

Становище

От: доц. д-р Александър Петров Ганчев – преподавател в катедра „Финанси и кредит“ при СА „Д. А. Ценов“ – Свищов.

Относно: дисертационен труд на тема “Глобални инвестиции в недвижими имоти – финансов анализ и оптимизационни решения”.

Автор: докторант Любомир Любомиров Димитров с докторантски номер D03021684 от катедра „Финанси и кредит“ при СА „Д. А. Ценов“ – Свищов.

Докторска програма: Финанси, парично обръщение, кредит и застраховка.

Научен ръководител: доц. д-р Валентин Иванов Милинов.

Цел на изготвяне на становището: даване на оценка за качествата на дисертационния труд за придобиване на образователната и научна степен „доктор“.

Основание за изготвяне на становището: заповед 611 от 4 юли 2018 г. на Ректора на СА „Д. А. Ценов“ – Свищов.

Дата на изготвяне на становището: 08 август 2018 година.

I. Преценка за изпълнение на формалните, структурните и техническите критерии съгласно чл. 27 ал. 2 от Правилника за прилагане на Закона за развитие на академичния състав в Република България

Представената за оценка научна разработка има общ обем от 171 стандартни страници. Тя е изготвена при спазване на стандартната формално-техническа и структурна рамка на едно дисертационно изследване и включва: заглавна страница; съдържание; въведение; три глави основен текст; заключение; приложения; списък на авторските публикации; други използвани информационни източници и декларация за оригиналност. В разработката са включени 29 фигури и 52 таблици. Посочената библиография включва 96 литературни и интернет източници. Всичко посочено води до заключението, че от гледна точка на формалните, структурните и техническите критерии, установени от чл. 27 ал. 2 на Правилника за прилагане на Закона за развитие на академичния състав в Република България, разработката представлява дисертационен труд.

II. Преценка за научните и научно-приложни качества на дисертационния труд съгласно чл. 27 ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за развитие на академичния състав в Република България

2.1. Преценка за актуалността, обекта, предмета, целта, задачите, тезата и съдържанието

Темата за инвестициите в недвижими имоти е много предизвикателна от гледна точка на процесите, които протичат в световната икономика след разразяването на глобалната финансова и икономическа криза от 2008 година. Оценяваният дисертационен труд разглежда тази интересна тема от гледна точка на възможностите за анализ, оценка и оптимизиране на инвестиционния процес, свързан с недвижими имоти на глобално ниво. Ето защо темата и съдържанието на дисертационния труд на докторант Любомир Любомиров Димитров безспорно могат да бъдат определени като актуални.

Обект на изследване в дисертационния труд е портфейлът от директните международни инвестиции в доходносни недвижими имоти, а негов предмет – портфейлът от недвижими инвестиционни имоти и възможностите за оптимизацията му чрез включването на недвижими офшорни инвестиционни активи. Целта на изследването е да се да се предложи процес за оптимизация на инвестиционния портфейл, съставен от недвижими имоти. За изпълнението на целта са формулирани седем правилно структурирани задачи. На тази основа тезата на дисертационния труд е: осъществяването на преки инвестиции в недвижими офшорни доходносни имоти подобрява характеристиките доходност/риск на портфейла от недвижими активи. Общата оценка, която може да бъде дадена за поставените обект, предмет, цел, задачи и теза е, че те са формулирани коректно и са предпоставка за провеждане на задълбочено и сериозно научно изследване.

Съдържанието на дисертационния труд е структурирано във въведение, три основни глави и заключение. Въведението на разработката представя изследвания в нея проблем и дефинира актуалността на разглежданата тема. Поставят се основните научни реквизити на дисертационния труд – обект, предмет, теза, цели, задачи. Първата глава на оценяваната разработка е посветена на разглеждането на теоретичните основи на инвестирането в недвижими имоти и техните инвестиционни характеристики. Във втората глава на разработката се представят проблемите при диверсификацията на инвестициите в недвижими имоти на регионално и международно ниво, включително и в офшорни зони. Третата глава на изследването съдържа емпиричен анализ и оптимизация на портфейл от недвижими имоти чрез включването на офшорни недвижими активи. Заключението обобщава изложението на разработката, а в него се формулират и насоки за бъдещи изследвания по темата на дисертацията. На този фон може да се заключи, че представената за оценяване разработка на докторант Любомир Любомиров Димитров притежава всички научни характеристики на дисертационен труд, като в нея се изследва важен финансов проблем и се формулират значими изводи, свързани с него.

2.2. Научни и научно-приложни приноси в дисертационния труд

Анализът на научните достойнства на дисертационния труд на докторант Любомир Любомиров Димитров показва, че разработката притежава много положителни страни, които имат характеристики на важни, интересни и значими приносни моменти. Те могат да бъдат обобщени, както следва:

1. Направена е пълна характеристика на механизмите и процесите, протичащи в рамките на пазарите на недвижими имоти.
2. Изяснена е същността на анализа и селекцията на инвестиционните недвижими имоти. Дефиниран е подробно процесът по диверсифициране на портфейл от недвижими имоти на национално и международно ниво.
3. Извършен е подробен анализ на инвестиционните характеристики на пазара на недвижими имоти в офшорна зона като Каймановите острови.
4. Разработен е индекс за представяне на изменението на пазарните цени на жилищните инвестиционни имоти на Каймановите острови. С негова помощ е демонстрирана приложимостта на модерната портфейлна теория при управление на инвестициите в недвижими имоти в условията на ограничена пазарна информация.
5. Чрез портфейлен анализ и оценка са доказани ползите от включването на офшорни инвестиционни имоти в международен портфейл от недвижими имоти.

6. Разработена е и е приложена с емпирични данни методология за конструиране на оптимален инвестиционен портфейл от инвестиции в недвижими имоти в САЩ и офшорни зони.

Всички посочени приноси моменти са продукт на авторската работа в дисертацията, реално са налични в нея и представляват важни научни достижения по изследваната в дисертационния труд проблематика.

III. Преценка за автореферата и публикациите

Представеният автореферат има общ обем от 31 страници. Той синтезирано отразява съдържанието на дисертационния труд, неговите достойнства и приноси моменти.

При защитата на своя дисертационен труд докторант Любомир Любомиров Димитров представя списък от шест публикации. Всички са по темата на дисертационния труд и представят значими моменти от него.

IV. Въпроси към докторанта при защитата на дисертационния труд

На база на съдържанието на дисертационния труд могат да бъдат отправени следните въпроси към докторант Любомир Любомиров Димитров:

Първо. Считате ли, че излизането от програмите за количествени улеснения, провеждани от централните банки в САЩ и другите водещи икономики в света, ще повлияят значимо на техните пазари на недвижими имоти?

Второ. Съществуват ли индикации за прегряване на пазара на недвижимите имоти в САЩ и водещите икономики по света?

V. Обобщено заключение и оценка

Дисертационният труд на тема „Глобални инвестиции в недвижими имоти – финансов анализ и оптимизационни решения“ с автор докторант Любомир Любомиров Димитров притежава качествата, които са необходими, за да бъде определен като актуално, интересно и завършено дисертационно изследване. В дисертационната разработка докторантът демонстрира обширни теоретични познания и способност за провеждане на задълбочено емпирично изследване по тематиката, свързана с инвестициите в недвижими имоти. Нещо повече, в дисертационния труд се открояват значими изводи и приноси моменти по отношение на оптимизирането на инвестициите в недвижими имоти на глобално ниво. Всичко посочено води до заключението, че дисертационният труд отговаря напълно на изискванията на чл. 6, ал. 3 от Закона за развитие на академичния състав в Република България и чл. 27, ал. 1 и ал. 2 от Правилника за прилагане на Закона за развитие на академичния състав в Република България. Поради тази причина давам цялостна положителна оценка за представената дисертация и считам, че на докторант Любомир Любомиров Димитров трябва да бъде присъдена на образователната и научна степен „доктор“!

08 август 2018 г.

гр. Свищов

Стопанска академия „Д. А. Ценов“



Доц. Александър Петров Ганчев, доктор по икономика