



СТ А Н О В И Щ Е

От: проф. д-р Румен Николаев Калчев
*ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ВАРНА, КАТЕДРА
„БИЗНЕС, ИНВЕСТИЦИИ, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ”*
*Научна специалност „Икономика и управление (човешки ресурси в
строителството)”*

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен **„доктор“** по научна специалност *„Икономика и управление (Недвижима собственост)”* в УНСС.

Автор на дисертационния труд: *Петър Насков Иванов*
Тема на дисертационния труд: *Изследване на жилищните цени и обуславящите тяхното изменение фактори*

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

1. Информация за дисертанта

Дисертантът се е обучавал по докторска програма към *катедра „Недвижима собственост”/Бизнес факултет* на УНСС по научна специалност *„Икономика и управление (Недвижима собственост)”* съгласно Заповед на Ректора на УНСС №1022/29.03.2018г. Обучението е осъществено в *задочна* форма през периода 20.03.2018 – 30.11.2023 г.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Представената дисертация има подходяща *структура*. Тя се състои от увод, три глави с параграфи и подпараграфи, списъци на таблиците и фигурите, заключение и библиография. *Обемът* обхваща 223 страници. В текста са поместени 35 таблици и 30 фигури. Прави впечатление прецизният баланс между обема на отделните глави.

Актуалността на разглежданата в дисертацията проблематика може да се оцени като значителна на фона на ролята на собственото жилище за българското население и рисковете от проявление на т.нар. „имотен балон“.

Целта на дисертационния труд е ясно и точно формулирана - да се разработи инструментариум за оценка на отклоненията на жилищните цени в България от равновесните им равнища въз основа на поведението на значими за тях фактори.

Във връзка с целта са поставени и успешно решени 5 изследователски задачи.

Обект на изследване в дисертационния труд е изменението на жилищните цени. *Предмет* на изследване са взаимовръзките между жилищните цени и широк кръг от фактори с потенциално влияние върху тях. Според мен те са коректно определени и правилно формулирани.

Основната изследователска теза, която се доказва в дисертационния труд е, че иконометричен модел може успешно да служи като диагностичен инструмент за определяне на отклоненията от дългосрочното равновесие на цените на жилищата в България и засичане на формирането на имотни балони.

Използваната научна литература може да се оцени като напълно достатъчна, съвременна и доказваща добрата литературна и практическа осведоменост на автора. Използвани са 160 на брой източници, от които литература на български език 21 бр. и чуждестранни 139 бр.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

Внимателният преглед на представения дисертационен труд позволява да констатирам относно *постигнатите основни научни и научно-приложни резултати*, че проведените теоретични изследвания, извършените анализи и обобщения, както и апробацията на инструментариума за засичане на отклонения на жилищните цени в България заслужават висока оценка.

За реализиране на конкретните изследователски задачи *използваната методология* включва подходящи средства и методи – сравнителен анализ, анализ на статистически данни и други източници, емпирични изследвания, общ икономически анализ, стратегически анализ, научна абстракция, синтез, индукция, дедукция и др.

Поставените цел и задачи в дисертационния труд са постигнати. Чрез глава първа се решава задача 1. Глава втора е посветена основно на задачи 2 и 3, а глава трета – на задачи 4 и 5.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Считам, че така *посочените от автора приноси* са израз на неговия висок потенциал да провежда самостоятелни научни изследвания и правилно да интерпретира получените резултати. Приемам като: теоретичен принос – принос 1; методически – принос 2; практико-приложни – приноси 3, 4 и 5. Според мен от съществено значение за управленската практика в сферата на недвижимите имоти и като *основни научно-приложни приноси* могат да се приемат принос 2, посветен на методологията за оценка на отклоненията на жилищните цени и приноси 3 и 4 относно факторите, влияещи върху жилищните цени в България.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Посочените публикации по дисертацията са 9, всички самостоятелни, свързани с темата на дисертационния труд и отразяват някои основни резултати от изследването. Оценявам публикациите като достатъчни с оглед успешната защита на дисертацията.

6. Оценка на автореферата

Авторефератът е с обем от 52 страници. По форма и съдържание отговаря на изискуемите условия. Кореспондира с дисертационния труд и представя достоверно в синтезиран вид обхвата и резултатите от изследването.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Докторант Петър Насков Иванов е извършил прецизно своето изследване и според мен в ръкописа трудно могат да се открият грешки от съдържателно естество. Към автора имам следните **бележки и въпроси**:

1. Според мен твърде много текстове във всички глави са с наклонен шрифт. По принцип различният шрифт би следвало да изостря вниманието на читателя върху важен въпрос, но някои от текстовете с наклонен шрифт нямат съществено значение спрямо изясняваната проблематика.

2. На с. 22 и 23, когато се обяснява защо в площта на апартаментите се добавят и проценти от общите части, се пропуска методиката на площобразуване у нас и нормативната материя в тази връзка.

3. На същите страници се представят данни за процентите жилища според собствеността върху тях до 2015 г., а сега сме 2023.

4. На с.31 авторът пише за „неформален пазар на жилища“. Ако може, да даде повече подробности за неговата същност.

5. На с. 205 е направена прогноза, че ИЦЗ ще продължи да нараства и през следващите тримесечия на 2023 г. До кога според автора ще продължи растежът и да се подготвяме ли за следващия „балон“?

8. Заключение

Дисертационният труд на докторант Петър Насков Иванов на тема „Изследване на жилищните цени и обуславящите тяхното изменение фактори” представлява завършено и задълбочено научно изследване с подходящи структура, актуалност и значимост. Има безспорна научна стойност и отговаря на изискванията на ЗРАСРБ и Правилника за неговото приложение.

Посоченото ми дава основание да оценя положително дисертационния труд и да предложа на членовете на уважаемото Научно жури да присъди на **Петър Насков Иванов образователната и научна степен „Доктор” по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (Недвижима собственост)“.**

11.12.2023 г.
Гр. Варна

Подпис:
(проф. д-р Румен Калчев)