

*В диссертационный совет Д 212.101.05 на базе
ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный университет»*

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

на диссертацию Вакуленко Виктора Владимировича на тему: «Развитие кредитных механизмов рынка жилой недвижимости в условиях создания стейкхолдингов», представленной на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности: 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит

Актуальность темы исследования

Система жилищного кредитования во многом повлияла на развитие не только рынка жилья, но и банковского сектора экономики. Сформированный с учетом интересов финансовых институтов, производителей и собственников жилья, этот механизм способствует решению одной из важнейших национальных проблем – обеспечение жильем граждан. Получение жилья в кредит дало возможность лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, реализовать одну из главных социогенных потребностей – потребность в жилье.

История развития кредитной системы жилищного рынка имеет богатый опыт различных финансово-накопительных и кредитных инструментов, направленных на возможность приобретения жилья на условиях рассрочки платежа. Государственные программы, направленные на социализацию жилищного вопроса, развитие ипотеки как эффективного кредитного инструмента – все это позволило в определенной степени снять остроту проблемы. Однако в настоящее время нельзя говорить о полном решении всех проблемных вопросов, связанных с жилищным кредитованием.

В современных условиях, характеризующихся сложностью получения ипотечных кредитов для лиц с низким уровнем дохода, недостаточно актив-

ным процессом развития государственного управления в области интеграции финансового взаимодействия субъектов рынка недвижимости, актуальными представляются те исследования, которые ориентированы на поиск путей решения проблемы повышения доступности жилья посредством развития новых форм финансово-кредитных отношений на данном рынке. Именно к такому типу исследований и относится представленная к защите диссертация В.В. Вакуленко.

В этой связи считаю также важным обратить внимание на объективную потребность в совершенствовании существующих и поиске новых форм жилищного кредитования, разработке альтернативных финансовых механизмов, которая обусловлена необходимостью обеспечения эффективной реализацию Федеральной целевой программы «Жилище».

Обоснованность и достоверность научных положений и рекомендаций, сформулированных в диссертации

Обоснованность и достоверность результатов исследования, проведенного В.В. Вакуленко, подтверждается широким использованием диссертантом научных материалов, освещающих различные аспекты развития кредитных механизмов рынка жилой недвижимости, которые нашли отражения в трудах отечественных и зарубежных ученых. В этой связи хотелось бы отметить факт соблюдения диссертантом требования, касающегося указания ссылок на использованные в работе источники.

Все представленные в диссертации разработки базируются на действующей нормативно-правовой базе в области финансовой и кредитной деятельности, что свидетельствует об их обоснованности.

Положительной оценки заслуживает тот факт, что в диссертации в большом объеме представлены статистические и аналитические материалы, а также материалы научных конференций, посвященные проблемам развития и функционирования финансовых отношений на рынке жилой недвижимости и условий жилищного кредитования.

Для обработки эмпирических данных соискателем были корректно использованы методы экономико-математического моделирования, теории вероятности, дифференциального исчисления, что позволяет сделать вывод о том, что полученные результаты расчетов являются достоверными.

Достоверность научных положений, сформулированных диссертантом, также подтверждается тем, что основные результаты исследования прошли апробацию на научных конференциях и используются в деятельности целого ряда предприятий строительной отрасли.

Новизна научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

На основе анализа и обобщения современных теоретических и методологических положений, глубокого изучения финансово-кредитных механизмов современного рынка жилья соискателем сформулирована концептуальная задача – формирование финансово-кредитных механизмов рынка жилой недвижимости в условиях создания стейкхолдингов, как новой формы организации, способной обеспечить условия активизации кредитных схем и стать альтернативой существующим финансовым институтам.

Автором проведены глубокие теоретические исследования в области функционирования финансовой системы, что позволило значительно расширить понятийный аппарат, дополнив его новыми терминами, понятиями и определениями. Так, автор дает собственное определение стейкхолдинга как финансового альянса компаний и организаций, обеспечивающих создание и эксплуатацию жилых объектов, а также включающий покупателей жилья. Логическим следствием из определения стейкхолдинга является данное автором научно обоснованное понятие «мульти капитала стейкхолдинга», что является новым для теории финансово-кредитных отношений и позволяет системно исследовать процесс возникновения и развития финансовых взаимоотношений субъектов рынка жилой недвижимости (с. 43-46, 63-65, 74-75).

Существенным научным вкладом, на мой взгляд, является разработанный автором механизм формирования стейкхолдинга как новой формы орга-

низации межкорпоративного финансового сотрудничества субъектов рынка жилья, способной обеспечить ускорение оборота кредитных ресурсов на рынке жилой недвижимости. Автором представлена структура стейкхолдинга, основу которой составляют финансовые интересы участников на условии паритетности интересов. Предложенный соискателем метод существенно отличается от апробированных организационных форм системой финансовой взаимосвязи на различных этапах процесса реализации и эксплуатации жилья, условием привлечения физических лиц в структуру стейкхолдинга в качестве заемщиков и покупателей, что позволит расширить сферу финансово-го взаимодействия и обеспечить динамичное развитие кредитного инструментария (с. 47-56).

Авторский подход к созданию схемы формирования и движения мульти капитала стейкхолдинга прослеживается в условиях и механизме аккумулирования и обращения кредитного капитала, а также в системе внутриструктурного перераспределения ресурсов, что представляет существенное отличие от традиционных форм движения кредитных ресурсов и позволяет говорить о значительном расширении методов внутрикорпоративного финансового построения (с. 66-70, 91-97).

Соискателем разработана модель реверсивного движения мульти капитала стейкхолдинга, которая, в отличие от существующих кредитных схем жилищного финансирования, построена на принципе ускорения оборачиваемости кредитных и внутриструктурных финансовых ресурсов. Увеличение скорости финансового оборота позволяет автору обоснованно утверждать о возможности применения более лояльных условий кредитования физических лиц, что расширит потребительский рынок, и, как следствие, обеспечивает условие снижения кредитных и инвестиционных рисков участников процесса (с. 97-106).

Комплекс теоретических методов оценки рисков стейкхолдинга, сформулированный автором, заключается в создании новой классификации, адаптированной к условиям функционирования стейкхолдинга как стартапа рын-

ка жилой недвижимости, системном подходе к анализу неопределенности внешней среды, определению вероятности возникновения рисков и величины возможных потерь. Предложенная методика существенно отличается от способов оценки рисков действующих финансово-кредитных институтов механизмом выявления наиболее активных и высоковероятных рисков, что позволило соискателю разработать практические рекомендации по нейтрализации рисков и снижению величины ожидаемых потерь (с. 77-89, 147-149).

Значимость диссертационной работы для науки и практики

Значимость диссертации Вакуленко В.В. для науки заключается в совершенствовании теоретической базы жилищного кредитования за счет разработанного соискателем комплексного подхода к изучению финансово-кредитных механизмов рынка жилой недвижимости.

Проведенная диссидентом систематизация форм и методов жилищного кредитования позволила соискателю подойти к проблеме жилищного кредитования с набором новых теоретических инструментов, насыщенного авторскими понятиями и определениями. Дополнение и расширение терминологического ряда, в свою очередь, создает методические основы для развития новых форм и методов концептуальных исследований финансовых систем.

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что полученные в его рамках результаты доведены до уровня методики формирования финансово-кредитных механизмов рынка жилья. Причем, проведенные Вакуленко В.В. исследования свидетельствуют о возможности реализации новых форм финансовых отношений на рынке жилья, что позволит значительно либерализовать условия жилищного кредитования и сделать жилье максимально доступным.

Замечания по диссертации

Вместе с положительными моментами диссертационной работы, считаю необходимым обратить внимание на следующие ее недостатки:

1. Автором в своей работе представил результаты проведенного им подробного анализа различных форм кредитных инструментов рынка жилья.

Но, к сожалению, без должного внимания оставил такие широко распространенные сегодня формы, как социальный и коммерческий найм.

2. В таблице 2.1 (глава 2, с. 76) автором в систематизированном виде представлены конфликты стейкхолдеров. В этой связи хотелось бы уточнить, каким образом они разрешаются и какое влияние оказывают на деятельность стейкхолдинга в целом.

3. Автор определяет вероятность распространения предложенной им схемы жилищного кредитования на уровне 0,82 (глава 2, с. 82). Поскольку этот механизм в настоящее время широко не представлен на рынке жилой недвижимости, а сами стейкхолдинги относятся к категории стартапов, то следует пояснить, будет ли этот механизм работать при меньшей вероятности его востребованности, и, если будет, то каким образом.

4. При широкой доказательной базе возможности и экономической эффективности создания финансовых отношений в рамках стейкхолдинга, к сожалению, в работе нет оценки правовых аспектов, на основе которых может осуществляться внешняя экономическая деятельность и функционировать внутриструктурная система управления стейкхолдингом.

Отмеченные замечания не снижают достаточно высокой оценки проведенных автором исследования и не затрагивают сущности сформулированных в диссертации научных положений, выводов и рекомендаций.

Общее заключение

Представленная Вакуленко Виктором Владимировичем диссертация является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задачи – разработка теоретических положений и практических рекомендаций по совершенствованию финансово-кредитных механизмов рынка жилой недвижимости на основе создания стейкхолдингов, – имеющей существенное значение для развития строительной сферы и банковского сектора, а также решения социальных проблем в нашей стране.

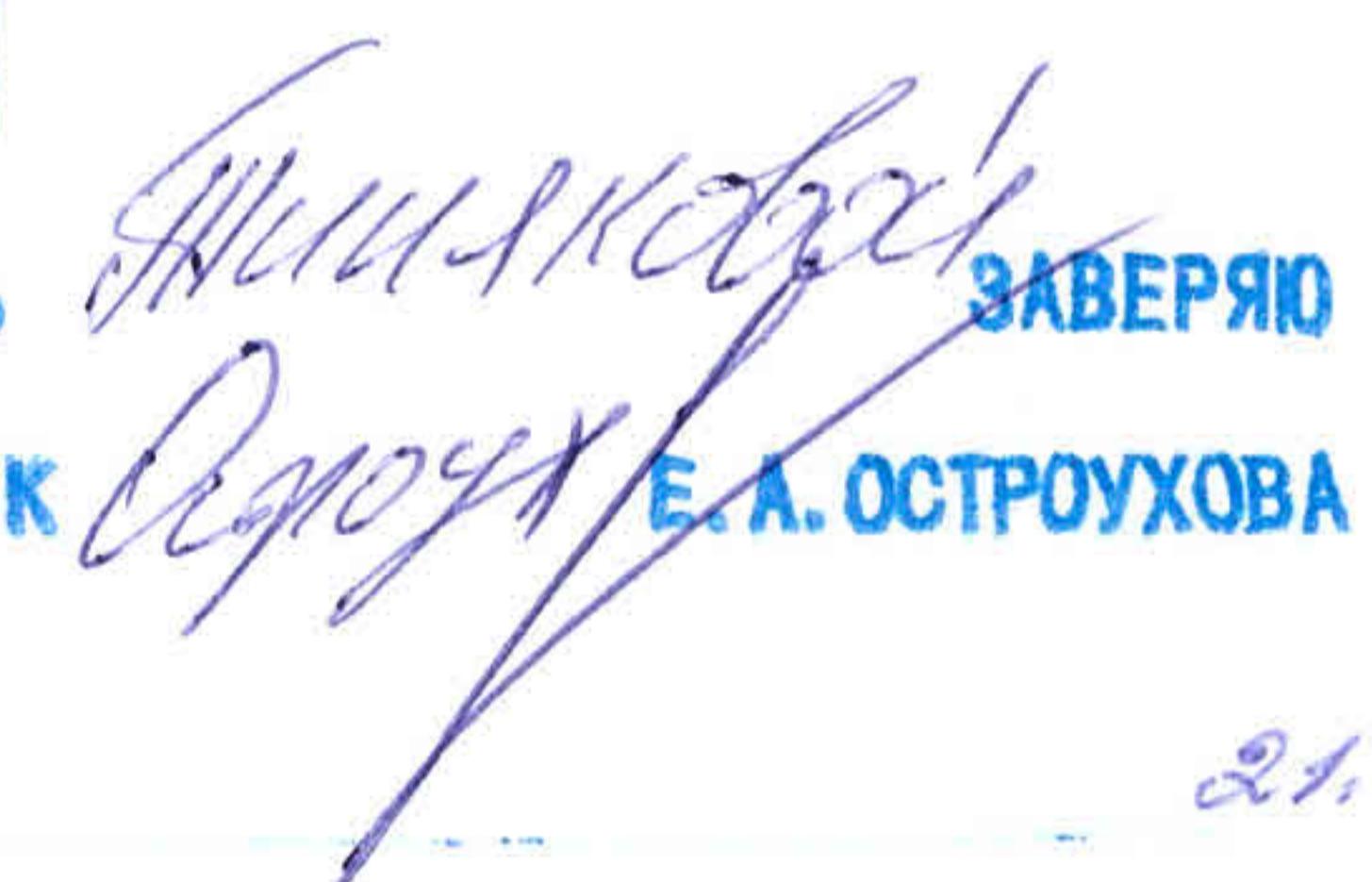
Содержание автореферата и опубликованных работ в полной мере соответствует ключевым положениям диссертации.

На основании изложенного выше считаю, что диссертация на тему: «Развитие кредитных механизмов рынка жилой недвижимости в условиях создания стейкхолдингов» удовлетворяет требованиям, сформулированным во втором абзаце п. 9 Постановления Правительства РФ от 24.09.2013 г. №842 «О порядке присуждения ученых степеней» (вместе с Положением о порядке присуждения степеней), а ее автор, Вакуленко Виктор Владимирович, заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит.

Декан экономического факультета;
зав. кафедрой прикладной информатики
учетно-финансового факультета
ФГБОУ ВПО РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева,
доктор экономических наук, профессор



В.И. Тинякова



Подпись
СЛЕД. О/К
Е.А. ОСТРОУХОВА

21.05.2014

Контактная информация:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева»

127550, г. Москва, ул. Тимирязевская, 49

+7 (499) 977-1455

info@timacad.ru