



СТ А Н О В И Щ Е

От: *Доц. д-р Анна Живкова Господинова*
Икономически университет - Варна
Професионално направление 3.8. Икономика
Научна специалност: Икономика и управление (Устройство на територията)

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 № 196/01.02.2023 г. на Зам.-ректора по научноизследователска дейност и международно сътрудничество при УНСС.

1. Информация за дисертанта

Дисертантът се е обучавал по докторска програма към *катедра „Недвижима собственост“*, *Бизнес факултет* на УНСС, професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност Икономика и управление (Недвижима собственост) съгласно Заповед на Ректора на УНСС № 204/04.02.2019 г. Обучението е осъществено в *докторантура на самостоятелна подготовка* през периода 22.01.2019 г. – 08.02.2023 г.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Дисертационният труд е с общ обем от 220 страници. Включва следните задължителни елементи: увод от 9 стр., изложение в три глави – 149 стр., заключение от 3 стр., библиография от 15 стр. и 11 приложения (38 стр.).

Актуалността на разглежданата от дисертанта проблематика се обуславя от факта, че развитието на основната функция от човешкия жизнен цикъл, а именно „обитаването“ е сложен и динамичен процес, който трябва да бъде подчинен на важни социални цели, насочени към повишаване на жизненото равнище на населението и решаване на жилищния проблем. Целите на това развитие са именно цели на жилищната политика. Жилищната политика е начин за осъществяване на развитието на системата обитаване с оглед задоволяване на жилищните потребности на населението и решаването на жилищния проблем.

В увода на дисертационният труд са ясно дефинирани обекта и предмета на изследването. Формулирана е правилно изследователската цел, която е конкретизирана в шест изследователски задачи. Подчертана е и актуалността на темата.

Конкретно формулирана е изследователската теза и са дефинирани три работни хипотези.

Съдържанието на дисертационния труд доказва постигането на поставената научна цел и доказването на изследователската теза.

Дисертантът демонстрира задълбочени познания на наличната литература по темата, чрез използването на много на брой и разнообразни източници на информация. В библиографията са посочени общо 166 заглавия, в т.ч. български и чуждестранни.

Интерпретациите в изложението са илюстрирани с 49 таблици и 61 фигури.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

По наше мнение, в представеният дисертационен труд могат да се открият следните по-важни научни и научно-приложни резултати:

В първа глава на дисертационния труд са систематизирани теоретико-нормативните аспекти на жилищната политика в България и Европа. Изведена е работна дефиниция за понятието „жищна политика“. Подчертани са ролята и значението на „социалната икономика“ в развитието и утвърждаването на устойчив жилищен сектор. Проследено е развитието на жилищните политики в някои европейски държави след края на Втората световна война. Разгледани са нормативната уредба и стратегическите документи в областта на жилищната политика в България.

Втора глава е посветена на анализ на състоянието на жилищния фонд в България след края на Втората световна война. Направен е и анализ на макроикономическите и демографските показатели влияещи върху развитието на жилищната политика в България, а така също и анализ на

жилищната ситуация в България към 2020 г. В тази част на труда е представена и методологията на емпиричното изследване.

В трета глава, авторът анализира данни за жилищната политика чрез финансово достъпни жилища и чрез кредитиране за покупка на жилище. Анализът е осъществен, въз основа на данни получени, чрез прилагането на анкетния метод. Извършен е също така и сравнителен анализ на жилищните политики в България и Франция, въз основа на който са очертани конкретни препоръки за усъвършенстване на жилищната политика в България. Представени са добрите практики за развитие на жилищната политика, чрез жилищно-финансова система. Формулирани са конкретни препоръки за усъвършенстване на жилищната политика в България в няколко направления: законодателна и изпълнителна власт в Република България, търговски банки и финансови институции, регистрирани в БНБ, участие на частния сектор в държавен и общински жилищен фонд.

За постигането на поставената от автора цел в дисертацията са използвани историко-логически и описателен метод, статистически метод, метод на анкетното проучване, сравнителен метод, системен анализ и др.

Представените в дисертацията обобщения, изводи и препоръки са основание да се твърди, че дисертантът Марина Маринова е изпълнила поставените цел и задачи.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

Изведените от дисертанта научни и научно-приложни приноси се приемат.

Нашата оценка за тях е следната:

- приноси № 1, 2, 3, 4 и 5 (Автореферат, с. 41) – научни приноси, представляващи допълване и обогатяване на съществуващи теоретични познания;
- приноси № 6 и 7 (Автореферат, с. 41) – научно-приложни приноси, свързани с формулиране на изводи и препоръки относно усъвършенстване развитието на жилищната политика в България.

Представените научни и научно-приложни приноси в автореферата, съответстват на изложението в дисертацията и на поставените цел и задачи и постигнатите резултати.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Марина Маринова представя седем самостоятелни научни доклада по темата на дисертационния труд представени на научни форуми в България.

Представените публикации отговорят на минималните национални изисквания за присъждане на образователна и научна степен „доктор“, съгласно ЗРАСРБ и Правилника за прилагане на ЗРАСРБ.

6. Оценка на автореферата

Представеният автореферат е в обем от 42 стр. и резюмира съдържанието на основните структурни части на дисертационния труд като покрива изискването за съответствие с дисертацията.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Към дисертантът могат да бъдат отправени и някои критични бележки и препоръки.

По отношение на съдържанието на представения дисертационен труд бих препоръчала в бъдещите си научни разработки авторът да се придържа към по-компактна структура на съдържанието, а не към прекалено разчленяване на подпараграфи. Още повече, че не е необходимо обобщенията и основните изводи да се извеждат и подчертават в съдържанието в края на всяка глава.

В увода, използваните изследователските подходи и методи са описани твърде подробно.

Прието е в дисертационните трудове глава трета да съдържа само насоки и препоръки. От тази гл.т. по наше мнение параграфите свързани с анализ е по-подходящо да бъдат в глава втора на труда, която по принцип има емпиричен характер.

Отправените критични бележки не омаловажават достойнствата на представения дисертационен труд. Чрез тях се цели да се дадат насоки и препоръки на автора за усъвършенстване на бъдещата му научноизследователска работа.

Бих препоръчала в бъдеще дисертантът да насочи вниманието си към обновяване на жилищния сграден фонд в България и удължаване експлоатационната годност на сградите (предимно панелно строителство). В тази връзка към дисертанта имам следния въпрос: От представените данни в таблица 2 на с. 70 става ясно, че панелните жилища представляват 18,1% от жилищния фонд на България (т.е. те заемат най-голям дял в структурата на жилищния фонд на България след масивните сгради). Тъй като основна част от тях са изградени в периода 1960-1990 г., а експлоатационния им срок е 70 години, какво според Вас ще стане след изтичане на експлоатационния им срок и как ще бъдат задоволени потребностите на населението, което ги обитава?

Интересът към разглежданата проблематика провокира задаването и на следния въпрос: Според Вас надценени ли са жилищните имоти в България и ако е така на какво се дължи това?

8. Заключение

Представеният дисертационен труд **„Развитие на жилищната политика в България“** отговоря на изискванията за присъждане на ОНС „доктор“ съгласно Закона за развитие на академичния състав в Република България и Правилника за прилагането му.

Въз основа на изложеното давам своята **положителна оценка** и препоръчвам на уважаемите членове на научното жури да гласуват **„ЗА“** присъждане на образователната и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност Икономика и управление (Недвижима собственост) на **Марина Станиславова Маринова**.

20.03.2023 г.
гр. Варна

Подпис:



STATEMENT

Written by: Assoc. Prof. Dr. Anna Zhivkova Gospodinova

University of Economics - Varna

Professional field 3.8. Economics

Speciality: Economics and Management (Territorial Planning)

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 No. 196/01.02.2023 of the Vice-Rector for Research and International Affairs at UNWE.

1. Information about the dissertant

The dissertant was trained in the PhD program at the Department of Real Estate, Faculty of Business, UNWE, professional field 3.8. Economics, scientific specialty Economics and Management (Real Estate) according to the Order of the Rector of the UNWE No. 204/04.02.2019. The training was carried out in a doctoral program of independent training during the period 22.01.2019 - 08.02.2023.

2. General characteristics of the presented dissertation

The dissertation has a total length of 220 pages. It includes the following obligatory elements: an introduction of 9 pages, an exposition in three chapters - 149 pages, a conclusion of 3 pages, a bibliography of 15 pages and 11 appendices (38 pages).

The topicality of the issues addressed by the dissertation is conditioned by the fact that the development of the main function of the human life cycle, namely "habitation", is a complex and dynamic process that must be subordinated to important social goals aimed at raising the standard of living of the population and

solving the housing problem. The objectives of this development are precisely the objectives of housing policy. Housing policy is a way of implementing the development of the housing system with a view to meeting the housing needs of the population and solving the housing problem.

In the introduction of the dissertation, the object and subject of the study are clearly defined. The research aim is correctly formulated and specified in six research objectives. The relevance of the topic is also emphasized.

The research thesis is formulated concretely and three working hypotheses are defined.

The content of the dissertation demonstrates the achievement of the stated research objective and the proof of the research thesis.

The dissertation demonstrates a thorough knowledge of the available literature on the topic through the use of a large number and variety of information sources. The bibliography lists a total of 166 titles, including Bulgarian and foreign ones.

The interpretations are illustrated with 49 tables and 61 figures.

3. Evaluation of the obtained scientific and applied results

In our opinion, the following major scientific and applied results can be highlighted in the presented dissertation:

In the first chapter of the dissertation the theoretical and normative aspects of housing policy in Bulgaria and Europe are systematized. A working definition of the term "housing policy" is presented. The role and importance of the "social economy" in the development and promotion of a sustainable housing sector are highlighted. It traces the development of housing policies in some European countries since the end of the Second World War. The legal framework and strategic documents in the field of housing policy in Bulgaria are examined.

The second chapter is devoted to an analysis of the state of the housing stock in Bulgaria since the end of the Second World War. An analysis of the macroeconomic and demographic indicators influencing the development of housing policy in Bulgaria as well as an analysis of the housing situation in Bulgaria towards 2020 is also presented. The methodology of the empirical study is also presented in this part of the paper.

In chapter three, the author analyses data on housing policy through affordable housing and through lending for home purchase. The analysis is carried out based on data obtained by applying the survey method. A comparative analysis of housing policies in Bulgaria and France is also carried out, based on which specific recommendations for improving housing policy in Bulgaria are outlined. Good practices for the development of housing policy through the housing finance system are presented. Specific recommendations for improving

housing policy in Bulgaria are formulated in several areas: legislative and executive power in the Republic of Bulgaria, commercial banks and financial institutions registered with the BNB, private sector participation in state and municipal housing stock.

In order to achieve the author's objective, the dissertation employs historical-logical and descriptive methods, statistical method, survey method, comparative method, system analysis, etc.

The summaries, conclusions and recommendations presented in the dissertation are the basis for claiming that the dissertant Marina Marinova has fulfilled the set goal and objectives.

4. Evaluation of scientific and applied contributions

The scientific and applied contributions made by the dissertant are accepted.

Our assessment of them is as follows:

- Contributions No. 1, 2, 3, 4 and 5 (Abstract, p. 41) - scientific contributions, representing complementation and enrichment of existing theoretical knowledge;

- Contributions No. 6 and 7 (Abstract, p. 41) - scientific and applied contributions related to the formulation of conclusions and recommendations for improving the development of housing policy in Bulgaria.

The scientific and applied contributions presented in the abstract correspond to the statement in the dissertation and to the set aim and objectives and the achieved results.

5. Evaluation of the dissertation publications

Marina Marinova presented seven independent scientific papers on the topic of the dissertation presented at scientific forums in Bulgaria.

The presented publications fulfil 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 submitted abstract is 42 pages in length and summarizes the content of the main structural parts of the dissertation, meeting the requirement for consistency with the dissertation.

7. Critical comments, recommendations and questions

Some critical remarks and recommendations can be addressed to the dissertation.

With regard to the content of the submitted dissertation, I would recommend that in future research the author should stick to a more compact structure of the content rather than excessive sub-paragraphing. Moreover, it is not necessary to bring out and highlight the summaries and main conclusions in the table of contents at the end of each chapter.

In the introduction, the research approaches and methods used are described in great detail.

It is customary in dissertations for chapter three to contain only guidelines and recommendations. From this chapter, in our opinion, the paragraphs related to analysis are more appropriately in chapter two of the thesis, which is generally empirical in nature.

The criticisms made do not detract from the merits of the thesis presented. They are intended to provide the author with guidelines and recommendations for the improvement of his future research work.

I would recommend that in the future the dissertant should focus his attention on the renovation of the residential building stock in Bulgaria and the extension of the service life of the buildings (mainly panel construction). In this regard, I have the following question for the dissertant. It is clear that panel dwellings represent 18.1% of the housing stock in Bulgaria (i.e. they occupy the largest share in the structure of the housing stock in Bulgaria after massive buildings). Since the main part of them were built in the period 1960-1990 and their service life is 70 years, what do you think will happen after their service life and how will the needs of the population that inhabits them be met?

In your opinion, are residential properties in Bulgaria overvalued and if so, what is the reason for this?

8. Conclusion

The submitted dissertation "Housing Policy Development in Bulgaria" meets the requirements for the award of the PhD degree under the Law for the Development of Academic Staff in the Republic of Bulgaria and its Implementing Regulations.

On the basis of the above, I give my positive assessment and recommend the distinguished members of the scientific jury to vote "FOR" to award the educational and scientific degree "PhD" in the professional field 3.8. Economics, doctoral programme "Economics and Management (Real Estate)" to Marina Stanislavova Marinova.

20.03.2023
Varna, Bulgaria

Signature:
/Assoc. Prof. Dr. Anna Zhivkova
Gospodinova /