

У спеціалізовану вчену раду Д 26.883.01
ДВНЗ «Університет банківської справи»

ВІДГУК

офіційного опонента Возняк Галини Василівни
на дисертаційну роботу Садовяка Михайла Степановича «Фінансування
житлового будівництва в Україні», подану на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук за спеціальністю
08.00.08 – гроші, фінанси і кредит

Актуальність теми дослідження та її зв'язок з науковими темами, програмами, планами. Події останніх років призвели до значних змін в національній економіці, а розпочаті процеси децентралізації влади і фінансових ресурсів, формують нові вимоги щодо досягнення сталого розвитку України загалом та її регіонів зокрема. У цьому контексті посилюється увага до питань житлової забезпеченості населення як вагової складової соціальних проблем України. Існуючий ринок житла, в переважній більшості, доступний для громадян з високим рівнем доходів. Основна ж частина населення не в змозі вирішити власні житлові проблеми в силу різних причин (низькі доходи, високі процентні ставки за іпотечними кредитами і т. ін). Окрім того, неефективне функціонування існуючих механізмів фінансування об'єктів житлової нерухомості та надмірна будівельна пропозиція на ринку нерухомості (який є надзвичайно складним та неоднорідним) продукують невизначеність для покупців у правильному виборі механізму інвестування коштів з метою отримання житлової нерухомості. Означені процеси є надзвичайно динамічними, складними і характеризуються низкою проблем, які потребують негайного вирішення.

З цих позицій тема дисертаційної роботи Садовяка М.С. «Фінансування житлового будівництва в Україні» є актуальною та своєчасною, оскільки однією із ключових цілей реформи адміністративно-фінансової децентралізації є підвищення соціальних стандартів життя населення, а житлове питання є стимулюючим чинником покращення якості життя населення, а відтак і демографічної ситуації загалом.

Проведене дослідження виконано відповідно до планів науково-дослідних робіт Львівського навчально-наукового інституту Державного вищого навчального закладу «Університет банківської справи» Міністерства освіти і науки України за такими темами: «Сучасні напрями та механізми модернізації фінансової системи України» (номер державної реєстрації 0115U02173), «Фінансові механізми реалізації інвестиційних проектів у житловому будівництві в Україні» (номер державної реєстрації 0116U002602).

УНІВЕРСИТЕТ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ

Код ЄДРПОУ 34716922

вул. Андріївська, 1, Київ-70, 04070

05.12.19 4 900/2010

та «Організаційно-методичне та фінансове забезпечення процесів функціонування дохідних будинків в Україні» (номер державної реєстрації 0118U001261), в межах яких дисертант поглибив сутність та особливості фінансування житлового будівництва, здійснив розробку схем фінансування багатоквартирних будинків на засадах державно-приватного партнерства, а також надав пропозиції щодо розвитку дохідних будинків на базі кластерної моделі.

Ступінь обґрунтованості та достовірності наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації. Детальне ознайомлення з дисертаційною роботою Садовяка Михайла Степановича дозволяє зробити висновок, що аналізовані автором положення, а також отримані у результаті дослідження висновки і пропозиції є належним чином обґрунтованими, достовірними та логічними, позаяк:

- теоретичну основу роботи складають праці провідних вітчизняних та зарубіжних учених з проблем, які відносяться до теми дисертації;
- інформаційною базою дослідження є матеріали Державної служби статистики України, Державної іпотечної установи України; Національного банку України; законодавчі і нормативно-правові акти, періодичні видання, наукові збірники, монографії та інші наукові видання вітчизняних і зарубіжних авторів з тематики дослідження, аналітичні розрахунки автора;
- для вирішення поставлених в дисертації завдань здобувач вміло застосував загальнонаукові і спеціальні методи дослідження: абстрагування, узагальнення, аналізу й синтезу – при формуванні теоретичних засад фінансування житлового будівництва; методи статистичного аналізу та графічний метод – при аналізі та характеристиці стану житлового будівництва і тенденцій його фінансування в Україні; систематизації та класифікації – для виділення методів та інструментів фінансування житлового будівництва; системний підхід та метод аналогій – при обґрунтуванні шляхів та підходів до вдосконалення фінансування житлового будівництва;
- результати пройшли апробацію та були схвалені на 2 міжнародних науково-практичних конференціях. Основні результати дисертаційної роботи опубліковані в наукових фахових та інших виданнях.

Зміст дисертаційної роботи відповідає назві теми, поставленій меті, засвідчує завершеність дослідження.

Дисертація побудована класично, складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Основний текст дисертації викладено на 203 сторінках комп'ютерного набору та включає 14 таблиць і 31

рисунок. Список використаних джерел охоплює 165 найменувань на 17 сторінках.

Архітектоніка роботи має логічну структуру, її розділи доповнюють та послідовно вирішують поставлені завдання, що в підсумку формує завершене системне дослідження процесів фінансування житлового будівництва.

Обґрунтованість положень, висновків та рекомендацій, сформульованих у дисертації, їх достовірність та новизна підтверджуються розробками науково-практичного характеру.

Так, заслугоує на увагу запропонована в роботі класифікація джерел залучення фінансових ресурсів за етапами реалізації інвестиційного проекту будівництва житла (с. 34, табл.1.1), що послужило основою для проведення подальших аналітичних досліджень та обґрунтування напрямів удосконалення процесів фінансування житлового будівництва.

Важливим є осмислення зарубіжного досвіду державного регулювання ринку житла (с. 64-69) та запропонована систематизація методів державного регулювання інвестиційних процесів у сфері житлового будівництва (с. 60-61, рис.1.6), що дозволило розвинути теоретичні засади даного дослідження.

Грунтовним та всебічним є проведений у розділі 2 аналіз стану та тенденцій житлового будівництва в Україні (п.2.1, с. 77-96), а також вражає своєю шириною охоплення наведена характеристика чинних механізмів фінансування житлового будівництва в Україні (п.2.2, с. 97-119), що дало змогу автору ідентифікувати проблеми, котрі супроводжують дану сферу та запропонувати напрями їх вирішення.

Схвальної оцінки заслугоує удосконалений автором науково-методичний підхід до оцінювання доцільності фінансування інвестиційного проекту житлового будівництва, який базується на виокремленні чотирьох етапів, розрахунку низки показників та передбачає розрахунок рейтингової оцінки ефективності інвестиційного проекту (с. 121-142).

Наукова новизна результатів дисертаційного дослідження.

Ознайомлення зі змістом дисертаційної роботи та авторефератом здобувача наукового ступеня кандидата економічних наук, його науковими працями дозволяє визначити положення, які характеризуються науковою новизною.

До положень, що відображають наукову новизну дисертаційного дослідження, можна віднести такі результати, отримані дисертантом самостійно:

- удосконалену класифікацію методів фінансування (з виділенням їх окремих організаційних форм), які використовуються в житловому будівництві з огляду на виокремлення такої нової класифікаційної ознаки як частота використання (с. 34-37),
- запропонований науково-методичний підхід до оцінювання доцільності фінансування інвестиційного проекту житлового будівництва, який

включає чотири етапи: визначення цілей, збір інформації, аналіз та оцінку інвестиційної привабливості житла, а також відбір інвестиційних проектів на основі їх ранжування, що, на відміну від існуючих підходів, враховує особливості інвестування в об'єкти нерухомості від впливу фактору часу, ризику та структури доходів і витрат, які формуються в процесі будівництва та експлуатації житлових будинків (с. 121-142);

- набули подальшого розвитку пропозиції автора в частині державного стимулювання будівництва житла економ-класу завдяки обґрунтуванню переваг, формулюванню ключових умов і фінансово-кредитного механізму реалізації проекту комплексного розвитку територій з метою житлового будівництва на основі державно-приватного партнерства, обґрунтуванню доцільності та наведенню рекомендацій щодо формування фінансових механізмів та інвестиційних інститутів будівництва орендного житла (с. 146-160);
- обґрунтовано напрями розвитку фінансування житлового будівництва шляхом створення кластеру, модель функціонування якого передбачає об'єднання житлових і соціально-побутових об'єктів та учасників підприємницької діяльності, де за цілеспрямованої фінансової підтримки держави створюються умови для інноваційного розвитку суспільства, формується збалансована система соціальних, економічних, культурних, екологічних та політичних умов життєдіяльності людей, що компактно мешкає на функціонально відокремленій території в межах чи в наближенні до населеного пункту (с. 172-182).

Теоретична та практична значимість отриманих результатів для науки і практики. Теоретичне значення отриманих Садовяком М.С. результатів визначається поглибленням теоретичних засад та розробленими рекомендаціями щодо вдосконалення механізмів фінансування житлового будівництва.

Практичне значення одержаних результатів дисертаційного дослідження полягає в тому, що основні положення, викладені в дисертації, доведені до рівня практичних рекомендацій, які можуть використовуватись банківськими установами, девелоперськими компаніями, органами виконавчої влади, а також вищими навчальними закладами при розробці навчальних програм та викладанні курсів дисциплін підготовки фахівців економічних спеціальностей.

Зокрема, ключові положення і пропозиції були використані: будівельно-інвестиційною компанією «СБ ГРУП» (довідка № 07/08/19-1 від 07.08.2019 р.), ПАТ КБ «Приватбанк» (довідка № 08/19-5 від 08.0.2019 р.), Асоціацією банків Львівщини (довідка № 015-01 від 15.08.2019 р.), Висновки та окремі рекомендації впроваджені в навчальний процес Львівського навчально-

наукового інституту ДВНЗ «Університет банківської справи» (довідка № 02-20-015 від 11.08.2019 р.).

Повнота викладу основних результатів дисертаційної роботи в опублікованих працях. Положення дисертаційної роботи знайшли належне відображення у 10 наукових працях загальним обсягом 29,53 друк. арк., з яких особисто автору належать 5,15 друк. арк. Обсяг і кількість публікацій є достатніми для висвітлення положень дисертаційної роботи. Публікації здобувача, в яких висвітлено положення дисертаційної роботи, відповідають чинним вимогам.

Ідентичність змісту автореферату та основних положень дисертації. Основні положення, висновки і рекомендації, сформульовані у дисертаційній роботі, знайшли відображення в авторефераті. Зміст автореферату ідентичний основним положенням дисертації. Наукова новизна, винесена на захист, представлена в авторефераті.

Дискусійні положення та зауваження щодо дисертаційного дослідження.

Оцінюючи позитивно подану до захисту дисертаційну роботу, доцільно звернути увагу на окремі положення, які мають дискусійний характер чи потребують додаткового уточнення та аргументації:

1. При дослідженні теоретичних засад фінансування житлового будівництва автор надто багато уваги приділив теоретичним викладкам основ інвестицій, розробці та реалізації інвестиційного проекту тощо (с.22-33, п.1.1), тоді як обґрунтування базового поняття дисертації «фінансування житлового будівництва» не набуло належного висвітлення. Окрім того, глибшої аргументації потребує думка про те, що «система фінансування житлового будівництва - це сукупність об'єктів, суб'єктів, форм, джерел і механізмів фінансування, які використовуються в практиці інвестиційного процесу у житловому будівництві» (с.50, п.1.2, рис.1.5 с.51), оскільки зі змісту дисертації і рисунку не зовсім очевидно: що є об'єктом і суб'єктом фінансування? Чи форми фінансування в системі і механізмах одні і ті ж чи різні? Як розуміти ієрархію форм, методів та інструментів МФЖБ (с.41)? Чим запропонована сукупність елементів системи фінансування житлового будівництва відрізняється від загальноприйнятих в теорії підходів?
2. В дисертації значна увага приділена державному регулюванню у сфері фінансування житлового будівництва (п.1.3). Разом з тим, починаючи із 2015 року в Україні активно впроваджується низка реформ, вагомими серед яких є - децентралізація влади та ресурсів. В рамках впровадження

цих реформ відбулися суттєві зрушення в сфері будівництва, а саме в частині: спрощення процедур у сфері будівництва (у 2019 році, за рейтингом Doing Business, за компонентом «Отримання дозволів на будівництво» Україна піднялась на 30 місце із 140 в 2017 році); видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки; переглянуто та приведено до міжнародних стандартів ДБН; розроблено проект Концепції публічного управління у галузі будівництва, що дозволить зробити будівельну галузь більш прозорою та відкритою і т. ін. Однак, ці аспекти випали з поля зору автора, хоча вважаємо, що мали б знайти належне відображення в дослідженні, позаяк це дозволило б підвищити і наукове і практичне значення роботи.

3. В п. 2.3 автор враховуючи вплив фактору часу, ризику та структури доходів і витрат, які формуються в процесі будівництва та експлуатації житлових будинків, добре обґрунтовує науково-методичний підхід до оцінювання доцільності фінансування інвестиційних проектів з будівництва житла. Однак, 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, як би він був апробований на конкретному прикладі.
4. Більшій авторській аргументації потребує пропозиція щодо створення на базі Молодіжного фонду житлового будівництва Агенції зі сприяння інвестиціям у сферу житлового будівництва у формі комерційної організації, яка виступатиме оператором житлових програм (с.149, п. 3.1). *По-перше*, зі змісту не очевидно хто повинен бути засновником такої організації, який її статутний фонд? В який спосіб і хто саме повинен здійснювати контроль за її діяльністю і т. д.? *По-друге*, незрозумілою є теза про те, що «агенції передаватимуться бюджетні кошти і кошти приватних інвесторів» (с.149). З яких бюджетів? На яких умовах? *По-третє*, як розуміти тезу автора про те, що «... основними механізмами політики АІЖБ стануть: регулювання житлової сфери через чинне законодавство, житлову, бюджетну та податкову політику...?» (с.152). Хто в цьому випадку повинен бути суб'єктом законодавчої ініціативи? Яким чином і в який спосіб регулювати житлове будівництво «через бюджетну політику»?
5. Обґрунтовуючи перспективи розвитку фінансування житлового будівництва в розділі 3, автор акцентує увагу на доцільності створення кластеру з житлового будівництва (с. 171-181, п. 3.2). Однак, запропоновані положення дисертації позбавлені аналізу реальних та очікуваних економічних, соціальних чи суспільних ефектів від впровадження такої ініціативи, а тому потребують глибшої аргументації.
6. Робота, на жаль, не позбавлена деяких мовностилістичних огріхів та описових положень.

Висловлені зауваження та дискусійні положення не впливають на загальну позитивну оцінку дисертаційної роботи та можуть слугувати основою для наукової дискусії та продовження автором наукових досліджень за обраним напрямом.

Загальний висновок

Вищенаведене дає підстави стверджувати, що представлена на опонування дисертаційна робота Садовяка Михайла Степановича «Фінансування житлового будівництва в Україні» є завершеним, самостійним, науковим дослідженням, результати якого мають наукову новизну, практичне та теоретичне значення.

Винесені на захист наукові положення, висновки та рекомендації в сукупності вирішують наукове завдання – поглиблення теоретичних засад, розвиток методичних підходів та практичних рекомендацій щодо вдосконалення механізмів фінансування житлового будівництва в Україні.

Зміст автореферату відповідає основним положенням дисертаційного дослідження та формує уяву про виконану роботу. Одержані наукові результати відображені у публікаціях автора.

Тема та зміст дисертаційної роботи відповідають паспорту спеціальності 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит та профілю спеціалізованої вченої ради ДВНЗ «Університет банківської справи». За оформленням, обсягом, науковою новизною отриманих результатів, їх достовірністю дисертаційна робота «Фінансування житлового будівництва в Україні» відповідає вимогам п.п. 9, 11, 12, 13, 14 «Порядку присудження наукових ступенів», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 24 липня 2013 року № 567 (зі змінами та доповненнями), що висувуються до кандидатської дисертації, а її автор – Садовяк Михайло Степанович – заслуговує на присудження наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.08 – гроші, фінанси і кредит.

Офіційний опонент:

доктор економічних наук,
старший науковий співробітник,
провідний науковий співробітник
відділу регіональної фінансової політики
ДУ «Інститут регіональних досліджень
імені М. І. Долішнього НАН України»

Г. В. Возняк

Г. В. Возняк

