

СУЧАСНИЙ СТАН КОНКУРЕНЦІЇ НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ М. КИЄВА

© 2016 МІНЯЙЛО О. І., БУР'ЯН А. М.

УДК 339.137:332.72(477-25)

Міняйло О. І., Бур'ян А. М. Сучасний стан конкуренції на первинному ринку нерухомості м. Києва

Метою статті є дослідження стану конкуренції та конкурентного середовища на первинному ринку нерухомості м. Києва. Розглянуто підходи та показники, що дозволяють проаналізувати ступінь концентрації ринку. Особливу увагу приділено особливостям формування кон'юнктури ринку нерухомості. Наведено умови функціонування ринку нерухомості в системі економічних відносин. Установлено, що формування та розвиток первинного ринку нерухомості є процесом регулювання потреб суспільства, що, в свою чергу, змушує учасників ринку постійно впроваджувати найбільш ефективні способи виробництва, пропонувати нові концепції, здійснювати роботу у нових сегментах економіки. Розраховано та проаналізовано частку забудовників на первинному ринку нерухомості м. Києва, значення ентропії ринкових часток, коефіцієнти ринкової концентрації, а також індекс Джинні, що дозволяє зробити висновок про помірну концентрацію на первинному ринку нерухомості м. Києва з неможливою одноособною монополізацією.

Ключові слова: первинний ринок нерухомості, кон'юнктура ринку, конкуренція, рівень концентрації.

Рис.: 1. **Табл.:** 2. **Формул.:** 5. **Бібл.:** 11.

Міняйло Олександр Іванович – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економічної теорії та конкурентної політики, Київський національний торговельно-економічний університет (вул. Кіото, 19, Київ, 02156, Україна)

E-mail: ekonteor@yandex.ru

Бур'ян Анна Михайлівна – магістрант, факультет економіки менеджменту і психології, Київський національний торговельно-економічний університет (вул. Кіото, 19, Київ, 02156, Україна)

E-mail: anna.buryan@ukr.net

УДК 339.137:332.72(477-25)

Міняйло А. И., Бурьян А. М. Современное состояние конкуренции на первичном рынке недвижимости г. Киева

Целью статьи является исследование состояния конкуренции и конкурентной среды на первичном рынке недвижимости г. Киева. Рассмотрены подходы и показатели, позволяющие проанализировать степень концентрации рынка. Особое внимание уделено особенностям формирования рынка недвижимости. Приведены условия функционирования рынка недвижимости в системе экономических отношений. Установлено, что формирование и развитие первичного рынка недвижимости является процессом регулирования потребностей общества, что, в свою очередь, заставляет участников рынка постоянно внедрять наиболее эффективные способы производства, предлагать новые концепции, осуществлять работу в новых сегментах экономики. Рассчитана и проанализирована доля застройщиков на первичном рынке недвижимости Киева, значение энтропии рыночных частиц, коэффициенты рыночной концентрации, а также индекс Джинни, что позволяет сделать вывод об умеренной концентрации на рынке первичной недвижимости г. Киева с невозможной единоличной монополизацией.

Ключевые слова: первичный рынок недвижимости, конъюнктура рынка, конкуренция, уровень концентрации.

Рис.: 1. **Табл.:** 2. **Формул.:** 5. **Библ.:** 11.

Міняйло Олександр Іванович – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономической теории и конкурентной политики, Киевский национальный торгово-экономический университет (ул. Киото, 19, Киев, 02156, Украина)

E-mail: ekonteor@yandex.ru

Бурьян Анна Михайловна – магистрант, факультет экономики менеджмента и психологии, Киевский национальный торгово-экономический университет (ул. Киото, 19, Киев, 02156, Украина)

E-mail: anna.buryan@ukr.net

UDC 339.137:332.72(477-25)

Minaiilo O. I., Burian A. M. The Current Status of Competition in the Primary Real Estate Market of the City of Kyiv

The article is aimed at studying the status of competition and the competition environment in the primary real estate market of the city of Kyiv. Approaches and indicators for analyzing the degree of market concentration have been considered. Particular attention has been paid to the characteristics of establishment of the real estate market. Conditions for functioning of the real estate market within the system of economic relations have been provided. It has been determined that establishment and development of the primary real estate market is a process of regulating the needs of society, which in turn causes market participants consistently implement the most efficient production methods, offer new concepts, perform work in the new segments of economy. The percentage of developers in the primary real estate market of Kyiv, the entropy value for the market particles, the market concentration ratios, as well as the index of Jeannie have been calculated and analyzed, allowing to draw a conclusion about a moderate concentration in the primary real estate market of city of Kyiv with impossible sole monopolization.

Keywords: primary market of real estate, market conjuncture, level of concentration.

Fig.: 1. **Tabl.:** 2. **Formulae:** 5. **Bibl.:** 11.

Minaiilo Oleksandr I. – PhD (Economics), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Economic Theory and Competition Policy, Kyiv National University of Trade and Economics (19 Kioto Str., Kyiv, 02156, Ukraine)

E-mail: ekonteor@yandex.ru

Burian Anna M. – Graduate Student, Faculty of Economics Management and Psychology, Kyiv National University of Trade and Economics (19 Kioto Str., Kyiv, 02156, Ukraine)

E-mail: anna.buryan@ukr.net

Постійний розвиток ринку житлової нерухомості веде до покращення основних макроекономічних показників, що мають значний вплив на соціально-економічний стан в країні в цілому. Позитивними зрушеннями національної економіки внаслідок функціонування ринку житлової нерухомості є приріст інвестицій, скорочення інфляційних процесів, зростання рівня ділової активності населення, збільшення загального рівня доходів тощо. Населення країни для

покращення своїх житлових умов, незалежно від свого матеріального достатку та соціального статусу, намагається зробити це у будь-який спосіб, спрямовуючи свій потенціал на збільшення рівня доходу та на пошук альтернативних джерел зайнятості. У процесі розвитку ринку нерухомості виникають передумови, що позитивно впливають на фінансове оздоровлення економіки.

Особливою формою ринкових відносин у нинішній час є ринок нерухомості. Його розвиток став одним

із магістральних напрямів формування в Україні економічної системи, що базується на перевазі приватної власності та ринкових механізмів саморегулювання, функціонування та розвитку економіки [10, с. 11–13].

Ринок нерухомості необхідно розглядати як цілісну систему, що представляє сукупність взаємопов'язаних та взаємодіючих між собою елементів (продавці-покупці), котрі діють на основі цінового механізму, беручи до уваги правовий режим привласнення, соціальне значення, властивості та родові ознаки нерухомості. Ринок нерухомості підпорядковується закономірностям функціонування фінансового та товарного ринків. Родові ознаки нерухомості, тобто ті, що притаманні їй незалежно від стану ринку, визначаються як непереміщеність, зв'язок із землею, натурально-речова форма існування, особливий характер споживання, багатократне або безкінечне використання, поступове перенесення вартості в операційному процесі тощо (рис. 1).

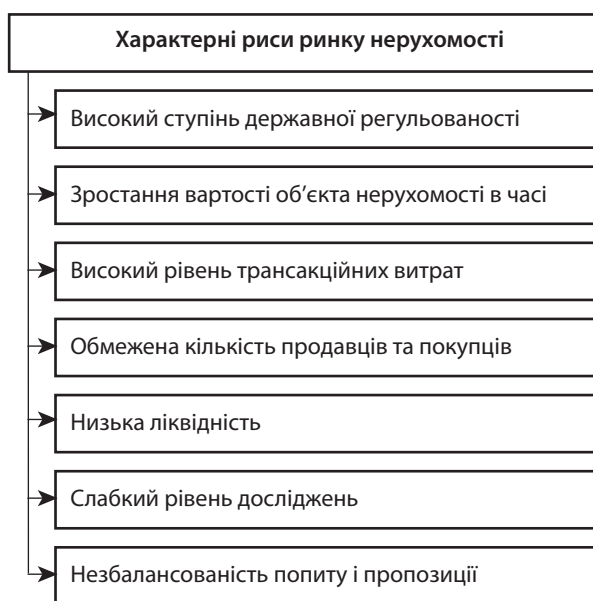


Рис. 1. Особливості ринку нерухомості

Джерело: складено авторами.

У країнах із розвинутою ринковою структурою, здійснюючи операції з купівлі-продажу об'єктів нерухомості, ринок нерухомості створює середовище для розвитку інших видів економічної діяльності. Тому в цьому контексті можна стверджувати, що ринок нерухомості належить до одного з ключових ринків національної економіки.

У процесі формування ринок нерухомості, як складова загального ринку, відображає усі проблеми економіки та соціальної сфери, характеризується нерівномірним розвитком окремих сегментів та ринкових ніш, фактичною відсутністю державних інвестицій, наявністю значного тіньового та чорного секторів, низьким рівнем інформатизації тощо [4, с. 35–36].

Формування та розвиток досліджуваного ринку є процесом регулювання потреб суспільства у нерухомості. Конкуренція на ринку нерухомості, з одного боку, є найважливішою умовою його існування та розвитку, оскільки саме вона змушує учасників ринку постійно впроваджувати найбільш ефективні способи виробни-

цтва, пропонувати нові концепції та цінові пропозиції, здійснювати роботу в нових сегментах. З іншого боку, форми прояву та зміст конкуренції, передусім, обумовлені станом ринку, його тенденціями та цивілізованістю [7, с. 147–149].

Загальна мета ринкових досліджень полягає у визначенні умов, при яких забезпечується найбільш повне задоволення попиту населення в товарах даного виду і створюються передумови для ефективного збуту виробленої продукції. Відповідно до цього першочерговим завданням вивчення ринку є аналіз поточного співвідношення попиту та пропозиції, тобто кон'юнктури ринку. Кон'юнктура ринку – це сукупність умов, при яких в даний момент протікає діяльність на ринку, характеризується певним співвідношенням попиту і пропозиції на товари даного виду, а також рівнем і співвідношенням цін [5, с. 137].

Кон'юнктура ринку нерухомості являє собою форму прояву на інвестиційному ринку в цілому чи на окремих його сегментах системи факторів (умов), що визначають співвідношення попиту, пропозиції, цін і рівня конкуренції [9]. Для проведення оцінки рівня конкуренції було обрано первинний ринок нерухомості м. Києва.

За величиною частки ринку, належної певній фірмі, можемо аналізувати ступінь концентрації ринку. Однак економічна теорія надає цілий ряд більш досконалих вимірників рівня концентрації, до яких належать:

- ✦ коефіцієнт ринкової концентрації;
- ✦ індекс Херфіндала – Хіршмана;
- ✦ дисперсія ринкових часток;
- ✦ ентропія ринкових часток;
- ✦ індекс Джинні [5, с. 99–100, 108–109].

Для подальшого проведення аналізу ринку нерухомості було розраховано частку кожного забудовника та наведено відповідні значення в табл. 1.

На основі опрацювання статистичного масиву було розраховано значення ентропії ринкових часток та отримано значення 3,479409, яке свідчить про достатньо високий ступінь конкурентності первинного ринку нерухомості в м. Києві.

Для аналізу стану конкурентного середовища розрахуємо коефіцієнт ринкової концентрації (CR_n). Він є сумою певної кількості найбільших часток продажу економічними суб'єктами певного товарного ринку. Коефіцієнт ринкової концентрації – широкоживаний показник для оцінювання структури ринку в багатьох країнах світу. Втім, він не дає інформацію про розмір фірм, що залишилися за межею «*n*», а також не показує, як розподілилися частки між найбільшими фірмами ринку. Однак цей показник повною мірою розмежує олігополію від чистої та монополістичної конкуренції галузі. Він визначається як частка (відсоток) від загального продажу галузі, що припадає на декілька великих підприємств (фірм), які ранжовані відповідно до частки ринку [6, с. 105, 107, 111]. Даний показник розраховується за такою формулою:

$$CR_n = \sum Y_i, i = 1, \dots, \quad (1)$$

де n – кількість найбільших фірм на ринку, для яких розраховується показник.

Розрахунок ентропії ринкових часток для первинного ринку нерухомості м. Києва

| № з/п | Забудовник | Кількість актуальних об'єктів | Частка ринку, % | Частка ринку (S_i) | $1 / S_i$ | $\ln(1 / S_i)$ | $S_i \cdot \ln(1 / S_i)$ |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------|------------------------|-----------|----------------|--------------------------|
| 1 | Укрбуд | 24 | 10,7623 | 0,10762 | 9,29167 | 2,22912 | 0,239905 |
| 2 | Київміськбуд | 23 | 10,3139 | 0,10314 | 9,69565 | 2,27168 | 0,234299 |
| 3 | Інтергал-Буд | 21 | 9,41704 | 0,09417 | 10,6191 | 2,36265 | 0,222492 |
| 4 | PIEL | 18 | 8,07175 | 0,08072 | 12,3889 | 2,5168 | 0,20315 |
| 5 | Geos | 7 | 3,13901 | 0,03139 | 31,8571 | 3,46126 | 0,108649 |
| 6 | Stolitsa Group | 6 | 2,69058 | 0,02691 | 37,1667 | 3,61541 | 0,097276 |
| 7 | TMM | 6 | 2,69058 | 0,02691 | 37,1667 | 3,61541 | 0,097276 |
| 8 | ДБК-4 | 6 | 2,69058 | 0,02691 | 37,1667 | 3,61541 | 0,097276 |
| 9 | ПромІнвест | 5 | 2,24215 | 0,02242 | 44,6 | 3,79773 | 0,085151 |
| 10 | Житлобуд | 5 | 2,24215 | 0,02242 | 44,6 | 3,79773 | 0,085151 |
| n... | - | - | - | - | - | - | - |
| 50 | Столиця | 1 | 0,44843 | 0,00448 | 223 | 5,40717 | 0,024247 |
| 51 | НБК | 1 | 0,44843 | 0,00448 | 223 | 5,40717 | 0,024247 |
| 52 | Березняки-житлобуд | 1 | 0,44843 | 0,00448 | 223 | 5,40717 | 0,024247 |
| Ентропія ринкових часток: | | | | | | | 3,479409 |

Джерело: розраховано та систематизовано авторами за даними [11].

Економічний сенс вказаних порогових значень полягає в тому, що у випадку $CR_1 > 35\%$ високою є ймовірність одноосібного домінування суб'єкта господарювання на ринку; $CR_3 > 50\%$ і $CR_5 > 70\%$ – формують передумови колективної монополізації ринку. Цей коефіцієнт розраховуємо для одного, трьох та п'яти суб'єктів господарювання з найбільшими частками ринку:

$$\begin{aligned} CR_1 &= 10,7623318; \\ CR_3 &= 10,7623318 + 10,3139 + 9,41704 = 30,4932735; \\ CR_5 &= 10,7623318 + 10,3139 + 9,41704 + 8,071749 + \\ &+ 3,139013 = 41,7040359. \end{aligned}$$

За результатами розрахунку можна зробити висновки, що одноосібна та колективна монополізація первинного ринку нерухомості є неможливою, оскільки не перевищує порогові показники значення коефіцієнта ($CR_1 < 35\%$, $CR_3 < 50\%$, $CR_5 < 70\%$) [1, с. 124]. Така тенденція позитивно позначається на розвитку конкуренції на досліджуваному ринку.

Однак з 1982 р. у США офіційно було введено для оцінки характеристики структури ринку новий показник – індекс Херфіндаля – Хіршмана (ННІ), який обчислюється як сума квадратів часток реалізації товарів [5]. Індекс Херфіндаля – Хіршмана є найбільш узагальнюючим показником стану ринку, який враховує як кількість підприємств, так і нестабільність їх становища на ринку та розраховується за такою формулою:

$$ННІ = \sum_{i=1}^n S_i^2, \quad (2)$$

де S_i – частка i -тої фірми в ринкових продажах;
 n – кількість усіх компаній.

Індекс набуває значення від 0 (в ідеальному випадку досконалої конкуренції, коли на ринку нескінченно багато продавців, кожний з яких контролює мізерну частку ринку) до 1 (коли на ринку діє тільки одна фірма, котра забезпечує 100% випуску) [1, с. 123]. Згідно з американською Директивою з питань горизонтальних злиттів (доповненою та оновленою 19 серпня 2010 р.), якщо індекс Херфіндаля – Хіршмана є меншим за 0,15, тоді ринок вважається низькоконцентрованим, а будь-яка концентрація на ньому є допустимою і навіть не потребує нотифікації. Якщо індекс перебуває в межах від 0,15 до 0,25, тоді ринок вважається помірно концентрованим. А якщо даний індекс перевищує межу в 0,25 – ринок вважається висококонцентрованим.

Розрахуємо рівень ринкової концентрації за індексом Херфіндаля – Хіршмана для первинного ринку нерухомості м. Києва:

$$\begin{aligned} ННІ &= 0,1076232 + 0,1031302 + 0,094172 + n... + \\ &+ 0,0044842 = 0,048040379. \end{aligned}$$

Значення індексу Херфіндаля – Хіршмана є меншим за 0,15, тому даний ринок є низько концентрованим, що свідчить про відсутність монополізації ринку та будь-яка концентрація (злиття) на ньому є допустимою та не потребує нотифікації.

Для визначення рівня інтенсивності конкуренції на ринку використаємо показник дисперсії ринкових часток, таким чином визначивши ступінь відхилення ринкової частки кожного забудовника від середньої ринкової частки. Дисперсію ринкових часток розраховуємо за такою формулою:

$$\sigma^2 = 1/n \cdot \sum (S_i - 1/n)^2, \quad (3)$$

де S_i – частка i -тої фірми в ринкових продажах;
 n – загальна кількість фірм на ринку.

Чим менший показник дисперсії ринкових часток (σ^2), тим більш однорідним є розміри підприємств (фірм) і частки суб'єктів господарювання на ринку, тим нижчим є рівень концентрації. І навпаки – чим більша величина дисперсії, тим більш нерівномірним є ринок, тим слабша конкуренція і сильніша влада на ньому великих фірм [3, с. 205–206]. Згідно з розрахунками (див. табл. 1) значення дисперсії для обраного ринку складає: $\sigma^2 = 0,000554$.

За результатами дослідження на цьому етапі можемо зробити висновок, що первинний ринок нерухомості м. Києва є низькодисперсним. Така ситуація свідчить про передумови на ньому жорсткої конкурентної боротьби та відсутність домінування великих фірм.

Для дослідження ступеня конкурентності ринкової структури розрахуємо ще один коефіцієнт нерівномірності розподілу ринкових часток – ентропія ринкових часток, що може застосовуватися для дослідження ступеня конкурентності ринкової структури. Індекс ентропії показує середнє значення логарифма величини, зворотній ринковій частці, зважене по ринкових частках фірм:

$$E = \sum_{i=1}^n S_i \ln \left(\frac{1}{S_i} \right). \quad (4)$$

Коефіцієнт ентропії є показником, зворотним концентрації: чим вище його значення, тим нижча концентрація продавців на ринку, тим, відповідно, нижча їх можливість впливати на ринкову ціну [2]. Варто відзначити, що коли значення індексу ентропії коливається в межах від 0 до 0,5, – ринок є монополізованим або сприятливим для одноосібної монополізації. Будь-яка концентрація на такому ринку підлягає забороні. Якщо ж результативне значення індексу ентропії належить проміжку від 0,5 до 2, – йдеться про олігопольний ринок, одноосібна монополізація якого є малоімовірною. Рішення щодо концентрації на такому ринку слід обґрунтовувати потенціалом колективної монополізації. І зрештою, якщо значення індексу ентропії вище за 2, це свідчить про достатньо високий ступінь конкурентності ринку та відсутність підстав для заборони концентрації на ньому.

На наступному етапі дослідження розглянемо рівномірність розподілу ринкових часток за допомогою індексу Джинні, який являє собою статистичний показник, що ґрунтується на кривій Лоренца, алгебраїчно виражаючи ступінь нерівномірності розподілу ринкових часток [1, с. 167]. Він є кількісною інтерпретацією кривої Лоренца:

$$G = 1/n \cdot i - 1A_i - iA_i, \quad i = 1, \dots, n, \quad (5)$$

де A_i – кумулятивне значення часток найбільших підприємств ринку;

n – загальна кількість підприємств, що реалізують певну продукцію.

Крива показує, яка частка загального обсягу випуску припадає на частку певної кількості підприємств,

котрі залежно від своїх розмірів розподілені за різними групами. До недоліків показника Лоренца слід віднести незрівнянність і залежність від випадкового масштабу [2]. Індекс Джинні набуває значення в інтервалі від 0 до 1. Чим вищий індекс Джинні, тим вища нерівномірність розподілу ринкових часток між продавцями і, отже, за інших рівних умов вища ймовірність концентрації на ринку (табл. 2).

Результати проведених розрахунків індексу Джинні (0,489) свідчать про помірну концентрацію на первинному ринку нерухомості м. Києва, де неможливою є одноосібна монополізація, тоді як існує загроза колективного домінування. Така тенденція може свідчити про наявність змов між забудовниками, що супроводжуватиметься антиконкурентними узгодженими діями. У цьому випадку Антимонопольний комітет України повинен здійснювати моніторинг такого ринку з метою недопущення антиконкурентних узгоджених дій з боку виробників [8, с. 32–34].

Через те, що на вітчизняному ринку нерухомості існує брак інформації щодо функціонування цього ринку, виникає складність в отриманні показників, які необхідні для розрахунку вищенаведеними методиками. Така тенденція спотворює інформацію про реальний стан ринку та не дає можливості об'єктивно оцінити рівень його монополізації.

ВИСНОВКИ

Майже всі індекси, про які йшлося вище, у розвинутих країнах світу розраховуються та публікуються на постійній основі. Нагляд за процесами концентрації в більшості країн органи державної статистики здійснюють за допомогою розрахунку даних показників. Це дає можливість оперативного контролю за співвідношенням сил конкурентів та визначення ймовірності монополізації ринку. Проаналізувавши за вищенаведеними показниками стан конкуренції на первинному ринку нерухомості м. Києва, можна дійти висновку, що ринок не є монополізованим і на ньому існує достатня кількість учасників, що, своєю чергою, забезпечує належний стан конкуренції та високий ступінь конкурентної боротьби між ними. ■

ЛІТЕРАТУРА

- Герасименко А. Г.** Ринкова влада: джерела, масштаби, наслідки : монографія / А. Г. Герасименко. – К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2014. – 600 с.
- Даниліна С. О.** Система показників концентрації економіки / С. О. Даниліна // Вісник соціально-економічних досліджень : зб. наук. пр. / Ред. М. І. Зверяков; Одеський держ. екон. ун-т. – Одеса, 2010. – Вип. 39. – С. 224–230.
- Дяченко Т. А.** Теоретико-методичні засади оцінки конкурентного середовища та конкурентної позиції підприємства на ринку [Електронний ресурс] / Т. А. Дяченко // Маркетинг і менеджмент інновацій. – 2012. – № 4. – С. 203–208. – Режим доступу : http://mmi.fem.sumdu.edu.ua/sites/default/files/mmi2012_4_203_208.pdf
- Кіреєв С.** Стан конкурентного середовища в економіці України / С. Кіреєв, Т. Куць // Конкуренція. Вісник Антимонопольного комітету України. – 2013. – № 1 (48). – С. 35–39.

Розрахунок індексу Джинні для первинного ринку нерухомості м. Києва

| № з/п | Забудовник | Кількість актуальних об'єктів | Частка ринку, % | Частка ринку, S_i | S_n | F_n | $F_{n-1} \cdot S_n$ | $F_n \cdot S_{n-1}$ | G_n |
|-------|------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|-------|---------------------|---------------------|--------------|
| 1 | St Sophia Homes | 1 | 0,44843 | 0,00448 | 0,004 | 0,019 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Royal House | 1 | 0,44843 | 0,00448 | 0,01 | 0,039 | 0,0002 | 0,0002 | 0 |
| 3 | Kiev Development Group | 1 | 0,44843 | 0,00448 | 0,014 | 0,058 | 0,0005 | 0,0005 | 0 |
| n... | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 44 | Stolitsa Group | 6 | 2,69058 | 0,02691 | 0,502 | 0,846 | 0,4153 | 0,4022 | 0,013 |
| 45 | TMM | 6 | 2,69058 | 0,02691 | 0,529 | 0,865 | 0,4477 | 0,4346 | 0,013 |
| 46 | Житлоінвестбуд-УКБ | 6 | 2,69058 | 0,02691 | 0,556 | 0,885 | 0,4812 | 0,4681 | 0,013 |
| 47 | ДБК-4 | 6 | 2,69058 | 0,02691 | 0,583 | 0,904 | 0,5157 | 0,5026 | 0,013 |
| 48 | Geos | 7 | 3,13901 | 0,03139 | 0,614 | 0,923 | 0,5553 | 0,5381 | 0,017 |
| 49 | PIEL | 18 | 8,07175 | 0,08072 | 0,695 | 0,942 | 0,6416 | 0,5789 | 0,063 |
| 50 | Інтергал-Буд | 21 | 9,41704 | 0,09417 | 0,789 | 0,962 | 0,7437 | 0,6683 | 0,075 |
| 51 | Київміськбуд | 23 | 10,3139 | 0,10314 | 0,892 | 0,981 | 0,8581 | 0,7741 | 0,084 |
| 52 | Укрбуд | 24 | 10,7623 | 0,10762 | 1 | 1 | 0,9808 | 0,8924 | 0,088 |
| | Усього | 223 | 100 | | Індекс Джинні | | | | 0,489 |

Джерело: розраховано та систематизовано авторами за даними [11].

5. Лагутін В. Д. Конкуренція і конкурентна політика: категорії та поняття / В. Д. Лагутін, О. О. Бакалінська, О. В. Вертелева та ін.; за заг. ред. В. Д. Лагутіна. – К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2009. – 320 с.

6. Пугачова М. В. Концентрація виробництва в Україні за даними статистики та опитувань підприємств / М. В. Пугачова, А. В. Щербак // Антимонопольно-конкурентна політика: теорія та практика: збірник наукових праць. – Вип. 4. – К.: Фенікс, 2010. – С. 103–114.

7. Стасенко Д. В. Теорія конкуренції і особливості формування конкурентного середовища в Україні / Д. В. Стасенко // Наука й економіка. – 2014. – Вип. 3. – С. 145–150.

8. Уманців Ю. М. Конкурентна політика у системі чинників активізації економічного розвитку / Ю. М. Уманців, А. С. Дуцька // Вісник Кременчуцького національного університету ім. М. Остроградського. – 2014. – № 1. – С. 29–37.

9. Хведзевич А. В. Цінова кон'юнктура на ринку нерухомості [Електронний ресурс] / А. В. Хведзевич // WEB-ресурс наук.-практ. конференц. – 2014. – Режим доступу: http://www.confcontact.com/2014_05_15/1_hvedzevich.htm

10. Mazaraki, A. Domestic Market of Ukraine in an Unstable Global Economy / A. Mazaraki, V. Lagutin // Herald of KNUTE. – 2014. – No. 6. – P. 9–24.

11. Статистика ринка нерухомості в Києві та Київській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://novostroyki.lun.ua/статистика-цен-киев-и-область#uah>

REFERENCES

Danylina, S. O. "Systema pokaznykiv konsentratsii ekonomiky" [The system of indicators of concentration of the economy]. <http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/1640/1/Система%20показників%20концентрації%20економіки.pdf>

Diachenko, T. A. "Teoretyko-metodychni zasady otsinky konkurentnoho seredovyshcha ta konkurentnoi pozytsii pidpryemstva na rynku" [Theoretical and methodological principles of

assessment of the competitive environment and competitive position on the market]. http://mmi.fem.sumdu.edu.ua/sites/default/files/mmi2012_4_203_208.pdf

Herasymenko, A. H. *Rynkova vlada: dzherela, masshtaby, naslidky* [Market power, source, scope, consequences]. Kyiv: KNTEU, 2014.

Kiriev, S., and Kuts, T. "Stan konkurentnoho seredovyshcha v ekonomitsi Ukrainy" [The competitive environment in the economy of Ukraine]. *Konkurentsia. Visnyk Antymonopolnoho komitetu Ukrainy*, no. 1 (48) (2013): 35-39.

Khvedzevych, A. V. "Tsinova koniunktura na rynku nerukhomosti" [The price situation on the market]. http://www.confcontact.com/2014_05_15/1_hvedzevich.htm

Lahutin, V. D. et al. *Konkurentsia i konkurentna polityka: katehorii ta poniattia* [Competition and competition policy: categories and concepts]. Kyiv: KNTEU, 2009.

Mazaraki, A., and Lagutin, V. "Domestic Market of Ukraine in an Unstable Global Economy". *Nerald of KNUTE*, no. 6 (2014): 9-24.

Puhachova, M. V., and Shcherbak, A. V. "Konsentratsiia vyrobnytstva v Ukraini za danymy statystyky ta opytuvan pidpryemstiv" [The concentration of production in Ukraine according to statistics and surveys of entrepreneurs]. *Antymonopolno-konkurentna polityka: teoriia ta praktyka*, no. 4 (2010): 103-114.

Stasenko, D. V. "Teoriia konkurentsii i osoblyvosti formuvannya konkurentnoho seredovyshcha v Ukraini" [The theory of competition and features a competitive environment in Ukraine]. *Nauka i ekonomika*, no. 3 (2014): 145-150.

"Statistika rynku nedvizhymosti v Kiyevi i Kiyevskoy oblasti" [Real Estate Market Statistics in Kiev and Kiev region]. <http://novostroyki.lun.ua/статистика-цен-киев-и-область#uah>

Umantsiv, Yu. M., and Dutska, A. S. "Konkurentna polityka u systemi chynnykiv aktyvizatsii ekonomichnoho rozvytku" [Competition policy system factors enhance economic development]. *Visnyk Kremenchutskoho natsionalnoho universytetu im. M. Ostrohradskoho*, no. 1 (2014): 29-37.