

ОТЗЫВ

**на автореферат диссертационного исследования, выполненного
Н.И. Морщениной, посвящённого теме «Развитие услуг на рынке жилой
недвижимости на основе экосистемного подхода», представленного на
соискание учёной степени доктора экономических наук по специальности
5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономические науки)**

Представленный автореферат выполнен на актуальную тему применения экосистемного подхода к развитию услуг на рынке жилой недвижимости. Концепция «экосистем», пришедшая из биологии, широко используется в бизнесе, в том числе. На рынке жилой недвижимости этот термин обозначает создание целостной цифровой среды, объединяющей все сервисы и функции, необходимые для создания, эксплуатации и обслуживания жилья. Такая цифровая экосистема упрощает управление объектами жилой недвижимости, улучшает их эксплуатацию и налаживает коммуникацию между жильцами и поставщиками ресурсов.

В автореферате Н.И. Морщениной отмечено, что существующая система, при которой потребитель вынужден взаимодействовать с множеством поставщиков услуг на рынке жилой недвижимости, неэффективна. Автор справедливо указывает на необходимость перехода к интегрированной модели обслуживания по принципу «одного окна», охватывающей все этапы жизненного цикла объекта. Анализ восприятия потребителями услуг в трёх секторах рынка (создание, правовое сопровождение, эксплуатация) показывает, что высокая стоимость жилья и риски, связанные с правом собственности, создают сложную систему взаимодействий, требующую учёта интересов всех участников.

Среди научных результатов диссертации, представленных в автореферате, заслуживает внимания спроектированная клиент-сервисная архитектура региональной экосистемы рынка жилой недвижимости, которая направлена на

согласование интересов участников и выработку решений, гарантирующих гибкость и стабильность деловых операций. Эта архитектура базируется на прогнозировании развития сервисов на региональном рынке жилой недвижимости, учитывая четыре группы факторов воздействия, которые определяют инвестиционный потенциал региона.

Апробация результатов исследования на территории Крымского полуострова, представленная Морщениной Н.И., крайне важна, поскольку отвечает актуальным потребностям развития региона. Во-первых, покупатели недвижимости сталкиваются с ограниченным количеством банков, предлагающих ипотечное кредитование. Фактически ипотеку в Крыму можно оформить только в Сбербанке, ВТБ и ПСБ. Во-вторых, наблюдается недостаточный уровень профессионализма в сфере продаж и обслуживания клиентов. В-третьих, отмечается невысокая квалификация риэлтеров. Многие из них обладают поверхностными знаниями, используют устаревшие методы работы и не следят за актуальными тенденциями рынка.

Вышеуказанные проблемные моменты служат убедительным аргументом в пользу активного использования цифровых технологий в процессах, связанных с жилой недвижимостью. Эти трудности подчёркивают острую потребность в интенсивном интегрировании цифровых инструментов на базе экосистемного подхода, изложенного в автореферате диссертации Н.И. Морщениной.

Однако, несмотря на научную ценность представленных положений, выводов и результатов, стоит отметить отсутствие подходов к оценке конкретных предприятий, занимающихся установкой и настройкой «умных» технологий в домах и квартирах. Ведь ключевым фактором при определении результативности экосистем ставится деятельность компаний-застройщиков, выступающих в роли партнёров экосистемы. Эти компании получают возможность включать в пакет предлагаемых услуг наборы «умных» гаджетов в качестве инновационной опции. Это будет способствовать повышению привлекательности жилья, что, в свою очередь, позволит самой экосистеме быть более конкурентоспособной на рынке.

Вышеуказанные замечания не влияют на общую высокую оценку научного обоснования и глубины проведенного анализа. Диссертация Н.И. Морщиной является важным исследованием, чья ценность подчеркнута практическим применением полученных результатов и соответствует требованиям Положения о присуждении учёных степеней, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенные аргументы и достижения, Морщина Наталья Ивановна представляется достойным кандидатом на присуждение учёной степени доктора экономических наук по научной специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономические науки).

Доктор экономических наук, доцент, проректор ФГБОУ ВО «ДОНАУИГС»



Кретьева Алина Викторовна

Полное название: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донецкая академия управления и государственной службы»

Местонахождение организации: 283015, ДНР, г. Донецк, ул. Челюскинцев, 163А

Телефоны:

Городской +7 (856) 305-14-62

Феникс +7 (949) 307-62-67

Электронный адрес: prorektor_nayka@donampa.ru

Канцелярия: info@donampa.ru

Дата: 28 апреля 2025 г.

Подпись Кретьевой А.В. заверяю:

кандидат экономических наук, доцент,

ученый секретарь совета

ФГБОУ ВО «ДОНАУИГС»



А.Н. Шилина