

В диссертационный совет 24.2.372.06
на базе федерального государственного
бюджетного образовательного учреждения
высшего образования «Российский
экономический университет имени Г.В. Плеханова»,
расположенного по адресу:
г. Москва, Стремянный пер., д. 36

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

**доктора экономических наук, профессора Севки Виктории Геннадиевны
на диссертационную работу Морщининой 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

Изучение рынка жилой недвижимости в условиях меняющихся экономических и правовых отношений на нем, увеличения числа субъектов, в том числе появления новых с нестандартным функционалом, изменения потребительских предпочтений и требований к объектам, многоуровневых пересечений интересов участников рынка, требует методического и теоретического обоснования подходов к проведению исследования. Диссертация Морщининой Н.И. направлена на решение научной задачи по внедрению экосистемного подхода к исследованию комплекса формируемых и реализуемых услуг на рынке жилой недвижимости, что подтверждает ее актуальность.

В поддержку актуальности и целесообразности экосистемного подхода к исследованию рынка жилой недвижимости, можно назвать такие позиции:

во-первых, наблюдается увеличение запросов потребителей услуг на рынке жилой недвижимости к оперативному доступу к информации, сервисам, связанным с жилищными объектами; изменяется потребительское поведение, стимулируя переход к удаленным способам взаимодействия и заказам онлайн;

во-вторых, экосистемные связи позволяют упростить процесс приобретения жилья за счёт цифровизации и интеграции дополнительных сервисов, в том числе платёжных систем, онлайн-ипотеки, электронной регистрации сделок;

в-третьих, расширен набор услуг на рынке жилой недвижимости, в том числе появилась возможность создания индивидуальных предложений для клиентов, например в сфере дизайна, ремонта, обслуживания жилья, а экосистема позволяет предложить готовые решения для удовлетворения этих потребностей;

в-четвёртых, участники рынка получают возможность увеличить свою прибыльность за счёт реализации дополнительных продуктов и услуг, что со временем может превысить доход от реализации самих объектов жилой недвижимости.

Таким образом, актуальность развития экосистем в сфере жилой недвижимости обусловлена потребностями клиентов, упрощением процедур и перспективами увеличения доходов для компаний.

Новизна основных положений и выводов диссертационной работы

Диссертационное исследование, проведённое Морщиной Н.И., обладает теоретической новизной и имеет практическое значение. Научные результаты получены автором самостоятельно, широко апробированы на научных конференциях, все разделы опубликованы. Новизну основных положений и выводов подтверждают такие позиции:

1. Автор предложила введение понятия экосистемы рынка жилой недвижимости, научно обосновала и графически представила экосистемную бизнес-модель, участники которой формируют устойчивые связи и взаимодействуют друг с другом, создавая совместную ценность (стр. 42, рис. 7). В работе приведена характеристика и проведена структуризация широкого круга участников рынка жилой недвижимости на основные группы акторов в соответствии с осуществляемыми ими функциями и выполняемыми операциями на базе экосистемы (стр. 57, рис. 11). Разнообразие субъектов и операций между ними в отношении объектов жилой недвижимости исследовано с позиции применения экосистемного подхода, что позволило разработать механизм функционирования и взаимодействия этих акторов на базе экосистемы с учётом реализации национальных, федеральных и региональных проектов и программ в области жилищной политики и инновационного развития (стр. 59, рис. 12).

2. Автором впервые предложена систематизация бизнес-процессов по ключевым направлениям взаимодействия между субъектами, позволяющая детализировать и конкретизировать запутанную и многоступенчатую систему рынка жилой недвижимости, в которой тесно переплетены ключевые социально-экономические отношения (стр. 71, рис. 17). Автором выделены основные секторальные бизнес-процессы между участниками, как по формированию потребности в отношении объекта недвижимости, так и по созданию предложения, а результат такого взаимодействия проявляется в одновременной активизации спроса и предложения.

3. Проведённый в диссертации глубокий анализ и оценка научных концепций, рассматривающих экономические явления на современном рынке жилья, позволили автору конкретизировать применение экосистемного подхода, определить объект его анализа, обосновать причины его появления, установить его важность и выделить его ключевые принципы (стр. 86, рис. 22). В качестве методологии исследования автором научно аргументировано использование экосистемного подхода, который предполагает разработку интегрированных сетей с разветвлёнными вертикальными и

горизонтальными связями (стр. 210, рис. 51). Выбранная в диссертации методология позволяет оптимизировать бизнес-процессы на рынке жилья, ориентировать их на потребности клиента по принципу централизованного обслуживания, использовать прогнозную аналитику для максимального удовлетворения интересов участвующих сторон.

4. Разработанная в диссертации методика экспертно-факторной оценки потребительской ценности услуг на рынке жилой недвижимости (стр. 91, рис. 24), а также последующее её тестирование и обработка результатов в полной мере позволили автору научно отразить ключевые принципы, определяющие потребительскую ценность услуг на основании показателя «корзины предпочтений» (стр. 297, рис. 73; стр. 301, рис. 75; стр. 309, табл. 40). Эта методика включает последовательность шагов, позволяет структурировать востребованные услуги и выстроить их последовательное сопровождение поставщиками услуг на рынке жилой недвижимости. Разработанная методика позволяет оценить формируемые и реализуемые услуги на основе объективных показателей с точек зрения поставщиков и потребителей.

5. Авторский взгляд на экосистему как эволюционную форму кластерных объединений позволил упорядочить параметры оценки развития услуг на рынке жилья и рассматривать их как факторы влияния (стр. 314, рис. 78). При этом автор учёл различие критериев, опираясь на существующие инструменты и механизмы, применяемые в государственной и региональной стратегии, а также принимая во внимание уровень используемых технологий и доступные ресурсы. На основании предложенной автором классификации факторов влияния проведён кластерный анализ, при этом выделено, что экосистема, в отличие от кластера, преодолевает географические ограничения участников и функционирует как цифровая бизнес-модель, предлагающая комплексное решение вопросов на рынке жилой недвижимости (стр. 316, рис. 79).

6. Разработанная теоретико-методологическая модельная гипотеза развития услуг на региональном рынке жилой недвижимости представляет собой совокупность теоретических и практических аспектов, подкреплённых научными и статистическими данными (стр. 318, рис. 80). В основе этой модели лежит экосистемный подход к формированию эффективного экономического объединения участников рынка в экосистему. Участники такого сообщества вовлечены в различные виды экономической деятельности, вне зависимости от их территориального расположения. Несмотря на индивидуальные цели, они совместно решают общую задачу, используют доступные ресурсы и взаимодействуют друг с другом, формируя непрерывный цикл бизнес-процессов, основанный на принципе обратной связи. Данная гипотеза позволила сформировать прочную систему доказательств применения экосистемного подхода к необходимости построения стабильных связей между участниками экосистемы на рынке жилой недвижимости. Таким образом, итогом исследования автора выступил разработанный механизм формирования экосистемы как развивающейся цифровой и инновационной бизнес-модели, обеспечивающей

результативное удовлетворение потребностей всех заинтересованных сторон (стр. 319, рис. 81).

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

Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации Н.И. Морщениной, подтверждается глубоким изучением фундаментальных и прикладных исследований в данной научной области, а также их сравнением с результатами, полученными автором. Это подкрепляется обширной информационной базой, включающей национальные и федеральные государственные проекты и программы развития жилищного сектора, аналитические материалы и эмпирические данные, собранные в ходе исследования.

В диссертационной работе применялся комплекс общенаучных и специализированных подходов, включая анализ корреляций, сопоставление данных, синтез информации, классификацию, наукометрический и структурно-функциональный методы. Кроме того, были использованы логическое и процессное моделирование.

Представленные в диссертации выводы и рекомендации расширяют и углубляют теоретические и методологические аспекты экономики совместного потребления. Модель трехсекторной экономики А.Фишера использована в основе предложений автора для градации рынка жилой недвижимости по секторам (создания, оборота прав, управления/эксплуатации/обслуживания).

Успешность апробации результатов подтверждается научными публикациями и участием автора в международных и российских научно-практических конференциях.

Практическая значимость диссертационного исследования

С позиции практического применения, результаты исследования Н.И. Морщениной могут быть полезны для предприятий жилищного сектора, активно использующих собственные цифровые платформы, а также организаций, вовлечённых в разработку и внедрение государственной политики, направленной на регулирование функционирования цифровых экосистем на рынке жилой недвижимости.

Предложенные модели развития сервисов на рынке жилья, рассматриваемые как услуги, формируют базис для разработки алгоритмов и программных решений, позволяющих внедрять инновационные сервисы, отвечающие потребностям государства, бизнеса и населения.

Дискуссионные положения и замечания по диссертационному исследованию

Наряду с высокой оценкой диссертационного исследования Н.И. Морщениной, можно назвать отдельные дискуссионные положения:

1. Рассматривая результативность взаимодействия акторов в границах экосистемы на рынке жилой недвижимости, автор диссертации пытается свести исследование на поиск общих интересов. Остаётся неясным, какие стимулы должны

побудить крупных игроков цифровой среды рынка жилья вовлекаться в этот механизм взаимодействия, и насколько они готовы делиться собственными ресурсами с другими участниками.

2. Требуется уточнения корректность введения категории «гибридизация» в отношении операций и процессов, поскольку в различных исследованиях уже активно применяются понятия вертикальных, горизонтальных и гибридных взаимосвязей в рамках экосистемы рынка недвижимости.

3. Спорным является утверждение автора о том, что гибридная модель результативности взаимодействия поставщиков услуг на рынке жилой недвижимости способствует снижению рисков при сделках с объектами. Фактически продвижение цифровых экосистем в большей степени направлено на обеспечение удобного и непрерывного сервиса для пользователей, в то время как государство активно интегрирует различные инструменты для обеспечения безопасности предоставляемых услуг.

4. Не совсем корректными являются выводы, сделанные на стр. 106-107 в ходе анализа факторов, ограничивающих производственную деятельность строительных организаций. Наиболее влиятельными определены высокая стоимость материалов, высокий уровень налогов, недостаток квалифицированных работников, однако дальнейшие предложения автора направлены на поиск вариантов финансирования строительства, в том числе за счет привлечения кредитных ресурсов, а не на устранение или снижение влияния выявленных факторов.

5. Важной проблемой, требующей не только практических решений, но и научного обоснования, особенно для Республики Крым и г. Севастополь, является рассмотрение такого важного объекта недвижимости как земельные участки, в том числе используемые для многоквартирной застройки и индивидуального жилищного строительства. В качестве пожеланий для автора в части выбора дальнейших научных исследований, хотелось бы обратить внимание именно на эту проблему.

Несмотря на отмеченные замечания и спорные аспекты, это не умаляет высокой научной и практической ценности диссертационного исследования Морщениной Н.И. Представленные автором научные выводы обладают актуальностью, важностью и представляют значимость для теоретико-методологического исследования системных принципов в жилищной среде.

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

Н.И. Морщенина представила диссертационное исследование, которое затрагивает важную и современную тему. В работе содержится значительное количество научных аргументов, подтверждённых данными и отличающихся оригинальностью, а также представляющих интерес с теоретической и практической точек зрения. Данную работу можно охарактеризовать как целостный, самостоятельный и законченный труд.

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:
Севка Виктория Геннадиевна.

Доктор экономических наук (специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством), профессор, первый проректор федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры».

Телефон: +7 949 312-51-34

Электронная почта: v.g.sevka@donnasa.ru

Дата: 22 апреля 2025 года

Наименование организации: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»

Адрес: 286123, Российская Федерация, ДНР, г. Макеевка, ул. Державина, 2

Телефон: +7-856-343-7033

Электронная почта: mailbox@donnasa.ru

Подпись Севки В.Г. заверяю
ученый секретарь
к.т.н., доцент



М.Ю. Гутарова