

В. Ю. Божанова,
д. е. н., доцент, професор кафедри менеджменту, управління проектами і логістики,
ДВНЗ “Придніпровська державна академія будівництва та архітектури”, м. Дніпропетровськ

ОБГРУНТУВАННЯ ПРИЧИН ЗНИЖЕННЯ ЧАСТКИ ВЛАСНИХ КОШТІВ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ ПРИ ІНВЕСТУВАННІ В ОСНОВНИЙ КАПІТАЛ

THE CAUSES OF THE BUILDING ENTERPRISES' OWN FUNDS SHARE REDUCTION WHILE INVESTING
IN BASIC CAPITAL

Е статті проаналізована динаміка реальної зміни обсягів інвестицій в основний капітал у житлове будівництво з використанням індексного методу. Розглянутий процес отримав теоретичне обґрунтування. Встановлена причинно-наслідкова залежність динаміки часткового розподілу інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування. Сформульовані умови і можливості збільшення фінансування житлового будівництва за рахунок коштів державного бюджету і коштів будівельних підприємств з метою вирішення житлової проблеми.

The dynamics of real changes in volume of investment in basic capital in residential building using the index method are analyzed in the article. The examined process is theoretically grounded. The dynamics causation of the investment allocation in basic capital according to the funding sources is identified. The conditions and opportunities to increase the residential building financing at the expense of state budget funds and building enterprises funds for the purpose of housing problem solution are formulated.

Ключові слова: будівельне підприємство, фінансування житлового будівництва, джерела залучення інвестицій, прямі інвестиції, МВФ, офшорні зони.

Key words: building enterprise, residential building financing, sources of investment, direct investment, International Monetary Fund (IMF), offshore zones.

АКТУАЛЬНІСТЬ ПРОБЛЕМИ

На початку 1990-х років минулого сторіччя, в результаті переходу до ринкових умов господарювання, в будівельній сфері почали здійснюватись кардинальні перетворення: різкі зниження часток коштів державного і місцевих бюджетів, а також поступове зниження частки власних коштів будівельних підприємств. Але при цьому почалось фінансування будівництва за рахунок приватних залучених коштів банків та ін. Вартість такого житла значно перевищувала споживацьку здібність до його придбання для основної частки населення. Динаміка задоволення квартирної черги значно знизилась, а в деяких містах зовсім відсутня на сьогодні. При цьому не було створено адаптованого до таких ринкових умов механізмів залучення коштів у будівництво житла.

Коливання інвестицій по джерелах фінансування в житловій сфері — процес закономірний, піддається впливу інфляції, характерний для перехідної економіки, що розвивається. Але при цьому сфера інвестування повинна розвиватись, а на практиці на сьогодні виникла ситуація, коли житлове будівництво знаходиться в кризовому стані. Це стало однією з найгостріших соціально-економічних проблем через недоступність житла за ціною основної верстви населення та затримки залучення коштів інвесторів. У результаті виникла необхідність у пошуку причин ситуації, що склалась на сьогодні.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ

ДОСЛІДЖЕНЬ

Якщо говорити про науковий аспект аналізу та вирішення цієї проблематики, то йому були присвячені труди наступних провідних фахівців класичної та сучасної економічних шкіл: Воронкової Т.С., Денисенко М.П., Жугляра К., Іванілова О.С., Кейнса Дж.М., Кітчана Дж., Кондратьєва М.Д., Коротаєва А.В., Кузнеця С.А., Маркса К.Г., Міллера М., Модильяні Ф., Покотілова А.А., Тяна, Р.Б., Хеллера В., Федоренко В.Г., Фрідмана М. [3—8; 10; 12—17]. Але в сучасних економічних умовах (на даному етапі розвитку економіки країни, при циклічній економічній кризі та кризі в житловому секторі) необхідно знайти принципове нове вирішення проблеми збільшення фінансування житлового будівництва за рахунок коштів державного бюджету і коштів будівельних підприємств з метою вирішення житлової проблеми. Тому сформулюємо ціль даної наукової роботи.

ЦІЛЬ РОБОТИ

Ціль роботи — встановити причинно-наслідкову залежність динаміки часткового розподілу інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування та сформульовані умови і можливості збільшення фінансування житлового будівництва за рахунок коштів державного бюджету і коштів будівельних підприємств з метою вирішення житлової проблеми.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

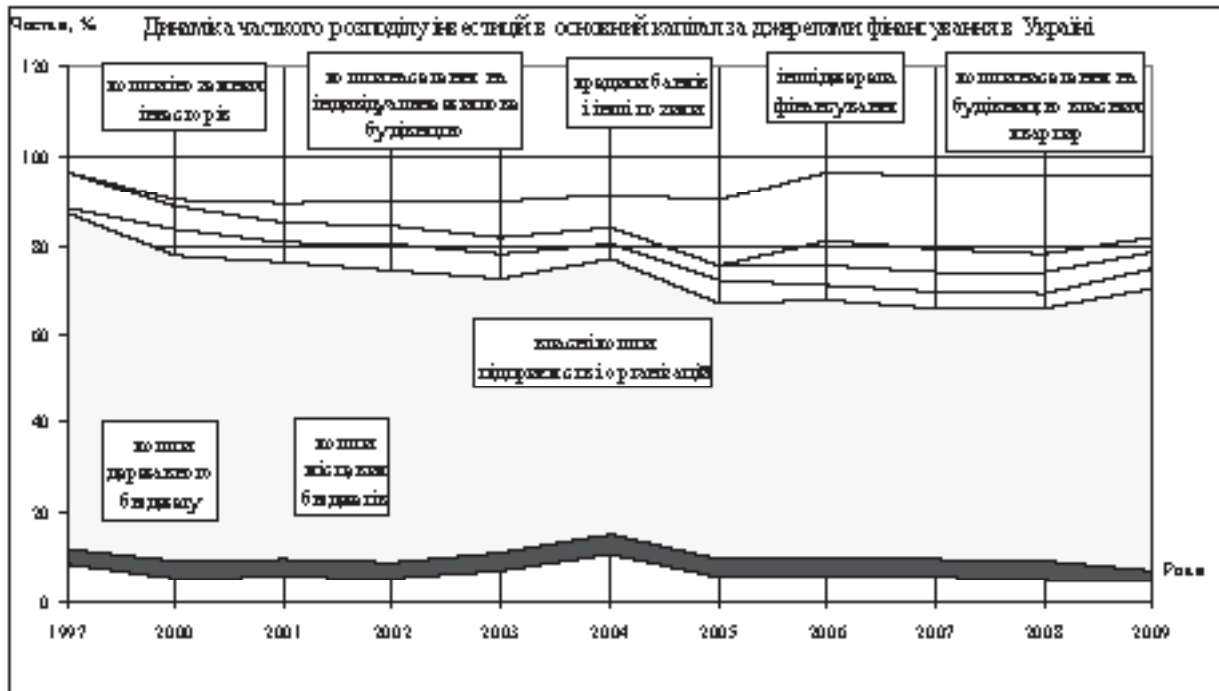


Рис. 1. Динаміка часткового розподілу інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування в Україні

ДОСЛІДЖЕННЯ

У попередніх наукових роботах аналіз динаміки інвестицій у капітальне будівництво показав, що за період 2002—2009 рр. спостерігається динаміка зростання частки інвестицій у капітальне будівництво в 6,46 разів. Однак, за період 2008—2009 рр. значення цього показника знизилася на 29% як результат впливу економічної кризи на будівельну сферу [1]. Структурний аналіз інвестицій в основний капітал наведений на побудованому графіку, що наочно відображає динаміку часткового розподілу інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування в Україні (рис. 1).

Аналіз абсолютних величин інвестицій в основний капітал по джерелах фінансування показує їхній позитивний ріст, що на практиці не говорить про позитивну динаміку росту й розвитку сфери житлового будівництва, оскільки ці статистичні дані включають і інфляційну складову.

Явище інфляції в макроекономіці досліджували багато фахівців, серед них відомі Кейнс Дж.М., який стверджував, що збільшення грошової маси в обороті призводитиме до інфляційного зростання цін в тієї ж пропорції в умовах повної зайнятості, в умовах неповної зайнятості — зростання грошової маси буде призводити до збільшення ступеню використання ресурсів [5].

У науковій праці “Капітал” К. Маркс розглядав інфляцію як процес знецінення грошей в результаті надмірної емісії і переповнення каналів обертання грошовою масою, що виглядає у зростанні цін, змінюючи таким чином причинно-наслідковий взаємозв’язок між знеціненням грошей і інфляцією як тривалим і нерівномірним зростанням цін [8].

Опозицію Кейнсу Дж.М. і Марксу К. склав Фридман М., який стверджував, що грошова пропозиція повинна зростати з тією ж швидкістю, як і темп зростання реального ВВП, що забезпечить усунення непередбачуваного впливу антициклічної кредитно-грошової

політики. Постійне збільшення грошової пропозиції підтримуватиме попит, що зростатиме, не викликаючи при цьому зростання інфляції [12].

Відомий економіст Модільяні Ф. досліджував зв’язок таких явищ, як економічні цикли і інфляція; першим описав процес створення моделей “життєвого циклу”, які пояснювали закономірності утворення особистих заощаджень. Він стверджував, що головним мотивом для заощаджень є те, що населення бажає мати можливість підтримувати достійний і постійний життєвий стандарт проживання [17].

Взагалі, інфляція є неоднорідним процесом зміни цін; у результаті у економістів і аналітиків (основні з яких перелічені вище) виникла необхідність створення агрегованого показника, у якому були б враховані три найважливіших структурних елементи інфляції: попитова інфляція; інфляція в реальному секторі; “прихована інфляція” [2]. Таким показником став агрегований індекс інфляції, що включає кількісні показники, які відображають попитову складову інфляції (індекс споживчих цін), інфляційну складову в сфері виробництва на кожній стадії технологічного ланцюжка (індекс цін виробників промислової продукції, індекс цін у капітальному будівництві, індекс тарифів на вантажні перевезення), а також індекс зростання загальної кредиторської заборгованості в реальному секторі за відповідний період, як характеристику прихованої інфляції (цей показник наведений в офіційній статистиці) [11]. Термін “агрегування” означає з’єднання окремих одиниць або даних у єдиний показник [2, с. 12]. Агрегований індекс інфляції включає інформацію про реальні соціально-економічні процеси, що впливають на інфляцію, особливо в кризовому періоді розвитку української економіки. Тому для об’єктивної й точної оцінки динаміки інвестицій в основний капітал необхідно використовувати агрегований індекс інфляції. Індекс цін інвестицій в основний капітал розраховується як

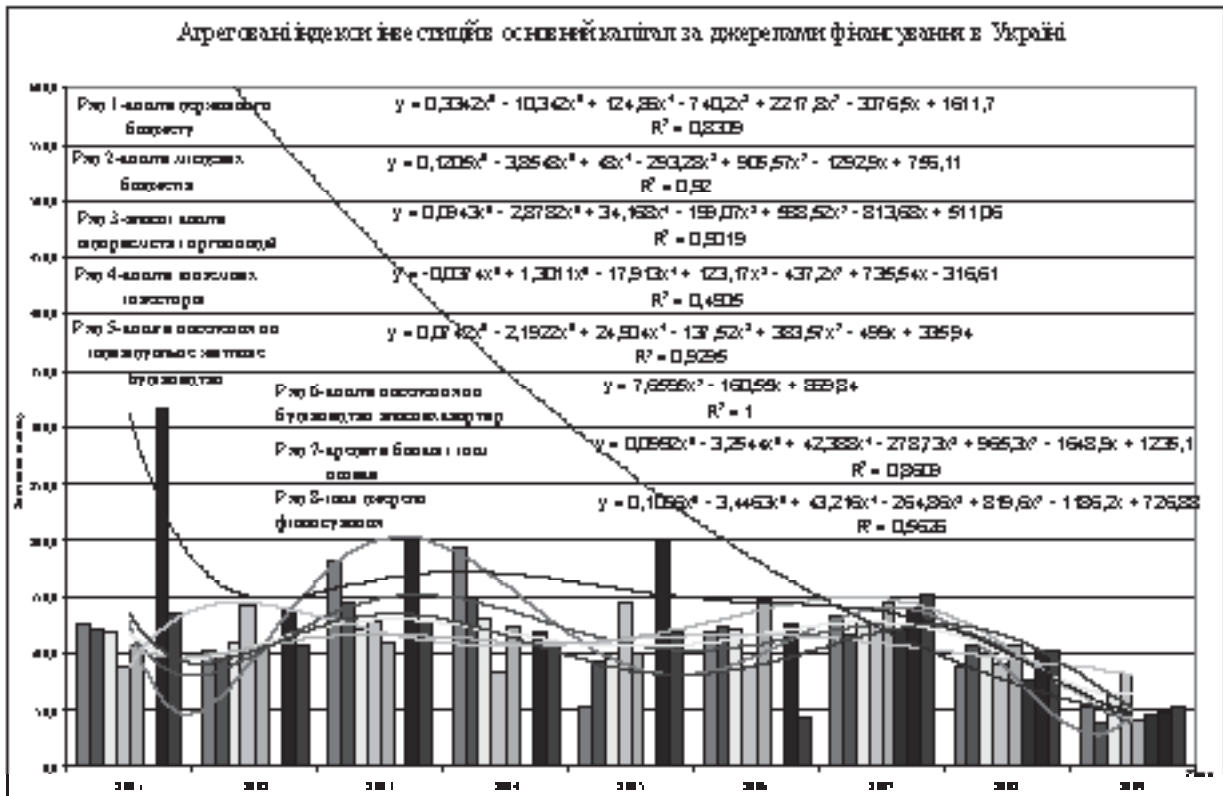


Рис. 2. Агреговані індекси інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування в Україні

агрегований з індексів цін на будівельно-монтажні роботи (БМР), машини й устаткування, інші капітальні роботи й витрати з урахуванням частки цих складових у загальному обсязі інвестицій (представлений у статистичному збірнику) [11]. У системі національних рахунків передбачені індекси основних соціально-економічних показників, які вимірюються відсотках до базового (попереднього) періоду:

$$I_{\Pi} = \frac{\Pi_{\text{анал}}}{\Pi_{\text{баз}}} \times 100\% \quad (1),$$

де I_{Π} — індекс аналізованого показника; $\Pi_{\text{анал}}$ і $\Pi_{\text{баз}}$ — значення аналізованого показника в звітному і базовому періодах відповідно.

За допомогою індексів можна оцінити динаміку соціально-економічних процесів за ряд років, визначити темпи розвитку економіки, нарешті, провести порівняльний аналіз. Однак, індекс показника у формулі (1) не враховує інфляційної складової. У цьому випадку необхідно враховувати агрегований індекс інфляції, а саме індекс цін інвестицій в основний капітал. Підставляємо у формулу (1) відповідні значення й отримуємо наступне вираження:

$$\Pi_{\Pi} = \frac{I_{\Pi}}{I_{\text{ІПІ}}} \times 100\% \quad (2).$$

Після перетворень отримуємо:

$$\Pi_{\Pi} = \frac{I_{\Pi}}{I_{\text{ІПІ}} \times I_{\text{ІПІ}}} \times 100\%$$

(3), де I_{Π} — агрегований індекс інвестицій в основний капітал в житлове будівництво в звітному періоді (у відсотках); $I_{\text{ІПІ}}$ — величина інвестицій в основний капітал в

житлове будівництво в звітному періоді (в абсолютному вираженні); $I_{\text{ІПІ}}$ — величина інвестицій в основний капітал в житлове будівництво в базовому (попередньому) періоді (в абсолютному вираженні); $I_{\text{ІПІ}}$ — індекс цін інвестицій в основний капітал (в частці від попереднього періоду); n — звітний період.

Використовуючи абсолютні значення інвестицій в основний капітал у житлове будівництво і значення індексу цін інвестицій в основний капітал по роках, за допомогою формули (3) одержуємо агреговані індекси інвестицій в основний капітал у житлове будівництво по джерелах фінансування в Україні по роках, наочно відобразивши їхню динаміку на графіку (рис. 2).

Отримані результати підтверджуються моделями циклічного розвитку в трудах відомих провідних економістів: Кітчана Дж., Жугляра К., Кузнеця С.А., Кондратьєва М.Д. і ін. [2, с. 1398; 6; 13; 14; 16]. Циклічний розвиток — це об'єктивна закономірність, загальна риса розвитку всіх країн з ринковою економікою. Відомо, що макроекономіці властиві два стани: стан рівноваги (коли економічний ріст іде так, що досягається рівність попиту та пропозиції на споживчі блага й фактори виробництва) і стан нерівноваги/незбалансованості (коли відбуваються коливання в динаміці виробництва). Саме такий стан нерівноваги найбільш характерний для макроекономічної динаміки.

Економічні коливання являють собою відхилення від стабільного стану найважливіших параметрів економіки — обсягу виробництва, рівня цін, зайнятості населення, норми прибутку й ін. Макроекономічні коливання по своїх масштабах і за часом діляться на короткострокові, середньострокові й довгострокові. Короткострокові коливання характеризуються порівняно невеликими й нетривалими відхиленнями всіх зазначених

макроекономічних параметрів, тому економічний ріст іде безупинно. Середньострокові й довгострокові економічні коливання, по-перше, мають більшу амплітуду, тобто значні відхилення від стану рівноваги, по-друге, при цих коливаннях відбувається порушення не тільки економічної, але й соціальної стабільності в суспільстві, по-третє, економічний ріст різко переривається протилежним процесом — кризою.

Перехід капіталістичного суспільства до індустріального виробництва спровокував економічні коливання ділової активності, що прийняли циклічний характер. Циклічність економічного розвитку — це безперервні коливання ринкової економіки, коли зростання виробництва змінюється спадом, підвищення ділової активності — зниженням (кількість угод, що укладаються, проведених операцій на ринках) [2, с. 1397]. Циклічність характеризується періодичними зльотами й падіннями ринкової кон'юнктури. Отже, цикл є постійною динамічною характеристикою ринкової економіки, без нього немає розвитку економіки. Економічний цикл — це форма руху і розвитку ринкової економіки.

Англійський економіст Кітчін Дж. відкрив короткострокові цикли (3—4 роки) [2, с. 1398; 14]. Механізм генерування цих циклів звичайно пов'язують із запізненням за часом (часовими лагами) рухом інформації про перевищення попиту пропозицією, що в подальшому впливає на прийняття рішень комерційними підприємствами відносно завантаження виробничих потужностей і розходу запасів на складах.

Французький економіст Жюгляр К. відкрив середньострокові цикли (7—11 років) [2, с. 1398; 13]. Механізм генерування таких циклів полягає у наступному: відбуваються коливання не просто на рівні завантаження існуючих виробничих потужностей (і, відповідно, в обсягах товарних запасів), але і коливання в обсягах інвестицій в основний капітал. У результаті, до часових запізнень, що характерні циклам Кітчина Дж., ще додаються і часові запізнення між прийняттям інвестиційних рішень і зведенням, а далі і між запуском відповідних виробничих потужностей. Додаткова затримка формується між спадом попиту і ліквідацією відповідних виробничих потужностей. Причини цих циклів він бачив у періодичному розладі сфери грошового обігу, кредиту. Кризу він оцінював як оздоровляючий фактор економіки, ведучий до зниження цін і ліквідації підприємств, створених для задоволення штучно зростаючого попиту. Ці обставини обумовлюють те, що характерний період циклів Жюгляра К. більш тривалий, ніж характерний період циклів Кітчина Дж.

Американський економіст Кузнець С.А. відкрив “будівельні” (або “демографічні”) довгострокові цикли (18—25 років) [2, с. 1398; 16]. Механізм генерування цих циклів звичайно пов'язують з демографічними процесами (з припливом іммігрантів) і будівельними змінами. Сьогодні цикли Кузнеця С.А. розглядають як технологічні й інфраструктурні. У рамках цих циклів відбувається масове оновлення основних технологій. Цикли Кузнеця С.А. пов'язані з періодичним оновленням житла і виробничих будинків. Коли в будівельній галузі спостерігається ріст інвестицій, це відображається на діловій активності й розвитку виробництва. Зношування житла і виробничих будинків викликає загасання

економічного росту. Крім того, цикли Кузнеця С.А. співпадають з великими циклами цін на нерухомість.

Російський економіст Кондратьєв М.Д. розробив теорію великих циклів кон'юнктури — періодичні цикли сучасної світової економіки тривалістю 40—60 років [2, с. 1398; 6; 7; 15]. Початок підйому збігається з моментом, коли стає рентабельним інвестування капіталу в створення нових, більш ефективних основних виробничих фондів. “Підвищувальна” хвиля відповідає освоєнню нових виробничих потужностей, росту фондівддачі, збільшенню обсягів виробництва й зайнятості населення. У міру вичерпання свого ресурсу відбувається накопичення негативних факторів: збільшується фізичне й моральне зношування основних фондів, знижується їхня продуктивність. Починається “понижувальна” хвиля, що супроводжується зниженням обсягів виробництва, ростом безробіття. У свою чергу, це обумовлює посилення пошуків в області створення нової техніки й концентрацію капіталів у руках промислово-фінансових груп. Все це створює передумови для нового підйому, і він повторюється знову, уже на новому щаблі розвитку продуктивних сил.

З середини 70-х років ХХ-го століття почалась чергова хвиля Кондратьєва, яка сьогодні має понижувальну тенденцію. Починаючи з 1992 року до теперішнього часу, спостерігається хвиля Кузнеця С.А. За період 1997—2009 рр. проявляються характерні короткострокові цикли Кітчина Ж. (це відноситься до джерел фінансування — кошти підприємств і організацій, кошти іноземних інвесторів, бюджетні кошти) і середньострокові цикли Жюгляра К. (це відноситься до джерел фінансування — кредитів банків і інших позик, коштів населення на індивідуальне житлове будівництво і будівництво власних квартир).

Аналіз даних рисунків 1 і 2 дозволив зробити такі висновки.

1. За період 1997—2009 рр. спостерігається зменшення частки коштів державного й місцевого бюджетів, викликаних скороченням податкових надходжень.

2. Частка коштів населення на індивідуальне житлове будівництво стабільно знижується в результаті зниження їхніх інвестиційних можливостей (реальної заробітної плати, доходів).

3. Частка власних коштів підприємств і організацій знизилася з 75,24% до 56,69%. Джерелами їхнього формування є власні, позикові й притягнуті кошти. Власні кошти відіграють головну роль в організації кругообігу фондів, тому що підприємства, що працюють на основі комерційного розрахунку, повинні мати певну майнову й оперативну самостійність для того, щоб вести справу рентабельно й відповідати за прийняті рішення. Формування оборотних коштів відбувається в момент організації підприємства, коли створюється його статутний фонд. Джерелом формування в цьому випадку служать інвестиційні кошти засновників підприємства. У процесі роботи джерелом поповнення оборотних коштів є отриманий прибуток, а також прирівняні до власних коштів так звані стійкі пасиви. Ці кошти не належать підприємству, але постійно перебувають в обороті, складаються з: заборгованості по оплаті праці, резервів на покриття майбутніх видатків, заборгованості перед бюджетом і позабюджетними фондами, коштів кредиторів, отрима-

них як передплата за продукцію й ін. Для скорочення загальної потреби господарства в оборотних коштах, а також стимулювання їхнього ефективного використання доцільне залучення позикових коштів, що складаються, в основному, з короткострокових кредитів банку, що задовольняють тимчасові додаткові потреби в оборотних коштах.

4. Частка банківських кредитів стабільно зростає через потребу більш забезпеченої верстви населення в житлі для проживання або бажання вкладення коштів у житлову нерухомість.

5. При зростанні інвестицій в основний капітал за рахунок коштів місцевих бюджетів, коштів населення на індивідуальне житлове будівництво, кредитів банків і інших позик, а також інших джерел фінансування спостерігається зниження інвестицій (і частки) за рахунок коштів держбюджету й іноземних інвестицій. Однак, у кризовому 2009 році спостерігається падіння інвестицій в основний капітал серед всіх джерел фінансування.

Докладний аналіз динаміки прямих інвестицій з України показав, що при їхньому зростанні спостерігається зниження участі держави у фінансуванні житлового будівництва [11]. По даним державного комітету статистики України, на початок 2010 року прямі українські інвестиції на Кіпр досягли 5,8 млрд дол. США (93%) від всіх інвестицій українських компаній за кордон; сюди також можна віднести країни: Німеччина (за рахунок продажу ВАТ “Криворіжсталь”), Віргінські й Британські острови, Сполучене Королівство, Нідерланди, Голландія, Сейшельські острови та інші офшорні зони [9].

Лише з 2007 року угоди про обмін інформацією з Кіпром дозволили точно оцінити, які суми щорічно витікають туди з України, починаючи з 1992 року. За оцінками Міністерства фінансів, втрати держбюджету від офшорних схем продажу української продукції за рахунок заниження реальної ціни склали в першому кварталі 2006 року 2,5 млрд грн. За оцінками інших експертів, щорічні втрати по податковим зборам, викликані кіпрською угодою (про запобігання подвійного оподаткування), доходять до 1—2% ВВП, що істотно знижує бюджет країни, а отже й інвестиції в житлове будівництво [9].

Відтік капіталу на Кіпр пояснюється, по-перше, нестабільністю відповідної законодавчої бази, неясністю для підприємців прогнозів у виданні законів, у результаті чого спрацьовує людський фактор — пристосування до зовнішнього середовища, що проявляється в бажанні зберегти капітал і небажанні того, щоб гроші були в обігу. По-друге, цей факт пояснюється високою інвестиційною привабливістю Кіпру — ставка податку на доходи компаній в 4,25% проти 25% в Україні. Від обкладання податками звільняються практично всі доходи, отримані резидентами Кіпру. Дивіденди, відсотки й роялті від українських компаній резидентам Кіпру в Україні податком не обкладаються. Ці види платежів підлягають оподаткуванню тільки на Кіпрі. А там ставка по них нульова. На Кіпрі дуже низький податок на прибуток підприємств, усього 10%, і при цьому не обкладаються податком фінансові потоки за кордон, виходить, зареєстровані на Кіпрі компанії можуть переводити кошти в податкові оазиси, де податкові ставки ще нижче.

Договір з Кіпром дозволяє українським підприємствам заощаджувати 20—30% податкових відрахувань [9]. Повернення капіталу з тих же офшорних зон може мати вже інше цільове призначення по його використанню. По суті, бюджетні кошти України після Кіпру перенаправляються на фінансування приватного бізнесу, має місце використання капіталу в особистих цілях замість рішення житлових соціальних і інших потреб основної верстви населення країни. Так, в 2009 році розмір прямих інвестицій, спрямованих у будівництво склав усього лише 2212,9 млн дол. США (5,5%) від загального їхнього розміру [11]. Таким чином, перерозподіл бюджетних коштів відбувається не по потребах основного українського населення, а на розсуд окремих інвесторів в інші сфери. За даними Всесвітнього банку, Росія, призупинивши дію договору з Кіпром в 2007 році, збільшила податкові надходження на 0,6% [9]. Таким чином, ці фінансові операції не є ухилянням від сплати податків, а їх абсолютно законна мінімізація. Таким чином, тут спостерігається прояв недосконалості податкової й законодавчої баз України, що відображають інтереси “елітної” верстви суспільства.

6. Використання показника агрегованого індексу інвестицій в основний капітал дозволило оцінити реальну зміну обсягів інвестицій, що впливають, абстрагувавши його від впливу фактору інфляції.

7. Динаміка зміни індексів інвестицій в основний капітал по роках має циклічний (хвилеподібний) характер по всіх джерелах фінансування. З середини 70-х років ХХ-го століття почалась чергова хвиля Кондратьєва, яка сьогодні має понижувальну тенденцію. Починаючи з 1992 року до теперішнього часу, спостерігається хвиля Кузнеца С.А. За період 1997—2009 рр. проявляються характерні короткострокові циклі Кітчана Дж. (це відноситься до джерел фінансування — кошти підприємств і організацій, кошти іноземних інвесторів, бюджетні кошти) і середньострокові цикли Жюгляра К. (це відноситься до джерел фінансування — кредитів банків і інших позик, коштів населення на індивідуальне житлове будівництво й будівництво власних квартир).

8. Динаміка зміни індексів інвестицій в основний капітал по роках може бути описана за допомогою регресійних рівнянь, вірогідність апроксимації яких підтверджується отриманими значеннями коефіцієнта детермінації R^2 (квадрат різниці відхилень R).

9. У 2001, 2003 і 2005 рр., спостерігалось різке збільшення частки кредитних ресурсів, так звані “слески”, що викликані зростанням пропозиції з боку фінансових інститутів (банків). Це є, з одного боку, наслідком стрибків розмірів кредитних траншів МВФ в Україну і їхній напрямок у сферу іпотечного кредитування, а, з іншого боку, попитом на кредити серед населення, що має можливість користування ними. Це породжує подальші хвилеподібні коливання послідовно всіх джерел фінансування.

10. Відтік капіталу в офшорні зони призводить до виснаження бюджету країни аж до його дефіциту. Поповнення бюджету періодично відбувається за рахунок кредитних коштів МВФ, традиційно призначених для покриття дефіцитів платіжних балансів (поповнення валютних резервів державних фінансових органів і центральних банків) і для підтримки макроекономічної

стабілізації й структурної перебудови економіки, а це значить для кредитування бюджетних витрат урядів.

Короткочасний і швидкий ефект, викликаний кредитними траншами МВФ, незабаром породжує довгостроковий негативний ефект і спад в економіці країни. Як вже було сказано раніше, в економічній теорії ці коливання називають економічними циклами. Так, в 2010 році МВФ дав кредит Україні (15,15 млрд дол. США) з метою досягнення економічної стабільності, проведення пенсійної й податкової реформ, а також реформи адміністративних структур. Гарантію повернення кредиту українська сторона підкріпила здійсненням непопулярного заходу — підвищення ціни на енергоносії (природний газ, електроенергію) і на поставку й відвід води усередині країни. Однак МВФ висуває вимоги: цільове використання коштів (що в дійсності проконтролювати складно) і скасування кіпрських пільг (що практично здійснити неможливо). У результаті, тіньовий капітал впливає на ринок житлової нерухомості.

11. Удосконалення податкової й законодавчої баз у питаннях фінансування житлового будівництва й оподаткування відповідних організацій буде сприяти розвитку житлового будівництва й підвищенню доступності житла. Для цього необхідно призупинити дію кіпрського договору й договорів з іншими офшорними зонами з метою перешкодження відтоку капіталу з країни. У результаті збільшення бюджету дозволить вирішувати насущні проблеми населення, яких, починаючи з 1992 року, нагромадилося багато. Зокрема, збільшити розмір фінансування житлового будівництва за рахунок коштів державного бюджету й вирішити житлову проблему населення, що нудьгує у соціальному й доступному житлі.

Жорсткий контроль витрати коштів, що інвестуються в житлове будівництво, державне регулювання й моніторинг реалізації проектів житлового будівництва дозволили вирішити житлову проблему багатьох країн світу. У свою чергу, підприємства, що беруть участь у відтоку капіталу в офшорні зони, могли б будувати житло своїм працівникам по різних схемах (житло на виплат і ін.). Однак, інвестиційна привабливість для українських підприємців у таких заходах повинна бути вище, ніж робота за договорами з офшорними компаніями. Забезпечено це може бути пільговим оподаткуванням і жорстким законодавчим регулюванням.

ВИСНОВКИ

У статті проаналізована динаміка реальної зміни обсягів інвестицій в основний капітал в житлове будівництво з використанням індексного методу, а саме з використанням агрегованого індексу інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування. Розглянуті процеси отримали теоретичне обґрунтування з використанням положень відомих провідних економістів класичної школи. Встановлена причинно-наслідкова залежність динаміки часткового розподілу інвестицій в основний капітал за джерелами фінансування. Сформульовані умови і можливості збільшення фінансування житлового будівництва за рахунок коштів державного бюджету і коштів будівельних підприємств з метою вирішення житлової проблеми. У подальших наукових розробках автором планується розробка альтернативних варіантів пошуку вирішення

проблеми.

Література:

1. Божанова В.Ю. Підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва: теорія, методологія, практика / В.Ю. Божанова. — Київ: ДКС Центр, 2011. — 274 с.
2. Большой экономический словарь / Под. ред. А.Н. Азрилияна. — 7-е изд., доп. — М.: Институт новой экономики, 2008. — 1472 с.
3. Іванілов О.С. Формування стратегії підприємства на основі пріоритетів розвитку / О.С. Іванілов [монографія]. — Харків: Видавництво "НТМТ", 2009. — 120 с.
4. Інвестування: підручник / [В.Г. Федоренко, М.П. Денисенко, Т.С. Воронкова та ін.] / За редакцією В.Г. Федоренка, М.П. Денисенка. — К.: Алерта, 2012. — 272 с.
5. Кейнс Дж.М. Общая теория занятости, процента и денег / пер. с англ. — М., 1978. — 458 с.
6. Кондратьев Н. Большие циклы конъюнктуры и теория предвидения. Избранные труды / Н. Кондратьев, Ю. Яковец, Л. Абалкин. — М.: Экономика, 2002.
7. Коротаев А.В. Вербальная модель соотношения длинных кондратьевских волн и среднесрочных жюгляровских циклов. История и математика: Анализ и моделирование глобальной динамики / Ред. А.В. Коротаев, С.Ю. Малков, Л.Е. Гринин. — М.: Книжный Дом "ЛИБРОКОМ", 2010. — С. 44—111.
8. Маркс К. Капитал / К. Маркс / пер. с англ. И.И. Степанова-Скворцова. — 1955.
9. Налоговые оазисы дорого обходятся стране [Электронный ресурс] / Грем Стек // Газета Kyiv Post. — 03.08.2010. — Режим доступа к газ.: <http://www.kyivpost.com/ua/news/politics/detail/76597/>
10. Покотілов А.А. Особливості державного регулювання економіки в сучасній Україні: [навчальний посібник] / А.А. Покотілов. — Дніпропетровськ: ДНУЗТ, 2007. — 198 с.
11. Статистичний щорічник України за 2008 рік / ред. О.Г. Осауленка / Державний комітет статистики України. — К., 2009. — 567 с.
12. Friedman M., Heller W. Monetary vs. Fiscal Policy / M. Friedman, W. Heller. — New York: W.W. Norton & Company, Inc., 1969. — P. 51.
13. Juglar C. Des Crises Commerciales Et De Leur Retour Periodique En France / C. Juglar. — Paris, 1862.
14. Kitchin J. Cycles and Trends in Economic Factors / J. Kitchin // Review of Economics and Statistics. — № 5 (1). — 1923. — P. 10—16.
15. Korotayev A.V. A Spectral Analysis of World GDP Dynamics: Kondratieff Waves, Kuznets Swings, Juglar and Kitchin Cycles in Global Economic Development, and the 2008-2009 Economic Crisis / A.V. Korotayev, S.V. Tsirel // Structure and Dynamics. — №1. — Vol. 4. — 2010. — P. 3—57.
16. Kuznets S. Equilibrium Economics and Business-Cycle Theory / S. Kuznets // Economic Change: Selected Essays in Business Cycles, National Income, and Economic Growth. — N.Y., 1953. — P. 31.
17. Modigliani F. The Cost of capital, corporation finance, and the theory of investment / F. Modigliani, M. Miller. — 1958.