

ВІДГУК

офіційного опонента на дисертаційну роботу
Слободенюка Олександра Валерійовича на тему:
**«Розвиток інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції
житлового фонду»,**
поданої на здобуття освітньо-наукового ступеня доктора філософії
за спеціальністю 051 «Економіка»
галузі знань 05 «Соціальні та поведінкові науки»

Актуальність обраної теми та її зв'язок з державними програмами.

В умовах стрімкої урбанізації, фізичного та морального старіння житлової забудови, а також невідкладної потреби післявоєнного відновлення України, проблема реконструкції житлового фонду набуває виняткової гостроти та стратегічного значення. Наявний житловий фонд, значна частина якого була збудована десятиліття тому, характеризується низькою енергоефективністю, невідповідністю сучасним соціально-планувальним стандартам та високими експлуатаційними витратами. Аварійний та ветхий житловий фонд не лише обтяжує бюджети домогосподарств і комунальних підприємств, а й суттєво знижує якість життя населення, підвищуючи соціальну напруженість у суспільстві.

Ці виклики є особливо критичними для України, яка стикається з масштабними руйнуваннями та пошкодженнями житлової інфраструктури внаслідок збройної агресії. Ефективна реконструкція житла є не просто питанням покращення умов проживання, а й ключовим елементом економічного відновлення, соціальної стабілізації та забезпечення сталого розвитку країни.

Реалізація проєктів реконструкції житлового фонду потребує значних довгострокових інвестицій, формування оптимальних фінансових важелів та розробки чіткого механізму проєктного управління. Такий механізм має ефективно поєднувати інтереси держави, приватного бізнесу та населення, створюючи синергетичний ефект для залучення ресурсів та досягнення поставлених цілей.

Саме тому формування науково обґрунтованого інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду є ключовою умовою для прийняття ефективних та оптимальних інвестиційних рішень. Розробка та застосування такого інструментарію дозволить не тільки оперативно мобілізувати необхідні фінансові ресурси, а й забезпечити прозоре, раціональне та ефективне використання капіталовкладень у сфері житлового

будівництва та реконструкції. Це, в свою чергу, сприятиме зменшенню ризиків інвестиційної діяльності, підвищенню її привабливості для вітчизняних та іноземних інвесторів, а також прискоренню процесів відновлення та модернізації житлового фонду України.

Актуальність та цінність дисертаційної роботи також підтверджується тим, що її положення використовувалися у процесі виконання науково-дослідної роботи Київського національного університету будівництва і архітектури: «Розробка методичного інструментарію оцінки інвестиційної привабливості об'єктів реконструкції житлового фонду» (номер державної реєстрації 0121U110513, 2021–2025 рр.).

Оцінка достовірності та обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, що сформульовані у дисертаційній роботі.

Сформульовані Слободенюком Олександром Валерійовичем основні наукові положення, рекомендації та висновки є цілковито обґрунтованими. У дисертаційній роботі чітко визначено мету та основні завдання, які є науково аргументованими та підтверджують достатній рівень підготовки здобувача. Кількість використаних літературних джерел (163 найменування) та виконана пошукова робота в області дослідження вказує на глибокий аналіз наукових праць вітчизняних та зарубіжних авторів.

Теоретичним підґрунтям дослідження виступають загальнонаукові та спеціальні методи дослідження, такі як: індукція та дедукція, аналіз і синтез, абстрактно-логічний, системно-структурний, економіко-статистичний, анкетування, факторного агрегування, індикаторного та економетричного аналізу, коригування норми дисконту та бінарних рішень, монографічний тощо.

Дослідження проведені з використанням офіційних статистичних матеріалів, спеціальної літератури, базуються на висновках, самостійно зроблених здобувачем в результаті вивчення підходів до інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду, які розроблені в працях українських та зарубіжних економістів. Законодавчі та нормативно-правові акти, що регламентують підходи до інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду та діяльність підприємств будівельної галузі України, створили законодавчо-правове поле та обумовили легітимність виконаного дослідження.

У дисертаційній роботі розглянуто та вирішено ряд завдань, які дозволили здобувачеві досягти поставленої мети, висловити власний погляд на вирішення науково-практичної проблеми та обґрунтувати свої пропозиції з обраної теми, що мають наукову новизну.

Основні положення проведеного дослідження пройшли всі види апробації: вони опубліковані, застосовані в діяльності підприємств будівельної галузі, обговорені на науково-практичних конференціях різного рівня.

Вирішення комплексу поставлених завдань, доцільний вибір методів дослідження та достатня теоретична база забезпечили наукову обґрунтованість положень, висновків та рекомендацій проведеного дослідження.

У сукупності зазначене вище дає змогу стверджувати, що одержані результати, основні наукові положення, рекомендації та висновки дисертаційного дослідження, проведеного Слободенюком О.В., є обґрунтованими та достовірними.

Оцінка змісту, завершеності та оформлення дисертації.

Представлена на рецензування дисертаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг дисертації становить 200 сторінок друкованого тексту.

Слід особливо відзначити логічність і послідовність викладання матеріалу в роботі, а також її насиченість ілюстративним матеріалом та додатками, що значно полегшує сприйняття інформації і має позитивний вплив на загальне розуміння змісту.

У вступі аргументовано визначено актуальність обраної теми досліджень, мета і завдання їх проведення, визначено об'єкт та предмет дослідження дисертації, обґрунтовано вибір методів дослідження, сформульовано наукову новизну та практичне значення отриманих результатів, визначено особистий внесок здобувача та представлено підсумки апробації результатів роботи.

У першому розділі дисертаційної роботи автором досліджено генезу концептуальних підходів до інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду. Автор переконливо доводить, що реконструкція застарілого житлового фонду повинна бути пріоритетом державної політики через його невідповідність сучасним вимогам та додаткові пошкодження від воєнних дій. Для ефективності проєктів реконструкції необхідний ретельний аналіз витрат, прогноз збитків і точне визначення потреби в інвестиціях. Узагальнено закордонний досвід та визначено необхідність адаптації найкращих практик, зокрема через державні програми енергоефективності, пільгове кредитування та інші стимули, а інвестиційне проєктування розглядається як системно інтегрований процес реалізації комплексу заходів (організаційних, фінансових, технічних тощо), формалізованих у проєктній документації та спрямованих на досягнення економічного і соціального ефекту у визначені терміни. Запропоновано концептуальні положення, що базуються на періодизації життєвого циклу об'єкта, та розширено перелік його функцій і принципів.

Обґрунтовано перехід від фрагментарного до системного підходу, заснованого на інтеграції інтересів держави, інвесторів, девелоперів та громади. Розроблено структурно-логічну схему управління проєктами реконструкції, яка передбачає взаємодію інформаційно-оціночної, прогнозно-аналітичної, забезпечувальної та функціонально-інструментальної підсистем. Систематизовано кількісні та якісні методи оцінки інвестиційної привабливості, удосконалено підходи до її інтегрального вимірювання на основі комплексного аналізу технічних, економічних, соціальних та просторових показників. Запропоновано використання методу факторного агрегування з чітким алгоритмом формування індикаторів, визначення вагових коефіцієнтів, нормування та розрахунку інтегрального індексу для обґрунтованого прийняття інвестиційних рішень.

У *другому розділі* визначено, проведено статистичний аналіз та визначено динаміку розвитку житлового фонду України у результаті якого визначено, що сучасний житловий фонд має значний фізичний та моральний знос, понад половина з 1 млрд м² є застарілою, а понад 4 млн м² - ветхою чи аварійною. Проблема особливо гостра у великих містах, зокрема Києві, де більшість будинків масових серій 1960–1980-х років мають низьку енергоефективність і зношені мережі. Визначено, що попри зростання частки реконструкції у будівельних роботах, її обсяги недостатні для суттєвого оновлення фонду.

Запропоновано методичний підхід до реконструкції, що включає технічний, економічний, правовий і маркетинговий аналіз, а також оцінку інвестиційної привабливості за інтегральним показником, сформованим на основі восьми ключових індикаторів (NPV, IRR, стан інфраструктури тощо). Ефективність залежить від здатності узгодити інтереси інвесторів, держави, громади, девелоперів та інших стейкхолдерів у стабільному інституційному оточенні.

Для зменшення конфліктів і підвищення ефективності, автором пропонується гнучкий організаційно-економічний механізм з балансуванням інтересів сторін, багатосторонніми соціальними договорами, муніципальними фондами співфінансування та незалежним технічним аудитом. Такий підхід переводить суперечності у керований діалог, робить ризики прогнозованими та забезпечує соціально-економічну віддачу від проєктів.

У *заключному третьому розділі* удосконалено комплексний інструментарій інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду, що поєднує технічну діагностику, проєктний аналіз, ризик-менеджмент і цифрові технології. Він включає п'ять основних блоків: інвентаризацію та

діагностику, передінвестиційний аналіз, оцінку привабливості з багатокритеріальною пріоритезацією, інтегроване цифрове проєктування та фінансове моделювання з урахуванням критичних ризиків.

Запропонована модель дозволяє оптимально розподіляти ресурси, виокремлювати об'єкти з критичним зносом, балансувати інтереси всіх стейкхолдерів та використовувати різні форми фінансування, зокрема публічно-приватне партнерство, проєктне фінансування, фонди та інші інструменти. Для цього розроблено логічну схему взаємозв'язків, алгоритм фінансування та матрицю обліку фінансових інтересів учасників.

Запроваджено бальну систему оцінювання ефективності, що підвищує прозорість контролю, а також гібридну фінансову модель, яка залучає внутрішні й зовнішні ресурси та оптимізує співвідношення «ризик–дохід». Запропонована автором система управління ризиками інтегрована у процес інвестиційного проєктування, поєднує якісні та кількісні методи аналізу й використовує математично обґрунтовані підходи до розрахунку ставки дисконту та фінансової стійкості.

У висновках до розділів і загальних висновках узагальнені та викладені найбільш важливі наукові та практичні результати, одержані в дисертації щодо вдосконалення теоретичних і методичних підходів до інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду.

Таким чином, дисертаційна робота Слободенюка О.В. відповідає вимогам до досліджень на здобуття наукового ступеня доктора філософії. Робота відзначається чіткою, послідовною, логічною структурою, завершеністю дослідження, належним методичним забезпеченням, науковою новизною та високим рівнем практичної значущості. Отримані результати становлять вагомий внесок у розвиток теорії та практики інвестиційного проєктування.

Наукова новизна основних наукових положень, висновків і рекомендацій, що сформульовані у дисертаційній роботі. Ознайомлення зі змістом дисертаційної роботи та опублікованими науковими працями дозволяє оцінити досягнення Слободенюка О.В., серед яких варто зазначити наступні результати дослідження, що мають вагому наукову новизну та відображають її особистий внесок.

В дисертації удосконалено:

— основоположні засади інвестиційного проєктування, які базуються на періодизації життєвого циклу об'єктів будівництва, яка, на відміну від існуючих підходів, інтегрує технічні, функціональні та соціально-економічні аспекти на кожному етапі розвитку об'єкта. Це створює підґрунтя для

формування нових принципів, чинників і функцій організації процесів реконструкції, орієнтованих на забезпечення довгострокової ефективності та соціальної стійкості проєктів;

- процедури та методичні підходи інтегрального оцінювання інвестиційної привабливості проєктів реконструкції житлового фонду шляхом обґрунтування та комплексного багатоаспектного аналізу технічних, економічних, соціальних та просторових характеристик потенціалу об'єкта нерухомості. Підхід дозволяє не лише кількісно визначати рівень інвестиційної привабливості проєкту, а й здійснювати порівняння мультипараметричних характеристик різних об'єктів та прогнозування результативності проєктів реконструкції житлового фонду, що підвищує обґрунтованість і точність управлінських рішень;

- інструментарій інвестиційного проєктування комплексної реконструкції сукупності об'єктів житлового фонду, шляхом створення моделі багатокритеріальної діагностики, сортування і ранжування шляхом поєднання методичного апарату технічної діагностики, класичного проєктного аналізу, ризик-орієнтованого менеджменту і цифрових технологій з метою збалансування збалансувати інтересів головних стейкхолдерів будівництва, забезпечує прозорість і системність формування складу проєкту, а також оптимізує використання інвестиційних ресурсів.

В дисертаційній роботі набули подальшого розвитку:

- теоретичні підходи до трактування сутності поняття «інвестиційне проєктування реконструкції житлового фонду», яке розглядається у стратегічній перспективі як процес реалізації комплексу взаємопов'язаних, взаємодоповнюючих та формалізованих заходів, який реалізується у визначених часових і фінансових межах задля отримання економічного та/або соціального ефекту;

- структурно-логічна модель (у вигляді схеми) системи управління інвестиційними проєктами реконструкції житлового фонду, яка, на відміну від традиційних підходів, представлена як інтегрована сукупність взаємопов'язаних елементів та підсистем, тісна взаємодія і взаємодоповнюваність яких забезпечують досягнення синергетичного ефекту у процесі управління;

- методичний підхід до оцінювання інвестиційних проєктів, що ґрунтується на розробленому алгоритмі відбору та оцінки проєктів, який, базуючись на класичних етапах девелопменту об'єктів нерухомості, дозволяє формалізувати етапи вибору проєктів реконструкції на основі авторського показника інтегральної інвестиційної привабливості. Запропонований підхід забезпечує

комплексне оцінювання ефективності та обґрунтований вибір оптимальної стратегії реалізації;

– науково-прикладний підхід до управління ризиками інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду, який передбачає урахування невизначеності організаційно-технологічних і фінансово-економічних чинників, а також застосування методів визначення ставки дисконту з урахуванням ризикової премії. Це дозволяє підвищити точність обчислення показників економічної ефективності проєктів за умови дисконтування грошових потоків, зменшуючи рівень фінансової та управлінської невизначеності.

Наукова новизна дисертаційної роботи «Розвиток інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду» полягає в оновленні методичного інструментарію обґрунтування доцільності реалізації та вибору найбільш ефективних інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду на різних стадіях життєвого циклу проєкту, удосконаленні теоретичної бази інвестиційного аналізу, ризик-менеджменту, поліпшенні методів оцінювання ефективності проєктів. Запропоновані у дисертації методичні підходи, моделі, теоретичні узагальнення дадуть змогу покращити процес прийняття рішень щодо вибору і реалізації проєктів реконструкції житлового фонду сторонам інвестиційно-будівельного процесу за рахунок економічно обґрунтованих рішень.

Висновок щодо практичної цінності результатів роботи та їх впровадження в практику діяльності підприємств. Практичне значення роботи полягає у тому, що розроблені теоретичні та методичні положення доведено до рівня конкретних рішень, придатних для впровадження у процес інвестиційного забезпечення реконструкції житлового фонду. Запропоновані підходи вже застосовуються у діяльності низки будівельних підприємств («Броварибуд», ЖБК «Гранд парк», ТОВ «Екоінвестком») та громадських організацій, а також інтегровані у навчальний процес КНУБА при викладанні економічних і інвестиційних дисциплін. Це забезпечує підвищення ефективності виробничо-господарської та інвестиційної діяльності в будівництві.

Повнота викладу результатів дослідження в опублікованих працях. Наукові положення, висновки і рекомендації, сформульовані в дисертації, є достатньо висвітленими в публікаціях. Основні положення дисертаційного дослідження опубліковано у 10 наукових працях, з яких 4 одноосібні статті – у наукових фахових виданнях України, що входять до категорії «Б», 6 – тез наукових доповідей у збірниках матеріалів міжнародних науково-практичних

конференцій, інформацію щодо яких наведено у списку опублікованих робіт та які повною мірою відображають зміст дисертаційної роботи, що відповідає вимогам п. 8, 9 Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 2022 р. № 44.

Дотримання принципів академічної доброчесності. Оцінка тексту дисертаційної роботи та публікацій Слободенюка О.В. засвідчує відсутність ознак порушення автором вимог академічної доброчесності, оскільки робота містить коректні посилання на джерела інформації у випадку використання існуючих ідей, розробок, тверджень, відомостей, статистичних даних, що відповідає нормам законодавства про авторське право і суміжні права.

Текст дисертації відображає результати власної наукової роботи Слободенюка О.В. з питань розвитку інструментарію інвестиційного проектування реконструкції житлового фонду.

Дискусійні положення та зауваження до дисертації. Підтверджуючи висловлену вище високу оцінку даної роботи, вважаю за необхідне висловити ряд зауважень змістовного та редакційного характеру:

1. На рис. 1.2 (с. 35 дисертації) представлено процес інвестиційного проектування реконструкції житлового фонду з позиції стратегічного планування, де життєві цикли проєкту, інвестиційного проектування, та об'єкту реконструкції показані як три послідовні блоки, тоді як вони, скоріше, накладаються один на одне, оскільки життєвий цикл об'єкту реконструкції включає в себе і стадію проектування. Також на рис. 1.2 представлено процес трьохстадійного проектування об'єктів реконструкції, що цілком відповідає вимогам ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво». Автору слід було б на рис.1.2 або в тексті дисертації визначити особливості інвестиційного проектування реконструкції житлового фонду при двох- або одностадійному проектуванні.

2. У наведеному визначенні «інвестиційного проектування реконструкції житлового фонду» (с. 74-75) акцент зроблено переважно на стратегічному плануванні з метою тримання економічного та/або соціального ефекту. Разом з тим, з огляду на сучасні глобальні тенденції збереження навколишнього середовища та зростання значущості екологічної складової, доцільним було б увести до визначення компоненту екологічного ефекту проєктів реконструкції.

3. В другому розділі дисертації наведено формулу визначення вартості демонтажу (с. 92, формула 2.3), в якій компоненти C_u та Q_u слід викласти в

наступній редакції: C_u – вартість утилізації 1 м³ демонтажу будівельних матеріалів, виробів і конструкцій і Q_u – будівельний об'єм будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, що дозволить уникнути термінологічної неузгодженості.

4. В аналітичному розділі автором здійснено ґрунтовний аналіз тенденцій розвитку будівництва й реконструкції житлового фонду та розподілу обсягів виробленої будівельної продукції за характером будівництва, що дозволяє оцінити майбутні масштаби проєктів та потребу в інвестиціях в комплексну реконструкцію житла (с. 78-89). Разом з тим, доцільним було б доповнити цей аналіз інформацією про державні програми стимулювання проєктів реконструкції та відновлення житла, що дозволило б краще відобразити реальний стан розвитку інвестиційного проєктування у досліджуваній сфері.

5. У табл. 3.4 (с. 151) автором запропоновано шкалу оцінювання показників на різних фазах реалізації інвестиційного проєкту реконструкції житлового фонду, де для фактору «Чиста приведена вартість (NPV)» слід формалізувати систему оцінювання, оскільки запропонована автором шкала включає оцінки, які можуть по різному трактуватись різними експертами.

6. На сторінках 155-164 дисертантом цілком обґрунтовано доведено, що аналіз ризиків має бути безперервним процесом, інтегрованим у систему проєктного управління, запропоновано систему інструментів оцінки та управління ризиками, що вирізняється комплексністю та орієнтацією на практичні аспекти реалізації інвестиційного проєктів реконструкції житла. Водночас, доцільно було б розглянути можливість включення додаткових факторів, зокрема ризиків руйнування житла внаслідок військових дій та інших воєнних ризиків, що є нагальною потребою для українського ринку реконструкції та відновлення житла.

Висловлені щодо дисертації окремі дискусійні моменти і зауваження не носять принципового характеру, не зменшують актуальність, новизну, теоретичну і практичну цінність здобутих автором результатів і не знижують загальної позитивної оцінки дисертаційної роботи, яка є завершеним дослідженням.

Заключний висновок офіційного опонента по дисертаційній роботі.

Аналізуючи наукові досягнення та цінність дисертаційної роботи Слободенюка Олександра Валерійовича, зазначаю, що основна мета дослідження успішно досягнута, а поставлені завдання вирішені. Дисертація на тему: «Розвиток інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду», оформлена згідно з «Вимогами до

оформлення дисертацій», затвердженими наказом Міністерства освіти і науки України № 40 від 12 січня 2017 р., та відповідає вимогам «Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 44 від 12 січня 2022 р. Отримані результати належним чином обґрунтовані й вирішують актуальне науково-прикладне завдання – розвиток інструментарію інвестиційного проектування реконструкції житлового фонду через удосконалення існуючих теоретичних засад, методичних підходів і практичного інструментарію.

Дисертаційна робота «Розвиток інструментарію інвестиційного проектування реконструкції житлового фонду» є завершеною, самостійно виконаною науковою роботою, в якій отримано нові науково обґрунтовані теоретичні і практичні результати, а її автор, Слободенюк Олександр Валерійович, заслуговує на присудження йому освітньо-наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 051 «Економіка» галузі знань 05 «Соціальні та поведінкові науки».

Офіційний опонент:

доктор економічних наук, доцент,
професор кафедри девелопменту
нерухомості, фінансів, обліку та маркетингу
Українського державного університету
науки і технологій,
ННІ «Придніпровська державна
академія будівництва та архітектури»

 **Павло ФІСУНЕНКО**

Підпис засвідчено
Т.В. о. вченого
УДУНТ

Прейс