

Факултет „Бизнес факултет“
Катедра „Недвижима собственост“

РЕЗЮМЕТА НА НАУЧНИТЕ ПУБЛИКАЦИИ
на ас. д-р Щелян Стефанов Калчев

За участие в конкурс за заемане на академична длъжност „**главен асистент**“ по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност Икономика и управление (управление на бизнес процеси в бизнеса с недвижими имоти) обнародването в “Държавен вестник” (публикувана в ДВ, бр. 3 от 10.01.2025 г.

София, 2025 г.

Faculty "Business Faculty"
Department of "Real Estate"

SUMMARIES OF SCIENTIFIC PUBLICATIONS
of as. Dr. Shtelyan Stefanov Kalchev

For participation in a procedure for taking academic position "**Chief assistant**" in the professional field 3. 8. „Economics “ scientific specialty Economics and Management (business process management in real estate business) the promulgation in the State Gazette, (published in State Gazette No 3 of 10.01.2025).

Sofia

January 2025

Група Ж, т. 23:

1. Статии и студии, индексирани в други международни бази данни с научна информация, публикувани в научни списания:

1.1. Калчев, Щ., Аспекти на автоматизираните модели за оценка и приложения в сферата на недвижимите имоти. Недвижими имоти & Бизнес, (2023), том 7(3), стр. 187- 193, ISSN: 2603-2759, ISSN (online): 2603-2767

Available at:

<https://realestatejournal-bg.org/images/doc/vol-7-3/05.pdf>

<https://www.cceol.com/search/viewpdf?id=1283038>

Резюме: В условията на глобално променящ се пазар на недвижими имоти, необходимостта от точна оценка става все по-важна за нуждите на участниците в процеса. През последните години бяха създадени и внедрени редица софтуерни решения в областта на пазара на недвижими имоти в развитите икономики, пълни с надеждни данни, променят оперативната среда и отварят нови начини за постигане на стари цели. Пример за това е традиционната оценка на имотите, която обикновено е трудна и времеемка задача, изготвена от човешка ръка и изискваща специални познания, често субективна и използваща малък набор от данни, в сравнение с цифровите алтернативи. Навлизането на машинното обучение и наличието на все по-големи обеми от данни доведе до появата на така наречените AVM (Automated Valuation Models - Автоматизирани модели за оценка). Благодарение на тях, оценките на имотите са по-бързи, по-евтини и често по-точни. Целта на тази статия е да внесе повече яснота за тези модели, които широко се използват в чужбина, да се проучат и опишат различни аспекти на тяхното функциониране, включително съществуващите приложения (предимно) в САЩ, да се анализира нивото на прилагане, да се направи опит за своеобразен анализ на съотношението полза/риск и да се разсъждава върху тяхното бъдеще, включително дали е възможно AVM да замени лицензираните оценители на недвижими имоти. Обект на проучването са Автоматизирани модели за оценяване. Предмет на статията са настоящите приложения на горепосочените модели в работата на субекти, които се нуждаят от редовни оценки на имоти.

Ключови думи: недвижими имоти; оценка на имоти; изкуствен интелект; автоматизирани модели за оценка; AVMs;

Kalchev, Sh., Aspects of automated assessment models and applications in the field of real estate. Real Estate & Business, (2023), vol. 7(3), pp. 187- 193, ISSN: 2603-2759, ISSN (online): 2603-2767

Abstract: In times of a globally changing property market, the need for accurate valuation is increasingly important to the needs of those involved. In recent years, a number of software solutions have been created and deployed in the property market in developed economies brimming with reliable data, changing the operating environment and opening up new ways to achieve old goals. An example of this is traditional property valuation, which is generally a difficult and time-consuming task, produced by a human hand and requiring special knowledge, often subjective and using a small data set compared to digital alternatives. The advent of machine learning and the availability of ever larger volumes of data has given birth to so-called AVMs (Automated Valuation Models). Thanks to them, property valuations are faster, cheaper and often more accurate. The purpose of this article is to bring more clarity to these models, which are widely used abroad, to explore and describe various aspects of their operation, including existing applications (mostly) in the US, to analyze the level of implementation, to attempt a kind of benefit/risk analysis, and to speculate on their future, including whether it is possible for AVMs to replace licensed property appraisers. The object of the study is Automated Valuation Models. The subject of the paper is the current applications of the above models in the work of entities needing regular property appraisals.

Key words: real estate; property valuation; artificial intelligence; automated valuation models; AVMs

1.2. Калчев, Щ., Модел на финансов формуляр за оптимизиране на инвестиционна стратегия „ЗП“, Недвижими имоти & Бизнес, (2024), том 8(2), стр. 1150121, ISSN: 2603-2759, ISSN (online): 2603-2767

Available at:

<https://realestatejournal-bg.org/images/doc/vol-8-2/07.pdf>

<https://www.cceol.com/search/viewpdf?id=1322943>

Резюме: Напоследък в България е популярна стратегия за инвестиране в недвижими имоти, при която се купуват подценени имоти, ремонтират се и се препродават с цел печалба. Успехът в тази област обаче зависи до голяма степен от точното изчисляване на разходите и очакваната възвръщаемост, свързани с флипа. В настоящата статия се предлага формула за пренасочване на къщи, която интегрира ключови финансови, пазарни и ремонтни променливи. Анализирайки исторически данни и прилагайки финансови модели, ние създаваме рамка, която минимизира рисковете и максимизира рентабилността на флипърите на къщи, подобрявайки шансовете за предвидими и повторяеми резултати. Формулата във Формулата предлага систематичен подход за инвеститорите, който им позволява да вземат информирани решения на нестабилни пазари, като намалява риска от загуба и увеличава шансовете за желана печалба.

Ключови думи: пазар на недвижими имоти; fix and flip; инвестиционна стратегия; инвеститори; формула; стойност на инвестицията; предвидима резултати.

Kalchev, Sh., Model of financial form for optimization of investment strategy "3P", Real Estate & Business, (2024), vol. 8(2), pp. 1150121, ISSN: 2603-2759, ISSN (online): 2603-2767

Abstract: House flipping, the practice of buying undervalued properties, renovating them, and reselling them for a profit, has become a popular real estate investment strategy in Bulgaria recently. However, success in this domain depends largely on accurately calculating the costs and expected returns associated with a flip. This paper proposes a reliable house flipping formula, integrating key financial, market, and renovation variables. By analyzing historical data and applying financial models, we establish a framework that minimizes risks and maximizes profitability for house flippers, improving chances for predictable and repeatable results. The formula in the Form offers a systematic approach for investors, enabling them to make informed decisions in volatile markets, reducing their risk of loss and increasing chances of desired profit.

Key words: real estate market; fix and flip; investment strategy; investors; formula; investment value; predictable results.

Група 3, т. 25:

2. Доклади, публикувани в сборници от научни конференции, индексирани в международни бази данни с научна информация:

2.1. Калчев, Щ., Покупка, подобрене, продажба: инвестиционна стратегия за повишаване възвръщаемостта от инвестиции в имоти в България. Сборник с доклади от 36-та международна научно-практическа конференция „Строително предприемачество и недвижима собственост“, Издателство „Наука и икономика“, Икономически университет – Варна, 2021, стр. 165-168, ISSN (online): 2683-0280

Available at:

<https://uevarna.bg/uploads/filemanager/303/publishingcomplex/2021/Stroitelno-predpriemachestvo-nedvijima-sobstvenost-2021.pdf>

<https://www.ceeol.com/search/viewpdf?id=1031027>

Резюме: Все повече фактори принуждават инвеститорите да преосмислят стратегиите си и да инвестират в пазара на недвижими имоти, търсейки по-висока възвръщаемост и сигурност. В същото време пазарът на наеми предлага по-малка възвръщаемост от преди, което отблъсква голямо количество потенциални инвеститори. Изправени пред непозната ситуация и намиращи се на кръстопът за вземане на решение, инвеститорите трябва да проучат нови възможности за българския пазар на недвижими имоти, за да постигнат по-висока възвръщаемост на целите си. Стратегията за покупка, подобрене и продажба е добре позната инвестиционна стратегия в САЩ, предлага повече сигурност, по-малък риск и по-високи доходи. В тази статия е очертана същността на подхода и е представено проучване на потенциалните печалби.

Ключови думи: Възвръщаемост на инвестициите; инвеститори; пазар на недвижими имоти в България; инвестиционна стратегия; Покупка, подобрене, продажба;

Kalchev, Sh., Buying, improving, selling: an investment strategy for increasing the return on investment in real estate in Bulgaria. Proceedings of the 36th International Scientific and Practical Conference "Construction Entrepreneurship and Real Estate",

Abstract: A growing number of factors have forced investors to rethink their strategies and invest in real estate market, seeking higher returns and security. Meanwhile rentals market offers less return than before, which drives away large quantity of potential investors. Facing unfamiliar situation and being on a decision crossroad, investors should explore new to the Bulgarian real estate market opportunities in order to achieve higher returns on their goals. Purchase, improvement and sale strategy, well known investment strategy in USA offers more security, less risk and higher income. This article outlines the core of the approach and provides research on the potential profits.

Keywords: Return on investment; investors; Real estate market in Bulgaria; Investment strategy; Fix and flip; Purchase, improvement, sale.

2.2. Стефанова, А. Забунов, Г., & Калчев, С., Интернационализацията на бизнес образованието като задължително условие: пример от България.

Икономическо и социално развитие: Сборник с доклади от 87-та международна научна конференция по икономическо и социално развитие - „Икономика, мениджмънт, финанси и банково дело“, (2022), (стр. 233-242). Агенция за развитие и предприемачество във Вараждин (VADEA). ISSN (онлайн): 1849-7535

Available at:

<https://www.proquest.com/docview/2727004700?sourcetype=Conference%20Papers%20&%20Proceedings>

Резюме: Интернационализацията на висшето образование се е превърнала в основна цел на всеки университет по света поради социално-икономически процеси, като глобализацията и появата на информационните и комуникационните технологии. Преди това международната дейност на най-старите и най-изявените университети им позволяваше да привличат най-изявените професори и изследователи в света. По този начин те предоставяха на своите студенти високопризнати дипломи и най-доброто образование. В днешно време академичната тенденция е да се интернационализира, за да оцелее, да се разшири, да подобри качеството на образованието и научните изследвания, като по този начин води до повишаване на интелектуалния и материалния капацитет и до добавяне на стойност за обществото. Това е от решаващо значение за бизнес университетите поради международния характер на съвременния бизнес и в контекста на икономиката на знанието.

Университетът за национално и световно стопанство е най-големият икономически университет в Югоизточна Европа с програми, включващи всички сектори на икономиката. Целта му е да се разширява и интернационализира, като предлага най-съвременно образование и си сътрудничи с местни и чуждестранни университети и организации. Настоящият доклад разглежда различните аспекти на процеса на академична интернационализация и се фокусира върху резултатите от проучване на сектора на недвижимите имоти и образованието и обучението на неговите служители. Подобни проучвания, включващи заинтересовани страни в областта на образованието, се разглеждат като ключов начин за предоставяне на информация за успешното прилагане на академична стратегия за интернационализация. Проучването се основава на онлайн интервюта, статистически и факторен анализ.

Ключови думи: бизнес образование, интернационализация, стратегии за интернационализация.

Stefanova, A., Zabunov, G., & Kalchev, S., The internationalisation of business education as a must: an example from Bulgaria. Economic and Social Development: Book of Proceedings of the 87th International Scientific Conference on Economic and Social Development – „Economics, Management, Finance and Banking“, (2022), (pp. 233-242). Varazdin Development and Entrepreneurship Agency (VADEA). ISSN (online): 1849-7535

Abstract: The internationalisation of higher education has become a key objective of every university worldwide due to socio-economic processes such as globalisation and the emergence of information and communication technologies. Previously, the international activity of the oldest and most prominent universities allowed them to attract the world's most distinguished professors and researchers. Thus, they provided their students with a highly recognised diploma and the best education. In modern times, the academic trend is to internationalise in order to survive, expand, improve the quality of education and research thus leading to enhanced intellectual and material capacity and adding value to society. This is of crucial importance for business universities due to the international nature of modern business and within the context of knowledge economy. The University of National and World Economy is the biggest economic university in South-Eastern Europe with programmes including all sectors of the economy. It aims to expand and internationalise by offering cutting-edge education and cooperating with local and foreign universities and organisations. This paper deals with the various facets of the process of academic internationalisation and focuses on the results of a survey on the sector of real estate and the education and training of its employees. Such surveys involving educational stakeholders are seen as a key way of providing insights into the successful

implementation of an academic strategy for internationalisation. The survey was based on online interviews, statistical and factor analysis.

Keywords: business education, internationalisation, internationalisation strategies.

2.3. Калчев, Щ., Актуални държавни стимули в САЩ за подкрепа на инвеститорската активност. Сборник с доклади от 37-ма международна научно-практическа конференция „Строително предприемачество и недвижима собственост“, Издателство „Наука и икономика“, Икономически университет – Варна, 2022, стр. 166-173., ISSN (online): 2683-0280

Available at:

https://conference.uevarna.bg/emc/wpcontent/uploads/2022/12/Sbornik_dokladi_2022.pdf

<https://www.cceol.com/search/viewpdf?id=1122210>

Резюме: Пандемията COVID-19 и нейните последици показаха, че светът е не само в здравна криза, но и на ръба на глобална икономическа криза. Следващите последици от блокирането, прекъсването на веригите за доставки, нарастващата инфлация и геополитическата несигурност увеличиха риска за инвестиционната дейност в недвижимите имоти, което принуди правителствата, в частност на САЩ, да променят и увеличат стимулите си и подкрепа за сектора. Целта на този доклад е да анализира настоящите правителствени стимули в САЩ, които имат за цел да запазят равнището на безработица, да се справят с нарастващите проблеми, с достъпността на жилищата и да нарастващия процент просрочени ипотечни кредити и др.

Ключови думи: Стимули; инвестиционна активност в недвижими имоти; правителствени политики; Covid-19; IRA; SD-IRA; САЩ; FHA; Обмен 1031.

Kalchev, Sh., Current government incentives in the USA to support investor activity. Proceedings of the 37th International Conference "Construction Entrepreneurship and Real Estate", Science and Economics Publishing House, University of Economics - Varna, 2022, pp. 166-173., ISSN (online): 2683-0280.

Abstract: COVID-19 pandemic and its sequences has demonstrated that the world is not only in a health crisis, but on a brink of a global economical crisis. The following effects of lockdowns, broken supply chains, rising inflation and geopolitical insecurity have increased the risk for the real estate investment activity, pressing the governments, in particular the US, to modify and increase their stimuli and support for the sector. The purpose of this report is to analyze current government stimuli in USA, which aim to preserve unemployment rate, deal with rising issues of housing affordability and growing mortgage delinquency rate, etc.

Keywords: Stimuli; Real estate investment activity; Government policies; Covid-19; IRA; SD-IRA; USA; FHA; Exchange 1031.

3. Калчев, Щ., House flipping” като печеливша инвестиционна стратегия на настоящия пазар на имоти в България, Сборник с доклади от VII Международна научно-практическа конференция „ЕКСПЕРИМЕНТАЛНИ И ТЕОРЕТИЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ В СЪВРЕМЕННАТА НАУКА“ (16-18 октомври 2024 г.; Торонто, Канада), Interconf, 2024,

DOI: <https://doi.org/10.51582/interconf.2024.220>.

Available at:

<https://archive.interconf.center/index.php/conferenceproceeding/issue/view/16-18.10.2024/230>

Резюме: Инвестициите в недвижими имоти отбелязват значителен ръст в България през последните години, което ги превръща в доходоносен инструмент за все повече участници. Този процес, наред с положителните си ефекти за околната среда, създава и отрицателни такива. Примери за това са засилващата се конкуренция, ограниченият брой адекватни оферти и свиването на печалбите. В съответствие с гореизложеното и за да поддържат задоволителни нива на възвръщаемост, много инвеститори в недвижими имоти се насочиха към стратегията „обръщане на къщи“ (house flipping), която демонстрира потенциал за атрактивна възвръщаемост и се радва на голяма популярност на пазари като САЩ. В тази публикация ще бъде разгледана същността на тази стратегия и как тя може да бъде успешно приложена за постигане на предвидими

и повторяеми резултати. Ще бъдат разгледани и ключови елементи, като „максимална офертна цена“, евентуална продажна цена, правилото за 70% и др.

Ключови думи: недвижими имоти; инвестиране; стратегия; обръщане на къщи; рентабилност.

Kalchev, Sh., House Flipping as a Profitable Investment Strategy in Current Property Market in Bulgaria, Book of proceedings of the VII International Scientific and Practical Conference „EXPERIMENTAL AND THEORETICAL RESEARCH IN MODERN SCIENCE“ (October 16-18, 2024; Toronto, Canada), Interconf, 2024,

Abstract: Real estate investments have seen significant growth in Bulgaria in recent years, making them a lucrative instrument for more and more participants. This process, along with its positive effects for the environment, also creates negative ones. Examples are the increasing competition, the limited number of adequate offers and the shrinking profits. In line with the above, and to maintain satisfactory levels of return, many property investors have turned to the strategy of “house flipping”, which demonstrates the potential for attractive returns and enjoys high popularity in markets such as the US. This paper will examine what this strategy is in essence and how it can be successfully implemented for predictable, and repeatable results. It will also touch on key elements such as the “Maximum Offer Price”, Eventual Selling Price, the 70% Rule, etc.

Keywords: real estate; investing; strategy; house flipping; profitability.

3.1. Калчев, Щ., Тенденции и предпочитания при купувачите на жилищни имоти в „комплекси от затворен тип“ във Велико Търново - анализ и заключения от проведено проучване, Строително предприемачество и недвижима собственост, ISSN (online): 2683-0280, <https://cerp.ue-varna.bg>

DOI: doi.org/10.56065/xxx

Резюме: Настоящото изследване разглежда нарастващото търсене на апартаменти в жилищни комплекси от затворен тип, съсредоточено върху предпочитанията и тенденциите на купувачите във Велико Търново, България. Базирайки се на анкета със

76 участници, проучването идентифицира основните фактори, които стимулират интереса към този тип жилища, включително сигурност, достъпност и инвестиционни възможности. Резултатите показват предпочитанията на купувачите, специфичните им нужди и някои интересни тенденции като например: предпочитания към видеонаблюдение пред жива охрана, силно търсене на партерни имоти със собствен двор, нереалистични очаквания за цени около или под 1000 €/m², както и акцент върху паркингите и енергоефективните характеристики. Това изследване допринася за обогатяване на литературата за затворените комплекси в по-малките българските градове, като предлага практически препоръки за инвеститори, предприемачи, проектантите, урбанисти и т.н.

Ключови думи: Затворени жилищни комплекси, недвижими имоти, покупателни предпочитания, инвестиционни тенденции, жилищен пазар, Велико Търново, енергийна ефективност, жилищно строителство, ценови очаквания.

Kalchev, Sh., Trends and preferences of buyers of residential properties in "gated complexes" in Veliko Tarnovo - analysis and conclusions of a survey, Construction Entrepreneurship and Real Estate, ISSN (online): 2683-0280, <https://cerp.ue-varna.bg>

Abstract: This study examines the growing demand for apartments in gated communities, focusing on buyer preferences and trends in Veliko Tarnovo, Bulgaria. Based on a survey of 76 participants, the study identifies the key factors driving interest in this type of housing, including security, affordability and investment opportunities. The results show buyers' preferences, their specific needs and some interesting trends such as: preference for CCTV over live security, strong demand for ground floor properties with private courtyards, unrealistic expectations of prices around or below €1,000/m², and a focus on parking and energy efficient features. This study contributes to the literature on gated communities in smaller Bulgarian cities by offering practical recommendations for investors, developers, planners, urban designers, etc.

Keywords: gated residential complexes, real estate, buying preferences, investment trends, housing market, Veliko Tarnovo, energy efficiency, housing construction, price expectations.