УДК 330.322.214

О.М. ЛЕНКОВЕЦ, *ассистент профессора, lo_1@mail.ru*
Н.Ю. КИРСАНОВА, *канд. экон. наук, доцент, knu77@mail.ru*
Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет)

O.M. LENKOVETS, *assistant of Professor, lo_1@mail.ru*
N.Y. KIRSANOVA, *PhD in the Field of Economics, Associate Professor, knu77@mail.ru*
Saint-Petersburg State Mining Institute (Technical University)

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ФАКТОР РАЗВИТИЯ ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО КАПИТАЛА

Проведен анализ состояния человеческого капитала. Доказана необходимость усиления государственного вмешательства в эту сферу на современном этапе развития российской экономики. Показано, что увеличение инвестиций в строительство и государственная поддержка развития данной отрасли должны стать приоритетными в современных условиях. Сформулированы преимущества инвестиций в сферу недвижимости перед инвестициями в другие отрасли промышленности.

Ключевые слова: человеческий капитал, инвестиции, недвижимость.

INVESTMENTS IN THE REAL ESTATE AS A FACTOR OF HUMAN CAPITAL'S DEVELOPMENT

The analysis of the state of human capital is conducted in the article. The necessity of strengthening of state interference is proven on the modern stage of development of the Russian economy. It is proven that the increase of investments in building and state support of development of this industry must become priority in modern terms. Advantages of investments are resulted in the sphere of the real estate before investments in other industries of industry.

Key words: human Capital, investments, real estate.

В современных условиях, когда экономика любой страны не может развиваться изолированно, но вовлечена в процессы глобализации, международные соглашения направлены на то, чтобы страны получали эффект от международного разделения труда. Конкурентоспособность России на мировом рынке весьма ограничена. Очевидно, что в настоящее время наша страна идет по пути несбалансированного развития, где ключевая отрасль – нефте- и газодобывающая. Необходимо диверсифицировать производство, создавать высокотехнологичную продукцию с высокой добавленной стоимостью. Это позволит не только повысить уровень жизни населения, но и обеспечит национальную безопасность страны, ее независимость от мировой конъюнктуры.

Создание высокотехнологичной продукции невозможно без квалифицированных кадров. Можно пойти по быстрому пути: закупить технологии, кадры. Это даст быстрый, но временный эффект, и еще больше усилит зависимость нашей страны от импорта технологий и трудовых ресурсов. Только в 2009 г. квота на трудовую миграцию – 2 млн человек. При растущем спросе на рабочую силу трудоспособное население будет убывать на 0,7-1 млн человек в год. Если ускорится рост производительности труда, то дефицит рабочей силы в 2015 г. может достигнуть 5,4 %, а если эко-

номика будет расти быстрее, то 22,6 %, говорит завлабораторией ИНП РАН А. Коровкин*. Поэтому необходимы инвестиции в человеческий капитал. От его состояния зависит конкурентоспособность стран в глобализирующемся мире.

Согласно теории Т. Шульца, человеческий капитал – это накопленные в стране затраты на воспроизводство рабочей силы независимо от источника покрытия (семейные бюджеты, текущие издержки производства, государственные расходы на социальные нужды и т.д.) [5].

В 1990 г. ООН ввело понятия человеческое развитие и индекс развития человеческого потенциала (ИРЧП) как метод его измерения. Критерием разделения стран на группы с различным уровнем человеческого развития служит именно ИРЧП. Оценка качества жизни с использованием ИРЧП строится на минимальном наборе базовых показателей, каждый из которых количественно представляет одно из основных направлений человеческого развития: долголетие, образованность и доход на душу населения, соответственно индексы I_e, $I_{обр}$ и $I_{ВВП}$.

В отчете ООН за 2007/08 г. Россия находится в группе стран с высоким уровнем развития человеческого потенциала (ИРЧП = = 0,802). В эту группу входят 70 стран из 177, и Россия занимает 67 место. Структура ИРЧП России представлена в отчете следующим образом:

Индекс	ИРЧП	I_e	$I_{обр}$	$I_{ВВП}$
Данные отчета	0,795	0,67	0,96	0,76
	0,802	0,667	0,956	0,782

Примечание. В числителе – за 2005 г.; в знаменателе – за 2007/08 г.

Эти данные свидетельствуют, что значение индексов, отражающих качество жизни, снизилось. Сокращается не только уровень образования, но и продолжительность жизни. Рост ИРЧП произошел за счет повышения индекса $I_{ВВП}$. Однако, что позволяет существующий уровень доходов? Если раньше наибольший объем социальных благ (жилье, образование, медицинские услуги) не входил в реальную зарплату и предоставлялся помимо сферы товарно-денежного обращения, то в современных условиях цена рабочей силы должна соответствовать ее стоимости. Согласно исследованиям А.В. Зотова, средняя стоимость рабочей силы квалифицированных рабочих России 110000 руб. Совершенно очевидно, что подобный уровень средней заработной платы невозможен. Средняя зарплата российского работника не превышает 15 % от указанной величины [2]. Таким образом, для нормального воспроизводства работников государству необходимо взять часть инвестиций в человеческий капитал на себя.

Однако какие формы должно принять государственное вмешательство? Увеличение трансферных платежей может не привести к пропорциональному росту реальных доходов вследствие обесценивания денег. И в этом случае мультипликативный эффект, вызванный повышением потребительского спроса, будет незначительным. Развитие же производств, создающих высокую добавленную стоимость, позволит не только повысить реальные доходы, но и снизить мононаправленность нашей экономики. Например, Дж.М. Кейнс выделял жилищное строительство как лучший вид общественных расходов [4]. Действительно, если удельный вес чистой добавленной стоимости в валовой продукции нефтегазовой промышленности 10,4 %, то в строительстве 40,2 % (при среднем значении по отраслям 31,8 %) [1]. Таким образом, государственные инвестиции в недвижимость могут способствовать реализации различных программ улучшения качества жизни: повышению доходов через создание высокой добавленной стоимости, социальной поддержки путем строительства социального жилья.

Именно жилье является важнейшей социальной потребностью людей, поскольку отдельная квартира или индиви-

* *Коровкин А.* Некому строить и программировать. http://www.lyte.ru.

Korovkin A. There is nobody to build and program. http://www.lyte.ru.

дуальный дом формируют условия для достойного проживания и развития семьи, личности, общества, вследствие чего человек может чувствовать себя социально и экономически независимым и активным. В развитых странах больший процент населения живет в помещениях с числом комнат три и более, а в России напротив – больший процент населения живет в помещениях, где меньше трех комнат [3]. Развитие массового жилищного строительства способно не только в значительной мере активизировать инвестиционный процесс в целом по стране, но и вызвать активное развитие задействованных в нем параллельных отраслей экономики. Увеличение объемов строительства ведет к росту количества занятых в отрасли и их жизненного уровня, снижению безработицы.

Так как рынок недвижимости является одним из самых привлекательных по сравнению с ценными бумагами и другими финансовыми активами рынков для вложения средств и способствует переводу сбережений и накоплений населения из пассивной формы сбережений в реальный производительный капитал, государство должно регулировать строительство объектов недвижимости в России, особенно в сложившейся на данный момент ситуации.

Как отмечалось выше, инвестиции в сферу недвижимости имеют целый ряд преимуществ перед инвестициями в другие сферы. Они в большей степени отвечают требованию сохранности и безопасности. Так, земельный участок, офис или квартира в этом плане обладают большей привлекательностью, чем акции, облигации или накопительные счета в банках и других финансовых компаниях. Инвестиции в недвижимость в большей степени контролируемы инвесторами, чем, например, инвестиции в ценные бумаги, на них в меньшей степени влияют политические и общественные факторы, рыночная паника и т. д. Недвижимость может быть привлекательной для инвесторов и в качестве портфельного актива, так как диверсифицированный портфель инвестиций придает фирмам бóльшую финансовую устойчивость.

Особенностью российского рынка недвижимости являются существенные различия региональных рынков недвижимости, вызванные природными, экономическими, политическими и социальными особенностями различных регионов, наблюдаются различия и в региональной инвестиционной привлекательности.

Инвестиции в недвижимость, осуществляющиеся на микроуровне, могут быть разделены на те, которые не увеличивают совокупный капитал, и те, которые его увеличивают. Трансфертные операции с недвижимостью (например, смена собственника на вторичном рынке недвижимости) не увеличивают совокупный капитал, строительство же нового объекта (новое строительство, реконструкция модернизация) ведет к увеличению совокупного капитала, и как следствие, к повышению экономического роста.

На основе проведенного анализа можно сделать следующие выводы: так как дефицит трудовых ресурсов с каждым годом возрастает, то для сохранения национальной безопасности необходимо усилить государственное вмешательство в развитие человеческого капитала. Одним из основных направлений должно стать увеличение общественных расходов в жилищном строительстве и государственная поддержка развития этой отрасли промышленности. Очевидно, что с течением времени, с повышением уровня жизни в России степень участия государства в вопросах обеспечения жилья должна сокращаться.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Дондоков З.Б.* Методические вопросы оценки мультипликационных эффектов в экономике / Восточно-Сибирский гос. техн. ун-т. Улан-Уде, 2000.

2. *Золотов А.В.* Рост уровня жизни рабочих как условие повышения производительности их труда. http://www.rpw.ru/public/rost.html.

3. Строительство в России. 2006: Стат. сб. / Росстат. М., 2006.

4. *Уткин А.И.* Рузвельт. М., 2000.

5. *Shultz T.* Investment in Human Capital. N.-Y., London, 1971.

REFERENCES

1. *Dondokov Z.B.* Methodical questions of an estimation of animated effects in economy. Ulan-Ude, 2000.

2. *Zolotov A.V.* Growth of living standards of workers is as a condition of increasing of their work effect. http://www.rpw.ru/public/rost.html.

3. A building in Russia: The statistical collection. Moskow, 2006.

4. *Utkin A.I.* Ruzvelt. Moskow, 2000.

5. *Shultz T.* Investment in Human Capital. N.-Y., London, 1971.