

ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В.Э. Ксензова, С.В. Ксензов

Полесский государственный университет, ksenzova@list.ru

Инвестиционную активность домашних хозяйств можно рассматривать в двух аспектах. С одной стороны, домохозяйства проявляют инвестиционную активность непосредственно на микроэкономическом уровне с целью извлечения дополнительных доходов; с другой стороны, они через финансовую и банковскую систему вовлекаются в общие инвестиционные процессы на уровне макроэкономики. В первом случае домохозяйства приобретают инвестиционные товары в ликвидной (финансовые активы) и малоликвидной форме (например, жилье, автотранспорт, товары длительного пользования бытового назначения). Во втором случае домохозяйства включаются в общий процесс инвестирования различных отраслей и сфер экономики через банковскую систему, формируя совокупные сбережения, а также иницируя мультипликативные эффекты через участие в долгосрочном кредитовании жилищного строительства и т.п.

Вложения денежных средств домохозяйств в покупку инвестиционных товаров либо реально приносят дополнительный доход, либо потенциально способны вовлекаться в процесс получения дополнительного дохода. Слабое развитие фондового рынка не позволяет рассматривать приобретение ценных бумаг как серьезный инвестиционный ресурс домашних хозяйств. С микроэкономической точки зрения лишь вложения в недвижимость в современных условиях белорусской экономики могут рассматриваться как показатель инвестиционной активности домохозяйств. При этом сама недвижимость не воспринимается белорусами, как правило, в качестве именно инвестиционного товара. Это во многом предопределено институциональными факторами. Раздаточно-

сдаточный механизм координации в Х-экономиках в период СССР и господства административно-плановой системы управления, в том числе и в распределении жилья, заложили вполне определенное отношение домохозяйств к любой недвижимости. Это отношение определялось следующим:

- жилье, дачные участки доставались в порядке очереди бесплатно;
- скорость получения недвижимости (степень доступности) зависела от места в служебной иерархии;
- недвижимость не становилась объектом частной собственности;
- права собственности были ограничены;
- легально запрещалось извлекать из недвижимости нетрудовые доходы;

Компенсаторным комплементарным институтом в данном случае служили кооперативные квартиры. В итоге домохозяйства не воспринимали недвижимость как инвестиционный ресурс, что идеологически закреплялось через формирование крайне отрицательного отношения к частной собственности и нетрудовым доходам.

В переходные периоды происходит закономерная трансформация институциональной структуры, направленная на усиление роли комплементарных компенсаторных институтов, которые временно занимают «ниши», образованные в результате компроментации устаревших форм проявления базовых институтов. В этот период происходит внедрение в идеологическую сферу матрицы нового отношения к комплементарным институтам, не предполагающего активного их отторжения значительной частью населения. Поэтому вполне закономерным явился процесс активной приватизации имеющегося жилья и перехода именно в жилищной сфере от государственных к частным формам собственности. Жилье стало объектом частной собственности, что потенциально превратило его в инвестиционный ресурс домашних хозяйств. Поэтому наибольшую инвестиционную активность на микроэкономическом уровне домохозяйства могут проявлять именно на рынке жилья. Это обусловлено еще и тем, что другие инвестиционные товары, доступные домохозяйствам, лишь в слабой степени могут быть вовлечены в инвестиционные процессы. Например, земельные участки и ценные бумаги.

Недвижимость, находящаяся в собственности домохозяйств, становится реальным инвестиционным активом в двух основных случаях – когда происходит резкое падение реальных доходов и домохозяйство прибегает к сдаче жилья (или его части) в аренду для компенсации потерь; и когда приобретается дополнительное жилье целенаправленно для сдачи в аренду (что предполагает, наоборот, достаточно высокие доходы). При этом квартиры и дома не переходят в категорию «доходных домов», ибо владелец не теряет основных правомочий собственности и в любой момент может инвестиционный актив перевести в имплицитную (скрытую) форму.

Наиболее активно жилье сдается в аренду в столице. Это и понятно, так как именно в Минске сосредоточена основная часть населения, располагающего среднедушевыми ресурсами в размере более 1 млн. рублей в месяц – 45,1% от всего населения страны (по данным Белстата). Более 33 тыс. минчан, по свидетельству агентства «Минск-Новости», официально сдают свои квартиры в аренду. На 1 января 2011 года в Минске в качестве плательщиков фиксированных сумм подоходного налога с доходов от сдачи помещений в наем зарегистрировано 36504 физических лица – на 4882 плательщика больше в сравнении с отчетными данными на 1 января 2010 года. Однако, как отмечают риелторы, это лишь десятая часть сдаваемых в аренду жилых помещений. Девять из десяти арендных квартир сдается неофициально. Хозяев жилых помещений не смущают штрафы за нелегальную сдачу жилья в аренду. Они предпочитают не афишировать свои доходы от аренды. И дело здесь не только в налогах. Срабатывает стереотип недоверия к государству и его органам (в частности, налоговым), а также желание не афишировать свое материальное положение (верней, его улучшение). Таким образом, на 90% инвестиционная активность домохозяйств в сфере недвижимости имеет латентный характер и слабо может быть задействована в официальной инвестиционной политике государства. Кроме того, серьезным препятствием в данном случае является слабое развитие фондового рынка, который служил бы местом «притяжения» доходов от аренды недвижимости.

Второй канал инвестиционных вложений домохозяйств – непосредственно сама покупка недвижимости (квартир, домов, дач). В данном случае домохозяйства оказывают влияние на стимулирование в первую очередь строительной индустрии, что приводит в действие инвестиционный мультипликатор. Однако источником инвестиций служат не накопления (и сбережения) домохозяйств, а банковские кредиты, причем в значительной своей части – льготные. В результате такая

инвестиционная активность ложится тяжелым финансовым бременем как на сами домохозяйства, так и на банковскую систему в целом.

На макроэкономическом уровне домохозяйства проявляют инвестиционную активность косвенно, главным образом как поставщики денежных ресурсов за счет сбережений. Эти ресурсы, будучи привлечены в банковскую систему, могут служить важным источником инвестиционных и инновационных процессов в экономике. Однако многое зависит от того, в каких формах население предпочитает делать свои сбережения – организованных или неорганизованных. И здесь приходится констатировать, что домохозяйства не стремятся направить большую часть своих накоплений в официальное русло. В организованной форме домашние хозяйства хранят менее двух третей своих накоплений (57,4% – к концу 2009 г.). Полученные данные позволяют рассматривать население как источник значительных ресурсов в масштабах белорусской экономики. Для сравнения: на счетах всех предприятий нашей страны (включая небанковские финансово-кредитные организации) к концу 2009 г. находилось 14,6 трлн. руб., а отношение депозитов предприятий к ВВП составило 10,1%. В течение этого периода у населения только в организованной форме было 18,2 трлн. руб., еще 13,5 трлн. руб. сохранялось в наличной форме. [1, С. 8]

Таким образом, и на макроэкономическом уровне прослеживается латентный характер инвестиционной активности домохозяйств. Необходимо искать пути и возможности выведения инвестиционной активности из латентного состояния, так как «финансовые активы населения выполняют важные макроэкономические задачи в экономике нашей страны, способствуя росту коэффициента монетизации без повышения инфляционного давления, расширяя ресурсную базу банков и создавая основу для наращивания инвестиционного потенциала банковской системы». [1, С.14]

Список использованных источников:

1. Румас, С. Сбережения населения: оценка, тенденции, факторы роста / С. Румас, А. Плешкун // Бан-
каўскі веснік. – 2010. – №25. – С.7-15.