

В диссертационный совет
Д 121.070.05
при ФГБОУ ВО «Байкальский
государственный университет»

ОТЗЫВ

официального оппонента

Овсянниковой Татьяны Юрьевны,

доктора экономических наук, профессора, заведующего кафедрой
экспертизы и управления недвижимостью

**ФГБОУ ВО «Томский государственный архитектурно-строительный
университет» на диссертацию Шеломенцевой Натальи Николаевны
на тему: «Формирование стратегии предложения жилья застройщиками
в условиях проектного финансирования», 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 темы диссертационного исследования

В настоящее время развитие первичного рынка жилья и повышение доступности жилья для населения является приоритетным направлением экономической политики правительства Российской Федерации. Внимание государства к проблемам жилищного строительства проявилось в принятии ряда нормативных актов, в том числе изменяющих механизмы финансирования и снижающих риски для потенциальных субъектов рынка жилья.

В то же время переход на проектное финансирование в жилищном строительстве с использованием счетов эскроу актуализировал ряд научных задач и поставил перед исследователями новые вопросы, в том числе в сфере управления жилищным строительством и формировании рыночных стратегий субъектов рынка.

Можно выделить несколько очевидных последствий введения проектного финансирования в жилищном строительстве: уход с рынка застройщиков, не имеющих достаточного оборотного капитала или доступа к кредитным ресурсам; усиление вследствие этого концентрации производителей на рынке и ухудшение конкурентной среды; сокращение маржи застройщиков и подрядчиков в результате повышения стоимости финансовых ресурсов. Несмотря на некоторые законодательные послабления по использованию механизма долевого строительства в переходный период, это привело к снижению объемов жилищного строительства, определенному дефициту предложения

на рынке жилых новостроек и росту стоимости жилья. Очевидна необходимость выработки методического инструментария, позволяющего ускорить процесс адаптации застройщиков к новым условиям финансирования, разработки моделей, позволяющих принимать обоснованные управленческие решения, обеспечивающие не только максимизацию доходов производителей и финансовых посредников, но и удовлетворение потребностей населения как основного потребителя на рынке жилья.

В этой связи проблемы, рассматриваемые в данной диссертационной работе, имеют высокую научно-практическую значимость, а актуальность темы исследования не вызывает сомнений.

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

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается использованием автором в качестве теоретической и методической базы трудов ведущих российских и зарубежных ученых по вопросам жилищной политики, жилищного строительства, взаимодействия экономических субъектов жилищного строительства, механизмов финансирования жилищного строительства. В тексте представлены корректные цитирования и ссылки на библиографические источники.

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Текст диссертации изложен на 159 страницах с учетом списка литературы и трех приложений. Диссертационная работа обладает внутренним единством, её логико-структурная схема соответствует цели исследования и поставленным научным задачам. Структура работы сбалансирована, методически грамотно построена, текст сопровождается иллюстрациями, таблицами, формулировки четкие и понятные. Методические подходы, рекомендации и выводы, представленные соискателем, теоретически обоснованы и подтверждены расчетами, выполненными автором.

В работе использованы фактологические данные, базы данных официальной статистики, результаты наблюдений, выполненных непосредственно автором. Аналитический и статистический материал содержит ссылки на источники данных, что позволяет сделать вывод о соответствии выдвигаемых в исследовании положений требованиям обоснованности. Для обработки данных и формализации исследуемого процесса автором применен солидный математический аппарат: регрессионный анализ, метод линейного программирования, матричный метод. Использованы методы логического моделирования. Алгоритм, предложенный в работе, доведен до программной реализации.

Результаты исследования в достаточной степени апробированы автором на конференциях: VI и VII on-line международной научно-практической конференции «Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития» (Иркутск, Томск, Братск, 2019 г., 2020 г.), Северном форуме по устойчивому развитию (NSDF 2020)

(Якутск, 2020), Международной научно-практической конференции «Инвестиции. Строительство. Недвижимость: новые технологии и целевые приоритеты развития» (Иркутск, 2018 г., 2019 г.).

Научные выводы и рекомендации, сформулированные в диссертационной работе, изложены автором в 11 научных публикациях, в том числе 6 – в рецензируемых изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Российской Федерации. Получено свидетельство о государственной регистрации программ для ЭВМ.

Вышесказанное позволяет сделать вывод о достаточной степени обоснованности результатов, полученных в работе, включая прикладной инструментарий.

Достоверность и новизна и научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в диссертации

Достоверность полученных выводов и рекомендаций обеспечивается:

- современной научной методологией исследования;
- полнотой обработки информации, относящейся к проблемной области, собранной из различных обширных источников;
- критическим анализом научных трудов по вопросам оценки введения проектного финансирования в жилищное строительство;
- анализом статистической информации по Российской Федерации и Иркутской области за 2000-2020 годы.

Кроме того, достоверность подтверждается апробацией результатов исследования на конференциях и их практическим внедрением. В связи с этим можно отметить, что аргументация автора убедительна, а результаты диссертационного исследования можно считать достоверными.

В работе автором получены результаты, представляющие научный и практический интерес, развивающие и дополняющие существующие теоретические представления и методические подходы к формированию стратегии застройщиков жилья в условиях проектного финансирования. К наиболее значимым результатам, характеризующимся научной новизной, следует, на наш взгляд отнести:

1. Выявлены закономерность и тенденции изменения фактической структуры квартирного жилищного фонда и несоответствие структуры предложения жилья в новостройках структуре потребности в жилье. Автор предлагает новый подход к определению спроса на жилье, соответствующий «наилучшей» структуре в разрезе комнатности квартир (с. 66–67, 70–76).

2. Разработана и апробирована авторская модель нахождения потенциально необходимого предложения жилья, измеряемого в площади, отводимой под квартиры необходимой комнатности, отличительной особенностью которой от других моделей является трактовка предложения жилья как вектора, описывающего необходимую структуру жилья в разрезе комнатности квартир, максимизирующего прибыль застройщика (с. 78–82);

3. Сформирован методический подход к разработке финансового механизма в жилищном строительстве с учетом экономических интересов основных экономических субъектов: застройщиков, потребителей, финансовых посредников и государства (с. 27–44). Предложена формализация выбора управленческих стратегий застройщиков и структурирования предложения жилья в разрезе комнатности квартир с расчетом эффекта принятого решения для всех субъектов строительства (с. 90–94, 99–102).

4. Разработана и апробирована авторская модель, обеспеченная программным продуктом, позволяющая количественно оценить воздействия проектного финансирования строительства жилья на интересы застройщиков и иных экономических субъектов в зависимости от сформированной стратегии предложения жилья застройщиком. Применен матричный подход к оценке воздействия новой формы финансирования строительства жилья на интересы экономических субъектов и автоматизированы расчеты на этапе принятия управленческого решения при выборе стратегии продаж будущих квартир (с. 98–117).

Безусловным достоинством работы является стремление автора исследовать процесс проектного финансирования с позиций согласованности экономических интересов всех субъектов жилищного строительства.

В целом разработанные в диссертации научные положения основаны на значительном фактологическом и статистическом материале, прошли достаточную аprobацию и направлены на развитие и дополнение инструментов формирования стратегии предложения жилья застройщиками.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования

Основные положения диссертационного исследования Шеломенцевой Н. Н., направленные на формирование стратегии предложения застройщиками в условиях проектного финансирования, обладают как теоретической, так и практической значимостью.

Теоретическая значимость заключается в следующем:

- автором развиты и дополнены теоретико-методические положения по обеспечению предложения жилья компаниями-застройщиками в условиях проектного финансирования с использованием счетов эскроу;
- выявлены закономерности и тенденции изменения фактической структуры квартирного жилищного фонда.

Практическая значимость данной работы определяется возможностями использования полученных результатов:

- в деятельности строительных организаций – застройщиков, являющихся участниками первичного рынка жилой недвижимости;
- в учебном процессе при подготовке студентов программы магистратуры направления 08.04.01 Строительство направленности «Управление инвестиционно-строительной деятельностью».

Заслуживает внимание предложение автора о совершенствовании системы статистического наблюдения за жилищным строительством и включение в систему показателей показателя «количество комнат на одного человека» или «количество человек на одну комнату» (с. 83–84), как это принято в зарубежной статистике.

Замечания и дискуссионные моменты

Однако, несмотря на общую положительную оценку проведенного исследования, следует отметить наличие некоторых недостатков и спорных моментов:

1. В работе введено авторское понятие «наилучшей» структуры жилищного фонда, предполагающее точное соответствие комнатности квартир числу членов проживающих в них домохозяйств (с. 76–77). Такое понимание наилучшей структуры вызывает возражение, поскольку даже в условиях плановой экономики перспективное планирование жилищного строительства основывалось на формуле $N+1$, т.е. число комнат должно было быть на одну больше, чем членов семьи. Более того, в условиях рыночной экономики связывать такое понимание со структурой спроса, и соответственно, со структурой необходимого предложения жилья (с. 79–81), на наш взгляд, абсолютно неверно, так как этот вопрос нельзя рассматривать исключительно исходя из численности домохозяйства без учета платежеспособности населения. Кроме того, при таком подходе из анализа выпадает инвестиционный спрос на рынке жилья, который, по оценкам экспертов, играет существенную роль в крупных городах. Появление в последнее время термина «однокомнатная Россия», отражающего структуру вводимого жилья, в значительной степени связано именно с низкой платежеспособностью населения и ростом инвестиционного спроса. Впрочем, автор работы своими расчетами и сама подтверждает, что предложенная «наилучшая по комнатности структура жилья» не является наилучшей, поскольку при такой структуре застройщик получит меньше доход, чем при той, которую изначально заложил в проект, не будучи вооруженным методическим инструментарием, предложенным в диссертации, а основываясь исключительно на своем опыте работы на рынке (с. 82).

2. В работе автором использованы различные методы математического моделирования процессов проектного финансирования. Однако формализация этих процессов представленными математическими выражениями вызывает некоторые вопросы. Например, почему в системе ограничений (2) и (3), представленных к целевой модели (с.78) присутствует знак « $<$ »? Т.е. сумма площадей всех квартир в доме может быть меньше суммарной площади жилья в доме? И почему суммарные доли квартир всех типов (по комнатности) меньше 100 %? Не очень ясна и матричная модель (с. 98) – что представляет собой элемент матрицы a_{ij} – некий «экономический показатель»? Не понятно значение параметров α_i и t в системе неравенств на с.100.

3. В предложенном автором подходе к формированию застройщиками стратегии «условных продаж» непонятна цель сравнения различных схем финансирования. Очевидно, что чем активнее продажи на начальном этапе, тем меньше кредитная ставка и тем выгоднее такая стратегия застройщику (с. 85–94). Однако вопрос о том, как реализовать застройщику такую стратегию и максимально привлечь покупателей на начальных стадиях строительства в работе не раскрыт.

4. Некоторые выводы автора носят очевидный характер. Например, вывод, сделанный на основе построения регрессионной модели о том, что «проблему строительства жилья при проектном финансировании необходимо решать параллельно с повышением доходов населения» (с. 77) или вывод, сформулированный на основе математических моделей о том, что «застройщик и банк в условиях проектного финансирования взаимосвязаны» (с. 98) и т.д. Некоторые выводы, напротив, не подкреплены должными обоснованиями. Например, такие как «Считаю, что государство должно поддерживать строительство квартир большей площади» (с. 82). Почему? Зачем? Как? Эти аргументы в работе отсутствуют.

5. Выводы по главам носят в значительной степени аннотационный характер и не раскрывают в полной мере вклада автора в развитие теории и практики проектного финансирования.

Высказанные замечания не снижают в целом положительной оценки исследования, выполненного Шеломенцевой Н.Н. Полагаю, что некоторые замечания носят дискуссионный характер и могут быть частично сняты в процессе защиты диссертации.

Заключение о соответствии диссертационного исследования требованиям ВАК Министерства образования и науки РФ

В целом диссертационная работа Шеломенцевой Н.Н. является законченным самостоятельным исследованием, выполненным на достаточном теоретическом уровне, имеющим теоретическое и практическое значение.

Материал диссертации оформлен в соответствии с установленными требованиями. В автореферате полностью отражено основное содержание диссертационного исследования. Основные результаты диссертации в достаточной степени опубликованы в научных изданиях, в том числе в журналах, рекомендованных ВАК.

Содержание диссертации полностью соответствует области исследования, указанной в п. 1.3.53. «Организационно-экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом; исследования современных тенденций развития строительства и его организационных форм как самоорганизующейся и саморегулируемой системы; государственные функции регулирования рыночных отношений в строительстве» и п. 1.3.54. «Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного

рынка и его отдельных сегментов» паспорта специальности ВАК 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

По актуальности и научно-практической значимости исследуемой проблемы, цели и составу решенных задач, содержанию и форме диссертационная работа соответствует требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 842, предъявляемым к кандидатским диссертациям.

Таким образом, представленная к защите диссертация Шеломенцевой Натальи Николаевны на тему «Формирование стратегии предложения жилья застройщиками в условиях проектного финансирования» представляет собой завершенную научно-квалификационную работу, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности ВАК 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

Доктор экономических наук,
профессор, заведующий кафедрой
экспертизы и управления
недвижимостью ФГБОУ ВО «Томский
государственный архитектурно-
строительный университет»

Т. Ю. Овсянникова

634003, г. Томск, пл. Соляная, д. 2.
Телефон: +7 (3822) 65-86-20
e-mail: tatovs@mail.ru

Подпись Овсянниковой Татьяны Юрьевны заверяю

Ученый секретарь Ученого совета ТГАСУ

Ю.А. Какушкин

