

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)

При переходе от административно-командной к рыночной системе хозяйствования происходит становление качественно новых отношений во всех сферах экономической деятельности, в том числе в сфере жилищных отношений и жилищного строительства. При этом сама рыночная трансформация сопровождается как положительными, так и негативными явлениями, некоторые из которых достались в наследство от прежней системы хозяйствования, а другие являются порождением рынка. В связи с этим весьма актуальным остается исследование механизмов рынка жилой недвижимости и их трансформации в конкретной институциональной, организационной, макроэкономической среде российской экономики, а также совершенствование методов его государственного регулирования.

Анализ представленного автореферата диссертации показывает, что в работе выдвинуты и обоснованы следующие положения, обладающими элементами научной новизны:

1. Применена теория А. Маслоу для раскрытия структуры потребностей на жилье как комплексное благо и обоснования его связи со структурой рынка (с. 12-13).
2. Определен ряд макроэкономических особенностей и тенденций современного рынка жилой недвижимости Российской Федерации. На основе корреляционно-регрессионного анализа динамики цен на рынке жилья разграничены периоды экспоненциального, суперэкспоненциального роста и волатильности рынка; обоснованы ценовые соотношения первичного и вторичного рынка жилья в динамике, а также опережающий рост цен на рынке жилья по сравнению рынком потребительских товаров и услуг; оценено влияние изменения доходов, сбережений, интенсивности демографических процессов на расходы по приобретению жилья населением; дополнены характеристики цикличности на рынке жилья (с. 17-20).
3. По-новому охарактеризованы взаимосвязи рынка жилья с рынками труда, капитала и земли в строительной отрасли, а также с финансовым рынком. Интересными представляются: для рынка труда – обоснование наличия на рынке труда в строительной отрасли всех типов рыночных структур (от совершенной конкуренции до монополии), влияния особых организационных форм (аутсорсинга, аутстаффинга и заемного труда); для рынка реального капитала – роста доли импортируемой строительной техники и развития рынка внешних услуг капитала; для рынка финансов – обоснование сильного влияния колебаний на валютном рынке и слабого влияния колебаний на рынке ценных бумаг; с рынком земли – формирование цены под влиянием спроса на участки с учетом наличия сервитутов (с. 20-22).



4. Выявлены особенности трансакций, классифицированы трансакционные издержки, дано теоретическое обоснование явлений ухудшающего отбора и морального риска на рынке жилой недвижимости (с. 22-24).
5. Раскрыты положительные и отрицательные внешние эффекты микроуровня и макроуровня, а также уточнены особенности информационной асимметрии на рынке жилья.
6. В процессе исследования автором были выявлены три основные проблемы, связанные с функционированием рынка жилья РФ. Решение этих проблем автор связывает с развитием инструментов государственного регулирования в рамках предложенной группировки административных и экономических методов государственного регулирования рынка жилой недвижимости РФ.

Таким образом, выполненное исследование затрагивает концептуальные основы экономической науки применительно к рынку жилья и его субъектам. Полученные результаты представляют интерес как в учебном процессе и в дальнейших научных исследованиях, посвященных вопросам рынка жилья и экономики недвижимости, так и для разработки эффективной жилищной и строительной политики.

Замечание по автореферату:

Представленные на рис. 3 автореферата методы государственного регулирования рынка жилой недвижимости являются действующими в настоящее время, автору следовало высказать свое мнение относительно их эффективности и предложить пути их совершенствования.

Резюмируя сказанное, диссертация Щуплепниковой Е.А. «Современные механизмы функционирования рынка жилой недвижимости Российской Федерации» представляет собой законченное научное исследование, выполненное на хорошем теоретическом уровне. Степень достоверности и обоснованности выводов соответствует требованиям Постановления Правительства РФ № 842 от 24.09.2013 г., предъявляемым к кандидатским диссертациям. Щуплепникова 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)».

Профессор кафедры экономики, управления и финансов  
ФГБОУ ВПО «Нижегородский государственный  
технический университета им. Р.Е. Алексеева»,  
доктор экономических наук, профессор

Плекханова Анна Феликсовна

Адрес: 603950, г. Н. Новгород, ул. Минина, д. 24.  
E-mail: docplekhanova@gmail.com.  
Телефон: 8(903)-848-31-29.

Личную подпись  
Заверяю  
Сотрудник УК *Алексеева*  
2 июня 2014.