**Конкуренция на рынке недвижимости**

Конкурентоспособность недвижимости — это совокупность 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 ее способность быть выделенной покупателем из других групп аналогичных объектов (например, жилых домов), предлагаемых фирмами-продавцами, благодаря более высоким потребительским свойствам и технико-экономическим параметрам. Именно на рынке проектов или осуществленных объектов строительная продукция, конкурируя между собой, сравнивается и проверяется потребителем на соответствие его потребности.

Показатели конкурентоспособности — это совокупность критериев количественной оценки уровня конкурентоспособности недвижимости. Для оценки конкурентоспособности применяют систему показателей: единичных, групповых (свободных), интегральных.

Единичный показатель — процентное отношение величин каких-либо технических или экономических параметров, при котором элемент потребности теоретически полностью удовлетворяется (например, отношение общей к жилой площади квартиры).

Групповой (свободный) показатель объединяет единичные показатели (например, кроме величины квартиры и числа комнат во внимание принимаются уровень отделки, месторасположение дома, экологические критерии, наличие подземного гаража и др.) и характеризует степень удовлетворения потребности в целом.

Интегральный показатель — численная характеристика конкурентоспособности объекта недвижимости — выражается отношением группового показателя по техническим показателям к таковому по экономическим параметрам.

Для оценки динамики изменения уровня конкурентоспособности под влиянием различных факторов за определенный период на практике рассчитываются индексы конкурентоспособности. Когда прибыли на рынке недвижимости превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, на данном рынке обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению уровня чистых доходов.

Обострение конкуренции приведет к росту предложения данного вида недвижимости в данном районе. Если спрос при этом не возрастает, средний чистый доход от всей недвижимости данного вида будет снижаться. Если конкуренция чрезмерна, прибыли могут опуститься ниже нормальных или в некоторых случаях исчезнут.

Принцип, лежащий в основе определения конкуренции, важен для аналитика, пытающегося оценить стоимость потока доходов, превышающих рыночную норму. Если, допустим, получение сверхприбыли не связано с долгосрочной арендой или какой-либо другой причиной, анализ потока дохода должен быть скрупулезным. В основном аналитик может воспользоваться одним из двух подходов: избыточная прибыль может быть отделена от нормальной прибыли и рассмотрена как отдельный поток доходов; весь поток чистых доходов может рассматриваться как более рискованный, чем нормальный поток, и может быть капитализирован по более высокой ставке.