

РОЗДІЛ I

Економічна теорія та історія економічної думки

УДК 332.012

Олена Стрішенець – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри аналітичної економіки та природокористування Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки;
Костянтин Павлов – кандидат економічних наук, докторант Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості

У статті розкрито основні підходи науковців до категорії «конкуренція», визначено характерні риси та види конкуруючих моделей в умовах ринкової економіки, досліджено конкуруюче середовище на ринку житлової нерухомості з урахуванням регіональних і структурних особливостей, відзначено мікро- та макрочинники й окреслено перешкоди на шляху до ефективного функціонування первинного ринку нерухомості, з'ясовано, що для первинного ринку житлової нерухомості характерною моделлю є олігополія, а для вторинного – модель монополістичної конкуренції. Проаналізовано наявність пропозиції первинної нерухомості Волинської області, запропоновано напрями підвищення конкурентоспроможності пропозиції об'єктів житлової нерухомості.

Ключові слова: конкуренція, монополістична конкуренція, олігополія, монополія, регіональний ринок житлової нерухомості, еластичний попит, нееластичний попит, пропозиція.

Постановка наукової проблеми та її значення. В умовах жорстких правил ринку між його учасниками конкуренція й надалі залишається тією неоднозначною категорією, яка, з одного боку, спонукає виробників до вдосконалення видів і форм своєї діяльності до конкуруючих домінант, а з іншого – забезпечує об'єктивність ціноутворення та реалістичність ринкових відносин і є безперечною ознакою ринкового зростання.

З огляду на специфічність стосунків та особливість ціноутворення ринків нерухомості й надалі актуалізовано проблему дослідження конкуренції й урегулювання механізму її протікання.

Аналіз дослідження цієї проблеми. З'ясуванням особливостей, чинників, методів, інструментів конкуруючого функціонування різних складників ринків нерухомостей займалися вітчизняні й зарубіжні вчені. Серед вітчизняних варто виокремити О. Гриценка, А. Третьяка, І. Кривов'язюка. Серед зарубіжних праць потрібно звернути увагу на дослідження М. Фрідмана, Г. Харісона, А. Асаула, Т. Овсянникової.

Водночас особливості конкурентних відносин між суб'єктами на регіональних ринках нерухомості, чинників впливу на конкуруюче середовище досліджено вкрай поверхово, що потребує подальшого науково-практичного розгляду.

Мета й завдання статті. Мета дослідження – аналіз умов функціонування різних видів конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. Складність дослідження вимагала виконання таких завдань:

- здійснення критичного огляду наукових підходів категорії «конкуренція»;
- з'ясування ознак, видів і рис прояву конкуренції загалом та на ринках житлової нерухомості;
- визначення особливостей олігопольної й конкуруючої ринкових моделей на регіональних ринках житлової нерухомості;

– окреслення основних шляхів обмеження свавілля олігополістів (забудовників) на регіональних ринках житлової нерухомості через державне регулювання;

– огляд конкуруючого середовища та пропозиції житлових об'єктів нерухомості на Волині.

Виклад основного матеріалу та обґрунтування отриманих результатів дослідження. Конкуренція взагалі є особливою формою відносин між усіма суб'єктами ринкової економіки. Із латинської мови «конкуренція» тлумачиться як зіткнення, тому репрезентує своєрідну форму змагання суб'єктів ринкової економіки з метою мінімізації витрат та максимізації прибутків, сфери інвестування й напрямів міграції капіталів, підвищення якості продукції, запровадження новітніх технологій і є формою боротьби її учасників за виживання на ринку.

У процесі цієї боротьби створюється відповідне конкуруюче середовище, яке являє собою умови, у яких виробники товарів і послуг змагаються за споживачів, постачальників, партнерів та домінуюче становище на ринку.

Відомий шотландський учений, який по праву вважається родоначальником класичної політичної економії, А. Сміт під сутністю «конкуренція» розумів різноманітні спроби продавців установити контроль над ринком, де об'єктом зіткнення виступали ціни на товари. Отже, класик застосував виключно поведінковий підхід до розгляду конкуруючих засад ринкової системи. Згодом, починаючи з кінця ХІХ ст., за викликом часу й соціально-економічних змін, виник інший структурний підхід до конкуренції, який зайняв чільне місце. Представниками його були А. Курно, Дж. Робінсон, С. Чемберлін. Змістом такого підходу є розгляд конкуренції не як тотальної ворожнечі між фірмами, а як відмінності структури самого ринку та домінуючих на ньому чинників.

На початку ХХ ст. австрійський економіст Й. Шумпетер зумів розширити тлумачення поняття «конкуренція» ще одним підходом – функціональним, що визначається через еволюційну парадигму зіткнення старого з новим ринковим укладом [1].

Конкуренція характеризується такими ознаками:

- товар або послуга випускається (надається) великою кількістю незалежних підприємств;
- укладений капітал є несуттєвим, тому жодне підприємство не може вплинути на обсяги пропозиції товару;
- фірми-конкуренти випускають стандартизовану продукцію (це означає, що домінуючим чинником вибору для споживача залишається ціна);
- вільне входження в галузь та вихід із неї;
- відсутність впливу будь-якого підприємницького суб'єкта на процес ціноутворення.

Але на практиці конкуренція змінює свої форми та умови протікання. Ураховуючи зазначене вище, очевидно, що існують такі види (моделі) конкуренцій (див. табл. 1).

Таблиця 1

Види та характерні риси конкуренції

Характерна риса	Досконала (чиста конкуренція)	Недосконала конкуренція	
		монополістична	олігополія
Кількість фірм	Дуже багато	Небагато (десятки)	Обмежена кількість (кілька)
Розміри фірм	Дрібні	Середні	Великі та величезні
Тип продукції	Стандартизований	Диференційований	Стандартизований або диференційований
Вплив на ціноутворення	Відсутній	У незначних межах	Значний при олігопольній змові
Особливості входження в структуру	Дуже легкі, без наявних перешкод	Порівняно легкі	Вагомі перешкоди (неможливість уходження до галузі)
Нецінова конкуренція	Відсутня	Пануюча	Типова
Доступ до інформації	Відкрита інформація	Труднощі в отриманні інформації	Суттєво обмежена інформація
Домінування в структурі регіонального ринку нерухомості	Виключно на вторинному ринку нерухомості	Переважає на вторинному ринку нерухомості	Тільки на первинному ринку нерухомості

*Удосконалено авторами на основі джерела [економ. теорія].

Досліджуючи конкуруюче середовище на ринку житлової нерухомості, потрібно враховувати його структурні та регіональні особливості у зв'язку з трансформаційними зрушеннями в споживчих підходах до нерухомості. Слід розглядати їх через регіональний підхід, але, передусім, варто вказати на основну структурну відмінність регіональних ринків нерухомості, зокрема на його поділ на первинний і вторинний, із різними елементами конкуруючого середовища на кожному з них.

Регіональний ринок нерухомості є динамічною системою конкуруючих відносин між його суб'єктами при перерозподілі власності й створенні різноманітних об'єктів нерухомості з урахуванням суттєвих регіональних відмінностей ринку: ціни, регіональних дефініцій розвитку, попиту, пропозиції, стану фінансово-кредитного та іпотечного стимулювання, інвестування. У структурі регіонального ринку нерухомості, зважаючи на проведені операції оренди та купівлі-продажу, на сьогодні потрібно згрупувати такі об'єкти нерухомості: житлова нерухомість, нежитлова (комерційна) нерухомість, земельні ділянки несільськогосподарського використання. Серед об'єктів житлової нерухомості найбільше операцій здійснювалося з оцінки та купівлі-продажу квартир, будинків, котеджів і дач. У секторі комерційної нерухомості особливо привабливими для споживача є офіси, торговельні об'єкти, склади, об'єкти малого бізнесу. Для подальшого формування об'єктів житлової й нежитлової нерухомості використовуються землі несільськогосподарського призначення. Специфічним складником ринку нерухомості є ринок виробничих об'єктів, цілісних майнових комплексів як осередку різних видів підприємницької діяльності [2].

Потрібно відзначити на ринку нерухомості специфічність й індивідуальність споживчого попиту, що, зрештою, унеможливує забезпечення ринкової збалансованості та пропорційності між покупцями. Загалом, українські регіональні ринки характеризуються суттєвим переважанням пропозиції над попитом, незважаючи на його незадоволений і нееластичний характер. Щороку на ринку житлової нерухомості нашої країни продається 1140 тис. м² житла, із яких 850–900 тис. м² – вторинного ринку [9].

Розглядаючи ринок нерухомості, можемо стверджувати, що конкуруючі відносини перебувають у площині недобросовісного змагання (монополістичної конкуренції або олігополії). Підтвердженням цього служитиме аналіз указаних структур. В умовах монополістичної конкуренції, яка продукує диференційований продукт із певними відмінностями від аналогічного конкуруючого товару, що пропонується споживачам, основною ознакою якої є диференціація, що проявляється в уявній і явній формах. Явна форма диференціації включає відмінність у якісних параметрах товару: площа квартири (будівлі); внутрішні роботи, місцезнаходження об'єкта, тощо. Уявна диференціація водночас пов'язана з пришвидшенням способів реалізації об'єктів нерухомості: іпотечне та кредитне забезпечення, ціна об'єктів нерухомості, реклама, тощо. Цей вид конкуренції переважно притаманний посередницьким суб'єктам у процесі оренди об'єктів нерухомості.

В умовах олігополістичної конкуренції, де концентруються значні матеріальні та фінансові ресурси, кількість виробників (продавців) об'єктів нерухомості є невеликою, оскільки існують суттєві обмеження входу в цю галузь і сильна монополізація цього ринку. Особлива характерна риса олігополістичного ринку нерухомості майна – залежність поведінки кожної фірми від реакції на ринкові зміни та поведінки конкурента-олігополіста.

На конкурентне середовище між суб'єктами на регіональних ринках нерухомості впливають об'єктивні й суб'єктивні мікро- та макрочинники. До мікрочинників потрібно віднести доходи покупців, місцезнаходження об'єктів нерухомості, наявність житлового фонду в регіоні. До макрочинників належать сукупний попит і пропозиція об'єктів нерухомості, макроекономічні дисбаланси (інфляція, безробіття, криза), політичні ризики, стан фінансово-кредитного забезпечення на ринку нерухомості.

Розглядаючи конкуренцію на регіональних ринках житлової нерухомості, потрібно врахувати структурний підхід до конкурентних відносин. Ця концепція запропонована Ф. Еджоуртом, А. Курно, Дж. Робінсон. Вона відстоювала структурний підхід до змагання між суб'єктами на регіональних ринках нерухомості, виходячи зі структури самого ринку та кон'юктури на ньому протягом конкретного періоду. Одна з головних структурних ознак ринку – його диференціація на первинний та вторинний ринки з різними конкуруючими суб'єктами на кожному з них. Більше того, можна стверджувати, що для різних сегментів житлової нерухомості притаманні різні типи ринкових структур – від досконалої конкуренції до олігополії та монополонії.

Вторинний ринок житлової нерухомості значно більший і об'ємніший за кількістю проведених операцій із купівлі-продажу. Частка вторинного ринку житлової нерухомості перевищує 65 % усієї пропозиції житла в Україні [3].

Пропозиція вторинного житлового ринку складається з наявного житлового фонду, суб'єктами-продавцями якого є переважно фізичні особи. За типом «ринкової моделі» вторинний ринок нерухомості нагадує монополістичну конкуренцію.

Щодо первинного ринку житлової нерухомості, то він є частиною будівельного ринку. Серед суб'єктів на ньому виділяють продавців (інвестора, заказчика, підрядчика), які часто об'єднані девелоперською, ріелтерською й інвестиційною діяльністю, покупцями житлової нерухомості можуть виступати як фізичні, так і юридичні особи.

Первинний ринок, по суті, є олігополістичним, оскільки дві-три будівельні фірми регіону формують динаміку та структуру пропозиції житлових об'єктів нерухомості. При цьому характерне домінування інтегрованих девелоперських компаній і нецінової форми конкуренції [4].

Зазвичай, олігополісти-будівельники прагнуть дійти згоди з питання уніфікації цін, розподілу частки ринку, збутової політики, у результаті чого відбувається їх панування над регіональним ринком нерухомості. Отже, виникає нагальна потреба для впровадження механізму державного регулювання з метою зменшення монопольного впливу вказаних структур. Одним з інструментів механізму антимонопольної політики є аналіз ринкової структури та вхідних перешкод на регіональні ринки нерухомості конкуруючих суб'єктів. Ринкова структура відображає ступінь концентрації продавців на ринку, домінування деяких фірм, частку їх домінування, коефіцієнти й індекси концентрації, показник монопольної влади, коефіцієнт Джині, індекс Лінда, індекс Херфіндаля-Гіршмана [12]. Якщо повернутися до перешкод для ефективного функціонування первинного ринку нерухомості, то їх можна об'єднати в три групи:

- організаційно-економічні перешкоди (висока капіталоємність будівельної продукції, наявність значних інвестиційних ризиків, важкість каналів доступу з виконання робіт);
- технологічні перешкоди (обмеження технологічних норм і схем територіального й регіонального планувань, обмеження підключення елементів структурного забезпечення та функціонування);
- адміністративні перешкоди (складність процедури відводу ділянки під забудову, узгодження проекту й отримання дозвільної документації).

Перераховані вище перешкоди є значними бар'єрами доступу до цього ринку значної кількості конкурентів, що відображається утрудненням його регулювання. По-перше, вони вимагають значного капіталовкладення та супроводжуються суттєвими витратами як на початковому етапі будівництва, так і на етапі введення в експлуатацію. По-друге, наявність високих інвестиційних ризиків та недобросовісної конкуренції. Для великих будівельних організацій, які займають стійкі позиції на ринку, маючи суттєвий оборот і формуючи пропозицію житла не лише на місцевому рівні, а й виходять на регіональні та національні ринки, є можливість диверсифікувати ризики. Якщо брати до уваги конкуруючий потенціал регіонального ринку нерухомості Волинської області, то потрібно відзначити, що він є значним. У першій половині 2016 р. підприємствами області виконано будівельних робіт на суму 777,8 млн грн. Водночас серед них частка ринку нового будівництва, реконструкція та технічне переснащення становили 77,0 % від загального обсягу виконаних будівельних робіт, капітальний і поточний ремонт – 18,8 та 4,2 % [3].

Таблиця 2

Будівельні підприємства, які формують пропозицію та реконструкцію житла в межах Волинської області

Будівельне підприємство	Середня ціна за м ² , грн
ТОВ «Житлобуд-2»	13 000
БК «Інвестор»	11 000
ПАТ «Луцький домобудівельний комбінат»	8900
ПАТ «Луцьксантехмонтаж»	12 000
ТОВ «Луцьктехнобуд»	10 500
КП «Маневагробуд»	12 900
ПП «ПМК-19»	14 000
Група «Ранг»	10 000
ТОВ «Яровиця-буд»	11 000
Група «Техносервіс»	10 800

* Згруповано авторами за даними [Нерухомість від забудовників].

На Волині функціонує близько 15 забудовників, які формують пропозицію житла не лише в межах області, а й поза нею. Для проведення дослідження варто здійснити аналіз насамперед тих підприємств, які забезпечують житлом і будівельними роботами Волинську область. Більшість забудов припадає на м. Луцьк, Луцький, Іваничівський райони, м. Ковель, Нововолинськ [8].

Серед забудовників Волинської області до найбільш лідируючих щодо охоплення розміру частки ринку є такі фірми, як «NK Grofup», «Global», «Royal House», група «Українські будівельні системи».

У конкурентній війні, як бачимо з табл. 2, підприємці-збудовники використовують різну цінову стратегію. Їхні ціни значно відрізняються між собою, оскільки, завдяки ефекту масштабу, великі забудовники ПАТ «Луцький домобудівельний комбінат», БК «Інвестор», ТОВ «Яровиця-буд» можуть більше вплинути на ціну через концентрацію коштів, що дає можливість стверджувати існування на ринку двох категорій забудовників: великих, які займаються будівництвом житлових масивів, багатоповерхівок (будівлі, попит на які є більш еластичним), малі (в основному орієнтовані на будівництво котеджів та офісних приміщень, попит на які є менш еластичним, запізнілим).

Висновки й перспективи подальшого дослідження. Зрештою, потрібно стверджувати, що на регіональних ринках житлової нерухомості існує дві ринкові структури недобросовісної конкуренції – олігополії та монополістичної конкуренції. Тому правове регулювання й обмеження монополізації ринку – необхідні інструменти забезпечення ефективного конкурентного середовища на цьому ринку.

Правове регулювання задовольняє потреби населення за допомогою захисту прав споживачів через свободу вибору та програми соціальної підтримки, сприяння підприємству завдяки свободі дій і прозорому конкурентоспроможному середовищу товаровиробників.

Особливим документом є стаття 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», згідно з якою реалізуються антикорупційні дії з метою зменшення монопольного зловживання.

Джерела та література

1. Азаев Г. Л. Конкурентное преимущество фирмы / Г. Л. Азаев, А. П. Челенков. – Москва : ОАО «Типография “Новости”», 2000. – 253 с.
2. Асаул А. М. Економіка нерухомості : підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – Київ : Лібра, 2004. – 304 с.
3. Перший портал новин від забудовників «Нерухомість від забудовників» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zabudovnyk.com/uk/developers/region/volynska>.
4. Овсянникова Т. Ю. Конкурентная среда на рынке жилой недвижимости: особенности и закономерности / Т. Ю. Овсянникова, И. В. Югова / Экономика недвижимости. Вестник Томского государственного университета. – 2012. – № 1 (1). – С. 187–193.
5. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні / К. В. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 230 с.
6. Павлов К. В. Нормативно-правові основи конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов // Науковий вісник Херсонського державного університету. – Серія «Економічні науки». – Вип. 23. – Ч. 2. – 2017. – С. 148–150.
7. Павлов К. В. Вплив конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2016. – № 4 (8). – С. 89–93.
8. Полінкевич О. М. Потенціал розвитку будівельних підприємств Волинської області / О. М. Полінкевич // Науковий журнал ЛНТУ «Економічний форум». – 2017. – №1. – С. 151–154.
9. Статистичні дані головного управління статистики у Волинській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://Lutsk.ukrstat.gov.ua>.
10. Стрішенець О. М. Економічна теорія : [навч. посіб. для студентів вищ. навч. закл.] / О. М. Стрішенець, Л. В. Єлісєєва, В. І. Ліщук. – Луцьк : СЛУ ім. Лесі Українки, 2014. – 240 с.
11. Стрішенець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О. М. Стрішенець, К. В. Павлов // Науковий вісник Ужгородського університету. – Серія «Економіка» : зб. наук. праць. – Вип. 1 (47). – Т. 2. – Ужгород, 2016. – С. 35–38.
12. Тарасевич В. М. Ценовая политика предприятия / В. М. Тарасевич. – 2-е изд. – Санкт-Петербург : Питер, 2003. – 288 с.

References

1. Azaev, G. L. (2000). Konkurentnoe preimchestvo firmy [Competitive advantage of the firm]. M. : ОАО «Типография “Новости”» – «Printing house “News”» [in Ukrainian].

2. Asaul, A. M. (2004). *Ekonomika neruchomosti : pidruchnyk* [Real Estate Economics: Textbook]. K. : Libra [in Ukrainian].
3. Perchuj portal novyn vid zabudovnykiv [Elektronij resurs]. Rezhym dostupu: <http://zabudovnyk.com/uk/devlopers/region/volynska>. [The first portal is new for forgetting «Neruhomist vid zabudovnikiv» [electronic resource] [in Ukrainian].
4. Ovsyannikova, T. YU. (2012). Konkurentnaya sreda na rynke zhyloj nedvizhmosti : osobennosti i zakonmernosti [Competitive environment in the residential real estate market: features and patterns]. *Ekonomika nedvizhmosti. Vesnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta – Economy of real estate. Vesnik Tomsk State University*, 1–1, 187–193 [in Russia].
5. Pavlov, K. V. (2013). *Regulyuvannya investytsijno-zhytlovykh vidnosyn v Ukraini* [Regulation of investment and housing relations in Ukraine]. Rivne : NUVGP [in Ukrainian].
6. Pavlov, K. V. (2017). Normatyvno-pravovi osnovy konkurentnykh vidnosyn na regional'nykh rynkakh neruchomosti [Regulatory and legal foundations of competitive relations in the regional real estate markets]. *Naucovy Visnyk Cherson'skogo derzhavnogo universytetu. Seriya «Ekonomichni nauky» – Scientific Herald of Kherson State University. Series «Economics»*, 23, 148–150 [in Ukrainian].
7. Pavlov, K. V. (2016). Vplyv konkurentnykh vidnosyn na regional'nykh rynkakh neruchomosti [Influence of competitive relations on the regional real estate markets]. *Ekonomichnyj chasopys SNU im. Lesi Ukraincy – Economic Journal of the Lesia Ukrainka Eastern European National University*. 4, 89–93 [in Ukrainian].
8. Polinkevych, O. M. (2017). Potencial rozvytku budivel'nykh pidpryyemstv Volyns'koi oblasti [Potential of development of construction enterprises of Volyn region]. *Naucovy zhurnal LNTU. «Ekonomichnyj forum» – Scientific journal of LNTU. «Economic Forum»*, 1, 151–154 [in Ukrainian].
9. Statystychni dani golovnoho upravlinnya statystyky u Volyns'koi oblasti [Elektronij resurs]. Rezhym dostupu: <http://Lutsk.ukrstat.gov.ua>. [Statistical data of the Main Department of Statistics in the Volyn region] [in Ukrainian].
10. Strichenec', O. M., Ielisieieva, L. V., Lishchuk, V. I. (2014). *Economichna teoriya : navch. posibnyy dlya vuziv* [Economic theory textbook for university students]. Luc'k : SNU im. Lesi Ukraincy [in Ukrainian].
11. Strichenec', O. M., Pavlov, K. V. (2016) Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na regional'nykh rynkakh neruchomosti [Features of competitive relations in the regional real estate markets]. *Naucovy Visnyk Uzhgorods'kogo universytetu. Seriya «Ekonomika» – Scientific herald of Uzhgorod University. The series «Economics»*. Collection of scientific works. Series «Economics», 1, 35–38 [in Ukrainian].
12. Tarasevych, V. M. (2003). *Cenovaya politika predpreyatiya* [Price policy of the enterprise]. SPb. : Piter [in Russia].

Елена Стришенец, Константин Павлов. Теоретические аспекты конкуренции на региональных рынках жилой недвижимости. В статье раскрываются основные подходы ученых к категории «конкуренция», определяются характерные черты и виды конкурирующих моделей в условиях рыночной экономики, исследуется конкурирующая среда на рынке жилой недвижимости с учетом региональных и структурных особенностей, отмечаются микро- и макрофакторы и определяются препятствия на пути эффективного функционирования первичного рынка недвижимости, выясняется, что для первичного рынка жилой недвижимости характерной моделью являются олигополии, а для вторичного – модель монополистической конкуренции, анализируется наличие предложения первичной недвижимости Волынской области, предлагаются направления повышения конкурентоспособности предложения объектов жилой недвижимости.

Ключевые слова: конкуренция, монополистическая конкуренция, олигополия, монополия, региональный рынок жилой недвижимости, эластичный спрос, неэластичный спрос, предложение.

Olena Strishenez, Kostiantyn Pavlov. Theoretical Aspects in the Regional Real Estate Markets. The article reveals the main approaches to the category of «competition», defines the features and types of competing models in a market economy, investigates a competing environment in the residential real estate market taking into account regional and structural features, identifies micro and macro factors and identifies barriers to the effective functioning of the primary The real estate market revealed that for the primary market of residential real estate is a typical model of oligopoly, and for the secondary market – a model of monopolistic on urentsiyi, analyzed the presence offers primary real estate Volyn region, proposals for directions to increase competitiveness Offers Object of residential property.

Key words: competition, monopolistic competition, oligopoly, monopoly, regional market of residential real estate, elastic demand, inelastic demand.

Стаття надійшла до редакції 11.09.2017 р.