

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ НА ПРИМЕРЕ АО «ГАЗПРОМБАНК»

А.Ю. Ли
бакалавр

*Владивостокский государственный университет экономики и сервиса
Владивосток, Россия*

Для современной России актуальной является проблема низкой доступности ипотечных кредитов. Особенно проблемы двух взаимоисключающих факторов: недостаточного уровня совокупных доходов населения и высокой стоимости жилой недвижимости. Формирование оптимальных ипотечных программ является важнейшей задачей для граждан. Ряд проблем обуславливают необходимость разработки ипотечных программ и их эффективного использования на цели ипотечного жилищного кредитования.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, ипотечные программы, банковский продукт, банк, заемщик.

EVALUATION OF THE EFFECTIVENESS OF MORTGAGE PROGRAMS ON THE EXAMPLE OF JSC GAZPROMBANK

Modern Russia is highly relevant issue of low availability of mortgage loans is relevant. Especially the problems of two mutually exclusive factors: the insufficient level of total income of the population and the high cost of residential real estate. The formation of optimal mortgage programs is the most important task for citizens. A number of problems necessitate the development of mortgage programs and their effective use for mortgage lending.

Kew words: mortgage, mortgage lending, mortgage programs, banking product, bank, borrower.

В последние годы всё больше набирает обороты ипотечное кредитование. Стремительное развитие такого сегмента банковской услуге приводит к возникновению новых ипотечных программ. Создание ипотечных программ является сложной многоступенчатой задачей. Как правило, ипотека неразрывно связана с решением социальных задач, прежде всего с обеспечением граждан страны качественным и современным жильем. Именно поэтому выходом приобрести свою квартиру – оформить ипотеку.

Несмотря на то, что тема исследования звучит достаточно традиционно, актуальность ее не исчезает. Актуальность темы исследования определяется тем, что активная потребность в использовании ипотечных программ способствует обеспечить жильем социально незащищенных категорий граждан, что способствует к улучшению состояние экономики, но и не стоит отметить, что ипотечные программы как таковые требуют доработки.

Научная новизна исследования состоит в разработке научно-практических рекомендаций по совершенствованию ипотечного кредитования в банковской системе.

Цены на жилье в реальном выражении, как и ставки ипотеки, за последние 10 лет снизились, но жилье доступно менее чем для половины российских семей. Об этом пишут президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева и исполнительный директор фонда Татьяна Полиди в июльском номере «Вопросов экономики». Проблема – в низких доходах населения [1, с. 1]. Таким образом, население может значительно упростить себе жизнь и улучшить ее благодаря ипотеке.

Проблемам развития ипотечного кредитования посвящены труды целого ряда отечественных исследователей, в частности И.Т. Балабанова, Г.Н. Белоглазовой, И.В. Довдиенко, Ю.В. Головина, А.Г. Ивасенко, М.И. Калинина, А.Б. Копейкина, В.Н. Пономарева, В.В. Смирнова, А.Н. Ужегова и другие.

Вопросы ипотеки рассматривались в исследованиях С.Ю. Глазьева, Л.И. Абалкина, И.А. Пенкиной, И.В. Жигунова, Т.Л. Чащиной и другие. Авторы сходятся во мнение, что уро-

вень обеспеченности граждан жильем является одним из основных показателей самодостаточности граждан. В то же время они не учитывают объем проблем, связанных с развитием инфраструктуры ипотечного рынка коммунальных услуг, а также практически не учитывают внутренний аспект развития сервиса ипотечных услуг.

Соглашаясь с мнениями экономистов и анализируя различные трактовки понятий, можно сделать вывод, что в научной литературе не сложилось единого мнения относительно сущности механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования, недостаточно изучены особенности его функционирования, а также не выработано четкой организационно-функциональной основы его построения. Сложность и актуальность решения этих задач заключается в том, что каждая ипотечная кредитная операция является по своему характеру уникальной и поэтому требует индивидуального подхода к обоснованию ее эффективности с учетом платежеспособности заемщика и изменяющейся конъюнктуры ипотечного рынка.

Цель работы состоит в изучении особенностей современных ипотечных программ на примере АО «Газпромбанк».

Необходимо оценить перспективы, эффективность развития ипотечных программ, описать их преимущества и существующие проблемы.

Полученные выводы могут быть использованы для более глубокого анализа перспектив развития ипотечных программ предложить поиск решения проблем ипотечного кредитования и перспективы его развития.

Для минимизации негативных эффектов и повышения доступности жилья на примере АО «Газпромбанк» рассмотрим ряд программ, которые уже начали реализовываться.

АО «Газпромбанк» является одним из основных лидеров ипотечного рынка страны и стабильно входит в пятерку банков по выдаче ипотечных кредитов. Многочисленная филиальная сеть позволяет получить обслуживание практически во всех регионах страны. Очень мощные предприятия нефтегазового сектора в портфеле клиентов позволяют достаточно уверенно банку чувствовать себя в любой кризис.

В настоящее время Газпромбанк предлагает клиентам достаточно привлекательные условия по ипотеке, гибкие и удобные программы ипотечного кредитования на российском рынке, включающие кредиты на покупку уже готового и строящегося жилья, а также на другие цели под залог имеющейся недвижимости. Однако Газпромбанк не так активно рекламирует свои кредитные ипотечные продукты, хотя они того определенно заслуживают. Рассмотрим более подробно представленные программы ипотечного кредитования, которые представлены в табл. 1.

Таблица 1

Виды ипотечных программ АО «Газпромбанк»

Программа	Минимальная процентная ставка	Первоначальный взнос	Максимальная сумма кредита	Срок кредита
1 Ипотека «Новоселы»	7,5%	От 10 %	60 млн руб.	До 30 лет
2 Рефинансирование ипотеки	9,5%	От 0%	45 млн руб.	До 30 лет
3 Семейная ипотека	5,5 %	От 20%	12 млн руб.	До 30 лет
4 Военная ипотека	8,1 %	От 20%	3,05 млн руб.	До 25 лет
5 Приобретение квартир по Программе реновации	8,7 %	От 0 %	60 млн руб.	До 30 лет
6 Ипотека на приобретение гаража или машино-места	9,5 %	От 20%	5 млн руб.	До 15 лет
7 Дальневосточная ипотека	2 %	От 20%	6 млн руб.	До 20 лет

1) По данной программе кредит выдается на следующие цели использования: покупку квартиры в строящемся жилом доме, покупку квартиры (или таунхауса) с оформленным правом собственности, покупку нежилого помещения (апартаментов) в строящихся объектах.

2) Целевое назначение ипотечного кредита: рефинансирование под залог квартиры (на которую зарегистрировано право собственности), рефинансирование под залог имущественных прав требования по договору долевого участия / уступки.

3) Ипотека с государственной поддержкой для семей, в которых с 01 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился второй или третий ребенок. Назначение этого ипотечного кредита весьма широкое, и подходит как для приобретения новых и уже зарегистрированных квартир, так и для рефинансирования существующего ипотечного обязательства от другого банка под залог недвижимости. Воспользоваться этим предложением может молодая семья из Дальневосточного федерального округа при условии, что дети рождены или будут рождены в период с 2019 года по 2022 год. Нужно отметить, что в качестве первоначального взноса можно использовать средства материнского капитала в полном объеме или частично.

4) Программа кредитования военнослужащих – участников «Накопительно-ипотечной системы (НИС) жилищного обеспечения военнослужащих» под залог жилой городской или загородной недвижимости. Ипотеку можно оформить для приобретения квартиры с зарегистрированным правом собственности (вторичный рынок), квартиры в только строящемся жилом доме, сюда же входит подписание договора с долевым участием (первичный рынок), а также для участия в программе «семейная ипотека».

5) Приобретение недвижимости по программе реновации – специализированное направление ипотечного кредитования Газпромбанка в рамках участия в Московской программе реновации жилищного фонда.

6) Целевое название кредита: приобретение гаража/машино-места в подземном паркинге объекта недвижимости или в отдельно стоящем гаражном комплексе с оформленным правом собственности у юридического лица/ физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя (первичного собственника); приобретение машино-места в подземном паркинге строящегося объекта недвижимости у юридического лица/ физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя.

7) Государственная программа ипотечного кредитования позволяет заемщикам оформить ипотечный кредит по ставке 2% годовых на весь срок кредитования при приобретении или строительстве жилого помещения на территории Дальневосточного федерального округа [2].

Иные программы от застройщиков – Газпромбанк сотрудничает со многими застройщиками и имеет еще несколько направлений партнерского ипотечного кредитования при выборе нового жилья от определенной компании.

В ходе анализа предложений банков было установлено, что у банка выгодные условия ипотеки. Отсутствие комиссии за принятие и оформление заявки на ипотеку, довольно низкие процентные ставки, возможность задействовать материнский капитал в первоначальном взносе, преимущественные льготы на ипотеку Газпромбанка для держателей зарплатных карт, сотрудников приоритетных компаний и серьезные льготы для работников Газпрома, широкая филиальная сеть.

Однако на досрочное погашение моратория у банка нет, но осуществляется оно только по письменному заявлению. Для физических лиц, не имеющих никаких льгот в банке, некоторые условия довольно средние, так что выбирать между Газпромбанком и другими финансовыми организациями нужно тщательно. Некоторые отзывы об ипотеке в Газпромбанке оставляют желать лучшего: люди жалуются на задержки в принятиях решений по заявке, на длительную и ошибочную работу с документами.

При активности данных программ экономика станет более оживленной, что способствует к значительному росту новых объектов, новостроек, произойдет активность в некоторых отраслях промышленности, увеличится производство продукции, услуг. Ипотечное кредитование даст возможность модернизировать производство, что повлечет к повышению конкурентоспособности и качества.

Таким образом, на основании таблицы 2, можно сделать вывод, что темп прироста ссудной задолженности за 2019 год составил 11,6% в сравнении с 2018 годом, что составляет около 461 млрд. рублей.

**Анализ показателей в области ипотечного кредитования АО «Газпромбанк»
на 01.01.2019 и на 01.01.2020 гг. [2].**

Показатель	на 01.01.2019 год	Удель- ный вес, %	на 01.01.2020 год	Удель- ный вес, %	Темп роста, %	Абсолютный рост, млн руб.
Всего ссудная задолженность, млн. руб.	3974946,5	100,0	4435556,3	100	111,6	460609,8
Кредиты физическим лицам	380812,0	9,6	496554,7	11,2	130,4	115742,7
Ипотечные жилищные ссуды, в том числе:	213977,7	5,4	276644,4	6,2	129,3	62666,7
просроченная задолженность	3948,9	0,1	4560,5	0,1	115,5	611,6
до 30 дней	783,8	0,0	1573,3	0,0	200,7	789,5
от 31 до 90 дней	992,5	0,0	782,4	0,0	78,8	-210,2
от 91 до 180 дней	320,0	0,0	314,9	0,0	98,4	-5,1
Свыше 180 дней	1852,5	0,0	1889,9	0,0	102,0	37,4
потребительские ссуды, млн. руб.	105775,4	2,7	137625,5	3,1	130,1	31850,1
ссуды на покупку жилья, млн. руб.	48247,8	1,2	72169,5	1,6	149,6	23921,7
требования по сделкам по приобретению права требования, млн. руб.	7893,8	0,2	5950,1	0,1	75,4	-1943,7
автокредиты	2071,9	0,1	739,6	0,0	35,7	-1332,3
факторинг	14,3	0,0	12,5	0,0	87,2	-1,8
требования по начисленным процентам и комиссиям	2831,1	0,1	3413,1	0,1	120,6	582,0
кредиты юридическим лицам (кроме кредитных организаций)	3594134,5	90,4	3939001,6	88,8	109,6	344867,0
предоставленные кредиты (займы)	3538777,9	89,0	3851225,5	86,8	108,8	312447,6
требования по сделкам по приобретению права требования, млн. руб.	32988,9	0,8	63059,1	1,4	191,2	30070,2
учтенные векселя	10585,3	0,3	4499,7	0,1	42,5	-6085,6
требования по сделкам, связанным с отчуждением кредитной организацией финансовых активов	7468,0	0,2	11210,1	0,3	150,1	3742,1

Наибольший удельный вес (90% в 2018 году, 89% в 2019 году) в ссудной задолженности приходится на кредиты, выдаваемые юридическим лицам (за исключением кредитных организаций). Рост кредитов юридическим лицам составил 9,6% в 2019 году в сравнении с 2018 годом.

Удельный вес кредитов, предоставленных физическим лицам в 2018 году составил 9,6%, а в 2019 году – 11,2%. При этом темп прироста кредитования физических лиц составил 30,4% или 115,7 млрд. руб.

Среди предоставленных кредитов физическим лицам преобладают ипотечные жилищные ссуды. В общем объеме ссудной задолженности ипотечные жилищные кредиты в 2018 году составили 5,4%, а по итогам 2019 года – 6,2%. Темп прироста ипотечного кредитования составил 29,3% или 62,7 млрд. руб.

На втором месте находятся потребительские кредиты. В общем объеме ссудной задолженности ипотечные жилищные кредиты в 2018 году составили 2,7%, а по итогам 2019 года – 3,1%. Темп прироста потребительского кредитования составил 30,1% или 31,8 млрд. руб.

Доля ссуд на покупку жилья в общей сумме ссудной задолженности банка составила в 2018 году 1,2%, а в 2019 году – 1,6%. Темп прироста равен 49,6% или около 30 млрд. рублей.

Подводя итог, стоит отметить, что АО «Газпромбанк» поддерживает стремление граждан к получению собственного жилья и привлечения молодежи в регион. Все программы являются доступными для всех граждан, имеют относительно небольшой процент и довольно высокие максимальные суммы кредита. Также есть возможность выбора вида погашения кредита, расчет кредита может производиться с учетом совокупного дохода супругов, удобные способы погашения кредита и средства материнского капитала могут направляться на погашение кредитов.

В качестве рекомендаций по эффективности ипотечных программ:

– необходимо постоянно совершенствовать действующие на данный момент акции и «программ лояльности», понижать ставки по ипотечному кредитованию, ведь ипотечный рынок значительно станет активным, личные накопления граждан будут участвовать в обороте;

– снижение размера первоначального взноса;

– разработка новых интересных ипотечных предложений, активизация рекламных кампаний, разработка партнерских программ с застройщиками.;

– важно создать автоматизированную систему анализа и рассмотрения заявки на выдачу ипотечного кредита, которая значительно уменьшит время обработки заявки, а, следовательно, понизит риск ухода клиента в иной банк. Данное мероприятие потребует дополнительных затрат на создание системы, внедрение, обучение сотрудников работе с новой системой, но через несколько лет это будет оправдано;

– долгосрочное кредитование жилья должно прислушиваться к опытам международных коллег, институтов, приспосабливаться к законам и нормативным базам в РФ, учитывать темп и уровень инфляции, использовать сбережения граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов.

Многие уже воспользовались данными программами, и стала заметна тенденция к укоренению населения, что является, несомненно, перспективным, и его развитие в будущем. Однако ипотечные программы является весьма востребованными, но есть ряд проблем, которые остаются и в наши дни.

Методологической и теоретической основой исследования послужила теоретическая база, включающая труды классиков экономической науки, исследования современных отечественных и зарубежных ученых о проблемах ипотечного кредитования. Для решения задач исследования использовался метод сравнительного анализа, а также принцип целостного подхода к предмету исследования. Кроме того, была использована информация с официального сайта АО «Газпромбанк», а также ресурсов сети Интернет.

1. Электронное периодическое издание «Ведомости» [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2019/07/17/806747-bolshe-polovini-semei-kvartiru>

2. Ипотечное кредитование «Газпромбанк» (Акционерное общество) [Электронный ресурс]. – URL: https://www.gazprombank.ru/personal/take_credit/mortgage/

3. Кривошапова С.В., Непрокина М.И. Роль и значение ипотечного кредитования в социальной политике Российской Федерации // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Экономика и управление. – 2016. – № 25. – С. 50-55.

4. Боровченко А.О., Уксуменко А.А. Рынок кредитования физических лиц в России: современное состояние и проблемы // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – № 6-5. – С. 920-924.

5. Корень А.В., Доброва В. С. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2017. – №1. – С. 76-79.

6. Основная информация о деятельности «Газпромбанк» (Акционерное общество) и зарубежных представительств банка [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.gazprombank.ru/about/index.php>

7. Афанасьева О.Н. Проблемы развития российской системы ипотечного кредитования и пути их решения // Банковские услуги. – 2018. – №7. – С. 27–30.

8. Набизаде М.К. Ипотечное жилищное кредитование в решении жилищной проблемы в российской экономике // Синергия наук. – 2018. – №19. – С. 437–447.

9. Чурсинова А.Д. Ипотечное кредитование и его развитие в Российской Федерации // Аллея науки. – 2018. – №3. – С. 44–49.

Рубрика: Экономика и бухгалтерский учет

УДК 3

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОРГАНИЗАЦИИ УЧЕТА И АНАЛИЗА ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ НА ПРИМЕРЕ ООО «НОВОЕ ВРЕМЯ», г. ФОКИНО

Ю.А. Ляпустина
бакалавр

*Филиал Владивостокского государственного университета экономики и сервиса
Находка. Россия*

В статье рассмотрены проблемы учета и анализа заемных средств ООО «Новое время» г. Фокино. Привлекая заемные средства для финансирования бизнес проектов, производственные предприятия должны обеспечить не только достоверный учет этих средств, а также грамотный полноценный анализ их использования и влияние на эффективную деятельность предприятия. Результаты исследования можно применять по совершенствованию учета заемных средств производственных предприятий.

Ключевые слова: бухгалтерский учет, заемные средства, кредиты, процентная ставка, кредиторская задолженность, ставка рефинансирования банка.

ACTUAL PROBLEMS OF ORGANIZATION OF ACCOUNTING AND ANALYSIS OF BORROWED FUNDS ON THE EXAMPLE OF NOVOYE VREMYA LLC, FOKINO

The article deals with the problems of accounting and analysis of borrowed funds of Novoye Vremya LLC in Fokino. When attracting borrowed funds to Finance business projects, production companies must ensure not only reliable accounting of these funds, but also a competent full fledged analysis of their use and impact on the effective operation of the enterprise. The results of the study can be used to improve the accounting of borrowed funds of industrial enterprises.

Key words: accounting, borrowed funds, loans, interest rate, accounts payable, Bank refinancing rate.

Заемные (привлеченные) средства являются составляющими финансовых ресурсов, вложенными в деятельность производственного предприятия. Их особенность заключается в том, что данные финансовые средства необходимо вернуть с учетом процентной ставки, которую предоставляет инвестор. В бухгалтерском учете заемный капитал определяется в качестве обязательств производственного предприятия, т. е. они получены на условиях возвратности.

Актуальность темы исследования данной статьи заключается в совершенствовании расчетов с заемными средствами – своевременном погашении основного кредита и процентных платежей. В противном случае, предприятия будут иметь большие убытки из-за несвоевременных погашений по кредиту.

Новизна данного исследования заключается в том, что своевременное погашение заемных средств в большей степени зависит от подробно проведенного анализа заемных средств.