

«УТВЕРЖДАЮ»

директор СВКНИИ ДВО РАН

член-корреспондент РАН, профессор

Н.А. Горячев

2 » июня 2016 г.



Российская Академия наук
Дальневосточное отделение

Федеральное государственное бюджетное учреждение науки
Северо-Восточный комплексный научно-исследовательский институт им.

Н. А. Шило

**Дальневосточного отделения Российской академии наук
(СВКНИИ ДВО РАН)**

«Заключение на диссертацию научного сотрудника лаборатории истории и экономики на тему «Формирование инвестиционного механизма развития жилищных рынков в условиях депрессивных северных регионов (на примере Магаданской области)» на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (Региональная экономика). Научный руководитель д.э.н. Н.В. Гальцева»:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

заседания лаборатории истории и экономики по диссертационной работе научного сотрудника лаборатории Фавстрицкой О.С. на тему «Формирование инвестиционного механизма развития жилищных рынков в условиях депрессивных северных регионов (на примере Магаданской области)» на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

Фавстрицкая Оксана Сергеевна 1974 г.р. г. Магадан; Хабаровский политехнический институт, 1996 г., Промышленное и гражданское строительство, Инженер-строитель; Российская Академия предпринимательства г. Москва, 1999 г., Менеджмент, Экономист-менеджер; основное место работы – Магаданская таможня, главный государственный таможенный инспектор отдела таможенных платежей; по совместительству – СВКНИИ ДВО РАН, научный сотрудник лаборатории истории и экономики; место жительства – г. Магадан.

ВЫПИСКА

из протокола № 1 заседания лаборатории истории и экономики
СВКНИИ ДВО РАН от « 22 » июня 2016 г.

Присутствовали:

Сотрудники лаборатории истории и экономики - д.э.н. доц. Н.В. Гальцева, к.э.н. О.А. Шарыпова, к.г.-м.н. Ю.В. Прусс, к. и. н. С. Б.Слободин, к. и. н. И. Д. Бацаев, к.и.н. Л. Н. Хаховская, к.и.н. М.В.Третьяков, А.Ю. Федорченко, Н.В. Мальцева, П.С. Гребенюк.

Приглашенные - д.э.н. проф. Г.М. Голобокова, д.э.н. доц. О.В. Акулич, к.э.н. доц. Е.А. Широкова, к. г.-м. н. Е. Е. Колова.

Председатель: заместитель директора по научной работе-заведующая лабораторией истории и экономики д.э.н. доц. Н.В. Гальцева.

Секретарь: Н.В. Мальцева

Повестка дня: представление диссертационной работы научного сотрудника лаборатории истории и экономики О.С. Фавстрицкой на тему «Формирование инвестиционного механизма развития жилищных рынков в условиях депрессивных северных регионов (на примере Магаданской области)» на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

Соискатель ученой степени сделал двадцатиминутный доклад, в котором изложил результаты диссертационной работы:

Основными проблемами региональных жилищных рынков России являются недостаток финансирования инвестиций и существенные различия в развитии. Недостаток финансирования вызван тем, что: прирост объемов частных инвестиций на рынке не замещает потерю государственных инвестиций, средства населения задействованы слабо по причине недостаточного уровня доходов россиян и высоких цен жилищного рынка. Существенные различия в развитии региональных жилищных рынков объясняются сильнейшей степенью дифференциации социально-экономического положения регионов России.

Анализ научных подходов изучения жилищных рынков показал, что в исследованиях недостаточное внимание уделяется влиянию на рынок экономики региона. Автором предложена научная концепция изучения региональных жилищных рынков с учетом связи с социально-экономическим типом развития территории, которая включает в себя следующие этапы: 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.

Предложенная научная концепция апробирована на примере депрессивных северных регионов ДФО с целью разработки эффективных

схем инвестирования на жилищном рынке. Проведена типологизация регионов ДФО по уровню социально-экономического развития, выделена группа депрессивных северных регионов ДФО, на примере которых показана взаимосвязь типа региона и типа развития жилищного рынка данных регионов. Выявлены особенности функционирования жилищных рынков типа «депрессивные северные». Для рынка жилья Магаданской области как представителя депрессивных северных территорий построена многофакторная модель формирования цены, учитывающая влияние на цену жилья наиболее существенных факторов для этого типа жилищных рынков: объемов ипотечного кредитования, удельного веса ветхого и аварийного жилья, среднероссийских цен на рынке жилья, коэффициента миграционного убыли. Обоснована необходимость формирования нового инвестиционного механизма для эффективного развития жилищных рынков депрессивных северных регионов, учитывающего специфику жилищного рынка данного типа.

Для жилищного рынка Магаданской области разработаны схемы инвестирования, основанные на учете специфики системы расселения депрессивных северных регионов Дальнего Востока России. Вторичным фактором стал уровень доходов населения. Применение предложенных инвестиционных схем позволит повысить уровень жизни населения, увеличить инвестиционную активность жилищного рынка, привлечь и закрепить население на территории Магаданской области и в целом снизить депрессивность развития как жилищного рынка, так и региона. Результаты диссертационного исследования могут служить научной основой для исследования жилищных рынков других типов регионов.

Докладчику были заданы следующие вопросы:

Бацаев И. Д. Укажите период, который охватывает ваше исследование.

Фавстрицкая О. С. Период с 2000 по 2013 г. Основные показатели сравниваются с базовым 1990 г. (до начала масштабного оттока населения с территории области).

Бацаев И. Д. С чего Вы взяли, что территория характеризуется депрессивной экономикой? С чем это связано? Почему регион характеризуется как депрессивный?

Фавстрицкая О. С. Определяя тип проблемности, использована типология проблемных регионов с точки зрения политики их целенаправленного оздоровления, согласно которой главными типами проблемных регионов являются: отсталые и депрессивные. Депрессивные регионы принципиально отличаются от отсталых тем, что при более низких, чем в среднем по стране, современных социально-экономических показателях в прошлом эти регионы были развитыми, а по некоторым производствам занимали ведущие места в стране. В 1990 г. все

рассматриваемые депрессивные северные регионы ДФО были в группе лидеров по объемам производства в базовых отраслях: Камчатка - в рыбной промышленности (рыборазведение, рыболовство и рыбопереработка), Магаданская область и Чукотка – в золотодобыче (2-е и 3-е место в России соответственно). Экономические реформы в России в 1992 г. сильно ударили по экономике трех северных регионов. Ни один из рассматриваемых регионов до сих пор не вышел на уровень производства 1990 г. Несмотря на лидирующие позиции этих регионов по значению среднедушевых доходов, их покупательная способность снизилась по сравнению с 1990 г. в Магаданской области почти в 2 раза, на Чукотке и в Камчатском крае на 39% и 40% соответственно. В это же время в России наблюдается рост покупательной способности (162%). Для регионов характерны наименьшие значения ожидаемой продолжительности жизни при рождении и максимальный коэффициент миграционной убыли населения. Истоком проблемности вышеназванных регионов ДФО является социальная и экономическая депрессивность.

Гребенюк П. С. Америка второй половины 2000 г. – цены на рынке жилья упали по всей стране, а на Аляске поднялись на 1-2% в год. Есть ли у Вас сравнение динамики цен на рынке жилья региона со среднероссийскими?

Фавстрицкая О. С. За период с 2000 г. по 2013 г. включительно рост цен на вторичном рынке Магаданской области составил 34,4 раза, что в 4 раза выше среднероссийского темпа. Иначе говоря, инвестиционная привлекательность жилья в Магаданской области в рассматриваемом периоде оказалась выше, чем в среднем по России в 4 раза. Для сравнения, в 2000 г. средние региональные цены были ниже среднероссийских в 4,3 раза.

Многочислен проведен анализ влияния на цены вторичного рынка жилой недвижимости в России и в Магаданской области основных факторов спроса и предложения на рынке жилья (37 факторных переменных). Результаты исследования показали, 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 нестандартном характере функционирования жилищного рынка Магаданской области как представителя северных депрессивных регионов.

Необходимо отметить, что на цены Магаданского вторичного рынка жилья факторные переменные спроса имеют большее влияние, нежели на цены среднероссийского рынка. В долгосрочном периоде предложение на вторичном рынке жилья депрессивного северного региона менее эластично, чем на среднероссийском рынке, поскольку объемы нового строительства с трудом замещают объемы выбытия ЖФ.

Построена многофакторная модель формирования цен на вторичном рынке жилья, которая включает в себя факторы, влияющие на цены в наибольшей степени. Набор факторов обусловлен депрессивным характером развития северной территории: объем ипотечного кредитования в регионе,

удельный вес ветхого и аварийного жилья, среднероссийские цены на вторичном рынке жилья; коэффициент миграционного прироста на 10 000 человек населения.

Гребенюк П. С. В миграции это убыль?

Фавстрицкая О. С. Да.

Бацаев И. Д. Рынок жилья вырос в г. Магадане, т. к. закрылись поселки?

Фавстрицкая О. С. Структура расселения региона взаимоувязана с размещением базового производства области – добычей золота. Изменения в экономической и социальной политике государства в отношении северных регионов спровоцировали масштабные миграционные процессы. Отсутствие производств и высокий уровень безработицы в период рыночных реформ, продолжающаяся трансформация экономики области привели к возникновению такого понятия, как «неперспективный населенный пункт». Неперспективными признаны 28 населенных пунктов области. Расселение жителей этих поселков – одна из главных социальных задач территории и значительная проблема для области. В результате система расселения имеет вид: в г. Магадане сосредоточено 67% населения области, на остальные 8 муниципальных районов приходится от 2% до 7%. Начиная с 1991 г. население некоторых районов уменьшилось в 6 раз, г. Магадана – в 1,5 раза. Приток населения в основном тяготеет к г. Магадану (58%) и районным центрам, в границах которых действуют основные добывающие предприятия области. Спрос на жилищном рынке г. Магадана обеспечивается практически в 100% объеме за счет магаданцев и жителей области.

Гребенюк П. С. Инвестиционные схемы. Какие критерии выбора этих схем?

Фавстрицкая О. С. 2 критерия: тип населенного пункта (региональный центр, опорный пункт области) и уровень доходов населения (2 и 3 группа).

Гребенюк П. С. Схемы помогают решить задачи, поставленные в диссертации?

Фавстрицкая О. С. Да. Они составляют инвестиционный механизм для жилищного рынка Магаданской области, позволяющий учесть специфику северной территории и преодолеть депрессивность ее развития.

Хаховская Л. Н. Как вы сами оцениваете реальность этих предложений? Захочет ли государство вкладываться в жилищный рынок нашего региона?

Фавстрицкая О. С. Государство заинтересовано в развитии Дальнего Востока, в том числе в развитии его северных регионов. Доказательством

являются основные цели региональной политики Российской Федерации, сформулированными в Указах Президента РФ "Об Основных положениях региональной политики в Российской Федерации" и "О долгосрочной государственной экономической политике", а именно: создание единого экономического пространства; обеспечение единых минимальных социальных стандартов, гарантирование социальных прав граждан, установленных Конституцией Российской Федерации, независимо от экономических возможностей регионов; выравнивание условий социально-экономического развития регионов; ускорение социально-экономического развития Сибири и Дальнего Востока, в том числе за счет сдерживания оттока населения.

Магаданская область имеет важное значение для национальной экономики в силу наличия богатого ресурсного потенциала в недрах территории, а также особого геополитического и геоэкономического положения. Не нужно забывать, что Магаданская область – это еще и приарктический регион. А тема «Арктика» - это сейчас особая тема для России.

Голобокова Г.М. Возвращаясь к влиянию 37 факторов на цены жилищного рынка, скажите, учитывался ли политический фактор - отношение Правительства России к депрессивным северным регионам? Например, политика роста цен?

Фавтрицкая О. С. В основу факторного анализа цен положен перечень факторов Стерника Г.М. как одного из самых авторитетных исследователей рынка недвижимости. К сожалению, политический фактор отдельно не учитывался. Я думаю, его влияние присутствует во влиянии каждого из 37 факторов.

Голобокова Г.М. А влияние Особой экономической зоны в Магаданской области можно учесть?

Фавстрицкая О. С. ОЭЗ в Магаданской области, конечно, оказывает влияние. Это в первую очередь снижение цен на иностранные продукты питания (в основном это мясо и овощи) и отделочные строительные материалы за счет освобождения ввоза этих товаров от уплаты таможенных пошлин, налогов. Особая экономическая зона повышает уровень жизни населения региона.

Голобокова Г.М. Вернемся к таблице «Особенности жилищного рынка Магаданской области». Высокая степень благоустройства. Может существуют потребности в высокой степени благоустройства?

Фавтрицкая О. С. Из-за специфических природно-климатических условий мы вынуждены проводить большую часть времени в квартирах и

помещениях. Именно поэтому жилая недвижимость северного региона должна в большей степени удовлетворять потребности населения, нежели жилая недвижимость в регионах России с более благоприятными условиями жизни. Кроме того, в рамках задачи закрепления населения в северных регионах (пусть даже временно), высокий уровень жилищных услуг и повышенное качество жилья должно стать конкурентными преимуществами жизни и работы на Севере. Таким образом, степень удовлетворения жилищным фондом потребностей населения северных регионов (всех уровней – физиологических, безопасности, социальных, психологических и интеллектуальных) должна быть существенно выше, чем в среднем по России (и количественно, и качественно). В связи с этим жилая недвижимость северных регионов помимо функции предмета личного потребления, которую выполняет вся без исключения жилая недвижимость, должна выполнять функцию привлечения и закрепления трудовых ресурсов, повышая привлекательность жизни и работы на Севере.

Голобокова Г.М. В теме звучит «инвестиционный механизм...». Вы же не формируете инвестиционный механизм с нуля. Может лучше «совершенствование инвестиционного механизма»?

Фавтрицкая О. С. Жилищный рынок есть. Инвестиционный механизм есть. Нет инвестиционного механизма, учитывающего специфику жилищных рынков депрессивных северных регионов. Да, я совершенствую существующий инвестиционный механизм.

Хаховская Л. Н. Чувствителен ли рынок к колебаниям курса доллара США?

Фавстрицкая О. С. В теории и практике анализа рынка жилой недвижимости оценивается влияние макроэкономических факторов на цену жилья, в том числе и девальвации рубля относительно доллара США. В своем исследовании, проводя факторный анализ цен, я намеренно пересчитывала цены рынка жилья в доллары США, чтобы очистить влияние выбранных факторов на цены рынка жилья от влияния курса доллара США. Жилые объекты недвижимости всегда рассматриваются как альтернативный валюте, в том числе доллару США, источник вложения. Кроме того, цены жилищного рынка в России, это в первую очередь это касается жилищных рынков крупных городов, рассчитывают в долларах США. При росте курса доллара США растут и цены рынка жилья. Однако такой рост должен быть обеспечен ростом доходов населения.

Акулич О.В.: Ваша работа достаточно продумана. По ходу изложения многие мои вопросы были сняты. Обеспеченность жильем в г. Магадане оценивалась?

Фавстрицкая О. С. Да, оценивалась. Обеспеченность жильем – один из ключевых показателей уровня жизни населения. Магаданская область – один из лидеров по данному показателю и в ДФО, и в России. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, в регионе в 1,2 раза выше, чем в целом в стране. По сравнению с 1990 г. обеспеченность жильем в регионе выросла в 2 раза, при этом число квартир в области уменьшилось 1,1 раза. Основным фактором роста стало не новое строительство, а сокращение численности населения области. Многие квадратные метры, участвующие в расчетах статистических показателей обеспеченности жильем, фактически имеют для населения Магаданской области чисто номинальное значение, поскольку жители районов области давно проживают и работают в г. Магадане (или в перспективных населенных пунктах области), хотя остаются прописанными в неперспективных поселках. В результате показатели обеспеченности жильем в районах области достигают значений 49,0 м²/чел. Жилищная обеспеченность по территории области заметно различается (Сусуманский район – 49,0, г. Магадан – 24,5 кв. метра). Анализ жилищной обеспеченности показал, что при исключении из расчетов группы населения с обеспеченностью более 30,1 кв. м/чел. (29 % населения) значение показателя составит 16,5 кв. м. Это значит, что 71% населения проживает в стесненных жилищных условиях.

Анализ жилищной обеспеченности региона по материалам проведенного мной выборочного обследования домашних хозяйств показал, что 44% домохозяйств обеспечены жильем в размерах от 9 (и меньше) до 15 м²/чел., еще 10% – от 15 до 20 м²/чел. Таким образом, около 50% населения области не достигают норматива (18 м²/чел.).

Широкова Е.А. Типологизация регионов ДФО проведена. А типы жилищных рынков выделены?

Фавстрицкая О. С. В рамках исследования предложено построение типологии жилищных рынков за счет привязки типа рынка к типу региона, в том числе за счет выделения жилищных рынков северных депрессивных регионов.

Проведен анализ индикаторов рынка жилой недвижимости регионов ДФО по состоянию на предмет выявления общих тенденций для депрессивных северных регионов ДФО – Магаданской области, Камчатского края и ЧАО по следующим показателям: общая площадь жилых помещений региона, и его доля в жилищном фонде ДФО; доля городского жилищного фонда в регионе; доля жилищного фонда, находящегося в частной собственности; степень благоустройства жилищного фонда регионов; уровень ветхости и аварийности жилья; объемы и темпы нового строительства; обеспеченность населения регионов жильем; расходы населения на оплату ЖКУ в регионе; средние цены на рынке жилья. На основе результатов анализа были выявлены общие тенденции на рынке

жилой недвижимостью, характерные как в целом для северных регионов ДФО, так и только для депрессивных северных регионов ДФО: ничтожность доли жилищного фонда в жилищном фонде ДФО, высокая степень благоустройства жилищного фонда, высокий удельный вес расходов на оплату ЖКУ в общей сумме потребительских расходов населения, высокая стоимость строительства, самые низкие значения площади жилищного фонда, находящейся в частной собственности, высокая доля ветхого и аварийного жилья в сочетании с малыми объемами строительства, регионы являются лидерами и в ДФО, и в России по обеспеченности жильем в сочетании с лидерством по доступности жилья, малые объемы строительства элитного жилья и жилья повышенной комфортности.

Широкова Е.А. Вы выделяете три депрессивных северных региона в ДФО. А есть ли специфика в каждом из них? Есть ли региональная специфика?

Фавстрицкая О. С. Всегда можно найти отличия в развитии регионов, даже регионов, входящих в один тип социально-экономического развития (хотя бы по местоположению). Камчатский край специализируется на рыбодобыче, Магаданская область и Чукотский АО – на добыче полезных ископаемых. Но меня интересуют именно общие региональные тенденции, поскольку это необходимо для достижения поставленной в исследовании цели. Все три региона северные и характер развития депрессивный, ресурсной специализации, монопрофильные, теряющие население, с низким уровнем жизни.

Широкова Е.А. На какую часть населения рассчитаны предложения по совершенствованию инвестиционного механизма?

Фавстрицкая О. С. Население, средние доходы которого не достигают прожиточного минимума, не попадают под действие предложенных схем. На эту группу населения в Магаданской области приходится примерно 10% населения. Кроме того схемы не рассчитаны на население, проживающее в ресурсных поселениях, вахтовых поселках. В г. Магадане сосредоточено около 70% населения области, удельный вес жителей остальных 8 муниципальных районов составляет примерно от 2% до 7% общей численности населения региона. Таким образом, можно смело говорить о потенциальной возможности прямого участия более половины населения региона в предложенном инвестиционном механизме.

Третьяков М. В. На слайде представлены карты с ценовыми рейтингами районов на вторичном рынке жилья Магаданской области. Каков источник, на котором основана такая раскраска районов области?

Фавстрицкая О.С. Хочется отметить, что при построении картограмм были использованы ГИС-технологии. Данные о ценах получены на Портале Росреестра «Мониторинг рынка недвижимости». Направление изменения цены выражено изменением цвета от зеленых оттенков (самые низкие цены) к красным (самым высоким ценам).

Широкова Е.А. Вами подробно рассмотрен вторичный рынок жилья, а первичный?

Фавстрицкая О.С. Поскольку количество сделок на первичном рынке ничтожно мало по сравнению с количеством сделок на вторичном рынке в силу очень малых объемов строительства в регионе, то в работе рассматривался только вторичный рынок жилья.

Широкова Е.А. Схемы для какого рынка? Если и для первичного, тогда первичный должен появиться.

Фавстрицкая О. С. Предложенные схемы могут быть использованы и на первичном, и на вторичном рынке жилья. Они будут способствовать развитию первичного рынка.

Широкова Е.А. Каковы ресурсные возможности рынка жилья?

Фавстрицкая О. С. В представленном исследовании в первую очередь рассматривались финансовые возможности населения региона, а также государственные финансы. Основная проблема населения, которое готово участвовать в ипотечных программах, отсутствие первоначального взноса. Если им помочь они готовы вкладывать деньги в жилье. Это подтверждено проведенными мною опросами. Финансовые ресурсы для решения жилищной проблемы выделяются государством в рамках государственных программ. Я имею в виду в первую очередь программу «Жилище». Просто необходимо учесть в ней региональный аспект.

Широкова Е.А. Заявлен инвестиционный механизм. А доход от него какой? Вы предлагаете реализовать инвестиционный механизм ради увеличения объемов инвестирования и повышения обеспеченности жильем?

Фавстрицкая О.С. Расчеты эффективности предложенных схем показали, что вовлечение в инвестиционный процесс 10% населения увеличит на 9% долю населения, обеспеченного качественным жильем, при этом инвестиции в жилища увеличатся в 1,5 раза. При вовлечении в процесс инвестирования 50% населения, доля населения, обеспеченного качественным жильем увеличится на 45%, а инвестиции в жилища вырастут в 3,3 раза. Эффект и социальный и экономический. Кроме того, привлечение в регион квалифицированных трудовых ресурсов – это тоже источник

дополнительных доходов для региона, поскольку трудовые ресурсы – это один из факторов производства, и объектов налогообложения.

Гребенюк П. С. Вами проведены социологические опросы населения в 2005 и в 2013 г.? Какова доля опрошенного населения?

Фавстрицкая О. С. Опрашивался 1% населения. Форма опроса – анкетирование.

На все вопросы Фавстрицкая Оксана Сергеевна дала исчерпывающие ответы.

С положительной оценкой работы выступили рецензенты:

Доктор экономических наук, профессор, Голобокова Г.М.:

Диссертационная работа Фавстрицкой Оксаны Сергеевны представляет собой законченное исследование, имеющее практическую ценность и содержащее новые результаты, достоверность которых не вызывает сомнений. Результаты работы могут быть положены в стратегию развития жилищного рынка Магаданской области. Автором использован комплекс научных методов, как количественных, так и качественных. Замечания по работе малочисленны. Диссертация может быть представлена к защите в диссертационный совет по специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (Региональная экономика) на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

Кандидат экономических наук, доцент, Широкова Е.А.:

Работа Фавстрицкой Оксаны Сергеевны логична, актуальна, может быть признана научно-исследовательской. Одно из несомненных достоинств работы – авторские инвестиционные схемы. К замечаниям следует отнести: отсутствие подробного анализа первичного рынка жилья Магаданской области. В целом работа может быть представлена к защите по специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (Региональная экономика).

С оценкой работы выступил научный руководитель, доктор экономических наук, доцент Гальцева Наталья Васильевна (заместитель директора по научной работе-заведующая лабораторией истории и экономики):

Диссертантом выполнена большая работа, она проявила творческие способности, самостоятельность в постановке цели и выполнении задач. Гипотеза доказана. Работа содержательная и интересная. Работа достойна быть представленной на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

Заключение лаборатории:

Одной из приоритетных задач социально-экономической политики России является обеспечение доступности качественного жилья, поскольку обеспеченность жильем – неотъемлемая характеристика достигнутого уровня жизни населения. Для депрессивных северных регионов ДФО повышение уровня жизни населения (в том числе решение жилищной проблемы) особенно актуально, поскольку эти регионы с огромной скоростью теряют трудовые ресурсы.

В связи с этим, выявление особенностей жилищного рынка депрессивных северных регионов Дальнего Востока России, установление причин его специфики и разработка эффективных схем инвестирования в жилую недвижимость, адекватных существующим условиям, является актуальной научной задачей.

Представленная диссертация является самостоятельно выполненной, законченной научно-исследовательской работой, посвященной изучению жилищного рынка Магаданской области как представителя депрессивных северных регионов. Тема диссертации соответствует научной специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (Региональная экономика). В качестве основного принципа исследования используется системный подход. В ходе диссертационного исследования были использованы статистические и математические методы исследования рынков, социологические методы, методы региональной экономики.

Научная новизна заключается в предложении автором концепция изучения жилищных рынков на основе их взаимосвязи с типом социально-экономического развития регионов, а также разработке инвестиционного механизма для жилищного рынка Магаданской области, позволяющего учесть специфику северного депрессивного региона и улучшить уровень жизни населения области. Автором исследования лично получены все основные результаты:

1. Предложена научная концепция исследования региональных жилищных рынков с учетом типологии регионов, раскрывающая взаимосвязь жилищного рынка и экономики территории. В рамках научной концепции предложены этапы изучения региональных жилищных рынков;

2. В результате апробации научной концепции на примере депрессивных северных регионов ДФО подтверждена взаимосвязь между типом региона и спецификой функционирования жилищного рынка. Предложено расширить типологию жилищных рынков за счет привязки типа рынка к типу региона, в том числе выделив «жилищный рынок депрессивного северного региона». Определены особенности жилищных рынков, обусловленные данным типом регионов, учет которых необходим для снижения депрессивности и обеспечения более эффективного развития жилищного рынка депрессивных северных регионов ДФО;

3. Построена многофакторная модель формирования цены на рынке жилья Магаданской области как представителя депрессивных северных

регионов, учитывающая влияние на цену жилья специфики развития данного типа жилищных рынков: объемов ипотечного кредитования, удельного веса ветхого и аварийного жилья, среднероссийских цен на рынке жилья, коэффициента миграционного убыли. Обоснована необходимость формирования нового инвестиционного механизма для эффективного развития жилищных рынков депрессивных северных регионов, учитывающего специфику жилищного рынка данного типа.

4. Разработаны схемы инвестирования, отличающиеся разной степенью участия государства и зависящие от двух ключевых факторов: типа населенного пункта и уровня доходов населения. Применение предложенных схем позволит повысить уровень жизни населения, увеличить инвестиционную активность на жилищном рынке, привлечь и закрепить население на территории Магаданской области.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что диссертантом предложена и апробирована концепция изучения региональных жилищных рынков, позволяющая учитывать специфику социально-экономического развития территории, что дает возможность повысить эффективность управления жилищными рынками и жилищной сферой региона в целом (как по направлению привлечения инвестиций на рынок, так и по направлению решения жилищной и кадровой проблемы в регионе). Предложенная концепция может быть использована для различных типов регионов России.

Практическая значимость исследования заключается в том, что его результаты могут быть использованы при разработке инвестиционных и жилищных программ органами власти субъектов Российской Федерации в целях привлечения инвесторов с использованием механизма государственно-частного партнерства. Реализация предложенных схем инвестирования может быть использована для решения жилищной проблемы северных регионов, закрепления и притока специалистов на Север, а также для повышения инвестиционной привлекательности жилищных рынков депрессивных территорий Северо-Востока России.

Апробация работы и публикации. Основные положения диссертации обсуждены на международных, российских и региональных конференциях, опубликованы в 19 печатных работах общим объемом 6,5 печатных листа, в том числе в одной монографии (раздел) и четырех статьях в рецензируемых научных журналах из списка ВАК.

Раздел в монографии:

1. Проблемы и перспективы социально-экономического развития Магаданской области / Н.В. Гальцева, О.В. Акулич, Г.Н. Ядрышников, О.А. Шарыпова, Е.М. Шершакова, **О.С. Фавстрицкая**; [отв. ред. Н.А. Горячев, Н.В. Гальцева] – Магадан: ООО «Полиарк», 2008. – 331 с. – с. 201-222

Статьи в журнале ВАК:

2. **Фавстрицкая О.С.** Жилищная ипотека как инструмент финансирования: оценка современного состояния и перспектив развития в Магаданской области // Вестник Северо-Восточного научного центра ДВО РАН, 2006. - № 4. – с. 84-94.
3. Гальцева Н.В., **Фавстрицкая О.С.**, Шарыпова О.А. Уровень жизни в Магаданской области: мифы и реальность. // Региональная экономика: теория и практика, 2014. – №.26.(353). – С. 10-20.
4. **Фавстрицкая О.С.** Особенности рынка жилья северных депрессивных регионов Дальнего Востока. // Экономика и управление, 2014. - №.8.(106). – с. 55-61.
5. **Фавстрицкая О.С.** Формирование инвестиционного механизма развития жилищных рынков в условиях депрессивной северной экономики (на примере Магаданской области). // Управление экономическими системами: электронный научный журнал, <http://uecs.ru>

Статьи в российских журналах и материалы конференций:

1. Фавстрицкая О.С. Прогноз обеспеченности и доступности жилья для населения Магаданской области. // Идеи, гипотезы, поиск...: Сб. статей по материалам XII науч. конф. аспирантов, соискателей и молодых исслед. СМУ. Магадан: Изд-во СМУ, 2005. – с. 157–163.
2. Фавстрицкая О.С. Современное состояние спроса и предложения на региональном рынке жилищного кредита // Вестник СМУ. – 2006. – Вып. 6. – с. 25-29.
3. Фавстрицкая О.С. Модели инвестирования строительства и приобретения жилья // Чтения памяти академика К.В. Симакова : тез. докл. Всероссийской науч. конф., Магадан: СВНЦ ДВО РАН, 2007. – с. 230–232.
4. Фавстрицкая О.С. Региональная обеспеченность и доступность жилья: состояние и перспективы // Материалы конф. «Стратегия инновационного развития северного региона». – Магадан: МИЭ СПбАУЭ, 2007. – с. – 25-29.
5. Фавстрицкая О.С. Анализ нормативно-правовой базы регулирования рынка жилья и проблемы ее реализации. // V Диковские Чтения: Материалы науч.-практ. конф., посвященной 80-летию Первой колымской экспедиции и 55-летию образования Магаданской области (Магадан, 18-20 марта 2008 г.). – Магадан: СВНЦ ДВО РАН, 2008. – с. 222–224.
6. Фавстрицкая О.С. Рынок жилищного строительства как элемент жилищной сферы: современное состояние и перспективы развития (тезисы доклада) // Чтения памяти академика К.В. Симакова : тез. докл. Всероссийской науч. конф., Магадан: СВНЦ ДВО РАН, 2009. – с. 301–303.
7. Фавстрицкая О.С. Государственные программы как инструмент жилищной политики северного региона // VI Диковские Чтения: Материалы науч.-практ. конф., посвященной 85-летию со дня рождения Н.Н. Дикова и 50-летию образования СВКНИИ ДВО РАН. – Магадан: СВНЦ ДВО РАН, 2010. – с. 276-281.

8. Фавстрицкая О.С. Особенности регионального рынка жилой недвижимости как объекта инвестиций // Векторы развития регионов: взгляд молодых исследователей: Материалы X Междун. науч.-практ. конф. (Магадан, 10 дек. 2013 г.). – Магадан: МИЭ СПбУУЭ, 2013. – с. 159–161.

9. Фавстрицкая О.С. Анализ цен на рынке жилой недвижимости Магаданской области// VIII Диковские чтения: Материалы науч.-практ. конф., посвящ. 60-летию образования Магаданской области / Рос. акад. Наук, Дальневост. Отд-ние, Сев.-Вост. Науч. центр, Сев.-Вост. Комплекс. НИИ. – Магадан: ООО «Типография», 2014. – с. 191-194

10. Гальцева Н. В., Фавстрицкая О. С., Шарыпова О. А. Оценка уровня жизни в Магаданской области: мифы и реальность // VIII Диковские чтения: Материалы науч.-практ. конф., посвящ. 60-летию образования Магаданской области / Рос. акад. Наук, Дальневост. Отд-ние, Сев.-Вост. Науч. центр, Сев.-Вост. Комплекс. НИИ. – Магадан: ООО «Типография», 2014. – с. 18-21

11. Фавстрицкая О.С. Особенности рынка жилья северных депрессивных регионов Дальнего Востока // Сборник докладов V Междунар. науч.–практ. конф. «Научные чтения, посвященные памяти В.И. Задорина» («V Задоринские Чтения»), 22 апр. 2014 года. – Магадан: Типография, 2014. – с. 58–60

12. Фавстрицкая О.С. Роль жилищного рынка в повышении конкурентоспособности экономики северного региона // Материалы региональной научно-практической конференции «Проблемы повышения конкурентоспособности экономики северного региона» (Магадан, 5-6 дек. 2014 г.). – Магадан: СВГУ (г. Магадан), СВКНИИ ДВО РАН (г. Магадан), Дальневосточный институт управления (г. Хабаровск), 2014. – с. 51-56

13. Фавстрицкая О.С. Проблемы ипотечного жилищного кредитования Магаданской области как основного способа финансирования и инвестирования жилья в регионе // Сборник докладов VI Междунар. науч.–практ. конф. «Научные чтения, посвященные памяти В.И. Задорина» («VI Задоринские Чтения»), 15 апр. 2015 года. – Магадан: Типография, 2015. – с. 58–60

14. Фавстрицкая О.С. Совершенствование методологии исследования региональных жилищных рынков с учетом типа развития территории (тезисы доклада) // Чтения памяти академика К.В. Симакова : тез. докл. Всероссийской науч. конф., Магадан: СВНЦ ДВО РАН, 2015. – с. 301–303

На основании результатов открытого голосования: за – 14, против – 0, воздерж. – 0.

ПОСТАНОВИЛИ:

1. Считать, что диссертационная работа Фавстрицкой Оксаны Сергеевны является законченным научным трудом, а ее автор квалифицированным специалистом, способным самостоятельно ставить и разрешать задачи в области экономики и управления народным хозяйством.

2. Учитывая актуальность темы исследования, практическую значимость и высокий уровень диссертационной работы Фавстрицкой Оксаны Сергеевны "Формирование инвестиционного механизма развития жилищных рынков в условиях депрессивных северных регионов (на примере Магаданской области)" признать ее отвечающей требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям, рекомендовать диссертацию к защите в диссертационном совете по специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика) на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

Заместитель директора
по научной работе-заведующая
лабораторией истории и экономики
д.э.н., доц.



Н.В. Гальцева

Секретарь заседания
научный сотрудник лаборатории
истории и экономики



Н.В. Мальцева