

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 градостроительства.
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

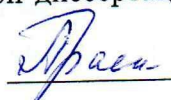
Адрес: 656038, Алтайский край,
г. Барнаул, ул. Молодежная, 1
Электронная почта: bella@iwer.ru
Телефон: (3852) 666457

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,

О Т З Ы В

на автореферат диссертации 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

Актуальность данного исследования обусловлена необходимостью в углубленном изучении географических вариаций рынка аренды городского жилья. Это необходимо для разработки эффективных мер, направленных на повышение качества жизни населения и формирование комфортной городской среды, особенно в регионах востока России.

Структура и логика работы соответствуют цели. Автором успешно решены поставленные задачи, применяя сравнительный, статистический, картографический, геоинформационный и иные методы исследования. Особого внимания заслуживает авторский подход к географическому исследованию рынка аренды жилья. Седищевой А. В. разработана авторская методика знаково-символического моделирования сочетания внешних ценообразующих факторов городского рынка аренды жилья. Впервые произведено социально-экономическое зонирование города Читы с выделением центральной зоны, ядра, периферии первого и второго порядка (рис. 1). Автором выделены типы объектов недвижимости нового и старого строительства по уровню комфорта (от минимального до излишнего комфорта). Впервые выполнено зонирование города Читы по рентным факторам. Представленные в автореферате картографические материалы не только отражают результаты исследований, но становятся мощным инструментом аналитики, позволяющим глубже понять влияние рентных факторов на рынок жилья.

Работа имеет большое прикладное значение. Учет полученных автором результатов позволит разрабатывать научно обоснованные программы развития города Читы с учетом географических различий застройки и рынка аренды жилья. Материалы диссертационного исследования могут быть использованы при разработке и чтении курсов лекций по экономической географии, региональной экономике и регионоведению.

В качестве замечания следует указать на наличие повторов в тексте автореферата. Например, фраза «Пользователи этого типа жилья заботятся о ...» повторяется в нескольких местах (с. 17, 19, 22 автореферата). Рекомендации и пожелания соискателю на будущее таковы. Автор отмечает, что рынок недвижимости динамичен (с. 7 автореферата), но в самом автореферате не показано, какие изменения произошли в городском рынке аренды жилья за последнее десятилетие (десятилетия). Усилились ли территориальные диспропорции или, наоборот, смягчились? Хотелось бы видеть более глубокий сравнительно-географический анализ результатов, полученных автором по Чите, с

полученными автором (или другими) по рынку аренды жилья в городах восточной России или страны в целом. Это способствовало бы углублению понимания географической специфики Читы, ведь территориальные различия в рынке аренды жилья, в том числе по географической оси центр-периферии, наблюдаются во многих городах страны и мира.

Содержание автореферата Седищевой Анастасии Владимировны свидетельствует о том, что диссертационная работа выполнена на высоком научном уровне. Соискателем получены новые, значимые для экономической географии, научные результаты. Основные результаты достаточно полно отражены в научных публикациях, а также апробированы на конференциях различного уровня. Выдвинутые на защиту положения и основные выводы хорошо аргументированы; достоверность важнейших результатов диссертационного исследования не вызывает сомнения.

Квалификационная работа отвечает требованиям, сформированным в п. 28 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 № 842., а ее автор Седищева Анастасия Владимировна заслуживает присуждения ученой степени кандидата географических наук по специальности 1.6.13 – экономическая, социальная, политическая и рекреационная география.


Литвиненко Тамара Витальевна,
д. г. н., доцент, старший научный сотрудник
отдела социально-экономической географии
Институт географии Российской академии наук

Федеральное государственное бюджетное учреждение науки
Института географии Российской академии наук (ИГ РАН),
119017, Москва, Старомонетный пер., д. 29, стр. 4.
Тел.: 8(495) 959-00-32
E-mail: litvinenko@igras.ru

Я, Литвиненко Тамара Витальевна, даю согласие на включение своих персональных данных в документы, связанные с работой диссертационного совета, и их дальнейшую обработку.

23 апреля 2026 г.

М.П.

 (подпись)

Подпись руки тов. _____
заверяю

Зав. канцелярией
Федеральное государственное бюджетное учреждение науки
Института географии Российской академии наук (ИГ РАН)



ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Седищевой Анастасии Владимировны на тему «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

Исследование рынка аренды жилья предоставляет актуальность в рамках социально-экономического анализа развития городов. Жилая недвижимость повышает мобильность населения, предоставляет альтернативу гостиничному размещению, расширяет возможности выбора уровня комфорта временного проживания. Город Чита представляет интерес как особенный объект географических исследований, с учетом большой площади с несоизмеримой для него численностью населения, что порождает большой диапазон территориальных различий.

Цель исследования автора является выявление экономико-географических факторов формирования структуры рынка аренды жилья для обеспечения управления рынком городской недвижимости. Для ее решения вполне обосновано были поставлены три задачи.

Научная новизна исследования заключается в разработке методологии знаково-символического моделирования диалектического (поляризованного) сочетания внешних ценообразующих факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья. Представляет интерес определение влияния моделей разной поляризации факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья на концентрацию предложений в логике центрально-периферийного зонирования Читы.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования результатов для анализа территорий других населенных пунктов в целях оценки привлекательности и конкурентоспособности объектов арендного рынка.

Результаты диссертации в достаточной мере апробированы, имеется необходимое количество публикаций в научных журналах.

Несомненно, большим достижением автора является разработка рисунков, характеризующих зонирование и территориальную дифференциацию краткосрочной аренды жилой недвижимости в г. Чита.

Автором выявлены пространственные различия между центром и периферией, что выражается в смене преобладающих моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов, доминирующих видов рентных факторов.

Проведен анализ пространственной структуры предложений и моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов.


Основные положения, выносимые автором на защиту, достаточно аргументированы. Автореферат качественно оформлен, содержит ряд интересных и информативных карт.

В качестве замечаний и рекомендаций отметим:

Автор отмечает, что в г. Чита увеличивается количество населения, ведется строительство жилой недвижимости. Однако в автореферате отсутствует информация об изменениях влияния факторов на рынок аренды жилья. Кроме того, проведенный детальный анализ мог бы стать основой для прогноза на ближайшие годы.

Заключение. Диссертационное исследование, выполненное Сидищевой Анастасии Владимировны на тему «Формирование городского рынка аренды жилья: географический подход (на примере г. Читы)», соответствует установленным критериям «Положения о порядке присуждения ученых степеней», автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата географических наук по специальности 1.6.13 – Экономическая, социальная, политическая и рекреационная география.


Дунец Александр Николаевич
доктор географических наук, доцент
профессор кафедры экономической
географии и картографии
ФГБОУ ВО Алтайский
государственный университет
656049, Барнаул, пр. Ленина 61
dunets@mail.ru
+79132132065

 / А.Н.Дунец



ПОДПИСЬ И ЗАВЕРЯЮ
ДИРЕКТОР ДОПУИКП.
НАЧАЛЬНИК УК

 А.Н. ТРУШНИКОВ

Я, Дунец Александр Николаевич, даю согласие на
включение моих персональных данных в документы, связанные
с работой диссертационного совета чих дальнейшую обработку
 7.04.2016

ОТЗЫВ НА АВТОРЕФЕРАТ

диссертации Седищевой Анастасии Владимировны «Формирование городского рынка аренды жилья: географический подход (на примере г. Читы)» (Чита, 2025), представленной на соискание ученой степени кандидата географических наук по специальности 1.6.13. - Экономическая, социальная, политическая и рекреационная география

Автор убедительно доказывает необходимость включения данной проблематики в орбиту общественно-географических исследований. Не вызывает сомнений доказательная база, основанная на фундаментальной теории и большом эмпирико-фактологическом материале.

Структура построения работы стройная, логичная, соответствует поставленной теме.

Диссертационная работа А.В. Седищевой прошла достаточную для кандидатских диссертаций апробацию.

Исследование предлагает четкие логические схемы по исследованию городского рынка аренды жилья, проработанные как на теоретическом, так и на прикладном уровнях исследования.

В качестве вопроса, который, как нам кажется, нуждается в уточнении авторской позиции на защите, отметим необходимость более подробного обоснования диалектического характера доминирующей и подчиненной группы при поляризации городского рынка краткосрочной аренды жилья.

В целом, диссертационное исследование Анастасии Владимировны Седищевой «Формирование городского рынка аренды жилья: географический подход (на примере г. Читы)» (Чита, 2025) является доказательным, цельным, законченным исследованием. Работа отвечает требованиям, изложенным в действующем «Положении о порядке присуждения ученых степеней», пунктам 9–11, 13–14 названного Положения, а ее автор Анастасия Владимировна Седищева достойна присуждения ученой степени кандидата географических наук по специальности 1.6.13. – Экономическая, социальная, политическая и рекреационная география.

Автор отзыва:

кандидат географических наук,
доцент

ЛВ -

Алексей Валентинович Любичанковский

Сведения о лице, предоставившем отзыв:

Фамилия, имя отчество: Любичанковский Алексей Валентинович.

Ученая степень, звание: кандидат географических наук, доцент.

Специальность: 25.00.24 – экономическая, социальная, политическая и рекреационная география.

Должность: доцент кафедры геологии, географии и кадастра Института наук о Земле

Место работы: федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Оренбургский государственный университет имени В.А. Бондаренко».

Почтовый адрес организации: 460018, г. Оренбург, просп. Победы, д. 13

Телефон: +7 (35-32) 77-67-70

E-mail: post@mail.osu.ru

Официальный сайт в сети «Интернет»: <http://www.osu.ru/?ref=ratrating.com>

Даю согласие на обработку
персональных данных



ЛВ -

Любичанковский А.В.

Подпись *А. В. Любичанковской*
заверяю
Ведущий специалист по персоналу
Космиченко А. В.