Облікова картка дисертації

I. Загальні відомості

Державний обліковий номер: 0512U000344

Особливі позначки: відкрита

Дата реєстрації: 15-05-2012

Статус: Захищена

Реквізити наказу МОН / наказу закладу:

II. Відомості про здобувача

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Божанова Вікторія Юріївна
2. Bozhanova Viktoriya Yuriyvna

Кваліфікація:

Ідентифікатор ORCID ID: Не застосовується

Вид дисертації: доктор наук

Аспірантура/Докторантура: ні

Шифр наукової спеціальності: 08.00.04

Назва наукової спеціальності: Економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності)

Галузь / галузі знань: Не застосовується

Освітньо-наукова програма зі спеціальності: Не застосовується

Дата захисту: 20-04-2012

Спеціальність за освітою: 7.050107

Місце роботи здобувача: Державний вищий навчальний заклад "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури"

Код за ЄДРПОУ: 02070772

Місцезнаходження: 49600, м.Дніпро, вул. Чернишевського 24а

Форма власності:

Сфера управління: Міністерство освіти і науки України

Ідентифікатор ROR: Не застосовується

III. Відомості про організацію, де відбувся захист

Шифр спеціалізованої вченої ради (разової спеціалізованої вченої ради): Д.64.089.01

Повне найменування юридичної особи:

Код за ЄДРПОУ:

Місцезнаходження:

Форма власності:

Сфера управління:

Ідентифікатор ROR: Не застосовується

IV. Відомості про підприємство, установу, організацію, в якій було виконано дисертацію

Повне найменування юридичної особи: Державний вищий навчальний заклад "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури"

Код за ЄДРПОУ: 02070772

Місцезнаходження: 49600, м.Дніпро, вул. Чернишевського 24а

Форма власності:

Сфера управління: Міністерство освіти і науки України

Ідентифікатор ROR: Не застосовується

V. Відомості про дисертацію

Мова дисертації:

Коди тематичних рубрик: 06.71.05

Тема дисертації:

1. Теоретико-методологічні основи підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва

2. Theoretical-methodological foundations of increase of investment attractiveness of housing construction

Реферат/анотація:

1. Мета роботи полягає в концептуальному і теоретико-методологічному обґрунтуванні організаційно-економічного механізму, що забезпечує інвестиційну привабливість житлового будівництва і враховує інтереси всіх його учасників. Об'єкт дослідження: процеси функціонування організаційно-економічного механізму, які забезпечують інвестиційну привабливість житлового будівництва і враховують інтереси всіх його учасників. Предмет дослідження: теоретичні, методологічні та прикладні аспекти аналізу та обґрунтування інвестиційної привабливості житлового будівництва. Методи дослідження. Теоретичною й методологічною основою дослідження стали законодавчі й нормативні акти України з питань доступного житла й фінансування житлового будівництва, спеціальні дослідження та досвід вітчизняних і закордонних вчених з питань підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва, результати проведених автором наукових досліджень, матеріали науково-практичних конференцій. Дослідження проблеми базується на діалектичних методах пізнання, що забезпечують комплексний і об'єктивний характер їхнього

вивчення. У процесі дослідження використані загальнонаукові методи (аналіз, синтез, абстрагування, систематизація) і прикладні (фінансово-економічний аналіз, методи математичної статистики й економіко-математичного моделювання). Для досягнення поставленої мети були використані методи: формально-логічного підходу (при визначенні проблем і особливостей розвитку житлового будівництва в ринкових умовах регіонів України); системного підходу (при формулюванні концептуальних основ і основних принципів розвитку ринку житла, концепції урахування впливу кон'юнктури ринку при управлінні інвестиційними процесами на ринку нерухомості, аналізі моделей організації ринків іпотечного житлового кредитування й механізмів інвестування житлового будівництва); макроекономічного аналізу (при визначенні тенденцій зміни макроекономічних показників, аналізі динаміки інвестицій в житлове будівництво за джерелами фінансування); логічного і організаційного моделювання (при удосконаленні моделі організаційно-економічного механізму підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва і моделі організації ринку іпотечного кредитування з урахуванням факторів ризику); регресійного аналізу (при розробці методичного підходу, що дозволяє визначити зону привабливу для інвестування в будівництво житла); факторного аналізу (при визначенні впливу параметрів банківських програм іпотечного кредитування на кінцеву вартість житла, що придбавається); економіко-математичного моделювання (при розробці моделі визначення собівартості та ринковій вартості об'єктів житлової нерухомості при продажу житла на різних етапах будівництва, при різній тривалості і умовах фінансування; при розробці економічних моделей і практичних рекомендацій щодо підвищення доступності житла для населення). Інформаційною базою дослідження стали: теоретичні і методичні розробки вітчизняних і закордонних вчених; наукові праці; законодавчі акти й нормативні документи; дані Держкомстату України і Дніпропетровської області; матеріали Української Будівельної Асоціації, Державної іпотечної установи, аналітичні матеріали Асоціації українських банків, консалтингової компанії "Простобанк Консалтинг", аналітичного агентства "EVANS", КБ "Приватбанку", АППБ "Аваль" та інших банківських установ, Української національної іпотечної асоціації, дніпропетровських агентств нерухомості "Союз", "RealNest" та ін. Наукова новизна одержаних результатів. Результати дослідження являють собою нове вирішення науково-прикладної проблеми щодо обґрунтування організаційно-економічних механізмів та раціоналізації відносин учасників інвестиційного процесу в умовах, що забезпечують привабливість житлового будівництва, котра полягає в такому: вперше: - обґрунтовано методичний підхід по формуванню теоретико-методологічних основ організаційно-економічного механізму по забезпеченню інвестиційної привабливості житлового будівництва для всіх його учасників, а також розроблено практичні рекомендації щодо його ефективної реалізації на всіх просторово-часових рівнях інвестиційного процесу, що на відміну від існуючих дає можливість більш детально здійснювати управління бюджетними фінансовими ресурсами і параметрами банківських програм іпотечного кредитування; - сформульована концепція оцінки впливу кон'юнктури ринку на вартість об'єктів житлової нерухомості в часі при управлінні інвестиційними процесами (котра полягає в необхідності реального відображення ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості, а також у забезпеченні відшкодування втрат доходів, що викликані кон'юнктурними процесами, при здійсненні різних фінансових операцій) та запропоновано відповідний методичний інструментарій (динамічна модель оцінки привабливості ринку житлової нерухомості, що використовується для оцінки тенденцій розвитку інвестиційного процесу за допомогою коефіцієнту кон'юнктури та визначає їхню інвестиційну привабливість); - розроблено методичний підхід щодо визначення привабливої зони для інвестування в будівництво житла (статична модель оцінки привабливості ринку житлової нерухомості, яка відображає залежність ринкової вартості типового житла від регіонального коефіцієнту, який, характеризує залежність рентного доходу від місцерозташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва й розселення), що дозволяє оцінити зони (райони), привабливі для інвестування, з урахуванням місцерозташування населеного пункту в регіоні (області); удосконалено: - концептуальні основи й основні принципи розвитку ринку житла, які дозволили представити його як соціальний інструмент підвищення доступності житла для населення, сутність якого проявляється через реалізацію його функцій; - модель організації ринку іпотечного кредитування, що, на відміну від існуючих, поєднує в

собі елементи однорівневої і дворівневої моделей, а також моделі використання житлових облігацій і вперше припускає створення Державного фонду дитячих житлових облігацій, накопичення коштів в якому на первісний внесок за іпотечним кредитом відбувається в обмін на дитячі житлові облігації, забезпечує регулярний приплив інвестицій в житлове будівництво й стабілізує його розвиток, що дозволяє забезпечити майбутньому поколінню якісне і комфортне середовище проживання; - практичні рекомендації з підвищення доступності житла для населення із застосуванням кредитно-депозитного механізму, які, на відміну від існуючих, надають можливість споживачеві обрати найбільш вигідну схему виплат, знижуючи кінцеву вартість житла; - методичний інструментарій оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування, що, на відміну від існуючих, дає об'єктивну оцінку платоспроможності споживача іпотечного кредиту в результаті урахування додаткових доходів, що виникають під час використовуванні механізму депозитного внеску; - дефініцію "інвестиційна привабливість галузі/країни/регіону", що визначається як стан ринкового середовища, при якому задовольняються вимоги певної групи інвесторів щодо рівня ризику, рівня прибутковості й вартості фінансових ресурсів, а також їхнього співвідношення під час формування платоспроможного попиту на інвестиції, оцінюється значенням коефіцієнта кон'юнктури ринку (коефіцієнт кон'юнктури ринку - критерій, обумовлений співвідношенням очікуваних доходів і вкладів із урахуванням рівня інфляції й зміни вартості вкладених коштів); дістало подальшого розвитку: - науково-практичні рекомендації з реалізації цінової політики замовника стосовно підрядника, на основі заохочувальних і обмежувальних заходів при продажу житла на різних етапах будівництва, з різною тривалістю й умовами фінансування, в межах побудованої моделі визначення собівартості та ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості, які, на відміну від існуючих, надають можливість замовнику (забудовнику) обирати цінову політику стосовно підрядника на основі заохочувальних і обмежувальних заходів. Результати впровадження дисертаційного дослідження: - концепція й методичний інструментарій оцінки впливу кон'юнктури ринку на вартість об'єктів житлової нерухомості в часі при управлінні інвестиційними процесами (динамічна модель оцінки привабливості ринку житлової нерухомості) апробовано в Дніпропетровській міській Раді (довідка № 7/12-2378 від 12.12.2011 р.); - методичний підхід щодо визначення привабливої зони для інвестування в будівництво житла (статична модель оцінки привабливості ринку житлової нерухомості) апробовано в Управлінні капітального будівництва Дніпропетровської облдержадміністрації (довідка № 05/04/10 від 05.04.2010 р.); - практичні рекомендації щодо підвищення доступності житла для населення: для верстви населення, що має можливість придбати житло в кредит, апробовано в Асоціації "Дніпровський Банківський Союз" (довідка № 87/1 від 15.11.2011 р.); для верстви населення, що бажає поліпшити свої житлові умови, апробовано в Управлінні капітального будівництва Донецької облдержадміністрації (довідка № 1515/03-04/3 від 15.12.2011 р.); для молодих родин і одинаків апробовано в Управлінні капітального будівництва Дніпропетровської облдержадміністрації (довідка № 05/04/10 від 05.04.2010 р.); - методичний інструментарій оцінки інвестиційної можливості населення на придбання житла за програмами іпотечного кредитування апробовано в Асоціації "Дніпровський Банківський Союз" (довідка № 87/1 від 15.11.2011 р.); - науково-практичні рекомендації з реалізації політики ціноутворення замовника стосовно підрядника в межах побудованої моделі визначення собівартості та ринкової вартості об'єктів житлової нерухомості при продажі житла на різних етапах будівництва, з різною тривалістю й умовами фінансування апробовано в ТОВ "Авіста-Трейдінг" (довідка № 1 від 12.01.2009 р.) та в НВЦ "Промстройпрогрес" (довідка № 46-01 від 10.11.2011 р.); Результати досліджень застосовуються в навчальному процесі кафедри менеджменту, управління проектами й логістики ДВНЗ "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури" при викладанні курсу "Основи управлінського консультування" (довідка № 37-01-613 від 14.12.2011 р.). Сфера використання: житлове будівництво.

2. The purpose of this work is in the conceptual and theoretical-methodological substantiation of organizational-economic mechanism that provides the investment attractiveness of housing and the interests of all its members. The object of study: the processes of functioning of organizational-economic mechanism that provide the investment attractiveness of housing and take into account the interests of all participants. Subject of research:

theoretical, methodological and applied aspects of analysis and justification of the investment attractiveness of the housing. Research methods. Theoretical and methodological basis for the study were the legislative and regulatory acts of Ukraine on issues of affordable housing and housing finance, special studies and the experience of domestic and foreign scientists on improving the investment attractiveness of the housing, the results of the author's research, materials science and practical conferences. Study of the problem based on the dialectical methods of knowledge, which provide a comprehensive and objective of their study. The study used scientific methods (analysis, synthesis, abstraction, classification) and applied (financial and economic analysis, statistical methods and economic-mathematical modeling). To achieve this goal were used methods: the formal-logical approach (when defining the problems and characteristics of housing market conditions in the regions of Ukraine), a systemic approach (in the formulation of conceptual basis and fundamental principles of the housing market, the concept of taking into account the influence of market conditions in the management of investment processes on the real estate market, the analysis of models of organization of markets residential mortgage lending and investment vehicles housing); macroeconomic analysis (to determine trends in macroeconomic indicators, analyzing the dynamics of investment in housing by financing sources) and logical organizational model (the model for improving organizational economic mechanism to increase the investment attractiveness of housing and business model of the mortgage market, taking into account risk factors), regression analysis (the development of a methodological approach, which allows to determine the area attractive for investment in housing), factor analysis (to determine the influence of the parameters of bank mortgage lending programs the final cost of housing that is acquired by) the economic and mathematical modeling (in the development of models to determine the cost and market value of residential real estate for sale housing in various stages of construction, with varying lengths and terms of financing, the development of economic models and practical recommendations for improving accessibility housing for the population). The information base for the study were: theoretical and methodological development of domestic and foreign scientists, research papers, legislation and regulations, the State Statistics Committee of Ukraine and Dnipropetrovsk region, Ukrainian Building Materials Association, the State Mortgage Institution, analysis of the Association of Ukrainian Banks, a consulting company "Prostobank Consulting "analytical Agency" EVANS ", CB" Privatbank "JSPPB" Aval "and other banking institutions, the Ukrainian national Mortgage Association, Dnepropetrovsk estate agents' Union", "RealNest", etc. Scientific novelty of the results. Results of the study represent a new solution of scientific and applied problems in studies of organizational and economic mechanisms and rationalization of relations of participants in the investment process to ensure the attractiveness of housing, which is as follows: the first time: - methodical approach is justified by the formation of the theoretical and methodological foundations of organizational and economic mechanism for the investment attractiveness of housing for all its participants, as well as develop practical recommendations for its effective implementation in all spatio-temporal levels of the investment process, which is in contrast to the existing makes it possible to a more detailed budget to manage financial resources and the parameters of bank mortgage lending programs; - formulated the concept of assessing the impact on the market value of residential property in time for the investment management process (which is the need to display the real market value of residential real estate, as well as providing compensation for loss of income caused by opportunistic processes in the implementation of various financial transactions) and propose an appropriate methodological tools (dynamic model assessing the attractiveness of residential real estate market, which is used to assess trends in the investment process with rate conditions and determine their attractiveness to investors); - developed a methodical approach on the definition of an attractive area for investment in housing (static model assessing the attractiveness of residential real estate market, which shows the dependence of the market value of a typical home from the regional factor, which characterizes the dependence of the rental income on the location of the village in a national, regional and local systems production and dispersal), which allows to estimate zones (areas), attractive for investment, considering the location of the settlement in the region (region); improved: - conceptual framework and basic principles for the development of the housing market, which allowed to present it as a social tool to improve housing affordability for the population, the essence of which is shown through the implementation of its functions; - model of organization of the mortgage market, which, unlike the existing ones, combines elements of a one-tier

and two-level models, and models of housing bonds for the first time allows the creation of the State Children's Fund of housing bonds, the accumulation of funds in which an initial payment on a mortgage is in exchange for the children's housing bonds, provides a regular flow of investments into housing construction and stabilizes its development, which allows future generations to ensure a quality and comfortable living environment; - practical recommendations for improving the affordability of housing for people with credit-deposit mechanism, which, unlike the existing ones, provide the consumer the opportunity to choose the most convenient scheme of payments, reducing the final cost of housing; - methodological tools for assessing investment opportunities in the public housing program of mortgage lending, which, unlike the existing ones, provides an objective assessment of solvency of the consumer mortgage loan by taking into account the additional revenues that arise during the use of the mechanism of deposit; - a definition of "investment attractiveness of the industry / country / region," which is defined as a state of the market environment in which the claims of a certain group of investors about the level of risk, profitability, and equal amounts of financial resources, as well as their relation during the formation of effective demand for investment is estimated value of the coefficient of market conditions (market rate - a criterion due to the relations of expected earnings and contributions, taking into account inflation and changes in the value of invested funds); was further developed: - scientific and practical advice on the implementation of pricing policies regarding the customer's contractor on the basis of incentive and restrictive measures on the sale of housing at various stages of construction, with varying duration and terms of financing, as part of the model to determine the cost and market value of residential real estate, which in Unlike existing ones, provide an opportunity to the customer (the developer) to choose the pricing policy with respect to the contractor on the basis of incentive and restrictive measures. The results of the introduction of dissertation: - the concept and methodological tools for assessing the impact on the market value of residential real estate over time in managing investment processes (the dynamic model of assessing the attractiveness of residential real estate market) was tested in the Dnipropetrovsk City Council (certificate № 7 / 12-2378 of 12.12.2011); - methodical approach to identify attractive areas for investment in housing (static model assessing the attractiveness of residential real estate market) was tested in the Office of Capital Construction of Dnipropetrovsk Regional State Administration (certificate № 05/04/10 of 05.04.2010); - practical recommendations to improve housing affordability for the population: for the segment of the population, which has the ability to purchase real estate loan, tested in the Association "Union Bank Dnieper" (certificate № 87/1 of 15.11.2011) for the segment of the population that wants to improve their living conditions, was tested in the Office of Capital Construction of Donetsk Regional State Administration (certificate № 1515 / 03-04/3 of 15.12.2011), for young families and single young people tested in the Office of Capital Construction of Dnipropetrovsk regional state administration (certificate № 05/04/10 of 05.04.2010); - methodological tools for assessing investment opportunities in the public housing program was tested in the mortgage lending association "Union Bank Dnieper" (certificate № 87/1 of 15.11.2011); - scientific and practical advice on the implementation of pricing policies regarding the customer's contractor as part of the model to determine the cost and market value of residential real estate for sale housing in various stages of construction, with varying duration and conditions of the financing was tested in LLC "Avista-Trading" (certificate № 1 of 12.01.2009), and in the SPC "Promstroyprogress" (certificate № 46-01 of 10/11/2011); The research results are used in teaching the department of management, project management and logistics SHEI "Pridneprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture" in teaching the course "Fundamentals of Management Consulting" (certificate № 37-01-613 of 12/14/2011 city). Field of use: residential construction.

Державний реєстраційний номер ДіР:

Пріоритетний напрям розвитку науки і техніки:

Стратегічний пріоритетний напрям інноваційної діяльності:

Підсумки дослідження:

Публікації:

Наукова (науково-технічна) продукція:

Соціально-економічна спрямованість:

Охоронні документи на ОПІВ:

Впровадження результатів дисертації:

Зв'язок з науковими темами:

VI. Відомості про наукового керівника/керівників (консультанта)

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Тян Рево Борисович

2. Tyan Revo Borysovych

Кваліфікація: д.е.н., 08.00.04

Ідентифікатор ORCID ID: Не застосовується

Додаткова інформація:

Повне найменування юридичної особи:

Код за ЄДРПОУ:

Місцезнаходження:

Форма власності:

Сфера управління:

Ідентифікатор ROR: Не застосовується

VII. Відомості про офіційних опонентів та рецензентів

Офіційні опоненти

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Федоренко Валентин Григорьевич

2. Федоренко Валентин Григорьевич

Кваліфікація: д.е.н., 08.00.05

Ідентифікатор ORCID ID: Не застосовується

Додаткова інформація:

Повне найменування юридичної особи:

Код за ЄДРПОУ:

Місцезнаходження:

Форма власності:

Сфера управління:

Ідентифікатор ROR: Не застосовується

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Иванилов Александр Семенович

2. Иванилов Александр Семенович

Кваліфікація: д.е.н., 08.09.02

Ідентифікатор ORCID ID: Не застосовується

Додаткова інформація:

Повне найменування юридичної особи:

Код за ЄДРПОУ:

Місцезнаходження:

Форма власності:

Сфера управління:

Ідентифікатор ROR: Не застосовується

Власне Прізвище Ім'я По-батькові:

1. Покотилов Анатолий Антонович

2. Покотилов Анатолий Антонович

Кваліфікація: д.е.н., 08.00.01

Ідентифікатор ORCID ID: Не застосовується

Додаткова інформація:

Повне найменування юридичної особи:

Код за ЄДРПОУ:

Місцезнаходження:

Форма власності:

Сфера управління:

Ідентифікатор ROR: Не застосовується

Рецензенти

VIII. Заключні відомості

Власне Прізвище Ім'я По-батькові голови ради Шутенко Ленід Миколайович

Власне Прізвище Ім'я По-батькові головуючого на засіданні Шутенко Ленід Миколайович

Відповідальний за підготовку облікових документів

Реєстратор

Керівник відділу УкрІНТЕІ, що є відповідальним за реєстрацію наукової діяльності



Юрченко Т.А.