

## **КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА: СУЩНОСТЬ, ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Важнейшей составляющей конкуренции и конкурентоспособности является конкурентное преимущество. В экономической литературе встречаются разные подходы к трактовке понятия «конкурентные преимущества», одно из которых — следующее: конкурентное преимущество — это какая-либо эксклюзивная ценность, которой обладает система и которая дает ей превосходство перед конкурентами.

Конкурентные преимущества субъекта, функционирующего на рынке недвижимости, — совокупность отличительных особенностей субъекта в сфере профессиональной деятельности, которые являются основой обеспечения его конкурентоспособности и устойчивой конкурентной позиции на рынке недвижимости с учетом его специфических черт развития и формируются при наличии доступа к необходимым ресурсам, капитала и лояльности потребителей.

Применительно к объекту недвижимости конкурентные преимущества — совокупность уникальных характеристик объекта недвижимости, отличающих его от объектов-аналогов по степени удовлетворенности индивидуального потребителя и по уровню затрат на его покупку и последующую эксплуатацию, а также его свойство быть выделенным потребителем из других групп аналогичных объектов, предлагаемых субъектами рынка недвижимости, благодаря более высоким потребительским свойствам и параметрам [1].

Форму проявления конкурентного преимущества определяет характер его источника. В современной экономической науке выделяют четыре типа основных источников конкурентных преимуществ. Применительно к рынку недвижимости конкурентными преимуществами являются следующие:

1) низкие затраты отражают способность организации продавать аналогичные объекты недвижимости с меньшими затратами, чем конкуренты;

2) дифференциация — способность организации обеспечить покупателей большей ценностью посредством предложения объектов недвижимости с уникальными потребительскими свойствами, что позволяет диктовать высокие цены;

3) месторасположение. На данном рынке источником конкурентного преимущества является месторасположение собственно объекта продажи;

4) информация. На рынке недвижимости источниками конкурентных преимуществ являются особенности взглядов и предпочте-

ний покупателей, технологии в строительной отрасли, государственное регулирование предпринимательской деятельности.

Конкурентные преимущества должны быть: заметными (выделяться на фоне конкурентов); видимыми (различимыми потребителями); значимыми для потребителя; устойчивыми (сохранять свою значимость в условиях изменения среды); уникальными; доходными для организации.

Процесс формирования конкурентных преимуществ субъектов, функционирующих на рынке недвижимости, зависит от множества факторов: ресурсных, организационно-структурных, технологических, инновационных, глобальных, инфраструктурных, информационных, географических.

Таким образом, конкурентные преимущества находятся в основе обеспечения конкурентоспособности объектов хозяйствования, функционирующих на рынке недвижимости. Источники конкурентных преимуществ рынка недвижимости имеют свою специфику, что обусловлено особенностями данного рынка и многообразием факторов, оказывающих влияние на процесс их формирования.

#### **Источник**

1. *Микулич, И. М.* Экономика недвижимости : учеб. пособие / И. М. Микулич, И. А. Леднёва, А. В. Владыко. — Минск : БГЭУ, 2023. — 374 с.