

ВИСНОВОК
про наукову новизну, теоретичне та практичне значення
результатів дисертації

на тему:

«Розвиток інструментарію інвестиційного проектування реконструкції
житлового фонду», здобувача ступеня доктора філософії
Слободенюка Олександра Валерійовича з галузі знань 05 – Соціальні і
поведінкові науки
за спеціальністю 051 – Економіка

1. Актуальність теми дисертаційного дослідження Слободенюка Олександра Валерійовича зумовлена низкою чинників. Насамперед, масштабне руйнування житлового фонду внаслідок війни, вимагає негайного та системного підходу до відновлення будівельної галузі. В цих умовах питання реконструкції житла набуває стратегічного значення. Успішна реалізація проєктів реконструкції потребує значних капіталовкладень, довгострокового фінансування, зважених інвестиційних рішень й ефективного механізму проєктного управління, що враховує інтереси держави, бізнесу й громадян. Саме тому актуальним напрямком досліджень є розроблення науково обґрунтованого інструментарію для інвестиційного проектування реконструкції житла, який інтегрує в собі існуючі розрізнені розробки, дозволить оптимізувати інвестиційні потоки, зменшити ризики, забезпечити ефективне використання фінансових ресурсів, підвищити результативність проєктів і пришвидшити процес відновлення.

2. Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Результати дисертації кореспондуються зі стратегічними пріоритетами України, що відображені в Законі України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», Проекті Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення механізму залучення приватних інвестицій з використанням механізму державно-приватного партнерства для пришвидшення відновлення зруйнованих війною об'єктів та будівництва нових об'єктів, пов'язаних з післявоєнною перебудовою економіки України а також Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки» (зі змінами).

Окремі аспекти дисертаційного дослідження були розвинуті за участі автора у виконанні науково-дослідної теми «Розробка методичного інструментарію оцінки інвестиційної привабливості об'єктів реконструкції житлового фонду» (номер державної реєстрації 0121U110513, 2021–2025 рр.) було запропоновано та обґрунтовано низку підходів і рекомендацій.

Дослідження впроваджено в навчальні програми Київського національного університету будівництва і архітектури.

Дисертація відповідає паспорту спеціальності 051 – Економіка.

3. Наукова новизна одержаних результатів.

У дисертації одержані наступні наукові результати.

удосконалено:

- концептуальні засади інвестиційного проектування реконструкції житлового фонду – шляхом формування оновленої системи принципів, детермінант та функціонального наповнення цього процесу. На відміну від існуючих підходів, запропоновано впровадити періодизацію життєвого циклу реконструкційного проєкту з урахуванням специфіки житлової нерухомості, що дозволяє більш чітко визначати ключові етапи управління, підвищити точність прогнозів результативності проєкту та забезпечити стратегічну орієнтацію інвестиційної діяльності;

- методичний підхід до комплексної оцінки інвестиційної привабливості проєктів реконструкції житлового фонду – шляхом розробки інтегральної моделі, яка, на відміну від традиційних методів, охоплює технічні параметри зносу об'єкта, економічну ефективність, соціальні ризики та планувальні характеристики міського середовища. Такий підхід дозволяє обґрунтовано обирати пріоритетні об'єкти для реконструкції, приймати більш зважені інвестиційні рішення та мінімізувати можливі втрати ресурсів;

- інструментарій інвестиційного проектування комплексної реконструкції житла – розширено шляхом поєднання методів технічної експертизи стану об'єктів, фінансово-економічного аналізу, ризик-менеджменту та цифрових рішень, включаючи модель визначення важливості об'єктів реконструкції на багатокритеріальній основі, спрямовані на забезпечення прозорості проєктного добору, збалансування інтересів основних стейкхолдерів (держави, інвесторів, населення) і підвищення результативності реалізації проєктів у межах відбудови.

набули подальшого розвитку:

- визначення терміну «інвестиційне проектування реконструкції житлового фонду», яке пропонується розглядати через призму стратегічного управління міським розвитком, як системно інтегрований багатоетапний процес реалізації комплексу взаємопов'язаних організаційно-правових, фінансових, інженерно-технічних, архітектурно-планувальних та управлінських заходів, формалізованих у планово-розрахунковій документації. Запропонований підхід передбачає реалізацію проєктів у визначених часових, фінансових та нормативних рамках з метою досягнення економічного, соціального та урбаністичного ефекту;

- структурно-логічна модель системи управління інвестиційними проєктами реконструкції, яка на відміну від традиційних підходів представлена як ієрархічна система, що складається з чотирьох інтегрованих підсистем: інформаційно-аналітичної (збір і обробка вхідних даних), прогнозно-оцінювальної (моделювання сценаріїв розвитку), забезпечувальної (ресурсне й нормативне забезпечення), функціонально-інструментальної (використання цифрових і управлінських інструментів), що дозволяє синхронізувати функції

на різних етапах життєвого циклу проєкту, забезпечити прозорість прийняття рішень і досягнення синергетичного ефекту;

- науково-методичний підхід до багатофакторної оцінки інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду, який систематизовано і формалізовано шляхом створення алгоритму прийняття рішень, що включає поетапний аналіз: від попереднього відбору об'єктів і діагностики технічного стану до правової експертизи, фінансово-економічного аналізу та розрахунку інтегрального показника привабливості. Запропонований підхід дозволяє комплексно оцінювати ефективність реконструкції та обирати раціональну стратегію реалізації проєкту з урахуванням ресурсних обмежень та соціальних пріоритетів;

- науково-прикладний підхід до оцінювання та управління ризиками інвестиційних проєктів реконструкції, який дозволяє більш точно прогнозувати грошові потоки, коригувати економічну ефективність проєкту та приймати обґрунтовані інвестиційні рішення в умовах підвищеної нестабільності.

4. Теоретичне та практичне значення результатів дисертації.

Дисертація містить наукові положення, нові науково обґрунтовані теоретичні результати проведених досліджень, які мають істотне значення для галузі знань 05 – Соціальні і поведінкові науки.

Теоретичне значення одержаних результатів полягає в поглибленні існуючих та обґрунтуванні нових теоретико-методичних підходів до багатофакторного оцінювання інвестиційних проєктів реконструкції житла, який інтегрує в собі існуючий інструментарій, доповнює і систематизує його на новій концептуальній основі стратегічного управління житловим фондом в рамках процесу відновлення житлового фонду. Відмінність запропонованого підходу полягає в тому, що він інтегрує моделі і методи оцінювання технічного стану, просторового планування, фінансово-економічного оцінювання в єдину систему вибору оптимального проєкту в заданих умовах. З'ясовано сутність і зміст інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду, яке пропонується розглядати з позицій стратегічного планування. Запропонований підхід формує наукове підґрунтя для розробки нових моделей оцінювання і вибору проєктів реконструкції, а формалізація процесу інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду дозволяє інтегрувати його в цифрову систему управління об'єктом на будь-якому етапі життєвого циклу.

Практична значимість дисертації полягає в розробці прикладного інструментарію розвитку інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду, що забезпечує його застосування в реальній управлінській, проєктно-аналітичній та інвестиційно-фінансовій практиці. Розроблена система поєднує технічну діагностику, класичний проєктний аналіз, ризик-орієнтований менеджмент і цифрові технології, що дозволяє формувати і оцінювати проєкти реконструкції з урахуванням широкого спектра чинників –

від інженерного стану об'єктів до фінансових можливостей та соціальних очікувань.

Запропонований інструментарій може бути використаний на всіх етапах підготовки й реалізації інвестиційного проєкту, оскільки охоплює створення цифрової бази даних і попередню технічну оцінку, порівняння альтернатив реконструкції, знесення або капітального ремонту з урахуванням економічних та соціальних ефектів, інтегральний показник за технічними, соціальними й фінансовими критеріями, що дає змогу пріоритезувати об'єкти в межах портфеля, інформаційне середовище для інтеграції учасників проєкту, контролю витрат і термінів у реальному часі, фінансову модель з урахуванням прогнозного кеш-флоу, сценарного аналізу, моделювання Монте-Карло та планування заходів реагування на ризики.

Практична цінність підвищується завдяки розробленій логічній схемі взаємозв'язку інструментів та форм фінансування проєктів, яка дозволяє комбінувати такі джерела як пайові фонди, акціонерний капітал, позики, публічно-приватне партнерство тощо, що відкриває широкі можливості адаптації під потреби конкретного міста, забудовника чи інвестора.

Особливе значення має запропонований алгоритм фінансування інвестиційних проєктів на засадах публічно-приватного партнерства, що включає поетапну узгодженість інтересів, формування фінансових умов, юридичне оформлення обов'язків сторін та розподіл ризиків. Такий підхід дозволяє створити збалансовану модель співпраці, де ризики не зосереджуються винятково на приватному інвесторі, а розподіляються між усіма учасниками.

Завдяки універсальності, адаптивності та орієнтації на цифрові рішення, запропонований інструментарій може бути використаний органами місцевого самоврядування, девелоперами, інвестиційними компаніями, а також у межах програм державного партнерства, муніципального управління житловим фондом та реалізації відновлювальних стратегій після військових руйнувань.

Практична цінність дисертації підтверджена її впровадженням у діяльність учасників проєктів реконструкції житла, а саме: результати наукових досліджень, пов'язаних з розробленням методичних засад аналізу та вибору інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду, впроваджено в господарську діяльність ТОВ «Броварибуд», розроблені автором науково-методичні підходи до формування інструментарію інвестиційного проєктування комплексної реконструкції житлового фонду знайшли практичне застосування у діяльності ЖБК «Гранд парк» при формуванні організаційно-економічного механізму інвестиційної діяльності підприємства, рекомендації щодо вдосконалення інструментів інвестиційного проєктування реконструкції житла були використані ТОВ «Екоінвестком» при розробці стратегії інвестиційного розвитку підприємства.

Дослідження автора застосовані ГО «Центр інновацій та технологій» під час реалізації ініціатив, спрямованих на підтримку науково-технічної та інноваційної діяльності.

5. Використання результатів роботи.

Результати дослідження впроваджено у освітній процес Київського національного університету будівництва і архітектури (довідка про впровадження результатів № 21.8-03/05 від 15.01.2025 р.) та у діяльність низки організацій. Зокрема, розробки дисертанта успішно застосовуються в: ТОВ «Броварибуд» (довідка № 17/4-25-34 від 30.04.2025 р.); ЖБК «Гранд парк» (довідка № 345/17 від 22.05.2025 р.); ТОВ «Екоінвестком» (довідка № 01-04/25 від 11.04.2025 р.); ГО «Центр інновацій та технологій» (довідка № 02/25 від 14.02.2025 р.).

6. Особиста участь автора в одержанні наукових та практичних результатів, що викладені в дисертаційній роботі є самостійною науковою працею, у якій висвітлено власні ідеї та розробки автора, що дали змогу вирішити поставлені завдання. Робота містить теоретичні та практичні положення та висновки, сукупність яких кваліфікується як вагомий внесок в економіку. Основні положення та результати дисертаційної роботи одержані автором особисто, що засвідчується 10 публікаціями.

Дисертаційна робота виконана на кафедрі економіки будівництва Київського національного університету будівництва і архітектури, науковий керівник – доктор економічних наук, професор, перший проректор КНУБА, Шкуратов О.І..

Розглянувши звіт подібності щодо перевірки на плагіат, зроблено висновок, що дисертаційна робота Слободенюка О.В. є результатом самостійних досліджень здобувача і не містить елементів плагіату та запозичень. Використані ідеї, результати і тексти інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

Дисертація характеризується єдністю змісту та відповідає вимогам щодо її оформлення.

7. Перелік публікацій за темою дисертації із зазначенням особистого внеску здобувача.

За результатами досліджень опубліковано 10 наукових праць, у тому числі: 4 статті у наукових фахових виданнях України категорії «Б»; 6 тез наукових доповідей в збірниках матеріалів науково-практичних конференцій.

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Слободенюк О.В. Формування системи управління інвестиційними проєктами реконструкції житлового фонду. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2022. № 50 (2). С. 162-171. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.50\(2\).162-171](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2022.50(2).162-171)

2. Слободенюк О.В. Методичні засади аналізу та вибору інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2023. № 52 (3). С. 179-187. [https://doi.org/10.32347/2707-501x.2023.52\(3\).179-187](https://doi.org/10.32347/2707-501x.2023.52(3).179-187)

3. Слободенюк О.В. Інвестиційна привабливість проєктів реконструкції житлового фонду. *Економічний дискурс*. 2024. № 3-4. С. 96–103. URL: <http://ed.pdatu.edu.ua/> <https://doi.org/10.36742/2410-0919-2024-2-9>

4. Слободенюк О.В. Удосконалення інструментарію інвестиційного проєктування комплексної реконструкції житлового фонду. *Інвестиції: практика та досвід*. 2025. № 9. С. 209–214. <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2025.9.209>

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Слободенюк О.В. Просторові особливості інвестиційної привабливості реконструкції житлового фонду. *Просторовий розвиток територій: традиції та інновації*: матеріали III Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 25-26 листопада, 2021 р.). К.: ДКС-Центр, 2021. С. 191–192.

6. Слободенюк О.В. Інвестиційна складова процесу реконструкції житлового фонду. *Економіко-управлінські та інформаційно-аналітичні новації в будівництві*: матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 7-8 червня 2022 р.). К.: КНУБА, 2022. С. 142–143.

7. Слободенюк О.В. Інноваційно-інвестиційна модель комплексної реконструкції житлового фонду. *Інноваційна економіка: перспективи та технології*: матеріали I Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 5 жовтня 2023 р.). К.: НАУ, 2023. С. 33–35.

8. Слободенюк О.В. Оцінювання інвестиційної привабливості комплексної реконструкції територій. *Перспективи розвитку територій: теорія і практика. Поствоєнне відновлення*: матеріали VII Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 16-17 листопада 2023 р.). Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023. С. 39–42.

9. Слободенюк О.В. Моделі інвестиційного механізму реконструкції житлового фонду. *Просторовий розвиток територій: традиції та інновації*: матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 14 листопада 2024 р.). К.: Екоінвестком, 2024. С. 294–295.

10. Slobodeniuk O.V. Risk accounting in investment projects for housing stock reconstruction. *Economics, accounting, finance and management in the context of globalization*: conference proceedings of International scientific-practical conference (Aarhus, Denmark, March 27, 2025). Aarhus: ICSSH, 2025. P. 10–12.

ВВАЖАТИ, що дисертаційна робота Слободенюка Олександра Валерійовича «Розвиток інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду», яка подана на здобуття ступеня доктора філософії, за своїм науковим рівнем та практичною цінністю, змістом та оформленням повністю відповідає вимогам пп. 5, 6, 7, 8, 9 «Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії», затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 2022 р. № 44, та відповідає напрямку наукового дослідження освітньо-наукової програми КНУБА зі спеціальності 051 – Економіка.

РЕКОМЕНДУВАТИ:

1. Дисертаційну роботу «Розвиток інструментарію інвестиційного проектування реконструкції житлового фонду», подану Слободенюком Олександром Валерійовичем на здобуття ступеня доктора філософії зі спеціальності 051 – Економіка, до захисту.

2. Головою спеціалізованої вченої ради призначити:

– доктора економічних наук, професора БЄЛЕНКОВУ Ольгу Юріївну, професора кафедри економіки будівництва Київського національного університету будівництва і архітектури;

Рецензентами призначити:

– доктора економічних наук, професора СОРОКІНУ Лесю Вікторівну, професора кафедри економіки будівництва Київського національного університету будівництва і архітектури;

– кандидата економічних наук, доцента ЦИФРУ Тетяну Юріївну, доцента кафедри економіки будівництва Київського національного університету будівництва і архітектури.

Опонентами призначити:

– доктора економічних наук, професора ФІСУНЕНКА Павла Анатолійовича, професора кафедри девелопменту нерухомості, фінансів, обліку та маркетингу ННІ "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»;

– кандидата економічних наук, доцента ЗАГОРЕЦЬКОЇ Олени Ярославівни, доцента кафедри економіки підприємства та інвестицій Національного університету «Львівська політехніка.

Рішення прийнято одностайно (за – 37, проти – немає, утримались – немає).

Головуючий розширеного засідання кафедри
доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри економіки будівництва

Сергій СТЕЦЕНКО

Секретар розширеного засідання кафедри
кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри економіки будівництва

Вікторія ТИТОК

«Підписи С.П. Стеценка та В.В. Титок засвідчую»

Вчений секретар Вченої ради
Київського національного університету
будівництва і архітектури



Микола КЛИМЕНКО