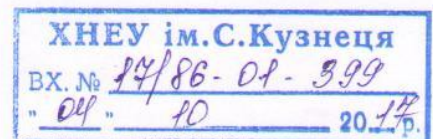


## ВІДГУК

### офіційного опонента на дисертаційну роботу

Давиденко Дар'ї Олександрівни «Формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю», представленої на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

1. **Актуальність обраної теми та її зв'язок з науковими програмами.** У сучасних економічних умовах забезпечення будівництва шляхом залучення інвестицій на стадії проекту є запорукою успішного та своєчасного завершення об'єкту. Фінансові інструменти, що сприяють процесу здійснення операцій на ринку житлової нерухомості залишаються невизначеними в частині перетворення вкладених грошових коштів в житловий актив. Закони України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», «Про інвестиційну діяльність» не визначають процедурні аспекти отримання інвесторами вигідних умов фінансування через фінансові інструменти, хоча популярність їх застосування постійно зростає. На ринку житлової нерухомості в Україні спостерігається тенденція до збільшення об'єктів будівництва, що призводить до зниження цін на них. Тобто розширення ринку потребує якісного забезпечення інвестиційної складової для інвесторів. Більш того, житло стало одним із альтернативних варіантів фінансування на рівні депозитних програм банку або вкладень в дорожочінні метали. Проблемним залишається механізм надання фінансової послуги на ринку житлової нерухомості, що незрозумілий для інвестора з огляду прибутковості. Саме тому протиріччя при побудові взаємовигідних відносин інвестора та забудовника є актуальним питанням, вирішення якого дозволить розвинути фінансову послугу на ринку житла. Розвиток теоретичних та науково-методичних засад формування механізму фінансових послуг для



здійснення операцій з житловою нерухомістю є необхідним етапом підвищення обсягів залучення фінансових ресурсів в галузь та задоволення потреб інвесторів на вигідних умовах. Це і є метою дисертаційної роботи Давиденко Дар'ї Олександрівни, яка характеризується науковою значимістю та практичною цінністю.

Наукові напрацювання, представлені у дослідженні знайшли відображення у науково-дослідницьких роботах Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця: «Розвиток ринків фінансових послуг в умовах європейської інтеграції» (номер державної реєстрації 0114U006141), в якій проведено аналіз європейського досвіду реалізації житла та надано рекомендації щодо імплементації Директив ЄС у діяльність сучасних фінансових установ на ринку житлової нерухомості; «Удосконалення механізму фінансування житлової нерухомості» (номер державної реєстрації 0115U001901), в якій обґрунтована необхідність удосконалення процесу оцінки привабливості житла з урахуванням вибору інвестора; «Розвиток ринків фінансових послуг в умовах інтеграції до європейського фінансового простору» (номер державної реєстрації 0115U004394), в якій проведено порівняльний аналіз механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю згідно з умовами Європейського Союзу, оцінено вплив інтеграційних процесів на формування механізму фінансування житла в Україні.

**2. Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, їх достовірність і новизна.** Наукові положення, висновки та рекомендації, що містяться у дисертації, в достатній мірі обґрунтовані. Виконане дослідження свідчить про широку і глибоку обізнаність дисертанта з науковими працями вітчизняних та зарубіжних учених, спрямованих на вирішення теоретичних і прикладних проблем формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю, що

підтверджується широким переліком опрацьованих та систематизованих праць.

У дисертаційній роботі використано широкий спектр сучасних методів дослідження: морфологічного аналізу, теоретичного узагальнення, порівняння, системного аналізу, формалізації, методу аналізу ієрархії, методу експертних оцінок, кластерного аналізу, експертного ранжування, таксономічного аналізу, регресійного аналізу, оптимізаційного моделювання, графічного методу. Коректність використання зазначених методів підтверджується теоретичною обґрунтованістю, достовірністю вибірки, статистичною значимістю та результатами апробації в діяльності будівельних компаній та агентств нерухомості.

Сформоване теоретико-методичне забезпечення щодо вдосконалення механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю характеризуються науковою новизною.

На захист автором представлено такі наукові результати:

1. Вперше обґрунтовано комплексний склад компонент (с. 126-142) вибору об'єкта інвестування (вартість об'єкту, характеристики житлової нерухомості, надійності фінансового партнера), серед яких витратна компонента, що характеризує матеріальні втрати інвестора, є пріоритетною. Це дає змогу оцінити ефективність фінансових операцій на ринку житлової нерухомості та спростити оцінку інвестором об'єкту до певного показника;

2. Удосконалено теоретичні положення формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю (с. 24-68). У роботі досліджено сутність ключового поняття «механізм фінансової послуги на ринку житлової нерухомості», визначено необхідність його удосконалення за специфічними ознаками, конкретизовано пріоритетність процесу отримання прибутку або збереження реальної вартості житла при здійсненні операцій на ринку житлової нерухомості. Представлені положення розширюють повноваження інвестора в процесі здійснення фінансової

послуги на ринку та дозволяють йому ефективно здійснювати контроль за вкладеними грошовими коштами;

3. Удосконалено класифікацію фінансових установ учасників ринку житлової нерухомості (с. 82-100), що враховує критерій «активність діяльності» як пріоритетний у процесі вибору інвестором фінансового партнера та дозволяє виокремити кластер, у який входять фінансові установи з виключною діяльністю (фонд фінансування будівництва) або стратегічною спрямованістю (компанія з управління активами) та фінансові установи, що мають встановлене законом право інвестувати в нерухомість, але ця діяльність для них є супутньою (недержавний пенсійний фонд). Проведена класифікація дозволяє не лише означити пріоритетних партнерів для інвестора, а й здійснити подальший територіальний розподіл фінансових установ, що зважає дослідження до певного регіону за рівнем надійності;

4. Дістало подальшого розвитку внесення змін у правила фонду фінансування будівництва, що представлені у виді доповнення етапами правочасництва та отримання прибутку або збереження реальної вартості об'єкта інвестування до наявного переліку дій учасників ринку житлової нерухомості (с. 143-158). Ці доповнення дозволяють сформулювати пріоритетні потреби інвестора в процесі досягнення мети. Більш того особливої уваги заслуговує перенесення центру тяжіння у відносинах «забудовник-інвестор-фінансова установа» з правового забезпечення об'єкту інвестування на матеріальне забезпечення інвестора;

5. Дістав подальшого розвитку методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги на ринку житлової нерухомості, особливістю якого є врахування витратної складової вибору об'єкта інвестування (вартість активу та витрат на процедуру з фінансування), що дає змогу інвестору оптимізувати отримання вигоди від участі в механізмі придбання новобудованого житла (с. 159-180). Отримані результати визначають універсальність підходу та забезпечують інвестора якісною процедурою надання фінансової послуги на ринку житлової нерухомості.

Отримані автором результати мають високий ступінь обґрунтованості, що підтверджується узагальненням значної кількості фундаментальних праць вітчизняних та зарубіжних вчених, використанням великого обсягу статистичної інформації, достатньою апробацією та впровадженням у діяльність організацій.

**3. Теоретична цінність і практична значущість наукових результатів.** Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що теоретичні положення дисертаційної роботи доведено до рівня практичних рекомендацій у частині формування ефективного механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю. Завдяки використанню запропонованого в дисертаційній роботі інструментарію сформовано прибутковий механізм надання фінансової послуги інвестору, що дає змогу оцінити його вигоду на етапі попереднього вибору житлового об'єкта.

Основні положення дисертації впроваджені в діяльність агентств нерухомості та будівельних підприємств, що підтверджується довідками та актами впровадження (ТОВ «Харків Ріелті Сервіс», ТОВ «ВПФ «КРОНА»», ТДВ «Житлобуд-2»), а також використанням результатів дослідження у навчальному процесі Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця при викладенні навчальної дисципліни «Фінансовий моніторинг».

**4. Повнота викладення наукових результатів дисертації в опублікованих працях.** За результатами проведеного дослідження опубліковано 16 наукових праць: розділи у 2-х колективних монографіях, 5 статей у виданнях України, які включені до міжнародних наукометричних баз, 1 стаття в науковому періодичному виданні іншої держави, 1 авторське свідоцтво, 7 тез матеріалів конференцій. В опублікованих працях здобувача повно відображено сутність отриманих результатів виконаного дослідження

та їх наукова новизна. Результати дослідження доповідались і отримали позитивну оцінку на міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях. З огляду на це апробацію результатів дисертаційної роботи слід вважати достатньою.

#### **5. Відповідність дисертації встановленим вимогам.**

Дисертація має традиційну структуру: вступ, три розділи, висновки, список використаних джерел, додатки. Робота виконана в науковому стилі, її зміст викладено в чіткій логічній послідовності. Автореферат забезпечує ідентичність основних положень, висновків та пропозицій роботи.

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

Оцінюючи в цілому достатній рівень розробки теоретико-методологічних і методичних положень, практичних рекомендацій, обґрунтованість наукових висновків та пропозицій, необхідно відмітити, що деякі положення є дискусійними, зокрема:

1. На нашу думку, в роботі, автору доцільно було б більш докладніше та ширше висвітлити питання використання в процесі формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю існуючих в Україні та світі різноманітних цінних паперів, а не тільки сертифікатів ФОН та ФФБ;

2. На жаль, в роботі не знайшли відображення положення щодо існуючих ризиків та методів їх усунення (зменшення), що супроводжують механізм фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю, не тільки зі сторони інвестора, а й зі сторони посередника та забудовника;

3. Також необхідно доповнити розрахунками процес вибору оптимального для дослідження регіону (с. 106). Показник надійності фінансової послуги, що був розрахований для Харкова потребує уточнення і для інших регіонів, що потрапили у кластер «активних»;

4. Проведена оцінка фінансового стану фінансових установ Харківського регіону із отриманого кластеру потребує доповнення в частині вибору показників саме фінансового потенціалу (с. 115 в дисертації, с. 10 в авторефераті). Також необхідно було б навести більш детальну шкалу оцінювання цих показників відносно отриманого рівня фінансового потенціалу.

5. Потребує більш детального пояснення отримана регресійна модель з огляду на вплив кожного показника на результуючу змінну – вартість об'єкта інвестування. Незрозумілим залишилось зменшення впливу показників фінансового потенціалу (с. 141).

Висловлені зауваження і зазначені недоліки несуттєво знижують позитивну оцінку теоретичного рівня та практичного значення результатів дисертаційної роботи Давиденко Д. О.

#### **7. Загальний висновок.**

Дисертаційну роботу Давиденко Д. О. «Формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю» можна визнати завершеним науковим дослідженням, результати якого дозволяють вирішити актуальне науково-практичне завдання з формування прибуткового механізму надання фінансової послуги інвестору на ринку житлової нерухомості.

Дисертація Давиденко Д. О. за змістом й якістю теоретичних та методичних розробок відповідає рівню дисертацій на здобуття наукового ступеню кандидата економічних наук. Вибрану тему дисертаційної роботи необхідним чином розкрито; поставлену мету досягнуто; задачі дисертаційної роботи в цілому виконано. Тема дисертації відповідає спеціальності 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит.

Автореферат дисертації необхідним чином розкриває основні її положення та висновки, є ідентичним дисертації за структурою та змістом та не містить інформації, що є відсутньою у дисертаційній роботі.

Дисертація за своїм змістом відповідає п. п. 9, 11, 12, 13, 14 «Порядку присудження наукових ступенів» затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 24.07.2013 р. № 567, а її автор – Давиденко Дар'я Олександрівна – заслуговує присудження наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит.

Офіційний опонент:  
доктор економічних наук, професор,  
професор кафедри фінансів,  
банківської справи та страхування  
Навчально-наукового інституту  
бізнес-технологій «УАБС»  
Сумського державного університету

І. І. Рекуненко

Підпис професора кафедри фінансів,  
банківської справи та страхування  
Рекуценка І. І. засвідчую

Вчений секретар



А. І. Рубан