

ВІДГУК
ОФІЦІЙНОГО ОПОНЕНТА

кандидата економічних наук, доцента Загорецької Олени Ярославівни
на дисертаційну роботу Слободенюка Олександра Валерійовича
«РОЗВИТОК ІНСТРУМЕНТАРІЮ ІНВЕСТИЦІЙНОГО
ПРОЄКТУВАННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ»
подану на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю
051 «Економіка»

**Актуальність обраної теми та її зв'язок з науковими програмами,
планами, темами**

Україна стоїть перед серйозним викликом — значна частка житлового фонду є застарілою, а повномасштабне вторгнення росії поглибило проблему через масштабні руйнування. Більшість будівель 50–90-х років мають високий знос конструкцій та інженерних мереж, що призводить до аварійності, високих витрат на ремонти та зниження безпеки мешканців. Застарілі технології та відсутність теплоізоляції спричиняють надмірне споживання енергоресурсів, погіршують комфорт і не відповідають потребам маломобільних груп. Часто бракує сучасної соціальної та транспортної інфраструктури.

Темпи оновлення житла вкрай низькі через системні проблеми. Потрібне удосконалення та створення нових інструментів, що враховуватимуть специфіку реконструкції, дозволять залучати інвестиції, мінімізувати ризики та забезпечити комплексний підхід до модернізації житла задля сталого розвитку міст і підвищення якості життя.

Це визначає актуальність теми дисертаційної роботи Слободенюка О.В., що має важливе теоретико-практичне значення та забезпечує розроблення інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду.

Про наукову значущість та актуальність вирішених у дисертаційній роботі завдань свідчить відповідність тематики дослідження науково-дослідній роботі кафедри економіки будівництва Київського національного університету

будівництва і архітектури, а саме: «Розробка методичного інструментарію оцінки інвестиційної привабливості об'єктів реконструкції житлового фонду» (номер державної реєстрації 0121U110513, 2021–2025 рр.). Роль автора у їхньому виконанні полягає в науковому обґрунтуванні організаційно-економічних засад і розробленні напрямів розвитку інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду.

Ступінь достовірності та обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації

Ретельне вивчення змісту дисертації, наведених у ній даних, здійснених розрахунків та сформульованих висновків свідчить про обґрунтованість та достовірність наукових положень, висновків та рекомендацій.

При написанні дисертації автором використано низку наукових методів: групування і систематизування, абстрактно-логічний, аналіз і синтез, моделювання, статистичний аналіз, експертне опитування, графічний метод, анкетування, факторного агрегування, індикаторного та економетричного аналізу. Їх застосування підтверджує обґрунтованість наукових положень та отриманих результатів наукових досліджень Слободенюка О.В.

Мета дисертаційного дослідження, що полягає у розробленні науково-прикладного інструментарію управління розвитком інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду, відповідає обраній темі наукової роботи.

Об'єкт і предмет дослідження визначені правильно. Наукові завдання сформульовані логічно і структуровано, їх кількість дозволяє повністю розкрити тематику наукового дослідження дисертанта.

У першому розділі «Теоретико-методичні засади інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду» розкрито сутність інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду як інтегрованого процесу, що поєднує організаційно-правові, фінансові, технічні та управлінські заходи. Систематизовано наукові підходи (системний, функціональний, процесний) і принципи інвестиційного проєктування (рентабельність, мультикритеріальність,

ризик-орієнтованість), а також запропоновано структурно-логічну модель управління інвестиційними проєктами реконструкції, що передбачає взаємодію інформаційно-оціночної, прогнозно-аналітичної, забезпечувальної та функціонально-інструментальної підсистем і інтеграцію кількісних та якісних методів оцінки інвестиційної привабливості.

В другому розділі «Сучасний стан та аналіз особливостей інвестиційного забезпечення реконструкції житлового фонду» проаналізовано сучасний стан житлового фонду України, де понад половина об'єктів є застарілими, а значний обсяг — аварійним чи ветхим. Визначено правові та економічні бар'єри модернізації, обґрунтовано «хвильову» модель реконструкції та алгоритм вибору проєктів із використанням інтегрального показника привабливості. Підкреслено важливість балансування інтересів усіх стейкхолдерів і створення гнучких механізмів взаємодії.

В третьому розділі «Напрями розвитку інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду» запропоновано п'ятиблоковий інструментарій, що охоплює інвентаризацію та діагностику, передінвестиційний аналіз, багатокритеріальну пріоритезацію, інтегроване цифрове проєктування та фінансове моделювання з урахуванням сценарних розрахунків. Розроблено алгоритм фінансування на основі публічно-приватного партнерства з використанням матриці фінансових інтересів і бальної системи оцінки ефективності, а також визначено підходи до управління ризиками з урахуванням невизначеності та застосуванням математично обґрунтованих методів.

Як узагальнення досліджень, наприкінці кожного з розділів наведено висновки. Усі рекомендації сформовані на їх основі, що вказує на їхню практичну спрямованість.

Усі наукові завдання, отримана наукова новизна та висновки дисертації взаємопов'язані та отримані автором особисто. Отже, наукові положення, висновки і рекомендації, викладені у дисертаційній роботі Слободенюка Олександра Валерійовича, є обґрунтованими та достовірними.

Наукова новизна результатів дисертаційного дослідження і достовірність отриманих результатів, висновків і рекомендацій

Усі наукові положення сформувані Слободенюком О.В. самостійно та відображають особистий внесок дисертанта в розвиток економічної науки. Аналізування дисертації та публікацій дисертанта свідчить про наявність елементів наукової новизни.

Наукова новизна дослідження полягає у поглибленні теоретичних і прикладних засад інвестиційного проєктування комплексної реконструкції житлового фонду. Автор удосконалив концептуальні положення цього процесу, ввів нові принципи, чинники й функції, що передбачають періодизацію життєвого циклу проєкту та забезпечують більш прогнозовані й оптимальні результати. Дістали подальшого розвитку методичний підхід до інтегрального оцінювання інвестиційної привабливості на основі комплексного аналізу технічних, економічних, соціальних і просторових параметрів, а також новий інструментарій, який поєднує технічну діагностику, класичний проєктний аналіз, ризик-менеджмент і цифрові технології для обґрунтованого вибору та пріоритезації проєктів реконструкції житлового фонду. Отримані результати дозволяють підвищити ефективність і надійність реалізації інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду та забезпечити узгодження інтересів держави, інвесторів і мешканців.

Аналіз літератури, використаної в дисертаційному дослідженні

Достовірність усіх наукових положень, отриманих висновків і рекомендацій підтверджується використанням широкої інформативної бази, яка включає: праці вітчизняних і зарубіжних науковців у сфері економіки будівництва та за тематикою управління і розвитку інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду, зокрема девелоперських компаній; нормативно-правове забезпечення будівництва об'єктів реконструкції житлового фонду, статистичні матеріали Державної служби статистики України, матеріали спеціалізованих періодичних видань,

проектну документацію, вміст фінансової та статистичної звітності суб'єктів господарювання, залучених до участі у реалізації інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду, нормативно-правову базу регулювання діяльності реконструкції житлового фонду. Перелік використаних джерел в дисертаційному дослідженні Слободанюка О.В. складає 163 найменування. Таким чином, література забезпечує комплексне підґрунтя — від стратегічних і концептуальних засад до конкретних інструментів проєктного та фінансового менеджменту, що дозволяє адаптувати кращі практики світового досвіду для українських реалій.

Аналіз публікацій автора за темою дисертаційного дослідження

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.

Апробація результатів дисертації відбувалась на міжнародних науково-практичних конференціях: Просторовий розвиток територій: традиції та інновації: матеріали III Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 25-26 листопада, 2021 р.); Економіко-управлінські та інформаційно-аналітичні новації в будівництві: матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 7-8 червня 2022 р.), Інноваційна економіка: перспективи та технології: матеріали I Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 5 жовтня 2023 р.); Перспективи розвитку територій: теорія і практика. Поствоєнне відновлення: матеріали VII Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 16-17 листопада 2023 р.; Просторовий розвиток територій: традиції та інновації: матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 14 листопада 2024 р.). conference proceedings of International scientific-practical conference (Aarhus, Denmark, March 27, 2025). Aarhus: ICSSH, 2025. P. 10–12.

Опубліковані Слободенюком О.В. наукові праці повністю відображають зміст дисертації. На підставі аналізування наукових публікацій дисертанта можна стверджувати про повноту викладу основних наукових положень та результатів у наукових джерелах.

Практична цінність положень, результатів та висновків дисертаційної роботи

Отримані результати дослідження демонструють практичну релевантність, оскільки надають основоположний інструментарій (моделі, важелі, алгоритми) для управління розвитком організаційно-економічного інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду. Особливу важливість мають наступні аспекти: Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що автор не лише обґрунтував концептуальні та методичні положення інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду, але й довів їх до рівня прикладних рішень, придатних для впровадження у господарську практику. Розроблені підходи мають прикладний характер, оскільки спрямовані на підвищення ефективності виробничо-господарської та інвестиційної діяльності підприємств будівельної галузі.

Високий рівень практичної апробації підтверджується впровадженням результатів у діяльність низки підприємств та організацій: ТОВ «Броварибуд» — при розробленні інвестиційної стратегії розвитку підприємства; ЖБК «Гранд парк» — у формуванні організаційно-економічних засад інвестиційної діяльності; ТОВ «Екоінвестком» — під час розробки стратегії інвестиційної діяльності; ГО «Центр інновацій та технологій» — при реалізації ініціатив у сфері науково-технічної та інноваційної діяльності, що підтверджено довідками впровадження.

Крім того, результати дослідження інтегровані у навчальний процес Київського національного університету будівництва і архітектури у межах дисциплін «Економіка будівництва», «Вартісний інжиніринг» та «Економіка бізнесу та інвестування», що свідчить про їх значення для підготовки майбутніх фахівців.

Важливо підкреслити, що всі теоретичні обґрунтування, практичні рекомендації та методичні розробки виконані здобувачем самостійно, а одержані результати становлять внесок у розвиток економічної науки та практики 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. Комплексне оновлення інструментів інвестиційного проєктування має стати основою ефективної та прозорої політики реконструкції, що відповідає як національним пріоритетам, так і європейським стандартам.

Відсутність (наявність) порушення академічної доброчесності

За результатами ґрунтовного вивчення рукопису дисертаційної роботи та опублікованих наукових праць авторки, а також аналізу наданого автором звіту щодо перевірки тексту рукопису сервісами Anti-Plagiarism та StrikePlagiarism, порушень академічної доброчесності не було встановлено.

Використанні здобувачкою окремі ідеї, результати і тексти інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

Дискусійні положення та зауваження до дисертації

За результатами аналізування положень, висновків та рекомендацій, що містяться у дисертації, були сформульовані наступні зауваження та дискусійні положення:

1. У розділі 1 наведено визначення та значення «просторового потенціалу будівлі» як важливого індикатора при оцінюванні інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду (с.100-106). Водночас доцільно було б більш детально обґрунтувати методику його кількісного вимірювання, критерії та показники оцінки, а також надати практичні приклади розрахунку. Окремої уваги заслуговує авторське розкриття методів врахування просторового потенціалу у процесі техніко-економічного порівняння альтернативних сценаріїв реконструкції та аналізу впливу розвитку прилеглих територій на інвестиційну привабливість об'єкта.

2. У дисертаційній роботі в розділі 2 дисертантом наведено перелік ключових стейкхолдерів процесу реконструкції житлового фонду (інвестори, органи державної влади, територіальні громади, девелопери, підрядники, постачальники, фінансові установи, команди проєкту, громадські організації,

майбутні мешканці) відповідно до табл. 2.9. (с.110). Разом із тим, для підвищення наукової та практичної цінності дослідження доцільно було б розширити характеристику кожної групи учасників, у тому числі окремо виділити роль та функції інженера-консультанта як важливого елемента команди проєкту. Варто уточнити інтереси, повноваження та механізми взаємодії всіх учасників, а також проаналізувати можливі конфлікти між ними у процесі реалізації інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду."

3. Робота могла б суттєво підвищити свою науково-практичну цінність у разі більш детального розкриття аспектів цільового фінансування та соціальної адресності у контексті проєктів реконструкції житлового фонду. Доцільно конкретизувати пріоритетні категорії населення (зокрема, внутрішньо переміщених осіб, пенсіонерів, багатодітних сімей, ветеранів тощо) та запропонувати механізми диференційованого співфінансування з урахуванням підвищеної частки державної підтримки для соціально вразливих груп. Окремої уваги заслуговує обґрунтування інтеграції таких проєктів реконструкції у ширші програми розвитку територіальних громад, включно з розвитком соціальної інфраструктури, створенням робочих місць і формуванням рекреаційних зон.

4. Автор слушно підкреслює важливість інтеграції учасників інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду в єдиний інформаційний простір з можливістю відстеження строків та бюджету в реальному часі (рис.3.2., с.140). Водночас у роботі недостатньо розкрито технічні та організаційні аспекти реалізації такого підходу. Доцільно було б конкретизувати інструменти цифрового проєктування (BIM, GIS, системи управління проєктами), методи забезпечення сумісності даних та кібербезпеки, а також навести приклади успішної інтеграції подібних рішень у проєктах реконструкції житлового фонду. Це дало б змогу глибше оцінити практичну реалізованість і потенційний ефект від запропонованих новацій.

5. У дисертаційній роботі автором подано логічну схему взаємозв'язків ключових інструментів та форм фінансування інвестиційних проєктів реконструкції житла (рис. 3.3. с.145). Водночас відсутнє детальне представлення

розробленого алгоритму, який би поетапно розкривав механізм реалізації та наочно демонстрував відмінності від уже існуючих моделей. Доцільно було б включити до роботи повну візуалізацію алгоритму та приклад його практичного використання.

Загальний висновок та відповідність дисертації встановленим вимогам та дотримання академічної доброчесності

Оцінюючи дисертаційну роботу СЛОБОДЕНЮКА Олександра Валерійовича за темою «Розвиток інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду» в цілому, можна зробити висновок, що вона є актуальною, завершеною працею, виконаною особисто на достатньо високому методологічному рівні з дотриманням вимог академічної доброчесності.

Дисертаційна робота складається з анотації, змісту, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Структура дослідження узгоджується з його темою та метою, а також забезпечує логічний зв'язок між завданнями, науковою новизною та висновками. Всі положення, висунуті на захист, є результатом самостійної роботи здобувача. Ідеї, результати та тексти інших авторів використовуються з відповідними посиланнями на джерела.

Кваліфікаційна наукова праця оформлена згідно з «Вимогами до оформлення дисертацій», затвердженими наказом Міністерства освіти і науки України № 40 від 12 січня 2017 року, та відповідає вимогам пп.6.-9 «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 року зі змінами та доповненнями. Отримані результати належним чином обґрунтовані й вирішують актуальне науково-прикладне завдання – розвиток інструментарію інвестиційного проєктування реконструкції житлового фонду через удосконалення існуючих теоретичних засад, методичних підходів і практичного інструментарію. Усе це дає підстави для присвоєння автору – Слободенюку Олександру Валерійовичу наукового ступеня

доктора філософії зі спеціальності 051 «Економіка» галузі знань 05 «Соціальні та поведінкові науки».

Офіційний опонент,

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри економіки підприємства
та інвестицій Національного університету
«Львівська політехніка»



Олена ЗАГОРЕЦЬКА

Підпис к.е.н., доцента Загорецької О.Я.

засвідчую

Проректор



РОМАН ФЕДОРЩИН