

УДК 339.13.017

**К.В. Павлов,**

к.е.н., доцент, докторант

Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки

**K.V. Pavlov,**

Ph.D., associate professor, doctoral

Doctoral Lesya Ukrainka Eastern National University

**Регіональні особливості формування конкурентних відносин між суб'єктами ринку житлової нерухомості в Україні**

**Regional features of formation of competitive relations between the subjects of the real estate market in Ukraine**

*Одним з обов'язкових та сприятливих умов для розвитку окремих регіонів та міст держави є стабільне функціонування ринку нерухомості України, оскільки ринок нерухомого майна в загальнонаціональних масштабах являє собою одну з основ державної економіки. До того ж, його стабільне функціонування прийнято вважати одним із найбільш складних процесів ринкових перетворень, що мають місце в країні. Сьогодні, Україна знаходиться на етапі становлення системи ринків, одним із яких є ринок нерухомості. Відтак, предметом дослідження виступають конкурентні відносини, а також особливості їх формування на регіональних ринках житлової нерухомості.*

**Ключові слова:** *регіональний ринок, конкуренція, нерухомість, житлова нерухомість, житло, регулювання ринків, конкуренція забудовників, девелопери, конкурентно формуючі фактори*

*One of the obligatory and favorable conditions for the development of individual regions and cities is the stable functioning of the Ukrainian real estate market, since the real estate market on a national scale is one of the foundations of the state economy. In addition, its stable functioning is considered one of the most complex processes of market transformations taking place in the country. Today, Ukraine is at the stage of becoming a market system, one of which is the real estate market. From this, the subject of the study is the competitive relationship, as well as the peculiarities of their formation in the regional markets of residential real estate.*

**Key words:** *regional market, competition, real estate, residential real estate, housing, market regulation, developer competition, developers, competitive factors.*

*JEL classification: A 10*

**Постановка проблеми.** Економіка України являє собою синтез різноманітних, проте взаємопов'язаних між собою ринків, які в сукупності своїй формують складну ринкову структуру. Рівень становлення та особливості функціонування окремих сегментів даної структури, в тому числі і ринку нерухомості як на державному, так і на регіональному рівнях, виступають важливим аспектом розвитку ринкових відносин. Враховуючи постійно зростаючий попит на нерухомість, низьку платоспроможність населення та незбалансованість розвитку окремих сегментів регіонального ринку нерухомості, питання конкуренції та механізму її функціонування, на сьогодні є досить актуальними.

Ринок нерухомості є однією з складових державної економіки, оскільки він несе в собі більше половини усього світового багатства, а його стабільне функціонування вважається одним із найбільш складних процесів ринкових перетворень, що відбуваються в державі. Активне функціонування ринків нерухомого майна є однією з умов стійкого розвитку міст і регіонів. Цей розвиток являє собою основу для ефективного управління регіонами і здійснюється в системі національного управління й місцевого самоврядування.

У сучасних умовах, Україна знаходиться на етапі становлення системи ринків, одним із яких є ринок нерухомості. Під даним поняттям розуміється система відносин між суб'єктами ринку нерухомості, що на відміну від існуючих, побудована з урахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками, а саме: ціноутворюючих; соціальних; стимулюючих; інвестиційних.

Трансформаційні перетворення регіональних ринків нерухомості в Україні призвели до докорінних змін в інституційній організації внаслідок приватизації та комерціалізації, формування конкурентного середовища, розширення кола їх учасників, утворення нових механізмів їх придбання.

**Аналіз останніх досліджень.** Проблеми місця й ролі, заходів та важелів, методів і моделей регулювання ринків нерухомості досить широко представлено в

роботах вітчизняних та іноземних учених А. Асаула, В. Базилевича, В. Бодрова, І. Грицяка, В. Лагутіна, І. Малого, Р. Манна, В. Павлова, Б. Райзберга, Є. Ромата, В. Тертички тощо. Про те, існує ще цілий ряд не розв'язаних проблем пов'язаних із дослідженням процесів, що мають місце на регіональних ринках житлової нерухомості, недостатньо також проаналізовано фактори впливу конкуренції на попит, пропозицію та безпосередньо сам об'єкт взаємовідносин – об'єкти житлової нерухомості.

**Метою статті** є дослідження специфіки та регіональних особливостей конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості.

**Основні результати досліджень.** Ринки нерухомості в умовах трансформаційних процесів в Україні характеризуються інституційною асиметрією та структурною неповнотою, а їх кризове економічне становище що виникло через зниження показників ефективності економіки, недосконалість фінансово-кредитної системи, загальний спад виробництва, падіння реальних доходів та посилення соціальної стратифікації населення закономірно уповільнює їх розвиток.

Регіональний ринок житлової нерухомості формується під впливом соціальних, економічних, природно-кліматичних, демографічних та інших факторів. Ринкова вартість об'єктів нерухомого майна, в свою чергу, визначається не лише існуючою кон'юнктурою ринку, тобто співвідношенням попиту і пропозиції, але і особливостями його функціонування, а саме: можливим рівнем дохідності, рівнем ризику інвестування капіталу, можливою ціною продажу об'єкта нерухомості на конкретну дату тощо [1].

Оцінюючи механізм функціонування регіональних ринків нерухомості, можна виокремити ряд проблем, які наразі властиві для нього. В першу чергу, це нерівномірність розвитку окремих їх сегментів та недосконалість нормативно-правової бази, що регулює економічні відносини, які виникають на ринку. Слід також відмітити і низьку платоспроможність населення та невисокий

інвестиційний потенціал юридичних осіб, у результаті кризових явищ в економіці, що є характерним для більшості регіонів.

Наразі, на ринку житлової нерухомості, як специфічному секторі економіки, варто виділити наступні закономірності: низька ліквідність та зростання вартості об'єктів нерухомості в часі; обмежена кількість покупців та продавців; незбалансованість попиту і пропозиції; циклічний характер розвитку [2].

На думку Манна Р.В. та інших вчених, конкурентоспроможність нерухомості – це сукупність характеристик, що відрізняють їх від об'єктів-аналогів за рівнем витрат на його купівлю та подальшу експлуатацію, за ступенем задоволення індивідуального споживача, а також їх здатність бути виділеними споживачем з інших груп аналогічних об'єктів, пропонованих фірмами-продавцями, завдяки більш високим споживчим властивостям і техніко-економічним параметрам [3].

Дійсно, конкуренція на регіональних ринках житлової нерухомості, з одного боку, є найважливішою умовою їх існування та розвитку, оскільки саме вона змушує учасників ринку постійно впроваджувати найбільш ефективні способи виробництва, пропонувати нові концепції та цінові пропозиції, здійснювати роботу у нових сегментах. З іншого боку, форми прояву та зміст конкуренції, передусім, обумовлені станом регіональних ринків, їх тенденціями та цивілізованістю [3].

Відомо, що за своєю економічною природою регіональний ринок - це сукупність локалізаційних економічних процесів та соціальних відносин в сфері обороту адміністративних і територіальних утворень з врахуванням процесів щодо прийняття комерційних рішень.

Для найкращого розуміння становища на будь-якому з регіональних ринків житлової нерухомості, важливим є дослідження закономірностей розвитку та загальних тенденцій їх функціонування, до яких відносяться: загальні вимоги споживачів до якості об'єктів житлової нерухомості; загальні обсяги попиту та його

об'єми на окремі види об'єктів житлової нерухомості; сезонність попиту на окремі види житла; структуру попиту на один тип житлових об'єктів від різних забудовників.

Взагалі, вивчення попиту на той, чи інший тип житлової нерухомості дає змогу здійснити аналіз та спрогнозувати структуру ринку, його ємність та визначити географічний аспект подальшого розвитку ринку. Від так, за критеріями територіальної організації сфери обігу в межах загальнонаціонального ринку житлової нерухомості виділяють: міжрегіональні; регіональні; міжобласні; обласні; міжміські; міські; сільські [7,8].

Кожен з вище зазначених ринків характеризується відповідною сформованою та потенційною інфраструктурою з специфічними ознаками їх розташування, функціонування, тенденцій розвитку, ємності та товаровідтворення.

В ринкових умовах, що панують на регіональних ринках житлової нерухомості має місце складна та комплексна проблема щодо задоволення потреб населення в конкретних видах об'єктів житлової нерухомості.

Житлова нерухомість, як і будь-який інший тип нерухомого майна - це особливий вид товару, адже характеризується своєю довговічністю та фундаментальністю задовольняючий при цьому одну з найбільш складних потреб споживача, а сукупність споживацьких характеристик об'єкта житлової нерухомості та зовнішніх до нього параметрів визначають його ринкову цінність. За своїми конструктивними характеристиками об'єкти житлової нерухомості різняться. В той же час, досить складний процес передачі прав на нього обумовлює низький рівень ліквідності нерухомого майна як товару.

Регіональний ринок житлової нерухомості являє собою систему соціально-економічних відносин. В той же час, його суб'єкти забезпечують перерозподіл об'єктів нерухомості, що характеризуються такими товарними особливостями: непорушність та зв'язок з місцем розташування; високою вартістю; суттєвою

диференціацією споживачів; різноманітністю; довгостроковістю функціонування; збереженням своїх фізичних якостей в продовж всього терміну експлуатації.

Слід також відмітити і те, що становище на регіональних ринках житлової нерухомості залежить від таких факторів, як: державна політика щодо приватизації; рівень розвитку інфраструктури що забезпечує існування ринку та його подальший розвиток; державна та регіональна політика щодо управління нерухомістю як товаром; територіально-географічна специфіка. Суттєве значення для регіональних ринків житлової нерухомості відіграє територіальне розташування житлових об'єктів на ньому, оскільки споживач купує не лише сам об'єкт нерухомості, а інфраструктуру, що його оточує.

Досліджуючи конкурентні характеристики регіональних ринків нерухомого майна слід звернути увагу і на розмежування первинного та вторинного ринку житлової нерухомості, оскільки це його важлива структурна особливість. До того ж, слід відмітити те, що кожний з них характеризується різним типом конкурентного середовища.

Як відомо, первинний ринок - це ринок нового збудованого житла, що введено в експлуатацію. Вторинний ринок - це житло, що звільняється по різних причинах (розширення житлової площі, переїзд на інше місце проживання тощо). В умовах що склалися в Україні та її регіонах, а також різним міграційним процесам актуальність вторинного ринку житла залишається на високому рівні.

Предметом пропозиції на вторинному ринку житлової нерухомості виступають вже існуючі об'єкти житлового фонду, а об'єми його можуть бути обмеженими лише кількістю житлових об'єктів, що знаходяться в приватній власності. Продавцями ж об'єктів нерухомості на вторинному ринку в переважній більшості виступають фізичні особи, відповідно попит також формується населенням [5].

Якщо ж розглядати ринкову структуру вторинного ринку житлової нерухомості, то можна зробити висновок, що даний ринок в переважній більшості характеризується досконалою конкуренцією, оскільки на ньому діє велика кількість покупців та продавців, а процес ціноутворення здійснюється виключно на ринковій основі.

В свою чергу первинний ринок формуючись в сфері житлового будівництва залишається частиною ринку будівництва. У зв'язку з цим, будівельні суб'єкти стають економічним суб'єктами, а їх взаємовідносини не зовсім «вписуються» в класичну форму взаємовідносин між учасниками ринку за моделлю «покупець-продавець». Від так, за даних умов продавцем на первинному ринку житлової нерухомості виступають: замовник, підрядник, інвестор, які як свідчить практика часто-густо представлені в єдиній юридичній особі – девелопері, який в той же час здійснює функції ріелтора, та інвестора.

Від так, можемо зробити висновок, що первинний ринок житлової нерухомості характеризується олігополістичною формою. Адже кількість продавців на ринку є обмеженою, до того ж, як правило на регіональному ринку працює декілька великих забудовників, що займають домінуючі позиції – вони і визначають структуру та динаміку пропозиції, а також технічну та цінову політику [5].

Загалом, на регіональних ринках житлової нерухомості Україні олігополістична форма конкуренції є досить поширеною та має такі ознаки: нецінова форма конкуренції; обмежена кількість забудовників-конкуrentів на ринку; панування на ринку девелоперських компаній.

За таких умов в інтересах будівельного підприємства як найшвидше піти шляхом картельної змови щодо питань формування ціни на продукцію, а також використання спільних каналів для реалізації своєї продукції. Як наслідок, підприємства-олігополісти фактично діють як монопольний гравець на ринку, але при цьому на них не поширюються державні санкції антимонопольного змісту.

Регіональний ринок житлової нерухомості як і будь-якого іншого товару має певні особливості, а на процес ціноутворення, його структуру та формування балансу попиту та пропозиції впливає безліч факторів. В деяких аспектах вони підтримують загальні тенденції, що притаманні певному регіону, а в деяких характеризуються більш глобальним змістом, що відображає загальні процеси, які мають місце в економічному становищі в масштабах країни загалом. Від так, характерні особливості, до прикладу

Центрального регіону можуть не відповідати тим процесам, що склалися на ринку житлової нерухомості Західного, чи Південного регіонах.

В цілому, немає нічого дивного в тому, що рівень розвитку ринку житлової нерухомості в місті Київ по окремих параметрах випереджає показники не лише інших обласних центрів, міст-мільйонників, а й окремо взятих регіональних ринків держави. Разом з тим, вартість елітного житла в обласних центрах України може бути співставною з вартістю нового житла нижчого класу в новобудовах столиці, оскільки споживач сьогодні все більше уваги приділяє якості будівель, їх комфорту та енергоефективності. При обранні об'єкта житлової нерухомості покупця вже не задовольняє надлишок житлової площі. Є попит на нові, а часто-густо і індивідуальні планування, а також високо якісні оздоблювальні матеріали імпортного походження.

Разом з тим мають місце і значні відмінності в самій інфраструктурі пропонованих житлових об'єктів на регіональних ринках. На сьогодні склалося таке становище на первинному ринку житлової нерухомості в регіонах, де особливо великим попитом користується житло економ-класу, адже обсяги потенційного споживацького попиту залишаються на досить високому рівні. Нерухомість преміум-класу там зводиться в дуже обмежених обсягах і як правило у вигляді індивідуальних котеджів за індивідуальними проектами.

Слід також звернути увагу на те, що за останнє десятиріччя активно почали зводити об'єкти житлової нерухомості в населених пунктах, що територіально розташовані в передмісті столиці - переважно це об'єкти економного класу з монолітних бетонних конструкцій.

Вплив на інтенсивність і підвищенні рівня якості, а також обсягів в житловому будівництві велику роль відіграло те, що на регіональні ринки житлової нерухомості "пішли" девелопери з Києва та інших великих міст-мільйонників. Адже завдяки своїм потужним фінансовим становищам вони несуть в регіони інвестиції, інноваційні будівельні технології та нові, значно вищі вимоги та стандарти якості житлових об'єктів.



Такий інтерес столичних забудовників в різних регіонах держави викликаний меншою складністю організації процесу будівництва, доступнішими будівельними матеріалами місцевого виробництва та, що є більш важливим дешевшими трудовими ресурсами, що призводить до більшої рентабельності самого процесу будівництва. Хоча, разом з тим і обсяги житлового будівництва не завжди є достатніми для столичних девелоперів, адже ринок нерухомості будь якого рівня має одні і ті самі закони та правила - процес ціноутворення відбувається за одними і тими ж схемами.

За умов сучасності, для регіональних ринків житлової нерухомості в Україні притаманні такі структурні типи: регіонально-олігополістична; регіонально-монополістична; деконцентрована структура регіональних ринків.

В залежності від співвідношення на регіональному ринку житлової нерухомості столичних (міст-мільйонників) та місцевих девелоперів конкурентна структура може бути такою: монополія на регіональному ринку девелоперів з міст-мільйонників; домінування на регіональному ринку девелоперів з міст-мільйонників; олігополії на регіональному ринку девелоперів з міст-мільйонників; конкуруючі на регіональному ринку між собою девелопери з міст-мільйонників при наявності місцевих забудовників; конкуруючі на регіональному ринку між собою девелопери з міст-мільйонників при відсутності місцевих забудовників. Утворення та існування будь-якого регіонального ринку житлової нерухомості в Україні, а також умов участі суб'єктів на ньому та їх конкурентні взаємовідносини залежать від різних факторів, що сприяють цьому, чи навпаки перешкоджають (Рис. 1).



*\*Розроблено автором*

Рис. 1. Фактори впливу на конкурентне середовище та взаємовідносини на регіональних ринках житлової нерухомості

Від так, конкурентно підсилюючими рисами, що здійснюють вплив на потенційного покупця (попит) в момент здійснення вибору об'єктів житлової нерухомості є: величина постійних доходів; для окремих верств – населення ціна на орендоване житло; доступність кредитних ресурсів; наявність державних та регіональних програм; гарантійність; уподобання.

Якщо ж розглядати сам об'єкт нерухомості як окремий конкурентно формуючий чинник, то слід зосередити увагу на таких факторах: конкурентне середовище; територіальне розміщення; якісні характеристики; енергоефективність; технічне після продажне обслуговування житлових об'єктів; інфраструктурне оточення житлових об'єктів; фактичний експлуатаційний термін.

Досліджуючи умови конкурентного суперництва між девелоперами-забудовниками слід відзначити такі фактори, що здійснюють вплив на конкурентоспроможність як самих забудовників, так і їх потенційної продукції: рівень технологічного забезпечення житлових об'єктів; вартість будівельної сировини та трудового ресурсу; якість продукції; гарантійне обслуговування; державне сприяння; доступність фінансово-кредитного забезпечення; кількість учасників на тому, чи іншому регіональному ринку; територіальна розміщеність.

**Висновки.** Отже, здійснене в даній статті дослідження дозволило проаналізувати процес формування та розвитку регіональних ринків житлової нерухомості, а також визначити специфічні ознаки їх конкурентного середовища.

Проведено чітку паралель та взаємозв'язок між факторами конкурентного впливу на регіональні ринки житлової нерухомості з боку потенційного покупця, забудовника-виробника продукції та безпосередньо житлової нерухомості як об'єкту взаємовідносин.

В той же час визначення ієрархічної послідовності формування ринків житлової нерухомості відносно їх територіальних характеристик та обсягів дає можливість чітко осягнути масштаби та специфіку заходів, які потрібні для регулювання на них конкурентного середовища.

### Література

1. Зотов И.В., Моченков А.В. – Искусство проведения операций с недвижимостью – Х.: РИП Оригинал, 2008. – 320 с.
2. Кривов'язюк І.В. Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі [Текст] / І.В. Кривов'язюк, Н.Ю. Смолярчук // Регіональна економіка. – 2009. - № 1. С. 233-241.
3. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р.В. Манн // Економіка & держава. - 2007. - № 9. - С.15-17.
4. Новоселов А.С. Теория региональных рынков: Учебник. – Ростов н/Д: Феникс; Новосибирск: Сибирское соглашение, 2002.
5. Овсянникова Т.Ю. Конкурентная среда на рынке жилой недвижимости: особенности и закономерности [Текст] / Т. Ю. Овсянникова, И. В. Югова // Вестник Томского государственного университета. Экономика. - 2012. - № 1 (17). - С. 187-193.
6. Павлов В.І., Асаул А.М., Пилипенко І.І., Павліха Н.В. Кривов'язюк І.В. Ринок нерухомості: Навчальний посібник. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
7. Павлов К. В. Формування конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості / К.В. Павлов // Збірник наукових праць «Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України» Механізм регулювання регіонального розвитку в Україні [зб.наук.пр.] / НАН України, Ін-т регіональних досліджень.– Львів, 2014. – Вип.3 (107), - С. 493-500.
8. Павлов К.В. Змістова характеристика функціонування регіональних ринків нерухомості / К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любова Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2017. – № 1 (9). – С. 102-109.
9. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні. – Монографія. – Рівне: НУВГП, 2013. – 250 с.
10. Павлов К.В. Стан та перспективи інвестицій нового розвитку міст Луцьк / К.В. Павлов, М.О. Величко // Науковий вісник Волинського національного університету ім. Лесі Українки серія «Економічні науки». - 2011. № 22 (№ 219). - С. 25-30.

11. Стрішенець О.М. Економічна теорія : [навч. посібник для студ. вищ. навч. закл.] О.М. Стрішенець, Л.В. Єліссєєва, В.У. Ліщук. - Луцьк: СНУ ім. Лесі Українки, 2014.-200 с.

12. Стрішенець О.М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. Випуск 1 (47). Том 2. / Ужгород, 2016. – С. 35-38.

### References

1. Zolotov, I.V. & Mochenkov, A.V., (2008). *Iskusstvo provedeniya operatsiy s nedvizhimost'yu* [The Art of Real Estate Operations]. Н: RIP Original [In Russian].

2. Krivovozyuk, I.V. & Smolyarchuk, N.Yu. (2009). *Transformatsiya sutnosti ta subyektna struktura rehional'nykh rynkiv nerukhomosti na suchasnomu etapi* [Transformation of the essence and the subjective structure of regional real estate markets at the present stage]. *Regional economy*, 1, 233-241. [In Ukrainian].

3. Mann, R.V., (2007). *Osoblyvosti diahnostuvannya stanu i perspektyv rozvytku rynku nerukhomosti* / R.V. Mann // *Ekonomika & derzhava* [Features of diagnosing the state and prospects of the real estate market development]. *Economy & Power*, 9, 15-17.

4. Novoselov, A.S. (2002). *Teoriya regional'nykh rynkov: Uchebnik.* – Rostov n/D: Feniks; Novosibirsk: Sibirskoye soglasheniye, 2002 [Theory of Regional Markets]. Rostov n / a: Phoenix; Novosibirsk: Siberian Agreement [In Russian].

5. Ovsyannikova, T.Yu., (2012). *Konkurentnaya sreda na rynke zhiloy nedvizhimosti: osobennosti i zakonomernosti* [Competitive environment in the residential real estate market: features and patterns]. *Bulletin of Tomsk State University. Economy*, 1 (17), 187-193. [In Russian].

6. Pavlov, V.I., Asaul, A.M., Pilipenko, I.I., Pavlita, N.V. & Krivovozyuk, I.V. (2006). *Rynok nerukhomosti: Navchal'nyy posibnyk* [Real Estate Market: Textbook]. Kyiv: Kondor [In Ukrainian].

7. Pavlov K.V. (2014). *Formuvannya konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh zhytlovoyi nerukhomosti* [Formation of competitive relations in the regional markets of residential real estate] *Zbirnyk naukovykh prats' «Sotsial'no-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrayiny» Mekhanizm rehulyuvannya rehional'noho rozvytku v Ukrayini* 3 (107), 493-500 [in Ukrainian]

8. Pavlov K.V. (2017). *Zmistova kharakterystyka funktsionuvannya rehional'nykh rynkiv nerukhomosti* [Content characteristic of functioning of regional real estate markets]. *Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrayinky*, 1 (9), 102-109 [in Ukrainian].

9. Pavlov K.V. (2017). *Rehulyuvannya investytsiyno-zhytlovykh vidnosyn v Ukrayini* [Regulation of investment and housing relations in Ukraine]. Rivne: NUWM [in Ukrainian].

10. Pavlov K.V., Velichko M.O. (2011). *Stan ta perspektyvy investytsiy novoho rozvytku mista Luts'k* [The state and prospects of the investment of the new development of the city of Lutsk]. *Naukovyy visnyk Volyns'koho natsional'noho*

universytetu im. Lesi Ukrayinky seriya «Ekonomichni nauky» № 22 (№ 219), 25-30 [in Ukrainian].

11. Strizenets O.M., L.V. Eliseyeva, Lischuk V.I., (2014). Ekonomichna teoriya [Economic theory]. Lutsk: ENUA [in Ukrainian].

12. Strizenets O.M., Pavlov K.V. (2016) Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh nerukhomosti [Features of competitive relations in the regional real estate markets]. Naukovyy visnyk uzhhorods'koho universytetu. Seriya «Ekonomika». Zbirnyk naukovykh prats' 1 (47), 35-38 [in Ukrainian].