



РЕЦЕНЗИЯ Ях. № РД 20-1151 / 02.09.2024

От: проф. д-р Георги Шинков Забунов;

Научна организация: УНСС – София, Бизнес факултет, кат. „Недвижима собственост“

Научна специалност: Икономика и управление (Недвижима собственост)

Относно: дисертационен труд за присъждане на образователна и научна степен **„доктор“** по Икономика и управление (строителство и недвижима собственост) в ИУ - Варна.

Основание за представяне на рецензията: назначен за участник в научно жури на основание на заповед № РД 06-77/05.06.2024 на Ректора на Икономически университет – Варна.

Автор на дисертационния труд: Александър Деянов Йорданов

Тема на дисертационния труд: Развитие на пазара на жилищни недвижими имоти в условията на глобална пандемия

1. Информация за дисертанта

Дисертантът се е обучавал в докторска програма по „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“ към катедра „Икономика и управление на строителството“ (по-късно преименувана в катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“) съгласно заповед № РД 17-417/ 02.023.2021 г. на Ректора на Икономически университет – Варна. Обучението е осъществено през периода 01.03.2021 г. – 01.03.2024 г. в редовна форма. Дисертантът е отчислен с право на защита до 01.03.2029 г. със Заповед на Ректора на ИУ – Варна № РЗ 17-52/ 26.02.2024.

Александър Деянов Йорданов е роден през 1997 г. През 2015 г. завършва математическа гимназия „Д-р Петър Берон“ в гр. Варна. През 2019 г. завършва бакалавърска степен по Бизнес Икономика в ИУ – Варна, а през 2020 г. магистърска степен по същата специалност в същия университет.

От април 2020 г. до края на 2021 г. дисертантът работи в UKG INC. – Weston, Флорида, САЩ – първоначално като мениджър по приложение на продуктите на компанията, а по-късно и като консултант по приложение. Владее английски език отлично. Ползва руски и немски език.

2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Дисертационният труд е в общ обем от 223 страници, от които 178 страници основен текст. Структуриран е в увод, три глави, заключение,



приложения и използвана литература. Използваните съкращения са представени в началото в изчерпателен списък. Работата е илюстрирана с 33 фигури и 15 таблици.

Актуалността на темата е защитена като е подчертано значението на пазара на недвижимите имоти за развитието и функционирането на националната икономика и нейните сектори.

Обектът и предметът на изследването са ясно и точно дефинирани. Обект на изследване на дисертационния труд е пазарът на жилищни недвижими имоти в Република България, а предмет на изследване са процесите и обусловените от тях тенденциите в пазара на жилищни недвижими имоти. Специално са отчетени особеностите, проявяващи се в условията на глобална пандемия.

Като основна цел в дисертационния труд е посочено комплексно изследване на пазара на жилищни недвижими имоти в теоретичен и практико-приложен аспект, което да разкрие възможности за развитие в условията на глобална пандемия (на примера на COVID-19). Тази сложна цел се постига чрез решаването на четири научни задачи. Те са свързани с теоретичните основи на пазара на жилищни недвижими имоти, корелационни зависимости за изследване влиянието на COVID-19 върху пазара на жилищни недвижими имоти, построяване на интегриран модел за развитие на пазара на жилищни недвижими имоти и препоръки за развитие на пазара на жилищни недвижими имоти в постпандемична среда. Основната теза на дисертационния труд е, че глобалната пандемия от COVID-19 влияе върху пазара на жилищни недвижими имоти в краткосрочен план, без да променя особено установения тренд на развитие в изследвания период.

Списъкът на използваната литература съдържа 152 литературни източници, от които 110 научни публикации (на български, руски, украински и английски език), 30 нормативни документа на български език и 12 официални интернет сайта.

В методологичен план изследването се основава на системния подход, методите на анализ и синтез, методите на индукцията и дедукцията и статистико-математически метод.

Ясният и целенасочен изследователски план е предпоставка за задълбочено изследване.

3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати

Основните научни и научно-приложни резултати и изводи от изследването са:



- Изяснени са същността и спецификите на пазара на жилищни недвижими имоти чрез обстоен преглед на дефинициите на редица автори.
- На основата на представените дефиниции е формулирана авторска дефиниция на пазара на недвижими имоти и е разработена авторска класификация за обектите на пазара на недвижими имоти.
- Очертани са спецификите на реалния и на финансовия пазар на недвижими имоти в жилищния сегмент, както и основните ключови различия между тези два пазара.
- Разгледано е влиянието на здравната криза върху процесите на пазара на жилищни недвижими имоти и в сектор „Операции с недвижими имоти“.
- Изложени са аргументи, че влиянието на пандемията върху реалния сектор е по-значително от колкото върху финансовия.
- Обосновано е, че в контекста на PESTE анализа макроикономическите фактори имат основно значение и влияние върху развитието на пазара на жилищни недвижими имоти.
- Предложена е методика, която позволява анализ за определяне нивата на значимост на избраните корелационни зависимости.
- Направен е анализ на нормативните документи в сектор „Операции с недвижими имоти“. Установен е голям брой закони, уреждащи реалните жилищни имоти и много по-малък брой закони, регулиращи финансовия пазар.
- Установени са разлики между законодателствата в Европа и България в сферата на жилищните недвижими имоти. Основните различия засягат равнищата на данъчно облагане и начините на тяхното определяне.
- Подобно на ситуацията на световните жилищни пазари, в България е установен първоначален спад на пазара непосредствено след пандемията, който се компенсира със значителен ръст по-късно.
- Изследването показва силна корелационна зависимост между показателите „Индекс на потребителските цени“ и „Индекс на цените на жилищата“ за периода 2016-2022 г.
- Доказано е, че основна предпоставка за бързото справяне с последствията от кризата, породена от COVID-19, в сравнение с тази от 2008 г., се явява сигурността на някои основни пазари



- като този на недвижимите имоти, както и стабилността на финансовия сектор.
- Установено е, че в момента в България липсва консолидиран показател, който характеризира способността на групи от населението да закупят недвижим имот.
 - Предложено е да се използва коефициента на достъпност, за да се изследва по-задълбочено покупателната способности на конкретни групи от населението и въздействието им върху пазара на жилищни недвижими имоти.
 - Анализирана е концепцията за финансиализация на пазара на недвижими имоти и е посочена застрашаващата тенденция за разширяване на неравенството и увеличаване на икономическата и социална уязвимост.
 - Предложен е матричен модел за прогнозиране развитието на жилищния пазар и за предлагане на коригиращи действия.
 - Установена е необходимост от мониторинг на развитието на жилищния пазар в страната и достъпността до него на конкретни рискови секторни групи.
 - Предложени са възможни регулиращи действия, които касаят изменения и допълнения по Закона за местните данъци и такси, Закона за данъка върху добавената стойност, Закона за данъците върху доходите на физическите лица и Закона за управление на територията.
 - Посочена е необходимостта от решаване на проблеми, свързани с плътността на населението в гъстонаселените места. Потенциално решение е измерване на гъстотата на населението в конкретни урбанизирани региони. При надвишаване на законово установена норма, могат да се намалят разрешенията за строж. Съответно, строителството в конкретни региони, в които гъстотата на населението е значително под средните стойности, следва да бъде стимулирано.

В заключение авторът резюмира постигнатите резултати и посочва изпълнението на целите и задачите от изследователския план.

4. Оценка на научните и научно-приложни приноси

В настоящата рецензия искам да отделя специално внимание на приносните моменти в дисертационния труд. Още в самото начало подчертавам, че приемам по същество посочените от автора приноси. В допълнение към това, обаче, не мога да не отбележа, че той е проявил, според мен, излишна скромност. Накратко, дисертантът е посочил



следните приноси, определени от самия него като теоретични и практически:

1. Прецизирано е понятието „пазар на жилищни недвижими имоти“ и е предложена усъвършенствана класификация на типовете недвижими имоти.

2. Изследвани са корелационни зависимости между значими характеристики на жилищния пазар с избрани макроикономически агрегати.

3. На основата на коефициента на достъпност е предложен адаптиран модел за диагностициране на възможностите за развитие на пазара в условията на глобална пандемия и в постпандемична среда.

4. На основата на защитения в дисертационния труд модел се предлагат прагматични изменения и допълнения по действащата нормативна уредба за подпомагане на урегулирането на жилищния пазар в Република България.

Личното ми мнение по отношение на първия посочен принос е, че категорично става дума за пълноценно авторско определение, а не за прецизиране на чужди определения. За целите на изследването вниманието на автора е фокусирано върху съответните характеристики на пазара на жилищни недвижими имоти и на тази основа е изведено определението. Много интересен е и въпросът за класификацията на типовете недвижими имоти, изведена от автора. Класификацията е силен познавателен инструмент, какъвто с, впрочем, и дефиницията (определението). Те често се подценяват, особено ако не са пряко обвързани с целта на научното познание. В конкретния случай това съвсем не е така. Както определението, така и класификацията са първата стъпка към успешното изследване, разгърнато във втора и трета глава. При това авторът ги използва за да анализира множество процеси и явления, проявяващи се в контекста на финансовата криза, пандемията и периода след нея. Напр., докторантът разглежда влиянието на проптек и финансиализацията на пазарите за жилищни имоти. Първото е инструмент, използван за повишаване на конкурентоспособността на компаниите, а второто – обективна тенденция, която влияе силно върху състоянието на пазара. Тези две различни, но актуални за съвременната ситуация явления са обединени от нещо. И то с, че и двете са познаваеми с помощта на изведените в първа глава от дисертационния труд инструменти – определението за пазара и класификацията на пазарните обекти. Разбира се, тези две явления са изведени само като пример, тъй като авторът анализира много други процеси и явления, свързани с Ковид пандемията.

Трябва да се подчертае, обаче, че в българската научна литература не са разглеждани проблемите на финансиализацията на жилищните имоти и



влиянието ѝ върху цените и достъпността на жилищата. В този смисъл, изследването е новаторско и поставя нови проблеми.

В заключение, считам че приносите на дисертационния труд могат да се формулират по следния начин:

1. Формулирано е авторско определение на понятието „пазар на жилищни недвижими имоти“ за целите на изследването.
2. Изведена е авторска класификация на типовете недвижими имоти.
3. Изследвани са корелационни зависимости между значими характеристики на жилищния пазар с избрани макроикономически агрегати.
4. На основата на коефициента на достъпност е предложен адаптиран модел за диагностициране на възможностите за развитие на пазара в условията на глобална пандемия и в постпандемична среда.
5. На основата на защитения в дисертационния труд модел се предлагат прагматични изменения и допълнения по действащата нормативна уредба за подпомагане на урегулирането на жилищния пазар в Република България.

Първите два приноса определям като научни, а следващите – като научно-приложни.

5. Оценка на публикациите по дисертацията

Докторантът е представил четири публикации по темата на дисертационния труд, които са публикувани в периода 2021-2023 г. Едната е статия в специализираното научно списание „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ & БИЗНЕС“, а останалите три са доклади пред различни престижни научни форуми. Всички публикации са самостоятелни и са написани на български език.

Заглавията на публикациите покриват различни аспекти от темата и изследването на дисертационния труд. Чрез публикуването им докторантът е информирал научната общност за съществена част от своите търсения и изследователски резултати.

6. Оценка на автореферата

По дисертационния труд е представен за рецензиране Автореферат в общ обем от 42 страници. Авторефератът съдържа четири структурни компонента: обща характеристика на дисертационния труд, кратко съдържание, справка за приносите и публикации по темата на дисертационния труд.



Авторефератът е добре структуриран. Степента на отразяване на съдържанието на дисертацията в автореферата е достатъчно за формиране на обща представа за проведеното изследване.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Критичните ми бележки по дисертационния труд са резултат от личното ми убеждение, че всяко явление може да се анализира и изучава от различни гледни точки. В този смисъл, бележките ми не изразяват несъгласие с автора, а са поглед под различен ъгъл. Имам и критични бележки към формата на представяне, оформлението на таблиците и фигурите и др. Те не са съществени и не променят цялостното положително възприятие, поради което няма да им отделям внимание.

Интересно за читателите е как докторантът вижда ролята на финансиализацията на пазара на жилищни имоти в бъдеще. Впечатлението ми от изложението е, че според автора това е отрицателна тенденция, водеща до спекулативно покачване на цените, намаляване достъпността на жилищните имоти и формиране на социални неравенства. В този контекст искам да задам на докторанта два въпроса:

1. Имаме ли основание да разглеждаме финансиализацията на пазара за жилищни имоти като последица от КОВИД – 19 пандемията?
2. Какви трябва да бъдат действията на органите на публична власт, ако при тези условия се стремят да провеждат социална политика за достъпни жилища?

8. Заключение

Предложеният дисертационен труд от Александър Деянов Йорданов на тема „Развитие на пазара на жилищни недвижими имоти в условията на глобална пандемия“ отговаря на изисквания на Закона за развитие на академичния състав в Република България (ЗРАСРБ) и Правилника за неговото прилагане.

Дисертационният труд е самостоятелно завършено изследване. Изследователските задачи са изпълнени, а целта е постигната. Резултатите и приносите са основание за висока оценка на дисертационния труд.

Въз основа на посоченото по-горе убедено препоръчвам на уважаемите членове на Научното жури да присъдят на Александър Деянов Йорданов образователна и научна степен „ДОКТОР“ по професионално направление 3.8 Икономика, научна специалност 3.8. „Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)“ в ИУ - Варна.

31.08.23 г. / София

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



(проф. Георги Забунов)

РЕЦЕНЗИЯ

За дисертационен труд на докторант Александър Деянов Йорданов на тема „Развитие на пазара на жилищни недвижими имоти в условията на глобална пандемия“ за придобиване на образователна и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност – Икономика и управление (строителство и недвижима собственост)

Рецензент: проф. д-р Пламен Благоев Илиев от Икономически университет – Варна, професионално направление 3.8. „Икономика“

Уважаеми членове на Научното жури,

На основание заповед № РД-06-77/05.06.2024 г. на Ректора на Икономически университет – Варна и решение на Научното жури от 10.06.2024 г. за определяне на рецензенти представям настоящата рецензия за дисертационен труд на Александър Деянов Йорданов на тема „Развитие на пазара на жилищни недвижими имоти в условията на глобална пандемия“ за придобиване на образователна и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност – Икономика и управление (строителство и недвижима собственост). Рецензията е съобразена с изискванията на Закона за развитие на академичния състав в Република България (ЗРАСРБ) и Правилника за неговото приложение (ППЗРАСРБ), както и с Правилата за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в ИУ - Варна.

1. Данни за дисертанта

Александър Деянов Йорданов е завършил висшето си образование в ИУ – Варна (специалност „Бизнес икономика“ в ОКС „бакалавър“ през 2019 г. и същата специалност в ОКС „магистър“ през 2020 г.). Докторантът започва своята бизнес кариера през 2020 г. в UKG INC. - Weston, Florida, USA, като консултант и мениджър имплементации, която позиция заема и до момента.

След зачисляване в редовна докторантура (заповед № РД-17-417/02.03.2021 г.) през 2021 г. успешно са положени изпитите от индивидуалния план на дисертанта.

Може да се обобщи, че Александър Деянов Йорданов напълно отговаря на общите изисквания, заложили в ЗРАСРБ, ППЗРАСРБ и в Правилата за условията и реда за придобиване на научни степени и заемане на академични длъжности в ИУ - Варна.

2. Общо представяне на дисертационния труд

Избраната тема на изследването се характеризира с **актуалност и значимост** за теорията и практиката поради мястото на сектора на недвижими имоти в националната икономика и особено динамиката на пазара на жилищни имоти в България.

Изборът на темата на изследването е навременен (непознати до този момент условия на глобална пандемия), проблематиката е недостатъчно разработена в теоретичен и практико-приложен аспект в международен план и в частност и в България.

С оглед провеждане на изследването по избраната тема дисертантът сполучливо е формулирал неговия **обект, предмет и цел**, които са добре обвързани и отговарят по своя обхват и характер на изискванията към едно дисертационно изследване. Формулирана е **изследователска теза**, използван е богат методически инструментариум, разработен е модел за определяне на възможностите за развитие на пазара на жилищните недвижими имоти и са посочени възможни нормативни регулиращи действия върху този пазар.

В дисертацията са посочени общо 110 броя **литературни източници** на български, руски и английски език (съответно 31 на кирилица и 79 на латиница), както и 30 източника, представляващи закони и подзаконови актове от действащото българско законодателство. Използвани са български и чуждестранни уеб сайтове (29 източника). Коректно са оформени 15 броя таблици, 33 броя фигури и 8 броя приложения. Посоченото дава основание за извода, че докторантът познава специализираната литература и постиженията в конкретната научна област, което е предпоставка за откриване на нерешени проблеми, за систематизиране и оформяне на научни тези, успешно провеждане на цялостно изследване и представянето му разбираемо и прецизно.

Въз основа на посоченото може да се обобщи, че представеното изследване отговаря на изискванията за приемането му като завършен дисертационен труд.

3. Преценка на структурата и съдържанието на дисертационния труд

В структурно отношение дисертацията включва увод, три глави, заключение, приложения и използвани източници. Изложението в рамките на посочената структура е логически издържано и подпомага постигането на формулираната цел и решаването на конкретните задачи. Общият обем на дисертационния труд възлиза на 224 страници, в това число съдържание и предговор 9 страници, основен текст от три глави с общо 179 страници (първа

глава от 73 стр., втора – 62 и трета – 44 стр.), заключение от 5 страници и приложения и използвана литература и уеб сайтове от 31 страници. Структурата на изследването може да се определи като относително балансирана и отговаряща на изискванията за дисертационен труд.

В увода ясно са формулирани обектът и предметът на изследването (стр. 7). Формулираната цел в дисертацията показва, че ясно и аргументирано е изразено предназначението на проведеното научно изследване и същата може да се приеме като значима за теорията и практиката в България. Основната цел е конкретизирана в четири изследователски задачи, които се решават успешно в трите глави на дисертационния труд.

Използваните методи в научното изследване са в контекста на системния подход, в голяма степен са обусловени от характера на изследването и включват системен и сравнителен анализ, статистико-математическия метод (при обработка и систематизиране на статистически данни), методите на индукцията и дедукцията и др.

В глава първа са разгледани основни теоретически аспекти на пазара на недвижими имоти. Изследвана е същността на някои основни понятия в областта на недвижимите имоти, като се достига до прецизирана дефиниция за понятието “пазар на жилищни недвижими имоти” и представяне на класификация на обектите на пазара на недвижими имоти, както и са изяснени връзките и взаимодействията между субектите на пазара на недвижими имоти (§1.1. и §1.2.). В трети параграф са изведени факторите, влияещи върху функционирането на пазара на жилищни имоти. Особен момент в този параграф представлява използваната система от показатели за целите на секторния анализ чрез прилагане на широкоаспектен модел (PESTE), включващ политически, икономически, социални, технологични и екологични аспекти.

Резултатите от изследването в първа глава са оформени и изложени разбираемо, логично и прецизно и докторантът разрешава първата научна задача в рамките на дисертационния труд.

Глава втора обхваща изследване на нормативната рамка на българския пазар на жилищни имоти като са представени сравнителни данни за този вид регулация в други европейски страни (Италия, Франция и Германия) - § 2.1. Във втори параграф е изследвано влиянието на пандемията от *COVID-19* върху избрани макроикономически показатели и пазара на жилищни недвижими имоти в България и водещи страни в света. Изследвани са редица показатели като издадени разрешения за строеж и въведени в експлоатация жилищни сгради, изменение в броя сделки и цени на жилищните имоти и др. с отчитане

на корелационната зависимост с влиянието на *COVID-19* върху тях и са направени няколко важни заключения относно влиянието на пандемията върху пазара на жилищни недвижими имоти. Третият параграф на втора глава е посветен на изследването на корелационните зависимости между избрани макроикономически агрегати и показатели, обуславящи тенденциите на жилищния пазар. Авторът обосновава обвързаността на пазара на жилищни имоти с водещи макроикономически фактори, което го прави относително предвидим. Заедно с това са изведени няколко фактора като нарушените логистични вериги, гъстотата на населението и цените на строителните материали, които са силно обвързани с ефектите от пандемията и това води до трудности пред прогнозирането на бъдещите тенденции на пазара. Откроява се умението на автора за работа със статистическия софтуер SPSS.

Тук е налице опит за систематизация и заемане на аргументирана позиция, като най-вече това проличава при аргументираните обобщения в резултат на извършения широкообхватен макроикономически анализ. Докторантът е разрешил втората научна задача в изследването.

В глава трета на дисертационния труд са представени решения с приложен характер относно възможностите за развитие на пазара на жилищни имоти в България в следпандемичния период. В първи параграф са представени водещи световни практики за оценка състоянието на жилищния пазар като фокусът е върху периода след настъпване на пандемията. Особен акцент в тази глава е предлаганият от докторанта модел за определяне на възможностите (посоката) за развитие на пазара на жилищни недвижими имоти, който е базиран на връзката между доходите на домакинствата чрез коефициента на достъпност и индекса на цените на жилищните недвижими имоти (§ 3.2.). В трети параграф е представено авторовото виждане за възможни регулиращи действия на национално равнище, чрез които да се повлияе на развитието на жилищния пазар в България.

В трета глава на дисертационния труд докторантът е открил редица нерешени или частично решени въпроси по конкретната проблематика, заемайки аргументирана позиция, което му е позволило да реши третата и четвърта основна задача на изследването.

В заключението авторът е изложил добросъвестно и точно основните научни резултати, получени от цялостното изследване в дисертационния труд.

4. Идентифициране и оценяване на научните и научно-приложни приноси в дисертационния труд

Въз основа на изложението в дисертационния труд може да се прецени, че посочените в **автореферата** четири приносни момента вярно отразяват

постиженията на кандидата за “доктор”. Същите намират израз в следното:

- извършен е широкообхватен литературен обзор и са направени редица теоретични обобщения (допълнена дефиниция на понятието «пазар на жилищни недвижими имоти», предложена усъвършенствана класификация на типовете недвижими имоти, изяснени връзки и взаимодействия между субектите на пазара на недвижими имоти - § 1.1. и § 1.2.), което е теоретичен принос на дисертанта, представляващ разширяване и обогатяване на съществуващи знания;

- изследвани са корелационните зависимости на пазара на жилищни недвижими имоти с избрани макроикономически агрегати (§ 2.3.) и е предложен адаптиран модел за диагностициране на възможностите за развитие на жилищния пазар в условията на глобална пандемия и в постпандемична среда, базиран на връзката между доходите на домакинствата чрез коефициента на достъпност и индекса на цените на жилищните недвижими имоти (§ 3.2.), което е теоретичен принос, представляващ разширяване и обогатяване на съществуващи знания като това е позволило да се получат нови значими за теорията и практиката научни факти;

- въз основа на резултатите от проведен анализ и проучване на добри международни практики (трета глава) са очертани възможни регулиращи действия на национално равнище, чрез които да се стимулира развитието на жилищния пазар в България (§ 3.3.), което се квалифицира като научно-приложен принос.

5. Публикации и участие в научни форуми

Докторантът заедно с дисертацията е представил:

- една статия с общ обем от 10 стандартни страници и три доклада, като всички публикации са самостоятелни и отразяват основни моменти от дисертацията.

- Автореферат с обем от 42 страници (включително и справка за научните и научно-приложните резултати в дисертационния труд), който е добре структуриран и дава достатъчно пълна и вярна представа за дисертационния труд.

6. Констатирано или неконстатирано плагиатство в дисертационния труд и автореферата

Не е констатирано плагиатство в дисертационния труд и автореферата.

7. Критични бележки, препоръки и въпроси

Към докторанта могат да се отправят следните критични бележки, препоръки и въпроси:

- Посочените задачи в предговора на дисертационния труд биха могли да се редуцират в три като трета и четвърта задача се обединят. По този начин трите задачи ще съответстват на трите глави в труда (стр. 8);

- относно представения в § 1.3. широкоаспектен модел (PESTE), включващ политически, икономически, социални, технологични и екологични фактори и предвид особеностите на постпандемичния период в България е необходимо авторът да изрази позиция за степента на влияние и значимост на отделните групи фактори;

- въз основа на обстойно представения методически инструментариум за проектиране развитието на пазара на недвижими имоти в § 3.2 и предвид появата на индикации за поява на нарастваща безработица в някои големи икономики в света и състоянието на рецесия на някои европейски икономики би било добре при защитата на дисертационния труд авторът да представи своето предположение за тенденциите в развитието на жилищния пазар в България в следващия едногодишен период, т.е. кои са възможните сценарии от четирите квадранта на матрицата, представена на фиг. 25 (стр. 160);

- по отношение на разгледаните в трета глава (§ 3.3.) възможности за промени в регулационната рамка за функциониране на жилищния пазар би следвало при защитата дисертантът да посочи по-конкретно кои от разгледаните европейски практики могат да бъдат приложени в България.

8. Заключение

Представеният за рецензиране дисертационен труд показва, че докторантът е избрал за свое изследване актуален и значим за науката и обществената практика икономически проблем. В рамките на изложението аргументирано е дал свои виждания, констатации, изводи и препоръки. В резултат на това изследването съдържа редица научни и научно-приложни приноси.

С убеденост препоръчам на членовете на Научното жури да гласуват за присъждане на **Александър Деянов Йорданов** образователната и научна степен "доктор" по научната специалност - Икономика и управление (строителство и недвижима собственост).

Варна, 30.08.2024 г.

Рецензент:

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

(проф. д-р Цл. Илиев)