

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации **СЕДИЩЕВОЙ Анастасии Владимировны**
по теме **«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**

Диссертационное исследование Седищевой А.В. посвящено выявлению экономико-географических факторов формирования современного рынка аренды жилья на примере регионального центра Забайкальского края - города Чита.

Для достижения данной цели были поставлены и последовательно решены следующие задачи: разработан ряд знаково-символических моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов городских рынков краткосрочной аренды жилья; рассмотрена пространственная реализация этих моделей в рамках выделенных типов комфортности жилья; выявлено влияние моделей высокой, средней и низкой поляризации факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья в Чите на концентрацию предложений в логике её центрально-периферийного зонирования.


Результаты исследования обладают научной новизной, научной и практической значимостью и могут быть использованы при разработке современных документов градостроительства города Чита, а также при изучении рынков аренды жилой недвижимости других городов России. По результатам опубликовано 5 статей и материалов, в т.ч. 3 статьи – в изданиях, рекомендованных ВАК РФ.

Работа представляет достаточно цельное научное произведение, посвящена актуальной и до сих пор слабо изученной современной российской практике формирования и функционирования рынка аренды жилья, хорошо иллюстрирована. Но следует отметить, что, не смотря на множество поставленных и решенных задач, на взгляд рецензента, и к автореферату, и к диссертации имеется ряд замечаний:

1. В цели исследования говорится о «...факторах формирования структуры рынка аренды жилья...», но из автореферата не ясно, о какой структуре здесь идет речь. Далее по тексту «...для географического обеспечения управления рынком городской недвижимости», но в автореферате ничего не сказано о вопросах управления рынком аренды недвижимости, тем более его географических аспектах.
2. Защищаемые положения сформулированы как некие констатирующие элементы – результаты исследования, а не как выдвигаемые гипотезы, которые доказаны в процессе этого исследования. Более того 2 и 3

- защищаемые положения привязаны к конкретным условиям Читы и не ясно, «работают» ли они в условиях других городов с иной обстановкой и иными условиями градоустройства.
3. Не хватает в работе, по мнению рецензента, обзора мировой, да и российской практики формирования и функционирования рынка аренды жилой недвижимости, в том числе в современных реалиях. Кроме того, в работе даже не упоминается такой тип арендованного жилья, как апартаменты, а ведь это новый для российской действительности и пока слабо обеспеченный с нормативно-правовых позиций тип жилой недвижимости.
 4. Имеется в работе и несколько технических и стилистических погрешностей, например, нумерация рисунков начинается с рис.4, а в тексте отсылается к рис. 1, 2; и др.

И в то же время следует отметить, что соискателем проведено в целом интересное исследование недостаточно изученных с позиций географии процессов формирования и функционирования рынка аренды жилой недвижимости, получены интересные оценки и выводы по пространственным аспектам развития территории города Читы. Несмотря на высказанные замечания, диссертация на тему **«ФОРМИРОВАНИЕ ГОРОДСКОГО РЫНКА АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ: ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ПОДХОД (НА ПРИМЕРЕ Г. ЧИТЫ)»** является законченной научной работой и соответствует критериям, установленным в «Положении о порядке присуждения ученых степеней», утвержденном Постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 № 842, а ее автор Седищева Анастасия Владимировна заслуживает присуждения учёной степени кандидата географических наук по специальности 1.6.13 – Экономическая, социальная, политическая и рекреационная география

Белла Александровна Красноярова,
доктор географических наук
по специальности 25.00.24 - экономическая,
социальная и политическая география, профессор,
ФГБУН ИВЭП СО РАН, главный научный сотрудник
лаборатории ландшафтно-водноэкологических
исследований и природопользования  Б.А. Красноярова

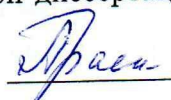
Адрес: 656038, Алтайский край,
г. Барнаул, ул. Молодежная, 1
Электронная почта: bella@iwer.ru
Телефон: (3852) 666457

Подпись Б.А. Краснояровой заверяю

Главный специалист  М.В. Михайлова

Я, Красноярова Белла Александровна; даю согласие на включение своих персональных данных в документы, связанные с работой диссертационного совета, и их дальнейшую обработку.

«14» апреля 2026 г.

 ФИО

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации **Седищевой Анастасии Владимировны** по теме **«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 (географические науки)

Актуальность темы диссертации заключается в исследовании пространственных различий общественно-географических явлений на локальном уровне. Особенный интерес представляют такие исследования в системах, имеющих отличия от равномерности в характеристиках или распределении элементов, например, различия в плотности/высотности застройки или обеспечения инфраструктуры города и т.д. В современных условиях занятости населения, при возрастающей роли удаленного формата работы и появления новых сервисов (доставка продуктов и пр.) на первые позиции выходит фактор комфортности среды для проживания. В данной работе автор предпринимает попытку выявить степень влияния экономико-географических факторов на пространственные различия в формировании рынка аренды жилья как одного из индикаторов оценки комфортности городской среды.

В автореферате четко обозначены цель и задачи исследования, сформулированы защищаемые положения, которые отражают научную новизну работы. Наиболее интересным теоретическим результатом исследования, по мнению рецензента, является выделение пяти внешних рентных факторов, их сочетание и поляризацию, а также апробацию и зонирование городской среды на примере города Читы.

Не смотря на общую положительную оценку проведенного исследования можно отметить следующие *замечания и предложения*:

1. Из текста автореферата не ясно, какой временной промежуток автор закладывает в понятие краткосрочной аренды жилья? В связи с этим появляется вопрос о наличии «делового/экономического» фактора – близость делового центра или промышленных зон города как места работы, или в случае туризма – наличие и плотность объектов развлечений и достопримечательностей, что не всегда совпадает с фактором «социально-инфраструктурной оснащенности». И в этом случае оценивалось ли как разные периоды краткосрочности аренды (неделя или несколько месяцев) влияют на сочетание выделенных факторов?

2. Автор говорит о том, что выделенные экономико-географические рентные факторы могут иметь одно из четырех значений, далее приводит модель их сочетания на три уровня степени поляризации (главное значение – высокая степень; ведущее – средняя; значительное – низкая). В этом случае представляется логичным в табл. 1 на стр. 9 автореферата увидеть полную теоретическую схему модели сочетания рентных факторов, даже если при апробации таких моделей в Чите не выявлено.

Отзыв

на автореферат диссертации А.В. Седищевой на тему: «ФОРМИРОВАНИЕ ГОРОДСКОГО РЫНКА АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ: ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ПОДХОД (НА ПРИМЕРЕ г. ЧИТЫ)»

на соискание ученой степени кандидата географических наук по специальности
1.6.13 – экономическая, социальная, политическая и рекреационная география

Диссертационное исследование А.В. Седищевой представляет несомненный научный интерес, поскольку в полной мере отвечает требованиям актуальности и новизны. Эволюция общественных процессов в стране в существенной степени затронуло миграционные аспекты. Появление новых форм занятости резко повысило трудовую мобильность населения, специфика современной внешнеполитической ситуации стимулировала рост внутреннего туризма и рекреации, зарождение определенного слоя «жилищных рантье» способствовало формированию рынка краткосрочной аренды жилья. Это, последнее явление, существовавшее в виде «серой схемы» и ранее, в настоящее время получило широкое распространение и успешно конкурирует с гостиничным бизнесом, занимая существенную долю сферы услуг гостеприимства.

Краткосрочная аренда жилого фонда прибыльный и перспективный сегмент рыночных отношений, особенно интересен для изучения в больших по площади и динамично растущих городах, к которым относится и Чита. Слабая изученность этого феномена и актуальность подобных исследований делает честь автору диссертационной работы. Переход географических поисков на уровень внутригородского пространства, нисхождение до первичных «жилых ячеек» свидетельствует о новаторском, инновационном замысле диссертационного труда.

Особо следует подчеркнуть обширность материала, с которым пришлось иметь дело исследователю. Судя по представленным статистическим данным массив информации объединил около 2 тыс. предложений временного размещения в городе с подробными характеристиками комфортности проживания. На основе этих характеристик соискателем выделено четыре типа комфортности объектов жилой недвижимости (минимальный комфорт, комфорт-стандарт, расширенный комфорт и излишний комфорт), что само по себе является нетривиальной задачей.

Очевидно, что только внутренними параметрами спрос на кратковременную аренду жилья, определяться не может. Немаловажное, а в отдельных случаях и определяющее значение, имеют характеристики внешнего качества примыкающей к месту аренды городской среды. Автор выделил их в отдельную группу в категорию «рентных факторов». Сюда были отнесены: положение в транспортной системе города, социально-инфраструктурная оснащенность, благоустройство территории, эстетическая привлекательность, экологическая ситуация.

Решение подобных задач требует неординарных методических приемов, что вполне заслуженно выносится автором в качестве положений новизны

диссертации. Ещё один результат работы А.В. Седищевой также вполне может быть внесён в этот перечень – «зонирование» селитебной территории Читы на участки жилой застройки по целому ряду факторов: плотности городской застройки, стоимости аренды жилой недвижимости, насыщенности гостиничного бизнеса (основного конкурента аренды жилья), набору рентных факторов жилых секторов, социально-экономическим различиям территорий. Термин «зонирование» в данном контексте не зря выделено кавычками. Судя по числу включенных переменных в данном случае целесообразнее говорить о принципах районирования городской застройки.

Проработав и обобщив огромный массив данных, автор выходит на создание ряда моделей, отражающих различные сочетания внешних ценообразующих факторов, что придает работе практическую ценность. Эти исследования могут быть положены в основу управленческих решений по корректировке и гармонизации рынка краткосрочной аренды жилья в городах со значительной территорией и устойчивым ростом населения.

Исследование эффективности использования жилищных ресурсов городских территорий и, особенно, крупногородских, формирует методический базис для оптимального выбора траектории развития арендного рынка жилья, крайне актуального в условиях динамичного развития шеринговой экономики. Занимая уже сейчас (по данным автора) 24% рынка краткосрочной аренды Читы квартирные предложения будут и дальше наращивать свою долю в этом сегменте городской экономики.

Работа А.В. Седищевой логично выстроена и последовательно изложена. Начиная с рассмотрения основополагающих теоретических и методологических положений автор переходит к выявлению конкретных факторов комфортности городской среды, их обобщению и территориальной привязке. Далее следует типология жилого фонда и анализ структуры городского рынка арендного жилья. Завершающая часть исследования посвящена изучению и оценке взаимосвязи экономико-географических факторов селитебных районов и типов жилья. Таким образом осуществляется переход от теоретических изысков к практическим рекомендациям. Оценка роли тех или иных рентных факторов в территориальной дифференциации предложений рынка, создает плодотворную почву для практической деятельности.

Обоснованность и достоверность полученных результатов подкрепляется достаточно обширным списком использованных источников (140 наименований), а также публикациями в изданиях, рекомендованных ВАК.

Тем не менее, в процессе знакомства с содержанием автореферата возникает ряд вопросов:

1. Остается непонятным перечень показателей, включенных в пять внешних рентных факторов, и принцип агрегирования этих частных параметров в факторы. Особенно интересно, как оценивалась «эстетическая привлекательность» и «экологическая ситуация» (с. 8 автореферата)?

2. Аналогичный вопрос касается типологии арендного жилого фонда. На основе каких формальных принципов (нормативных, законодательно-правовых,

корпоративных, негласно-сложившихся в среде сдатчиков жилья и т.д.) автор выделяет типы комфортности жилого фонда?

3. Каким образом осуществлена дифференциация рентных факторов, их подразделение на «главные» и «ведущие»?

4. На основе каких количественных параметров территория города дифференцирована в «центр-периферийном» аспекте и почему автор назвал это зонированием?

5. Исследование рынка предполагает анализ двух сторон: спроса и предложения. В представленном исследовании ситуация с первой стороной выражена слабо.

6. Имеется и часть более мелких замечаний: в автореферате отсутствуют сведения об апробации и обсуждении работы на конференциях, что несомненно придало бы весомость и доброкачественность работе; нарушена нумерация рисунков, первым следует №4 (с. 9).

Высказанные замечания, во многом, обусловлены ограниченным форматом автореферата и могут быть аргументировано объяснены соискателем в докладе и ответах на вопросы. В целом они не умаляют достоинств работы.

Знакомство с содержанием автореферата диссертации А.В. Седищевой «Формирование городского рынка аренды жилья: географический подход (на примере г. Читы)» позволяет сделать вывод о научной новизне, методической и практической ценности, а также поисковом характере представленной работы. Она отвечает всем требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям, характеризует автора как сложившегося ученого, способного самостоятельно осуществлять актуальные научных исследований. Анастасия Владимировна Седищева заслуживает присуждения ученой степени кандидата географических наук по специальности 1.6.13 – экономическая, социальная, политическая и рекреационная география.

Столбов Вячеслав Алексеевич
доктор географических наук, доцент,
доцент кафедры социально-экономической
географии ФГАОУ ВО «Пермский государственный
национальный исследовательский университет»
Адрес: 614068, г. Пермь, ул. Букирева, 15.
Email: info@psu.ru
Раб. Телефон +7 (342) 239-64-96

Я, Столбов Вячеслав Алексеевич, даю согласие на включение моих персональных данных в документах, связанных с работой диссертационного совета, и их дальнейшую обработку. 10 апреля 2026 г.

Подпись *V.A. Stolbov*
Ученый секретарь
С.И. 6.5.

