



## СТ А Н О В И Щ Е

От: *доц. д-р Тодор Стоянов Райчев,  
Икономически университет – Варна,  
катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“  
Научна специалност: „Икономика и управление“*

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 от 13.11.2023 г. на Ректора на УНСС и решение от първото заседание на Научното жури от 01.12.2023 г.

### **1. Информация за дисертанта**

Дисертантът се е обучавал по докторска програма „Икономика и управление (недвижима собственост)“ към катедра „Недвижима собственост“ от Бизнес факултет на УНСС, съгласно Заповед на Ректора на УНСС № 1022/29.03.2018 г. Обучението е осъществено в задочна докторантура, с държавна субсидия и срок 4 години, считано от 20.03.2018 г. до 20.03.2022 г. Съгласно Заповед на Ректора на УНСС № 3147/17.11.2023 г. докторантът е отчислен с право на защита на дисертационен труд, считано от 30.11.2023 г.

### **2. Обща характеристика на представения дисертационен труд**

Представеният дисертационен труд е в обем от 223 страници и съдържа съдържание на таблиците, съдържание на фигурите, увод,

изложение в три глави, заключение и библиография. Изложението съдържа 35 таблици, 30 фигури и 55 бележки под линия. Библиографията включва 160 литературни източника, от които 139 на английски език.

Актуалността на избраната тема произтича от наблюдаващата се в световен план тенденция към увеличаване на честотата на проявление и силата на влияние на кризите, отражението им върху жилищния пазар и неговите многофакторни взаимозависимости (макроикономически, секторни, кредитни, социални, демографски и др.), и проявяващите се на тази база неблагоприятни последици от икономически и/или социален характер за отделните домакинства, финансови и застрахователни институции, и държавата.

Обектът, предметът и целта на изследването са много добре формулирани.

Научноизследователската теза на дисертационния труд е сполучливо определена и аргументирано защитена. Това дава основание разработката да се характеризира като завършено изследване.

Методологията на изследването е приложена коректно като се извършват редица анализи и се разкриват възможности за решаване на маркираните проблеми, съпътствани от съответни обобщения, изводи и препоръки.

### **3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати**

Основните научни и научно-приложни резултати от проведеното изследване са разположени в отделните глави на дисертацията, която е структурирана по класически образец с ясно разграничени теоретична, методична и аналитична части. Използваните методи напълно съответстват на потребностите на научното изследване. Използваният от дисертанта стил е научен. Налице е системна обвързаност между наименованията на отделните глави и параграфи в тях. Съществува балансираност на обема между отделните части на изложението.

В *първа глава* е извършен литературен обзор проследяващ основни теоретични въпроси свързани с формирането и изменението на цените на жилищните имоти. Разгледани са ключови характеристики, развитието и механизмът на ценообразуване на жилищните имоти. Изяснена е цикличната природа на жилищните цени. Направена е връзката между икономическия цикъл и макроикономически показатели. Извършен е преглед на проучвания на предимно чуждестранни автори върху факторите на изменение на жилищните цени. Акцентът тук е поставен върху фактори като реален БВП, безработица, лихвени проценти, инфлация, разходите за строителство, реалния разполагаем доход,

състоянието на капиталовия пазар, доходите на финансово-ограничените купувачи на първо жилище, недостатъчно добрата оценка на риска от имотните инвестиции от страна на купувачите, състоянието на текущата сметка на платежния баланс, цената на парцелите за строителство, наличността от жилища за продажба, обема на транзакциите, продължителността на периода за пазарна реализация, дела на собствените жилища в дадена държава. Авторът умело проследява и зависимостите на измененията на цените на жилищните имоти произтичащи от финансовия сектор от фактори като кредитните условия и паричната политика на централните банки, включително кредитното въздържане и финансовата либерализация, както и от подхода на търговските банки. Обръща се специално внимание и на отделни категории структуроопределящи фактори за жилищния пазар с демографски, културен, психологически и институционален характер. Разкриват се същностните характеристики на нововъзникващите и развиващите се жилищни пазари.

Във *втора глава* се задава методологическата основа за изследване на жилищните цени в България и обуславящите тяхното изменение фактори чрез определянето на 7 групи, включително в 2 от тях с по 2 подгрупи, общо 35 на брой показатели, чиито влияние ще бъде подложено на емпирично изследване. Авторът правилно аргументира подбора на предлаганите показатели и съответното им диференциране по групи и подгрупи, тъй като за основа използва представените в първа глава теоретичните постановки, съществуващата обезпеченост от необходимите статистически данни в страната и направените изводи, в резултат на обзора на проведените изследвания на жилищните пазари по света, относно установени връзки на жилищните цени с други фактори. На тази основа се предлагат нарочни етапи за конструиране на иконометричен модел за оценка на отклоненията на жилищните цени от дългосрочните им равновесни нива, както следва – Етап 1. Изучаване на характеристиките на времевите редове, Етап 2. Изчисляване и анализ на регресионни зависимости, Етап 3. Конструиране на подсистема на дългосрочно равновесие, Етап 4. Конструиране на подсистема на краткосрочно равновесие и Етап 5. Анализ на резултатите и изводи.

В *трета глава* е извършена оценка на изменението на жилищните цени в България. Изследването обхваща периода 2005 – 2022 г. В началото са определени състоянието и перспективите за развитие пред жилищните пазари по света. Проследена е в исторически план динамиката на цикличността на жилищния пазар в страната. След това изследователският цикъл е насочен към изпълнението на първите два методологически етапа,

с чиято помощ е изучено взаимодействието на жилищните цени с предложените фактори. На практика е осъществена обработка на съответните времеви редове с последващ сравнителен анализ за определяне влиянието на всяка една група от фактори върху жилищните цени. Оценено е влиянието на факторите върху изменението на цените на недвижимите имоти. На края се прилага инструментариум за засичане на отклонения на жилищните цени в България. За целта се използва предложен от автора, прецизиран като структура от 4 ендогенни и 4 екзогенни променливи и конструиран като система от 4 уравнения, иконометричен модел. Замисълът е същият да служи като основен инструмент в разработен за българските условия диагностичен инструментариум за засичане на имотни балони, в чиито състав авторът включва още два допълващи метода. Резултатите от практическото приложение на модела с действителни стойности на Индекса на цените на жилища на национално ниво потвърждават напълно формулираната в увода научноизследователска теза и са пример за неговата способност и надеждност да засича периодите на ценово прегряване. От съществено практическо значение за коректната интерпретация на получаваните резултати при използването на предложения иконометричен модел е представеният цялостен инструментариум за диагностика.

Положително впечатление правят и извършените десетки частни анализи и формулирането на множество съществени изводи и обобщения в изложението на дисертационния труд. Позоваването на литературните източници в него е коректно. На редица места се констатира изразяването на аргументираното виждане на автора по изследваните проблеми.

#### **4. Оценка на научните и научно-приложни приноси**

В представената справка за приносите в дисертационния труд, приложена към автореферата на стр. 51, дисертантът е посочил основните приносни моменти. Считаю, че те отразяват правилно в съдържателно отношение постигнатите по-съществени резултати от проведеното научно изследване.

#### **5. Оценка на публикациите по дисертацията**

Дисертантът е публикувал основните резултати от проведеното изследване по темата на дисертационния си труд в 9 самостоятелни публикации – 4 научни статии и 5 научни доклада, 4 от които са изнесени на *международни научни конференции*. С това са изпълнени минималните национални изисквания, заложи в Правилника за прилагане на ЗРАСРБ.

## **6. Оценка на автореферата**

Авторефератът е представен във вид, който отговаря на изискванията, като точно отразява в обем от 52 страници съдържанието на дисертационния труд и постигнатите теоретични, и научно-приложни приноси моменти.

## **7. Критични бележки, препоръки и въпроси**

Нямам критични бележки по изложението и приносите на дисертационния труд.

Препоръчвам на дисертанта да продължи научноизследователската си дейност в избраното научно направление на основата на разширяване на обекта и предмета на изследване. В тази връзка от съществен интерес за предприемачите, инвеститорите, собствениците, финансовите и застрахователните институции, общините и държавата би било да се проучат, подходящо трансформират и предложат за апробиране у нас конкретни методологии за оценка на отклоненията на цените от дългосрочните им равновесни нива на офисните и търговските площи и земеделските земи в страната, на национално и по възможност, при наличие на подходящи бази данни, на регионално и/или локално ниво.

## **8. Заключение**

Дисертационният труд с автор Петър Насков Иванов на тема „Изследване на жилищните цени и обуславящите тяхното изменение фактори“ представлява завършено научно изследване с теоретико-приложен характер по актуален и значим проблем. Дисертантът демонстрира много добри теоретични знания и владение на математико-статистическия и софтуерния инструментариум, използвани при провеждането на задълбоченото научно изследване. Считам, че дисертационният труд съдържа значими теоретични и научно-приложни приноси и напълно отговаря на изискванията и критериите от ЗРАСРБ, ППЗРАСРБ и на специфичните изисквания на УНСС за придобиване на образователната и научна степен „доктор“. Всичко това ме убеждава да дам положителна оценка на дисертационния труд и да предложа на членовете на уважаемото научно жури да присъдят на Петър Насков Иванов образователната и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.8. Икономика, докторска програма „Икономика и управление (недвижима собственост)“.

08.01.2024 г.  
гр. Варна

Подпис: .....  
(доц. д-р Тодор Райчев)