

Тольяттинского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2012. № 4. С. 173-175.

3. Богданова А.В. Экономические аспекты диагностики и управления качеством в информационно-коммуникативном пространстве вуза // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2012. № 3. С. 13-16.

4. Богданова А.В., Ярыгин А.Н. Анализ использования информационными и коммуникационными технологиями студентами гуманитарных направлений подготовки // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. 2012. № 4. С. 351-356.

5. Богданова А.В., Ярыгин А.Н. Эффективность диагностики и системы управления качеством образования в вузе с использованием информационных технологий // Вестник Самарского государственного технического университета. Серия: Психолого-педагогические науки.

2012. № 2. С. 24-31

6. Богданова А.В. Информатизация образовательного учреждения с применением принципов ITIL // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2012. № 4. С. 18-20

7. Глазова А.В. Использование новых информационных технологий. // Инженер. Технолог. Рабочий./ М.:ООО НТП «Вираж-Центр»,–2003, №7. С.2-3.

8. Коростелев А.А. Методологические подходы к использованию информационных технологий в аналитической деятельности руководителей школы // Информатика и образование. 2008. № 9. С. 108-112.

9. Дмитриев Д.А. Современные информационно-аналитические системы в управлении образовательным учреждением. // Вектор науки тольяттинского государственного университета. Серия «Экономика и управление». / Тольятти: ТГУ. – 2012, №3. С.24-29.

## THE PECULIARITIES OF THE PROCESS OF INFORMATIZATION OF THE UNIVERSITY

© 2013

*V.F. Glazova*, associate Professor of Department of Informatics and computer engineering  
Togliatti State University, Togliatti (Russia)

*Annotation:* In article topical issues of information of higher educational institutions are considered. Problems, the purposes, principles and features of information in the field of the higher education are listed and proved.

*Keywords:* information, information and communicative space, information technologies

УДК 332.82

## АНАЛИЗ И ВЫЯВЛЕНИЕ ПРОБЛЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ

© 2013

*Н.А. Головач*, студентка кафедры «Бухгалтерский учет, анализ и аудит»  
Тольяттинский Государственный Университет, Тольятти (Россия)

*Аннотация:* В статье представлена текущая экономическая ситуация на рынке ипотечного кредитования. Автором было рассмотрено нормативно-законодательная база регулирования ипотечного кредитования, основные проблемы ипотеки, анализ их возникновения и перспективы развития.

*Ключевые слова:* ипотека, кредитование, рынок ипотечного кредитования.

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале VI в. до н.э. и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитом определенными земельными владениями. [13]

Ипотечное жилищное кредитование – это предоставление частным лицам долгосрочных кредитов на покупку жилья под залог самого приобретаемого жилья.

В настоящее время ипотека в России регулируется частью первой Гражданского кодекса Российской Федерации, а также:

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ;

- Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

- Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»;

- Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- а также рядом других постановлений и положений Правительства РФ

Система жилищного финансирования в советский период соответствовала проводимой жилищной политике и заключалась в централизованном распределении бюджетных ресурсов для строительства государственного жилья и его бесплатном распределении гражданам, стоящим в очереди на улучшение жилищных условий. В 1987 году доля государственных капиталовложений в жилищное строительство превышала 80%, а средства населения – лишь 14%.

К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в решении жилищной проблемы. Практически отсутствовал свободный рынок жилья, досрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объеме финансирования

жилья и предоставлялись в основном индивидуальным застройщикам и участникам жилищных и жилищно-строительных кооперативов на строительство нового, а не на покупку готового жилья.

За первое десятилетие реформ (1990-1998 гг.) в сфере жилищного финансирования произошли кардинальные изменения. Государство перестало быть основным участником на рынке жилья. Была проведена массовая бесплатная приватизация жилья с переводом расходов по его эксплуатации на население. А доля государственных и муниципальных организаций в общем объеме вводимого в эксплуатацию жилья сократилась с 80 до 20%. Непосредственно за счет средств федерального бюджета в 1998 г. было построено всего 1,3 млн. м кв. общей площади жилых домов, что составило 4,2 % от общего объема ввода жилья. [12]

В результате массированного ухода государства из сферы финансирования жилищного строительства и обвального снижения реальных доходов населения объемы ввода его в эксплуатацию на рубеже 2000-х гг. сократились почти в 2,5 раза, а дореформенные объемы не достигнуты даже в 2010 году, о чем свидетельствуют данные таблицы 1 [12].

Отсюда видно, что одной из основных проблем ипотечного жилищного кредитования является привлечение ресурсов. Эти ресурсы должны быть мобилизованы кредитором в необходимых объемах, по относительно низкой цене и на сроки, сопоставимые со сроками выдаваемых кредитов.

Для того чтобы долгосрочное кредитование стало массовым продуктом кредитной организации и в то же время соблюсти все требования ликвидности, банкам необходимо привлечь денежные средства на такой же длительный срок. На сегодняшний день осуществить это крайне сложно. Единственным выходом является привлечение целевого финансирования от иностран-

ных фондов (например, Американский инвестиционный фонд или средства местных бюджетов). Федерации до 2030 года.

Стратегия предусматривает три этапа реализации:  
Таблица 1

Объем жилищного строительства в Российской Федерации в 1987-2010 гг.

Годы	Построено жилья		Годы	Построено жилья	
	млн м <sup>2</sup>	% к 1987 г.		млн м <sup>2</sup>	% к 1987 г.
1987	72,8	100	2001	31,37	43,5
1991	49,4	67,9	2002	33,8	46,4
1992	41,5	57,0	2003	36,4	49,5
1993	41,8	57,4	2004	41,0	56,3
1994	39,2	53,8	2005	43,5	59,8
1995	41,0	56,3	2006	50,2	69,0
1996	34,3	47,1	2007	60,4	83,0
1997	32,7	44,9	2008	63,8	87,6
1998	30,6	42,2	2009	59,8	82,1
1999	32,0	43,6	2010	28,5 (данные за 8 м.)	
2000	30,3	41,6			

Как следствие из выше указанной проблемы является низкий уровень доступности жилья.

По данным официального сайта «Сбербанк России»

2010-2012 гг.; 2013-2020гг.; 2021-2030. И содержит следующие основные параметры, представленные в таблице 2.

Таблица 2

Целевые показатели развития рынка

Целевые показатели	2009г.	2012г.	2015г.	2020г.	2030г.
1	2	3	4	5	6
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями с помощью собственных и заемных средств (%)	17	23	30	50	60
Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов (тыс. шт.)	130	490	741	868	873
Доля сделок с ипотекой на рынке жилья (%)	12	20	26	40	50
Отношение задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП (%)	2,6	3,8	7,2	10,7	15,5
Превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту над индексом потребительских цен +/- (процентных пунктов)	+5,6	+3,3	+2,5	+2,0	+1,0
Средний срок ипотечного жилищного кредита (лет)	16,5	17,6	21,5	30	32
Минимальный первоначальный взнос по ипотечному жилищному кредиту (с учетом ипотечного страхования) (5%)	30	30 (10)	30 (10)	30 (10)	30 (10)
Доля ипотечных жилищных кредитов с ипотечным страхованием в общем объеме ипотечных жилищных кредитов (%)	-	10	20	20	20
Доля ипотеки, финансируемой за счет выпуска ипотечных ценных бумаг в общем объеме ипотеки (%)	21	45	50	55	66

процентная ставка по ипотечному кредитованию по разным программам составляет от 9,5 до 12,5 процентов в зависимости от первоначального взноса и срока погашения, не считая сумм взимаемых при обслуживании и страховании.

Для наглядности стоит рассмотреть пример: выдан ипотечный кредит на сумму 1 млн. рублей на срок до 10 лет по способу дифференцируемого платежа.

По данным Федеральной службы государственной статистики средняя зарплата по России составляет (на январь 2013 г.) -17 233 рублей.

Ежемесячная сумма платежа по ипотечному кредитованию превышает данное значение, и первые месяцы будет составлять - 19166 рублей.

Постепенно по мере погашения кредита ситуация в соотношении заработной платы и выплат по ипотеке меняется, но не кардинальным образом.

Важную роль в формировании системы жилищной ипотеки, обеспечении реальной доступности жилищной ипотеки, обеспечении реальной доступности жилья для населения должна сыграть реализация Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

По мнению А. Г. Куликова данная Стратегия не внушает должного оптимизма и не отвечает на важнейшие вопросы обеспечения населения России жильем, суть Стратегии сводится к абстрактным рассуждениям и позитивным предположениям.

Так, доктор экономических наук, профессор Российской академии государственной службы при Президенте Российской Федерации, А. Г. Куликов предлагает следующие первоочередные задачи по решению жилищной проблемы в Российской Федерации:

- Радикальное повышение реальных доходов основной массы населения.

- Кардинальная модернизация и демонополизация сферы жилищного строительства. Не только обновление техники, технологий строительства, но и архитектуры, повышение экологичности, экономичности и комфортности жилья, возрождение проектного дела, подготовки специалистов, прежде всего в области архитектуры. Кратное увеличение объемов сдаваемого в эксплуатацию жилья. Участие государства в формировании инфраструктуры жилищного строительства.

- Государственный контроль за ценообразованием

на жилищном рынке, устранение монополизма по всему строительно-сбытовому циклу и развитие конкуренции вплоть до создания государственных домостроительных комбинатов и снижения цен на жилье.

- Ликвидация коррупции государственных чиновников, регулирующих выдачу разрешений на отвод земли под строительство жилья, регистрацию прав собственности на жилье и др.

- Снижение транзакционных издержек, связанных с оценкой, нотариатом, страхованием, госрегистрацией жилья и др.

- Совершенствование денежно-кредитной и финансовой политики государства с целью стимулирования жилищного строительства, включая кредитование строительных организаций, ипотечное кредитование покупки жилья, развитие альтернативных форм жилищного кредитования, снижение инфляции и процентных ставок по кредитам.

- Повышение роли государства в жилищном строительстве и превращение последнего в один из полигонов модернизации и локомотивов развития национальной экономики [12].

Как утверждают аналитики крупнейших российских банков и ипотечных брокеров, перспективы развития ипотечного кредитования в России напрямую связаны с тем, как будет развиваться ситуация на мировом рынке.

Мировой экономический кризис 2008 года ощутил притормозил развитие ипотечного кредитования, по сути, отбросив его на исходные позиции. По мнению зарубежных ученых, к концу 2013 года ожидается следующая волна кризиса.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Часть первая. // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301; Гражданский кодекс РФ. Часть вторая. // Собрание законодательства РФ. 1996. №5. Ст. 410.
2. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ // СЗ РФ. 03.01.2005. №1 (часть 1), ст. 14.

#### ANALYSIS AND IDENTIFICATION OF THE PROBLEMS OF MORTGAGE LENDING IN RUSSIA

© 2013

*N.A. Golovach*, student of department is "Accounting and Audit"  
*Togliatti State University, Togliatti (Russia)*

*Annotation:* This paper presents the current economic situation in the mortgage market. The author has examined the regulatory and legislative framework regulating mortgage lending, mortgage major problems, the analysis of their origin and development prospects.

*Keywords:* mortgage, crediting, market of the mortgage crediting.

УДК 330

#### УЧЕТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА В СИСТЕМЕ СТРАТЕГИЧЕСКОГО УПРАВЛЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫМ ПРЕДПРИЯТИЕМ

© 2013

*Л.В. Голощанова*, кандидат экономических наук, доцент кафедры «финансов, кредита и налогообложения»  
*Курский государственный университет, Курск (Россия)*

*Аннотация:* В статье рассмотрены принципы и методы стратегического управления предприятием, которые базируются на объединении основных задач управления экономическим потенциалом предприятия: анализ стратегических альтернатив, выбор комплексной стратегии развития, реализация выбранных стратегий, прогнозирование уровня экономического потенциала предприятия.

*Ключевые слова:* экономический потенциал, стратегическое управление, промышленное предприятие, эффект.

При формировании стратегических установок предприятия прежде всего необходимо выяснить, обладает ли предприятие внутренними резервами, чтобы воспользоваться внешними возможностями, и существуют ли у него слабые стороны, которые могут усложнить проблемы, связанные с внешними опасностями, т.е. провести управленческий анализ ситуации. Он представляет собой общую оценку потенциальных возможностей предприятия и методическую оценку его функциональных зон для выявления его стратегически сильных и сла-

3. Федеральный закон от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №29, ст. 3400; 2002, №7, ст. 629; «Российская газета», №24, 10.02.2004.

4. Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 11.02.02 г. №18-ФЗ // Российская газета от 14.02.02 г. №29.

5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ от 28 июля 1997 г., №30, ст. 3594.

6. Федеральный закон от 17 ноября 2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» // Собрание законодательства РФ. №46 (ч. 2). Ст. 4448.

7. Астахов П. А. Жилье. Юридическая помощь с вершины адвокатского профессионализма / П. А. Астахов. – М.: Эксмо, 2011. – 320 с.

8. Зак В. В. Статистический анализ ипотечных ценных бумаг / В. В. Зак // Деньги и кредит. – 2010. - № 5. – С. 49-58.

9. Коваленко О.Г. Организация политики управления привлеченными ресурсами как резерв роста ликвидности коммерческого банка / Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2012. - №4. – С. 89-92.

10. Кованев А. Ипотечный кризис в России: сценарий и прогнозы / А. Кованев // Человек и закон. – 2012. - № 1. – С. 37-43.

11. Крутских Д. Договорное регулирование ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации / Д. Крутских // Право и экономика. – 2012. – №1.

12. Куликов А. Г. Ипотека и жилищный вопрос в России (точка зрения) / А. Г. Куликов // Деньги и кредит. – 2012. - № 11. – С. 3-13.

13. Симионов Ю. Ф. Ипотека: 100 вопросов и ответов / Ю. Ф. Симионов. – Ростов н/Д : Феникс, 2008. – 251 с.