

В диссертационный совет Д 002.073.06
при Федеральном исследовательском
центре "Информатика и управление"
Российской академии наук

ОТЗЫВ

официального оппонента доктора экономических наук, профессора
Стерника Сергея Геннадьевича на диссертацию Фавстрицкой Оксаны Сергеевны
на тему: «Формирование инвестиционного механизма жилищных рынков в условиях
депрессивных северных регионов (на примере Магаданской области)», представленную на
соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 –
Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика)

Актуальность темы исследования. Нарботанные как за рубежом, так и в отечественной науке и практике методы экономического анализа рынка недвижимости требуют развития в условиях сильнейшей степени дифференциации социально-экономического положения российских регионов. Зарубежные методы ориентированы на сформировавшийся, информационно открытый рынок, функционирующий в условиях стабильной политической и макроэкономической обстановки и развитого законодательства. Существующие отечественные подходы к экономическому и статистическому анализу рынка недвижимости плохо адаптируются к особенностям развития отдельных типов социально-экономического развития российских регионов и не позволяют достаточно эффективно решать проблемы развития региональных жилищных рынков.

По этой причине существует настоятельная потребность в развитии методологии анализа рынка недвижимости, опирающейся на опыт стран с многолетними рыночными традициями, но адекватной к специфике современного состояния отечественной экономики и рынка недвижимости. При этом наиболее актуальными проблемами (направлениями) развития методологии в целях развития организационно-экономических и инвестиционных механизмов управления является общий экономико-статистический анализ рынка недвижимости России не только на макроэкономическом уровне как сектора национальной экономики по регионам, но и на уровне отдельных типов регионов, в особенности проблемных. В настоящее время в этой плоскости есть системные методологические пробелы и ряд нерешенных прикладных задач, которые автор диссертации решает на примере жилищных рынков депрессивных северных регионов, нуждающихся в особой поддержке государства на современном этапе.

Изложенные обстоятельства определяют актуальность выбранной темы, целей и задач диссертационной работы.

Научная новизна полученных результатов исследования не вызывает сомнений, поскольку в рамках используемых сегодня российскими исследователями методологических подходов исследования рынка недвижимости недостаточное внимание уделяется в числе прочих таким направлениям, как изучение взаимозависимостей и взаимовлияния рынка недвижимости и экономики территории. Учитывая вышеизложенное и двигаясь в направлении развития существующих научных подходов изучения жилищных рынков, автор диссертации выдвигает и доказывает следующую гипотезу: тип развития региона наделяет жилищные рынки устойчивыми характеристиками, учет которых необходим при обеспечении их эффективного развития.

Наиболее значимые результаты исследования:

1. Автор предлагает научную концепцию исследования региональных жилищных рынков с учетом типологии регионов, раскрывающую взаимосвязь жилищного рынка и

экономики территории, а также определяет последовательность этапов изучения региональных жилищных рынков (с. 37-38).

2. Этапы изучения региональных жилищных рынков, основанные на взаимосвязи типа региона и типа рынка, апробированы на примере депрессивных северных регионов ДФО:

На первом этапе на основе проведенного анализа социально-экономического положения выявлены относительно благополучные и проблемные регионы ДФО, в том числе группа депрессивных северных регионов, в которую вошли Магаданская область, Камчатский край и Чукотский АО (с. 58-66);

На втором этапе изучения, на примере депрессивных северных регионов ДФО продемонстрирована связь между типом региона и характером функционирования его жилищного рынка, что подтверждает возможность типологизации региональных жилищных рынков на основе признака «тип социально-экономического развития региона» (с. 68-71).

На примере жилищного рынка Магаданской области как представителя депрессивных северных регионов ДФО реализован *третий этап* изучения жилищных рынков. Выявлены ключевые отличительные характеристики для определения инструментов воздействия на рынок с целью создания эффективного инвестиционного механизма. Определен алгоритм составления инвестиционных схем (с. 112-114).

На четвертом этапе автором разработаны схемы инвестирования, отличающиеся разной степенью участия государства и зависящие от двух ключевых факторов: типа населенного пункта и уровня доходов населения. Показано, что применение предложенных схем позволит использовать сбережения граждан для повышения уровня инвестиционной активности на жилищном рынке, для развития экономики региона в целом, в том числе привлечь и закрепить население на территории Магаданской области (с. 113-119).

Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации. Высокая степень обоснованности выводов и рекомендаций диссертации базируется на трудах отечественных и зарубежных ученых и исследователей рынка недвижимости и других предметных областей по теме работы. Автор приводит основные результаты в обзоре научных работ с необходимыми цитатами и ссылками.

Статистическая достоверность результатов работы обеспечивается использованием данных Росстата, данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, официальных сайтов Банка России, Фонда «Института экономики города», Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, а также использованием фундаментальных и цитируемых методик анализа, например, диагностика социально-экономического положения регионов Дальневосточного федерального округа осуществлена на основе методики СОПСа, анализ влияния на цены вторичного рынка жилой недвижимости в России и в Магаданской области основных факторов спроса и предложения проведен с использованием перечня факторов Стерника Г.М.

Результаты и выводы диссертационной работы являются аргументированными и теоретически обоснованными. Эти результаты опубликованы в 20 научных работах, 4 из которых опубликованы в журналах, определенных перечнем ВАК Минобрнауки РФ, а также в разделах двух монографий. Публикации соискателя достаточно полно отражают как научные, так и прикладные результаты диссертационной работы.

Практическая значимость исследования. Результаты диссертационного исследования могут быть использованы органами власти субъектов Российской Федерации при разработке инвестиционных и жилищных программ в целях привлечения инвесторов с использованием механизма государственно-частного партнерства.

Отдельные положения диссертации использованы при чтении лекций и проведении семинарских занятий по программам высшего и дополнительного профессионального образования по специальности экспертиза и управление недвижимостью на кафедре

Промышленного и гражданского строительства Политехнического института Северного международного университета (г. Магадан).

Замечания к диссертационной работе. Работа О.С. Фавстрицкой, конечно, не лишена недостатков. Так, автор не описывает цели сравнительного анализа на российском рынке жилья и рынке отдельных стран и не обосновывает выбор отдельных стран, нет единых индикаторов. В итоге нет обобщенных результатов и системного понимания процессов, в том числе в части причин различия рынков жилья в России и за рубежом (с. 17-20).

В рамках выявления особенностей функционирования жилищного рынка Магаданской области автор могла бы более подробно осветить тему через анализ жилищного рынка по муниципальным образованиям Магаданской области (с. 80-82).

Считаю, что эти недостатки не могут изменить общей положительной оценки данной работы, которая может быть защищена как кандидатская на диссертационном совете Д 002.073.06.

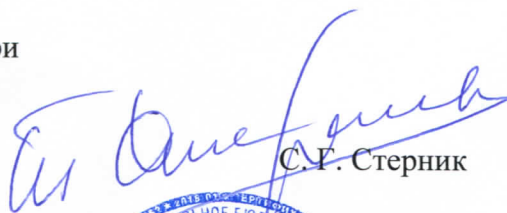
Общее заключение по диссертации. На основании изучения диссертации, автореферата и опубликованных научных работ соискателя по теме диссертации в целом можно утверждать, что диссертация О.С. Фавстрицкой является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задачи, имеющей значение для создания эффективного инвестиционного механизма для условий жилищных рынков депрессивных северных регионов России. Диссертация построена логично, содержит обоснованные новые научные результаты и положения, которые свидетельствуют о существенном личном вкладе соискателя в экономическую науку.

Содержание диссертации и автореферата соответствуют пунктам: 3.12 - Региональные особенности социально-экономического развития; типы регионов (развитые и депрессивные, доноры и реципиенты, монопродуктовые и диверсифицированные, с крупными городскими агломерациями и без них и др.), методические проблемы классификации и прикладные исследования особенностей развития различных типов регионов» и 3.17 - Управление экономикой регионов. Формы и механизмы взаимодействия федеральной, региональной, муниципальной власти, бизнес-структур и структур гражданского общества. Функции и механизмы управления. Методическое обоснование и разработка организационных схем и механизмов управления экономикой регионов; оценка их эффективности паспорта научной специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством».

Проведенное соискателем исследование удовлетворяет п. 9-14 Положения о присуждении научных степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842 и требованиям ВАК Минобрнауки РФ, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, а его автор – О.С. Фавстрицкая заслуживает присуждения ей ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 - «Экономика и управление народным хозяйством».

Официальный оппонент:

доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВО "Финансовый университет при
Правительстве Российской Федерации",
Департамент корпоративных финансов и
корпоративного управления, профессор


С.Г. Стерник

Подпись _____

Ученый секр
Финансов

«АА»

