

## ВІДГУК

офіційного опонента на дисертаційну роботу

Марачевської Анастасії Володимирівни

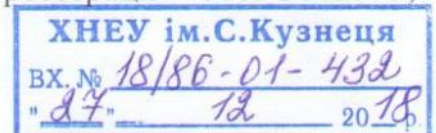
на тему: «Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді»,  
представлену на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук  
за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит.

### **1. Актуальність обраної теми та її зв'язок з науковими програмами.**

Проблема доступності житла для молоді в останні роки є одним з найактуальніших питань, які потрібно вирішувати суспільству. Доступність нерухомості для молодих родин з кожним роком знижується за рахунок відсутності як високого рівня доходу населення, так і ефективно працюючого механізму іпотечного житлового кредитування, який міг би надати поштовх для розвитку не лише фінансового сектору, але й інших галузей народного господарства.

Проблема іпотечного житлового кредитування молоді поки ще не набула відповідного наукового обґрунтування, належного методичного забезпечення та не вирішується як комплекс цілеспрямованих заходів. Тому розвиток теоретичних положень, розробка методичних підходів та практичних рекомендацій щодо механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді, що є метою дослідження Марачевської А.В., має як наукове, так і практичне значення.

Потрібно відзначити, дисертаційна робота, за науковою спрямованістю відповідає науково-дослідним темам Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця, зокрема: «Консолідація обліково-аналітичної інформації в організації управління безпекою інноваційного розвитку великомасштабних економіко-виробничих систем: теорія та методологія» (номер державної реєстрації 0115U002375;



«Фінансове забезпечення розвитку регіону та підприємництва» (номер державної реєстрації 0117U007512). А також темі «Формування та удосконалення механізму сталого розвитку економічних систем» (номер державної реєстрації 0114U006192), що була виконана на базі наукового журналу «Економіка і фінанси» (м. Дніпропетровськ).

Таким чином, тематика дисертаційної роботи Марачевської Анастасії Володимирівни є актуальною, а також має науково-теоретичну та практичну цінність для розвитку фінансового ринку та іпотечного житлового кредитування молоді, зокрема.

## **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 і зарубіжних вчених, в яких досліджуються питання іпотечного житлового кредитування, проблеми розвитку механізму іпотечного кредитування, теоретичні та практичні аспекти активізації іпотечного житлового кредитування.

Автор використав широкий арсенал сучасних методів дослідження: теоретичне узагальнення, морфологічний аналіз та метод порівняння, системний аналіз, статистичний аналіз, кластерний та графічний аналіз, кореляційно-регресійний аналіз. Кваліфіковане їх використання дозволило дисертанту зробити особистий внесок у розвиток теоретичних засад та науково-методичного забезпечення механізму активізації іпотечного житлового кредитування, довести рекомендації та пропозиції до рівня їх практичного використання в діяльності банків та підприємств регіону.

Достовірність наукових положень, висновків та рекомендацій підтверджується використанням широкої інформаційної бази за темою

дисертації, в тому числі офіційних статистичних даних, нормативно-правових актів, які стосуються сфери іпотечного житлового кредитування, монографій, численних наукових публікацій вітчизняних та зарубіжних вчених-економістів, інтернет-джерел.

Логічна структура дисертаційної роботи визначається її метою. Дисертаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, загальних висновків, списку використаних джерел та додатків.

Наукова новизна результатів дисертаційної роботи визначається сукупністю розроблених теоретичних положень, методичних підходів та практичних рекомендацій щодо механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді.

Автором здійснено глибокий аналіз вітчизняних та зарубіжних джерел з теорії іпотеки та іпотечного кредитування (с. 29-39). В роботі ретельно досліджено історичні передумови виникнення іпотеки, її розвиток, сутність та зміст понять «іпотека» та «іпотечне кредитування». Дисертантом в роботі переконливо обґрунтовано необхідність удосконалення понятійно-категоріального апарату досліджуваної теми, зокрема, введення до теорії поняття «іпотечне житлове кредитування молоді», під яким пропонується розуміти процес надання молоді на довгостроковій основі іпотечного кредиту виключно для придбання житлової нерухомості, яка залишається заставою банку.

Окрім того, в першому розділі дисертаційної роботи *«Теоретичні положення механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді»* досліджено теоретичні засади механізму функціонування іпотечного житлового кредитування молоді. Виділено два механізми функціонування: однорівневий та дворівневий, досліджено особливості їх функціонування в світі.

За рахунок виділення трьох напрямів активізації іпотечного житлового кредитування – банківського, державного та корпоративного (с. 62) – сформовано теоретичні положення механізму активізації іпотечного

житлового кредитування, з виділенням предмету та об'єкту, суб'єктів та функцій іпотечного житлового кредитування. Зокрема, заслуговує уваги підхід автора щодо класифікації функцій та суб'єктів іпотечного житлового кредитування. На основі узагальнення, систематизації та власної думки в роботі запропоновано класифікацію функцій іпотечного житлового кредитування та трикомпонентну класифікацію суб'єктів іпотечного житлового кредитування, на основі якої в подальшому розроблено організаційно-методичні рекомендації щодо активізації сфери іпотечного кредитування житлової нерухомості.

В другому розділі дисертаційної роботи *«Оцінювання сучасного стану іпотечного житлового кредитування молоді в Україні»* особливу увагу приділено аналізу первинного та вторинного ринків житлової нерухомості в Україні, визначено доступність житла на ринках для молодих родин з використанням методики ООН, яка передбачає використання показника доступності житлової нерухомості.

Автор справедливо обґрунтовує доцільність і необхідність удосконалення методичного підходу щодо оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молоді. Цікавим є погляд автора стосовно класифікації молодих родин в залежності від рівня доходу, який вона отримує, та житлової потреби, що прагне або може вона задовольнити (с.86-89). Саме тому удосконалений методичний підхід оцінювання рівня доступності житлової нерухомості для молодих родин, який, базується на розподілі молодих родин на три категорії в залежності від рівня отриманого доходу та норми житлової нерухомості, заслуговує на увагу та може вноситися на захист у якості наукової новизни. Окрім того, доцільним зауваженням зі сторони автора та запропонованим удосконаленням слугує корегування формули показника доступності житлової нерухомості, під час розрахунку якого запропоновано враховувати дохідно-витратну складову позичальника (с.95). За рахунок даної пропозиції автора, можливо адекватно проводити оцінювання доступності житлової нерухомості з урахуванням

витратної складової бюджету молоді родини, а не тільки з урахуванням її доходу.

Здобувачем в підпункті 2.3 дисертаційної роботи суттєво досліджено питання впливу внутрішніх та зовнішніх факторів на іпотечне житлове кредитування, в тому числі і на відсоткову ставку за іпотечним житловим кредитом для молоді. Побудована за рахунок кореляційно-регресійного рівняння прогнозна модель відсоткової ставки дозволяє регулювати відсоткову ставку іпотечного житлового кредитування та при необхідності впроваджувати шляхи щодо її зниження на фінансовому ринку.

Наукову і практичну цінність мають розробка та обґрунтування автором механізму здешевлення іпотечного житлового кредитування. Удосконалений механізм, на відміну від існуючих, орієнтований на ранжування відсоткових ставок на фінансовому ринку іпотечних житлових кредитів в залежності від категорії позичальника та його рейтингу, який визначається виключно незалежним оцінювачем Державної іпотечної установи. Автор класифікує позичальників на п'ять категорій в залежності від набраного рейтингу та в залежності від нього надає можливість оформлення іпотечного житлового кредиту за мінімальною чи максимальною ставкою на фінансовому ринку.

Науковий та практичний інтерес має розроблений і запропонований у дисертації методичний підхід на основі корпоративного механізму активізації іпотечного житлового кредитування із залученням роботодавця та держави (с.156-166). Наданий механізм реалізується за рахунок розроблення організаційно-методичних рекомендацій в розрізі надання податкових пільг роботодавцям з податку на прибуток та формування ощадно-депозитних рахунків.

Варто відзначити і розроблені в підпункті 3.3 організаційно-методичні рекомендації щодо активізації іпотечного житлового кредитування молоді, які дозволяють надати чітко встановлені рекомендації, їх перелік та послідовність виконання для держави та роботодавців, банків та інших

інвесторів, що, в свою чергу, дозволяє за рахунок комплексної реалізації та впровадження в практичну діяльність класифікованих суб'єктів активізувати іпотечне житлове кредитування для молоді на ринку держави.

Отримані автором наукові результати мають високий ступінь обґрунтованості, що підтверджується узагальненням значної кількості фундаментальних праць вітчизняних та закордонних вчених-фінансистів, використанням великого обсягу статистичної інформації, достатньою апробацією та впровадженням у діяльність банку та підприємств виробничої сфери.

### **3. Теоретична цінність і практична значущість наукових результатів.**

Наукове значення результатів дисертаційного дослідження полягає у розробці теоретичних положень, методичних підходів та практичних рекомендацій щодо механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді.

Практична цінність результатів дослідження полягає у розробці методичного забезпечення, використання якого надає змогу банкам, державним органам влади та роботодавцям комплексно вирішувати проблему активізації іпотечного житлового кредитування.

Результати дисертаційної роботи впроваджені у діяльність Державного підприємства «Завод імені В. О. Малишева», ТОВ «ЛСК ІНГРЕДІЄНТС» та ПАТ «Банк «УКРАЇНСЬКИЙ КАПІТАЛ», а також їх використовуються у навчальному процесі Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця для студентів освітнього ступеня «бакалавр» при викладанні дисципліни «Фінанси».

#### **4. Повнота викладення наукових результатів дисертації в опублікованих працях.**

У відкритому друку за темою дисертації опубліковано 18 праць, з них у фахових виданнях – 7. 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.**

Зміст дисертаційної роботи Марачевської А.В. викладено в логічній послідовності, що забезпечило в цілому вирішення поставлених завдань відповідно до визначеної теми. Дисертаційне дослідження за своїм змістом, основними науковими положеннями, висновками та практичними рекомендаціями є завершеною науковою працею. Виклад матеріалу дисертації подається обґрунтовано, розділи дисертаційної роботи взаємопов'язані між собою, висновки й пропозиції випливають із змісту дисертації. Рівень проведених досліджень, викладених у дисертації, відповідає сучасним вимогам до науково-дослідних робіт.

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.

1. В роботі автор надає поділ суб'єктів іпотечного житлового кредитування молоді за ступенем їх впливу та участі в іпотечному житловому кредитуванні, рис. 1.4 (с. 46), серед яких виділяє основних, допоміжних та посередників. На нашу думку, більшість суб'єктів, що зазначені в групі посередників, не виконують функцію посередництва, а лише обслуговують угоди щодо іпотечного житлового кредитування.

2. На с. 50 роботи, автор перелічує та характеризує іпотечні цінні папери, такі як заставна та іпотечні облігації. Цей перелік необхідно доповнити таким видом іпотечних цінних паперів як іпотечний сертифікат, що випуск якого регламентується Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.03.2003 № 978-IV.

3. На с. 71 зазначено, що в роботі (додаток Б) наведено умови, за якими вітчизняні банки надають іпотечні кредити. На нашу думку, дослідженню додало б наявність аналізу умов надання іпотечних кредитів зарубіжними фінансово-кредитними установами;

4. У підрозділі 2.3, незважаючи на виявлення факторів внутрішнього та зовнішнього середовища, які впливають на розмір відсоткової ставки та побудовану прогнозу модель, недостатньо обґрунтовано вибір факторів, що впливають на побудовану модель. Доцільно було більш детально проаналізувати фактори, що можуть впливати на результативну змінну, обґрунтовуючи вибір кожної змінної та розкриваючи її економічний зміст (табл. 2.17, с. 115);

5. В підпункті 3.1 автор наводить кількісні та якісні показники (табл. 3.4), за якими відбувається скоринг позичальника при формуванні його рейтингу, надаючи бальну оцінку з визначенням коефіцієнтів ваги для обраного показника. Робота тільки б якісно виграла, якщо б в роботі було



обґрунтовано вибір кожного із зазначених показників та надано пояснення щодо привласненого бального значення (с. 144-145);

6. Представлені на рис 3.11 (с. 184-185) організаційно-методичні рекомендації активізації іпотечного житлового кредитування молоді за рахунок надання рекомендацій для кожної категорії суб'єктів, виділених за рахунок проведеної авторської класифікації, повністю не відображають того, що представлено в текстовому варіанті підрозділу 3.3. Графічно поданий матеріал був би кращим та інформаційніше, якщо включав більше б теоретично-методичного забезпечення.

Проте висловлені зауваження та пропозиції в цілому не впливають на загальну позитивну оцінку виконаного дисертаційного дослідження Марачевської А.В.

## **7. Загальний висновок.**

Дисертаційну роботу Марачевської А.В. «Механізм активізації іпотечного житлового кредитування молоді» можна визнати завершеним науковим дослідженням, результати якого дозволяють вирішити актуальне науково-практичне завдання – сприяння розвитку теоретичних положень, розроблення методичних та практичних рекомендацій щодо механізму активізації іпотечного житлового кредитування молоді

Дисертація Марачевської А.В. 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; завдання дисертаційної роботи в цілому виконано. Тема дисертації відповідає спеціальністю 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 (зі змінами), а її автор – Марачевська А.В. – 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-науковий інститут  
бізнес-технологій «УАБС»  
Сумського державного університету

І. І. Рекуненко

Підпис професора кафедри фінансів,  
банківської справи та страхування  
д.е.н, професора Рекуценка І. І. засвідчую:

Вчений секретар  А. І. Рубан

