

СТАНОВИЩЕ

От: Проф. д-р Веселин Иванов Хаджиев

Катедра „Статистика и приложна математика“, Икономически университет – Варна, професионално направление „Икономика“

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен „доктор“ в област на висше образование: 3 „Социални, стопански и правни науки“, професионално направление 3.8 „Икономика“, докторска програма „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“ в Икономически университет – Варна.

Автор на дисертационен труд: Благовест Пламенов Илиев

Тема на дисертационен труд: „Влияние на основни макроикономически фактори върху инвестициите в недвижими имоти в България.“

Основание: Заповед № РД-06-91/29.05.2025 г. на Ректора на Икономически университет – Варна и решение на научно жури

1. Информация за докторанта

Благовест Илиев е зачислен в задочна докторантура, държавна поръчка (заповед №РД 17-272/05.07.2022 г.). Със заповед на Ректора №РД 17-526/28.09.2022 г. се променя формата на обучение в редовна, държавен прием с краен срок 01.09.2025 г. Докторантът е изпълнил успешно индивидуалния си план за обучение, събрал е необходимия брой кредити и е отчислен с право на защита.

Докторантът има 15 години трудов стаж в различни компании във Великобритания и България. Заемал е различни длъжности като одитор, консултант, мениджър проекти и др.

2. Общо представяне на дисертационния труд

Представеният за рецензиране дисертационен труд на Благовест Илиев е резултат от самостоятелно научно изследване. В увода аргументирано са открити актуалността и значимостта на изследваната проблематика. Коректно са разграничени обектът и предметът на изследването. Като обект на дисертационния труд се определят преките и косвени инвестиции в недвижими имоти в България. Като предмет се

посочва взаимодействието между избрани макроикономически фактори и цените на активите.

Целта на разработката е конкретизирана в четири изследователски задачи: (1) уточняване на основните категории за недвижими имоти и инвестиции в тях и подбиране на макроикономически фактори; (2) изследване на преките и косвени инвестиции в недвижими имоти в България и открояване на специфичните им характеристики; (3) определяне на макроикономическите фактори, влияещи значимо върху капиталовата възвръщаемост на преки и косвени инвестиции в недвижими имоти и (4) изграждане на регресионен модел за взаимодействието между макроикономическите фактори и реалните цени на жилища в страната и изграждане на прогнози в краткосрочен план.

Авторът отстоява тезата, че съществуват различия между макроикономическите фактори, които оказват значимо влияние върху цените на активите при преки и косвени инвестиции в недвижими имоти в България през разглеждания времеви период. За да защити тази теза, докторантът проверява следните две хипотези: (1) макроикономическите фактори, влияещи върху преките и косвените инвестиции са различни и (2) налице са основания да се построи модел, определящ влиянието на отделните фактори върху цените на жилищни имоти и прогнозирането им.

Използван е подходящ изследователски инструментариум, който включва методите на индукцията и дедукцията, фундаментален анализ, сравнителен анализ, статистически и иконометричен анализ, коинтеграционен подход и др. Коректно са посочени ограниченията на изследването.

Дисертационния труд отговаря на изискванията на чл. 27, ал. 2 от Правилника за прилагане на Закона за развитие на академичния състав в Република България.

3. Преценка на структурата и съдържанието на дисертационния труд

Дисертационният труд е в обем от 182 страници. Структурата на изложението е издържана, с добре обоснована логика, последователност и връзка между третираните проблеми. Дисертационният труд се състои от въведение (5 стр.), основен текст в три глави (152 стр.), заключение (5 стр.), използвани източници (149). Изложението е илюстрирано богато с 56 таблици и 19 фигури.

Авторът доказва своите тези емпирично чрез обработка на голям обем от данни и приложение на иконометрични методи и модели. Моето становище по тяхното приложение е изложено по-долу.

Благовест Илиев използва статистически данни от публични източници – BGREIT, НСИ, Евростат и други. Прилага компетентно подходящи преобразувания върху първичните данни (логаритмуване, диференциране), с цел да ги подготви за изграждането на иконометричните модели.

От иконометрична гледна точка авторът прилага философията и методите на коинтеграционния подход. Тук става въпрос за теста на Грейнджър, тест на Дики-Фулър, тест на Йохансен, VAR модел, модел с корекция на грешката и др. Констатирам точно и компетентно приложение на изискванията и процедурите на иконометричния анализ, педантична вискателност към статистическата надеждност на оценените параметри и пр.

Авторът компетентно чете и интерпретира регресионните модели. Той прави обосновани прогнози за реалните цени на жилищата, основавайки се на иконометричните модели.

Стилът на дисертационния труд е стегнат и точен. Текстът е представен на научен език. Докторантът е представил добре структурирано и логически последователно изследване.

По структура и съдържание, дисертационният труд съответства на изискванията на чл. 34, ал. 2 и ал. 3 от Правилника за развитие на академичния състав в Икономически университет – Варна.

4. Научни и научно-приложни приноси в дисертационния труд

Налице са основание да се признаят следните научни и научно-приложни приноси на докторанта Благовест Илиев.

Първо, в теоретичен аспект обосновано е изграден модел на инвестициите в недвижими имоти, прецизирана е категорията „недвижими имоти“, определени са факторите които оказват влияние върху инвестиционния процес и цените.

Второ, емпирично на основата на статистически данни и теста на Грейнджър, се определят макроикономическите фактори, влияещи в краткосрочен и дългосрочен план върху цените на инвестиционните активи.

Трето, построен е регресионен модел за прогнозиране на реалните цени на жилищата в краткосрочен план. Изготвена е прогноза за изменението на цените на жилищата за периода 2024-2026 г.

Изследователската теза е потвърдена чрез проверка на поставените хипотези.

5. Публикации и участие в научни форуми

Благовест Илиев е представил три публикации, в които популяризира тезите си от дисертацията. Публикациите включват две статии и един доклад в реномирани научни издания и форуми.

Докторантът изпълнява количествените изисквания по чл. 35, ал.1 от Правилника за развитие на академичния състав в ИУ-Варна и отговаря на минималните национални изисквания за присъждане на образователна и научна степен „доктор“.

6. Оценка на автореферата

Представеният автореферат резюмира съдържанието на основните структурни части на дисертационния труд и отговаря на нормативните изисквания.

7. Наличие или отсъствие на плагиатство в дисертационния труд и/или автореферата

Няма доказано по установения ред плагиатство в дисертационния труд.

8. Бележки и препоръки

Прогнозирането на реалните цени на жилища в краткосрочен план е сложен и комплициран процес. В същото време краткосрочните прогнози винаги гравитират около дългосрочния тренд. Препоръчвам при бъдещи изследвания на инвестициите в недвижими имоти и цени на жилища да се вземат предвид някои основни положения от макроикономиката. С други думи, при една напълно отворена икономика (общ пазар на стоки, пари, труд и пр.), цените винаги се стремят към средните цени. Волатилността е нещо естествено в краткосрочен план. Но в дългосрочен план, цените на по-малките пазари винаги се стремят към средните цени на големите пазари.

9. Въпроси към дисертанта

На базата на изложеното в параграф 3.1. как може да се обясни икономически или статистически, липсата на взаимовръзка в краткосрочен план на реалните цени на жилища от една страна и инфлацията и средната месечна работна заплата от друга страна?

10. Заключение

Предложеният за становище дисертационен труд „Влияние на основните макроикономически фактори върху инвестициите в недвижими имоти в България“, разработен от Благовест Пламенов Илиев, притежава необходимите качества да бъде защитен за получаване на образователна и научна степен „Доктор“ в Област 3 „Социални, стопански и правни науки“. Това ми дава основание да предложа на членовете на уважаемото жури да гласуват положително за присъждане на образователна и научна степен „Доктор“ на Благовест Илиев.

Варна

15.08.2025 г.

Изготвил становището:

(проф. д-р В. Хаджиев)

Заличена информация съгласно
ЗЗЛД и регламент (ЕС) 2016/ 679



СТАНОВИЩЕ

от

доц. д-р Яна Георгиева Стоенчева

катедра „Недвижима собственост“

Университета за национално и световно стопанство – град София

Относно: Дисертационен труд на докторант Благовест Пламенов Илиев, Икономически университет – Варна, „Стопански факултет“, катедра „ Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“

1. Обща информация: Становището е изготвено в изпълнение на заповед РД – 06 – 91/29.05.2025 на Ректора на Икономически университет – Варна за формиране на Научно жури за придобиване на образователна и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.8. „Икономика“, научна специалност „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“ по обявена процедура от Икономически университет – Варна.

Тема на дисертационния труд: Влияние на основни макроикономически фактори върху инвестициите в недвижими имоти в България.

2. Общо представяне на дисертационния труд: Представеният дисертационен труд отговаря на изискванията, определени в чл. 27, ал. 2 от Правилника за прилагане на закона за развитие на академичния състав в Република България и на съответния текст в член 56, ал. 2 от Правилника за развитие на академичния състав в Икономически университет – Варна. Той е в обем от 182 страници и включва заглавна страница, съдържание, предговор, три глави, заключение и библиография.

3. Публикации, свързани с дисертационния труд: Във връзка със защитата на дисертационния труд докторантът е представил доказателства за три самостоятелни научни публикации – в това число две научни статии и един научен доклад, което отговаря на нормативно определените изисквания.

В тези публикации, задълбочено е изследвано влиянието на някои макроикономически фактори върху цените на жилищата. Става въпрос за влиянието на инфлацията, безработицата и лихвените проценти. Разкрити са съществени различия в силата на корелационната връзка на тези фактори с цените на жилищните имоти. Това се обосновава с национални особености като например значително по-ниския относителен дял на жилищата в България, закупени с помощта на банков кредит. Анализирани са и въздействието на пандемията от Ковид 19 върху изследваните процеси. Използвани са надеждни информационни източници и подходящи статистически методи. Изводите, направени в публикациите са в синхрон с добре проучен опит на други учени за пазарите в Европа и Съединените американски щати, които са коректно цитирани. Ценен е изводът, че през изследвания период инвестициите в жилищни недвижими имоти в България представлява надеждна защита



от инфлацията. На базата на международно сравнение за продължителен период от време между възвръщаемостта на инвестициите в жилищни недвижими имоти в България, за Еврозоната, Великобритания и САЩ се прави заключение, че преките инвестиции / закупуване на жилищен имот/ са по-малко рискови, по-доходоносни и са за предпочитане в сравнение с косвените /покупка на акции на дружества със специално инвестиционно предназначение, които оперират на пазара на недвижими имоти/.

4. Научни постижения в дисертационния труд: Дисертационният труд е изготвен съобразно възприетите добри практики. Той има хармонична структура, аналитичен стил, коректно представени таблици и графики. Убедително е доказана актуалността на темата. Извършен е компетентен обзор на постигнатото до момента по тази тематика. Обектът, предметът, целта и задачите на разработката са правилно формулирани съобразно заглавието и съдържанието на дисертацията. Изследователската теза е реалистична и успешно е доказана в резултат от извършената научна работа. Добросъвестно са обсъдени ограничителните условия.

С голямо усърдие и прецизност са развити методологическите проблеми. В това число класификационната характеристика на недвижимите имоти, особеностите на инвестициите в недвижими имоти и взаимодействието на някои макроикономически фактори с цените на инвестиционните активи. Авторът е наясно, че в някои аспекти наличната информация не е достатъчна или трябва да се приема внимателно поради същността на жилищните недвижими имоти като уникален продукт всеки сам за себе си което затруднява формирането на напълно еднородна статистическа съвкупност по отношение на локация, степен на благоустройство, съотношението на ново и старо строителство в сравняваните държави, начина на стопанисване на активите и др.

Използваните методи за количествен анализ са подходящо избрани и умело използвани. Получените резултати са намерили разбираемо и подробно тълкуване. Авторът е показал изградени умения за разкриване на проблемите и за умело търсене и намиране на творчески решения. Видно е че докторантът добре познава източниците на надеждна информация и умее да я осигури съобразно целите на изследването. Той умело борави с научната терминология и по този начин не оставя никакво съмнение, че е добре запознат с нейната същност. Използван е пълния потенциал на регресионните модели като средство за анализ и прогнозиране. Самото решение да се работи с динамични редове при анализа на връзки и зависимости с помощта на статистически методи заслужава уважение и висока оценка като се има предвид високата сложност на процедурите свързани с коректното им използване.

5. Съответствие на автореферата с изискванията: Авторефератът е достатъчен по обем и по структура и съдържание реално отразява постигнатото в дисертационния труд.

6. Приноси в дисертационния труд: Приемам изцяло формулираните от автора теоретични и приложни приноси.

7. Констатирано ли е плагиатство ?: Не ми е известно да е констатирана някаква форма на плагиатство в дисертационния труд и в автореферата към него.



8. Критични бележки и препоръки

Като препоръки могат да се споменат:

- Приносите постигнати в дисертационния труд би могло да се групират на научни и научно-приложни.

- Заключението на дисертационния труд би могло да бъде по-конкретно като се наблегне на същността и реалната полезност на постигнатите резултати.

Въпроси: Имам следния въпрос:

Има ли идеи авторът как би могъл да се регулира имотния пазар в България, така, че цените, по които се извършват сделки да бъдат по-реалистични?

9. Заключение: В резултат от гореспоменатите достойнства на дисертационния труд убедено предлагам на уважаемото Научно жури на Благовест Пламенов Илиев да бъде присъдена образователната и научна степен „доктор” по професионално направление 3.8. „Икономика“, научна специалност „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“.

Автор на становището:

Заличена информация съгласно
ЗЗЛД и регламент (ЕС) 2016/ 679

/доц. д-р Яна Стоенчева/

София, 29.07.2025г.



СТАНОВИЩЕ

от доц. д-р Драгомир Желчев Стефанов

относно дисертационен труд за придобиване на образователна и научна степен „доктор“ по ПН 3.8 „Икономика“, докторска програма „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“ с автор **Благовест Пламенов Илиев**

1. Обща информация.

Изготвил становището: доц. д-р Драгомир Желчев Стефанов, редовен преподавател в катедра „Недвижима собственост“ при Бизнес факултета на УНСС – София, научна специалност „Икономика и управление“.

Основание за даване на становището: Заповед на Ректора на ИУ-Варна № РД-06-91/29.05.2025 г., гр. Варна за назначаване на научното жури и Решение на научното жури от 11.06.2025 г. за определяне на рецензенти и изготвяне на становища.

Автор на дисертационния труд: Благовест Пламенов Илиев, редовен докторант по ПН 3.8 Икономика, докторска програма „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“ към катедра „Бизнес, инвестиции и недвижими имоти“, отчислен с право на защита със Заповед на ректора на ИУ-Варна. Докт. Илиев е завършил последователно ОКС „Бакалавър“ (2008 г.) и ОКС „Магистър“ (2009 г.) в икономически специалности във Великобритания.

Тема на дисертационния труд: Влияние на основни макроикономически фактори върху инвестициите в недвижими имоти в България.

2. Общо представяне на дисертационния труд.

Дисертационният труд е в общ обем от 182 стандартни страници, в т.ч. използвана литература (149 източника). Трудът има класическа структура – увод, три глави, всяка от които с по три параграфа и заключение.

В увода, авторът коректно е обосновал актуалността на темата и я свързва с предстоящото приемане на еврото у нас и значимостта на този факт върху възвръщаемостта от преките и косвени инвестиции на пазара на недвижими имоти. Последователно коректно са формулирани обект и предмет на изследването, целта и научно-изследователските задачи на труда. Тезата, която авторът поддържа в дисертацията е, че съществуват различия между макроикономическите фактори, които оказват статистическо влияние върху цените на активите при преки и косвени инвестиции в недвижими имоти в България през разглеждания времеви период, въпреки че и двата типа инвестиции се базират на недвижими имоти.

Първа глава е посветена на теоретичните основи на недвижимите имоти и инвестициите в тях. В нея авторът изследва същността на някои основни понятия и прецизира част от тях. Направена е авторски-адаптирана класификация на недвижимите имоти, която отразява различни теоретични и приложни аспекти от тяхната същност.



Открити са спецификите на инвестициите в имоти в реалния и финансовия сектор, като е поставен акцент върху различията между преките и косвени инвестиции. Глава първа завършва с подробен анализ на извършени изследвания за взаимовръзката между основни макроикономически фактори и цените на инвестиционните активи – както на международни, така и на българския пазар. При преките инвестиции в недвижими имоти са разгледани цените на жилищните имоти, а при косвените инвестиции – цените на ценните книжа на АДСИЦ.

Във **втората глава** са селектирани показателите, които се изследват впоследствие и е представена разработената авторска методика за извършване на емпирично изследване на пазарите на преки и косвени инвестиции в недвижими имоти, и тяхното взаимоотношение с някои от основните макроикономически фактори. Извършен е сравнителен анализ между България и Евронзоната на селектираните показатели, които са включени в изследването.

В **глава трета** са представени резултатите от извършеното емпирично изследване, които са интерпретирани и е извършен сравнителен анализ между обвързаността на капиталовата възвръщаемост на пазарите за преки и косвени инвестиции в недвижими имоти и селектираните макроикономически фактори в България. Изследвано е и взаимното влияние на значимите фактори върху реалните цени на жилища в краткосрочен план, като в последния параграф е използван регресионен модел за съставянето на прогноза за развитие на жилищните цени в следващите няколко години.

3. Публикации и участие в научни форуми.

Докторант Илиев е представил списък с три публикации по темата на дисертационния труд – един доклад на български език в научна конференция и две статии в индексирани специализирани научни списания. Представените публикации отговарят на изискванията на закона и правилника за приложението му.

4. Преценка на структурата и съдържанието на дисертационния труд.

Представеният за рецензиране дисертационен труд **отговаря на изискванията** по чл. 34 от ПРАС в ИУ-Варна. От труда личи доброто познаване от страна на автора на авторитетни теоретични изследвания по темата, както и способността му сам да извършва такива. Структурата на дисертацията е класическа, всяка глава и параграф завършват с кратко обобщение и изводи. Трудът следва своята логична последователност, стилът на изразяване е ясен и разбираем, форматирането е съобразено със стандартите в тази област. Литературните източници са коректно цитирани в основния текст на разработката и изброени в края.

Авторефератът отговоря на всички общоприети изисквания за обем, структура и съдържание. В него дисертантът отразява коректно, както в структурен, така и в съдържателен план, изложеното в дисертационния труд. В общ обем от 36 страници е



представена обща характеристика на труда, справка за научните приноси и списък на публикациите на автора по темата.

5. Идентифициране и оценяване на научните и научно-приложните приноси в дисертационния труд.

В автореферата си, докторант Илиев е формулирал четири приносни момента. Два от тях (първия и втория), бих определил по-скоро като научни, а другите два – като такива с научно-приложен елемент. В голяма степен приемам приносния характер на формулираните приноси.

6. Констатирано или неконстатирано плагиатство в дисертационния труд и автореферата.

При запознаването с дисертационния труд и автореферата към него **не съм констатирал плагиатство** по смисъла на §1, т. 7 от Допълнителните разпоредби на ЗРАСРБ.

7. Критични бележки и препоръки.

Нямам критични бележки към предложения за рецензиране труд. Една от препоръките ми към автора е при бъдещи изследвания да се отчете и влиянието на очакванията на хората върху цените на имотите наред с макроикономическите фактори и съответно тяхната възвръщаемост. Направената препоръка в никакъв случай не омаловажава стойността на труда и не променя общото ми положително мнение за него.

8. Въпроси към дисертанта.

Към дисертанта бих отправил следния въпрос: От днешна гледна точка, прогнозите Ви за 2024 и 2025 година за реалните цени на жилищата в България не се потвърждават от пазара. На какво се дължи това според Вас и каква е новата Ви (ревизирана) прогноза за 2026 година – годината след приемането на еврото?

9. Заключение:

С оглед на гореизложеното и отчитайки постигнатите резултати, давам положителна оценка на представения дисертационен труд. Той отговаря напълно на изискванията на ЗРАСРБ и Правилника за прилагането му, както и на Правилника за развитие на академичния състав в ИУ-Варна. Въз основа на това, убедено препоръчвам на уважаемото научно жури да **присъди образователната и научна степен „доктор”** в ПН 3.8. Икономика, докторска програма „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост) на Благовест Пламенов Илиев.

София, 31.07.2025 г.

Заличена информация съгласно
ЗЗЛД и регламент (ЕС) 2016/ 679

(доц. д-р Драгомир Стефанов)