



СТ 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 *професионално направление 3.8 „Икономика“*, докторска програма *„Икономика и управление (Недвижима собственост)“* в УНСС.

Автор на дисертационния труд: *Марина Станиславова Маринова*

Тема на дисертационния труд: *Развитие на жилищната политика в България*

Основание за представяне на становището: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед № 196/01.02.2023 г. на Зам. Ректора по НИД и МС на УНСС.

1. Информация за дисертанта

Дисертантът се е обучавал по докторска програма към катедра *„Недвижима собственост“* при УНСС по професионално направление 3.8 *„Икономика“*, докторска програма *„Икономика и управление (Недвижима собственост)“* съгласно Заповед на Ректора на УНСС № 204/04.02.2019 г. Обучението е осъществено в докторантура на *самостоятелна подготовка* срещу заплащане през периода от 22.01.2019 до 20.01.2023 г. Докторантът е отчислен с право на защита.

Марина Маринова е родена през 1993 година. Последователно завършва бакалавърска степен по *„Европеистика“* през 2016 г. и магистърска степен по *„Управление на международни проекти“* в УНСС през 2017 г. Изпълнила е своевременно всички заложи по индивидуалния ѝ учебен план задачи и дейности, положила е успешно всички предвидени изпити.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Дисертационният труд е класически структуриран в увод, 3 отделни глави, 29 параграфа и подпараграфа, и заключение в общ обем от 183 стандартни страници. Към него има списък на използваните литературни източници, обхващащ 166 източника, от които 68 на български, английски и френски език, нормативни и стратегически документи, интернет източници. Прави впечатление актуалността на по-голямата част от използваните източници.

Темата за жилищната политика на страната е актуална и особено значима. Структурата и съдържанието на отделните глави и параграфи следват ясна логика и отговарят на поставените от автора цели и задачи в увода. Коректно са формулирани обекта, предмета и авторските хипотези. Стилът на изразяване е добър, на повечето места разбираем и ясен.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

В първата глава подробно е изяснен понятийния апарат, същността и ролята на жилищната политика. Направен е сравнителен анализ на жилищните политики в някои европейски държави след Втората световна война. В края на главата е представен обзор на нормативната уредба, засягаща жилищната политика в България и са обобщени някои стратегически документи и програми по въпроси в сферата на жилищната политика.

Втората глава е посветена на методологически въпроси за изследване на жилищната политика у нас. По подходящ начин са представени използваните в последствие методи на изследване. С разработена авторска методика, дисертантът се е постарала да събере информация от различни източници, за да опише спецификата на жилищната политика. Анализирани са и някои макроикономически показатели на жилищния сектор в страната. Като извод се посочва наличието на неразривна двупосочна връзка между развитието на жилищния сектор и икономическия просперитет на определени държави. Използван е интегриран подход при анализиране на секторните политики, целящ да идентифицира взаимовръзката между тях и отражението им върху жилищния сектор и финансовата достъпност до жилище в страната.

В третата глава, последователно се анализира финансовата достъпност до жилище, конкурентоспособността на имотния пазар и доходите на населението в гр. София. Отчетена е ролята на търговските банки за предоставяне на възможност за придобиване на собствен имот, като са проследени измененията в лихвените проценти по жилищните кредити.

Анализирана е функциониращата жилищна и финансова система във Франция и е извършен сравнителен анализ с жилищния модел и банковото кредитиране в България. В края на труда са формулирани конкретни препоръки по определени направления, имащи за цел да подобрят развитието и приложението на жилищната политика в страната, като са очертани основните насоки и възможни практически решения за подобряване достъпността до жилища за млади хора и млади семейства.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Като цяло приемам формулираните в автореферата седем приносни момента. Първите пет от тях определям по-скоро като научни, а последните два – като научно-приложни. Считаю, че резултатите от проведеното авторско анкетно проучване, както и анализирания данни за националния жилищен фонд също имат елемент на принос към практико-приложните изследвания в областта на недвижимите имоти у нас.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Дисертантът е посочил седем самостоятелни публикации в автореферата си, свързани с темата на дисертационния труд, при заложен само три по индивидуалния учебен план. Всички те са публикувани в сборници с доклади от конференции през 2020 и 2021 година, което показва изключителна публикационна активност в този период. За съжаление, нито един от тези сборници не е индексирани в онлайн библиотека със свободен достъп, което ограничава разпространението на направените в тези публикации изводи и анализи.

6. Оценка на автореферата

Авторефератът отразява коректно, както в структурен, така и в съдържателен план, изложеното в дисертационния труд. В общ обем от 42 страници са представени последователно обща характеристика, съдържанието и синтезираното изложение на труда, справка за приносните моменти, списък на публикациите, свързани с дисертационния труд и декларация за оригиналност. Изложението обхваща най-важните моменти от увода, всеки от параграфите в трите глави, основните изводи, направените препоръки 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, форматиране и съдържание. Представен е и на английски език, съгласно решението от първото заседание на научното жури.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Наред с многото положителни характеристики на представения труд, могат да бъдат изведени и някои критични бележки и препоръки. Така например, на стр. 40 се изброяват нормативни документи, уреждащи провеждането на жилищна политика в България и авторът посочва Законът за ПЧП, който беше отменен още през 2017 година с приемането на нов Закон за концесиите. На някои места форматирането на данните в таблиците може да бъде доста по-прегледно, особено в параграф 2.2. Срещат се и доста технически грешки в текста. Една от препоръките ми към автора е да публикува в бъдеще своите научни достижения и проучвания в научни издания, реферирани и индексирани в различни световни бази данни с научни публикации и специализирани списания с фокус върху недвижимите имоти.

Направените бележки и препоръки в никакъв случай не омаловажават достойнствата на дисертационния труд и не променят общото ми положително мнение за работата.

8. Заключение

С оглед на гореизложеното, отчитайки постигнатите резултати, както и на база личните ми впечатления за цялостната академична и професионална дейност на Марина Маринова, **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”** по професионално направление 3.8 „Икономика“, докторска програма „Икономика и управление (Недвижима собственост)“ на Марина Станиславова Маринова.

10 Март 2023 г.
Гр. София

Подпис:
(доц. д-р Драгомир Стефанов)



OPINION

By: **Assoc. Prof. Dr. Dragomir Zelchev Stefanov**
UNIVERSITY OF NATIONAL AND WORLD ECONOMY
Scientific specialty "Economics and Management"

Regarding: dissertation for the acquisition of an educational and scientific degree "**doctor**" in *professional field 3.8 "Economics", doctoral program "Economics and Management (Real Estate Property)"* at UNWE.

Author of the dissertation: *Marina Stanislavova Marinova*

Dissertation topic: *Housing policy development in Bulgaria*

Grounds for giving the opinion: Order of the Vice-Rector for Research and International Affairs of UNWE No. 196/01.02.2023 for the appointment of the scientific jury for the defense of the dissertation.

1. Information about the author of the dissertation

The PhD student was trained in a doctoral program at the Real Estate Property Department at UNWE in Professional field 3.8 "Economics", doctoral program "*Economics and Management (Real Estate Property)*" according to order of the Rector of UNWE No. 204/04.02.2019. The education is carried out in self-study program in the period from 22.01.2019 to 20.01.2023. The PhD student is dismissed with the right of defense.

Marina Marinova was born in 1993. She successively graduated with a bachelor's degree in "European studies" in 2016 and a master's degree in "International Projects Management" at UNWE in 2017. She completed all the tasks and activities set out in her individual study plan in a timely manner, and successfully passed all the scheduled exams.

2. General characteristics of the presented dissertation

The dissertation is classically structured in an introduction, 3 separate chapters, 29 paragraphs and sub-paragraphs, and a conclusion in a total volume

of 183 standard pages. It is accompanied by a list of the used literary sources, covering 166 sources of which 68 are in Bulgarian, English and French, normative and strategic documents, and Internet sources. The relevance of the majority of the used sources is impressive.

The topic of the national housing policy is actual and particularly significant. The structure and content of the individual chapters and paragraphs follow a clear logic and meet the goals and objectives set by the author in the introduction. The object, the subject and the author's hypotheses are correctly formulated. The style of expression is good, in most places understandable and clear.

3. Evaluation of the scientific and scientific-applied results

In the first chapter the conceptual apparatus, the essence and the role of the housing policy are explained in detail. A comparative analysis of housing policies in some European countries after the Second World War has been made. An overview of the legislation affecting housing policy in Bulgaria is presented at the end of the chapter and some strategic documents and programs on issues in the field of housing policy are summarized.

The second chapter is devoted to methodological issues for the study of housing policy in our country. The subsequently used research methods are appropriately presented. The PhD student tried to collect information from various sources with a developed author's methodology in order to describe the specifics of the housing policy. Some macroeconomic indicators of the housing sector in the country are also analyzed. As a conclusion, the presence of an inseparable two-way relationship between the development of the housing sector and the economic prosperity of certain countries is indicated. An integrated approach was used in analyzing sectoral policies, aiming to identify the interrelationship between them and their impact on the housing sector and financial accessibility to housing in the country.

The financial accessibility to housing, the competitiveness of the real estate market and the income of the population in the city of Sofia are successively analyzed in the third chapter. The role of commercial banks in providing the opportunity to acquire own property is reported as the changes in interest rates on housing loans are tracked.

The functioning housing and financial system in France was analyzed and a comparative analysis with the housing model and bank lending in Bulgaria was made. At the end of the work, specific recommendations are formulated in certain directions, aimed at improving the development and application of the housing policy in the country, and the main guidelines and possible practical

solutions for improving the accessibility of housing for young people and young families are outlined.

4. Evaluation of scientific and scientific-applied contributions

In general, I accept the seven points of contribution formulated in the abstract. I define the first five of them as scientific and the last two as scientific-applied. I believe that the results of the conducted author's survey, as well as the analyzed data for the national housing fund also have an element of contribution to practical-applied research in the field of real estate in our country.

5. Evaluation of publications related to the dissertation

The PhD student has listed seven independent publications in hers abstract related to the topic of the dissertation work while only three have been included in the individual study plan. All of them have been published in conferences in 2020 and 2021 indicating exceptional publication activity in this period. Unfortunately, none of these collections are indexed in an open access online library which limits the dissemination of the conclusions and analyzes made in these publications.

6. Evaluation of the abstract

The abstract correctly reflects what is presented in the dissertation both in terms of structure and content. In a total volume of 42 pages, the general characteristics, the content and the synthesized presentation of the work, a reference to the contributing moments, a list of publications related to the dissertation work and a declaration of originality are presented sequentially. The presentation covers the highlights of the introduction, each of the paragraphs in the three chapters, the main findings, the recommendations made and the conclusion. The PhD student has managed to emphasize the author's and contribution moments of the work both in theoretical and in scientific-applied aspect.

The abstract meets all generally accepted requirements for volume, structure, formatting, and content. It is also presented in English according to the decision from the first meeting of the scientific jury.

7. Critical notes, recommendations and questions

Along with the many positive features of the presented work, some critical remarks and recommendations can be made. For example, normative documents governing the conduct of housing policy in Bulgaria are listed on page 40 and the author indicates the Law on PPP, which was repealed in 2017

with the adoption of a new Law on Concessions. The formatting of the data in the tables could be a bit clearer in some places, especially in paragraph 2.2. There are also quite a few technical errors in the text. One of my recommendations to the author is to publish in the future his scientific achievements and studies in scientific publications, referenced and indexed in various global databases of scientific publications and specialized journals with a focus on the real estate.

The comments and recommendations made in no way detract from the value of the dissertation and do not change my overall positive opinion of it.

8. Conclusion

Considering the above, taking into account the results achieved, as well as based on my personal impressions of the overall academic and professional activity of Marina Marinova, I give a **positive assessment** of the presented dissertation. It fully meets the requirements of the Law on the Development of the Academic Staff of the Republic of Bulgaria, the Regulations for its Implementation and the Regulations for the Organization and Conduct of Competitions for the Acquisition of a Scientific Degree and for the Occupancy of an Academic Position at the UNWE.

Based on this, I strongly recommend the respected scientific jury **to award the educational and scientific degree “doctor”** in professional field 3.8 “Economics”, doctoral program “Economics and Management (Real Estate Property)” to Marina Stanislavova Marinova.

10 March 2023 г.
Sofia

Signature:
(Assoc. Prof. Dr. Dragomir Stefanov)