

«УТВЕРЖДАЮ»

Ректор ФГБОУ ВО «Юго-Западный
государственный университет»

доктор технических наук, профессор,
Лауреат Премии Правительства РФ в
области науки и техники

Емельянов С.Г.

2016 г.

**ОТЗЫВ
ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

на диссертационную работу Тархановой Елены Валерьевны «Развитие экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости», представленную в диссертационный совет Д 212.196.10 при ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова» на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)

Актуальность темы исследования

Изучение представленных материалов диссертационного исследования Тархановой Е.В. показало, что оно посвящено актуализированному направлению, связанному с решением проблематики недостаточной эффективности реализации государственных и муниципальных программ по обеспечению доступным жильем граждан Российской Федерации.

Турбулентная экономика и ее санкционные условия функционирования предопределяют новые социально ориентированные приоритеты формирования рынка доступного жилья на основе программ строительства жилья эконом-класса и арендного рынка. Это требует новых изменений в действующих методиках планирования индексов доступности жилья.

Существующий расчетный порядок основывается только на приобретении жилья в собственность. Этого уже недостаточно – нужны методики для мониторинга доступности жилья в аренду. Кроме того, существующий экономический механизм оценки и планирования показателей доступности жилья требует совершенствования также из-за важности проведения более социально ориентированной жилищной политики по регулированию доступности на основе индикаторов доступности всех типов

жилья с более правильным выделением отдельных категорий граждан с разным уровнем дохода.

Вся вышеуказанная актуализация исследования подтверждает высокую своевременность и большую научно-практическую значимость диссертационной работы Тархановой Е.В.

Структура, логика и содержание работы

Предметом исследования явились организационно-экономические и управленческие отношения на территориальных рынках жилья в процессе регулирования доступности при приобретении жилья в собственность или в 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.

Анализ содержательности объекта и предмета исследования указывает на их корректность, обоснованность и целевую взаимосвязь с названием, задачами и новизной исследования.

Диссертационная работа Тархановой Е.В. отличается четкой и логичной структурой, органичным внутренним единством, убедительно отражает личный вклад автора в развитие данного направления научной мысли, изложена стилистически грамотным языком.

Подробное ознакомление с диссертацией, авторефератом и публикациями позволяет сделать заключение, что цель исследования автором успешно достигнута. Поставленные в диссертации задачи решены. Формулируемые в диссертационной работе выводы и рекомендации корреспондируют с полученными научными результатами и их можно характеризовать как научно-обоснованные и аргументированные. Автореферат и опубликованные работы соответствуют основному содержанию диссертации.

Обоснованность результатов исследования обеспечивается корректностью применяемого 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 исследования обеспечивается использованием репрезентативного объема статистической отчетности по предприятиям инвестиционно-строительного комплекса Российской Федерации и Пензенской области. При этом разработанные автором оригинальные методы и научные положения позволили обеспечить достоверность и надежность полученной информации.

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.).

Содержание диссертации соответствует паспорту специальности ВАК (экономические науки) 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством»: специализация 1 – «Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами» подраздел 1.3. – «Строительство» п. 1.3.70. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики, а также п. 1.3.54. Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов.

Анализ представленной рукописи диссертации позволяет отметить довольно представительную и успешно сформулированную научную новизну полученных результатов и формулируемых методических положений.

Их в обобщенном виде можно идентифицировать как разработку комплекса научных результатов в области методического моделирования научно-практических подходов, общих положений и научно-практических рекомендаций по обоснованию и ситуационному регулированию экономического механизма развития процессов доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан при приобретении жилья как в собственность, так и в аренду на основе ипотечно-инвестиционных систем.

Автором выявлены основные закономерности, тенденции и особенности проблемного развития территориальных жилищных рынков, связанные с приоритетным формированием сегментов жилья эконом-класса и арендного жилого фонда, что предопределяет возможность развития методического аппарата расчета индексов доступности жилья не только в собственность, но и в аренду применительно к категориям граждан с разным уровнем доходности (стр.14-28).

Выполнена структуризация этапов эволюционного развития существующего расчетно-методического поля определения доступности жилья с обоснованием актуального применения современного экономического инструментария развития регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан на основе экономического механизма в виде ипотечно-инвестиционных систем с понятийными уточнениями (стр. 28-48).

Предложен методический подход по экономико-математическому моделированию и формализации индикаторов доступности жилья на территориальных рынках недвижимости с ситуационным определением расчетных зон определения индексов доступности жилья как при приобретении его в собственность, так и в аренду в зависимости от сегментации групп населения по уровню дохода, способам приобретения жилья и ключевого факторного пространства влияния (стр. 50-60).

Осуществлена методическая разработка положение по ситуационному моделированию экономического механизма регулирования доступности жилья

на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем, которые подтверждают значительные резервы программно-целевого социально-ориентированного управления доступностью (стр. 60-67).

Выявлены и проанализированы основные тенденции и закономерности развития территориальных жилищных рынков Российской Федерации по авторским индексам доступности жилья как по жилью приобретаемому в собственность, так и в аренду с выделением ключевых регионов, их зонированием и с определением особенностей их изменения для различных категорий населения (стр. 67-91).

Представлены для применения общесистемные методические положения и подходы вместе с практическими рекомендациями по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости на примере Пензенской области для государственных и муниципальных органов управления, предусматривающие социально ориентированную и более адресную жилищную политику для различных категорий граждан (стр.91-102).

Даны научные рекомендации практического характера в области развития организационно-экономических механизмов регулирования рынка доступного жилья эконом-класса применительно к процессам реализации инвестиционного проекта по комплексной малоэтажной жилой застройке «Чистые Пруды» с использованием экономического инструментария регулирования в виде ипотечно-инвестиционных систем с расчетами эффектов (стр. 102-112).

Проведенный анализ содержания семи научных результатов подтверждает, что они корректны, достоверны и соответствуют п. 1.3.54., 1.3.70. паспорта ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации.

Значимость для науки результатов исследования заключается в развитии положений и теоретических подходов применительно к регулированию доступности жилья на территориальных жилищных рынках посредством экономического механизма в виде ипотечно-инвестиционных систем, позволяющим совершенствовать жилищную политику, делать ее более адресной и социально ориентированной.

Значимость для практики состоит в возможности практического применения разработанных методических подходов и практических рекомендаций по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости в реальной деятельности государственных и муниципальных органов власти, ответственных за реализацию социально ориентированной жилищной политики при выполнении госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ».

Предлагаемые автором теоретические и методические положения, научно-практических рекомендаций и экспериментальных расчеты авторских индексов доступности на основе предложенного экономического механизма регулирования доступности на основе ипотечно-инвестиционных систем

(графики, ситуационные модели развития, таблицы), позволяют более точно и избирательно формировать и осуществлять мониторинг реализации федеральных, региональных и муниципальных целевых инвестиционных программ жилищного строительства. При этом обеспечивается как приоритет предложения жилья по сегментам эконом-класса и арендного жилого фонда для некоммерческого найма, так и дифференциальная и более точная социально ориентированная жилищная политика применительно к разным категориям граждан по обеспечению их не только жильем в собственность, но и в аренду с учетом управления по выявленным существенными факторами влияния.

Предложенные подходы, методы и модели способствуют повышению доступности жилья в пензенском рынке жилья, а также эти рекомендации могут быть использованы в других территориальных рынках недвижимости с учетом специфики их развития.

Графо-аналитические, методические и практические материалы диссертации могут использоваться в учебном процессе при преподавании экономических дисциплин, а также в системе переподготовки кадров.

Высокая оценка практической значимости работы обосновывается тем, что основные теоретические и практические положения и практические результаты, содержащиеся в диссертационном исследовании, отражены в материалах всероссийских и международных научно-практических конференций: «Студенческая наука – интеллектуальный потенциал XXI – века» (2006 г.), «Современные проблемы экономики» (2010 г.), «Економіка, управління, фінанси: стан, проблеми та перспективи розвитку» (2012 г.), «Экономика и право современной России: проблемы и пути развития» (2012 г.), «Актуальные вопросы экономики и управления» (2013 г.), «Экономические перспективы развития страны: примеры, возможности» (2014 г.), «Современные проблемы науки и образования» (2014 г.).

Практическую значимость автор дополнительно подтверждает актами о внедрении проделанной работы:

- 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»;
- в учебном процессе для студентов строительных специальностей Пензенского государственного университета архитектуры и строительства.

Общие замечания по диссертационной работе

При общей положительной оценке диссертационной работы Тархановой Е.В. следует отметить и ряд недостатков:

- в разработанной автором сегментация населения по группам А1-А10 с разным уровнем среднедушевого дохода можно было бы выделить меньшее

количество групп, особенно среди малообеспеченного населения, объединив группы А1-А2 и А3-А4, так как показатели доступности по ним существенно не отличаются (стр. 56);

- в работе при определении доступности жилья не уточнено, почему в случае его аренды малообеспеченными группами населения используется арендная плата за год, а не за месяц с определением нормативного уровня данного показателя. Также, не ясно предполагается ли долгосрочная аренда или аренда с последующим выкупом, и каковы возможные сроки использования арендного жилья;

- определенную незавершенность работы создает недостаточная проработка процедур внедрения экономического механизма повышения доступности жилья на федеральном, муниципальных и корпоративных уровнях. Автор в большей степени сосредоточился на уточнении действующих методик оценки показателей доступности и не уделил внимания организационному механизму использованию данных показателей;

- автор при моделировании экономического механизма регулирования доступности жилья предусмотрел наличие управляющих воздействий как со стороны спроса, так и со стороны предложения, которые приводят к созданию динамических точек равновесия. Однако этот научный тезис соискателя является в большей степени декларативным и не достаточно проработан. Кроме того он не подтвержден более детальными расчетами и исследованиями, что создает определенную недосказанность и незавершенность.

Сделанные замечания существенно не снижают значимости достигнутых соискателем результатов и, не являясь принципиально критичными, позволяют нам оставить в силе общую положительную оценку проведенного Тархановой Е.В. диссертационного исследования.

Выводы

Выполненная экспертиза диссертации соискателя Тархановой Е.В. показала, что она является научно-квалификационной работой, выполненной самостоятельно. В диссертации содержится новое обоснованное решение проблемной задачи развития экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости, имеющая существенное значение для совершенствования 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).

Положения диссертационной работы отражены в 15 публикациях, из них 3 опубликованы в журналах ВАК, которые в полной мере раскрывают результаты диссертационного исследования.

Автореферат и научные публикации отражают содержание диссертации. Работа соответствует требованиям п.9 Положения ВАК РФ о порядке присуждения ученых степеней, 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)».

Отзыв на диссертацию и автореферат рассмотрен и одобрен на заседании кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью, горное дело» ФГБОУ ВО «Юго-Западный государственный университет», протокол № 11 от «26» мая 2016 г.

Профессор кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью, горное дело» ФГБОУ ВО «Юго-Западный государственный университет»,
доктор экономических наук



Бредихин Владимир Викторович

Адрес: 303040, г. Курск, ул. 50 лет Октября д.94
Тел.: 8 (4712) 50-48-00
e-mail: rector@swsu.ru

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
образования «Юго-Западный
государственный университет»