

В диссертационный совет
Д 212.232.27 по защите докторских и
кандидатских диссертаций
при Санкт-Петербургском
государственном университете
адрес: 191123, Санкт-Петербург, ул.
Чайковского, д. 62

ОТЗЫВ

**на автореферат диссертации Щулепниковой Евгении Александровны на тему:
«Современные механизмы функционирования рынка жилой недвижимости
Российской Федерации», представленной 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)**

Рыночные механизмы в настоящее время определяют развитие большинства сфер экономической деятельности. Однако сами они действуют в определенной институциональной среде. Кроме того, рынок жилой недвижимости не является изолированной системой, он связан и взаимодействует как с другими рынками, так и социально-экономическими подсистемами. Спрос на этом рынке зависит от доходов, сбережений, ожиданий населения; предложение – от барьеров в строительной отрасли, доступности и цене ресурсов и пр. Значительное влияние на его функционирование оказывает преобладающий тип конкуренции в том или ином сегменте. На рынке жилой недвижимости находят свое проявление закономерности поведения как потребителя, так и инвестора. Несовершенство рыночных механизмов обуславливает присутствие на нем целого комплекса трансакционных издержек, а несовершенство спецификации прав собственности становится причиной разных видов экономического оппортунизма. Несовершенства рынка в плане аллокации ресурсов, присутствия асимметрии информации и внешних эффектов обуславливает особые подходы к его регулированию.

Весь этот комплекс проблем поднимается и успешно решается в работе Е.А. Щулепниковой, целью которой является «выявление современных механизмов и тенденций функционирования российского рынка жилой недвижимости на основе неоклассического и неоинституционального подходов, а также подходов экономики недвижимости» (страница 6 автореферата).

На основании анализа представленного на рассмотрение автореферата диссертации можно сделать вывод, что автору удалось дополнить теоретические представления о рынке жилья в части:

- более подробной характеристики жилой недвижимости как комплексного частного блага (со свойствами клубных благ и положительными и отрицательными внешними эффектами) и как ресурса, используемого для различных целей;
- классификации и уточнении влияния факторов спроса и предложения на жилую недвижимость, а также факторов ценовой и неценовой эластичности спроса и предложения для различных сегментов российского рынка жилья;

- объяснения некоторых важных макроэкономических тенденций функционирования и развития рынка жилой недвижимости РФ;
- раскрытия связей рынка жилья с рынками факторов производства в строительстве (труда, земли и капитала), а также рынками товаров-субститутов, товаров-комплементов и альтернативных активов;
- выявления некоторых свойств трансакций на рынке строительства жилья, конкретизации присущих вторичному рынку жилья трансакционных издержек, а также проявлений оппортунизма, с применением теории ухудшающего отбора Дж. Акерлофа и пр.;
- развития неоклассического и неинституционального подходов к регулированию рынка жилья с позиции компенсации «провалов» и спецификации прав собственности.

В этой связи цель, поставленную перед исследователем, можно считать достигнутой, а большую часть задач – успешно решенными. Объяснения и выводы, выработанные в диссертации, содержат в себе достаточные элементы научной новизны.

Давая в целом положительную оценку результатам диссертационного исследования, необходимо подчеркнуть, что из текста автореферата не ясно, рассматривались ли в диссертации такие институциональные проблемы, как ограниченная рациональность, недостаток информации, проблема защиты прав инвесторов применительно к рынку жилья. В автореферате не раскрыты виды трансакционных издержек на первичном рынке жилья РФ, что не исключает вероятности более подробного отражения этого вопроса в тексте самой диссертационной работе.

Содержание автореферата свидетельствует о том, что работа Щулепниковой Е.А. представляет собой законченное научное исследование, выполненное на высоком уровне, степень достоверности и обоснованности выводов соответствует всем требованиям Постановлением Правительства РФ № 842 от 24.09.2013 г., предъявляемых к кандидатским диссертациям, а автор, Щулепникова Евгения Александровна, заслуживает присуждения учёной степени кандидата экономических наук по специальностям 08.00.01 – «Экономическая теория» и 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)»).

Доктор экономических наук, профессор,
заведующий кафедрой экономики
НОУ ВПО «Нижегородский институт
менеджмента и бизнеса»



Мазин
Александр Леонидович

Адрес: 603062, Россия, Нижний Новгород, ул. Горная, д. 13.
E-mail: almazin1@yandex.ru
Телефон: +7(831) 465-74-8

Подпись
учредителя
начальника



Щулепникова Е.А.
Щулепникова Е.А.