

## РЕЦЕНЗИЯ

От: проф. д.ик.н. Желю Дечев Владимир, Софийски университет „Св. Климент Охридски“, научна специалност: 3.7. „Администрация и управление“

На: дисертационния труд на Петър Ангелов Ташев на тема *Ефективност и ефикасност на компании с голям сграден фонд посредством използване на професионален фасилити мениджмънт* за присъждане на образователна и научна степен „доктор“ по професионално направление 3.7 Администрация и управление / 05.02.20 Социално управление

Основание за рецензията: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд съгласно заповед РД 38-2, 05.01.2017 г. на Ректора на СУ.

### 1. Информация за дисертанта

Петър Ангелов Ташев Петър Ташев в завършил специалност Икономика към Стопанския факултет (СтФ) на СУ „Св. Климент Охридски“ през 2004 г. През 2005 година завършва и Хотелиерски мениджмънт към Университета в Портсмут, Великобритания. Има също така магистърска степен по Финанси и банково дело от СтФ на СУ. Професионалната си кариера започва във фирма Юкономикс, където е проектен мениджър на направление „Фасилити мениджмънт“ (ФМ), като първоначално е редактор, а впоследствие и главен редактор на сп. Фасилитис. Активно е участвал в организирането на ежегодната международна конференция по ФМ в България от 2007 година досега. От края на 2008 година до началото на 2016 година, Петър Ташев е изпълнителен секретар на Българската фасилити мениджмънт асоциация, където се ангажира във всички дейности и проекти на асоциацията.

От началото на 2010 г. кандидатът е съдружник във фирма „Пъблик Сървисис“, като част от дейностите на компанията са издаването на сп. Фасилитис и сп. Ютилитис, организирането на семинари, конференции и обучения в областите енергетика, ФМ и други. През 2012 г. и 2013 г. той е референт към сектор ФМ по проект на БСК „Разработване и внедряване на информационна система за оценка на компетенциите на работната сила по браншове и региони“. От 2009 г. Петър Ташев е и хоноруван асистент към СтФ на СУ, където води лекции и упражнения по ФМ, Икономика на отпадъците и Икономика на Околната среда в Биологическия факултет на СУ.

### 2. Обща характеристика на представения дисертационен труд

Представената от кандидата дисертация се състои от Увод, три глави, Заключение, използвана литература, публикации по темата и приложения в обем от 199 страници, от които основен текст 176 страници. Използвани са общо 125 литературни източника, сред които 45 заглавия на кирилица, 67 на латиница и 13 източника от интернет. Дисертацията включва 52 таблици, 27 фигури и 3 приложения. Дисертационният труд е оформен съгласно техническите изисквания.

**Уводът** съдържа необходимите компоненти като актуалност на темата, основна цел и задачи, обект и предмет на изследването, хипотези и използвани методи.

**Актуалността** на темата се определя от факта, че досега няма много изследвания по ФМ и поддръжката на сграден фонд в страната ни. Още по-малко са емпиричните количествени изследвания в тази област, дори и в западната литература. Въпреки че е признато, че добрият ФМ допринася за повишаване стойността на активите на организациите, много от компаниите с голям сграден фонд в България все още не осъзнават зависимостта между ФМ и основния си бизнес.

Формулираната от кандидата **цел** на дисертационния труд е да се изследва влиянието на ФМ и корпоративните стратегии за управление на недвижимите имоти върху ефективността на корпорациите и увеличаване на добавената стойност. Идеята е да се изследват факторите, които въздействат върху компаниите да използват професионални ФМ услуги. Тази цел е конкретизирана в четири изследователски задачи. **Обект** на изследването са български и чуждестранни фирми с представителства в България с голям сграден фонд, които могат да си позволят професионална поддръжка и стратегии за управление на недвижимите имоти.

**Предмет** на изследването са факторите, които допринасят за увеличаване на добавената стойност от ФМ и стратегиите за управление на корпоративните недвижими имоти, като в анализа се тестват четири **хипотези**. Защитаваната от кандидата **теза** е, че „ползването на добри фасилити мениджмънт практики и стратегии за управление на недвижими имоти води до повишаване на ефективността на фирмите“ (с. 20).

Получените резултати се основават на собствено **емпирично изследване** посредством стандартизиран въпросник. Данните са обработени на SPSS.

## **2. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати**

**Първа глава** съдържа концептуалните основи на фасилити мениджмънта. Приетото определение за ФМ е следното: „*Интеграция на процеси в рамките на една организация за предоставяне и развитие на договорени услуги, които служат за подпомагане и подобряване на ефективността на основната дейност на организацията*“. Кандидатът проследява връзката между основните дейности на организацията и ФМ, както и взаимовръзките между търсенето и предлагането на различни нива на взаимодействие (Фиг. 1, с. 30). ФМ дейностите могат да бъдат разглеждани на стратегическо, оперативно и тактическо ниво, като всяко ниво съдържа и дейности, отнасящи се до управлението на качеството (Фиг. 2, с. 35). Типичните ФМ процеси на тези нива са конкретизирани съответно в таблици 6-8 (с. 39-40). Разкрито е и съвременното развитие на ФМ чрез използването на информационни модели на сградите и софтуерни системи за неговото подпомагане. Показани са ползите от и пречките пред въвеждането на подобни системи.

Кандидатът е направил и сравнителен анализ на състоянието на ФМ в България спрямо другите европейски страни. Като един от основните проблеми в сектора се очертава въпросът с *човешките ресурси*, поради липсата на добре подготвени кадри, които да заемат ръководни длъжности. Обърнато е специално внимание и на ФМ като отделна управленска дисциплина в контекста на основните управленски теории и организационни структури. От анализа на научните трудове на основоположниците на ФМ е изведено, че ФМ трябва да отговаря на корпоративната визия, екипът по ФМ трябва да бъде овластен и стойността от приложението на ФМ трябва да бъде разпозната.

Във **втора глава** на дисертацията е направен анализ на литературата по ФМ и стратегиите за управление на корпоративни недвижими имоти. Разкрито е, че в големите корпорации ФМ, управлението на недвижимите имоти и организационните структури еволюират от индивидуални решения за всяка дейност към *общ подход* за управление на работното пространство. Таблица 5 (с. 82) показва забележима промяна в дейностите по управление на недвижимите имоти от изцяло централизирано към децентрализирано управление и извеждане на „неосновните“ дейности към външни компании. Предимствата и недостатъците на централизираното и децентрализираното управление на недвижими имоти са дадени в Таблица 7 (с. 92), като са изведени пет управленски модела: офис мениджър; едно населено място, една сграда; едно населено място, много сгради; много населени места, с регионални структури; и модел на международна организация.

Според кандидата, стратегиите за управление на недвижимите имоти целят: намаляване на разходите; подобряване на гъвкавостта; повишаване на производителността; увеличаване на удовлетворението на служителите и външните клиенти; и в крайна сметка, нарастване стойността на активите. Изпълнението на тези стратегии може да се контролира с добре разработени емпирични измерители (Табл. 6, с. 83). В този контекст е отчетено, че голяма част от българските компании все още не припознават недвижимото имущество като средство за повишаване на добавената стойност, както и не отдават голямо значение на поддръжката му.

Особено внимание е обърнато на това как ФМ добавя стойност за компаниите чрез подобряване на работната среда, увеличаване на производителността, намаляване на разходите и повишаване стойността на имотите. Подходите за увеличаване на добавената стойност от ФМ са показани на Фиг. 20 (с. 101), а връзките между стратегическото планиране на основния бизнес и ФМ - на Фиг. 23 (с. 106). На тази основа са обособени четири типа ФМ : *интегриран; проактивен; реактивен; и пасивен*. Направен е извода, че за да може фасилити мениджмънта да допринесе за добавяне на стойност и подобряване на ефективността на компаниите, той трябва да бъде поставен на високо ниво в йерархията на компаниите. Литературният анализ позволява на кандидата да изведе ключовите фактори, влияещи върху използването на ФМ от компаниите (технологични, бюрократични и поддържащи), които са и обект на неговото собствено изследване.

**Третата глава** представя резултатите от емпиричното количествено изследване на автора. Посредством стандартизиран въпросник са интервюирани 107 фасилити мениджъри, административни и изпълнителни директори, мениджъри човешки ресурси на български и международни компании с голям сграден фонд в България. Въпросникът съдържа три части (демографски данни за компаниите, данни за компаниите, изнасящи всички ФМ дейности навън (аутсорсинг) и данни за компаниите, чиито ФМ дейности се извършват само с вътрешен персонал). Тези части включват общо 16 групи въпроси, сред които 38 скалирани индивидуални променливи.

Направени са едномерни разпределения на данните по някои основни признаци като бранш, размер, брой сгради, разгънатата застроена площ, ниво на йерархия на фасилити мениджъра, степен на професионализация на ФМ. Двумерните разпределения показват връзките между аутсорсинга, нивото на йерархия на ФМ, промяната в

разходите по ФМ и др. и някои демографски характеристики на изследваните организации като брой сгради и възраст.

Кандидатът е извършил и два факторни анализа – съответно със 16 и 14 индивидуални променливи, в резултат на което са получени 4 фактора, обясняващи 80% от дисперсията на данните. Тези фактори са обозначени като: мотиви за аутсорсване на ФМ; организация на ФМ; добавена стойност за компанията; и инфраструктура. Положителен резултат е, че изведените фактори намират солидно потвърждение в анализираната литература.

Тези фактори са използвани в последващия регресионен анализ като независими променливи спрямо зависимата променлива „важност на ФМ за компанията“. Първият моделът с 4 променливи е статистически значим и обяснява 51% от дисперсията на зависимата променлива. Обяснената дисперсия от ефекта на факторите е и по-голяма от дисперсията дължаща се на остатъците. В същото време влиянието на един от факторите (инфраструктура) е статистически незначимо, поради което във вторият модел участват останалите три независими фактора. Моделът с три независими променливи обяснява също близо 51% от дисперсията на зависимата. По степен на значимост те се подреждат както следва: добавена стойност за компанията, мотиви за аутсорсване и организация.

На основата на дескриптивния, факторния и регресионния анализ кандидатът получава потвърждение на издигнатите четири хипотези (с. 161), а именно:

- Компаниите предпочитат да използват външен доставчик на ФМ услуги, отколкото да ползват собствен персонал;
- Компаниите, създадени след 2000 година приемат ФМ за важен в по-голяма степен от компаниите, създадени преди 2000 година;
- Компаниите подобряват основната си дейност чрез професионални ФМ услуги;
- Главните фактори, които определят значимостта на ФМ са свързани с добрата техническа поддръжка, по-добрата организация на работа на съпътстващите основната дейност процеси.

В **заключението** са представени изводите и приносите на дисертационният труд. Основният извод е, че повечето от изследваните компании имат като стратегическа цел при управлението на недвижимите имоти да увеличат стойността на сградния фонд посредством професионален ФМ. Реализирането на тази стратегия обаче изисква здрава връзка между основния бизнес на компаниите и ФМ, както и добра комуникация между фасилити мениджърите и висшия мениджмънт.

### **3. Оценка на научните и научно-приложни приноси**

Получените от кандидата резултати имат както практическо, така и теоретично значение. Съгласен съм с формулираните **четири** приноса, които са лично дело на автора. По-конкретно в дисертационният труд са проследени тенденциите в развитието на ФМ, като са анализирани основните теории за добавената стойност от ФМ и корпоративните стратегии за управление на недвижимите имоти; изведени са факторите за успешно прилагане на ФМ от гледна точка на увеличаване на стойността; доказана е тезата, че ФМ води до подобряване ефикасността на компаниите. Като най-значим принос на кандидата бих определил разкриването на факторите, които влияят върху подобряването на ефикасността на ФМ в българска среда, а именно: мотиви;

организация; добавена стойност; и инфраструктура. Увеличаването на стойността на сградния фонд е изведен като водещ фактор за успеха на ФМ.

#### **4. Оценка на публикациите по дисертацията**

Главните части на дисертационния труд са апробирани в три основни публикации (две на български и една на английски), като кандидатът има още четири публикации в специализираните български списания по ФМ. Получените в дисертацията резултати са докладвани и на три конференции.

#### **5. Оценка на автореферата**

Авторефератът е в обем от 48 страници, разкрива основните моменти от дисертационния труд в синтезиран вид и като такъв отговаря на изискванията.

#### **6. Заключение**

Кандидатът е извършил сериозна работа по анализ на литературата, провеждане на собствено емпирично изследване сред средни и големи компании, обработка и анализ на получените данни, обобщаване на резултатите и обосноваване на значими изводи. Изследваните проблеми са актуални и направените изводи добавят стойност към съществуващото знание в тази научна област. Кандидатът демонстрира много добро познаване на историята на ФМ и коректност при използването на литературата. Данните разкриват състоянието на ФМ в страната ни, както и ключовите фактори за неговото успешно приложение в компаниите. Направените приноси са лично постижение на автора. С този дисертационен труд кандидатът се очертава като перспективен изследовател в областта на ФМ, за развитието на която има и значим организационен принос.

Всичко това ми дава основание да предложа на уважаемото жури да присъди на Петър Ангелов Ташев образователна и научна степен „доктор“ по професионално направление професионално направление 3.7 Администрация и управление / 05.02.20 Социално управление.

07.03.2017  
Владимиров  
София

проф. д.ик.н. Желю

Стопански факултет на СУ  
„Св. Климент Охридски“