

УДК 666.94

АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

Белов Д. О., студент группы ЭСб-121, IV курс

Тардасова О. А., студентка группы ЭСб-121, IV курс

Научный руководитель: Дорожкина Н. В., старший преподаватель
Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Основное содержание планирования как функции управления организацией состоит в обоснованном определении основных направлений деятельности и ее дальнейшего развития с учетом материальных источников и спроса рынка.

Ипотечное кредитование - один из наиболее действенных способов решения жилищной проблемы на уровне государства с применением механизма использования накоплений и доходов граждан. При этом важными характеристиками ипотечного кредита является его долгосрочный характер, сравнительно высокая стоимость объекта кредитования, высокая социальная значимость организации процесса для РФ, наличие различных финансовых рисков для всех участвующих в сделках сторон. Подобные разноплановые характеристики, присущие ипотечному кредитованию, определяют необходимость его всестороннего нормативного регулирования, при этом система нормативно-правовых актов, регулирующих институт ипотечного кредитования, должна обеспечивать прозрачность сложной системы финансовых потоков, возникающих в процессе ипотечного кредитования.

Некоммерческая организация «Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области» создана региональной Администрацией в 1994 году для разработки и реализации областных жилищных программ с целью содействия жителям Кемеровской области в улучшении жилищных условий. Фонд создан для достижения социально значимых целей и не имеет в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Полученная прибыль используется только для достижения целей Фонда.

В Кузбассе за годы работы НО «Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области» создана инфраструктура ипотечного рынка: в работу вовлечены банки, страховые и оценочные компании. На основании заключенных соглашений, во всех городах и районах Кемеровской области работают представители компании.

В табл. 1 представлены основные экономические показатели работы Некоммерческой организации «Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области за два года (тыс. руб.).

Таблица 1

Динамика основных экономических показателей работы НО «ФРЖС»

Показатели	2013 год	2014 год	Изменения 2014 / 2013	
			+, -	%
1. Выручка от реализации, тыс. руб.	221117	222800	1683	100,76
2. Себестоимость, тыс. руб.	(106131)	(98212)	-7919	96,5
3. Прибыль, тыс. руб.	149060	198702	49642	133,3
4. Производительность труда, тыс. руб. / чел.	2293,2	3056,9	763,7	133,3
5. Дебиторская задолженность, тыс. руб.	3011839	6118292,5	3106453,5	203,1
6. Кредиторская задолженность, тыс. руб.	112506	124594	12088	110,7

В 2014 году НО «ФРЖС» получила прибыль в размере 198702 тыс. руб., что на 49642 тыс. руб. больше, чем в 2013 году. Достичь этого организация в значительной степени смогла благодаря увеличению производительности труда на 763,7 тыс. руб. / чел. и уменьшению себестоимости своей продукции на 7919 тыс.руб. Этому способствовали высокая квалификация руководителей и работников НО «ФРЖС», которые своевременно и правильно могут реагировать на все изменения внешней и внутренней среды организации.

Сегодня в НО «ФРЖС» действуют различные социально-ориентированные ипотечные программы для приобретения готового или строящегося жилья: новостройка; материнский капитал; стандарт, индивидуальный жилой дом; перекредитование; военная ипотека; залоговое жилье; переезд; малоэтажное жилье; молодой ученый; молодые учителя; лояльная ипотека др.

В табл. 2 представлены основные характеристики кредитного портфеля среднего по России.

Таблица 2

Анализ характеристики среднего по России кредитного портфеля

Показатель	Значение
Средний возраст заемщика, лет	37,1
Средний размер кредита, млн руб.	1,73
Средневзвешенная процентная ставка, %	14,04
Средневзвешенный договорной срок погашения, лет	14
Средний размер платежа семьи заемщика, тыс. руб./мес.	28,2
Средний доход семьи заемщика, руб./мес.	~42
Доля платежей по кредиту в доходе семьи, %	~45

Согласно данным табл. 2 по России средний возраст заемщика составляет 37,1 лет, средний срок кредитования 14 лет, а среднемесячный платеж семьи составляет 28,2 тыс. руб.

Необходимо отметить, что по сравнению с 2013 годом в 2014 дебиторская задолженность организации увеличилась на 203,1 %, то есть на 3106453,5 тыс. руб. Именно это изменение отражает общую для всей строительной отрасли страны проблему – уменьшение платежеспособности населения. Эта проблема является основной для данной отрасли, т.к. строительство не может развиваться без должного финансирования со стороны не только кредитных организаций, но и в первую очередь со стороны населения.

Данная проблема всесторонне освещается в различных СМИ и научных трудах различных специалистов в области социального обеспечения и развития строительной области. Также эту проблему пытается решить государственная власть Российской Федерации внося на рассмотрение и принимая различные программы помощи отдельным категориям граждан при приобретении жилья.

Данную проблему организация может помочь решить с помощью реализации различных социальных программ, например, доступное жилье для определенных категорий граждан (молодые семьи, многодетные семьи и иные категории граждан, обладающие льготами). Для таких клиентов, которые уже имеют кредит, но не в состоянии его выплачивать, организация может пересмотреть некоторые условия договора и дать возможность данным клиентам вернуться в платежеспособное состояние.

Отдельного освещения требует инициатива Государственной Думы, которая предлагает ввести «детский жилищный вычет», при котором при рождении ребенка в семье, имеющей ипотечный кредит, часть кредита будет погашаться за счет государственных средств. Данный проект в 2016 году находится на рассмотрении.

Нельзя обойти стороной проблему увеличения кредиторской задолженности НО «ФРЖС», которая в 2014 году увеличилась на 10,7 %, то есть на 12088 тыс. руб. Эту проблему можно устранить привлекая новых покупателей и получая большее количество заказов. Так как организация является некоммерческой, она может направить большой объем денежных средств именно на погашение своей кредиторской задолженности, это дает организации заметное преимущество перед конкурентами, целью которых является получение максимальной прибыли.

Актуальной для Кемеровской области является проблема естественной убыли населения. В 2014 году естественная убыль населения составила 2655 человек. Данный показатель можно объяснить тяжелой экологической ситуацией в регионе (общий выброс загрязняющих атмосферу веществ за 2014 г. составил около 1331684 тонн) и миграционной убылью населения, которая частично покрывается за счет приезда граждан из других регионов и стран.

Данная проблема решается достаточно сложно и её решение не может всецело зависеть от деятельности организации, но все же организация в силах повлиять на данный вопрос. Для того, чтобы поспособствовать демографическому росту населения, необходимо принятие программы о «детском жилищном вычете». Если эта программа будет принята, то, специалисты НО «ФРЖС» и других государственных структур, будут способны применить данную программу исходя из условий Кемеровской области. Также программа поспособствует не только демографическому росту населения, но и дополнительному привлечению клиентов организации, которые по жизненным обстоятельствам как раз отвечают по всем требованиям данной программы.

На совещании президента Российской Федерации В.В. Путина с членами правительства 30.03.2016, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства М.А. Менделеев доложил президенту о том, что за период январь-февраль 2016 года было введено 10 миллионов квадратных метров жилья, которое было приобретено гражданами с использованием ипотечного кредитования с государственной поддержкой. Президент, в свою очередь, просил держать его в курсе всех изменений на рынке строительной продукции, а также дал распоряжение обратить особое внимание на строительство квартир эконом-класса. Из данных заявлений можно сделать вывод, что правительство РФ старается развивать строительную отрасль, а также находится в постоянном поиске и разработке программ по улучшению жилищных условий всех слоев населения Российской Федерации.

Список литературы:

1. Ефимова О.В. Финансовый анализ: современный инструментарий для принятия экономических решений: учебник. - 2-е изд., стер. - М.: Издательство "Омега", 2010. - 350 с.
2. Жминько А.Е. Сущность и экономическое содержание прибыли. // Финансовый анализ. - 2008. - №7. - С.60-64.
3. Когденко В.Г. Экономический анализ: Учеб. пособие для студентов вузов - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. - 390 с.