

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Сидоренко Ольги Андреевны на тему: «Совершенствование механизма государственного регулирования рынка жилой 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)

На современном российском рынке недвижимости представлены практически все виды объектов жилищного, гражданского и промышленного назначения. В последние годы значительно увеличились объемы сделок в жилищном секторе, а также – сделок с объектами гражданского назначения. В настоящее время, когда первичный рынок недвижимости уже сформировался, началось образование вторичного. Отличительной чертой этого этапа развития рынка является подход к недвижимости как к объекту инвестиционной деятельности, ориентированный как на последующую перепродажу приобретенных на первичном рынке объектов для получения единовременной прибыли, так и на получение постоянных денежных поступлений, например, от сдачи в аренду. Исходя из выше сказанного, тему диссертационного исследования следует признать своевременной и актуальной.

В то же время целый ряд методологических и методических проблем, вопросов и задач, связанных с теоретическими и практическими аспектами формирования системы эффективного (оптимального) управления инвестиционными решениями в строительстве, остается еще не совсем ясным и недостаточно проработанным.

Диссертационная работа Сидоренко О.А., посвященная развитию теоретических и методических основ совершенствования систем управления на рынке жилой недвижимости, на основе анализа его состояния и особенностей развития, имеет целью решение части этих проблем.

Автору удалось отразить в автореферате постановку проблемы, основные элементы теоретического и методического аппарата, предназначенного для ее разрешения и показать основы предлагаемого инструментария для разработки подхода к совершенствованию управления.

Достоверность и обоснованность предлагаемых диссертантом положений, выводов и рекомендаций обусловлена тем, что методической базой исследования явились труды ведущих отечественных и зарубежных ученых в области рассматриваемых проблем, официальная инструктивно-нормативная литература, а в качестве инструмента исследования использовались методы статистически-математического моделирования.

В автореферате достаточно полно отражены заявляемые элементы научной новизны.

Нужно отметить практическую значимость работы Сидоренко О.А., которая заключается в том, что принятие рациональных решений в сфере управления и распределения бюджетных средств, в целом способствует повышению эффективности функционирования инвестиционно-строительного комплекса.

К сожалению, работа не свободна от некоторых весьма существенных, как мы полагаем, не корректных деклараций. Для подтверждения наших последующих замечаний следует предварительно остановиться на азбучных аспектах формирования

многокритериальных экономико-математических моделей вида $F_j(x) \rightarrow \text{extr. } j = \overline{1, m.}$
Другими словами, любое оптимальное компромиссное (паретовское решение) является

«оптимальным» всегда и только всегда в рамках (содержательных смыслах критериев и ограничений в области допустимых решений) принятой постановочной модели.

Покажем наиболее «яркие» упущения автора. Первое, в автореферате на стр. 8, 20 в качестве оценочных критериев приведены только два следующих: увеличение ($\rightarrow \max$ – Е.В.) предложения жилья; экономия ($\rightarrow \min$ – Е.В.) ресурсов регионального бюджета на поддержку строительной отрасли. Приличествующая конкретика функциональным представлениям критериев, решений, ограничений к нашему удивлению отсутствует, что в итоге приводит к обычным умозрительно-благим пожеланиям автора. Второе. На стр. 16-17 автореферата заявлена эконометрическая модель предложения жилья (стр. 17) где учтены пять основных, по мнению автора диссертации, существенных факторов. Как нам представляется, некоторые из этих факторов (например, X_2 , X_4) носят занимательный характер. Так, фактор X_2 отражает число действующих строительных организаций (не ясно, за какие периоды, среднее ли значение, максимальное или минимальное количество), и поэтому путем манипулятивного преобразования небольшого числа крупных строительных организации в многочисленные мелкие можно (исходя, конечно, только из авторской модели) существенно повысить объем предложения тысяч квадратных метров жилой площади при совершенно незначительных затратах организационно-правового государственного регулирования (это к вопросу совершенствования механизма регулирования).

Такой же, но более магический характер носит фактор X_4 , отражающий обеспеченность строительных организаций единицами (штуками – Е.В.) основных строительных машин с мультипликатором в модели $a_4=+1,255$ (против $a_2=+0,0255$), что позволит в результате несложной замены строительных кранов на более простые мобильные и дешевые бетономешалки резко, очень резко увеличить ввод тысяч квадратных метров жилой площади.

Вместе с тем, указанные недостатки, на наш взгляд, носят больше дискуссионный характер и не снижают ценности прделанной диссертационной работы, которая представляет законченное исследование, содержит научную новизну и практическую значимость.

Представленная диссертационная работа в целом соответствует требованиям ВАК РФ, а ее автор – Сидоренко О.А. – заслуживает присвоения звания кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (строительство).

Заведующий кафедрой
Управление строительством и
жилищно-коммунальным хозяйством
Инженерно-экономического института
ФГБОУ ВО "Тюменский индустриальный
университет"
д.э.н., профессор

Н.М. Чикишева

Почтовый адрес: 625001, г.Тюмень, ул. Дуначарского, 2
Тел.: (3452) 28-37-80
e-mail: chikishevanm@tgosu.ru

Гк
за
Дк