

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ ГІРНИЧИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

ДЯДЬКО ЄВГЕНІЯ АНДРІЇВНА

УДК 336.77.:332.2

**ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ
ЯК ФАКТОР СОЦІАЛІЗАЦІЇ ЕКОНОМІЧНОЇ СИСТЕМИ**

08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата
економічних наук

Дисертацією є рукопис.

Роботу виконано на кафедрі міжнародної економіки та економічної теорії Дніпропетровського університету економіки та права, м. Дніпропетровськ.

Науковий керівник

доктор економічних наук, професор
Задоя Анатолій Олександрович,
Дніпропетровський університет економіки
та права,
завідувач кафедри міжнародної економіки
та економічної теорії

Офіційні опоненти:

доктор економічних наук, професор
Єщенко Петро Степанович,
Київський національний університет імені
Тараса Шевченка Міністерства освіти і на-
уки України,
професор кафедри економічної теорії

кандидат економічних наук, доцент
Ткаченко Ірина Петрівна
Національний гірничий університет Мініс-
терства освіти і науки України
(м. Дніпропетровськ),
докторант кафедри економічної теорії та
основ підприємництва

Захист відбудеться «20» грудня 2008 р. о 14.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 08.080.01 у Національному гірничому університеті Міністерства освіти і науки України за адресою: 49005, м. Дніпропетровськ, проспект К. Маркса, 19, ауд. 10/409

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Національного гірничого університету Міністерства освіти і науки України за адресою: 49005, м. Дніпропетровськ, проспект К. Маркса, 19.

Автореферат розісланий «19» листопада 2008 р.

Вчений секретар

спеціалізованої вченої ради

В.М. Дереза

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. В умовах економічної кризи в Україні останнім часом відбувається скорочення усіх іпотечних програм та різке зниження розвитку соціальних складових економічної системи. Глибоко аналізуючи причини світової економічної кризи експерти найчастіше називають кризу іпотечного кредитування у США, де загальноприйнятими і найрозповсюдженішими є ліберальні моделі іпотечного кредитування. Тобто, держава практично не контролювала операції на іпотечному ринку США, що призвело до накопичення великої кількості незабезпечених реальною нерухомістю позик і, згодом, до економічної кризи. Ця економічна ситуація доводить нездатність ринкового механізму до саморегулювання у періоди економічних коливань.

Виникає необхідність у розробці моделі іпотечного кредитування, де буде сильна позиція держави, яка може нівелювати наслідки волатильності світового ринку іпотеки, а також диверсифікувати ризики та вплив світової економічної кризи на ринках іпотечних позик. Окрім цього, у держави достатньо економічних інструментів для спрямування вектора розвитку іпотеки у сторону соціалізації економічної системи і, як результат, розв'язання багатьох соціальних питань та розвитку середнього класу в країні.

Враховуючи вищезазначене, стає зрозумілою актуальність в Україні проблеми розвитку національної системи іпотечного кредитування. Вітчизняні фахівці звертаються до здобутків наукових та практичних досліджень у цій сфері для того, щоб запропонувати більш ефективну та відповідну до українських умов модель іпотечного кредитування, а саме до праць таких зарубіжних економістів, як Г. Асхауер, К. Бансал, Н. Бурнет, В. Грубер, Д. Джонсон, Л. Дуглас, Л. Елвуд, Х. Ламперт, А. Маршал, Н. Ордуей, Г. Поляковський, П. Самуельсон, К. Сірманс, Р. Страйк, М. Фрідман, М. Шнайдерман.

До теми іпотеки зверталися ще класики економічної думки. Навіть Аристотель розкрив питання кредитування під заставу нерухомості у своїх відомих працях. Значну увагу питанню іпотеки приділяли також Б. Бухвальд, Б. Гільдебрант, Ф. Енгельс, Е. Закс, Ф. Дж. Кейнс, В. Лексис, В. Петі, П. Прудон, Д. Рикардо, А. Сміт та ін.

Серед економістів дореволюційної Росії можна відзначити праці таких учених: М. Бунге, М. Загряцкова, Ф. Михайлівського, В. Святловського, М. Туган-Барановського та ін.

Протягом радянської доби дослідженнями національних систем іпотечного кредитування у різних країнах займалися І. Бойко, В. Кудрявцев, Є. Михайлов, В. Обозненко та ін.

Серед сучасних українських економістів цікавими є наукові та практичні здобутки вчених: В. Блідченка, В. Борисової, С. Волкова, Н. Воронової, В. Грушака, О. Дація, М. Дем'яненка, А. Дроня, О. Євтуха, П. Єщенко, М. Калінчика, Б. Карімова, І. Карманової, О. Кашенка, С. Кручка,

В. Лагутіна, І. Лютого, П. Макаренка, М. Маліка, О. Мозгового, В. Новицького, П. Саблука, Є. Савченка, В. Семчика, М. Федорова та ін.

Особливо необхідно відзначити роль Української національної іпотечної асоціації за підтримки Європейської Комісії та Світового банку у створенні національної системи іпотечного кредитування.

Високо оцінюючи результати вищезазначених досліджень, необхідно підкреслити, що у науковій літературі майже відсутні праці чи дослідження про залежність розвитку соціально-орієнтованої економіки від одного з таких важливих економічних факторів як іпотечне кредитування.

Залишаються недостатньо вивченими такі поняття та процеси, як соціалізація економіки, розв'язання соціальних проблем через інструменти іпотечного кредитування, найбільш придатна для України модель іпотечного кредитування з позиції розв'язання соціальних питань, можливість застосування іпотечних цінних паперів для рефінансування іпотечних кредитів, розвиток іпотечного кредитування в Україні на ринкових засадах, інституційне забезпечення української моделі іпотечного кредитування, тощо.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Робота виконувалася відповідно до напрямів науково-дослідних робіт Дніпропетровського університету економіки та права. Наукові результати і теоретичні положення та висновки дослідження використані під час виконання науково-дослідної теми: «Формування структури та інфраструктури ринку і реформування державного регулювання економіки в умовах трансформації системи економічних відносин» (номер державної реєстрації 0104U008830) Особистий внесок автора полягає у розробці національної моделі іпотечного кредитування, що стимулює зміцнення середнього класу країни та підвищує соціальну орієнтацію економічної системи.

Мета і завдання дослідження. Основна мета дослідження - розробити параметри національної моделі іпотеки, а також визначити доцільність, ефективність та інституціональне забезпечення обраної моделі іпотечного кредитування для соціалізації економічної системи в Україні.

Реалізація поставленої мети зумовила розв'язання наступних завдань:

- уточнені визначення категорій «іпотека» та «соціалізація економічної системи»;
- досліджена наявність соціальної складової в іпотечних відносинах з позиції різних економічних шкіл;
- проаналізовані основні сучасні моделі іпотечного кредитування на предмет наявності соціальних елементів та розв'язання соціальних питань у різних країнах світу, а також для української економіки;
- визначений сучасний стан, перспективи розвитку та значення іпотечного кредитування для успішної соціалізації економічної системи в Україні;
- розроблена модель іпотечного кредитування для України та шляхи її імплементації в умовах побудови соціально - орієнтованої економіки;

- обґрунтовані пропозиції щодо інституціонального забезпечення національної моделі іпотечного кредитування в умовах побудови соціально-орієнтованої економіки.

Об'єктом дослідження є виробничі відносини, що складаються в процесі житлового іпотечного кредитування.

Предметом дослідження виступає соціалізація економічної системи через розвиток іпотечного кредитування.

Методи дослідження. Методичною основою дослідження є загальні положення теорії пізнання та дослідження у галузі економічної теорії, фінансів, кредиту, міжнародної економіки та інвестування. Широко застосований міждисциплінарний підхід, а саме соціологічна концепція спіральної динаміки розвитку суспільства. Для розв'язання поставлених завдань використовувалися методи історико-економічного аналізу, теоретичного узагальнення та абстрактно-логічний для вивчення поглядів вчених та дослідників від стародавніх часів до сучасності за проблематикою роботи; експертних оцінок та загальноприйнятні статистичні методи для з'ясування сучасного стану, перспектив розвитку та значення іпотечного кредитування для успішної соціалізації економічної системи в Україні; порівняльний - для співставлення основних моделей іпотечного кредитування з позиції соціальної орієнтації для застосування в українській економіці; графічний та метод моделювання для розробки моделі іпотечного кредитування в Україні та шляхів її імплементації в умовах побудови соціально-орієнтованої економіки, індукції та дедукції для аналізу інституціонального забезпечення української моделі іпотечного кредитування в умовах побудови соціально-орієнтованої економіки.

Інформаційною базою дослідження стали відповідні закони та підзаконні акти України та країн світу, офіційні дані Державного комітету статистики України та країн світу, зокрема європейських, дані банків інших держав та міжнародних організацій і установ, дослідження, матеріали круглих столів, учбові матеріали та аналітичні звіти, надані Українською Національною Іпотечною Асоціацією, результати інтерв'ю з експертами тощо.

Наукова новизна одержаних результатів визначається наступним:

вперше:

- обґрунтовано неможливість прямої трансплантації ефективної моделі іпотечного кредитування з країни виникнення в економічну систему України через особливості інституційного розвитку, політичні, духовні, історичні чинники тощо, та доведено необхідність адаптуючого синтезу базових (модель вторинного ринку іпотечних кредитів, модель універсальних банків, модель іпотечних банків, модель контрактних житлових заощаджень) та гібридних іпотечних моделей («Французька модель», «Спеціалізований банк з аутсорсингом управління», «Централізований емітент», «Спеціалізований банк без/з невеликим обсягом діяльності, не забезпеченої покриттям», «Спеціалізований банк з великим обсягом діяльності, не забезпеченої покриттям», «Спеціалізований банк з кваліфікаційною ліцензією на випуск заставних листів», «Структура універсального банку, яка емітує заставні листи без вимоги отримання

ліцензії») створюючи адекватні для України моделі іпотечного кредитування.

удосконалено:

- методичні підходи до оцінки здатності найпоширеніших моделей іпотечного кредитування (модель універсальних банків, модель контрактних житлових заощаджень, модель іпотечних банків, модель вторинного ринку іпотечних кредитів) для сприяння розв'язанню певних соціальних проблем через прямий стимулюючий вплив зазначених моделей на розв'язання індивідуальних (самотність, соціальна ізоляція), побутових (фізичне здоров'я та гігієна), соціально-економічних проблем (рівень життя), проблем соціальної стратифікації (поділ суспільства на класи та верстви), проблем структури влади (соціальна напруженість, стабільність або активність суспільства); непрямий вплив на розв'язання - соціально-екологічних проблем (забруднення великих промислових центрів), проблем поведінкового функціонування індивідів, груп, спільностей (соціальні відхилення), проблем символізування і моделювання світу і людей в ньому (виховний потенціал сім'ї, відчуженість, соціальні забобони), проблем комунікації та інформаційного забезпечення (проблеми нормативних оцінок і пізнавальних здібностей) тощо;

набули подальшого розвитку:

- модель іпотечного кредитування в Україні через трансформацію її у модель SOMME (Social Oriented Mortgage in Marketing Economy), яка відрізняється від існуючої включенням до основних суб'єктів моделі підприємства, як гаранта соціальної безпеки позичальників, та держави, як координуючого та контролюючого інституту: обґрунтовано більшу ефективність непрямих методів державного регулювання ринку іпотечного кредитування (а саме податкових пільг) порівняно з прямими методами (субсидування);
- змістовне тлумачення взаємозв'язку між такими категоріями як іпотека та соціалізація економіки в контексті глобалізації відносин власності через механізм світового ринку іпотечних цінних паперів.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що висновки та пропозиції автора стали методичною основою для подальших досліджень у цій галузі, а також спрямовані на вирішення практичних завдань удосконалення національної системи іпотечного кредитування в Україні в контексті соціалізації економічної системи з урахуванням рівня розвитку українського суспільства. Велику практичну цінність має розроблена автором модель іпотечного кредитування, за допомогою якої стає можливим стимулювання соціалізації української економіки завдяки підвищенню доступності житла і, як наслідок, зміцнення середнього класу.

Дисертаційні розробки, різновиди іпотечних схем та моделей, їх інституціональне забезпечення та розрахунок ефективності іпотечних заходів застосовані спеціалістами Української національної іпотечної асоціації у консультативній діяльності, тренінгах та семінарах, під час створення законопроектів та проведенні аналітичних досліджень (довідка № 54/1-11/259 від 20 березня 2008 р.); результати дисертаційного дослідження дозволили

спеціалістам Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку популяризувати ринок цінних паперів серед широкого кола населення та інвесторів у процесі розробки та впровадження нормативних документів для розвитку інвестиційної інфраструктури та захисту прав інвесторів, розвитку інструментів ринку цінних паперів, під час проведення Комісією роз'яснювальної інформаційної роботи у вигляді консультацій, семінарів та круглих столів(довідка № 0517/07-22/04 від 24 березня 2008 р.); практичні рекомендації надали можливість спеціалістам будівельної компанії «АССА-Інвест» більш ефективно організувати, фінансувати, будувати та наглядати за будівництвом об'єктів житлової нерухомості (довідка № 18 від 24 березня 2008 р.); дисертаційні розробки та розрахунки ефективності іпотечних заходів дозволили спеціалістам компанії Allianz більш результативно забезпечувати страхування суб'єктів та об'єктів іпотечних схем та моделей, (довідка № 158 від 5 травня 2008 р.); окремі положення дисертаційного дослідження, допомогли спеціалістам банку «Земельний Капітал» у процесі підготовки персоналу банку, організації кредитування підприємств та фізичних осіб, популяризації іпотечного кредитування серед широкого кола населення та інвесторів (довідка № 1/692 від 24 травня 2008 р.); теоретичні та методичні положення дисертаційного дослідження використані у навчальному процесі Дніпропетровського державного аграрного університету під час викладання дисциплін «Основи економіки», «Історія економічних вчень», «Історія економіки та економічної думки», «Мікроекономіка», «Макроекономіка», «Державне регулювання економіки» (довідка № 16-11-289 від 26 березня 2008 р.) та у Дніпропетровському університеті економіки та права при викладанні таких дисциплін: «Основи економічної теорії», «Історія економічних вчень», «Міжнародна економічна діяльність України» (довідка № 683 від 18 липня 2008 р.).

Особистий внесок здобувача. Наукові висновки, узагальнення, обґрунтування, пропозиції та рекомендації є результатом самостійно проведених досліджень автора в процесі розробки параметрів національної моделі іпотеки, визначення її доцільності, ефективності та інституціонального забезпечення для соціалізації економічної системи в Україні.

Апробація результатів дослідження. Наукові результати досліджень доповідались на: Міжнародній науково-практичній конференції “Развитие внешнеэкономической деятельности в условиях глобализации” (м. Сімферополь, 2005 р.); Міжвузівській науково-практичній конференції «Проблемы построения и функционирования операционных систем в условиях неопределенности и динамичности внешней среды» (м. Дніпропетровськ, 2005 р.); Sixteen annual conference “The role of the University in Democratic Development”(Yalta, 2005); X Міжнародній науково-практичній конференції „Фінанси України” (м. Дніпропетровськ, 2006 р.); Науково-практичній конференції аспірантів та здобувачів „Напрямки підвищення конкурентоспроможності підприємств за умов формування інфраструктури ринку та реформування підходів до державного регулювання економіки” (м. Дніпропетровськ 2006 р.); Міжнародній науково-практичній конференції

«Інституціональні перетворення в суспільстві: світовий досвід та українська реальність»(м. Мелітополь, 2006); II Міжвузівській науково-практичній конференції молодих вчених та студентів «Євроінтеграційний вибір України та проблеми макроекономіки»(м. Дніпропетровськ, 2007); IV Міжнародній науковій конференції «Теория и практика экономики и предпринимательства» (м. Алушта, 2007 р.); VII Міжнародній науковій конференції студентів та молодих учених “Соціально-економічний розвиток України: європейський вибір”(м. Мелітополь, 2007 р.); другій Регіональній науково-практичній конференції молодих вчених та студентів «Проблеми підвищення конкурентоспроможності підприємств в умовах ринкового середовища» (м. Дніпропетровськ, 2007 р.); III науково-практичній конференції молодих вчених та студентів «Євроінтеграційний вибір України та проблеми макроекономіки» (м. Дніпропетровськ, 2007 р.); IV міжвузівській науково-практичній конференції молодих вчених та студентів «Євроінтеграційний вибір України та проблеми макроекономіки» (м. Дніпропетровськ, 2008 р.); науково-практичній конференції «Забезпечення сталого розвитку підприємств за умов прискорення інтеграційних процесів, глобалізації економіки та невизначеності середовища господарювання» (м. Дніпропетровськ, 2008 р.); міжнародній науковій конференції «Новітня цивілізація: проблеми становлення і трансформації» (м. Дніпропетровськ, 2008 р.); Міжнародному Нобелівському економічному форумі (м. Дніпропетровськ, 2008 р.).

Основні аспекти дисертаційної роботи обговорювалися на засіданнях кафедри міжнародної економіки та економічної теорії Дніпропетровського університету економіки та права.

Публікації. За результатами наукових досліджень автором опубліковано 23 наукові праці, що відображають основний зміст дисертації, загальним обсягом 5,2 друк. арк. (особисто автору належить 5,1 др. арк.), у тому числі 10 статей у наукових журналах та збірниках наукових праць фахових видань, затверджених ВАК України, 2 статті у іноземних економічних виданнях та 11 тез доповідей, виступів на конференціях.

Обсяг та структура дисертації. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг дисертації складає 222 сторінки. Дисертація містить в основному тексті 25 таблиць, 23 рисунка, список використаних джерел із 232 найменувань на 18 сторінках, 15 додатків на 27 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі «Соціальна складова іпотечного кредитування у економічній системі: ретроспектива та сучасність» досліджено теоретичні погляди на етапи розвитку іпотечного кредитування, еволюцію відносин власності та генезу соціалізації через призму розвитку суспільства.

Володіння житлом є однією з першочергових потреб людини. У науковій літературі подано декілька класифікацій та інструментів з питань виділення етапів розвитку відносин власності на житло за допомогою іпотеки. Проведені

нами дослідження дозволяють запропонувати таку класифікацію етапів розвитку іпотеки (табл. 1.)

Таблиця 1

Взаємозв'язок розвитку іпотечного кредитування та формування соціально – орієнтованої економіки

	Стадії еволюції іпотечних відносин	Домінуючий об'єкт власності	Дослідження соціальної орієнтації економічних систем у роботах економістів	Ступінь втручання держави у регулювання економікою
1. (III тис. р. до н.е. – I ст. н.е.)	Зародження іпотечних відносин у стародавньому світі.	Колективна власність на землю	Поява соціальних ідей у роботах економістів та філософів Стародавнього світу.	Повнота державної влади у регулюванні економічних процесів, як наслідок панування рабовласницького устрою.
2. (XIII – XVIII ст.)	Іпотечні відносини в епоху середньовіччя та первісного накопичення капіталу.	Державна власність на землю	Низька орієнтація на соціальні елементи в економіці в епоху Середньовіччя та відображення наукової думки в роботах економістів того часу. Меркантилізм.	Велика роль держави завдяки монархії та впливу церкви.
3. (XVII – XIX ст.)	Іпотека в епоху формування капіталізму.	Приватна власність на землю	Відсутність соціальної складової в роботах класиків економічної думки.	Невтручання держави у економічні процеси. Держава – «нічний сторож».
4. (XIX – XX ст.)	Значення іпотеки у кризові, міжвоєнний та післявоєнний періоди для відбудови провідних капіталістичних країн світу.	Власність на засоби виробництва	Значення соціальної складової в економічній системі у кризові, міжвоєнний та післявоєнний періоди для провідних капіталістичних країн.	Посилення ролі держави протягом економічних криз. Економічна дискусія між «кейнсіанцями» та «неолібералами» за роль держави у економіці.
5. (50 - 80 pp. XX ст.)	Дослідження щодо соціального значення іпотеки у індустріальному та постіндустріальному суспільстві.	Змішана власність на землю	Розквіт соціально – орієнтованої економіки. Ріст попиту на ринкові інститути з соціальною складовою.	Необхідність зменшення ролі держави у регулюванні економікою внаслідок зарегульованості.
6. (90-і pp. XX ст. – початок XXI ст.)	Інтеграція іпотечних ринків.	Власність на інформацію	Соціально-орієнтована економіка в епоху глобалізації.	Поява наддержавних органів регулювання економіки. Інституціональні підходи в економіці..

Історія засвідчує, що для кожного етапу розвитку людства характерний домінуючий об'єкт власності, який найповніше віддзеркалює спосіб взаємодії людини з природою, досягнутий рівень суспільно-продуктивних сил її праці та відповідно до цього формаційні особливості привласнення засобів і результатів виробництва. Тому ми відокремили етапи розвитку іпотечних відносин через домінуючий об'єкт власності. Враховуючи загальну глобалізацію, інформатизацію економіки у середині 90-х років XX ст., дослідженням функціонування іпотеки почали займатися і фахівці міжнародних фінансових

організацій. Подальше зростання ризиків на фінансових і кредитних ринках викликало необхідність систематизації та удосконалення іпотеки як інструмента інвестицій. На даному етапі розвитку економічної думки відбувається глибше дослідження дії фінансових інструментів в умовах процентних ризиків і удосконалення кредитної політики. Набуває подальшого розвитку змістовне тлумачення взаємозв'язку між такими категоріями як іпотека та соціалізація економіки у контексті глобалізації відносин власності через механізм світового ринку іпотечних цінних паперів. Все частіше економічні школи починають вивчають економічні категорії не з позиції абстрактних економічних понять, а з позиції поведінки людини, як суб'єкта економіки: школа раціональних очікувань, теорія суспільного вибору, теорія розподілу, економічна теорія добробуту, теорія ігор, теорія економічного розвитку тощо. З позиції системного підходу теорія спіральної динаміки дозволяє дати аналіз одночасно відносинам іпотеки через еволюційний розвиток концепції власності з огляду на взаємозв'язки у суспільстві, а також категорії соціалізації – через призму тих же відносин власності. (рис. 1)

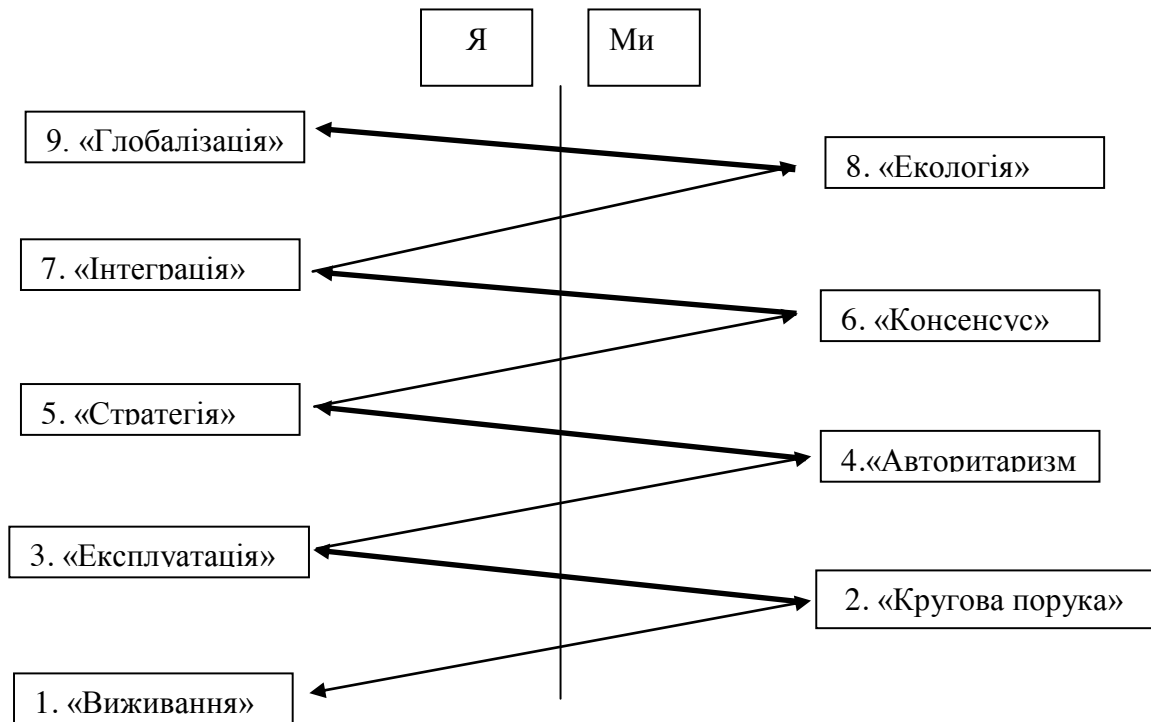


Рис. 1. Спіраль розвитку суспільства за К. Грейвзом, Д. Беком та К. Кованом

Дослідивши кожен виток розвитку суспільства по спіралі, зроблено висновок щодо певних закономірностей розвитку суспільства і, відповідно, інститутів у суспільстві, а саме: а) суспільства у лівій частині спіралі тяжіють до індивідуалізму, а у правій – до колективізму, що впливає на економічний вибір іпотечної моделі в країні; б) системність вивчення поведінки індивідів та їх групи, що діють в економіці, є вкрай важливим здобутком сучасної наукової думки через ситуацію кризи на світовому ринку іпотечного кредитування, яка, за дослідженнями деяких економістів, виникла не через дію економічних законів, а виключно завдяки ірраціональній людській поведінці.

Іпотека як економічна категорія визначає форми господарювання, норми перерозподілу доходів в економіці, ступінь і характер задоволення економічними благами та соціальні взаємовідносини у суспільстві. Підсумовуючи результати досліджень вітчизняних та іноземних вчених, вважаємо, що іпотекою є система передання нерухомого майна у заставу для отримання цільових довгострокових кредитних коштів. Відповідно, категорія житловий іпотечний кредит – це система передання житлової нерухомості (вторинний ринок) або об'єкта будівництва житлової нерухомості (первинний ринок) у заставу для отримання довгострокового цільового кредиту на отримання цієї або іншої житлової нерухомості у власність. З позиції відносин власності ми можемо дати визначення житловому іпотечному кредиту – це система соціально-економічних відносин, які виникають через необхідність у довгостроковому цільовому кредиті під заставу нерухомості в наслідок відносної недостатності таких економічних ресурсів як земля, капітал та незадоволеного попиту на житло як економічне благо.

Соціалізація економічної системи виявляється через соціальну переорієнтацію виробництва, гуманізацію праці і життя людей, пом'якшення соціальної диференціації і зростання значення соціальної сфери, інших явищах і процесах. За нашими попередніми дослідженнями, в яких використано сучасний інструментарій поведінкового підходу в економіці та економічного підходу, аналізуючи соціальні відносини, еволюція соціалізації тісно пов'язана з характером та рівнем розвитку суспільства. Соціальна орієнтація пронизує усі сфери економіки розвинутих країн Заходу. Центром соціально-економічного розвитку виступає людська особистість з її різноманітними потребами. Відбуваються якісні зрушення у системі потреб, структурі попиту і споживання, стилі і якості життя, в умовах розвитку людини. Проте, саме соціальні потрясіння однією з головних своїх причин називають спроби змінити сформовані відносини власності, затвердити новий лад цих відносин.

Соціалізація економіки – це система відносин у суспільстві, яка забезпечує взаємозв'язок усіх членів суспільства між собою (спільна мета, цінності, віра у щось спільне тощо); ефективний перерозподіл ресурсів, благ та доходів; рівні права, обов'язки та можливості для індивідуумів у разі з соціальними інститутами, що діють незалежно від тенденцій розвитку державної влади.

Критеріями соціалізації економіки є: розвиток правової системи; підвищення етики та культури; зміна політики зі збільшенням орієнтації на потреби суспільства; підвищення уваги суспільства до екології, покращення соціальної сфери. Основним критерієм соціально-орієнтованої економічної системи є рівень життя народу, кожного громадянина. Тут важливо зрозуміти, що цей рівень не зводиться до доходів і споживання, а охоплює також умови праці й побуту, обсяг і структуру робочого та вільного часу, характеристики культурного, освітнього рівня суспільства, здоров'я, демографії та економічної ситуації. Ключовою серед складових соціалізації економіки є доступність житла.

Існує два основних взаємозалежних критерія доступності житла: дохід родини та ціни на житло, які у різних країнах виступають показником, за скільки років середньостатистична сім'я може придбати житло. Поєднавши вищезазначені критерії у співвідношенні, отримуємо найпростіший коефіцієнт доступності житла.

$$\text{Доступність} = \text{Ціни на житло} / \text{Дохід родини} \quad (1)$$

У цілому доходи розподілені більш нерівномірно за чинниками власності, ніж за трудовими факторами, але співвідношення між ними неоднакове в різних країнах і в різний період. Головним же каналом перерозподілу доходів є державне регулювання цього процесу і, відповідно, процесу іпотечного кредитування.

У другому розділі «Стан іпотечного кредитування в Україні та світі та його застосування для соціалізації економічної системи» проведено ретроспективний аналіз іпотечного кредитування в Україні і вивчено його сучасний стан. Досліджені основні соціальні проблеми суспільства через концепцію спіральної динаміки суспільства та виявлено шляхи їх розв'язання за допомогою моделей іпотечного кредитування, у тому числі і для українського суспільства.

Для ринкової економіки характерні проблеми, що впливають на життєдіяльність людини, отже прямо чи опосередковано пов'язані з соціалізацією економічної системи. Завдяки існуванню різних моделей іпотечного кредитування у різних країнах соціальні проблеми в економіці вирішуються по-різному. На сьогоднішній день у світовій практиці, спираючись на критерій типу фінансування іпотечних кредитів, виділяємо чотири основні моделі (модель універсальних банків, модель контрактних житлових заощаджень, модель іпотечних банків, модель вторинного ринку іпотечних кредитів). Є моделі, у яких ресурси залучаються за допомогою різних внесків і депозитів, а також моделі, у яких ресурси залучаються з ринку капіталів за допомогою випуску іпотечних цінних паперів, тощо. Наведена класифікація моделей фінансування іпотечних кредитів не означає, що у конкретних країнах застосовується тільки одна з названих моделей. Як правило, моделі фінансування іпотечних кредитів поєднуються, їх головні фінансові інструменти та механізми розвиваються, разом з тим змінюється їхня роль і пропорції в межах окремих національних іпотечних ринків. За невеликими відмінностями всі чотири базові моделі іпотечного кредитування позитивно впливають на розв'язання соціальних проблем у суспільстві, а саме: індивідуальних (самотність, соціальна ізольованість), побутових (фізичне здоров'я та гігієна), проблем соціальної стратифікації (поділ суспільства на класи та верстви), проблем структури влади (соціальна напруженість, стабільність або активність суспільства); непрямого впливу на розв'язання - соціально-екологічних проблем (забруднення великих промислових центрів), проблем поведінкового функціонування індивідів, груп, спільностей (соціальні відхилення), проблем комунікації та інформаційного забезпечення (проблеми нормативних оцінок і пізнавальних здібностей) тощо. Відмінності побачимо,

досліджуючи виникнення інституту рефінансування іпотечного кредиту та подальшій сек'юритизації. Аналізуючи появу цінних паперів у структурі двох моделей, стає очевидним зв'язок між розвитком іпотечного кредитування та зростанням дохідності інвесторів у цінні папери, а саме пенсійних та страхових фондів.

Для нівелювання деяких слабких сторін зазначених моделей, а саме: відсутності налагодженої системи страхування та загрози втрати як об'єкта кредитування так і об'єкта застави внаслідок форс-мажору, ризику позичальника, інвестора та кредитора через валютні коливання; недовіра населення до вкладень у цінні папери через негативний досвід у минулому; відсутність пільгового оподаткування у процесі іпотечного кредитування, запропоновано їх поєднати, згенерувавши концептуальну модель з балансом ринкової та соціальної складових. Саме тому корисним для вивчення є світовий досвід тимчасової співпраці фінансових установ, що викликаний необхідністю надати позичальнику необхідні ресурси вже тоді, коли іпотечний банк з міркувань безпеки цього ще зробити не може. Так, наприклад, можна визнати, що житлобудівні ощадні системи сприятимуть покращенню доступу населення до довгострокових житлових позик в Україні. Найприйнятнішим поєднанням іпотечних моделей в умовах України стане ЖБО система (житлобудівна ощадна система) на базі моделі спеціалізованих іпотечних банків.

З позиції теми дослідження цікавим є ретроспективний аналіз іпотечного кредитування на території сучасної України та наявність спільних рис сучасної економічної ситуації в Україні зі станом іпотечного кредитування у пореформеній Малоросії. Серед них є: нерозвиненість ринку цінних паперів; жорстке, непрофесійне та несистематичне державне втручання у діяльність фінансових інституцій; непрозорість банківської та кредитно-грошової системи; висока ціна нерухомості та землі; інфляційні коливання; висока облікова ставка Національного банку; проблеми нового уряду, соціальні негаразди, недоліки політичного устрою тощо. У сучасній Україні єдиною суттєвою відмінністю є нерозвиненість іпотечних банків, на відміну від яких діють універсальні. У 2008 році за даними Української національної іпотечної асоціації, ситуація на іпотечному ринку України стала дзеркальним відображенням несприятливих тенденцій в економіці, валютно-фінансовій сфері та ринках нерухомості. Вперше в новій історії розвитку іпотечного кредитування України сегмент іпотеки загальмував темпи зростання і у відповідь на загальну кризу ліквідності національної банківської системи відповів згортанням іпотечних програм (табл. 2).

Таблиця 2

Темпи приросту іпотечних кредитів поквартально

Іпотечний продукт	II квартал 2007	I квартал 2008	II квартал 2008
Кредитування купівлі житла на вторинному ринку	12,4%	14,0%	6,5%
Кредитування споживчих цілей під заставу житла	24,9%	11,4%	9,7%
Кредитування індивідуального житлового будівництва, котеджі	45,4%	14,0%	0,8%

Згідно з результатами порівняльного аналізу іпотечного кредитування з XVIII ст. дотепер, іпотечне кредитування сприяє передусім: взаємозв'язкам між усіма членами суспільства; ефективному перерозподілу ресурсів, благ, доходів у суспільстві; забезпеченню рівних прав, обов'язків та можливостей. Взаємозв'язок усіх членів українського суспільства може забезпечитися через ринковій системі іпотечного кредитування, що є акумулятивним та мультиплікативним механізмом. Ефективний перерозподіл ресурсів, благ та доходів забезпечується через попит та пропозицію на ринку житлової нерухомості, пов'язаних і афільованих ринків товарів та послуг. Однакові права реалізуються через стимулювання еволюційного розвитку права власності на таке економічне благо як житло; обов'язки – через ринкову природу іпотечного кредиту (строковості, платності та повернення). Відповідно, збільшення можливостей – за рахунок підвищення доступності житла, як економічного блага. На основі доведених взаємозв'язків нами систематизовано таку економічну доктрину: ефективна система іпотечного кредитування здатна соціалізувати економічну систему в Україні.

У третьому розділі «Генерація концептуальної моделі іпотечного кредитування в соціально орієнтованій економіці» удосконалено іпотечну модель в Україні та трансформовано її у модель SOMME (Social Oriented Mortgage in Market Economy), через яку можливо не тільки активізувати іпотечне кредитування в Україні, а й розвинути ринок цінних паперів, зміцнити горизонтальні зв'язки у суспільстві та підвищити довіру економічних суб'єктів один до одного і, як наслідок, соціалізувати економічну систему України.

Іпотечне кредитування є досить значним для вдосконалення економічного механізму і розв'язання соціальних проблем суспільства. Соціальні проблеми в Україні є ключовими чинниками під час побудови іпотечної системи. Від обраного механізму залежить, якому з підходів – соціально-орієнтованому чи ринковому - буде віддана перевага, яким буде потенціал у створеній системі і яка буде її ефективність у довгостроковий період. Істотним недоліком сучасних іпотечних схем є їх орієнтованість переважно на соціально незахищені верстви населення, що мають доходи, які не дозволяють брати іпотечний кредит за будь-яких обставин. Економічно активне населення потрапляє за межі житлових програм регіонів. Однак, активізація саме цього споживчого сегменту може призвести до розвитку масового житлового кредитування, тому критеріями валідності національної моделі іпотечного кредитування є такі: приватна власність на землю, системна державна соціальна та економічна політика, інформаційна прозорість, корпоративні та кооперативні форми економічних відносин (працівник та власник – одна особа), взаємозв'язки між членами суспільства (соціальний капітал), ефективний перерозподіл житла як економічного блага, інвестиційного капіталу та доходів з нього, рівні права, обов'язки та можливості в отриманні житла, здорова конкуренція між суб'єктами іпотечного ринку, інновації та зміни, загальна стратегія (ідея) для всього суспільства, оптимізм та настрої на успіх у менталітеті, розподіл праці між банками

(спеціалізація), розвиток ринку цінних паперів, реформи у системі державної влади, підвищення суспільної довіри до держави.

Побудована за вищезазначеними критеріями модель SOMME (Social Oriented Mortgage in Marketing Economy) відрізняється від існуючої в Україні включенням до основних суб'єктів моделі підприємства, як гаранта соціальної безпеки позичальників та держави, як координуючого та контролюючого інституту: обґрунтовано більшу ефективність непрямих методів державного регулювання ринку іпотечного кредитування (а саме податкових пільг) порівняно з прямими методами (субсидування) (рис. 2).

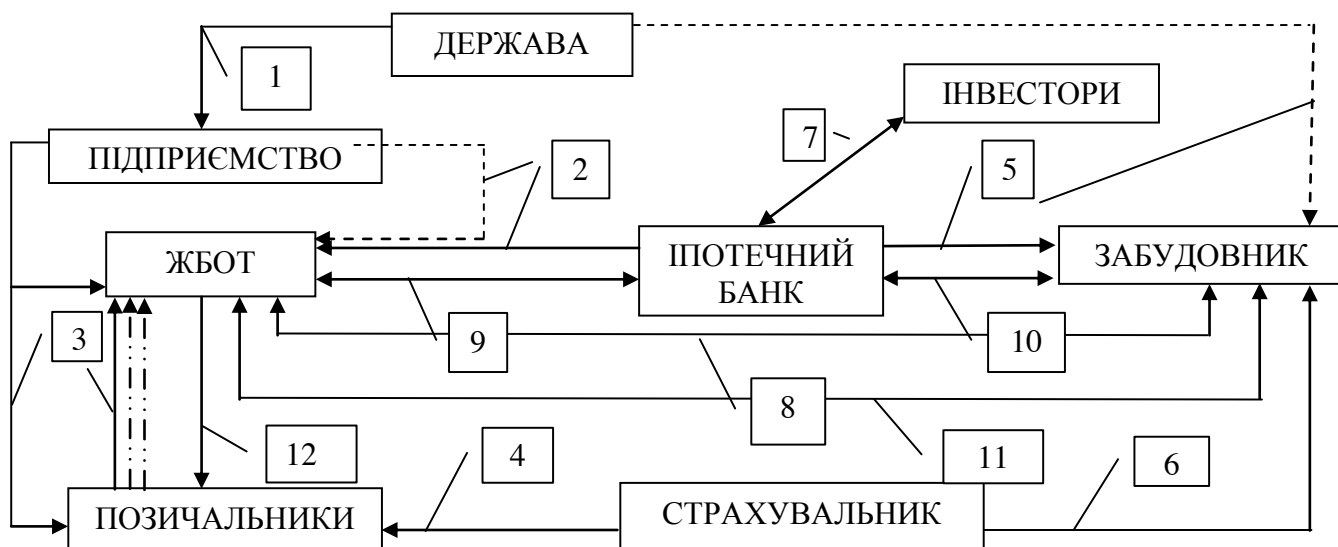


Рис. 2. Синтетична модель іпотечного кредитування SOMME: 1) субсидування державою підприємств-учасників програми кредитування за моделлю SOMME; 2) заснування житлобудівного ощадного товариства (ЖБОТ) та визначення порядку відрахувань коштів у товариство; 3) укладання чотирьохсторонньої іпотечної угоди між позичальниками (працівниками підприємства), ЖБОТ, самим підприємством та іпотечним банком про об'єднання фінансових коштів для будівництва житла; 4) страхування позичальника; 5) ЖБОТ разом із іпотечним банком укладають Угоду з забудовником; 6) страхування будівельно-монтажних ризиків забудовника; 7) іпотечний банк емітує іпотечні облігації, щоб рефінансувати кредит, який він надав для будівництва житла за моделлю SOMME; 8) забудовник здає готовий об'єкт ЖБОТ; 9) ЖБОТ подає у іпотечний банк інформацію, що об'єкт отримано; 10) банк переводить решту коштів на рахунок забудовника; 11) забудовник офіційно передає об'єкт будівництва у власність ЖБОТ; 12) ЖБОТ здає позичальникам будівлю у користування, доки вони не виконають умови кредитного договору і не стануть повноцінними власниками житла.

Для створення власних іпотечних інститутів, країнам, що розвиваються важливо обрати систему і стартову ланку в еволюційному ланцюжку. Еволюція іпотечних інститутів є поступовим виникненням позикового-ощадного банку, потім іпотечного банку і, нарешті, вторинного ринку іпотечного кредиту. Наші дослідження та запропонована національна модель іпотечного кредитування

цілком відповідають зазначеним параметрам еволюції. Далі для успішної трансплантації інститутів та створення українського «симбіозу» необхідно забезпечити такі передумови: економічні, правові та інституційні.

Концепція інституційних матриць допускає, що діє принцип домінантності базових інститутів. В кожному конкретному суспільстві базові інститути, характерні для його інституційної матриці, домінують над інститутами альтернативними. Останні носять допоміжний, додатковий характер, забезпечуючи стійкість інституційного середовища в тій або іншій сфері суспільства. Особливо виразно доповнююча функція альтернативних інститутів виявляється в періоди криз або стагнації економічних систем. Комбінація і пошук оптимального співвідношення цих інститутів, що визначають різноманітність реальних економічних систем, здійснюються в кожному суспільстві впродовж всієї історії, в їх конкурентній боротьбі між собою. Іншими словами, ринкові та редистрибутивні (роздаткові) інститути знаходяться в суперечливій єдності, забезпечуючи стійкість економічної системи в цілому. Через це пряма трансплантація ефективної моделі іпотечного кредитування з країни виникнення в економічну систему України недоцільна через особливості інституційного розвитку, політичні, духовні, історичні чинники.

Доведено необхідність адаптуючого синтезу базових (модель вторинного ринку іпотечних кредитів, модель універсальних банків, модель іпотечних банків, модель контрактних житлових заощаджень) та гібридних іпотечних моделей («Французька модель», «Спеціалізований банк з аутсорсингом управління», «Централізований емітент», «Спеціалізований банк без/з невеликим обсягом діяльності, не забезпеченої покриттям», «Спеціалізований банк з великим обсягом діяльності, не забезпеченої покриттям», «Спеціалізований банк з кваліфікаційною ліцензією на випуск заставних листів», «Структура універсального банку, яка емітує заставні листи без вимоги отримання ліцензії») для створення адекватної для України моделі іпотечного кредитування.

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі здійснено теоретичне узагальнення і розв'язання важливого наукового завдання щодо особливостей іпотечного кредитування як фактору соціалізації економічної системи. Головні наукові висновки, що отримані на основі використання наукових методів дослідження, зводяться до такого:

1. Іпотеку необхідно розглядати як систему передавання нерухомого майна у заставу для отримання цільових довгострокових кредитних коштів. Соціалізація економіки - система відносин у суспільстві, яка забезпечує взаємозв'язок усіх його членів (спільна мета, цінності, віра у щось спільне тощо); ефективний перерозподіл ресурсів, благ та доходів; рівні права, обов'язки та можливості для індивідумів у спільноті через соціальні інститути, які діють незалежно від тенденцій розвитку державної влади

2. Під час вивчення іпотечного кредитування необхідно враховувати його взаємозв'язок з соціалізацією економічної системи через підвищення доступності житла як способу задоволення однієї з найнагальніших потреб людини та враховувати особливості етапів зародження та розвитку іпотечного кредитування у стародавньому світі, середньовіччі, капіталізмі, протягом економічних криз та світових війн, індустріальному та постіндустріальному суспільстві, а також під час при інтеграції іпотечних ринків.

3. При проведенні економічної політики держави, яка направлена на розв'язання соціальних проблем, доцільно застосовувати інструменти базових моделей іпотечного кредитування, зокрема модель універсальних банків, модель контрактних житлових заощаджень, модель іпотечних банків, модель вторинного ринку іпотечних кредитів для розв'язання: індивідуальних (самотність, соціальна ізоляція), побутових (фізичне здоров'я та гігієна), соціально-економічних проблем (рівень життя), проблем соціальної стратифікації (поділ суспільства на класи та верстви), проблем структури влади (соціальна напруженість, стабільність або активність суспільства), соціально-екологічних проблем (забруднення великих промислових центрів), проблем поведінкового функціонування індивідів, груп, спільностей (соціальні відхилення), проблем символізування і моделювання світу і людей в ньому (виховний потенціал сім'ї, відчуженість, соціальні забобони), проблем комунікації та інформаційного забезпечення (проблеми нормативних оцінок і пізнавальних здібностей) тощо.

Найбільш соціально орієнтованими є ті моделі іпотечного кредитування, які побудовані на основі моделі житлових заощаджень та моделі спеціалізованих іпотечних банків. Тому ЖБО систему (житлобудівна ощадна система) на основі моделі спеціалізованих іпотечних банків доцільно обрати базою для розробки національної моделі іпотечного кредитування

4. За результатами порівняльного аналізу встановлено, що спільними рисами дореволюційного стану іпотеки в Україні (до 1917 р.) та її сучасного стану необхідно вважати нерозвиненість ринку цінних паперів, жорстке, непрофесійне та несистематичне державне втручання у діяльність фінансових інституцій, непрозорість банківської та кредитно-грошової системи, висока ціна нерухомості та землі, інфляційні коливання, висока облікова ставка Національного банку, проблеми нового уряду, соціальні негаразди, недоліки політичного устрою тощо. Єдиною суттєвою відмінністю є нерозвиненість у сучасній Україні іпотечних банків, на відміну від яких діють універсальні – що повністю відповідає пережиткам централізовано-планової економіки.

Встановлено, що вперше за період розвитку іпотечного кредитування України з 1991 до 2008 рр. іпотечне кредитування загальмувало темпи росту через вплив світової економічної кризи. Це необхідно враховувати, оцінюючи ефективність впроваджуваної моделі для адекватних висновків щодо здатності іпотечного кредитування впливати на соціалізацію економічної системи в Україні.

5. З урахуванням особливостей економічної системи України синтезовано національну модель іпотечного кредитування SOMME (Social

Oriented Mortgage in Marketing Economy), в яку необхідно включати таких учасників: держава, страхувальники, підприємство, іпотечний банк, позичальник, житлобудівне ощадне товариство (ЖБОТ), забудовник, інвестор. Модель SOMME доцільно використовувати для стимуляції соціалізації української економіки та створення умов для існування ефективної системи отримання доступного житла для осіб з середньостатистичними доходами в Україні.

6. При трансформації існуючої моделі іпотечного кредитування у SOMME необхідно враховувати особливості інституціонального забезпечення національної моделі іпотечного кредитування та шляхи її імплементації, що передбачає імпорт принципів діяльності інститутів та забезпечення функціонування схожих на запропоновану нами моделей іпотечного кредитування та появу на їх основі специфічних інститутів, притаманних національній моделі іпотечного кредитування, як інститут житлобудівних ощадних товариств (ЖБОТ).

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових фахових виданнях:

1. Дядько Е. Выбор модели ипотечного кредитования в Украине / Е. Дядько // Академічний огляд, Економіка та підприємництво. - 2004. - №2. - С.57-60.
2. Дядько Є. Іпотека та її інститути в Україні: ретроспективний аналіз територій під дією кріпосного права / Є. Дядько // Академічний огляд, Економіка та підприємництво - 2005. - №1. - С.33-37.
3. Дядько Е. Программы ипотечного кредитования в украинских банках с иностранным капиталом / Е. Дядько // Культура народов Причерноморья. - 2005. - №51. - С. 22-24
4. Dyad'ko Y. The current state and prospects of residential mortgage development in Dnepropetrovsk / Y. Dyad'ko, G. Roseman // Академічний огляд, Економіка та підприємництво. 2006. №2, с. 62-66.
5. Дядько Е. Украинская модель ипотечного кредитования в контексте евроинтеграции / Е. Дядько // Культура народов Причерноморья. - 2007 - №117. - С. 137-141
6. Dyad'ko Y. The importance of development of mortgage credit in the context of re-structuring of the ukrainian banking system / Y. Dyad'ko // Європейський вектор економічного розвитку, ДУЕП 2007, Вип. 1 (2), С. 117-121
7. Дядько Є. Іпотечне кредитування та соціалізація економіки / Є. Дядько // Академічний огляд, Економіка та підприємництво. - 2007. - № 2. - С. 21-28
8. Дядько Є. Генеза соціалізації економіки / Є. Дядько // Академічний огляд, Економіка та підприємництво, № 1, 2008. - С. 18-25
9. Дядько Є. Розробка моделі іпотечного кредитування та шляхів її застосування в Україні / Є. Дядько // Економіка: проблеми теорії та практики:

Збірник наукових праць. – Випуск 238: В 5 т. – Т. V. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2008. – 267 с. - С. 1192-1201

10. Дядько Є. Основні сучасні моделі іпотечного кредитування в контексті вирішення соціальних проблем в економіці / Є. Дядько // Економіка: проблеми теорії та практики: Збірник наукових праць. – Випуск 239: В 5 т. – Т. V. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2008. – 269 с. - С. 1195-1204

В інших виданнях:

11. Dyad'ko Y. «Ukrainian banks possessing foreign investments and their hypothec credit programs» / Y. Dyad'ko // Матеріали Міжвузівської науково-практичної конференції «Проблеми построения и функционирования операционных систем в условиях неопределенности и динамичности внешней среды», 13-14 травня, 2005 р. Дніпропетровськ, ДУЕП. - С. 66
12. Дядько Є.А. «Розвиток ринку іпотечного кредитування» / Є.А. Дядько // Матеріали X Міжнародної науково-практичної конференції «ФІНАНСИ УКРАЇНИ», Дніпропетровськ, ДНУ– 2006. – С. 41-42
13. Дядько Е.А. Ипотечное кредитование как индикатор конкурентоспособности страны / Е.А. Дядько // Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Інституціональні перетворення в суспільстві: світовий досвід та українська реальність», 8-10 вересня 2006, Мелітополь. – С. 19-20
14. Dyad'ko Y. The Current State of Ukraine's Mortgage Market / Y. Dyad'ko, G.H. Roseman // Housing Finance International, Mar 2007, p. 33-36
15. Дядько Е. Управление развитием ипотечного кредитования как составляющей присоединения Украины к ГАТТ/ВТО / Е. Дядько, Ю. Петруня // «Nierownosci społeczne a wzrost gospodarczy», Uniwersytet Rzeszowski Katedra Teorii Ekonomii. Rzeszow, 2007, p. 371-380
16. Дядько Є. Розвиток іпотечного кредитування як фактор соціалізації ринкової економіки / Є. Дядько // Матеріали II міжвузівської науково-практичної конференції молодих вчених та студентів «Євроінтеграційний вибір України та проблеми макроекономіки», Дніпропетровськ, 26 квітня 2007 р. – Д.: ДУЕП, 2007. – С. 73-74
17. Дядько Е. Украинская модель ипотечного кредитования в контексте евроинтеграции / Е. Дядько // Материалы IV Международной научно-практической конференции «Теория и практика экономики и предпринимательства». – Алушта, 10-12 мая 2007 г. – Симферополь, 2007. – С. 49-50
18. Дядько Є. Генерація концептуальної моделі іпотечного кредитування в соціально - орієнтованій економіці / Є. Дядько // Матеріали VII Міжнародної наукової конференції студентів та молодих учених “Соціально-економічний розвиток України: європейський вибір”, 18 травня 2007 р., - Мелітополь: МІДМУ ГУ «ЗІДМУ», 2007. – Ч.1. – С. 33-37
19. Дядько Є. Іпотечне кредитування як фактор соціалізації ринкової економіки / Є. Дядько // Тези доповідей другої Регіональної науково-практичної конференції молодих вчених та студентів «Проблеми підвищення конкурентоспроможності підприємств в умовах ринкового середовища» 18 травня, 2007, ДУЕП. - С.177-179

20. Дядько Є. Євроіпотека: перспективи для України / Є. Дядько // Матеріали III міжвузівської науково-практичної конференції молодих вчених та студентів «Євроінтеграційний вибір України та проблеми макроекономіки», Дніпропетровськ, 13 грудня 2007р. – Д.: ДУЕП, 2007. – С. 55-56
21. Дядько Е. Украина и ее место в интеграции европейских рынков / Е. Дядько // Матеріали IV міжвузівської науково-практичної конференції молодих вчених та студентів «Євроінтеграційний вибір України та проблеми макроекономіки», Дніпропетровськ, 23 квітня 2008р. – Д.: ДУЕП, 2008. – С. 35-36
22. Dyad'ko Y. «The perspectives of participation in global mortgage market for Ukraine» / Y. Dyad'ko // Матеріали Міжнародної наукової конференції «Новітня цивілізація: проблеми становлення і трансформації», Дніпропетровськ, 22-23 травня 2008 р. – Д.: ДУЕП, 2008. – С. 171
23. Дядько Є. Криза ліквідності у світі: вплив на Україну / Є. Дядько // Бюлетень Міжнародного Нобелівського економічного форуму = Messenger of the International Nobel Economic Forum. – Д.: Вид-во ДУЕП, 2008. - № 1. – 460 с. – С. 408-410.

АНОТАЦІЯ

Дядько Є. А. Іпотечне кредитування як фактор соціалізації економічної системи. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки. - Національний гірничий університет, Дніпропетровськ, 2008.

Дисертаційна робота присвячена комплексному дослідженню еволюції іпотечних відносин у поєднанні з генезою соціалізації через розвиток відносин власності з використанням міждисциплінарної методології та поведінкового підходу.

Проаналізовано основні соціальні проблеми в економіці через розвиток іпотечного кредитування та виявлено, що на різних рівнях розвитку суспільства найнагальніші соціальні проблеми різняться. Підвищення доступності житла може опосередковано вирішити більшість соціальних проблем суспільства.

Розроблено українську модель іпотечного кредитування SOMME (Social Oriented Mortgage in Market Economy). Значення моделі полягає у можливості стимулювати процес соціалізації української економіки та створити умови для існування ефективної системи отримання доступного житла для осіб з середньостатистичними доходами в Україні, тобто зміцнити середній клас.

Доведено, що іпотечне кредитування, за умов відповідної державної політики, сприяє соціалізації економічної системи.

Ключові слова: іпотека, соціалізація економічної системи, сек'юритизація, рівень розвитку суспільства, основні соціальні проблеми, середній клас, спіральна динаміка суспільства, гранична ефективність моделі.

АНОТАЦІЯ

Дядько Е. А. Развитие ипотечного кредитования как фактор социализации экономической системы. - Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.01 - экономическая теория и история экономической мысли. - Национальный горный университет, Днепропетровск, 2008.

Диссертационная работа посвящена комплексному исследованию эволюции ипотечных отношений в сочетании с генезисом социализации через развитие отношений собственности с использованием междисциплинарной методологии и поведенческого подхода. Проведен анализ относительно разрешения основных социальных проблем в экономике с помощью развития ипотечного кредитования и обнаружено, что на разных уровнях развития общества самые насущные социальные проблемы отличаются. Повышение доступности жилья может косвенно решить большинство социальных проблем общества.

Результаты сравнительного анализа показали, что общими чертами дореволюционного состояния ипотеки в Украине (до 1917 г.) и ее современного состояния следует считать: неразвитость рынка ценных бумаг; жесткое, непрофессиональное и несистематическое государственное вмешательство в деятельность финансовых институций; непрозрачность банковской и кредитно-денежной системы; высокая цена недвижимости и земли; инфляционные колебания; высокая учетная ставка Национального банка; проблемы нового правительства, социальные неурядицы, недостатки политического строя. Единственным существенным отличием является неразвитость в современной Украине ипотечных банков, в отличие от них действуют универсальные, что полностью отвечает пережиткам централизованно-плановой экономики. На протяжении анализа было установлено, что впервые в период развития ипотечного кредитования Украины с 1991 по 2008 гг. ипотечное кредитование снизило темпы роста в результате влияния мирового экономического кризиса, что нужно учитывать при оценке эффективности внедряемой модели для адекватных выводов относительно способности ипотечного кредитования влиять на социализацию экономической системы в Украине.

Разработана украинская модель ипотечного кредитования SOMME (Social Oriented Mortgage in Market Economy). Значение модели заключается в возможности стимулировать процесс социализации украинской экономики и создать условия для существования эффективной системы получения доступного жилья для лиц со среднестатистическими доходами в Украине, то есть укрепить средний класс. Доказано, что ипотечное кредитование, при условии соответствующей государственной политики, способствует социализации экономической системы страны.

В последнее время усиливается тенденция к тесному взаимодействию наук и свидетельством этого являются многочисленные попытки интеграции, синтеза разнообразных отраслей знания. Экономическая наука все чаще обращается к анализу политических структур и социальных отношений.

Характерным примером расширения и объединения поля общественных дисциплин являются также современные институциональные исследования в экономике. Это связано с тем, что без рассмотрения институционального уклада общества становится невозможным объяснить и предусмотреть те трансформации и изменения, которые происходят в современном глобальном мире. Институциональная матрица общества является свойственной ему базисной структурой прав собственности и политической системой. Матрицы бывают двух типов: восточные и западные институциональные матрицы. Коллективистское общество в Украине склонно к принятию восточной модели институциональной матрицы.

Попытки создания эффективных институтов рынка ипотечного кредитования в Украине также проводятся уже около 8 лет. Однако эта сложная проблема еще далека от своего решения, поскольку до сих пор доля ипотечных кредитов в жилищных инвестициях домашних хозяйств остается мизерной.

Ключевые слова: ипотека, социализация экономической системы, секьюритизация, уровень развития общества, основные социальные проблемы, средний класс, спиральная динамика общества, предельная эффективность модели.

ABSTRACT

Dyad'ko Y. The development of mortgage crediting as a factor of socialization of the economic system. - Manuscript.

The thesis for a scientific degree of candidate in economic sciences by speciality 08.00.01 - Economic theory and history of economic doctrines. - The National Mining University, Dnepropetrovsk, 2008.

Dissertation work is devoted complex research of mortgages relations evolution in combination with socialization genesis through development of relations of property with the usage of interdisciplinary methodology and behavioral approach. An analysis is conducted in relation to working out basic social problems in an economy by development of the mortgage crediting and it is discovered that at different levels of development of society the most urgent social problems differ. The increase of availability of habitation can resolve most social problems of society by implication.

The Ukrainian model of the mortgage crediting SOMME (Social Oriented Mortgage in of Market Economy) is elaborated. The value of model consists in possibility to stimulate the process of socialization of the Ukrainian economy and create terms for existence of the effective system of receipt of accessible habitation for persons with average profits in Ukraine, that to fix a middle class. It is proved that the mortgage crediting, in case of the proper public policy, is instrumental in socialization of economy.

Key words: mortgage, socialization of economic system, securitization, level of society development, the main social problems, middle class, spiral dynamics of society, marginal effectiveness of the model.

ДЯДЬКО Євгенія Андріївна

**ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ
ЯК ФАКТОР СОЦІАЛІЗАЦІЇ ЕКОНОМІЧНОЇ СИСТЕМИ**

спеціальність 08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Підписано до друку 17.11.2008 р. Формат 60x90/16.
Обл.-вид. арк. 1. Обсяг 1,0 ум.-друк. арк. Папір друкарський.
Друк різнографічний. Тираж 120 прим.

Надруковано в типографії ООО «Квітка»
49000, м. Дніпропетровськ, вул. Московська, 25-А
тел. 745-12-39, 740-38-36, 778-10-57