

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор по научной работе и
информатизации
ФГБОУ ВПО «Воронежский
государственный университет»
д.б.н., профессор



В.Н. Попов

«28» мая 2014 года

ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертационную работу
Щулепниковой Евгении Александровны на тему: «Современные механизмы функционирования рынка жилой недвижимости Российской Федерации», представленную на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальностям 08.00.01 – экономическая теория, 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)

1. Актуальность избранной темы

Диссертация Щулепниковой Евгении Александровны посвящена одной из наиболее актуальных для современной российской экономики проблем – проблеме функционирования российского рынка жилья в условиях формирующейся рыночной экономики, а также возможностям влияния на эти процессы посредством государственного регулирования. Сегодня значимым фактором развития человеческого потенциала является повышение качества жилищных условий населения, создание безопасной и комфортной среды жизнедеятельности человека, что невозможно без формирования цивилизованного рынка жилой недвижимости.

В качестве цели диссертационного исследования автором логично заявлено выявление на основе применения неоклассического и неоинституционального подходов, а также положений экономики недвижимости современ-

ных механизмов и тенденций функционирования рынка жилой недвижимости РФ.

Проблемам функционирования, развития и регулирования рынка жилья посвящено немалое количество научных трудов и учебных пособий, но большая их часть относится к экономике недвижимости и экономике строительства. В то же время на сегодняшний момент все еще отсутствуют развитые теоретико-методологические концепции функционирования и эффективного регулирования рынка жилья с использованием теоретико-методологических подходов микро- и макроэкономики. Оригинальность диссертации Е.А. Шулепниковой заключается в том, что рынок жилой недвижимости рассматривается не как изолированная система, а во взаимосвязи с другими рынками, а на его функционирование оказывают влияние как макроэкономические процессы, так и институциональная среда российской экономики, которая модифицирует характер взаимоотношений участников рынка.

Это дает основание утверждать, что научная проблема, сформулированная в диссертации, является актуальной. Решение указанных проблем позволит обогатить экономическую науку новыми теоретико-методологическими концепциями, а также повысить благосостояние общества в целом.

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

Обоснованность положений, выдвигаемых на защиту, определяется прежде всего творческим применением адекватных теоретико-методологических подходов исследования. В качестве таковых автором выбраны фундаментальные положения неоклассического направления экономической мысли (теории потребительского поведения, равновесия фирмы и отрасли, общего равновесия), а также неоинституционального направления экономической мысли (теории прав собственности Р. Коуза и др., концепции

ограниченной рациональности Г. Саймона, специфических активов О. Уильямсона, «ухудшающего отбора» Дж. Акерлофа, нелегальной экономики Э. де Сото и др.).

Использование основных положений неоклассической микроэкономики позволило автору представить многофакторные процессы формирования спроса и предложения на рынке жилья, исследовать влияние типов рыночных структур на установление рыночного равновесия для различных сегментов этого рынка с учетом их особенностей, сделать обоснованные выводы и рекомендации. Использование методологии институционализма позволило всесторонне охарактеризовать институциональную среду функционирования рынка жилья в современной России. Анализ особенностей и тенденций развития с применением макроэкономических подходов позволил автору сформулировать действительные и потенциальные проблемы на рынке жилой недвижимости РФ, а также обозначить основные направления политики государства, способствующие их преодолению. Теоретические подходы дополнены прикладным анализом с применением инструментария экономики недвижимости, что позволило наполнить теоретическое содержание фактическим материалом и использовать метод верификации.

Научная обоснованность положений исследования определяется также структурой и логикой изложения. Автор последовательно раскрывает особенности теоретических и методологических подходов к исследованию рынка жилья, проводит подробный анализ современного состояния и тенденций российского рынка жилой недвижимости, характеризует взаимосвязи рынка жилья с рынками земли, труда, реального капитала, финансов, а также исследует институциональную среду и общие подходы к государственному регулированию рынка жилья. Работу завершает четкая постановка трех основных проблем развития российского рынка жилой недвижимости и определение способов их решения на основе совершенствования методов государственного регулирования.

Ознакомление с содержанием работы показало, что сформулированные в диссертации задачи, выбранные методы исследования, выдвигаемые на защиту основные научные положения в полной мере соответствуют поставленной цели и обеспечивают её достижение.

3. Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

В качестве теоретической и методологической базы в работе использованы фундаментальные научные труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные изучению рынка жилья. Они послужили основой для обобщения накопленных знаний в исследуемой области и явились отправной точкой для разработки методологической платформы решения актуальных проблем функционирования и развития данного рынка. В ходе исследования соискателем использовано для обоснования своих выводов более двухсот источников, включая нормативно-правовые акты органов власти, статистические данные; активно использован современный инструментарий, включающий методы математического моделирования экономических процессов, корреляционно-регрессионный анализ, нормативный и позитивный подход. Все это обеспечивает достоверность полученных Шулепниковой Е.А. в ходе исследования результатов.

Новизна научных положений, выводов и рекомендаций диссертационного исследования Шулепниковой Е.А. заключается в следующем.

1) По специальности 08.00.01 «Экономическая теория»:

- Выделены дополнительные характеристики экономической категории «жилая недвижимость» с помощью уточнения свойств данного блага. Предложен и применен способ выявления структуры полезности блага «жилая недвижимость» на основе теории иерархии потребностей А. Маслоу, что позволило представить жилую недвижимость как комплексное благо (с. 21-25). Все это позволило сделать интересное предположение о том, что при изучении поведения потребителя жилой недвижимости этот товар следует рас-

считать как совокупность объективно измеряемых характеристик (в соответствии с теорией К.Ланкастера) (С.26)

- Творчески применена неоклассическая классификация факторов спроса и предложения применительно к рынку жилья, что позволило автору выявить ряд особенностей влияния каждого из факторов на функционирование данного рынка (с. 36-45, 49-59). Изложены оригинальные авторские идеи об эффектах замещения и дохода и факторах эластичности спроса и предложения на рынке жилой недвижимости (с. 46-49, 59), а также об особенностях установления равновесия на рынке жилья в краткосрочном и долгосрочном периодах и для разных сегментов рынка: потребительского и инвестиционного (с. 60-62).

- Проведена идентификация типов конкурентных и неконкурентных рыночных структур на основе следующих критериев: количество продавцов и покупателей, степень дифференциации товара, барьеры проникновения на рынок для производителей и продавцов, особенности конкуренции в отрасли и др. (с. 63-71). Эта идентификация позволила соотнести типы рыночных структур (от совершенной конкуренции до монополии) с сегментами рынка жилой недвижимости.

- Развита институциональные основы функционирования рынка жилья (теории трансакций, трансакционных издержек, оппортунизма применительно к предмету исследования). Трансакции на этом рынке автор обоснованно связывает с неопределённостью и риском, размыванием границ фирмы и рынка, формированием симбиозных фирменно-рыночных структур (с. 124-125). Конкретизированы типы трансакционных издержек применительно к вторичному рынку жилья (с. 126-128). Несомненной научной новизной обладают идеи анализа первичного и вторичного рынков жилья России на основе концепции «ухудшающего отбора» Дж. Акерлофа и концепции внезаконной экономики Э. де Сото, которые успешно реализованы в диссертации для ана-

лиза таких проблем, как снижение качества строительства жилой недвижимости и формирование теневого сектора аренды жилья (с. 129-131, 132-136).

- На основе творческого соединения неоклассического и неоинституционального подходов раскрыты особенности провалов рынка жилой недвижимости в современной России, такие как: ограничение конкуренции как по объективным (эффект масштаба, влияние доходов населения и пр.), так и субъективным причинам (искусственные барьеры доступа); асимметрия информации и нарушение прав потребителей, дольщиков и пр.; недостижение социального оптимума из-за присутствия некомпенсируемых отрицательных экстерналий на рынке жилья; недостаточное производство общественных благ (объектов жилья с положительными социальными эффектами) (с. 140-153).

2) По специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)»

- Выявлен ряд важных отраслевых особенностей и тенденций современного российского рынка жилья, охарактеризована динамика цен на первичном и вторичном рынке в сочетании с динамикой продаж, а также в сочетании с индексом потребительских цен, причины перегрева рынка и формирования пузыря на нем, разной волатильности его сегментов, присутствия цикличности на рынке и лаговые взаимосвязи с доходами и сбережениями населения, а также с демографическими процессами (с. 75-91).

- Раскрыты механизмы взаимосвязи рынка жилья с рынками земли, труда, капитала, финансовым рынком: с их рыночными и организационными структурами, современным состоянием (доступностью и качеством ресурсов), процессами оптимизации затрат на них, компенсирующими различиями в ценах, открытостью рынков и мобильностью факторов, формированием оптимальных портфелей активов (с. 91-122).

- Предложена уточненная классификация административных и экономических методов государственного регулирования рынка жилой недвижимости (рис. 3.1 на с. 155), выявлены недостатки этих методов в современных условиях РФ (с. 156–160). Методы государственного регулирования рынка жилой недвижимости приведены в соответствие с выделенными в работе тремя основными проблемами рынка жилой недвижимости РФ: дефицитом качественного жилья, низкими темпами инновационного развития строительной отрасли, низкой доступностью жилья для большинства населения (с. 167-170, 176-178, 189-190).

Замечания и спорные моменты исследования

1. В работе отсутствует четкое разграничение отрасли жилищного строительства (то есть сферы производства жилья), рынка жилья (сферы обмена) и использования жилья (сферы потребления). В ряде случаев это приводит к смешению закономерностей, относящихся к различным стадиям производственного процесса.

2. В работе утверждается, что на рынке жилой недвижимости преобладают все типы рыночных структур, от монополии и олигополии до монополистической и совершенной конкуренции (с. 73). Однако до этого на с. 60 диссертант приводит теоретическую модель, характерную для рынка совершенной конкуренции, что упрощает теоретико-методологический анализ проблемы.

3. Прокларирована, но недостаточно раскрыта цикличность рынка жилой недвижимости РФ, пего связь с теоретическими строительными циклами, циклами К. Маркса–К. Жюгляра и С. Кузнеца (с. 87-89). При анализе цикличности автор в основном ссылается на исследования других экономистов, хотя было бы интересно подкрепить эту часть исследования самостоятельным анализом синхронных колебаний показателей рынка жилья (прежде всего объемов и цен) и других макроэкономических параметров (денежной массы, объема и условий ипотечного кредитования, доходов и

накопленных сбережений). Автор же показывает связь только с динамикой безработицы, которая отнюдь не является единственным показателем цикла.

4. Работу украсило бы большее количество обобщающих схем и таблиц.

Данные замечания не снижают теоретической и практической значимости диссертационной работы Шулепниковой Е.А., а указывают направления дальнейшего исследования. Работу отличает хороший стиль, умелое использование понятийного аппарата, глубокое и всестороннее знание изучаемой проблемы, четкая логика рассуждений, убедительная аргументация выдвигаемых положений и несомненная обоснованность выводов. Это свидетельствует о высокой квалификации соискателя.

4. Значимость полученных автором диссертации результатов для развития соответствующей отрасли науки

Теоретическая значимость результатов исследования заключается в развитии ряда неоклассических концепций (потребительского поведения, спроса и предложения, эластичности, рыночного равновесия, «провалов рынка»), а также концепций неоинституционального направления экономической мысли (теории прав собственности, трансакций и трансакционных издержек, контрактов, оппортунизма) для исследования процессов формирования, развития и регулирования рынка жилой недвижимости с целью достижения им социальных оптимумов. Применение их для анализа рыночных отношений в жилищном секторе экономики России позволило разработать подходы к государственному регулированию российского рынка жилья. Эти положения могут конкретизироваться в дальнейшей научно-исследовательской деятельности.

Предложенные в диссертации подходы, методы, модели, полученные конкретные результаты и выводы рекомендуется использовать в учебном процессе при преподавании экономических дисциплин «Микроэкономика», «Экономика отраслевых рынков», «Институциональная экономика», «Эко-

номика недвижимости», а также на курсах повышения квалификации разного рода специалистов по рынку недвижимости: риэлторов, оценщиков и пр.

5. Рекомендации по использованию результатов и выводов, приведенных в диссертации

Практическая значимость работы состоит в возможности использования выявленных макроэкономических закономерностей и институциональных проблем рынка жилья в России при разработке эффективной жилищной политики органами государственной власти различного уровня, формировании региональных инвестиционных программ, в управлении государством институциональной средой развития рынка жилья.

Конкретные предложения автора, касающиеся инновационного развития отрасли жилищного строительства, управления качеством и доступностью жилья рекомендуется использовать государственным органам различного уровня (Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, региональным министерствам) при разработке прогнозов и программ развития отрасли жилищного строительства, уточнении программ обеспечения населения жильем. Выводы автора о способах разрешения конфликтов прав собственности и внешних эффектов в сфере жилищного строительства следует использовать как самим застройщикам жилья, собранию собственников жилых помещений, так и саморегулирующимся организациям в области строительства и городского хозяйства.

6. Заключение о соответствии требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней

Исследование Щулепниковой Е.А. представляет собой авторскую научно-квалификационную работу, обладающую внутренним единством и содержащую новые научные результаты и положения. Основные научные результаты диссертации достаточно полно отражены в публикациях соискателя в рецензируемых изданиях. Автореферат полностью и достоверно отражает результаты исследования.

В целом диссертация Щулепниковой Е.А. на тему «Современные механизмы функционирования рынка жилой недвижимости Российской Федерации» является самостоятельным законченным исследованием, характеризуется новизной и практической значимостью теоретических положений. Диссертация соответствует всем требованиям Положения о порядке присуждения учёных степеней, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 842 от 24.09.2013 г., предъявляемых к кандидатским диссертациям, а её автор, Щулепникова Евгения Александровна, заслуживает присуждения учёной степени кандидата экономических наук по специальностям 08.00.01 – «Экономическая теория», 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)».

Отзыв подготовлен д.э.н., проф. Гоголевой Т.Н., к.э.н., доц. Ляшенко И.Ю.

Отзыв на диссертацию обсужден и принят на расширенном заседании кафедры экономической теории и мировой экономики экономического факультета ФГБОУ ВПО «Воронежский государственный университет» с дополнительным включением приглашенных докторов наук по специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» (протокол № 9 от 28 мая 2014 г.).

Зав. кафедрой экономической теории и мировой экономики экономического факультета ФГБОУ ВПО «Воронежский государственный университет», д.э.н., профессор Т.Н. Гоголева (Гоголева Татьяна Николаевна)

Адрес: 394006, Россия, г. Воронеж, Университетская площадь, д. 1.
Интернет-сайт: [http:// www.vsu.ru](http://www.vsu.ru)
Телефон: (743) 234-11-59.

