

## ОТЗЫВ

на диссертацию на соискание учёной степени кандидата наук  
Семенюка Андрея Григорьевича  
по теме «Внедрение и развитие обратного ипотечного кредитования в  
Российской Федерации»  
доктора экономических наук, профессора  
Рудаковой Ольги Степановны,  
включённой в списочный состав диссертационного совета  
Финансового университета Д 505.001.107 по защите диссертаций  
на соискание ученой степени кандидата наук,  
на соискание ученой степени доктора наук

Семенюк Андрей Григорьевич представил к публичному рассмотрению и защите по научной специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит (экономические науки) диссертацию на тему: «Внедрение и развитие обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации» на соискание учёной степени кандидата наук.

Содержание диссертации полностью соответствует Паспорту научной специальности 08.00.10 – «Финансы, денежное обращение и кредит», с пунктами 10.12. «Совершенствование системы управления рисками российских банков», 10.22. «Новые банковские продукты: виды, технология создания, способы внедрения»

Полагаю возможным допустить соискателя учёной степени к защите диссертации.

**Актуальность темы исследования.** Обратная ипотека является новым для России финансовым продуктом, не смотря на то, что известна в мировой практике уже более 100 лет. Впервые в России этот продукт появился в 2011 году, но все еще не стал популярным. В настоящее время обратная ипотека доступна только лицам пенсионного возраста, помогая улучшить их финансовое положение, помогает включить в активную экономическую жизнь эту категорию граждан, что представляется крайне важным для успешного выполнения Федерального проекта «Старшее поколение» в рамках Национального проекта «Демография».

В этой связи тема диссертации «Внедрение и развитие обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации», выбранная соискателем, является своевременной и актуальной.

**Научная новизна и практическая значимость рецензируемого исследования.** Наиболее значимые результаты исследования, обладающие научной новизной, заключаются в следующем.

1) разработано понятие «обратный ипотечный кредит» как специфический вид банковского кредита для лиц пенсионного возраста на потребительские нужды под залог имеющегося в собственности недвижимого имущества с единовременным погашением в конце срока кредита (С. 29-33), а также новый финансовый инструмент – обратный ипотечный кредит, определены его специфические особенности, отличающие его от иных видов кредитов (С. 49-55);

2) выявлены факторы, способствующие внедрению программ обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации (С. 33-34), на основе анализа зарубежного и российского опыта (пилотного проекта) выявлены общие и специфические признаки программы «Обратная ипотека», а также особенности реализации пилотного проекта в России (С. 33-34; 66-78);

3) впервые описаны специфические риски обратного ипотечного кредитования, доказана взаимосвязь трех видов рисков – риска дожития, риска изменения стоимости недвижимости и процентного риска (перекрестные риски), разработаны методы управления специфическими рисками коммерческими банками (С. 79-89; 91-103);

4) предложен, обоснован и апробирован на данных ряда регионов Российской Федерации показатель оценки эффективности программ обратного ипотечного кредитования, основанный на учете среднего размера пенсий в регионе, величине ежемесячного платежа клиенту по обратной ипотеке, которые соотносятся со среднедушевым доходе в регионе (с

возможностью более точного расчета при соотнесении с медианным значением среднемесячного дохода) (103-105);

5) выделены и исследованы факторы, влияющие на эффективность программ обратного ипотечного кредитования для коммерческих банков и заёмщиков (105-131);

6) обоснован способ защиты кредиторов при обратном ипотечном кредитовании на основе расширенного страхового сопровождения, сформированного на основе рискованного страхования жизни (С. 30-31; 97-102).

**Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций.** Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций диссертации подтверждается корректным использованием известных общенаучных и специальных методов исследования. Полученные научные результаты подтверждаются внедрением основных выводов и положений диссертации в практическую деятельность. Автор опирается на достоверную информационную базу.

Основными источниками информации являются работы отечественных экономистов, официальные данные государственных статистических органов (в том числе Банка России, Росстата, Пенсионного фонда Российской Федерации), аналитические и статистические обзоры. Также использованы открытые данные, предоставляемые различными кредитными организациями, научно-исследовательскими центрами, страховыми компаниями, исследования ведущих экспертов по вопросам ипотечного кредитования и страхования. В качестве инструментов исследования использовались общенаучные методы изучения экономических и социальных явлений и процессов – системный анализ, синтез, формализация, аналогия и моделирование, наблюдение и эксперимент. Исследование проводилось с соблюдением принципов всестороннего учета фактов (объективности), адекватности используемых методов историзма и перспектив развития (динамики), учета непрерывности измерения, системности изучения процесса.

**Теоретическая и практическая значимость результатов диссертационного исследования.** Проведенное научное исследование представляет собой интерес для теории и практики банковского дела. Результаты исследования состоят в развитии теоретических положений об обратном ипотечном кредите, выделении его классификационных признаков и специфических свойств, позволяющих отличить его от иных видов кредита, классификации рисков обратного ипотечного кредитования, формулировании социально-экономических предпосылок для развития обратного ипотечного кредитования

Полученные результаты и практические рекомендации, содержащиеся в диссертационной работе Семенюка Андрея Григорьевича на тему: «Внедрение и развитие обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации», используются в практической деятельности ПАО «Промсвязьбанк», в частности проведенная классификация видов поддержки и финансового состояния лиц пенсионного возраста используется при предложении финансовых продуктов и таргетировании. Разработанная классификация рисков при ипотечном кредитовании и методов управления данными рисками используется при разработке новых и совершенствовании действующих ипотечных продуктов. Содержащиеся в работе предложения по внедрению обратного ипотечного кредитования являются полезными для расширения продуктовой линейки банка и увеличения клиентской базы.

Материалы диссертации используются в деятельности АО «ДОМ.РФ». В частности, при реализации пилотного проекта по программе обратного ипотечного кредитования использовались предложенные методики расчета ежемесячных платежей кредитора заемщиком и оценки рисков для кредиторов. В результате пилотный проект был экономически эффективным, минимизированы риски АО «ДОМ.РФ», которое выступало кредитором по программе.

Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

Диссертационная работа Семенюка Андрея Григорьевича обладает внутренним единством, обусловленным логикой исследования и структурой диссертации, содержит ряд теоретических и научно-практических разработок.

Научные положения, результаты и выводы диссертационного исследования обоснованы, достоверны, обладают научной новизной, свидетельствующей о личном вкладе автора в научное знание. Семенюк Андрей Григорьевич непосредственно участвовал в получении исходных данных для исследования, участвовал в апробации практических результатов исследования, самостоятельно подготовил основные публикации по материалам проведенного исследования.

Все материалы, заимствованные соискателем из чужих текстов (работ), оформлены в тексте диссертации надлежащим образом с указанием источника заимствования.

Основные положения и результаты исследования опубликованы в 10 работах общим объемом 52,45 п. л. (авторский объем 7,49 п. л.), в том числе 6 работ общим объемом 4,0 п.л. (авторский объем 3,2 п.л.) в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

#### **Дискуссионные моменты и замечания:**

Вместе с тем, несмотря на обоснованность результатов исследования, его комплексность и системность, ряд моментов диссертационной работы носит дискуссионный характер либо раскрыт несколько поверхностно:

- На С.101 приведен следующий текст. «...предоставление гарантий заемщикам по обратной ипотеке в виде проведения консультаций по программе, гарантий сохранения недвижимости и *права проживания гарантий в жилье*, которое является залогом». Здесь требуются пояснения автора;
- На С.130 в качестве меры нивелирования отрицательного эффекта программы обратной ипотеки по мере жизни кредита, автор предлагает

дополнить программу опцией кредитной линии, либо построение модели обратной ипотеки не с равными ежемесячными платежами. Однако кроме этих утверждений никаких больше обоснований правомерности предложения таких мер не приводится.

- В работе не раскрыта формула расчета ежемесячного платежа.
- К сожалению, вне поля зрения автора остались актуальные вопросы формирования цифровой экономики, анализа тех новаций, которые связаны с возможностями современных технологий, нового поведения потребителей финансовых услуг, новой организации бизнес-процессов государства, кредитных организаций.

- Не все утверждения автора, используемые в работе, являются доказательными или четко определенными. Например, на С. 105 анализируя статистические данные о посещении лицами пенсионного возраста культурно-развлекательных мероприятий автор делает совершенно неоднозначный вывод о том, что снижение обусловлено отсутствием средств. На наш взгляд, причина, скорее всего, не в этом, такой вывод автора совершенно не убедителен. На С.101 «...разработку и актуализацию государственной программы обратного ипотечного кредитования, в том числе по различным целевым сегментам – *различным группам пенсионеров* через создание и поддержку единых государственных стандартов обратного ипотечного кредитования». Но что это за группы пенсионеров - пояснения нет.

Отмеченные недостатки не снижают общего положительного впечатления от диссертации.

Соискатель учёной степени Семенюк Андрей Григорьевич в ходе проведения исследования и подготовки к публичной защите продемонстрировал высокую работоспособность, трудолюбие, настрой на продуктивное сотрудничество, ответственность, показал широту своей научной эрудиции, проявил себя как состоявшийся ученый, способный к самостоятельному проведению научно-исследовательской работы,

владеющий научными методами исследования, умеющий выявлять и решать проблемы, грамотно и убедительно излагать результаты.

Исходя из изложенного, полагаю, что представленная к защите диссертация Семенюка Андрея Григорьевича на тему: «Внедрение и развитие обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации» соответствует заявленной научной специальности 08.00.10 – «Финансы, денежное обращение и кредит» и может быть допущена к защите.

Рудакова Ольга Степановна

доктор экономических наук, профессор

25.05.2022

