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)»

1. Актуальность выбранной темы

Анализ содержания исследования аспирантки Тархановой Е.В. «Развитие экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости» показал, что ее диссертация выполнена на весьма актуальную тематику.

В современных условиях рецессии и турбулентной экономики России особую значимость приобретает необходимость формирования дифференциальной жилищной политики по доступности жилья для категорий населения с разным уровнем дохода и разных по своему социально-экономическому развитию территориальных жилищных рынков.

В этой связи первоочередными государственными приоритетами государственного регулирования жилищной политики становятся задачи управления доступностью как через формирование повышенного предложений по сегменту рынка жилья эконом-класса, так и на основе формирования арендного жилого фонда, в том числе некоммерческого найма.

При этом существующий методический аппарат и экономический механизм оценки, планирования и мониторинга индексов доступности жилья носит усредненный характер, не учитывает дифференциальный характер доходов населения и ориентирован только на весьма усредненные схемы расчета по приобретаемому жилью только в собственность. Действующие расчетные схемы по индексам доступности жилья совершенно не подходят для мониторинга реализации жилищной государственной политики в области арендного сегмента рынка, а также для контроля реализации государственных и муниципальных жилищных программ по некоммерческому найму.

Существующее проблемное поле в решении жилищной проблемы требует развития действующего экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных жилищных рынках, что особенно актуально для современных экономических условий нестабильности.

Таким образом, анализ диссертационного исследования Тархановой Е.В. показал, что выдвинутая автором цель по разработке методических подходов и научно-практических рекомендации по развитию экономического регулирования доступности жилья на территориальных рынках для различных

категорий граждан на основе моделирования ипотечно-инветиционных систем с расчетными моделями индексов доступности жилья как в собственность, так и в аренду, весьма актуальна, интересна и востребована как в научном, так и в практическом плане.

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

В диссертационной работе прослеживается логика суждений в выдвигаемых теоретических и практических авторских позициях, которые носят обоснованный характер в силу использования значительного числа трудов ученых-экономистов в области теории и практики доступности жилья.

Поставленную соискателем цель исследования следует признать довольно корректной и обоснованной формулировкой. В целом она убедительно раскрывается посредством решения следующего комплекса 7 взаимосвязанных задач:

- ✓ Осуществлено уточнение особенностей проблемной ситуации развития территориальных рынков доступного жилья в РФ.
- ✓ Проанализированы и классифицированы существующие теоретические и методические подходы к определению доступности жилья с анализом исследовательских работ в этой области.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Выполнен анализ основных тенденций развития территориальных рынков доступного жилья в РФ с разработкой предложений по их зонированию.
- ✓ Разработаны общие рекомендации по формированию и развитию рынка доступного жилья на основе применения экономического механизма ипотечно-инвестиционных систем на примере Пензенской области.
- ✓ 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.

Предмет исследования весьма корректен и определен соискателем как 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.

Объект исследования автор определил в виде территориальных жилищных рынков в условиях программно-целового регулирования доступности жилья по социально приоритетным направлениям жилищной политики, ориентированным на формирование сегментов жилья эконом-класса и аренды. Такая формулировка объекта весьма достоверна и убедительна.

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.).

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.

К положительным аспектам исследования следует отнести довольно значительный период времени исследования соискателя над своей диссертацией. Так своим списком публикаций диссертант подтверждает свой десятилетий период работы над диссертацией. Первые публикации датированы 2006 годом, а последние – 2015 годом. Это указывает на творческий характер личности диссертанта и неслучайный, а закономерный характер полученных им весьма убедительных, на мой взгляд, научных результатов.

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

В первой главе «*ОБЗОР ТЕОРИИ, ПРАКТИКИ И ПРОБЛЕМНЫХ ВОПРОСОВ ФОРМИРОВАНИИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКОВ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В РФ*» проведена 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. Выполнен обзор научно-практического развития исследовательских работ в области территориальных рынков доступного жилья с формулировкой научной гипотезы исследования (стр.14-50).

Во второй главе «*МЕТОДИЧЕСКОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКАХ НЕДВИЖИМОСТИ С АНАЛИЗОМ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ ИХ РАЗВИТИЯ*» проведено: 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 (стр. 50-77).

В третьей главе «*МЕТОДИЧЕСКИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗВИТИЮ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКАХ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН*» даны 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 Пензенской области (стр. 77-114).

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

Обоснованность результатов обеспечивается корректностью применения апробированного в научной практике исследовательского и аналитического аппарата; доказательностью аналитических выводов как основанием предложенных рекомендаций; обсуждением результатов на конференциях; публикациями в рецензируемых изданиях.

Достоверность результатов основывается на использовании репрезентативной статистической отчётности по инвестиционно-строительным предприятиям Российской Федерации и Пензенской области. При этом разработанные автором оригинальные методы и научные положения позволили обеспечить достоверность и надежность полученной информации.

3. Сведения об использовании полученных результатов

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

Теоретические и практические выводы исследования внедрены в практику деятельности Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования (МАИФ), в деятельность ведущего регионального застройщика по строительству жилья эконом-класса – ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области», а также в учебный процесс для студентов строительных специальностей Пензенского государственного университета архитектуры и строительства.

Все использования результатов диссертационного исследования подтверждены актами внедрения.

4. Научная новизна и достоверность результатов исследования

Проведенный анализ содержания диссертационного исследования показал, что оно по своей научной новизне весьма убедительно содержит следующий достоверный комплекс научных результатов:

во-первых, в области анализа современного состояния и основных тенденций развития строительного жилищного рынка по уровню его доступности на территориальных рынках как по жилью приобретаемому в собственность, так и в аренду по предложенному авторскому методическому комплексу;

во-вторых, в области научно-практических рекомендаций по государственному и муниципальному регулированию жилищного рынка, позволяющим совершенствовать жилищную политику в области реализации национальной концепции доступного и комфортного жилья в условиях социально ориентированной рыночной экономики с использованием предложенной авторской методики расчета индексов доступности жилья как в собственность, так и в аренду.

При этом в качестве достигнутой убедительной и достоверной научной новизны следует признать комплекс полученных им научно-практических подходов, методических рекомендаций, положений и практических предложений по ситуационному моделированию и развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных жилищных рынках недвижимости для категорий граждан с разным уровнем дохода при планировании процессов приобретения жилья как в собственность, так и в аренду на основе ипотечно-инвестиционных систем.

В качестве достоверных элементов научной новизны следует выделить следующие:

- ✓ Проанализированы выявленные основные тенденции и особенности проблемного развития территориальных жилищных рынков, связанные с приоритетным формированием сегментов жилья эконом-класса и арендного жилого фонда как социально ориентированных элементов государственной жилищной политики.

- ✓ Выполнен ретроспективный анализ процессов эволюционного развития и генезиса существующих методик определения доступности жилья с обоснованием применения современного экономического инструментария развития регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости с понятийными уточнениями.
- ✓ Осуществлена экономико-математическая формализация расчетных индикаторов оценки доступности жилья на территориальных рынках недвижимости с методическим моделированием расчетных зон определения индексов доступности жилья по группам населения с разным уровнем дохода, способам приобретения жилья и ключевого факторного пространства влияния.
- ✓ Разработаны авторские методические положения по ситуационному моделированию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем.
- ✓ Выявлены основные тенденции и закономерности развития территориальных жилищных рынков Российской Федерации по авторским индексам доступности жилья в собственность и в аренду с выделением ключевых территориальных жилищных рынков с их зонированием и анализом особенностей их изменения для различных категорий населения.
- ✓ Даны общие методические подходы и научно-практические рекомендации по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных жилищных рынках недвижимости на примере Пензенской области для программно-целевого применения в государственных и муниципальных органов управления, предусматривающие адресную жилищную политику в области регулирования доступности жилья для различных категорий граждан.
- ✓ Осуществлена разработка комплекса научно-практических рекомендаций и мер по развитию организационно-экономического механизма регулирования рынка доступного жилья типа эконом-класса применительно к инвестиционному проекту комплексной малоэтажной застройки «Чистые Пруды» с использованием экономического инструментария ипотечно-инвестицонных систем и с расчетами эффектов.

5. Соответствие диссертации Паспорту научной специальности.

Отраженные в диссертации научные положения соответствуют формуле и области исследований паспорта специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяй-ством. 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.

6. Общие замечания по диссертационной работе:

- в диссертации автору следовало бы более детально и тщательно разработать весьма интересное авторское предложение о совершенствовании действующей государственной программы «Доступное и комфортное жилье гражданам РФ» на основе использования методической концепции формирования коэффициентов доступности жилья для условий его аренды, а не только для приобретения его в собственность. Это особенно важно для условий приоритета формирования жилья по сегментам некоммерческого социального найма и эконом-класса;
- в исследовании в ходе экспертного анализа выявлены основные факторы F1-F6, оказывающие влияние на функционирование рынка доступного жилья, к которым автор отнес: объем предложения на первичном и вторичном рынке, объем строительства, жилья эконом-класса, ежегодные индексы роста стоимости, уровень заработной платы работающих, потребность в жилье, численность постоянного населения. Автору следовало бы рассмотреть большее количество факторов и их взаимодействие друг с другом;
- автор в заключительных положениях диссертации довольно скромно проработал вопросы эффектов своих предложений. Этот раздел исследований следовало бы сделать более обстоятельным и комплексным;
- в исследовании упоминаются «расчетные зоны индексов доступности жилья», однако определение данного понятия не представлено в работе;
- соискатель в своем исследовании не уделил внимание экономической интерпретации предложенных им индексов доступности жилья, приобретаемого в процессе его аренды. Не ясно какой нормативный уровень должен быть у предложенного соискателем такого индикатора доступности арендного жилья.

Отмеченные замечания носят локальный характер, отражают весьма широкую, проблемную область авторских исследований и указывают на довольно значительные резервы творческого развития авторской тематики диссертационного исследования соискателя Тархановой Е.В.

7. Заключение

Диссертация соискателя Тархановой Е.В. 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)», является завершенной научно-квалификационной работой, в которой решена задача по разработке методических положений и практических рекомендаций по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости, имеющей существенное значение для развития государственной и муниципальной жилищной политики в РФ.

Диссертационная работа выполнена автором самостоятельно, на высоком научном уровне. Материалы диссертации изложены грамотно и последовательно, структура построения работы соответствует существующим требованиям.

Автореферат полностью отражает основные положения диссертационной работы.

Работа соответствует п.9 «Положения о присуждении ученых степеней», а ее автор 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)».

Официальный оппонент:
доктор экономических наук, профессор
кафедры «Экономика и
предпринимательство в строительстве»
ФГБОУ ВО «Казанский
государственный архитектурно-
строительный университет»,
заведующая кафедрой,
проректор по интеграции с
производством и дополнительному
образованию

Загидуллина
Гульсина
Мансуровна

6.06.2016 г.

Загидуллина Гульсина Мансуровна
Почтовый адрес: 420043,
Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Зеленая, 1
Тел./факс: + 7 (843) 526-93-06
e-mail: gulsina@kgasu.ru

СОБСТВЕННОРУЧНУЮ ПОДПИСЬ
удостоверяю
нач. отдела делопроизводства
Казанского государственного
архитектурно-строительного
университета

(подпись, печать, число)