

Отзыв

официального оппонента доктора экономических наук, профессора Н.Я. Каложновой 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)»

1. Актуальность избранной темы диссертационного исследования

Успех развития экономики, в том числе, строительной отрасли, зависит от большой степени от института государственного регулирования рынка жилой недвижимости, включающего как законодательную основу регулирования, так и механизмы стимулирования развития рынка жилья. Стимулирование развития рынка жилья включает своевременное предоставление государственной поддержки, которая должна отвечать особенностям экономики региона, кроме того, осуществляться исходя из рациональности расходования средств бюджета. Осуществление поддержки строительной отрасли региона со стороны государства особенно важно в силу объединения в этой отрасли как чисто экономических, так и социальных функций, что делает научно-квалификационную работу О. А. Сидоренко актуальной и своевременной.

В научно-квалификационной работе О. А. Сидоренко представлено развернутое исследование, посвященное вопросам государственного регулирования рынка жилой недвижимости на региональном уровне. Актуальность данного исследования не вызывает сомнений, как вследствие соображений поддержки строительной отрасли в условиях экономического кризиса, так и по причине социальной значимости данной отрасли, государственное регулирование которой должно быть направлено на решение жилищной проблемы.

Во многих исследованиях акцент делается на государственном регулировании спроса на рынке жилья. Однако в данной работе соискатель

обращает внимание на предложение, регулирование которого обеспечивает, в том числе, создание жилья по приемлемым ценам.

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

Теоретические положения, представленные в работе, охватывают вопросы, связанные с понятием рынка жилья, его государственного регулирования. Теоретическая часть исследования включает в себя систематизацию различных подходов к пониманию механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости, на основе которого формулируется собственное понимание исследователя, относящееся к данной научной категории.

Аналитическая часть исследования включает анализ статистических показателей, характеризующих состояние рынка жилья Новосибирской области, что позволяет автору обоснованно выделить проблемы, характеризующие данную отрасль региональной экономики. Также исследователем проведен анализ зарубежного опыта государственного регулирования рынка жилья, что позволило соискателю выделить перспективные методы государственного регулирования рынка жилой недвижимости. Проведенный анализ дополнен оценкой практики государственного регулирования рынка жилья в России, как на федеральном, так и на региональном уровне.

Научная обоснованность выдвигаемых О.А.Сидоренко положений обусловлена использованием автором как российского, так и зарубежного опыта, использованием широкого перечня различных источников информации. Сделанные выводы подтверждаются статистическими данными, а также показателями значимости эконометрической модели, используемой для оценки результатов строительной отрасли. В пользу обоснованности полученных результатов говорит также проведенная исследователем оценка предполагаемых эффектов их использования в практике государственного регулирования рынка жилья в Новосибирской области.

Таким образом, сформулированные в данной научно-квалификационной работе положения являются полностью обоснованными.

3. Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается справками об использовании разработанных автором предложений в практике управления строительной компании ООО «Энергомонтаж», Министерства строительства Новосибирской области, в учебном процессе ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный технический университет» (НГТУ), при проведении занятий по дисциплинам «Государственное регулирование экономики», «Государственное и муниципальное управление», «Региональные рынки».

Автором опубликованы 15 статей общим объемом 7,61 п.л. (в том числе авторских 6,98 п.л.), в том числе 4 статьи в изданиях, рекомендованных ВАК РФ, 3 статьи в зарубежных изданиях.

Таким образом, сформулированные в диссертации научные положения, выводы и рекомендации являются достаточно достоверными.

4. Новизна научных положений, выводов и рекомендаций

Автором реализована логичная схема исследования, представленная в научно-квалификационной работе, которая включает в себя оценку ситуации в строительной отрасли Новосибирской области; выделение проблем государственного регулирования рынка жилой недвижимости региона; анализ отечественного и зарубежного опыта, который может быть использован для решения данных проблем; разработку факторной модели рынка жилья; разработку эконометрической модели, которая описывает предложение на рынке жилья Новосибирской области с учетом спроса; разработку практических рекомендаций по совершенствованию государственного регулирования рынка жилья в Новосибирской области.

Следует отметить комплексный характер исследования, в котором убедительно обоснована возможность достижения целей государственного регулирования рынка жилой недвижимости при условии приоритетной поддержки предложения на рынке с учетом совместной выработки решений в области регулирования рынка представителями бизнеса и государства.

Новизна сформулированных автором научных положений, выводов и

рекомендаций заключаются в следующем:

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 положений институциональной теории. Предложенный механизм в отличие от исследованных подходов позволяет обеспечить взаимодействие между федеральным и региональным уровнем в распределении полномочий, обеспечить взаимосвязь между целями государственного регулирования и его инструментами, достичь 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 технологическо-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 авторском подходе в сравнении с государственной поддержкой рынка жилья, ориентированной на спрос, достигается увеличение предложения жилья при экономии ресурсов регионального бюджета (с. 154–163; заключение диссертации).

5. Научная и практическая значимость диссертационной работы

Теоретическая значимость исследования определяется приращением

научного знания в области совершенствования регулирования регионального рынка жилья со стороны государства. В работе расширены и дополнены теоретические положения о структуре рынка жилой недвижимости, механизме и особенностях его государственного регулирования, как на федеральном, так и на региональном уровнях; выделены особенности развития строительства жилья на уровне региона; проведено обоснование поддержки предложения с учетом спроса, которое предполагает совместную выработку решений региональных властей и бизнеса по вопросам поддержки строительной отрасли региона.

Практическая значимость исследования определяется возможностью использования предложенных мер государственного регулирования и методического подхода для перераспределения бюджетных ресурсов, что позволяет достичь требуемого увеличения предложения на рынке жилья при экономии финансовых ресурсов бюджета региона. Данный подход использован органами управления Новосибирской области для научно-обоснованного регулирования рынка жилой недвижимости. Также указанный подход задействован в коммерческих структурах, бизнес которых связан с комплексной застройкой территории.

Полученные в диссертационной работе результаты могут быть использованы в образовательном процессе при подготовке и повышении квалификации менеджеров строительной отрасли и сферы ЖКХ, государственных служащих.

Полученные результаты могут быть использованы при разработке региональных программ развития строительства и поддержки рынка жилой недвижимости, для совершенствования адаптации данных программ к условиям рынка с учетом результатов его мониторинга. Возможно использование полученных результатов для обоснования мер совместного участия органов региональной власти и коммерческих структур, направленных на совершенствование управления рынка жилья, а также для оценки воздействия торговых ограничений на рынок жилой недвижимости.

Кроме того, возможно применение полученных результатов коммерческими компаниями, являющимися участниками рынка жилой недвижимости региона, для

заклучения соглашений о социально-экономическом сотрудничестве, выработки совместных решений органов государственной власти и коммерческих организаций, обоснования получения различных форм государственной поддержки и разработке перспективных решений в ходе комплексного развития территорий.

При общей положительной оценке работы, необходимо отметить следующие замечания:

1. Следует более четко выделить, какие теоретические концепции стали основой модификации структуры рынка жилья в сравнении с другими исследованиями (с. 12–29).

2. В большинстве регионов строительные компании ведут деятельность на уровне конкретных городов, а не региона в целом. Как взаимосвязано регулирование рынка жилья на региональном и муниципальном уровне (с. 71–90)?

3. Требуется пояснения вопрос: почему несоответствие между производством строительных материалов и ценами на них, а также опережающий рост цен на недвижимость обозначены как единая проблема (с. 118–123)?

4. Желательно конкретизировать роль разработанной автором эконометрической модели предложения жилья в подготовке методических рекомендаций по перераспределению бюджетных средств на поддержку строительной отрасли в регионе и повышение ее результативности (с. 140–143).

5. Известно, что лизинг является современной формой бизнеса. Почему не рассмотрен льготный лизинг как отдельный инструмент государственного регулирования рынка жилья (с. 152–154)?

Данные замечания не снижают качества теоретических и практических результатов диссертационного исследования.

Заключение о соответствии диссертации установленным критериям

В целом диссертация является самостоятельной, законченной, научно-квалификационной работой, выполненной на актуальную тему, имеющую теоретическую и практическую значимость. Автореферат и публикации достаточно полно отражают содержание диссертации.

Диссертация соответствует паспорту специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)». В частности 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.

Диссертация О. А. Сидоренко соответствует критериям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 842, предъявляемым к кандидатским диссертациям.

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)».

Заведующая кафедрой экономической
теории и управления ФГБОУ ВО
«Иркутский государственный университет»,
доктор экономических наук, профессор

Н. Я. Калужнова

Почтовый адрес: 664074, Иркутск, ул.Ломоносова, 9, кв.29
Телефон /факс: 89148865258
E-mail: 2010nyk@mail.ru

Подпись

УДОСТОВЕРЯЮ