

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
имени М.В. ЛОМОНОСОВА

*На правах рукописи*

**Петрова Полина Михайловна**

**Методологические аспекты стратегирования регионального рынка  
жилой недвижимости в чрезвычайные экономические периоды  
(на материалах г. Москвы)**

Специальность 5.2.3. – Региональная и отраслевая экономика  
(региональная экономика)

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертация на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Москва – 2024

Диссертация выполнена на кафедре экономической и финансовой стратегии Московской школы экономики МГУ имени М.В. Ломоносова

Научный руководитель – Квинт Владимир Львович – д.э.н., профессор, академик, Иностраный член РАН, заслуженный работник высшей школы РФ.

Официальные оппоненты – Манаева Инна Владимировна – доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры «Мировая экономика» Института экономики и управления ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет».

Бессонова Елена Анатольевна – доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой экономики, управления и аудита факультета экономики и менеджмента ФГБОУ ВО «Юго-Западный государственный университет».

Гамидуллаева Лейла Айваровна – доктор экономических наук, доцент, заведующая кафедрой "Менеджмент и государственное управление" института экономики и управления ФГАОУ ВО «Пензенский государственный университет».

Защита состоится «13» ноября 2024 года в 15 часов 30 минут на заседании диссертационного совета МГУ.052.6. Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова по адресу: Российская Федерация, 119991, Москва, ГСП-1, Ленинские горы, МГУ, дом 1, строение 61, аудитория 207-208 (зал Учёного совета).

E-mail: msemsu@mail.ru

С диссертацией можно ознакомиться в отделе диссертаций научной библиотеки МГУ имени М.В. Ломоносова (Ломоносовский проспект, д. 27) и на портале: <https://dissovet.msu.ru/dissertation/3096>

Автореферат разослан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

Учёный секретарь  
диссертационного совета,  
кандидат экономических наук

Н.И. Сасаев

## **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НАУЧНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ**

**Актуальность темы исследования** обуславливается значимостью стратегического развития региона за счет изучения фундаментальных основ теории, методологии и практики стратегирования рынка жилой недвижимости – одного из ключевых элементов социально-экономических систем регионов, оказывающего влияние, с одной стороны, на качество жизни населения, а с другой – на строительный сектор, банковскую сферу, рынок труда и др. В связи с этим возникает необходимость исследовать рынок жилья региона не абстрагировано, а как элемент региональной экономики. Сильные экономические колебания на рынке жилья с большим мультипликативным эффектом влияют на темпы развития всей экономической системы региона. Понимая стратегическую значимость исследуемого рынка, а также с учетом колебаний глобальной конъюнктуры для последовательного его развития важно уметь идентифицировать возможности управления рынком жилья региона в чрезвычайный период.

Неустойчивости регионального рынка жилой недвижимости в условиях возникновения характеристик исследуемого чрезвычайного периода поддаются все агенты рынка жилья, интересы которых должны быть согласованы при стратегировании анализируемой сферы.

**Степень разработанности рассматриваемой проблемы и изученности темы научного исследования.** Теоретическая база в области региональной экономики представлена в работах таких ведущих зарубежных учёных, как: П. Кругман (P. Krugman), Р. Солоу (R. Solow), У. Изард (W. Isard), А. Вебер (A. Weber), Ф. Перру (F. Perroux), Д. Рикардо (D. Ricardo) и др. Диссертационное исследование базируется также на работах ведущих отечественных учёных, являющихся академиками: А.Г. Аганбегян, А.Г. Гранберг, В.Л. Квинт, П.А. Минакир, Н.Н. Некрасов; ведущими теоретиками и практиками в области региональной экономики: Е.А. Бессонова, Л.А. Гамидуллаева, И.В. Манаева, И.В. Новикова, С.Н. Растворцева, А.М. Фадеев, В.А. Шамахов и др.

Теоретико-методологические основы научной работы сформировали труды научной школы стратегирования академика, Иностранного члена РАН В.Л. Квинта. Теоретическая база в области стратегирования исследуется в фундаментальных трудах как зарубежных учёных, таких, как М. Портер (M. Porter), Р. Румельт (R. Rumelt), так и отечественных, академиков В.Л. Макарова, А.Д. Некипелова, В.В. Окрепилова; членов-корреспондентов РАН А.Р. Бахтизина и С.Д. Бодрунова.

В исследовании также используются работы ведущих теоретиков и практиков в области стратегирования: Т.А. Алабина, М.К. Алимуратов, Л.И. Власюк, Д.М. Журавлев, С.П. Ковалев, А.З. Мидов, Ю.А. Морозова, Р.А. Мусаев, А.В. Мясков, Н.И. Сасаев, А.С. Хворостяная, И.З. Чхотуа, И.В. Шацкая и др. В основе эконометрической части исследования лежат фундаментальные труды С.А. Айвазяна.

Исследование несовершенства рыночных механизмов наблюдается в трудах многих ведущих ученых в области экономики, в том числе ставших лауреатами Нобелевской премии, таких, как: Б. Бернанке (B. Bernanke), Р. Солоу (R. Solow), Р. Талер (R. Thaler), Ж. Тироль (J. Tirole), Л. Хансен (L. Hansen), Ю. Фама (E. Fama), Э. Фелпс (E. Phelps). Также необходимость государственного регулирования народным хозяйством в кризисные ситуации изучается в трудах академика А.А. Акаева. Исследование поведения индивидов в условиях неопределенности проводится в работах Д. Канемана (D. Kahneman).

Изучение теоретических аспектов развития категории «недвижимость», а также рынков жилья рассматриваются в работах таких учёных, как: Д. Фридман (Freedman D.), К. Гибб (Gibb K.), Мин Жу (Zhu M.), А.Н. Асаул, И.Т. Балабанов, Н.Г. Волочков, Н.В. Журавлев, В.В. Кохоненко, и др.

Комплексное изучение исследуемого чрезвычайного экономического периода базируется на работах следующих зарубежных ученых: Р. Шиллер (R. Shiller), Ю. Фама (E. Fama), Ч. Киндлбергер (C. Kindleberger), Р. Алибер (Aliber R.), Х.Ф. Мински (Minsky H.), Д. Сорос (Soros G.), Ф. Кейган

(Cagan P.), О. Бланшард (Blanchard O.) и др. Отметим, что чаще по тематике рассматриваемого в диссертации чрезвычайного периода встречаются исследования ученых азиатских регионов в виду наличия большего опыта стратегического управления социально-экономической сферой государства у некоторых стран Азии в условиях формирования изучаемой стратегической угрозы. Это исследования таких ученых, как: Yilei Huang, Zhu Ning, Zheping Huang, Wei Houkai, Li Le, Н. Tomura, Sara Hsu, Amanda Lee и др. Исследование чрезвычайных экономических периодов базируется на трудах академика В.Л. Квинта, а также ведущих специалистов в данной области: В.В. Архипова, К.Л. Астапов, В.И. Глотов, Н.А. Станик, А.Д. Смирнов, Е.В. Чиркова и др.

**Целью исследования** является разработка теоретических и методологических основ стратегирования регионального рынка жилой недвижимости в чрезвычайный период социально-экономического развития региона.

В соответствии с целью исследования определены следующие **задачи**:

- определить понятие регионального рынка жилой недвижимости как элемента социально-экономической системы региона на основе изучения экономической категории «недвижимость»;
- провести анализ глобальных, национальных стратегических тенденций, OTSW-анализ рынка жилой недвижимости Москвы и идентифицировать тенденции социально-экономических показателей, ведущие к формированию чрезвычайного экономического периода;
- определить наиболее значимые социально-экономические показатели регионального рынка жилой недвижимости, изменение динамики развития которых количественно детерминирует чрезвычайный экономический период;
- дополнить методологию стратегирования регионального рынка жилой недвижимости в исследуемый чрезвычайный экономический период в части основных теоретических положений используемой методологии;

- определить стратегические инструменты обеспечения устойчивости реализации стратегии развития рынка жилой недвижимости Москвы;
- разработать базовые элементы концепции стратегии развития рынка жилой недвижимости Москвы в чрезвычайный экономический период.

**Объект** научного исследования – рынок жилой недвижимости как элемент социально-экономической системы региона.

**Предметом исследования** являются управленческие отношения, возникающие в процессе стратегирования регионального рынка жилой недвижимости в чрезвычайный экономический период.

**Теоретической и методологической основой** исследования служат труды российских и зарубежных ученых, результаты их теоретических исследований и практических разработок, касающихся аспектов формирования чрезвычайных экономических периодов на региональном рынке жилья, а также научные исследования, проведенные учеными и специалистами в области стратегирования. В диссертации используются такие методы познания, как: принципы сравнительного анализа и формальной логики, синтез, статистические методы, обобщение, систематизация, научная абстракция, экспертные суждения, эконометрическое моделирование, а также OTSW-анализ.

**Информационной базой диссертации** являются нормативные и законодательные акты, официальная мировая (напр., China Statistical Yearbook) и российская (Росстат) статистика в динамике, фундаментальные труды ученых-практиков в области стратегирования социально-экономических процессов различной отраслевой направленности, а также аналитическая литература, представленная публикациями в журналах Forbes, The Economist; в обзорах Центрального Банка Российской Федерации, International Monetary Fund, World Bank, а также материалах, публикуемых информационным агентством Reuters и др. Статистический анализ данных из этих источников позволил выявить устойчивые стратегические тренды, разработать ключевые приоритеты управления региональным рынком жилья

Москвы и определить конкурентные преимущества в системе общеэкономических факторов, фискально-монетарного стратегического управления для эффективного противодействия исследуемому чрезвычайному периоду.

**Соответствие диссертации паспорту научных специальностей.**

Диссертация выполнена в соответствии с паспортом специальности ВАК Минобрнауки РФ 5.2.3 – «Региональная и отраслевая экономика» (Региональная экономика): Мониторинг социально-экономического развития регионов; Региональная экономическая динамика; Факторы устойчивости региональных экономических систем; Региональные и локальные рынки; Оценка и прогнозирование перспектив развития региональных экономических систем.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в развитии теоретико-методологических положений, основных элементов и этапов стратегирования регионального рынка жилой недвижимости в условиях формирования характеристик чрезвычайного экономического периода на основе научных достижений отечественной школы стратегирования и мирового опыта формирования и развития науки о стратегии.

Наиболее значимые научные результаты, отражающие личный вклад автора в развитие темы диссертации, заключаются в следующем:

1. Предложено определение регионального рынка жилой недвижимости как элемента социально-экономической системы региона, позволяющее выявить стратегические интересы его ключевых агентов: населения, государства, банковской сферы и строительных компаний (паспорт научной специальности: региональные и локальные рынки);

2. На основе методологии стратегирования академика В.Л. Квинта предложено определение чрезвычайного периода на региональном рынке жилой недвижимости, учитывающее его воздействие на качество жизни человека и экономическую систему региона (паспорт научной специальности: региональные и локальные рынки);

3. Представлены ключевые элементы методологии стратегирования рынка жилой недвижимости региона в чрезвычайный экономический период, учитывающей интересы всех его агентов (паспорт научной специальности: факторы устойчивости региональных экономических систем);

4. Определены социально-экономические показатели, характеризующие состояние рынка жилья региона в чрезвычайный экономический период (паспорт научной специальности: мониторинг социально-экономического развития регионов; оценка и прогнозирование перспектив развития региональных экономических систем);

5. Представлена базовая концепция стратегии развития столичного рынка жилой недвижимости в чрезвычайный период, обеспечивающая комплексное социально-экономическое развитие Московской агломерации (паспорт научной специальности: региональная экономическая динамика).

#### **Основные положения, выносимые на защиту.**

1. Определение рынка жилой недвижимости региона как элемента его социально-экономической системы позволяет более точно детерминировать и согласовать стратегические интересы ключевых агентов в условиях формирования и развития чрезвычайного экономического периода;

2. Определение чрезвычайного периода на региональном рынке жилья, учитывающее его воздействие как на качество жизни человека, так и на экономическую систему региона, позволяет точнее рассмотреть специфику исследуемой угрозы в процессах стратегирования регионального рынка жилой недвижимости как элемента региональной системы;

3. Использование методологии стратегирования регионального рынка жилой недвижимости на фоне продолжения чрезвычайного периода, основанной на согласовании ценностей и интересов агентов рынка, позволяет реализовать возможности и сократить негативное воздействие от эффектов, снижающих уровень и качество жизни населения региона;

4. Применение методики определения социально-экономических показателей, влияющих на формирование чрезвычайного периода на

региональном рынке жилой недвижимости Москвы, способствует определению стратегических приоритетных направлений его регулирования;

5. Основные положения концепции стратегии развития регионального рынка жилой недвижимости в чрезвычайный период на базе согласованности интересов агентов рынка жилья позволяют обеспечить комплексное положительное развитие социально-экономической системы региона.

**Теоретическая значимость исследования** заключается в расширении и развитии теоретических и методологических основ стратегирования регионального рынка жилой недвижимости в условиях формирования характеристик изучаемого чрезвычайного периода. Представленные в диссертационном исследовании положения могут быть использованы в качестве теоретической основы при изучении категории чрезвычайных экономических периодов в контексте методологии регионального стратегирования, а также методологической основы при формировании и/или модернизации социально-экономической стратегии развития рынка жилой недвижимости Москвы.

**Практическая значимость исследования.** Результаты проведенного исследования, а также разработанные рекомендации могут быть использованы субъектами государственных структур в практике стратегирования регионального рынка жилой недвижимости с целью повышения качества жизни населения за счет последовательного развития исследуемого рынка.

**Степень достоверности и апробация результатов исследования.** Результаты проведенного исследования неоднократно докладывались на семинарах, круглых столах, выступлениях на различных научных конференциях, таких, как: III, IV, V, VI, VII Международные научно-практические конференции «Теория и практика стратегирования» (Москва, февраль 2020, 2021, 2022, 2023 и 2024); Ежегодная научная конференция Ломоносовские чтения 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 (Москва, МГУ им. М.В. Ломоносова, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024); IX Апрельская научно-практическая конференция молодых исследователей «Новая экономика,

бизнес и общество-2022» (Владивосток, май 2022). Материалы диссертационного исследования используются в дисциплине «Теория и практика инвестиционного стратегирования», которую автор преподает для студентов Московской школы экономики Московского государственного университета имени М.В.Ломоносова.

**Публикации.** По теме диссертации было опубликовано 8 научных работ общим объемом 5,4 п.л. (включая авторские 5,4 п.л. или 100%), в том числе 5 статей в научных изданиях из перечня, рекомендованного Минобрнауки РФ, по соответствующим специальностям и отраслям наук на основании решения Ученого совета ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова», а также 1 монография (включая авторские 15 п.л. или 100%), составляющие итого авторские 20,4 п.л.

**Объем и структура научного исследования.** Диссертация состоит из введения, трёх глав, заключения, списка литературы, а также содержит 36 рисунков, 6 таблиц, список использованной литературы из 263 наименований. Основной текст научной работы изложен на 157 страницах печатного текста.

## **ВВЕДЕНИЕ**

### **ГЛАВА I. РАЗВИТИЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ОСНОВ СТРАТЕГИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЙ ПЕРИОД**

- 1.1. Региональный рынок жилой недвижимости как объект стратегирования в чрезвычайный период
- 1.2. Генезис понятия чрезвычайного периода и методы стратегического анализа его характеристик на рынке жилой недвижимости как элемента региональной экономики
- 1.3. Международный опыт реализации стратегии выхода из чрезвычайного периода на региональном рынке жилой недвижимости
- 1.4. Теоретико-методологические аспекты стратегирования регионального рынка жилой недвижимости в условиях возникновения чрезвычайного периода

### **ГЛАВА II. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ КАК ЭЛЕМЕНТА РЕГИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ**

- 2.1. Анализ глобальных трендов, влияющих на стратегическое развитие рынка жилой недвижимости Москвы
- 2.2. Анализ национальных и региональных показателей, формирующих тенденции развития рынка жилой недвижимости Москвы
- 2.3. Стратегическая оценка влияния социально-экономических показателей на развитие рынка жилой недвижимости Москвы

### **ГЛАВА III. ОСНОВЫ КОНЦЕПЦИИ РЕГИОНАЛЬНОЙ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ В ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЙ ПЕРИОД**

- 3.1. Стратегические возможности развития рынка жилой недвижимости Москвы в чрезвычайный период
- 3.2. Основные элементы концепции стратегии развития рынка жилой недвижимости Москвы в чрезвычайный период
- 3.3. Стратегические инструменты обеспечения устойчивости реализации стратегии развития рынка жилой недвижимости Москвы

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

## II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ НАУЧНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

**1) Определение рынка жилой недвижимости региона как элемента его социально-экономической системы позволяет более точно детерминировать и согласовать стратегические интересы ключевых агентов в условиях формирования и развития чрезвычайного экономического периода;**

Развитие основных фондов региональной экономики во многом предопределяет качество жизни населения региона. Именно оно стимулирует экономический рост территории, создает рабочие места и повышает доходы регионального населения. Недвижимость как экономическая категория, являясь частью основных фондов экономики региона, представляет собой критически важный социально-экономический объект воспроизводственных процессов, влияющий на устойчивость общества, а также экономическое развитие регионов и государства. В рассматриваемой категории выделяется понятие жилой недвижимости, которую можно рассматривать как экономическое благо<sup>1</sup>, а можно исследовать, как источник финансового дохода<sup>2</sup>. Благодаря множественности экономических свойств жилой недвижимости у общества возникают стратегические возможности обеспечения как личностных потребностей, так и потребностей в наличии капитала. В связи с разносторонностью понятия жилой недвижимости ее можно отнести к нескольким типам рынков, выделяемых в экономической теории по виду блага: рынку товаров и услуг, рынку факторов производства и финансовому рынку<sup>3</sup>.

На основе трудов ведущих учёных данной сферы было выявлено, что уровень стабильности рынка жилой недвижимости региона является одним из показателей устойчивости экономической системы территории. В том числе

---

<sup>1</sup> Асаул. А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. СПб.: Питер, 2013. С. 26.

<sup>2</sup> Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. М.: Дело. 1997. 480 с.

<sup>3</sup> Журавлев Н. В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике // Социально-экономические явления и процессы. 2012. №1. С. 68.

этому вопросу посвящены фундаментальные труды академика Н.Н. Некрасова, в которых отмечается необходимость изучения и выявления социально-экономических факторов и процессов, характеризующих направление развития и хозяйственного освоения новых районов и рынков<sup>4</sup>.

Благодаря последовательному развитию исследуемого рынка региональное правительство реализует возложенные на него социальные обязательства как в вопросах предоставления жилья для населения, так и в повышении уровня занятости в регионе. Рынок жилой недвижимости взаимосвязан со строительной отраслью, эффективное развитие которой, по мнению академика А.Г. Аганбегяна, является одним из локомотивов региональной экономики, поскольку оказывает мультипликативный эффект на ряд сопряженных отраслей<sup>5</sup> (промышленность, транспорт, логистика и др.), проиллюстрировать который возможно на примере научных трудов д.т.н., профессора Л.В. Киевского. В исследовании ученого рассматривается данный эффект на статистических данных г. Москвы, результаты которого показали, что на каждые 100 рублей прироста производства в строительной сфере столицы России, в том числе в секторе жилой недвижимости, прямые эффекты и эффекты распределения доходов возрастают на 61 рубль. Иными словами, в результате мультипликативного эффекта от деятельности строительной отрасли в региональной экономике города Москвы на 2014 г. формировалось около 7,2% от ВРП региона<sup>6</sup>. При этом с 2014 по 2022 гг. доля строительной отрасли в ВРП Москвы увеличилась с 4,5%<sup>7</sup> до 19,6%<sup>8</sup>. Анализируя объем введенного в эксплуатацию столичного жилья, являющегося интегральным

---

<sup>4</sup> Некрасов Н. Н. Региональная экономика. Теория, проблемы, методы. 2-е изд. М.: Экономика, 1978. С. 49.

<sup>5</sup> Аганбегян А. Г. К устойчивому социально-экономическому росту / А. Г. Аганбегян // Научные труды Вольного экономического общества России. 2021. Т. 230. № 4. С. 133-155. DOI 10.38197/2072-2060-2021-230-4-133-155.

<sup>6</sup> Киевский Л.В. Мультипликативные эффекты строительной деятельности. // Вестник евразийской науки. 2014. №3 (22).

<sup>7</sup> Московский статистический ежегодник 2016. Экономика Москвы в 2000-2015 гг. // Мосгорстат. 2017. [Электронный источник] URL: [https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%95%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%BA\\_2016\(3\).pdf](https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%95%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%BA_2016(3).pdf) (дата обращения: 14.08.2024).

<sup>8</sup> ВРП Москвы за пять лет вырос на 15%. // Информационный центр Правительства Москвы. 07.06.2024. [Электронный источник] URL: <https://icmos.ru/news/vrp-moskvy-za-pyat-let-vyros-na-15> (дата обращения: 12.08.2024).

показателем многоуровневой системы управления качеством<sup>9</sup>, можно отметить, что за период с 2014 по 2022 гг. данный показатель вырос более чем в 2 раза<sup>10</sup>. Вышеприведенные аспекты свидетельствуют о значимой роли увеличения объемов введенного жилья региона при оценке темпов развития региональной экономики Москвы.

При этом стимулирование факторов спроса и предложения в жилищной сфере способствует развитию и банковского сектора ввиду того, что агенты рынка жилья прибегают к заимствованию денежных средств. Важную роль рынок жилья региона играет и для регионального бюджета через налоговые поступления агентов рынка. На основе приведенных аспектов, можно прийти к выводу, что рынок жилой недвижимости тесно взаимосвязан с целой экономической системой региона.

Эдмунд Фелпс в своем научном труде «Массовое процветание» (Mass Flourishing) подчеркивает важность обеспечения разных категорий населения доступным жильём в регионе<sup>11</sup>. Данный вывод подтверждает как социальную значимость исследуемой сферы, так и экономическую. При этом в исследовании учёного отмечается тесная взаимосвязь государственного и банковского секторов с рынком жилой недвижимости, тем самым, можно отметить, что в трудах Э. Фелпса выделяется как минимум 3 агента жилищной сферы – население, государство, банковский сектор<sup>12</sup>.

Обобщив приведенное выше исследование, а также добавив к перечню изучаемых агентов рынка компании градостроительного сектора, можно утверждать, что рынок жилья является неотъемлемой частью социально-экономической системы региона, способной оказывать мультипликативное воздействие на ее развитие, что в итоге позволяет дать следующее определение. Рынок жилой недвижимости региона — это элемент социально-экономической системы региона, основанный на общественных

---

<sup>9</sup> Окрепилов В. В., Гагулина Н. Л. Развитие оценки качества жизни населения региона // Журнал экономической теории. 2019. Т. 16. № 3. С. 323.

<sup>10</sup> Ввод жилья в эксплуатацию. // Единая информационная система жилищного строительства. [Электронный источник] URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--> (дата обращения: 12.04.2023).

<sup>11</sup> Phelps E. Mass Flourishing: how grassroots innovation created jobs, challenge, and change. Princeton : Princeton University Press, 2013. 378 p.

<sup>12</sup> Там же.

экономических взаимоотношениях, возникающих в результате вовлеченности агентов в воспроизводственные процессы рынка жилья, с целью реализации стратегической возможности обеспечения потребностей для личного проживания, получения дохода, а также для поддержания социально-экономической стабильности в регионе. Основными агентами рынка являются: население, государство, банковский сектор и строительные компании. Сформулированное определение подчеркивает значимость рынка жилья в процессах стратегирования региональных социально-экономических систем.

**2) Определение чрезвычайного периода на региональном рынке жилья, учитывающее его воздействие как на качество жизни человека, так и на экономическую систему региона, позволяет точнее рассмотреть специфику исследуемой угрозы в процессах стратегирования регионального рынка жилой недвижимости как элемента региональной системы;**

В научных трудах академика В.Л. Квинта отмечается, что реализация стратегии, в том числе на региональном уровне, позволяет обеспечить эффективное функционирование общества как в устойчивых условиях, так и при возникновении такой стратегической угрозы, как чрезвычайный период (ЧП) (рис. 1)<sup>13</sup>.



**Рис. 1. Стратегия в устойчивых условиях (до наступления ЧП)**

*Источник: составлено автором на основе методологии стратегирования В.Л. Квинта*

<sup>13</sup> Квинт В. Л. Абрис стратегии как новой междисциплинарной науки и ее роль в устойчивых условиях и в чрезвычайные периоды. // Телеканал «Онлайн Дискуссионная площадка МГУ «Диалог о настоящем и будущем». 25.05.2020. URL: <https://expert.msu.ru/strategy>

Стратегия должна включать в себя разработанные приоритеты постоянной готовности к возникновению чрезвычайного периода, а также приоритеты его предупреждения. Первые «повышают степень готовности и устойчивости к чрезвычайному периоду, снижают ущерб населению и экономике от негативных последствий»<sup>14</sup>. Рис. 2 иллюстрирует определяемые в диссертации этапы чрезвычайного периода на региональном рынке жилья, характеризующие социально-экономические процессы, которые наблюдались на аналогичных рынках крупных городов Китая<sup>15</sup>.

	Начальный этап	Срединный (медианный) этап	Конечный (завершающий) этап
Признаки этапа	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Интенсивный рост стоимости жилья</li> <li>• Существенный рост долговой нагрузки населения</li> <li>• Рост спекулятивных мотивов инвесторов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рост просроченных выплат по ипотеке</li> <li>• Снижение фактора спроса на рынке жилья</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Адаптация объекта стратегирования к новой нормальности</li> </ul>
Основные этапы трансформации действующей стратегии	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Пересмотр системы стратегического мониторинга и контроля на рынке жилой недвижимости региона</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка стратегических сценариев функционирования экономической системы региона</li> <li>• Введение стратегических инструментов снижения интенсивности воздействия негативных факторов ЧП</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Реализация стратегии выхода</li> <li>• Последовательное снижение ограничительных стратегических инструментов</li> </ul>

**Рис. 2. Обозначение этапов ЧП на рынке жилья региона**

*Источник: составлено автором на основе методологии стратегирования В.Л. Квинта<sup>16</sup>*

На начальном этапе система идентификации должна указывать на возникновение характеристик чрезвычайного периода. В контексте исследования регионального рынка жилой недвижимости изучаемый период характеризуется изменением тенденций развития следующих социально-экономических показателей: существенное и быстрое изменение стоимости

<sup>14</sup> Квинт В. Л. Абрис стратегии как новой междисциплинарной науки и ее роль в устойчивых условиях и в чрезвычайные периоды. // Телеканал «Онлайн Дискуссионная площадка МГУ «Диалог о настоящем и будущем». 25.05.2020. URL: <https://expert.msu.ru/strategy>

<sup>15</sup> Петрова П.М. Стратегирование рынка жилой недвижимости региона в чрезвычайный период : монография / П. М. Петрова ; под науч. ред. В. Л. Квинта. — СПб. : ИПЦ СЗИУ РАНХиГС, 2024. — С. 144-148.

<sup>16</sup> Квинт В.Л. Концепция стратегирования. Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2020.170 с.

жилья в регионе; существенный рост долговой нагрузки населения; рост спекулятивных мотивов инвесторов.

На *срединном (медианном) этапе* происходит усугубление существующих и возникновение новых угроз: рост просрочек по выплатам ипотечных кредитов; опережающий инфляцию и среднедушевые доходы темп роста стоимости жилья; снижение объема спроса. При этом формируется оценка различных стратегических сценариев функционирования экономической системы региона: определяется, какие именно инструменты необходимо использовать для предотвращения углубления текущих и купирования новых угроз.

На *конечном (завершающем) этапе* при снижении негативного эффекта от чрезвычайного периода реализуется стратегия выхода, адаптирующая объект стратегирования к новой нормальности. Критерием успешности стратегии выхода из чрезвычайного периода является последовательная стабилизация регионального рынка с учетом детерминирующего фактора времени и последовательным снижением ограничительных инструментов.

По объективным показателям рынок жилой недвижимости г. Москвы является самым крупным, сложным и значимым как для научного исследования, так и для практического управления<sup>17</sup>. Автором рассматривается возникновение чрезвычайного периода на столичном рынке жилой недвижимости, обосновываются границы его этапов и формируется определение - *период роста цен на рынке, характеризующийся долгосрочными спекулятивными инвестициями, ростом долговой нагрузки вовлеченных в рыночные процессы агентов и снижением качества жизни регионального населения.*

---

<sup>17</sup> Петрова П.М. Стратегирование рынка жилой недвижимости региона в чрезвычайный период : монография / П. М. Петрова ; под науч. ред. В. Л. Квинта. — СПб. : ИПЦ СЗИУ РАНХиГС, 2024. — 240 с.

**3) Использование методологии стратегирования регионального рынка жилой недвижимости на фоне продолжения чрезвычайного периода, основанной на согласовании ценностей и интересов агентов рынка, позволяет реализовать возможности и сократить негативное воздействие от эффектов, снижающих уровень и качество жизни населения региона;**

Согласно исследованиям академиков РАН С.Ю. Глазьева и А.Д. Некипелова<sup>18</sup>, региональное развитие должно быть основано на стратегии, разработанной с учётом ценностей, интересов, принципов и приоритетов региона. Как было показано выше, рынок жилой недвижимости является важным элементом социально-экономической системы регионов и, следовательно, выявление, согласование и стратегирование интересов агентов рынка способствует достижению целей регионального развития. В результате проведенных исследований<sup>19</sup> интересы агентов приводятся в таблице 1.

**Таблица 1.**

**Стратегические интересы агентов регионального рынка жилья в чрезвычайный экономический период**

<b>Население</b>	<b>Государство</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• повышение доступности регионального жилья;</li><li>• повышение устойчивости инвестиционной деятельности на рынке жилой недвижимости региона</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• последовательное социально-экономическое развитие региона за счет устойчивости рынка жилья к возникающим стратегическим угрозам</li></ul>
<b>Банковский сектор</b>	<b>Строительные компании</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• рост доли предоставляемого кредитного портфеля населению и строительным компаниям</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• наличие благоприятных условий функционирования, в том числе, создание федеральным и региональным правительствами стимулов к увеличению объемов строительства, а также повышению качества жилья</li></ul>

*Источник: составлено автором*

<sup>18</sup> Глазьев С.Ю., Ивантер В.В., Некипелов А.Д. Приоритеты социально-экономического развития // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз.2013. No 6 (30). С. 18-31.

<sup>19</sup> Петрова П.М. Стратегирование рынка жилой недвижимости региона в чрезвычайный период : монография / П. М. Петрова ; под науч. ред. В. Л. Квинта. — СПб. : ИПЦ СЗИУ РАНХиГС, 2024. — С. 178-179.

Применение теории стратегии и методологии стратегирования академика В.Л. Квинта<sup>20</sup> позволило автору выделить методические аспекты стратегирования регионального рынка жилой недвижимости в условиях формирования исследуемого чрезвычайного периода, проиллюстрированные на рис. 3.



**Рис. 3. Элементы методологии стратегирования регионального рынка жилой недвижимости в чрезвычайный период**

*Источник: составлено автором*

В совместных научных трудах академика В.Л. Макарова и член-корреспондента РАН А.Р. Бахтизина уделяется особое внимание выявлению интересов самостоятельных агентов при построении агент-ориентированных моделей, позволяющих наиболее полно описывать сложные социально-экономические системы и их динамику во времени<sup>21</sup>.

Для более эффективной реализации разработанной концепции стратегии в исследовании формируется перечень инструментов, обеспечивающий

<sup>20</sup> Kvint V. Strategy for the Global Market: Theory and Practical Applications. New York, London: Routledge, 2015. 520 p.

<sup>21</sup> Макаров В.Л., Бахтизин А.Р., Сушко Е.Д., Абрамов В.И., Евдокимов Д.С. Использование агент-ориентированных моделей для расширения стратегического функционала ситуационного центра Кузбасса. *Экономика промышленности / Russian Journal of Industrial Economics*. 2020;13(3):303. <https://doi.org/10.17073/2072-1633-2020-3-300-307>

устойчивость реализации стратегии развития регионального рынка жилой недвижимости: создание эффективных программ повышения финансового образования населения региона; создание новых и оптимизация существующих инвестиционных возможностей для населения; формирование ситуационного центра идентификации характеристик чрезвычайного периода и др<sup>22</sup>.

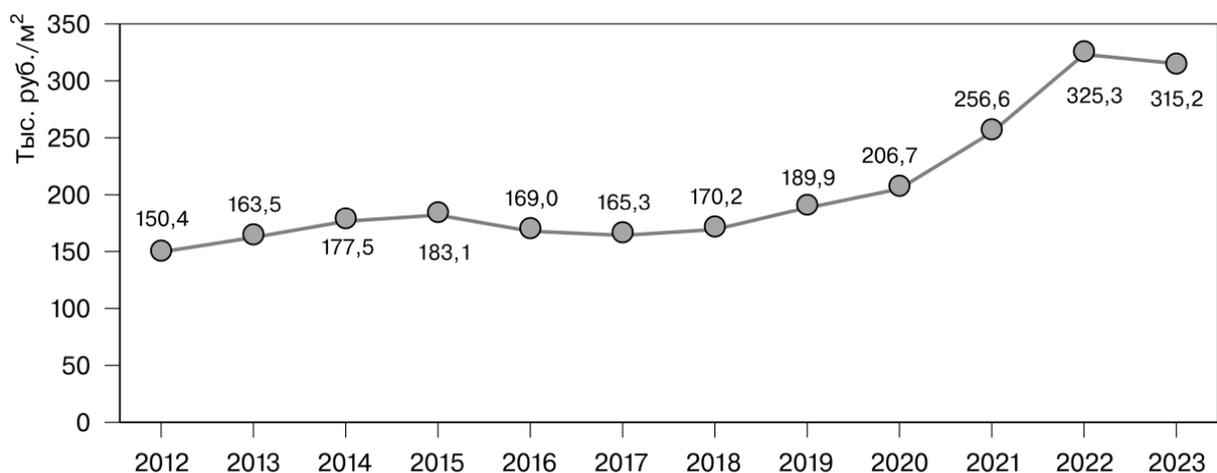
Данные инструменты, применяемые в чрезвычайный экономический период, способны повысить устойчивость рынка, защитить его от потрясений, стабилизировать динамику цен и, в конечном итоге, обеспечить социальное спокойствие и повышение качества жизни людей.

**4) Применение методики определения социально-экономических показателей, влияющих на формирование чрезвычайного периода на региональном рынке жилой недвижимости Москвы, способствует определению стратегических приоритетных направлений его регулирования;**

На основе мирового опыта пребывания региональной социально-экономической системы в чрезвычайном периоде и проведенного стратегического анализа была подтверждена гипотеза о наличии характеристик чрезвычайного периода на региональном рынке жилья Москвы и отобран ряд показателей, позволяющих оценить развитие рассматриваемой угрозы. Одними из ключевых таких социально-экономических показателей являются: динамика средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья в Москве, объем жилищных кредитов в Москве, распределение заемщиков ипотечных кредитов по наличию ипотечной истории в Москве и др. (рис. 4, 5, 6):

---

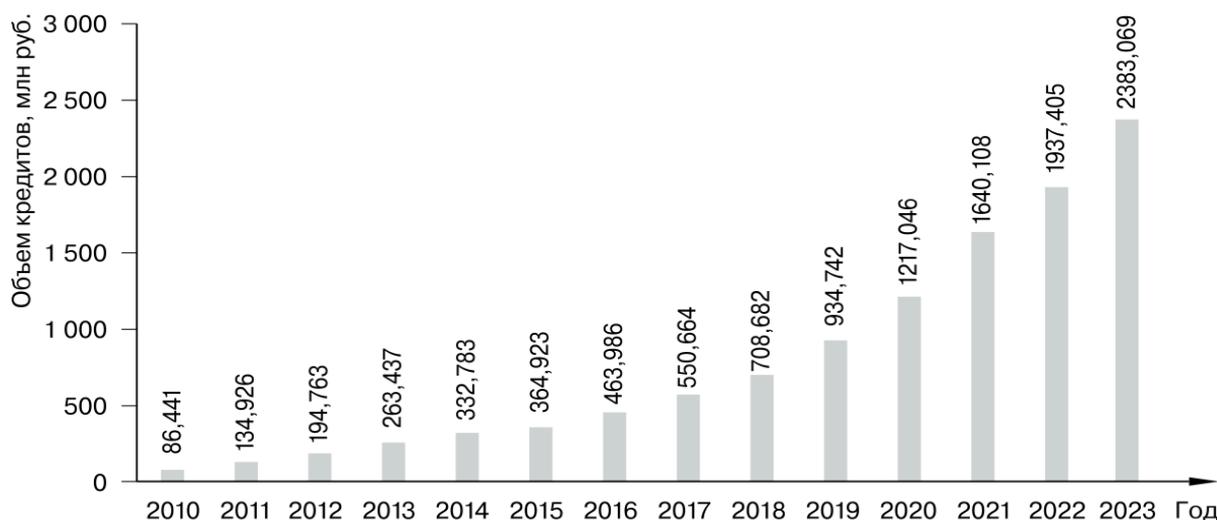
<sup>22</sup> Петрова П.М. Стратегирование рынка жилой недвижимости региона в чрезвычайный период : монография / П. М. Петрова ; под науч. ред. В. Л. Квинта. — СПб. : ИПЦ СЗИУ РАНХиГС, 2024. — С. 199-205.



**Рис. 4. Динамика средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья в Москве<sup>23</sup>**

*Источник: ЕМИСС*

Быстрый и существенный рост 1 м<sup>2</sup> регионального жилья может указать на рост спекулятивного инвестиционного спроса. Начиная с 2018 г., то есть с начала стимулирования государством фактора спроса на рынке жилой недвижимости (IT-ипотека, семейная, военная, «Господдержка-2020» и др.), в Москве формирующаяся тенденция роста объемов кредитов на жилье развивается более интенсивно на фоне возникновения у населения возможности покупки жилья по более выгодным условиям (рис. 5).



**Рис. 5. Объем жилищных кредитов в Москве за 2010-2022 на конец года<sup>24</sup>**

*Источник: ЕМИСС*

<sup>23</sup> Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на рынке жилья // ЕМИСС [Электронный источник] URL: <https://fedstat.ru/indicator/61781> (дата обращения: 13.02.2024).

<sup>24</sup> Сведения о задолженности по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам-резидентам // ЕМИСС. Государственная статистика [Электронный ресурс]. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/42861> (дата обращения: 13.02.2024).

Спекулятивные действия формируют стратегическую угрозу для стабильного развития рынка жилья региона. В исследовании спекулятивный мотив инвестора предлагается оценивать показателем повторного приобретения ипотеки на покупку жилой недвижимости. На рис. 6 видно, что, согласно аналитическим данным Банка России, с IV квартала 2018 г., в котором был введён национальный проект «Ипотека», начала формироваться тенденция роста количества заемщиков с непогашенной ипотекой, взятой ранее, что может указывать на спекулятивный мотив приобретения жилья.



**Рис. 6. Распределение заемщиков ипотечных кредитов по наличию ипотечной истории в Москве, %<sup>25</sup>**

*Источник: Банк России*

В диссертационной работе используется метод главных компонент для оценки влияния социально-экономических показателей на формирование чрезвычайного периода на региональном рынке жилья. Стратегическая оценка с помощью выбранных показателей предлагается автором как механизм, сигнализирующий правительству о наиболее значимых показателях, на которые необходимо оказывать воздействие для регулирования рынка. Характеристика показателей представлена в таблице 2.

<sup>25</sup> Первое полугодие 2021 года: Анализ тенденций в сегменте розничного кредитования на основе данных бюро кредитных историй: Информационно-аналитический материал // Банк России. С. 8 [Электронный ресурс]. URL: [https:// www.cbr.ru/Collection/Collection/File/39669/inf-material\\_bki\\_2021fh.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/39669/inf-material_bki_2021fh.pdf) (дата обращения: 15.02.2023).

**Влияние отобранных показателей на формирование ЧП  
на рынке жилья Москвы**

	Доля влияния на ЧП	Расшифровка	Пример предлагаемого инструмента регулирования рынка
$X_1$	0,144	Среднедушевые денежные доходы населения	Развитие альтернативных инвестиционных возможностей для населения
$X_2$	0,139	Средневзвешенная ипотечная ставка	Ужесточения государственной финансовой и градостроительной политики
$X_3$	0,146	Количество жилищных кредитов	Ужесточение финансового мониторинга за сделками в части анализа завышения среднерыночной стоимости и реальной процентной ставки кредитования
$X_4$	0,146	Объем жилищных кредитов всего	Увеличение первичного взноса по ипотеке; Повышение требований к качеству заемщика, в том числе истории происхождения средств
$X_5$	0,146	Динамика задолженности по ипотечным кредитам на 1-го трудоспособного	Государственное регулирование предлагаемых застройщиками программ по покупке жилья
$X_6$	0,142	Количество построенных квартир	Стимулирование рынка за счет приобретения жилья для реализации социальных программ
$X_7$	0,136	Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра	Пролонгация инструментов, стимулирующих жилищный строительный сектор

*Источник: составлено автором*

На основе выявленных долей нагрузки на компоненты можно отметить, что первые семь показателей из 14 имеют нагрузку более 30%. Для этих семи показателей был проведен повторно анализ главных компонент, в результате которого было получено следующее линейное уравнение, показывающее их влияние на формирование чрезвычайного периода на региональном рынке жилья Москвы:

$$PC1 = 0,144X_1 + 0,139X_2 + 0,146X_3 + 0,146X_4 + 0,146X_5 + 0,142X_6 + 0,136X_7$$

При стратегической оценке характеристик, влияющих на формирование чрезвычайного периода, необходимо учитывать внешние показатели:

институциональные, политические, технологические, регулятивные и прочие, влияющие на спрос и предложение на региональном рынке жилья. В исследовании предлагается проведение проверки значимости стороннего показателя методом пересчета главной компоненты, а также выделять их на основе следующей формулы:

$$PC1_k = PC(x_1, x_2, \dots, x_k; x_{\text{сторонний}})$$

При успешной реализации стратегии выхода формируется новая нормальность с иными характеристиками, к которым объект стратегирования должен адаптироваться.

**5) Основные положения концепции стратегии развития регионального рынка жилой недвижимости в чрезвычайный период на базе согласованности интересов агентов рынка жилья позволяют обеспечить комплексное положительное развитие социально-экономической системы региона.**

При проведении OTSW-анализа были выявлены стратегические возможности агентов регионального рынка жилья Москвы, угрозы для реализации этих возможностей, а также сильные и слабые стороны в условиях возникновения характеристик чрезвычайного периода (табл. 3).

**Таблица 3.**

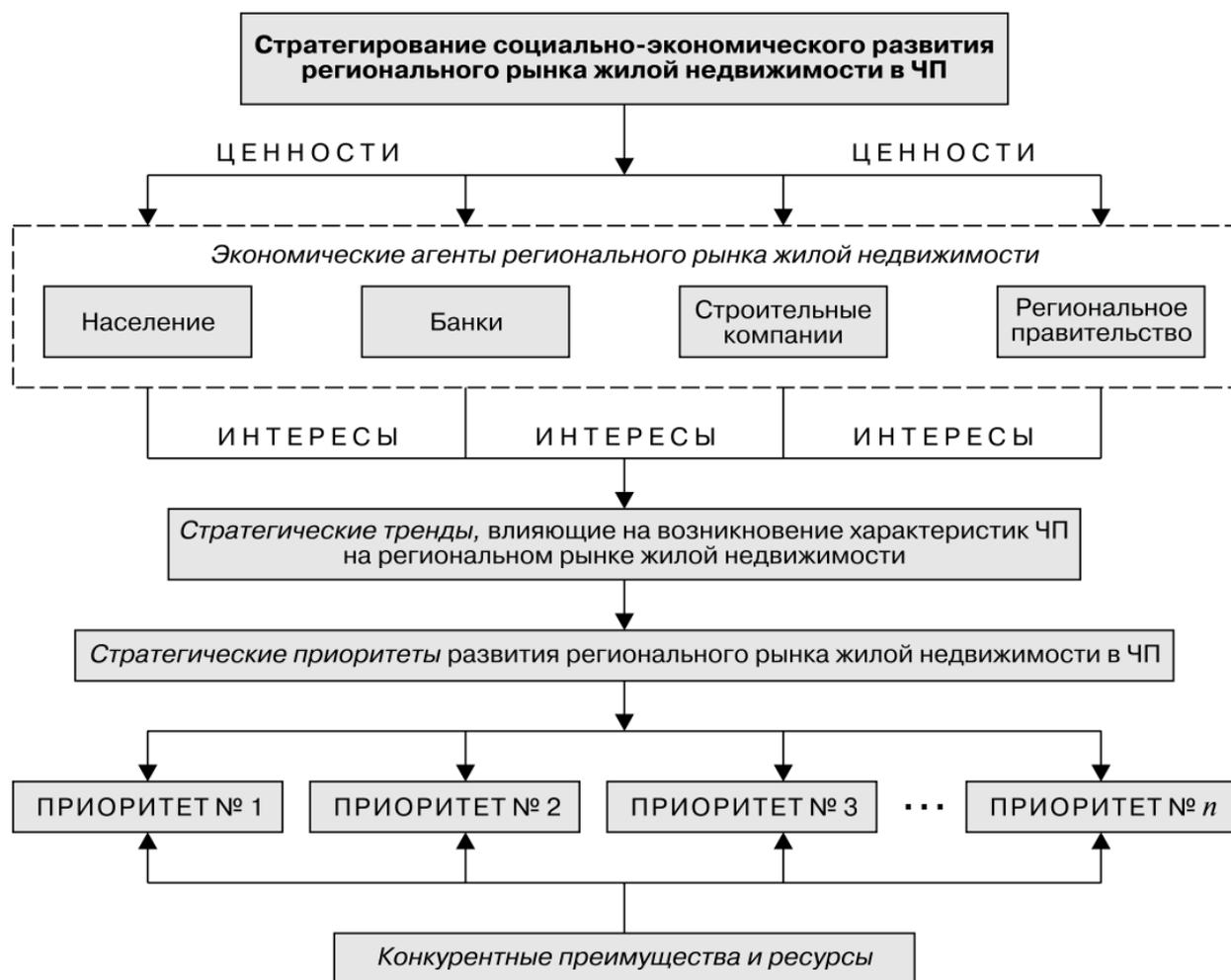
**OTSW-анализ развития рынка жилья Москвы в ЧП**

<b>Возможности</b>	<b>Угрозы</b>
1) Стимулирование показателя ВРП региона; 2) Формирование системы мониторинга чрезвычайного периода на рынке жилья; 3) Обеспечение социальным жильем отдельной категории населения; 4) Повышение качества жизни населения при приобретении жилья для собственного пользования по более выгодным условиям; Проведение населением спекуляций на рынке жилой недвижимости; 5) Увеличение банками доли ипотечного кредитования в портфеле;	1) Неподкрепленный спросом рост фонда жилой недвижимости; 2) Инерционное заимствование аспектов существующих зарубежных идентификационных систем характеристик ЧП; 3) Снижение выручки компаний строительного сектора; 4) Неверная оценка населением степени риска приобретения недвижимости с привлечением ипотечного кредитования в условиях возникновения характеристик чрезвычайного периода; снижение качества жизни основной части населения

<p>6) Расширение деятельности строительных компаний с использованием льготных кредитных условий</p>	<p>из-за роста цен на жилье на фоне спекулятивных мотивов инвесторов; 5) Рост просроченной ипотечной задолженности населения и просроченных кредитов строительных компаний; 6) Возникновение просроченных задолженностей строительных компаний и непогашение кредитных обязательств</p>
<p style="text-align: center;"><b>Сильные стороны</b></p> <p>1) Правительственные стратегические инструменты, стимулирующие спрос населения и предложение строительных компаний; 2) Создание ситуационных и когнитивных центров и обязывание банковского сектора отслеживать источник денежных средств населения, направленных на покрытие первичного взноса на объект жилой недвижимости. Требования к заемщикам; 3) Наличие социальных программ для нуждающегося населения; 4) Налог на продажу жилой недвижимости до истечения пяти лет владения ею для всех категорий граждан; развитие финансовой грамотности населения; введение государственных стратегических стимулирующих и ограничительных инструментов на рынке жилой недвижимости с учетом мирового опыта; поддержка государством деятельности паевых инвестиционных фондов недвижимости; 5) Обязывание банковского сектора более тщательно осуществлять оценку критериев кредитоспособности заемщиков; 6) Повышенный банковский контроль за уровнем долговой нагрузки строительных компаний денежных средств населения для оплаты первичного взноса на жилье.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Слабые стороны</b></p> <p>1) Отсутствие методов нахождения оптимального равновесия в стимулировании рынка строительства и сферы жилья; 2) Нехватка квалифицированных кадров для идентификации характеристик чрезвычайного периода на рынке жилой недвижимости с учетом специфики региона; 3) Ресурсная (финансовая) ограниченность государственных структур, в связи с которой возникает необходимость формирования очереди на социальную помощь для населения; 4) Отсутствие единой методологии определения правительством спекулятивных мотивов инвесторов; Низкая финансовая грамотность населения региона 5) Неэффективная оценка платежеспособности банками заемщиков, что влияет на увеличение показателя просроченных задолженностей; 6) Недостаточное разнообразие параметров для контроля банковскими структурами уровня стабильности долговой нагрузки строительных компаний</p>

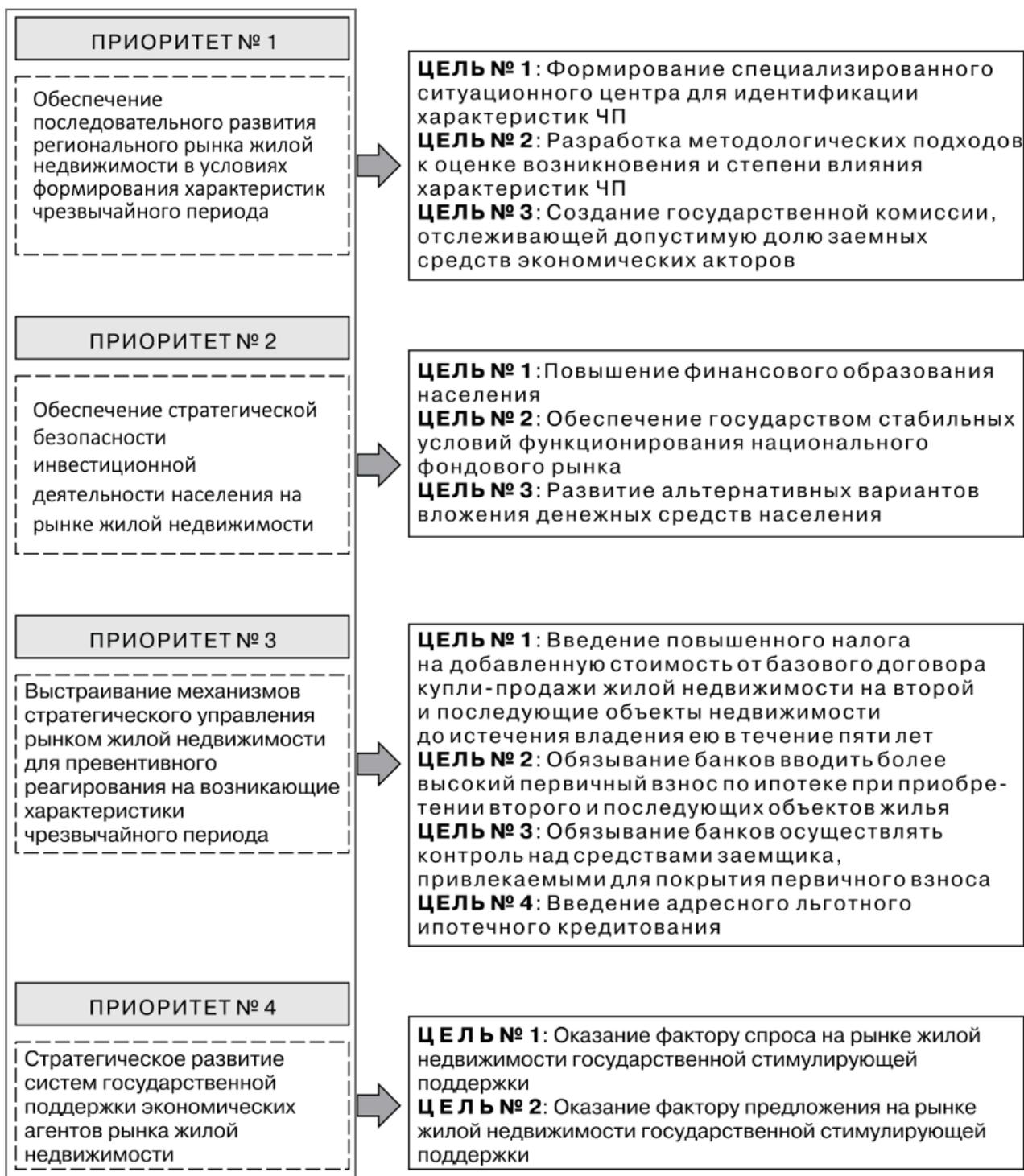
*Источник: составлено автором*

На основе выявленных стратегических возможностей были обозначены приоритеты развития рынка жилья Москвы при возникновении характеристик чрезвычайного периода, подкрепленные конкурентными преимуществами, и их цели, проиллюстрированные на рис. 8 и 9.



**Рис. 8. Формирование стратегических приоритетов в процессе стратегирования социально-экономической устойчивости рынка жилой недвижимости в ЧП**

*Источник: составлено автором*



**Рис. 9. Стратегические приоритеты и их цели концепции стратегии развития рынка жилой недвижимости Москвы в ЧП**

*Источник: составлено автором*

Миссия предлагаемой концепции стратегии – обеспечение стратегического социально-экономического развития регионального рынка жилой недвижимости в условиях возникновения характеристик

чрезвычайного периода для повышения уровня качества жизни населения региона.

Видение – правительство Москвы призвано реализовывать социальные, материальные, в том числе, инвестиционные интересы экономических субъектов рынка жилой недвижимости для повышения их качества жизни, а также поддержания стабильного социально-экономического развития региона.

Обозначенные элементы стратегии развития рынка жилой недвижимости Москвы в чрезвычайный период позволят реализовать интересы региона, снизить влияние негативных факторов, способствуя устойчивому социально-экономическому развитию и повышению качества жизни людей.

### III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В современной экономической истории было множество примеров, когда неаккуратное регулирование или его отсутствие на рынках жилой недвижимости приводило к локальным, а зачастую и глобальным экономическим кризисам. Яркими примерами пребывания региональных рынков жилья в чрезвычайных экономических периодах являются США и Китай. Важно подчеркнуть, что кризисы, казалось бы, отдельного рынка приводили к нарушениям куда более масштабных и сложных социально-экономических систем регионального, национального и глобального уровня<sup>26</sup>.

Одним из главных результатов работы можно считать доказательство того, что стабильное функционирование регионального рынка жилья, обеспечиваемое стратегически согласованным поведением его основных агентов, является фундаментом и локомотивом устойчивого социально-экономического развития региона и повышение качества жизни населения.

Помимо этого, в диссертационной работе были получены следующие выводы и результаты.

Сформулированное в исследовании определение регионального рынка жилой недвижимости как элемента социально-экономической системы региона позволило выявить стратегические интересы агентов рынка, которые должны быть согласованы для повышения эффективности разработки и реализации региональной стратегии.

Категория чрезвычайных экономических периодов многогранна и включает в себя множество понятий. Однако, сформулированное в работе определение позволяет акцентировать внимание на специфике исследуемой категории в контексте нарушения стратегической устойчивости рынка жилья региона.

Определены социально-экономические показатели, характеризующие чрезвычайный период на региональном рынке жилой недвижимости.

---

<sup>26</sup> Гришина О. А. «Финансовый пузырь» на рынке ипотеки США как механизм запуска финансового кризиса // ТДР. 2009. No 12. С. 74-76. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/finansovyy-puzyr-na-rynke-ipoteki-ssha-kak-mehanizm-zapuska-finansovogo-krizisa>

Предложена методика выявления приоритетных направлений регулирования рынка.

В исследовании на основе мирового опыта и экспертных оценок разработаны и апробированы этапы и методологические основы идентификации характеристик рассматриваемого чрезвычайного периода на региональном рынке жилья. По результатам проведенного OTSW-анализа развития рынка жилой недвижимости Москвы выявлены возможности для агентов рынка жилья в условиях чрезвычайного периода, на основе которых сформулированы стратегические приоритеты развития.

В диссертации автором был проведен обширный анализ рынка жилой недвижимости Москвы, сформулированы результаты и выводы, однако тематика исследования требует дальнейшего углубления и расширения в следующих направлениях:

- выявление на основе сравнительного анализа с мировым опытом новых характеристик чрезвычайного периода на региональном рынке жилой недвижимости и расширение в стратегическом анализе перечня признаков явления;
- выявление новых экономических показателей для обозначения спекулятивных мотивов инвесторов на региональном рынке жилой недвижимости, увеличивающих свою долговую нагрузку и углубляющих характеристики чрезвычайного периода;
- разработка оценки общественной и экономической эффективности реализации выявленных стратегических приоритетов стратегии развития регионального рынка жилья в чрезвычайный период.

#### IV. СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ АВТОРОМ ПО ТЕМЕ НАУЧНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

**Научные статьи, опубликованные в научных изданиях, рекомендованных для защиты в диссертационном совете МГУ имени М.В. Ломоносова по специальности и ВАК Минобрнауки России.**

1. Петрова П.М. Стратегическое управление факторами противодействия чрезвычайному периоду на региональном рынке недвижимости. *Управленческое консультирование*. 2022;(9):151-162. <https://doi.org/10.22394/1726-1139-2022-9-151-162> (0,85 п.л.; РИНЦ: 0,737)
2. Петрова П.М. Методы стратегического анализа индикаторов возникновения чрезвычайного периода на рынке недвижимости. *Экономика промышленности / Russian Journal of Industrial Economics*. 2023;16(1):118-128. <https://doi.org/10.17073/2072-1633-2023-1-118-128> (0,87 п.л.; РИНЦ: 0,958)
3. Петрова П.М. Анализ стратегических тенденций факторов, влияющих на рынок недвижимости Москвы // *Экономическое возрождение России*. 2023. №2 (76). С. 147-161. DOI: 10.37930/1990-9780-2023-2(76)-147-161 (0,86 п.л.; РИНЦ: 1,710)
4. Петрова П.М. Сравнительный анализ стратегической социально-экономической стабильности на рынках недвижимости мегаполисов России и Китая // *Экономический анализ: теория и практика*. – 2023. – Т. 22, No 7. – С. 1346 – 1361. <https://doi.org/10.24891/ea.22.7.1346> (0,63 п.л., РИНЦ: 0,755)
5. Петрова П.М. Стратегические аспекты OTSW-анализа рынка жилой недвижимости Москвы в чрезвычайный период // *Финансы и кредит*. — 2024. — Т. 30, No 1. — С. 194 — 211. <https://doi.org/10.24891/fc.30.1.194> (0,88 п.л.; РИНЦ: 0,430)

## **Монографии:**

1. Петрова П. М. Стратегирование рынка жилой недвижимости региона в чрезвычайный период: монография / под науч. ред. В. Л. Квинта. — СПб.: ИПЦ СЗИУ РАНХиГС, 2024. — 240 с. — (Библиотека стратега). ISBN 978-5-89781-791-7 DOI 10.55959/978-5-89781-791-7 (15 п.л.)

## **Иные значимые публикации:**

1. Петрова П. М. Анализ глобальных стратегических трендов, влияющих на региональный рынок недвижимости России // Стратегирование: теория и практика. 2023. Т. 3. № 4. С. 416–427. <https://doi.org/10.21603/2782-2435-2023-3-4-416-427> (0,99 п.л.)
2. Петрова П.М. Аспекты стратегии противодействия регионального рынка недвижимости чрезвычайному периоду. Теория и практика стратегирования: V Международная научно-практическая конференция. Московский университариум стратега: сборник избранных научных статей: в 2 книгах, Москва, 17-18 февраля 2022 года. – Москва: Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова Издательский Дом (типография), 2022. – С.104-107. (0,2 п.л.).
3. Петрова П.М. Стратегический анализ тенденций рынка жилой недвижимости города Москвы. Теория и практика стратегирования (Серия «Экономическая и финансовая стратегия»): VI Международная научно-практическая конференция: сборник избранных научных статей и материалов конференции, Москва, 27–28 февраля 2023 года. – Москва: Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова Издательский Дом (типография), 2023. – С. 295-299. (0,2 п.л.).