

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор по науке

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина»

кандидат физико-математических наук,
старший научный сотрудник

В. В. Кружаев

2016 года

ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертацию Сидоренко Ольги Андреевны «Совершенствование механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости», представленную 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 исследования. На современном этапе развития экономики России и других стран важными ее элементами являются рынки жилой недвижимости и строительная отрасль, возводящая жилье и доводящая его до потребителя.

Государство в начале периода становления рыночных отношений в России фактически самоустранилось от участия в регулировании рынка жилья. Однако в последствии актуальными оказались вопросы обеспечения жильем мало защищённых слоев населения, кроме того, возникла необходимость в решении наиболее сложных проблем активно развивавшейся строительной отрасли.

Важным достижением является создание в 1997 г. Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и применение механизма управления спросом на жилье. Однако постепенно приходит понимание того, что не совсем правильно стимулировать только спрос на жилье, важно активизировать деятельность в сфере возведения жилой недвижимости.

Современная государственная экономическая политика подразумевает активное вовлечение регионов в процессы формирования механизмов регулирования рынков жилья. В настоящее время накоплен определенный опыт реализации программ, касающихся развития рынка жилой недвижимости. Однако их осуществление, как показано в диссертации, является непоследовательным и противоречивым.

Решение возникающих проблем требует совершенствование механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости. Этим обуславливается актуальность представленного в диссертации Сидоренко О. А. исследования.

Достоверность и степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в диссертационной работе, обусловлены опорой на теоретические положения, принципы и понятийный аппарат жилищной экономики, региональной и институциональной экономики, государственного регулирования экономики, программно-целевого подхода, математического моделирования экономических систем и их частей, а также овладением автором обширного списка научной литературы и комплексным использованием методов экономической науки.

В качестве источников информации использовались данные официальной статистики России, аналитические материалы, подготовленные рейтинговыми агентствами, научно-исследовательскими институтами, научно-исследовательскими университетами, публикации в специализированных периодических изданиях, информационные ресурсы сети Интернет, нормативно-правовые документы Российской Федерации и Новосибирской области, программы и планы развития Новосибирской области, расчеты автора.

В работе корректно применены статистические и эконометрические методы, включающие метод относительных величин, индексный метод, методы корреляционного и регрессионного анализа, а также методы графического и визуального представления материала.

Теоретико-методические и прикладные результаты исследования прошли широкое обсуждение на международных, всероссийских и университетских конференциях и семинарах. Основные выводы диссертационного исследования получили признание на IV Всероссийском конкурсе молодых аналитиков в номинации «Аналитическое обеспечение строительства в России» (Москва, 2014).

Апробация положений диссертации проведена в практической деятельности Министерства строительства Новосибирской области, строительной компании ООО «Энергомонтаж» (г. Новосибирск), а также в учебном процессе ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный технический университет», при проведении занятий по соответствующим дисциплинам, что подтверждается справками об использовании результатов диссертационной работы.

Основные положения и результаты диссертации опубликованы в 15 статьях, в том числе в четырех статьях в изданиях, рекомендованных ВАК РФ.

Новизна и значимость положений и результатов диссертации

В диссертации четко сформулирована цель исследования – разработка методических рекомендаций по совершенствованию механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости для поддержания рыночного предложения и его последующего увеличения с учетом региональных особенностей.

Для достижения поставленной цели были решены важные научно-практические задачи: исследованы существующие подходы к определению

понятия рынка жилья и обоснована его модифицированная структура; обоснован и представлен механизм государственного регулирования рынка жилья и его инструменты; выявлены особенности государственного регулирования рынка жилой недвижимости на основе изучения зарубежного и российского опыта; разработана факторная модель рынка жилой недвижимости региона, позволяющая систематизировать проблемы функционирования рынка жилья в Новосибирской области; выделены наиболее важные для Новосибирской области факторы, определяющие предложение на рынке жилья, и разработана эконометрическая модель предложения на рынке жилья региона с учетом спроса; сформированы методические рекомендации по перераспределению бюджетных средств на поддержку строительной отрасли на региональном уровне и повышению ее результативности.

Проведение О. А. Сидоренко всестороннего исследования позволило получить результаты, обладающие теоретической и практической значимостью.

Автором получены существенные научные результаты:

1) уточнено понятие рынка жилья как совокупности трансакций в сфере обращения жилья и соответствующих правил их осуществления и контроля на основе систематизации подходов к определению рынка жилой недвижимости и его структуре данных А. Н. Асаулом, Л. С. Валинуровой, Е. В. Носковым, Я. В. Паттури, Н. Ордуэйя, Дж. Фридманом и другими учеными. Уточнение понятия рынка жилья позволило выявить направления модификации структуры рынка жилой недвижимости, которые, в отличие от других подходов, делают акцент на развитии предложения на первичном рынке жилья, учете долгосрочного характера возведения недвижимости и областях осуществления трансакций, формирующих ценность жилья для потребителей (с. 12–20 диссертации);

2) выделены инструменты опосредованного воздействия (государственный заказ и др.) на функционирование рынка жилой недвижимости на основе проведенной классификации инструментов государственного регулирования рынка жилья в зависимости от областей воздействия (спроса или предложения) и типа инструментов (прямые или косвенные) (с. 30–46 диссертации);

3) выявлены технолого-экономические и институциональные проблемы рынка жилья Новосибирской области, сдерживающие его развитие и обуславливающие необходимость совершенствования направлений регулирования данного рынка (с. 106–137 диссертации);

4) разработана эконометрическая модель предложения на рынке жилья региона (учитывающего спрос), позволяющая оценивать его объемы, сформированная на основе выделения наиболее важных факторов, свойственных для рынка жилья Новосибирской области – финансирование спроса в отрасли, конкуренция, трудовые ресурсы, производственные мощности

и их износ, наличие инфраструктуры (электрические сети). Проведены многовариантные расчеты с целью оценки объемов предложения жилья в Новосибирской области (с. 138–147 диссертации);

5) определены инструменты регулирования рынка жилья Новосибирской области (ипотека, субсидии малому бизнесу, обучение работников, льготные кредиты на оборудование, налоговые льготы по амортизации, инвестиции в инфраструктуру), учитывающие специфику государственного регулирования рынка жилья в регионе, зарубежный опыт регулирования рынка жилой недвижимости и результаты эконометрического моделирования предложения жилья, учитывающего спрос (с. 60–89; 3.3, с. 148–153 диссертации).

Исследование обладает следующими элементами научной новизны:

1) предложена авторская модификация структуры рынка жилья, отличительными особенностями которой от других подходов являются: 1) акцент на участников, формирующих предложение на первичном рынке жилья; 2) выделение области совместного осуществления трансакций государством и бизнесом; 3) учет возможности комплексной застройки, включая создание объектов бытовых услуг и социальной инфраструктуры (с. 20–29 диссертации);

2) усовершенствован механизм государственного регулирования рынка жилья на основе обобщения идей Я. Л. Богомолова, Л. А. Полякова, Л. И. Цапу и других исследователей и применения принципов программно-целевого подхода и институциональной теории, который в отличие от исследованных подходов позволяет обеспечить взаимодействие между федеральным и региональным уровнем в распределении полномочий, взаимосвязь между целями государственного регулирования и его инструментами, согласования действий во временном (долгосрочном, среднесрочном, краткосрочном) аспекте (с. 47–59 диссертации);

3) построена факторная модель рынка жилой недвижимости региона, в которой в отличие от других моделей учтены технологико-экономические и институциональные факторы не только краткосрочного, но и средне- и долгосрочного воздействия, влияющие на предложение на первичном рынке жилья (с. 90–105 диссертации);

4) выработан авторский подход к перераспределению бюджетных средств региональных программ, связанных с повышением результативности строительной отрасли в Новосибирской области, который нацелен на обоснование перераспределения бюджетных средств между различными региональными программами, поддерживающими спрос и предложение на рынке жилья региона. В предлагаемом подходе по сравнению с государственной поддержкой рынка жилья, ориентированной на спрос, достигается увеличение предложения жилья при экономии ресурсов регионального бюджета (с. 154–163; заключение).

Значимость для науки и практики полученных автором результатов

Теоретическая значимость диссертационной работы определяется приращением научного знания в области совершенствования механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости, а именно системным представлением структуры и механизма государственного регулирования регионального рынка жилья, построением факторной модели рынка жилой недвижимости региона с акцентом на стимулирование предложения жилья, концептуально обуславливающей возможность структурирования имеющихся проблем развития регионального рынка жилья и применения эконометрических методов.

Практическая значимость работы заключается в оценке реализации долгосрочных и среднесрочных программ и планов развития Новосибирской области, касающихся рынка жилья; выявлении наиболее важных факторов, свойственных для рынка жилья данного региона по результатам проведенного анализа состояния строительной отрасли Новосибирской области; количественной оценке бюджетных расходов на применение выделенных инструментов государственного регулирования рынка жилья в области; выявлении направлений перераспределения бюджетных средств между различными региональными программами, поддерживающими спрос и предложение на рынке жилья.

Рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации

Результаты диссертации могут быть использованы:

– Органами государственной власти и управления для научно-обоснованного регулирования рынка жилья; разработки и реализации региональных программ развития рынка жилья и строительства жилой недвижимости, а также для совершенствования системы их адаптации и мониторинга; для обоснования мер совместных действий в рамках государственно-частного партнерства; для оценки направленности влияния торговых ограничений на строительную отрасль Новосибирской области.

– Коммерческими организациями, чьи деловые интересы связаны с созданием ценности в сфере возведения жилой недвижимости и комплексной застройкой территории, для заключения соглашений о социально-экономическом сотрудничестве; получении поддержки в виде налоговых льгот, бюджетных субсидий и других форм; обоснования участия в реализации программ развития территорий.

– В учебном процессе при подготовке и совершенствовании учебно-методических комплексов таких дисциплин, как «Государственное регулирование экономики», «Региональные рынки», «Экономика строительства» и других, в высших учебных заведениях России.

Структура и объем диссертационной работы. Структура работы

логически выдержана, прослеживается последовательность в изложении материала, выводы и рекомендации убедительны и обоснованы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений. Основной текст работы изложен на 187 страницах.

Вместе с тем имеется ряд замечаний и дискуссионных моментов относительно выдвигаемых в диссертации научных положений:

1. Необходимо пояснить, каким образом на практике могут вырабатываться решения в выделенной области совместного регулирования рынка жилья государством и бизнесом (с. 25–27).

2. На с. 116 диссертации упоминается о создании кластера на территории Новосибирской области. Желательно было бы подробнее написать, на каком этапе формирования находится строительный кластер области.

3. Целесообразно обосновать, почему при формировании эконометрической модели предложения на рынке жилья (учитывающего спрос) не приняты во внимание такие показатели (а соответственно и факторы) социально-экономического развития как, например, показатели расселения ветхого жилья (с. 140–143).

4. Каким именно образом при выборе инструментов государственного регулирования рынка жилой недвижимости и направлений перераспределения бюджетных средств был учтен зарубежный опыт регулирования рынка жилья (с. 9, 152–155)?

5. Каковы возможности предложенного подхода государственного регулирования рынка жилья (апробированного в Новосибирской области) для применения в других регионах (с. 152–163)?

Высказанные замечания не влияют на общую положительную оценку выполненной О. А. Сидоренко диссертационной работы.

Заключение по диссертационной работе

Диссертация О. А. Сидоренко на тему «Совершенствование механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости» представляет собой самостоятельную, завершенную, научно-квалификационную работу, обладающую актуальностью, научной новизной, теоретической и практической значимостью.

Диссертация соответствует пунктам: 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; 1.3.70. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в

сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)».

В диссертационной работе, выполненной О. А. Сидоренко, содержится решение актуальной научной задачи по разработке методического подхода, связанного с совершенствованием государственного регулирования рынка жилой недвижимости, основанного на приоритетной поддержке предложения на рынке с учетом региональных особенностей и совместной выработки решений представителями бизнеса и государства.

Основные положения и результаты диссертации полностью отражены в автореферате и публикациях автора.

Диссертационная работа отвечает требованиям ВАК Российской Федерации, предъявляемым к кандидатским диссертациям (пп. 9–14 Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842), а автор исследования – Ольга Андреевна Сидоренко 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).

Результаты диссертационной работы О. А. Сидоренко «Совершенствование механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости», отзыв на диссертацию и автореферат обсуждены и одобрены на заседании кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина» «06» сентября 2016 г. (протокол № 1).

И.о. заведующего кафедрой
экономики и управления
строительством и рынка недвижимости
Высшей школы экономики и менеджмента
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»,
кандидат физико-математических наук,
доцент кафедры

Ларионова Виола Анатольевна

Адрес: 620002, г. Екатеринбург, ул. Мира, д. 19, ауд. И-425
Телефон: +7 (343) 374-12-73, +7 (343) 375-94-59
Факс: +7 (343) 375-41-72
E-mail: eusrp@mail.ru
Дата: 06 сентября 2016 года