



СТ А Н О В И Щ Е

- От: **проф. д-р Венелин Николаев Бошнаков**
Университет за национално и световно стопанство
Професионално направление 3.8 „Икономика“,
Научна специалност „Статистика и демография”
- Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен „**доктор**“ по професионално направление 3.8 „Икономика“, научна специалност „Статистика, иконометрия и демография” в УНСС

Автор на дисертационния труд: **Деница Георгиева Бозева**
Тема на дисертационния труд: **Статистическо изследване на влиянието на основни социално-икономически фактори върху ценообразуването на жилищата в Република България**

Основание за представяне на становището: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед № 1453 / 05.05.2025 г. на Зам.-ректора на УНСС по НИД.

1. Информация за дисертанта

Дисертантката е завършила специалност „Статистика и иконометрия“ в УНСС с ОКС „бакалавър“ (2018 г.) и „магистър“ (2019 г.), а през 2020 г. е зачислена в редовна форма на обучение по докторска програма „Статистика и демография“ към катедра „Статистика и иконометрия“, факултет „Приложна информатика и статистика“ на УНСС.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Представеният дисертационен труд е разработен на 208 стр. от които 147 стр. основен текст, 13 стр. библиография и 48 стр. приложения. Структуриран е в увод, четири основни глави и заключение. Приложен е списък на използваните литературни източници, таблици с изходни данни, както и с получени емпирични резултати. Библиографската справка включва 182 източника, от които 63 на български и 119 на чужд език. Изложението съдържа 35 диаграми и 31 таблици.

В уводната част е представена актуалността на избраната тема, като е формулирана целта на разработката, а именно да се изследват социално-икономическите факторите, оказващи влияние върху цените на жилищата както в статика, така и в динамика за периода от първо тримесечие на 2007

г. до четвърто тримесечие на 2023 г. За постигането на тази цел са формулирани пет изследователските задачи. Основната теза на разработката акцентира върху потенциала на статистическия инструментариум за изучаване и моделиране на връзката между цените на жилищата и някои основни социално-икономически фактори. Като обект на изследване са посочени цените на жилищата, а като предмет – социално-икономическите фактори и влиянието им при ценообразуването на жилищата както към даден момент, така и за определен период от време.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

Първата глава съдържа изложение на редица теоретико-методологични аспекти на статистическото изследване на жилищата. Идентифицирани са основните фактори на тяхното ценообразуване съгласно специализираната научна литература по темата. Във втората глава са представени елементите на статистическата методология, предвидени да бъдат използвани в емпиричното изследване. Изяснени са и източниците на данни за съответните променливи, използвани като основни измерители за цените на жилищата и тяхната динамика, както и за очакваните фактори на ценообразуването на жилищата в България.

Третата глава има емпиричен характер и в нея са представени резултатите от приложените методи върху два отделни масива от данни, респективно анкетно проучване сред представители на фирми и извадка от жилища, предлагани на пазара на недвижими имоти чрез специализиран уебсайт. Проведен е целенасочен анализ на зависимости, имащи за цел да представят различни характеристики на факторната обусловеност на цените на жилищата в България. Четвъртата глава съдържа иконометричен анализ по данни на избраните времеви редове, фокусиран върху избрани социално-икономически фактори и тяхното влияние върху динамиката на цените на жилищата в България за горепосочения период. Заключението съдържа основните изводи, обобщаващи получените резултати от изследването.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

В автореферата към дисертационния труд са формулирани пет научни и научно-приложни приноса. Потвърждавам посочените приноси имайки предвид съдържанието на разработката и представените в нея нови емпирични резултати за изследваната съвкупност в статика и динамика, в т.ч. относно влиянието на изследваните фактори на ценообразуването на жилищата в България.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Към дисертационния труд са приложени три самостоятелни научни публикации, от които две статии в индексирано списание и един доклад на

престижен научен форум. Посочените публикации отговарят на минималните национални изисквания за придобиване на образователна и научна степен „доктор“ по горепосоченото професионално направление, като отразяват в значителна степен основните постижения на дисертационния труд.

6. Оценка на автореферата

Авторефератът към дисертационния труд има оптимален обем и структура, като представя в стегнат вид основните постижения и получени резултати в разработката.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Критичните ми бележки и препоръки бяха отразени след обсъждането на разработката в катедрата при оформянето на окончателното ѝ съдържание. Бих препоръчал на дисертантката да продължи своята изследователска работа върху проблематиката на ценообразуването на жилищата в България, която е особено актуална в процеса на приемането на еврото като официална валута в България. Бих отправил следния въпрос: има ли според авторката фактори на ценообразуването на жилищата в България, и по-конкретно в големите градове, които се очаква да имат съществени ефекти върху ценовата динамика, но за които липсва информационно осигуряване за целите на статистическия анализ (или на този етап е трудно да бъде осигурено такова)?

8. Заключение

Представеният дисертационен труд свидетелства за високата осведоменост на дисертантката по проблематиката на ценообразуването на жилищата в България и неговата факторна обусловеност, както и за придобитите умения за провеждане на самостоятелно научно-приложно изследване. Висока оценка заслужава стремежът ѝ да проучва детайлно информационните потоци, характерни за тези процеси, и да търси подходящи статистически измерители, чрез които те да бъдат комплексно изследвани.

На базата на гореизложената преценка считам, че са изпълнени изискванията на ЗРАСРБ (чл.6), Правилника за приложението му (чл.27) и Правилника за организацията и провеждането на конкурси за заемане на академични длъжности и придобиване на научни степени в УНСС относно получаването на ОНС “Доктор”. Давам **положителна оценка** на дисертационния труд, като предлагам на научното жури да присъди на **Деница Георгиева Бозева** образователна и научна степен “Доктор” по професионално направление 3.8 „Икономика“, научна специалност „Статистика и демография“.

29.05.2025 г.
гр. София

.....
/ проф. д-р В. Бошнаков /



UNIVERSITY OF NATIONAL AND WORLD ECONOMY

EVALUATION STATEMENT

By: **Prof. Dr. Venelin Nikolaev Boshnakov**
University of National and World Economy
Professional Field 3.8 “Economics”,
Scientific Profile “Statistics and Demography”

About: Dissertation thesis for granting the Educational and Scientific Degree of “**Doctor**” by Professional Field 3.8 “Economics”, Scientific Profile “Statistics and Demography” at UNWE-Sofia.

Author of thesis: **Denitsa Georgieva Bozeva**
Title of thesis: **Statistical Study of the Influence of the Key Socio-Economic Factors on Housing Prises in the Republic of Bulgaria**

This Review is submitted according to my participation as a member of the Scientific Jury for the defense of this dissertation thesis as per Order № 1453 / 05.05.2025 of the Vice Rector of UNWE on Research.

1. Information about the dissertant

The dissertant graduated from the UNWE with a Bachelor's (2017) and a Master's degree (2018) in Statistics and Econometrics, and in 2020 she has been enrolled in a full-time PhD program in Statistics and Demography at the Department of Statistics and Econometrics, Faculty of Applied Informatics and Statistics, UNWE-Sofia.

2. General characteristics of the submitted dissertation

The presented dissertation is developed on 208 pages of which 147 pages of main text, 13 pages of bibliography, and 48 pages of appendices. It is structured in an introduction, four main chapters, and a conclusion. A list of references, tables with source data, and empirical results obtained are attached. The bibliography includes 182 sources of which 63 in Bulgarian and 119 in foreign languages. The exposition contains 35 diagrams and 31 tables.

The introductory part presents the relevance of the chosen topic and formulates the objective of the study, namely to examine the socio-economic factors influencing house prices both in statics and in dynamics (for the period from the first quarter of 2007 to the fourth quarter of 2023). To achieve this objective, five research tasks are formulated. The main thesis of the paper focuses

on the potential of the statistical methodology to study and model the relationship between house prices and some key socio-economic factors. Housing prices are identified as the object of this study; socio-economic factors and their influence on housing pricing – both at a given point in time and over a period of time – are identified as the subject matter.

3. Evaluation of the obtained scientific and applied results

The first chapter contains an exposition of a number of methodological aspects of statistical research in housing prices. The main factors of pricing, according to the specialized scientific literature on the subject, are identified. The second chapter presents the elements of the statistical methodology to be used in the empirical study. The data sources for the relevant variables used as the main measures of house prices and their dynamics are also explained, as well as for the expected factors of house pricing in Bulgaria.

The third chapter is empirical in nature and presents the results of the applied methods on two separate datasets, respectively a survey among company representatives and a sample of homes offered on the real estate market through a specialized website. A purposeful analysis of multivariate interrelations is conducted to present different characteristics of the factor impacts on house prices in Bulgaria. The fourth chapter contains an econometric analysis based on time series data, focusing on selected socio-economic factors and their impact on the dynamics of housing prices in Bulgaria for the aforementioned period. The conclusion contains a summary of the results obtained from the study.

4. Evaluation of scientific and applied contributions

Five scientific and applied contributions are formulated in the abstract to the dissertation thesis. I confirm these contributions taking into account the content of the work and the new empirical results presented in it regarding the studied population in statics and dynamics, including the impact of the studied factors on housing pricing in Bulgaria.

5. Evaluation of the dissertation publications

The dissertation is accompanied by three independent scientific publications, including two articles in an indexed journal and one paper at a prestigious scientific forum. The above publications meet the minimum national requirements for obtaining the educational and scientific degree "Doctor" in the above mentioned professional field, reflecting to a significant extent the main achievements of the dissertation.

6. Evaluation of the abstract

The abstract to the dissertation has an optimal length and structure, presenting in a concise form the main achievements and results obtained in the thesis.

7. Critical comments, recommendations and questions

My critical remarks and recommendations were taken into account after the discussion on the draft thesis at the Department, when finalizing its content. I would recommend the dissertant to continue her research work on housing pricing in Bulgaria, which is particularly relevant in the process of adopting the Euro as the official currency in Bulgaria. I would ask the following question: in the author's opinion, are there factors of housing pricing in Bulgaria, in particular for the large cities, which are expected to have significant effects on price dynamics, but for which there is no information provision for the purpose of statistical analysis (or at this stage, it is difficult to provide such)?

8. Conclusion

The presented dissertation work testifies to the high awareness of the dissertant on the issues of housing pricing in Bulgaria and its factor determination, as well as to the acquired skills for conducting independent scientific and applied research. Her efforts to study in detail the information flows about these processes and to search for appropriate statistical measures by which they can be comprehensively studied deserve high praise.

On the basis of the above assessment, I consider that the requirements of the Law on the Academic Staff Development (Article 6), the Regulation for its Implementation (Article 27), and the Regulation for the Organization and Conduct of Procedures for the Acquisition of Academic Positions and Scientific Degrees at the UNWE concerning the awarding of a PhD degree **have been met**. I submit a **positive evaluation** of the dissertation work, proposing the Scientific Jury to award to **Denitsa Georgieva Bozeva** the Educational and Scientific Degree of "Doctor" in the Professional Field 3.8 "Economics", Scientific Profile "Statistics and Demography".

29.05.2025
Sofia

.....
/ Prof. V. Boshnakov /