



Минобрнауки России  
Федеральное государственное  
бюджетное учреждение науки  
ТИХООКЕАНСКИЙ ИНСТИТУТ  
ГЕОГРАФИИ

Дальневосточного отделения  
Российской академии наук  
(ТИГ ДВО РАН)  
Радио ул., д. 7, г. Владивосток,  
Приморский край, 690041  
Тел. (423) 232 06 72; Факс (423) 231 21 59  
e-mail: [geogr@tigdvo.ru](mailto:geogr@tigdvo.ru); <http://www.tigdvo.ru>  
ОКПО 02698275; ОГРН 1022502130200  
ИНН/КПП 2539007641/253901001

30.03.2022 № 16164-108

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Федерального государственного  
бюджетного учреждения науки  
Тихоокеанский институт географии  
Дальневосточного отделения  
Российской академии наук,  
член-корреспондент РАН,  
доктор географических наук

Ганзей Кирилл Сергеевич



#### ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертацию

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

**Общая характеристика диссертационной работы.** Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы. Объем основного текста составляет 152 страницы с 13 таблицами и 13 рисунками. Список использованной литературы насчитывает 140 наименования на русском и английском языках.

Автореферат изложен на 24 страницах и достаточно полно отражает содержание диссертации А.В. Седищевой.

**Актуальность темы исследования.** Тема диссертационной работы А. В. Седищевой представляется весьма актуальной в теоретическом и научно-методическом аспектах. Изучение пространственных проблем формирования городского рынка недвижимости, в т.ч. и аренды жилья, представляется актуальной задачей, стоящей перед географической наукой. В пределах города разворачиваются сложные социально-экономические процессы развития пространственных элементов структуры рынка жилья, где формируются специфические особенности селитебных зон, зависящие от совокупности факторов и условий развития города как сложной системы. При этом, само жилье выступает как важнейший стимул экономической активности населения и как один из индикаторов состояния социально-экономического развития поселения, а также условие закрепления населения на территории. Доступность и качество жилья напрямую влияют на демографическую ситуацию в регионах стран, их следует рассматривать как ключевой фактор привлечения населения в поселения, обеспечивающий трудовыми ресурсами производство и как потребителя продукции строительного комплекса города. Таким образом, жилье выступает в качестве системообразующего элемента при формировании качественной среды жизнедеятельности населения, а также играет важную роль в развитии рыночных отношений в социальной сфере.

Следует отметить, что в последние годы, в структуре рынка жилья выделяется относительно самостоятельный сегмент – аренда жилья. Его формирование и развитие определяется действием совокупности социальных и экономических факторов (Кубасова Т.И., 2018): 1) потребность в улучшении жилищных условиях части населения, не располагающих достаточными средствами для приобретения жилья в собственность; 2) постоянно растущие цены на жилую недвижимость на рынке жилья; 3) высокая мобильность населения, ориентированного на доступное жилье, а не собственность на него и 4) изменение потребительских ценностей у части населения (прежде всего молодежи), когда приобретения жилья в собственность не является приоритетной задачей. По оценочным данным общий объем арендного жилья в России оценивается в 150 миллионов кв. м, что составляет около 4% всего жилищного фонда (Беляков С.И., 2028). При этом, в стране отсутствует официальная статистика социально-экономических показателей, характеризующих состояние этого сектора рынка жилья по регионам и крупным городам, что не позволяет обеспечить его качественное регулирование.

Автор отмечает специфику комплексного географического изучения совокупности благоприятных и негативных условий для развития рынка аренды жилья крупного города, расположенного на востоке России, учет которых будет способствовать социально-экономическому развитию регионов.

Цель диссертационной работы – выявить экономико-географические факторы формирования структуры рынка аренды жилья для географического обеспечения управления рынком городской недвижимости. Достижение поставленной цели обеспечивается постановкой и последовательным решением следующих задач: 1. Разработать ряд знаково-символических моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов городских рынков краткосрочной аренды жилья. 2. 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. 3. 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

Следует отметить авторский подход к исследованию этой сложной и многоплановой проблемы – комплексный экономико-географический анализ совокупности факторов формирования структуры рынка аренды жилья посредством разработки ряда знаково-символических моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов, дополненный логикой центрально-периферийного зонирования городской территории, а также картографическим методом изучения районов г. Читы и непосредственным наблюдением за процессами формирования рынка аренды жилья на локальном уровне.

Кроме этого, в ходе решения поставленных в работе задач автор предлагает использовать совокупность традиционных экономико-географических методов (сравнительно-географический, статистический, тематическое картографирование), в том числе, на основании авторских картографических материалов было выполнено социально-экономическое зонирование территории г. Читы, а также зонирование г. Читы по сочетаниям рентабельных факторов. Ключевую роль в своем исследовании, автор отводит индуктивному методу. С его помощью, автор решил сложную задачу: собрать обработать данные онлайн-платформ о состоянии рынка аренды жилья в г. Чите, которой не располагают органы государственной статистики. При этом, в процессе обработке информации по различным срокам аренды автору пришлось нивелировать ценовые ряды. После завершения исследования автор выполнил контрольный анализ репрезентативности полученных данных, по ключевым показателям центра и периферии в разрезе основных типов комфортности жилья. Следует отметить, что несмотря на динамику цен, выявленные автором пространственные закономерности в распределении показателей рынка аренды жилья в г. Чите, актуальны и по сей день.

В первой главе диссертации «Теоретико-методологические основы исследования экономико-географических факторов структуры городского рынка аренды жилья» рынок аренды жилья рассматривается как особая территориальная социально-экономическая система, представляющая собой пространственно-временное сочетание производства, распределения, обмен и потребления услуг временного размещения в жилых объектах недвижимости. Выделенные автором территориальные структуры – объекты недвижимости, обладают географическими характеристиками (локализацией в пространстве, расположением относительно других аналогичных объектов и относительно инфраструктурных объектов); территориальные процессы представляют собой функционирующие географические механизмы (результат воздействия экономико-географических рентных факторов). В качестве территориального явления можно рассматривать рынок краткосрочной аренды жилья, состоящий из территориальных объектов и территориальных процессов, происходящих в нем.

По мнению автора на локализацию рынка аренды жилья и его участников в пространстве оказывают влияние экономико-географические рентные факторы: положение в транспортной системе города, социально-инфраструктурная оснащенность, благоустройство территории, эстетическая привлекательность, экологическая ситуация.

Различия в социально-экономическом развитии административных районов и их участков формируют различной степени благоприятности среду для развития рынка арендного жилья и влияют на привлекательность и конкурентоспособность объектов жилой недвижимости.

Во второй главе «Анализ структуры городского рынка аренды жилья по типам» представлены результаты анализа совокупности факторов на выделенные типы недвижимости по уровню комфорта и их влияние на территориальную дифференциацию объектов рынка арендной жилой недвижимости г. Читы.

Анализ пространственной структуры предложений и моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов во всех типах комфортности жилья доказывает следующую тенденцию: при снижении плотности предложений краткосрочной аренды жилья, количество факторов, влияющих на стоимость жилья, снижается, и наоборот.

В третьей главе «Географическая корреляция экономико-географических факторов и классов жилья: проблема территориальной поляризации» проводится анализ влияния таких факторов, как географического положения и экономические характеристики отдельных частей города, на формирование краткосрочного рынка аренды жилья. Выделяются территории города с высокой плотностью сдающихся объектов жилой недвижимости, которые обладают значительными преимуществами по всем рассматриваемым аспектам. Они характеризуются наиболее благоприятными социально-экономическими условиями для сосредоточения на его территории жилых объектов арендной недвижимости и пользуются наибольшим спросом у населения.

Отмечается, что скопление большого количества социально важных инфраструктурных объектов, высокая транспортная доступность, значительный многоэтажный жилой сектор старого и нового строительства создают условия для активного развития арендного бизнеса, что делает рассматриваемую территорию более привлекательной для арендаторов и инвесторов, чем другие.

**Научная новизна** работы в формулировке автора сводится к следующему:

1. Разработана методология знаково-символического моделирования диалектического (поляризованного) сочетания внешних ценообразующих факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья.

2. Предложена типология по уровню комфортности, в разрезе которой выявлена реализация моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья Читы.

3. Выявлено влияние моделей высокой, средней и низкой поляризации факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья на концентрацию предложений в логике центрально-периферийного зонирования Читы

## **Обоснованность выводов, положений и рекомендаций. Достоверность и новизна выводов, положений и рекомендаций.**

Полученные автором выводы достаточно обоснованы. Отправными позициями диссертационного исследования составляют теоретико-методологические результаты работ Д.П. Шатило, К.Ю. Прокофьевой, И.А. Антипиной, Т.Р. Лукашенко, В.Д. Шапиро, И.И. Мазур, которые разработали общие представления о формировании рынка жилой недвижимости в России. В изучении территориальных различий и влияния отдельных экономико-географических факторов на стоимость жилья автор учитывал научно-методические подходы, содержащиеся в работах Р.Ф. Гатауллина, С.А. Гурова, В. К. Лихобабина, М.Л. Саксона. В построении теоретических конструкций, характеризующих рынок арендного жилья как систему взаимосвязанных элементов и пространственных отношений, автор следовал положениям системного подхода и системно-структурной методологии, были использованы идеи Н.Н. Баранского, П.Я. Бакланова, Ю. Н. Гладкова, А.Г. Исаченко, В.Л. Мартынова, А.А. Минца, В.С. Преображенского, Ю. Г. Саушкина, А. М. Трофимова, П. Хаггета, М. Д. Шарыгина, Р. Дж. Джонстона и др. В работе использовались методологические приемы Д. Харвея, А. Гумбольдта.

Информационная база диссертационной работы опирается на несколько типов источников: официальные материалы органов государственной статистики – Федеральной службы государственной статистики и ее регионального отделения: Забайкалстата; литературные научные источники по теоретико-методическим проблемам формирования рынка недвижимости; интернет-ресурсы; результаты собственных анализов и построение на основе материалов, собранных и обобщенных в ходе исследований по проекту темы № 124110700039-6 «Оценка пространственной корреляции потенциалов и ограничений регионального развития»

При написании диссертационной работы использовались общенаучные и географические методы: пространственно-статистический анализ, типологический метод, полевые мониторинговые исследования, метод формализации, картографическое моделирование, геоинформационный, сравнительно-географический, описательный, метод зонирования.

Проведение полевых мониторинговых работ позволило автору изучить на месте связь между изменениями в ценах на арендное жилье и географическими факторами формирования пространственных особенностей развертывания этого процесса.

Собранный автором обширный статистический и фондовый материал позволил провести многоплановое географическое изучение динамики рентных факторов и цен на аренду жилья в крупном городе на востоке России, с использованием разных подходов, приемов и методов. Общая логика работы была задана системным подходом, в т.ч. принципами системной и социальной динамики, методологией социально-экономической географии и научными представлениями о взаимосвязи экономико-географических факторов и изменением структуры рынка недвижимости.

Все это позволило обеспечить достоверность и новизну выводов, положений и рекомендаций диссертационного исследования.

**Публикации и апробация результатов.** По теме диссертационного исследования автором опубликовано 5 работ, в том числе 3 работы в научных журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки Российской Федерации и 2 публикация в сборнике материалов конференции РИНЦ.

Основные результаты диссертационного исследования Седищевой А.В. обсуждались на российских научных мероприятиях по экономической и общественной географии, народонаселению, территориальному развитию восточных регионов России.

### **Практическая значимость полученных результатов.**

Полученные результаты диссертационного исследования возможно использовать при разработке прогнозов, планов, стратегий, программ и иных государственных и ведомственных документов, касающихся вопросов социально-экономического анализа формирования и развития рынков арендного жилья в муниципальных образованиях субъектов Российской Федерации.

В первую очередь, полученные результаты исследования могут использоваться при разработке совокупности индикаторов для прогнозных систем формирования и проявления социально-экономических последствий управленческих решений по регулированию рынков аренды жилья в городах востока России.

Предложенные автором методы анализа рынков арендного жилья можно использовать при разработке учебных программ и преподавании в российских вузах по экономической географии, региональной экономики и специальных курсов по использованию рынка жилья в России.

**В работе следует отметить следующие недостатки и дискуссионные моменты:**

1. В первой главе диссертации рассматривается рынок аренды жилья как объект изучения экономической, социальной, политической и рекреационной географии. Автор справедливо отмечает, что изучение рынка аренды жилья представляет собой комплексную проблему, в решении которой заинтересованы не только экономисты, правоведы, архитекторы, градостроители, но она становится предметом изучения психологии, социологии, истории, дизайна, географии. С точки зрения последней, предлагается рассматривать рынок аренды жилья как особую территориальную социально-экономическую систему или пространственно-временное сочетание производства, распределения, обмен и потребления услуг временного размещения в жилых объектах недвижимости.

На наш взгляд, изучение рынка аренды жилья нельзя проводить без комплексного анализа общего рынка жилья, сложившегося в пределах города. Важно изучить условия формирования этого рынка: спрос потребителей, возможности строительных организаций и всего строительного комплекса региона по возведению нового жилья, существующий жилищный фонд (по его качеству – срок эксплуатации, аварийность, оборудованность коммунальными услугами и др.). При этом, рынок аренды жилья следует рассматривать как часть общего рынка жилья в городе, поскольку они оба выполняют одну функцию – обеспечивают потребность населения в жилище.

2. В разделах 1.2. и 1.3 первой главы работы представлено административно-хозяйственное зонирование территории города Читы, а также вариант зонирование территории города по степени влияния рентных факторов на пространственное изменение цен на арендное жилье.

Если рассматривать город, как сложную пространственную систему, то для более полного изучения особенностей развертывания процессов формирования рынка жилья (в т.ч. и его аренды), требуется использовать междисциплинарный подход. Он предполагает использование как традиционных подходов изучения микрорегеографии городов, так и методов социологии и антропологии (например, в работах Э.В. Кнобельсдорфа, 1969; Т.Г. Нефедовой, А.И. Трейвиша, 2017; А.Н. Демьяненко, 2021; и др.). При определении пространственных особенностей Читы желательно использовать функционально-расселенческий подход, учитывающий демографические, социальные условия Забайкалья (разреженная сеть поселений, привязанная к особенностям конфигурации транспортной сети). Это позволит автору изучить процессы трансформации городского пространства Читы: в результате проявления социального неравенства в городе могут возникать как зоны элитной застройки, так и маргинальные зоны и т.д. Поэтому, для изучения пространственных особенностей городского рынка аренды жилья, желательно использовать инструменты социально-экономического и вернакулярного районирования.

3. Автор отмечает, что на локализацию рынка аренды жилья и его участников в пространстве важнейшую роль играет положение в транспортной системе города.

Однако, на рисунках 8-11 диссертации не отмечена транспортная система города, которая является важной составляющей городского пространства. В этом случае, на наш взгляд, автор больше внимания уделил не отражению картографической целостности выделенных хозяйственных зон (которую обеспечивает в том числе и транспортная система), а их различиям, дифференциации.

4. В процессе работы над диссертационным исследованием автор собрал значительный объем информации, включающий официальные материалы органов государственной статистики, интернет-ресурсы, характеризующие состояние рынка недвижимости в крупном городе. Для её обработки и анализа были использованы традиционные методы: пространственно-статистический анализ, типологический метод, полевые мониторинговые исследования, метод формализации, картографическое моделирование, геоинформационный, сравнительно-географический, описательный, метод зонирования.

Учитывая особенности рынка жилья (в т.ч. и арендного), его многогранность и многофакторность, для его описания в представленной работе желательным было использовать также многомерные методы статистических группировок, одним из которых является кластерный анализ. Таким образом можно построить различные классификации в многомерном городском пространстве для установления наличия связей внутри совокупности объектов городской структуры жилого фонда города недвижимости для целей её регулирования.

5. В работе следовало более четко представить алгоритм оценки рынка аренды жилья, с выделением внешних факторов формирования ренты (высокая транспортная доступность, уровень обеспечения коммунальными услугами, комфортное экологическое состояние территории и пр.), основных показателей качества арендного жилья, критериев его пространственной дифференциации для целей его регулирования на уровне муниципального образования.

#### **Личный вклад автора в решение заявленной проблемы.**

1. Автором сформулировано понятие «рынок аренды жилья», как территориальное социально-экономическое явление, организованное на определенной территории, представляет собой сложную систему пространственно-временного сочетания производства, распределения, обмена и потребления услуг временного размещения в жилых объектах недвижимости, играет важную роль в развитии экономики, решении жилищной проблемы населения. Отмечает его влияние на мобильность населения, возможности обеспечения доступа для временного размещения различных категорий граждан, предоставляет альтернативу гостиничному размещению, расширяет возможности выбора уровня комфорта проживания.

2. Отмечается, что экономическая, социальная, политическая и рекреационная география рассматривает рынок краткосрочной аренды жилья как территориальное явление, состоящее из территориальных объектов – объектов недвижимости, обладающих географическими характеристиками, и территориальных процессов – работающих географических механизмов.

3. На локализацию рынка аренды жилья и его участников в пространстве, на процессы ценообразования, наличие спроса и предложения оказывают влияние экономико-географические рентные факторы: положение в транспортной системе города, социально-инфраструктурная оснащенность, благоустройство территории, эстетическая привлекательность, экологическая ситуация.

4. Социально-экономическое развитие административных районов и их участков формирует среду для развития рынка арендного жилья и влияет на привлекательность и конкурентоспособность объектов жилой недвижимости. Развитая городская инфраструктура, включающая качественные дороги, доступный транспорт, близость расположения социальных объектов и мест отдыха, является преимуществом в выборе предпочтений для временного размещения населения. Территории, концентрирующие исторические памятники, культурные учреждения, места проведения культурно-массовых мероприятий, являются приоритетом для отдыхающего населения, целью поездок которого является рекреация и отдых.

5. В рамках исследования изучены факторы, влияющие на комфортное проживание в жилых домах, и предложено деление объектов недвижимости (нового и старого строительства) по уровню комфорта: минимальный комфорт, комфорт-стандарт,

расширенный комфорт и излишний комфорт. Предложены следующие критерии, по мнению автора, влияющие на комфорт и безопасность среды обитания: месторасположение объектов, технология строительства, используемые материалы при создании проекта, архитектура, эргономичность планировки, метраж жилой площади объекта, метраж кухни, высота потолков, наличие паркинга и его характеристики, благоустроенность территории, уровень развития социальной и транспортной инфраструктуры.

6. Показано, что территориальная дифференциация объектов рынка краткосрочной аренды недвижимости по уровню комфорта в крупном городе (на примере г. Чита) происходит по принципу центр – периферия. Отмечено, что при изучении типов аренды жилья «минимальный» и «комфорт-стандарт» наблюдается выделение четкого центра, имеющего высокую насыщенность предложений в этом секторе рынка, и периферии – с недостаточно развитой инфраструктурой и рассредоточенными объектами, сдающимися на короткий срок.

При этом, центральная часть города имеет высокую транспортную доступность и сосредотачивает в себе большинство объектов здравоохранения, культуры, высшего и среднего образования.

7. Отмечено, что экономико-географические характеристики территорий размещения арендного жилья определяют особенности формирования различных сочетаний доминирующих рентных факторов, которые представлены в виде моделей различной степени поляризации: низкой, средней и высокой. В выделенных зонах: центральной (ядре), периферии первого порядка, периферии второго порядка – выявлена следующая закономерность: при сочетании наибольшего числа доминирующих факторов, которые являются значительными в поляризованном их сочетании, повышается плотность предложений аренды жилья, увеличивается ее стоимость и качество услуг размещения.

В центральной зоне наблюдаются в основном низко и среднеполяризованные модели, при удалении от центра к периферии степень поляризованности повышается, и на периферии второго порядка чаще доминирующим фактором является один – главный фактор. Таким образом, во всех типах комфортности жилья при снижении плотности предложений краткосрочной аренды объектов жилой недвижимости количество рентных факторов снижается и наоборот.

8. На основе анализа пространственной структуры предложений и моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов автор делает обоснованный вывод, что на комфортное проживание населения оказывает влияние наличие и уровень развития рентных факторов: чем более факторы развиты, тем условия размещения будут в большей степени удовлетворять арендаторов. Территории города, где работают низкополяризованные модели сочетаний внешних ценообразующих факторов, являются более конкурентоспособные, по сравнению с территориями, где работают высокополяризованные модели рентных факторов.

9. Показано, что секторы выделенных зон арендного жилья с высокой плотностью сдающихся объектов жилой недвижимости обладают значительными преимуществами: благоприятными социально-экономическими условиями для сосредоточения на его территории жилых объектов арендной недвижимости, пользующихся наибольшим спросом у населения. Скопление большого количества социально важных инфраструктурных объектов, высокая транспортная доступность, значительный многоэтажный жилой сектор старого и нового строительства создают условия для активного развития арендного бизнеса, что делает рассматриваемую территорию более привлекательной для арендаторов и инвесторов.

10. Большое практическое значение имеют представленные в работе результаты изучения территориальных различий городского пространства г. Чите с точки зрения сформировавшейся плотности сдающихся объектов жилой недвижимости, которые также повторяют направление «центр – периферия».

На этот показатель оказывает влияние уровень развития городской территории: плотность жилой городской застройки, инфраструктурная оснащенность, уровень развития

транспортной сети, близость или отдаленность от центра города, от социально важных объектов для населения.

При этом, арендаторы редко выбирают жилые объекты на территориях, где развит только один рентный фактор, более привлекательными для них оказываются участки с моделями «низкой степени поляризации», в которых наибольшее количество рентных факторов в числителе. На этих участках сосредоточено 62 % общего количества предложений краткосрочной аренды жилой недвижимости в городе. Из 8 участков этой группы 7 имеют стоимость аренды за сутки выше средней по городу. Наиболее развитыми факторами здесь являются: высокая транспортная доступность, социально-инфраструктурная оснащенность; чуть менее развитыми: благоустройство территории и эстетическая привлекательность.

В силу множества причин на этих участках чаще наблюдается неблагоприятная экологическая ситуация. Но все же экологический фактор, имеющий статус значительного, присутствует на некоторых участках, где он повышает стоимость краткосрочной аренды жилья до самой высокой по городу. На участках, где работают модели «средней степени поляризации», находится 30 % от общего количества предложений краткосрочной аренды жилья по городу.

В одинаковой степени выражены преобладающие факторы: высокая транспортная доступность и социально-инфраструктурная оснащенность; чуть менее выражен фактор благоприятной экологической ситуации. Средняя стоимость краткосрочной аренды жилья ниже средней по городу, но на участках, где на высоком уровне находятся транспортная доступность и социально-инфраструктурная оснащенность, средняя стоимость краткосрочной аренды жилья гораздо выше, чем на участках, где только один из ведущих факторов – экологический.

На участках с рабочими моделями «высокой степени поляризации» находится 8 % от общего количества предложений краткосрочной аренды жилья по городу. Главным фактором на этих территориях является высокая транспортная доступность или благоприятная экологическая ситуация. В целом по всем участкам средняя стоимость аренды за сутки ниже средней по городу, при этом на участках с главным фактором положения в транспортной системе города этот показатель выше, чем на участках, где главный фактор экологический.

Таким образом, для арендаторов более важными являются высокий уровень инфраструктурной оснащенности и транспортной доступности. Последние всегда повышают стоимость краткосрочной аренды жилья. Такие факторы, как благоустройство территории и эстетическая привлекательность, работают только в центральной части города и не особо влияют на стоимость краткосрочной аренды жилья в городе Чите.

**Рекомендации по использованию результатов.** Полученные автором результаты диссертационного исследования позволяют в целом объективно оценить сложившиеся отношения на рынках жилья (включая арендное) в крупном городе.

Предложенный автором метод анализа ранка арендного жилья, включающий обоснование совокупности предложенных показателей для его характеристики, их отраслевой (по уровню комфортности жилья) и пространственной дифференциации в пределах крупного города, позволяет выявить механизм формирования ренты в этом сложном сегменте рынка.

Следует отметить, что возможности регулирования отношений, сложившихся на рынке арендного жилья, сильно ограничены из-за сложности выявления реальных механизмов формирования рентных отношений. Автор убедительно показывает, что факторы местоположения на рынке арендного жилья формируются во многом за счет усилий городской администрации по строительству и поддержанию в рабочем состоянии городской транспортной системы, объектов коммунального хозяйства, социальной инфраструктуры. Поэтому, выполненные исследования вполне можно использовать при расчете размера дифференцированного местного налога на владельцев арендного жилья. Таким образом можно существенно пополнить доходную часть местного бюджета муниципального образования.



**Соответствие автореферата и публикаций.** Автореферат работы соответствует содержанию диссертации.

**Соответствие диссертации требованиям ВАК и вывод о возможности присвоения учёной степени.** В целом представленная диссертационная работа Седищевой Анастасии Владимировны «Формирование городского рынка аренды жилья: географический подход (на примере г. Читы)»,», содержит важные методические подходы к анализу актуальных проблем формирования городского пространства и рационального использования жилищного фонда крупного города в восточных регионах России. Результаты исследования могут быть использованы при разработке прогнозов и программ социально-экономического развития крупных городов, задачи народосбережения в восточных регионах страны, путем повышения уровня обеспеченности населения качественными условиями жизнедеятельности, в т.ч. и при решении жилищных проблем.

Диссертационная работа А.В. Седищевой является самостоятельным и законченным научным исследованием, содержит элементы научной новизны и имеет практическую значимость.


Диссертационная работа Седищевой Анастасии Владимировны «Формирование городского рынка аренды жилья: географический подход (на примере г. Читы)», соответствует требованиям пунктов 9-10 Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 года № 842 (в действующей редакции), предъявляемым к кандидатским диссертациям, а её автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата географических наук по специальности 1.6.13 – экономическая, социальная, политическая и рекреационная география.

Отзыв одобрен на заседании лаборатории Территориально-хозяйственных структур Федерального государственного бюджетного учреждения науки Тихоокеанский институт географии ДВО РАН (протокол № 2 заседания лаборатории Территориально-хозяйственных структур ФГБУН ТИГ ДВО РАН от 30 марта 2026 г.).

Мошков Анатолий Владимирович, доктор географических наук, руководитель лаборатории Территориально-хозяйственных структур, главный научный сотрудник, Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Тихоокеанский институт географии Дальневосточного отделения Российской академии наук, Почтовый адрес: 690041, Владивосток, ул. Радио, 7. Рабочий телефон: 8(423)237-59-28, личный e-mail: [mavr@tigdvo.ru](mailto:mavr@tigdvo.ru)

Я, Мошков Анатолий Владимирович, даю согласие на включение своих персональных данных в документы, связанные с работой диссертационного совета, и их дальнейшую обработку.

« 30 » марта 2026 г.

 (А.В. Мошков)

