Григорьева, Ольга Юрьевна. Совершенствование механизмов привлечения сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Григорьева Ольга Юрьевна; [Место защиты: Рос. гос. социал. ун-т].- Москва, 2012.- 130 с.: ил. РГБ ОД, 61 12-8/1131

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.** В современной российской экономике в соответствии с долгосрочной концепцией развития, на одно из первых мест выдвигается социально-экономическое развитие, для решения которой, как показывает мировой опыт, необходимо привлечение инвестиционных ресурсов. Решением данного вопроса стала проводимая в последние годы экономическая реформа, направленная на формирование и реализацию эффективной инвестиционной политики. Однако для современного состояния российской экономики проблема привлечения инвестиционных ресурсов явилась достаточно острой и трудноразрешимой. Нерешенность многих социально-экономических проблем возникла не в связи с отсутствием средств, а в связи с несовершенством механизмов привлечения инвестиций.

Россия - самодостаточное государство, обладающее необходимым набором средств для того, чтобы с максимальной опорой на собственные силы решать проблемы развития государства в соответствии с присущей государству системой базовых ценностных ориентиров. Это относится и к ее инвестиционным возможностям, включая политику формирования и реализации инвестиций. Со стороны государства, финансово-кредитных институтов, хозяйствующих субъектов ведётся активный поиск источников инвестиций. Одним из таких источников выступают сбережения сектора домашних хозяйств. Дело в том, что, по самым скромным расчетам, размер денежных средств, сосредоточенных у населения в виде личных сбережений, превышает 200 млрд. руб. и имеет тенденцию к росту.

Домашние хозяйства являются важным субъектом сберегательного процесса, так как они распоряжаются денежными ресурсами, которые находятся в личной собственности, и формируют потребности, развитие которых приводит к возникновению сбережений. Сбережения домашних хозяйств занимают особое место в ряду экономических явлений, поскольку с одной стороны, сбережения - важный показатель уровня жизни населения, с

другой - один из источников инвестиций. Являясь крупнейшим сектором экономики по расходам на конечное потребление в ряду с государственным сектором и сектором некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, сектор домашние хозяйства оказывает серьезное влияние на увеличение сбережений, которые могут быть направлены на строительство жилья. Домашние хозяйства выступают и одним из важных субъектов экономической деятельности, от результатов которой зависит не только благосостояние отдельного человека, но и всего населения страны в целом.

В России по данным последней переписи населения насчитывается 54,6 млн. частных домашних хозяйств. В настоящее время домашние хозяйства выступают одним из перспективных и существенных источников финансовых ресурсов для эффективной реструктуризации и оздоровления отечественной экономики. Сосредоточенные и в производстве, и в потреблении домашние хозяйства являются важным источником сбережений и инвестиций, которые в свою очередь могут обеспечить подъём реального сектора экономики и повысить жизненный уровень населения.

Механизмы, которые позволили бы эффективно трансформировать сбережения в инвестиции, к настоящему моменту в России не дают эффективных результатов, не говоря уже о стимулах, побуждающих домашние хозяйства осуществлять свой выбор в пользу сбережений, а не потребления. Это связано с отсутствием традиций, слабой теоретической основой и законодательной базой, способствующих привлечению частных инвестиций и решению проблем, обусловленных специфическим укладом российской экономики, имевшим место в недалёком прошлом, а также низкой финансовой грамотностью домашних хозяйств. Отсутствие альтернатив использования сбережений, в связи с существовавшей централизованной системой привлечения и (посредством сберегательных касс) распределения полученных денежных ресурсов, не позволяло говорить о какой-либо эффективности их использования.

Решение проблемы привлечения сбережений домашних хозяйств на инвестиционный рынок лежит в плоскости совершенствования механизмов привлечения сбережений домашних хозяйств и зависящих от формирования государством законодательных гарантий, обеспечивающих эффективность инвестиционной среды, от создания финансовой инфраструктуры, представляющей собой широкую сеть инвестиционных и финансовых институтов, работающих со средствами домохозяйств.

Инвестиционная деятельность неизбежно связана с вовлечением в рыночный оборот недвижимости. В условиях рыночной экономики недвижимость становится востребованным товаром, связывающим огромные финансовые ресурсы участников рыночных отношений, а также является основным показателем уровня благосостояния граждан. Инвестирование в сферу жилой недвижимости занимает существенное место в ~ общем инвестиционном процессе страны. В настоящее время вопрос об инвестировании в жилую недвижимость выходит на передний план среди задач, поставленных государством.

Главным механизмом привлечения сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость в настоящее время является ипотечное кредитование. Однако в этом механизме имеется ряд недостатков, которые мешают его развитию, что вызывает необходимость совершенствования системы ипотечного кредитования и устранения этих недостатков в этой системе. Кроме того, вовлечение сбережений домашних хозяйств в хозяйственный оборот способствует усилению их сопричастности процессам социально-экономического развития отечественной экономики, что делает актуальным исследование механизмов привлечения сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость и их совершенствования.

**Степень научной разработанности проблемы.** В истории мировой экономической мысли взгляды на домашнее хозяйство стали формироваться с момента появления человеческого общества. Впервые описание образцового домашнего хозяйства дается в трактате знаменитого греческого мыслителя

Ксенофонта (V-IV вв. до н.э.) - «Домострой». Макроэкономические аспекты теории финансов домашних хозяйств, доходов, сбережений нашли свое отражение в трудах классиков в лице Смита А. (он также внёс серьёзный вклад в развитие теории сбережений), Риккардо Д., Петти В., Фридман М., Кейнс Дж. М., Самуэльсон П. и других. Большое внимание исследовательской сущности сбережений и их влияния на макроэкономические факторы развития экономики уделяли Б.Мандевиль, Р.Кантильон, Ф.Кенэ.

Основные положения об инвестициях, доходах, домашних хозяйствах, созданные классиками политической экономии, были развиты и конкретизированы в трудах зарубежных и отечественных ученых. Большой вклад в изучение вопросов финансового поведения домашнего хозяйства внесли: Акиндинова Н.В., Балабанова И.Т., Бибикова Е.А., Богомолова Т.Ю., Гуртова В.К., Котинова О.В., Мелехина Ю.В., Радаева В.В., Резник Г.А, Тапилина B.C., Чернова Ю.А. и др.

Научные исследования по вопросам теории и практики сбережений домашних хозяйств рассматриваются в работах: Орлова Л.Ф., Белугина Ю.М., Жеребина В.М., Закирова А.И., Ивантера В.В., Кашина Ю.И., Луценко А.И., Мелехина Ю.В., Радаева В.В., Римашевской Н.М., Рыжановской Л.Ю., Стребкова Д.И., Суринова А.Е., Шохина А.Н. и других ученых.

Балабановым И. и Черновым Д. изучались проблемы управления личными финансами, оптимизации структуры семейного бюджета.

Проблематика трансформации сбережений домашних хозяйств в инвестиции, посредством вовлечения их в операции финансовых институтов представлена в научных работах Белозерова С.А., Глухова В.В., Мелехина Ю.В., Мехряковой В.Д., Саркисянца А.Г., Световцевой Т.А. и других.

Недвижимость стала объектом изучения таких исследователей: Бланка И.А., Игониной Л.Л., Крутик А.Н., Балабановой И.Т, Тарасевича Е.И., Хачатурова Т.С., Хоминич И.П., Завариной Е.С., Новичкова А.В. и других.

Несмотря на значительное число публикаций по проблемам привлечения сбережений домашних хозяйств в работах как указанных, так и большинства

других авторов основной акцент делается на общую теорию. Ряд методологических вопросов, теоретических, а также вопросы по механизмам привлечения сбережений домашних хозяйств остаются недостаточно проработанными. Это вызвало необходимость дальнейшего исследования данной проблематики, которая особенно актуальна для России, где наиважнейшей задачей является социально-экономическое развитие страны и увеличение благосостояния граждан.

Все вышеизложенное обусловило актуальность темы, выбор объекта и предмета исследования, а также его целей и задач.

**Цель исследования** состоит в совершенствовании механизмов привлечения сбережений домохозяйств в жилую недвижимость.

Задачи исследования. Для достижения поставленной цели решались  
следующие задачи: :,

исследовать механизмы привлечения сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость;

выявить причины несовершенства механизмов привлечения сбережений в жилую недвижимость через ипотечное кредитование;

- разработать рекомендации по совершенствованию механизмов  
привлечения сбережений домашних хозяйств;

предложить методику определения класса жилой недвижимости для оптимизации деятельности застройщиков;

разработать методические рекомендации по повышению финансовой грамотности домашних хозяйств;

определить социально-психологические факторы, тормозящие вовлечение сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость

**Научная гипотеза исследования** заключается в том, что совершенствование механизмов привлечения сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость будет способствовать улучшению социально-экономического положения.

**Объектом исследования** являются механизмы привлечения сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость.

Предметом исследования являются финансово-экономические отношения в процессе привлечения сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость.

Соответствие паспорту специальности. Диссертационное исследование соответствует пункту 4.7 «Механизм инвестиционной стратегии сбережений населения» паспорта специальности ВАК 08.00.10. «Финансы, денежное обращение и кредит».

Методологической **и** теоретической **основой** послужили международные стандарты Системы национальных счетов ( в частности, СНС ООН 1993 и СНС ООН 2008); законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации; разработки и публикации научных достижений отечественных и зарубежных ученых; методическая и учебная литература по теме исследования.

В работе использован комплекс методов научных исследований: экономико-статистические методы анализа (методы группировки, методы анализа динамики, графические методы и др.), также применялись социологические методы.

**Информационно-эмпирической основой** исследования послужили официальные статистические данные Федеральной службы государственной статистики, экспертные разработки российских и зарубежных учёных, социологические исследования, Интернет-ресурсы.

**Научная новизна** исследования заключается в следующем:

1. Сформулированы причины несовершенства механизмов привлечения сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость и предложены направления по их совершенствованию.
2. Выявлены недостатки национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» и предложены рекомендации по их устранению и по развитию инвестиционной стратегии проекта.
3. Предложена методика определения класса жилой недвижимости для стимулирования инвестиционной активности домашних хозяйств.
4. Обоснована необходимость повышения финансовой грамотности домашних хозяйств и сформулированы рекомендации по её повышению.
5. Определены социально-психологические факторы, тормозящие привлечение сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость.

**Практическая значимость исследования** заключается в том, что анализ, предложения, выводы, рекомендации по совершенствованию механизма привлечения сбережений домохозяйств в жилую недвижимость, сформулированные и рассмотренные в диссертационной работе, могут быть полезны:

1. всем органам власти и управляющим структурам для проведения социально-ориентированной финансовой политики, принятия новьш законов, созданию мер по повышению уровня жизни населения; \*
2. профессиональным участникам рынка и домохозяйствам для принятия рациональных решений в управлении денежными средствами; -
3. для формирования организационной основы ..создания « консалтинговых центров, которые будут заниматься вопросами привлечения сбережений домашних хозяйств и стимулирования граждан вкладывать средства в недвижимость;

4) для учебного процесса по экономическим дисциплинам.  
**Апробация результатов исследования.** Основные результаты

диссертационного исследования нашли одобрение в докладах на научных конференциях студентов и молодых учёных в Российском Государственном Социальном Университете, а также использовались в практической деятельности строительных компаний.

**Публикации.** По теме исследования опубликованы 7 работ общим объёмом 3,8 п.л. (весь объём авторский), в том числе 2,1 п.л. в 3 изданиях, входящих в перечень ВАК Министерства образования и науки РФ.

**Структура и объём исследования** определены целью и задачами диссертационной работы, изложенной на 130 страницах. Исследование имеет типичную структуру: введение, 3 главы, включающих 9 параграфов, заключение, список литературы. Список литературы содержит 103 наименования.

**Во введении** обосновывается актуальность темы, раскрывается общее состояние проблемы и степень ее изученности, определяются объект и предмет, цель и задачи исследования, сформулирована научная новизна, а также теоретическая и практическая значимость полученных результатов исследования.

**В 1 главе «Теоретико-методологические основы исследования домашних хозяйств»**исследованы домашние хозяйства как самостоятельная экономическая категория, являющаяся основой формирования институционального сектора домашних хозяйств; объяснена необходимость глубокого и всестороннего изучения сбережений домашних хозяйств, которые характеризуются как перспективный источник привлечения ресурсов для развития экономики; а также с позиции отечественных и зарубежных авторов раскрыты понятия «инвестиции» и «жилая недвижимость». Рассмотрена взаимосвязь сбережений домашних хозяйств и инвестиций в жилую недвижимость, показана зависимость между инвестициями и экономическим ростом. Рассмотрена привлекательность жилой недвижимости по сравнению с другими инвестиционными активами и объяснена целенаправленность вовлечения сбережений домашних хозяйств жилую недвижимость через мультипликационный эффект.

**Во 2 главе «Финансовые механизмы привлечения сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость»** доказана необходимость совершенствования и развития ипотечного кредитования в России, которое выступает основным механизмом привлечения в экономику сбережений домашних хозяйств, а также проанализированы причины недоступности ипотеки для большинства домохозяйств и даны рекомендации по их

устранению. Выявлено, что максимальное развитие и доступность ипотеки возможно при государственной поддержке ипотечного кредитования. Выявлены недостатки, затрудняющие развитие государственных программ в области ипотеки и предложены меры по их устранению и определены направления развития системы ипотечного кредитования.

**В 3 главе «Совершенствование механизмов привлечения сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость»** разработаны рекомендации по совершенствованию привлечения сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость. Выявлено, что одной из проблем, которая мешает привлечению сбережений домашних хозяйств в жилую недвижимость, выступает несовершенство деятельности застройщиков. Автором предложена методика определения класса жилой недвижимости для строительных компаний, позволяющая оптимизировать предложение объектов недвижимости, востребованных домашними хозяйствами на рынке жилья. Обоснована необходимость широкомасштабного вовлечения сбережений домашних хозяйств в финансово-инвестиционный процесс, которая требует расширение финансовой грамотности домашнего хозяйства, а в частности повышение уровня знаний в сфере частного инвестирования. Автором предложены рекомендации по повышению финансовой грамотности домашних хозяйств. Определено, что на торможение инвестиционной активности домашнего хозяйства влияет не только материальное положение семьи и ситуация в стране, но и ряд социальных и психологических факторов.

В заключении сформулированы основные выводы и практические результаты исследования.