

$$- 0,72566 \cdot x_{12} + 441,68 \cdot x_6 - 1555,25 \cdot x_7 - 2580,78 \cdot x_2 - 4968,38 \cdot x_1$$

4. Чотирикімнатні квартири

$$\begin{aligned} \text{Ціна} = & 26436,8 - 117,033 \cdot x_9 - 6812,18 \cdot x_4 - 10650,2 \cdot x_9 + 66,4142 \times \\ & \times x_{11} - 411,881 \cdot x_3 - 2,29175 \cdot x_5 - 9,46592 \cdot x_{12} + \\ & + 373,251 \cdot x_6 - 555,829 \cdot x_7 - 5696,78 \cdot x_2 - 8759,37 \cdot x_1. \end{aligned}$$

Загальна модель:

$$\begin{aligned} \text{Ціна} = & -2797,49 + 4893,7 \cdot x_8 - 2,36647 \cdot x_5 + 368,906 \cdot x_6 - \\ & - 4243,94 \cdot x_1 - 1630,3 \cdot x_{13}. \end{aligned}$$

Щоб визначити, наскільки зміниться показник „Ціна” при зміні ознаки-фактора на 1%, використовуємо коефіцієнт еластичності [2].

Для його визначення беремо залежність:

$$E_x = b \cdot \left(\frac{x_{cp}}{y_{cp}} \right),$$

де E_x – коефіцієнт еластичності; b – коефіцієнт при незалежній перемінній; x_{cp} , y_{cp} – незалежні змінні.

Виконаний аналіз дозволяє вивчити закономірності зміни результативного показника залежно від поводження різних факторів, визначити їхній позитивний і негативний впливи на величину результативного показника, дослідити причини їхньої зміни, встановити, які з них можна вважати основними, а які другорядними.

Отримані результати були враховані при розробці й затвердженні на регіональному рівні методики розрахунку ринкової вартості житлової нерухомості в багатоквартирних будинках для цілей оподаткування.

1.Гмурман В.Е. Теория вероятностей и математическая статистика. – М.: Высшая школа, 1972. – 368 с.

2.Статистика / Под ред. А.В.Головач, М.Д.Ефимовой. – М.: ИНФРА - М, 2000. – 336 с.

Отримано 12.12.2005

УДК 330.101.541

Є.П.ДАНИЛЬЧЕНКО, І.А.ОСТРОВСЬКИЙ,
О.А.ЦИМБАЛЮК, кандидати екон. наук, О.А.ШЕКШУСВ
Харківська національна академія міського господарства

**ПРО ІНФЛЯЦІЙНІ ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ
ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ**

Розглядаються теоретичні особливості сучасної інфляції в Україні, аналізуються

чинники інфляційних тенденцій у житловому будівництві в контексті макроекономічних зрушень.

Інфляційні процеси в Україні породили додатковий інтерес до теоретичних проблем цінової динаміки. Макроекономічна нестабільність, як відомо, виявляється в змінах обсягу ВВП, безробіття і цін. Ці параметри існують у суперечливій єдності, змінюючись дуже часто у протилежних напрямках. Перед політиками, експертами й підприємцями питання знаходить актуальне звучання: чи є інфляція завжди необхідним злом, що супроводжує економічний розвиток. Неоднозначність ситуації викликає зіткнення альтернативних поглядів. Впливу інфляції на стан української економіки присвятили свої роботи А.Гальчинський, В. Геєць, С.Кораблін, І.Крючкова, М.Савлук [1, 4, 5, 7, 8] та інші вітчизняні економісти. Слід відзначити наявність галузевих особливостей динаміки цін, що своєрідно позначається на сукупних змінах ключових макроекономічних показників.

Крім того, потрібно виділити нові суперечності, що диктує існуюча ситуація в країні, більш докладно розглянути особливості причин, форм і наслідків інфляції. Усі зазначені аспекти не мають однозначних коментарів, але для прийняття рішень необхідно виявити існуючі підходи, оцінити ризики і прийти до найбільш аргументованої позиції. Метою даного дослідження є спроба аналізу факторів сучасної інфляції в Україні, зокрема, зростання цін у житловому будівництві.

Як відомо, кейнсіанська теза про стимулюючий вплив помірної інфляції на економічне зростання одержала серйозну пробоїну в період стагфляції 70-80-х років минулого століття. Саме неконтрольована інфляція, спровокована невдалими фіскальними і монетарними рішеннями урядів ведучих країн світу, стала жупелом, за допомогою якого неокласичні концепції (монетаризм, теорія «економіки пропозиції») обґрунтували необхідність дезінфляційних заходів з наступною підтримкою стабільності цін. Останній підхід в основному виправдав себе, і до середини 90-х років інфляція в країнах «великої сімки» у середньому не перевищувала 5% [8, с.427].

Власний досвід гіперінфляції мають держави СНД. Україна була світовим лідером за темпами росту цін у 1993 р. – приблизно в 103 рази [6].

Вважалося, що саме інфляція 90-х років стала головною причиною спаду, коли реальний ВВП у 1999 р. скоротився майже наполовину в порівнянні з 1990 р.

Початок XXI ст. дав нову основу для міркувань про взаємозв'язок інфляції і динаміки ВВП. У Японії зменшення темпів зростання цін, впритул до дефляції 2001 р., призвело до значного зниження темпів

росту. Знаменита криза в Аргентині 2000-2001 рр. з однопроцентною дефляцією супроводжувалася падінням ВВП на 2,6%. Нарешті, в 2004 р. економічне зростання на 3,7% у США сусідило із збільшенням інфляції від 1,7 до 3,4% [4]. Таким чином, сама практика підкреслила наявність позитивного зв'язку помірної динаміки цін і обсягів виробництва.

Описані події знову актуалізували дискусію двох Нобелівських лауреатів з економіки: М.Фридмена і Дж. Тобіна. За логікою М.Фридмена, лідера монетаризму, при наявності розвинутих ринкових інститутів в остаточному підсумку встановлюється макроекономічна стабільність, зокрема, цінова. І навпаки, коливання цін, насамперед, інфляція – це антистимул економічного добробуту. Такий погляд одержав назву цінового «ефекту піску», що підкреслює гальмуючий характер інфляційних коливань. Позиція Дж.Тобіна інтерпретувалася як «ефект змашення», який дозволяє перебороти ринкові деформації і зм'якшити нерозвиненість інститутів ринку.

Нульова інфляція ефективна при висококонкурентних ринках і розвинутому ринковому механізмі, здатному оперативного перерозподіляти ресурси між галузями і територіями, усуваючи дефіцити і супутні їм підвищення цін. Наявність ознак недосконалої конкуренції, наприклад, природних монополій, перешкоджає еластичності цін і мобільності факторів виробництва. Чим глибше проблеми конкурентного ринкового середовища, тим більше цінового «мастильного матеріалу» необхідно для компенсації деформації ринків. Наприклад, нерозвиненість механізмів страхування провокує необхідність цінової компенсації підприємницьких, політичних і інших ризиків. Навпаки, розвиток конкурентних початків сприяє дефляційним тенденціям.

Незважаючи на формальну прихильність ідеї цінової стабільності, у жодній країні нульова інфляція сьогодні не розглядається як ціновий орієнтир. Останній, як правило, не перевищує 3-4%. Тому монетарна традиція нейтралізації інфляції, популярна в 70-80-і роки минулого століття, використовується більше як теоретичний принцип.

Дослідження ряду вчених дозволили диференціювати цифри оптимальних темпів росту цін для різних груп країн. Для розвинутих індустріальних держав із сформованими інститутами захисту конкуренції оптимальні більш низькі темпи інфляції. Наприклад, у США кінця 90-х років «ефект змашення» був найбільш інтенсивний при 3-4%, а «ефект піску» – при 6% і більше приросту цін [4]. У той же час для країн з перехідною економікою характерне сполучення економічного зростання з більш високими темпами інфляції (за деякими оцінками, 12-14%). Наприклад, стабільно високе зростання ВВП у Китаї сусі-

дять з інфляцією 8-10%, причому протягом більше 25 років [5].

У 2004 р. реальний ВВП України зріс на 12,5% при підвищенні цін на 12,3 % [2, с.8]. Характерно, що в 2002-2003 рр. менша цінова динаміка супроводжувалася більш скромними цифрами економічного підйому. В 2002 р. український реальний ВВП збільшився на 5,2%, а в 2003 – на 9,3%, тоді як споживчі ціни підвищилися відповідно на 0,8 і 5,2% [6]. З моменту поновлення позитивної економічної динаміки в 2000 р. між інфляцією і ВВП простежувався позитивний взаємозв'язок. Попередження, що лунали, про можливий «перегрів» економіки, не виправдалися, адже це відбувалося на фоні деформованого ринку, недовантажених потужностей і значній цифрі працюючих за кордоном (від 3 до 7 млн. чоловік). Але навіть безперервний п'ятирічний приріст ВВП далеко не компенсував його цифру падіння в порівнянні з 1990 р. Таким чином, мова йде про відновлювальне зростання, що спирається як на інфляцію попиту, так і на інфляцію пропозиції. При цьому варто звернути увагу на те, що цифри приросту цін в Україні не перевищили 13% на рік, що давало можливість говорити про помірну інфляцію, здатну, щоправда, придбати більш динамічний характер.

Вибірчі перегони 2004 р. надмірно підстобнули інфляційні очікування. Уряд зробив досить серйозні соціально-економічні кроки з неоднозначними наслідками. Причому одні кроки спровокували стрибок цін, а інші носили дезінфляційний характер. Проінфляційними виглядають агресивне збільшення соціальних виплат (мінімальної зарплати, пенсій, допомоги при народженні дітей), зростання тарифів на залізничні перевезення та ін. У той же час значне зменшення імпортного мита, підвищення курсу гривни стосовно долара США, скасування обов'язкового продажу 50% валютного виторгу, адміністративне стримування цін були повинні стримати підвищення цін. Проблема полягає у суперечливості антиінфляційних заходів. Так, здешевлення долара і заклики до населення відмовлятися від іноземної валюти на користь гривни призведуть до скорочення заощаджень у наявній валюті, а також валютних депозитів, що приведе або до зростання гривневих внесків, або до додаткового попиту на споживчому ринку, а виходить, і до росту цін. Адміністративне стримування цін на пальне в травні 2005 р. уже закінчилося провалом, викликавши передбачуваний дефіцит. Досить великі політичні ризики. Парламентські вибори 2006 р. уже створюють інфляційні очікування і прогнози падіння курсу національної валюти, що підтверджує досвід виборів Президента 1999 і 2004 рр.

Загальна макроекономічна динаміка цін спирається на галузеві особливості. Наприклад, підвищення цін на продукцію житлового бу-

дівництва ґрунтується на наступних головних чинниках попиту і пропозицій:

незадоволений попит на житло, що залишився як спадщина радянського періоду (при існуючих темпах нового будівництва на його задоволення необхідні десятки років);
зростання цін на будівельні матеріали (тільки за перше півріччя 2005 р. темп їх приросту склав 28% [3, с.9]);
зростання ВВП і підвищення купівельної спроможності населення при дефіциті житла штовхає вверх ціни на квартири (за оцінками ріелтерів, десятивідсотковий приріст ВВП викликає зростання вартості квадратного метра житлової площі);
міграційні процеси, насамперед, приплив людей у великі міста, підвищує і без того значний попит;
інвестиційна привабливість вкладання грошей у нерухомість, особливо на фоні випереджаючих соціальних сплат у поточному році;
громіздка дозвільна система на місцях, насамперед, при виділенні земельних ділянок під нове будівництво;
очікування розвитку іпотечного кредитування, що здатне додатково підвищити попит.

Таким чином, загальні макроекономічні й галузеві передумови (на прикладі житлового господарства) подальшого зростання цін є реальністю. Вже не йдеться про помірні темпи приросту цін, тому актуалізуються дії на державному рівні щодо стримування цінових параметрів.

1. Гальчинський А. Стабільність гривні та проблема її забезпечення // Економіка України. – 2004. – №2. – С.4-11.
2. Економіка України в 2004 році // Урядовий кур'єр. – 2005. – 27.01. – С.1, 8-9.
3. Економіка України за 1 півріччя 2005 року // Урядовий кур'єр. – 26.07.2005р. – С.1, 8.
4. Кораблін С. Нелюбимая // Зеркало недели. – 2005. – №11. – С.8.
5. Крючкова И. Перманентная ценовая гонка на фоне разворачивающегося инвестиционного кризиса // Зеркало недели. – 2005. – №27-28. – С.7.
6. К итогам 13-летия независимости // Неделя Украины 2000. – 2004. – №34. – С.11.
7. Міжнародні розрахунки і валютні операції / За заг. ред. М.І.Савлука. – К.: КНЕУ, 2002. – 392 с.
8. Перехідна економіка / За ред. В.Гейця. – К.: Вища школа, 2003. – 591 с.

Отримано 21.12.2005