

причин отличий в результативности; определение, планирование и осуществление мероприятий, которые дадут наилучшую результативность. Технология бенчмаркинга дает возможность любому предприятию самостоятельно оценить свои сильные и слабые стороны по сравнению с основными конкурентами и лучшими примерами из мировой практики, установить рыночные ниши для своей продукции, сформировать необходимый рыночный инструментарий для определения и поиска своих фактических и потенциальных конкурентов, выявления возможных партнеров по производственной кооперации и др.

Рассмотрев, зарубежные методики управления затратами можно сделать вывод, что основой для долгосрочного успешного развития многих компаний является умение распознавать неэффективно используемые ресурсы и эффективно их устранять. Нынешние предприятия имеют возможность для достижения поставленных целей и принятия стратегического решения, применять одну из систем управления, либо модель управления, сформировавшуюся в результате объединения двух и более методов. При этом выбор должен быть обоснованным и эффективным. Важнейшим элементом для российских предприятий является внутренняя и внешняя среда, включающая в систему управленческого учета. Требуется постоянное совершенствование учетной системы, планирование методов и контроль, за объектами в соответствии с требованиями современного управления, что позволяет снизить риски на предприятиях, и укрепить их репутации и мировые позиции.

#### Список литературы

1. Волошин Д. А. Бенчмаркинг – элемент эффективной системы управленческого учета // Аудиторские ведомости. 2012. № 1.
2. Гомонко Э. А., Тарасова Т. С. Управление затратами на предприятии : учебник. М. : КНОРУС, 2013.
3. Золотухина А. Д. Методы учета затрат и калькулирования себестоимости продукции (работ, услуг) // Аудит и финансовый анализ. 2009. № 2.
4. Иванова Е. А., Разорвин И. В. Бенчмаркинг как эффективная маркетинговая технология сравнительного анализа эффективности // Вопросы управления. 2013. № 2 (7).
5. Лукачанова Е. А. Методика анализа затрат в условиях несостоятельности предприятия // Вестник Самарского государственного университета. 2012. № 7 (98).
6. Славников Д. В. TARGET COSTING как метод целевого стратегического управления затратами // Менеджмент в России и за рубежом. 2015. № 6.

## **СУЩНОСТЬ И ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ**

*Е. О. Черемных, С. Н. Коннова, Р. Ж. Ажимова  
Астраханский государственный  
архитектурно-строительный университет»*

Улучшить свои жилищные условия хотят около 80 % россиян. В то же время для многих из них эта цель является недостижимой по одной главной причине – у них нет для этого денежных средств.

Но и раньше существовала эта проблема, улучшить свои жилищные условия можно было получением государственного жилья, либо приобретением и строительством жилья за счет собственных сбережений.

В настоящее время во многих странах мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы, но и сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие кредитные организации.

Ипотечное кредитование является самым перспективным направлением развития банковского кредитования, так как ипотека – важнейший инструмент, который усиливает обеспечение кредита. Поскольку экономика нашей страны отличается высокой степенью риска и неопределенности, то обеспеченные кредиты являются наиболее безопасными для банков. Так как при невозврате кредитов банк реализует залог и возвращает свои средства.

Сущность ипотечного кредитования заключается же в предоставлении банками долгосрочного кредита физическому или юридическому лицу под залог недвижимости. Самым распространенным видом ипотеки в России является покупка квартиры физическим лицом в кредит, с каждым годом это направление пользуется все большей популярностью.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено следующее недвижимое имущество[1]:

- 1) земельные участки;
- 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- 5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты;
- 6) машино-места (ст. 5 закона «Об ипотеке»).

Предмет ипотеки должен принадлежать залогодателю на правах собственности или полного хозяйственного ведения. Поэтому в залог не принимаются особо охраняемые земельные участки, муниципальное и государственное имущество, а также имущество, в отношении которого факт приватизации признан недействительным.

Во всем мире значение ипотеки как инвестиционного инструмента велико [3, с. 107]:

- для заемщика – дополнительная возможность получения крупных средств для решения жилищной проблемы на очень большие сроки;
- для кредитного института – в течение нескольких десятилетий стабильная работа со стабильными доходами и гарантией возврата кредита;
- для государства – постоянные инвестиции в жилищный сектор, развитие строительной индустрии, решение многих социальных проблем.

Как уже отмечалось, что только небольшая часть граждан может приобрести жилье без заемных средств, следовательно, кредитные учреждения, выдавая денежные средства, оказывают прямое влияние на ипотечное кредитование. Таким образом, реализуются новые строительные объекты, новые участки.

Несмотря на то, что можно приобрести жилье в кредит, граждане каждый месяц должны выплачивать определенную сумму денег и это оказывает некоторое негативное воздействие на бюджет семьи. Некоторую помощь в данном вопросе оказывало государство, а именно существовали льготные программы для наименее защищенных граждан, т.е. те, кто нуждался в жилье, но чьи доходы не позволяли участвовать на обычных условиях: для молодых семей, многодетные матери, малообеспеченные семьи, молодые специалисты.

Были также определенные льготы для социально значимых профессий, это все проводилось с целью повышения престижа специальности: врачи, учителя, военные и др.

Можно сказать, что такие льготы делали жилье доступным и давали возможность приобрести собственное жилье.

В конце 2016 г. в Астрахани кредит на покупку жилья в новостройке можно было взять по ставке от 10,9 %, в среднем ставка составляла 11,5 % годовых. Причина таких низких цен была в действующей на тот момент государственной программе субсидирования процентных ставок. Недополученный доход банкам компенсировал федеральный бюджет. Поэтому банки должны были выдавать займы по ставкам не более 12 % [5].

В новом, 2017 г. ипотека с господдержкой действовать перестала, программу отменили, стоимость кредитов автоматически выросла. Новые условия могут привести к кратковременному «похолоданию», так банки будут адаптироваться к новым условиям работы, а клиенты будут наблюдать за изменением средней ставки по ипотеке и оценивать свои силы. Эксперты АИЖК (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию) отмечают, что в конце 2017 г. средние ставки по ипотеке будут на уровне 11 %, а в 2018 г. опустятся ниже 10 % [5].

Но наряду с ипотекой сейчас распространяется жилищный кооператив «BestWay» как утверждают сами создатели - это альтернатива ипотеке, кредитам, решение жилищного вопроса в любом регионе России. Программа предполагает следующее: пайщик должен внести необходимый процент от стоимости жилья, обычно это составляет 35 %, а недостающую сумму (65 % по 6 % годовых) внесет кооператив и приобретет для пайщика жилье, оформив в свою собственность до погашения задолженности. Пайщик выплачивает сумму в течение 10 лет, и после погашения недвижимость передается ему в собственность. Квартиры можно выбирать как в строящихся домах, так и в готовом доме, как в новых домах, так и на вторичном рынке.

Сама программа «BestWay» разработана в соответствии с федеральными законами, в договоре указываются и прописываются всю нюансы,

включающие выход из него и получение внесенных взносов. Еще одной особенностью можно считать – минимум требований к необходимым для вступления документам, достаточно предоставить паспорт.

Поэтому сравнивая с ипотекой, жилищный кооператив обладает некоторыми преимуществами: простая процедура вступления; низкие проценты по заемным средствам; минимальный первоначальный взнос.

Если судить по отзывам участников данной программы, то негативных меньше по сравнению с положительными отзывами. Многие отмечают привлекательность данной программы по сравнению с ипотекой. Ну а с выбором каждый должен определиться сам.

Таким образом, можно сделать выводы, что в настоящее время значительная часть населения нуждается в улучшении жилищных условий и формирование ипотечного кредитования – приоритетное направление государственной жилищной политики. Но и перспективы развития ипотечного кредитования неоднозначны, с одной стороны он является наиболее удобной формой кредитования населения, с другой стороны существуют сдерживающие факторы, замедляющие рост направления, за счет невозврата кредитов, неустойчивости доходов населения.

#### Список литературы

1. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ.
2. Иванов В. В. Все об ипотеке. М. : МТ-Пресс, 2003. 369 с.
3. Косарева Н. Б. Основы ипотечного кредитования. М. : Инфра-М, 2007. 314 с.
4. Пономарев В. Г. Система ипотечного кредитования в РФ. М. : Юрист, 2010. 203 с.
5. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. URL: <https://дом.рф/>

## МОДЕЛЬ СОВОКУПНОГО СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ В КОРОТКОМ ПЕРИОДЕ: ПРИМЕНЕНИЕ В РОССИИ

*Т. М. Айталиев, Л. П. Гвоздарева  
Астраханский государственный  
архитектурно-строительный университет*

Модель совокупных спроса и предложения (AD–AS) применяется для изучения и прогнозирования колебаний объема выпуска и уровня цен в экономике страны. Эта макроэкономическая модель позволяет выявить факторы уровня цен и совокупного объема выпуска. Для того чтобы построить модель краткосрочных колебаний в экономике необходимо понять, чем она отличается от долгосрочных. Большинство экономистов считают, что различия эти связаны с отличиями в динамике цен. В коротком периоде цены на многие товары являются фиксированными.

Совокупный спрос (AD) показывает связь между количеством выпускаемой продукции, на которое предъявляется спрос, и уровнем цен. На графике кривая совокупного спроса изображает количество товаров и услуг, которое будет закуплено при каждом заданном уровне цен (рис. 1).