



С Т А Н О В И Щ Е

От: **доц. д-р Драгомир Желчев Стефанов**
УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО
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.

Основание за представяне на рецензията: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед № 3086/13.11.2023 г. на Заместник ректора по НИД и МС 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 факултета на УНСС по научна специалност „Икономика и управление (Недвижима собственост)“ съгласно Заповед на Ректора на УНСС № 1022/29.03.2018 г. Обучението е осъществено в *задочна* форма през периода от 20 март 2018 до 30 ноември 2023 година, като е било прекъсвано веднъж по лични причини за период от една година.

Петър Иванов е роден през 1983 година. Последователно завършва бакалавърска и магистърска степен по „МИО“ в УНСС, съответно през 2006 и 2008 година.

Участвал е в множество допълнителни обучителни курсове в Австрия, Дания, САЩ и Швейцария в периода 2017 – 2022 година по линия на БНБ, както и в редица онлайн курсове, организирани от МВФ, централните банки на Англия, Германия, Франция и др.

Професионалният му път е свързан изцяло с финансовата сфера. От 2007 до 2014 г. е експерт по стратегическото развитие в МКБ Юнионбанк. През 2016 година започва работа в БНБ, отдел „Финансови пазари“, където последователно израства от експерт до началник на отдела към настоящия момент. В продължение на 8 години е бил и старши анализатор по бизнес развитие в AG Capital, където е изследвал пазара на недвижими имоти и финансовото състояние на компаниите, работещи на него.

Дисертантът е изпълнил съвместно всички заложиени по индивидуалния му учебен план задачи и дейности, положил е успешно всички предвидени изпити.

Петър Иванов е женен, с две деца.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Представеният за рецензиране дисертационен труд е с общ обем от 223 стандартни страници и е структуриран в увод, изложение в три глави и общо 31 параграфа и подпараграфа, заключение и списък на използваната литература. Структурата на труда е класическа, а обемът сравнително балансиран между трите глави (теоретична, методологическа и практическа).

Актуалността на темата е добре обоснована още в увода. Обектът и предметът са коректно и точно формулирани. Целта и петте изследователски задачи са дефинирани ясно, а изложението следва тяхната логическа връзка, като в крайна сметка ги изпълнява успешно. Изследователската хипотеза е теоретично и практически обоснована и се потвърждава от направените в края на труда изводи. Ясно личи авторското мнение по поставените въпроси, както и огромния теоретичен и практически опит на дисертанта по дискутираната тематика. Представеният текст е с изключително висок стил и ясна логическа последователност.

Използваните информационни източници са 160 на брой, в огромната си част актуални, от авторитетни автори и коректно цитирани в текста. От тях 21 са на български език, а 139 са на английски.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

Дисертационният труд изследва детайлно възможността да се разработи комплексен диагностичен инструментариум за оценка на отклоненията на жилищните цени на даден пазар от равновесните им равнища с помощта на набор от икономически и друг вид показатели. В хода на изпълнение на тази основна цел, обстойно са анализирани широк набор от фактори (общо 35 на брой) – макроекономически, финансови,

фактори на търсене и предлагане на жилища, очаквания на населението и др., за взаимодействието им с жилищните цени. Изследвания времеви период обхваща 18 години (от 2005 до 2022 г. вкл.), като се извършва сравняване на сходства в динамиката им, извършване на тестове за двустранна причинност и проверка на пригодността им съвместно с други фактори да предсказват надеждно поведението на жилищните цени. Разработеният посредством тях авторски иконометричен модел представлява кулминацията на предложените методи за диагностика и е един от основните научни приноси на труда. Подборът и селектирането на подходящи фактори за изследване на жилищните цени в случая на България е извършен чрез адаптиране към местните условия на ключови открития от над 100 научни публикации, посветени на различни по характеристики и степен на развитие чуждестранни пазари.

Самият модел е от тип векторен с корекция на грешката (VECM). В него индексът на жилищните цени изпълнява ролята на основната зависима променлива, спрямо която се извършват модификации в останалите променливи. Моделът е успешно изпълнен на основата на подробно разписана авторова методология, която води до определяне на 3 вътрешни (ендогенни) променливи в него, които заедно с индекса на цените на жилищата изпитват взаимно влияние помежду си и могат да формират дългосрочно равновесие. С цел повишаване на неговата точност в краткосрочен диапазон, към модела са добавени и 4 външни (екзогенни) променливи, които оказват само еднопосочно влияние върху жилищните цени. Резултатите от разработения модел са интерпретирани през призмата на показанията на други два диагностични метода в предложения инструментариум, които са значително по-прости за изпълнение и изразяват съотношението между индекса на жилищните цени и съответно индекса на жилищните наеми и индекса на изменение на средната работна заплата в страната. Направено е обосновано заключение, че двата приложени алтернативни метода за оценка на цените на жилищата дават противоречиви един на друг изводи, а резултатите на разработения авторски модел се позиционират по средата, балансирайки между другите две позиции. Това е благоприятен резултат, който подсказва, че усилията за разработването на модела са се отплатили – той неутрализира слабостите на алтернативните методи.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Изцяло приемам формулираните от дисертанта приноси, а именно:

1. Разработен е авторски **практико-приложен иконометричен модел**, който позволява да се диагностицират отклоненията на жилищните

цени от дългосрочните им равновесни нива, формирани въз основата на взаимодействието им с фактори от макрофинансов характер с установено влияние върху тях;

2. Съставена е **многостъпкова методология за оценка на отклоненията на жилищните цени** на национално ниво в България;

3. Събрани са **статистически данни за общо 35 показателя** за периода 2005-2022 г., чиито анализ откроява кои са с най-силно влияние върху жилищните цени в България;

4. Установено е, че **салдото по текущата сметка на платежния баланс е ключов фактор за изменението на жилищните цени**, т.е. динамиката на чуждестранните капитали има решаваща роля за моментното състояние на жилищния пазар в България;

5. Потвърдено е, че **пандемията от COVID-19 води до аномално поведение на преобладаваща част от изследваните показатели** и оказва неблагоприятен ефект върху точността на прогнозите за изменението на жилищните цени.

Първите два приноси момента определям по-скоро като научни, а следващите три – като научно-приложни.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Дисертантът посочва 9 самостоятелни публикации в автореферата си:

- три доклада от *Международна научна конференция на младите учени* (2020, 2021 и 2022 г.);
- два доклада от конференцията *Строително предприемачество и недвижима собственост* на ИУ-Варна (2020 и 2021 г.);
- четири статии в научното списание на катедра „Недвижима собственост“ на УНСС - *Недвижими имоти и Бизнес* (том III(3), том IV(2), том VI(1) и том VI(3)).

Всички публикации са пряко свързани с темата на дисертационния труд, представляват самостоятелни научни изследвания и са публикувани в индексирани научни издания.

Петър Иванов е член на научно-изследователски колектив по университетски проект НИД НИ-20/2022/А на тема „Многофакторно емпирично изследване на зависимостите между ипотечното кредитиране, строителната активност и цените на жилищните имоти в България в условия на наслагващи се кризи“ с научен ръководител доц. д-р Драгомир Стефанов. Като част от работата по проекта са подготвени още две колективни публикации с участието на дисертанта.

6. Оценка на автореферата

Авторефератът на дисертанта отразява коректно, както в структурен, така и в съдържателен план, изложеното в дисертационния труд. В общ обем от 52 страници е представена обща характеристика на труда, справка за научните приноси и списък на публикациите на автора по темата. Изложението обхваща най-важните моменти от увода, всеки от параграфите в трите глави, основните изводи и заключението. Дисертантът е успял да акцентира върху авторските и приносни моменти на труда, както в теоретично, така и в научно-приложен аспект.

Авторефератът отговоря на всички общоприети изисквания за обем, структура и съдържание.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Дисертационният труд на Петър Иванов бе обсъждан на заседания на катедра „Недвижима собственост“ при УНСС три пъти през последните 2 години, в резултат от което бяха отразени редица бележки на много рецензенти и колеги. Аз, като научен ръководител на докторанта, съм имал десетки възможности да отправям критични бележки и препоръки към труда, които в огромната си част намериха място в него. В този завършен вид, нямам критични бележки, препоръки и въпроси.

8. Заключение

С оглед на гореизложеното, отчитайки постигнатите научни резултати, както и на база личните ми впечатления за цялостната академична и професионална дейност на Петър Иванов, **давам положителна оценка** на представения дисертационен труд. Той отговаря напълно на изискванията на Закона за развитието на академичния състав на Република България, на Правилника за прилагането му и на Правилника за организация и провеждане на конкурси за придобиване на научна степен и за заемане на академична длъжност на УНСС.

Въз основа на това, убедено препоръчвам на уважаемото научно жури да **присъди образователната и научна степен „доктор“** в професионално направление 3.8. Икономика, докторска програма „Икономика и управление (Недвижима собственост)“ на Петър Насков Иванов.

08 Януари 2024 г.
Гр. София

Подпис:
(доц. д-р Драгомир Стефанов)