

УТВЕРЖДАЮ

Врио директора
Федерального государственного
бюджетного учреждения науки Институт
социально-экономических
и энергетических проблем Севера Коми
научного центра Уральского отделения
Российской академии наук,

д.т.н., с.н.с.

Ю.Я. Чукреев

«14» декабря 2016 г.



ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

на диссертационную работу «Формирование инвестиционного механизма жилищных рынков в условиях депрессивных северных регионов (на примере Магаданской области)», представленную Фавстрицкой Оксаной Сергеевной на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика)

Актуальность темы исследования. В условиях рыночных преобразований Российский Север утратил свою привлекательность, обусловив тем самым отток наиболее квалифицированных и дееспособных людей. Уже сегодня трансформация половозрастной структуры населения не соответствует потребностям отраслевой специфики территории, увеличивается социально-экономическая нагрузка на бюджеты муниципалитетов, что говорит о недостаточном внимании государства к проблемам Севера, о потребительском способе освоения природных ресурсов и использования трудовых (человеческих) ресурсов территории. Перспективы экономического развития Севера требуют пересмотра всей политики государства по отношению к северным территориям и населению, там проживающему, совершенствования градостроительной политики и расселения населения. Необходимо объединить запросы всех заинтересованных сторон: государства, экономических субъектов и населения – в сторону согласования общественных и экономических потребностей территории, формирования социально-экономической политики, способной остановить отток населения, и создания комфортных условий для жизни и работы северян, в том числе жилищных.

Формирование инвестиционного механизма жилищных рынков в условиях депрессивных северных регионов на основе государственно-частного партнерства – это и есть пример такого объединения, что несомненно свидетельствует об актуальности представленной работы.

Научная новизна и теоретическая значимость результатов диссертационного исследования состоит в следующем.

1. Автором была предложена концепция исследования региональных жилищных рынков, основанная на учете взаимосвязи типа социально-экономического развития региона и типа жилищного рынка, в контексте которой обоснованы этапы изучения жилищных рынков (с. 37-38).

2. Предложенные этапы изучения жилищных рынков применены автором для разработки инвестиционного механизма для жилищного рынка Магаданской области как представителя депрессивных северных регионов, позволяющего учесть специфику северной территории и преодолеть депрессивность ее развития, а именно:

- проведена типологизация регионов Дальневосточного федерального округа (ДФО) по уровню социально-экономического развития (с. 58). Выделена группа депрессивных северных регионов, в которую вошли Магаданская область, Камчатский край и Чукотский АО, на примере которых продемонстрирована связь между типом региона и характером функционирования его жилищного рынка, что доказывает возможность типологизации региональных жилищных рынков на основе признака «тип социально-экономического развития региона» (с. 68-70);

- на основе результатов анализа жилой недвижимости Магаданской области как товара (с. 76) и как объекта инвестиции (с. 83), анализа доступности ипотечного жилищного кредитования в Магаданской области (с. 94-95), анализа влияния на цены жилой недвижимости основных факторов спроса и предложения с построением многофакторной модели формирования цен на вторичном рынке жилья Магаданской области (с. 85-86, с. 90), а также результатов социологических опросов, проведенных автором в 2007 и 2013 гг. (с. 97-100) для жилищного рынка Магаданской области как представителя депрессивных северных регионов автором определены ключевые отличительные характеристики для выбора инструментов воздействия на рынок и предложен алгоритм составления инвестиционных схем (с. 112-114).

3. Для инвестирования в жилищный рынок депрессивного северного региона на примере Магаданской области автором разработаны схемы, одновременно учитывающие две ключевые характеристики региона (категорию населенного пункта и дифференциацию населения по уровню доходов) и отличающиеся степенью участия государства как инвестора на рынке жилья (с. 115-117). Автором доказано, что реализация предложенных схем позволит повысить уровень жизни населения региона за счет повышения доступности качественного жилья и обеспеченности таким жильем, увеличить инвестиционную активность на рынке жилья региона, а также в строительном комплексе, привлечь и закрепить население на территории Магаданской области (с. 118-119).

Практическая значимость исследования. Предложенная автором концепция изучения региональных жилищных рынков, основанная на учете взаимосвязи типа социально-экономического развития региона и типа жилищного рынка, дает возможность повысить эффективность разрабатываемых сегодня инвестиционных механизмов за счет учета особенностей проблемных регионов и более оптимального взаимодействия государства, экономических субъектов и населения, в частности при решении основных проблем северных территорий России – недостаточного уровня жизни, сопровождающегося оттоком квалифицированных кадров, а в результате – обезлюживанием Российского Севера.

Структура диссертационного исследования, предложенная в работе О.С. Фавстрицкой, отвечает поставленной цели и сформулированным задачам.

Во введении обоснована актуальность выбранной темы, обозначена цель, предмет и объект исследования, представлены научная новизна, теоретическая и практическая значимость.

В первой главе «Теоретико-методологические особенности функционирования региональных жилищных рынков России и их связь с социально-экономическим типом региона» жилищный рынок рассмотрен как объект изучения региональной экономики. Проведен проблемный анализ развития региональных жилищных рынков России за период 2000-2013 гг. Основными проблемами на современном этапе являются недостаток финансирования инвестиций в жилье и существенные различия в развитии региональных жилищных рынков. Анализ научных подходов к исследованию региональных жилищных рынков показал, что недостаточное внимание уделяется таким направлениям, как изучение взаимозависимостей и взаимовлияния рынка недвижимости и экономики территории, а также специфике функционирования рынков недвижимости в различных типах регионов. Двигаясь в направлении развития научных подходов изучения жилищных рынков, автор диссертации выдвигает гипотезу: тип развития региона наделяет жилищные рынки устойчивыми характеристиками, учет которых необходим при обеспечении их эффективного развития.

Во второй главе «Реализация концепции изучения региональных жилищных рынков на примере депрессивных северных регионов Дальнего Востока России» на основании выдвинутой гипотезы автором предложена концепция изучения региональных жилищных рынков, учитывающая связь между типом региона и особенностями функционирования регионального жилищного рынка (п. 3.12. паспорта специальности). В рамках учета основного положения предложенной концепции изучение региональных жилищных рынков предлагается проводить в четыре этапа: типологизация регионов; выявление специфических особенностей жилищного рынка каждой группы регионов; определение ключевых отличительных характеристик для определения инструментов воздействия на рынок; разработка методов и инструментов воздействия на рынок отдельной группы регионов с учетом ключевых характеристик (с. 37-38).

Первый этап реализован на примере регионов ДФО с использованием методики СОПСа, а также опыта ее апробации Н.В. Гальцевой. На основе проведенного анализа социально-экономического положения в ДФО были выявлены относительно благополучные и проблемные регионы (с. 57-58). Учитывая природно-климатический фактор (принадлежность к районам Крайнего Севера), особенности развития производства и специализацию, а также характер проблемности регионов, О.С. Фавстрицкой выделена группа депрессивных северных регионов, в которую вошли Магаданская область, Камчатский край и Чукотский АО. Реализован второй этап изучения на примере депрессивных северных регионов ДФО: определены общие тенденции развития на жилищном рынке депрессивных северных регионов ДФО, продемонстрирована связь между типом региона и характером функционирования его жилищного рынка (с. 68-70). Автором предлагается расширить типологию жилищных рынков за счет их типологизации по признаку «тип социально-экономического развития региона» (п. 3.12. паспорта специальности).

В третьей главе «Адаптация инвестиционного механизма на жилищном рынке Магаданской области к специфике типа региона» автором реализуется третий и четвертый этап изучения региональных жилищных рынков. В результате

детального анализа жилищного рынка Магаданской области выявлены его специфические особенности как представителя депрессивных северных регионов ДФО: жилая недвижимость Магаданской области как товар-благо по количественным и качественным характеристикам уступает так называемой «среднероссийской», что отражается на ее способности удовлетворять потребности населения региона, в результате снижает уровень жизни северян. Жилищный рынок Магаданской области характеризуется количественным, структурным и качественным жилищным дефицитом при высоких показателях средней обеспеченности жильем. Инвестиционная привлекательность жилищного рынка Магаданской области низкая, единственным привлекательным сегментом выступает рынок г. Магадана. Территориальный охват рынка сужается (с. 77-78). Автором представлен ценовой рейтинг районов на вторичном рынке жилья г. Магадана и Магаданской области в 2000 г. и в 2013 г., иллюстрирующий изменение инвестиционной привлекательности жилья в районах области, полученный в результате применения геоинформационных технологий (с. 81).

Анализ влияния 37 факторных переменных спроса и предложения на цену жилья на вторичном рынке показал, что если для российского рынка из 37 рассматриваемых факторов 24 имеют значимую связь с ценами рынка жилья, то для магаданского рынка таких факторов больше (30), что говорит о более сложном и нестандартном характере функционирования (с. 85-86). Различия в значимости связей обусловлены в первую очередь принадлежностью Магаданской области к северным регионам России, а также депрессивным характером ее развития. На цены магаданского вторичного рынка жилья факторные переменные спроса имеют большее влияние. В долгосрочном периоде предложение на вторичном рынке жилья депрессивного северного региона менее эластично, чем на среднероссийском, поскольку объемы нового строительства с трудом замещают объемы выбытия жилого фонда. Выявленные в ходе корреляционно-регрессионного анализа особенности рынка жилья Магаданской области позволили автору построить многофакторную модель формирования цен на вторичном рынке жилья, позволяющую прогнозировать изменение цен на жилищном рынке. Набор факторов, включенных в модель, обусловлен депрессивным характером развития северо-восточной территории: объем ипотечного кредитования в регионе; удельный вес ветхого и аварийного жилья; среднероссийские цены на вторичном рынке жилья; коэффициент миграционного прироста/убыли на 10000 человек населения (с. 90).

По результатам опросов, проведенных автором представленного исследования, главным препятствием в улучшении жилищных условий в регионе является дефицит финансовых ресурсов, высокие ставки по ипотечному кредитованию, а также невозможность при продаже имеющегося жилья выручить его полную стоимость. Реализуемые в настоящее время схемы инвестирования на жилищном рынке в должной мере не учитывают дифференциацию населения по платежеспособности, а также специфику депрессивных северных регионов, такую как: система расселения в регионе, отток населения и инвестиций из региона (с. 97-100).

Для инвестирования в жилищный рынок депрессивного северного региона разработаны схемы, одновременно учитывающие две ключевые характеристики региона (категорию населенного пункта и дифференциацию населения по уровню доходов) и отличающиеся степенью участия государства как инвестора на рынке

жилья (с. 115-117) (п. 3.17 паспорта специальности). Автором показано, что реализация предложенных схем позволит повысить уровень жизни населения региона за счет повышения доступности качественного жилья и обеспеченности жильем, увеличить инвестиционную активность на рынке жилья региона, привлечь и закрепить население на территории Магаданской области (с. 118-119).

Приведенный список цитируемой литературы (180 отечественных и зарубежных источников) свидетельствует о полноте охвата данной проблематики и осведомленности автора об актуальных исследованиях в области изучения региональных жилищных рынков и региональной экономики в целом.

Личное участие автора в получении результатов, изложенных в диссертации. Диссертационная работа О.С. Фавстрицкой, выносимая на соискание ученой степени кандидата экономических наук, представляет собой самостоятельно выполненную и законченную научно-исследовательскую работу, обладающую актуальностью, научной новизной, теоретической и практической значимостью.

Личный вклад соискателя заключается в следующем:

- предложена концепция исследования региональных жилищных рынков, основанная на учете взаимосвязи типа социально-экономического развития региона и типа жилищного рынка, обоснованы этапы изучения жилищных рынков в рамках данной концепции;
- доказана возможность типологизации региональных жилищных рынков на основе признака «тип социально-экономического развития региона»;
- построена многофакторная модель формирования цен на вторичном рынке жилья Магаданской области;
- на основе проведенного комплексного анализа жилищного рынка Магаданской области и результатов социологических опросов определены ключевые отличительные характеристики воздействия на жилищный рынок региона;
- предложен алгоритм составления и разработаны инвестиционные схемы для жилищного рынка Магаданской области, позволяющие учесть специфику депрессивных северных регионов России, учитывающие ключевые характеристики региона и отличающиеся разной степенью участия государства.

По теме исследования опубликовано 20 научных работ общим объемом 7,5 п.л., в том числе разделы в двух монографиях и 4 статьи в рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК для опубликования основных научных результатов диссертаций.

Объем и структура работы обусловлены логикой, целью и задачами проведенного исследования. Диссертационная работа изложена на 146 страницах основного текста, состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы (180 наименований). Содержит 28 таблиц, 20 рисунков и 3 приложения.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Результаты научного исследования соответствуют следующим пунктам паспорта специальности ВАК 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством»: 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».

В то же время следует отметить, что работа О.С. Фавстрицкой не лишена ряда **недостатков и упущений**, в частности:

1. Автором исследования проведен анализ влияния на цены вторичного рынка жилой недвижимости в России и в Магаданской области основных факторов спроса и предложения на рынке жилья. Учен период с 2000 по 2013 гг. Построена многофакторная модель формирования цены на рынке жилья Магаданской области. Однако с учетом того, что за рамками анализа остался период 2014-2015 гг., возможно ли на представленной модели строить выводы о последующих периодах (с. 84-90)?

2. При выявлении особенностей жилищных рынков депрессивных северных регионов как во 2-ой, так и в 3-ей главе показатели сравниваются только со среднероссийскими, опуская сравнение с другими субъектами или хотя бы с северными регионами России, в частности регионами Европейского Севера (с. 68, с. 76).

Однако отмеченные выше недостатки диссертационного исследования не влияют на общую *положительную оценку* диссертационной работы О.С. Фавстрицкой и не ставят под сомнение значимость основных результатов и выводов работы.

Сделанные автором выводы и заключения аргументированы, обоснованы и представляют теоретический и практический интерес.

Заявленные в качестве научной новизны положения диссертационного исследования являются таковыми и позволяют уточнить и углубить существующие на сегодняшний день исследования региональных жилищных рынков и способствовать повышению эффективности инвестиционных механизмов на таких рынках.

Диссертационное исследование О.С. Фавстрицкой имеет важное прикладное значение. Предложенная автором концепция и этапы изучения региональных жилищных рынков могут быть использованы в исследованиях региональных жилищных рынков различных типов (по признаку «тип социально-экономического развития региона»). А предложенные автором инвестиционные схемы могут быть востребованы органами власти субъектов Российской Федерации при разработке инвестиционных и жилищных программ для депрессивных северных регионов.

Основные положения работы отражены в автореферате и научных публикациях автора. Изложенное дает основание считать, что диссертационная работа Фавстрицкой Оксаны Сергеевны представляет собой самостоятельное законченное научное исследование, выполненное на высоком теоретическом уровне и отвечающее требованиям пунктов 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 ученой степени кандидата

