

# Облікова картка дисертації (ОКД)

Шифр спецради: ДФ 35.051.067

Відкрита

Вид дисертації: 08

Державний обліковий номер: 0822U100911

Дата реєстрації: 31-08-2022



## 1. Відомості про здобувача

ПІБ (укр.): Штейнгауз Дмитро Олександрович

ПІБ (англ.): Shteingauz Dmytro Oleksandrovych

Шифр спеціальності, за якою відбувся захист: 072

Дата захисту: 29-08-2022

На здобуття наукового ступеня: Доктор філософії (д.філ)

Спеціальність за освітою: Банківська справа

## 2. Відомості про установу, організацію, у вченій раді якої відбувся захист

Назва організації: Львівський національний університет імені Івана Франка

Підпорядкованість: Міністерство освіти і науки України

Код ЄДРПОУ: 02070987

Адреса: вул. Університетська, буд. 1, м. Львів, Львівська обл., 79000, Україна

Телефон: 380322616048

E-mail: zag\_kan@lnu.edu.ua

WWW: <http://www.lnu.edu.ua>

### **3. Відомості про організацію, де виконувалася (готувалася) дисертація**

**Назва організації:** Університет банківської справи

**Підпорядкованість:** Міністерство освіти і науки України

**Код ЄДРПОУ:** 34716922

**Адреса:** вул. Січових Стрільців, буд. 11, м. Львів, Львівська обл., 79007, Україна

**Телефон:** 380665207467

**Телефон:** 380442301603

**E-mail:** ubs@ubs.edu.ua

**WWW:** <http://ubs.edu.ua/ua/>

**Назва організації:** Львівський національний університет імені Івана Франка

**Підпорядкованість:** Міністерство освіти і науки України

**Код ЄДРПОУ:** 02070987

**Адреса:** вул. Університетська, буд. 1, м. Львів, Львівська обл., 79000, Україна

**Телефон:** 380322616048

**E-mail:** zag\_kan@lnu.edu.ua

**WWW:** <http://www.lnu.edu.ua>

### **4. Відомості про організацію, де працює здобувач**

**Назва організації:** Військова частина N А-2365

**Підпорядкованість:** Міністерство оборони України

**Код ЄДРПОУ:** 07712436

**Адреса:** вул. Військове містечко, смт. Вакуленчук, Чуднівський р-н., Житомирська обл., 13246, Україна

**Телефон:** 380973599632

**E-mail:** a2365\_fes@post.mil.gov.ua

### **5. Наукові керівники та консультанти**

#### **Наукові керівники**

Кузнецова Анжела Ярославівна (д. е. н., професор, 08.00.08)

### **6. Офіційні опоненти та рецензенти**

#### **Офіційні опоненти**

Леонов Сергій Вячеславович (д. е. н., професор, 08.00.08)

Возняк Галина Василівна (д. е. н., старший науковий співробітник, 08.00.08)

#### **Рецензенти**

Міщенко Світлана Володимирівна (д. е. н., професор, 08.00.08)

Хмельярчук Марія Ігорівна (д. е. н., професор, 08.00.08)

## 7. Підсумки дослідження та кількісні показники

**Підсумки дослідження:** 22 - Теоретичне узагальнення і вирішення важливої наукової проблеми

**Кількість публікацій:** 13

**Кількість сторінок:** 223

**Кількість патентів:**

**Кількість додатків:** 4

**Впровадження результатів роботи:** так

**Ілюстрації:** 46

**Мова документа:** Українська

**Таблиці:** 28

**Зв'язок з науковими темами:** № 0121U109228

**Схеми:**

**Використані першоджерела:** 166

## 8. Індекс УДК тематичних рубрик НТІ

**Індекс УДК:** 336; 336.01; 336.11; 336.741.28; 336.7, 338, 336.1:332.7+338.5

**Тематичні рубрики:** 06.73, 06.75

## 9. Тема та реферат дисертації

### Тема (укр.)

Фінансово-кредитні інструменти забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні

### Тема (англ.)

Financial and credit instruments to ensure effective functioning of the residential real estate market in Ukraine

### Реферат (укр.)

У дисертації поглиблено теоретико-методологічні засади і розроблено практичні рекомендації з розвитку фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні. Роботу присвячено аналізу сутності і ролі ринку житлової нерухомості у фінансово-інвестиційних процесах, удосконаленню класифікації фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного його функціонування. Систематизація наукових підходів до визначення дефініцій «нерухомість», «ринок житлової нерухомості» та «фінансово-кредитні інструменти забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості» дозволила їх уточнити та відобразити специфіку з точки зору управління фінансовими потоками. Ідентифікація особливостей житлової нерухомості з урахуванням її дуальної сутності як реального і фінансового активів створила методологічну основу для забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості за допомогою формування комплексу фінансово-кредитних інструментів. Запропонована у роботі комплексна класифікація фінансово-кредитних інструментів ринку житлової нерухомості дозволяє підвищити ефективність його функціонування за рахунок обґрунтованого вибору фінансово-кредитних інструментів з урахуванням їх приналежності до певних типів, форм і видів за різними ознаками і взаємозв'язків між ними. У дисертації розвинуті наукові підходи до оцінювання привабливості інвестицій у житлову нерухомість в частині ідентифікації і систематизації явних і неявних складових формування доходів і витрат інвестора для різних способів використання житлової нерухомості. Удосконалені науково-методичні підходи до оцінювання ефективності фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової нерухомості ґрунтуються на послідовному виконанні шести етапів і дозволяють виявити ефект від застосування різних фінансово-кредитних інструментів, враховуючи не лише особливості формування вартісної складової процесу фінансування операцій з житлом, а й очікувані доходи при різних альтернативах щодо фінансових мотивів інвесторів. У роботі встановлено, що механізми функціонування ринку житлової нерухомості мають бути орієнтовані на задоволення житлових потреб територіальних громад. Сформовано цілісну систему функцій фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в частині встановлення їх зв'язку з функціями відповідного ринку. Обґрунтовано причини зниження рівня доступності житла, виокремлено основні тенденції розвитку ринку житлової нерухомості та визначено чинники, що гальмують розвиток сучасного ринку нерухомості в Україні. Запропонована концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості ґрунтується на врахуванні впливу об'єктивних та суб'єктивних характеристик системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість на формування вимог і напрямів розвитку

фінансово-кредитних інструментів ринку житлової нерухомості. Встановлено, що розвиток фінансово-кредитних інструментів підвищення ефективності функціонування ринку житлової нерухомості має бути орієнтований на: 1) розвиток іпотечного кредитування та створення умов для розвитку довгострокового іпотечного житлового кредитування населення; 2) покращення взаємодії первинного і вторинного іпотечного ринків; 3) збереження механізму фінансування житлового будівництва за рахунок індивідуальних та інституційних інвесторів; 4) розвиток кредитування забудовників житлової нерухомості, засноване на ринкових принципах; 5) формування дієвої системи державної підтримки придбання житла населенням. Обґрунтовано, що ефективність ринку житлової нерухомості є інтегральною характеристикою ефективності взаємодії всіх суб'єктів цього ринку. Ефективність функціонування ринку житлової нерухомості слід визначати як Парето-оптимальне співвідношення ефекту від використання фінансово-кредитних інструментів учасниками ринку до витрат на здійснення заходів із створення та застосування фінансових схем і моделей організації обігу житлової нерухомості на відповідному ринку, що викликали цей ефект. Оцінювання ефективності використання різних фінансово-кредитних інструментів має поєднувати врахування стану задоволення економічних інтересів всіх учасників ринку та сприяння загальноекономічному зростанню.

## **Реферат (англ.)**

In the dissertation, the theoretical and methodological principles are deepened and practical recommendations for the development of financial and credit instruments of ensuring the effective functioning of the residential real estate market in Ukraine are developed. The work is devoted to an analysis of the nature and role of the residential real estate market in financial and investment processes, and to an improvement of classification of financial and credit instruments to ensure their effective functioning. Systematization of scientific approaches to the definition of "real estate", "residential real estate market" and "financial and credit instruments to ensure the effective functioning of the residential real estate market" allowed to clarify them and reflect the specifics in terms of financial flow management. Identification of residential real estate, taking into account its dual nature as real and financial assets, created a methodological basis for ensuring the effective functioning of the residential real estate market by forming a set of financial instruments. The complex classification of financial and credit instruments of the residential real estate market proposed in the work allows to increase the efficiency of its functioning due to the reasonable choice of financial and credit instruments taking into account their belonging to certain types, forms, and types on various grounds and interrelationships. The scientific approaches developed in the dissertation to assess the attractiveness of investment in residential real estate in terms of identification and systematization of explicit and implicit components of income and expenditure of investors for different uses of residential real estate will ensure completeness and adequacy of investment income estimates. Improved scientific and methodological approaches to assessing the effectiveness of financial instruments in the residential real estate market are based on the consistent implementation of six stages and will identify the effect of different financial instruments, taking into account not only the peculiarities of the cost component of housing income from various alternatives to the financial motives of investors. The paper establishes that the mechanisms of functioning of the residential real estate market should be focused on meeting the housing needs of local communities. The formed integral system of functions of financial and credit instruments of ensuring the effective functioning of the residential real estate market in terms of establishing their relationship with the functions of the market. The analysis of the development of the residential real estate market in Ukraine conducted in the dissertation allowed to substantiate the reasons for the decline in housing affordability, identify key trends in the residential real estate market, and identify factors hindering the development of the modern real estate market in Ukraine. The proposed concept of development of financial and credit instruments of the residential real estate market is based on the impact of objective and subjective characteristics of the system of financing investments in residential real estate on the formation of requirements and directions of financial and credit instruments of the residential real estate market. It is established that the development of financial and credit instruments to improve the efficiency of the residential real estate market should be focused on: 1) development of mortgage lending and creating conditions for the development of long-term mortgage lending; 2) improving the interaction of primary and secondary mortgage markets; 3) preservation of the mechanism of financing housing construction at the expense of individual and institutional investors; 4) development of lending to developers of residential real estate, based on market principles; 5) formation of an effective system of state support for the purchase of housing by the population. The paper substantiates that the efficiency of the residential real estate market is an integral characteristic of the efficiency of interaction of all subjects of this market. The efficiency of the residential real estate market should be defined as the Pareto-optimal ratio of the effect of the use of financial instruments by market participants to the cost of measures to create and apply financial schemes and models of residential real estate in the market that caused this effect. Evaluating the effectiveness of various financial instruments must combine taking into account the state of satisfaction of economic interests of all market participants and promoting general economic growth.

---

**Голова спеціалізованої вченої ради:** Вовчак Ольга Дмитрівна (д. е. н., професор, 08.02.03)

**Головуючий на засіданні:** Вовчак Ольга Дмитрівна (д. е. н., професор, 08.02.03)

---

Підпис

М.П.

**Відповідальний за подання документів:** Жак О.В. (Тел.: 380636075982)

---

Підпис

**Керівник відділу реєстрації наукової діяльності  
УкрІНТЕІ**



Юрченко Т.А.