

УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ

РЕЦЕНЗИЯ

от проф. д.н. Евгени Евгениев, професионално направление 3.8
„Икономика“, катедра „Бизнес администрация и маркетинг“,
Университет по застраховане и финанси

на дисертационен труд за присъждане на научна степен „доктор на науките”
в област на висше образование 3. Социални, стопански и правни науки
професионално направление 3.8. Икономика

Автор: проф. д-р Андрей Боянов Захариев

Тема: „Ревалоризация на жилищата в България: фактори, модели, тенденции“

1. Общо описание на получените материали

Със Заповед № 322 от 24.07.2026 г. на Ректора на Университета по застраховане и финанси чл.-кор. проф. д.ю.н. Борис Велчев съм включен като член на научното жури за провеждането на процедура по защита на дисертационен труд на тема „Ревалоризация на жилищата в България: фактори, модели, тенденции“ за придобиване на научна степен „доктор на науките” в област на висше образование 3. Социални, стопански и правни науки, професионално направление 3.8. Икономика. Автор на дисертационния труд е проф. д-р Андрей Боянов Захариев – кандидат от катедра „Финанси и застраховане“ при УЗФ. В решение от първото заседание на научното жури ми е възложено изготвянето на рецензия.

На по-ранен етап, на основание чл. 5, ал. 2 от Правилата за условията и реда за придобиване на научната степен „доктор на науките“ в УЗФ, с Решение на КС от 23.06.2026 год. на катедра „Финанси и застраховане“ бях определен за вътрешен рецензент на дисертационния труд на кандидата за придобиване на научна степен „доктор на науките“, където дадох положително заключение за стартиране на процедурата.

За рецензиране получих електронни копия от дисертация с обем 390 стр. и автореферат с обем 50 стр., на български език, озаглавени „Ревалоризация на жилищата в България: фактори, модели, тенденции“. Дисертационният труд се състои от 390 страници, вкл. 328 страници основен текст, 30 страници приложения и 32 стр. справки и титул. В основния текст се съдържат 42 фигури и 47 таблици. Използваната

литература обхваща общо 316 източника, в т.ч. 47 на кирилица и 269 на латиница. Като част от автореферата са включени също декларация за оригиналност, списък на авторски публикации по темата на дисертационния труд, справка за съответствие с изискванията на Правилника за прилагане на ЗРАСРБ и наукометрични показатели. Получих и копия от автобиография на кандидата и копие от диплома за научна степен „доктор“. Кандидатът също представя 32 бр. публикации по темата на дисертацията, които са публикувани от него в периода от 2012 до 2026 г., вкл., което свидетелства за устойчиво търсене в дълбочина на изследваната проблематика. Тези 32 публикации са разпределени по показатели, както следва: по показател 6 – четири статии в издания, реферирани и индексирани в Scopus & Web of Science; по показател 7 – двадесет и два броя статии и доклади в нереферирани издания; по показател 8 – две студии в Scopus & Web of Science; и по показател 9 – четири студии в нереферирани издания.

На този етап правя оценка за изключително добра структурираност и организация на документите, което улеснява техния преглед и анализ.

2. Кратки биографични данни за кандидата

На база публична информация от сайта на катедрата представям следните кратки биографични данни за кандидата. Проф. д-р Андрей Боянов Захариев е роден на 19.03.1971 г. Завършва висше образование по икономика, образователно-квалификационна степен „магистър“, в Стопанска академия „Д. А. Ценов“ – Свищов, специалност „Икономика и управление на промишлеността“ (1989–1994 г.). Бил е редовен докторант и хоноруван преподавател към катедра „Финанси и кредит“ в Свищовската академия в периода 1995–1998 г. През 1999 г. придобива образователна и научна степен „доктор по икономика“ във ВАК при Министерския съвет на Република България с дисертационен труд по научна специалност 05.02.05 „Финанси, парично обращение, кредит и застраховка“. С това е изпълнено изискването на чл. 12, ал. 1 от ЗРАСРБ. Академичната кариера на проф. д-р Захариев по йерархията на академичните длъжности започва през 1999 г. като асистент във финансовата катедра на СА „Д. А. Ценов“ – Свищов, последователно избран след конкурси за главен асистент (2000 г.), доцент (2001 г.) и професор (от 10.12.2012 г.). От ноември 2024 г. е гост-професор, а от юни 2025 г. – редовен професор в Университета по застраховане и финанси (УЗФ), София. В УЗФ проф. Захариев преподава по дисциплините „Основи на финансите и икономически теории“, „Финансов риск мениджмънт“, „Управление на портфейл“, „Бизнес планиране“ и

„Европейски проекти и инвестиции“. Ангажиран е и като научен ръководител на трима докторанти от страната и чужбина, зачислени в УЗФ. До постъпването си в УЗФ проф. Захариев е извел до успешна защита общо 18 докторанти, сред които и докторант от Япония.

Проф. д-р Захариев притежава впечатляващ ръководен и организационен опит. Бил е координатор на център за дистанционно обучение (1999–2003 г.), директор на център за магистърско и дистанционно обучение (2003–2007 г.), заместник-ректор по „Магистърско обучение и докторантура“ (2007–2010 г.), ръководител на катедра „Финанси и кредит“ (2012–2015 г. и 2016–2020 г.), както и декан на факултет „Финанси“ (2020–2024 г.) в СА „Д. А. Ценов“. Получил е международно признание като Doctor Honoris Causa на Донецкия национален университет „Васил Стус“, Украйна (2017 г.) и Professor Honorificus на Университет „Артифекс“ в Букурещ (2024 г.). Участвал е в 37 национални и международни проекта, включително по програмите TEMPUS, PHARE, USAID, ERASMUS+ и IMREG. Има 281 публикации, регистрирани в НАЦИД, и 460 публикации, презентации, постери и глави от книги в ResearchGate. В SCOPUS е индексирани с h-index 8 на база 12 статии и 100 цитирания, а в Web of Science – с h-index 5 на база 9 статии и 49 цитирания. Ръководил е и е бил член на редакционни колегии. Двукратно, през 2025 и 2026 г. е определян за гост-редактор на специални тематични броеве на индексирани в Scopus Q1 научно списание.

3. Актуалност на тематиката и целесъобразност на поставените цели и задачи

Оценявам тематиката на дисертационния труд като изключително актуална и значима. Изследването разглежда процеса на ревалоризация на жилищата в България към момента на присъединяването на страната към еврозоната на 1 януари 2026 г. С това събитие завършва дълъг процес на валутна конвергенция, започнал с въвеждането на валутния борд през 1997 г. Авторът прецизно обосновава уникалността на българския случай, изразена в почти три десетилетия фиксирани валутни курсове към германската марка и еврото, което създава специфична институционална среда за изследване на ефектите от валутната интеграция върху пазара на жилища.

С извършеното изследване в дисертационния труд авторът идентифицира и запълва една значителна изследователска празнина, породена от липсата на емпирични модели, които систематично да тестват кои от потенциалните детерминанти на цените на жилищата запазват

обяснителна сила в условията на продължителна валутна конвергенция. Запълването на тази празнина е особено важно, тъй като дава възможност за разширяване на способността на политиците и централните банкери да идентифицират референтните показатели за наблюдение на пазара на жилища при променящи се институционални условия.

Основната цел на дисертацията е да се изследва процесът на ревалоризация на жилищата в България като страна членка на ЕС чрез анализ и оценка на факторите на растежа, моделиране на динамиката на промяната и ускоряването на ценовите корекции. Времевият обхват (2015–2025 г.) е методологично обоснован, тъй като обхваща фазата на интензивна подготовка за членство в еврозоната, пандемичния шок и одобрението за приемане в еврозоната. Формулирани са три работни хипотези и три основни изследователски задачи, съответстващи на трите глави от дисертацията. Считаю, че целите и задачите са поставени коректно и целесъобразно.

4. Познаване на проблема

Видно от представения дисертационен труд, автореферата и публикациите в рамките на процедурата, проф. д-р Андрей Захариев притежава задълбочено познаване на изследваната проблематика. Това се потвърждава от използваните 316 литературни източника (269 на латиница и 47 на кирилица), обхващащи водещи индексирани издания в областта на финансите, жилищния пазар, макроикономическото моделиране и пространствената иконометрия. Особено впечатление прави критичният преглед на научната периодика, който е систематизиран в пет тематично фокусирани групи и обхваща хронологичен период от 1990 г. до днес.

Наред с литературните източници са използвани и обширни емпирични данни от Евростат, НСИ, БНБ и Световната асоциация на производителите на стомана. Познаването на проблематиката се установява и от самото проведено изследване, което е задълбочено и е осъществено чрез подходящо подбран научен инструментариум с 54 предиктора в пет тематични групи. Нямам съмнение относно познаването на проблема от страна на автора, както и относно личното му участие в проведеното изследване. Според мен проф. Захариев е един от водещите учени в тази област на научното познание в България.

5. Методика на изследването

Изследователският инструментариум е детайлно представен във въведението и в трета глава на дисертационния труд. За решаване на

поставените цел и задачи са приложени методите на индукцията и дедукцията, сравнителният анализ, групировка на предиктори, дескриптивна статистика, регресионно-корелационно моделиране, ADF, PP и KPSS тестове за стационарност, авторегресивни интегрирани плъзгащи средни с екзогенни предиктори (ARIMAX) модели, тестове на Ljung–Box, Shapiro–Wilk, Kolmogorov–Smirnov, ARCH LM, както и диагностични проверки за нормалност и устойчивост на моделите.

Особено впечатляваща е разработената оригинална петстъпкова методологична процедура за ARIMAX моделиране, специфично адаптирана за изследване на ускорението на ревалоризацията при малки извадки от тримесечни данни. Методологията интегрира тройно тестване за стационарност с правило на мнозинството, непараметричен тест на Крускал–Уолис за сезонност, итеративна поетапна процедура за подбор на предиктори, параметрична оценка и пълен набор от диагностични тестове. По мое мнение използваната методология е нов момент в изследването на проблема, при това коректно подбрана, описана и в пълна степен допринася за реализирането на поставените изследователски задачи.

6. Характеристика и оценка на дисертационния труд

Дисертационният труд е представен на български език с общ обем от 390 страници, от които 328 страници основен текст. Структуриран е в три глави, предшествани от въведение и завършващи със заключение, приложения и библиография. Трудът съдържа богат илюстративен компонент – 42 фигури, 47 таблици и 9 приложения.

Във **въведението** коректно са дефинирани актуалността, обектът, предметът, водещата изследователска теза, работните хипотези, целта, задачите, методологията и ограничителната рамка на изследването. Обект на изследването са жилищата в България като фундамент на богатството на домакинствата, акселератор на растежа и показател за благосъстоянието на обществото. Предметът е ревалоризацията на жилищата в България в периода 2015–2025 г. през призмата на иконометричното моделиране на ценовите корекции и факторите за ускоряване на растежа.

Глава първа е озаглавена „Критична оценка на факторите за ревалоризация на жилищата – теоретико-приложни открития“. Тя има теоретично-аналитичен характер и разгръща обстоен критичен синтез на академичната литература в индексирания научна периодика. Авторът предлага оригинална многокритериална аналитична рамка за групиране на изследванията в пет тематични области: чувствителност спрямо лихвените равнища, еластичност на търсенето и предлагането, кредитни условия и

ипотечни пазари, регионална неравномерност и ефективност на политиките за пазарна регулация. Разработена е и петпериодна хронологична периодизация на академичния анализ на жилищните цени (1990 г.–днес). Особено ценен е критичният анализ на научните изследвания относно цените на жилищата в България, систематизиращ дванадесет индексирани изследвания за периода 2003–2026 г. Направеното в глава първа е с характер на теоретични обобщения на големи научно-приложни проблеми, пряко свързани с богатството на домакинствата като основен компонент от „Богатството на народите“ на Адам Смит.

Глава втора е озаглавена „Изследване факторите за ревалоризация на жилищата в България“ и представя емпиричния анализ на 54 предиктора, систематизирани в пет тематични групи: макроикономика и трудов пазар; услуги по придобиване на жилища и строителство; разходи за енергоснабдяване и комунални услуги; предлагане на ново строителство; кредитни условия и инвестиционни алтернативи. Проведени са дескриптивна статистика, корелационен анализ и авторски алфа-бета сравнителен анализ на единичните регресионни зависимости за 41 тримесечия (2015Q4–2025Q4). Впечатляващи са обемът и прецизността на анализа, който обхваща три зависими променливи (GHPI, HPIND и HPIED) и 54 предиктора. Включен е и ценен пазарен анализ на глобалните тенденции в производството и търсенето на стомана.

Глава трета „Емпирично изследване на ревалоризацията на жилищата в България в периода 2015–2025 година“ може да се оцени като ядрото на дисертацията. В нея са конструирани и верифицирани три самостоятелни ARIMAX модела за трите измерения на индекса на жилищните цени. Моделът ARIMAX(0,2,1) за GHPI идентифицира три ключови детерминанта (WSMSRD, TIN и ICEL) при стационарен $R^2 = 0,727$ и MAPE = 1,026%. Моделът ARIMAX(1,2,0) за HPIED включва четири предиктора при $R^2 = 0,735$. Моделът ARIMAX(1,1,0) за HPIND разкрива четири предиктора при $R^2 = 0,418$. Всички модели преминават успешно пълен комплект диагностични тестове за автокорелация, нормалност и ARCH ефекти. Особено значим е изводът, че традиционните макроикономически агрегати (БВП, износ, внос, лихвен процент) не проявяват статистическа значимост, а водещи детерминанти са секторно специфичните фактори. Направеното в глава трета е с характер на решения на големи научноприложни проблеми, които съответстват на съвременните постижения и представляват значителен и оригинален принос в науката.

Заклучението обобщава основните научни резултати и формулира девет приноса, както и десет насоки за бъдещи изследвания.

Издазът и стилът в дисертационния труд са ясни и точни, като е използван адекватен академичен стил. Приложени са множество методи за визуализация на данните с таблици и графики, което значително улеснява възприемането на резултатите. В основната част на труда са постигнати добри логически връзки между отделните структурни елементи.

7. Приноси и значимост на разработката за науката и практиката

В дисертационния труд се откриват значими научни и научно-приложни приноси, които авторът е извел синтезирано в самостоятелен структурен елемент. Приемам и потвърждавам формулираните девет приноса на автора, както следва:

1) Разработена е оригинална многокритериална аналитична рамка за критичен синтез на академичната литература за факторите на жилищното ценообразуване, обединяваща пет тематично фокусирани групи за оценка на изследванията.

2) Предложена е оригинална петпериодна хронологична периодизация на академичния анализ на жилищните цени от 1990 г. до днес и е разработена авторска систематизация на научните приноси за жилищния пазар в България.

3) Разработена и верифицирана е оригинална теоретична рамка, която позиционира жилищата едновременно в петкомпонентната систематизация на националното богатство по елементи и в трислойната му структура по икономически агенти.

4) Разработен и верифициран е оригинален методологичен подход за едновременна параметрична оценка на два алтернативни единични регресионни модела (алфа-бета сравнителен анализ), приложен към 54 предиктора и три зависими променливи.

5) Пионерно за българската научна литература е изградена и верифицирана комплексна регресионно-корелационна рамка, систематизираща 54 предиктора в пет тематични групи, и е установена емпиричната йерархия на тяхното въздействие върху трите измерителя на индекса на жилищните цени в България.

6) Въз основа на сравнителен анализ на HPI за всички 27 страни членки на ЕС е установено, че нарастването на жилищните цени в България е 2,2 пъти по-високо от средното за ЕС-27, като са идентифицирани специфичните институционални фактори на ускорената ревалоризация.

7) Разработена и приложена е оригинална петстъпкова методологична процедура за ARIMAX моделиране, специфично адаптирана за изследване

на промяната и ускорението на ревалоризацията на жилищата при малки извадки от тримесечни данни.

8) За пръв път в българската научна литература са конструирани и верифицирани три самостоятелни ARIMAX модела за трите измерения на индекса на жилищните цени – GHPI, HPIED и HPIND.

9) Идентифицирани са секторно-специфичните детерминанти на ускорената ревалоризация на жилищата в България и емпирично са отхвърлени агрегираните макроикономически показатели като статистически значими ценови предиктори.

Така формулираните приноси се явяват новост в научното изследване и имат както теоретично, така и съществено практико-приложно значение за институционалното разработване на политики, макропруденциалното регулиране и наблюдението на финансовата стабилност при новия валутен режим, свързани с основен компонент на богатството и ключово обезпечение при ипотечното кредитиране.

8. Преценка на публикациите по дисертационния труд

В рамките на процедурата проф. д-р Андрей Захариев е анонсирал за рецензиране в рамките на процедурата общо 32 публикации по темата на дисертацията, от които: 4 статии и доклади в издания, реферирани и индексирани в Scopus & Web of Science (показател Г6 – 25.29 точки); 22 статии и доклади в нереферирани списания с научно рецензиране или в редактирани колективни томовете (показател Г7 – 150.33 точки); 2 студии в издания, реферирани и индексирани в Scopus & Web of Science (показател Г8 – 18.75 точки) и 4 студии в нереферирани списания (показател Г9 – 40.50 точки). Общо по група Г кандидатът е събрал 234.87 точки при изискуеми 100. Преценявам публикациите като тематично свързани с проблематиката на дисертационния труд, хронологично позиционирани в 15 издателски години и покриващи всички ключови аспекти на изследването. Впечатлява фактът, че сред най-актуалните публикации от 2026 г. са и две студии, индексирани в първи квартал на Scopus & Web of Science.

9. Преценка за изпълнение на минималните национални изисквания

Видно от приложената наукометрична справка, както и от списъка с публикации и цитирания, е че минималните национални изисквания за придобиване на научната степен „доктор на науките“ са изпълнени в пълна степен, като отчитаме и значително надхвърляне в точково измерение. По конкурса проф. д-р Андрей Захариев се явява с научна продукция с

еквивалент от 1134.87 точки. Те са разпределени, както следва: Група А, показател 1 – 50 точки (изискуеми 50); Група Б, показател 2 – 100 точки (изискуеми 100); Група Г, показатели 6, 7 и 8 – 209.36 точки (изискуеми 100); Група Д, показател 11 – 750 точки (изискуеми 100, вкл. 50 цитирания в Scopus & Web of Science). Надхвърлянето на изискванията в групи Г и Д е особено съществено и свидетелства за висока публикационна активност и цитируемост. Последното се подкрепя и от впечатляващото ниво от 100 цитирания в Scopus и h-индекс 8, което е сред най-високите за учените в страната в професионално направление 3.8 Икономика. Считаю, че кандидатът напълно отговаря на изискванията на чл. 12 от ЗРАСРБ. Със своята дисертация, автореферат и 32 публикации по темата, той категорично постига съответствие на регулацията, че „Дисертационният труд за придобиване на научната степен „доктор на науките“ трябва да съдържа теоретични обобщения и решения на големи научни или научноприложни проблеми, които съответстват на съвременните постижения и представляват значителен и оригинален принос в науката“ (чл. 12, ал. 4 от ЗРАСРБ).

10. Лично участие на кандидата

Нямам съмнение относно личното участие на автора при осъществяването на изследването и реализираните чрез него научни и научно-приложни приноси. Дисертационният труд е изготвен самостоятелно, което се потвърждава от представената декларация за оригиналност. Не съм установил плагиатство по законоустановения ред. При даването на ход в катедрата е направена проверка чрез съответна система, където са отчетени категорични показатели за оригиналност. Коректно са цитирани информационните и библиографски източници. Използвани са актуални верифицирани данни от признати международни и национални статистически институции.

11. Автореферат

Представеният автореферат е с обем от 50 печатни страници (приравнени към 75 стандартни страници). Той успешно представя основните моменти от дисертационния труд, включително актуалността, обекта, предмета, тезата, работните хипотези, целта, задачите, методологията и ограничителната рамка на изследването. Авторефератът включва също съдържанието на дисертационния труд, синтезирано изложение на трите глави, списък на научните и научно-приложните приноси, насоки за бъдещи изследвания, справка за авторските публикации

и наукометрични показатели. Считам, че авторефератът е изчерпателен и точно отразява съдържанието и приносите в дисертационния труд.

12. Критични забележки и препоръки

Дисертационният труд е с високо научно качество и не предизвиква съществени критични бележки. Въпреки това бих отправил няколко препоръки с конструктивен характер за бъдещата изследователска работа на автора:

Първо, разширяването на времевия обхват на изследването след 2026 г. би позволило верификация на моделите в условията на пълноправно членство в еврозоната и оценка на дългосрочните ефекти от валутната интеграция.

Второ, включването на регионални данни (по статистически райони и областни центрове) в бъдещи изследвания би обогатило анализа, предвид установената от автора регионална неравномерност на жилищните пазари.

Трето, прилагането на атрибутивни (хедонични) модели за ценообразуване, каквито авторът сам е идентифицирал като приоритетна методологична ниша, би допълнило картината от факторни влияния.

Тези забележки имат по-скоро препоръчителен характер и не поставят под въпрос качеството и приносния характер на дисертационния труд.

13. Лични впечатления

Познавам проф. д-р Андрей Захариев като утвърден и уважаван учен с богат академичен опит и значими международни контакти. Неговият професионален път, включващ ръководни позиции във висше училище, участие в десетки национални и международни проекти и обширна публикационна активност, свидетелстват за висока академична компетентност и отдаденост на науката. Считам, че проф. д-р Захариев е високо мотивиран и прецизен изследовател, способен да провежда самостоятелни научни изследвания на най-високо ниво. С неговото включване в екипа на катедра „Финанси и застраховане“ Университета по застраховане и финанси определено добави стойност и постигна подобрение в редица наукометрични показатели.

14. Препоръки за бъдещо използване на дисертационните приноси и резултати

Препоръчвам след успешна защита дисертационният труд да бъде публикуван като монография, което би допринесло за международната видимост на резултатите. Конструираният ARIMAX модели могат да намерят пряко приложение в аналитичните звена на Българската народна банка и Комисията за финансов надзор за мониторинг на жилищния пазар и макропруденциално регулиране при новия валутен режим. Авторската методология за алфа-бета сравнителен анализ може да бъде използвана в учебния процес, да послужи като основа за бъдещи докторски изследвания, както и да бъде настолен алманах за посредниците в сектора на сделките с жилища.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Дисертационният труд на тема „Ревалоризация на жилищата в България: фактори, модели, тенденции“ съдържа значими научни и научно-приложни резултати и отговаря на изискванията на Закона за развитие на академичния състав в Република България (ЗРАСРБ) и Правилника за прилагане на ЗРАСРБ. Представените материали и дисертационни резултати съответстват на специфичните изисквания на Правилата за условията и реда за придобиване на научната степен „доктор на науките“ в Университета по застраховане и финанси.

Дисертационният труд показва, че кандидатът проф. д-р Андрей Боянов Захариев притежава задълбочени теоретични знания и професионални умения по професионално направление 3.8. Икономика, като демонстрира качества и способности за самостоятелно провеждане на научни изследвания на високо равнище.

Във връзка с гореизложеното давам положителна оценка за проведеното изследване, представено от рецензираните по-горе дисертационен труд, автореферат, публикации, резултати и приноси, и **предлагам на почитаемото научно жури да присъди научна степен „доктор на науките“ на проф. д-р Андрей Боянов Захариев в област на висше образование 3. Социални, стопански и правни науки; професионално направление 3.8. Икономика.**

10.08.2026 г.

Рецензент:

Проф. д.н. Евгени Евгениев