

РЕЦЕНЗИЯ

от проф. д-р Станислав Димитров

професор в Университета 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 представените 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 определен за член на научното жури за осигуряване на процедура за 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 към катедра „Финанси и застраховане“.

Предадените от проф. д-р Андрей Захариев материали включват следните:

1. Дисертация - на български език
2. Автореферат - на български език и на английски език
3. Декларация за оригиналност
4. Справка за наукометричните показатели за „доктор на науките“
5. Справка за изпълнението на минималните национални изисквания за придобиване на научна степен „доктор на науките“ в професионално направление 3.8 Икономика
6. Справка за номенклатурата от авторски публикации по темата на дисертационния труд

7. Съответствие с изискванията на Правилника за прилагане на Закона за развитие на научния състав в Република България за придобиване на научна степен „доктор на науките“ в професионално направление 3.8 „Икономика“
8. Списък на публикациите по темата на дисертационния труд
9. Публикациите по процедурата
10. Резюмета на публикациите по процедурата
11. Списък на всички публикации, ако той се различава от списъка по т. 8
12. Списък на цитиранията
13. Авторска справка за приносите в дисертационния труд
14. Копия на публикациите

Кандидатът проф. д-р Андрей Захариев е приложил общо 32 броя публикации, от които 4 статии и доклади, публикувани в научни издания, реферирани и индексирани в световноизвестни бази данни с научна информация, 22 статии и доклади, публикувани в нереперирани списания с научно рецензиране или публикувани в редактирани колективни томове, 2 студии, публикувани в научни издания, реферирани и индексирани в световноизвестни бази данни с научна информация и 4 студии, публикувани в нереперирани списания с научно рецензиране.

2. Кратки биографични данни за кандидата

На основа на представената кратка автобиография от кандидата може да се направи извод, че проф. д-р Андрей Захариев има значителен опит от над 27 години в областта на практиката, в научната и преподавателска дейност, както и в администрацията на научни и образователни организации.

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

Изследването на проф. д-р Андрей Захариев е насочено към анализа на факторите, механизмите и тенденциите, определящи динамиката на цените на жилищата в България. Анализът е през призмата на икономическа конвергенция, финансова интеграция и присъединяване към еврозоната на страната. Авторът посочва една от основните причини за изследването, а именно липсата на емпирични модели, които систематично да тестват кои от детерминантите на цените на жилищата запазват обяснителна сила в условията на продължителна валутна конвергенция.

В представения дисертационен труд проф. Андрей Захариев си поставя за цел да направи задълбочено изследване на „...процеса на ревалоризация на жилищата в България като страна-членка на ЕС, чрез анализ и оценка на факторите на растежа, моделиране динамиката на промяната и ускоряването на ценовите корекции“. Водещата изследователска теза на труда е „...в процеса на кохезия на страната и догонващ растеж на икономиката България като страна-членка на ЕС постига ревалоризация на жилищата, измерено чрез общия индекс на цените на жилищата и съставните субиндекси, което се дължи на влиянието на уникални за страната фактори, подкрепени от акселериращото процеса влияние на приемането на страната в Еврозоната“.

Новото в изследването на разглежданата проблематика е запълването на идентифицираната празнина, а именно липсата на емпирични модели, които систематично да тестват кои от детерминантите на цените на жилищата запазват обяснителна сила в условията на продължителна валутна конвергенция.

Разглежданата проблематика е актуална, предвид ролята на жилищата в богатството на индивидите, значителният ръст на цените на жилищата през последните 12 години, значението на жилищното строителство за икономиката на страната, стойността на наемите, приемането на България в Еврозоната, замяната на левове в евро, спестяванията и инвестициите на домакинствата, достъпността на жилищата до домакинствата, динамиката на търсенето и предлагането, ролята на сивата икономика в пазара на жилища, мястото на дигиталните посреднически платформи и др.

Считам, че изследването от проф. Андрей Захариев на поставената проблематика е значим принос за теорията и за практиката.

4. Познаване на проблема

Кандидатът проф. д-р Андрей Захариев демонстрира изключително добри познания относно изследваната проблематика.

5. Методика на изследването

Приложените методи при извършване на изследването са посочени на стр. 30 от дисертацията. Използваните методи съответстват на целите на изследването. Приложени са методите на индукцията и дедукцията, сравнителният анализ, групировка на предиктори, дескриптивната статистика, регресионно-корелационното моделиране, ADF, PP & KPSS

тестове за стационарност, авторегресивни интегрирани плъзгащи се средни с екзогенни предиктори (ARIMAX) модели, тестове Ljung–Box, Shapiro–Wilk, Kolmogorov–Smirnov, ARCH LM, диагностични проверки за нормалност и устойчивост на моделите.

6. Характеристика и оценка на дисертационния труд

Дисертационният труд се състои от 390 страници. Основният текст на дисертацията е 328 страници, към тях са добавени 30 страници приложения. Текстът съдържа 42 броя фигури и 47 броя таблици. Използваната литература обхваща общо 316 броя източници, в т.ч. 47 на кирилица и 269 на латиница.

Структурата на дисертационния труд съдържа списък със съкращенията, списък с фигурите, списък с таблиците, въведение, три глави, заключение, приложения, библиография, справка за номенклатурата от авторски публикации по темата на дисертационния труд, съответствие с изискванията на правилника за прилагане на закона за развитие на научния състав в Република България за придобиване на научна степен „доктор на науките“ в професионално направление 3.8 „Икономика“, наукометрични показатели по процедурата за придобиване на научна степен „доктор на науките“ в професионално направление 3.8 „Икономика“ и декларация за оригиналност.

Във въведението на дисертационния труд са поставени ясно и конкретно формулирани **актуалност, обект, предмет, цел, водеща изследователска теза, три работни хипотези, задачи и методи**. Положително е формулирането на ограничения на извършеното изследване.

Наименованието на Глава Първа е **„Критична оценка на факторите за ревалоризация на жилищата – теоретико-приложни открития“**. Обемът е 68 страници. Структурирана е в 8 точки. В тази част от изследването се извършва критична оценка на факторите за ревалоризацията на жилищата с акцент върху теоретико-приложните открития. Критичният анализ е насочен към извеждане на тенденциите в тематичните проучвания за цените на жилищата, както и конкретно за българския жилищен пазар. Положително е извършването на хронологична селекция на еволюцията в разглеждането на проблематиката от българските автори.

Анализът в Глава Втора се фокусира върху **изследване факторите за ревалоризация на жилищата в България**. Обемът е 126 страници. Структурирана е в 7 точки. В тази част от дисертацията авторът обосновава групирането на детерминантите на цените на жилищата. Авторът успешно интегрира макроикономически, финансови, секторни и инфраструктурни детерминанти в единна аналитична рамка. Би могло да се обърне по-голямо внимание на

взаимовръзките дял на сивата икономика, съответно неофициалните доходи и спестявания на населението и динамиката в цените на жилищата. Предвид задачите на изследването заслужава да се анализират взаимовръзките между постъпващите в страната парични потоци на българи, живеещи и работещи в чужбина, и динамиката на цените на жилищата. Също така интерес представлява динамиката на броя на собствениците на жилища и цените на жилищата. Положително би било да се потърси съпоставка на горните три фактора с други държави-членки на ЕС, като Полша и Румъния например. В тази глава е проведен първичен регресионно-корелационен анализ и моделиране с паралелна оценка чрез инструментите на дескриптивната статистика на влиянието на детерминантите върху три основни измерители на цените на жилищата в България – общият индекс на цените на жилищата (GHPI), индексът на цените на съществуващите жилища (HPIED и индексът на цените на новопостроените жилища (HPIND). Положително за изследването е анализът на международните тенденции в жилищния сектор в ЕС и мястото на България.

В Глава Трета е извършено **емпирично изследване на ревалоризацията на жилищата в България в периода 2015-2025 г.** Обемът е 93 страници. Структурирана е в 4 точки. Авторът е обосновал методологичен подход за основен модел на авторегресивна интегрирана плъзгаща се средна с екзогенни предиктори (ARIMAX) за оценяване ревалоризацията на жилищата в България. В тази част от дисертацията са представени резултатите от анализа, статистическите характеристики на ARIMAX моделите за трите индекса, оценките на отделните фактори. Извършено е тестване на алтернативни модели за доказване на оптималните характеристики на избраните ARIMAX модели по отношение на параметрите и грешките, които описват промяната в промяната на ревалоризацията на цените на жилищата в България.

Заклучението съответства на анализа в дисертационния труд.

Структурата на работата е подходящо избрана. Съдържанието съответства на темите на отделните части. Налице е известен дисбаланс в обема на трите глави, но това не отнема от достойнствата на труда.

Положителен момент на дисертационния труд е обстоятелството, че след всяка глава са формулирани **основните изводи**, до които е достигнал авторът в съответната част.

В текста **коректно са цитирани** автори и източници на информация.

Изследваните данни са **актуални**.

7. Приноси и значимост на разработката за науката и практиката

На стр. 318-326 от дисертацията и на стр. 42 от Автореферата проф. Захариев посочва за научни и научно-приложни приноси на дисертационния труд следните:

1. Критичен синтез и многокритериална систематизация на откритията в индексирания научна периодика за детерминантите на жилищните цени в международен контекст и хронологичен аспект.
2. Хронологична периодизация на методологичната еволюция в изследванията за цените на жилищата и авторска систематизация на научните открития по темата от български автори в индексирания научна периодика.
3. Теоретична рамка за позиционирането на жилищата в многослойната структура на националното богатство и богатството на домакинствата.
4. Авторска методология за паралелна параметрична оценка на единични регресионни зависимости чрез алфа-бета сравнителен анализ за оценяване изменението в индексите на цените на жилищата в България.
5. Емпирична верификация на йерархията на детерминантите на жилищните цени в България чрез систематизирана многогрупова регресионно-корелационна рамка.
6. Позициониране на България в европейския контекст на жилищното поскъпване и идентифициране на институционалните фактори на ускорената ревалоризация на жилищния фонд.
7. Верифицирана петстъпкова методологична процедура за ARIMAX моделиране на динамиката в ревалоризацията на жилищата.
8. Изведени и емпирично верифицирани секторно-специфични ARIMAX модели за оценка на изменението на цените на новите жилища по данни на първа диференцирана, както и за идентификация и метрификация на движещите сили на ускорението на изменението на цените на старите жилища и общо за жилищния фонд в България по данни на втора диференцирана.
9. Идентифициране на секторно-специфичните детерминанти на ускорение ревалоризацията на жилищата в България и емпирично отхвърляне на агрегираните макроикономически показатели като статистически значими ценови предиктори.

Напълно приемам така формулираните от автора приноси. Те съответстват на изследването в дисертационния труд.

8. Преценка на публикациите по дисертационния труд

За публикации по дисертационния труд са общо 32 броя публикации, от които 4 статии и доклади, публикувани в научни издания, реферирани и индексирани в световноизвестни бази данни с научна информация, 22 статии и доклади, публикувани в нереферирани списания с научно рецензиране или публикувани в редактирани колективни томове, 2 студии, публикувани в научни издания, реферирани и индексирани в световноизвестни бази данни с научна информация и 4 студии, публикувани в нереферирани списания с научно рецензиране. Публикациите показват системни и задълбочени изследвания на кандидата проф. д-р Андрей Захариев в области, свързани с изследваната проблематика в дисертационния труд.

9. Преценка за изпълнение на минималните национални изисквания

Кандидатът проф. д-р Андрей Захариев напълно изпълнява минималните национални изисквания за придобиване на научна степен „доктор на науките.

На основата на критичния преглед на дисертационния труд на тема “Ревалоризация на жилищата в България: фактори, модели, тенденции”, разработен от проф. д-р Андрей Захариев имам основание да направя заключението, че изследването отговаря на минималните изисквания на Закона за развитието на академичния състав в Република България.

10. Лично участие на кандидата

В представените дисертация и публикации ясно личи авторското участие на кандидата проф. д-р Андрей Захариев.

11. Автореферат

Авторефератът напълно отговаря на изискванията за този вид разработки.

12. Критични забележки и препоръки

Нямам съществени бележки и препоръки към дисертационния труд. Някои препоръки към автора са посочени в т. 6 по-горе.

13. Лични впечатления

Имам лични впечатления от кандидата проф. д-р Андрей Захариев. Впечатленията ми са от работата на кандидата в Университета по застраховане и финанси като преподавател и научен изследовател, член на Катедра Финанси и застраховане. Впечатленията ми от кандидата са изцяло положителни.

14. Препоръки за бъдещо използване на дисертационните приноси и резултати

Препоръките ми са задълбочаване на изследванията в тази социално и икономически значима проблематика.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Дисертационният труд *съдържа научни, научно-приложни и приложни резултати, които представляват оригинален принос в науката* и отговарят на всички изисквания на Закона за развитието на академичния състав в Република България (ЗРАСРБ) и Правилника за прилагане на ЗРАСРБ. Представените материали и дисертационни резултати **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 отговаря на високите изисквания за съчетаване на теория, практически изследвания и произтичащи от това изводи. Трудът съдържа теоретични обобщения и решения на големи научни или научно-приложни проблеми, които съответстват на съвременните постижения и представляват **значителен и оригинален принос в науката**.

Поради гореизложеното, убедено давам своята **положителна оценка** за проведеното изследване, представено от рецензираните по-горе дисертационен труд, автореферат, постигнати резултати и приноси, и **предлагам на почитаемото научно жури да присъди научна степен „доктор на науките“** на проф. д-р Андрей Захариев в Област на висше образование 3. Социални, стопански и правни науки; Професионално направление 3. 8. Икономика.

11.08.2026 г.

Рецензент:
(проф. д-р Станислав Димитров)