

В диссертационный совет Д 212.101.05 при
ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный
университет»

ОТЗЫВ

официального оппонента - доктора экономических наук, профессора Гариповой Зайтуны Латиповны - 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

Стремительное развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России существенно повысило доступность жилья для значительной части россиян, вызвало развитие строительного сектора и сопряженных с ним отраслей экономики страны, обеспечило в целом активизацию рынка жилья. Вместе с тем, следует отметить обострение в последнее время ряда проблем, игнорирование которых может привести к замедлению достигнутых темпов развития рынка жилой недвижимости. Среди таковых важно отметить недостаточность адекватной по срокам ресурсной базы для ипотечного кредитования; лишь фрагментарные попытки внедрения накопительных механизмов строительства и приобретения жилья; отсутствие масштабных, на уровне страны, систем кредитования строительного жилищного сектора, основанного на переносе образовавшейся ссудной задолженности на потенциальных покупателей жилой недвижимости; ограниченная вовлеченность в кредитный процесс активного трудоспособного населения, не имеющего средств для оплаты первоначального взноса по ипотечному жилищному кредиту.

Вышеизложенные обстоятельства обуславливают необходимость поиска альтернативных путей решения проблемы обеспечения доступности жилья, создания новых финансово-кредитных инструментов, способных оказать реальную поддержку гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, снизить социальную напряженность, обеспечить формирование эф-

фективного финансового взаимодействия субъектов рынка жилой недвижимости.

На основе анализа и обобщения современных теоретических и методологических исследований соискателем обозначена проблема эффективности жилищного финансирования в рамках развития государственной жилищной политики.

Проблема поиска новых финансово-кредитных схем рынка жилья определила актуальность темы исследования. Разработка и создание эффективных финансовых механизмов в сфере жилищного кредитования позволит решить одну из важнейших социальных задач – обеспечение граждан доступным и достойным жильем.

Актуальность выбранной темы исследования обусловлена объективной необходимостью совершенствования механизма разработки и реализации жилищной политики на государственном уровне по обеспечению доступности жилья для граждан.

Степень обоснованности и достоверности научных положений и рекомендаций, сформулированных в диссертации

Обоснованность и достоверность результатов научного исследования Вакуленко Виктора Владимировича определяется широким использованием трудов отечественных и зарубежных ученых по вопросам развития кредитных механизмов рынка жилой недвижимости.

Высокий научный уровень работы обусловлен применением комплекса различных методов экономических исследований и основан на использовании обширного фактического и статистического материала, что подтверждает достоверность исследований и выводов.

Предложения и рекомендации, изложенные в диссертационной работе, приняты к внедрению предприятиями строительной отрасли и кредитными организациями. Отдельные рекомендации автора могут быть использованы в учебном процессе при подготовке специалистов по вопросам финансов и кредита.

Результаты исследования В.В. Вакуленко по вопросам развития механизмов кредитования жилья в условиях формирования стейкхолдингов изложены в 13 опубликованных работах, 7 из которых в изданиях, рекомендованных ВАК, с авторским вкладом 3,6 п.л. Опубликованные работы достаточно

полно отражают содержание диссертации. Основные положения диссертации были доложены и получили одобрение на научно-теоретических и практических конференциях различного уровня.

Таким образом, степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций соискателя можно считать достаточной.

Новизна научных результатов диссертационного исследования

Научная новизна представленного диссертационного исследования состоит в разработке теоретических и научно-методических положений, а также практических рекомендаций, обеспечивающих развитие кредитных механизмов на рынке жилой недвижимости. В диссертационной работе рассмотрены вопросы развития механизмов жилищного кредитования на базе формирования стейкхолдингов, определенных автором как финансово-кредитный альянс предприятий и организаций рынка жилой недвижимости. Установлены наиболее существенные аспекты и доказана необходимость развития стейкхолдингов на основе эффективного взаимодействия субъектов рынка жилья, что позволило автору найти подход к решению важной социальной проблемы доступности жилья.

Научная новизна реализована в следующих результатах.

Автором существенно дополнен терминологический ряд, введены новые понятия и определения, значительно расширяющие область исследования финансово-кредитных механизмов, уточнен понятийный аппарат в части определения стейкхолдинга, как финансово-кредитного альянса. На основе системного подхода к механизмам и источникам формирования кредитных ресурсов дана оценка понятия «мульти капитал стейкхолдинга», отличительной особенностью которого является авторский подход к условиям и источникам его формирования (с. 43-47, 63-65, 74-75).

Автором предложена новая форма жилищного финансирования и основано создание стейкхолдингов в качестве организационных инструментов финансово-кредитных схем рынка жилой недвижимости, способных обеспечить устойчивое движение капитала и стать альтернативой существующим финансовым институтам. Отличительной особенностью стейкхолдингов от традиционных форм жилищного кредитования является участие в финансовой системе юридических лиц в качестве инвестиционных стейкхолдеров, а также физических лиц в качестве заемщиков и покупателей жилья (с. 47-56).

Существенным научным результатом является разработанная соискателем схема формирования и движения мульти капитала стейкхолдинга. Авторское видение движения финансовых ресурсов стейкхолдинга заключается в условиях формирования кредитного капитала, механизме его движения и системе внутриструктурного перераспределения средств. Отличительной особенностью представленного финансового механизма является условие соблюдения баланса интересов и взаимовыгодное финансовое сотрудничество участников процесса. Это дает возможность обеспечить рациональную ценовую и кредитную политику организации на основе активизации внутренних ресурсов финансового альянса и расширения внешнего рынка за счет привлечения новых участников (с. 66-70, 91-97).

Несомненный интерес представляет построенная диссидентом модель движения кредитного капитала, в основу которой положен принцип ускоренной оборачиваемости кредитных ресурсов, что дает возможность практической реализации условий доступности долгосрочных жилищных кредитов для потребителей. Разработанная автором модель реверсивного движения мульти капитала стейкхолдинга построена на принципе увеличения скорости оборота кредитных ресурсов, и, в отличие от существующих кредитных схем жилищного финансирования, позволяет либерализовать условия получения кредитов при соблюдении интересов кредиторов, а также снизить риски участников кредитного процесса (с. 97-106).

Значительным вкладом автора в методологию оценки экономических рисков является предложенный комплекс теоретических методов выявления, анализа и оценки рисков стейкхолдинга, адаптированный к условиям работы нового для жилищного рынка финансового инструмента. В диссертации представлен научный подход, обеспечивающий реализацию механизма жилищного кредитования в условиях рисков. Автором предложена новая классификация рисков стейкхолдингов. Следует особо отметить вероятностную модель, позволяющую оценить степень распространения и востребованности предложенного механизма жилищного кредитования. Это позволило соискателю разработать ряд практических рекомендаций по предотвращению рискового воздействия и нейтрализации последствий наступления рисков в условиях неопределенности внешней экономической среды. Отличительной особенностью предложенной методики является количественная оценка, вы-

являющая наиболее активные виды рисков с точки зрения вероятности возникновения и величины возможных потерь (с. 77-89, 147-149).

Все вышесказанное свидетельствует о том, что результаты проведенного В.В. Вакуленко исследования отличаются несомненной научной новизной.

Диссертация имеет логичную структуру и представляет собой целостное, законченное исследование, ее положения научно обоснованы и подтверждены практическими данными. Авторский подход к развитию новых форм кредитования жилья научно обоснован, имеет логическую последовательность и структурную взаимосвязь этапов работы. Цель, поставленная в диссертации, достигнута посредством решения задач, которые представляют комплексный подход к исследованию, обеспечивают его научную завершенность. Выводы и предложения вытекают из проведенного исследования и отражают основное содержание работы.

Представленная соискателем диссертационная работа отличается логикой изложения материала, имеющего определенную научную и практическую значимость. Диссертация носит комплексный характер, в ней рассмотрены все важнейшие вопросы избранной соискателем темы.

Автореферат отражает основные научные положения и результаты исследования.

Работы соискателя по теме диссертации, опубликованные в открытой научной печати, в том числе и в изданиях рекомендованных ВАК РФ, раскрывают сущность основных научных положений, выносимых на защиту.

Теоретическая и практическая значимость

Теоретическая значимость работы заключается в реализации комплексного подхода к изучению финансово-кредитных механизмов рынка жилой недвижимости, обобщении накопленного опыта теоретических исследований системы кредитования, что может быть использовано в работе предприятий строительной отрасли.

Практическая значимость диссертации определяется разработкой ряда научно-методических подходов, обеспечивающих формирование эффективного кредитного механизма рынка жилой недвижимости.

Применение предлагаемых в диссертации концептуальных положений о методах и формах жилищного финансирования возможно в рамках деятельности субъектов рынка жилой недвижимости, обеспечивающих функци-

ональное взаимодействие между собственниками жилых объектов и потребителями. Разработанная авторская методика формирования финансово-кредитных механизмов рынка жилья на основе создания стейкхолдингов обеспечивает оптимальные условия кредитования жилой недвижимости в рамках решения острой социальной проблемы доступности жилья.

Замечания и спорные моменты диссертационной работы

Давая общую положительную оценку диссертационному исследованию Вакуленко В.В., следует отметить, что имеются следующие замечания:

1. Достаточно большой объем диссертационной работы (§ 1.1. и §1.2.) посвящен ретроспективному анализу становления ипотечного кредитования и системы стройсбережений в России, зарубежному опыту их развития. При всей важности такого исследования четкий анализ причин необходимости развития альтернативных им механизмов обеспечения доступности жилья для массовых слоев населения не представлен.

2. Механизм обеспечения доступности жилой недвижимости на основе развития стейкхолдингов представлен в диссертационной работе в качестве стартового проекта, в рамках которого строительство жилья финансируется преимущественно за счет средств стейкхолдеров – инвесторов. Средства покупателей в качестве первоначального взноса незначительны и заложены на уровне 10% от стоимости покупаемого жилья. Возврат вложенных инвесторами средств, осуществляется посредством погашения покупателями жилой недвижимости его стоимости в течение длительного времени от 7 до 10 лет. В этой связи в работе не раскрыты принципы дальнейшего развития механизма, в частности источники средств для перманентного развития программы.

3. На стр. 50 -51 одним из важных участников стейкхолдинговой ассоциации представлено государство. Его роль в качестве регулятора, создателя институциональной среды не раскрыты, что, несомненно, обуславливает правовую незащищенность покупателей жилья, риски их участия в указанной схеме.

Заключение о соответствии диссертационной работы требованиям ВАК Министерства образования и науки РФ

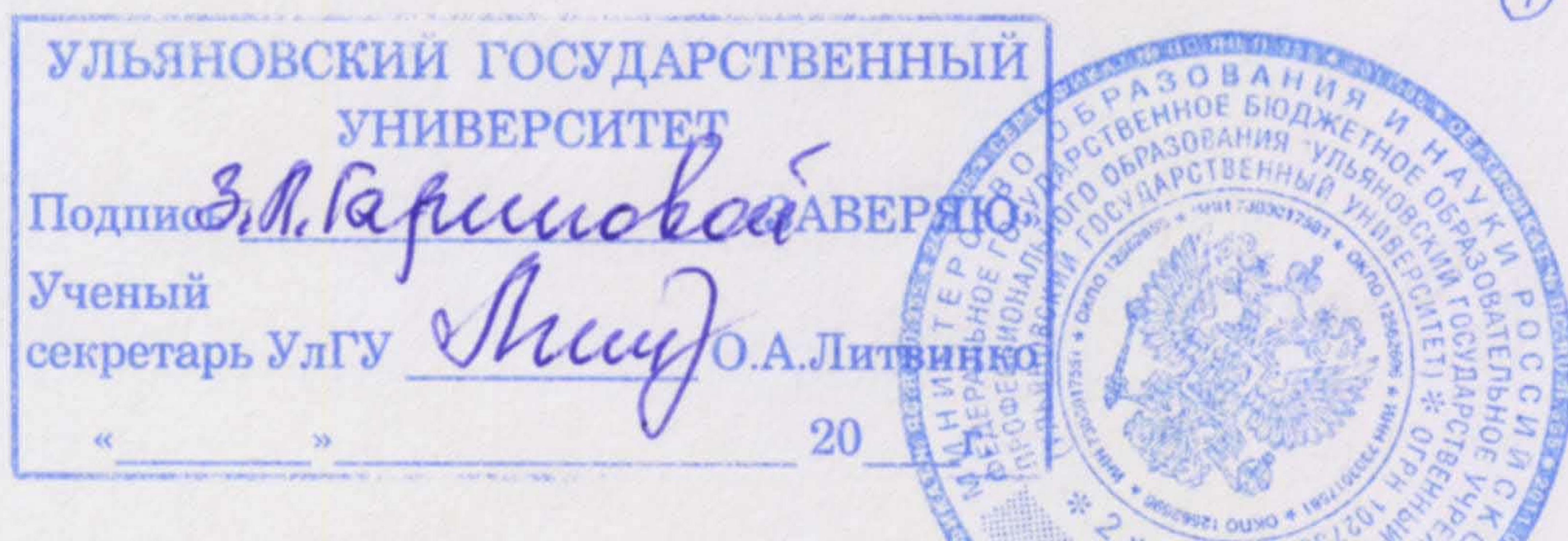
Диссертация Вакуленко Виктора Владимировича представляет собой завершенную научно-квалификационную работу на актуальную тему. Полу-

ченные автором новые научные результаты имеют большое практическое значение для экономики в целом, а также для внедрения в практику организаций, являющихся субъектами рынка жилой недвижимости. Работа соответствует требованиям Положения ВАК РФ о порядке присуждения ученых степеней, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а автор заслуживает присуждения ему ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.10 - Финансы, денежное обращение и кредит.

Доктор экономических наук,
профессор кафедры финансов и кредита
ФГБОУ ВПО «Ульяновский
государственный университет»

З.Л. Гарипова

Гарипова



Адрес организации

Россия, 432017,
г. Ульяновск, ул. Л. Толстого, 42

Тел. 8 (8422) 41-20-88

Приемная комиссия: 8 (8422) 41-20-90

E-mail contact@ulsu.ru

ФГБОУ ВПО «Ульяновский государственный университет»