

СТАНОВИЩЕ

от проф. д-р Ренета Димитрова, доктор по икономика, професионално направление 3.8
„Икономика“, Департамент „Икономика“, Нов български университет (НБУ)

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 ми беше възложено участие в 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. Авторът на дисертационния труд проф. д-р Андрей Боянов Захариев е щатен преподавател в катедра „Финанси и застраховане“ при УЗФ. След взето решение на научното жури от първото му заседание ми е възложено да изготвя становище по процедурата.

Становището оценява дисертационния труд, изготвен на български език в обем от 390 страници и придружаващ комплект материали, съдържащ пълния изискуем набор от документи по описа за процедурата.

В подкрепа на процедурата кандидатът представя общо 32 публикации по темата на дисертационния труд, издадени в периода 2012–2026 г., които се разпределят по отделните показатели на ЗРАСРБ по следния начин: показател Г6 обхваща 4 статии, публикувани в издания, реферирани и индексирани в Scopus/Web of Science; показател Г7 включва 22 статии и доклади в нереферирани издания и сборници; показател Г8 се формира от 2 студии, публикувани в реферирани и индексирани в Scopus/Web of Science издания; а показател Г9 се състои от 4 студии в нереферирани издания.

2. Кратки биографични данни за кандидата

Проф. д-р Андрей Боянов Захариев е роден през 1971 г. Висшето си образование завършва в периода 1989–1994 г. с ОКС „Магистър“ в СА „Д. А. Ценов“ – Свищов, специалност „Икономика и управление на промишлеността“. Академичният му път стартира през 1999 г., когато придобива образователната и научна степен „доктор“ по специалност 05.02.05 „Финанси, парично обръщение, кредит и застраховка“, с което изпълнява условието по чл. 12, ал. 1 от ЗРАСРБ; последователно преминава през академичните длъжности асистент (1999 г.), главен асистент (2000 г.), доцент (2001 г.) и професор (от 10.12.2012 г.) в СА „Д. А. Ценов“ - Свищов. От месец ноември 2024 г. е хоноруван, а от юни 2025 г. – щатен професор в Университета по застраховане и финанси, където чете лекции по „Основи на финансите и икономически теории“, „Финансов риск мениджмънт“, „Управление на портфейл“, „Бизнес планиране“ и

„Европейски проекти и инвестиции“. Наред с преподавателската дейност, той притежава и внушителен управленски стаж – заемал е позициите координатор и директор на звена за дистанционно и магистърско обучение, заместник-ректор (2007–2010 г.), ръководител на катедра „Финанси и кредит“ (2012–2020 г.) и декан на факултет „Финанси“ (2020–2024 г.) в СА „Д. А. Ценов“. Неговите приноси са отличени с почетните звания Доктор Хонорис Кауза на Донецкия национален университет „Васил Стус“, Украйна (2017 г.) и Professor Honorificus на университет „Артифекс“, Букурещ (2024 г.). Участвал е в 37 национални и международни проекта. Проф. Захариев демонстрира солидно наукометрично портфолио – над 280 вписани публикации в НАЦИД, h-индекс 8 в базата Scopus (подкрепен с 12 статии и над 100 цитирания) и h-индекс 5 в базата Web of Science (подкрепен с 9 статии и 50 цитирания). Като научен ръководител е подпомогнал успешната защита на 18 докторанти преди присъединяването си към УЗФ, а понастоящем ръководи още четирима – от България (проектна докторантура), Казахстан и Албания.

3. Характеристика и оценка на дисертационния труд

Темата, върху която е фокусирано дисертационното изследване, притежава безспорна актуалност и обществена значимост, доколкото анализира процеса на ревалоризация на жилищата в България в контекста на присъединяването на страната към еврозоната от 1 януари 2026 г. – върхна точка на близо тридесетгодишен процес на валутно сближаване, стартирал с въвеждането на паричния съвет през 1997 г. Авторът убедително защитава наличието на изследователски дефицит, произтичащ от липсата на систематизирани емпирични модели за трайността на детерминантите на жилищните цени в условията на продължителна валутна конвергенция, а целта на разработката - проучване на факторите на растежа и моделиране на динамиката и темпа на ускорение на ценовите промени в периода 2015–2025 г. – логично се разгръща в три коректно формулирани работни хипотези и три изследователски задачи, отговарящи на трите глави на труда. Дълбочината на извършения анализ е видна от впечатляващия обем от 316 източника (269 на латиница и 47 на кирилица), систематизирани в пет тематични направления в хронологичен обхват от 1990 г. до наши дни, съчетани с обширен емпиричен набор от 54 предиктора, разпределени в пет тематични групи. Приложеният методологически инструментариум обединява индукцията и дедукцията, сравнителния анализ, групировката на предиктори, дескриптивната статистика, регресионно-корелационното моделиране, тестовете за стационарност, авторегресивните интегрирани модели с екзогенни променливи (ARIMAX), както и диагностичните тестове, като особено значим принос е оригиналната петстъпкова процедура за ARIMAX моделиране, специално разработена за анализ на ускорението на ревалоризацията при ограничени по обем тримесечни извадки – избраната методика е подходяща, солидно обоснована и изцяло съответства на поставените изследователски задачи.

От гледна точка на структурата, трудът съдържа въведение с прецизно очертани актуалност, обект, предмет, теза, хипотези, цел, задачи, методология и ограничения, следвано от три глави: първата въвежда оригинална многокритериална систематизация на изследванията в пет тематични области и петпериодна периодизация на академичния дебат върху жилищните цени от 1990 г. до днес; втората развива емпиричния анализ на петдесет и четирите предиктора посредством дескриптивна статистика, корелационен анализ и авторски алфа-бета сравнителен метод, обхващащ 41 тримесечия (2015Q4–2025Q4); третата, представляваща сърцевината на дисертацията, конструира и верифицира три ARIMAX модела – за GHPI, за HPIED и за HPIND. И трите модела са тествани с най-напредничави диагностични проверки, водещи до извода за понижено влияние на класическите макроикономически агрегати

за сметка на секторно-специфични предиктори. Финалната част обобщава постигнатото с извеждане на научни приноси и насоки за бъдещи изследвания.

Мога да направя извода, че цялостният текст се отличава с прецизност, коректен и последователен научен стил, както и логическа взаимовръзка между структурните елементи, онагледени с богат илюстративен материал.

4. Приноси и значимост на разработката за науката и практиката

Кандидатът формулира и представя общо девет приноса на дисертационния труд, притежаващи както теоретична, така и практико-приложна стойност:

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 пет периодна 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 НРІ 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, HPID 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.

Посочените приноси нареждат разработката сред научните изследвания, които разширяват и надграждат съществуващото познание в областта на динамиката на домакинското богатство, а оттам и на националното богатство (научно обосновано позициониране на жилищата в неговата структура), регулирането и наблюдението на финансовата стабилност на макроравнище при новия валутен режим, както и разработването на секторни политики от компетентните институции. От научна гледна точка значимостта на приносите се проявява преди всичко в авторски конструираната теоретико-методологична рамка за изследване на жилищното богатство, в която открояващо място заемат пионерните за българската научна литература верифицирани ARIMAX модели на индекса на жилищните цени, изведени от проф. Захариев чрез оригинална пететапна процедура; към това следва да се добави и осъществено в първа глава всеобхватно изследване на научната литература по проблематиката. От

практическа гледна точка приносите на изследването имат широк спектър от значими проявления, сред които особено място заема групирането и количественото измерване на въздействието на 54 детерминанти, иконометричното отхвърляне на агрегираните макроикономически показатели като предиктори на ревалоризацията на жилищата в условията на преход към новия валутен режим и извеждането на национални-секторно специфични предиктори за трите ARIMAX модела.

5. Преценка на публикациите по дисертационния труд

От гледна точка на мястото на отпечатване, шест от общо 32-те публикации (18,75%) са поместени в реферирани и индексирани в Scopus/WoS списания, докато пет публикации (15,6%) представляват доклади от международни научни конференции, проведени извън страната – в Кишинев (Молдова), Нижин (Украйна), Загреб и Вараждин (Хърватия) и Букурещ (Румъния). Три публикации (9,4%) са статии в чуждестранни (небългарски) реферирани списания, сред които два материала в украинско издание и една публикация във ВТУ. Най-многобройна е групата от десет доклада (31,25%), изнесени на международни научни конференции, провеждани на българска територия – преобладаващо свищовските юбилейни и международни научно-практически конференции на СА „Д. А. Ценов“, конференцията на младите учени на УНСС и форумът на ИИИ при БАН. Останалите публикации се разпределят между четири доклада (12,5%) на национални конференции, сесии и семинари и четири студии (12,5%), публикувани в университетски научни издания – Алманах и Годишник.

По отношение на езика на публикуване се наблюдава сравнително балансирано разпределение – петнадесет от публикациите (46,9%) са на английски език, а седемнадесет (53,1%) – на български, като прави впечатление ясна зависимост между избрания език и мястото на отпечатване: изцяло на английски език са публикувани всички студии и статии в реферираните и индексирани списания (показатели Г6 и Г8), докато на български са предимно студиите в университетските издания (Г9), както и по-голямата част от докладите на конференции, проведени в България.

Що се отнася до авторския състав, дванадесет публикации (37,5%) са дело единствено на кандидата, осем (25,0%) са изготвени с по един съавтор (двама автори общо), четири (12,5%) – с двама съавтори (трима автори общо), а останалите осем (25,0%) обединяват трима и повече съавтори (четирима или повече автори общо). Показателен е фактът, че четирите публикации от показател Г6, поместени в най-високо реферираните списания, както и двете студии от показател Г8, представляват изцяло колективни разработки с международен състав на авторския екип (между четирима и седем съавтори), докато самостоятелните публикации на кандидата (дванадесет на брой, над една трета от целия списък) преобладават сред студиите в университетските издания и докладите на национални и международни конференции, провеждани в България. Това разпределение свидетелства едновременно за ясно изразен собствен принос на кандидата в изследователската проблематика и за активното му участие в международни изследователски колективи именно при публикациите с най-висока международна видимост.

Публикациите на кандидата впечатляват с категорично международно измерение и качество, като 6 от общо 32-те публикации (18,75%) намират място в изданията, индексирани в Scopus и/или Web of Science – най-авторитетните и взискателни наукометрични бази данни в световен мащаб. Изключително показателен е фактът, че цели 5 от тях (83%) достигат престижната Q1 класация. С тези данни, кандидатът се утвърждава сред авторите, чиято реферирана продукция е концентрирана в най-високо оценяваните издания в съответните научни области – резултат, който далеч надхвърля обичайните очаквания за подобна процедура. Особено

ярко свидетелство за научната зрялост и перспективност на изследването е обстоятелството, че именно най-новите разработки по темата на дисертационния труд (2025–2026 г., посветени на жилищния пазар и ревалоризацията на недвижимите имоти в България) са публикувани в издания от Q1 в Scopus & Web of Science, което недвусмислено потвърждава нарастващото международно признание на автора и категорично свидетелства високата актуалност и научна стойност на изследователската тема.

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- Кандидатът значително надхвърля изискуемите прагове като заявява респектиращите 1134.87 точки. По показателите от група Г (6, 7, 8 и 9) е постигнат резултат, надвишаващ над два пъти изискуемия минимум от 100 точки (234.87 точки). С данните за 50 Scopus & Web of Science цитирания е изпълнено и изискването по група Д с минимума от 100 точки, при отчетени впечатляващите 750 точки. В профила на кандидата в Google Наука са отчетени над 1000 цитирания, като очевидно проф. Захариев е ограничил изявите си по този показател само до посочените 50 цитирания. Тези цитирания и публикации могат да бъдат проверени в личните профили на кандидат в НАЦИД, Scopus & Web of Science, с което потвърждавам тяхното пълно признаване за целите на процедурата. Въз основа на предоставените материали считам, че кандидатът напълно отговаря на изискванията на чл. 12, ал. 4 от ЗРАСРБ като дисертационният труд на проф. д-р Андрей Захариев съдържа теоретични обобщения и решения на големи научни или научно-приложни проблеми, съответстващи на съвременните постижения в науката.

7. Автореферат

В рамките на своите 50 страници авторефератът успява да съчетае лаконичност с изчерпателност, обхващайки в синтезиран вид всички ключови компоненти на дисертационното изследване – от обосновката на актуалността на темата, през обекта, предмета, тезата и работните хипотези, до целта, задачите, методологическия апарат и очертаните ограничителни рамки на изследването. Не по-малко съществено е присъствието на сбито, но съдържателно резюме на трите глави, придружено от ясно изведени научни и научно-приложни приноси, набелязани перспективи за бъдещи изследвания, както и обстойна справка за публикациите и постигнатите наукометрични показатели на кандидата. Именно тази прецизност и пълнота дават основание да се твърди, че авторефератът вярно и убедително отразява както действителното съдържание, така и реалния приносен характер на дисертационния труд.

8. Критични забележки и препоръки

Представеният дисертационен труд се отличава с несъмнена научна стойност и убедително потвърждава задълбочените изследователски умения на автора, а бележката ми е по-скоро перспективна насока за размисъл – относно големия процент празни и незаети жилища от жилищния фонд в столицата София и останалите най-големи градове в страната – което може да бъде дискутирано на публичната защита и по този начин допълнително да обогати отличните впечатления от безспорните научни и научно-приложни достижения на труда.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Представеният по настоящата процедура от проф. д-р Андрей Захариев дисертационен труд на тема „Ревалоризация на жилищата в България: фактори,

модели, тенденции“ съдържа оригинални научни, научно-приложни и приложни приноси. Трудът отговаря на всички изисквания на Закона за развитие на академичния състав в Република България (ЗРАСРБ), 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 кандидатът - проф. д-р Андрей Захариев притежава задълбочени теоретични знания и професионални умения по Професионално направление 3.8. Икономика, като демонстрира качества и умения за самостоятелно провеждане на научни изследвания.

На база 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 научната 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;

21 август 2026 г.

Рецензент:

(Проф. д-р Ренета Димитрова)