

## ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

на диссертацию **Седищевой Анастасии Владимировны** «Формирование городского рынка аренды жилья: географический подход (на примере г. Читы)», представленной к защите на соискание ученой степени кандидата географических наук по специальности 1.6.13 – экономическая, социальная, политическая и рекреационная география

**Общая характеристика работы.** Представленная для оппонирования диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы. Объем работы составляет 153 страницы, включая 13 таблиц, 13 рисунок. Библиографический список включает 140 наименований, в числе которых 12 % – зарубежные источники. По теме диссертационного исследования – 5 публикаций, в том числе 3 статьи в ведущих рецензируемых изданиях, включенных в перечень ВАК при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации. Диссертацию Седищевой Анастасии Владимировны характеризуют продуманная структура и содержание. Цель работы – выявить экономико-географические факторы формирования структуры рынка аренды жилья для географического обеспечения управления рынком городской недвижимости – поставлена четко, благодаря чему через последовательное решение задач автором обеспечивается достижение конкретных обоснованных результатов. Автореферат содержит 24 страницы и полно отражает основное содержание исследования соискателя.

**Актуальность темы исследования.** Жилищная сфера выступает одним из ключевых элементов социально-экономической инфраструктуры, определяющим качество жизни населения и инвестиционную привлекательность территорий. Актуальность исследования обусловлена возрастающей ролью жилищного сектора в структуре городской экономики. Наряду с традиционным гостиничным бизнесом в последние десятилетия наблюдается экспансия рынка краткосрочной аренды жилья, которая трансформирует модель использования городской недвижимости, влияет на доходность жилого фонда, требует пересмотра подходов к регулированию предпринимательской деятельности в данной сфере. Отечественная политика «разворота на восток» в том числе в увеличении значения туристско-рекреационной деятельности в г. Чите, где высок потенциал историко-культурных и иных ресурсов, будет способствовать росту краткосрочной аренды жилья на видимую перспективу.

**Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, их достоверность и новизна.**

**Новизна исследования** состоит в следующем: во-первых, разработана методология знаково-символического моделирования диалектического взаимодействия сочетания экзогенных (внешних) ценообразующих факторов, действующих на городском рынке краткосрочной аренды жилья; во-вторых, на основе предложенной типологии объектов по уровню комфортности

выявлена и охарактеризована реализация моделей поляризованных сочетаний данных факторов применительно к городскому рынку Читы. В-третьих, в рамках центрально-периферийного зонирования Читы выявлена дифференциация влияния моделей высокой, средней и низкой поляризации ценообразующих факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья на пространственную концентрацию предложений.

**Достоверность и обоснованность научные результатов** подтверждается: 1) серьезной проработкой обширной теоретической и методологической базы научных работ по теме исследования; 2) грамотным применением системы общенаучных, экономико-географических, специальных исследовательских методик, а также результатами обработанных эмпирических данных, полученных в ходе экспедиционных исследований; 3) использованием в качестве исходных материалов данных Федеральной службы государственной статистики и Забайкалстата, интернет-ресурсов, полученных собственных аналитических наработок в ходе исследований по проекту (№ 124110700039-6 «Оценка пространственной корреляции потенциалов и ограничений регионального развития»).

**Научные результаты.** Рассмотрим содержание работы, которая логично выстроена – от теоретико-методических основ исследования экономико-географических факторов городского рынка аренды жилья к анализу его территориальной структуры; далее, на основе авторских подходов, выполнена характеристика городского рынка краткосрочной аренды жилья, обозначены проблемы территориальной поляризации исследуемого рынка, направления развития. Указанные исследовательские задачи А.В. Седищевой выполнены на высоком профессиональном уровне географа-исследователя с применением наработанного географического инструментария. Основные положения диссертации и ее выводы логичны, хорошо аргументированы и проиллюстрированы. Детальнее в разрезе глав. В первой («Теоретико-методологические основы исследования экономико-географических факторов структуры городского рынка аренды жилья») представлены как понятийно-категориальный аппарат, так и теоретико-методические подходы отечественных и зарубежных ученых, что убедительно демонстрирует знание диссертантом предметной области (рынок аренды жилья как территориальная социально-экономическая система). Весьма «продуктивно» диссертант применила метод формализации (модели сочетания рентных факторов), пространственно-статистического анализа, географического зонирования («Социально-экономическое зонирование Читы»). Импонирует выполненный анализ материалов авторского интервьюирования, который позволил выявить приоритетные факторы экономико-географической оценки краткосрочной аренды жилой недвижимости (г. Чита). Логичное завершение главы обобщением методов исследования экономико-географических факторов структуры и динамики городских рынков аренды жилья позволили выполнить анализ структуры читинского рынка аренды жилья по типам комфортности (глава 2 «Анализ структуры городского рынка аренды жилья по типам»). Анастасия

Владимировна доказательно продемонстрировала тенденцию: пространственная структура предложений и моделей поляризованных сочетаний экзогенных ценообразующих факторов во всех типах комфортности жилья – «при снижении плотности предложений краткосрочной аренды жилья, количество факторов, влияющих на стоимость жилья, снижается, и наоборот». При этом «частота встречаемости факторов становится подтверждением того, что на комфортное проживание оказывает влияние и наличие уровня развития рентных факторов: чем более они развиты, тем условия размещения будут в большей степени удовлетворять арендаторов» (стр. 95-96). Те же селитебные городские пространства, где работают низкополяризованные модели сочетаний экзогенных ценообразующих факторов, более конкурентоспособны и привлекательны для арендаторов, а также для инвесторов (по сравнению с другими, где работают высокополяризованные модели рентных факторов). В третьей главе («Географическая корреляция экономико-географических факторов и классов жилья: проблема территориальной поляризации») диссертантом выполнена: а) оценка выделенных участков селитебной городской территории по пяти рентным факторам, определяющих ценовой ландшафт аренды жилой недвижимости, б) с применением картографического метода исследования на городской территории по показателю плотности функционирующих объектов жилой недвижимости выделено двенадцать секторов (с I по XII). Ожидаемо «территориальный анализ краткосрочной аренды жилой недвижимости показал, что преобладающее число предложений посуточной аренды жилья приходится на Центральный район Читы – 79 % совокупного объема рынка краткосрочной аренды (данные на январь 2023 г.). Согласимся с автором, что практическая значимость исследования состоит в возможном применении полученной научно-обоснованной оценке соотношения рентных факторов (в разрезе административных районов) в программно-стратегических документах по развитию г. Читы.

Текст и логичное дополнение рисунками и таблицами трех глав позволяет отметить, во-первых, авторскую научную обоснованность тематических границ исследования (с позиций общественной географии рассматриваются территориальные структуры – объекты недвижимости, обладающие географическими характеристиками: локализацией в пространстве, расположением относительно других аналогичных объектов и относительно инфраструктурных объектов; территориальные процессы – работающие географические механизмы: экономико-географические рентные факторы; территориальное явление – рынок краткосрочной аренды жилья, состоящий из территориальных объектов и территориальных процессов). Во-вторых, достаточно обширный охват в работе зарубежных и отечественных проанализированных различных по тематике источников, ссылки на которые корректно имеются по тексту каждой из указанных глав. В заключении сформулированы выводы по основному содержанию диссертации.

Отмечая высокий уровень представленного диссертационного исследования диссертанта оппонент считает необходимым обозначить ряд

замечаний и пожеланий, возникших у него в процессе ознакомления с текстом диссертации и автореферата. Текст первой главы излишне перегружен констатацией-перечислением объектами социальной инфраструктуры (есть методы табличной структуризации, визуализации в формате картосхем и т.д.). Во второй главе в картосхемах явные упущения. Так, корректно указано, что для отображения плотности предложений краткосрочной аренды жилья взята шкала цветовых тонов, которая применяется в ортографии для гипсометрической окраски высотных ступеней: от темно-зеленого (участки с низкой концентрацией предложений) до коричневого (наиболее насыщенные предложениями участки) (стр. 56). Но в диссертации отображаются характеристики социально-экономического характера, где общепринятая логика в территориальной дифференциации – от максимальных (лучших) к минимальным... (движение от позитивных показателей ....). В третьей главе излишняя увлеченность автором в целом инфраструктурой анализируемых участков, безотносительно к интересам выделенного контингента арендаторов краткосрочного жилья. Как пример: «На территории Черновского района выделен только один сектор плотности сдающихся объектов жилой недвижимости – XII. Значение плотности – 6 104 предл./км<sup>2</sup>, площадь занимаемой территории – 1,94 км<sup>2</sup> . ...Здесь находится почти половина имеющихся в районе дошкольных образовательных учреждений (восемь, или 44 %), три средних общеобразовательных учреждения, детская школа искусств...» (с. 103–104). То есть, обозначены позиции, что важны для местного населения. Вероятно, якорными для пользующихся услугами аренды жилья выступают здесь объекты здравоохранения («...расположены два детских центра: реабилитационное отделение «Феникс» ДКМЦ г. Читы и поликлиническое подразделение № 1 ДКМЦ г. Читы..... и частные медицинские клиники («Доктор Марков», стоматологические клиники «32 Наша», «Медикс», «Кабинет педиатра» и так далее (стр. 104), которые на втором плане. Весьма детально представлен в работе рабочий массив предложений аренды краткосрочного жилья («В городе насчитывается 48 участков (рис. 5 диссертации) ....., обработано 432 предложения краткосрочной аренды жилья, из которых 344 находятся в Центральном районе: 80 %, 61 – в Ингодинском -14 % и т.д.). Метрические характеристики по интервью (опросам) в разрезе выделенных авторских территорий так конкретно не представлены в работе (характеристика полевых наработок усиливает позиции авторской составляющей исследование). Не совсем корректные, порой неуместные предложения в тексте: («Этими вопросами занимаются *большое количество* исследователей *по всему миру* [Дадалко, Кузнецов, 2021 и т.д.]»; «Географическая наука *интересуется* территориальными структурами, территориальными процессами и территориальными явлениями...»; «Автомобильные дороги *здесь имеют невысокий процент* асфальтового покрытия (с. 39-41); «Модели с несколькими главными факторами *выделять бессмысленно*» (с.44) и т.д. Текст «не свободен» от повторов.

Тема выбранного исследования весьма актуальна, как пожелание: следует обратить внимание на исследования экономистов, урбанистов (Пирогова Т.В., Чернявский А.П. Проблема развития рынка арендного жилья в России. – Экономические науки. 2024, № 9; работы Рубцова В.А. (КФУ), Изольды Браде (ФРГ), активно и в разных аспектах изучающей российские города, которая без внимания не оставила и Читу) и др. при оформлении квалификационной работы в формате монографии.

### **Заключение**

Несмотря на высказанные замечания, диссертация Анастасии Владимировны Седищевой в целом представляет собой законченное логичное научное исследование, выполненное в рамках поставленных цели и задач. Работа написана на интересных и достоверных материалах, достаточно хорошо иллюстрирована, содержит важные и новые для данной области исследования выводы, автореферат и текст диссертации отражают личные результаты труда автора. Работа А.В. Седищевой соответствует критериям пп. 9-14 раздела II «Положения о порядке присуждения ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842 (в действующей редакции), предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата географических наук по специальности 1.6.13. – экономическая, социальная, политическая и рекреационная география.

### **Официальный оппонент:**

доктор географических наук, доцент

Заборцева Татьяна Ивановна

Заведующая лабораторией экономической и социальной географии

Института географии имени В.Б. Сочавы Сибирского отделения РАН

Научная специальность: 25.00.24 «Экономическая, социальная и политическая география»

Тел.: +7-914-918-8233

e-mail: zabti@irigs.irk.ru

/ Заборцева Татьяна Ивановна

24 апреля 2026 г.

### **Сведения об организации:**

Федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Институт географии имени В.Б. Сочавы» Сибирского отделения Российской академии наук

Адрес: 664033, Иркутская область,  
г. Иркутск, ул. Улан-Баторская, д. 1

Телефон: +7 (3952) 426920

e-mail: @irigs.irk.ru

Сайт организации: <https://igsbras.ru/>

