

Кондрашова Г.П. АНАЛИЗ МОДЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

УДК 336.274

Введение. В условиях становления рыночной экономики Украины в обстановке мирового финансового кризиса все большим становится разрыв между стоимостью основных жизненно-необходимых благ (например, жилья) и совокупными доходами честно работающих граждан Украины. Государство Украина уже не в состоянии обеспечить украинцев доступным и достойным жильем. Именно поэтому весьма значительная часть населения Украины, особенно молодые люди, не обеспечена достойными жилищными условиями. На сегодняшний день одним из основных способом решения столь сложной проблемы приобретения жилья (комнаты, квартиры, дома) может стать долгосрочное ипотечное жилищное кредитование.

Анализ исследований и публикаций. Вопросам теории и практики ипотечного кредитования покупки жилья посвящены многочисленные научные работы украинских и зарубежных ученых и специалистов-практиков. Это Басова О. [1], Башлай С.В. [2], Берегуля О.М. [3], Бублик Е. [4], Гринько О.Л. [5], Коваленко Л.О.[6,7], Копышинская Н.В. [8], Лагутин В.Д. [9], Лыс И. [10], Матияш П. [11], Меньшиков С. [12], Михалина И.Г. [13], Мищенко В. [14], Осадченко И.В. [15], Палывода К.В. [16,17], Пескурева А.А. [18], Погорельцева Н. [19], Ревуцкая Н. [20], Румянцева С.В.[21], Савич В.И. [22,23], Сердюк А.В. [24] и другие.

Цель исследования. Несмотря на широкий спектр исследований в этой сфере, возможность применения наиболее прогрессивных моделей ипотечного кредитования в Украине недостаточно проанализирована. Анализу классических моделей ипотечного кредитования, сформировавшихся в мировой практике хозяйствования, и возможности их использования в условиях Украины посвящена данная статья.

Основные результаты исследований. Мировая практика свидетельствует о том, что ипотечное кредитование развивается и функционирует как форма долгосрочного финансирования жилищных программ, которая, с одной стороны, способствует решению ряда социальных и экономических проблем страны (обеспечивает жильем граждан государства, дает толчок для развития других смежных отраслей: строительства, торговли, социальной инфраструктуры), с другой стороны, приводит к снижению инфляции, отвлекая на себя солидные по объемам временно свободные денежные средства граждан и субъектов хозяйствования.

Ипотечное кредитование – это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

В настоящее время в мировой практике сложились следующие классические модели ипотечного кредитования [4, с.58]:

1. Усеченно-открытая модель ипотечного кредитования.
2. Сбалансированно-автономная модель ипотечного кредитования.
3. Расширенно-открытая модель ипотечного кредитования.

Наиболее простой моделью ипотечного кредитования следует считать усеченно-открытую модель. Предоставляя долгосрочные кредиты населению, банк в данной модели привлекает ресурсы из различных источников, включая межбанковские кредиты, целевые кредитные линии, банковские счета и депозиты клиентов, долговые ценные бумаги, а также средства от продажи закладных листов.

Для усеченно-открытой модели характерно соединение функций эмитента, кредитора, управляющей компании по обслуживанию ипотечных кредитов и закладных листов в одном лице (ипотечном банке). Закладные листы в отличие от обыкновенных облигаций имеют специальное обеспечение, занесенное в специальный регистр имущество – ипотечные кредиты. Относительная простота организации ипотечного кредитования на базе усеченно-открытой модели обусловила ее широкое распространение как в странах с недостаточно развитым рынком ценных бумаг, так и в странах с развитой рыночной экономикой.

Участники ипотечного кредитования в рамках усеченно-открытой модели и отношения, возникающие между ними в ходе реализации своих функций, представлены на рис. 1.



Рис. 1. Схема усеченно-открытой модели ипотечного кредитования.

Источник: [4].

Усеченно-открытая модель представляет собой полностью рыночную систему ипотеки, но не является приемлемой для внедрения в Украине, поскольку имеет один существенный недостаток. Характерная особенность данной модели - прямая зависимость процентных ставок по ипотечным кредитам от общего состояния и стабильности развития экономики страны, которая оказывает значительное влияние на

масштаб, активность и эффективность банков в сфере ипотечного кредитования в отдельные благоприятные и неблагоприятные периоды развития государства.

На практике при применении этой модели редко ориентируются на какие-либо стандарты установления основных параметров ипотечных кредитов (продолжительность и стоимость), они устанавливаются каждым ипотечным банком в отдельности в зависимости от конкретных обстоятельств (наличие у банков ресурсов длительного использования, стоимость кредитных ресурсов банка, наличие конкурентов-кредиторов в регионе функционирования банка, характеристика имеющихся в наличии потенциальных заемщиков и т.д.). Причем, при ограниченном объеме ипотечных услуг, типичным является монопольное завышение ставок по кредитам при относительно непродолжительных сроках ссуд.

Таким образом, к недостаткам этой модели следует отнести следующее:

- непосредственная зависимость модели от рыночного уровня ставки процента;
- отсутствие жестких стандартов ипотечного жилищного кредитования;
- ограниченное количество привлекаемых кредитных ресурсов.

Наибольшее свое применение усеченно-открытая модель ипотечного кредитования нашла в Англии, Дании, Испании.

Сбалансированно-автономная или ссудо-сберегательная модель (рис.2.) ипотечного кредитования - это автономная сбалансированная модель ипотеки, базирующаяся на ссудо-сберегательном принципе функционирования по типу немецких «частных стройсберкасс» - *Vausparkasse*, французских *Livret Epargne Logement*, американских *Savings & Loans*.



Рис. 2. Схема сбалансированно-автономной модели ипотечного кредитования (немецкая модель).

Источник: [4].

Строительная сберегательная касса, будучи замкнутой финансовой структурой, начинает свою деятельность с формирования уставного капитала и имеет на этой основе собственный источник средств для выдачи кредитов. Все средства кассы (собственные и привлеченные) используются только для ведения уставной деятельности, т.е. идут на финансирование строительства жилья и выдачу ипотечных кредитов. Наиболее часто и успешно данная модель использовалась и используется в Германии. В течение 2-10 лет до момента приобретения квартиры или дома кредитор должен начать делать целевые накопления в специализированных банках или сберкассах. Когда накопится сумма денег, составляющая 45% от стоимости жилья, покупатель недвижимости получает государственную дотацию в размере 10% от ее стоимости, а также льготный кредит на 10-15 лет для оставшейся части стоимости жилья. На выдачу этого кредита банк берет средства из предыдущих целевых сбережений своих клиентов. Сегодня в Германии строительство каждой второй из трех единиц жилья финансируется с участием сбалансированно-автономной модели ипотечного кредитования.

Преимущества ссудо-сберегательной модели ипотечного жилищного кредитования состоят в следующем:

- будучи закрытой, она не подвержена непосредственно влиянию изменений на финансово-кредитном рынке;
- заемщику нет необходимости подтверждать свои доходы, т.к. его платежеспособность проверяется кредитным учреждением на накопительном этапе взаимоотношений;
- процентная ставка по ипотечному кредиту значительно ниже среднерыночной;
- модель обеспечивает доступность кредитов для заемщиков с разными уровнями дохода;
- модель обеспечивает высокую эффективность строительства/приобретения жилья при низких затратах средств.

Недостатки ссудо-сберегательной модели сводятся к следующему:

- заемщик имеет право приобрести жилье только после завершения накопительного периода;
- модель способствует ограничению объемов поступления финансовых средств в жилищный сектор из-за ограничения доступа на ипотечный рынок средств инвесторов;
- модель при функционировании создает в глазах вновь прибывающих потенциальных покупателей эффект финансовой «пирамиды».

В Украине реализация сбалансированно-автономной модели на сегодняшний день нецелесообразна, так как такая система ограничивает размер привлекаемых средств только объемами сбережений вкладчиков, заинтересованных в получении жилищных кредитов, и не охватывает сбережения и свободные финансовые ресурсы других физических и юридических лиц. Кроме того, основными проблемами реализации системы контрактных сбережений в Украине является высокий уровень инфляции и отсутствие законодательной базы, регламентирующей механизм создания и работы стройсберкасс. В случае повышения темпов инфляции и процентных ставок по конкурирующим программам сбережений единственным способом

сохранения привлекательности контрактных сбережений будет увеличение объемов правительственных субсидий. В основе успеха немецкой системы лежит надежность и стабильность экономики Германии. В условиях отсутствия такой стабильности в Украине необходимые объемы субсидирования могут резко возрасти и достичь неприемлемого уровня, либо реальные платежи по процентам окажутся настолько низкими, что у вкладчиков не будет стимула для выполнения контрактных обязательств.

Расширенно-открытая модель (рис.3) предполагает использование двухуровневой модели рынка.

Банк выдает ипотечный кредит заемщику в обмен на обязательство в течение определенного срока ежемесячно переводить в банк фиксированную сумму денежных средств. Это обязательство заемщика обеспечено залогом приобретаемого жилья. Банк продает кредит одному из ипотечных агентств, передавая при этом и обязательства по обеспечению кредита. Агентства взимают банку выплаченные заемщику средства, банк взамен переводит получаемые от заемщика ежемесячные выплаты за вычетом своей прибыли (маржи) в агентство. Величину ежемесячных выплат, т.е. ставку, по которой агентство обязуется покупать ипотечные кредиты, устанавливает агентство на основании требований, предъявляемых инвесторами к доходности финансовых инструментов.



Рис. 3. Схема расширенно-открытой системы ипотечного кредитования (американская модель).

Источник: [4].

Агентства, купив некоторое количество ипотечных кредитов у коммерческих банков, собирают их в пулы и создают на основе каждого новую ценную бумагу, источником выплат по которой являются платежи заемщиков. Эти выплаты гарантированы не залогом недвижимости, а агентством как юридическим лицом. Агентства реализуют ипотечные ценные бумаги на фондовом рынке и затем тоже выступают как посредники, передавая инвестору, купившему ценную бумагу, выплаты агентству от банка за вычетом своей маржи. Такая модель ипотечного кредитования исторически сложилась в Соединенных Штатах Америки.

Американская модель ипотечного кредитования предназначена для поступления на рынок ипотечных кредитов более дешевых и долгосрочных средств. Подобными средствами располагают пенсионные фонды и страховые компании. Таким образом, решается главная проблема жилищного финансирования - проблема формирования долгосрочных кредитных ресурсов.

Реализация расширенно-открытой модели возможна при условии создания разветвленной инфраструктуры ипотечного рынка, а также при содействии и частичном участии в ней со стороны (участие внешних инвесторов). Через участие на ипотечном рынке специализированных агентств государство может оказывать поддержку банкам в вопросах рефинансирования ипотечных операций, обеспечивать высокую ликвидность ипотечных кредитов, направляя на эти цели как бюджетные средства, так и долгосрочные средства инвесторов через эмиссию ипотечных облигаций. Предъявление государственными агентствами четких требований к банкам при покупке ипотечных кредитов позволяет установить контроль над качеством ипотечных сделок, а также внедрить единые стандарты для операций с недвижимостью. Кроме того, контроль над функционированием ипотечного рынка предоставляет возможность государству направлять развитие ипотечного жилищного кредитования в соответствии с государственной социально-экономической политикой.

Преимущества расширенно-открытой модели ипотечного кредитования состоят в следующем:

- она предполагает самообеспечение и самофинансирование; стабильность, т.к. большинство ценных бумаг, обеспечивающих приток кредитных ресурсов в систему, имеют ранее объявленную доходность и срок погашения;
- рынок жилья становится гарантом устойчивости национальной финансовой системы.

Недостатки двухуровневой модели ипотечного кредитования:

- будучи открытой и ориентированной на получение кредитных ресурсов со свободного рынка капитала от независимых от системы инвесторов, такая модель подвержена существенному влиянию ситуации на финансово-кредитном рынке. Поэтому широкое применение двухуровневой модели должно быть в странах с очень устойчивой экономикой;
- сложность реализации механизмов модели с точки зрения экономико-правового регулирования.

На сегодняшний день приоритетным направлением украинского ипотечного рынка является ориентация на американскую двухуровневую модель (рис.4.).

Так, в соответствии с этой моделью 8 октября 2004 года по решению Кабинета Министров Украины было создано Государственное Ипотечное Учреждение (ГИУ) – аналог российского Агентства Ипотечного

Жилищного Кредитования (АИЖК). Главной задачей этого учреждения является развитие рынка ипотечного кредитования в Украине путем рефинансирования ипотечных кредиторов. Под влиянием финансового кризиса главным видом деятельности ГИУ стали операции по рефинансированию банков, кредитующих достройку незавершенных жилых домов.

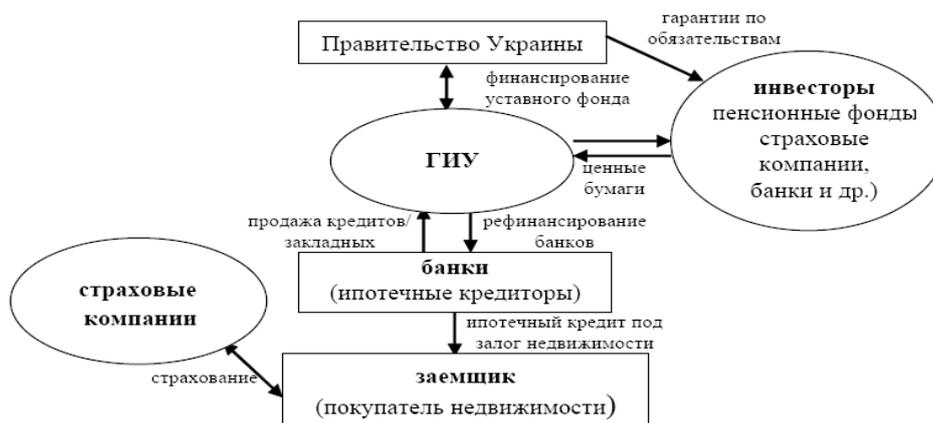


Рис. 4. Схема двухуровневой модели ипотечного кредитования в Украине.

Источник: [4].

Поражающие масштабы кризиса в строительной отрасли требуют от ГИУ уделять еще большее внимание финансированию недостроев. ГИУ должно в какой-то мере выступать гарантом между застройщиками и банками, ведь основной источник обеспечения граждан Украины достойным жильем – это ипотечное кредитование первичного рынка недвижимости. Однако, следует напомнить, что и в настоящее время (по состоянию на 01.07.2011 года) ГИУ все еще не располагает средствами, достаточными для оживления ипотечного кредитования. Уставный капитал ГИУ составляет всего лишь 2,2 млрд. гривен [25].

В настоящее время (середина 2011 года) Ощадбанк вместе с другими государственными банками – Укрэксимбанком, Укргазбанком и банком «Киев» - рассматривает проект по созданию Агентства по рефинансированию ипотечных кредитов.

В мировой практике основным механизмом жилищного финансирования является банковское ипотечное кредитование за счет долгосрочных ресурсов, привлеченных с рынка ценных бумаг. В этот рынок активно инвестируют институциональные инвесторы, в частности накопительные пенсионные фонды, инвестиционные фонды, страховые компании и др.

В странах ЕС за счет ипотечных облигаций финансируется около 40% задолженности по ипотечным кредитам, доля ипотечных облигаций в финансировании ипотечных кредитов стремительно растет. Сумма непогашенных облигаций последние годы не меняется и удерживается на уровне около 3 трлн. евро.

В Украине же до недавнего времени действовала иная система финансирования ипотечного жилищного строительства. Она основывалась на внешних источниках финансирования, а именно через банки с иностранным капиталом, которые кредитовали население, предлагая кредиты в долларах США по более привлекательным ставкам, чем по кредитам в гривне. В борьбе за долю рынка банки кредитовали даже спекулятивные сделки на земельном рынке и первичном рынке жилой недвижимости. Обвал цен на этих рынках и резкое ослабление украинской национальной валюты привели к кризисным явлениям в сфере банковского ипотечного кредитования (2008-2010 годы).

В Украине, имеющей серьезные проблемы в судостроительстве и защите прав инвесторов, ипотечные облигации будут нести те же риски, что и обычные корпоративные долговые бумаги украинских универсальных банков. Ипотечное же покрытие, которое остается под контролем эмитента, фактически не будет отличаться от других его активов. Поэтому в подобных Украине странах необходимо «усилить» ипотечные ценные бумаги с помощью влиятельных государственных институтов – таких как центральные банки или правительства. Самым простым решением является создание универсального посредника – ипотечного агентства, которое спонсируется такими институтами, в том числе через предоставление его обязательствам определенных преференций. К ипотечным активам, централизованным в таком агентстве, устанавливаются конкретные требования по качеству и действенный механизм контроля за соблюдением этих требований. Этот механизм защиты не вызывает у инвесторов сомнения в его эффективности, что влияет на ликвидность ипотечных облигаций, которые еще и пользуются определенными преференциями со стороны регуляторов. Невысокая стоимость заимствований через такое агентство будет влиять на рыночные ставки по ипотечным кредитам [26].

На вновь созданное ипотечное Агентство будет возложена функция рефинансирования государственных и коммерческих банков, осуществляющих жилищное кредитование. Это межбанковское агентство не будет иметь госгарантий, но надежность его заимствований будет обеспечена через его специализацию и ряд действенных инструментов управления рисками. Кроме налаживания обращения ипотечных ценных бумаг, деятельность ипотечного агентства также будет способствовать постепенному уменьшению ставок по ипотечным кредитам.

Агентство по рефинансированию ипотечных кредитов будет создано как публичное акционерное общество, небанковская финансовая организация с капиталом 35 млн. гривен. Участники общества предлагают Национальному банку Украины принять участие в работе наблюдательного совета агентства и рассмотреть возможность применения особого режима резервирования для ипотечных облигаций Агентства и включение их в перечень инструментов обеспечения при рефинансировании. 18 июля 2011 года в Национальном банке Украины состоялась презентация проекта создания Агентства по рефинансированию ипотечных кредитов. Первые выпуски ипотечных облигаций планируется осуществлять на среднесрочные сроки (3-5 лет, с офертами на достаточное погашение) с фиксированной ставкой купона на базе покрытия, сформированного из имеющихся у банков гривневых и валютных кредитов, с соблюдением требований закон Украины «Об ипотечных облигациях» [26].

Мы провели анализ усеченно-открытой, сбалансированно-автономной и расширенно-открытой моделей ипотечного кредитования, а также рассмотрели их основные преимущества и недостатки с целью выявления наиболее приемлемых для современной Украины подходов к организации системы ипотечного жилищного кредитования.

Приведенные модели ипотечного жилищного кредитования не противоречат друг другу и могут существовать параллельно. Лидером среди эффективно действующих моделей является двухуровневая модель, сформировавшаяся в процессе эволюции практики жилищного кредитования.

Несмотря на различные процессы мобилизации кредитных ресурсов и организации кредитования населения, общим для вышеназванных моделей является то, что их применение сопровождается всесторонней поддержкой государства. Такая поддержка включает в себя систему правового, финансового и лицензионного регулирования, предоставление государственных гарантий и страхования рисков, налоговых льгот и адресных дотаций.

Более детальный анализ позволяет выявить следующее отличие сбалансированно-автономной модели от расширенно-открытой: в основе первой лежит консерватизм, направленный на достижение максимальной надежности ипотечных учреждений (например, стабильное поступательное развитие ипотечного рынка в Германии). Расширенно-открытая модель, в свою очередь, основана на либерализме в рыночных механизмах, что сопровождается динамичным развитием (как ростом, так и падением - например, ипотечный кризис в США, начавшийся в 2006 году). Однако, несмотря на определенные различия этих моделей, они представляют собой удачный вариант стимулирования строительства жилья, что дает рабочие места и увеличивает поступления в бюджет.

Выводы. Для формирования полноценной системы ипотечного жилищного кредитования необходимо рационально использовать накопленный зарубежными банками опыт предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов. Грамотное использование зарубежного опыта, адаптированного к условиям современной Украины, поможет избежать множества негативных явлений, сопутствующих развитию системы ипотечного жилищного кредитования. Создание такой системы со встроенными юридическими и экономическими механизмами ограничения рисков и мобилизации финансовых ресурсов способно существенно удешевить ипотечные кредиты и превратить их в доступное средство решения жилищной проблемы для граждан Украины.

Источники и литература:

1. Басова О. Стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні / О. Басова // Економіст. – 2006. – № 9. – С. 36-39.
2. Башлай С. В. Проблемы и перспективы развития ипотечных кредитных отношений в Украине / С. В. Башлай // Региональная экономика. – 2006. – № 1. – С. 3-5.
3. Берегуля О. М. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення / О. М. Берегуля // Вісник НБУ. – 2007. – № 10. – С. 46-48.
4. Бублик С. Моделі іпотечного кредитування: зарубіжна та вітчизняна практика / С. Бублик // Банківська справа. – 2006. – № 5/6. – С. 57-65.
5. Гринько О. Л. Формування й розподіл банківських ресурсів на іпотечне кредитування / О. Л. Гринько // Фінанси України. – 2005. – № 7. – С. 119-131.
6. Коваленко Л. О. Концептуальні засади розробки кредитної політики для продуктів іпотечного кредитування / Л. О. Коваленко // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 4. – С. 213-216.
7. Коваленко Л. О. Ризики іпотечного кредитування в Україні / Л. О. Коваленко, О. В. Середа // Економіка та держава. – 2007. – № 1. – С. 33-35.
8. Копишинська Н. В. Становлення іпотеки в Україні / Н. В. Копишинська // Фінанси України. – 2004. – № 5. – С. 54-60.
9. Лагутин В. Д. Іпотечний кредит в Україні: перспективи й можливі наслідки / В. Д. Лагутин // Банковское дело. – 2008. – № 4. – С. 42-51.
10. Лис І. Підвищення рівня ліквідності банків на основі використання іпотечних продуктів / І. Лис, К. Борисик // Банківська справа. – 2007. – № 4. – С. 14-19.
11. Матіяш П. Актуальність теми іпотечного кредитування. Стан та тенденції ринку житлового іпотечного кредитування : [Електронний ресурс] / П. Матіяш. – Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com>.
12. Меньшиков С. Іпотечні кредити з фіксованою, регульованою та гібридною процентною ставкою: особливості та переваги / С. Меньшиков // Фінансовий ринок України. – 2008. – № 9. – С. 30-36.

13. Міхаліна І. Г. Механізми іпотечного кредитування: вітчизняний та зарубіжний досвід / І. Г. Міхаліна // Статистика України. – 2006. – № 4. – С. 89-93.
14. Мищенко В. Удосконалення управління кредитними ризиками при кредитуванні житла / В. Мищенко // Банківська справа. – 2006. – № 4. – С. 3-14.
15. Осадченко І. В. Особенности рефинансирования вторичного рынка ипотечного кредитования / И. В. Осадченко // Финансы и кредит. – 2006. – № 28. – С. 27-32.
16. Паливода К. В. Основні моделі та схеми іпотечного кредитування / К. В. Паливода // Іпотечний ринок в Україні: проблеми стратегії розвитку : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. – К. : Міжнар. ін-т фінансів, 2004. – 138 с.
17. Паливода К. В. Ипотечный рынок жилья в Украине. Проблемы и перспективы развития / К. В. Паливода. – К. : Знание, 2006. – 206 с.
18. Пескурева А. А. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Украине / А. А. Пескурева, Т. И. Приходько // Финансовый і банківський менеджмент: досвід та проблеми : тези доп. і виступів VIII Міжнар.конф. студ. і молодих вчених. – Донецьк, 2006. – С. 242-244.
19. Погорельцева Н. Особливості становлення іпотечного ринку в трансформційній економіці / Н. Погорельцева // Банківська справа. – 2007. – № 3. – С. 26-38.
20. Ревуцька Н. Іпотечне кредитування: зарубіжний досвід і перспективи розвитку в Україні / Н. Ревуцька // Цінні папери України. – 2008. – № 2. – С. 24-26.
21. Румянцева С. В. Проблеми ринка іпотечного кредитування / С. В. Румянцева // Цінні папери України. – 2009. – № 41. – С. 20-23.
22. Савич В. І. Державний земельний (іпотечний) банк як елемент інфраструктури іпотечного ринку / В. І. Савич // Банківська справа. – 2004. – № 3. – С. 10-16.
23. Савич В. І. Перспективи іпотечного житлового кредитування в Україні / В. І. Савич // Фінанси України. – 2005. – № 9. – С. 81-92.
24. Сердюк А. В. Концептуальні основи функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні / А. В. Сердюк // Формування ринкових відносин в Україні : зб. наук. праць. – К., 2006. – Вип. 2 (57). – С. 97-101.
25. Возобновление программы ГИУ по рефинансированию ипотеки снизит стоимость займов до 13-15% годовых – эксперты : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.prostodank.ua/zhile_v_kredit/novosti/vozobnovlenie_programmy_giu_po...
26. Состоялась презентация проекта создания Агентства по рефинансированию ипотечных кредитов : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.prostodank.ua/zhile_v_kredit/novosti/sostoyalas_prezentatsiya_proekta_s

Кочеткова Н.В.

УДК 332.1(477.75):316.34

ОЦЕНКА ВНУТРИРЕГИОНАЛЬНОЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ АР КРЫМ

Региональное социально-экономическое пространство Украины в связи с влиянием факторов внешней и внутренней среды характеризуется неоднородностью территориального социально-экономического развития. Поэтому важное значение имеет совершенствование направлений региональной политики, предусматривающей снижение негативных последствий социально-экономической дифференциации посредством эффективного использования внутреннего потенциала региона. Это обуславливает необходимость оценки внутрирегиональной социально-экономической дифференциации, предусматривающей определение уровня конкурентоспособности региональной общественной системы и уровня качества жизни населения региона.

Анализ последних научных исследований и публикаций позволил сделать вывод о том, что оценка социально-экономической дифференциации предусматривает, прежде всего, определение уровня конкурентоспособности экономики региона. Различные подходы к оценке региональной конкурентоспособности исследовались такими отечественными и зарубежными учеными, как: А.Г. Гранберг [2], А.В. Ермишина [4], М.А. Комарова [5], Н.И. Ларина [8], Л.С. Шеховцева [13] и др. При этом ученые С. А. Айвазян [1], В. Н. Едронова [3], Л. В. Костылева [6], П. С. Мстиславский [10], Р. Н. Шевелева [12] обосновали необходимость определения уровня качества жизни населения с целью выявления неравномерности развития региона и причин дальнейшего развития процессов сегментации экономического пространства. Однако усиление территориальных различий, а также отсутствие единого подхода к оценке социально-экономической дифференциации предопределяют необходимость дальнейших исследований.

Целью статьи является оценить социально-экономическую дифференциацию административно-территориальных образований (АТО) региона, а также выявить проблемы, которые предопределены недостаточным финансированием социальной сферы, низким уровнем развития инфраструктуры сельских территорий, отсутствием мотивационных стимулов к развитию профессиональных компетенций.

Реализация разработанного автором подхода к оценке внутрирегиональной социально-экономической дифференциации предусматривает определение уровня конкурентоспособности АТО региона и качества жизни населения [7]. Данный подход предполагает расчет совокупности агрегированных индикаторов, которые характеризуют потенциал инновационной мобильности, предпринимательский потенциал,