ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА НА ДИССЕРТАЦИОННУЮ РАБОТУ

Тархановой Елены Валерьевны на тему: «Развитие экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости» на соискание ученой степени кандидата наук по специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)»

Актуальность выбранной темы

Тема диссертационного исследования Тархановой Е.В. является весьма актуальной и востребованной в научно-практическом аспекте. В современных условиях проблематика недостаточной эффективности реализации государственных и муниципальных программ по обеспечению доступным жильем граждан Российской Федерации требует своего нового решения. Это связано с нестабильной социально-экономической ситуацией и возникновением новых государственных приоритетов в жилищной политики в виде строительства жилья эконом-класса и арендного жилого фонда, в том числе некоммерческого найма.

Кроме того, существующий экономический механизм оценки и планирования показателей доступности жилья требует совершенствования. так как в современных условиях особую значимость приобретает необходимость формирования дифференциальной жилищной политики по доступности жилья для категорий населения с разным уровнем дохода. Условия приоритетного формирования жилья эконом-класса и арендного рынка требуют новых изменений в действующих методиках планирования индексов доступности жилья. Появляется необходимость учитывать в расчетах не только процедуры приобретения жилья в собственность, но и в аренду, что является основой более взвешенной и адресной социально ориентированной государственной жилищной политики.

Вышеприведенная актуализация диссертационного исследования соискателя Тархановой Е.В. подтверждает высокую востребованность темы ее диссертационного исследования.

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

В диссертационной работе довольно корректно поставлена цель исследования, которая состоит в разработке методических подходов и практических рекомендаций по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках как степени соответствия

предложения и спроса для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем.

Весьма обоснована и логически выстроена рабочая гипотеза исследования, которая состоит в предположении о том, что решение проблемы доступности жилья на территориальных рынках недвижимости возможно путем методического моделирования экономического механизма в виде ипотечно-инвестиционных систем (ИИС) как программно-целевых процедур регулирования степени соответствия предложения и спроса для различных категорий населения на основе индексов доступности жилья, ориентированных не только на планирование и мониторинг приобретения жилья в собственность, но и на его аренду, с учетом необходимости выделения существенных факторов влияния внутренней и внешней среды.

Принятая рабочая гипотеза довольно убедительно реализована в диссертации и нашла свое отражение и продолжении как в цели, так и в решенных задачах, полученной научной новизне и выводах.

Представленная логика суждений в выдвигаемых теоретических и практических авторских позициях является обоснованной, убедительной и основывается на использования значительного числа трудов ученых-экономистов в области теории и практики доступности жилья.

Поставленная соискателем цель в целом достигнута посредством решения взаимосвязанных задач:

1. Осуществлено уточнение особенностей проблемной ситуации развития территориальных рынков доступного жилья в РФ.

2. Проанализированы и классифицированы существующие теоретические и методические подходы к определению доступности жилья с анализом исследовательских работ в этой области.

3. Предложен теоретический подход к методическому моделированию экономического механизма регулирования доступности жилья при приобретения его как в собственность, так и в аренду с учетом сегментации доходов населения и ключевого факторного пространства.

4. Разработан концептуально-методический подход к анализу ситуационных процессов формирования и развития территориальных рынков доступного жилья на основе экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем для групп населения с различным уровнем доходов по существенным факторам влияния.

5. Выполнен анализ основных тенденций развития территориальных рынков доступного жилья в РФ с разработкой предложений по их зонированию.

6. Разработаны общие рекомендации по формированию и развитию рынка доступного жилья на основе применения экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем на примере Пензенской области.

7. Сформулированы предложения и рекомендации по формированию и ситуационному развитию рынка жилья по сегментам эконом-класса и некоммерческому найму в условиях развития экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем с оценкой их эффективности на примере инвестиционного проекта «Чистые Пруды» в Пензенской области.

Предметом исследования явились организационно-экономические и управленческие отношения на территориальных рынках жилья в процессе регулирования доступности при приобретении жилья в собственность и аренду для различных категорий населения с использованием экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем.

Объектом исследования являются территориальные жилищные рынки в условиях программно-целевого регулирования доступности жилья по социально приоритетным направлениям жилищной политики, ориентированным на формирование сегментов жилья эконом-класса и аренды.

Формулировку как предмета, так и объекта исследования следует признать корректными и обоснованными.

Диссертация состоит из введения, трех глав, выводов, библиографии и 7 приложений. Общий объем диссертации составляет 144 страницы, из них 19 таблиц, 39 рисунков, библиография содержит 172 наименования трудов отечественных и зарубежных авторов, нормативно-правовых источников и данных статистики.

Во введении обоснована актуальность, сформулированы цель и задачи исследования, определены предмет, объект, методология, теоретическая основа и научная новизна.

В первой главе (стр.14-50) «Обзор теории, практики и проблемных вопросов формировании территориальных рынков доступного жилья в РФ» дана общая характеристика проблемной ситуации формирования территориальных рынков доступного жилья в РФ с классификацией и анализом этапов развития теоретических и методических подходов к определению доступности жилья и уточнением понятийной терминологии. Также осуществлен обзор научно-практического развития исследовательских работ в области теории доступности, территориальных рынков доступного жилья с формулировкой научной гипотезы исследования.

Во второй главе (стр. 50-77) «Методическое моделирование экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости с анализом основных тенденций их развития» выполнено: моделирование методического подхода по определению доступности жилья с учетом сегментации доходов населения и разных способов его приобретения, как в собственность, так и в аренду; формирование концептуально-методического подхода к анализу ситуационных процессов формирования и развития территориальных рынков доступного жилья на основе экономического механизма в виде ипотечно-инвестиционных систем по существенному факторному пространству влияния; анализ основных тенденций развития территориальных рынков по уровню доступности жилья и особенностям его предложения в регионах РФ.

В третьей главе (стр. 77-114) «Методические предложения и практические рекомендации по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан» сформулированы предложения по формированию

территориальных зон на рынках жилья по уровню доступности в РФ, сформулированы общие рекомендации по формированию и развитию территориальных рынков доступного жилья на примере Пензенской области в условиях приоритетного функционирования экономического механизма регулирования доступности жилья в виде ипотечно-инвестиционных систем. Разработаны предложения и рекомендации по формированию и ситуационному развитию территориального рынка жилья эконом-класса и арендного жилья на основе экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем с оценкой их эффективности на примере инвестиционного проекта «Чистые пруды».

В заключении (стр.114-116) приведены результаты проведенного исследования, сформулированы основные теоретические выводы и практические рекомендации.

Обоснованность результатов выдвинутых автором положений, выводов и рекомендаций подтверждается использованием в исследовании системного подхода, метода математического моделирования в управлении проектами, элементов теории квалиметрии, статистического, аналитического и графических методов, а также логикой решения поставленных задач и корректностью выводов, обсуждением результатов исследования на научно-практических конференциях, достаточным объемом опубликованных работ по результатам исследования.

Достоверность результатов основывается на применении репрезентативной статистической выборке и отчётности по предприятиям инвестиционно-строительного комплекса Российской Федерации и Пензенской области. При этом разработанные автором методы и научные положения позволили обеспечить достоверность полученной информации и надежность методов ее обработки.

Сведения об использовании полученных результатов

Практическое применение авторской методики было опробовано в деятельности Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования (МАИФ), в работе ведущего регионального застройщика по строительству жилья эконом-класса – ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области», а также в учебном процессе для студентов строительных специальностей Пензенского государственного университета архитектуры и строительства.

Результаты диссертационного исследования докладывались на международных, всероссийских конференциях, а также опубликованы в ведущих рецензируемых изданиях, что подтверждает обоснованность и достоверность проведенных исследований.

Теоретические и практические выводы исследования внедрены в практику, что подтверждено справками и актами о внедрении.

Научная новизна и достоверность результатов исследования

Рецензирование диссертации показало, что сформулированный в ней авторский комплекс научной новизны, состоящий в обосновании и разработке

научных положений, методических основ и практических рекомендаций по ситуационному моделированию и развитию экономического механизма регулирования доступности на территориальных жилищных рынках недвижимости для различных категорий граждан при приобретении жилой недвижимости как в собственность, так и в аренду на основе ипотечно-инвестиционных систем, можно определить в целом как состоявшийся, обоснованный и достоверный научный результат.

Проведенный анализ содержания диссертации показал, что оно по своей научной новизне убедительно содержит достоверный двухкомпонентный комплекс научных результатов как в направлении выявления и анализа современного состояния и основных тенденций развития строительного жилищного рынка по уровню его доступности по жилью приобретаемому в собственность и в аренду согласно авторского методического подхода, так и в области прогнозирования и моделирования государственной и муниципальной жилищной политики при реализации национальной концепции доступного и комфортного жилья в условиях социально ориентированной рыночной экономики.

Такая общая научная содержательность соответствует паспорту ВАК и убедительно раскрывается как через комплекс выносимых на защиту 5 научных положений, так и через 7 авторских формулировок научной новизны.

Формулировки научной новизны представлены через следующие научные результаты:

- Идентифицированы и проанализированы основные тенденции и особенности проблемного развития территориальных жилищных рынков, связанные с приоритетным формированием сегментов жилья эконом-класса и арендного жилого фонда, в том числе через призму официальных и авторских показателей доступности жилья как в собственность, так и в аренду с учетом десяти групп населения с разным уровнем дохода.

- Выявлены особенности эволюции применения существующих методик определения доступности жилья с выделением структурных этапов их генезиса с обоснованием применения современного экономического инструментария развития регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости в виде ипотечно-инвестиционных систем с понятийными уточнениями и определениями.

- Осуществлена экономико-математическая формализация индикаторов доступности жилья на территориальных рынках недвижимости с методическим моделированием расчетных зон их определения в зависимости от сегментации групп населения по уровню дохода, способов приобретения жилья и ключевого факторного пространства влияния.

- Предложена методика ситуационного моделирования экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем, позволяющая выполнять более адресную и социально ориентированную жилищную политику государственных и муниципальных органов управления жилищным строительством.

- Выявлены основные тенденции и закономерности развития территориальных жилищных рынков Российской Федерации по авторским индексам доступности жилья, приобретаемого как в собственность, так и в аренду с выделением ключевых регионов, их зонированием и анализом особенности их изменения для населения с различным уровнем дохода.

- Даны общесистемные методические подходы и практические рекомендации по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости на примере Пензенской области для государственных и муниципальных органов управления, предусматривающие проведение социально ориентированной и более адресной жилищной политики для различных категорий граждан.

- Обоснованы научно-практичекие рекомендации и организационно-экономические механизмы вариантного и ситуационного регулирования рынка доступного жилья эконом-класса применительно к реализации инвестиционного проекта комплексной малоэтажной жилой застройки «Чистые Пруды» с использованием экономического инструментария ипотечно-инвестицонных систем с расчетами эффектов.

Соответствие диссертации Паспорту научной специальности.

Предложенные в диссертации авторские научные результаты и положения соответствуют формуле и области исследований паспорта специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством. Направление «Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)»; а именно:

– пункту 1.3.54. Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов.

– пункту 1.3.70. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики.

Общие замечания по диссертационной работе

Диссертационная работа и автореферат соответствует требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней. Но, наряду с достоинствами, работа имеет некоторые замечания:

1. В тексте автореферата встречается определенное усложнение за счет применения термина «множественный экономико-математический континуум» (стр.15). Автор не дал определение этому термину, что создает определенную усложненность и неясность;

2. Как в диссертации, так и в автореферате не ясна сопоставимость предложенного автором индекса доступности арендного жилья с традиционным коэффициентов доступности жилья;

3. В диссертации можно было бы более полно и подробнее отразить актуальность исследуемой проблематики исследования применительно к зарубежному опыту по странам Евразийского союза и СНГ, что особенно важно сейчас в условиях повышенной интеграции России с этими странами;

4. Автор в 3-й главе своей диссертации ограничился расчетами только эффектов, что не совсем правильно и локально. Следовало бы рассмотреть и эффективность предложенных им методических и практических рекомендаций.

Необходимо отметить, что указанные замечания носят частный характер, не являются существенными и не умаляют качества этого актуального и полезного исследования. Практические и теоретические результаты исследования обладают научной новизной и практически значимы, демонстрируют личный вклад автора в области проблематики повышения доступности жилья. Это характеризует способность соискателя самостоятельно решать достаточно сложные научные задачи в сфере экономики и управления народным хозяйством.

Заключение

Диссертация Тархановой Е.В. является научно-квалификационной работой, в которой содержится новое решение задачи по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости, имеющей существенное значение для развития государственной и муниципальной жилищной политики в РФ.

Работа выполнена на высоком научном уровне, имеет элементы новизны, характеризуется теоретической и практической значимостью, соответствует паспорту специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» (пункту 1.3.54. анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов; пункту 1.3.70. государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики).

По теме диссертационного исследования опубликованы 15 научных трудов, общим объемом 64,91 п.л. (авторских 21,23 п.л.), в том числе 3 работы в рецензируемых научных изданиях по перечню ВАК общим объемом 1,7 п.л. (авторских 1 п.л.).

Весьма значительным выглядит весь ретроспективный период работы над диссертацией аспиранта. Первые научные публикации датированы 2006 г. Таким образом, диссертация написана за десятилетний период авторских исследований, что выглядит весьма убедительно и характеризует творческий характер личности аспиранта.

Автореферат и научные публикации отражают содержание диссертации. Работа соответствует требованиям п. 9 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842, а Тарханова Елена Валерьевна заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 «Экономика и

управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

03 июня 2016 года

Официальный оппонент:
доктор экономических наук, профессор,
генеральный директор Общества
с ограниченной ответственностью
«Научно-исследовательский центр
“Стратегия”»

Аркадий
Николаевич
Ларионов

Адрес: 107113, г. Москва,
ул. Сокольнический Вал, д.1Д, стр.1
Тел.: + 7 (495) 567-21-71
e-mail: proflarionov@mail.ru

«Научно-исследовательский центр "Стратегия"»

Подпись руки А.Н. Ларионова заверяю.
начальник отдела кадров Г.В. Иванова
03 июня 2016 года