



РЕЦЕНЗИЯ

От: проф. д-р Николай Стоянов Стоенчев
*ИНСТИТУТ ЗА ИЗУЧАВАНЕ НА НАСЕЛЕНИЕТО И ЧОВЕКА при БЪЛГАРСКА
АКАДЕМИЯ НА НАУКИТЕ*

Научна специалност: „статистика и демография“

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен **„доктор“** по професионално направление 3.8 „Икономика“, докторска програма „Икономика и управление (недвижима собственост)“

Основание за представяне на рецензията: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед №3086/13.11.2023г. на Заместник-ректора по научноизследователска дейност и международно сътрудничество на УНСС.

Автор на дисертационния труд: *Петър Насков Иванов*

Тема на дисертационния труд: *Изследване на жилищните цени и обуславящите тяхното изменение фактори*

1. Информация за дисертанта

Дисертантът се е обучавал по докторска програма към *катедра „Недвижима собственост“* при „Бизнес факултет“ на УНСС по *научна специалност „Икономика и управление /Недвижима собственост/“* съгласно Заповед на Зам.-ректора по НИД на УНСС № 1022 / 29.03.2018 г. Обучението е осъществено в задочна форма през периода от 20.03.2018 г. до 30.11.2023 г. (в прекъсване от 10.10.2022 г. за срок от една година)

- Кратка биографична справка: Дисертантът е придобил образователна степен „бакалавър по специалност: „Международни икономически отношения“ с английски език в УНСС и „магистър“ по специалност: „Международни икономически отношения“ с английски език в УНСС. Притежава диплома за софтуерен инженер придобита след успешно завършване на Софтуерен университет (СофтУни), гр. София. Изучавани програмни езици: Python, Java, JavaScript, PHP, C#, ReactJS, MySQL.

Владее свободно писмено и говоримо английски език и самостоятелно немски език.

Има 18 години трудов стаж по придобитите специалности. По настоящем заема длъжност Началник отдел „Финансови пазари“/по заместване/ в Българска народна банка, гр. София. В същата институция е заемал длъжности: Експерт / Старши експерт / Главен експерт в отдел „Финансови пазари“. Работил е и като Старши анализатор по бизнес развитие в Ей Джи Кепитъл (AG Capital), гр. София

- Кратка информация за изпълнението на индивидуалния план: Взети са успешно всички изпити от докторския минимум и са изпълнени всички останали планирани дейности. В частта на публикациите планът е преизпълнен – събрани са 60 кредита при 30 изискуеми за този вид активност. Публикациите са пряко свързани с дисертационния труд и като качествени характеристики притежават научна стойност.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

- Дисертационният труд се състои от увод, три глави, заключение и списък на използваната литература. Използвани са 35 таблици и 30 фигури. Обемът на разработката е 223 страници. В началото на разработката са изведени списъци на таблиците и фигурите с указано разположение по страници.
- Темата на дисертационния труд е с безспорна актуалност, която е доказана убедително от автора. Набляга се на необходимостта от познаване, моделиране и прогнозиране на процесите, свързани с изменението на цените на жилищните недвижими имоти в България за да се сведе до минимум риска от образуване на “ ценови имотен балон“, които обичайно е прелюдия към всеобща финансова и икономическа криза, водеща до рязка обезценка на активите, изпадане в невъзможност да се изплащат ипотечните кредити, фалити на фирми и загуби за търговските банки, висока безработица и възможна рецесия. Застъпва се тезата, че БНБ разполага с механизми да охлади кредитната активност на търговските банки и по този начин да забави или да предотврати прегряването на имотния пазар, които е сложен феномен свързан и с поведението на външни за страната икономически субекти.
- Целта, задачите, обекта и предмета на изследването, както и основната теза са формулирани правилно и отговарят на темата на дисертационния труд. Тези ключови компоненти са пределно точно

и прецизно синхронизирани и напълно отговарят на същността на проведеното изследване и на получените резултати от него.

- Списъкът на използваната литература включва 160 публикации, като за съществена част от тях е посочена точната страница на използвания пасаж. Когато са използвани електронни сайтове се посочва дата на достъп.²¹ от източниците са на български език и 139 са на английски език. Големият брой източници, тяхното коректно използване и езиковата им структура дават основание да се приеме без съмнение, че авторът притежава висока информираност по проблематиката, разглеждана в дисертационния труд. Заслужава да се отбележи, че са използвани предимно съвременни източници.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

- Първа глава от дисертационния труд е посветена на методологически проблеми. На базата на опита, отразен в публикации на водещи специалисти по недвижима собственост се извеждат основни характеристики на жилищните недвижими имоти, определящи значимостта им за обитаване и като форма на инвестиция в миналото и в наши дни. Дисертантът е показал познаване на нормативната база и умело е извлякъл полезните изводи от публикациите на цитираните автори. Съумял е да съчетае историческия подход с прагматичното съвременно мислене и формирайки собствено мнение по въпроса да постави на здрав фундамент предстоящият анализ. Познавайки закономерностите на ценообразуването при жилищните недвижими имоти в България в условията на пазарно стопанство, авторът е разграничил цената от стойността, представил е в графичен вид формирането на равновесна цена като функция на търсенето и предлагането и е подчертал уникалния характер на жилищата, което не винаги позволява при ценообразуването да се подходи по стандартен начин. Наличието на цикличност в изменението на цените на жилищния пазар е доказано на базата на множество примери от публикации на автори, които са изследвали тези процеси в САЩ, Япония и в редица други държави с развити пазари. Внимателно е конструиран модел на циклите в изменението на цените, включващ тяхната форма, продължителност и основни фактори, които им влияят. Прави впечатление умелото боравене със специфични икономически термини от страна на дисертанта и аналитичния поглед върху разглежданата фактология с оглед формиране на теоретичните основи на настоящото изследване. Специално

внимание е отделено на факторите, които влияят върху изменението на цените на жилищните имоти като се откроява стремеж към идентифициране на онези фактори, които са ключови за имотните бумове и имат идентично проявление както в полето на развитите пазари, така и при развиващите се пазари, към които се числи България. Професионалният опит на автора му позволява много точно и компетентно да разкрие ролята на финансовите фактори, като не са пропуснати и факторите от културен и психологически характер, а също и ролята на търговските банки, отпускащи ипотечни кредити. В търсенето на значими фактори за изменението на жилищните цени на базата на голям брой литературни източници акуратно са анализирани опита и спецификата на някои развиващи се пазари като Китай, Хонконг, Южна Корея, Филипините, Кения, Литва, Полша и България. Заслужава да се отбележи, че параграфите завършват с обобщения и изводи. В крайна сметка със сигурност може да се твърди, че в първа глава авторът е постигнал много повече от заложеното в първата изследователска задача, а именно - да идентифицира факторите, влияещи върху формирането на жилищните цени.

- Втора глава е посветена на методологията на провеждане на емпиричното изследване. Убедително са представени седем групи от фактори – в това число: ценови индекси, фактори на предлагането, фактори на търсенето, макроикономически показатели, фактори характеризиращи финансовия сектор в страната и в чужбина, демографски фактори, психологически нагласи и очаквания на потребителите и на бизнеса. За всеки от факторите, включени в тези групи авторът е представил неговия генезис, източник на информация и предполагаемата връзка с изменението на жилищните цени. Счита се изборът на фактори за многоаспектен и удачен. В тази глава от изследването е представен и алгоритъмът за конструиране на иконометричен модел за оценка на отклоненията на жилищните цени. Изключително прозрачно и компетентно е представена и аргументирана всяка стъпка по предстоящата подготовка на информацията и на нейната обработка с помощта на иконометрични модели. С това сполучливо приключва методологическата част на дисертационния труд, тоест решена е пълноценно и втората изследователска задача.
- Трета глава е посветена на прилагането на избраната и обоснована методика с помощта на емпирични данни. В нея авторът е показал завидни знания и умения при използването на статистически и на

иконометричен инструментариум като се започне от представянето на информацията с помощта на таблици и графики и се завърши с иконометричното моделиране, свързано с прилагането на сложни тестове и изчислителни процедури чрез използване на съвременен софтуер и творческо тълкуване на получените резултати. След като динамичните редове от данни за изменението на цените на жилищата и на факторите, чието влияние се изследва са подложени на тестове съобразно необходимите теоретични изисквания, към тях за всяка група фактори е разработен многофакторен регресионен модел. Тълкуването на параметрите на моделите и на критериите за тяхната адекватност дават основание част от факторните променливи да отпаднат от по-нататъшния процес на моделиране. За всяка двойка променливи от съответната група е изчислен и теста за причинност на Греинджър с оглед разкриване на значими връзки в която и да е посока. Посредством корелационна матрица е извършена проверка за мултиколинеарност между селектираните до момента факторни величини. Оказва се, че най-силно влияние за балансиране на отклоненията на жилищните цени оказва балансът на текущата сметка на платежния баланс. Авторът е аргументирал логиката на този резултат и наличието на няколко други съществени фактора, които ще бъдат включени в окончателния иконометричен модел. Извършено е графично представяне на резултатите от прилагането на окончателния иконометричен модел, от който се прави заключение, че в края на изследвания период след втората половина на 2020 година в нарастването на жилищните цени има зачатъци на прегряване на жилищния пазар, но те затихват и може да се очаква относително охлаждане през 2023г. Анализът обхваща и реакцията на пазара при реализацията на жилищния балон през 2008 година и може да се сравнява поведението на теоретичния модел в актуалния момент с това при вече реализирана и отшумяла криза. Освен чрез метода на иконометричното моделиране факторната обусловеност в динамиката на цените се представя и чрез по-опростени средства: съотношението на нарастването на цените на жилищата и нарастването на наемите и нарастването на цените спрямо нарастването на средната работна заплата. Двата спомагателни метода дават противоречиви резултати и моделирането влиза в ролята на балансатор. По този начин логически и визуално от представените таблици и графики може да се направи извода, че ако има момент на прегряване на пазара в края на изследвания период, то той е придружен с бързо нарастване на

средната работна заплата и не представлява заплаха за поява на ценови балон в търговията с жилищни недвижими имоти. Полезността на методиката е насочена към институционални потребители, но ако процедурата на анализа се извърши с помощта на техния кадрови и софтуерен потенциал, крайният резултат е достатъчно разбираем и полезен за всеки който има интереси свързани с търговията или с отдаването под наем на жилищна недвижима собственост. С тълкуването на получените резултати от иконометричното моделиране се оказват изпълнени и останалите изследователски задачи, а с това е постигната и целта на дисертационния труд.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Приемам приносите, формулирани от дисертанта, като предлагам към тях да бъде включен още един научно-приложен принос, свързан с това, че надеждно е оценен риска от възникването на ценови балон в края на изследвания период и категорично е отхвърлена възможността да съществуват предпоставки за възникване на такъв.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Представени са 9 публикации по дисертацията, които представят актуални и иновативни аспекти от изменението и начина на представяне на изменението на жилищните цени. Считаю, че чрез тях се постига достатъчна информираност на всички заинтересовани относно творческите търсения и постигнатите резултати от дисертанта.

6. Оценка на автореферата

Авторефератът е изготвен съобразно добрите практики и традиции в академичната общност. Той съдържа необходимите рубрики, точно отразява съдържанието на дисертационния труд, стилът му е аналитичен, разбираем и реалистичен.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Имам две редакционни забележки и един въпрос:

На страница 145 от дисертационния труд, абзац трети, ред седми е използване словосъчетанието „по-оптимална конфигурация“. Принципно „оптимален“ се тълкува като „най-подходящ“ Може би ще е по-правилно да се напише „по-добра“ или „по-сполучлива“ конфигурация.

Представените литературни източници в края на дисертационния труд са озаглавени като „библиографска справка“. Предполагам, че това е списък на „използваната литература“, а не изобщо на съществуващата.

Адресатите на резултатите от разработката са ясно упоменати. Тя има институционална насоченост. Как дисертантът вижда механизма на прилагане и тълкуване на селектираните методи и модели. Всеки от потребителите ще трябва да разчита на собствен кадрови и софтуерен ресурс или някои от тях периодично ще прави такъв вид анализ и ще го предоставя на отворен достъп на всички, които се интересуват?

8. Заключение

Като имам предвид безспорните достойнства на представения дисертационен труд и с твърдото убеждение, че той е лично дело на автора, предлагам на уважаемото жури при успешна защита да присъди образователната и научна степен „доктор“ на дисертанта Петър Насков Иванов.

Дата: 28.12.2023 / гр. София

Подпис: