

Голові разової спеціалізованої  
вченої ради ДФ 20.051.169  
Карпатського національного університету  
імені Василя Стефаника  
доктору наук з державного  
управління, професору, професору  
кафедри публічного управління та  
адміністрування Карпатського  
національного університету імені Василя  
Стефаника  
**Сурай Інні Геннадіївні**

## **ВІДГУК**

офіційного опонента  
доктора економічних наук, старшого дослідника  
заступника директора з науково-педагогічної роботи,  
в.о. директора Відокремленого структурного підрозділу «Навчально-наукового  
інституту просторового планування та перспективних  
технологій Національного університету «Львівська політехніка»,  
Попадинця Назарія Миколайовича  
на дисертаційну роботу Гладкого Олега Богдановича  
на тему: *«Механізми державного регулювання ринку нерухомості»*,  
подану до захисту в разову спеціалізовану вчену раду Карпатського  
національного університету імені Василя Стефаника на здобуття ступеня  
доктора філософії з галузі знань 28 Публічне управління та адміністрування за  
спеціальністю 281 Публічне управління та адміністрування

### **Актуальність обраної теми дисертації.**

У сучасних умовах воєнної та безпекової нестабільності, масштабних руйнувань житлової й комерційної інфраструктури, зростання кількості внутрішньо переміщених осіб та загострення соціально-економічних диспропорцій ринок нерухомості в Україні набуває стратегічного значення як ключовий індикатор економічної стабільності, просторового розвитку та національної безпеки. Саме через механізми державного регулювання у сфері нерухомості формується баланс між суспільними потребами у доступному житлі, інтересами бізнесу, інвестиційною привабливістю територій і завданнями повоєнного відновлення.

Повномасштабна війна суттєво трансформувала функціонування ринку нерухомості, актуалізувавши проблеми правової невизначеності майнових прав, дисфункціональності іпотечного кредитування, тінізації орендних відносин,

нерівномірності регіонального розвитку та недостатньої прозорості ринкових трансакцій. За таких умов особливої ваги набуває наукове обґрунтування ефективних механізмів державного регулювання, здатних поєднати нормативно-правові, інституційні, фінансово-економічні та цифрові інструменти управління ринком нерухомості.

Водночас сучасні виклики післявоєнної відбудови, реалізація програм «Оселя» та «Відновлення», цифровізація реєстраційних процедур, впровадження спеціального майнового права та оновлення містобудівних і безпекових норм зумовлюють потребу в науково обґрунтованих підходах до трансформації системи державного регулювання ринку нерухомості. У цьому контексті актуалізується необхідність комплексного аналізу структури регуляторних механізмів, оцінки їх ефективності та розробки пропозицій щодо їх удосконалення в умовах високої невизначеності.

Виходячи з вищевикладеного, дисертаційна робота Гладкого Олега Богдановича на тему «Механізми державного регулювання ринку нерухомості» є своєчасною, актуальною та такою, що відповідає пріоритетним завданням державної політики України в умовах війни та повоєнного відновлення.

### **Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, їх достовірність.**

Дисертація Гладкого Олега Богдановича ґрунтується на комплексному, системному та логічно послідовному підході до дослідження механізмів державного регулювання ринку нерухомості. Автором чітко сформульовано мету та завдання дослідження, які узгоджуються із логікою побудови роботи та спрямовані на розв'язання актуального науково-прикладного завдання – удосконалення державного регуляторного впливу на ринок нерухомості в умовах воєнних і післявоєнних трансформацій.

Для досягнення поставленої мети в дисертації використано широкий спектр загальнонаукових і спеціальних методів дослідження, зокрема: аналіз і синтез – для розкриття сутності ринку нерухомості та структури механізмів його державного регулювання; узагальнення та систематизацію – для формування

теоретичних засад і класифікації нормативно-правових та інституційних інструментів; історико-логічний метод – для дослідження еволюції державної політики у сфері регулювання ринку нерухомості; статистичний та порівняльний аналіз – для оцінки динаміки розвитку ринку, виявлення регіональних диспропорцій і тенденцій; моделювання та системний аналіз – для обґрунтування напрямів трансформації регуляторних механізмів у контексті безпекової нестабільності.

Тему дослідження розкрито всебічно та ґрунтовно. Значний обсяг опрацьованих джерел, зокрема праць вітчизняних і зарубіжних науковців, нормативно-правових актів, статистичних матеріалів і аналітичних звітів, свідчить про глибоке розуміння автором проблематики та високий рівень теоретичної підготовки. Отримані в ході дослідження наукові положення, висновки й рекомендації є логічно обґрунтованими, внутрішньо узгодженими та підтвердженими результатами емпіричного аналізу.

Достовірність наукових результатів забезпечується використанням офіційних статистичних даних, матеріалів міжнародних досліджень, результатів апробації положень дисертації на міжнародних і всеукраїнських науково-практичних конференціях: VI Міжнародна наукова конференція «Інформаційні та інноваційні технології в XXI столітті» (19–20 вересня 2023 рік, м. Катовіце); II Міжнародна науково-практична конференція «Інформаційні технології у сфері захисту довкілля» (15–16 травня 2025 рік, м. Львів); Звітно наукова конференція викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2024 рік. (24–28 березня 2025 рік, м. Івано-Франківськ).

Зміст дисертації засвідчує вміння автора коректно полемізувати з науковими підходами інших дослідників, аргументовано відстоювати власну позицію та формулювати науково й практично значущі узагальнення.

Таким чином, наукові положення, висновки та рекомендації, отримані Олегом Богдановичем Гладким у процесі дисертаційного дослідження, є достатньо обґрунтованими та достовірними, що підтверджує високий науковий рівень виконаної роботи.

## **Наукова новизна, отримана в дисертаційній роботі.**

Основні наукові результати дослідження, отримані автором особисто, і характеризуються науковою новизною, важливими пунктами якої є:

– удосконалено методологічні підходи до аналізу ринку нерухомості, які, на відміну від наявних, ґрунтуються на поєднанні оцінки глобальних і національних трендів із секторальним аналізом операцій з об'єктами нерухомості, будівельних робіт, ремонтів та реконструкції, а також допоміжних послуг, що забезпечує можливість комплексного виявлення структурних диспропорцій, регіональної поляризації розвитку ринку та трансформаційних змін у функціонуванні нерухомості в умовах воєнної та післявоєнної нестабільності, підвищує обґрунтованість управлінських рішень у сфері державного регулювання;

– удосконалено підходи до адаптації європейського досвіду державного регулювання ринку нерухомості до українських реалій, які, на відміну від існуючих, передбачають формування інтегрованої системи правового, фінансового, кадастрового та інформаційного забезпечення, уніфікацію процедур реєстрації прав, підвищення прозорості ринкових трансакцій і розвиток механізмів державного іпотечного кредитування, що дозволило обґрунтувати модель трансформації національного ринку нерухомості на засадах інституційної інтеграції, багаторівневої взаємодії з ринком капіталу та стандартизації облікових систем через створення єдиного електронного реєстру нерухомості;

– удосконалено організаційно-методологічний підхід до формування напрямів трансформації державного регулювання ринку нерухомості в умовах війни та повоєнного відновлення, який, на відміну від традиційних, базується на багаторівневій системі реагування на кризові явища, передбачає запровадження механізмів компенсацій за зруйноване майно, цифровізацію реєстраційних процедур, нормативне унормування спеціального майнового права та використання інструментів проектного резервування, що забезпечує підвищення адаптивності державної політики та стабілізацію ринкових процесів;

– удосконалено механізми державного регулювання ринку нерухомості України в умовах безпекової нестабільності, які, на відміну від наявних, ґрунтуються на інтегрованому застосуванні цифрових, фінансових і правових інструментів управління, використанні електронних реєстрів, геоінформаційних систем та мобільних застосунків, що дозволяє підвищити прозорість, швидкість та ефективність державних процедур у сфері управління нерухомістю й забезпечити захист прав учасників ринку;

– дістали подальшого розвитку наукові обґрунтування мети та завдань державного регулювання ринку нерухомості, які розглядаються як інструмент формування конкурентоспроможного та стійкого ринку, здатного задовольняти потреби населення, бізнесу й держави в якісній і доступній нерухомості, сприяти ефективному використанню земельних і геопросторових ресурсів, підвищенню інвестиційної привабливості територій та узгодженню політики протекціонізму з відкритістю до міжнародного бізнесу з урахуванням безпекових чинників;

– дістали подальшого розвитку методологічні засади державного регулювання ринку нерухомості, які, на відміну від поширених підходів, передбачають поєднання нормативно-правових, адміністративних, фінансово-організаційних і цифрових інструментів управління, спрямованих на забезпечення прозорості ринку, захисту прав власників, підвищення доступності житла та формування комплексної житлової політики в умовах інституційних змін і воєнних викликів;

– дістали подальшого розвитку інструменти цифрової трансформації публічного управління у сфері регулювання ринку нерухомості, які, на відміну від існуючих, інтегрують мобільні застосунки та електронні сервіси («Дія», «Відновлення»), автоматизовані системи подання й обробки заяв, моніторингу компенсацій і зворотного зв'язку з органами влади, що створює передумови для підвищення доступності державних послуг, зниження адміністративних бар'єрів і зміцнення довіри учасників ринку.

### **Практичне значення одержаних результатів.**

Наукові результати дисертаційної роботи використані: у межах науково-дослідної роботи «Теоретико-методологічні та прикладні засади розроблення і функціонування інноваційних механізмів публічного управління та адміністрування» (номер державної реєстрації 0120U100494). Внесок автора полягає в розробці пропозицій щодо застосування інноваційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні.

### **Повнота викладення основних наукових положень, висновків дослідження в опублікованих роботах.**

Результати наукових досліджень Олега Богдановича Гладкого висвітлено у 8 наукових працях, з них: 5 статей у наукових фахових виданнях України категорії «Б»; 3 тези доповідей у матеріалах міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференцій. Загальний обсяг публікацій становить близько 3,5 ум.-друк. аркуша, з яких переважна частка належить здобувачу особисто.

Кількість та характер опублікованих наукових праць у повній мірі відповідають вимогам до оприлюднення основних положень дисертаційного дослідження на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 281 – публічне управління та адміністрування. Дисертація є самостійною завершеною науковою працею, що містить нові науково обґрунтовані результати, які мають теоретичне та прикладне значення для удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості в умовах воєнної та післявоєнної трансформації економіки України. Основні результати, висновки та пропозиції, сформульовані в дисертації, отримані автором особисто.

У наукових працях, опублікованих у співавторстві, здобувачем використано лише ті положення та результати, які є наслідком його власних досліджень і безпосередньо відображають особистий внесок автора у розроблення проблематики державного регулювання ринку нерухомості.

## **Структура та зміст дисертаційної роботи.**

Дисертація Гладкого Олега Богдановича побудована у традиційному науковому стилі та має логічно завершену структуру. Дисертаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Повний обсяг дисертації становить 244 сторінки, з яких основний текст викладено на 199 сторінках і містить 11 таблиць та 31 рисунок, робота містить 2 додатки. Список використаних джерел налічує 300 найменувань.

Логіка дисертаційного дослідження чітко підпорядкована поставленій меті та завданням і визначає послідовність викладу матеріалу. Структура дисертаційної роботи повністю узгоджується з темою дослідження, його метою та сформульованими завданнями, що забезпечує внутрішню цілісність і наукову завершеність роботи.

Анотація дисертації українською та англійською мовами викладена чітко, логічно й змістовно, відображає основні положення, результати та висновки дослідження, а також містить перелік наукових публікацій автора за темою дисертації.

У вступі дисертації обґрунтовано актуальність обраної теми, здійснено аналіз ступеня наукового опрацювання проблеми, визначено коло вітчизняних і зарубіжних учених, на результати досліджень яких спирається автор. Висвітлено зв'язок дисертаційної роботи з чинним законодавством України та науково-дослідними програмами. Сформульовано мету, об'єкт, предмет і завдання дослідження, охарактеризовано методологію та методи наукового пізнання, визначено елементи наукової новизни одержаних результатів, їх теоретичне та практичне значення. Також у вступі наведено відомості про особистий внесок здобувача, апробацію результатів дослідження, наукові публікації, структуру та обсяг дисертаційної роботи.

Дисертацію присвячено обґрунтуванню теоретичних положень та розробці практичних рекомендацій щодо удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості України в умовах воєнної та післявоєнної трансформації соціально-економічного простору. У першому розділі роботи

узагальнено теоретико-правові засади державного регулювання ринку нерухомості; розкрито сутність, структуру та особливості ринку нерухомості як об'єкта публічного управління; систематизовано механізми державного регулювання та досліджено еволюцію нормативно-правового й інституційного забезпечення функціонування ринку нерухомості в Україні. Визначено, що для України, яка перебуває в умовах повномасштабної війни та здійснює підготовку до повоєнного відновлення і європейської інтеграції, особливо важливим є формування ефективної, прозорої та адаптивної системи державного регулювання ринку нерухомості як чинника економічної стабільності, просторового розвитку та національної безпеки. Відзначено, що такий підхід дозволяє не лише мінімізувати ринкові дисбаланси та правові ризики, а й забезпечити підвищення інвестиційної привабливості територій, захист майнових прав громадян і формування передумов сталого розвитку.

У ході дослідження встановлено, що державне регулювання ринку нерухомості повинно ґрунтуватися на системному підході, який поєднує нормативно-правові, інституційні, фінансово-економічні та цифрові інструменти управління. Відзначено, що використання комплексних механізмів регуляторного впливу, у тому числі інструментів просторового планування, кадастрових систем, державної реєстрації прав, іпотечного кредитування та цифрових сервісів, створює умови для підвищення ефективності публічного управління, зниження рівня тінізації ринку та зміцнення довіри учасників ринкових відносин.

У другому розділі роботи проведено комплексний аналіз розвитку ринку нерухомості в Україні з урахуванням глобальних і національних трендів; здійснено оцінку результативності та ефективності механізмів державного регулювання; проаналізовано регіональні особливості та структурні диспропорції розвитку ринку нерухомості, а також визначено основні виклики його функціонування в умовах війни. У ході аналітичного дослідження виявлено суттєве скорочення обсягів нового будівництва в окремих регіонах, зростання регіональної поляризації, посилення попиту на житло в безпечніших територіях та зниження інвестиційної активності на фоні високої невизначеності.

Наголошено на важливості посилення координації між органами державної влади, місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання та фінансовими інституціями з метою стабілізації ринку та відновлення його функціональної спроможності.

Зроблено висновок, що адаптація європейського досвіду державного регулювання ринку нерухомості потребує формування інтегрованої системи правового, фінансового, кадастрового та інформаційного забезпечення, уніфікації процедур реєстрації та підвищення прозорості ринкових трансакцій. Встановлено, що така модель дозволяє підвищити ефективність державного управління, зменшити ризики для інвесторів і створити передумови для сталого розвитку ринку нерухомості в умовах післявоєнного відновлення.

У третьому розділі роботи обґрунтовано напрями удосконалення нормативно-правових та інституційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості України; запропоновано застосування інноваційних і цифрових інструментів управління в умовах безпекової нестабільності; розроблено практичні рекомендації щодо трансформації системи державного регулювання з урахуванням завдань повоєнного відновлення. У роботі доведено, що ринок нерухомості функціонує в надзвичайно складному та динамічному середовищі, яке поєднує економічну нестабільність, високі безпекові ризики, регуляторну мінливість та інституційні обмеження, водночас висуваючи підвищені вимоги до прозорості, цифровізації та адаптивності управлінських рішень.

Визначено, що попри наявні обмеження, зокрема недостатній доступ до довгострокового фінансування, дисфункціональність іпотечного ринку, тінізацію орендних відносин та фрагментарність регуляторних рішень, ринок нерухомості України демонструє потенціал до поступового відновлення. Це відновлення забезпечується за рахунок цифровізації державних сервісів, реалізації програм компенсації за зруйноване майно, розвитку електронних реєстрів та імплементації сучасних європейських практик регулювання.

Відзначено, що ефективне організаційно-інституційне забезпечення державного регулювання ринку нерухомості охоплює модернізацію

регуляторних процедур, удосконалення системи просторового планування, розвиток цифрової інфраструктури управління та посилення інституційної спроможності органів публічної влади на державному й місцевому рівнях.

Обґрунтовано, що ключовим чинником довгострокової стабільності ринку нерухомості є інтеграція державних, приватних і міжнародних зусиль, розвиток людського капіталу у сфері публічного управління, підвищення професійних компетенцій та впровадження адаптивних управлінських моделей, здатних реагувати на зміни безпекового та економічного середовища.

Запропоновані у дисертації механізми та інструменти державного регулювання ринку нерухомості ґрунтуються на принципах системності, цифровізації та адаптивного публічного управління й спрямовані на забезпечення прозорості, ефективності та соціальної орієнтованості регуляторної політики.

Результати дисертаційної роботи викладені у висновках, є логічними, обґрунтованими та достовірними й повністю відповідають поставленим меті та завданням дослідження.

За сукупністю змісту та рівнем викладення наукових положень дисертаційна робота Гладкого Олега Богдановича є завершеним науковим дослідженням, містить наукову новизну та практичні результати, які є достатньо обґрунтованими та достовірними.

### **Відсутність порушень академічної доброчесності.**

Аналіз дисертації Гладкого Олега Богдановича засвідчив відсутність у ній проявів академічного плагіату, фальсифікації та фабрикації результатів дослідження. Автор коректно дотримується вимог академічної доброчесності, правил цитування та посилання на використані джерела, належним чином оформлюючи запозичення відповідно до чинних наукових стандартів. Дисертаційна робота є самостійною, оригінальною науковою працею, що не містить порушень принципів академічної доброчесності.

## **Мова та стиль викладення результатів.**

Дисертація Гладкого Олега Богдановича виконана державною мовою. Текст дисертації викладено у науковому стилі, чітко, грамотно та логічно. Робота характеризується єдністю форми і змісту, внутрішньою структурною узгодженістю та послідовністю викладу матеріалу. Наукова новизна, висновки, пропозиції та рекомендації є достатньо обґрунтованими, логічно аргументованими та супроводжуються належним аналітичним і методичним матеріалом, що свідчить про високий рівень наукової підготовки автора.

## **Дискусійні положення дисертації та зауваження щодо її змісту.**

Наукові результати дисертаційного дослідження, викладені в роботі Гладкого Олега Богдановича, у цілому є вагомими, теоретично обґрунтованими та мають практичне значення для розвитку механізмів державного регулювання ринку нерухомості України. Водночас, попри безперечні переваги, дисертація містить окремі положення, що мають дискусійний характер і потребують додаткового уточнення або поглиблення, зокрема:

1. У дисертації детально проаналізовано чинні механізми державного регулювання ринку нерухомості та запропоновано напрями їх удосконалення, однак переважно у статичному вимірі. Водночас у роботі недостатньо розкрито динаміку трансформації регуляторних механізмів у часовій перспективі з урахуванням сценаріїв воєнного, перехідного та повоєнного розвитку, оскільки розроблення сценарних моделей еволюції державного регулювання ринку нерухомості з урахуванням змін безпекового середовища, макроекономічної кон'юнктури та інвестиційних циклів могло б посилити прогностичний і прикладний потенціал дослідження.

2. Здобувач ґрунтовно розкриває інституційні та нормативно-правові аспекти державного регулювання ринку нерухомості (с. 63-70), проте ризики, пов'язані з цифровізацією регуляторних процедур, зокрема функціонуванням електронних реєстрів, цифрових сервісів, захистом персональних і майнових даних, кібербезпекою та можливими зловживаннями у цифровому середовищі, залишаються недостатньо систематизованими.

3. У дисертації містяться загальні положення щодо соціальної спрямованості державного регулювання ринку нерухомості, однак вплив регуляторних рішень на соціальну структуру територій, доступність житла для вразливих груп населення та просторову сегрегацію розкрито недостатньо глибоко. Тому детальніший аналіз соціальних наслідків державного втручання у функціонування ринку нерухомості дозволив би посилити міждисциплінарний характер дослідження та інтегрувати соціальний вимір у систему регуляторних механізмів.

4. Фінансові аспекти державного регулювання ринку нерухомості в роботі окреслено як важливу складову, проте питання іпотечних ризиків, довгострокової ліквідності, валютних коливань та впливу процентної політики потребують більш поглибленого аналізу (с. 102-107). Особливо актуальним є дослідження механізмів страхування, державних гарантій та фінансової диверсифікації як інструментів стабілізації ринку в умовах воєнної та післявоєнної невизначеності.

5. У дисертації здійснено огляд європейського досвіду державного регулювання ринку нерухомості, порівняльний аналіз конкретних моделей регулювання, зокрема практик країн ЄС, Канади чи інших держав із досвідом відновлення після криз, представлено узагальнено (с. 145-150), однак інтеграція розгорнутих зарубіжних кейсів та їх порівняння з українськими реаліями могла б поглибити аналітичну складову дослідження та посилити аргументацію запропонованих напрямів удосконалення регуляторної політики.

Разом із тим, зазначені дискусійні положення та зауваження мають уточнювальний характер і жодною мірою не знижують наукової новизни, теоретичної та практичної цінності дисертаційного дослідження, а також не впливають на загальну позитивну оцінку отриманих результатів.

### **Загальний висновок на дисертаційну роботу.**

Наукова експертиза поданої дисертаційного дослідження Гладкого Олега Богдановича засвідчила, що за своїм змістом, теоретичним рівнем і практичною значущістю, дисертація є завершеною науковою працею, в якій отримані

науково-обґрунтовані результати, що в сукупності вирішують актуальну науково-прикладну проблему обґрунтування теоретичних положень та розробки практичних рекомендацій щодо удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості. Вважаю, що дослідження здобувача ступеня доктора філософії Гладкого Олега Богдановича на тему «Механізми державного регулювання ринку нерухомості» виконана на високому науковому рівні, не порушує принципів академічної доброчесності та є завершеним науковим дослідженням, результати якого мають вагомое теоретичне і практичне значення для публічного управління..

Дисертаційна робота відповідає спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування», галузі знань 28 «Публічне управління та адміністрування».

За змістом, структурою, обсягом та оформленням дисертаційна робота відповідає вимогам наказу Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 року № 40 (зі змінами) та «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 року № 44 (зі змінами).

Зазначене дозволяє зробити висновок, що Гладкий Олег Богданович, автор дисертації на тему «Механізми державного регулювання ринку нерухомості» заслуговує на присудження ступеня доктора філософії (PhD) з галузі знань 28 Публічне управління та адміністрування за спеціальністю 281 Публічне управління та адміністрування.

Офіційний опонент  
доктор економічних наук,  
старший дослідник  
заступник директора з науково-педагогічної роботи,  
в.о. директора Відокремленого  
структурного підрозділу  
«Навчально-науковий інститут  
просторового планування та  
перспективних технологій  
Національного університету  
«Львівська політехніка»

Назарій ПОПАДИНЕЦЬ