosla o 24%**, osiągając kwotę blisko **248 mld UAH** (ok. 5,3 mld EUR).

Według skorelowanych danych Państwowej Służby Statystyki Ukrainy wolumen robót budowlanych wzrósł nominalnie o 11,3% w 2025 po 17,8% wyższe w 2024 r. Należy jednak zaznaczyć, że w ujęciu historycznym wartość rynku pozostaje wciąż o około 30-34% niższa niż w przedwojennym 2021 roku.

Segment odbudowy i zabezpieczania obiektów infrastruktury krytycznej jest jednym z największych i stanowi około 20% rynku budowlanego. Znacząco wzrósł popyt na rozwiązania zwiększające niezależność energetyczną budynków: generatory (+130%), inwertery i akumulatory (+50%) oraz instalacje fotowoltaiczne (+100%). Na rynku budownictwa komercyjnego największy wzrost odnotował segment obiektów rolniczych, który zwiększył się o 48%.

Wzrost kosztów robót budowlanych i materiałów budowlanych w 2025 roku spowolnił do 15%, w porównaniu z 24% w 2024 roku.

Ważnym indykatorem powrotu do względnej stabilności operacyjnej jest wskaźnik zabezpieczenia przychodów. Średni portfel zamówień (backlog) ukraińskich firm budowlanych osiągnął poziom 6 miesięcy, co odpowiada wskaźnikom notowanym tuż przed inwazją.

## 2.2 | SKALA ZNISZCZEŃ I POTRZEBY ODBUDOWY

Skala zniszczeń infrastrukturalnych spowodowanych działaniami zbrojnymi nie ma precedensu w Europie od zakończenia II wojny światowej. Destrukcja objęła niemal wszystkie strategiczne rodzaje infrastruktury. Znacznym ubytkom uległa substancja mieszkaniowa, zakłady przemysłowe, a także sieci energetyczne, drogi, mosty i obiekty użyteczności publicznej. Ponadto uszkodzeniom uległy kluczowe węzły komunikacyjne, w tym porty i lotniska. Największe straty materialne odnotowano w obwodach donieckim, ługańskim, chersońskim, zaporoskim, charkowskim oraz w samej aglomeracji kijowskiej.

Zgodnie z najnowszymi szacunkami raportów międzynarodowych (w tym RDNA przygotowywanego przez Bank Światowy, ONZ i Komisję Europejską), całkowity koszt powojennej odbudowy Ukrainy szacowany jest na 580 miliardów dolarów.

Szczególnie dotkliwe, z perspektywy bezpieczeństwa państwa, okazały się uderzenia w system energetyczny. W latach 2022–2025 infrastruktura elektroenergetyczna była jednym z głównych celów powtarzających się ataków rakietowych. Z tego względu przywrócenie pełnej sprawności sektora energetycznego zostało uznane za absolutny priorytet państwa. Zgodnie z szacunkami międzynarodowych instytucji finansowych, całkowite koszty odbudowy Ukrainy już teraz przekraczają 500 miliardów dolarów. Skala ta oznacza, że wartość przyszłych inwestycji infrastrukturalnych będzie mogła być porównywana wyłącznie z największymi programami modernizacyjnymi realizowanymi w Europie w ubiegłym stuleciu.

## 2.3 | FINANSOWANIE ODBUDOWY

Złożony proces rozwoju rynku budowlanego Ukrainy jest obecnie nierozzerwalnie związany z dostępnością międzynarodowych źródeł finansowania. Najważniejszymi instytucjonalnymi uczestnikami procesu odbudowy pozostają Unia Europejska, Europejski Bank Inwestycyjny, Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju, a także Bank Światowy. Ogromne wsparcie płynie również ze strony rządów państw zrzeszonych w formacie G7 oraz od licznych, bilateralnych agencji rozwojowych. Niezależnie od kapitału publicznego, coraz większego znaczenia nabierają inwestycje prywatne. Zjawisko to jest szczególnie wyraźne w sektorach przemysłowym, logistycznym oraz energetycznym. W odróżnieniu od pierwszych, najbardziej niepewnych lat wojny, kapitał prywatny zaczyna postrzegać Ukrainę nie tylko przez pryzmat pomocy humanitarnej, lecz również jako chłonny rynek oferujący ponadprzeciętne możliwości wzrostu w długim horyzoncie czasowym.



## 3. Ewolucja rynku budowlanego w latach 2022–2025

### 3.1 | ROK 2022 – ZAŁAMANIE RYNKU

Pełnoskalowa inwazja w lutym 2022 roku doprowadziła do największego kryzysu w historii współczesnego budownictwa ukraińskiego. W ciągu zaledwie kilku tygodni od rozpoczęcia działań wojennych zamknięto znaczną część placów budowy w całym kraju. Całkowicie wstrzymano finansowanie nowych projektów, a większość inwestorów skoncentrowała się na zabezpieczaniu już istniejących aktywów. W wielu regionach frontowych i przyfrontowych prowadzenie jakiegokolwiek działalności budowlanej stało się fizycznie niemożliwe ze względów bezpieczeństwa. Skutkowało to drastycznym spadkiem wartości rynku z około 9,5 miliarda dolarów w 2021 roku do poziomu zaledwie 3,6 miliarda dolarów w roku 2022. Najgłębszą zapaść odnotowało budownictwo mieszkaniowe, sektor centrów handlowych, biurowców oraz infrastruktura drogowa. Jedyнным obszarem wykazującym ciągłość działania były niezbędne naprawy infrastruktury krytycznej i punktowe usuwanie najcięższych skutków działań wojennych.

### 3.2 | ROK 2023 – ODBUDOWA PODSTAW

Rok 2023 przyniósł pierwsze oznaki odbudowy. Kluczowym stymulatorem wzrostu w tym okresie nie były jeszcze inwestycje komercyjne, ale strukturalne projekty finansowane przez donatorów zagranicznych. Głównym priorytetem pozostawało przywracanie funkcjonowania zdewastowanej infrastruktury komunalnej oraz energetycznej. To właśnie w tym czasie zainicjowano pierwsze duże, zorganizowane programy odbudowy miejscowości położonych wokół Kijowa, które ucierpiały na początku wojny. Równocześnie stabilniejsze regiony

zachodniej Ukrainy zaczęły przyciągać rosnącą liczbę inwestorów przemysłowych poszukujących bezpiecznych lokalizacji dla relokowanego biznesu. W 2023 roku wartość wykonanych robót budowlanych wzrosła o 28% w ujęciu dolarowym w porównaniu z 2022 rokiem, osiągając 4,5 mld USD przy realnym wzroście gospodarki (wzroście realnego PKB) o 5,3%.

### 3.3 | ROK 2024 – STABILIZACJA I NOWE INWESTYCJE

Kolejny rok przyniósł wyraźne i zauważalne ożywienie w sektorze prywatnym. Nowym motorem napędowym rynku stały się obiekty o charakterze logistyczno-przemysłowym. Gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na nowoczesne magazyny, duże centra logistyczne, zakłady produkcyjne oraz obiekty handlowe w nowym formacie. Znaczący i dynamiczny rozwój odnotowano w segmencie inwestycji ukierunkowanych na bezpieczeństwo energetyczne i niezależność prądową przedsiębiorstw. Dodatkowo uruchomiono proces budowy nowych zakładów specjalizujących się w produkcji kluczowych materiałów budowlanych, szkła, betonu oraz zaawansowanych komponentów dla instalacji energetycznych. W 2024 roku wzrost rynku budowlanego wyniósł 15% w porównaniu z 2023 rokiem. Rynek budowlany osiągnął niemal połowę poziomu z 2021 roku. Jednocześnie gospodarka Ukrainy wzrosła w 2024 roku jedynie o 2,9%, czyli prawie dwukrotnie mniej niż w roku 2023.

## 4. Rynek budowlano-inżynieryjny Ukrainy w 2025 roku

Rok 2025 stanowi istotny moment przełomowy dla całego ukraińskiego sektora budowlanego. Po raz pierwszy od wybuchu pełnoskalowego konfliktu, nadrzędnym celem wielu inwestycji przestała być wyłącznie odtwórcza odbudowa zniszczeń, a stało się nim strategiczne tworzenie nowych, perspektywicznych aktywów gospodarczych. Ewolucja ta jest niezwykle widoczna w samej strukturze realizowanych projektów. Działania polegające na doraźnym usuwaniu szkód wojennych systematycznie ustępują miejsca rozbudowanym inwestycjom wspierającym nowoczesny przemysł, zoptymalizowaną logistykę oraz zaawansowaną energetykę. Wartość wszystkich wykonanych w kraju robót budowlanych w omawianym roku osiągnęła poziom około 248 miliardów hrywien.

W ujęciu strukturalnym najbardziej dynamicznie rozwijającym się segmentem bezsprzecznie pozostają obiekty niemieszkalne. Kategoria ta obejmuje wielkopowierzchniowe magazyny, zakłady przemysłowe, huby logistyczne oraz budynki użyteczności publicznej. Ten trend to bezpośrednia konsekwencja logistycznej izolacji części kraju, konieczności przebudowy szlaków handlowych oraz ciągłego napływu kapitału do bezpieczniejszej, zachodniej części terytorium. Sektor budownictwa przemysłowego również wykazuje dużą odporność i tendencję wzrostową. W 2025 roku kontynuowano strategiczne budowy nowych fabryk i zakładów produkcyjnych, w szczególności w obwodach lwowskim, zakarpaccim oraz tarnopolskim. Fundamentalne znaczenie mają tu inwestycje we własną produkcję materiałów budowlanych, które w przyszłości pozwolą znacząco zredukować dotychczasową zależność Ukrainy od zewnętrznego importu i zagwarantują płynność w nadchodzącym okresie masowej powojennej odbudowy.

Równoległy, niezależny rozwój przechodzi sektor energetyczny. Funkcjonowanie w warunkach permanentnego i realnego zagrożenia dla głównej infrastruktury przesyłowej sprawia, że przedsiębiorstwa chętniej i odważniej inwestują w dedykowane źródła energii, w tym magazyny o dużej pojemności oraz zaawansowane systemy zasilania awaryjnego. Zjawisko to prowadzi do swoistego zacierania się tradycyjnych granic pomiędzy standardowym rynkiem budowlanym a specjalistycznymi inwestycjami elektroenergetycznymi.

Szacunki rynkowe wskazują, że na placach budowy oraz w biurach inżynieryjnych brakuje obecnie **ponad 150 tysięcy wykwalifikowanych specjalistów.**

Pomimo stabilizacji i rozwoju, w branży uwypuklił się poważny kryzys kadrowy. Ograniczona dostępność pracowników stała się najpoważniejszą barierą wzrostu.

Deficyt ten negatywnie wpływa na harmonogramy prac, spowalnia tempo oddawania inwestycji i nieuchronnie generuje rosnące koszty pracy i realizacji. Mimo tych zauważalnych przeszkód makroekonomiczne perspektywy dla sektora oceniane są zdecydowanie optymistycznie. Obiektywna skala destrukcji wojennej połączona z ambitnymi planami modernizacyjnymi będącymi wymogiem akcesyjnym do Unii Europejskiej, dają pewność utrzymania się silnego i stabilnego popytu na usługi budowlano-inżynieryjne przez wiele kolejnych lat.

## 5. Analiza sektorowa rynku w 2025 roku

### Wprowadzenie

W początkowym okresie działań zbrojnych rynek budowlany analizowano głównie przez pryzmat całkowitych wolumenów spadków lub wzrostów. Jednakże w 2025 roku, ze względu na głęboką przebudowę struktury nakładów kapitałowych, kluczowa stała się dogłębna analiza poszczególnych segmentów gospodarczych. Poszczególne działy rozwijają się w zróżnicowanym tempie, korzystają z odmiennych modeli finansowania i zaspokajają zupełnie inne zapotrzebowania gospodarki państwa. W przeciwieństwie do epoki przedwojennej, w której to budownictwo drogowe i deweloperskie nadawały ton całej branży, obecny popyt kumuluje się wokół odporności infrastruktury krytycznej, energetyki, przebudowy łańcuchów dostaw oraz budownictwa stricte przemysłowego. Z kolei rynek mieszkaniowy i obrót komercyjny ewoluują i adaptują się do nowych paradygmatów demograficznych i rygorystycznych wymogów bezpieczeństwa.

#### 5.1 | INFRASTRUKTURA KRYTYCZNA – FUNDAMENT PAŃSTWOWOŚCI

Kształt projektów infrastruktury krytycznej został w całości zdeterminowany przez specyfikę prowadzonej wojny. Trwające i nawracające uderzenia z wykorzystaniem rakiet i aparatów bezzałogowych skutkowały powtarzającymi się zniszczeniami elektrowni, lokalnych i głównych podstacji energetycznych, a także stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków oraz strategicznych sieci ciepłowniczych. W odpowiedzi na ten stan rzeczy, państwo ustanowiło odbudowę sieci komunalnych i elektroenergetycznych bezwzględnym priorytetem finansowym. Realizacja tych zadań, finansowana nierzadko w oderwaniu od bieżącej koniunktury gospodarczej kraju, stanowi o żywotności i zdolności przetrwania Ukrainy jako organizmu państwowego.

Główne nakłady kapitałowe koncentrują się na systemowej odbudowie i modernizacji sieci przesyłowych, konstrukcji nowoczesnych i bezpiecznych podstacji transformatorowych, renowacji wodociągów oraz szeroko zakrojonej budowie publicznych schronów cywilnych i systemów wzmocnionej ochrony fizycznej infrastruktury. Wyróżniającym się na tym tle trendem projektowym jest konsekwentne odchodzenie od wielkich, scentralizowanych modeli infrastrukturalnych, które okazały się niezwykle podatne na pojedyncze, ale niszczycielskie ataki wroga. Sektor ten inwestuje dzisiaj w projekty rozproszone – lokalne i autonomiczne źródła generacji prądu, samowystarczalne mikrosieci energetyczne, pojemnościowe magazyny energii oraz zdecentralizowane kotłownie osiedlowe i przemysłowe. Trend ten zaowocował wręcz wyodrębnieniem się zupełnie nowej gałęzi inżynierii związanej z budownictwem infrastruktury wysoce odpornej (resilience engineering).

#### 5.2 | BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE – POWRÓT POPYTU PO SZOKU

Sektor deweloperski stanowi rozpoznawalny element krajobrazu gospodarczego, jednak jego funkcjonowanie odbiega od norm sprzed wybuchu wojny. Po całkowitym paraliżu w latach 2022–2023, w których to klienci indywidualni masowo wycofywali lub zawieszali decyzje zakupowe, a firmy deweloperskie ograniczały się do

wykańczania otwartych projektów, rok 2025 przyniósł umiarkowane i celowe ożywienie. Wznowiony popyt koncentruje się przede wszystkim wokół głównych ośrodków miejskich, takich jak Kijów, Lwów, Użhorod, Iwano-Frankiwnsk oraz Czerniowce. Fundamentalnym czynnikiem stymulującym rozwój tych lokalnych rynków nie jest już przyrost naturalny, ale wewnętrzne i wymuszone przesunięcia ludności. Miliony uchodźców uciekających ze stref objętych walkami skierowały się ku obwodom zachodnim, generując bezprecedensową presję na rynek mieszkaniowy w miastach takich jak Użhorod czy Lwów, gdzie ceny transakcyjne niejednokrotnie urosły w tempie przewyższającym dynamikę stolicy.

Zmienił się także profil samego produktu mieszkaniowego. Współcześni nabywcy nieruchomości, z racji dotkliwych doświadczeń życiowych, posiadają zupełnie nowe, rygorystyczne oczekiwania względem oferowanych mieszkań. Standardem deweloperskim stało się zapewnianie powszechnego dostępu do profesjonalnie przygotowanych schronów lub bezpiecznych przestrzeni, gwarantowanie budynkom niezależnych źródeł zasilania w postaci wysokowydajnych generatorów i magazynów energii, a także projektowanie wielofunkcyjnej infrastruktury usługowo-handlowej bezpośrednio na terenie inwestycji. Nowoczesne i pożądane osiedla ukraińskie ewoluują w kierunku architektonicznie zamkniętych i niezależnych mikroorganizmów miejskich, zdolnych do samowystarczalnego przetrwania w sytuacjach kryzysowych.

### 5.3 | NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE – OD GALERII PO RETAIL PARKI

Segment komercyjny, a w szczególności branża retail, znajduje się w fazie historycznej transformacji. Modele biznesowe oparte na budowie spektakularnych, gigantycznych i scentralizowanych galerii handlowych w sercach metropolii szybko utraciły na atrakcyjności z powodu rosnącego ryzyka operacyjnego i budowlanego, podwyższonych nakładów kapitałowych, ale także wyraźnego spadku siły nabywczej pewnej grupy konsumentów. W miejsce tego pojawił się rosnący i wyjątkowo stabilny rynek mniejszych, kompaktowych parków handlowych (tzw. retail parków), które królują na inwestycyjnych mapach Zakarpacia oraz w pasie zachodnich obwodów. Ten rozwijający się w szybkim tempie format przyciąga inwestorów ze względu na niskie i optymalne koszty realizacji, niezwykle krótki czas budowy prowadzący do błyskawicznego zwrotu z zaangażowanego kapitału oraz elastyczność w doborze i utrzymaniu najemców. Coraz powszechniejszym zjawiskiem staje się także głęboka integracja przestrzeni handlowej z nowo powstającymi kompleksami mieszkaniowymi (mixed-use). Nowe osiedla projektuje się w sposób gwarantujący mieszkańcom bezpośredni dostęp do sieci handlowych, punktów gastronomicznych, kluczowych aptek, a nawet placówek rekreacyjnych, co pozwala konsumentom na zaspokojenie najważniejszych potrzeb bytowych bez konieczności opuszczania bezpiecznego terenu zamieszkania.

### 5.4 | LOGISTYKA I MAGAZYNY – BENEFICJENT ZMIAN SZLAKÓW HANDLOWYCH

W sektorze nieruchomości o charakterze komercyjnym absolutnym liderem wzrostów jest branża logistyczna. Ta dynamiczna krzywa popytu to bezpośredni skutek drastycznej i wymuszonej reorientacji tradycyjnych, ukraińskich łańcuchów dostaw. Główne operacje handlowe, niegdyś obsługiwane w przeważającej większości przez infrastrukturę portów Morza Czarnego oraz rozbudowany przemysł wschodni, uległy przebudowie. Wypchnięcie strumienia towarowego na zewnątrz zrodziło ogromne zapotrzebowanie na nowe, stałe punkty transportowe ukierunkowane na kluczowe rynki zbytu: polski, rumuński, słowacki i węgierski. Konsekwencją tego zjawiska jest wykreowanie nowego, zintegrowanego pasa logistycznego rozciągniętego wzdłuż całej zachodniej granicy państwa. Największe skupiska nowych inwestycji obejmują tereny Lwowa, Wołynia, Zakarpacia i obwodu tarnopolskiego. Na tych terenach w zawrotnym tempie rosną i rozwijają się nowoczesne centra przeładunkowe, zautomatyzowane magazyny wysokiego składowania, profesjonalne terminale graniczne oraz rozległe i efektywne centra dystrybucyjne. Perspektywy makroekonomiczne przewidują, że rynek logistyczny nie doświadczy w przyszłości spowolnienia, gdyż w dobie postępującej integracji Ukrainy z wymogami jednolitego rynku europejskiego infrastruktura transportowa zyska na bezwzględny i stałym znaczeniu.

## 5.5 | BUDOWNICTWO PRZEMYSŁOWE I OZE

Zjawisko przenoszenia majątku produkcyjnego z niebezpiecznych stref wschodnich wygenerowało ogromny impuls inwestycyjny w postaci rosnącego, niezagospodarowanego popytu na nowoczesne hale, montownie, centra serwisu maszyn i innowacyjne parki przemysłowe (tzw. industrial parks). Ciekawym i obiecującym zjawiskiem gospodarczym, napędzanym wojenną przerwą w łańcuchach dostaw, jest dynamiczny rozwój lokalnej branży materiałów budowlanych. Decyzje inwestycyjne o ulokowaniu nowych fabryk betonu komórkowego, szkła hartowanego, suchych i gotowych mieszanek tynkarskich czy nowoczesnych prefabrykatów strukturalnych wzmocniły rynki w latach 2024–2025. Rozbudowywana dziś struktura produkcji przygotowuje twardą, technologiczną bazę do wielkoskalowej, planowanej renowacji kraju. Liczba oficjalnie działających i wspieranych parków przemysłowych urosła do imponującej wartości powyżej stu, stanowiąc najważniejszy magnes fiskalny i regulacyjny dla inwestorów zagranicznych w pasie obwodów lwowskiego, zakarpackiego i kijowskiego.

Transformacja ta nie omija sektora wytwarzania energii. Zaskakująco, to właśnie ryzyko wojenne zadziało jako silny katalizator skracający procesy decyzyjne i proceduralne, torując drogę do dynamicznej rozbudowy odnawialnych źródeł energii. O ile u podstaw dawnych inwestycji w fotowoltaikę czy wiatr leżała ekonomia i kalkulacja cen za megawat, o tyle obecnie stawką jest całkowite bezpieczeństwo i operacyjna niezależność funkcjonowania przedsiębiorstwa. Rekordowe zainteresowanie wzbudzają dedykowane i skalowalne instalacje fotowoltaiczne montowane bezpośrednio na dachach nowo powstałych fabryk i magazynów. W 2025 r. przyłączono 1,5 GW nowych mocy w fotowoltaice i zwiększono łączny potencjał kraju do ponad 8,5 GW.

Rozwojowi branży sprzyjają też nowe regulacje. W Ukrainie w połowie marca 2026 r. weszła w życie nowa ustawa energetyczna (nr 4777-IX), która ma przyspieszyć rozwój odnawialnych źródeł energii i zwiększyć stabilność krajowego systemu elektroenergetycznego. Największym beneficjentem zmian są instalacje fotowoltaiczne wyposażone w magazyny energii (solar-plus-storage), które po raz pierwszy otrzymały własną kategorię aukcyjną oraz najwyższy poziom wsparcia.

### Kluczowe zmiany:

- Co najmniej 10% rocznego wolumenu wsparcia będzie przeznaczony dla projektów PV z magazynami energii, podczas gdy farmy wiatrowe i słoneczne bez magazynów mają zagwarantowane po 5%.
- Wprowadzono wymagania techniczne dla takich instalacji:
  - moc magazynu musi wynosić minimum 80% mocy instalacji PV,
  - pojemność magazynu musi wynosić co najmniej 2 kWh na każdy 1 kW mocy PV,
  - maksymalna cena wsparcia została ustalona na 0,12 EUR/kWh.
- Celem jest zwiększenie zdolności nowych instalacji do stabilizowania sieci energetycznej.

### Ułatwienia dla inwestorów:

- Licencja na magazynowanie energii jest wymagana dopiero dla instalacji powyżej 5 MW.
- Właściciele magazynów mogą sprzedawać energię bezpośrednio sąsiadom bez dodatkowych licencji handlowych.
- Wprowadzono rachunki escrow zamiast kosztownych gwarancji bankowych.
- Zastosowano bardziej elastyczne zasady przyłączania do sieci, co ma przyspieszyć realizację projektów oczekujących na podłączenie.

Po pewnym zastoju zauważalny staje się także powrót stabilnych projektów energetyki wiatrowej w dogodnych regionach. Na przykład pod Połtawą (centralna Ukraina) powstaje największa farma wiatrowa na Ukrainie o mocy 650 MW. Inwestycję zrealizuje należąca do grupy DTEK spółka zależna. Projekt otrzymał wsparcie finansowe od norweskiej agencji rozwojowej NORAD.

Farma ma zostać ukończona w 2028 roku i będzie największym obiektem tego typu w kraju.

Widać również rosnący potencjał na rozwój strategicznego sektora biogazowni i produkcji certyfikowanego biometanu, wspierany doskonałymi warunkami ukraińskiego sektora rolnego. Na Ukrainie działa już 6 biometanowni, a sektor rozwija się bardzo szybko. Łączna zdolność produkcyjna uruchomionych instalacji przekracza 100 mln m<sup>3</sup> biometanu rocznie. Obecnie dostępne dane branżowe wskazują nawet na ok. 111 mln m<sup>3</sup> rocznie dla siedmiu działających zakładów. W 2025 r. Ukraina rozpoczęła pierwszy eksport biometanu do UE, wykorzystując istniejącą infrastrukturę gazową. Rząd Ukrainy zakłada wzrost produkcji do 1 mld m<sup>3</sup> rocznie do 2030 r. oraz 2,1 mld m<sup>3</sup> do 2035 r. Potencjał surowcowy kraju jest szacowany na 11,6 mld m<sup>3</sup> ekwiwalentu biogazu i biometanu rocznie, co należy do najwyższych wartości w Europie.

Największym projektem jest obecnie instalacja Teofipol Energy w obwodzie chmielnickim o zdolności produkcyjnej 56 mln m<sup>3</sup> rocznie, odpowiadająca za około połowę obecnej produkcji krajowej.

## 6. Analiza regionalna (Nowa geografia inwestycji)

### Wprowadzenie i nowa koncepcja stref inwestycyjnych

Najdalej idącym, strukturalnym skutkiem militarnej agresji rosyjskiej jest całkowita przebudowa, czy też wykreowanie od nowa, terytorialnej mapy podziału inwestycyjnego państwa ukraińskiego. Jeszcze przed kilkoma laty tradycyjne, wschodnie zaplecze metalurgiczne (wraz z ośrodkami takimi jak Charków czy Dniepr), strategiczna Odessa na południu i dominujący z racji stołeczności Kijów wyznaczały główne punkty koncentracji kapitału. Z początkiem 2025 roku układ ten został faktycznie zdecentralizowany na rzecz obszarów wysuniętych najdalej na zachód. Ze względów analitycznych terytorium gospodarcze kraju można wyodrębnić w cztery główne, spójne bloki:

STREFA	Charakterystyka gospodarcza i inwestycyjna
ZACHODNIA UKRAINA	Główne i dominujące centrum dla nowo lokowanych projektów inwestycyjnych i lokat zagranicznych.
AGLOMERACJA KIJOWSKA	Miejsce koncentracji największego wolumenu projektów z zakresu infrastrukturalnej odbudowy i napraw.
UKRAINA CENTRALNA	Ośrodek stabilnego i umiarkowanego rozwoju skupiający ciężki przemysł bazowy oraz logistykę wsparcia.
REGIONY PRZYFRONTOWE	Strefa podwyższonego ryzyka dedykowana ratowaniu i naprawianiu wyłącznie absolutnie krytycznej infrastruktury przeżycia.

#### 6.1 | OBWÓD LWOWSKI – GŁÓWNE CENTRUM INWESTYCYJNE ZACHODNIEJ UKRAINY

Wydarzenia ostatnich pięciu lat wyniosły obwód lwowski do bezprecedensowej roli nieformalnej gospodarczej stolicy państwa na flance zachodniej. Przed wojną stabilny, lecz nie wiodący węzeł gospodarczy, a dziś główny

odbiorca zagranicznego wsparcia finansowego oraz centrum relokacji strategicznego przemysłu. Posiadając bezcenną wartość logistyczną w postaci otwartej lądowej granicy z rynkami Unii Europejskiej, region jawi się w oczach międzynarodowych inwestorów jako przestrzeń przewidywalna, relatywnie bezpieczna i dogodna do długofalowego planowania projektów w horyzoncie dekadowym.

Początkowy, wręcz gwałtowny napływ fali tysięcy uchodźców i biznesu wymusił nagłą potrzebę zaspokojenia potężnego deficytu zorganizowanych mieszkańców, dużych i nowoczesnych hubów przeładunkowych, w tym e-commerce, oraz powierzchni fabrycznych do natychmiastowego startu montażowni przeniesionych m.in. z Zaporozża. Rozkwitający miejscowy sektor deweloperski płynnie dostosował się do tych wyzwań, rezygnując z nierentownego i opartego na pustostanach formatu typowo biurowego (office), na rzecz realizacji szeroko pojętego przemysłu lekkiego oraz tworzenia autonomicznych, chronionych energetycznie enklaw mieszkaniowych. Rozwój ten umiejętnie łączy się z ekologią – Lwów stanowi aktualnie zagłębienie i stolicę dla odnawialnych instalacji OZE.

## **6.2 | OBWÓD ZAKARPACKI – BENEFICJENT RELOKACJI BIZNESU**

Niegdyś region peryferyjny, którego aktywność bazowała niemal wyłącznie na drobnych biznesach przygranicznych i usługach, dziś jest kluczowym, rezerwowym hubem przemysłowym. Przewaga geolokalizacyjna (bezpieczna i krótka granica z Węgrami, Słowacją i Rumunią) stała się potężnym argumentem dla kapitału poszukującego azylu, czyniąc z Zakarpacia logistyczną i tranzytową potęgę. Region przechodzi niespotykany boom demograficzny, czego dobrym probierzem jest Użhorod, którego zaludnienie wzrosło z poziomu 115 tysięcy do niemal 160 tysięcy nowych stałych i tymczasowych rezydentów, a miasto pęka w szwach od powstających zbrojonych fundamentów nowych apartamentowców. Inwestorzy nabywają tu luksusowe nieruchomości traktując to działanie w równej mierze jako ulokowanie kapitału przed groźbą dewaluacji, jak i inwestycję pod wynajem.

Region to niekwestionowana "mekka" nowego formatu komercyjnego. Tak innowacyjne i eksperymentalne koncepty deweloperskie jak lokalne Retail Parki urosły w liczebność – za główny dowód służą nowo budowane parki i galerie w Mukaczewie oraz innowacyjny model komercjalizacji usług GrushevSky. Obwód będzie sukcesywnie rozwijać bazę logistyki przesyłowej nastawionej na eksport.

## **6.3 | KIJÓW I OBWÓD KIJOWSKI – NAJWIĘKSZY RYNEK ODBUDOWY**

Wbrew nieustannym perturbacjom geopolitycznym, centralny aparat, bankowość oraz kluczowa dla obrotów handlowych infrastruktura e-commerce zachowały bezwarunkową sprawność działania z perspektywy aglomeracji kijowskiej. Po trudnej i wyniszczającej pierwszej fazie inwazji obszar okalający samo miasto, na czele z satelickimi miasteczkami (Buczsa, Irpień, Borodziańska, Hostomel), zaabsorbował wiodący strumień europejskich i globalnych subwencji. Przekształciło to zniszczone tkanki przedmieść w kolosalny i prekursorski poligon głębokiej odbudowy urbanistycznej i mieszkalnictwa. Stołeczny pierścień administracyjny to dziś rozbudowane, ogromne powierzchnie pod nowe magazyny dystrybucyjne A-klasy i terminale kurierskie, z towarzyszącymi na zapleczu licznymi państwowymi inwestycjami stabilizującymi pracę wysłużonych elektrociepłowni oraz lokalnych podstacji o wzmocnionych parametrach i wydajności.

## **6.4 | OBWÓD IWANOFRANKIWSKI – BOOM MIESZKANIOWY I TURYSTYCZNY**

Znajdujący się w otulinie łańcucha Karpat, urokliwy z reguły kurortowy obwód, obok przejęcia napływu stałej emigracji przeżywa silny rozwój luksusowej infrastruktury rekreacyjnej i hotelarsko-inwestycyjnej w rejonie m.in. Bukowela, Jabłonicy czy Polanicy. Apartamentowce te nierzadko pełnią dwoistą rolę bezpiecznych, odległych włości, stąd ogromna uwaga na inwestycje w autonomię zasilania z mikrosieci wykorzystujących solary i silny potencjał tamtejszej biomasy. Jest to z całą pewnością jeden z bardziej obiecujących segmentów, udowadniający

dużą siłę peryferii w dobie wielkiego konfliktu. Obwód iwanofrankiowski zanotował w 2025 r. 50-procentowy wzrost w pozwoleniach na budowę (aż 523,1 tys. m<sup>2</sup>).

## 6.5 | OBWÓD ODESKI – OKNO HANDLOWE I KLUCZ DO ODBUDOWY EKSPORTU

Węzeł odeski pełni absolutnie decydującą rolę operacyjną w wysyłce, a tym samym generowaniu narodowego dochodu z tytułu potężnego tonażu ukraińskich zbóż i metali na rynki krajów trzecich. Zagrożenie morskie i ryzyka ubezpieczeniowe powodują spowolnienie kapitału spekulacyjnego w obszarze standardowych deweloperskich osiedli na rzecz projektów strukturalnych związanych z modernizacją nabrzeży terminali przeładunkowych, wznoszeniem magazynów płaskich i wielkich spichlerzy rolniczych, na czele z podłączeniami bocznic kolejowych. Zakończenie blokady czarnomorskiej doprowadzi jednak Odessę ponownie do roli nadmorskiego beneficjenta rozbudowywanej turystyki i potężnych kompleksów mieszkalnych.

## 6.6 | OBWÓD WOŁYŃSKI – LĄDOWA BRAMA ZACHODNIA UKRAINY

Blokada dróg wodnych drastycznie zrekompensowała status Wołynia, przemieniając go w centralny węzeł integracji drogowej w obsłudze importu dóbr unijnych (na czele z zaawansowaną techniką budowlaną dla reszty kraju i niezbędnych części) w oparciu o sieć odpraw i przejść na zachodniej granicy. Łuck w ostatnich miesiącach intensywnie wykorzystał sprzyjające okoliczności gospodarcze koncentrując fundusze publiczne oraz te przekazywane przez partnerów w rozwój lądowych przejść i punktów o szerokim spektrum – terminali z wbudowanym systemem cross-dockingu dla logistyki kołowej, posadowionego w ekosystemie sprzyjającym odnawialnej zielonej energii oraz produkcyjnym parkom rolnym i spożywczym wspieranym rynkiem odnawialnym.

## 6.7 | OBWÓD TARNOPOLSKI – NOWE SERCE MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH

Położenie oddalone od zapalnych punktów starć wespół z dogodną, bezpieczną siecią obwodnic oraz świetnymi gruntami uczyniły Tarnopol nowym sercem branży wspierającej budownictwo i zapleczem operacyjnym dla późniejszej powojennej odnowy całego państwa. Przełomem dla rozwoju obwodu stały się udane i zrealizowane alokacje kluczowych inwestorów zagranicznych, zajmujących się na co dzień produkcją cementów, gipsu oraz chemii. To właśnie twarde rzemiosło produkcji uodparnia rynki budowlane regionu od presji zewnętrznej, stabilizując rynki nieruchomości mieszkalnych na równych parametrach w zabudowie podmiejskiej.

## 6.8 OBWÓD CHARKOWSKI

### 1. Rynek budowlany w obwodzie charkowskim jest silnie spolaryzowany

Nie ma jednego „ryнку budowlanego”. Segmenty związane z odbudową i utrzymaniem infrastruktury krytycznej rozwijają się dynamicznie dzięki finansowaniu publicznemu i potrzebom wojennym, podczas gdy klasyczne nieruchomości komercyjne pozostają w stagnacji z powodu wysokiego ryzyka inwestycyjnego. Największe nakłady trafiają do energetyki, sieci komunalnych i projektów zwiększających odporność miast na ataki. Coraz częściej nie chodzi o odbudowę stanu sprzed wojny, lecz o tworzenie nowej infrastruktury dostosowanej do warunków konfliktu.

Charków traci znaczenie logistyczne na rzecz zachodniej Ukrainy. Przebudowa szlaków handlowych i transportowych spowodowała odpływ inwestycji magazynowych oraz logistycznych do regionów przy granicy z UE. Korzystają na tym przede wszystkim obwody lwowski, wołyński i zakarpacki, a także Dniepr jako względnie bezpieczne centrum przemysłowe.

Pomimo bliskości frontu, liczba oddawanych mieszkań rośnie szybciej niż średnio w kraju. W pierwszym kwartale 2026 r. oddano o ponad 12% więcej powierzchni mieszkaniowej niż rok wcześniej, podczas gdy na poziomie całej Ukrainy rynek praktycznie się nie rozwijał. Nowe inwestycje koncentrują się przede wszystkim w rejonie charkowskim otaczającym miasto. Inwestorzy i mieszkańcy preferują lokalizacje zapewniające lepsze bezpieczeństwo, dostęp do infrastruktury i wyższą jakość życia niż centrum dużej metropolii narażonej na ostrzały. Wzrost cen mieszkań o 43% względem początku 2022 r. oraz rosnące ceny nowych inwestycji świadczą o stopniowym powrocie popytu i wiary w przyszłość regionu.

## 6.9 | OBWÓD CZERNIOWIECKI, MIKOŁAJOWSKI I DNEPROPIETROWSKI – PODSUMOWANIE POTENCJAŁÓW

Dopełnieniem makroregionalnym są rynki ukierunkowane w różnorodny sposób na wyspecjalizowane zadania modernizacyjne. Stosunkowo bezpieczne Czerniowce stanowią model wyważonego, łagodnego rozkwitu popytu konsumenckiego przy granicy, unikając skoków inwestycyjnych w zamian za organiczny i harmonijny rozwój niedużych projektów usługowych ze stabilnymi cenami najmu. W kontraście mikołajowska przestrzeń to ciekawy eksperyment kooperacji międzyrządowej polegającej na pełnej odbudowie miasta w skali makro – we współpracy m.in. z urzędami Królestwa Danii wprowadzono nowe wytyczne dla odbudowy kluczowych punktów dostępu wody pitnej, magistrali oraz inteligentnych elektrowni miejskich z poszanowaniem zasad odnawialnej zielonej energii. W końcu dnipropropietrowska potęga przemysłu metalowego, jako jedyny wielki format, oparł się skrajnym dewastacjom znanych m.in. z Donbasu utrzymując stabilne zaplecze obróbki dla ciężkich maszyn wspierających zrównoważony wysiłek naprawczy kraju na dnierzańskich taśmach ukraińskich fabryk.

## Podsumowanie raportu i trendy na 2026

Zmiany z lat 2022-2025 nakreśliły fundamentalne, nieodwracalne wręcz transformacje terytorialne, techniczne i społeczne na obszarze ukraińskiego terytorium. To właśnie ten nowy fundament zdefiniuje kierunki dalszych i zintegrowanych wysiłków na rzecz modernizacji strukturalnej na zbliżającą się nową, dziesięcioletnią epokę potężnego budownictwa wieloformatowego, integrując to państwo na dobre z tkanką zachodnioeuropejską.

Na podstawie aktualnych danych rynkowych i analitycznych na rok 2026 oraz prognoz na przyszłość, ukraiński rynek budowlano-inżynierski wykazuje wyraźny podział na segmenty dynamicznie rosnące oraz te, które mierzą się ze znacznymi trudnościami.

Ogólne trendy na rynku w 2026 roku:

- Rynek przeszedł do fazy transformacji strukturalnej, w której inwestycje nie skupiają się już wyłącznie na doraźnej odbudowie, ale na budowaniu długofalowej odporności.
- Infrastruktura krytyczna i inżynierska w roli lidera: Na początku 2026 roku głównym motorem napędowym całego rynku pozostaje inżynieria lądowa i wodna. Dla porównania segment mieszkaniowy oraz część komercyjnego wykazują spadki lub podlegają silnej presji.
- Boom na decentralizację i niezależność energetyczną: Budownictwo energetyczne zintegrowało się z rynkiem komercyjnym i przemysłowym. Inwestorzy prywatni i publiczni na masową skalę instalują rozproszone źródła energii (OZE), magazyny prądu oraz biogazownie. Szacuje się, że tylko w 2026 roku w ukraińskich regionach uruchomiony zostanie co najmniej 1 GW nowych mocy w zakładach kogeneracyjnych. W segmencie komercyjnym wyjątkowo szybki wzrost odnotowuje także infrastruktura wspierająca sektor rolniczy.
- Geograficzna reorientacja inwestycji: Trwa strukturalne przesunięcie aktywności na zachód Ukrainy. Obwody takie jak lwowski, zakarpacki czy wołyński przyciągają kluczowe projekty z obszaru wielkopowierzchniowej logistyki (ukierunkowanej na granice z UE), nowe parki handlowe oraz zakłady przemysłowe podlegające relokacji.
- Koszty realizacji inwestycji stanowią poważne obciążenie dla marż wykonawców. Na przełomie stycznia i lutego 2026 roku ceny robót budowlano-montażowych były o 6,5%–7,2% wyższe niż rok wcześniej. W

przypadku inwestycji deweloperskich przewiduje się, że w 2026 roku ceny w segmencie pierwotnym mogą wzrosnąć o kolejne 10–15% ze względu na rosnące koszty materiałów, prądu i logistyki.

- Brak wykwalifikowanej siły roboczej to obecnie jedna z głównych barier dla wykonawców. W pierwszym kwartale 2026 r. niemal 57% firm budowlanych wskazało niedobór kadr jako główny czynnik ograniczający ich działalność. Na ukraińskim rynku brakuje obecnie około 30% niezbędnych specjalistów, co napędza presję płacową w branży, sięgającą podwyżek rzędu 25–30% rocznie.
- Nowe standardy w mieszkalnictwie: Rynek mieszkaniowy wymaga dostosowania projektów do nowych wymogów bezpieczeństwa. Powszechnym standardem w regionach zachodnich i w Kijowie stało się projektowanie zintegrowanych schronów cywilnych oraz w pełni niezależnych, awaryjnych systemów zasilania osiedli.

### **Perspektywa na rok 2027 i lata kolejne**

Długoterminowe prognozy przewidują, że rynek będzie systematycznie rósł, wspierany głęboką potrzebą unowocześnienia kraju w drodze do europejskiej integracji. Analizując strukturę finansowania dominować będą projekty współfinansowanych międzynarodowo. W roku 2027 sektor budowlano-inżynieryjny w obszarze użyteczności publicznej i infrastruktury krajowej wciąż będzie w dużej mierze zależał od kapitału z Banku Światowego, EBI, EBOR oraz funduszy pomocowych UE.

Dodatkowym zjawiskiem, jest konsolidacja nowych szlaków handlowych: Logistyczne "bramy" uformowane na zachodniej granicy na trwale wpiszą się w krajobraz ukraińskiej gospodarki, stanowiąc kluczowy węzeł w handlu z państwami Unii Europejskiej.

Obserwujemy również rozwój krajowej bazy produkcyjnej. W celu sprostania przyszłemu popytowi na materiały budowlane i ograniczenia kosztów transportu, regiony bezpieczne, takie jak np. Tarnopol, będą w kolejnych latach intensywnie rozwijać krajowe fabryki prefabrykatów, chemii budowlanej oraz cementu.

Ukraina pozostaje rynkiem obarczonym ryzykiem wojennym, jednak w zależności od regionów funkcjonowania jest ono istotnie różne. Podmioty, które chcą zdobyć ekspozycje na rosnącą gospodarkę i inwestycje budowlane pod wojnie muszą rozważyć aktywność na tym rynku już teraz i zbudować odpowiednie zespoły jak i kontakty niezbędne do prowadzenia działalności na miejscu.