



РЕЗЮМЕТА

на научни трудове

(които не повтарят представените за придобиване на ОНС „доктор“ и за заемане на академична длъжност „главен асистент“)

на гл. ас. д-р Яна Георгиева Стоенчева

катедра „Недвижима собственост“, УНСС

във връзка с участие в конкурс за заемане на академична длъжност „доцент“
по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност
Икономика и управление (пазарни анализи и маркетинг в бизнеса с недвижими имоти)
обнародван в “Държавен вестник”, бр. 60 от 29.07.2022 г.

София, 2022 г.

МОНОГРАФИЯ

1. Стоенчева, Я. (2022) Жилищните условия като елемент от качеството на живот на населението в България. София: Издателство „Авангард Прима”, стр. 150, ISBN: 978-619-239-692-3.

Монографията е посветена на изясняване на същността на понятията „качество на живот“ и „стандарт на живот“ и на показателите за тяхната оценка. Приоритетно внимание е отделено на мястото и ролята на жилищните условия в структурата на качеството на живот и индикаторите, които ги обуславят. На основата на българския и чуждестранния изследователски опит са изведени частни показатели, които успешно могат да бъдат използвани за сравнение на жилищните условия на населението в различни териториални единици. Разработени са частни индекси за оценка на жилищните условия, които се основават на обективни количествени индикатори, а именно: индекс на жилищната осигуреност на човек от населението, индекс на степента на обновяване на жилищния фонд, индекс на жилищната достъпност. Трите частни индекса са обобщени в интегрален индекс – индекс на жилищните условия.

Обобщаваща оценка на категорията „качество на живот“ е извършена на базата на 45 индикатора, които са групирани в два основни тематични блока, а именно: икономическо развитие: включва показатели, характеризиращи доходите на населението, състоянието на пазара на труда, степен на изграденост на инфраструктурата, равнището на данъците и таксите, капацитет на публичната администрация, и социално развитие: включва показатели, характеризиращи демографското състояние, образование, здравеопазване, сигурност и правосъдие, околна среда, култура. На базата на посочените индикатори е сравнено качеството на живот на населението в различните области на страната и връзката му с жилищните условия.

ПУБЛИКУВАНА КНИГА НА БАЗАТА НА ЗАЩИТЕН ДИСЕРТАЦИОНЕН ТРУД

2. Маркетингови аспекти за повишаване на възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти. (2019) София: Издателство „Авангард Прима”, стр. 228, ISBN 978-619-239-229-1

Книгата разкрива потенциала на маркетинговите инструменти за повишаване възвръщаемостта от инвестициите в жилищни имоти и предлага авторска методика за тяхното прилагане от индивидуалния инвеститор. Обоснована е възможност за оценка степента на инвестиционния риск чрез измерване вариацията на офертните цени при продажба, както и алгоритъм за избор на жилищен имот по комплекс от критерии. Разработен и експериментиран е програмен продукт „Индикатор за транспортабилност на локацията” подходящ за прилагане за конкретен жилищен имот, който показва възможностите за използване на ГИС в изследваната област. Предложената методика за повишаване възвръщаемостта от инвестициите в жилищни имоти е апробирана на територията на град София.

Получените резултати могат да бъдат от полза както за индивидуалните инвеститори, така и на агенциите за търговия с недвижими имоти, инвестиционни дружества, строителни фирми и други институционални инвеститори.

СТАТИИ ПУБЛИКУВАНИ В НАУЧНИ ИЗДАНИЯ, РЕФЕРИРАНИ И ИНДЕКСИРАНИ В СВЕТОВНОИЗВЕСТНИ БАЗИ ДАННИ С НАУЧНА ИНФОРМАЦИЯ

3. Стоенчев, Н., Колев, К., Илиев, Н., & Хрисчева, Я. (2020) Сравнителна характеристика на възвръщаемостта на инвестициите в някои видове недвижими имоти в България. Лесовъдска мисъл. Том 2, бр. 2, стр.. 289-301. ISSN (online) 2603-2996, (на англ. език, съавторство 1/4)

В статията са представени резултатите от сравнителен анализ на възвръщаемостта на инвестиции в плантация от бързо растящи топоволи насаждения, разположени в Южна България и в двустайни жилищни недвижими имоти на територията на град София, диференцирани по квартали. (средна площ 68 кв.м.) (включително стая и спалня) Изследването се основава на концепцията, възприета в нормативната база, която определя тези видове имоти като недвижими и е мотивирано от необходимостта да се разкрият подходящи и перспективни варианти на инвестиции, съобразно потребностите и възможностите на широк кръг от потенциални инвеститори, разполагащи с малък и среден по размер капитал, притежаващи опит и интереси в различни сфери на дейност. Използвани са както статичен, така и динамичен метод за оценка на възвръщаемостта на инвестициите в средносрочна перспектива. В резултат на извършените проверки е установено, че нормата на

възвръщаемост е 4,01 % и се очаква да се повиши заедно с повишаване на търсенето на тополов дървен материал. Предимството на този вид инвестиция е, че не изисква голям капитал; той е екологичен и позволява използването на земи в селските райони. Възвръщаемостта на инвестициите в жилищни имоти варира от 6,27 % до 15,26 % в зависимост от местоположението и резултатът винаги е положителен.

СТАТИИ, ПУБЛИКУВАНИ В НАУЧНИ СПИСАНИЯ, РЕФЕРИРАНИ И ИНДЕКСИРАНИ В ДРУГИ МЕЖДУНАРОДНИ БАЗИ ДАННИ С НАУЧНА ИНФОРМАЦИЯ

4. Стоенчева, Я. (2020) Привлекателност и достъпност на инвестицията в жилищни имоти в териториален аспект. Науч. трудове на УНСС, Том 2, стр. 279-300, ISSN (online): 2534-8957

Изследване е посветено на комплексния подход при изследването на състоянието и тенденциите на ключови характеристики за пазара на жилищни имоти в България в териториален аспект. Целта е да се отговори на потребностите на всички участници на пазара на жилищни имоти в областните градове на България за състоянието и тенденциите в изменението на доходността на вложените средства и за потенциалните възможности на трудово активната част от населението да участва в закупуването на жилища. Използвани са утвърдени методи, които са комбинирани по подходящ начин за получаване на качествено нов, по своята задълбоченост аналитичен резултат. Под формата на комплексни критерии са изведени показатели за инвестиционната привлекателност и за достъпност на инвестициите в жилища за областните градове на страната. Спазен е принципът за еднородност на използваните съвкупности, игнорирани са промените, дължащи се на инфлацията, направен е опит за надграждане на рутинните изследвания за динамика на цените и възвръщаемостта на средствата изразходвани за закупуване на жилищни имоти.

5. Стоенчева, Я. (2020) Възможности за трансфер на чуждестранен опит при обучението на студенти от специалност „Мениджмънт на недвижимата собственост“ в УНСС. Сп. „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ & БИЗНЕС“. Том IV (1), стр. 50-58. Online-ISSN: 2603-2767

Целта на настоящата статия е да разкрие възможности за оптимизиране на учебния план в специалност „Мениджмънт на недвижимата собственост“ в УНСС. За реализиране на поставената цел са проучени 109 бакалавърски програми в сферата на недвижимата собственост предлагани от водещи и утвърдени световни висши училища. Извършено е сравнение в учебните планове, което обхваща две направления. В първото акцент е поставен върху броя на задължителните и избираеми дисциплини, хорариумът от часове и съпоставката на фундаментални и специални управленски дисциплини. Второто е насочено към анализ на степента на съвпадение в наименованията на изучаваните дисциплините. Набелязани са възможности за внедряване в УНСС на нови дисциплини, застъпени в учебните планове на чуждестранните университети. Очертани са насоки за актуализация на учебния план в специалност "Мениджмънт на недвижимата собственост" в УНСС.

6. Стоенчев, Н., Хрисчева, Я. (2020) Някои проблеми при започване на търговия с недвижими имоти в България. Сп. Недвижими имоти & бизнес, Том IV (3), 155-161. Online-ISSN: 2603-2767

Статията е посветена на възможностите за стартиране на частен бизнес на агенция за недвижими имоти в България и свързаните с това условия, предпоставки и проблеми. Обръща се внимание на липсата на достатъчно развита нормативна уредба по въпроса за дейността на брокерите и на възможностите, които тя разкрива при спазване на принципите на лоялна конкуренция, законност и етично отношение към клиентите. Препоръчително е да се изготви SWOT анализ във връзка с реализацията на стратегическите цели и да се запознае с националния и международния опит в определянето на брокерски комисионни. Посочени са някои слабости на досегашните брокерски практики, чието преодоляване би дало конкурентни предимства на стартиращата компания. За по-успешна оперативна дейност са формулирани насоки за прилагане на маркетингови инструменти. Обсъждат се източници на информация за добри практики на брокерска дейност и тяхната приложимост към местните условия.

7. Стоенчева, Я. (2020) Някои възможности за оценка на потенциала за развитие на „умни градове“. Smart Cities and Regional Development Journal, v4. №2, 2020, p. 95-101. ISSN: 2537-3803

Целта на настоящата статия е да се обсъдят и апробират подходящи показатели с помощта, на които да може да се оцени степента на готовност за реализация на концепцията

за „умните градове“. В тази връзка на първо място като най-съществена характеристика на територията по отношение на потенциала и очакваната полза от реализация на концепцията за „умни градове“ е изведена степента на урбанизация. Представени и анализирани са данни за градското население в Европа по държави в рамките на европейския съюз и за областите в рамките на България. За реализация на концепцията за „умни градове“ на второ място е поставено наличието на финансов ресурс, които е измерен с показателите БВП на човек от населението и степента на заетост. Представени са също така и група от индикатори, които могат да способстват използването на електронните технологии от населението.

8. Стоенчева, Я. (2019) Някои аспекти при придобиването на жилище на първичния и вторичния пазар на недвижими имоти в България, Сп. „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ & БИЗНЕС“. Том III (2), стр. 108-113. Online-ISSN: 2603-2767

Покупката на жилищен имот винаги е била приоритет в човешкия живот. Независимо от причините за придобиване на имот, за да направи оптимален избор, освен добре познатите характеристики на имота като местоположение, цена, големина, тип строителство и др., купувачът е изправен пред избора да закупи жилище на първичен или вторичен пазар. В този контекст настоящата статия има за цел да разкрие спецификата при избора на жилищен имот на тези пазари, като очертае техните предимства и недостатъци. Въз основа на разгледаните характеристики е представен авторски вариант на балансова таблица, чиято цел е да формализира преценката при избора на типа пазар.

9. Стоенчев, Н., Хрисчева, Я. (2018) Тенденция и сезонност в изменението на цените на жилищни недвижими имоти по квартали на град София. Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management, vol.6, no.1, pp.152-164, ISSN: 2255-9671

Целта на настоящата статия е да се изследва наличието на закономерности в изменението на цените на най-разпространените жилища по квартали на град София. Представени са резултатите от изследване на измененията в офертните цени на жилищните недвижими имоти по месеци за едногодишен период от време /от октомври 2016 до септември 2017 година/. Доказано е наличието на възходяща тенденция за по-голямата част от кварталите. За онези от тях, при които липсва тенденция са изчислени индекси за сезонност по метода на простата средна хронологична величина. Установени са възходящи сезонни отклонения на средните месечни цени от средната годишна по отделни видове жилища /едностайни, двустайни и трισταйни апартаменти/, като най-високи стойности са регистрирани през

лялото и ранната есен – месеците август и септември, а най-ниски през късната есен – месеците октомври и ноември. Най-съществен е размахът на вариацията на цените при едностайните жилища, следвани от тристайните и двустайните. Отклонението на средните месечни цени на едностайните жилища от средната годишна цена варира от -7.2% през месец октомври 2016 до $+7.4\%$ през месец септември 2017 година. При двустайните жилища най-високи отклонения на средните месечни цени от средните цени за годината беше установено за месец ноември 2016 година -3.8% и за месец август 2017 $+5.1\%$. При тристайните жилища най-високите отклонения са през месец октомври 2016 -4.6% и за месеците август и септември 2017 година $+6.6\%$. Резултатите могат да бъдат полезни на потенциални инвеститори.

10. Стоенчев, Н., Хрисчева, Я. (2018) Методика за извършване на пазарен анализ и оценка по сравнителния подход на жилищен недвижим имот подлежащ на продажба. The Valuation Journal, National Association of Romanian Valuers, vol. 13 (1), 2018, pp. 79-99, ISSN:1842-3787

Това проучване е посветено на оценката на недвижим имот, подлежащ на продажба за нуждите на агенциите за търговия с недвижими имоти и на техните клиенти. Потърсена е възможност да бъде използван подходящ метод в рамките на сравнителния подход за пазарна оценка, които да е бърз, реалистичен и приложим в случаи, когато няма друга алтернатива, поради липса на достатъчно данни за да се приложат сложни статистически методи и модели. На базата на известни теоретични концепции е разработен и е експериментиран алгоритъм, които е подходящ за прилагане при условията и спецификата на пазара за жилищни недвижими имоти в България. Предложена е концепция за неговото успешно прилагане в условията на други развити пазари.

11. Стоенчев, Н., Хрисчева, Я. Перспективи за развитие на „умните градове“ в България. Smart Cities and Regional Development Journal, v5. №1, 2021, p. 17-25. ISSN: 2537-3803.

Настоящото изследване е посветено на проучване на нагласите на младите хора в София по отношение на придобиването на жилище във високо урбанизираните зони на града, техните познания и предпочитания, свързани с „умните градове“. От тяхната склонност да закупят жилище в тези зони до голяма степен ще зависи състоянието на пазара на жилищни имоти в дългосрочна перспектива. Познаването на техните предпочитания би спомогнало да

се синхронизират възможностите на технологиите с потребностите и способността на потенциалите потребители да се адаптират към тях и да ги използват пълноценно. Не е без значение и нарастващият размер на средствата, които трябва да се инвестират за закупуване на жилище в така наречените „умни градове“ и каква част от населението би могла да се възползва от техните предимства. Отговорът на тези въпроси би бил полезен както на строителните предприемачи, така и органите за местно самоуправление за да актуализират своите приоритети и да отговорят на реалните потребности на населението.

12. Стоенчева, Я. (2021) Изследване степента на удовлетвореност на студентите от специалност „Мениджмънт на недвижимата собственост“ от проведения преддипломен стаж. Сп. „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ & БИЗНЕС“. Том V (3), стр. 174-182, ISSN: 2603-2767

Целта на статията е да се изследва степента на удовлетвореност на студентите от специалност „Управление на недвижими имоти“ в УНСС от преддипломния стаж и да се разкрият факторите, които влияят върху нея. За оценка на удовлетвореността от стажа е използван структуриран въпросник, който обхваща няколко тематични блока, включващи индивидуални фактори, организационна среда и въпроси, разкриващи демографските характеристики на респондентите. Над 70% от студентите дават отлична и много добра оценка от стажа, което говори за висока обща удовлетвореност. Резултатите от корелационния анализ показват умерена до силна връзка между изследваните фактори и удовлетвореността от стажа, като тя е най-силна при наличието на ментор и продължителността на стажа.

13. Стоенчев, Н., Хрисчева, Я. (2019) Инвестиционна привлекателност на жилищните недвижими имоти в град София. Investment appeal of residential real estate property in the city of Sofia. Сп. Диалог, 1, стр..1-23, ISSN:1311-9206.

Настоящото изследване е посветено на пазара на жилищни недвижими имоти в град София. Обсъдени са някои възможности за оценка на възвръщаемостта на инвестициите в три от най-широко разпространените видове жилищни недвижими имоти – едностайни, двустайни и тристайни жилища по квартали на град София. Извършен е сравнителен анализ както в статика според локацията на жилищата, така и в динамика чрез съпоставка с минал период. За групите на най-атраktivните локации са разработени графики за динамиката на възвръщаемостта по месеци в рамките на едногодишен период, от които е възможно да се

установи наличието на сезонност в изменението на изучавания показател. Използвани са масови данни с максимална актуалност, отговарящи на изискванията за изчисляване на надеждни сводни характеристики. Изведени са основни приоритети и закономерности с полезност за теорията и за практиката.

ДОКЛАДИ, ПУБЛИКУВАНИ В СБОРНИЦИ ОТ НАУЧНИ КОНФЕРЕНЦИИ, ПРОВЕДЕНИ В ЧУЖБИНА ИЛИ В БЪЛГАРИЯ

14. Стоенчева, Я.(2020) Влияние на епидемиологичната обстановка през 2020 върху цените на жилищните имоти в град Варна. Строително предприемачество и недвижима собственост. Икономически университет-Варна, стр. 97-104. ISSN 2683-0280

Настоящото изследване е посветено на динамиката на цените на двустайните жилища на територията на град Варна през месеците за които са в сила противоепидемичните мерки въведени от правителството във връзка с ограничаване на разпространението на Ковид 19 в началото и средата на 2020 година. Установена е стабилност в увеличението на цените в престижните квартали, както спрямо съответните месеци на предходната година, така и по месеци в рамките на 2020 година. Понижение или променливи резултати се наблюдават за квартали с по-малко атрактивна локация. Прави се изводът, че закупуването на двустайно жилище в престижните райони и квартали на град Варна е устойчива инвестиция с минимален риск от обезценка в резултат от непредвидими кризисни събития.

15. Стоенчева, Я. (2021) Териториална концентрация на сектор недвижима собственост и факторите, които му влияят. // Устойчиво развитие и социално-икономическа кохезия през XXI век - тенденции и предизвикателства : Сборник с доклади : Том I - II : Международна научно - практическа конференция, Свищов. Свищов, Академично издателство "Ценов" . сс. 686-694. ISBN: 978-954-23-2069-2.

Устойчивото развитие на териториалните общности е неделимо свързано със създаването на благоприятни условия за живот на населението за да се избегне изходящата миграция и обезлюдяването на някои селища за сметка на пренаселеност на други. В този смисъл развитието на сектор недвижима собственост съпътства процесите на урбанизация и е барометър за наличието или отсъствието на диспропорции, които могат да се отразят неблагоприятно върху качеството на живот на населението. В настоящия доклад са

представени резултати от приложението на индекса на специализация за количествена оценка на степента на териториална концентрация на сектор F „Строителство“ и сектор L „Операции с недвижими имоти“ и от измерване на силата на връзка с протичащите социални, демографски и икономически процеси в територията. Очакваната полезност от изследването се състои във възможността да се получи надежден ориентир за управлението на регионалното развитие като се постигне баланс между демографските и икономическите процеси в дългосрочна перспектива.

16. Стоенчева, Я., Стефанов, Д. (2018) Възможности за придобиване на жилищни недвижими имоти на територията на град Варна. Строително предприемачество и недвижима собственост. Икономически университет-Варна, стр. 201-212. ISSN: 2683-0280

Настоящото изследване е посветено на пазара на жилищни недвижими имоти в град Варна. Разкрита е динамиката на цените както и периода за тяхното придобиване. Анализът е насочен към двустайните жилища, които се отличават със своята функционалност. Доказано е наличието на възходяща тенденция в цените на имотите за по-голяма част от изследваните квартали. Извършен е сравнителен анализ на пазара на жилищни имоти в град Варна с този в столицата както и с някои морски градове в Европа. Резултатите могат да бъдат полезни на потенциални инвеститори.

17. Стоенчева, Я. (2019) Влияние на някои фактори върху равнището на наемните цени в град Варна. Строително предприемачество и недвижима собственост. Икономически университет-Варна, стр. 132-141. ISSN: 2683-0280

Настоящото изследване е посветено на пазара на жилищни недвижими имоти в град Варна. Разкрита е динамиката на цените както и периода за тяхното придобиване. Анализът е насочен към двустайните жилища, които се отличават със своята функционалност. Доказано е наличието на възходяща тенденция в цените на имотите за по-голяма част от изследваните квартали. Извършен е сравнителен анализ на пазара на жилищни имоти в град Варна с този в столицата както и с някои морски градове в Европа. Резултатите могат да бъдат полезни на потенциални инвеститори.

18. Стоенчева, Я. (2021) Проблеми на достъпността за придобиване на жилищните имоти в град Варна. Строително предприемачество и недвижима собственост. Икономически университет-Варна, стр. 147-154. ISSN: 2683-0280

Целта на настоящия доклад е да установи степента на достъпност на жилищните имоти в гр. Варна. За изследване на степента на достъпност е използван показател изчислен като отношение между средната пазарна цена на имот и средния доход на индивид/домакинство. Направени са изчисления и на базата на остатъчния доход. Резултатите от анализа показват, че има изключително висока недостъпност за придобиване на жилищни имоти в гр. Варна. В някои квартали броят на годините на придобиване, изчислен въз основа на съотношението цена/доход, варира в широки граници от 12 до 41 години средно на човек и между 5,8 и 19 години на домакинство. Изчисленията на базата на остатъчния доход показват, че в някои от престижните квартали стойностите достигат над 100 години, ако жилището е придобито от един човек. Докладът също така идентифицира инструменти, които могат да се използват за увеличаване на наличността на достъпни жилища.

19. Стоенчева, Я. (2015) Възможности за оценка на риска при инвестициите в жилищни недвижими имоти. Единадесета международна научна конференция на младите учени на тема „Икономиката на България и Европейския Съюз: конкурентоспособност и иновации”, стр. 557-566, ISBN: 978-954-8590-35-8

Изследването предлага индикатор за оценка на инвестиционния риск. Характерна особеност на предлагания индикатор е, че той може да се използва само при развити пазари, когато се сравняват достатъчен брой еднородни обекти. Той е неприложим за оценка на риска за постигане на устойчива възвръщаемост за един отделно взет жилищен имот. За илюстриране на предложението е извършен анализ, включващ кварталите на град София, за които има достатъчен брой офертни цени (минимум 3 обяви). Офертните цени са обособени в две еднородни групи жилищни недвижими имоти предложени за продажба. Първа група: двустайни панелни жилища. Втора група: двустайни монолитни жилища. В рамките на всяка от двете групи обектите са еднородни в значителна степен по показателите: квадратура, (60-70 кв.м), етаж (2-5); наличие на асансьор, наличие на ТЕЦ.

Получените резултати показват, че степента на риск при двустайните панелни жилища варира в границите от 23.08% до 0.79%, като с най-голям риск са инвестициите в кварталите Красна поляна 1 (23.08%), Слатина (17.74%), Дружба 2 (13.76%), а с най-нисък риск са кварталите Дианабад (0.79%), Иван Вазов (0.84%) и Люлин 4 (1.31%). При двустайните

монолитни жилища рискът варира в границите от 38.84% до 2.31%. С най-голям риск са кварталите Док. паметник (38.84%), Център (26.11%) и Сухата река (22.86%) а с най-нисък риск Лагера (2.31%), Люлин 1 (3.29%), Младост 2 (4.55%). За минимизиране на риска, са изведени препоръки към потенциалните клиенти в лицето на гражданите и фирмите решили да закупят жилищен имот.

20. Стоенчева, Я. (2022) Жизненият стандарт като критерии за провеждането на успешна икономическа политика в България. Седемнадесета международна научна конференция на младите учени на тема „Икономиката на България и Европейския Съюз: иновации и трансформация”2022.

Настоящият доклад има за цел да разкрие териториалните различия в жизнения стандарт на населението в областите на страната. За реализиране на целта са използвани различни индикатори, отразяващи материалното благосъстояние на населението, в областите на страната, а именно: брутен вътрешен продукт на човек от населението (лв.); средна годишна брутна заплата на наетите по трудово и служебно правоотношение (лв.); относителен дял на населението, живеещо с материални лишения, относителен дял на бедните спрямо линията на бедност за страната. Резултатите от изследването показват, че в страната се провежда устойчива икономическа политика, водеща да увеличаване на жизнения стандарт на населението, но нейните регионални аспекти се нуждаят от преосмисляне за да се осигури сближаване на жизнения стандарт на населението в отделните области. Това би предпазила от претоварване най-големите градове в страната и би осигурило кадрови ресурс за по-нататъшното хармонично развитие на регионите

УНИВЕРСИТЕТСКИ УЧЕБНИК

21. Йовкова, Й., и колектив. (2017) Недвижима собственост: икономика и управление. София: Издателски комплекс – УНСС, ISBN 978-619-232-009-6 (тема V, Пазар и маркетинг на недвижими имоти, т.2 Маркетинг на недвижими имоти), стр. 105-121.

Учебникът „Недвижима собственост икономика и управление“ дава знания за влиянието на недвижимата собственост върху икономиката на страната, за създаването, развитието,

финансирането и управлението на нейните обекти, както и за функционирането на пазара на недвижими имоти.

Учебникът е предназначен за студенти, учащи в УНСС, специалност „Мениджмънт на недвижимата собственост“. Подходящ е и за всички останали студенти, които изучават сходни учебни дисциплини или проявяват интерес в тази област. Може успешно да се използва от мениджъри и специалисти, работещи в сферата на бизнеса с недвижими имоти.

Тема V: Пазар и маркетинг на недвижими имоти, (т.2 Маркетинг на недвижими имоти)

Темата изяснява същността, целта и задачите на маркетинга на недвижими имоти. Приоритетно внимание е отделено на инструментите на маркетинга на недвижими имоти, а именно: стратегически анализ, проучвателна, продуктова, ценова, комуникационна стратегия и стратегия за място. Изяснена е същността на маркетинговите проучвания на пазара на недвижими имоти, както и алгоритмът за тяхното осъществяване.

УНИВЕРСИТЕТСКО УЧЕБНО ПОМАГАЛО

22. Стоенчева, Я. (2021) Пазарни анализи в бизнеса с недвижими имоти. Издателски комплекс – УНСС, София, стр. 170, ISBN: 978-619-232-506-0.

Учебното помагало има за цел да запознае читателя с теоретичните основи и избрани практико-приложни методи за анализ на явленията и процесите характеризиращи пазара на недвижими имоти. В теоретичен аспект приоритет е даден на теми, свързани с видовете имоти и пазарът на недвижими имоти като обект на анализ, както и на различните видове анализи и източниците на данни за тяхното осъществяване. С богат набор от примери и решени задачи на базата на реални данни от официалните статистически институции и порталите за търговия с недвижими имоти са представени теми разкриващи потенциала на графичните изображения при представянето на данни и резултатите от техните анализи, подбрани статистически методи за анализ на пазара и конкретни методики. Подобавашо внимание е отделено и на процеса на разработване на въпросник за анкетно проучване.

Учебното помагало е предназначено за студентите, обучаващи се в специалност „Мениджмънт на недвижимата собственост“ и „Бизнес с недвижими имоти“ в Университета за национално и световно стопанство, град София, но може да бъде използвано успешно и от мениджъри, брокери на недвижими имоти, анализатори, специалисти и всички заинтересовани от пазара на недвижими имоти лица.

23. Йовкова, Й. и колектив. (2018) Недвижима собственост: икономика и управление – учебно помагало. София: Издателски комплекс – УНСС, ISBN 978-619-232-135-2 (тема V, Пазар и маркетинг на недвижими имоти, т.2 Маркетинг на недвижими имоти), стр. 86-99.

Учебното помагало „Недвижима собственост: икономика и управление“ е разработено от катедра „Недвижима собственост“. То дава знания за влиянието на недвижимата собственост върху икономиката на страната, за създаването, развитието, финансирането и управлението на нейните обекти, както и за функционирането на пазара на недвижими имоти.

Тема V: Пазар и маркетинг на недвижими имоти, (т.2 Маркетинг на недвижими имоти)

Темата изяснява същността, целта и задачите на маркетинга на недвижими имоти. Приоритетно внимание е отделено на инструментите на маркетинга на недвижими имоти, а именно: стратегически анализ, проучвателна, продуктова, ценова, комуникационна стратегия и стратегия за място. Изяснена е същността на маркетинговите проучвания на пазара на недвижими имоти, както и алгоритмът за тяхното осъществяване.



A B S T R A C T S

of academic papers

(which don't repeat the papers submitted for acquiring educational scientific degree of “doctor” and obtaining the academic position of “chief assistant”)

by Chief Assist. Yana Georgieva PhD
„Real Estate” Department, UNWE

Participation in competition for acquiring academic position “Associate Professor” professional field 3.8. Economics, specialty “Economics and Management (market analysis and marketing in the real estate business)”,
promulgated in State Gazette, issue 60 of 29.07.2022

Sofia, 2022

MONOGRAPH

1. Stoencheva, Y. (2022) Housing conditions as an element of the quality of life of the population in Bulgaria. Sofia: "Avangard Prima" Publishing House, p. 150, ISBN: 978-619-239-692-3.

The monograph is dedicated to clarifying the essence of the concepts "quality of life" and "standard of living" and the indicators for their assessment. Priority attention is given to the place and role of housing conditions in the structure of the quality of life and the indicators that determine them. On the basis of the Bulgarian and foreign research experience, private indicators have been derived that can be successfully used to compare the housing conditions of the population in different territorial units. Private indices have been developed to assess housing conditions, which are based on objective quantitative indicators, namely: index of housing security per person of the population, index of the degree of renovation of the housing stock, index of housing affordability. The three private indices are summarized in an integral index - an index of housing conditions.

A summary assessment of the "quality of life" category was carried out on the basis of 45 indicators, which are grouped into two main thematic blocks, namely: economic development: includes indicators characterizing the income of the population, the state of the labor market, the degree of construction of infrastructure, level of taxes and fees, capacity of public administration, and social development: includes indicators characterizing the demographic situation, education, health care, security and justice, environment, culture.

BOOK BASED ON A DEFENDED DOCTORAL DISSERTATION

2. Marketing aspects to increase the return on investment in residential properties. (2019) Sofia: "Avangard Prima" Publishing House, p. 228, ISBN 978-619-239-229-1

The book reveals the potential of marketing tools to increase returns on investments in residential properties and offers an author's methodology for their application by the individual investor. An opportunity to assess the degree of investment risk by measuring the variation of the offer prices at sale, as well as an algorithm for choosing a residential property based on a set of criteria, is substantiated. A program product "Indicator for transportability of the location" was developed and experimented, suitable for application for a specific residential property, which

shows the possibilities of using GIS in the studied area. The proposed methodology for increasing the return on investment in residential properties has been tested on the territory of the city of Sofia.

The obtained results can be useful both for individual investors and for real estate agencies, investment companies, construction companies and other institutional investors.

ARTICLES PUBLISHED IN SCIENTIFIC JOURNALS, REFERENCED AND INDEXED IN WORLD-FAMOUS DATABASES WITH SCIENTIFIC INFORMATION

3. Stoenchev, N., Kolev, K., Iliev, N., & Hrischeva, Y. (2020) Comparative characteristics of the rate of return on investments in a forest plantation and other real estates in Bulgaria. Forestry Ideas, Vol. 26, No. 2, 2020, pp. 289 301. ISSN (online) 2603-2996

A comparative analysis of the rate of return on investments in a fast-growing poplar plantation in South Bulgaria and in two-room residential apartments in Sofia (average area 68 sq.m.) (including a room and a bedroom), differentiated by districts has been made. The investigation is based on the concept accepted in the normative basis, which determined these kinds of estates as real. It is motivated by the necessity to reveal suitable and perspective variants for investments, according to the utilities and abilities of a wide range of potential investors. Both static and dynamic methods have been applied for assessment of the rate of return on investments in a medium-period perspective. As a result of the carried out investigations it is determined that the rate of return is 4.01 % and it is expected to raise along with raising of the demand of poplar wood material. The advantage of this kind of investment is that it does not require a large amount of capital; it is ecological and allows using lands in rural areas. The rate of return of investment in residential real estates varies from 6.27 % to 15.26 % depending on the location and the result is always positive.

ARTICLES PUBLISHED IN SCIENTIFIC JOURNALS, REFERENCED AND INDEXED IN OTHER INTERNATIONAL DATABASES WITH SCIENTIFIC INFORMATION

4. Stoencheva, Y. (2020) Attraction and accessibility of investments in residential real estate depending on the region. Nauchni trudove na UNSS, Volume 2, No17 IC-UNWE, pp. 279-300, ISSN (online): 2534-8957.

The present study is dedicated to the complex approach in the analysis of the situation and the trends of key characteristics of the real estate market in Bulgaria by regions. The purpose is to meet the needs of all the players on the real estate market for residential properties in the district cities in Bulgaria, for up-to-date information about the trends and the state of the fluctuations in the return on investment and about the potential possibilities for the active part of the population to participate in the purchase of properties. Tried and tested various methods have been combined in an appropriate way with the aim of producing completely new and comprehensive analytical results. By utilising complex criteria, we have singled out indicators for the investment attraction and accessibility of the investments in residential properties in district town of the country. The principle of homogeneity is preserved for the totality used, the fluctuation due to inflation are ignored; we have attempted to build on the routine analysis of the price dynamics and the return on investment for the purchase of residential real estate.

5. Stoencheva, Y. (2020) Possibilities of incorporating foreign practices in the education of university students in the specialty “Real estate management” in the University of national and world economy. Real estate property & business, Volume IV (1) , pp. 50-58. Online-ISSN: 2603-2767

The purpose of the present article is to explore possibilities of enhancement of the curriculum in the specialty „Real Estate Management” in the UNWE. To that aim, an extensive research has been conducted into 109 bachelor programmes in the area of real estate, offered by leading reputable international universities. A comparative analysis of the curriculums has been carried out that covers two main aspects. The first one focuses on the number of the mandatory and optional disciplines, the number of classes, and comparison between essential and specific management disciplines. The second aspect concentrates on analysis of the degree of concurrence in the titles of the study disciplines. We have discussed the possibilities for incorporating new disciplines, offered

by foreign universities' curriculums, in the UNWE's study plans. We have suggested ways to update and modify the curriculum of the specialty "Real Estate Management" in the UNWE.

6. Stoenchev, N, Hrischeva, Y. (2020) Some problems when starting a real estate business in Bulgaria. Real estate property & business, Volume IV (3) , pp. 155-161. Online-ISSN: 2603-2767

The article is dedicated to the opportunities for starting a private business of a real estate agency in Bulgaria and the related conditions, prerequisites and problems. Attention is drawn to the lack of a sufficiently developed legal framework on the issue of brokers' activity and to the opportunities that this opens up if the principles of fair competition, legality and ethics with clients are observed. It is recommended to be prepared a SWOT analysis in connection with the realization of the strategic goals and to get acquainted with the national and international experience in determining brokerage commissions. Some weaknesses of the current brokerage practices were pointed out, the overcoming of which would give competitive advantages to the start-up company. For more successful operational activities guidelines on the application of marketing tools are formulated. Sources of information on good practices of brokerage activity and their applicability to local conditions are discussed.

7. Stoencheva, Y. (2020) Ways for assessment of the potential for development of the so called "smart cities". Smart Cities and Regional Development Journal, v4. №2, p. 95-101. ISSN: 2537-3803

The objective of the present article is to discuss and explore relevant indicators for assessing the possibilities for the realisation of the concept of "smart cities". Therefore, as a characteristic of primary importance regarding the potential and the expected benefits from the realisation of the "smart cities" concept, we have highlighted the level of urbanization. Supplied and analysed is data about the urban population within the European Union, by country, as well as data about the regions around Bulgaria. As a second most significant indicator is singled out the access to financial resources, which are measured by GDP per capita of the population, as well as employment rates. Thirdly we have singled out a group of indicators which assess the level of technological advancement of a population.

8. Stoencheva, Y. (2019) Some aspects in the acquisition of residential real estate in primary and secondary real estate market in Bulgaria, Real estate property & business, III (2), pp. 108-113. Online-ISSN: 2603-2767

Buying a residential property has always been a priority in human life. Regardless of the reasons for acquiring a property, to make an optimal choice besides the well-known characteristics of the property, such as location, price, size, type of construction, etc. the buyer is faced with the choice of buying a home on the primary or secondary market. In this context, this article aims to reveal the specifics of choosing a residential property in these markets by outlining their advantages and disadvantages. Based on the discussed features is presented author's version of balance table which purpose is to formalize the judgement in the choice of the type of market.

9. Stoenchev, N., Hrischeva, Y. (2018) Tendencies and Seasonality in the Change of the Prices of Residential Real Estates by Neighborhoods in the Capital of Bulgaria, Sofia. Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management, vol.6, no.1, pp.152-164, ISSN: 2255-9671

The aim of the present article is to research the availability of rules in the change of the prices of the most spread flats in the neighbourhoods of Sofia. The results from a research in the change of the offered prices of the residential real estates by months for an annual period of time (from October 2016 to September 2017) have been presented. The presence of an uprising tendency for the bigger share of the neighbourhoods has been proven. For those of them where there is a tendency missing are calculated indices for seasonality by the method of the mean chronological value. Upcoming seasonal deviations of the mean monthly prices from the average annual by the separate types of flats (studios, one-bedroom and two-bedroom flats), whereas the highest values are registered in the summer and the early autumn – the months August and September, and the lowest in the late autumn – the months October and November. The most significant are the fluctuations in the variation of the prices in the studios, followed by the two-bedroom flats and one-bedroom flats. The results could be useful to some potential investors.

10. Stoenchev, N., Hrischeva, Y.(2018) Methodology for conducting a market analysis and valuation of a residential property subject to sale, using a comparative approach. The Valuation Journal, National Association of Romanian Valuers, vol. 13 (1), pp. 79-99, ISSN:1842-3787

The aim of this research is to propose a market methodology for evaluation of a property, subject to sale, that would be of interest for the purposes of the real estate agencies and their clients. We have looked for possibilities to utilise an appropriate method within the framework of the comparative approach for market evaluation, which would be time-saving, realistic and applicable in cases when due to lack of sufficient data it is not possible to apply complex statistical methods and models. Based on well-known theoretical concepts, an algorithm was developed which is appropriate to use in the specific context and circumstances of the Bulgarian real estate market. We propose a concept for the successful application of this algorithm in the context of other developed real estate markets.

11. Stoenchev, N., Hrischeva, Y. (2021) Prospects for development of “smart cities” in Bulgaria. Smart Cities and Regional Development Journal, v5. №1, p. 17-25. ISSN: 2537-3803

This study studies the attitudes of young people in Sofia regarding potential purchase of real estate in highly urbanised city areas, as well as their knowledge and preferences concerning the so called “smart cities”. The degree to which young people would be inclined to acquire properties in these particular areas could determine the state of the property market in the long term. Information about young people’s preferences would help synchronise the opportunities provided by technologies with the users’ needs and their capabilities to adapt and benefit from technologies to their full capacity. An important aspect is the increasing means that need to be invested in a purchase of a home in a “smart city”. It is useful to establish what part of the population could afford such an investment. Answering these questions would be useful to property developers and local governments equally, so they can update their priorities and meet the current needs of the population.

12. Stoencheva, Y. Study the level of satisfaction of the students from specialty „Real estate management“ from the pregraduate internship. Real estate property & business, Volume V (3), pp. 174-182, ISSN: 2603-2767

The purpose of the article is to study the level of satisfaction from internship of the students from specialty “Real estate management” at UNWE and also to reveal the factors that influence it. For the assessment of the satisfaction from internship is used a structured questionnaire which cover several thematic blocks includes individual factors, organizational environment and questions reveals the demographic characteristics of the respondents. Over 70 % of the students give an

excellent and very good grade from the internship which indicative the high overall satisfaction. The results of the correlation analysis show moderate to strong relationship between the studied factors and the satisfaction with the internship, as it is strongest in the presence of a mentor and the duration of the internship.

13. Stoenchev, N., Hrischeva, Y. (2019) Investment appeal of residential real estate property in the city of Sofia. E-Journal „Dialogue“, 1, pp.1-23, ISSN:1311-9206

The current study is focused on the residential real estate property market in the city of Sofia. It examines different options for assessment of investment return on three of the most widespread types of residential housing property – studios, one-bedroom and two-bedroom flats – by residential district in the city of Sofia. A comparative static analysis has been performed according to housing location as well as a dynamic analysis in relation to a past period. For the groups of the most appealing locations, graphs have been plotted of investment return dynamics per month, for a one-year period, which reveal the seasonal character of the changes in the indicator examined. The most recent mass data are used, meeting the requirements for calculating reliable unifying characteristics. Major priorities and objective laws have been worked out, benefiting both theory and practice.

PAPERS PUBLISHED IN PROCEEDINGS OF SCIENTIFIC CONFERENCES.

14. Stoencheva, Y. (2020) Influence of the epidemiological situation in 2020 on the prices of residential real estate properties in the city of Varna. Building Entrepreneurship and Real Estate, UE-Varna: Science and Economy, pp. 97-104, ISSN 2683-0280

The present research is dedicated to the dynamics of the prices for two-bedroom apartments in the city of Varna during the months when the state of emergency was declared in Bulgaria with regard to due Covid-19 epidemic. That period covers the months March through until September. A stable rise of the prices has been established of the properties in prestigious areas, compared to the same months of 2019, as well as on a monthly basis within the year. A drop of fluctuating trends are observed in areas of less attractive locations. A conclusion is made that the purchase of a twobedroom flat in a prestigious area in Varna is a sustainable investment with a minimal risk of depreciation as a consequence of unpredictable crisis situation.

15. Stoencheva, Y. (2021) Territorial concentration of the real estate sector and the factors that affecting it. Sustainable development and socio economic cohesion in the 21st century: trends and challenges. International scientific and practical conference. Tsenov Academic Publishing House Svishtov, vol.2, pp. 686-694. isbn: 978-954-23-2069-2

This report presents the results of the application of the index of specialization for quantitative assessment of the degree of territorial concentration of sector F „Construction“ and sector L „Real estate activities“ and of measuring the strength of the relationship with the ongoing social, demographic and economic processes in the territory. The expected usefulness of the study lies in the ability to obtain a reliable guide for the management of regional development by achieving a balance between demographic and economic processes in the long run.

16. Stoencheva, Y., Stefanov, D. (2018) Opportunities for Acquisition of Residential Real Estate in the City of Varna, Building Entrepreneurship and Real Estate, UE-Varna: Science and Economy, pp. 201-213, ISSN 2683-0280

The subject of the current research is the market of residential properties in Varna. The dynamics of prices and the time span for the acquisition of a property is analysed. The analysis focuses on two-bedroom flats that are typically in high-demand. An upward trend in property prices is demonstrated for most of the surveyed neighbourhoods. A comparative analysis between of the residential property market in Varna and Sofia was carried out as well as the market of some seaside towns in Europe. The results could be useful to some potential investors.

17. Stoencheva, Y. (2019) Influence of some factors at the level of rental prices in the city of Varna. Building entrepreneurship and real estate, UE-Varna: Science and Economy, pp. 132-141. ISSN: 2683-0280

The present report has a goal to review the specifics of the rental prices in the city of Varna, as well as the impact of certain factors in this process. To that end an analyses of the rental prices is carried out amongst different categories of residential properties and it is explored the strength and the direction of the connection between varies factors and the prices by sq. m. through the coefficient of correlation. Based on the conducted analyses it is established that the rental prices of residential properties of city of Varna are mostly influenced by the proximity of the property to the centre of town or to the seaside garden. It is also established that the quality of air and safety are no amongst the factors which significantly impact the decision about the price. The connection

between the rental prices and the proximity to parks and green areas is relatively insignificant, while only two bedroom flats are influenced by this connection. The result could be useful to some potential investors.

18. Stoencheva, Y. (2021) Problems of affordability for acquisition of residential properties in the city of Varna. Building entrepreneurship and real estate, UE-Varna: Science and Economy, pp. 132-141. ISSN: 2683-0280

The purpose of this report is to establish the degree of affordability to residential properties in the city of Varna. Indicators, price-to-income ratios and residual income were used to study the degree of affordability. The results of the analysis show that there is an extremely high unavailability of the acquisition of residential properties in the city of Varna. In some neighborhoods, the number of acquisition years calculated on the basis of price-to-income ratios varies widely from 12 to 41 years on average per person and between 5.8 and 19 years per household. Based on residual income in some of the prestigious neighborhoods it reaches over 100 years if the home is acquired by one person. The report also identifies tools that can be used to increase the availability of affordable housing.

19. Stoencheva, Y. (2015) Opportunities for risk assessment of investments in residential real estate. Eleventh international scientific conference of young scientists “The economy of Bulgaria and European Union: competitiveness and innovations”, pp. 557-566, ISBN: 978-954-8590-35-8

The report discusses and proposes an indicator for assessing investment risk. A characteristic feature of the offered indicator is that it can be used only in developed markets when a sufficient number of uniform objects are compared. It is not applicable to assess the risk of achieving a sustainable return for a single residential property. To illustrate the proposed method, an analysis was carried out, including the neighborhoods of the city of Sofia, for which there is a sufficient number of offer prices (minimum 3 listings). The offer prices are divided into two homogeneous groups of residential real estate offered for sale. First group: two-bedroom panel dwelling. Second group: two-bedroom monolithic dwellings. Within each of the two groups, the objects are uniform to a considerable extent in terms of indicators: square footage, (60-70 sq.m), floor (2-5); availability of an elevator, availability of central heating.

The obtained results show that the degree of risk for two-bedroom panel dwelling varies from 23.08% to 0.79%, with the greatest risk being investments in the districts of Krasna Polyana 1

(23.08%), Slatina (17.74%), Druzha 2 (13.76 %), and the districts with the lowest risk are Dianabad (0.79%), Ivan Vazov (0.84%) and Lyulin 4 (1.31%). In two-bedroom monolithic dwelling, the risk varies from 38.84% to 2.31%. The districts with the highest risk are Doctorki Pamnetik (38.84%), Center (26.11%) and Sukhata Reka (22.86%), and with the lowest risk Lagera (2.31%), Lyulin 1 (3.29%), Mladost 2 (4.55%)). To minimize the risk, recommendations have been made to potential customers in the form of citizens and companies who have decided to purchase a residential property.

20. Stoencheva, Y. (2022) The standard of living as criteria for conducting a successful economic policy in Bulgaria. 17th international scientific conference of young scientists “The economy of Bulgaria and European Union: innovation and transformation“

The purpose of this report is to reveal the territorial differences in the standards of living of the population in the regions of the country. To realize the goal, various indicators reflecting the standards of living of the population were used in the regions of the country, namely: gross domestic product per capita (BGN); average annual gross salary of those employed under labor and service legal relationship (BGN); relative share of the population living with material deprivation, relative share of the poor relative to the poverty line for the country. The results of the research show that a sustainable economic policy is being implemented in the country, leading to an increase in the standard of living of the population, but its regional aspects need to be reconsidered in order to ensure convergence of the standard of living of the population in individual areas. This would protect the largest cities in the country from being overloaded and would provide personnel resources for the further harmonious development of the regions.

UNIVERSITY TEXTBOOK

21. Yovkova, Y. et al. (2017) Real Estate – Economics and Management. Sofia: IC - UNWE, ISBN 978-619-232-009-6 (Chapter V, Real estate market and marketing, p. 2 Real estate marketing), pp. 105-121.

The textbook provides knowledge about the influence of real estate on the economy of the country, the creation, development, financing and management of its objects, as well as the functioning of the real estate market.

The textbook is targeted for students at the University of National and World Economy, majoring in "Real Estate Management". It is also suitable for all other students who study similar subjects or have an interest in the field. It can be successfully used by managers and professionals working in the real estate business.

Chapter V: Real estate market and marketing, p. 2 Real estate marketing

The paragraph clarifies the nature, purpose and tasks of real estate marketing. Priority attention is given to the tools of real estate marketing, namely: strategic analysis, research, product, pricing, communication strategy and location strategy. The essence of marketing research on the real estate market is clarified, as well as the algorithm for their implementation.

UNIVERSITY HANDBOOKS

22. Stoencheva, Y. (2021) Market analyzes in the real estate business. Publishing complex - UNSS, Sofia, p. 170, ISBN: 978-619-232-506-0.

The handbook aims to acquaint the reader with the theoretical foundations and selected practical-applied methods for analyzing the phenomena and processes characterizing the real estate market. In a theoretical aspect, priority is given to topics related to the types of properties and the real estate market as an object of analysis, as well as to the different types of analyzes and the data sources for their implementation. With a wide range of examples and solved tasks based on real data from official statistical institutions and real estate trading portals, topics revealing the potential of graphic images in the presentation of data and the results of their analyzes are presented, selected statistical methods for market analysis and specific methods. Due attention is also given to the process of developing a survey questionnaire.

The handbook is targeted for students at the University of National and World Economy majoring in "Real Estate Management" and "Real Estate Business", but it can also be used successfully by managers, real estate brokers, analysts, specialists and all persons interested in the real estate market.

23. Yovkova, Y. et al. (2018) Real Estate – Economics and Management, study aid. Sofia: IC - UNWE, ISBN 978-619-232-135-2

The handbook "Real Estate – Economics and Management" was developed by the teaching staff of the Real Estate Department. It gives knowledge about the impact of real estate on the economy of

the country, the creation, development, financing and management of its objects, as well as the functioning of the real estate market.

Chapter V: Real estate market and marketing, p. 2 Real estate marketing

The paragraph clarifies the nature, purpose and tasks of real estate marketing. Priority attention is given to the tools of real estate marketing, namely: strategic analysis, research, product, pricing, communication strategy and location strategy. The essence of marketing research on the real estate market is clarified, as well as the algorithm for their implementation.