

УДК 332.72:338.124.4

Карпа І.С.

*аспірант кафедри фінансів суб'єктів господарювання і страхування  
Тернопільського національного економічного університету*

## ФІНАНСОВО-КРЕДИТНІ СТИМУЛИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті розглянуто концептуальні засади дослідження фінансово-кредитних стимулів розвитку ринку житлової нерухомості в сучасній економіці України. Проаналізовано дисбаланси, що стримують житлове будівництво в процесі соціально-економічної трансформації суспільства. Запропоновано організаційно-прикладні напрями розвитку публічно-приватного партнерства в контексті ефективності управління нерухомим майном. Обґрунтовано, що доцільно здійснювати заходи щодо удосконалення методології кадастрової оцінки нерухомості для забезпечення прозорості структури володіння та оренди об'єктів нерухомості.

**Ключові слова:** фінансування, фінансово-кредитні стимули, ринок житлової нерухомості, іпотечне житлове кредитування, фінансова стабільність.

### Карпа И.С. ФИНАНСОВО-КРЕДИТНЫЕ СТИМУЛЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рассмотрены концептуальные основы исследования финансово-кредитных стимулов развития рынка жилищной недвижимости в современной экономике Украины. Проанализированы дисбалансы, которые сдерживают жилищное строительство в процессе социально-экономической трансформации общества. Предложены организационно-прикладные направления развития публично-частного партнерства в контексте эффективности управления недвижимым имуществом. Обосновано, что целесообразно осуществлять мероприятия по усовершенствованию методологии кадастровой оценки недвижимости для обеспечения прозрачности структуры владения и аренды объектов недвижимости.

**Ключевые слова:** финансирование, финансово-кредитные стимулы, рынок жилищной недвижимости, ипотечное жилищное кредитование, финансовая стабильность.

### Carpa I.S. FINANCIAL AND CREDIT STIMULATON TO DEVELOPMENT THE HOUSING PROPERTY MARKET

The article deals with the conceptual principles of research of financial and credit stimulation of market of the housing real estate development are considered in the modern economy of Ukraine. Disbalances which restrain housing in the process of socio-economic transformation of society are analysed. The organizationally-applied directions of development of in public-private partnership are offered in the context of efficiency of immovable property management. Reasonably, that it is expedient to carry out measures on the improvement of methodology of cadastre estimation of the real estate for providing of transparency of structure of possession and lease of objects of the real estate.

**Keywords:** financing, financial and credit stimulation, housing property market, mortgage housing crediting, financial stability.

**Постановка проблеми.** Соціально-економічна трансформація суспільства супроводжується демографічними змінами структури населення, нормативно-правовими положеннями в системі розвитку соціально-трудова відносин, перманентним коливанням соціальних витрат і розробкою заходів щодо підвищення їхньої ефективності та результативності. Відповідність житлової політики соціально-економічним потребам розвитку країни потребує формування ринку житлової нерухомості, який відіграє важливу роль у системі соціального захисту, узгодження економічних інтересів та механізмів регулювання в сегменті соціальних конфліктів щодо забезпечення житлом.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Принципові зміни соціально-економічних процесів у світовій економіці зумовлені новими викликами та вимагають теоретико-методологічного осмислення їхніх наслідків. У сучасній економічній літературі проблематика розвитку ринку нерухомості та його окремих сегментів, а також методи фінансування придбання нерухомості знайшли відображення у працях вітчизняних і закордонних учених-економістів. Серед українських економістів А.М. Рябчик розвинув теоретико-методичні засади приватизації житлового фонду, зростання цін на нерухомість, скорочення будівництва соціального житла [1, с. 89–92]. Сучасні стимули світ-системи фінансово-економічного глобалізму досліджує О.Г. Білорус [2, с. 7–15] та домінянти фінансового вирівнювання з метою стабілізації соціально-економічної системи відстежує В.М. Опарін [3, с. 29–43]. Вагомий внесок у розробку кредитних стимулів зробили О. Васюренко, В. Ляшенко, В. Подчесова, які визначили методоло-

гічне підґрунтя ефективності кредитування фізичних та юридичних осіб [4, с. 5–11]; О. Другов визнав пріоритетність формування довіри населення до банків [5, с. 33–35].

Зарубіжні вчені-економісти А. Головін, Г. Толкаченко акцентували увагу на науково-методичних підходах залучення інвестицій на фінансових ринках для житлового будівництва [6, с. 11–19]; А. Асаул, Ю. Казаков, Н. Пасяда, І. Денисова визначили типи житлового будівництва та види їх фінансування [7, с. 11–19].

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Віддаючи належне науковим доробкам значених учених, слід сформулювати теоретико-методологічні засади дослідження, яке полягає в розробці фінансово-кредитних стимулів розвитку ринку житлової нерухомості в умовах нової макроекономічної кризи. Дана проблематика затребувана із практичної точки зору, оскільки її нерозв'язаність визначає масштабність і активізацію житлового будівництва в умовах перманентності змін умов застави і відсутності страхування очікуваної інфляційної складової.

З точки зору організаційно-прикладних засад заслуговує на увагу підхід, який передбачає залучення додаткових фінансових ресурсів з найнижчою вартістю для фінансування житлової нерухомості.

**Мета статті** полягає у модернізації фінансово-кредитних стимулів розвитку ринку житлової нерухомості в умовах недосконалості інституціонального середовища обороту земель, що проявляється в непрозорих економічних і організаційно-правових процедурах по одержанню земельних ділянок під забудову та зміні їхнього правового статусу для подальшого здійснення будівництва.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Різні форми глобалізації міняють не тільки світову архітектуру, тенденції розвитку й механізми взаємодії держав, але й закономірності розвитку світових ринків і пріоритети їх регулювання. Важливими детермінантами формування ринків житлової нерухомості є економічна ментальність та інституційна довіра. В економічній науці поняття «нерухоме майно» трактується з позиції різних аспектів, у числі яких «нерухомість як товар», «нерухомість як фінансовий актив», «нерухомість як послуга», «нерухомість як благо» тощо. Розвиток ринку житлової нерухомості тісно переплітається зі застосуванням таких видів моделей іпотечного ринку: цільової (контрактно-ощадна модель іпотечного кредитування), депозитної (класична континентальна модель іпотечного кредитування) та інвестиційної (американська модель іпотечного кредитування із вторинним ринком іпотечного кредиту).

У сучасній економіці спеціалізовані іпотечні та універсальні банки застосовують депозитну модель іпотечного кредитування, яка ґрунтується на первинному ринку закладних. Надаючи довготермінові кредити населенню, банківська установа залучає ресурси з різних джерел, включаючи міжбанківські кредити, цільові кредитні лінії, рахунки і депозити клієнтів, боргові цінні папери, а також кошти від продажу заставних листів. Простота організації іпотечного кредитування на основі згаданої моделі зумовила її широке розповсюдження у Великій Британії, Данії, Іспанії, Італії, Німеччині, Україні.

На шляху проникнення системи іпотечного кредитування за даною моделлю в широкі маси населення основною перешкодою є те, що середньостатистичні громадяни зараз знаходяться нижче так званого «іпотечного порогу», встановленого банками, оскільки обраний курс зорієнтований на надання послуг з іпотечного кредитування виключно «елітарним» клієнтам [8, с. 14–17]. Крім того, ця модель залежить від ринкового рівня ставки відсотка та обмеженої кількості залучених кредитних ресурсів.

На практиці цільова модель базується на фінансових ресурсах учасників за контрактами збережень, і характерною її рисою є замкненість, яка полягає в тому, що джерелом надання кредитів є лише кошти, накопичені учасниками іпотечних відносин за контрактами заощаджень. При цьому згадана модель не залежить від загального стану фінансово-кредитного ринку.

Застосування принципу каси взаємодопомоги, коли кредитні ресурси банку не запозичуються на відкритому ринку, а формуються за рахунок залучення заощаджень майбутніх позичальників. Тільки клієнт банку має право на отримання такого кредиту, причому у розмірі, який приблизно дорівнює сумі заощаджень. Дана модель тільки частково стимулює придбання нерухомості, оскільки момент придбання наступає не скоро. У той же час він не залежить від коливань на фінансовому ринку та цін залучених коштів, тому ця модель отримала назву автономної.

Автономна модель застосовується для придбання житла у Німеччині. Особи, які бажають покращити житлові умови, повинні попідкваліфікуватися про це заздалегідь. Протягом 2–10 років до моменту придбання будинку чи квартири вони повинні робити цільові накопичення в спеціалізованих банках або ощадних касах. Коли накопичиться приблизно 45% від вартості житла, покупці нерухомості отримують державну дотацію у розмірі 10% від його вартості, а також пільговий кредит на 10–15 років для решти частини виплат. Для надання іпотечних

кредитів банк використовує кошти, накопичені попередніми вкладниками.

Схема іпотечного кредитування вимагає розширеної інфраструктури іпотечного ринку, контролю держави над забезпеченням системного балансу між сукупною ціною цінних паперів і закладних, які іпотечні банки надали емітентам для забезпечення їхніх емісій. Тому її впроваджено у фінансово потужних країнах, наприклад, у Великій Британії, Китаї, США.

Сутність даної моделі полягає в тому, що державне агентство з житлового іпотечного кредитування залучає кошти інвесторів шляхом емісії та продажу облігацій, погашення яких забезпечується державою, і передає отримані грошові кошти комерційним банкам для надання іпотечних кредитів. Банки за рахунок цих коштів кредитують своїх клієнтів, отримуючи від останніх як заставу право власності на житло, що будеться [9, с. 23–26]. За цієї моделі банк виступає в ролі посередника між державним агентством з іпотечного кредитування та позичальником, що, звичайно ж, призводить до збільшення вартості кредиту для позичальника. Але водночас дана модель є більш безпечною для інвесторів, оскільки повернення їхніх коштів забезпечується гарантією держави та заставою майна позичальника.

У розвинених країнах застосовують інвестиційну модель дворівневої системи іпотечного кредитування: фінансові ресурси для іпотечного кредитування формують не лише за рахунок джерел, які притаманні однорівневій системі іпотечного кредитування, а й за рахунок ресурсів, які мобілізуються з фінансових ринків. Первинні кредитори іпотечних кредитів виконують функції фінансових посередників, які займаються продажем та перепродажем цих кредитів. Окрім того, дворівнева система іпотечного кредитування забезпечує ефективність функціонування і розвитку вторинного іпотечного ринку.

Ринок житла доцільно розглядати з урахуванням розвитку територій й сприятливості умов проживання населення. Поліпшення умов проживання населення, підвищення забезпечення населення житлом і рівня його доступності, модернізація об'єктів комунальної інфраструктури, розвиток житлового будівництва є пріоритетними напрямками вирішення житлових проблем у більшості цивілізованих країн.

Комплексний характер дослідження ринку житлової нерухомості потребує виокремлення основних показників, що характеризують стан і наявність житлового фонду, масштабність і активність житлового будівництва, вартість житла і його доступність, ступінь забезпеченості населення житлом, активність здійснення операцій на ринку нерухомості. Сучасний стан ринку житла доцільно досліджувати з урахуванням розвитку суміжних соціально-економічних сфер, територій, особливостей екологічної обстановки, забезпеченості населення об'єктами охорони здоров'я, побутового обслуговування та торгівлі.

Понятійно-категоріальний апарат інституційної теорії дає змогу розробити й сформулювати необхідні умови для підвищення ефективності управління багатоквартирним житловим фондом, зокрема, формуванням «соціального капіталу» асоціації власників, контролю за його допомогою над правлінням з метою недопущення опортуністичного поведіння й забезпечення ефективного використання спільної власності та чіткого поділу функцій власників квартир і держави.

У розвинених країнах контроль безпеки й технічного стану житла є прерогативою співпраці держави та асоціації власників житла. Держава здійснює

моніторинг якості й безпеки середовища проживання громадян, контролює обслуговування, ремонт й реновацію будинків.

Ефективність управління багатоквартирним будинком з приватизованими квартирами вимагає специфікації власності – поділу функцій власників квартир і держави. Акцентуємо увагу на економічній функції, яка забезпечує планування, облік та контроль надходження і використання фінансових ресурсів суб'єктами управління, досягнення прибутковості суб'єктів управління та сприяння формуванню конкурентного середовища. Водночас операційна функція включає організацію й регулювання надання та раціональне споживання житлово-комунальних послуг, контроль досягнення певного нормативного рівня якості надаваних послуг і середовища проживання, дотримання прав громадян на безпеку житла.

Досвід щодо гармонізації інтересів держави й суспільства по управлінню нерухомим майном доцільно використати і в житловій нерухомості, оскільки проведення комплексу правових, технічних, економічних, екологічних, управлінських та інших видів експертизи об'єктів нерухомого майна, на основі аналізу яких приймаються управлінські рішення, сприятимуть одержанню максимального ефекту. У національній економіці в контексті розвитку публічно-приватного партнерства щодо ефективності управління нерухомим майном доцільно застосовувати сервейінг (від англ. *survey* – межування, обстеження, інспектування), який представляє професійну управлінську діяльність у сфері нерухомості на всіх етапах життєвого циклу цього майна.

Кадастрова оцінка нерухомості дає змогу визначити кадастрову вартість об'єктів оподаткування. Удосконалення методології кадастрової оцінки нерухомості має важливе значення для реалізації податкової політики держави. Це підтверджується введенням податку на нерухоме майно фізичних осіб, обчисленого на основі кадастрової вартості.

Кабінет Міністрів України прийняв Постанову «Про деякі питання надання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження» № 722 від 24 грудня 2014 р., яка затверджує порядок надання фізичним та юридичним особам інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Відкритий доступ до Реєстру є прогресивним кроком у напрямку інтеграції українського законодавства до європейських стандартів та формування прозорих відносин володіння нерухомістю. Проте можливості онлайн-Реєстру обмежені, що не дозволяє повністю реалізувати ті функції, для яких його впроваджено.

Порядок декларує, що пошук об'єктів нерухомості в Реєстрі можна здійснювати за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна, адресою об'єкта нерухомого майна, місцезнаходженням або кадастровим номером земельної ділянки, або за ідентифікаційними даними фізичної чи юридичної особи. Водночас на разі знайти інформацію про потрібний об'єкт нерухомості можна лише за його адресою (місцезнаходженням). Такі звужені можливості пошуку суттєво зменшують практичну цінність Реєстру, оскільки в особи, яка здійснює пошук, немає можливості знайти інформацію про все нерухоме майно, яке перебуває у власності або орендується певною фізичною чи юридичною особою. На практиці такий підхід не сприяє реалізації однієї з цілей онлайн-Реєстру, а саме прозорості структури володіння та оренди об'єктів нерухомості, тому, сподіваємося, цей недолік буде усунено найближчим часом.

У процесі адаптації міжнародних норм і стандартів надання фізичним та юридичним особам інформації на нерухоме майно варто враховувати досвід країн з розвиненим ринком житлової нерухомості. Вважаємо, що в даному контексті заслуговує на увагу досвід Німеччини і Італії. У Німеччині доступ до інформації про нерухомість доволі обмежений: інформацію щодо об'єктів нерухомості мають можливість одержати лише особи, які можуть підтвердити свій законний або комерційний інтерес у такому об'єкті нерухомості та лише в паперовій формі шляхом звернення до уповноваженого органу в межах відповідної території. Онлайн-доступ до реєстру також функціонує, проте доступ до нього мають лише нотаріуси, адвокати та державні органи.

В Італії реєстр прав власності на нерухоме майно доступний он-лайн для всіх користувачів, проте за умови сплати відповідного податку. Щоб сплатити такий податок, користувач повинен бути зареєстрований у податкових органах Італії, у зв'язку з чим іноземці не можуть отримати інформацію з такого реєстру.

**Висновки.** Структурні соціально-економічні реформи сприяють зміцненню впевненості щодо гарантування потенційного зростання та створення сприятливих умов для фінансування житлового будівництва. Саме м'яка грошово-кредитна політика має підтримувати попит і давати можливість проведення пріоритетних реформ, які сприятимуть розвитку ринків товарів, праці і житла. При цьому важливо враховувати зовнішні й внутрішні фактори. У контурі невизначеності світової економіки саме зовнішні фактори відіграють особливо важливу роль, тому доцільно їх враховувати при визначенні внутрішніх факторів: загальноекономічних, політичних, фінансових, правових, соціально-психологічних та форс-мажорних.

Доцільно досліджувати трансформацію ринку житлової нерухомості в контурі невизначеності світової економіки з урахуванням еволюції концептуальних підходів до формування даного ринку, його специфіки й економічного змісту; визначення економічного змісту послуг на ринку нерухомості, їхньої класифікації й ресурсного забезпечення; виявлення принципів формування ринку житлової нерухомості; адаптації методики оцінки трансформації ресурсів у процесі надання послуг на ринку з урахуванням соціально-економічної цінності послуг для громадян; апробації ресурсного підходу до функціонування й розвитку ринку житлової нерухомості; розробки методики моделювання розвитку ринку житлової нерухомості та прогнозу моделі в умовах фінансової невизначеності.

Фінансове забезпечення ринку житлової нерухомості передбачає комбінацію власних і позикових джерел фінансування. Залучення позикових ресурсів дозволяє використовувати фінансовий важіль, який визначає відношення власного і залученого капіталу для фінансування житлової нерухомості та заходів щодо приведення її до завершеного стану. Сучасні підходи до моделювання розвитку ринку житлової нерухомості, які засновані на виділенні відносин учасників ринку і оцінки їхнього фінансового потенціалу з використанням вербально-числової шкали, сприятимуть формуванню ефективних взаємин у процесі фінансування житлової нерухомості і модернізації фінансово-кредитних стимулів розвитку ринку житлової нерухомості.

В умовах конвергентної економіки формування системи взаємодії учасників інвестиційного процесу

в житловій сфері в контексті узгодження їх економічних і неекономічних інтересів сприятиме розвитку ринку житлової нерухомості.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Рябчик А.М. Незадовільні житлові умови як наслідок комерціалізації ринку житла у пострадянській Україні / А.М. Рябчик // Економіка України. – 2014. – № 10. – С. 88–96.
2. Білорус О.Г. Політекономія світ-системи фінансово-економічного глобалізму: нові тенденції та закономірності розвитку глобального фінансового сектору (частина 1) / О.Г. Білорус // Фінанси України. – 2015. – № 5. – С. 7–15.
3. Опарін В.М. Домінанти та пріоритети фінансового вирівнювання в Україні / В.М. Опарін // Фінанси України. – 2015. – № 6. – С. 29–43.
4. Васюренко О. Ефективність кредитування фізичних та юридичних осіб банками України: методологія аналізу стохастичних границь / О. Васюренко, В. Ляшенко, В. Подчесова // Вісник Національного банку України. – 2014. – № 1. – С. 5–11.
5. Другов О. Сучасні аспекти формування довіри населення до Національного банку України / О. Другов // Вісник Національного банку України. – 2013. – № 1. – С. 32–35.
6. Головин А.О. Перспективи регулювання фінансового ринка / А.О. Головин, Г.Л. Толкаченко // Финансы и кредит. – 2015. – № 17 (641). – С. 11–19.
7. Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России / А.Н. Асаул [и др.] / Под ред. д. э. н., проф. А.Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2005. – 563 с.
8. Циганов С. Заходи державної підтримки банківських систем в економічно розвинутих країнах під час фінансової кризи / С. Циганов, К. Олексенко // Вісник Національного банку України. – 2014. – № 1. – С. 12–19.
9. Брусов П.Н. Современные инвестиционные модели с равномерным погашением долга и их применение / П.Н. Брусов, Т.В. Филатова, Н.П. Орехова // Финансы и кредит. – 2015. – № 9 (633). – С. 21–27.

УДК 336.71:658.012.32

**Кащєєва В.Ю.**

*кандидат технічних наук,  
доцент кафедри фінансів і аудиту  
Національного аерокосмічного університету  
імені М.Є. Жуковського «Харківський авіаційний інститут»*

**Швидкий В.О.**

*магістр кафедри фінансів і аудиту  
Національного аерокосмічного університету  
імені М.Є. Жуковського «Харківський авіаційний інститут»*

## УПРАВЛІННЯ РЕНТАБЕЛЬНІСТЮ БАНКУ НА ОСНОВІ ФАКТОРНОГО АНАЛІЗУ

У статті розглянуто проблеми планування і управління прибутком та рентабельністю комерційного банку. Запропоновано метод планування основних показників діяльності банку на основі багатофакторних мультиплікаційних моделей. Імітаційне моделювання використано як інструмент вибору необхідних допоміжних планових показників.

**Ключові слова:** прибуток до оподаткування, мультиплікатор капіталу, дохідність активів, маржа прибутку, декомпозиційний аналіз.

### **Кащєєва В.Ю., Швидкий В.А. УПРАВЛЕНИЕ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬЮ БАНКА НА ОСНОВЕ ФАКТОРНОГО АНАЛИЗА**

В статье рассмотрены проблемы планирования и управления прибылью и рентабельностью коммерческого банка. Предложен метод планирования основных показателей деятельности банка на основе многофакторных мультипликационных моделей. Имитационное моделирование использовано как инструмент выбора необходимых плановых показателей.

**Ключевые слова:** прибыль к налогообложению, мультипликатор капитала, доходность активов, маржа прибыли, декомпозиционный анализ.

### **Kasheeva V.Yu., Shvydkiy V.A. THE MANAGEMENT OF BANK'S PROFITABILITY ON THE BASIS OF FACTOR ANALYSIS**

In the article the problems of profitability planning and management in the commercial banks are reviewed. The method of the banks' activity main parameters planning on the basis of many-factors multiple models and simulating modeling is proposed. The simulation modeling as instrument of necessary additional plan parameters' selection is used.

**Keywords:** profit before income tax, capital's multiplier, profitability of assets, margin profit, decomposition analysis.

**Постановка проблеми.** Однією з причин виникнення банкрутства банків є недостатня якість управління їхньою діяльністю. У загальній системі управління банком управління прибутком і рентабельністю займає одне з центральних місць, оскільки саме ці показники відображають ефективність діяльності банку. Величина отриманого комерційним банком прибутку свідчить про результати його активних і пасивних операцій. Прибуток банку також є внутрішнім джерелом розвитку банку. Отже, дослідження прибутку, його складових та факторів, що впливають на нього, є одним з найважливіших завдань управління будь-якого банку.

Процес управління банком як регульованою системою включає три основні фази: планування, регулювання й контроль, які утворюють замкнутий управлінський цикл. При плануванні визначають стратегічні напрями роботи й, відповідно, основні планові показники діяльності банку. Таким чином, від якості планування багато в чому залежить успішність проведення останніх двох фаз управління.

Утворення прибутку банку є наслідком впливу багатьох факторів. У процесі аналізу та планування прибутку банку найчастіше розглядають лише структуру доходів та витрат банку. Однак необхідно також урахувувати показники діяльності банку, які здій-