

В диссертационный совет Д 212.196.06
на базе ФГБОУ ВО «Российский
экономический университет им.
Г.В. Плеханова»

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

**на диссертационную работу Пшеничнова Руслана Владимировича
на тему «Статистическое исследование рынка ипотечного
кредитования Республики Марий Эл», представленную на соискание
учёной степени кандидата экономических наук по специальности
08.00.12 – Бухгалтерский учет, статистика**

В настоящее время вопрос обеспечения жильем населения страны стоит на первом плане как на федеральном, так и на региональном уровнях власти. Жилье является одним из основных критериев оценки качества жизни. Развитие рынка ипотечного кредитования является на сегодня ключевым финансовым инструментом решения проблем обеспечения населения жильем.

Ипотечные кредиты должны стать доступными для всех категорий граждан. В связи с этим важно усовершенствовать подходы к оценке платежеспособности заемщиков, оптимизировать потери, возникающие при изменении внешних экономических факторов, исследовать и по возможности регулировать активность рынка ипотечного кредитования.

Несмотря на социальную значимость продуктов ипотечного кредитования, этот процесс недостаточно изучен. В развитии или совершенствовании нуждаются методики моделирования процесса выдачи ипотечных кредитов, в том числе с учетом региональных особенностей. Необходимы методики моделирования конвертации ипотечных заявок в зависимости от внешних экономических факторов и уровня активности рынка жилья и ипотеки. В связи с этим, диссертационные исследования, проведенные Пшеничновым Р.В.,

актуальны. Автор сумел с использованием математико-статистического инструментария разработать комплексную методiku экономико-статистического моделирования конвертации ипотечных заявок. Используя методы нейронных сетей, регрессионного, корреляционного, кластерного анализа, Пшеничнов Р.В. проанализировал выдачи ипотечных кредитов и на основе проведенного анализа построил модель конвертации ипотечных заявок.

Достоинством рассматриваемой диссертации является ее достаточно высокий научно-практический уровень. Автор проанализировал и обобщил значительное число работ отечественных и зарубежных ученых, посвященных исследованию рынка ипотечного кредитования. Среди изученных, работы таких авторов как Завгородняя Т.В., Маторина С.И., Метелева С.Е., Минц В.М., Пласкова Н.С., Тубольцева М.Ф., Цыпина Ю.С., Шумейко А.А. и др.

Ключевым практическим результатом работы можно считать методiku конвертации ипотечных заявок в типологических группах методами множественной регрессии и нейронных сетей.

Цели, поставленные в работе, успешно достигнуты. Пшеничнов Р.В. провел большую исследовательскую работу и получил результаты, имеющие практическое значение. Предложенные им методики моделирования конвертации ипотечных заявок могут использоваться при принятии управленческих решений, составлении аналитических обзоров статистическими службами страны, органами управления Российской Федерации при формировании стратегии развития рынков жилья и ипотеки.

Во введении обоснована актуальность темы, сформулированы цели и задачи исследования, так же, раскрыты теоретические и методологические основы диссертационной работы, определена научная новизна и практическая значимость полученных результатов (стр. 5-10).

В первой главе проведён экономико-статистический анализ состояния рынка жилья и ипотеки в России и Республике Марий Эл

(стр.18-29). Представлен обзор действующих систем и предложена авторская система показателей рынка ипотечного кредитования (стр. 43-45). Предложенная система показателей обладает некоторой новизной. Однако, главная ценность данной системы заключается в ее практической значимости. Система не только обобщает показатели, влияющие на рынок ипотечного кредитования, но и обладает большей ценностью для практического применения в сферах, связанных с ипотечным кредитованием.

Дана статистическая оценка рынка ипотечного кредитования России и Республики Марий Эл (стр. 48-52). Проанализированы проблемные аспекты и слабые места рынка ипотечного кредитования на примере работы ПАО Сбербанк (стр.56-58). Предложены методические подходы к устранению этих проблем и недостатков, а также возможные пути оптимизации системы ипотечного кредитования (стр. 60-62). Важным аспектом работы автора является получение научных знаний на основе реальных примеров кредитных организаций, занимающих значительную долю рынка ипотеки Республики Марий Эл.

Во второй главе приводится сравнительная характеристика рынка ипотечного жилищного кредитования России и Республики Марий Эл (стр. 64-74). Проанализированы региональные особенности и тенденции развития рынка ипотечного кредитования Республики Марий Эл. Пшеничнов Р.В. провел анализ факторов влияющих на объем выдач ипотечных кредитов в Республике Марий Эл методом корреляционного анализа (стр. 85-87). На основе выборки данных по ипотечным заявкам Публичного акционерного общества «Сбербанк России» собрана аналитика по конвертации заявок в разрезе каналов продаж, категории клиентов, размера первоначального взноса, доли одобрения запрошенной суммы (стр. 88-90). Проведено сравнение количества выданных кредитов в разных типологических группах с целью классификации заявок по величине потребительского спроса на ипотечные продукты. Для верификации полученных результатов Пшеничнов Р.В. проводит

кластеризацию выборки методом k-средних (стр. 97-98), а в дальнейшем проверяет корректность разделения на кластеры методом нейронных сетей (стр. 99-104). Для проверки полученных результатов автор использует несколько методов статистического анализа, что позволяет судить о корректности полученных данных.

В третьей главе рассмотрены методологические подходы к моделированию конвертации ипотечных заявок. В данной главе приводится сравнение различных эконометрических методов моделирования конвертации ипотечных заявок с целью определения наиболее оптимального. В частности, рассматривались классические методы множественной регрессии и методы нейронных сетей. В результате, метод нейронных сетей показал наименьшую ошибку аппроксимации (стр. 120). Более того, автором была предложена методика моделирования конвертации ипотечных заявок в типологических группах. Основной идеей, предложенной методики, служит увеличение точности моделей за счет различий в поведении потребителей на разных этапах активности рынка жилья и ипотеки.

В заключении диссертационной работы автор обобщил актуальные вопросы развития рынка ипотечного кредитования России. Конкретизировал проблемы рынка ипотечного кредитования Республики Марий Эл. Предложил пути решения проблем за счет модернизации процесса ипотечного кредитования и повышения эффективности кредитных организаций, разработки системы показателей рынка жилья и ипотеки, создания методики моделирования конвертации ипотечных заявок в зависимости от экономических показателей Республики Марий Эл и уровня потребительского спроса на рынке жилья и ипотеки.

Результаты исследования докладывались на общенациональных и международных научно-практических конференциях: «Экономика и инновации» (Москва, 2019), «Статистические методы анализа экономики и общества» (Москва, 2018), «Статистический анализ социально-экономического развития субъектов Российской Федерации» (Брянск,

2018), «Наука, образование, инновации: апробация результатов исследований» (Нефтекамск, 2018), «Синтез науки и общества в решении глобальных проблем современности» (Санкт-Петербург, 2017), «30th International business information management association conference - vision 2020: sustainable economic development, innovation management, and global growth» (Madrid, 2017).

По теме работы опубликовано 16 статей общим объемом 8,89 печатных листов, из них:

- 2 международных статьи, которые входят в библиографическую и реферативную базу данных Scopus;

- 5 статей в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России.

Как положительный момент следует отметить тот факт, что результаты проведенного исследования гармонично сочетаются с содержанием работы выполненной по гранту на тему: «Методология применения систем распределенных реестров (технологии блокчейн) в обеспечении экономической безопасности субъектов ипотечного кластера», финансирование которого осуществляется Российским фондом фундаментальных исследований (РФФИ).

К достоинству рассматриваемой диссертации следует отнести и то, что она базируется на обширном материале по проблемам рынка ипотечного кредитования, реальных данных, полученных исследователем исходя из практических навыков работы менеджера по ипотечному кредитованию Отделения Марий Эл ПАО Сбербанк.

Представленная диссертация является самостоятельно выполненным, логически завершенным исследованием, в которой прослеживается последовательность и системность изложения анализируемых проблем.

Вместе с тем, следует отметить ряд недостатков:

- на текущий момент на государственном уровне ведутся дискуссии по поводу эффективности мер поддержки рынка жилья и

ипотеки. В первой главе, на стр. 19 автор указывает только положительный эффект от субсидирования ипотечной ставки. Между тем, не обращает внимание на побочные эффекты данной программы, такие как повышение стоимости квадратного метра жилья, снижение уровня доступности жилья для малоимущих категорий граждан и др.;

- практика работы в сфере ипотечного кредитования говорит о том, что суммарный объем одобренных заявок не гарантирует их выход на сделку. В связи с этим, автору следовало больше внимания уделить не только анализу снижения суммы ипотечных кредитов в разрезе категорий клиентов, но и отказных заявок, рис. 2.10, на стр. 89, в параграфе 2.2, главы 2 (проанализировать их причины);

- при построении регрессионных зависимостей конвертации ипотечных заявок использовался экзогенный фактор, обоснование выбора которого не выглядит убедительным (стр. 106);

- проделанная работа свидетельствует о том, что автором накоплен большой статистический материал и опыт для осуществления прогноза рынка ипотечного кредитования Республики Марий Эл. Однако прогноз в работе отсутствует.

- метод нейронных сетей в настоящее время широко используется на практике в различных сферах производственной и научной деятельности. Существуют различные разновидности нейронных сетей, такие как: персептроны, сети радиально-базисных функций, машина Больцмана, свёрточные нейронные сети. Не обосновано, почему на стр. 118-119 использованы нейронные сети, построенные исключительно методом многослойного персептрона.

Указанные недостатки не снижают значимости проведенной работы. Диссертация представляет самостоятельное, логически завершённое научное исследование, в котором прослеживается систематичность и последовательность изложения анализируемых материалов. Тема исследования полностью раскрыта. Автор показал достаточно высокий уровень компетенций для творческого применения

методов математико-статистического анализа в практике экономико-статистического исследования рынка ипотечного кредитования.

Диссертационная работа соответствует требованиям п. 9 Положения о присуждении учёных степеней, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09. 2013 № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание учёной степени кандидата наук, а её автор Пшеничнов Руслан Владимирович заслуживает присуждения учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Бухгалтерский учет, статистика.

Профессор Департамента бизнес–аналитики
Факультета налогов, аудита и бизнес-анализа
ФГОБУ ВО «Финансовый университет при
Правительстве Российской Федерации»,
кандидат экономических наук, профессор


В.Н. Салин

125993, г. Москва, ГСП-3,
Ленинградский проспект, дом 49,
Рабочий тел. 8(499) 943 93 05,
e-mail salvini@rambler.ru

Подпись <i>Салин</i> <i>Виктора Николаевича</i>
ЗАВЕРЯЮ
Ученый секретарь Ученого совета университета
В.В. Звягинцева
2021 г.