

РІШЕННЯ СПЕЦІАЛІЗОВАНОЇ ВЧЕНОЇ РАДИ ПРО ПРИСУДЖЕННЯ СТУПЕНЯ ДОКТОРА ФІЛОСОФІЇ

Спеціалізована вчена рада ДФ 35.051.067 Львівського національного університету імені Івана Франка Міністерства освіти і науки України, м. Львів, прийняла рішення про присудження ступеня доктора філософії з галузі знань 07 «Управління та адміністрування» на підставі прилюдного захисту дисертації «Фінансово-кредитні інструменти забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні» за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» 29 серпня 2022 року.

Штейнгауз Дмитро Олександрович, 07.06.1987 року народження, громадянин України, освіта повна вища. У 2009 році закінчив Київський національний торговельно-економічний університет, здобув освітній ступінь бакалавра за спеціальністю «Банківська справа». У 2010 році закінчив Київський національний торговельно-економічний університет, отримав повну вищу освіту та здобув кваліфікацію магістра за спеціальністю «Банківська справа».

З вересня 2018 р. по червень 2022 р. навчався в аспірантурі Університету банківської справи (заочна форма навчання).

На даний час працює офіцером автомобільної та бронетанкової служби військової частини А2365 Міністерства оборони України.

Дисертаційну роботу виконано на кафедрі банківської справи та фінансових технологій Інституту банківських технологій та бізнесу Університету банківської справи, м. Львів.

Науковий керівник: **Кузнєцова Анжела Ярославівна**, доктор економічних наук, професор.

Здобувач має 13 наукових публікацій за темою дисертації, з них 1 статтю у періодичному науковому виданні іншої держави, 6 статей у наукових фахових виданнях України, 0 монографій:

1. Штейнгауз, Д. (2021). Особливості ринку житлової нерухомості та вплив фінансово-кредитних інструментів на його розвиток в Україні. *Вісник Університету банківської справи*. 2(41), 19-23. [https://doi.org/10.18371/2221-755X2\(41\)2021249958%20](https://doi.org/10.18371/2221-755X2(41)2021249958%20).

2. Штейнгауз, Д., Кузнєцова, А., Ачімовіч, Д. (2021). Фінансове забезпечення та ефективність реалізації державних програм доступності житла в Україні. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики*, 5(40), 178-183. (Web of science). <https://doi.org/10.18371/fcaptp.v5i40.244967>.

3. Штейнгауз, Д. (2022). Концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні. *Бізнес Інформ*, 1, 357-365. <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-1-357-365>.

У дискусії взяли участь голова і члени спеціалізованої вченої ради та присутні

на захисті фахівці:

1. Вовчак Ольга Дмитрівна, доктор економічних наук, професор, професор кафедри фінансових технологій та консалтингу Львівського національного університету імені Івана Франка, позитивно оцінила роботу із зауваженнями:

1. З тексту роботи не дуже чітко зрозуміло як саме застосування розвинутого Вами науково-методичного підходу дозволить виявити ефект від застосування різних фінансово-кредитних інструментів.

2. У дисертації наголошено на необхідності розроблення національної моделі системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість і формування відповідної державної фінансово-кредитної політики. Однак недостатньо конкретизовано, якою повинна бути ця модель.

3. Розглядаючи нові фінансово-кредитні інструменти забезпечення розвитку ринку житлової нерухомості, автором не уточнено, які саме з них варто застосовувати саме зараз в Україні.

2. Леонов Сергій Вячеславович, доктор економічних наук, професор, перший проректор Сумського державного університету, надав позитивний відгук із зауваженнями:

1. Видається недостатньо обґрунтованою позиція автора щодо розкриття сутності фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості (п. 1.3. «Класифікація фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості», с. 67-83). Так, здобувачем не достатньо чітко розмежовано визначення «способи фінансування», «механізм фінансування» та «інструменти забезпечення» ефективного функціонування ринку житлової нерухомості.

2. У параграфі 2.1. «Динаміка розвитку ринку житлової нерухомості та його фінансування в Україні» (с. 88-115) наведено дані щодо фінансових втрат, пов'язаних із руйнуванням житла через російське воєнне вторгнення. Водночас при оцінюванні, з поля зору автора випали досить суттєві фінансові витрати, які будуть обов'язковими в повоєнний період та які пов'язані із ліквідацією невідного житлового фонду, розробкою документації і проведенням оцінювальних робіт для відбудови, а здебільшого – для будівництва нового житла в Україні. Оскільки розмір фінансування вищевказаних робіт буде колосальним, варто було б запропонувати ті фінансово-кредитні інструменти, які буде доцільно використовувати для розвитку ринку житлової нерухомості в Україні після нашої перемоги.

3. У розділі 2 «Особливості фінансування та використання фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні» у параграфі 2.3. «Тенденції фінансування і ефективність реалізації державних програм доступності житла в Україні» (с. 138-157) автором проведено ґрунтовний аналіз програм доступності житла, інструментів стимулювання банківського кредитування, іпотеці, проте недостатньо уваги приділено саме фінансово-кредитним інструментам.

4. На увагу та позитивну оцінку заслуговує розроблена автором концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості (п. 3.1. «Концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні із врахуванням світового досвіду», с. 162-183). Водночас, зміст запропонованої автором концепції здебільшого зводиться до підвищення ефективності механізму фінансування ринку житлової нерухомості, а не фінансово-кредитних інструментів.

5. У параграфі 3.2. «Обґрунтування вибору фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості» (с. 183-199) автор до чинників, що гальмують розвиток ринку нерухомості в Україні, відносить корупцію. Дослідження виграло б, якби автор конкретизував на яких саме етапах – від моменту погодження документації до моменту здачі житла в експлуатацію – цей чинник проявляється найбільш повно та які механізми його мінімізації, чи навіть повної ліквідації можна запропонувати на регіональному та державному рівнях.

3. Возняк Галина Василівна, доктор економічних наук, провідний науковий співробітник відділу регіональної фінансової політики Державної установи «Інститут регіональних досліджень імені М.І. Долишнього НАН України», надала позитивний відгук із зауваженнями:

1. Розкриваючи теоретичні засади фінансово-кредитного забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості автор доводить доцільність доповнення існуючих класифікаційних груп, групою «за ціллю впливу на ринок нерухомості», яка поєднує інструменти забезпечення та розвитку (п.1.3, с.77-79, рис.1.6). Така думка має «право на життя», однак, потребує глибшої аргументації, бо зі змісту не очевидно: які саме інструменти віднесено до цієї групи? Чому існуючі інструменти не спроможні забезпечити ефективне функціонування ринку житлової нерухомості? Яка тоді їхня роль в цих процесах? Що мається на увазі під «активним впливом» інструментів на ринок житлової нерухомості? Видається, що деталізація авторського бачення не тільки б поглибила теоретичні засади дослідження, але і підсилила б позицію автора в частині удосконалення фінансово-кредитних інструментів забезпечення функціонування ринку житлової нерухомості.

2. Заслуговує на увагу проведений в роботі добротний аналіз фінансування та використання фінансово-кредитних інструментів забезпечення функціонування ринку житлової нерухомості (Р.2). Разом з тим, починаючи із 24 лютого 2022 року в Україні триває широкомасштабне російське вторгнення, наслідки якого – це колосальні руйнування критичної інфраструктури, житлового фонду, виробничих активів тощо. За підрахунками Київської школи економіки (KSE) станом на червень потреба у відновленні зруйнованих активів становить USD 165.1 млрд або 4.8 трлн гривень. Оцінка враховує лише відбудову об'єктів, але не враховує запровадження нових стандартів у будівництві, потреб у модернізації тощо. Прямі збитки інфраструктури України у війні становлять USD 95.5 млрд (або 2.6 трлн гривень). У обсязі втрат найбільшу частку складають житлові будинки – 38% або USD 36.6 млрд. Вважаю, що

ці аспекти мають пряме відношення до теми дослідження та мали б знайти певне відображення на сторінках дисертації, але чомусь випали з поля зору автора.

3. У п.3.2 автор, враховуючи фактор часу, ризику та структури доходів і витрат, які формуються в процесі будівництва та експлуатації житлових будинків, обґрунтовує підхід до оцінювання ефективності застосування певних видів фінансово-кредитних інструментів. Не заперечуючи таку ініціативу, зі змісту дисертації не зовсім очевидно є логіка застосування методики Pattern для при розрахунку інтегрального показника (с.194, п.3.2), окрім того, подальше застосування цього підходу не знайшло відображення в дисертаційній роботі. На нашу думку, отриманий результат мав би більшу пізнавальну цінність для практичної реалізації в Україні, якби він був апробований.

4. У п.3.3 на с.213-214, рис.3.6 автор, обґрунтовуючи потенційні шляхи залучення ресурсів для фінансування будівництва житла, передбачає можливість «...органами управління територіальними громадами емісії житлових сертифікатів і їх розміщення через регіональні іпотечні банки...». Така думка потребує глибшої аргументації, оскільки, згідно з чинним законодавством, емітентом сертифікатів може бути банк чи небанківська фінансова установа при умові наявності ліцензії на діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва чи здійснення операцій з нерухомістю. Також не зовсім очевидно, хто саме (з органів управління) в територіальній громаді повинен виконувати такі функції: голова, керівники управлінь?

5. Додаткової авторської аргументації потребує позиція щодо створення рад регіонального розвитку (с. 212, п.3.3). Зі змісту не до кінця зрозуміло про яку саме раду (и) йдеться? В чому її місія? Справа в тому, в Україні така інституція функціонує з 2015 року і періодично змінювала свою назву (на Рада розвитку громад та територій, а потім - Конгрес місцевих та регіональних влад при Президентіві України). Основна мета діяльності такої ради полягає у напрацюванні моделей розвитку місцевого самоврядування, управління регіональним розвитком та вирішення питань життєдіяльності регіонів.

4. Міщенко Світлана Володимирівна, доктор економічних наук, професор, професор кафедри фінансових технологій та консалтингу Львівського національного університету імені Івана Франка, надала позитивну рецензію із зауваженнями:

1. На нашу думку, недостатньо обґрунтованою є позиція автора щодо розкриття сутності поняття інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості. Так, здобувачем окреслені функції та роль фінансово-кредитних інструментів у забезпеченні ефективного функціонування ринку житлової нерухомості (с. 80-82), проте не достатньо чітко визначено інструменти забезпечення функціонування ринку житлової нерухомості.

2. На увагу та позитивну оцінку заслуговує розроблена автором концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості, а також особливостей застосування фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової нерухомості в Україні,

враховуючи ступінь доступності та вигідності для учасників ринку (забудовників, інвесторів, кредиторів, продавців, покупців) (с. 115-116). Водночас, у п 2.1. автором проведено аналіз переважно іпотечного кредитування (с. 122-123; 129-133) та інструментів стимулювання банківського кредитування (с. 134-135), проте недостатньо уваги приділено фінансово-кредитним інструментам.

5. Хмелярчук Марія Ігорівна, доктор економічних наук, професор, в.о. завідувача кафедри безпеки інформації та бізнес-комунікацій Львівського національного університету імені Івана Франка, надала позитивну рецензію із зауваженнями:

1. На нашу думку, дискусійними є положення автора стосовно класифікації підходів до визначення понять «ринок житлової нерухомості» і «ринок нерухомості» (с. 48 - 50) та їх інтерпретації з політико-ідеологічної точки зору з урахуванням інституційного підходу, до якого віднесено такі характеристики: «простір для торгівлі», «сумарний платоспроможний попит», «як ринок обмежених ресурсів та асиметричної інформації».

2. На наш погляд, дискусійним є положення автора стосовно трактування ринку нерухомості як галузі господарської діяльності, а також як системи фінансово-кредитних механізмів (с. 57). На наш погляд, це різні економічні поняття та категорії.

3. Дискусійним є положення про зміст неінституціонального підходу до ринку нерухомості як саморегульованого механізму, а політико-економічного - як сукупності економічних відносин між людьми у сфері обміну (с. 58). На наш погляд, такий підхід не зовсім відповідає теоретико-методологічним засадам неінституціональної теорії.

4. На с. 211 дисертації дискусійними є пропозиції автора стосовно інституційної структури механізму функціонування ринку житлової нерухомості в регіоні, серед яких виділено Фонди соціального та орендного житла територіальних громад, а також Регіональний фонд операцій з житловою нерухомістю, Регіональний комунальний іпотечний банк тощо, що на наш погляд, інституційно розпоршує функціонування ринку житлової нерухомості в регіоні.

Загальна оцінка роботи і висновок. Дисертаційна робота **Штейнгауза Дмитра Олександровича** на тему «**Фінансово-кредитні інструменти забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні**» є самостійно виконаним науковим дослідженням, у якому поглиблено теоретико-методологічні засади і розроблено практичні рекомендації щодо розвитку фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості. Зважаючи на важливість завдання забезпечення ефективного, стійкого та надійного функціонування фінансового ринку, запорукою якого є розвиток фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості, гостро постає проблема у поглибленні відповідних теоретико-методологічних засад і розробки практичних рекомендацій щодо удосконалення окреслених інструментів, що робить тему дослідження особливо актуальною.

Практична цінність результатів дослідження полягає в тому, що основні наукові положення дисертації доведено до рівня методичних розробок і практичних

рекомендацій, які можуть використовуватися міністерствами і відомствами, а також банками і підприємствами, зайнятими у сфері будівельного бізнесу, для забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості.

Особливо цінними є: пропозиції автора щодо формування Концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні із врахуванням світового досвіду; рекомендації щодо напрямів підвищення ефективності використання фінансово-кредитних інструментів для забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості та напрямів розвитку механізмів функціонування такого ринку; авторські підходи до оцінювання привабливості інвестицій у житлову нерухомість в частині ідентифікації і систематизації явних і неявних складових формування доходів і витрат інвестора.

Матеріали дослідження Штейнгауза Д.О. можуть бути використані в освітньому процесі закладів вищої освіти при складанні освітніх програм та підготовці методичного забезпечення з дисциплін: «Ринок фінансових послуг», «Фінанси підприємств», «Технологія продажу банківських продуктів».

За кількістю і рівнем публікацій, апробацією на наукових конференціях дисертація **«Фінансово-кредитні інструменти забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні»** відповідає вимогам наказу МОН України № 40 від 12.01.2017 року «Про затвердження Вимог до оформлення дисертації» та «Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії» (Постанова Кабінету Міністрів України від 12 січня 2022 р. № 44), а її автор, **Штейнгауз Дмитро Олександрович**, заслуговує на присудження ступеня доктора філософії з галузі знань 07 «Управління та адміністрування» за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа та страхування».

Результати відкритого голосування:

«За» – 5 членів ради,

«Проти» – німає членів ради.

На підставі результатів відкритого голосування спеціалізована вчена рада ДФ 35.051.067 Львівського національного університету імені Івана Франка Міністерства освіти і науки України, м. Львів, присуджує **Штейнгаузу Дмитру Олександровичу** ступінь доктора філософії з галузі знань 07 «Управління та адміністрування» за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа та страхування».

Голова спеціалізованої
вченої ради
ДФ 35.051.067

