



СТ А Н О В И Щ Е

От: *Доц.д-р Недялко Мариев Несторов;*
Институт за икономически изследвания при Българската Академия
на Науките;
Научна специалност: „Статистика и демография“

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен **„доктор“** по научна специалност *„Статистика 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 жилища в Република България“*

Основание за представяне на становището: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед №1453/15.05.2025г. на Ректора на УНСС.

1. Информация за дисертанта

Дисертантът се е обучавал по докторска програма към *катедра „Статистика и иконометрия“ / факултет „Приложна информатика и статистика“* на УНСС по научна специалност *„Статистика и демография“*, съгласно Заповед на Зам.-ректора по НИД на УНСС № 964 / 30.04.2020г. Обучението е осъществено в *редовна* форма през периода от 27.04.2020 до 27.04.2023г.

Деница Бозева е завършила ОКС „Бакалавър“ и ОКС „Магистър“ по специалност *„Статистика и иконометрия“* в Университета за национално и световно стопанство, съответно през 2018г. и 2019г. Средното ѝ образование също е с икономическа насоченост. Дисертантът има практически опит в областта на статистиката в Националния статистически институт и в статистическия отдел на фармацевтична компания. Образователния и професионалния опит на Деница Бозева имат

пряко отношение към уменията и инструментариума за успешно реализиране на дисертационния ѝ труд.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Избраната от дисертанта тема е дисертабилна, като акцентира върху провеждането на задълбочен анализ на социално-икономическите фактори, които оказват статистически значимо влияние при ценообразуването на жилищата в България.

В структурно отношение разработката е логически издържана и е постигната сравнителна балансираност между отделните ѝ части. Представеният дисертационен труд е структуриран в увод, четири глави, заключение, използвана литература и приложение, като обхваща 208 страници, от които 147 страници изложение. Трудът съдържа 35 фигури и 31 таблици. Библиографската справка съдържа 182 заглавия използвана литература, от които 63 на кирилица и 119 на латиница.

Актуалността на анализирания проблематика произтича от обоснования многоаспектен интерес към жилищата и най-вече към движещите цените им водещи фактори. Основната цел - да се изследват социално-икономическите фактори, оказващи влияние върху цените на жилищата както в статика, така и в динамика е в релация с поставените пет изследователски задачи. Предметът и обектът на дисертационния труд са точно и ясно определени. Амбициозно са поставени цели три хипотези.

Стилът на разработката и използваната терминология са на необходимото научно ниво. С конкретни препратки са указани източниците, които авторката Деница Бозева е използвала.

Настоящото дисертационно изследване подпомага развитието на проблематиката и предлага адекватни хипотези и релевантно подбрани инструменти за анализ. Въз основа на изложеното считам, че в структурно и в съдържателно отношение представената разработка отговаря на изискванията за дисертационен труд.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

Първа глава от дисертационния труд е с наименование „Теоретични аспекти на изследването на жилищата. Същност, видове, подходи за оценяване и основни фактори при ценообразуването им“ и съдържа използваните в изследването определения, понятия, принципи класификации на жилищата. В главата е поместен, направеният литературен преглед на съществуващите български и чуждестранни разработки по темата на дисертационния труд.

Направеният обзор и поставените ограничителни условия в първата

глава от дисертационния труд са в съответствие с първата изследователска задача, поставена от дисертанта в увода, като същевременно е основа за логичен преход към втората глава.

Втората глава е озаглавена „Методологични основи на изследване на цените на жилищата в България и факторите, влияещи върху ценообразуването им“. Тя съдържа детайлно описание на източниците на емпирични данни, разработения концептуален модел на статистическото изследване и описание на методиката за анализ. Главата дава описание на избраната методика за емпиричните изследвания в дисертационния труд и е логически на място поставена преди следващите две глави с резултати от емпиричните изследвания.

Трета глава е с наименование „Резултати от статистическото изследване на състоянието на цените на жилищата в България и факторното влияние при ценообразуването им“. Представени са резултати от две изследвания в статика - от анкетно проучване сред бизнес сектора, както и факторен анализ върху голям обем от данни за предлагани жилища в цялата страна.

Четвърта глава е озаглавена „Резултати от статистическото изследване на динамиката и влиянието на основни социално-икономически фактори върху ценообразуването на жилищата“. Тя съдържа резултати от изследването в динамичен план. Представени са анализи на динамиката на цената на жилищата през призмата на ИЦЖ, за да се определи общата тенденция на пазара. Направена е и прогноза за бъдещото движение на цените с помощта на три различни метода. Отделно, чрез два отделни подхода в същинския анализ е изследвано влиянието на 30 социално-икономически фактора, влияещи върху цената на жилищата.

Направените в трета и четвърта глави на дисертацията емпирични анализи са в унисон с поставените изследователски задачи, като същевременно доказват поставените от дисертанта изследователски хипотези.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Дисертантът подходящо е формулирал петте приноса на дисертационния труд. Приносите съответстват на съдържанието на дисертационния труд и на постигнатите резултати от извършеното изследване.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Деница Бозева представя три научни публикации, от които 2 статии в специализирано научно списание и един доклад от научна конференция. Представените от дисертанта публикации са пряко свързани с темата и съдържанието на дисертационния труд и отговарят на необходимия брой публикации.

6. Оценка на автореферата

Авторефератът е в обем от 27 страници, вкл. титулна страница, публикации по темата и основен текст. Той отговаря на изискванията, като вярно и достоверно представя обхвата, съдържанието и резултатите от научното изследване.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Нямам критични бележки.

8. Заключение

Дисертационният труд „Статистическо изследване на влиянието на основни социално-икономически фактори върху ценообразуването на жилища в Република България“ съдържа научни и научно-приложни приноси и отговаря на изискванията на ЗРАСРБ, Правилника за неговото прилагане и на вътрешните правила на УНСС. Поставената от дисертанта основна цел е постигната. Посочените приноси моменти са съществени. На тази основа, подкрепям присъждането на образователна и научна степен “доктор” по професионално направление 3.8. "Икономика" с научна специалност „Статистика и демография“ на Деница Георгиева Бозева.

31.05.2025, София

Подпис:

O P I N I O N

From: Assoc. Prof. Dr. Nedyalko Mariev Nestorov;

Institute of Economic Research, Bulgarian Academy of Sciences;

Scientific specialty: "Statistics and Demography"

Author of the dissertation: **Denitsa Georgieva Bozeva**

Dissertation Topic: **"Statistical Study of the Influence of Basic Socio-economic Factors on Housing Pricing in the Republic of Bulgaria"**

Reason for submitting the opinion: participation in the composition of the scientific jury for the defense of the dissertation according to the Order №1453/15.05.2025 of the Rector of the UNWE.

1. Information about the dissertant

The dissertant has studied at the doctoral program at the Department of Statistics and Econometrics / Faculty of Applied Informatics and Statistics of the UNWE in the scientific specialty "Statistics and Demography", according to the Order of the Deputy Rector for Research and Development of the UNWE № 964 / 30.04.2020. The training was carried out in full-time form during the period from 27.04.2020 to 27.04.2023.

Denitsa Bozeva graduated from the Bachelor's degree and Master's degree in Statistics and Econometrics at the University of National and World Economy in 2018 and 2019, respectively. Her secondary education is also in economics. The dissertant has practical experience in the field of statistics at the National Statistical Institute and in the statistics department of a pharmaceutical company. Denitsa Boseva's educational and professional background are directly relevant to the skills and tools for successful implementation of her dissertation.

2. General characteristics of the submitted dissertation

The dissertation topic chosen by the dissertant is a dissertationable one, focusing on conducting an in-depth analysis of the socio-economic factors that have a statistically significant impact on housing pricing in Bulgaria.

Structurally, the development is logically sound and a comparative balance is achieved between its different parts. The dissertation is structured in an introduction, four chapters, conclusion, references used and an appendix,

covering 208 pages, of which 147 pages are exposition. The thesis contains 35 figures and 31 tables. The bibliographical reference contains 182 titles of literature used, of which 63 in Cyrillic and 119 in Latin.

The topicality of the analysed issues stems from the justified multifaceted interest in housing and, above all, in its price drivers. The main objective - to investigate the socio-economic factors influencing house prices both in statics and dynamics is in relation to the five research objectives. The subject and object of the dissertation are precisely and clearly defined. As many as three hypotheses are ambitiously set.

The style of the development and the terminology used are at the required scientific level. Specific references are given to the sources used by the author Denitsa Bozeva.

This dissertation research supports the development of the problem and proposes adequate hypotheses and relevantly selected tools for analysis. Based on the above, I believe that structurally and substantively the work presented meets the requirements for a dissertation.

3. Evaluation of the obtained scientific and applied results

The first chapter of the dissertation is entitled "Theoretical Aspects of Housing Research. Nature, types, valuation approaches and main factors in their pricing" and contains the definitions, concepts, principles classifications of housing used in the study. The chapter contains a literature review of the existing Bulgarian and foreign works on the topic of the dissertation.

The review done and the limiting conditions set in the first chapter of the dissertation are in line with the first research task set by the dissertator in the introduction, while being the basis for a logical transition to the second chapter. The second chapter is entitled "Methodological foundations of the study of house prices in Bulgaria and the factors influencing their pricing". It contains a detailed description of the sources of empirical data, the conceptual model developed for the statistical study, and a description of the analysis methodology. The chapter provides a description of the methodology chosen for the empirical research in the dissertation and is logically placed before the next two chapters with the results of the empirical research.

The third chapter is titled "Results of the statistical study of the housing price situation in Bulgaria and the factorial influence in their pricing". Results are presented from two static studies - a survey of the business sector, and a factor analysis on a large dataset of housing supply across the country.

Chapter Four is entitled "Results from the Statistical Study of the Dynamics and Influence of Key Socioeconomic Factors on Housing Pricing." It contains the results of the study in dynamic terms. Analyses of house price dynamics through the lens of the LCI are presented to determine the overall market trend. A forecast of future price movements is also made using three different methods. Separately, the impact of 30 socio-economic factors influencing the price of housing is examined using two separate approaches in the substantive analysis.

The empirical analyses carried out in Chapters Three and Four of the dissertation are in line with the research objectives while proving the research hypotheses set by the dissertation.

4. Evaluation of scientific and applied contributions

The dissertant has adequately formulated the five contributions of the dissertation. The contributions are relevant to the content of the dissertation and to the results of the research.

5. Evaluation of the dissertation publications

Denitsa Bozeva presents three scientific publications, including 2 articles in a specialized scientific journal and one paper from a scientific conference. The publications presented by the dissertant are directly related to the topic and content of the dissertation and meet the required number of publications.

6. Evaluation of the abstract

The abstract consists of 27 pages, including title page, publications on the topic and main text. It meets the requirements by faithfully and accurately presenting the scope, content and results of the research.

7. Critical comments, recommendations and questions

I have no critical comments.

8. Conclusion

The dissertation work "Statistical Study of the Influence of Basic Socio-economic Factors on Housing Pricing in the Republic of Bulgaria" contains scientific and applied contributions and meets the requirements of the Law on Housing Prices in the Republic of Bulgaria, the Regulations for its

Implementation and the internal rules of the UNWE. The main objective set by the dissertation has been achieved. The mentioned contributions are significant. On this basis, I support the award of the degree of PhD in the professional field 3.8 Economics with the scientific specialty Statistics and Demography to Denitsa Georgieva Bozeva.

31.05.2025, Sofia

Signed: