

Голові разової спеціалізованої вченої ради
Харківського національного університету
імені В. Н. Каразіна
професору Віталію СОЛОВИХУ

ВІДГУК ОФІЦІЙНОГО ОПОНЕНТА

**доктора наук з державного управління, професора
Бобровської Олени Юріївни на дисертаційне дослідження
Щириці Олеса Олексійовича «Державне регулювання ринку житлової
нерухомості як чинник сталого регіонального розвитку», подане до
захисту на здобуття наукового ступеня доктора філософії з галузі знань
28 – «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 –
«Публічне управління та адміністрування»**

Актуальність теми дисертації, її зв'язок із науковими програмами, темами

Сучасний етап розвитку України характеризується глибокими трансформаціями системи публічного управління просторовим розвитком, що відбуваються в умовах повоєнного відновлення, реформи децентралізації влади та стратегічного курсу на європейську інтеграцію. Ринок житлової нерухомості, будучи одним з найбільш капіталомістких секторів національної економіки, безпосередньо визначає просторову організацію територій, енергоефективність житлового фонду, соціальну згуртованість громад та екологічну стійкість регіонів, а тому потребує розгляду не лише як предмета галузевого регулювання, а як інструменту цілісної регіональної політики.

Особливої гостроти ця проблематика набуває в умовах збройної агресії російської федерації проти України, яка спричинила масштабні руйнування житлового фонду, поставила перед державою завдання забезпечення житлом мільйонів внутрішньо переміщених осіб та загострила просторову нерівність між регіонами, посилену тривалими трансформаційними процесами. Концентрація економічної активності та населення в обмеженій кількості агломерацій на тлі депопуляції периферійних територій створює виклики не лише для збалансованого регіонального розвитку, а й для територіальної цілісності держави, що надає темі дисертації виразного безпекового виміру.

Актуальності темі додає й контекст цифрової трансформації публічного управління: впровадження технологій розподілених реєстрів, великих даних та штучного інтелекту, інтернету речей і цифрових платформ здатне суттєво підвищити ефективність регулювання ринку житлової нерухомості через

зниження трансакційних витрат і підвищення прозорості ринку, однак потребує вирішення питань інституційної спроможності, кібербезпеки та цифрової інклюзії.

Не менш значущим є вимір повоєнного відновлення та євроінтеграційного поступу України: узгодження житлової політики з методологією Цілей сталого розвитку ООН та кращими практиками регулювання ринків нерухомості країн ЄС вимагає розробки цілісної концептуальної моделі, здатної інтегрувати економічні, соціальні, екологічні та просторові цілі державної політики.

Крім того, євроінтеграційний курс України вимагає поступової гармонізації підходів до регулювання ринку житлової нерухомості з практикою країн Європейського Союзу, де накопичено багатий і водночас різноманітний досвід – від скандинавської моделі розвиненого соціального житла до німецької моделі регульованого орендного ринку, – критичне осмислення якого є необхідною передумовою формування адекватної національної житлової політики.

Попри значний науковий інтерес вітчизняних і зарубіжних дослідників до проблематики регулювання ринків нерухомості та регіонального розвитку, питання формування цілісної системи державного регулювання ринку житлової нерухомості саме як чинника сталого регіонального розвитку залишається недостатньо розробленим, зокрема в частині диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону та можливостей використання цифрових технологій для підвищення ефективності регулювання.

Дисертаційне дослідження Щириці О.О. виконано в рамках науково-дослідної роботи кафедри публічної політики навчально-наукового інституту «Інститут державного управління» Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна за темою «Публічне управління в умовах глобалізації» (номер державної реєстрації 0116U007246), в межах якої здобувачем визначено концептуальні засади державного регулювання ринку житлової нерухомості для забезпечення сталого регіонального розвитку в умовах цифрової трансформації.

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

Наукові положення, висновки і рекомендації дисертаційного дослідження Щириці О.О. характеризуються належним рівнем обґрунтованості, що забезпечується системним характером проведеного дослідження, ґрунтовним аналізом теоретико-методологічних засад регулювання ринку житлової

нерухомості, використанням широкої емпіричної бази та застосуванням адекватних поставленим завданням наукових методів. Теоретичною основою дослідження слугували фундаментальні положення теорії публічного управління, регіональної економіки, просторового планування та інституційної теорії, а також праці вітчизняних і зарубіжних учених з проблематики державного регулювання ринків нерухомості.

Здобувач продемонстрував належний рівень наукової компетентності та вміння застосовувати різноманітні методи дослідження. У роботі використано абстрагування, узагальнення, порівняння та логіко-семантичний аналіз – для з'ясування сутності державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку; методи системного аналізу, синтезу та моделювання – для розробки концептуальної моделі регулювання; методи інституційного аналізу та структурно-функціонального підходу – для дослідження організаційно-правових засад функціонування системи регулювання; методи компаративного аналізу та узагальнення – для вивчення міжнародного досвіду регулювання ринків житлової нерухомості; методи типологізації та кластерного аналізу – для класифікації регіонів за траєкторією розвитку; метод геопросторового аналізу – для виявлення просторових патернів розвитку ринку; методи прогнозування та сценарного аналізу – для обґрунтування перспективних напрямів удосконалення регулювання в умовах цифрової трансформації публічного управління.

Інформаційна база дослідження включає Конституцію та закони України, укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, нормативно-правові акти центральних органів виконавчої влади, статистичні дані Державної служби статистики України та Національного банку України, аналітичні матеріали міжнародних організацій, наукові публікації вітчизняних та зарубіжних учених з проблематики дослідження. Список використаних джерел, що містить 274 найменування, у тому числі 67 іноземною мовою, засвідчує ґрунтовне опрацювання автором предмета дослідження та врахування як фундаментальних, так і новітніх підходів до проблематики державного регулювання ринку житлової нерухомості.

Структура дисертаційної роботи є логічною та послідовною, що дозволяє системно вирішити поставлені дослідницькі завдання. Зміст розділів та підрозділів повністю відповідає темі дослідження та забезпечує досягнення поставленої мети – теоретичне обґрунтування та розробку практичних рекомендацій щодо вдосконалення механізмів державного регулювання ринку

житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку.

У першому розділі «Теоретичні засади державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» автор розкриває вплив ринку житлової нерухомості на сталий регіональний розвиток через економічний, соціальний, екологічний, просторовий, інституційний та фінансовий виміри, систематизує теоретичні підходи до аналізу цього впливу – від неокласичної теорії просторової рівноваги та нової економічної географії до теорії стійких міст, інституційної теорії та поведінкової економіки, – а також обґрунтовує підходи до державного регулювання ринку житлової нерухомості на основі концепції «фіаско ринку» та систематизації загальних, соціальних, економічних і інституційних принципів регулювання.

У другому розділі «Практичні аспекти державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» здобувач здійснює оцінку сучасного стану ринку житлової нерухомості України, досліджує нормативно-правові засади його державного регулювання та узагальнює зарубіжний досвід регулювання ринків житлової нерухомості на матеріалі понад десяти національних моделей. Заслуговує на увагу критичний аналіз проблем вітчизняного ринку – недостатньої доступності іпотечного кредитування, непрозорості процедур купівлі-продажу нерухомості, нерозвиненості фінансової інфраструктури ринку.

Заслуговує на позитивну оцінку насиченість другого розділу конкретними статистичними показниками, що додає роботі емпіричній переконливості: зокрема, звернено увагу на низький рівень забезпеченості населення житлом, незначну частку іпотечного кредитування у ВВП країни (близько 1,3 відсотка) та поширеність житлової бідності, що переконливо ілюструє масштаб проблем, які потребують вирішення засобами державного регулювання.

У третьому розділі «Удосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» автор пропонує концептуальну модель державного регулювання, що інтегрує підсистеми цілепокладання, інституційних механізмів та регуляторних інструментів, обґрунтовує диференційовані підходи до стимулювання розвитку регіональних ринків житлової нерухомості залежно від типу регіону та визначає напрями розвитку цифрових і інноваційних інструментів регулювання.

Слід також відзначити належний рівень наочності викладу матеріалу: чотири рисунки послідовно ілюструють теоретичні підходи до аналізу впливу ринку нерухомості на регіональний розвиток, архітектуру концептуальної

моделі державного регулювання, диференційовані підходи до стимулювання розвитку регіональних ринків житлової нерухомості та цифрові технології в державному регулюванні, а чотири таблиці систематизують виміри впливу ринку нерухомості на сталий регіональний розвиток, зарубіжний досвід регулювання, інструменти стимулювання збалансованого розвитку та можливості й виклики цифрової трансформації, що полегшує сприйняття складного та багатовимірного матеріалу дослідження.

Висновки дисертації логічно випливають зі змісту роботи, відображають основні результати дослідження та відповідають поставленим завданням. Вони є достатньо обґрунтованими, мають теоретичну та практичну цінність і можуть бути використані для вдосконалення державної політики у сфері регулювання ринку житлової нерухомості в Україні.

Наукова новизна одержаних результатів

В дисертації отримано нові науково обґрунтовані результати, які вирішують конкретне науково-прикладне завдання – теоретичне обґрунтування та розробку 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.

Безперечною новизною роботи є те, що автором вперше розроблено концептуальну модель державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку, яка, на відміну від наявних моделей, що зосереджуються переважно на макроекономічній стабілізації та стимулюванні житлового будівництва в національному масштабі, ґрунтується на системному поєднанні трьох взаємопов'язаних підсистем – цілепокладання (економічні, соціальні, екологічні, просторові цілі), 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 (підрозділ 3.1, стор. 141–157).

До раніше не захищених наукових положень дисертації О.О. Щириці також можна віднести удосконалення: методичних підходів до типологізації регіонів з метою диференціації механізмів стимулювання ринків житлової нерухомості, які,

на відміну від існуючих підходів, що враховують переважно поточний економічний стан територій, ґрунтуються на врахуванні динамічних характеристик – траєкторії розвитку, демографічної трансформації, структури економіки, положення в системі міжрегіональних зв'язків (підрозділ 3.2, стор. 158–177); напрямів впровадження цифрових технологій у державному регулюванні ринку житлової нерухомості – електронних систем реєстрації прав власності, технологій розподілених реєстрів, великих даних та штучного інтелекту, інтернету речей, цифрових платформ – із визначенням пов'язаних із цим інституційних, безпекових та етичних обмежень (підрозділ 3.3, стор. 178–197).

У дисертаційному дослідженні також дістали подальшого розвитку: теоретичне обґрунтування необхідності державного регулювання ринку житлової нерухомості у контексті забезпечення сталого розвитку регіонів через розкриття механізмів кумулятивної причинності, що посилюють просторову концентрацію економічної активності при одночасній депопуляції периферійних територій (підрозділ 1.1, стор. 26–45); визначення проблем державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні, до яких віднесено відсутність системної координації між механізмами регулювання, низьку результативність державних житлових програм та відсутність диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону (підрозділ 2.2, стор. 100–117); узагальнення зарубіжного досвіду державного регулювання ринку житлової нерухомості з виявленням ключових напрямів регуляторного впливу для забезпечення сталого регіонального розвитку та обґрунтування можливостей їх адаптації в умовах України (підрозділ 2.3, стор. 118–137).

Повнота викладу результатів дисертації в опублікованих працях та відсутність (наявність) порушення академічної доброчесності

Основні положення та результати дисертаційного дослідження достатньо повно відображені у наукових публікаціях автора. За темою дисертації опубліковано три наукові статті у фахових виданнях України, а також три праці, що засвідчують апробацію матеріалів дисертації на міжнародних науково-практичних конференціях (Львів, Мадрид, Харкові). Кількість та якість публікацій відповідають вимогам МОН України щодо висвітлення основних наукових результатів дисертацій на здобуття наукового ступеня доктора філософії.

Аналіз змісту опублікованих праць свідчить про їх відповідність темі дисертації та основним положенням, викладеним у роботі. Наукові публікації

автора пройшли належну апробацію на міжнародних науково-практичних конференціях та засіданнях кафедри публічної політики, що підтверджує їх наукову цінність та практичну значущість.

На основі аналізу тексту дисертації та наукових публікацій автора можна стверджувати про відсутність порушень академічної доброчесності. Дисертаційна робота є самостійним, оригінальним науковим дослідженням, виконаним з дотриманням принципів академічної доброчесності. Текст дисертації не містить запозичень без відповідних посилань, а використання ідей, результатів і текстів інших авторів має належні посилання на відповідні джерела.

Значення роботи для науки, практики та суспільства

Дисертаційне дослідження Щириці О.О. має суттєве значення для розвитку теорії та практики державного регулювання ринку житлової нерухомості, а також для суспільства загалом.

Для науки значення роботи полягає у збагаченні теоретико-методологічних засад державного регулювання новими концептуальними підходами. Запропонована автором концептуальна модель, диференційовані підходи до стимулювання розвитку регіональних ринків житлової нерухомості та узагальнення зарубіжного досвіду розширюють науковий інструментарій дослідження процесів регулювання ринків нерухомості та регіонального розвитку.

Для практики результати дослідження мають значну цінність, оскільки можуть бути безпосередньо використані органами публічної влади для вдосконалення державної політики у сфері регулювання ринку житлової нерухомості. Зокрема, результати дослідження можуть бути використані: Міністерством розвитку громад та територій України, регіональними і місцевими органами влади – при розробці стратегій регіонального розвитку, програм житлового будівництва та планів просторового розвитку територій; закладами вищої освіти – при викладанні дисциплін «Регіональна політика», «Державне регулювання економіки», «Просторове планування», «Муніципальний менеджмент», «Житлова політика» та «Цифрова трансформація публічного управління».

Для суспільства значення роботи полягає у формуванні теоретичного підґрунтя для підвищення доступності та якості житла, що має сприяти скороченню регіональних диспропорцій та підвищенню якості життя населення.

Особливої актуальності результати дослідження набувають в контексті

повоєнного відновлення України, коли постають завдання не лише відбудови зруйнованого житлового фонду, а й формування системи його державного регулювання, здатної забезпечити просторово збалансований та екологічно стійкий розвиток регіонів відповідно до європейських стандартів.

Розроблені автором рисунки та таблиці, що унаочнюють структуру концептуальної моделі, диференціацію регіональних типів та інструментарій цифрової трансформації, мають самостійну методичну цінність і можуть використовуватися як наочний матеріал у процесі підготовки фахівців з публічного управління та підвищення кваліфікації посадових осіб органів місцевого самоврядування.

Дискусійні положення та зауваження щодо змісту дисертаційної роботи

Високо оцінюючи здобуті результати дослідження та визнаючи їх наукову і практичну важливість, вважаємо доцільним відзначити окремі дискусійні аспекти, що містяться в роботі:

1. Свідоме обмеження аналізу сучасного стану ринку житлової нерухомості України періодом до 2022 року (підрозділ 2.1, стор. 81) є методологічно виваженим кроком, який дозволяє уникнути викривлень, спричинених повномасштабним вторгненням російської федерації. Водночас це рішення залишає відкритим практичне питання: у який момент і за якими ознаками результати подальших досліджень можна буде вважати такими, що знову відображають стійкі ринкові тенденції, а не тимчасові воєнні аномалії. Індикатори – обсяги введення житла в експлуатацію, цінова динаміка, частка іпотечного кредитування у ВВП – та їхні порогові значення в роботі не деталізовані, хоча саме зараз, коли органи публічної влади вже формують програми повоєнного відновлення житлового фонду, відповідь на це питання набуває прямого управлінського значення.

2. Практичне застосування запропонованої моделі як інструменту стратегічного планування потребує, окрім змістовного наповнення кожного з трьох етапів – початкового, масштабування та інтеграції (підрозділ 3.1, стор. 141–157), також розуміння орієнтовних часових горизонтів їх реалізації. У дисертації етапи розкрито ґрунтовно з погляду змісту, однак кількісні чи якісні індикатори переходу від одного етапу до наступного не запропоновано, що дещо ускладнює практичне використання моделі органами публічної влади при плануванні конкретних управлінських кроків у часі.

3. Типологія регіонів за чотирма типами – динамічні агломерації, регіони помірного зростання, депресивні території, сільські території (підрозділ 3.2, стор. 158–177) – є одним із найцінніших результатів дисертації, проте на етапі практичного застосування виникає запитання, за якими саме кількісними межами конкретний регіон чи агломерація має відноситися до того чи іншого типу, особливо в перехідних випадках, коли територія одночасно демонструє ознаки декількох типів.

4. Систематизовані у підрозділі 3.3 цифрові технології – розподілені реєстри, великі дані та штучний інтелект, інтернет речей (табл. 3.2, стор. 178–197) – помітно різняться між собою за складністю та ресурсомісткістю впровадження, що певною мірою визнає й сам автор, описуючи пов’язані з ними виклики. Разом з тим чітка послідовність чи критерії визначення пріоритетності запровадження цих інструментів в умовах обмежених фінансових та кадрових ресурсів органів публічної влади в роботі не запропоновано, що залишає відкритим питання, з яких саме інструментів регіонам з обмеженою інституційною спроможністю доцільно розпочинати цифрову трансформацію.

Разом з тим, зазначені зауваження принципово не змінюють оцінки змісту дисертації, достовірності висновків та обґрунтованості наукових положень, не применшують її теоретичної та практичної значущості, а скоріше окреслюють перспективні напрями подальших наукових пошуків.

Загальний висновок про відповідність роботи встановленим вимогам

Дисертаційна робота Щириці Олеся Олексійовича є самостійним, завершеним науковим дослідженням, результати якого мають наукову новизну, теоретичну та практичну цінність. Винесені на захист нові положення, висновки та рекомендації є достовірними, а декларована наукова новизна адекватно розкривається в роботі.

У дисертації вирішено важливе науково-прикладне завдання, яке полягає в теоретичному обґрунтуванні та розробці практичних рекомендацій щодо вдосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку. Запропонована автором концептуальна модель, диференційовані підходи до стимулювання розвитку регіональних ринків та напрями розвитку цифрових інструментів регулювання становлять вагомий внесок у розвиток теорії та практики публічного управління.

Рівень проведеного дослідження та його практична спрямованість

свідчать про наукову зрілість здобувача, який продемонстрував глибоке знання предмета дослідження, володіння сучасними методами наукового пізнання, здатність до системного аналізу та синтезу нових наукових знань у галузі публічного управління. Дисертант виявив самостійність мислення, вміння формулювати та обстоювати власну наукову позицію з дискусійних питань державного регулювання ринку житлової нерухомості.

За своїм змістом, структурою, методологічною основою, науковою новизною, теоретичним і практичним значенням, а також оформленням дисертаційна робота «Державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинник сталого регіонального розвитку» повністю відповідає вимогам 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, та Вимогам до оформлення дисертації, затвердженим Наказом Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 р. № 40 (із змінами), а її автор – Щириця Олесь Олексійович заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 28 «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 «Публічне управління та адміністрування».

Офіційний опонент,

доктор наук з державного управління,
професор, професор кафедри економіки
та економічної безпеки
Університету митної справи та фінансів

О. Ю. БОБРОВСЬКА

ПРОТОКОЛ
створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

Дата та час: 21:01:38 01.08.2026

Назва файлу з підписом: Відгук_опонента_Бобровська_Щириця.pdf
Розмір файлу з підписом: 178.5 КБ

Перевірені файли:

Назва файлу без підпису: Відгук_опонента_Бобровська_Щириця.pdf
Розмір файлу без підпису: 144.5 КБ

Результат перевірки підпису: Підпис створено та перевірено успішно. Цілісність даних підтверджено

Підписувач: БОБРОВСЬКА ОЛЕНА ЮРІЇВНА

П.І.Б.: БОБРОВСЬКА ОЛЕНА ЮРІЇВНА

Країна: Україна

РНОКПП: 2726415301

Організація (установа): ФІЗИЧНА ОСОБА

Час підпису (підтверджено кваліфікованою позначкою часу для підпису від Надавача): 21:01:36 01.08.2026

Сертифікат виданий: КНЕДП АЦСК АТ КБ "ПРИВАТБАНК"

Серійний номер: 5E984D526F82F38F040000000ECC27019F187607

Алгоритм підпису: ДСТУ 4145

Тип підпису: Удосконалений

Тип контейнера: Підписаний PDF-файл (PAdES)

Формат підпису: З повними даними для перевірки (PAdES-B-LT)

Сертифікат: Кваліфікований

Версія від: 2026.07.08 13:00

Голові разової
спеціалізованої вченої ради
Харківського національного
університету імені В. Н. Каразіна
професору Віталію СОЛОВИХУ
майдан Свободи, 4, м. Харків, 61022

ВІДГУК

офіційного опонента, доктора наук з державного управління, професора Чикаренко Ірини Аркадіївни на дисертацію Щириці Олеса Олексійовича «Державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинник сталого регіонального розвитку» на здобуття наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 28 – «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 – «Публічне управління та адміністрування»

Обґрунтування вибору теми дослідження.

Актуальність теми дисертаційного дослідження обумовлена кардинальними змінами у системі публічного управління ринком житлової нерухомості під впливом глобалізаційних процесів, цифрової революції та стратегічного курсу України на євроінтеграцію. Ринок житлової нерухомості безпосередньо визначає просторову організацію територій, інвестиційну привабливість регіонів та якість життя населення, а традиційні підходи до його регулювання, орієнтовані переважно на макроекономічну стабілізацію, виявляють свою неспроможність забезпечити збалансований розвиток території.

В Україні актуальність дослідження значно посилюється через наслідки збройної агресії російської федерації, яка спричинила масштабні руйнування житлового фонду, поставила завдання забезпечення житлом мільйонів

внутрішньо переміщених осіб та загострила просторову нерівність між регіонами. Рівень забезпеченості населення житлом залишається одним із найнижчих у Європі, а частка іпотечного кредитування у ВВП країни не перевищує 1,3 відсотка, що у десятки разів менше показників країн Європейського Союзу.

Додаткової гостроти проблематиці надає значна регіональна диференціація ринку житлової нерухомості України, коли поряд із перегрітими ринками великих агломерацій співіснують депресивні території з практично відсутнім інвестиційним попитом, що унеможливорює застосування єдиної, уніфікованої моделі державного регулювання для всіх типів регіонів.

Потреба у розробці цілісної моделі державного регулювання ринку житлової нерухомості, заснованої на поєднанні економічних, соціальних, екологічних цілей та цифрової трансформації, робить дане дослідження вкрай актуальним як з теоретичної, так і з практичної точки зору, особливо в умовах повоєнного відновлення та євроінтеграційних процесів.

Загальна характеристика дисертаційної роботи.

Дисертаційна робота включає анотацію, вступ, три розділи (дев'ять підрозділів), висновки, список використаних джерел та додаток. Загальний обсяг дисертації становить 236 сторінок.

У вступі обґрунтовано актуальність обраної теми; визначено зв'язок роботи з науковими програмами та планами; сформульовано мету, завдання, об'єкт і предмет дослідження; охарактеризовано методологічну базу та методи дослідження; викладено наукову новизну та практичну значущість отриманих результатів; подано відомості про особистий внесок здобувача, апробацію роботи та публікації автора; описано структуру й обсяг дисертації.

У першому розділі «Теоретичні засади державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» здобувач розкрив вплив ринку житлової нерухомості на сталий регіональний розвиток, дослідив ринок житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання та обґрунтував основні підходи до державного регулювання цього ринку.

У другому розділі «Практичні аспекти державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» проведено оцінку сучасного стану ринку житлової нерухомості України, досліджено особливості його державного регулювання та узагальнено зарубіжний досвід державного регулювання ринків житлової нерухомості.

У третьому розділі «Удосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» запропоновано концептуальну модель державного регулювання ринку житлової нерухомості, обґрунтовано напрями стимулювання збалансованого розвитку регіональних ринків житлової нерухомості та визначено напрями розвитку цифрових та інноваційних інструментів регулювання.

Висновки систематизують основні результати дослідження та містять узагальнення щодо шляхів удосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості в інтересах сталого регіонального розвитку. Список використаних джерел містить 274 найменування, з них 67 – іноземною мовою.

Зв'язок дисертації з науковими програмами, планами, темами, грантами.

Тема дисертаційного дослідження 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 роботи здобувачем визначено концептуальні засади державного регулювання ринку житлової нерухомості для забезпечення сталого регіонального розвитку.

Найвагоміші наукові результати, що містяться в дисертації.

Згідно з дисертацією наукова новизна представлена шістьма положеннями. На думку опонента, заслуговують на увагу такі з них:

1) вперше розроблено концептуальну модель державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку, яка ґрунтується на системному поєднанні трьох взаємопов'язаних підсистем –

цілепокладання, інституційних механізмів та регуляторних інструментів – з урахуванням територіальної неоднорідності та необхідності диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону;

2) удосконалено методичні підходи до типологізації регіонів з метою диференціації механізмів стимулювання ринків житлової нерухомості через врахування динамічних характеристик – траєкторії розвитку, демографічної трансформації, структури економіки, положення в системі міжрегіональних зв'язків;

3) удосконалено напрями впровадження цифрових технологій у державному регулюванні ринку житлової нерухомості, зокрема електронних систем реєстрації прав власності, технологій розподілених реєстрів, великих даних та штучного інтелекту, інтернету речей, цифрових платформ;

4) дістало подальшого розвитку теоретичне обґрунтування необхідності державного регулювання ринку житлової нерухомості у контексті забезпечення сталого розвитку регіонів через розкриття механізмів кумулятивної причинності, що посилюють просторову концентрацію економічної активності;

5) дістало подальшого розвитку визначення проблем державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні, до яких віднесено відсутність системної координації між механізмами регулювання та відсутність диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону;

6) дістало подальшого розвитку узагальнення зарубіжного досвіду державного регулювання ринку житлової нерухомості з обґрунтуванням можливостей його адаптації в умовах України.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих в дисертації.

Наукові положення, висновки та рекомендації дисертації є достатньо обґрунтованими та базуються на ретельному аналізі теоретичних джерел і емпіричних даних. Об'єкт і предмет дослідження чітко співвідносяться з метою та завданнями роботи. Висновки логічно випливають із змісту

дослідження, відповідають поставленим завданням та адекватно відображені в тексті дисертації.

Наукова достовірність результатів забезпечена використанням комплексу взаємодоповнюючих методів дослідження, аналізом широкого кола наукових джерел, логічною побудовою дослідження та послідовним переходом від теоретичного обґрунтування до практичних рекомендацій. Методологічна база дослідження поєднує системний, інституційний, структурно-функціональний, компаративний та геопросторовий підходи, що забезпечує комплексність аналізу та достовірність отриманих результатів дисертаційної роботи.

Апробація дисертації та публікації.

Основні результати дисертаційного дослідження представлено в 6 наукових публікаціях, з яких 3 статті опубліковано у фахових виданнях України. Результати роботи обговорювались на засіданнях кафедри публічної політики та на міжнародних наукових конференціях у Львові, Мадриді та Харкові, що засвідчує належний рівень апробації отриманих наукових результатів.

Оформлення дисертації.

Дисертація оформлена відповідно до вимог наказу Міністерства освіти і науки України від 12.01.2017 р. № 40 «Про затвердження Вимог до оформлення дисертації». Структура роботи логічна, текст викладено чітко та послідовно.

Практичне значення результатів дисертаційного дослідження.

Результати дослідження мають значну практичну цінність для Міністерства розвитку громад та територій України та інших органів державної виконавчої влади при формуванні житлової та регіональної політики; органів місцевого самоврядування при розробці стратегій розвитку територіальних громад та програм житлового будівництва; закладів вищої освіти при підготовці фахівців з публічного управління. Запропонована концептуальна модель та методичні рекомендації щодо диференціації

регіональних підходів можуть бути використані для підвищення ефективності державної житлової політики та забезпечення сталого розвитку регіонів в умовах повоєнного відновлення. Практичну цінність має також запропонована типологія регіонів, яка може слугувати основою для розробки диференційованих державних програм житлового будівництва та підтримки іпотечного кредитування з урахуванням специфіки конкретного типу території.

Дотримання академічної доброчесності.

Аналіз дисертаційної роботи та наукових публікацій здобувача засвідчує дотримання принципів академічної доброчесності. Текст дисертації є оригінальним, виконаний самостійно, належним чином оформлені посилання на використані джерела.

Дискусійні положення та зауваження до змісту дисертації.

1. У підрозділі 1.1 автор досить ґрунтовно систематизує дев'ять теоретичних підходів до аналізу впливу ринку житлової нерухомості на регіональний розвиток – від неокласичної теорії просторової рівноваги до екологічної економіки, проте не визначає, які саме з цих підходів покладено в основу авторської концептуальної моделі, представленої у розділі 3, що дещо послаблює методологічний місток між теоретичною та прикладною частинами дослідження.

2. У підрозділі 1.3 систематизовано чотири групи принципів державного регулювання ринку житлової нерухомості – загальні, соціальні, економічні та інституційні, однак не розкрито механізмів вирішення можливих конфліктів між ними, зокрема між принципом ринкового ціноутворення та принципом доступності житла, які й самі по собі можуть вступати у суперечність на практиці.

3. У підрозділі 1.2 запропоновано дев'ятикритеріальну класифікацію ринку житлової нерухомості, що має суттєву аналітичну цінність, проте не співвіднесено з реальною структурою статистичного обліку Державної служби статистики України, унаслідок чого залишається відкритим питання,

за якими саме з цих дев'яти критеріїв наявні офіційні статистичні дані, придатні для практичного застосування запропонованої класифікації в аналітичній роботі органів влади.

4. У підрозділі 2.3 систематизовано понад десять зарубіжних моделей державного регулювання ринку житлової нерухомості, включно з ресурсомісткими моделями масштабного державного житлового будівництва, однак не оцінено інституційної спроможності органів публічної влади України, необхідної для адаптації найбільш ресурсомістких із цих моделей.

5. У підрозділі 3.3, систематизуючи технології розподілених реєстрів, великих даних, інтернету речей та цифрових платформ у регулюванні ринку житлової нерухомості, автор не розглядає питання їх інтеграції та взаємодії з уже чинними державними інформаційними системами, зокрема Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, що на практиці є визначальною передумовою впровадження будь-якого нового цифрового інструменту без дублювання функцій.

Однак зазначені зауваження не применшують наукової цінності проведеного дослідження та обґрунтованості отриманих результатів, а мають характер дискусійних моментів для подальшого розвитку даної проблематики.

Загальні висновки.

Дисертаційна робота Щириці Олеся Олексійовича «Державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинник сталого регіонального розвитку» є завершеним науковим дослідженням, що характеризується науковою новизною та практичною значущістю. Дисертація за актуальністю, змістовністю, повнотою викладу результатів у публікаціях, обсягом та оформленням повністю відповідає 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) та наказу Міністерства освіти і науки України від 12.01.2017 р. № 40.

Виходячи з викладеного, вважаю, що Щириця Олексійович заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 28 – «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 – «Публічне управління та адміністрування», а дисертаційна робота може бути рекомендована до захисту в установленому порядку.

Офіційний опонент,
доктор наук з державного управління,
професор, завідувачка кафедри
державного управління і місцевого
самоврядування Національного
технічного університету
«Дніпровська політехніка»

І.А. Чикаренко

ПРОТОКОЛ
створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

Дата та час: 11:59:42 01.08.2026

Назва файлу з підписом: Опонент_Чикаренко_Щириця.pdf.p7s
Розмір файлу з підписом: 17.3 КБ

Перевірені файли:
Назва файлу без підпису: Опонент_Чикаренко_Щириця.pdf
Розмір файлу без підпису: 376.0 КБ

Результат перевірки підпису: Підпис створено та перевірено успішно. Цілісність даних підтверджено

Підписувач: ЧИКАРЕНКО ІРИНА АРКАДІЇВНА
П.І.Б.: ЧИКАРЕНКО ІРИНА АРКАДІЇВНА
Країна: Україна
РНОКПП: 2342900744
Організація (установа): ФІЗИЧНА ОСОБА
Час підпису (підтверджено кваліфікованою позначкою часу для підпису від Надавача): 11:59:42 01.08.2026
Сертифікат виданий: КНЕДП АЦСК АТ КБ "ПРИВАТБАНК"
Серійний номер: 5E984D526F82F38F04000000BCC8520159D06007
Алгоритм підпису: ДСТУ 4145
Тип підпису: Удосконалений
Тип контейнера: Підпис та дані в окремих файлах (CAAdES detached)
Формат підпису: З повними даними ЦСК для перевірки (CAAdES-X Long)
Сертифікат: Кваліфікований

Версія від: 2026.07.08 13:00

Голові разової
спеціалізованої вченої ради
Харківського національного
університету імені В. Н. Каразіна
професору Віталію СОЛОВИХУ
майдан Свободи 4, м. Харків, 61022

Рецензія

офіційного рецензента, доцента кафедри публічної політики ННІ «Інститут державного управління» Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна, кандидата наук з державного управління, доцента Котукової Тетяни Валентинівни на дисертаційну роботу Щириці Олесь Олексійовича «Державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинник сталого регіонального розвитку», подану на здобуття наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 28 – «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 – «Публічне управління та адміністрування»

Обґрунтування вибору теми дослідження.

В умовах глобальних трансформацій, реформи децентралізації влади та стратегічного курсу України на європейську інтеграцію відбуваються кардинальні зміни в системі публічного управління територіальним розвитком. Ринок житлової нерухомості, тривалий час відірваний від цілей регіонального розвитку, виявляється чинником, здатним як стримувати, так і стимулювати збалансований просторовий розвиток територій. Стан ринку житлової нерухомості безпосередньо визначає інвестиційну привабливість регіону та якість життя населення.

Актуальність обраної теми дослідження зумовлена необхідністю гармонізації державного регулювання ринку житлової нерухомості із цілями сталого регіонального розвитку, що передбачає збалансоване врахування економічних, соціальних та екологічних факторів. В українському контексті ця проблематика набуває особливої гостроти через наслідки збройної агресії російської федерації, яка спричинила масштабні руйнування житлового фонду та поставила перед державою завдання забезпечення житлом мільйонів внутрішньо переміщених осіб.

Особливої актуальності проблеми державного регулювання ринку житлової нерухомості набувають в контексті післявоєнного відновлення України та євроінтеграційного поступу, коли перед державою стоїть завдання не просто відбудови зруйнованого житлового фонду, а комплексного вдосконалення

системи його державного регулювання відповідно до європейських стандартів та методології структурних фондів ЄС.

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

Тематика дисертаційного дослідження відповідає науково-дослідній роботі «Публічне управління в умовах глобалізації» (державний реєстраційний номер 0116U007246), яка здійснювалася на кафедрі публічної політики ННІ «Інститут державного управління» Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. В рамках вказаної НДР дисертантом визначено концептуальні засади державного регулювання ринку житлової нерухомості для забезпечення сталого регіонального розвитку.

Характеристика основних положень роботи

Дисертаційна робота складається з анотацій (українською та англійською мовами), вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатка. Структура дисертації О.О. Щириці та виклад змісту є логічними та послідовними.

У вступі обґрунтовано вибір теми дослідження, визначено мету, завдання, об'єкт і предмет дослідження, використані методи дослідження, розкрито наукову новизну та практичну значущість отриманих результатів дисертації.

У першому розділі «Теоретичні засади державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» проаналізовано вплив ринку житлової нерухомості на сталий регіональний розвиток, досліджено ринок житлової нерухомості як об'єкт державного регулювання та розкрито методологічні підходи до державного регулювання цього ринку. Автором здійснено ґрунтовний аналіз еволюції теоретичних підходів – від неокласичної теорії просторової рівноваги до сучасної парадигми сталого розвитку.

У другому розділі «Практичні аспекти державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» досліджено сучасний стан ринку житлової нерухомості України, здійснено оцінку нормативно-правового забезпечення його регулювання та узагальнено зарубіжний досвід державного регулювання ринків житлової нерухомості. Автором здійснено компаративний аналіз практик понад десяти країн та виявлено спільні принципи успішних моделей регулювання.

У третьому розділі «Удосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» визначено концептуальну модель державного регулювання ринку житлової нерухомості, обґрунтовано диференційовані підходи до стимулювання розвитку регіональних ринків житлової нерухомості та визначено напрями розвитку цифрових інструментів регулювання. Особливої уваги заслуговує розроблена автором модель, що структурується через три взаємопов'язані підсистеми – цілепокладання, інституційних механізмів та регуляторних інструментів.

Найважливіші наукові результати, що містяться в дисертації.

Серед найбільш значущих наукових результатів, що мають наукову новизну, можна виділити такі:

вперше розроблено концептуальну модель державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку, яка, на відміну від наявних моделей, орієнтованих переважно на макроекономічну стабілізацію та стимулювання житлового будівництва в національному масштабі, передбачає системну інтеграцію трьох взаємопов'язаних підсистем – цілепокладання, інституційних механізмів та регуляторних інструментів – у цілісну регуляторну систему з урахуванням територіальної неоднорідності та необхідності диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону;

удосконалено:

методичні підходи до типологізації регіонів з метою диференціації механізмів стимулювання ринків житлової нерухомості через врахування динамічних характеристик – траєкторії розвитку, демографічної трансформації, структури економіки, положення в системі міжрегіональних зв'язків;

напрями впровадження цифрових технологій у державному регулюванні ринку житлової нерухомості – електронних систем реєстрації прав власності, технологій розподілених реєстрів, великих даних та штучного інтелекту, інтернету речей, цифрових платформ.

дістали подальшого розвитку:

теоретичне обґрунтування необхідності державного регулювання ринку житлової нерухомості у контексті забезпечення сталого розвитку регіонів через розкриття механізмів кумулятивної причинності, що посилюють просторову концентрацію економічної активності;

визначення проблем державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні, до яких віднесено відсутність системної координації між механізмами регулювання та відсутність диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону;

узагальнення зарубіжного досвіду державного регулювання ринку житлової нерухомості з обґрунтуванням можливостей його адаптації в умовах України.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації.

Аналіз анотацій, тексту дисертації та змісту публікацій О.О. Щириці дає змогу зробити висновок про наукову обґрунтованість та достовірність результатів, отриманих у результаті проведеного дослідження. Усі наукові положення, висновки та рекомендації належним чином обґрунтовані та підкріплені теоретичними положеннями. Вони відповідають меті та завданням дисертаційної роботи, що забезпечується адекватністю обраних для дослідження методів. Вірогідність наукових результатів та висновків дисертаційної роботи

забезпечується достатнім рівнем апробації та якістю наукових видань, в яких опубліковано результати дисертаційного дослідження.

Основні положення та ідеї дисертаційної роботи апробовано на науково-комунікативних заходах кафедри та міжнародних наукових конференціях. Результати дисертаційної роботи висвітлено у 6 публікаціях, у тому числі 3 статтях у наукових фахових виданнях України.

Практична значущість одержаних результатів.

Практична значущість результатів дисертаційного дослідження полягає у тому, що розроблені теоретичні положення та практичні рекомендації можуть бути використані Міністерством розвитку громад та територій України та іншими органами державної виконавчої влади при формуванні житлової та регіональної політики; органами місцевого самоврядування при розробці стратегій розвитку територіальних громад та програм житлового будівництва; закладами вищої освіти при підготовці фахівців у галузі публічного управління та адміністрування.

Особливої актуальності результати дослідження набувають в контексті післявоєнного відновлення України, коли перед державою стоїть завдання створення сучасної моделі державного регулювання ринку житлової нерухомості, здатної забезпечити швидке та ефективне відновлення регіонів з урахуванням принципів сталого розвитку.

Дотримання академічної доброчесності.

На підставі детального аналізу дисертаційної роботи та наукових праць здобувача встановлено відсутність будь-яких порушень принципів академічної доброчесності. У тексті дисертації не виявлено елементів плагіату, фальсифікації або фабрикації даних. Робота характеризується самостійністю виконання та оригінальністю наукових результатів, що підтверджує дотримання автором етичних стандартів наукової діяльності.

Дискусійні положення та зауваження до змісту дисертації.

1. У підрозділі 2.2 систематизовано нормативно-правову базу державного регулювання ринку житлової нерухомості мирного часу – Житловий кодекс, закони про інвестиційну діяльність, реформу державного архітектурно-будівельного контролю 2015 року, проте недостатньо висвітлено, як зазначена база трансформувалася в умовах воєнного стану, зокрема які саме нормативні зміни щодо спрощення дозвільних процедур відбудови та обмежень операцій з нерухомістю на прифронтових територіях слід врахувати при подальшому вдосконаленні регулювання.

2. У підрозділі 3.1, обґрунтовуючи взаємопов'язаність трьох підсистем концептуальної моделі – цілепокладання, інституційних механізмів та регуляторних інструментів, автор не пропонує механізму розв'язання можливих суперечностей між ними на практиці, зокрема у випадку, коли обраний регуляторний інструмент виявляється несумісним із наявними інституційними

обмеженнями конкретного регіону, що залишає відкритим питання про пріоритетність підсистем у разі їх конфлікту.

У цілому вказані зауваження мають дискусійний характер, не знижують наукової та практичної цінності отриманих результатів, а також не впливають на загальну позитивну оцінку проведеного дисертаційного дослідження.

Загальні висновки.

Рецензована дисертація Щириці Олеся Олексійовича є завершеною науково-дослідною роботою, має наукову новизну і практичну значущість. Зміст повністю відображає основні наукові положення дисертації. Дисертація оформлена відповідно до чинних вимог, написана науковим стилем і грамотною українською мовою. Стиль викладу матеріалу науковий, логічний, виважений та зрозумілий, а ілюстративний матеріал доречно доповнює текст дослідження.

У цілому дисертаційна робота Щириці Олеся Олексійовича «Державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинник сталого регіонального розвитку» за актуальністю, змістом та повнотою викладу її результатів у публікаціях здобувача, обсягом і якістю оформлення відповідає 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), та наказу Міністерства освіти і науки України від 12.01.2017 р. № 40 «Про затвердження Вимог до оформлення дисертації».

Вважаю, що Щириця Олексійович заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 28 – «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 – «Публічне управління та адміністрування».

Офіційний рецензент, кандидат наук з
державного управління, доцент,
доцент кафедри публічної політики
ННІ «Інститут державного
управління» Харківського
національного університету імені
В. Н. Каразіна

Тетяна КОТУКОВА

Онлайн сервіс створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

ПРОТОКОЛ
створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

Дата та час: 00:53:59 02.08.2026

Назва файлу з підписом: Рецензія_Котукова_Щириця.docx.p7s
Розмір файлу з підписом: 42.2 КБ

Перевірені файли:

Назва файлу без підпису: Рецензія_Котукова_Щириця.docx
Розмір файлу без підпису: 24.9 КБ

Результат перевірки підпису: Підпис створено та перевірено успішно. Цілісність даних підтверджено

Підписувач: КОТУКОВА ТЕТЯНА ВАЛЕНТИНІВНА

П.І.Б.: КОТУКОВА ТЕТЯНА ВАЛЕНТИНІВНА

Країна: Україна

РНОКПП: 2714111967

Організація (установа): ФІЗИЧНА ОСОБА

Час підпису (підтверджено кваліфікованою позначкою часу для підпису від Надавача): 22:54:08 01.08.2026

Сертифікат виданий: КНЕДП АЦСК АТ КБ "ПРИВАТБАНК"

Серійний номер: 5E984D526F82F38F040000004BB62F018FD3D307

Алгоритм підпису: ДСТУ 4145

Тип підпису: Удосконалений

Тип контейнера: Підпис та дані в одному файлі (CAdES enveloped)

Формат підпису: З повними даними ЦСК для перевірки (CAdES-X Long)

Сертифікат: Кваліфікований

Версія від: 2026.07.08 13:00

Голові разової
спеціалізованої вченої ради
Харківського національного
університету імені В. Н. Каразіна
професору Віталію СОЛОВИХУ
майдан Свободи 4, м. Харків, 61022

Рецензія

офіційного рецензента, доцента кафедри публічної політики ННІ «Інститут державного управління» Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна, кандидата наук з державного управління, доцента Соболя Романа Георгійовича на дисертаційну роботу Щириці Олеса Олексійовича «Державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинник сталого регіонального розвитку», подану на здобуття наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 28 – «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 – «Публічне управління та адміністрування»

1. Обґрунтування вибору теми дослідження.

Глобальні трансформації та кризові явища початку ХХІ століття вимагають пошуку нових підходів до державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку. Традиційні підходи до регулювання, орієнтовані переважно на макроекономічну стабілізацію та стимулювання житлового будівництва в національному масштабі, виявилися неспроможними забезпечити збалансований розвиток територій. Виникає нагальна потреба у формуванні цілісної моделі державного регулювання, яка враховуватиме територіальну диференціацію, інституційну координацію та цифрову трансформацію. Особливої актуальності тематика дослідження набуває в умовах реформи децентралізації влади, яка суттєво змінила розподіл повноважень і ресурсів між рівнями публічного управління.

Військова агресія російської федерації проти України лише загострила потребу в ефективних механізмах державного регулювання ринку житлової нерухомості. Масштабні руйнування житлового фонду, додаткове навантаження від внутрішньо переміщених осіб та необхідність планування повоєнного відновлення вимагають нових підходів до державного регулювання цього ринку на засадах європейських стандартів.

Таким чином, дисертаційне дослідження О.О. Щириці присвячене надзвичайно актуальній проблематиці, що має вагоме теоретичне і практичне значення.

2. Оцінка змісту дисертації, її завершеності в цілому і оформлення.

Дисертація складається зі вступу, трьох розділів (дев'яти підрозділів), висновків та списку використаних джерел.

У першому розділі «Теоретичні засади державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» автор досліджує еволюцію теоретичних підходів до розуміння впливу ринку житлової нерухомості на регіональний розвиток, обґрунтовує цей вплив через шість вимірів та розробляє методологічні підходи до державного регулювання ринку. Заслуговує на увагу проведений автором аналіз еволюції теоретичних підходів – від неокласичної теорії просторової рівноваги через нову економічну географію до сучасної парадигми сталого розвитку.

У другому розділі «Практичні аспекти державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» проаналізовано сучасний стан ринку житлової нерухомості України, досліджено нормативно-правове забезпечення його регулювання, узагальнено зарубіжний досвід державного регулювання ринків житлової нерухомості. Важливим здобутком автора є узагальнення практик понад десяти країн та виявлення проблем державного регулювання ринку в Україні.

У третьому розділі «Удосконалення державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку» дисертант пропонує концептуальну модель державного регулювання, обґрунтовує диференційовані підходи до стимулювання розвитку регіональних ринків житлової нерухомості та формує напрями розвитку цифрових інструментів регулювання. Особливої уваги заслуговує розроблена автором модель, яка структурується через три взаємопов'язані підсистеми – цілепокладання, інституційних механізмів та регуляторних інструментів.

Дисертація є завершеною науковою працею, а її оформлення відповідає 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), та наказу Міністерства освіти і науки України від 12.01.2017 р. № 40 «Про затвердження Вимог до оформлення дисертації».

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

Дисертаційне дослідження є складовою частиною науково-дослідних робіт, що виконувалися в Навчально-науковому інституті (ННІ) «Інститут

державного управління» Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. Зокрема, у науково-дослідній роботі «Публічне управління в умовах глобалізації» (0116U007246), що виконувалась кафедрою публічної політики ННІ «Інститут державного управління», автором визначено концептуальні засади державного регулювання ринку житлової нерухомості для забезпечення сталого регіонального розвитку.

4. Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації.

Наукові положення, висновки і рекомендації, сформульовані в дисертаційній роботі, характеризуються високим ступенем обґрунтованості та достовірності, що забезпечується: ґрунтовним аналізом широкого кола наукових джерел (274 найменування); коректним застосуванням комплексу загальнонаукових та спеціальних методів дослідження; логічною структурою дослідження, що забезпечує послідовний перехід від теоретичних засад до практичних рекомендацій; апробацією результатів дослідження на наукових конференціях; публікацією основних результатів у наукових фахових виданнях.

5. Основні наукові результати, одержані автором, та їх новизна.

Найбільш вагомими результатами дисертаційного дослідження, що характеризуються науковою новизною, є:

у перше:

розроблено концептуальну модель державного регулювання ринку житлової нерухомості як чинника сталого регіонального розвитку, яка ґрунтується на системному поєднанні трьох взаємопов'язаних підсистем – цілепокладання, інституційних механізмів та регуляторних інструментів – у цілісну регуляторну систему з урахуванням територіальної неоднорідності та необхідності диференціації регуляторних підходів залежно від типу регіону;

удосконалено:

методичні підходи до типологізації регіонів з метою диференціації механізмів стимулювання ринків житлової нерухомості через врахування динамічних характеристик – траєкторії розвитку, демографічної трансформації, структури економіки, положення в системі міжрегіональних зв'язків;

напрями впровадження цифрових технологій у державному регулюванні ринку житлової нерухомості через системне поєднання електронних систем реєстрації прав власності, технологій розподілених реєстрів, великих даних та штучного інтелекту, інтернету речей, цифрових платформ;

дістали подальшого розвитку:

теоретичне обґрунтування необхідності державного регулювання ринку

житлової нерухомості через розкриття механізмів кумулятивної причинності, що посилюють просторову концентрацію економічної активності;

визначення проблем державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні;

узагальнення зарубіжного досвіду державного регулювання ринку житлової нерухомості на матеріалі понад десяти країн.

6. Практичне значення одержаних результатів.

Цінність наукових результатів роботи полягає у тому, що розроблені дисертантом теоретичні положення разом становлять методичну основу конкретних пропозицій для впровадження у публічно-управлінську практику. Науково обґрунтовані рекомендації можуть бути використані: Міністерством розвитку громад та територій України та іншими органами державної виконавчої влади – при формуванні житлової та регіональної політики; органами місцевого самоврядування – при розробці стратегій розвитку територіальних громад та програм житлового будівництва; закладами вищої освіти – при підготовці фахівців у галузі публічного управління та адміністрування.

7. Дотримання академічної доброчесності.

За результатами аналізу дисертаційної роботи та публікацій автора порушення академічної доброчесності не виявлено. Елементи фальсифікації чи фабрикації тексту в роботі відсутні.

8. Дискусійні положення та зауваження до змісту дисертації.

Позитивно оцінюючи дисертаційне дослідження, вважаю доцільним сформулювати деякі дискусійні моменти та зауваження:

1. У підрозділі 1.1 автор систематизує шість вимірів впливу ринку житлової нерухомості на сталий регіональний розвиток – економічний, соціальний, екологічний, просторовий, інституційний та фінансовий (табл. 1.1), однак не розглядає можливих суперечностей між ними – зокрема ситуацій, коли посилення економічного виміру (наприклад, стимулювання обсягів будівництва) може негативно позначатися на екологічному чи просторовому вимірах. Визначення механізму узгодження таких різноспрямованих ефектів становило б корисне доповнення теоретичної рамки дослідження.

2. У підрозділі 2.2, систематизуючи державні програми підтримки ринку житлової нерухомості – «Доступне житло» (співфінансування 30/70), здешевлення іпотечного кредитування, молодіжне кредитування, – автор не наводить порівняльної оцінки їх фактичної результативності (охоплення населення, обсяги фінансування, реальний вплив на доступність житла). Така оцінка дала б змогу обґрунтованіше визначити, які з наявних інструментів

варто зберегти чи трансформувати в межах запропонованої авторської моделі.

В цілому дисертація виконана на якісному науково-методологічному рівні, наведені зауваження переважно відображають багатоаспектність та комплексність предмета дослідження і в жодному разі не зменшують теоретичної та прикладної важливості дисертаційної роботи.

9. Загальні висновки щодо дисертаційної роботи.

Дисертаційна робота Щириці Олеся Олексійовича «Державне регулювання ринку житлової нерухомості як чинник сталого регіонального розвитку» є самостійним, завершеним науковим дослідженням, що вирішує актуальне наукове завдання в галузі публічного управління та адміністрування.

Дисертація виконана на високому науково-теоретичному рівні, має наукову новизну та практичну значущість. За своїм змістом, структурою, обсягом та оформленням дисертація відповідає 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), та наказу Міністерства освіти і науки України від 12.01.2017 р. № 40 «Про затвердження Вимог до оформлення дисертації».

Виходячи з цього вважаю, що Щириця Олексійович заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 28 – «Публічне управління та адміністрування» за спеціальністю 281 – «Публічне управління та адміністрування».

Офіційний рецензент, кандидат наук з
державного управління, доцент, доцент
кафедри публічної політики
ННІ «Інститут державного управління»
Харківського національного
університету імені В. Н. Каразіна

Роман СОБОЛЬ

ПРОТОКОЛ
створення та перевірки кваліфікованого та удосконаленого електронного підпису

Дата та час: 20:12:04 01.08.2026

Назва файлу з підписом: Рецензія_Соболь_Щириця.docx.asice
Розмір файлу з підписом: 31.9 КБ

Перевірені файли:
Назва файлу без підпису: Рецензія_Соболь_Щириця.docx
Розмір файлу без підпису: 28.4 КБ

Результат перевірки підпису: Підпис створено та перевірено успішно. Цілісність даних підтверджено

Підписувач: Соболь Роман Георгійович
П.І.Б.: Соболь Роман Георгійович
Країна: Україна
РНОКПП: 2822916773

Час підпису (підтверджено кваліфікованою позначкою часу для підпису від Надавача): 20:11:04 01.08.2026

Сертифікат виданий: "Дія". Кваліфікований надавач електронних довірчих послуг
Серійний номер: 514B5C86A1E5DA110400000032E81A00A205B505
Тип носія особистого ключа: ЗНКІ криптомодуль ІІТ Гряда-301
Алгоритм підпису: ДСТУ 4145
Тип підпису: Кваліфікований
Тип контейнера: Підпис та дані в архіві (розширений) (ASiC-E)
Формат підпису: З повними даними для перевірки (XAdES-B-LT)
Сертифікат: Кваліфікований

Версія від: 2026.07.08 13:00