

УДК 330.332.012

**ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛИЩНУЮ СФЕРУ НА ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ**

Г.А. Золотарева, И.В. Подопривога\*

Томский политехнический университет

\*Томский государственный архитектурно-строительный университет

E-mail: zgazga@mail.ru; podigval@mail.ru

**Актуальность работы** обусловлена не вполне сформированной структурой российского инвестиционного рынка, а также необходимостью увеличения инвестиций в реальный сектор российской экономики.

**Цель работы:** обоснование необходимости увеличения инвестиций в жилищную сферу, как фактора экономического роста, на основе структурной перестройки экономики.

**Методы исследования:** метод анализа и синтеза, метод системного подхода, методы статистического и экономического анализа, инвестиционные теории экономического роста, метод математического моделирования.

**Результаты:** Рассмотрены проблемы роста инвестиций в реальный капитал. Изучено влияние инвестиционных решений домохозяйств, в частности в жилищное строительство, на рост национальной экономики. Показано, что жилье, как часть первичных жизненных потребностей человека, является мощным стимулом развития национальной экономики.

**Выводы:** увеличение инвестиций в жилищное строительство и в отрасли социальной инфраструктуры, которые с ним связаны, может стать мультипликатором развития многих сопутствующих отраслей, регионов и одной из основ экономического роста.

**Ключевые слова**

Инвестиции, сбережения, валовое накопление, экономический рост, капитальные вложения, жилищное строительство.

В условиях, когда уровень использования производственной мощности недостаточно высокий, что характерно для многих предприятий России на современном этапе, рост объема производства продукции можно получить и на имеющихся основных фондах за счет улучшения их использования. Но использование старой технологической базы позволит выпускать только морально устаревшую продукцию, неконкурентоспособную на мировом рынке и усугубит дальнейшее отставание от передовых стран. В трактовке современной экономической теории экономический рост – это не просто увеличение производства, а рост конкурентоспособной продукции (работ, услуг). Для решения этой проблемы необходимо обновление не только техники, но и технологии, что невозможно без инвестиций. Поэтому для увеличения темпов роста валового национального продукта в нашей стране необходимо не только улучшение использования основных фондов, но и структурное и институциональное реформирование инвестиционного процесса. Для этого нужно формировать такие условия, чтобы средства высокорентабельного топливно-энергетического комплекса использовать в инвестиционном процессе в отраслях с низкой рентабельностью, испытывающих недостаток собственных инвестиционных ресурсов (обрабатывающие отрасли, сфера услуг) [1].

На темпы роста ВВП в краткосрочном периоде влияют преимущественно некапиталоемкие факторы. Но в среднесрочной и долгосрочной перспективе роль капитальных вложений очевидна. Это необходимо также для ликвидации воспроизводственных и структурных диспропорций народного хозяйства, сложившихся в нашей стране еще при плановом хозяйстве. Нужно при этом перейти от энерго-сырьевой образующей капиталовложений к инновационной, так как инновационный ресурс

воспроизводится в расширенном масштабе в отличие от сырьевых ресурсов.

Модель инвестиционного развития можно характеризовать с помощью параметров, определяющих тип капитальных вложений и их ориентацию. Эти параметры можно разделить на группы:

- макроэкономические и структурные показатели, такие как темпы роста сбережений, инвестиций, национального дохода, с одной стороны, и отраслевые, территориальные и воспроизводственные, с другой стороны;
- показатели, характеризующие институциональную среду инвестирования, к которым относятся особенности финансовых систем, источники финансирования инвестиций и др.;
- характеристики роли субъектов инвестиционного процесса и их структура.

**Таблица.** Структура использования валового внутреннего продукта\*

	2008	2009	2010	2011	2012
Валовой внутренний продукт (%)	100	100	100	100	100
Валовое сбережение (%)	33	30	31	31	30
Валовое накопление (%)	26	16	20	24	24
Валовое накопление основного капитала (%)	22	21	21	22	23

\*Рассчитано по [6].

В условиях превышения износа над обновлением основных фондов и, как следствие, их устаревания происходит сокращение объемов капитальных вложений. Многие авторы [1–4] пишут о том, что для увеличения инвестиций в реальный капитал и удовлетворения потребности всех отраслей народного хозяйства норма накопления должна быть не менее 30 % ВВП. В России это значение последние годы составляет 20...24 %. Основной причиной ухудшения перспектив экономического роста, а

следовательно, и уменьшения ресурсов инвестирования является не только низкая норма накопления, но и низкое качество (относительно уровня передовых стран) вложений в основной капитал [5].

На величину инвестиций влияет будущая предельная производительность капитала, поэтому инвестиции связаны с неопределенностью из-за изменения ожиданий относительно будущего. Неопределенность является важнейшей проблемой при принятии решений при выборе вариантов использования доходов и сбережений и на стадии реализации инвестиционного процесса. Причиной этого может быть недостаточно полная информация или ее отсутствие. Для того чтобы преодолеть эти проблемы неопределенности существуют различные методы. Один из них – получение дополнительной информации, но это может быть связано со значительными временными и стоимостными затратами. Получить информацию можно также с помощью научно обоснованных методов прогнозирования, но они не дают стопроцентного преодоления неопределенности. И даже с помощью этих методов недостаточную информацию не всегда можно восполнить. Это связано с объективными причинами, такими как неопределенность будущего, инфляция, состояние фондового рынка и др. Поэтому принятое решение может привести к нежелательным или отрицательным последствиям. Эффективность принятых инвестиционных решений часто связана с поведенческим (социальным) подходом, который изложен в работе Д. Норкотта [7]. Дж. Кейнс в своем труде «Общая теория занятости, процента и денег» объяснял инвестиционные решения не расчетами или желанием действовать, а «животным чутьем». Предприятие же должно стремиться к увеличению своей рыночной стоимости, для этого оно должно руководствоваться следующим правилом принятия инвестиционных решений: предельный продукт капитала должен быть равен его издержкам [8].

Экономическая деятельность государства как хозяйствующего субъекта по сравнению с хозяйственной деятельностью частного сектора не всегда имеет четко определенный критерий оптимальности, поэтому определить весь перечень основных факторов, влияющих на объем государственного бюджета, не всегда просто. Государственный бюджет является величиной неизменной на год, поэтому постоянной остается также на рынке благ функция спроса. Государство оказывает воздействие на совокупный спрос как прямым способом – являясь покупателем благ, так и косвенным – через налогообложение и государственные займы (выпуск ценных бумаг). Изменение налогообложения влияет на доход и величину сбережений частного сектора. Выпуск государственных облигаций влияет на уровень ставки процента и в конечном счете на инвестиционную активность предприятий и домашних хозяйств.

Субъектами инвестиционной деятельности являются не только хозяйствующие субъекты и государство, но и домашние хозяйства, для которых

инвестирование сбережений является возможностью не только распределить потребление во времени, но и, возможно, увеличить его в будущем. Объектом инвестиций для домашних хозяйств могут быть вложения в финансовые активы (вложения в ценные бумаги и др.) и приобретение объектов основных фондов (реальные инвестиции).

Согласно базовой теории инвестиций Дж.Д. Сакса и Ф.Б. Ларрена, инвестиции в реальные активы следует осуществлять тогда, когда норма прибыли больше процента от сбережений, для чего целесообразно покупать инвестиционные товары, а не финансовые активы. Управляя своими инвестициями и их величиной, домохозяйство может максимально увеличить свое богатство [9. С. 149–157].

В экономической политике любой страны инвестиции играют ключевую роль. Инвестиционные теории экономического роста объясняют ведущую роль инвестиционных процессов. Основные факторы, влияющие на объем инвестиций, можно выявить, проанализировав различные теории экономического роста.

Концепция мультипликатора Дж. Кейнса показывает устойчивую зависимость прироста национального дохода от прироста инвестиций, и основная задача – это создание дополнительного спроса в условиях отсутствия капитала для инвестиционной активности.

Если под воздействием технического развития решено увеличить объем инвестиций на величину  $\Delta I$ , то, чтобы при возросшем спросе на инвестиции на рынке благ сохранилось равновесие, предложение также должно увеличиться на величину  $\Delta y$ , которая определяется следующим соотношением:

$$\Delta y = \Delta I + \Delta I C_y + \Delta I C_y^2 + \dots + \Delta I C_y^n,$$

где  $C_y$  – предельная склонность к потреблению, при  $n \rightarrow \infty$  получим:

$$\Delta y = \frac{1}{1 - C_y} \Delta I.$$

Множитель  $\frac{1}{1 - C_y}$  называется мультипликатором и показывает, насколько увеличится равновесный национальный доход, если автономный спрос возрастет на единицу. Так как  $0 < C_y < 1$ , то мультипликатор больше единицы, а значит, национальный доход должен расти быстрее, чем автономные расходы.

Индукцированные инвестиции осуществляют предприниматели после того, как они будут уверены, что увеличение спроса постоянно, и, принимая решение об инвестициях, они ориентируются на приращение национального дохода не в настоящем, а в предыдущем периоде.

$$I_{инт} = K(y_{t-1} - y_{t-2}).$$

При данных допущениях экономика будет находиться в равновесном состоянии, если

$$y_t = C_y y_{t-1} + K(y_{t-1} - y_{t-2}) + A_t,$$

где  $A_t$  – экзогенная величина спроса,  $K$  – акселератор. При постоянной величине автономных расходов ( $A_t = A = \text{const}$ ) долгосрочное равновесие достигается в экономике, когда национальный доход устанавливается на определенном уровне.

Для того чтобы определить объем инвестиций, обеспечивающий необходимый уровень воспроизводства основных средств, необходимо знать приростную капиталоемкость продукции ( $K$ ) – акселератор, величину, которая показывает, сколько для производства дополнительной единицы продукции требуется единиц капитала. И для того чтобы увеличить производство при данной капиталоемкости с  $y_{t-1}$  до  $y_t$ , потребуются индуцированные инвестиции в следующем размере:

$$I_{\text{ин}} = K(y_t - y_{t-1}),$$

поэтому индуцированные инвестиции зависят от увеличения национального дохода.

Осуществление инвестиционных процессов является важнейшим условием достижения экономического роста в стране. Как видно из уравнений, значительным фактором роста инвестиций является склонность к потреблению и накоплению. Связь между экономическим развитием и накоплением была отмечена еще в начале капиталистического способа производства [10. С. 48]. Абсолютное большинство экономистов XIX и начала XX вв. рассматривали накопление как главный фактор прогресса. Так, например, программа Кейнса заключалась в достижении экономического роста только за счет полного использования ресурсов, а это довольно простая задача.

Э. Харрод и др. пытались пересмотреть теорию Кейнса. Например, в модели Харрода темп роста национального дохода зависит от двух причин: нормы накопления и капитального коэффициента (соотношение прироста всех видов благ и прироста продукции за один период).

Авторы теории экономической динамики рассматривали увеличение темпов роста национального дохода как следствие прироста объема накопления. Это и является главной идеей «кембриджского уравнения» [11. С. 97–98]:

$$\Pi = \frac{1}{S_{\Pi}} I,$$

где  $\Pi$  – масса прибыли;  $I$  – инвестиции;  $S_{\Pi}$  – сбережения из прибыли.

Дж. Кейнс исходил из предположения, которое назвал «основным психологическим законом», в соответствии с которым главным фактором, влияющим на потребление домашних хозяйств, является величина текущего дохода. Главная мысль этой гипотезы заключается в том, что население, с ростом дохода, склонно, как правило, увеличивать свое потребление, но не в такой степени, в которой растет доход [8].

Соответствующая «основному психологическому закону» алгебраическая запись функции потребления ( $C$ ) выглядит следующим образом:

$$C = C_0 + C_y y; \quad C_0 > 0,$$

где  $y$  – текущий доход;  $C_0$  – величина независимого от текущего дохода потребления (автономного потребления);  $C_y$  – предельная склонность к потреблению ( $MPC$ ), которая показывает, как увеличится потребление с ростом текущего дохода на единицу ( $C_y = \Delta C / \Delta y$ ), а ограничение  $0 < C_y < 1$  говорит о том, что потребление с ростом дохода увеличивается, но не в такой степени, как растет доход. Следует отметить, что в развитых странах расходы на жилье (арендная плата, погашение ипотечного кредита) являются частью автономного потребления  $C_0$ , в то время как в России эти расходы существенно зависят от текущего дохода домохозяйств. Если же он отсутствует, то потребление происходит за счет сокращения имущества. Недостаток этого уравнения в том, что оно не учитывает влияние ставки процента и будущего дохода на решения о потреблении.

Как полагал Дж. Дьюзенбери на основе гипотезы относительного дохода [12], по которой потребление отдельных домохозяйств ( $C_i$ ) определяется не их абсолютными доходами ( $y_i$ ), а отношением их доходов к среднему доходу социального слоя, к которому они принадлежит ( $\bar{y}$ ):

$$APC = \frac{C_i}{y_i} = a + b \frac{\bar{y}}{y_i}; \quad a, b > 0.$$

Если растет доход только данного домохозяйства относительно средневзвешенного заработка, то средняя норма его потребления ( $APC$ ) снижается, соответственно увеличивается норма накопления и, как следствие, повышается склонность к инвестированию.

Модель, предложенная П. Самуэльсоном и Дж. Хиксом [13, 14] содержит в себе только рынок благ, и предполагается, что относительные цены благ, уровень цен и ставка процента постоянны, а объем предложения совершенно эластичен. И так как модель динамическая, то все переменные являются функциями времени. Объем потребления домашних хозяйств в текущем периоде, в отличие от модели Дж. Кейнса, определяется их доходом в предыдущем периоде:

$$C_t = C_0 + C_y y_{t-1}.$$

Это подтверждает то, что с увеличением дохода уровень потребления увеличивается не сразу (соответственно растут сбережения).

Теория перманентного дохода (средневзвешенная величина всех доходов, ожидаемых в будущем):

$$C_t = C_y \alpha y_t + C_y (1 - \alpha) y_{t-1}.$$

Из этого соотношения видно, почему предельная склонность к потреблению в длительном периоде больше, чем в коротком: при увеличении дохода на единицу в текущем периоде потребление вырастет на  $C_y \alpha$  единиц и еще на  $C_y (1 - \alpha)$  единиц в следующем периоде. Таким образом, факторами, влияющими на объем инвестиций являются не только склонность к потреблению и накоплению, но и величина доходов.

На основе теории перманентного дохода получена концепция «жизненного цикла» Модильяни [15], в которой текущий объем потребления определяется в итоге равномерного потребления всех ожидаемых в течение жизни доходов. Таким образом, домохозяйству, принимающему решение об инвестициях в жилье, приходится иметь в виду не только текущий доход, но и планировать свои будущие доходы.

Анализ инвестиций и экономического роста обычно предполагает, что экономический рост является следствием инвестиций. Эта связь адекватна в случае, когда производственные мощности реального сектора максимально загружены, и поэтому для последующего роста необходимо обновление и создание новых производственных мощностей. В России их загрузка на средних и крупных предприятиях в 1990 г. составляла около 83 %, в 1997–1998 гг. не превышала 26 %, к 2007 г. достигла всего 60...62 % и в 2012 г. оставалась на уровне 55...70 % в зависимости от отрасли [6].

Таким образом, существует значительная недогрузка производственных мощностей, и послекризисный экономический рост должен быть достаточно сильным, чтобы стимулировать повышение нормы накопления. Добиться этого можно, стимулируя отечественные инвестиции на базе структурной политики, основными элементами которой являются объявление правительством приоритетных отраслей и программ, доленое участие государства в реализации этих программ с дальнейшей программой продажи своей доли, льготное финансирование этих проектов на основе бюджета развития как части государственного бюджета через государственные банки.

Перспективы стабильного роста объемов инвестиций определяются также повышением уровня капитализации сбережений домашних хозяйств, которые являются значимым источником инвестиций. Сбережения создают предпосылки к последующему его инвестированию.

Анализ структуры денежных доходов населения за последние десять лет показал, что доходы населения имеют тенденцию к постоянному росту, что привело к значительному увеличению сбережений. В настоящий момент, по оценке экспертов, на руках у населения России находится 30...40 млрд долларов свободных средств [16].

Уровень сбережений в России на современном этапе достаточно высок – около 30 % от ВВП (таблица), в том числе растут сбережения домашних хозяйств, а соответственно, увеличивается их значение как источника инвестиций. Несмотря на то, что частные сбережения в настоящее время составляют около 10 % от общих сбережений, они представляют существенный интерес в качестве источника увеличения инвестиционных ресурсов по следующим причинам: как раз сбережения домохозяйств в значительной степени находятся в неорганизованной форме, и их доля существенно увеличивается в последние годы. Проблема же их дефицита заключается в трансформации неорганизо-

ванных сбережений в организованные. Сбережения населения существуют в двух формах: организованной (в виде вкладов в кредитно-финансовых учреждениях, в ценных бумагах и т. д.) и неорганизованной (на руках, в секторе «домашние хозяйства»). Выбор формы хранения средств обуславливается рядом причин: степень доверия к банкам и ценным бумагам, сроки хранения сбережений и возможность их получения в любое время, доходность различных инструментов финансового рынка. Наличные средства на руках у населения оторваны от производственного процесса и в некоторой степени считаются потерянными для экономики, по этой причине организованная форма сбережения является более предпочтительной с точки зрения расширения инвестиционного процесса.

Для осуществления этой цели необходима институционализация привлечения сбережений, а именно развитие финансовых институтов, и стимулирование дополнительного спроса с целью увеличения нормы накопления. Таким образом, с одной стороны, в России наблюдается недостаток средств для финансирования инвестиций и высокий уровень сбережений, но низкий уровень их использования – с другой [1, 17].

Инвестиции в жилищную сферу – одно из направлений инвестиционного расхода и это основной фактор стимулирования сбережений домохозяйств. Покупка жилья – это инвестиция, так как полезные свойства объекта распределены во времени и не могут быть получены одновременно во всей своей совокупности. В зависимости от субъекта и целей вложения, инвестиции в жилище могут быть рассмотрены как экономические и (или) социальные решения.

Человеческий ресурс – это главная движущая сила экономики, и инвестирование в жилищное строительство является одним из важнейших факторов эффективного использования человеческого ресурса и соответственно развития экономики. Улучшая качество жизнедеятельности населения, инвестиции в жилищную сферу, помимо социального, имеют и экономический эффект. И поэтому жилищная проблема является одной из наиболее значимых из множества социально-экономических проблем.

Жилье является частью первичных жизненных потребностей человека наравне с продуктами питания и одеждой, также оно является мощным стимулом развития национальной экономики. Это обуславливается особенностями инвестиций в жилье. С одной стороны, жилье – товар длительного пользования, к тому же дорогостоящий, и в стабильной экономике он является основным фактором стимулирования сбережений домохозяйств, которые и являются источником формирования инвестиционных ресурсов [18]. С другой стороны, так как в жилищной сфере покупают и продают как активы, так и услуги, инвестиции в жилье увеличивают не только капитал, но и рынок услуг, влияя на увеличение темпов экономического роста страны.

Как показали исследования американских ученых, существует зависимость между доступностью жилья и демографическими процессами: если стоимость жилья снижается на 10 %, то количество семей увеличивается на 0,25 % [19]. Если рассматривать это с точки зрения теории жизненного цикла сбережений, то увеличение доли молодого населения должно повлечь за собой превышение сбережений над их расходами, т. е. к увеличению чистых совокупных сбережений [20. С. 271]. Таким образом, увеличение инвестиций в жилье должно привести к увеличению нормы сбережений, что служит, как уже отмечалось, источником формирования инвестиционных ресурсов и ускорения экономического роста. Этот вывод, конечно, не является однозначным. Говоря о молодом населении, в данном случае, видимо, должно иметься в виду работающее население. Поэтому на первоначальном этапе рост населения может даже привести к относительному снижению экономического роста (т. е. снижению доходов на душу населения). То есть можно говорить о долговременном аспекте увеличения нормы сбережений, который, по-видимому, произойдет со значительным временным лагом.

Улучшение жилищных условий влияет на увеличение производства также с другой стороны. Если анализировать производственную функцию, которая увязывает объем выпуска с затратами факторов производства (ресурсов) и с уровнем технологии (совокупной производительности факторов), то улучшение жилищных условий является как прямо, так и косвенно фактором экономического роста.

Прямое влияние связано с приростом (как отмечалось выше) трудовых ресурсов. Косвенное связано с тем, что улучшение условий проживания влияет на производительность труда, и это оно, как представляется, существеннее, чем прямое. Удовлетворение жилищных потребностей является не только экономической проблемой, но также и социальной, и политической и имеет влияние на все стороны жизни общества.

Рост производительности труда – это не только результат повышения уровня технологий, который является центральным показателем ее роста в модели факторного анализа источников экономического роста, разработанной Робертом Солоу и используемой многими экономистами [21]:

$$Q = Q(K, L, T),$$

где рост выпуска  $Q$  зависит от капитала ( $K$ ), затраченного труда ( $L$ ) и технологий ( $T$ ).

В литературе последних лет часто поднимается вопрос о значении инвестирования в человеческий капитал как фактора увеличения производительности труда. Притом говорится об инвестициях в образование, профессиональную подготовку, здравоохранение и т. п., но не исследуется роль удовлетворения потребности в жилище и прочих насущных потребностей на увеличение производительности труда. Но качественные характеристики жилья и, тем более, обеспеченность им являются

стимулом желания трудиться и зарабатывать больше. Влияние этого фактора, так же как и влияние технического прогресса, не может быть измерено непосредственно и проверено эмпирически. В то же время это будет также являться стимулом склонности к сбережению и инвестированию. Поэтому в модель Р. Солоу будет целесообразно добавить фактор инвестиций, при этом в данном случае мы не отождествляем инвестиции и капитал, так как инвестиции – это независимый текущий процесс:

$$Q = Q(K, L, T, I).$$

Выбор между трудом и отдыхом в значительной степени зависит от величины реальной заработной платы (после уплаты налогов). Размер реальной заработной платы может вырасти как в результате политики государства (с увеличением минимальной оплаты труда), так и путем повышения эффективности труда, т. е. с увеличением его производительности. Согласно теории предложения, увеличение оплаты труда должно стимулировать предложение труда. При повышении заработной платы происходит относительное (т. е. за 1 час работы) увеличение дохода работающего, что теоретически может привести к сокращению предложения труда (как известно, существенная часть населения имеет не один источник дохода (т. е. один человек может быть занят на нескольких рабочих местах). И поэтому существенное увеличение заработной платы на одной работе может стимулировать работника оставить остальные. Но эффект замещения будет действовать в сторону стимулирования увеличения предложения труда, т. к. каждый час отдыха теперь тоже будет стоить дороже. Таким образом, увеличение доступности жилья теоретически должно привести к стимулированию увеличения как сбережений, так и доходов домохозяйств.

Поскольку повышение доступности жилья увеличивает естественный прирост численности населения, то на первоначальной стадии инвестирования он, возможно, приведет к относительному снижению экономического роста, но в долгосрочной перспективе можно предположить, что норма сбережений будет увеличиваться, а улучшение жилищных условий опосредованно повлияет на увеличение производительности труда. Таким образом, инвестиции в жилье, в качестве мультипликатора экономического роста, будут являться следствием еще большего роста нового капитала [1].

Огромные масштабы российского инвестиционного рынка, неразрешенные строительные проблемы, прежде всего в жилищной сфере, минимальная удовлетворенность потребностей в жилье и объектах жилищной среды практически всех видов позволяет сделать предположение о том, что увеличение инвестиций в жилищное строительство и отрасли социальной инфраструктуры, которые с ним связаны, может стать мультипликатором развития многих сопутствующих отраслей, регионов и одной из основ экономического роста.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Подопригора И.В. Особенности инвестиционных процессов в жилищной сфере современной российской экономики: дис.... канд. экон. наук. – Томск, 2009. – 191 с.
2. Соколов И. Тенденции валового накопления в российской экономике // Обозреватель – Observer. – 2004. – № 6. URL: [http://www.rau.su/observer/N6\\_2004/6\\_11.HTM](http://www.rau.su/observer/N6_2004/6_11.HTM). (дата обращения: 21.10.2013).
3. Дубинин С. Речь идет о коренной ломке всей экономической системы страны // Ладожская хроника. – 2013. – № 3. URL: <http://www.ladoga-park.ru/a130312171543.html> (дата обращения: 21.11.2013).
4. Золотарева Г.А., Подопригора И.В. Сбережения как необходимое условие осуществления инвестиций // Известия Томского политехнического университета. – 2011. – Т. 319. – № 6. – С. 41–45.
5. Клинов В.Г. О темпах экономического роста России до 2030 года // МГИМО. 2013. URL: <http://www.mgimo.ru/news/experts/document243310.phtml> (дата обращения: 21.11.2013).
6. Банк готовых документов. Россия в цифрах. 2012. Федеральная служба государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 31.01.2013).
7. Northcott D. Capital investment decision-making: A role for strategic management accounting? // British Accounting Review. – 1998. – 38 (2). – P. 149–173.
8. Кейнс Дж. Общая теория занятости, процента и денег. – М.: Прогресс, 1978. – 114 с.
9. Сакс Дж.Д., Ларрен Ф.Б. Макроэкономика. Глобальный подход / пер. с англ. – М.: Дело, 1999. – 848 с.
10. Аникин А.В. Юность науки. – М.: Изд-во «Политическая литература», 1975. – 384 с.
11. Литвиненко О.И. Теории прибыли. – М.: Изд-во «Мысль», 1979. – 206 с.
12. Duesenberry J. Income, Saving and Theory of Consumer Behavior. – Cambridge, 1949. – 186 p.
13. Samuelson P. Interactions between the Multiplier Analysis and the Principles of Acceleration // Rev. Econ. Stat. – 1939. – V. 21. – P. 75–78.
14. Hicks J. A Contribution to the Theory of the Trade Cycle. – Oxford, 1950. Ch. VI. – 267 p.
15. Modigliani Fr. The role of intergenerational transfers and life-cycle saving in the accumulation of wealth // Journal of Economic Perspectives. – 1998. – 2 (2). – P. 15–20.
16. Бобылев В., Семко А. Правовые основы регулирования деятельности паевых инвестиционных фондов как формы коллективного инвестирования // Инвестиции в России. – 2008. – № 9. – С. 19–22.
17. Подопригора И.В. Задачи стимулирования спроса и предложения на рынке жилья в российской экономике // Вестник Томского государственного университета. – 2008. – № 307. – С. 121–125.
18. Малаховская М.В., Золотарева Г.А., Подопригора И.В. Инвестиции в жилищное строительство как фактор экономического роста // Инвестиции в России. – 2006. – № 4. – С. 23–24.
19. Овсянникова Т.Ю. Жилье как фактор роста человеческого потенциала // Томский финансовый журнал. – 2004. – № 3. – С. 14–15.
20. Дорнбуш Р., Фишер С. Макроэкономика / пер. с англ. – М.: Изд-во МГУ: ИНФРА-М, 1997. – 784 с.
21. Solow R. We'd better watch out // New York Times Book Review. – 1987, July 12. – P. 36.

*Поступила 12.02.2013 г.*

UDC 330.332.012

## THE IMPACT OF INVESTMENT IN THE HOUSING ON ECONOMIC GROWTH

G.A. Zolotareva, I.V. Podoprigora\*

Tomsk Polytechnic University

\*Tomsk State University of Architecture and Building

E-mail: zgazga@mail.ru; podigval@mail.ru

*The urgency of the discussed issue is caused by the need to increase the investment in the real sector of the Russian economy as a factor of economic growth; not completely formed structure of the Russian investment market.*

**The main aim of the study** is to justify the importance of increasing the investment in the housing sector as a factor of economic growth, based on economic restructuring.

**The methods used in the study:** analysis and synthesis, system analysis, methods of statistical and economic analysis, investment growth theory, method of mathematical modeling.

**The results:** The problems of real capital investment are discussed. The authors have studied the influence of investment decisions of households, particularly in housing on the growth of the national economy. It was shown that housing, as a part of the primary vital human needs, is a powerful stimulus for the development of the national economy.

**Conclusions:** The increase of investment in housing and social infrastructure sector, associated with it, can become a multiplier of many related industries, regions development and one of the foundations of economic growth.

**Key words:**

*Investment, savings, gross accumulation, economic growth, capital investment, housing construction*

## REFERENCES

1. Podoprigora I.V. *Osobennosti investitsionnykh protsessov v zhilishchnoy sfere sovremennoy rossiyskoy ekonomiki. Diss. kand. econ. nauk* [Features of the investment processes in the housing sector of the Russian economy. PhD diss. Economics] Tomsk, 2009. 191 p.
2. Sokolov I. Tendentsiy valovogo nakopleniya v rossiyskoy ekonomike [Gross Accumulation Trends in the Russian economy]. *Obozrevatel – Observer*, 2004, no. 6. Available at: [http://www.rau.su/observer/N6\\_2004/6\\_11.HTM](http://www.rau.su/observer/N6_2004/6_11.HTM). (accessed 21 October 2013).
3. Dubinin S. Rech idet o korennoy lomke vsey ekonomicheskoy sistemy strany [It is a radical change in the entire economic system of the country]. *Ladoga Chronicle*, 2013, no. 3. Available at: <http://www.ladoga-park.ru/a130312171543.html> (accessed 21 November 2013).
4. Zolotareva G.A., Podoprigora I.V. Sbezheniya kak neobkhodimoe uslovie osushchestvleniya investitsiy [Savings as a prerequisite for investment]. *Bulletin of the Tomsk Polytechnic University*, 2011, vol. 319, no. 6, pp. 41–45.
5. Klinov V.G. *O tempakh ekonomicheskogo rosta Rossii do 2030 goda* [The rate of economic growth in Russia 2030]. Available at: <http://www.mgimo.ru/news/experts/document243310.phtml> (accessed 21 November 2013).
6. Bank gotovykh dokumentov. Rossiya v tsifrah [Bank of Russia finished documents at a Glance]. 2012. *Federal State Statistics Service*. Available at: <http://www.gks.ru/> (accessed 31 January 2013).
7. Northcott D. Capital investment decision-making: A role for strategic management accounting? *British Accounting Review*, 1998, no. 38 (2), 149–173.
8. Keynes J. *Obshchaya teoriya zanyatosti, protsenta i deneg* [Theory of Employment, Interest, and Money]. Moscow, Progress, 1978. 114 p.
9. Sachs J.D., Larren F.B. *Makroekonomika. Globalny podkhod* [Macroeconomics. Global approach]. Moscow, Delo, 1999. 848 p.
10. Anikin A. *Yunost nauki* [Youth of the Science]. Moscow, Politicheskaya Literatura, 1975. 384 p.
11. Litvinenko O.I. *Teorii pribyli* [Theory of the profit]. Moscow, Mysl, 1979. 206 p.
12. Duesenberry J. *Income, Saving and Theory of Consumer Behavior*. Cambridge, 1949. 186 p.
13. Samuelson P. Interactions between the Multiplier Analysis and the Principles of Acceleration. *Rew. Econ. Stat*, 1939, vol. 21, pp. 75–78.
14. Hicks J. A Contribution to the Theory of the Trade Cycle. Oxford, 1950. Ch. VI, 267 p.
15. Modigliani Fr. The role of intergenerational transfers and life-cycle saving in the accumulation of wealth. *Journal of Economic Perspectives*, 1998, 2 (2), pp. 15–20.
16. Bobilev V., Semko A. Pravovye osnovy regulirovaniia deyatelnosti paevykh investitsionnykh fondov kak formy kollektivnogo investirovaniya [Legal framework regulating the activities of mutual funds as a form of collective investment]. *Investments in Russia*, 2008, no. 9, pp. 19–22.
17. Podoprigora I.V. Zadachi stimulirovaniya sprosa i predlozheniya na rynke zhilya v rossiyskoy ekonomike [Problems of supply and demand in the housing market in the Russian economy]. *Bulletin of the Tomsk State University*, 2008, no. 307, pp. 121–125.
18. Malakhovskaya M.V., Zolotareva G.A., Podoprigora I.V. Investitsii v zhilishchnoe stroitelstvo kak faktor ekonomicheskogo rosta [Investment in residential construction as a factor of economic growth]. *Investment in Russia*, 2006, no. 4, pp. 23–24.
19. Ovsyannikova T. Zhilye kak faktor rosta chelovecheskogo potentsiala [Housing as a human growth factor]. *Tomsk financial Journal*, 2004, no. 3, pp. 14–15.
20. Dornbusch R., Fischer S. *Makroekonomika* [Macroeconomics]. Moscow, Moscow State University: INFRA-M, 1997. 784 p.
21. Solow R. We'd better watch out. *New York Times Book Review*, July 12 1987, p. 36.