

ВИСНОВОК

про наукову новизну, теоретичне та практичне значення результатів дисертації **Щириці Олесь Олексійовича**
«Державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинник сталого регіонального розвитку»,

яка подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 28 – Публічне управління та адміністрування за спеціальністю 281 – «Публічне управління та адміністрування»

1. Оцінка роботи здобувача у процесі підготовки дисертації і виконання індивідуального плану навчальної та наукової роботи

Здобувач Щириця Олесь Олексійович виконав у повному обсязі індивідуальний план виконання освітньо-наукової програми підготовки доктора філософії. Освітня програма в обсязі 60 кредитів ECTS виконана у повному об'ємі. Здобувач успішно склав іспити з наступних дисциплін: Концептуальні засади розвитку публічного управління та адміністрування, Публічна політика, Управління суспільним розвитком, Концептуальні засади сучасного наукового пізнання, Етика та світоглядні засади наукової діяльності, Методологічне забезпечення досліджень публічного управління та адміністрування, Методологічне забезпечення освітньої діяльності, Управління проектами, Комунікативні аспекти діяльності дослідника, Основи наукового мовлення, Інформаційні технології у науковій діяльності, Іноземна мова в професійній діяльності дослідника публічного управління та адміністрування, Інформаційно-аналітична складова публічного управління, Глобальне врядування і між рівневі відносини у публічному управлінні, Демократія участі та комунікації в публічному управлінні та пройшов педагогічну практику.

У процесі навчання здобувач набув усіх компетентностей, теоретичних знань, вмінь і навичок, визначених Тимчасовим стандартом вищої освіти третього науково-освітнього рівня за спеціальністю 281 – Публічне управління та адміністрування. Всі заплановані види робіт були виконані своєчасно та на високому рівні. Здобувач плідно співпрацював з науковим керівником протягом усього терміну навчання в аспірантурі, демонструючи високий рівень самостійності та творчого підходу до дослідницької роботи.

2. Обґрунтування вибору теми дослідження

В умовах глобальних викликів сталого розвитку та курсу України на євроінтеграцію ефективно державне регулювання ринку житлової нерухомості набуває стратегічного значення для забезпечення збалансованого регіонального розвитку та підвищення якості життя населення. Ринок нерухомості, будучи одним із найбільш капіталомістких секторів економіки, безпосередньо впливає на просторову організацію територій, енергоефективність житлового фонду, соціальну згуртованість громад та екологічну стійкість регіонів. Водночас нерегульований ринок через

механізми кумулятивної причинності посилює просторову концентрацію в агломераціях та поглиблює депопуляцію периферійних територій.

Особливу актуальність проблематика набуває в контексті необхідності подолання просторової нерівності між регіонами України, що посилилася внаслідок тривалих трансформаційних процесів та воєнної агресії. Попри наявність базових інституційних механізмів регулювання ринку, зберігаються системні проблеми недоступності житла, надмірної волатильності цін, енергетичної неефективності житлового фонду, хаотичної забудови та відсутності диференційованих регуляторних підходів залежно від типу регіону.

Подолання цих проблем вимагає комплексного підходу, що поєднує формування цілісної концептуальної моделі регулювання з диференціацією інструментів залежно від типу регіону та використанням можливостей цифрових технологій. Зазначені обставини зумовлюють актуальність, теоретичну та практичну значущість дисертаційного дослідження.

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

Тема дисертаційної роботи пов'язана з науково-дослідною роботою «Публічне управління в умовах глобалізації» (0116U007246), що виконувалась кафедрою публічної політики навчально-наукового інституту «Інститут державного управління» Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. У межах цієї НДР автором визначено концептуальні засади державного регулювання ринку житлової нерухомості для забезпечення сталого регіонального розвитку в умовах цифрової трансформації.

4. Особистий внесок дисертанта в отриманні наукових результатів

Наукова новизна одержаних результатів полягає у вирішенні важливого науково-прикладного завдання – теоретичному обґрунтуванні та розробці практичних рекомендацій щодо вдосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку через інтеграцію економічних, соціальних, екологічних та просторових цілей у цілісну систему управління, диференціацію регуляторних підходів залежно від типу регіону та використання цифрових технологій для підвищення ефективності регулювання. Новизна наукових результатів конкретизується в таких положеннях:

уперше:

– розроблено концептуальну модель державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку, що, на відміну від існуючих моделей, які зосереджуються переважно на макроекономічній стабілізації та стимулюванні житлового будівництва в національному масштабі, інтегрує три взаємопов'язані підсистеми – цілепокладання (економічні, соціальні, екологічні, просторові цілі сталого розвитку), інституційних механізмів (багаторівнева координація між центральними, регіональними та місцевими органами влади) та регуляторних інструментів (фіскальні, кредитні, адміністративні, цифрові) – у цілісну

регуляторну систему з урахуванням територіальної неоднорідності та необхідності диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону, що забезпечує адаптивність державної житлової політики;

удосконалено:

– методичні підходи до типологізації регіонів з метою диференціації механізмів стимулювання ринків житлової нерухомості через врахування не лише поточного економічного стану, а й динамічних характеристик (траєкторія розвитку, демографічна трансформація, структура економіки, положення в системі міжрегіональних зв'язків), що дозволило обґрунтувати специфічні комплекси регуляторних інструментів для чотирьох типів регіонів (динамічні агломерації, регіони помірного зростання, депресивні території, сільські та малі міські);

– напрями впровадження цифрових технологій у державному регулюванні ринку житлової нерухомості, а саме електронних систем реєстрації прав власності – для зниження трансакційних витрат, технологій розподілених реєстрів – для децентралізованої реєстрації та захисту від маніпулювання записами, великих даних та штучного інтелекту – для аналізу ринку та прогнозування трендів, інтернету речей – для розумного управління об'єктами, цифрових платформ – для трансформації взаємодії учасників ринку, з урахуванням обмежень, пов'язаних з необхідністю адаптації правової бази, забезпеченням цифрової інклюзії та кібербезпеки;

дістали подальшого розвитку:

– обґрунтування необхідності державного регулювання ринку житлової нерухомості у контексті забезпечення сталого розвитку регіонів; доведено, що нерегульований ринок житла через механізми кумулятивної причинності посилює просторову концентрацію економічної активності та населення в динамічних агломераціях при одночасній депопуляції периферійних територій, що поглиблює регіональні диспропорції та суперечить цілям сталого розвитку;

– визначення системних проблем державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні, до яких віднесено відсутність системної координації між різними механізмами регулювання, низьку результативність державних житлових програм, недостатність ресурсного забезпечення, відсутність диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону та чітких критеріїв оцінювання їх впливу на сталий регіональний розвиток;

– узагальнення зарубіжного досвіду державного регулювання ринку житлової нерухомості на матеріалі дванадцяти країн і п'яти моделей регулювання; виявлено ключові інструменти, адаптовні до українського контексту: інклюзивне зонування, диференційоване оподаткування нерухомості та механізми вилучення приросту вартості землі.

5. Обґрунтованість і достовірність наукових положень, висновків і рекомендацій, які захищаються

Сформульовані у дисертаційній роботі наукові положення, висновки та рекомендації ґрунтуються на теоретико-методологічних засадах науки

публічного управління, теорії регіональної економіки, просторового планування, інституційної теорії та концепції сталого розвитку. У роботі здійснено комплексний аналіз вітчизняних і зарубіжних наукових джерел, використано широкий спектр загальнонаукових та спеціальних методів дослідження. Теоретичні положення підкріплені аналізом статистичних даних щодо стану ринку житлової нерухомості України, порівняльним аналізом досвіду дванадцяти країн та геопросторовим аналізом просторових патернів розвитку регіональних ринків. У цілому наукові результати, отримані в дисертації, є достовірними, науково обґрунтованими та доказовими.

6. Практичне значення одержаних результатів

Практичне значення одержаних результатів визначається тим, що основні положення та рекомендації дисертаційного дослідження можуть бути використані:

Міністерством розвитку громад та територій України – при формуванні та реалізації державної регіональної та житлової політики, розробці програм розвитку регіональних ринків нерухомості, плануванні повоєнного відновлення;

регіональними та місцевими органами влади – при розробці стратегій регіонального розвитку з урахуванням типу регіону, впровадженні диференційованих механізмів стимулювання ринків нерухомості, формуванні систем моніторингу регіональних ринків;

органами влади в контексті повоєнного відновлення – запропонована концептуальна модель з принципом диференціації є гнучким інструментом, що дозволяє адаптувати регуляторну відповідь до умов масового внутрішнього переселення, відновлення зруйнованого житлового фонду та формування нових центрів тяжіння населення;

закладами вищої освіти – при підготовці фахівців у галузі публічного управління, регіональної політики, просторового планування, державного регулювання економіки та цифрової трансформації публічного управління.

Розроблені авторські інструменти – концептуальна модель, типологія регіонів та методичні рекомендації щодо цифровізації – утворюють цілісний управлінський інструментарій для формування ефективної, просторово диференційованої та адаптивної державної житлової політики.

7. Повнота викладення матеріалів дисертації в роботах, опублікованих автором

Основні положення дисертаційного дослідження висвітлено у 6 публікаціях, з них 3 – у наукових фахових виданнях.

Статті у фахових наукових виданнях:

1. Щириця О. О. Фундаментальні засади та принципи реалізації державної житлової політики в Україні. *Наукові перспективи*. Серія «Державне управління». 2024. № 7 (49). С. 617–634. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-7\(49\)-617-634](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-7(49)-617-634).

2. Щириця О. О. Особливості функціонування державного регулювання ринку нерухомості. *Суспільство та національні інтереси. Серія «Публічне управління та адміністрування»*. 2025. № 6 (14). DOI: [https://doi.org/10.52058/3041-1572-2025-6\(14\)-618-633](https://doi.org/10.52058/3041-1572-2025-6(14)-618-633).

3. Щириця О. О. Напрями удосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку. *Актуальні питання у сучасній науці*. 2026. № 2 (44). DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-6300-2026-2\(44\)-633-644](https://doi.org/10.52058/2786-6300-2026-2(44)-633-644).

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

4. Щириця О. О. Теоретичні підходи та методи державної житлової політики. *Perspectives of contemporary science: theory and practice*. Proceedings of the 6th International scientific and practical conference. Lviv, Ukraine. 2024. Pp. 414–421.

5. Щириця О. О. Ринок нерухомості як об'єкт державного регулювання. *European congress of scientific discovery*. Proceedings of the 6th International scientific and practical conference. Madrid, Spain. 2025. Pp. 350–357.

6. Щириця О. О. Інструменти державного регулювання ринку нерухомості в контексті публічної політики. *Публічне управління XXI століття: основні виклики післявоєнної відбудови*. зб. наук. матер. XXV Міжнар. наук. конгресу. Харків: ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2025. С. 259–262.

8. Апробація матеріалів дисертації

Основні результати дисертаційного дослідження обговорювались на засіданнях кафедри публічної політики, на міжнародних і національних науково-практичних конференціях, зокрема: VI Міжнародній науково-практичній конференції «Perspectives of contemporary science: theory and practice» (Львів, Україна, 2024 р.), VI Міжнародній науково-практичній конференції «European congress of scientific discovery» (Мадрид, Іспанія, 2025 р.), XXV Міжнародному науковому конгресі «Публічне управління XXI століття: основні виклики післявоєнної відбудови» (Харків, Україна, 2025 р.) та інших наукових заходах.

9. Оцінка структури, мови та стилю дисертації

Матеріал дисертації викладено в логічній послідовності та доступно для сприйняття. Дисертація написана науковим стилем мовлення, структура дисертації відповідає алгоритму здійсненого автором дослідження. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Зміст, структура, оформлення дисертації та кількість публікацій відповідають вимогам «Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії» (постанова Кабінету Міністрів України від 12.01.2022 р. № 44), наказу Міністерства освіти і науки України від 12.01.2017 р. № 40 «Про затвердження Вимог до оформлення дисертації».

10. Відповідність змісту дисертації спеціальності, за якою вона подається до захисту

За своїм фаховим спрямуванням, науковою новизною і практичною значимістю дисертаційна робота Щириці О.О. «Державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинник сталого регіонального розвитку» повністю відповідає галузі знань 28 – «Публічне управління та адміністрування» та відповідає паспорту спеціальності 281 – «Публічне управління та адміністрування». Здобувачем повністю виконано освітню та наукову складову третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти.

11. Дотримання академічної доброчесності

На підставі вивчення тексту дисертації здобувача, наукових праць здобувача та Протоколу контролю оригінальності (перевірку наявності текстових запозичень виконано в антиплагіатній інтернет-системі Strikeplagiarism.com) встановлено, що дисертаційна робота виконана самостійно, текст дисертації не містить плагіату, а дисертація відповідає вимогам академічної доброчесності.

12. Результати обговорення та проведення презентації. Рекомендація дисертації до захисту

Здобувач представив основні результати своєї дисертаційної роботи на розширеному засіданні кафедри публічної політики ННІ «Інститут державного управління» Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна щодо попередньої експертизи дисертації (витяг з протоколу № 7 розширеного засідання кафедри публічної політики від 28 квітня 2026 року) у формі презентації та наукової дискусії після її завершення. У рамках цього розширеного засідання було ухвалено одноголосно рекомендувати роботу здобувача Щириця Олесь Олексійович «Державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинник сталого регіонального розвитку» до захисту на здобуття наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 28 – Публічне управління та адміністрування за спеціальністю 281 – Публічне управління та адміністрування.

Головуючий на розширеному засіданні кафедри публічної політики, доктор наук з державного управління, професор, професор кафедри публічної політики ННІ «Інститут державного управління» Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна



Олена КРУТІЙ