

УТВЕРЖДАЮ
Первый проректор –
проректор по научной деятельности
ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский)
федеральный университет»
Гайорский Д.А.
« 16 » апреля 2025 г.



ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
на диссертационную работу Морщениной Натальи Ивановны
на тему «Развитие услуг на рынке жилой недвижимости на основе
экосистемного подхода»,
представленную на соискание учёной степени доктора экономических наук
по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика
(экономические науки)

Актуальность темы диссертационного исследования

Рынок жилой недвижимости играет важную роль в решении ключевой социально-экономической задачи – обеспечения населения страны доступным жильём. Приоритетными направлениями государственной политики в области жилищно-коммунального сектора являются не только расширение масштабов строительства объектов жилой недвижимости, но и реализация механизмов устойчивого взаимодействия организаций, которые формируют и предоставляют широкий спектр услуг, связанных с созданием, оформлением прав и эксплуатацией объектов жилья. Исследования в области взаимодействия государства, коммерческих организаций и населения на рынке жилой недвижимости, отражающие современные тенденции экосистемных связей, имеют как теоретический, так и практический интерес. Диссертационное исследование Морщениной Н.И. направлено на разработку таких механизмов, инструментов и моделей, которые нацелены на создание совокупности бизнес-процессов на рынке жилой недвижимости в целях формирования и реализации качественных услуг в режиме «одного окна», обеспечивающих регулярный и спрос и предложение на протяжении полного жизненного цикла объектов жилой недвижимости в современных условиях цифровой трансформации и инновационного развития.

Новизна основных положений и выводов диссертационного исследования

Диссертация Морщениной Н.И. представляет собой полное теоретическое и методологическое исследование, состоящее из последовательных положений и комплекса доказательств, подтверждающих достоверность результатов, обладающих научной новизной:

1) Систематизирован понятийный аппарат в области всестороннего исследования научных подходов к развитию услуг на рынке жилой недвижимости. Автором рассматривается рынок жилой недвижимости в качестве социально-экономической системы, в которой взаимодействуют поставщики и потребители услуг в отношении формирования, реализации и потребления услуг материального и нематериального характера, связанных с объектами жилой недвижимости. Обзор научных взглядов в позиции системного, процессного, институционального, воспроизводственного и объектного подходов позволил автору выстроить методологическую основу исследования современных принципов, методов и моделей развития услуг на рынке жилой недвижимости при рассмотрении его как экосистемы, отражающей основные положения Концепции общего регулирования деятельности групп компаний, развивающих различные цифровые сервисы на базе одной экосистемы (стр. 32-44).

2) Исследование рынка жилой недвижимости в контексте экосистемного подхода позволило Морщиной Н.И. рассматривать формируемые и реализуемые услуги как благо, которое удовлетворяет интересы государства, бизнеса и населения. Формируемые причинно-следственные связи на базе экосистемы на рынке жилой недвижимости сведены в разработанный единый механизм субъектно-объектных связей, охватывающих полный жизненный цикл объектов жилой недвижимости, представленный в виде структурно-графической модели. В качестве методологии и на основе систематизации знаний в области экосистемных взаимозависимостей автором предложено использовать экосистемный подход как совокупность инструментов по формированию цепочки создания ценности в целях достижения баланса интересов поставщиков и потребителей услуг в условиях изменчивости внешней среды. В диссертации на основе объективной необходимости произведена группировка участников экосистемы на рынке жилой недвижимости в зависимости от выполняемых ими функций. Так, поставщики услуг представлены институциональными и неинституциональными акторами, а потребители рассматриваются как социальные акторы. Автором доказано, что на базе экосистемы благодаря возможностям обмена данными и ресурсами создаётся и реализуется совместный продукт, удовлетворяющий интересы перечисленных акторов (стр. 45-60).

3) Классификация бизнес-процессов на рынке жилой недвижимости, проведённая в диссертации, отражает их логическую последовательность и обосновывает необходимость их секторального деления на: сектор создания, сектор оборота прав и сектор управления/эксплуатации/обслуживания. В результате такого деления спектр услуг на рынке жилой недвижимости рассмотрен с позиции материальных, правовых и эксплуатационных отношений между акторами, которые взаимодействуют между собой в цифровом формате и формируют пакет услуг на условиях секторальной последовательности бизнес-процессов (стр. 65-71).

4) Экосистемный подход применён к оценке потребительской ценности услуг на рынке жилой недвижимости, которая представлена в виде авторской методики экспертно-факторной оценки услуг. Базисом такого методического подхода выступают принципы оценки, отражающие качественные характеристики востребованных услуг в отношении объектов жилья. Взгляд, представленный Морщиной Н.И., на целостность и многогранность услуг, сочетает в себе совокупность оценки взаимодействия между поставщиками и потребителями услуг, что свидетельствует о возможности достижения баланса спроса и предложения на рынке жилой недвижимости на базе экосистемы (стр. 86-93).

5) На основе текущих тенденций развития цифровых технологий и инноваций, применяемых на рынке жилой недвижимости, автором выделен принцип гибридизации, позволяющий совмещать традиционные и цифровые инструменты формирования и предоставления услуг. Разработанная гибридная модель результативности взаимодействия поставщиков услуг экосистемы в полной мере обосновывает зависимость между факторными признаками, среди которых особо отмечен обязательный уровень компетенций, которыми должны обладать поставщики услуг на рынке жилья. Цифровой цикл услуг в представленной модели рассчитывается исходя из оценки результативного показателя – эффекта валентности. Результативность цифрового взаимодействия акторов экосистемы на рынке жилой недвижимости на базе экосистемы оценивается на основе выявленных детерминант формирования устойчивых взаимосвязей внутри неё, среди которых особо выделено государственное регулирование, а государство рассматривается как мотиватор и стимулятор эффективных бизнес-процессов на рынке жилья (стр. 155-215).

6) Модульный шаблон управления рисками цифрового взаимодействия между акторами экосистемы обеспечивает устойчивость бизнес-процессов и позволяет адаптировать формирующиеся связи к текущим изменениям внешней среды. Клиент-сервисная модель вертикальных и горизонтальных связей экосистемы, соответствующая принципу клиентоцентричности, обеспечивает безопасный цифровой путь потребителя (клиента) и нацелена на удержание его внутри экосистемы путём расширения спектра качественных сервисов (стр. 231-289).

7) Разработанный механизм развития услуг на рынке жилой недвижимости на основе экосистемного подхода включает признак экосистемности, то есть интеграции взаимодействия основных акторов экосистемы – государства, бизнес-единиц и населения при использовании цифровых технологий и инновационных решений. Такое взаимодействие позволяет выстраивать устойчивые связи и формировать цепочку создания ценности для наращивания потребительской стоимости услуг в отношении объекта жилой недвижимости (стр. 291-320).

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

Обоснованность результатов диссертационного исследования, представленного Морщениной Н.И., не вызывает сомнений и подтверждается:

– практическим внедрением в деятельность государственных органов исполнительной власти, а также в учебный процесс образовательных учреждений высшего образования;

– обсуждением на международных и российских научных конференциях, достаточным количеством единоличных авторских публикаций в рецензируемых научных изданиях и изданиях, индексируемых Scopus/Web of Science.

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций обеспечивается реализацией применения методологического подхода, соответствующего экосистемному подходу, логике исследования развития услуг на рынке жилой недвижимости, последовательности и структуре методик и моделей в рамках поставленных целей и задач диссертационного исследования.

Практическая значимость диссертационного исследования

Практическая значимость результатов исследования, представленных Морщениной Н.И., заключается в их полезности и необходимости применения при выстраивании бизнес-процессов на рынке жилой недвижимости, а также в смежных секторах экономики. Разработанные модели экосистемных связей в области формирования устойчивых секторальных взаимодействий, с учётом моделей по минимизации рисков при операциях с объектами жилой недвижимости, а также методики оценки потребительской ценности услуг на рынке жилья могут быть использованы для разработки и реализации программ в области обеспечения баланса интересов государства, коммерческих структур и населения.

Применяемый экосистемный подход к организации бизнес-процессов в трёх секторах рынка жилой недвижимости способствует переходу организаций от стратегии завоевания конкурентного лидерства к стратегии конкурентного сотрудничества для достижения инновационно-ориентированного экономического роста, что в совокупности может существенно дополнить программы государственной политики в области регулирования и стимулирования инновационных проектов и обеспечения коммуникационной среды для бесшовного и безопасного сопровождения операций в цифровой среде с объектами жилья.

Дискуссионные положения и замечания по диссертационному исследованию

Наряду с общей положительной оценкой диссертационного исследования Морщениной Н.И. следует выделить ряд положений дискуссионного характера:

1. Спорным представляется суждение о том, что экосистемный подход позволяет формировать экономическое сообщество на рынке жилой недвижимости, участники которого осуществляют разные виды экономической деятельности и взаимодействуют друг с другом, тем самым образуя замкнутый цикл бизнес-процессов (стр. 39). Неясна формулировка замкнутости как понятия, относящегося либо к открытой, либо к закрытой экосистеме. К какому типу экосистемы может относиться анализируемый рынок жилой недвижимости? Следовало бы более подробно описать бизнес-модель рынка жилой недвижимости с позиции фактора закрытости/открытости.

2. При анализе научной литературы и отечественных нормативно-правовых источников по развитию экосистем недостаточно исследовано понятие «платформы». Отсутствуют различия в формулировках понятий «цифровая экосистема» и «цифровая платформа». Что из них является первичным/основным, а что вторичным/дополнительным при исследовании развития услуг на рынке жилой недвижимости?

3. На рисунке 22 стр. 86 представлена подробная схема применяемой методологии к развитию услуг на рынке жилой недвижимости в позиции баланса «экономики спроса» и «экономики предложения». На стр. 122 при оценке динамики платных услуг автор вводит понятие «экономики потребления». Однако не исследованы связи между этими понятиями, поэтому их корреляция в общественном воспроизводстве услуг на рынке жилья выглядит сомнительно.

4. Глава 4 посвящена исследованию региональной инновационной экосистемы рынка жилой недвижимости на территории Крымского полуострова. С чем связан такой акцент на указанный регион? Возможно, следовало бы проанализировать и оценить инновационную экосистему в целом по стране?

Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным Положением о присуждении учёных степеней

В результате и на основании вышеизложенного убеждены, что диссертационное исследование, представленное Морщениной Н.И. на тему «Развитие услуг на рынке жилой недвижимости на основе экосистемного подхода» является полноценной научно-квалификационной работой, выполненной на актуальную тему, с логическим изложением результатов основных пунктов научной новизны в соответствии с поставленными целями и задачами по развитию услуг на рынке жилья в условиях цифровой трансформации и инновационного развития, что отражает приоритетные направления современной цифровой и инновационной экономики. Ключевые положения исследования изложены в автореферате диссертации и научных трудах.

Особый вклад диссертации Морщениной Н.И. отмечен в решении народнохозяйственной проблемы по обеспечению населения комфортным и

доступным жильём, что является важной социально-экономической задачей страны.

Таким образом, диссертационная работа на тему «Развитие услуг на рынке жилой недвижимости на основе экосистемного подхода», выполненная Морщениной Н.И., соответствует п. 9 Положения о присуждении учёных степеней, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание учёной степени доктора наук, а её автор, Морщенина Наталья Ивановна, заслуживает присуждения учёной степени доктора экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономические науки).

Отзыв подготовлен Губайдуллиной Татьяной Николаевной, доктором экономических наук, профессором кафедры мировой и региональной экономики Института управления, экономики и финансов ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

Данный отзыв был утверждён на заседании кафедры мировой и региональной экономики Института управления, экономики и финансов ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

15 апреля 2025 года протокол № 10.

Заведующий кафедрой мировой и
региональной экономики
Института управления, экономики и
финансов ФГАОУ ВО «Казанский
(Приволжский) федеральный университет»,
доктор экономических наук, доцент

Ельшин Леонид Алексеевич

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет»
Почтовый адрес: 420008, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кремлевская, д.18, корп.1
Тел: +7 (843) 233-74-00
Адрес электронной почты: public.mail@kpfu.ru

