

РЕЦЕНЗИЯ

от проф. д-р Силвия Трифонова – катедра „Финанси“ при УНСС
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 на дисертационния труд:

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

1. Общо представяне на получените материали

С Заповед № 322 от 24.07.2026 г. на Ректора на Университета по застраховане и финанси чл.-кор. проф. д.ю.н. Борис Велчев съм включена като член на научното жури за провеждане процедурата 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 Университет по застраховане и финанси (УЗФ).

Комплектът материали, представен от проф. Захариев, включва документите съгласно приложения опис: автобиография, копие от дипломата за образователно-квалификационна степен „доктор”, декларация за оригиналност и достоверност, справка за изпълнение на минималните национални изисквания за придобиване на научна степен „доктор на науките“ в професионално направление 3.8 Икономика, списък на публикациите по темата на дисертационния труд, електронни копия на публикациите по темата, резюмета на публикациите по темата в електронен вид, списък на всички публикации в седем раздела, надлежно вписани в НАЦИД, с посочен пълнотекстов достъп в портали за отворена наука, справка с 50 броя цитирания в Scopus/Web of Science на реферираните публикации на кандидата от други автори, вкл. линк към профил в Google Scholar с над 1000 цитирания, както и авторска справка за приносите в дисертационния труд.

Кандидатът проф. Андрей Захариев е представил общо 32 броя публикации:

- по показател 6 – 4 /четири/ статии в издания, реферирани и индексирани в Scopus/Web of Science;
- по показател 7 – 22 /двадесет и два/ броя статии и доклади в нереперирани издания;
- по показател 8 – 2 /две/ студии в Scopus/Web of Science;
- по показател 9 – 4 /четири/ студии в нереперирани издания.

За целите на изготвяне на рецензията получих в електронен вид дисертационния труд (390 стр.) и автореферата (50 стр.), написани на български език, под заглавие „Ревалоризация на жилищата в България: фактори, модели, тенденции“.

Дисертационният труд е в общ обем от 390 страници, от които 328 страници основен текст, 30 страници приложения и 32 страници справки и титулна част. Основният текст съдържа 42 фигури и 47 таблици, а използваната литература наброява общо 316 източника, в т.ч. 47 на кирилица и 269 на латиница.

В автореферата са представени декларация за оригиналност, списък на авторските публикации по темата на дисертационния труд, справка за съответствие с изискванията на Правилника за прилагане на ЗРАСРБ, наукометрични показатели и автобиография.

Намирам представеният по конкурса комплект материали за напълно отговарящ на нормативните изисквания за присъждане на научната степен „доктор на науките“. Материалите са подредени изключително ясно, прегледно и системно, което много улеснява тяхното проучване и анализ.

2. Кратки биографични данни за кандидата

Кратките биографични сведения за кандидата по-долу се основават на публично достъпна информация от сайта на катедрата.

Проф. д-р Андрей Боянов Захариев е роден гр. Видин през 1971 г. Висше образование по икономика в ОКС „Магистър“ придобива в СА „Д. А. Ценов“ – Свищов, специалност „Икономика и управление на промишлеността“. През 1999 г. защитава дисертационен труд по научна специалност 05.02.05 „Финанси, парично обръщение, кредит и застраховка“ и придобива ОНС „доктор по икономика“ във ВАК при Министерския съвет на Република България, с което е изпълнено изискването на чл. 12, ал. 1 от ЗРАСРБ. Академичното му развитие преминава през длъжностите асистент (1999 г.) в СА „Д. А. Ценов“, Свищов, 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. – хабилитиран преподавател и професор в Университета по застраховане и финанси (УЗФ), София. В УЗФ води академични курсове пред бакалаври и магистри по „Основи на финансите и икономически теории“, „Финансов риск мениджмънт“, „Управление на портфейл“, „Бизнес планиране“ и „Европейски проекти и инвестиции“.

Проф. д-р Захариев разполага и с впечатляващ управленски и организационен опит. Заемал е длъжностите заместник-ректор по „Магистърско обучение и докторантура“ (2007–2010 г.), ръководител на катедра „Финанси и кредит“ (2012–2015 г. и 2016–2020 г.) и декан на факултет „Финанси“ (2020–2024 г.) в СА „Д. А. Ценов“.

Ползва се с международно признание, сред което Doctor Honoris Causa на Донецкия национален университет „Васил Стус“, Украйна (2017 г.) и Professor Honorificus на Университет „Артифекс“, Букурещ (2024 г.). Взел е участие в близо 40 национални и международни проекта, вкл. по програмите TEMPUS, PHARE, USAID, ERASMUS+ и IMREG.

Има регистрирани към, датата на откриване на процедурата, 281 публикации в НАЦИД.

В Scopus е индексирен с h-индекс 8 (12 статии, 100 цитирания), а в Web of Science – с h-индекс 5 (9 статии, 49 цитирания).

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

Тематиката на дисертационния труд е с безспорна актуалност и значимост. Изследването разглежда процеса на ревалоризация на жилищата в България към момента на присъединяването на страната към Евронзоната на 1 януари 2026 г., с което събитие завършва дългият процес на валутна конвергенция, започнал с въвеждането на режима на паричен съвет на 1 юли 1997 г.

Както се посочва от автора, уникалността на българския валутен преход се определя от почти три десетилетия фиксирани валутни курсове към германската марка и еврото. Последното е причина за специфична институционална среда за изследване на ефектите от валутната интеграция върху пазара на жилищата в страната.

Авторът идентифицира значима изследователска празнина – липсата на емпирични модели, които систематично да тестват кои от многото потенциални детерминанти на цените на жилищата запазват обяснителна сила в условията на продължителна валутна конвергенция. Въпреки че съществуват проучвания на пазарите на жилища в отделни източноевропейски страни, те рядко използват поетапен подход за избор на

фактори от широк спектър от променливи и още по-рядко обхващат периода непосредствено преди и по време на присъединяването към Еврозоната.

Тази празнина е особено важна, тъй като ограничава способността на отговорните институции и полиси-мейкъри да идентифицират референтните показатели за оценяване и изследване на пазара на жилища при променящи се институционални условия.

Обект на научното изследване са жилищата в България като фундамент на богатството на домакинствата, акселератор на растежа и показател за благосъстоянието на обществото. За предмет на дисертационния труд е определена ревалоризацията на жилищата в България в периода 2015-2025 г. през призмата на иконометричното моделиране на ценовите корекции и факторите за ускоряване на растежа.

За основна цел на дисертацията е поставено изследването на процеса 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 на изследването (2015–2025 г.) е методологично обоснован.

Водещата изследователска теза гласи, че в процеса на кохезия на страната и догонващ растеж на икономиката, България, като страна-членка на ЕС, постига ревалоризация на жилищата, измерена чрез общия индекс на цените на жилищата и съставните субиндекси, което се дължи на влиянието на уникални за страната фактори, подкрепени от акселериращото влияние на приемането на страната в Еврозоната. В хода на направеното научно изследване тази водеща изследователска теза е потвърдена.

Авторът формулира три работни хипотези и три основни изследователски задачи, които прецизно съотнася към трите глави от дисертацията:

Първа работна хипотеза: Чрез проучване на научни изследвания и академичната литература в индексирания научна периодика, могат да се установят както групировки от детерминанти на динамиката на цените на жилищата с глобална валидност, така и предиктори с национални и пространствено-регионални проявления, чиято посока и сила на влияние се определят чрез еволюционно надграждани методически инструменти.

Втора работна хипотеза: Оценяването на ревалоризацията на цените на жилищата в България, измерена чрез общия индекс на цените на жилищата и неговите субиндекси на съществуващите и новите жилища чрез показателите на дескриптивната статистика и регресионно-корелационното моделиране извежда зависимости с разнообразна метрика, описваща

устойчив процес на нарастване с акумулирани позитивни ефекти от членството в ЕС и приемането на страната в Еврозоната от 1 януари 2026 г.

Трета работна хипотеза: Тенденцията на нарастване на цените на жилищата в България има своя кохезионен контекст в среда ЕС27, но и строго национален набор от комбинации на въздействия на стационарни детерминанти със статистически значими въздействия, подкрепени от инерционното влияние на сезонния и/или авторегресионния компонент в изведените ARIMAX модели, които ускоряват ревалоризацията преди и по време на одобрението на страната за приемане в Еврозоната.

Целите, задачите, изследователската теза, работните хипотези и актуалността изцяло отговарят на високите стандарти на дисертационен труд за научна степен „доктор на науките“.

4. Познаване на проблема

Видно от представения дисертационен труд, автореферата и публикациите в рамките на процедурата, проф. д-р Андрей Захариев притежава изключително задълбочено познаване на изследваната проблематика.

Дисертационният труд притежава безспорни качествени научни достойнства, изключителна дълбочина на анализа, методическа издръжаност и широки възможности за приложение във финансово-икономическата практика.

Проведеното научно изследване се отличава с иновативен характер, комплексност, многопластовост на изложението, задълбоченост във всеки изследван проблем и приложен авторов критичен анализ. Изключително впечатление прави, че авторът прецизно е подбрал и използвал много богат изследователски инструментариум върху 54 предиктора в пет тематични групи, с което е постигнал дълбочина и разширяване на научното познание върху основен компонент от богатството на домакинствата и икономиката като цяло. Личното участие на автора не буди съмнения и се подкрепя от неговата многогодишна публикационна активност по проблематиката на дисертационния труд.

Познаването на проблематиката ясно се потвърждава и от използваните и цитирани 316 литературни източници (269 на латиница и 47 на кирилица), обхващащи научни публикации във водещи индексирани издания в областта на финансите, жилищния пазар, макроикономическото моделиране и пространствената иконометрия.

Направеният от автора критичен анализ и синтез на научната периодика, систематизиран в пет тематично фокусирани групи с хронологичен период от 1990 г. до днес, е с изключителна актуалност и

полезност за финансово-икономическата наука. До момента не съм срещала толкова ясен, систематизиран и задълбочен анализ по тази проблематика. Това ясно свидетелства за наличието на научно изграден кандидат по конкурса за научната степен „доктор на науките“.

5. Методика на изследването

За решаване на поставените цел и задачи в дисертационния труд кандидатът е приложил многообразие от научноизследователски методи и подходи, както теоретико-методологични, така и иконометрични, а именно: метод на индукция и дедукция, сравнителен анализ, групировка на предиктори, дескриптивна статистика, регресионно-корелационно моделиране, тестове за стационарност (ADF, Phillips-Perron и KPSS), авторегресионни интегрирани модели с плъзгащи се средни (ARIMA) с екзогенни предиктори, тестове на Ljung–Box, Shapiro–Wilk, Kolmogorov–Smirnov, ARCH LM, както и диагностични проверки за нормалност и устойчивост на моделите. Използваните софтуерни продукти от автора са IBM SPSS, R, MS Excel.

Този богат изследователски инструментариум е подробно изложен във въведението и в трета глава на труда. По мое мнение, използваната от автора методология е коректно подбрана, описана и в пълна степен допринася за реализирането на поставената цел и изследователски задачи, и за проверка на формулираните изследователски хипотези.

Особено впечатляваща е разработената от автора оригинална петстъпкова методологична процедура за ARIMAX моделиране, специфично адаптирана за изследването на ускорението на ревалоризацията при малки извадки от тримесечни данни, която 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.

6. Характеристика и оценка на дисертационния труд

Дисертационният труд е написан на български език и има общ обем от 390 страници, от които 329 страници основен текст, без да броим библиографията. Трудът има класическа структура, която се състои от три логически свързани отделни глави. С въведението, заключението, приложенията и библиографията е постигната завършеност на научното изследване.

Библиографията обаче не е посочена след заключението, а след приложенията, което не е обичайна практика за подобни научни разработки.

При това библиографията е представена не в класическа 1.5 разредка, а в единична. Ако се добави обемът на библиографията към общия обем на труда и тя се преформатира в 1.5 разредка, общият обем на труда на практика ще стане доста по-голям от 390 страници.

След библиографията са представени: справка за номенклатурата от авторските публикации по темата на дисертационния труд, справка за съответствие с изискванията на Правилника за прилагане на Закона за развитие на академичния състав в Република България (ППЗРАСРБ) за придобиване на научна степен „доктор на науките“ в професионално направление 3.8 Икономика, и декларация за оригиналност.

В дисертационния труд се съдържат 42 фигури, 47 таблици и 9 приложения за илюстриране на авторовите тези и постановки.

Въведението коректно очертава актуалността, обекта, предмета, водещата изследователска теза, работните хипотези, целта, задачите, методологията и ограниченията на изследването.

Глава първа, озаглавена „Критична оценка на факторите за ревалоризация на жилищата – теоретико-приложни открития“, е с теоретично-аналитичен характер и представя изключително обстоен и критичен преглед на академичната литература в индексирания научна периодика. Проучената в детайли в значителен обем и методологична зрялост научна литература представя многоаспектно изследване на ключовите фактори, обуславящи ценовите колебания на жилищните имоти, с ударение върху лихвените нива, динамиката на търсенето и предлагането, кредитните и макроикономическите условия, при значителна регионална неравномерност.

На тази основа авторът предлага собствена многокритериална аналитична рамка, групираща изследванията в пет тематични области, както следва: чувствителност спрямо лихвените нива, еластичност на търсенето и предлагането, кредитни условия и ипотечни пазари, регионална неравномерност и ефективност на регулаторните политики. Предложена е от автора и петпериодна хронологична периодизация на академичния анализ на жилищните цени (1990 г. – днес). Особено ценен е критичният преглед на изследванията за цените на жилищата в България, обхващащ дванадесет индексирани публикации за периода 2003–2026 г. Съдържанието на глава първа има характер на теоретично обобщение на мащабни научно-приложни проблеми, пряко свързани с богатството на домакинствата.

В Глава втора, озаглавена „Изследване факторите за ревалоризация на жилищата в България“, на първо място се прави анализ на тенденциите в баланса на жилищния фонд в България в периода 2015-2024 г. и на

европейския пазар като бенчмарк за България. На база на направен аналитичен преглед на съвременните изследвания върху детерминантите на цените на жилищата, във втора глава се представя детайлна обосновка за тяхното групиране. Авторът провежда първичен регресионно-корелационен анализ и моделиране с паралелна оценка чрез инструментите на дескриптивната статистика на тяхното влияние върху трите измерителя на цените на жилищата в България – общия индекс на цените на жилищата (GHPI), индекса на цените на съществуващите жилища (HPIED) и индекса на цените на новопостроените жилища (HPIND).

Авторът прилага подробен емпиричен анализ на 54 предиктора, обединени в 5 тематични групи: макроикономика и трудов пазар; услуги по придобиване на жилища, строителство, основен ремонт и поддръжка; разходи за енергоснабдяване и комунални услуги; предлагане на ново строителство; кредитни условия и инвестиционни алтернативи. Извършени са дескриптивен статистически анализ, корелационен анализ и авторски алфа-бета сравнителен анализ на единичните регресионни зависимости за 41 тримесечия (2015Q4–2025Q4). Обемът и прецизността на анализа, обхващащ три зависими променливи (GHPI, HPIND и HPIED) и 54 предиктора, заслужават висока научна оценка. Включен е и полезен пазарен преглед на глобалните тенденции в производството и търсенето на стомана.

Глава трета, озаглавена „Емпирично изследване на ревалоризацията на жилищата в България в периода 2015–2025 година“, е ядрото на дисертационния труд. На базата на акумулираните и групирани национални данни за предикторите, е обоснован авторовият методологичен подход и е специфициран основен иконометричен модел на авторегресивна интегрирана плъзгаща се средна с екзогенни предиктори (ARIMAX) за оценяване ревалоризацията на жилищата в България.

Авторът е разработил и верифицирал три самостоятелни ARIMAX модели за трите индекси на жилищните цени. Моделът ARIMAX(0,2,1) за GHPI извежда три ключови детерминанти (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 $R^2 = 0.735$, а моделът ARIMAX(1,1,0) за HPIND – четири предиктора при $R^2 = 0.418$. Последователно са представени резултатите от анализа, включително статистическите характеристики на ARIMAX моделите за трите индекса, придружени с оценките на отделните фактори. Всички модели са проверени за пълния комплект диагностични тестове за автокорелация, нормалност и ARCH ефекти, които тестове са преминати успешно. Авторът е приложил критичен анализ на постигнатите тези и констатации в светлината на теоретичните очаквания, институционалния аспект и финансово-

икономическите въздействия на селектираните в моделите предиктори върху трите жилищни индекса.

Особено съществен е изводът, че традиционните макроикономически агрегати (БВП, износ, внос, лихвен процент, брой безработни и други свързани) не проявяват статистическа значимост като ценови предиктори, докато водещи се оказват секторно-специфичните фактори. Съдържанието на глава трета има характер на решение на мащабни научно-приложни проблеми, съответстващи на съвременните научни постижения и представляващи значим и оригинален принос в науката.

Чрез заключението авторът успешно обобщава основните резултати от изследването и формулира девет приноса, както и десет насоки за бъдещи изследвания. Навсякъде в дисертационния труд е изведено личното мнение на автора и е направен задълбочен критичен анализ. Изложението е ясно и прецизно, изпълнено в подходящ академичен стил на достъпен език и научна терминология. Научният труд постига обогатяване на научното познание и валидиране на работните хипотези като разкрива в дълбочина процеси и детерминанти, засягащи цените на жилищата и траекториите за тяхната ревалоризация. Богатият набор от таблици и графики значително улеснява възприемането на резултатите. Между отделните компоненти на дисертационния труд има строга връзка, логика и баланс. Резултатите от научното изследване са представени разбираемо, както за научна аудитория, така и за практики, без да се жертва нито прецизността, нито яснотата при интерпретирането им.

Дисертационният труд на проф. Захариев позволява да бъде идентифицирана и запълнена една значителна изследователска празнина, породена от липсата на емпирични модели, които систематично тестват кои от потенциалните детерминанти на цените на жилищата запазват своята обяснителна сила в условията на продължителна валутна конвергенция. Запълването на тази празнина е с характер на научна новост като разширява инструментариума и възможностите пред политиците и централните банки за наблюдение на пазара на жилищата при променяща се институционална среда.

7. Приноси и значимост на разработката за науката и практиката

Дисертационният труд съдържа значими научни и научно-приложни приноси, които авторът е обособил в самостоятелен раздел. Приемам и потвърждавам формулираните от автора приноси в следния вид:

- 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 индексите на цените на жилищата (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 ЕС27, 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 – общ индекс на цените на жилищата GHPI, индекс на цените на жилищата за съществуващи жилища (HPIED) и индекс на цените на жилищата за нови жилища (HPIND).

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

Чрез така формулираните приноси се демонстрират категорични достойнства на научното изследване в теоретико-методологичен и в практико-приложен аспект.

8. Преценка на публикациите по дисертационния труд

В хода на процедурата проф. д-р Андрей Захариев е представил за оценка общо 32 публикации по темата на дисертацията, от които:

- 4 статии и доклади в издания, реферирани и индексирани в Scopus и Web of Science (показател Г6 – 25.29 точки);
- 22 статии и доклади в нереферирани списания с научно рецензиране или в редактирани колективни томове (в т.ч. 10 самостоятелни) (показател Г7 – 150.33 точки);
- 2 студии в издания, реферирани и индексирани в Scopus и Web of Science (показател Г8 – 18.75 точки);
- 4 студии в нереферирани списания (в т.ч. 2 самостоятелни) (показател Г9 – 40.50 точки).

Общо по група Г кандидатът е събрал 234.87 точки при изискуеми 100 точки. Публикациите на проф. Захариев съответстват тематично на проблематиката на дисертацията, те покриват основните аспекти на изследването, като са датирани при публикуването си в период, съпоставим с времевата рамка на изследването.

9. Преценка за изпълнение на минималните национални изисквания

Приложената наукометрична справка, списъкът на публикациите и цитиранията на кандидата показват, че минималните национални изисквания за придобиване на научната степен „доктор на науките“ са изпълнени напълно и надхвърлени в значителна степен.

Кандидатът е събрал общо 1134.87 точки, разпределени, както следва:

- Група А, показател 1 – 50 точки (изискуеми 50);
- Група Б, показател 2 – 100 точки (изискуеми 100);
- Група Г, показатели 6, 7, 8 и 9 – 234.87 точки (изискуеми 100);
- Група Д, показател 11 – 750 точки (изискуеми 100, вкл. 50 цитирания в Scopus & Web of Science).

Кандидатът покрива изцяло изискванията на чл. 12 от ЗРАСРБ.

Особено показателно за високата му публикационна и цитируема активност е значителното надвишаване на нормативите по групи Г и Д, подкрепено и от впечатляващите 100 цитирания в Scopus при h-индекс 8 – резултати сред най-добрите за учени от професионално направление 3.8 Икономика в страната.

С представените дисертационен труд, автореферат и 32 публикации по темата той по недвусмислен начин доказва съответствие с изискването дисертационният труд за придобиване на научната степен „доктор на

науките“ 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), което е най-важното нормативно изискване за достигане на това най-високо ниво на научно развитие.

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 установила плагиатство по законоустановения ред, за което свидетелства и изричната справка от УЗФ. Информационните и библиографските източници са цитирани прецизно, а в изследването са включени актуални емпирични данни, публикувани от утвърдени международни и национални статистически институции.

11. Автореферат

С обем от 50 страници, авторефератът представя в синтезиран вид съдържанието на дисертацията, кратко изложение на трите глави, списък на научните и научно-приложните приноси, насоки за бъдещи изследвания, справка за авторските публикации по темата на дисертацията, съответствие с изискванията на ППЗРАСРБ за придобиване на научна степен „доктор на науките“ в професионално направление 3.8 Икономика, и декларация за оригиналност. В него са застъпени всички основни компоненти на изследването – актуалността, обектът, предметът, тезата, работните хипотези, целта, задачите, методологията, ограниченията, и генерираните научни резултати и изводи. Считаю, че авторефератът е пълен и вярно отразява съдържанието и научните и научно-приложните приноси на дисертационния труд.

12. Критични забележки и препоръки

Дисертационният труд е разработен на най-високо научно ниво. В него не се откриват съществени критични забележки. С характер на препоръки за бъдещата изследователска работа на автора се посочват:

Първо, прилагането на атрибутивни (хедонични) модели за ценообразуване – ниша, посочена от самия автор като методологически приоритет – би допълнила картината на факторните влияния.

Второ, регионалната неравномерност на жилищните пазари, установена от автора, е основание в бъдещите изследвания да се включат и данни по статистически райони и областни центрове.

Трето, разширяването на времевия хоризонт след 2026 г. би позволило проверка на моделите при пълноправно членство в Еврозоната и оценка на дългосрочните ефекти от паричната интеграция.

13. Лични впечатления

Познавам лично проф. д-р Андрей Захариев в неговата над 30-годишна кариера от млад учен до утвърден изследовател. Неговите научни постижения винаги са ме впечатлявали и продължават да ме впечатляват и да бъдат пример за следване. Професионалният му път с редица отговорни ръководни позиции във висше училище, участие в десетки национални и международни проекти, и системна публикационна активност, е знак за висока академична подготовка и посветеност на науката.

Само за последните две издателски години проф. Захариев е двукратно привлечен като гост-редактор на индексирано в Scopus Q1 реномирано научно списание.

Научното ръководство на 18 успешно защитили докторанти и доказателство за научно въздействие със значителен обхват.

14. Препоръки за бъдещо използване на дисертационните приноси и резултати

Препоръчвам след успешната защита дисертационният труд да бъде публикуван като монография, а по възможност – и в превод на английски език, което би повишило значително международната видимост на постигнатите резултати и би улеснило тяхното цитиране от чуждестранни изследователи.

Разработените ARIMAX модели притежават реален практически потенциал и биха могли да намерят пряко приложение в аналитичните звена на Българската народна банка (БНБ) и Комисията за финансов надзор (КФН) при текущия мониторинг на жилищния пазар и при осъществяването на макропруденциалното регулиране в условията на новия валутен режим след членството в Еврозоната.

Авторовата методология за алфа-бета сравнителен анализ, поради своята универсалност и лекота на приложение, може успешно да бъде включена в учебния процес по дисциплини, свързани с иконометрично моделиране, а също и да послужи като методологична основа за бъдещи докторантски изследвания в областта на жилищния пазар и по-широко – на финансовите пазари.

Не на последно място, натрупаният в дисертационния труд обширен емпиричен инструментариум от 54 предиктора представлява ценна база данни, която би могла да бъде надградена в бъдещи научни разработки по темата.

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 на Правилника за неговото прилагане. Представените материали и резултати от дисертационния труд напълно 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 в Професионално направление 3.8 Икономика, като демонстрира качества и способности за самостоятелно провеждане на научни изследвания на високо ниво.

Поради всичко гореизложено, напълно убедено давам положителна оценка на разгледаното изследване, представено чрез рецензирания дисертационен труд, автореферат, постигнати резултати и приноси, и предлагам на уважаемото 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.

18.08.2026 г.

Рецензент: 

Проф. д-р Силвия Трифонова