

# МЕТОДОЛОГИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА АНАЛИЗА НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Георги Забунов

## METHODOLOGICAL ASPECTS OF REAL ESTATE MARKET ANALYSIS

Georgi Zabunov

**Abstract:** *The article examines some features of the real estate market in terms of its specifics as an object of study. The necessity and possibility to study the real estate market with the means of the new institutionalism and the evolutionary economics are discussed. Some possibilities for ideological limitations in the analysis of the real estate market are considered. The author proposes a general research scheme that takes into account possible ideological limitations.*

**Key words:** real estate market; new institutionalism; evolutionary economics; ideology; liberalism; neoliberalism.

### Увод

Успешното решаване на който и да е познавателен проблем изисква гаранции за някаква степен на надеждност на получените крайни резултати. Това предполага проблемът да се разглежда в своя естествен контекст и да се проследят логическите връзки с други значими проблеми, имащи отношение към решаваня. Необходимо е да се отчита, че всяка теория е по същността си субективно отражение на сложната и многоаспектна реалност. Всеки субект (индивидуален или колективен) възприема ограничена част от неизчерпаемото богатство на заобикалящия ни свят. По правило, тази възприемана част се определя от потребностите и ценностите на субекта (при колективните от възприетите цели), при това е в зависимост от степента, в която ги осъзнава и разбира. За да се преодолее такъв значим субективен момент в процеса на познание е необходимо да се използват исторически доказали се в практиката инструменти. Методологията е точно такъв инструмент.

Понятието идва от древногръцки език (*μεθoδoλoγία* – учение за начините и подходите; *μέθoδoς* – път за постигане на нещо и *λόγoς* – мисъл, причина, учение), т.е. учение за методите или пътищата, подходите и стратегиите за изследване на дадена предметна област.

Методологията може да се разглежда в два аспекта. Първият е общотеоретичен и е насочен към философията на човешкото познание (т.нар. гносеология). Целта е да се достигне до модела на идеалното знание. Вторият е с практическа ориентация и по същността си е програма (алгоритъм) за постигане на желана практическа цел. Основава

се на определен набор от подходи и начини за действие, които осигуряват постигането на целта без да се накърнява обективната истина. Качеството на метода, което се изразява в неговата ефективност, трябва да се провери в практиката, т.е. практиката е критерий за истината.

В търсенето на методология, подходяща за решаването на даден проблем или кръг проблеми, изследователят неминуемо се сблъсква с необходимостта от опростен начин на представяне на сложната заобикаляща среда. Възприятията за нея са субективни и такова представяне е възможно само от позициите на определена група субекти. В този случай на помощ идва идеологията (от старогръцки *ιδεολογία*; *ιδέα* – образ, идея; и на гръцки: *λογος* – мисъл, причина, учение). Идеологията може да се разглежда като системно организирана съвкупност от възгледи и идеи, характерна за определена социална група.

Нашата цел ще бъде да намерим адекватна методология за изучаване на пазара на недвижими имоти, която е всеобщо приложима и не зависи пряко от определена идеология. Особено сложна задача е рационалният избор на подходяща методология.

### 1. Пазар на недвижими имоти и интердисциплинарен подход

Пазарът на недвижими имоти е сложно явление независимо на каквото равнище на абстракция и в какъв териториален или времеви обхват се разглежда. По тази причина всяка несложна теоретична рамка е добра изходна точка. Напр., може да се използва рамката, предложена от Киоф (Keogh, 1994), която е подобна на тази на Цолакос и съавторите му (Tsolacos et al., 1998). При такъв

подход пазарът се разделя на три основни части: пазар на потребителите или ползвателите, инвестиционен пазар и пазар на дивелъпърите. Тези пазари, разглеждани като отделни обособени сегменти на цялостен интегрален пазар са анализирани също от автори като ДиПаскуале и Уитън (DiPasquale and Wheaton, 1992), Бол и др. (Ball et al., 1998), Джоузи (Jowsey, 2011, ch. 17) и Пирунакис (Pirounakis, 2013). Всеки един от посочените сегменти се характеризира със специфични набори от данни. Спецификата се проявява по отношение на методологията на събиране, източници, свойства на самите данни и др. Обобщен поглед върху подобен подход към пазара на недвижими имоти е представен в Таблица 1.

**Таблица 1.**

**Сегменти на пазара за недвижими имоти**

Сегмент	Описание
<b>Пазар на потребителите/ползвателите</b>	Тук се използват данни, свързани с наематели и наемодатели. Ключовите показатели са свързани с търсене, свободна площ (жилищна или за специализирани бизнес цели) и равнища на наемите.
<b>Дивелъпърски пазар</b>	Обхваща новото строителство и основни ремонтни дейности. Използват се данни за настоящото строителство и строителните разрешения. Създава се нова жилищна площ за потребителския пазар и за инвестиционния пазар.
<b>Инвестиционен пазар</b>	Отразява тенденциите на другите два пазара, общото състояние на икономиката и влиянието на пазарите на други активи.

*Източник: Авторски обобщения*

Всяка класификация е условна и зависи от целите, които си поставя изследователят. В нашия случай се търси пълният обхват на пазара на недвижими имоти. По тази причина се маркират и посочените три сегмента. Ако поставим за цел изследването на връзките между различните пазари в националната икономика, разглежданите три сегмента могат условно да се разширят. В този случай пазарът на ползвателите се явява част от локалния потребителски пазар, дивелъпърският пазар е част от пазара на собственост и инвестиционният пазар е част от капиталовия пазар.

На пръв поглед, условното абстрактно разширяване на изследователския обхват сякаш

омаловажава ролята на пазара на недвижими имоти в икономиката на страната, като представя наличието на редица други бизнес дейности. Ако отчетем, обаче, относителния дял на операциите с недвижими имоти на трите широко очертани пазара, разглежданият сектор безапелационно поема водещата си роля. Не само относителният дял на този пазар е най-голям, но и абсолютният му размер устойчиво нараства.

Размерът на професионално управлявания глобален пазар за инвестиции в недвижими имоти се е увеличил със 7,8% от 8,9 трилиона долара през 2018 г. на 9,6 трилиона долара през 2019 г. Ръстът е по-висок в сравнение с 2018 г., когато пазарът е нараснал с 4,1%. Посоченият тренд се наблюдава в САЩ, Великобритания, Япония, Германия и Китай (в които страни е измерван индивидуално), както и във всички останали страни (измерван общо) (Teuben & Neshat, 2020).

Резултатите от развитието на пазара на недвижими имоти съдържат усилията на професионалисти от различни области. Всяка професионална област се характеризира със специфични изследователски инструменти и работна терминология.

Още от средата на миналия век изследователите от различни области на науката и практиката осъзнават, че най-сериозните конфликти, в които човечеството е въввлечено, се явяват резултат на взаимодействието на сили от различен характер – социални, икономически, технологични, политически, психологически и много други. Тези конфликти са сложни и не могат да бъдат разрешени чрез фрагментираните подходи на отделните дисциплини. Назад в историята е времето, когато икономическият растеж е можел да се разглежда без да се вземат предвид социалните последици или когато технологиите са могли да се развиват, без да се отчитат социалните промени.

Желанието да се изследват социално-икономическите явления в цялата им сложност и многообразие допринася за появата на различни изследователски подходи към средата на 70-те години на XX век. Различните характеристики на тези подходи, както и принципите, залегнали в основата им, ни дават основания да ги наричаме интердисциплинарни, полидисциплинарни, плуридисциплинарни, мултидисциплинарни и т.н. Само изреждането им подсказва, че класификацията им е сложна задача. Някои автори предла-

гат за целта да се използва системен анализ (Мокий, Лукъянова и Мокий, 2016).

Междудисциплинарните подходи обогатяват класическите дисциплинарни като се фокусират не върху придобиването на класически дисциплинарни знания, а върху синтеза на нови знания за изследваните обекти чрез търсене на подобни предметни области в тях. Това позволява използването на методологията на една дисциплина за решаване на проблемите на друга дисциплина. В същото време се осъществява взаимно обогатяване на езика на тези дисциплини, както и се усъвършенства тяхната дисциплинарна методология. Напр., статистиката се използва в сферата на икономиката. Търсенето на подобни предметни области в различни научни дисциплини е довело до формирането на много междудисциплинарни подходи като икономическа статистика, икономическа география, биофизика, геофизика и т.н. Главна идентификационна характеристика на междудисциплинарните подходи е установяването на отношения на съподчинение между взаимодействащите дисциплини. „Водеща“ е дисциплината, от позицията на която се интерпретират резултатите от междудисциплинарното научно изследване. „Водената“ дисциплина участва в изследването само със свой собствен методологичен апарат (Мокий, 2009, с. 29).

Друга разновидност на взаимодействие между различни дисциплини са мултидисциплинарните подходи. При тях се извършва търсене на комбинация не само от подобни предметни области, но и от такива, при които няма сходства, но могат да бъдат значими за опознаването и разбирането на даден изследван обект. Следователно, по своята същност мултидисциплинарните подходи са метод на експертни оценки или метод на експертни групи. За да се прилагат успешно тези методи е необходим консенсус в мненията на изследователите, специалисти по различни дисциплини. При успешни изследвания експертите стигат до компромис в рамките на професионалната и делова етика.

Анализът на принципите, които се прилагат при полидисциплинарния, интердисциплинарния и плуридисциплинарния подход показва, че те по същество са идентични с мултидисциплинарния подход.

Четвъртият вид взаимодействия между обособени дисциплини е трансдисциплинарният подход. Този подход представлява нова област на знание, различна от мултидисциплинарност-

та. Отличителна черта на трансдисциплинарния подход е желанието на изследователите да поставят дисциплинарни знания за света, за обекта на изследване и техните предметни области в рамките на някаква глобална система при която няма строги граници между дисциплините (Jantsch, 1969, p. 528).

Прилагането на системния подход към отделните дисциплини и междудисциплинарните взаимодействия води до резултати, които условно можем да наречем системно-дисциплинарни, системно-междудисциплинарни, системно-мултидисциплинарни и системно-трансдисциплинарни подходи. За всички тях е характерно комплексното възприемане на изучавания обект и стремежът той да бъде изследван в цялостното му многообразие. При това трябва да се определят причинно-следствените връзки, които обуславят многообразието. Не трябва да се пренебрегват и връзките между обекта и значимите за функционирането му външни обекти, т.е. от заобикалящата среда. Всичко това са характеристики на системния подход, който изисква използване на системен анализ. Съвсем закономерно, на първите етапи на изучаването на даден обект е удачно да се използва системно-дисциплинарен подход. Това позволява фокус на изследването и генериране на знания за обекта на линеен принцип – всички негови компоненти и характеристики на връзките между тях се изучават с конкретни дисциплини. Последователно се изучават структурите и функциите на всеки компонент и знанията за обекта линейно нарастват. На определен етап този подход се изчерпва и се налага използването на форми за междудисциплинарно взаимодействие. Започва се с класически научни подходи, които използват линейната логика на систематизиране на знания и се преминава към подходи, които целят системно изграждане на цялостен и единен образ на изследвания обект.

Изведените общи закономерности на изследване на сложни научни области трябва да се отчитат при изследване и анализ на пазара на недвижими имоти.

## **2. Новата институционална икономика като методологична рамка**

Много съществен момент в изучаването на обекти с висока степен на теоретична абстракция е използването на подходяща методологична рамка. Отчитайки приложния характер на търсе-

ните резултати, както и необходимостта от съвместна работа на изследователи с различни научни специалности (като юристи и икономисти, напр.), може да се използва неoinституционалната икономическа теория. За качествения анализ на високо равнище на абстракция успешно могат да се прилагат методи, подобни на предложения от проф. Ганчев метод на плуралистическия диалектически монизъм или на монистическия диалектически плурализъм (Ганчев, 2007). Това предполага при опити за обективен анализ на големи социални системи да се отчита действието на водещите фактори като диалектическа система, които в определен момент са задействани от един, ключов фактор. Като резултат историческото събитие или процес се реализира с нарастващ синергетичен и мултиплициращ ефект. По своята същност, това е приложение на теорията на хаоса с всички произтичащи положителни и отрицателни ефекти. Силна страна на подобен подход е всеобщата му валидност, но ограниченията пред формализирането на социалните процеси го лимитират до анализ на високо абстрактно-теоретично равнище.

Качественият анализ на високо равнище, обаче, винаги е неразривно свързан с личните и професионални качества на изследователя и е под влиянието на политическите му и идеологически пристрастия. Чисто методологическите проблеми, свързани с присъствието на по-явни или скрити елементи на идеология не трябва да се пренебрегват.

От тези разсъждения, както и от изложеното по-горе, можем да заключим, че изследванията в теоретичната рамка на новата институционална икономика са по същността си междудисциплинарни изследвания. В тях се използват методологични инструменти, взимствани от социологията, психологията, социалната психология, културната антропология, статистиката, приложната математика и др. Подчертано водеща, обаче, е ролята на икономическата теория. Институциите в този контекст са правила, които се приемат като даденост, която е външна за системата. Социалните и поведенческите науки са ги формулирали, а изследователят подбира онези от тях, с помощта на които може да формулира интересуващата го икономическа задача. По-нататък, използвайки абстрактно-логическо мислене и количествени методи за анализ, изследователят решава задачата. Очевидно, този подход е много силен, но има свои-

те ограничения. На първо място, икономическите изследвания се оказват ограничени в рамките на осъществените вече изследвания от поведенческите науки. На второ, фокусът върху чисто икономическата проблематика може да отклони вниманието от значими социални проблеми. Следователно, удачно е да се потърсят възможности за интердисциплинарни изследвания.

Исторически новата институционална икономика възниква като подход в САЩ в контекста на изследвания на политическите науки, икономиката, организационното поведение и социологията. Във фокуса на внимание е как институционалните структури, правила, норми и културни явления ограничават избора и действията на лица, когато са част от политическа институция. Тази методология добива популярност през 80-те години сред учени, изследващи в американската политика. Този така наречен нов институционализъм успява да съчетае подходите на традиционните изследвания, които се фокусират върху изучаването на формални институционални правила и структури, с бихевиористични идеи, насочени към изследване действията на отделни участници в сложни процеси с политически, икономически и социални компоненти.

Една от причините да няма единно и всеобщо прието определение за политическа институция, е, че неoinституционалният подход обхваща голямо разнообразие от допълващи се, но доста различни методологии. Съществуват поне три главни направления на неoinституционализма: институционализъм на рационалния избор, социологически институционализъм и исторически институционализъм.

Институционализмът на рационален избор се корени в икономическата наука и теорията на организацията. Той разглежда институциите като системи от правила, норми и стимули. Правилата и нормите могат да бъдат оспорвани и променяни и така една група политически актьори могат да получат превес и дори доминация над друга. Вземането на политически решения се обяснява с помощта на рационални количествени модели (най-често от теорията на игрите), тъй като претендентите и носителите на политическа власт се изправят един срещу друг. Макар и да не е задължително, най-често се разглежда конкретна ситуация към даден момент и анализът на процеси, развиващи се във времето и променящи институциите в динамика не са приоритет.

Както личи и от наименованието му, социологическият институционализъм се корени в социологията, теорията на организацията, антропологията и културните изследвания. Водеща при него е идеята за институционалните култури. Учените от това направление гледат на институционалните правила, норми и структури не като на рационални инструменти или средства за постигане на ефективност, а като на културно изградени явления. Интересни за тях са ролята на мита и церемонията в създаването на дадена институционална култура, както и ролята на определени символни системи, когнитивни сценарии, морални еталони и др. Понякога при такъв подход може да се размият границите между институции и култура. Често фокус в изследванията са въпроси за социалната и културна легитимност на организацията и нейните членове.

От трите разглеждани направления историческият институционализъм е най-труден за дефиниране. Той обхваща изследванията на многобройни изследователи и различни методологични подходи. Водещо е допускането, че институционалните правила, ограничения и норми, както и предизвиканите от тях познавателни реакции, в дългосрочен план насочват поведението на политическите участници в процеса на вземане на решения от тях. Историческият институционализъм съчетава подходите на количествения анализ на направлението на рационалния избор с акцента върху културологичния анализ на социологическото направление. Тук се наблюдава еkleктично многообразие на изследователски идеи и теории.

Въпреки посочените различия, в този тип изследвания има някои общи моменти. Историческите институционалисти се стремят да дефинират и обяснят конкретни явления в реалния свят, като резултатите от избори, напр. За целта използват документални исторически източници, както и всякакви форми на обратна връзка, достъпни в рамките на дадено конкретно изследване. И тук действията на играчите се разглеждат като съревнование за оскъдни ресурси и се подчертават различията във възможностите за действие на различните институции (напр. между съдебната и законодателната власт). Историческите институционалисти отбелязват, че институциите не работят с перфектна ефективност. Причините за това са комплексни, но основните са, че институциите са били проектирани в друго време и при други условия и инсти-

туционалните правила се променят сравнително бавно. Всичко това налага при всеки конкретен анализ да се подхожда индивидуално.

Към настоящия момент новият институционализъм се е утвърдил като доминираща методология не само при анализа на пазара на недвижими имоти, но и при основната част от анализите в сектора като цяло. Причина за това е специфичният изследователски и терминологичен апарат на неоинституционализма. Основните характеристики на пазара на недвижими имоти и на осъществяването на него сделки са високото равнище на транзакционните разходи и разгърнатата сложна институционална структура на многобройните участници (респективно сложните отношения между тях). Новият институционализъм като методология разполага с необходимите изследователски инструменти за задълбочено изследване както на пазара на недвижими имоти, така и на сектора като цяло.

### **3. Еволюционната икономика като методологична рамка**

Въпреки явните си предимства и възможности, новият институционализъм се характеризира и с ограничения. Едно от основните е, че институционалният анализ е насочен към ефективно функциониране в бъдеще, на основата на анализ на настоящия момент. Причините за текущото състояние и кои са причините за тях са извън фокуса на внимание дори и на историческите институционалисти. Действително, те използват исторически анализ, но той е насочен към най-близкото минало и е с много прагматичен характер. Търсят се документи, но не за анализ в исторически план, а най-вече като доказателство за актуалното състояние на нещата към определен момент.

В случаите, когато е необходимо по-задълбочено вникване не просто към фактологията, а към дълбинните причини за наблюдаваните на пазара и в цялата икономика явления, институционалният подход не е достатъчен. Тогава се налага използването на подходите на еволюционната икономика.

Според теоретичните възгледи на еволюционната икономика икономическите процеси се развиват и икономическото поведение се определя както от отделните индивиди, така и от обществото като цяло. В противовес на теорията за рационалния избор на традиционната икономика, в еволюционната психологическите фак-

тори са основните двигатели за икономическо развитие. Еволюционните икономисти смятат, че икономиката е динамична, непрекъснато се променя и е по същността си хаотична, а не се стреми постоянно към състояние на равновесие. Производствените процеси са сложни и многообразни и се променят с развитието на технологиите. Съответно, организациите също трябва да се променят заедно с промяната на технологиите и поведението на потребителите.

Еволюционната икономика изследва как човешкото поведение и познавателни структури (напр. чувството за справедливост) влияят върху икономиката. Едно от направленията на изследване е каква е връзката между икономическото поведение и еволюцията на такива човешки инстинкти като хищничество, стремеж към съревнование, любопитство и др. На свободния пазар оцеляването на най-подходящия модел в даден исторически контекст е широко разпространено. Потребителите имат много възможности за избор, и на брой малко фирми могат напълно да отговорят на техните нужди. Всичко това предизвиква състояние на постоянно съревнование и отпадане на множество конкуренти.

Една от най-интересните постановки на еволюционната икономика е, че провалът е неминуем и необходим. Той е също толкова важен, колкото и успехът, защото проправя път към икономически просперитет, насърчавайки по-голяма ефективност и разработване на по-добри продукти и услуги. Чрез него се вижда как потребностите на обществото се развиват с течение на времето.

Може да се обобщи, че еволюционната икономика е течение в икономическата наука, което се фокусира върху промените във времето в съвкупния възпроизводствен процес (производство, разпределение, размяна и потребление) и в социалните институции, които предопределят и насочват този процес. Анализите на еволюционната икономика често се основават на изследвания в други социални науки като икономическа социология, икономическа антропология, международна политическа икономия и др. От своя страна, постановките на еволюционната икономика също често се използват от други теоретични направления (напр. теории за икономическия растеж, за цикличното развитие и др.).

Еволюционните икономисти често използват концепции от еволюционната биология, за да обяснят механизмите на икономическата ево-

люция. Редица еволюционни икономисти гледат на икономическата еволюция като на хаотичен процес, който няма конкретна цел или предварително определена крайна точка. Това доста наподобява модела за еволюция на видовете на Дарвин. Освен това много еволюционни икономисти приемат, че редица човешки познавателни, поведенчески и социални нагласи са резултат от генетичната еволюция. Използват се икономически аналози на понятията изменчивост, наследственост и естествен подбор, въведени от Дарвин.

Докато при институционалната икономика ключовият въпрос за икономическите процеси и явления е „как“, то за еволюционната икономика този въпрос е „защо“. Това се отнася с пълна сила за пазара на недвижими имоти и за сектора на имотите като цяло.

#### 4. Методология и идеология

Разгръщането на методологията предполага ясна представа за заобикалящата среда. Дори и разглеждан в национални рамки, пазарът на недвижими имоти е свързан и изпитва въздействия от близки и по-далечни влияещи фактори. На пръв поглед геополитиката е сфера, която е много встрани от чисто пазарните анализи. Достатъчно е да погледнем фактите отблизо, обаче, за да видим преки отношения. Напр. спирането на полетите на руските граждани до България преди няколко месеца повлия както на туризма у нас, така и на пазара на недвижими имоти. Близко 300 000 собственици на имоти бяха възпрепятствани да ги ползват нормално. Общата политика на ЕС към Руската Федерация и нейните граждани оказва силно влияние върху пазарните тенденции в сферата на ваканционните имоти. Нещо подобно, макар и в по-малък мащаб, се наблюдава и по отношение поданиците на Великобритания след Брекзит.

Следователно, анализите на високо равнище на абстракция предполагат отчитане на системни взаимодействия между структури с икономически, политически и социален характер. За нуждите на рутинното ежедневие не е необходимо тези системи и структури да се разглеждат и осмислят като взаимодействащи си. Това се налага само когато се правят анализи на високо равнище на абстракция за целите на националното и наднационално управление. Освен това, не трябва да се забравя, че действията на значимите държави нямат случаен характер, а са це-

ленасочени усилия за реализация на геополитическите им интереси. Тези действия силно влияят върху останалите страни, при това, много често с т. нар. „мека сила“, т.е. без оповестяване на истинските крайни цели. (Коев, 2015) Едно от оръжията на „меката сила“ са различни по характера си идеологии (Начев, 2018). В случая под „идеология“ се разбира система от възгледи, обясняващи света, които съответстват на интересите и представите на определена социална група или прослойка. По-точно, според определението на Карл Манхайм, идеологията е предубедено отражение на социалната действителност, изразяващо интересите на определени групи или класи, които са на власт, и които чрез идеологията се стремят да запазят статуквото. (Remmling, 1961) Т.е. става дума не за адекватна, а за полезна на някоя система за обяснение на света. „Функцията на идеологията не се състои в това да ни предложи начин за бягство от реалността, а в това да ни представи самата социална действителност като убежище от дадена травмираща реална същност“ (Жижек, 1999, с. 52). В този смисъл всеки проблем при взаимодействията между различни интеграционни структури се явява свързан и повлиян по неочакван (на пръв поглед) начин с проблеми и явления, които в общия случай не се отчитат от традиционния икономически анализ. Много е лесно неусетно за изследвателя изводите да напуснат полето на обективността и да се окажат неадекватни на реалността. Разбира се, този риск съществува във всяко изследване. Всъщност, още от времето на Просвещението, разграничаването от идеологията е сърцевината на научния подход. В случая, обаче, когато институции на публичната власт са непосредствени и социално приети играчи на пазара, степента на описания риск нараства значително. Това прави сложна задачата на изследвателя, без значение за кой точно сектор от икономиката или сегмент от пазара става дума и за кой точно етап от цялостния жизнен цикъл на даден продукт. Единственото оръжие е безпристрастно изследване, стремеж да се разграничат (до колкото е възможно) икономическите проблеми от всички останали и, отново до колкото е възможно, да се използват предимно утвърдени в практиката инструменти за икономически анализ. Може би най-коварната характеристика на идеологическите влияния е фактът, че най-лесно се преодолява една идеология, като се замени с друга.

Коварството произтича от възможността това да се случи и несъзнателно за изследвателя.

Към настоящия момент съществуват множество различни идеологии и научни системи за тяхната класификация. Всичко това не е във фокуса на обсъждането и е необходимо да се намери колкото се може по-компактна класификация, която в достатъчна степен позволява отчитане на съществуващото многообразие. Много интересна в това отношение е класификацията, предложена от руския социолог и геополитик Александър Дугин (Дугин, 2015). Според този автор всички съществуващи до сега идеологически течения могат да се сведат до три основни, които съдържат в себе си цялото съвременно многообразие. Всяка има в основата си определен субект и това я определя същностно. Това са индивидът при либерализма, класата при комунизма и нацията/ държавата при национализма и фашизма. Високата степен на опростяване е аргументирана с исторически примери и дълбоки социологически разсъждения.

Посочените основни идеологии са абстрактни научни понятия, които в живота се конкретизират в различни социални конструкции. Напр. едно от проявленията на либерализма е т.нар. неолиберализъм, който стига до някои крайности при реализацията на либералната идея.

В момента, макар да е силна и да присъства в много значими институции (особено в ЕС), идеологията на неолиберализма видимо ерозира. Без да навлизаме в безплодни за обсъждането идеологически спорове, можем да приемам факта, че към настоящия момент неолиберализмът не работи така добре, както в първите години от появата си. Произтичащите от него подходи не просто не разрешават, а често задълбочават сериозните противоречия на нашето време. Може би в следващ момент, при друго разположение на силите, ще изживее някаква форма на ренесанс и ще отразява адекватно ситуацията в света. Днес, обаче, това е просто една идеология, използвана в сферата на геополитиката. Била е много ефикасна като „мека сила“ в определена геополитическа обстановка, поради което дълго време е считана за безалтернативна. Определени политически кръгове я разглеждат като такава и днес, но това, което наблюдаваме в света (особено в САЩ) е индикатор, че ситуацията вече се е променила и подобно схващане е неадекватно. Не е нужно да се поддаваме на изкушението да предлагаме виждания какво предстои да се слу-

чи в бъдещето. Най-вероятно те биха били идеологически повлияни (напр. от други идеологии, различни от неолиберализма). Достатъчно е да отбележим факта: макар и все още преобладаващ като начин на мислене в структурите на ЕС (Lütz & Kranke, 2010), неолиберализмът не е добра основа за осмисляне на икономическите процеси както в ЕС, така и у нас. Да го формулираме по този начин: времето на т.нар. Вашингтонски консенсус (Williamson, 1990, 1999) отмина и историята продължава. (Rodrik, 2006) Краят, оповестен от Фукуяма (Fukuyama, 1992), не беше край, а само кратък застой. Светът продължава да се развива и това е в сила за всички негови компоненти, включително националните държави и наднационални обединения като ЕС, световната икономика, националните икономики, икономическите интеграционни структури, и, накрая, но не и по значение, пазарите на недвижими имоти.

### Заклучение

Пазарът на недвижими имоти е сложна за изучаване структура, тъй като съдържа в себе си резултатите от взаимодействието на много и сложни социално-икономически процеси, явления и институции. Той е неразделна част от живота на всяка национална икономика и при глобализацията устойчиво се оформя като сложна глобална система, свързана с глобалната икономика чрез световните стокови и капиталови пазари. При това, при конкретните си проявления, продължава да бъде феномен със силно локален характер. Това налага използването на утвърдени методологични подходи. Направеният обзор разкрива два ключови (от методологична гледна точка) подхода за анализ на пазара на недвижими имоти при различни териториален и времеви обхват, равнище на абстракция и връзка с други значими икономически структури. На първо място, това е подходът на новия институционализъм. Той е подходящ при по-висока степен на конкретика и необходимост от извеждане на количествени зависимости за нормативни цели. При потребност от извеждане на по-дълбоки причинно-следствени връзки подходящи са подходите на еволюционната икономика.

Двата подхода могат да се прилагат съвместно, като трябва да се избягва попадането в идеологически капани. Към настоящия момент е прибиързано кризата в неолиберализма да се приема като крах на либералната идеология.

Напротив, от времето на Просвещението насам свободите за личността непрекъснато се разширяват по обхват и съдържание. По-скоро, бурното развитие на технологиите поставя предизвикателства, които са били непознати преди и с които днес трябва да се справяме. Теоретичният анализ на равнище индивид не е загубил и скоро няма да загуби значението си за икономическата наука като цяло и при анализ на пазара на недвижими имоти в частност.

### Литература

Ганчев, П., (2007) *България: Интеграция, трансформация, модернизация*, С., ИК "Славяни".

(Ganchev P., (2007) *Bulgaria: Integraciya, transformaciya, modernzaciya*, S., ИК "Slavyani".)

Дугин, А. (2015) *Четвертый Путь. Введение в Четвертую Политическую Теорию*, М., Академический проект.

(Dugin, A. (2015) *Chetvertyj Put'. Vvedenie v Chetvertuyu Politicheskuyu Teoriyu*, M., Akademicheskij projekt.)

Жижек, С. (1999) *Возвышенный Объект Идеологии*, М., „Художественный журнал“.

(Zhizhek, S., (1999) *Vozvyshennyj Ob'ekt Ideologii*, M., "Hudozhestvennyj zhurnal".)

Коев, К. (2015) Проекции на „меката сила“ в международните отношения, *Научни трудове на Русенския университет – 2015, том 54, серия 5.2*.

(Koev, K. (2015) Proektsii na "mekata sila" v mezhdunarodnite otnosheniya, *Nauchni trudove na Rusenskiya universitet – 2015, tom 54, seriya 5.2*.)

Мокий В.С. (2009) *Основы трансдисциплинарности*. – Н.: ГП КБР Республиканский полиграфкомбинат им. Революции 1905 года.

(Mokiy V.S. (2009). *Osnovy transdisciplinarnosti*. – N.: GP KBR Respublikanskiy poligrafkombinat im. Revolyutsii 1905 goda.)

Мокий В.С., Лукьянова Т.А., Мокий М.С. (2016) Классификация системных подходов – основа решения сложных многофакторных проблем общества, науки и техники. *Universum: общественные науки : электрон. научн. журн. 2016. № 12 (30)*. URL: <https://7universum.com/ru/social/archive/item/4090> (дата обращения: 11.07.2021).

(Mokiy V.S., Lukyanova T.A., Mokiy M.S. (2016) Klassifikatsiya sistemnyh podhodov – osnova resheniya slozhnyh mnogofactoryh problem obshtestva, nauki i tehniki. *Universum: obshtest*



vennye nauki: *electron. nauchn. zhurn.* 2016. № 12 (30). URL: <https://7universum.com/ru/social/archive/item/4090> (data obrashteniya: 11.07.2021.)

Начев, Й. (2018) „Концепцията за „меката сила“ в американската външна политика“, *Списание Геополитика*, бр.1 (20 март 2018). На сайта: <https://geopolitica.eu/2018/167-broy-1-2018/2769-kontseptsiyata-za-mekata-sila-v-amerikanskata-vanshna-politika>.

(Nachev, Y. (2018) “Kontseptsiyata za “mekata sila” v amerikanskata vanshna politika”, *Spisanie Geopolitika*, br. 1, (20 mart 2018). Na sayta: <https://geopolitica.eu/2018/167-broy-1-2018/2769-kontseptsiyata-za-mekata-sila-v-amerikanskata-vanshna-politika>

Ball, M., Lizieri, C. and MacGregor, B. (1998) *The Economics of Commercial Property Markets*, Routledge, London, UK.

DiPasquale, D. and Wheaton, W. C. (1992) The markets for real estate assets and space: A conceptual framework, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 20(2), 181–198.

Fukuyama, F. (1992) The End of History and the Last Man, *Free Press*.

Jantsch E. (1969) “Perspectives of Planning”, *Proceedings of the OECD working symposium on long-range forecasting and planning*. Bellagio, Italy, (27th October – 2nd November 1968). Paris, OECD Publications Center.

Jowsey, E. (2011) *Real Estate Economics*, Palgrave Macmillan, Basingstoke.

Keogh, G. (1994) Use and investment markets in British real estate, *Journal of Property Valuation and Investment*, 12(4), 58–72.

Lütz, S. & Kranke, M. (2010) The European Rescue of the Washington Consensus? EU and IMF Lending to Central and Eastern European Countries. *LEQS Paper* No. 22/2010, May 2010.

Pirounakis, S. (2013) *Real Estate Economics*,

Routledge, Abingdon, UK.

Remmling, G.W. (1961) "Karl Mannheim: Revision of an Intellectual Portrait", *Social Forces*, 40 (1): 23–30.

Rodrik, D. (2006) “Goodbye Washington Consensus, Hello Washington Confusion? A Review of the World Bank’s Economic Growth in the 1990s: Learning from a Decade of Reform”, *Journal of Economic Literature*, Vol. XLIV (December 2006), pp. 973–987. [Online]. Available at: [https://web.stanford.edu/group/scspi/media/\\_media/pdf/Referenace%20Media/Rodrik\\_2006\\_Development%20Economics.pdf](https://web.stanford.edu/group/scspi/media/_media/pdf/Referenace%20Media/Rodrik_2006_Development%20Economics.pdf) (Accessed: 11 July 2021).

Teuben, B. & Neshat R. (2020) Real Estate Market Size 2019, *Annual Update on the Size of the Professionally Managed Global Real Estate Investment Market*, MSCI. [Online]. Available at: <https://www.msci.com/documents/10199/035f2439-e28e-09c8-2a78-4c096e92e622>. (Accessed: 11 July 2021)

Tsolacos, S., Keogh, G. and McGough, T. (1998) Modelling use, investment and development in the British office market, *Environment and Planning A*, 30, 1409–1427.

Williamson, J. (1990) "What Washington Means by Policy Reform." In *Latin American Adjustment: How Much Has Happened?*, edited by John Williamson. 7–20. Washington, DC: Institute for International Economics.

Williamson, J. (1999) “What Should the Bank Think About the Washington Consensus,” *Background Paper to the World Bank’s World Development Report 2000*, July 1999.

Assoc. Prof. Georgi Zabunov PhD  
University of National and World Economy,  
Real Estate Property Department  
1700 Sofia, Student Town, UNWE, cab. 1095  
E-mail: [georgi\\_zabunov@unwe.bg](mailto:georgi_zabunov@unwe.bg)