

## ВІДГУК

### офіційного опонента на дисертаційну роботу

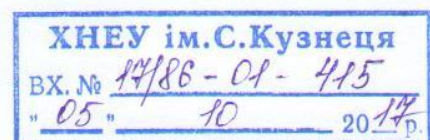
Давиденко Дар'ї Олександрівни «Формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю», представленої на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

#### *Актуальність теми дисертації*

Ринок фінансових послуг України постійно та динамічно змінюється, а кожен його учасник потребує прогресивних рішень щодо оптимізації процесу надання фінансової послуги. За для підвищення рівня забезпеченості ринку фінансовими ресурсами будь-яка фінансова послуга має бути спрямована на задоволення потреб їх учасників. Ринок житлової нерухомості – специфічна система взаємодії будівельників, фінансових установ та інвесторів. Проблеми, що виникають в процесі цього співробітництва пов'язані з неадаптованою до змін процедурою надання фінансової послуги, що негативно впливає на ефективність фінансування ринку інвестором.

Розподіл фінансових ресурсів в процесі фінансування згідно зі Законами 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 спрямований на отримання вигідного інвестору матеріального забезпечення від здійснення операцій на ринку житлової нерухомості. Тому особливо актуальним є механізм фінансової послуги, що досліджений в дисертаційній роботі Давиденко Д. О., побудова якого дозволяє інвестору оцінити необхідність вкладень вже на ранньому етапі вибору об'єкту будівництва.

Дисертаційна робота виконувалася згідно з планами науково-дослідницьких робіт Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця, у яких знайшли відображення результати наукових досліджень автора при виконанні тем «Розвиток ринків фінансових послуг в





умовах європейської інтеграції» (номер державної реєстрації 0114U006141), «Удосконалення механізму фінансування житлової нерухомості» (номер державної реєстрації 0115U001901), «Розвиток ринків фінансових послуг в умовах інтеграції до європейського фінансового простору» (номер державної реєстрації 0115U004394).

***Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, їх достовірність і новизна***

Наукові положення, висновки та рекомендації, що містяться у дисертації і винесені на захист, є обґрунтованими. Вони базуються на поглибленому вивченні та узагальненні значного обсягу наукових джерел вітчизняних і зарубіжних учених щодо функціонування ринку житлової нерухомості, формування механізму фінансування житла, законодавчих актів, нормативних документів Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, директив ЄС, даних звітностей фінансових установ, аналітичних оглядів. Давиденко Д. О. чітко визначено мету, сформульовано задачі, предмет та об'єкт дисертаційної роботи.

У вирішенні поставлених у дисертації задач автором використано широке коло 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.

Особливої уваги заслуговує проведена автором класифікація фінансових установ учасників ринку житлової нерухомості, що визначає пріоритетну групу фінансових партнерів для інвестора та наголошує на однорідному складі кластеру (С. 82–100).

Аналіз змісту дисертації, опублікованих праць та автореферату підтверджує достатній ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, що містяться у дисертації і виносяться на захист.

Основні результати дисертаційного дослідження було оприлюднено автором та отримало позитивну оцінку на 7 міжнародних та всеукраїнських науково-



практичних конференціях у м. Харків, м. Дніпропетровськ, м. Хмельницький.

У першому розділі розроблено теоретичні положення щодо формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю з урахуванням європейських стандартів (С. 24–53). Перевагою досліджуваних аспектів є врахування європейського досвіду забезпечення процесу фінансування житла (С. 54–66).

Істотне місце у роботі відводиться дослідженню понятійного апарату на ринку житлової нерухомості (С. 24–38), його структурі та особливостях механізму фінансування інвестором житлових об'єктів (С. 39–66). Запропоновано визначення механізму фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю як сукупність методів фінансового впливу, що регулюють дії суб'єктів ринку фінансових послуг (фонд фінансування будівництва – ФФБ; компанія з управління активами – КУА; недержавні пенсійні фонди – НПФ; інвестор), шляхом застосування фінансових інструментів, призначених для фінансування операцій з житловою нерухомістю, з метою отримання прибутку або збереження реальної вартості активу (С. 35 – в дисертаційній роботі, С. 6 – в авторефераті).

У роботі наведено ґрунтовний аналіз діючого механізму фінансових послуг на ринку житлової нерухомості в Україні, виявлено причини, що обумовлюють його низьку ефективність. На основі застосування системного аналізу автор пропонує перевести увагу на вигоду інвестора, що вимірюється прибутковістю операцій (с. 53).

Другий розділ присвячено обґрунтуванню необхідності процесу формування ефективного механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю та аналізу пропозиції об'єктів інвестування в містах України.

Також, заслуговує на увагу здійснена автором експертна оцінка проблем інвесторів у процесі фінансування житла. Обґрунтовано, що критичною проблемою є невизначеність процедур отримання прибутку. Підкреслено, що вирішення проблеми перетворення активів на прибуток – це процес, який



виражений через категорію «формування» (С. 69–82). Обґрунтування методологічних і організаційних засад надання фінансових послуг на ринку житлової нерухомості, виконане дисертантом, можна кваліфікувати як суттєвий внесок у галузь управління фінансовими процесами будівництва житла.

У третьому розділі роботи розвинуто комплексний склад компонент вибору об'єкта житлової нерухомості інвестором та доповнено процедуру формування механізму фінансової послуги через ФФБ. Також удосконалено методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги при здійсненні операцій з житловою нерухомістю.

Позитивною рисою роботи є те, що розроблений склад виражає ступінь залежності критеріїв вибору житлового об'єкту та дозволяє інвестору знизити власні ризики ще на стадії попереднього аналізу обраного для фінансування об'єкту (С. 131 – 132), що підтверджує розроблена автором регресійна модель впливу факторів вибору на вартість житла (С. 141 – в дисертаційній роботі, С. 11 – в авторефераті).

Наукову та практичну цінність має розроблений методичний підхід до оцінки показника ефективності фінансової послуги на ринку житлової нерухомості через ФФБ, що виражений у визначенні ефективної процентної ставки (20 % від вартості нерухомості), яка інформує потенційно зацікавлену особу про обсяг отриманого прибутку у разі вкладення ним в об'єкти інвестування фінансових установ із кластеру надійних партнерів (С. 162).

Підтверджую наукову новизну положень, висновків, рекомендацій, що містяться у дисертаційній роботі, а саме:

*вперше:*

обґрунтовано комплексний склад компонент вибору об'єкта інвестування (вартість об'єкту, характеристики житлової нерухомості, надійності фінансового партнера). Визначення витратної компоненти як пріоритетної, що характеризує матеріальні втрати інвестора дозволяє оцінити ефективність фінансових операцій на ринку житлової нерухомості та прискорити грошовий потік від інвестора до забудовника (С. 132, рис. 3.4);



*удосконалено:*

теоретичні положення формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю. Пріоритетність процесу отримання прибутку або збереження реальної вартості житла серед інших критеріїв вибору об'єкта інвестування, що розширює повноваження інвестора в процесі здійснення фінансової послуги на ринку та дозволяє йому контролювати поетапність дій в механізмі (С. 24–67);

класифікацію фінансових установ учасників ринку житлової нерухомості, що, на відміну від наявних, 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). Розроблена класифікація дозволяє інвестору обрати для здійснення фінансової операції надійного партнера (С. 82–100);

процедуру формування механізму фінансових послуг, особливістю якої є внесення змін у правила фонду фінансування будівництва, що представлені у вигляді доповнення етапами правовласництва та отримання прибутку або збереження реальної вартості об'єкта інвестування до наявного переліку дій учасників ринку житлової нерухомості, що дозволяють сформувати пріоритетні потреби інвестора в процесі досягнення мети (С. 153–148);

*дістали 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 новозбудованого житла (С. 159–178).



***Повнота викладення наукових положень, висновків і рекомендацій 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. Загальний обсяг опублікованих праць за темою дисертації становить 5,3 ум.-друк. арк., з них особисто здобувачеві належить 4,92 ум.-друк. арк. (в списку публікацій, виконаних у співавторстві і поданому в авторефераті, представлено особистий внесок здобувача).

Основний зміст дисертації в повній мірі відображено в авторефераті.

***Важливість одержаних здобувачем результатів для науки і практики.***

Дисертаційна робота Давиденко Д. О. є вагомим внеском у розвиток теорії і практики надання фінансової послуги на ринку житлової нерухомості. Наукова цінність результатів дослідження полягає у розробці й обґрунтуванні теоретико-методичного забезпечення щодо вдосконалення механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю.

Практична важливість результатів дослідження полягає у можливості їх практичного використання фінансовими установами, інвесторами та забудовниками в процесі взаємодії між собою.

Наукові результати дисертаційної роботи знайшли практичне застосування в ТОВ «ВПФ «КРОНА»», ТОВ «Харків Ріелті Сервіс», ТДВ «Житлобуд-2», що підтверджується відповідними довідками та актами, а також у навчальному процесі у Харківському національному економічному університеті імені Семена Кузнеця при викладенні навчальної дисципліни «Фінансовий моніторинг».

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

Відзначаючи загальний високий рівень обґрунтованості теоретичних і методичних положень дисертаційної роботи, її цілісність та логіку викладу матеріалів, можна зробити декілька зауважень та звернути увагу на дискусійні положення дисертаційної роботи Давиденко Д. О.:



1. При побудові механізму фінансових послуг на ринку житлової нерухомості необхідно було б конкретизувати взаємозв'язок засобів дії та методів фінансового впливу, що забезпечують процедуру формування прибутку (С.53). За текстом дисертаційної роботи залишився незрозумілим вплив перших на умови досягнення мети фінансування.

2. При розгляді європейського досвіду фінансування житлового будівництва доцільно б було навести порівняльну таблицю механізмів Європи та України, що посилює б конкретизацію їх відмінностей (С. 54–66).

3. В роботі була б бажаною концентрація уваги не лише на показниках фінансового потенціалу фінансових установ що здійснюють діяльність на ринку житлової нерухомості, а й на оцінці їх загального фінансового стану (С. 115–117).

4. Наводячи результати методичного підходу до оцінки показника ефективності, автору слід було більше уваги приділити поняттю вигодонабуття, що не було представлено в розроблених автором теоретичних положеннях, в першому розділі (С. 160-162).

Вищенаведені зауваження та недоліки не впливають на загальну позитивну оцінку та не знижують наукову і практичну цінність дисертаційної роботи Давиденко Д. О.

***Відповідність роботи вимогам до кандидатських дисертацій.***

Дисертаційна робота Давиденко Д. О. «Формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю» є завершеною кваліфікаційною науковою роботою, яка присвячена вирішенню актуальної наукової та практичної проблеми розвитку механізму фінансової послуги для здійснення операцій з житловою нерухомістю. Автореферат дисертації відображає усі положення, що захищаються.

Подана до захисту дисертація написана науковим стилем, матеріал викладений у логічній послідовності, висновки науково обґрунтовані та підтверджуються результатами спостережень. Наукові результати проведених досліджень опубліковані у фахових виданнях, що цитуються в наукометричних базах.

На підставі викладеного можна зробити висновок, що дисертація Давиденко Дар'ї Олександрівни «Формування механізму фінансових послуг для здійснення операцій з житловою нерухомістю» відповідає п. п. 9, 11, 12, 13, 14 «Порядку присудження наукових ступенів» затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 24.07.2013 р. № 567, що висуваються до кандидатських дисертацій, 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

кандидат економічних наук, доцент,

докторант, Східноєвропейський національний  
університет імені Лесі Українки

К. В. Павлов

