

## **ОТЗЫВ**

официального оппонента на диссертацию

**Седищевой Анастасии Владимировны**

на тему: «Формирование городского рынка аренды жилья: географический подход (на примере г. Читы)» по специальности 1.6.13 – экономическая, социальная, политическая и рекреационная география на соискание учёной степени кандидата географических наук

### **1. Актуальность избранной темы.**

Актуальность исследований А. В. Седищевой очевидна в настоящее время каждому городскому жителю. Навязчивость предложений превратилась в городах в проблему загрязнения внешнего вида остановок общественного транспорта и архитектурных сооружений. Объявления об аренде расклеиваются параллельно наиболее загруженным маршрутам движения пешеходов. Кроме того, появление специализированных платформ в Интернете стимулирует развитие этого рынка. Возникает проблема формирования обширного теневого рынка аренды жилья и острой конкуренции для гостиничного бизнеса.

Отметим, что актуальность диссертационного исследования Седищевой А.В. имеет не только общероссийское значение, но и международное. Мировой рынок аренды жилья активно растет, что обусловлено высокой стоимостью покупки недвижимости, ростом туристического потока и популярностью длительных путешествий. Основные драйверы включают цифровизацию бронирования и предпочтение гибкости.

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

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций выражается в смысловом соответствии ключевых структурных элементов работы: задач, защищаемых положений, глав диссертации и выводов. Соответствие начинается с постановки цели, грамотно структурированной и представленной в виде совокупности задач, логически обоснованное и завершённое решение которых прослеживается в главах диссертации, выражаясь в выводах.

Первая глава диссертации решает первую задачу: разработать ряд знаково-символических моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов городских рынков краткосрочной аренды жилья.

Вторая глава посвящена решению второй задачи: рассмотреть пространственную реализацию моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов городских рынков краткосрочной аренды жилья в разрезе выделенных типов комфортности жилья, выявив в Чите связь с обновлением жилищного фонда советского периода.

Третья глава отражает третью задачу: выявить влияние моделей высокой, средней и низкой поляризации факторов городского рынка

краткосрочной аренды жилья в Чите на концентрацию предложений в логике её центрально-периферийного зонирования.

Высокая степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается и методологической основой исследования. В диссертации в тесной взаимосвязи были реализованы следующие методы: пространственно-статистический анализ, типологический метод, полевые мониторинговые исследования, метод формализации, картографическое моделирование, геоинформационный, сравнительно-географический, описательный, метод зонирования.

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

Достоверность исследования подтверждается несколькими путями. Автор диссертации использует массив данных, собранных и обработанных им лично.

Достоверность подкрепляется 13 таблицами и 13 рисунками, составленными лично автором; 5 публикациями автора; апробацией работы, выраженной в выступлениях автора и обсуждениях их результатов на научных площадках конференций в г. Чите и г. Петрозаводске.

Новизна исследования, полученных результатов, выводов и рекомендаций обусловлена впервые предпринятыми соискателем и его руководителем попытками: разработать методологию знаково-символического моделирования диалектического (поляризованного) сочетания внешних ценообразующих факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья; предложить типологию по уровню комфортности жилья; выявить влияние моделей высокой, средней и низкой поляризации факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья на концентрацию предложений в логике центрально-периферийного зонирования Читы.

Выводы диссертации сформулированы в трёх пунктах. Отметим полное смысловое соответствие между: тремя главами, тремя задачами и тремя пунктами выводов. Первый вывод имеет теоретический характер. Последующие выводы имеют конструктивно-географический характер, отражая как теоретические, так и практико-ориентированные изыскания автора.

Рекомендации диссертации обоснованы и излагаются в параграфах 3.2. и 3.3., где автор показал «раскол» города на участки с рабочими и нерабочими моделями, то есть выявил факторы, которые не срабатывают, но должны быть включены в процесс ценообразования. Диссертант указал по всем проблемным участкам причины сбоя в механизме сочетания факторов на городском рынке аренды жилья. Анастасия Владимировна указывает, как на каждом участке сделать нерабочие факторы рабочими.

#### **4. Значимость для науки и практики полученных автором результатов.**

Представленная к защите работа является пионерной для науки в изучении географии городского рынка аренды жилья. В настоящее время географическая наука находится на начальных этапах разработки этого направления. «Исчерпать» в рамках одной кандидатской диссертации эту тематику невозможно. Заслуга автора исследования в том, что он указал на наличие нового направления и показал несовершенство экономического механизма ценообразования, который не включает в себя многие географические факторы. По идее, теоретико-географические изыскания соискателя должны получить продолжение в экономических и юридических исследованиях формирования механизма ценообразования у других авторов. А в Чите указанные рекомендации должны получить учёт в практике территориального планирования.

Стихийный механизм, вскрытый диссертантом, подводит читателя к осознанию необходимости управления этим процессом на уровне муниципалитетов. Проблема заключается в том, что рынок аренды жилья – это огромный сектор «теневой экономики», доходы от которого ещё не полностью включены в систему уплаты налогов. Многие владельцы жилья уклоняются от их уплаты. Государство проводит политику «вывода из тени» этого сектора экономики.

Следующим этапом развития данной тематики должна стать конвертация знаково-символической модели, которая выявила структуру факторов на участках, в математические модели, где каждый фактор в пределах участков обретёт своё выражение в виде численной оценки. А на уровне муниципалитета необходимо разработать систему весовых коэффициентов факторов, которая продемонстрирует ранжирование значимости между факторами. Муниципалитету каждого городского округа нужно иметь платформу, где цены будут научно-обоснованы и представлены по всем участкам и зданиям. К сожалению, такого механизма пока нет даже для оценки городских земель, а это ведёт и к проблеме оценки аренды жилья. Пока не будет проведена данная работа по городским земельным участкам, невозможно оценить реальную и потенциальную ёмкость рынка, а значит и количество налогов, которое недобирается городом.

Представленная к защите работа отражает новое географическое направление, которое в ближайшем будущем продемонстрирует выделение новых ветвей внутри себя. Самая первая ветвь – территориальная дифференциация по срокам аренды: почасовая со сменой арендаторов в течение суток; посуточная со сменой арендаторов в течение недели; понедельная со сменой арендаторов в течение месяца. Автор диссертации указывает, что чем короче срок аренды, чем выше цена одного часа. В будущем налогообложение будет учитывать этот факт.

## **5. Конкретные рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации.**

В анализе рынка аренды жилья в разрезе его типов соискатель обращается к анализу ситуации в мире и в регионах России, предлагая учитывать его в масштабах Читы.

В работе для анализа ситуации на рынке жилья автор выделяет 48 участков (стр. 47, рис. 5), в границах которых срабатывает конкретная модель сочетания рентных факторов. Участки по своей сущности – это вернакулярные районы (англ. vernacular — местный, народный, родной). По каждому участку соискатель указывает проблемы формирования рынка аренды жилья, которые необходимо устранить.

Данные рекомендации – это релевантная информация для разработки программ социально-экономического развития Читы.

## **6. Оценка содержания диссертации, ее завершенности.**

Диссертация А. В. Седищевой имеет введение, три главы, заключение и список литературы. Первая глава рассматривает теоретико-методологические основы исследования экономико-географических факторов структуры городского рынка аренды жилья; вторая посвящена анализу городской корреляцию экономико-географических факторов и классов жилья, выявляя проблему территориальной поляризации.

По мнению оппонента, содержание диссертации имеет логически завершенный вид: поставленные во введении задачи решены и обобщены в выводах, а намеченная цель достигнута.

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

В качестве достоинств работы, кроме уже отмеченных в отзыве, необходимо назвать предложенный вариант знаково-символического моделирования. Традиции этого приёма в географии существуют давно. Один из наиболее удачных вариантов применения знаково-символических моделей показан в работах А.А. Минца. Территориальные сочетания естественных ресурсов и их оценка показаны у классика географии с помощью несложных геометрических фигур.

Визуализация информации в виде отлично выполненных картографических произведений, схем и таблиц тоже является достоинством работы.

Что касается недостатков работы, то сформулируем их в нескольких вопросах и замечаниях.

1. В исследованиях по локальной географии сложно уйти от проблемы местечкового взгляда. Именно поэтому кандидатские диссертации локально-географического характера выполняются крайне редко. Хотя, они отличаются значительной глубиной. Однако глубина реализуется в ущерб широте. Согласен ли соискатель с таким утверждением?

2. Данное замечание связано с методикой ранжирования факторов. Предложенная автором схема выделения главных, ведущих, значительных и незначительных факторов выглядит интересной и рабочей, однако читателю временами хотелось бы видеть еще более подробную «расшифровку кухни исследования»: как именно происходил переход от наблюдений и сопоставлений к окончательному присвоению фактора того или иного статуса. Иначе говоря, сама идея убедительна, но местами не хватает еще одного шага формализации, который сделал бы методику полностью воспроизводимой другим исследователем.

3. Разработанная типология по уровню комфортности, хотя и убедительно обоснована, могла бы быть дополнительно снабжена более строгими количественными пороговыми значениями по ряду оценочных критериев (эстетическая привлекательность, благоустройство), что облегчило бы ее применение в других городах.

4. Замечание касается временного аспекта анализа. Рынок краткосрочной аренды жилья по своей природе чувствителен к сезонным колебаниям, праздничным циклам, туристической и деловой активности. В работе это обстоятельство обозначено, однако динамический срез мог бы быть раскрыт более подробно. Расширение временного анализа в дальнейшем представляется перспективным направлением развития темы.

5. Данное замечание носит скорее характер пожелания. Исследование выполнено на материале Читы, и это полностью оправдано задачами кандидатской диссертации. Однако предложенный автором инструментарий выглядит шире конкретного кейса. Поэтому было бы очень интересно увидеть в дальнейшем хотя бы краткую сравнительную «проверку на другом городе», чтобы окончательно показать, какие элементы модели универсальны, а какие в большей степени зависят от уникальной структуры Читы.

Мнение о научной работе соискателя в целом. Вторая и третья главы написаны гораздо лучше, чем первая. В них диссертант «раскрылся» как настоящий исследователь. Нельзя не отметить глубокий и добросовестный анализ, интересные результаты.

В целом отмеченные недостатки и высказанные замечания не влияют на положительную оценку диссертационной работы.

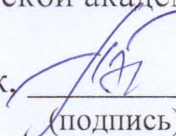
**Содержание автореферата** отражает основные результаты, положения, выводы и соответствует диссертационной работе.

**8. Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным Положением о присуждении учёных степеней.**

Представленная к защите диссертация А. В. Седищевой соответствует установленным критериям, в том числе пп. 9, 10 «Положения о присуждении учёных степеней», утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, поскольку является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение научной задачи, имеющей существенное значение для теории социально-экономической географии (разработано представление об экономико-

географическом процессе формирования городского рынка аренды жилья), а также в качестве научной основы территориального планирования Читы разработаны конкретные рекомендации по выделенным участкам. Сидищева Анастасия Владимировна заслуживает присуждения искомой степени кандидата географических наук по специальности 1.6.13 – «Экономическая, социальная, политическая и рекреационная география».

Официальный оппонент,  
заместитель директора по научной работе,  
заведующий лабораторией  
геостратегических исследований и  
пространственного развития  
Федерального государственного  
бюджетного учреждения науки  
Байкальский институт природопользования  
Сибирского отделения Российской академии наук (г. Улан-Удэ),

кандидат географических наук,  Батомункуев Валентин Сергеевич

(подпись)

21 апреля 2026 г.

Сведения о лице, предоставившем отзыв  
Фамилия, имя отчество: Батомункуев Валентин Сергеевич  
Почтовый адрес: 670047, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, д.6.  
Телефон: +7(3012) 43-73-77; 43-36-76 (дирекция)  
Адрес электронной почты: [bvalentins@binm.ru](mailto:bvalentins@binm.ru)  
Наименование организации: Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Байкальский институт природопользования Сибирского отделения Российской академии наук  
Должность: заместитель директора по научной работе, заведующий лабораторией геостратегических исследований и пространственного развития.


Даю своё согласие на включение своих персональных данных в документы, связанные с работой диссертационного совета, и их дальнейшую обработку

 Батомункуев В.С. 21.04.2026 г.



Подпись Батомункуева В.С.  
ДОСТОВЕРЯЮ

Членский секретарь БИП СО РАН

  
21 » 04 2026 г.