

СТАНОВИЩЕ

от проф. Димитър Ненков, катедра „Финанси“, Университет за национално и световно стопанство (УНСС), доктор по научна специалност „Финанси, парично обращение, кредит и застраховка“, професионално направление 3.8 „Икономика“,

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 на дисертационния труд: проф. д-р Андрей Боянов Захариев

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

На основание Заповед № 322 от 24.07.2026 г. на Ректора на Университета по застраховане и финанси (УЗФ) чл.-кор. проф. д.ю.н. Борис Велчев ми е възложено участие 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 съм определен да изготвя становище по процедурата.

1. Общо описание на представените материали

За нуждите на настоящото становище ми беше предоставено електронно копие на дисертационния труд, изготвен на български език в обем от 390 страници, от които 328 страници основен текст, 30 страници приложения и 32 страници справки и титулна част. Придружаващият комплект материали съдържа декларация за оригиналност, списък на публикациите по темата на дисертацията, 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“, а всички те са подредени прегледно и систематизирано, което значително улеснява тяхното изучаване и оценка. За целите на процедурата кандидатът предлага общо 32 публикации по темата на дисертационния труд, публикувани в периода 2012–2026 г. и разпределени по показателите на ЗРАСРБ, както следва: 4 статии в издания, реферирани и индексирани в Scopus/Web of Science (показател Г6); 22 статии и доклади в нереферирани издания и сборници (показател Г7); 2 студии в издания, реферирани и индексирани в Scopus/Web of Science (показател Г8); и 4 студии в нереферирани издания (показател Г9).

2. Кратки биографични данни за кандидата

Проф. д-р Андрей Боянов Захариев е роден на 19 март 1971 г. и придобива магистърска степен по икономика в Стопанска академия „Д. А. Ценов“ – Свищов, специалност „Икономика и управление на промишлеността“, в периода 1989–1994 г. През 1999 г. защитава образователната и научна степен „доктор“ по научна специалност 05.02.05 „Финанси, парично обръщение, кредит и застраховка“, с което покрива изискването по чл. 12, ал. 1 от ЗРАСРБ, а академичната му кариера преминава последователно през позициите асистент (1999 г.), главен асистент (2000 г.), доцент (2001 г.) и професор (от 10.12.2012 г.) в родната му Академия в

Свищов; от ноември 2024 г. е гост-професор, а от юни 2025 г. – редовен професор в Университета по застраховане и финанси, където води курсовете „Основи на финансите и икономически теории“, „Финансов риск мениджмънт“, „Управление на портфейл“, „Бизнес планиране“ и „Европейски проекти и инвестиции“. Богат е и административно-ръководният му опит – бил е 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“ (в два мандата – 2012–2015 г. и 2016–2020 г.) и декан на факултет „Финанси“ (2020–2024 г.) в СА „Д. А. Ценов“, а научните му заслуги са признати с почетните титли Doctor Honoris Causa на Донецкия национален университет „Васил Стус“, Украйна (2017 г.) и Professor Honorificus на университет „Артифекс“, Букурещ (2024 г.). Освен участието си в 37 национални и международни проекта, той разполага с внушително наукометрично присъствие – 281 регистрирани публикации в НАЦИД, h-индекс 8 в Scopus (при 12 статии и 100 цитирания) и h-индекс 5 във Web of Science (при 9 статии и 49 цитирания), а като научен ръководител е извел до успешна защита 18 докторанти преди постъпването си в УЗФ и понастоящем ръководи още четирима, трима от които чуждестранни.

3. Характеристика и оценка на дисертационния труд

Избраната тема на дисертационното изследване е несъмнено актуална и обществено значима, тъй като поставя процеса на ревалоризация на жилищата в България в контекста на присъединяването на страната към еврозоната от 1 януари 2026 г. – кулминация на близо тридесетгодишен път на валутна конвергенция, започнал с въвеждането на паричния съвет през 1997 г., като авторът убедително аргументира съществуваща изследователска ниша, свързана с отсъствието на систематизирани емпирични модели за устойчивостта на детерминантите на жилищните цени при продължителна валутна конвергенция; целта на труда – анализ на факторите на растежа и моделиране на динамиката и ускорението на ценовите корекции в периода 2015–2025 г., – намира логично продължение в три коректно формулирани работни хипотези и три изследователски задачи, кореспондиращи с трите структурни глави. Задълбочеността на изследването проличава от впечатляващия обем от 316 източника (269 на латиница и 47 на кирилица), организирани в пет тематични направления в хронологичен обхват от 1990 г. до наши дни, съчетани с богат емпиричен инструментариум от 54 предиктора, групирани в пет тематични блока и подкрепени с данни от Евростат, НСИ, БНБ и Световната асоциация на производителите на стомана. Методологическият апарат съчетава индукция и дедукция, сравнителен анализ, групиране на предиктори, дескриптивна статистика, регресионно-корелационно моделиране, тестове за стационарност (ADF, PP, KPSS), авторегресивни интегрирани модели с екзогенни променливи (ARIMAX) и диагностични тестове (Ljung–Box, Shapiro–Wilk, Kolmogorov–Smirnov, ARCH LM), като особено ценен принос представлява оригиналната петстъпкова процедура за ARIMAX моделиране, специално адаптирана за изследване на ускорението на ревалоризацията при ограничени по обем тримесечни извадки – избраната методология е уместна, добре аргументирана и напълно кореспондира с поставените задачи. По отношение на структурата, трудът включва въведение с ясно дефинирани актуалност, обект, предмет, теза, хипотези, цел, задачи, методология и ограничения, следвано от три глави: първата предлага оригинална многокритериална класификация на изследванията в пет тематични области и петпериодна периодизация на академичния дискурс върху жилищните цени от 1990 г. насам; втората разгръща емпиричния анализ на петдесет и четирите предиктора чрез дескриптивна статистика, корелационен анализ и авторски алфа-бета сравнителен метод за 41 тримесечия (2015Q4–2025Q4); третата, представляваща ядрото на дисертацията, изгражда и верифицира три ARIMAX модела – за GNPI ($R^2 = 0.727$, MAPE = 1.026%), за HPIED ($R^2 = 0.735$) и за HPIND ($R^2 = 0.418$), всички успешно преминали пълния комплект диагностични проверки, като показателен извод е загубата на статистическа значимост на класическите макроикономически агрегати за сметка

на секторно-специфични фактори. Заключениета част синтезира резултатите в девет научни приноса и десет насоки за бъдещи изследвания, а цялостното изложение се отличава с яснота, коректен и последователен академичен изказ и логическа свързаност между отделните структурни елементи, подкрепени с богат илюстративен материал.

4. Приноси и значимост на разработката за науката и практиката

Авторът обобщава и заявява девет приноса на дисертационния труд, които имат теоретично и практико-приложно значение:

- 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.

Тези приноси позиционират разработката сред научните изследвания, които надграждат и задълбочават научното познание в областта на динамиката в богатството на домакинствата, а оттам и на държавата (научно аргументираното позициониране на жилищата в структурата на националното богатство), регулирането и мониторинга на финансовата стабилност на макро ниво при новия валутен режим, разработване на секторни политики от отговорните

институции. Значимостта на приносите от научна гледна точка намира израз в авторски проектираната теоретико-методологична рамка за изследване на жилищното богатство. В тази рамка изпъкват пионерните за българската научна литература верифицирани ARIMAX модели на индекса на жилищните цени, изведени от проф. Захариев чрез пететапна процедура. Тук добавям и направеното в първа глава комплексно изследване на научната литература по проблема с обоснованата периодизация от 1990 до 2026 год.

От гледна точка на практиката намирам широк спектър от значими въздействия от това изследване. Тук отнасям групирането и метрифицирането на влиянието на 54 детерминанти (както чрез алфа-бета регресиите, така и чрез ARIMAX моделите) с иконометрично отхвърляне на агрегираните макроикономически показатели като предиктори на ревалоризацията на жилищата при прехода във валутния режим.

5. Преценка на публикациите по дисертационния труд

Основата за анализа е приложеният опис на 32 публикации по темата на дисертационния труд за придобиване на научна степен „доктор на науките“ в професионално направление 3.8 Икономика. По-долу е представен структуриран разрез по вид на публикацията:

Вид	Брой	Дял
Статии	7	21.9%
Доклади	19	59.4%
Студии	6	18.75%
Общо	32	100.00%

Статиите (7 бр.) обхващат четирите публикации от показател Г6 (в списания, реферирани и индексирани в Scopus/WoS) плюс три статии от показател Г7, публикувани в списания извън тези бази данни (Г7.2, Г7.17, Г7.18). Останалите 19 позиции от Г7 представляват доклади от научни конференции, кръгли маси и симпозиуми. Студиите (6 бр.) обединяват двете публикации от показател Г8 (в индексирани списания) и четирите от показател Г9 (в Алманах научни изследвания и Годишник на Стопанска академия „Д. А. Ценов“).

Може да се направи изводът, че близо 60% от продукцията по процедурата на проф. Андрей Захариев е под формата на конферентни доклади, което показва силна персонална изява на автора на научни форуми. Делът на статиите и студиите в реферирани издания (общо 10 от 32, или 31,25%) формира ядрото на международно видимата продукция. Специално отбелязвам, че всички представени по конкурса публикации са публично достъпни в личния профил на кандидата в портала за отворена наука – ResearchGate.

Оценката по значимост на база импакт фактор и квантил на изданията от Scopus/Web of Science е с фокус шестте публикации, индексирани в Scopus и/или Web of Science (показатели Г6 и Г8). Те се разпределят по следния начин според актуалните класации на SCImago (SJR) и Journal Citation Reports (JCR):

№	Издание	Публикация	Квантил (SJR)	Забележка
Г6.1	Entrepreneurship and Sustainability Issues	Zahariev et al. (2020)	Q1	Scopus и WoS
Г6.2	Risks (MDPI)	Zarkova et al. (2023)	Q2	SJR≈0.40; IF 1.5–2.5
Г6.3	Entrepreneurship and Sustainability Issues	Zahariev et al. (2021)	Q1	Web of Science
Г6.4	Management Theory and Studies for Rural Business...	Laktionova et al. (2019)	Q4	ESCI (WoS), Бизнес – Q4
Г8.1	Journal of Risk and Financial Management (MDPI)	Zahariev et al. (2026)	Q2	SJR≈0.51; IF≈3.3

№	Издание	Публикация	Квартил (SJR)	Забележка
Г8.2	Sustainability (MDPI)	Shin et al. (2026)	Q1 (SJR) / Q2 (JCR)	Scopus, SCIE и SSCI

Данните от таблицата сочат, че 5 от 6-те реферирани и индексирани публикации (или 83% по процедурата) са в издания, класирани в Q1 по поне един от водещите наукометрични показатели (CiteScore на Scopus или SJR на SCImago), а 1 публикация (17%) е в издание от Q4 (по JCR/ESCI класацията на Web of Science). Важно е да се отбележи, че за трите издания на MDPI (Risks, Journal of Risk and Financial Management и Sustainability) най-високата им позиция по CiteScore е Q1, което е високо признание за научната продуктивност и последваща цитируемост на проф. Андрей Захариев.

Продукцията на кандидата демонстрира солидно международно присъствие, като 6 от 32-те публикации (18,75%) са индексирани в Scopus и/или Web of Science - водещите наукометрични бази данни за оценка на научна значимост. От тях 5 публикации (83%) достигат Q1 класация по поне един от водещите показатели (CiteScore или SJR), което поставя по-голямата част от реферираната продукция сред най-добре класираните издания в съответните научни области. Особено показателно е, че тъкмо 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 Scopus/WoS издания от Q1, което свидетелства за нарастващо международно признание и добре обоснована актуалност 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, 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

Авторефератът, изготвен в обем от 50 страници, представя стегнато и същевременно пълноценно всички съществени елементи на дисертационното изследване. Тук включваме като важни компоненти актуалността на темата, обекта, предмета, тезата и работните хипотези, целта, задачите, методологическия инструментариум и ограничителните рамки, синтезирано резюме на трите глави, изброяване на научните и научно-приложните приноси, набелязани насоки за бъдещи изследвания, както и подробната справка за публикациите и постигнатите наукометрични показатели. На тази основа може да се заключи, че авторефератът добросъвестно и точно отразява както съдържанието, така и приносния характер на дисертационния труд.

8. Критични бележки и препоръки

Представеният дисертационен труд се отличава с несъмнена научна стойност и убедително потвърждава задълбочените изследователски умения на автора, поради което по-долу не формулирам критики, а по-скоро препоръки в перспектива за развитие на изследването. По отношение на забелязаната разлика в обяснителния потенциал на трите ARIMAX модела, авторът може да изведе обобщено обяснение за тази ситуация, независимо от спецификата на трите индекса. При извадка с данни за 41 тримесечия представлява интерес обяснението на установеното от НСИ забавяне на обема сделки с жилищни имоти след въвеждането на Еврото, съчетано със запазване на темпа на ревалоризация. Тези насоки за разсъждения могат да бъдат коментирани на публичната защита, което ще обогати отличните впечатления за безспорните научни и научно-приложни достижения в дисертацията.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Разработеният от проф. д-р Андрей Боянов Захариев дисертационен труд от 390 стр. 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.

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

На база изложеното формирам положителна оценка на представения дисертационен труд, автореферат, публикации, резултати и приноси. Предлагам на членовете на почитаемото научно жури да вземем единодушно решение и да присъдим 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.

22.08.2026 г.

Изготвил становището:

(Проф. д-р Димитър Ненков)