

СТАНОВИЩЕ

от проф. д-р Богомил Манов, доктор по икономика, професионално направление 3.8 „Икономика“, катедра „Финанси“, Университет за национално и световно стопанство (УНСС)

върху 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 включен като член на научното жури за провеждане на процедура по защита на дисертационен труд на тема „Ревалоризация на жилищата в България: фактори, модели, тенденции“ 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 на дисертационния труд е проф. д-р Андрей Боянов Захариев – кандидат от катедра „Финанси и застраховане“ при УЗФ. С решение на научното жури от първото му заседание ми е възложено изготвянето на становище по процедурата.

На посоченото основание изготвянето на настоящия документ е базирано върху примерна структура на становище по процедура за научна степен „доктор по икономика“ на УЗФ и представени по процедурата документи.

За целите на становището получих електронно копие от дисертационния труд изготвен на български език с обем 390 стр. (в т.ч. 328 стр. основен текст, 30 стр. приложения и 32 стр. справки и титулна част). В комплекта материали са представени декларация за оригиналност, списък на публикациите по темата на дисертационния труд, справка за съответствие с изискванията на Правилника за прилагане на ЗРАСРБ, наукометрична справка, автобиография на кандидата и копие от дипломата за образователна и научна степен „доктор“. Кандидатът представя за оценка общо 32 публикации по темата на дисертацията, издадени в периода 2012–2026 г., разпределени по показатели на ЗРАСРБ, както следва: показател Г6 – 4 статии в издания, реферирани и индексирани в Scopus/Web of Science; показател Г7 – 22 статии и доклади в нереферирани издания и сборници; показател Г8 – 2 студии в издания, реферирани и индексирани в Scopus/Web of Science; показател Г9 – 4 студии в нереферирани издания. Материалите по процедурата са добре структурирани и систематизирани, което улеснява прегледа и анализа им.

2. Кратки биографични данни за кандидата

Проф. д-р Андрей Боянов Захариев е роден на 19.03.1971 г. Завършва висше образование по икономика, ОКС „Магистър“, в Стопанска академия „Д. А. Ценов“ – Свищов, специалност „Икономика и управление на промишлеността“ (1989–1994 г.). През 1999 г. придобива образователна и научна степен „доктор“ по научна специалност 05.02.05 „Финанси, парично обръщение, кредит и застраховка“, с което е изпълнено

изискването на чл. 12, ал. 1 от ЗРАСРБ. Академичното му развитие преминава последователно през длъжностите асистент (1999 г.), главен асистент (2000 г.), доцент (2001 г.) и професор (от 10.12.2012 г.) в СА „Д. А. Ценов“ – Свищов. От ноември 2024 г. е гост-професор, а от юни 2025 г. – редовен професор в Университета по застраховане и финанси (УЗФ), където преподава дисциплините „Основи на финансите и икономически теории“, „Финансов риск мениджмънт“, „Управление на портфейл“, „Бизнес планиране“ и „Европейски проекти и инвестиции“.

Проф. Захариев има значителен ръководен опит – координатор и директор на центрове за дистанционно и магистърско обучение, 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“. Удостоен е с почетните звания Doctor Honoris Causa на Донецки национален университет „Васил Стус“, Украйна (2017 г.) и Professor Honorificus на Университет „Артифекс“, Букурещ (2024 г.). Участвал е в 37 национални и международни проекта. Регистриран е с 281 публикации в НАЦИД; в Scopus е индексирен с h-индекс 8 (на база 12 статии и 100 цитирания), а в Web of Science – с h-индекс 5 (на база 9 статии и 49 цитирания). Извел е до успешна защита 18 докторанти преди постъпването си в УЗФ, а понастоящем е научен ръководител на четирима докторанти, вкл. трима от чужбина.

3. Характеристика и оценка на дисертационния труд

Тематиката на дисертационния труд е актуална и значима. Изследването разглежда процеса на ревалоризация на жилищата в България в контекста на присъединяването на страната към еврозоната от 1 януари 2026 г. – събитие, което увенчава близо тридесетгодишен процес на валутна конвергенция, започнал с въвеждането на валутния борд през 1997 г. Авторът обосновава изследователска празнина, свързана с липсата на систематизирани емпирични модели, тестващи кои детерминанти на жилищните цени запазват обяснителна сила при продължителна валутна конвергенция. Основната цел на дисертацията е изследване на процеса на ревалоризация на жилищата в България чрез анализ на факторите на растежа и моделиране на динамиката и ускорението на ценовите корекции, във времеви обхват 2015–2025 г. Формулирани са три работни хипотези и три изследователски задачи, съответстващи на структурата на трите глави. Считаю поставените цел и задачи за коректни и целесъобразни.

Дисертационният труд, авторефератът и представените публикации показват задълбочено познаване на изследваната проблематика. Използваните 316 източника (269 на латиница и 47 на кирилица) обхващат водещи издания в областта на финансите, жилищния пазар, макроикономическото моделиране и пространствената иконометрия, систематизирани в пет тематично фокусирани групи в хронологичен обхват от 1990 г. до днес. Наред с литературните източници авторът борави с обширни емпирични данни от Евростат, НСИ, БНБ и Световната асоциация на производителите на стомана, а изследването е реализирано чрез инструментариум с 54 предиктора в пет тематични групи.

Изследователският инструментариум включва методите на индукцията и дедукцията, сравнителния анализ, групировката на предиктори, дескриптивната статистика, регресионно-корелационното моделиране, тестовете ADF, PP и KPSS за стационарност, авторегресивни интегрирани плъзгащи средни с екзогенни предиктори (ARIMAX), както и диагностичните тестове на Ljung–Box, Shapiro–Wilk, Kolmogorov–Smirnov и ARCH LM. Като съществен методологически принос следва да се отбележи оригиналната пет-стъпкова процедура за ARIMAX моделиране, адаптирана за изследване на ускорението на ревалоризацията при малки извадки от тримесечни данни. Използваната методология е коректно подбрана, добре описана и напълно съответства на поставените изследователски задачи.

Дисертационният труд е структуриран в три глави, предшествани от въведение и завършващи със заключение, приложения и библиография. Във въведението коректно са дефинирани актуалност, обект, предмет, теза, работни хипотези, цел, задачи, методология и ограничителна рамка. Глава първа („Критична оценка на факторите за ревалоризация на жилищата – теоретико-приложни открития“) предлага оригинална многокритериална рамка за групиране на изследванията в пет тематични области и петпериодна периодизация на академичния анализ на жилищните цени (1990 г. – днес). Глава втора („Изследване факторите за ревалоризация на жилищата в България“) представя емпиричния анализ на 54 предиктора в пет тематични групи, реализиран чрез дескриптивна статистика, корелационен анализ и авторски алфа-бета сравнителен анализ за 41 тримесечия (2015Q4–2025Q4). Глава трета („Емпирично изследване на ревалоризацията на жилищата в България в периода 2015–2025 година“) е ядрото на дисертацията – в нея са конструирани и верифицирани три ARIMAX модела: ARIMAX(0,2,1) за GHPI ($R^2 = 0.727$, MAPE = 1.026%), ARIMAX(1,2,0) за HPIDED ($R^2 = 0.735$) и ARIMAX(1,1,0) за HPIND ($R^2 = 0.418$), всички успешно преминали пълен комплект диагностични тестове. Значим е изводът, че традиционните макроикономически агрегати не проявяват статистическа значимост, за сметка на секторно-специфични детерминанти.

Заклучението обобщава резултатите и формулира девет приноса и десет насоки за бъдещи изследвания. Изказът и стилът са ясни и коректни, с адекватен академичен език и добра логическа връзка между структурните елементи, подкрепени с богат илюстративен апарат.

4. Приноси и значимост на разработката за науката и практиката

Приемам формулираните от автора девет приноса на дисертационния труд, а именно:

- 1) Разработена е оригинална многокритериална аналитична рамка за критичен синтез на академичната литература за факторите на жилищното ценообразуване, обединяваща пет тематично фокусирани групи.
- 2) Предложена е оригинална петпериодна хронологична периодизация на академичния анализ на жилищните цени от 1990 г. до днес и авторска систематизация на научните приноси за жилищния пазар в България.
- 3) Разработена и верифицирана е оригинална теоретична рамка, позиционираща жилищата в пет компонентната систематизация на националното богатство и в неговата трислойна 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) Изградена и верифицирана е комплексна регресионно-корелационна рамка, систематизираща 54 предиктора в пет тематични групи, и е установена емпиричната йерархия на тяхното въздействие върху три измерителя на индекса на жилищните цени.
- 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 ЕС27, като са идентифицирани специфичните институционални фактори за това.
- 7) Разработена и приложена е оригинална петстъпкова методологична процедура за ARIMAX моделиране, адаптирана за изследване на ускорението на ревалоризацията 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, HPIDED и HPIND.

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

Формулираните приноси имат както теоретично, така и практико-приложно значение за институционалното разработване на политики, макропруденциалното регулиране и мониторинга на финансовата стабилност при новия валутен режим. За науката конкретно значимостта на приносите се изразява в изграждането на нова теоретико-методологична рамка за изследване на жилищното богатство – от оригиналната периодизация и систематизация на литературата, през позиционирането на жилищата в структурата на националното богатство, до първите за българската научна литература три верифицирани ARIMAX модела на индекса на жилищните цени, получени чрез авторска петстъпкова процедура за малки извадки. За практиката значимостта произтича от установената емпирична йерархия на 54 детерминанти и отхвърлянето на агрегираните макроикономически показатели като значими предиктори, което дава на институциите (БНБ, КФН) и на политиките конкретен, статистически обоснован инструментариум за наблюдение и макропруденциално регулиране на жилищния пазар при новия валутен режим.

5. Преценка на публикациите по дисертационния труд

Съгласно приложената справка за публикациите (Приложение 6), кандидатът проф. д-р Андрей Захариев участва в процедурата с общо 32 публикации, разпределени в четири показателни групи на ЗРАСРБ, както следва: показател Г6 – 4 статии в издания, реферирани и индексирани в Scopus/Web of Science, с общо 25.29 точки; показател Г7 – 22 статии и доклади в нереферирани списания и сборници, с общо 150.33 точки; показател Г8 – 2 студии в издания, реферирани и индексирани в Scopus/Web of Science, с общо 18.75 точки; показател Г9 – 4 студии в нереферирани издания, с общо 40.50 точки. Общият брой точки по група Г възлиза на 234.87, при изискуеми 100, т.е. постигнато е повече от двукратно надхвърляне на минималния праг.

Публикациите обхващат хронологичен период от 15 издателски години (2012–2026 г.). Съгласно показател Г7 и Г9 с 26 публикации се вижда представяне на доклади на национални и международни научни конференции в България, Украйна, Румъния, Хърватия и Молдова, както и статии и студии в национални и международни научни списания. Най-актуалните публикации изследват последните данни за ревалоризацията на жилищата в България. Тук включваме три статии/доклада от 2025–2026 г. (за цените на новите жилища, жилищното строителство и сделките с недвижими имоти в България) и студията в Journal of Risk and Financial Management (2026) „House Price Determinants: Evidence from Bulgaria as a New Eurozone Member State“, които са публикувани непосредствено преди защитата и директно импонират на обекта и предмета на изследването, което е добра индикация за апробация на получените резултати. Втората студия по показател Г8, в списание Sustainability (2026), е в сходна тематична област - регионално развитие, като фактор в подкрепа ревалоризацията на жилищния фонд. Останалите публикации по показатели Г6, Г7 и Г9 (в областта на публичните финанси, валутния риск, фискалната политика и капиталовите пазари) са с фокус върху широкия спектър от дескриптори, влияещи върху ревалоризацията на жилищата. Те допълнително демонстрират дългогодишна и утвърдена изследователска компетентност в сферата на приложната иконометрия и финансовия анализ, върху която е изградена методологията на дисертационния труд.

Преценявам публикациите за достатъчни на брой и тематично свързани с проблематиката на дисертационния труд, като покриват както теоретико-методологичните, така и емпиричните аспекти на изследването.

6. Преценка за изпълнение на минималните национални изисквания

Съгласно представената наукометрична справка и списъка с публикации и цитирания, минималните национални изисквания за придобиване на научната степен „доктор на науките“ по чл. 12 от ЗРАСРБ са изпълнени, като кандидатът значително надхвърля изискуемите прагове. По показателите от група Г (6, 7 и 8) е постигнат резултат, надвишаващ повече от два пъти изискуемия минимум от 100 точки, а по представените от кандидата данни за цитируемост (100 цитирания в Scopus, h-индекс 8) е изпълнено и изискването по група Д. Тези данни, доколкото не са предмет на самостоятелна проверка в рамките на настоящото становище, следва да бъдат официално потвърдени от справката, изготвена от УЗФ, но въз основа на предоставените материали считам, че кандидатът напълно отговаря на изискванията на чл. 12, ал. 4 от ЗРАСРБ дисертационният труд да съдържа теоретични обобщения и решения на големи научни или научно-приложни проблеми, съответстващи на съвременните постижения в науката.

7. Автореферат

Представеният автореферат с обем 50 стр. коректно и изчерпателно отразява съдържанието на дисертационния труд – актуалност, обект, предмет, теза, работни хипотези, цел, задачи, методология и ограничителна рамка на изследването, синтезирано изложение на трите глави, списък на научните и научно-приложните приноси, насоки за бъдещи изследвания, справка за публикациите и наукометрични показатели. Считам, че авторефератът вярно представя съдържанието и приносите на дисертационния труд.

8. Критични забележки и препоръки

Дисертационният труд е с високо научно качество и не поставя под съмнение способността на автора за самостоятелно провеждане на задълбочени научни изследвания. Вместо критични бележки, бих отправил/а следните насоки за бъдещи изследвания:

Първо, разликата в обяснителната сила между трите ARIMAX модела (R^2 между 0.418 и 0.735) очертава посока за по-нататъшно изследване на факторите, специфични за HPIND, както и за съпоставка с международния опит относно ролята на макроикономическите агрегати при сходни модели за страни от ЦИЕ.

Второ, използваната извадка от 41 тримесечия и приложената алфа-бета методология за подбор на 54 предиктора очертават перспектива за разширяване на времевия хоризонт и за по-детайлно формализиране на критериите за подбор на предиктори, с цел бъдеща възпроизводимост на подхода от други изследователи.

Изложеното не намалява несъмнените научни и научно-приложни достойнства на дисертационния труд.

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, както и 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 проф. д-р Андрей Боянов Захариев притежава задълбочени теоретични знания и професионални умения по Професионално направление 3.8. Икономика и способност за самостоятелно провеждане на научни изследвания на високо равнище.

Въз основа на изложеното давам положителна оценка на рецензирания 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.

18.08. 2026 г.

Изготвил становището:

Гр. София

(Проф. д-р Богомил Манов)