

от 17.09.2018

### **ОТЗЫВ**

*на автореферат диссертации Синяковой Елены Викторовны «Разработка социально-адресного механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье», 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)»*

Актуальность выбранной Синяковой Е.В. темы обусловлена необходимостью обеспечения населения страны и его домашних хозяйств жильем и в том числе индивидуальным. В результате экономического кризиса наблюдается значительная дифференциация доходов домашних хозяйств. В результате чего проблема обеспечения их жильем является одной из наиболее острых социально-экономических проблем. Действительно, как подчеркивает автор, в настоящее время большое внимание со стороны государства уделено индивидуальному жилищному строительству, о чем свидетельствует ряд изданных постановлений и законодательных актов в большинстве регионов страны, способствующих развитию данного направления.

Однако несмотря на растущие темпы строительства индивидуального жилья его доступность для домашних хозяйств на сегодняшний день остается на довольно низком уровне. Вопрос формирования финансовых механизмов обеспечения спроса на индивидуальное жилье до сих пор проработан недостаточно. Наряду с постоянным совершенствованием условий повышения доступности приобретения индивидуального жилья, в том числе с помощью ипотечных кредитов, необходима разработка новых форм финансирования строительства индивидуального жилья.

Предложенная в диссертационном исследовании схема обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем различного уровня, основана, прежде всего, на выявлении потребности в жилье отдельных видов домашних хозяйств и их уровня платежеспособности. Она реализуется через финансирование строительных проектов посредством закрытого паевого инвестиционного фонда, как инструмента аккумулирования средств всех заинтересованных участников и является альтернативой ипотеке и актуальным направлением развития финансовых инструментов в жилищном строительстве. Безусловно, важным преимуществом данной схемы является возможность снижения ежемесячной финансовой нагрузки на домашние хозяйства и минимизация входных барьеров. Реализация вариантов межсубъектного взаимодействия всех заинтересованных сторон в зависимости от типа домашних хозяйств и их платежеспособности позволяет сформировать финансовые и коммуникационные потоки таким образом, что бы процесс приобретения (строительства) индивидуального жилья был наиболее комфортным для его потребителей.

В целом, разработанный механизм обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем представляет собой совокупность взаимосвязанных и алгоритмически выстроенных методик, направленных на определение потребностей и предпочтений домашних хозяйств в индивидуальном жилье с учетом топологии востребованных домашними хозяйствами видов индивидуального жилья и их соответствия друг другу. Предложенная методика расчета уровня доступности как меры платежеспособности и уровня удовлетворенности индивидуальным жильем, позволяет спрогнозировать спрос различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье различного вида и определить необходимые объемы его строительства. Это может в свою очередь являться

основой стратегии строительно-инвестиционных компаний на рынке индивидуального жилищного строительства и научно и практически обоснованным целевым ориентиром жилищной политики в регионах.

По реферату имеются следующие замечания и пожелания:


1. На стр. 13 приведено уравнение регрессии (1), которое не совсем корректно составлено, т.к. в составе аргумента  $x_3$  учитывается средний уровень цен на ИЖС, хотя цена жилья является скорее функцией от влияния всех перечисленных факторов.
2. Желательно обратить внимание на недостаточность критериев отбора при формировании различных типов домашних хозяйств.
3. В дальнейшей работе автору необходимо ознакомиться с трудами ученых московской школы управления недвижимостью, т.к. по данной тематике в НИУ МГСУ проводятся активные исследования и публикуются соответствующие работы.

Указанные замечания не снижают научного уровня работы, ее научной и практической значимости.

Представленная на защиту научная работа Синяковой Елены Викторовны на тему «Разработка социально-адресного механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье» соответствует требованиям п. 9-14 Положения о присуждении ученых степеней Министерства образования и науки РФ, а ее автор - Синякова Елена Викторовна заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями и комплексами: строительство).

Профессор кафедры  
Экономики и управления в строительстве  
ФГБОУ ВО «Национальный  
исследовательский «Московский  
государственный  
строительный университет»,  
д.э.н., профессор



  
Лукманова Инесса Галеевна

Адрес: Россия, 129337, г. Москва,  
Ярославское шоссе, д.26.  
3-ий этаж УЛК, ауд. 315.  
Телефон: 8-495-287-49-19\* 3127  
E-mail: lukmanova@mgsu.ru