

В диссертационный совет 24.2.372.06
на базе ФГБОУ ВО «РЭУ им.
Г.В. Плеханова»,
г. Москва, Стремянный пер., д. 36

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

**на диссертационное исследование Морщининой Натальи Ивановны
на тему «Развитие услуг на рынке жилой недвижимости на основе
экосистемного подхода», представленное на соискание учёной степени
доктора экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и
отраслевая экономика (экономические науки)**

Актуальность темы диссертационного исследования

Тема диссертационного исследования, выполненного Н.И. Морщининой, представляется достаточно актуальной по причине того, что современный рынок жилой недвижимости переживает активную трансформацию за счёт внедрения инноваций на всех этапах существования объектов жилья. Привычные способы заключения сделок уступают место онлайн-расчётам, что влечёт за собой переход к формированию партнерских отношений между участниками рынка, преимущество которых является создание совместной ценности при использовании общих ресурсов.

Наблюдается стремительный рост населения, особенно в городах, при этом покупатели становятся более требовательными и осведомленными в финансовых и организационных вопросах. Повышение запросов клиентов стимулирует участников рынка жилья к внедрению инноваций. Задачей застройщиков, риелторов, ресурсоснабжающих организаций и органов власти является не только удовлетворение растущего спроса, но и обеспечение комфортного предоставления качественных услуг населению.

В научном исследовании Н.И. Морщининой учтено, что рынок жилой недвижимости обладает значительным потенциалом для дальнейшего роста, который будет определяться изменениями в государственном регулировании строительной и жилищно-коммунальной

отраслей, банковской сферы и общих макроэкономических условий, что актуализирует тему диссертационной работы, отвечающей паспорту специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономические науки).

Новизна и достоверность основных положений и выводов

Диссертационное исследование Н.И. Морщининой характеризуется теоретической научной новизной и практической ценностью и содержит научные положения, полученные лично автором. К ним относятся:

1) Подход автора к систематизации научных взглядов развития услуг на рынке жилой недвижимости позволил достаточно глубоко исследовать структурные компоненты рынка с позиции субъектов и процессов между ними в отношении объектов жилья (с. 59 – Структурно-графическая модель взаимодействия акторов). В результате был выявлен синергетический эффект от комбинации секторальных бизнес-процессов и доказана прямая зависимость между взаимодействием предприятий и их конкурентными преимуществами, которая может формироваться за счёт системных связей внутри сети, кластера, экосистемы, что соответствует современным тенденциям развития рынка жилой недвижимости (с. 23–42).

2) Применение автором экосистемного подхода к исследованию развития услуг на рынке жилой недвижимости позволило алгоритмизировать характер отношений в каждом из трёх секторов рынка жилья, показать их специфику, секторальную последовательность и обратную зависимость от степени выполнения своего функционала предыдущими участниками (с. 298 – Функционал профессиональных акторов экосистемы на рынке жилой недвижимости). В результате проведённой декомпозиции бизнес-процессов были разработаны классификационные признаки поставщиков услуг на рынке жилой недвижимости, позволяющие формировать цепочку создания ценности. При этом создаваемая потребительская ценность услуг выражена в возможности совершения нескольких операций с объектами жилой недвижимости одновременно, что отражает пакетность реализуемых услуг и отвечает современным запросам потребителей (с. 70–72).

3) Авторский подход, позволяющий рассматривать эволюцию развития услуг на рынке жилой недвижимости, представляется научно достоверным. В результате автор выделил четыре бизнес-модели, соответствующие экономическим циклам, политическим событиям, демографическим и технологическим изменениям, росту экономики совместного потребления (с. 209 – Эволюция развития сферы услуг на рынке жилой недвижимости). Применение автором матричного подхода к оценке уровня дифференциации реализуемых услуг и ориентированности достижения намеченных целей поставщиками услуг позволило раскрыть вертикальные и горизонтальные связи в современной бизнес-модели на рынке жилья и систематизировать детерминанты экономических, социальных и технических переменных устойчивого взаимодействия акторов, объединённых в экосистему (с. 199–215).

4) Разработанная автором клиент-сервисная модель вертикальных и горизонтальных связей экосистемы на рынке жилой недвижимости не только соответствует теоретико-методологическим основам исследования, но и имеет практическое применение в виде достоверной оценки сценариев развития услуг на основе фактического анализа инфраструктурного взаимодействия акторов по обеспечению экономической безопасности региона, а также с учётом группировки факторов, оказывающих влияние на развитие услуг (с. 277–288).

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

В диссертационном исследовании Н.И. Морщениной на тему «Развитие услуг на рынке жилой недвижимости на основе экосистемного подхода» обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций обеспечена:

— обстоятельным анализом и оценкой научных трудов отечественных и зарубежных авторов по тематике работы;

— применением системы взаимодополняющих механизмов, моделей, методик и принципов, а также научного инструментария по

формулированию и применению экосистемного подхода к развитию услуг на рынке жилой недвижимости;

- использованием большого массива данных государственной статистики, в том числе верным подбором объектов наблюдения и исследования;

- апробацией результатов исследования на научно-практических конференциях в Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, Симферополе, Кемерове, Вологде, Ставрополе, Энгельсе и Донецке и полным отражением их в опубликованных автором научных трудах;

- опытно-экспериментальной проверкой основных положений методики экспертно-факторной оценки потребительской ценности услуг на рынке жилой недвижимости.

В результате научные положения, выводы и рекомендации, выносимые на защиту, являются обоснованными, а также соответствуют целям и задачам диссертационного исследования.

Замечания по диссертационному исследованию

Одновременно с положительной оценкой диссертационного исследования, представленного Н.И. Морщениной, в работе выявлены некоторые замечания дискуссионного характера, к которым относятся следующие:

- 1) структурно-графическая модель взаимодействия акторов на рынке жилой недвижимости (с. 59) не отражает полный субъектный состав, в частности, поставщики услуг начинаются с министерств и ведомств, а застройщики не упоминаются; везде и далее – министерства и ведомства как поставщики предложения, услуг и т.д., они – регуляторы рынка со стороны государства, а акторы на рынке – продавцы и покупатели, они формируют спрос и предложение, застройщики входят в категорию продавцов;

- 2) неверное понимание экономического института, соответственно, разделение акторов рынка жилой недвижимости на институциональных и неинституциональных является некорректным (с. 73), ведь рынок жилой

недвижимости также является институтом со своими законами функционирования и участниками;

3) на с. 174 представлена гибридная модель результативности на рынке жилой недвижимости с расчётом эффекта валентности, которая позволяет оценить формируемые и реализуемые услуги с позиции качественной и количественной оценки. При оценке качества предоставляемых услуг используются компетентностные факторы, учитывающие компетентностный уровень поставщиков услуг. Но востребованность услуг на базе экосистемы зависит одновременно и от освоенных компетенций потребителей услуг. Важен ли этот аспект в предлагаемой гибридной модели?

4) при тестировании методики экспертно-факторной оценки потребительской ценности услуг на рынке жилой недвижимости (с. 295) используются следующие термины: «цифровые запросы», «цифровые сервисы», «клиентский сервис» и «сервисные услуги». Однако недостаточное внимание уделено конкретизации того, что из перечисленного включает в себя показатель «Корзина предпочтений», который является основой оценки потребительской ценности реализуемых услуг.

Перечисленные замечания носят дискуссионный характер и не снижают актуальность, важность и глубину полученных научных результатов, а также общую положительную оценку диссертационного исследования, направленного на решение важной народнохозяйственной проблемы — обеспечения населения доступным жильём.

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

Диссертационное исследование, представленное Н.И. Морщениной, выполнено на актуальную тему, содержит достаточное количество научных положений, обладающих достоверностью и новизной, а также теоретической и практической значимостью. Работа является полной, самостоятельно выполненной и завершённой.

Диссертационное исследование на тему «Развитие услуг на рынке жилой недвижимости на основе экосистемного подхода» 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 Морщанина Наталья Ивановна заслуживает присуждения учёной степени доктора экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономические науки).

Официальный оппонент:
Апатова Наталья Владимировна.

Доктор экономических наук (специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством; 08.00.01 – Экономическая теория), профессор, заведующий кафедрой бизнес-информатики и математического моделирования ФГАОУ ВО «Крымский федеральный университет имени В.И. Вернадского».

Телефон: +7 978 713 01 82

Электронная почта: apatova@list.ru

Дата: 14 апреля 2025 года



Подпись Апатовой Н.В. заверяю

Наименование организации: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Крымский федеральный университет имени В.И. Вернадского»

Адрес: 295007, Республика Крым, г. Симферополь, просп. Академика Вернадского, д. 4.

Электронная почта: cfuv@crimeaedu.ru