

ОТЗЫВ

**официального оппонента на диссертацию Измайлова Михаила Геннадьевича на тему: «Роль рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России», представленную на соискание учёной степени кандидата экономических наук по специальности
5.2.1. - Экономическая теория**

Актуальность темы исследования.

Рассматривая проблематику функционирования рынка коммерческой недвижимости в современной России, следует отметить, что степень его развития оказывает значительное влияние на смежные отрасли экономики и позволяет обеспечить рост национальной экономики. В этой связи исследование роли рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России приобретает особую значимость. Кроме того, складывающаяся в последние годы геополитическая и геоэкономическая обстановки дополнительно актуализирует анализ вопросов функционирования и развития российского рынка коммерческой недвижимости.

Исследование роли рынка коммерческой недвижимости России предопределяется трансформационными процессами, протекающими в современной российской экономике, и её адаптацией к новым реалиям.

Таким образом, в сложившихся условиях особую актуальность приобретает необходимость разработки самостоятельного направления государственной экономической политики, направленного на развитие рынка коммерческой недвижимости. Это должно позволить интенсифицировать рост российской экономики.

Осуществление преобразований на рынке коммерческой недвижимости сталкивается с рядом проблем, что заметно актуализирует своевременность постановки и научного анализа избранной темы представленной диссертации.

Кроме того, существующие сегодня исследования в сфере коммерческой недвижимости носят фрагментарный характер, по этой

причине изучение роли рынка коммерческой недвижимости в современной России имеет высокую значимость как для науки, так и для практики.

Цель и задачи исследования.

Цель диссертации, заявленная автором, состоит в научном обосновании теоретико-методического подхода и некоторых практических аспектов применительно к вопросу развития рынка коммерческой недвижимости как отраслевого рынка в условиях современной экономики. В соответствии с данной целью автором ставится и успешно решается ряд задач (с. 5 - 6).

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.

Обоснованность научных положений и выводов автора диссертации не вызывает сомнений, поскольку базируется на изучении значительного числа научных трудов, раскрывающих проблему функционирования и развития российского рынка коммерческой недвижимости. Концепции, представленные в рассмотренных в диссертации научных работах, развиты автором, дополнены собственными гипотезами и подтверждены результатами исследования.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в диссертации, обеспечена репрезентативностью информационно-эмпирической базы и определяется использованием широкого круга методов, приёмов и способов научного исследования.

Сформулированные выводы подтверждаются результатами проведённого автором анализа статистической информации, содержащейся в сборниках Федеральной службы государственной статистики, отчётных и аналитических материалах как государственных органов власти, так и лично собранных соискателем, в том числе посредством авторского и экспертного наблюдения, а также положений различных нормативно-правовых актов.

Научные положения, выводы и рекомендации прошли апробацию основных научных результатов исследования в научных публикациях автора,

докладах на научных и научно-практических конференциях международного, национального и регионального уровней.

Основные положения данного исследования нашли отражение в 13 публикациях соискателя, в том числе в 6 статьях в журналах, входящих в Перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание учёной степени кандидата наук, ВАК при Минобрнауки России. Общий объём публикаций составил 4,4 п.л., в том числе вклад автора - 3,5 п.л.

Достоверность и новизна исследования, полученных результатов, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.

Достоверность результатов диссертации М.Г. Измайлова подтверждена официальными данными Федеральной службы государственной статистики, материалами открытой печати. Определённая часть работы основана на авторских расчётах.

Научная новизна исследования М.Г. Измайлова состоит в обосновании концептуального подхода к вопросам развития рынка коммерческой недвижимости в современной экономике, основная идея которого состоит в необходимости разработки самостоятельного направления государственной экономической политики в данном контексте.

Полученные результаты сформулированы соискателем и основываются на следующих положениях:

1. Уточнена дефиниция «рынок коммерческой недвижимости», определяемый автором как смешанный, специфический отраслевой рынок, сложная и многогранная система экономических и правовых отношений между его субъектами, включающая совокупность механизмов передачи имущественных прав на её объекты, извлечения дохода и движения финансовых средств.

2. Охарактеризованы теоретические подходы к эволюции рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации, которые, по мнению автора диссертации, позволяют снизить отрицательное

воздействие факторов внешней и внутренней среды, обеспечивают приток инвестиций, позволяют сократить издержки субъектов рынка. Это, по мнению автора, даёт основания рассматривать рынок коммерческой недвижимости как один из элементов сглаживания экономических колебаний и обеспечения устойчивого экономического роста.

3. Разработана концепция развития российского рынка коммерческой недвижимости, что позволяет, по мнению автора, обеспечить сопряжение различных информационных систем в сфере коммерческой недвижимости, оптимизировать процедуры оформления прав на недвижимое имущество, снизить издержки субъектов хозяйствования, связанные с оформлением сделок с недвижимым имуществом.

4. Предложены подходы к разработке стратегии развития объектов коммерческой недвижимости в соответствии с концепцией развития российского рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации. Это, по мнению автора, даёт возможность получить синергетический эффект в отношении рынка коммерческой недвижимости в целом.

5. Предложены подходы к формированию государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости, что позволит получить мультипликативный эффект в отношении смежных отраслей экономики и создать новые точки роста российской экономики в современных условиях.

6. Сформулированы рекомендации по вопросам цифровизации сферы коммерческой недвижимости, что, по мнению автора, позволит интенсифицировать развитие российского рынка коммерческой недвижимости как одного из драйверов роста национальной экономики.

Значимость для науки и практики полученных автором результатов. Результаты диссертационной работы М.Г. Измайлова могут быть использованы в целях развития экономической теоретической науки, в частности, теории отраслевых рынков.

Отдельные результаты данного исследования могут найти применение в рамках преподавания таких дисциплин в образовательных организациях высшего образования, как экономическая теория, микроэкономика, макроэкономика, теория отраслевых рынков, экономика недвижимости и др.

Некоторые положения работы могут послужить основой при разработке социально-экономических стратегий развития как на региональном, так и на федеральном уровнях.

Оценка содержания диссертации, её завершенность.

Диссертационная работа М.Г. Измайлова представляет завершенное научное исследование в рамках поставленных задач, её содержание отражено в автореферате.

Работа Измайлова М.Г. состоит из введения; трёх глав, включающих десять параграфов; заключения; списка источников и литературы; приложений.

Данная структура диссертационной работы обусловлена целью, задачами, методологией, а также характером предмета и объекта исследования.

Во введении диссертации обоснована актуальность темы исследования, изложена степень разработанности проблемы, обозначены цель, задачи, объект и предмет исследования, теоретическая и методологическая основа диссертационной работы, её инструментально-методический аппарат, информационно-эмпирическая и нормативно-правовая база. Также в работе сформирована рабочая гипотеза исследования. Во введении сформулированы основные научные результаты, выносимые на защиту, научная новизна исследования, его теоретическая и практическая значимость (с. 3 - 14).

В первой главе «Концептуальные аспекты функционирования рынка коммерческой недвижимости» рассмотрена недвижимость как экономическая категория, её сущность и классификация, также в данной главе рассмотрены структура и функции рынка недвижимости, особенности рынка коммерческой недвижимости (с. 15 - 53).

Во второй главе «Анализ состояния и основных тенденций развития рынка коммерческой недвижимости в современной России» идентифицированы специфика и тенденции развития российского рынка коммерческой недвижимости, проведена оценка состояния российского рынка коммерческой недвижимости, проанализированы особенности функционирования объектов коммерческой недвижимости и стратегия их цифрового развития (с. 54 - 102).

В третьей главе «Цифровая трансформация как основной фактор развития рынка коммерческой недвижимости в условиях неопределённости» охарактеризовано инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости, рассмотрено влияние цифровой трансформации на развитие рынка коммерческой недвижимости, а также ключевые направления государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России (с. 103 - 136).

В заключении сформулированы основные выводы и подведены итоги диссертации (с. 137 - 143).

В диссертационную работу включены таблицы, содержащие статистические, аналитические и расчётные данные, а также рисунки и концептуальные схемы, наглядно демонстрирующие результаты проведённого исследования.

Материал структурирован, изложен последовательно и системно. Диссертация и автореферат оформлены в соответствии с требованиями к данному виду научных работ, а также в соответствии с требованиями Положения о порядке присуждения ученых степеней (Постановление Правительства РФ от 24.09.2013 г. №842). Заимствованный материал изложен корректно, сопровождается ссылками на авторов и источники заимствования.

Положения диссертации Измайлова Михаила Геннадьевича, выносимые на защиту, доказательны и аргументированы. Цель и задачи диссертации, определённые автором в соответствии с избранной темой,

достигнуты. Диссертационная работа представляет собой самостоятельное и завершённое научное исследование.

Достоинства и недостатки в содержании и оформлении диссертации, мнение о научной работе соискателя в целом.

Авторская концепция, представленная в диссертационной работе, несомненно, заслуживает высокой оценки. Выводы, сделанные автором по итогам исследования, обоснованы и верифицированы. Стиль изложения материала свидетельствует о высокой квалификации автора. Диссертация выполнена на актуальную тему, обладает элементами научной новизны и практической значимости. Методы исследования, использованные автором, являются классическими. Диссертация представляет законченную и целостную работу, соответствующую требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям соответствующего профиля.

Однако наряду с достоинствами диссертации Измайлова М.Г., следует отметить, что в силу масштабности затронутых в нём проблем имеются определённые пробелы, не затрагивающие концептуальных линий:

1. Раскрывая в первой главе триединство сущностей рынка недвижимости и определяя этот рынок подобно отраслевому как совокупность хозяйствующих субъектов, автор работы, не исключая из исследования отношения между всеми хозяйствующими субъектами, оставил без внимания отношения отчуждения и присвоения, то есть отношения собственности. По существу, именно противоречивое единство отчуждения и присвоения составляет «материальное» содержание субъект-субъектных и субъект-объектных отношений рынка недвижимости как системы.

2. Отчасти дискуссионным является подход диссертанта к классификации инфраструктурной основы рынка недвижимости как наличию институциональных и, на что хотелось бы особо обратить внимание, неинституциональных участников. К последним в работе отнесены профессиональные участники, функционирующие на коммерческой основе. Прежде всего, весьма расплывчато конкретизированы данные

неинституциональные субъекты (корректнее их было бы определить, как неинституционализованные). К тому же, исходя из множества общепринятых в современной экономической теоретической науке определений института, эти как бы неинституционализованные участники, всё же, являются субъектами системы формальных правил и неформальных норм, определяющих взаимоотношения между ними самими. В связи с чем, предложенная классификация представляется, скорее, искусственной, чем реальной.

3. Анализ применения современных механизмов и методов управления коммерческой недвижимостью целесообразно было бы дополнить его экономической составляющей исследованием или обзором комплекса способов управления, основанных на использовании экономических законов и экономических интересов субъектов отношений внутри самой системы управления коммерческой недвижимостью.

4. В работе убедительно обосновано, что российский рынок коммерческой недвижимости является перспективным рынком, причём, в процессе развития которого прослеживаются определённые соискателем тренды и тенденции. Вместе с тем, не стоит забывать, что формой взаимосвязи является причинная зависимость отдельных явлений. И при условии выявления и отражения в диссертации обуславливающих факторов и причинных элементов обращения статуса исследуемого рынка в перспективный добавило бы работе некоторой нетривиальности и новизны.

В то же время отмеченные недостатки в целом не снижают теоретической и практической значимости исследования и общего высокого уровня диссертационной работы.

Соответствие автореферата основным положениям диссертации.

Автореферат диссертации М.Г. Измайлова на тему «Роль рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России» в полной мере соответствует положениям диссертации, отражает основное содержание, научную новизну и практическую значимость исследования.

Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным Положением о порядке присуждения учёных степеней.

Приведённые замечания и отмеченные отдельные недостатки работы подчеркивают актуальность избранной проблемы исследования, не нося концептуального характера и не снижая общего положительного впечатления о диссертационной работе, свидетельствуя об умении диссертанта своевременно выявлять и эффективно изучать проблемные направления и в этом отношении могут служить подсказкой для определения векторов будущих научных изысканий. К тому же, отмеченные замечания продиктованы сложностью и новизной поднятых в исследовании вопросов.

Диссертационная работа соответствует избранной научной специальности 5.2.1. - Экономическая теория (п. 8. Микроэкономическая теория. Теория фирмы. Теория потребительского поведения и спроса. Теория отраслевых рынков. Теория промышленной организации. Теории предпринимательства; п. 16. Теоретические подходы к исследованию экономического роста, экономического развития и экономических колебаний).

Можно утверждать, что заявленные в диссертации цели достигнуты, поставленные задачи решены, полученные автором результаты исследования достоверны, выводы и рекомендации обоснованы. Диссертация Измайлова Михаила Геннадьевича обладает внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения, выдвигаемые для публичной защиты, и свидетельствует о личном вкладе автора диссертации в экономическую науку.

Диссертация Измайлова Михаила Геннадьевича является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение научной задачи, имеющей значение для развития соответствующей отрасли знаний, соответствует всем требованиям п.9 «Положения о порядке присуждения учёных степеней», утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание учёной степени кандидата наук, а её автор заслуживает

присуждения учёной степени кандидата экономических наук по научной специальности 5.2.1. - Экономическая теория.

Согласна на автоматизированную обработку моих персональных данных.

Официальный оппонент:

Профессор Кафедры экономической теории
Финансового университета,
доктор экономических наук
(08.00.01- Экономическая теория),
профессор,
Почётный работник сферы образования
Российской Федерации



Марина Леонидовна Альпидовская

Адрес: Российская Федерация, 125167, Москва, пр-кт Ленинградский, д. 49/2

Телефон: +7 (499) 553-1406, +7 (916) 619-1983

e-mail: morskaya67@bk.ru

Сайт: <http://www.fa.ru/org/chair/det/Pages/Home.aspx>

