

ОТЗЫВ

официального оппонента, доктора экономических наук, профессора, Загидуллиной Г.М. на диссертацию Синяковой Елены Викторовны «Разработка социально-адресного механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье», представленную в 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 в Российской Федерации приоритетными инструментами обеспечения населения жильем является приобретение жилья в собственность посредством ипотечных кредитов и различных форм субсидирования отдельных категорий граждан. Однако этого недостаточно для решения проблемы доступности жилья для населения страны. Необходимо увеличивать реальные доходы населения, снижать стоимость денег, развивать ипотечные программы, а также расширять сектор строительства жилья эконом-класса.

В данном аспекте развитие индивидуального жилищного строительства является одним из основных направлений жилищного строительства, хорошо зарекомендовавшим себя в зарубежных странах в качестве основного способа решения жилищной проблемы для различных типов домашних хозяйств.

Для повышения темпов и эффективности развития индивидуального жилищного строительства в РФ необходим поиск новых механизмов реализации адресных жилищных программ.

Актуальность представленного исследования по формированию механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье с учетом адресности и социальной ориентированности не вызывает поэтому сомнений. Ввиду выше изложенного, тема научного исследования представляет интерес и можно согласиться с соискателем в том, что предложенный механизм обеспечивает новые возможности в сфере индивидуального жилищного строительства и повышения доступности жилья для различных типов домашних хозяйств.

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, землепользования, жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и государственного и муниципального участия в реализации жилищно-строительных проектов и программ.

Достоверность и обоснованность диссертационного исследования подтверждаются публикациями его результатов в открытой печати: соискателем опубликовано 14 работ по теме диссертации, в том числе 4 в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ, и участием соискателя в российских и зарубежных научных конференциях, посвященных вопросам, относящимся к жилищному строительству.

Новизна и значимость положений и результатов научно-квалификационной работы

Автором реализована в работе логически обоснованная схема исследования, которая включает в себя анализ: текущей ситуации на рынке жилья России и регионов; анализ отечественного и зарубежного опыта; разработку классификации факторов потребительского спроса; разработку метода оценки качественных и микроэкономических факторов потребительского спроса; метод учета макроэкономических характеристик исследуемой территории при прогнозе объемов строительства индивидуального жилья; механизм взаимодействия органов исполнительной власти и иных субъектов индивидуального жилищного строительства; схемы финансирования строительства индивидуального жилья для различных типов домашних хозяйств.

Стоит отметить комплексный подход к решению поставленных задач и социальную ориентированность решения проблемы обеспечения домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем.

Научная новизна и значимость положений и результатов научной квалификационной работы соответствует пунктам паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)».

– *п. 1.3.66 Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения:*

1. Выявлены особенности структурирования и обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье, которые заключаются в необходимости социально-адресного подхода в процессе обеспечения населения доступным индивидуальным жильем, а также концентрировании внимания не на потребностях отдельных граждан, а потребностях домашних хозяйств, с учетом их структуры и платежеспособности.

Предпосылки динамичного развития индивидуального жилищного строительства, присущие как российской действительности, так и реалиям зарубежной экономики, такие как высокий спрос на жилье; ветхий жилищный

фонд; экономический и демографический рост; автомобилизация и рост транспортной подвижности населения; высокая степень урбанизации и т.д. связаны с воздействием внешних и внутренних социально-экономических факторов, степенью влияния обеспеченности населения страны на развитие человеческого потенциала и деформацией российских семей, выраженной в усложнении их состава и изменением потребительских предпочтений относительно приобретаемого жилья (п. 1.1 стр. 14-23, п. 1.2 стр. 24-35). В этой связи индивидуальное жилье как вид жилищного строительства способный к наиболее быстрой мимикрии к изменениям окружающей среды имеет определенные особенности, заключающиеся в социальной ориентированности и адресности процесса обеспечения доступным индивидуальным жильем различных типов домашних хозяйств, т.е. семей со сложным составом и потребностями (п. 1.3 стр. 38-43);

2. Разработана методика оценки доступности различных видов индивидуального жилья для разных типов домашних хозяйств, при этом уровень доступности отражает степень их удовлетворенности характеристиками определённого вида индивидуального жилья.

Оценка доступности индивидуального жилья для различных типов домашних хозяйств по разработанной методике представляет собой решение системы уравнений через определение прогнозируемых объемов реализации доступного индивидуального жилья различного вида для отдельных типов домашних хозяйств и расчет средней стоимости данного вида жилья с учетом степени влияния факторов потребительского предпочтения на спрос и уровня платежеспособности домашних хозяйств, определяемый через коэффициент доступности, который показывает их способность покрыть ипотечный кредит.

Таким образом доступность индивидуального жилья – это не только отношение уровня дохода семьи к стоимости индивидуального жилья, но и отношение их предпочтений и требований (п. 2.2 стр. 61-68).

3. Разработана методика оценки факторов потребительского спроса на индивидуальное жилищное строительство, которая отличается консолидацией результатов регрессионного анализа и экспертных оценок, позволяющая произвести комплексную оценку потребностей домашних хозяйств в индивидуальном жилье.

Предложена классификация факторов потребительского спроса, которая представляет собой социально-экономические факторы и факторы потребительского предпочтения (п. 2.1 стр. 52-56), при этом вторая группа факторов состоит из микроэкономических, имеющих количественные параметры и качественных, оценка которых осложнена их субъективным характером и предпочтениями домохозяйств. В связи с чем разработана методика оценки факторов потребительского предпочтения, сочетающая регрессионный анализ микроэкономических факторов формирования спроса на индивидуальное жилье и адаптированный метод иерархий для оценки качественных факторов (). Данная методика позволяет оценить влияние указанных факторов на формирование стоимости индивидуального жилья с учетом платежеспособности домашних

хозяйств и их предпочтений и способствует разработке востребованной типологии индивидуального жилья (п. 2.2 стр. 67-74).

4. Предложена методика построения объектно-потребительской матрицы индивидуального жилищного строительства, основанная на определении уровня соответствия индивидуального жилья различным типам домашних хозяйств. Данная матрица дает четкое понимание необходимых объемов строительства различных видов индивидуального жилья и уровень его востребованности.

В результате определения соответствия предложенных видов индивидуального жилья: «Элит», «Бизнес», «Стандарт» и «Социальное» пяти выделенным типам домашних хозяйств различных по численному составу и платежеспособности в количественном выражении формируется объектно-потребительская матрица, которая показывает востребованность каждого вида индивидуального жилья типами домашних хозяйств, таким образом, возможно определить наиболее востребованный вид жилья в регионе исследования в целом и для каждого типа домохозяйств в отдельности и по предложенной автором формуле рассчитать необходимые объемы его строительства (п. 2.2 стр. 76-79).

– п. 1.3.70 *Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики:*

5. Разработан организационно-экономический, социально ориентированный и адресный механизм обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье, который на основе анализа факторов потребительского спроса, посредством комплекса методик, позволяет определить востребованные объемы строительства различных видов индивидуального жилья и сформировать способы государственно-частного взаимодействия в строительной сфере.

Данный механизм, основанный на построении объектно-потребительской матрицы индивидуального жилищного строительства, способствует формированию социально ориентированного и адресного подхода в процессе обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье, доступность которого обеспечивается посредством государственного закрытого паевого инвестиционного фонда (п. 2.1 стр. 57-64).

6. Разработана организационно-экономическая схема межсубъектного взаимодействия в процессе обеспечения различных типов домохозяйств индивидуальным жильем социальноориентированного характера, которая отличается дифференциацией подходов к финансированию индивидуального жилищного строительства в зависимости от платежеспособности потребителя, а также возможностью государственного контроля за проектами строительства индивидуального жилья.

Финансирование строительства индивидуального жилья предложено через создание государственного закрытого паевого инвестиционного фонда как способа аккумулялирования сбережений физических лиц, инвесторов, государства

и иных участников в данной сфере, а также как системы организации строительного процесса через управляющую компанию фонда. Работу закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости предложено синтезировать с существующими способами кредитования в зависимости от выбранного механизма доступности индивидуального жилья для различных типов домашних хозяйств, который определяется исходя из объектно-потребительской матрицы индивидуального жилищного строительства в регионе.

Таким образом разработанная схема межсубъектного взаимодействия способствует снижению входных барьеров при строительстве индивидуального жилья, приводит к снижению ежемесячной финансовой нагрузки для домашнего хозяйства и снижает общую сумму переплаты в сравнении с ипотекой при условии соответствия индивидуального жилья их предпочтениям (п 2.3 стр. 79-87).

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования

Диссертационное исследование Е.В. Синяковой направлено на совершенствование механизмов обеспечения потребности различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье разного уровня. Результаты исследования обладают как теоретической, так и практической значимостью.

Теоретическая значимость определяется приращением научного знания в области совершенствования системы определения и обеспечения потребностей домашних хозяйств в индивидуальном жилье с учетом их социально-экономических характеристик и предпочтений, а также участия органов государственной власти и бизнес-сообществ в этом процессе. В частности в работе раскрыта тема формирования факторов потребительского спроса, предложена перспективная типология индивидуального жилья, дополнены положения о государственном регулировании данной сферы, как на федеральном, так и региональных уровнях, выделены особенности индивидуального жилищного строительства, связанные с необходимой социальной ориентированностью и адресным подходом к потребностям отдельного домашнего хозяйства, разработан механизм определения данных потребностей, который может лечь в основу разрабатываемых государственных программ и бизнес стратегий предпринимателей в строительной сфере.

Практическое применение результатов исследования определяется возможностью использования предложенных мер по определению и обеспечению потребностей различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье разного уровня, что выражается в расчетах необходимых объемов строительства определенных видов индивидуального жилья и в степени его востребованности в данном регионе. Данные, полученные в результате реализации предложенного механизма, могут быть использованы в разработке жилищных программ и выборе основных направлений жилищной политики региона. Для представителей строительного бизнеса данный механизм, безусловно, является более предпочтительным с точки зрения формирования перспективной потребительской ниши, разработки жилищной объектно-

продуктовой линейки и планирования отдачи от инвестиций в проекты строительства индивидуального жилья.

Полученные в диссертационной работе результаты также могут быть использованы в образовательном процессе при подготовке и повышения квалификация менеджеров строительной отрасли и государственных служащих.

Замечания и дискуссионные моменты

Проведенное диссертационное исследование Е.В. Синяковой выполнено на достаточно высоком уровне. Однако по работе имеются некоторые замечания и требующие обсуждения дискуссионные моменты, в частности, по отдельным положениям и научным результатам:

1. В работе выделены предпосылки, способствующие развитию индивидуального жилищного строительства (стр. 31), но не выявлены причины слабого развития этого направления жилищного строительства в РФ;

2. В первой главе применена радиально-концентрическая структура землепользования с учетом влияния местоположения объекта строительства на спрос на этот объект (стр. 40-41), однако при дальнейшем изложении материала диссертации данная методика остается нераскрытой;

3. Для определения предполагаемого объем ввода в эксплуатацию различных видов индивидуального жилья автором предложен метод, основанный на анализе социально-экономических показателей региона(стр. 61-64). Считаем, что данный метод не в полном объеме учитывает все факторы, влияющие на емкость рынка строительства жилья, в частности не учтена миграционная статистика и влияние данной категории граждан на спрос жилья в регионе;

4. Для оценки качественных факторов потребительского спроса домашних хозяйств на индивидуальное жилье, автором предложена методика экспертной оценки на основе метода иерархий (стр. 70-72). При этом не совсем ясно как учитывается мнение отдельных домашних хозяйств и выступающих в качестве экспертов.

Отмеченные выше замечания не влияют в целом на общую положительную оценку диссертационной работы.

Заключение о соответствии диссертации установленным критериям

Содержание диссертации полностью соответствует области исследования, указанных в пунктах паспорта научных специальностей ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством»: п. 1.3. «Строительство», п.п. 1.3.66 Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения; п.п. 1.3.70 Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики.

Автореферат к работе раскрывает все основные положения диссертационного исследования.

Диссертационная работа «Разработка социально-адресного механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье» соответствует критериям Положения о присуждения ученых степеней, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации №842 от 24.09.2017 г., а ее автор Сиякова 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, комплексами: строительство).

Доктор экономических наук,
профессор, заведующая кафедрой
экономики и предпринимательства
в строительстве
ФГБОУ ВО «Казанский государственный
архитектурно-строительный
университет», г. Казань.

420043, г. Казань, ул. Зеленая
Телефон: +7 (843) 526-93-06
e-mail: gulsina@kgasu.ru



УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

