



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: *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 от 01.02.2023 г. на Ректора на УНСС.

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 №204/04.02.2019 г. Обучението е осъществено в докторантура на самостоятелна подготовка със срок на обучение 3 години, считано от 22.01.2019 г. до 22.01.2022 г. Съгласно Заповед на Ректора на УНСС №271/08.02.2023 г. докторантът е отчислен с право на защита на дисертационен труд, считано от 20.01.2023 г.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Представеният дисертационен труд е в обем от 220 страници и съдържа списък на използваните съкращения, увод, изложение в три глави, заключение, списък на публикациите свързани с дисертационния труд, библиография и приложения. Изложението съдържа 49 таблици, 61

фигури и 166 бележки под линия. Библиографията включва 166 литературни източника, от които 29 на английски език. В дисертационния труд има 11 приложения, които са с общ обем от 38 страници.

Актуалността на избраната тема произтича от наложилата се световна тенденция на търсене на съвременни устойчиви модели, в областта на жилищната политика и развитието на жилищния сектор, насочени към по-бързо, надеждно и трайно решаване на съществуващите жилищни проблеми в отделните държави.

Обектът, предметът и основните задачи на изследването са много добре формулирани.

Изследователската 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* са разгледани теоретико-нормативни аспекти на жилищната политика в България и Европа, засягащи съществени за разглежданата проблематика въпроси. Подробно са разгледани жилищни политики в европейски държави след Втората световна война и основни нормативни документи и решения, касаещи жилищната политика в Европейския съюз. Обърнато е внимание на нормативната уредба на жилищната политика в България. Акцент е поставен на стратегически документи и програми по въпроси в сферата за жилищната политика в България.

Във *втора глава* се задава методологическата основа за изследване на жилищната политика в България чрез формулирането на основни въпроси като постановката на дисертационното изследване, методическият подход за анализ на тенденциите в жилищната политика на

страната, оценката на състоянието и динамиката на жилищния фонд в България след края на Втората световна война, анализът на макроикономическите показатели на жилищния сектор, както и оценката на демографските показатели върху развитието на жилищната политика у нас. Извършен е и анализ на жилищната ситуация в България към 2020 година. Констатира се правилен подход както при проектирането на самото емпирично изследване, така и по отношение на избора на изследователския метод. Като помощен инструментариум при анализа е проведено проучване на основата на разработена от дисертанта анкетна карта.

В *трета глава* са представени и анализирани резултатите от проведените от автора собствени проучвания. Извършена е оценка на жилищната политика чрез финансово достъпни жилища и на основа кредитиране за покупка на жилище. Проведен е сравнителен анализ на жилищната политика на Франция и България, извеждащ на преден план ключови моменти в жилищните системи на двете държави и на практика доказващ поставената в дисертационния труд работна хипотеза на дисертанта. Разкрити са добри практики за подпомагане развитието на жилищната политика в България чрез използването на жилищно-финансова система на примера на Германия и Франция.

Положително впечатление прави завършването на първа и втора глава на изложението с нарочни параграфи за обобщения, и основни изводи и на трета глава с препоръки за подобряване на развитието, и прилагането на жилищна политика в България.

Позоваването на литературните източници в изложението е коректно. На отделни места са констатира изразяването на собственото и аргументирано 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. 41, дисертантът е посочил основните приносни моменти. Счита, 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 7 самостоятелни научни доклада, единият от които е изнесен на *международна научна*

конференция. 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 42 страници съдържанието на дисертационния труд и постигнатите теоретични, и научно-приложни приноси моменти.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Нямам критични бележки.

Препоръчвам на дисертанта да продължи научноизследователската си дейност в избраното научно направление на основата на разширяване на предмета на изследване. В тази връзка от съществен интерес за гражданите, домакинствата, държавата, общините, частния и неправителствения сектор би било да се проучат, подходящо трансформират и предложат за апробиране у нас конкретни добри практики свързани с по-нататъшното развитие на жилищния пазар, жилищния сектор и съпътстващата го техническа инфраструктура, от водещи страни на Европейския съюз и света.

Разглежданата проблематика провокира следните въпроси към дисертанта:

1. В резултат на проведеното изследване какви конкретни възможности се предлагат за насърчаване на социалната икономика и стимулиране на социалното предприемачество, имащи пряка връзка с по-нататъшното успешно развитие на жилищната политика в посока нарастване на достъпа до жилища в страната?

2. Предвид съществуващите добри практики в Европейския съюз, на примера на Франция, към какви конкретни направления следва да бъдат насочени приоритетите на жилищната политика в България, за да се подобри финансовата достъпност до жилища за младите хора?

8. Заключение

Дисертационният труд с автор Марина Станиславова Маринова на тема „Развитие на жилищната политика в България“ представлява завършено научно изследване с теоретико-приложен характер по актуален и значим проблем. Дисертантът демонстрира много добри теоретични знания и умения за провеждане на задълбочено научно изследване. Считаю, 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 Марина Станиславова Маринова образователната и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.8. Икономика, докторска програма „Икономика и управление (недвижима собственост)“.

14.03.2023 г.
гр. Варна

Подпис:
(доц. д-р Тодор Райчев)



UNIVERSITY OF NATIONAL AND WORLD ECONOMY

STATEMENT

Written by: *Assoc. Prof. Todor Stoyanov Raychev, PhD,*
University of Economics – Varna,
Department of Business, Investment and Real Estate,
Scientific specialty: "Economics and Management"

Regarding: Dissertation work for the award of educational and scientific degree
"Doctor" in the scientific specialty *"Economics and Management*
(Real Estate)" at the UNWE.

Author of the dissertation: *Marina Stanislavova Marinova*
Dissertation topic: *HOUSING POLICY DEVELOPMENT IN BULGARIA*

Reason for submitting the review: participation in the composition of the scientific jury for the defense of the dissertation according to the Order №196 of 01.02.2023 of the Rector of the UNWE.

1. Information about the dissertant

The dissertant has been studying in the PhD program "Economics and Management (Real Estate)" at the Department of Real Estate of the Faculty of Business of the UNWE, according to the Order of the Rector of the UNWE №204/04.02.2019. The training has been carried out in the PhD program of independent training with a study period of 3 years, starting from 22.01.2019 until 22.01.2022. According to the Order of the Rector of the UNWE № 271/08.02.2023 the PhD student is discharged with the right to defend the dissertation as of 20.01.2023.

2. General characteristics of the presented dissertation

The presented dissertation is 220 pages in length and contains a list of abbreviations used, an introduction, a statement in three chapters, a conclusion, a list of publications related to the dissertation, a bibliography and appendices. The exposition contains 49 tables, 61 figures and 166 footnotes. The

bibliography includes 166 references, of which 29 are in English. There are 11 appendices in the thesis, which total 38 pages.

The relevance of the chosen topic stems from the established global trend of the search for modern sustainable models in the field of housing policy and housing sector development, aimed at a faster, reliable and lasting solution to the existing housing problems in individual countries.

The object, subject and main tasks of the study are very well formulated. The research thesis of the dissertation is well defined and well argued. This gives grounds to characterize the development as a complete study.

The research methodology is correctly applied by performing a number of analyses and revealing possibilities for solving the highlighted problems, accompanied by relevant generalizations, conclusions and recommendations.

3. Evaluation of the obtained scientific and applied results

The main scientific and applied results of the conducted research are located in the individual chapters of the dissertation, which is structured according to a classical pattern with clearly distinguished theoretical, methodological and analytical parts. The methods used fully correspond to the needs of the research. The style used by the dissertation is scientific. There is a systematic relationship between the titles of the individual chapters and paragraphs within them. There is a balance of volume between the different parts of the exposition.

The first chapter deals with theoretical and normative aspects of housing policy in Bulgaria and Europe, touching on issues of relevance to the subject. Housing policies in European countries after World War II and the main normative documents and decisions concerning housing policy in the European Union are examined in detail. Attention is paid to the legal framework of housing policy in Bulgaria. Emphasis is placed on strategic documents and programmes on housing policy issues in Bulgaria.

Chapter two sets the methodological basis for the study of housing policy in Bulgaria by formulating the main issues such as the setting of the dissertation research, the methodological approach to the analysis of trends in housing policy in the country, the assessment of the state and dynamics of housing in Bulgaria after the end of World War II, the analysis of macroeconomic indicators of the housing sector, and the assessment of demographic indicators on the development of housing policy in the country. An analysis of the housing situation in Bulgaria towards 2020 is also carried out. A correct approach is found both in the design of the empirical study itself and in the choice of the research method. As an auxiliary tool in the analysis, a survey was conducted on the basis of a questionnaire developed by the dissertator.

Chapter three presents and analyses the results of the author's own research. An assessment of housing policy through affordable housing and on the basis of lending for home purchase is carried out. A comparative analysis of the housing policies of France and Bulgaria is conducted, highlighting key points in the housing systems of both countries and proving in practice the working hypothesis of the dissertation. Good practices for supporting the development of housing policy in Bulgaria through the use of a housing finance system are revealed, following the examples of Germany and France.

The conclusion of the first and second chapters of the thesis with dedicated paragraphs for summaries, and main conclusions and of the third chapter with recommendations for improving the development, and implementation of housing policy in Bulgaria is positively impressive.

The reference to literature sources in the presentation is correct. The author's own and well-reasoned views on the problems under study are found in places.

4. Evaluation of scientific and applied contributions

In the submitted statement of contributions in the dissertation, attached to the abstract on page 41, the dissertator has indicated the main contributions. I believe that they correctly reflect in terms of content the more substantial results achieved by the research.

5. Evaluation of the dissertation publications

The dissertant has published the main results of the conducted research on the topic of his dissertation in 7 independent scientific papers, one of which was presented at an international scientific conference. This fulfils the minimum national requirements set out in the Regulations for the Implementation of the Academic Staff Development Act in the Republic of Bulgaria (ASDA).

6. Evaluation of the abstract

The abstract is presented in a form that meets the requirements, accurately reflecting in a volume of 42 pages the content of the dissertation and the theoretical, and scientific and applied contributions achieved.

7. Critical comments, recommendations and questions

I have no critical remarks.

I recommend the dissertant to continue her research activity in the chosen scientific field on the basis of broadening the subject of research. In this regard, it would be of significant interest to citizens, households, the state,

municipalities, the private and non-governmental sectors to study, appropriately transform and propose for approbation in our country specific good practices related to the further development of the housing market, the housing sector and its accompanying technical infrastructure, from leading countries of the European Union and the world.

The issues under consideration provoke the following questions to the dissertant:

1. As a result of the conducted research, what specific opportunities are proposed for promoting the social economy and stimulating social entrepreneurship, having a direct link to the further successful development of housing policy in the direction of increasing access to housing in the country?

2. Taking into account the existing good practices in the European Union, following the example of France, what specific areas should be the focus of housing policy priorities in Bulgaria in order to improve housing affordability for young people?

8. Conclusion

The dissertation thesis with the author Marina Stanislavova Marinova on "Housing Policy Development in Bulgaria" is a complete scientific research with theoretical and applied character on an actual and significant problem. The dissertant demonstrates very good theoretical knowledge and skills to conduct a thorough scientific research. I believe that the dissertation contains significant theoretical and scientific contributions and fully meets the requirements and criteria of the Law for the Development of Academic Staff in the Republic of Bulgaria, the Rules for the Implementation of the Law for the Development of Academic Staff in the Republic of Bulgaria and the specific requirements of the UNWE for the acquisition of the educational and scientific degree "PhD". All this convinces me to give a positive assessment of the dissertation and to propose to the members of the esteemed scientific jury to award Marina Stanislavova Marinova the educational and scientific degree "PhD" in the professional field 3.8. Economics, doctoral programme "Economics and Management (Real Estate)".

14.03.2023
City of Varna

Signature:
(Assoc. Prof. Todor Raychev, PhD)

