

ВІДГУК
офіційного опонента

доктора економічних наук, професора **Леоніда Сергія Вячеславовича**
на дисертаційну роботу **Штейнгауза Дмитра Олександровича**
«Фінансово-кредитні інструменти забезпечення ефективного
функціонування ринку житлової нерухомості в Україні»,
подану на здобуття наукового ступеня доктора філософії
за спеціальністю 072 - фінанси, банківська справа та страхування
(галузь знань 07 «Управління та адміністрування»)

Актуальність теми дисертаційної роботи

У ринковій економіці ринок житлової нерухомості виконує низку важливих функцій та задовольняє різноманітні економічні та соціальні потреби, що зумовлює важливість дослідження ефективності його функціонування та визначення критеріїв аналізу. Безумовно, неефективність ринку житлової нерухомості може призвести як до виникнення певних соціально-економічних проблем, зокрема, забезпечення житлом, так і до масштабніших – гальмування процесу зростання економіки країни. Отже, питання ефективності функціонування ринку житлової нерухомості потребує ґрунтовного вивчення, що підтверджує актуальність дисертаційної роботи Штейнгауза Д. О.

Дослідження проблем забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні має не тільки теоретичний, але й прикладний характер. Обґрунтовані рекомендації є основою для удосконалення механізму використання фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової нерухомості в Україні, використання методики узагальнення та імплементації досвіду країн-лідерів для обґрунтування концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості у державі.

Об'єктом дисертаційної роботи є процеси і механізми використання фінансово-кредитних інструментів для забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами

Актуальність теми дисертації підтверджується її зв'язком із тематикою досліджень Університету банківської справи, зокрема, з темою «Розвиток механізмів регулювання фінансового сектору економіки України» (номер державної реєстрації 0121U109228), у межах якої враховано пропозиції автора щодо Концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні із врахуванням світового досвіду.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і практичних рекомендацій

Ознайомлення зі змістом дисертації Штейнгауза Д. О. дозволяє констатувати глибину розроблення автором досліджуваної проблематики, новизну його наукового доробку.

Дисертаційна робота має логічну структурну побудову, її зміст повністю розкриває тему наукового дослідження.

Завдання, визначені для досягнення окресленої мети дослідження, вирішено на високому теоретичному, науково-методичному та практичному рівнях. Чітко сформулювавши завдання дослідження, автор спрямував науковий пошук на висвітлення проблемних питань, що розглядаються у роботі. Подано їх критичну оцінку, висвітлено недостатньо досліджені проблеми і запропоновано власний варіант їх вирішення. Дисертаційна робота характеризується теоретичною та практичною цінністю, вона є логічно побудованою, зміст розділів та підрозділів взаємопов'язані між собою.

Основним науковим результатом виконаного Штейнгаузом Д. О. дослідження є розвиток та поглиблення теоретико-методологічних, науково-методичних та прикладних аспектів розвитку фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні.

Обґрунтованість наукових положень, висновків та теоретико-методичних рекомендацій обумовлена використанням розлогого масиву законодавчо-нормативних і статистичних даних, що характеризують процес забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні і дозволяють удосконалити концепцію розвитку фінансово-кредитних інструментів його функціонування.

Сукупність отриманих наукових результатів дисертації Штейнгауза Д.О. є авторською розробкою щодо розв'язання актуальних проблем.

Теоретичною і методологічною основою роботи є наукові дослідження щодо діяльності фінансових установ і бізнес-структур в Україні, а також процесів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості, викладені у наукових працях українських і зарубіжних учених, офіційні публікації та аналітичні звіти, статистичні дані міжнародних організацій, матеріали експертних оцінок і особистих досліджень автора.

Автором для забезпечення достовірності й обґрунтованості отриманих результатів застосовувалися різноманітні загальнонаукові і спеціальні методи дослідження: аналіз, синтез, наукова абстракція, порівняльний і статистичний аналіз, логічне узагальнення і групування, системно-структурний аналіз, структурної декомпозиції і моделювання, економіко-математичне моделювання.

За підсумками усіх досліджуваних питань у дисертації наводяться обґрунтовані висновки та пропозиції, що вказує на системність дослідження, високий ступінь обґрунтованості та достовірності отриманих наукових

положень, висновків і рекомендацій, котрі впливають із результатів власних досліджень автора.

Структура та обсяг дисертації

Дослідження складається зі вступу, трьох розділів, висновків до розділів, загальних висновків, списку використаних джерел і додатків. Головні результати повно і всебічно розкриті у розділах дисертації.

У вступі обґрунтовано актуальність теми дисертації, визначено рівень її наукової розробленості та окреслено невирішені аспекти досліджуваної проблеми, сформульовано мет, головні завдання, визначено об'єкт, предмет, методи дослідження, охарактеризовано інформаційну базу, наведено наукову новизну, практичне значення одержаних результатів, їх апробацію та особистий внесок здобувача.

У першому розділі дисертації розкрито понятійно-категорійний апарат, уточнено зміст понять «нерухомість», «фінансово-кредитні інструменти забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості» і «ринок житлової нерухомості». У дисертації розвинуто систему функцій фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в частині встановлення зв'язку таких функцій із функціями відповідного ринку.

У другому розділі здійснено моніторинг розвитку ринку житлової нерухомості та його фінансування в Україні, проаналізовано стан фінансування і ефективність реалізації державних програм доступності житла в Україні.

Здійснено узагальнення тенденції фінансування і ефективності реалізації державних програм доступності житла в Україні.

У третьому розділі дисертантом запропоновано перелік напрямів, які зумовлять удосконалення фінансово-кредитних інструментів ринку житлової нерухомості в Україні, зважаючи на перспективи та потреби розвитку національної економіки.

Завершується робота розгорнутими висновками, які конкретизують основні результати дослідження.

За результатами аналізу змісту роботи можна дійти висновку, що мету роботи досягнуто, дисертація є завершеною, самостійно виконаною кваліфікаційною працею.

Наукова новизна положень, висновків та рекомендацій, сформульованих у дисертації

Оцінюючи наукову новизну дисертації, слід зазначити, що робота Штейнгауза Д.О. є комплексним, ґрунтовним дослідженням використання фінансово-кредитних інструментів для забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні.

Обравши за мету поглиблення теоретико-методологічних засад і розроблення практичних рекомендацій для удосконалення механізмів використання фінансово-кредитних інструментів для забезпечення ефективного

функціонування ринку житлової нерухомості в Україні, автор сформулював низку наукових і практичних завдань. Їх вирішення дозволило отримати результати, які підтверджують наукову новизну, практичне значення та всебічність і глибину дослідження предмету захисту.

Наведені у роботі висновки свідчать про те, що здобувачу вдалося комплексно дослідити концептуальні засади формування механізму функціонування ринку житлової нерухомості в Україні, провести дослідження умов розвитку та обґрунтувати можливості розвитку фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні.

Їх обґрунтованість забезпечується опрацюванням 166 літературних джерел, використанням значної кількості теоретико-методичних розробок, масиву законодавчо-нормативних документів та офіційної статистичної інформації.

До найбільш значущих наукових результатів належать такі.

Автором удосконалено:

– наукові підходи щодо ідентифікації особливостей житлової нерухомості, які, на відміну від існуючих, запропоновано поділяти на сутнісні (родові, притаманні нерухомості загалом з урахуванням її дуальної сутності як реального і фінансового активів) й особливі (або видові, пов'язані зі специфікою житла як об'єкта фінансово-кредитних і житлово-інвестиційних відносин);

– наукові підходи до комплексної класифікації фінансово-кредитних інструментів ринку житлової нерухомості шляхом систематизації і визначення логіко-структурних зв'язків між окремими класифікаційними групами, яка передбачає виділення за ціллю впливу на ринок групи інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості у складі інструментів забезпечення функціонування та інструментів розвитку. Їх впровадження дозволить підвищити ефективність функціонування ринку житлової нерухомості;

– 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;

– методичний підхід до оцінювання ефективності фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової нерухомості, який передбачає реалізацію шести етапів і дозволяє виявити ефект від застосування різних фінансово-кредитних інструментів;

– концепцію розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості, яка 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 такого ринку.

В процесі здійснення дисертантом дослідження набули подальшого розвитку: поняття «нерухомість», «фінансово-кредитні інструменти забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості» і

««ринок житлової нерухомості», система функцій фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в частині встановлення зв'язку таких функцій з функціями відповідного ринку, механізми функціонування ринку житлової нерухомості, методологічні підходи до обґрунтування вибору депозитної та іпотечної моделей фінансування ринку житлової нерухомості.

Теоретичне і практичне значення отриманих результатів

Аналіз наукових результатів дозволяє констатувати, що розробки автора доповнюють і розвивають економічну науку з позицій реалізації ефективного механізму використання фінансово-кредитних інструментів для забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні.

Про достовірність наукових висновків та рекомендацій, що містяться у дисертаційному дослідженні, свідчить їх практичне використання у діяльності Комітету Верховної Ради України з питань фінансів, податкової та митної політики, Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування Відкритого акціонерного товариства «Комерційний банк «ГЛОБУС».

Окремі положення дисертації Штейнгауза Д.О. використовувалися в освітньому процесі Університету банківської справи при складанні освітніх програм та підготовці методичного забезпечення з дисциплін: «Ринок фінансових послуг», «Фінанси підприємств», «Технологія продажу банківських продуктів».

Повнота викладу основних результатів дисертації в опублікованих працях

Дисертаційна робота Штейнгауза Д.О. є самостійною та повноцінною науковою працею.

За результатами дослідження опубліковано 13 наукових праць загальним обсягом 4,3 друк. арк., серед яких 6 – у наукових фахових виданнях, у тому числі 1 стаття у виданні, яке включено до міжнародної наукометричної бази із напрямку, з якого підготовлено дисертацію, 6 тез доповідей за матеріалами конференцій. Особисто автору належить 2,58 друк. арк.

Внесок автора у роботи, опубліковані у співавторстві, належно конкретизований у переліку опублікованих праць за темою дисертації. На захист виносяться виключно особисті розробки Штейнгауза Д.О.

Стиль викладення матеріалів дослідження, наукових положень, висновків і рекомендацій відзначається науковою значущістю, логічною структурою і доступністю сприйняття. Текстовий матеріал проілюстровано достатньою кількістю таблиць, рисунків і додатків, які в повністю розкривають зміст дисертації.

Дисертація відповідає усім вимогам до робіт, що подаються на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 072 «Фінанси, банківська справа та страхування».

Відсутність (наявність) порушення академічної доброчесності

За результатами перевірки дисертаційної роботи Штейнгауза Д.О. на наявність ознак академічного плагіату встановлено коректність посилань на першоджерела для текстових та ілюстративних запозичень; навмисних спотворень не виявлено. Звідси можна зробити висновок про відсутність порушень академічної доброчесності.

Дискусійні положення та зауваження до дисертаційної роботи

Ознайомлення з дисертаційною роботою Штейнгауза Д.О. дають можливість сформулювати окремі зауваження та положення, які можуть слугувати підставою для наукової дискусії, а саме:

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 невідновного 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 пропонованої 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.

Варто звернути увагу на те, що зазначені зауваження не знижують загальної позитивної оцінки роботи Штейнгауза Д.О., а є предметом наукової дискусії.

Загальний висновок

Дисертаційна робота Штейнгауза Дмитра Олександровича «Фінансово-кредитні інструменти забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні» є актуальною, кваліфікованою науковою працею, яка виконана особисто, характеризується обґрунтованістю нових наукових теоретичних результатів і методичних положень, які є вагомими для подальшого практичного розв'язання важливого науково-прикладного завдання – поглиблення існуючих і розроблення нових теоретико-методологічних засад щодо удосконалення фінансово-кредитних інструментів забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні.

Теоретичні і практичні положення наукової новизни, висновки, пропозиції та рекомендації мають достатній рівень обґрунтованості.

Наукова значущість результатів є безсумнівною та достатньою для визнання завершеності дослідження за всіма кваліфікаційними ознаками.

За рівнем наукової новизни, теоретичним і практичним значенням отриманих результатів, структурою, мовою та стилем викладання дисертація Штейнгауза Дмитра Олександровича на тему «Фінансово-кредитні інструменти забезпечення ефективного функціонування ринку житлової нерухомості в Україні» відповідає вимогам наказу МОН України № 40 від 12.01.2017 р. «Про затвердження Вимог до оформлення дисертації» та п. п. 5-8 «Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про

присудження ступеня доктора філософії», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 2022 року № 44, а її автор, Штейнгауз Дмитро Олександрович, заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 072 – Фінанси, банківська справа та страхування галузі знань 07 «Управління та адміністрування».

Офіційний опонент:

доктор економічних наук, професор,
перший проректор
Сумського державного університету

Сергій ЛЄОНОВ