



2. Бюджетный кодекс РФ: принят Государственной Думой 17 июля 1998 г. // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. ст. 3823.

3. Зенченко С.В. Финансовая обеспеченность региона и современные подходы к её оценке // Вестн. Северо-Кавказ. федер. ун-та. 2009. № 2. С. 127–132.

4. Романова Н.А., Лысяная А.Ю. Проблемы формирования бюджета субъекта РФ и пути их решения (по материалам Магаданской области) // Современные научные исследования и разработки. 2017. № 1 (9). С. 381–385.

5. Романова Н.А., Лысяная А.Ю. Социально-экономические и правовые основы развития экономики / под ред. А.А. Сукиасян. Уфа : ОМЕГА САЙНС, 2017. 267 с.

Романова Наталья Александровна – канд. экон. наук, доц., зав. кафедрой финансов Северо-Восточного государственного университета

2. Byudzhetyy kodeks RF: prinyat Gosudarstvennoy Dumoy 17 iyulya 1998 g. // Sobranie zakonodatel'stva RF. 1998. № 31. st. 3823.

3. Zenchenko S.V. Finansovaya obespechennost' regiona i sovremennye podhody k ee otsenke // Vestn. Severo-Kavkaz. federa. un-ta. 2009. № 2. S. 127–132.

4. Romanova N.A., Lysyanaya A.Yu. Problemy formirovaniya byudzheta sub'ekta RF i puti ih resheniya (po materialam Magadanskoy oblasti) // Sovremennye nauchnye issledovaniya i razrabotki. 2017. № 1 (9). S. 381–385.

5. Romanova N.A., Lysyanaya A.Yu. Sotsial'no-ekonomicheskie i pravovye osnovy razvitiya ekonomiki / pod red. A.A. Sukiasyan. Ufa : OMEGA SAINS, 2017. 267 s.

Romanova Natalya Aleksandrovna – Cand. Sc. {Economy}, Ass. Prof., Head of the Finance Department at Northeastern State University.

Статья поступила в редакцию 12.09.2017 г.

УДК 336.7

ГРНТИ 06.73.75

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ФИНАНСОВАЯ ПОДДЕРЖКА ИПОТЕЧНОЙ СИСТЕМЫ НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ (НА ПРИМЕРЕ МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ)

Н.А. Романова, С.Г. Ковальчук

Северо-Восточный государственный университет

Россия, 685000, г. Магадан, ул. Портовая, 13; <http://www.svgu.ru>

Несмотря на усилия, прилагаемые государством для решения одной из острых проблем по обеспечению жилья граждан страны, вопрос остаётся неразрешимым для наиболее уязвимой части населения, работающей в бюджетной сфере. Такие факторы, как низкая заработная плата работников образовательной сферы, особенно молодых специалистов, негативные инфляционные процессы, девальвация национальной валюты, приводят к тому, что денежные средства на покупку жилья приходится откладывать достаточно продолжительный период времени. Это приводит к обесцениванию денежных средств и удлинению срока накопления, что не позволяет гражданам купить достойное жильё. Поэтому ипотечное кредитование для работников сферы образования, обеспеченное государственной поддержкой, может стать вариантом решения проблемы.

Ключевые слова: жильё, ипотека, образовательная сфера, региональные программы, Магаданская область.

STATE FINANCIAL BACKING OF THE MORTGAGE SYSTEM AT THE REGIONAL LEVEL (USING THE MAGADAN REGION AS THE EXAMPLE)

N.A. Romanova, S.G. Koval'chuk

Northeastern State University

Russia, 685000, Magadan, st. Port, 13, <http://www.svgu.ru>

The article deals with the issue of housing for the citizens and, especially, for the most vulnerable part of the population working in the budgetary sphere, despite the efforts made by the state to solve this problem. People need to put away

© Романова Н.А., Ковальчук С.Г., 2017



their money for buying the accommodation for a long period. There are some factors, which influence this situation. These are low wages of educational employees, especially young professionals, negative inflationary development and devaluation of the national currency. It leads to depreciation of finances and extension of the accumulation period. These factors do not allow citizens to buy decent accommodation. The problem solution can be the mortgage lending for educators provided with state support.

Keywords: accommodation, a mortgage, an educational sphere, regional programs, the Magadan Region.

В существующем многообразии проблем российской экономики особенно выделяется необходимость обеспечения населения доступным жильём. Отсутствие адекватного решения этого вопроса ведёт к формированию целого комплекса негативных социально-экономических последствий не только на уровне города, региона, но и страны в целом. В этих условиях основным финансовым инструментом удовлетворения потребности населения в жилье является ипотечное кредитование.

Сегментируя заёмщиков и объединяя их в схожие по критериям группы, банк целевым образом выстраивает по отношению к ним определённую кредитную стратегию, применяет различные условия ипотечного кредитования, определяет общие или специальные методы оценки кредитоспособности и платёжеспособности, формулирует адекватные требования к заёмщикам и т. д., руководствуясь, прежде всего, степенью платёжеспособности заёмщика [3].

В свою очередь государство, региональные власти пытаются помочь гражданам, которые в силу низких доходов не могут себе позволить купить достойное жильё. Речь идёт в том числе и о реализации социально ориентированных региональных целевых программ для работников бюджетной сферы, которые, как правило, обладают более низким уровнем доходов по сравнению с сотрудниками коммерческих организаций. Это снижает их возможности в приобретении собственного жилья, даже в рамках ипотечного кредитования.

В частности, таковыми являются программы для работников сферы образования, направленные на предотвращение оттока квалифицированных кадров. Таким образом государство пытается повысить престиж этой профессии и сохранить необходимый приток профессиональных кадров. Подобные программы имеют свои особенности, которые могут меняться в зависимости от региона РФ, но в основном касаются они молодых специалистов в рассматриваемой нами сфере.

Принимая во внимание научный интерес, проявляемый к данной проблеме, обратимся к основным эффективным социально-управленческим элементам формирования рынка доступного жилья с использованием возможностей региональной финансовой системы на примере Магаданской области. Чтобы определить меры по совершенствованию механизма рынка ипотечного кредитования, рассмотрим, какие из них оказывают существенное влияние на развитие регионального рынка ипотечного кредитования в Магаданской области.

Ипотеку в Магадане и Магаданской области представляют 6 банков, предлагающих заёмщикам 57 ипотечных программ для приобретения жилья в кредит как на первичном, так и вторичном рынках недвижимости. Ставки по данному виду кредита находятся в диапазоне 7–20 % годовых по рублёвым кредитам и 7,00–12,50 % – годовых по валютным кредитам. Первоначальный взнос по ипотеке составляет от 10 % (при стандартных программах) до 50 % от стоимости объекта недвижимости при ипотеке по двум документам. Срок ипотечного кредитования может достигать тридцати лет [4, с. 3–5].

Жилищный фонд Магаданской области к 2017 году сократился на 0,1 % и составил 4414,8 тыс. кв. м, из них 29 % принадлежит муниципальному жилищному фонду, 69 % – частному. Удельный вес ветхого и аварийного жилья в общей площади жилищного фонда составил 11,2 %, что значительно выше показателя как по Дальневосточному федеральному округу, так и по Российской Федерации в целом. Из общей площади жилищного фонда 93,4 % расположено в городской местности и 6,6 % – в сельской.

Обеспеченность общей площадью жилых помещений в среднем на одного жителя Магаданской области составила 28,6 кв. м. Высокий показатель обеспеченности жильём в районах области можно объяснить наличием незаселённого, ветхого, бесхозного и брошенного жилья. Более половины всего жилищного фонда области расположено в городе Магадане.



Не всё жильё отвечает современным представлениям об уровне комфорта. Так, удельный вес площади жилищного фонда, оборудованного водопроводом, составил 92 %, канализацией – 91, центральным отоплением – 90,6, горячим водоснабжением – 85,9, ваннами – 85,4, напольными электроплитами – 55,1 %. Оборудование жилищного фонда в сельской местности значительно ниже среднеобластных показателей (около 62 % жилья на селе не имеет горячего водоснабжения).

Всеми видами благоустройства одновременно оборудовано 2455,1 тыс. кв. м общей площади жилья, или 54 % жилищного фонда (в городской местности – 57, в сельской – 17 %). В нём проживают около 90 тыс. человек, или 54 % населения области. В неблагоустроенном жилье проживает около 30 тыс. человек или 17,2 % от общего числа жителей.

Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений – 59 935,7 руб.

Отметим, что в 2017 г. на территории области функционировало 61 дневное общеобразовательное учреждение; численность учащихся составила 15,8 тыс., что на 0,1 % больше, чем за аналогичный период предыду-

щего года. Из общего числа общеобразовательных учреждений 12 относится к начальным, 5 – к основным, 41 – к средним и 3 – к учреждениям для детей с отклонениями.

На территории Магаданской области функционирует также 52 дошкольных образовательных учреждения, 9 профессиональных образовательных организаций, осуществляющих подготовку квалифицированных рабочих, служащих; 4 высших образовательных учреждения: Северо-Восточный государственный университет и филиалы Санкт-Петербургского академического университета, Московского государственного юридического университета и Российской академии предпринимательства (рис. 1) [6]. Наибольшее количество общеобразовательных учреждений расположено в городе Магадане (22) и Ольском районе (10). В остальных районах число учреждений составляет от 2 до 6.

Для определения целевой аудитории потребителей рынка ипотечного кредитования и разработки специализированной программы ипотечного кредитования для работников образовательной сферы необходимо провести анализ и оценку количества работников в данной области, их состав по возрасту и определить размер потенциального рынка с учётом численности предлагаемых на рынке программ.

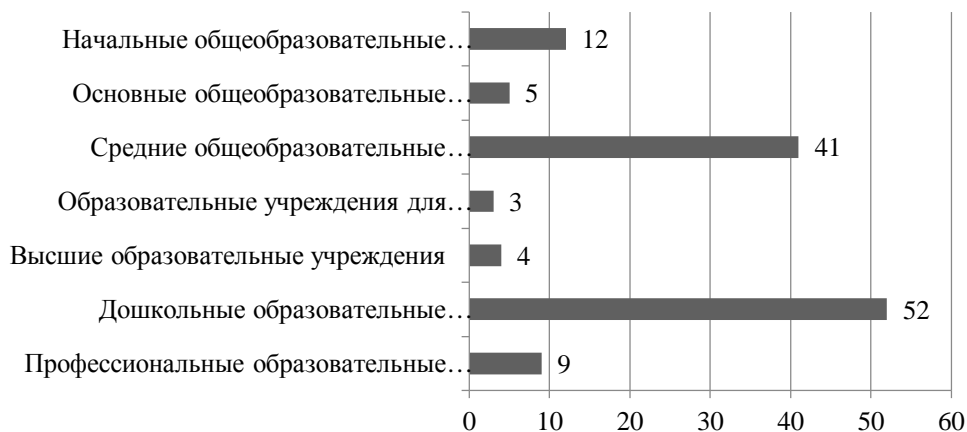


Рис. 1. Структура образовательных учреждений Магаданской области в 2016 году

Приведённые данные показывают, что численность постоянного населения Магадана на 1 января 2017 г. составила 98,9 тыс. человек, или 67,6 % от численности населения Магаданской области, в том числе трудоспособного возраста – 61,8 тыс. чел., моложе трудо-

способного – 18 тыс. чел. В муниципальных учреждениях образования Магаданской области среднесписочная численность работников составила 5231 чел., при средней заработной плате 60 646,65 руб. в месяц. При этом среднемесячная заработная плата педагогических



работников составила: в организациях общего образования – 64 361,6 руб.; дополнительного образования – 56 931,7 руб.

Оценка численности сотрудников образовательной сферы остаётся стабильной на протяжении 2010–2016 гг. – на уровне 1,1 тыс. чел. Таким образом, сокращения численности педагогов не происходит, при этом подавляющее большинство молодых педагогов, получив

образование, не спешат трудоустроиться по специальности. Обусловлено это низкой заработной платой, непривлекательностью работы в данной сфере, отсутствием перспектив, поддержки со стороны власти [6]. Для подтверждения сделанных выводов представим статистические данные о возрасте работников образовательных учреждений Магаданской области на рис. 2.

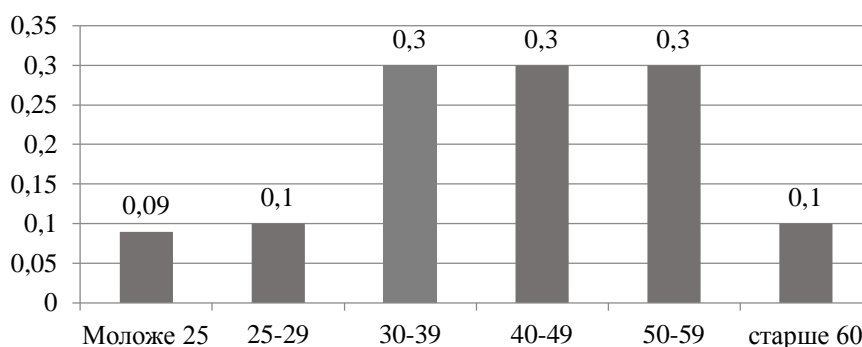


Рис. 2. Распределение работников образовательных учреждений Магаданской области по возрасту

В Магаданской области количество педагогов в возрастных группах от 30 до 39, от 40 до 49 и от 40 до 59 одинаково и составляет 0,3 тыс. чел., наименьшее количество учителей (< 100 человек) в возрасте до 25 лет. Учитывая, что доля молодых специалистов сферы образования составляет всего 9 %, а доля работников предпенсионного возраста составляет порядка 30 %, можно ожидать в ближайшее

время дефицита кадров в данной трудовой сфере. В свою очередь, сокращение численности работников данной сферы приведёт к росту оттока населения, общему старению населения Магаданской области, снижению числа экономически активного населения.

С помощью табл. 1 проведём анализ доли работников образовательной сферы в численности населения Магаданской области.

Таблица 1

Доля численности работников образовательных учреждений в Магаданской области за 2013–2016 гг., %

Показатель	Годы				Динамика
	2010	2013	2015	2016	
Численность работников сферы образования	1,1	1,1	1,1	1,08	98,18
Общая численность населения	159	152,4	148,1	146,3	92,01
Доля работников в численности населения	0,69	0,72	0,74	0,74	106,70

Как видно, доля работников сферы образования в течение анализируемого периода растёт с 0,69 до 0,74 %. Это связано с тем, что сокращение численности населения Магаданской области происходит быстрее, чем сокра-

щение численности работников сферы образования. Оценку средней заработной платы работников педагогической сферы и дополнительного школьного образования за 2013–2016 гг. представим в табл. 2.

Таблица 2

Средняя заработная плата работников педагогической сферы и дополнительного школьного образования в Магаданской области за 2013–2016 гг.

Показатель	Численность работников в разные годы				Динамика, %
	2013	2014	2015	2016	
Педагоги общего образования	58 536	60 441,8	62 747,1	64 361,3	109,95
Педагоги дополнительного школьного образования	36 292,7	49 942,45	55 498,1	56 931,7	156,87



Как видно из табл. 2, рост средней заработной платы педагогов общего образования составил за 4 года всего 9,95 %, а работников дополнительного школьного образования – 56,87 %. При этом, учитывая негативные инфляционные процессы и девальвацию национальной валюты можно утверждать, что рост номинальной заработной платы не соответствует реальной заработной плате. Заработная плата молодого специалиста ниже, чем средняя заработная плата в регионе, поэтому денежные средства приходится откладывать достаточно продолжительный период времени, что приводит к обесцениванию денежных средств и удлинению срока накопления.

На основании этого можно сделать вывод, что заработная плата работников образовательной сферы является важным препятствием для получения ипотечного кредита. Подавляющее большинство банков подразумевает, что каждый месяц заказчик сможет тратить на погашение займа не весь чистый доход, а только его часть. При этом каждая финансовая организация устанавливает свой коэффициент платёжеспособности, либо поправочный коэффициент (Кп).

При этом коэффициент платёжеспособности в зависимости от финансового учреждения и вида программы кредитования варьируется в диапазоне от 0,4 до 0,7. Обычно при залоговом кредитовании финансисты допускают, что на закрытие долга заказчик сможет тратить большую часть собственного чистого дохода (страх лишиться залога), в то же время с необеспеченными займами ситуация другая. Риски по ним выше, поэтому банки формируют график закрытия таким образом, чтобы у клиентов оставалось более 50 % свободных средств после внесения обязательного ежемесячного платежа по кредиту.

Кроме того, значение поправочного коэффициента сможет находиться в зависимости от объёма доходов заёмщика. Например, в случае, если заработная плата менее 15 тысяч рублей, «поправка» составит 0,3; при доходе от 15 до 25 тысяч рублей коэффициент будет равен 0,5; а при доходах выше 25 тысяч рублей – 0,6.

Стоит отметить, что при расчёте средних затрат не принимаются во внимание траты на проживание (питание, одежду, приобретение товаров первой необходимости, медика-

ментов и т. п.). Именно поэтому сумма, которая остаётся у заёмщика после выплаты долга по кредиту и прочих постоянных платежей, не может быть менее прожиточного минимума (некоторые организации сами устанавливают нужный минимум и прописывают его в кредитной политике). Естественно, что с учётом уровня доходов работники сферы образования не получают доступ к данному виду кредитования, так как с учётом применяемой оценки кредитоспособности заёмщика данный сегмент потребителей является нежелательным для банков, реализующих ипотечные продукты на жилищном рынке.

Высокая процентная ставка по ипотечному кредиту также снижает уровень доступности ипотечного кредита для работников сферы образования, так как рост процентной ставки увеличивает требования к уровню доходов заёмщика, что, как было отмечено выше, не соответствует требованиям банков.

Таким образом, можно выделить следующие проблемы в отношении ипотечного кредитования работников сферы образования:

- 1) высокий уровень первоначального взноса;
- 2) система оценки кредитоспособности заёмщика;
- 3) размер процентной ставки по ипотеке.

В свою очередь, формирование льготных условий ипотечного кредитования позволит повысить уровень привлечения специалистов сферы образования в наш регион. Таким образом, считаем, что региональным органам власти необходимо разработать программу, направленную на повышение уровня доступности ипотечного кредитования для рассматриваемой группы населения Магаданской области, включающую в себя прежде всего несколько способов, позволяющих существенно уменьшить размер первого платежа по жилищному кредиту.

Все они предполагают поиск ипотечных программ, позволяющих банку иным методом застраховать свои риски при выдаче денежных средств [2, с. 61]. К наиболее популярным вариантам относят передачу в залог имеющейся недвижимости; предоставление поручительства какого-либо лица; покрытие части первого платежа из других источников.

Среди предложений встречаются программы, предусматривающие залог недвижимого или другого имущества претендента на получение кредита. Обычно в качестве пред-



мета такого залога выступает жилое помещение, которое принадлежит заёмщику на момент получения займа. В этом случае выдается ипотека с минимальным первоначальным взносом, который может составлять всего 5–10 % от общей суммы кредита. В некоторых случаях кредитные организации готовы полностью отказаться от взимания первого платежа при наличии дополнительного обеспечения.

Следует понимать, что процентная ставка в указанной ситуации будет существенно выше средних значений по рынку, что не является оптимальным для целевых групп, на которые рассчитана разрабатываемая программа.

При передаче в залог недвижимого имущества с целью снижения первого платежа по кредиту следует учитывать, что большинство кредитных организаций устанавливает ограничения для такой сделки. Общая сумма займа составит не более 70 % от стоимости данной недвижимости, определённой специалистами банка в результате оценки.

Кредитор боится себя от возможных ценовых колебаний на рынке, существенного снижения стоимости передаваемого в качестве обеспечения объекта. Именно поэтому заёмщику часто не хватает стандартной квартиры для того, чтобы получить нужную для приобретения нового жилья сумму. Решить проблему можно путём предоставления дополнительного имущества или использования других способов оплаты части выкупной стоимости недвижимости (материнского капитала, государственной поддержки) [1, с. 22]. В этом случае поддержка со стороны региональных органов власти, которые будут играть роль созаёмщика, позволит без повышения роста процентной ставки по ипотечному кредиту снизить размер первого взноса до 5–10 %, что повысит уровень доступности ипотечного кредита.

Конечно, с другой стороны, снижение первоначального взноса приводит к росту суммы, полученной в кредит от банка и с сохранением срока ипотечного кредитования приведёт к росту ежемесячного платежа, что не соответствует современной политике. Банкам необходимо разработать свою собственную систему характеристик финансовой деятельности заёмщиков. Методика проведения оценки финансового состояния заёмщиков оформляется отдельным положением и утверждается правлением банка.

Общий недостаток, свойственный не только представленным методикам, но и всем российским, связан с особенностью ведения бизнеса в РФ, например, слабой прозрачностью финансово-хозяйственной деятельности компании. Следовательно, любая методика оценки кредитоспособности юридического лица имеет высокую чувствительность к искажению (недостоверности) исходных данных, в особенности, финансовой отчётности.

Созданные методики унифицированы, т. е. имеют определённый набор характеристик и критериев, по которым оценивается кредитоспособность заёмщика, что позволяет быстро и с минимальными трудозатратами изучить большой объём кредитных заявок, сократив, следовательно, операционные расходы. Тем не менее, оценка кредитоспособности заёмщика обязана проводиться с учётом его индивидуальных особенностей. При другом развитии событий (при единой методике оценки всех компаний) вне поля зрения могут остаться моменты, способные значительно влиять на финансовые итоги не только заёмщика, но и банка.

Вместе с этим невозможно не предусмотреть того, что повышение эластичности методики оценки заёмщика непременно приводит к увеличению трудозатратности аналитических расчётов и росту издержек, связанных с их проведением.

Система кредитного скоринга (программа оценки заёмщика и выполнения всей последующей работы в автоматическом режиме) позволяет сделать оценку фактически мгновенно, помимо этого она не находится в зависимости от опыта либо настроения сотрудника, выдающего кредит и проводящего оценку – оценка объективна.

Возвращаясь к ипотечному кредитованию с использованием скоринга, отметим, что главное решение о выдаче/невыдаче принимает кредитный специалист, но когда его решение будет отличаться от решений и выводов автоматической системы кредитного скоринга, ему придётся объяснять управлению, почему он принял это решение.

Есть ещё одна тонкость и плюс от применения автоматической системы скоринга, в пользу обращения в банки с её использованием. Кредитная организация, работающая с системой кредитного скоринга, не будет предлагать кредиты по высоким процентам, потому что



внедрение системы, с её точностью, разрешает понизить риск невозврата кредита, другими словами, не будет происходить увеличения процентов по кредиту с целью покрытия убытка за счёт недобросовестных заёмщиков.

Рассматривая балльную систему оценки отдачи кредитования, можем отметить, что этот способ считается довольно трудным, потому что содержит огромное количество факторов, на основании которых устанавливается критериальный уровень оценки заёмщика. В силу этого балльный способ оценки кредитоспособности клиентов считается более объективным в отличие от способа экспертных оценок.

Программа субсидирования ипотечных кредитов предполагает, что государство компенсирует часть процентов, выплачиваемых заёмщиком банку. Компенсация ипотечных процентов одинаково выгодна всем сторонам. Так, компенсация за жилищную или коммерческую ипотеку снимает с заёмщика долю кредитного бремени, соответственно, увеличивается число граждан, которым под силу взять ипотеку. За счёт увеличения клиентской базы банки наращивают свой капитал. А государство поощряет рынок строительства жилья, снижает уровень безработицы и существенно пополняет бюджет, благодаря налоговому поступлению.

С учётом средней ставки по ипотеке 12,5 % размер компенсации государства должен составлять не менее 4 %, при этом данная компенсация не должна осуществляться в течение одного года, а хотя бы в половину срока кредитования. К сожалению, заставить банки снизить процент по ипотечному кредиту на законодательном уровне не представляется возможным. Таким образом, региональные органы власти в Магаданской области должны рассмотреть возможность выделения из бюджета денежных средств, направленных на проведение компенсации.

Все эти мероприятия повысят уровень доступности ипотечного кредитования для работников сферы образования. При снижении ипотечной ставки до 8,5 % средняя сумма ежемесячного платежа при сроке ипотечного кредитования 10 лет и стандартного размера ипотечного кредита в размере 2 млн рублей составит 28 000 руб., что является более доступным для населения, в частности семейных пар. При увеличении срока ипотечного креди-

тования до 20 лет ежемесячный платеж будет составлять 22 тыс. рублей. Таким образом, для населения введение данной региональной программы повысит уровень доступности ипотечного кредита и позволит повысить собственный жилищный уровень [4, с. 6].

Введение программы социального найма позволит повысить уровень строящегося жилья и даст возможность снизить стоимость 1 квадратного метра, а строительство жилья экономкласса даст возможность снизить размер суммы ипотечного кредита, что приведёт к снижению стоимости объектов недвижимости и, соответственно, также повысит доступность приобретения жилья для целевого сегмента, который включает работников сферы образования.

Рассмотрим, как повлияет введение данной программы на финансовое состояние банков, которые примут в ней участие. С одной стороны, у банков возрастёт число выданных ипотечных кредитов, однако необходимо обратить внимание, что вместе с этим у банка возрастает уровень кредитного риска, так как, по сути, они будут выдавать кредиты менее платёжеспособным заёмщикам.

Однако при оценке кредитоспособности заёмщика банки смогут учитывать тот факт, что работники сферы образования практически всю жизнь работают на одном месте работы, что гарантирует получение дохода в течение всего периода выплаты ипотеки, в отличие от работников коммерческих организаций, которые меняют место работы в среднем раз в 3–5 лет, при риске банкротства организации.

Государственная поддержка имеет ключевое значение для сохранения стабильности российского банковского сектора. По сути, государственная поддержка, с одной стороны, гарантирует, что ипотечный кредит будет возвращён, с другой стороны, при компенсации государством 4 % от суммы процентов по ипотечному кредитованию обеспечивается снижение риска в отношении доли возврата банку процентов.

Следует предусмотреть ограниченность в рамках бюджета осуществления данной программы, в частности, определить сумму, которую региональный бюджет будет выделять на погашение разницы по процентам по ипотечному кредитованию. Необходимо определить сумму, которая будет погашаться из регионального бюджета в рамках погашения ипотечного кредита, максимальная прогнозная



сумма на осуществление данных мероприятий в год составляет 25 000 тыс. рублей. Таким образом, с учётом среднего размера ипотечного кредита, а также выделяемых средств, ока-

зание государственной поддержки может осуществляться в среднем для 300 человек в год.

Прогнозный рост объёмов рынка ипотечного кредитования представлен на рис. 3.

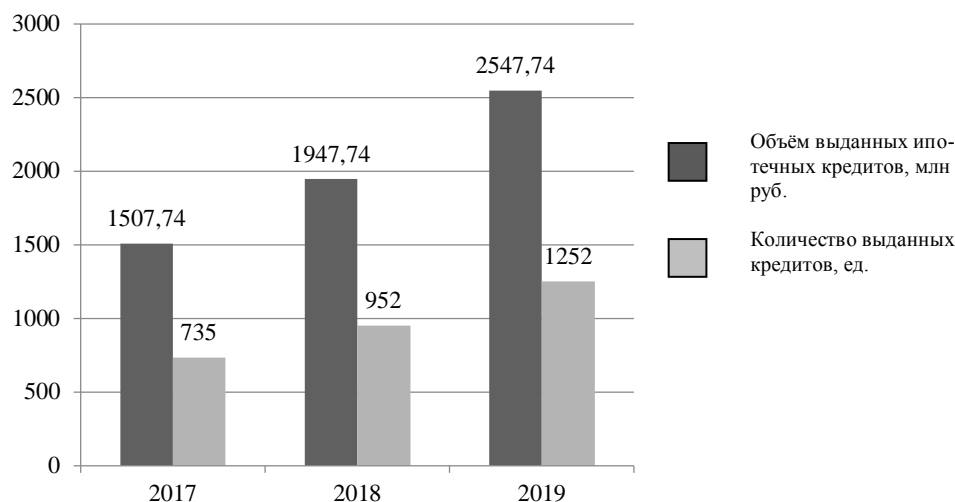


Рис. 3. Прогнозный рост объёмов рынка ипотечного кредитования в Магаданской области

С учётом того, что программа не сразу начнёт работать в полном объёме, рост в первый год реализации объёмов рынка ипотечного кредитования составит 18,93 % в денежном выражении, 19,61 % – в количестве выданных кредитов. Общий рост объёмов рынка ипотечного кредитования в Магаданской области за три года реализации программы составит 100,97 % в денежном выражении и 104,58 % в отношении количества выданных ипотечных кредитов.

Выводы

Ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для развития банковской системы страны, являясь относительно устойчивым и рентабельным субъектом экономической деятельности. Поэтому чем больше в банковской системе таких кредитных институтов, тем стабильнее и эффективнее её деятельность в экономической системе страны в целом. Помимо этого в современных условиях повышается значение ипотеки для социального развития общества, поскольку жилищное ипотечное кредитование способствует обеспечению граждан доступной частной жилой собственностью, являясь мощным фактором формирования среднего класса общества.

Данные проведенного анализа позволяют сказать, что в ближайшее время в Магадан-

ской области следует ожидать возникновения проблемы дефицита кадров в сфере образования. В свою очередь сокращение численности работников данной трудовой сферы приведёт к росту оттока населения, общему старению населения Магаданской области, снижению числа экономически активного населения.

Рост средней заработной платы педагогов общего образования составил за четыре года всего 9,95 %, рост средней заработной платы работников дополнительного школьного образования – 56,87 %. При этом, учитывая негативные инфляционные процессы, девальвацию национальной валюты можно утверждать, что рост номинальной заработной платы не соответствует реальной заработной плате. Нельзя не отметить тот факт, что заработная плата молодого специалиста ниже, чем средняя заработная плата в регионе, поэтому денежные средства приходится откладывать на достаточно продолжительный период времени, что приводит к обесцениванию денежных средств и удлинению срока накопления.

На основании выявленных проблем была предложена региональная программа формирования и развития рынка ипотечного кредитования, приоритетными направлениями и мероприятиями которой станут: разработка собственной системы характеристик финансовой



деятельности заёмщиков, введение программы субсидирования ипотечных кредитов, введение программы социального найма. В результате реализации программы произойдёт рост в первый год реализации объёмов рынка ипотечного кредитования на 18,93 % в денежном выраже-

нии и на 19,61 % в количестве выданных кредитов. Общий рост объёмов рынка ипотечного кредитования в Магаданской области за три года реализации программы составит 100,97 % в денежном выражении и 104,58 % в количестве выданных ипотечных кредитов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Артемкина Е.В. Развитие ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой в условиях возникновения угроз финансово-экономических кризисов: учеб. пособие для вузов. М.: НОРМА, 2014. 44 с.
2. Коростелёва Т.С. Региональная ипотека: вектор развития // Региональная экономика. 2014. № 2. С. 60–74.
3. Рафиков Р. Сегментация клиентов: ипотека, автокредиты и потребительское кредитование // The Retail Finance. [Электронный ресурс]. URL: <http://rfinance.ru/magazine?id=16577&aid=16622&tid=18> (дата обращения: 15.10.2017).
4. Романова Н.А., Корнева А.М. Сравнение ипотечных программ системообразующих банков России (на материалах Магаданской области) // Современные научные исследования и разработки. 2017. № 1 (9). С. 365–369.
5. Романова Н.А., Корнева А.М. Особенности инвестирования денежных средств населения на современном этапе (на примере отдельных банковских продуктов) // Теория и практика современной науки. XX Международная научно-практическая конференция. М.: Олимп, 2017. С. 211–214.
6. Федеральная государственная служба статистики [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gks.ru>. Официальный сайт Федеральной государственной службы статистики (дата обращения: 15.10.2017).

Романова Наталья Александровна – канд. экон. наук, доц., зав. кафедрой финансов; **Ковальчук Светлана Геннадьевна** – канд. экон. наук, доц. кафедры финансов Северо-Восточного государственного университета.

REFERENCES

1. Artemkina E.V. Razvitie ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya s gosudarstvennoy podderzhkoy v usloviyah vozniknoveniya ugroz finansovo-ekonomicheskikh krizisov: ucheb. posobie dlya vuzov. M.: NORMA, 2014. 44 s.
2. Korosteleva T.S. Regional'naya ipoteka: vektor razvitiya // Regional'naya ekonomika. 2014. № 2. С. 60–74.
3. Kulikov A.G. Ipotechnoe zhilishchnoe kreditovanie i voprosy metodologii opredeleniya dostupnosti zhil'ya / A.G. Kulikov, V.S. Yanin // Den'gi i kredit. 2013. № 7. С. 203.
4. Romanova N.A., Korneva A.M. Sravnenie ipotechnyh programm sistemoobrazuyuschih bankov Rossii (na materialah Magadanskoj oblasti) // Sovremennye nauchnye issledovaniya i razrabotki. 2017. № 1 (9). S. 365–369.
5. Romanova N.A., Korneva A.M. Osobennosti investirovaniya denezhnyh sredstv naseleniya na sovremennom etape (na primere otidel'nyh bankovskih produktov) // Teoriya i praktika sovremennoy nauki. XX Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya. M.: Olimp, 2017. S. 211–214.
6. Federal'naya gosudarstvennaya sluzhba statistiki [Elektronnyy resurs]. URL : <http://www.gks.ru>. Oficial'nyy sayt Federal'noy gosudarstvennoy sluzhby statistiki (data obrascheniya: 15.10.2017).

Romanova Natalya Aleksandrovna – Cand. Sc. {Economy}, Associate Professor, Head of the Finance Department; **Koval'chuk Svetlana Gennadievna** – Cand. Sc. {Economy}, Associate Professor of the Finance Department at Northeastern State University.

Статья поступила в редакцию 27.09.2017 г.