

Отзыв на автореферат диссертации Хиревича Сергея Анатольевича  
«Качество городской среды как фактор роста капитализации недвижимости»,  
представленной 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)»

Автор справедливо отмечает, что цена жилья тесно связана с качеством среды проживания, и что она должна отражать уровень этого качества. Если учитывать, что недвижимость дорожает, то потенциал капитализации различных видов недвижимости во многом определяется качеством городской среды.

Все чаще решающим фактором становится обоснованность цены жилья, в котором будут жить. Одновременно действует и другой фактор – перспектива капитализации недвижимости при улучшении условий проживания. И то, и другое зависит от качества городской среды и динамики цен на жилье в зависимости от этого качества.

Наряду с исследованием приоритетов развития среды жизнедеятельности и выявлением связанных с ними проблем застройки городских территорий, автор выделил факторы процесса капитализации недвижимости и обосновал необходимость (для этого процесса) повышения качества городской среды. Новый методический подход к учету и оценке влияния качества городской среды на капитализацию недвижимости позволил автору систематизировать существующие методы оценки качества городской среды и выработать показатели зависимости роста капитализации объектов недвижимости от повышения качества городской среды.

Новый методический подход к обоснованию и прогнозированию капитализации недвижимости при использовании механизмов создания качественной городской среды составляет принципиальный элемент исследования автора. В особенности следует отметить привязку процесса капитализации недвижимости при освоении и развитии городских территорий к платежеспособному спросу. Предложенный автором способ интегральной оценки качества городской среды через свертку частных показателей, по-видимому, будет активно использоваться в дальнейшем в научных и прикладных исследованиях развития городов.

Автором разработана и апробирована на практике экономико-математическая модель зависимости стоимости квадратного метра жилья от качества городской среды и локализации объекта в городском пространстве.

Как и любая серьезная работа, если судить по автореферату, диссертация С.А. Хиревича не лишена недостатков.

Замечания:

1. Не вполне аккуратно сформулирована цель исследования, которая, по мнению автора, состоит «в повышении капитализации недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла на основе факторной реструктуризации, обеспечения нормативного уровня и экономически эффективной реализации комплексного потенциала качества городской среды». Представляется, что «повышение капитализации» лишь косвенно относится к экономическим исследованиям, а более тесно связано со строительством и градостроительным проектированием.
2. Ориентация инструментария «экономического обоснования застройки основных элементов планировочной структуры города и формирования уровня качества городской среды» на «максимальную капитализацию объектов недвижимости» представляется излишне категоричной. Она не учитывает возможность существования городской среды, из которой никто не хочет уезжать, а потому капитализация низка из-за отсутствия предложений о продаже.

3. Автор зря перечисляет как равноправные способы факторный анализ и метод главных компонент, поскольку метод главных компонент является частным случаем факторного анализа.

Несмотря на эти незначительные дефекты, работа Хиревича С. А. заслуживает высокой оценки, а ее автор – присуждения ученой степени кандидата экономических наук.

Ведущий научный сотрудник  
Института экономики и организации  
промышленного производства  
Сибирского отделения РАН  
кандидат экономических наук  
Адрес: Новосибирск 630108  
ул. Котовского д. 17 кв. 63  
телефон +7 913 985 1997  
почта corpus-cons@ngs.ru



1  
Воронов Юрий Петрович

Подпись Воронова Ю. П. заверяю

