

THEORETICAL BACKGROUND OF ECCENCE AND COMPETITIVE ADVANTAGES SOURCES IN THE REAL ESTATE MARKET

The article provides look throught the process of evolution of «competitive advantage» concept. The essence and sources of competitive advantages in relation to the real estate market are considered. The author also focuses on the factors that influence the process of forming competitive advantages in the real estate market.

Keywords: competition; competitive advantage; real estate market; sources of competitive advantages; low costs; differentiation; factors; globalization.

И. А. Леднёва
кандидат экономических наук
БГЭУ (Минск)

СУЩНОСТЬ И ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ КОНКУРЕНТНЫХ ПРЕИМУЩЕСТВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ АСПЕКТ

В статье представлен процесс эволюции понятия «конкурентное преимущество», рассмотрены сущность и источники конкурентных преимуществ применительно к рынку недвижимости. Автор также акцентировал внимание на факторах, оказывающих влияние на процесс формирования конкурентных преимуществ на рынке недвижимости.

Ключевые слова: конкуренция; конкурентное преимущество; рынок недвижимости; источники конкурентных преимуществ; низкие затраты; дифференциация; факторы; глобализация.

Конкуренция — это неотъемлемое свойство рынка и обязательное условие его эффективного функционирования. Современная экономическая наука выделяет четыре классические модели конкуренции: совершенную конкуренцию, монополистическую конкуренцию, олигополистическую конкуренцию и чистую монополию. Исследуя конкурентную среду на рынке недвижимости, в частности на рынке жилой недвижимости, необходимо учитывать структурные особенности данного рынка, главная из которых заключается в том, что он состоит из двух рынков — первичного и вторичного, и каждый из них характеризуется разным типом конкурентной среды. Кроме того, разные типы рыночной структуры — от совершенной конкуренции до чистой монополии и монополии — характерны и для отдельных сегментов рынка жилой недвижимости [1, с. 188].

Конкуренция, с одной стороны, является ключевым условием развития рынка недвижимости, так как заставляет его участников внедрять наиболее эффективные способы производства, предлагать новые дизайнерские концепции и ценовые предложения, осуществлять работу на новых сегментах рынка; с другой стороны, формы проявления и содержание конкуренции, прежде всего, обусловлены состоянием рынка, спецификой его функционирования в целом и отдельных сегментов, тенденциями развития [2].

Важнейшей составляющей конкуренции и конкурентоспособности является конкурентное преимущество, различия подходов экономистов, к определению сущности которого нашли отражение как во времени, так и в содержании. Эволюция понятия «конкурентные преимущества» представлена в таблице, по данным которой наглядно видно, что если изначально конкурентные преимущества рассматривались с точки зрения эко-

номии на издержках (что было связано с рассмотрением исключительно ценовых аспектов конкурентоспособности и конкуренции), то с середины XIX в. большее значение стали уделять ресурсообеспеченности, а в XX–XXI вв. на первый план вышли знания и интеллектуальный потенциал.

Эволюция содержательных компонентов понятия «конкурентные преимущества»

Содержательные компоненты понятия «конкурентное преимущество»	Авторы													
	А. Смит	Д. Рикардо, Д. Милль	А. Маршалл	Э. Хекшер, Б. Олин	А. Алчян, Г. Демсец, Т. Эггерсон	И. Кирцнер	П. Друкер, Ф. Хайек	М. Портер, Ж. Ламбен	Ж. Вальтер	Х. Траболт	Д. Мур	А. Бранденбургер	А. Ойхер	
Издержки	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Масштаб производства	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Факторы производства	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Требования конкурентной среды	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	
Предпринимательские способности	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	
Человеческий фактор	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	
Эффективное использование ресурсов	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	+	
Интеллектуальный потенциал	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	-	-	
Степень соконкуренции	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	
Век	XVIII	XIX		XX						XXI				
				Начало	Середина			Конец						

Источник: [3, с. 132].

Применительно к объекту недвижимости конкурентные преимущества — это совокупность уникальных характеристик объекта (здания, сооружения, территории), отличающих его от объектов-аналогов по степени удовлетворения индивидуального потребителя и по уровню затрат на его покупку и последующую эксплуатацию, а также его способность быть выделенным потребителем из других групп аналогичных объектов (например, жилых домов), предлагаемых субъектами рынка недвижимости, благодаря более высоким потребительским свойствам и технико-экономическим параметрам.

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

Конкурентные преимущества должны быть:

- значимыми, т.е. заметно выделяться на фоне конкурентов;
- видимыми, т.е. различимыми потребителями;
- значимыми для потребителя, т.е. приносить ему ощутимую пользу;
- устойчивыми, т.е. сохранять свою значимость в условиях изменений среды, невоспроизводимыми конкурентами [4, с. 135];

- уникальными, т.е. предоставляемую выгоду нельзя получить у конкурентов;
- доходными для организации, т.е. объемы строительства, структура затрат, цены на объекты недвижимости, ставки арендной платы позволяют успешно работать в данной сфере и получать достаточный доход.

При формировании конкурентного преимущества возможны варианты:

- концентрация на конкурентах, базирующаяся на сравнении субъекта с его ближайшими конкурентами (рыночная среда в этом случае характеризуется значительной силой конкуренции);
- ориентация на клиентов и на удовлетворение их потребностей, когда менеджеры полагаются главным образом на мнения клиентов о том, как субъект хозяйствования выглядит в сравнении с конкурентами [4, с. 136];
- ориентация на рыночную перспективу, когда уделяется внимание как потребителям, так и конкурентам.

Форму проявления конкурентного преимущества определяет характер источника конкурентного преимущества, которых существует много и они различны для разных рынков. В современной экономической науке, опираясь на выводы многих исследователей конкуренции, выделяют четыре типа основных источников конкурентных преимуществ. Применительно к рынку недвижимости данные конкурентные преимущества [5]:

1. Низкие затраты отражают способность организации продавать аналогичный ассортимент товаров с меньшими затратами, чем конкуренты. Пути снижения затрат при продаже недвижимости существуют, хотя они довольно ограничены. В основном, на данном рынке организациями практикуется снижение затрат при строительстве. Оно, как правило, проявляется в экономии материалов, и зачастую может приводить к снижению качества. Деятельность же по продаже недвижимости также может быть менее затратной за счет снижения расходов на маркетинговые коммуникации, содержание офисов продаж, на заработную плату сотрудников и других средств. Наиболее целесообразными и перспективными для данного рынка являются повышение эффективности маркетинговых коммуникаций, повышение производительности менеджеров по продажам.

2. Дифференциация — это способность организации обеспечить покупателей большей ценностью, возможно, посредством предложения товаров с уникальными потребительскими свойствами или предоставления высокого уровня торгового обслуживания, специфических, индивидуализированных услуг и т.д., что позволяет организации диктовать высокие цены. Этот источник является одним из основных на рынке недвижимости, особенно в настоящее время. Рынок недвижимости все больше переполняется, постоянно делая покупателям новые предложения. Особенно ярко это проявляется на рынке дорогой недвижимости. Занятия спортом, здоровый образ жизни, мода на приобретение сверхдорогих предметов роскоши — все это важно использовать при позиционировании товара. Быстрая реакция на нужды потребителя или формирование этих нужд на основе тенденций в обществе позволяют обеспечить действительно уникальные свойства товара.

3. Месторасположение источника покупки является основным критерием выбора товаров массового потребления. Однако для такого комплексного товара как объект недвижимости данный источник конкурентного преимущества стоит рассматривать с другой точки зрения. Недвижимость — это товар предварительного выбора и во многих случаях его можно отнести к предметам роскоши. Поэтому месторасположение собственно офиса продаж играет очень незначительную роль при выборе покупателя. На данном рынке источником конкурентного преимущества является месторасположение собственно объекта продажи, один из основных факторов, влияющих на покупку, поскольку при покупке объекта недвижимости в большинстве случаев ориентируются на его месторасположение.

4. Роль информации как источника конкурентных преимуществ является наиболее важной на современном этапе развития рынка. Обладая полными и достоверными сведениями о своих клиентах и конкурентах, можно в значительной степени оптимизировать конкурентную стратегию и повысить ее эффективность. На рынке недвижимости источниками конкурентных преимуществ являются особенности взглядов и предпочтений покупателей, технологиях в строительной отрасли, государственном регулировании предпринимательской деятельности.

Процесс формирования конкурентных преимуществ субъектов, функционирующих на рынке недвижимости, зависит от множества факторов, среди которых можно выделить: ресурсные, организационно-структурные, технологические, инновационные, глобальные, инфраструктурные, информационные, географические. В современных условиях хозяйствования усиливается влияние глобализационных факторов на развитие рынка недвижимости и формирование конкурентных преимуществ, которое происходит в следующих направлениях [6, 7]:

- миграция инвестиций, связанная с открытием рынков недвижимости для транснациональных инвесторов;
- приход на рынки иностранных покупателей (во всех странах);
- приход на рынки иностранных частных инвесторов (через инвестиционные фонды недвижимости, до 50 % паев которых принадлежит иностранным частным инвесторам);
- быстрая трансляция опыта, менеджмента, стандартов, технологий с развитых рынков на развивающиеся (универсальность научно-технической мысли и стандартов);
- идеология глобализации в архитектуре и строительстве.

Таким образом, в современных рыночных условиях конкурентные преимущества находятся в основе обеспечения конкурентоспособности субъектов хозяйствования, в том числе и функционирующих на рынке недвижимости. Рыночная экономика характеризуется постоянным ростом конкуренции и только организация, которая имеет эффективные и устойчивые конкурентные преимущества, может достичь выгодные конкурентные стратегические позиции. Источники конкурентных преимуществ на рынке недвижимости имеют свою специфику, что обусловлено особенностями данного рынка и многообразием факторов, оказывающих влияние на процесс их формирования.

Источники

1. Овсянникова, Т. Ю. Конкурентная среда на рынке жилой недвижимости: особенности и закономерности / Т. Ю. Овсянникова, И. В. Югова // Вестн. Том. гос. ун-та. — 2012. — № 1. — С. 187–193.

Ovsyannikova, T. Yu. Konkurentnaya sreda na rynke zhiloy nedvizhimosti: osobennosti i zakonomernosti / T. Yu. Ovsyannikova, I. V. Yugova // Vestn. Tom. gos. un-ta. — 2012. — № 1. — S. 187–193.

2. Леднёва, И. А. Конкуренция на рынке недвижимости: теоретический аспект / И. А. Леднёва // Инновационные технологии и интенсификация развития национального производства: материалы IV Междунар. науч.-практ. конф., Тернополь, 30 нояб. 2017 г. / Тернопол. гос. с.-х. опытная станция Ин-та кормов и сел. хоз-ва Подолья Нац. акад. аграр. наук Украины. — Тернополь, 2017.

Ledneva, I. A. Konkurentsiya na rynke nedvizhimosti: teoreticheskiy aspekt / I. A. Ledneva // Innovatsionnye tekhnologii i intensifikatsiya razvitiya natsional'nogo proizvodstva: materialy IV Mezhdunar. nauch.-prakt. konf., Ternopol', 30 noyab. 2017 g. / Ternopol. gos. s.-kh. opytnaya stantsiya In-ta kormov i sel. khoz-va Podol'ya Nats. akad. agrar. nauk Ukrainy. — Ternopol', 2017.

3. Данилов, И. А. Ретроспективный анализ трактования терминов «конкурентоспособность» и «конкурентное преимущество» отечественными и зарубежными авторами / И. А. Данилов, Е. В. Волкова // Вестн. Челяб. гос. ун-та. — 2010. — № 3 (184). — С. 126–133.

Danilov, I. A. Retrospektivnyy analiz traktovaniya terminov «konkurentosposobnost'» i «konkurentnoe preimushchestvo» otechestvennymi i zarubezhnymi avtorami / I. A. Danilov, E. V. Volkova // Vestn. Chelyab. gos. un-ta. — 2010. — № 3 (184). — S. 126–133.

4. Горбунов, Н. П. Теоретические аспекты конкурентных преимуществ в стратегическом менеджменте / Н. П. Горбунов, К. Ю. Колонтаевская // Вісн. НТУ «Харківський політехнічний інститут». — 2015. — № 28 (1137). — С. 133–140.

Gorbunov, N. P. Teoreticheskie aspekty konkurentnykh preimushchestv v strategicheskom menedzhmente / N. P. Gorbunov, K. Yu. Kolontaevskaya // Visn. NTU «Kharkivs'kiy politekhnichniy institut». — 2015. — № 28 (1137). — S. 133–140.

5. Медведевская, Ю. М. Формирование конкурентных преимуществ в предпринимательских структурах на рынке недвижимости : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Ю. М. Медведевская ; ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский торгово-экономический институт». — СПб., 2010. — 22 с.

Medvedovskaya, Yu. M. Formirovanie konkurentnykh preimushchestv v predprinimatel'skikh strukturakh na rynke nedvizhimosti : avtoref. dis. ... kand. ekon. nauk : 08.00.05 / Yu. M. Medvedovskaya ; GOU VPO «Sankt-Peterburgskiy torгово-ekonomicheskiiy institut». — SPb., 2010. — 22 s.

6. Максимчук, О. В. Тенденции развития рынка недвижимости в условиях глобализации / О. В. Максимчук, А. М. Лукьянсков // Рос. предпринимательство. — 2012. — № 10. — С. 93–97.

Maksimchuk, O. V. Tendentsii razvitiya rynka nedvizhimosti v usloviyakh globalizatsii / O. V. Maksimchuk, A. M. Luk'yanskov // Ros. predprinimatel'stvo. — 2012. — № 10. — S. 93–97.

7. Леднёва, И. А. Влияние глобализационных процессов на развитие рынка недвижимости / И. А. Леднёва // Национальное производство и экономика в условиях реформирования: состояние и перспективы инновационного развития и межрегиональной интеграции : материалы II Международ. науч.-практ. конф., Каменец-Подольский, 28 окт. 2016 г. — Каменец-Подольский, 2016. — С. 215–216.

Ledneva, I. A. Vliyanie globalizatsionnykh protsessov na razvitie rynka nedvizhimosti / I. A. Ledneva // Natsional'noe proizvodstvo i ekonomika v usloviyakh reformirovaniya: sostoyanie i perspektivy innovatsionnogo razvitiya i mezhregional'noy integratsii : materialy II Mezhdunar. nauch.-prakt. konf., Kamenets-Podol'skiy, 28 okt. 2016 g. — Kamenets-Podol'skiy, 2016. — S. 215–216.

Статья поступила в редакцию 13.12.2017 г.

УДК 657.6

V. Lemesh
BSEU (Minsk)

AUDIT QUALITY CONTROL ARRANGEMENT IN THE REPUBLIC OF BELARUS: STATUS AND DEVELOPMENT PROSPECTS

The article considers topical issues of audit quality control in the Republic of Belarus. It discloses key issues and proposes some means to solve them. The results of the research can be used for legal acts development in the field of auditing regulation in the Republic of Belarus.

Keywords: *audit; audit quality control; self-regulating organizations; auditing associations; national rules on auditing; rating.*

В. Н. Лемеш
кандидат экономических наук, доцент
БГЭУ (Минск)

ОРГАНИЗАЦИЯ КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА АУДИТА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

В статье рассматриваются актуальные вопросы контроля качества аудита в Республике Беларусь. Выделены некоторые проблемы и предложены конкретные меры по их решению. Результа-