

## СЕКЦІЯ 8 ГРОШІ, ФІНАНСИ І КРЕДИТ

УДК 336.763.34:332.834.1

**Соколовський Є.А.**  
здобувач кафедри банківської справи  
Одеського національного економічного університету

### НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ЗДІЙСНЕННЯ ФАКТОРИНГОВОГО АНАЛІЗУ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Статтю присвячено дослідженню розвитку житлового іпотечного кредитування в умовах макроекономічної нестабільності. Для оцінки впливу окремих факторів на розвиток ринку житлового іпотечного кредитування розглянуто зміни показників, що відображають вплив якісних факторів, побудовано економіко-статистичну модель залежності житлового іпотечного кредитування від окремих кількісних факторів. Аргументовано, що залежність між зміною процентних ставок за іпотечними кредитами та часткою житлових іпотечних кредитів завжди буде прямою, оскільки, здійснюючи довгострокове кредитування без належної підтримки держави, банки закладатимуть у вартість іпотечних кредитів усі можливі ризики.

**Ключові слова:** житлове іпотечне кредитування, факторинговий аналіз, купівельна спроможність населення, кредитне бюро, житлова політика, іпотечний ринок, портфель банку.

#### Соколовский Е.А. НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ФАКТОРИНГОВОГО АНАЛИЗА РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УКРАИНЕ

Статья посвящена исследованию развития жилищного ипотечного кредитования в условиях макроэкономической нестабильности. Для оценки влияния отдельных факторов на развитие рынка жилищного ипотечного кредитования рассмотрено изменение показателей, которые отображают влияние качественных факторов, построена экономико-статистическая модель зависимости жилищного ипотечного кредитования от отдельных количественных факторов. Доказано, что зависимость между изменением процентных ставок по ипотечным кредитам и частицей жилищных ипотечных кредитов всегда будет прямой, поскольку, осуществляя долгосрочное кредитование без надлежащей поддержки государства, банки будут закладывать в стоимость ипотечных кредитов все возможные риски.

**Ключевые слова:** жилищное ипотечное кредитование, факторинговый анализ, покупательная способность населения, кредитное бюро, жилищная политика, ипотечный рынок, портфель банка.

#### Sokolovskij E.A. SCIENTIFICALLY-METHODICAL GOING IS NEAR REALIZATION OF FACTORING ANALYSIS OF DEVELOPMENT OF HOUSING MORTGAGE CREDITING IN UKRAINE

The article is sacred to research of development of the housing mortgage crediting in the conditions of macroeconomic instability. For the estimation of influence of separate factors on market of the housing mortgage crediting development the changes of indexes which represent influence of high-quality factors are considered, the statistical model of dependence of the housing mortgage crediting is built from separate quantitative factors. Argued, that dependence between the change of interest rates on mortgage credits and part of housing mortgage credits will always be a line, as carrying out the long-term crediting without the proper support of the state banks will mortgage all possible risks in the cost of mortgage credits.

**Keywords:** housing mortgage crediting, factoring analysis, purchasing power of population, credit bureau, housing policy, mortgage market, brief-case of bank.

**Постановка проблеми.** Формування ефективної системи житлового іпотечного кредитування має стати пріоритетним напрямом вітчизняної державної політики. Для реалізації цієї мети важливим є аналіз факторів, що чинять вплив на його розвиток.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретико-методологічне обґрунтування сутності й особливостей житлового іпотечного кредитування ґрунтовно розглянуто в працях учених-економістів з банківської справи. Варто відзначити результати досліджень зарубіжних науковців Френсіса Е. Варнока та Вероніки К. Варнок, які в ході аналізу іпотечних ринків у 61 країні дійшли висновку, що розмір та потенціал ринку житлового іпотечного кредитування залежать від декількох фундаментальних факторів [1]. Реалії та тенденції ринку нерухомості України досліджували О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, В.М. Шалаєв [2]. Особливості забезпечення інвестиційними ресурсами будівництва житла відстежували О.М. Колмакова, В.В. Смачило [3, с. 99–102]. Ю.М. Манцевич особливу увагу приділив концептуалізації розвитку житлового будівництва [4, с. 6–10].

О. Непомнящий [5, с. 124–130], Ю.М. Сафонов, В.Г. Євсєєва [6, с. 18–21] і Д.О. Фаріон [7] акцентували увагу на пріоритетах державного регулювання житлового будівництва, науково-методичних підходах формування і функціонування механізмів залучення та джерел фінансування інвестицій у будівництво житла.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Узагальнення результатів наукових досліджень стану та розвитку ринку житлового іпотечного кредитування, а також публікацій учених-економістів, в яких мало місце використання факторного аналізу, дали змогу дійти висновків, що передусім учені виділяють макроекономічні фактори (динаміка ВВП, індекс споживчих цін, валютний курс), соціально-економічні фактори (темпи зростання реальних доходів населення, рівень забезпеченості населення житлом), фактори, пов'язані з розвитком будівництва та банківського кредитування (тенденції в області житлового будівництва, стан будівничого комплексу, стан первинного та вторинного ринків нерухомості, волатильність цін на ринку нерухомості, тенденції

на ринку банківського кредитування). Оскільки існує ймовірність настання тривалого депресивного стану в розвитку економіки, особливо актуальним є визначення ролі банків у системі іпотечного кредитування.

**Мета статті** полягає у розробці імперативів наукової концептуалізації факторингового аналізу в контексті забезпечення стабільності розвитку житлового іпотечного кредитування.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Для оцінки впливу окремих факторів на розвиток ринку житлового іпотечного кредитування в Україні доцільно, по-перше, розглянути зміни показників, що відображають вплив якісних факторів, а по-друге, побудувати економіко-статистичну модель залежності житлового іпотечного кредитування від окремих кількісних факторів. Френсіс Е. Варнок та Вероніка К. Варнок визначили, що потенціал ринку житлового іпотечного кредитування залежить від декількох фундаментальних факторів, а саме: рівня захисту законних прав кредиторів та позичальників (переважно пов'язаних із банкрутством та заставами), розвитку системи кредитної інформації, легкості реєстрації власності (як підтвердження наскільки добре працює ринок житлової нерухомості) та макроекономічної стабільності.

На підставі даних Світового банку [8] проаналізовано динаміку якісних показників, до яких віднесено: індекс глибини кредитної інформації (оцінюється від 0 до 8); охоплення кредитними бюро населення (як відсоток від дорослого населення) та потужність законних прав позичальників та кредиторів (оцінюється від 0 до 12) (табл. 1).

Таблиця 1  
Зміни якісних факторів впливу на розвиток житлового іпотечного кредитування в Україні [8]

Рік	Назва показника		
	Індекс глибини кредитної інформації	Охоплення населення кредитними бюро, %	Потужність законних прав позичальників та кредиторів
2009	0	3	9
2010	4	10	9
2011	4	17	9
2012	4	23	8
2013	7	28	8
2014	7	48	8

Зважаючи на зміни, які відбулися серед якісних факторів, можемо зазначити про суттєве зростання рівня інформаційної забезпеченості кредитування через розвиток системи кредитних бюро. Це, на нашу думку, є позитивним, оскільки, наприклад, системи житлового іпотечного кредитування деяких країн, таких як Бразилія, є досить слабкими (3% від ВВП) через слабку інформативність системи забезпечення кредитною інформацією та низький захист прав кредиторів та позичальників, незважаючи на те, що економіка цієї країни є однією з найбільш динамічно зростаючих у світі. Своєю чергою, занепокоєння викликають негативні зміни показника захисту законних прав кредиторів та позичальників, це можна пояснити невирішеними проблемами корупції та складним політичним становищем у країні, що зводить перешкоди для створення потужної правової системи.

Кількісні фактори поділимо на групи: фактори, що визначатимуть макроекономічну стабільність (індекс споживчих цін, курс долара США); соціально-економічні та фактори, пов'язані зі станом розвитку ринку нерухомості (температура зростання реальних дохо-

дів, індекс доступності придбання житла); фактори, що характеризують ступінь розвитку та кредитний потенціал банків (процентні ставки за іпотечними кредитами; темпи зростання власного капіталу та залучених ресурсів банків); фактори, які відображають державну підтримку розвитку житлового іпотечного кредитування (ставка рефінансування, що встановлено Державною іпотечною установою).

Як залежну змінну під час побудови економіко-статистичної моделі оберемо показник частки іпотечного кредитування фізичних осіб у загальному обсязі кредитних операцій банків. На нашу думку, цей показник відображає пріоритети кредитної політики банків щодо розвитку напряму житлового іпотечного кредитування шляхом відповідного перерозподілу кредитних ресурсів. Отже, побудована нами модель включатиме такі змінні (табл. 2).

Таблиця 2  
Опис змінних моделі

Позначення	Назва змінної
Залежна змінна Y	Частка іпотечного кредитування фізичних осіб у загальному обсязі кредитних операцій банків
Незалежна змінна X <sub>1</sub>	Процентні ставки за іпотечними кредитами
Незалежна змінна X <sub>2</sub>	Індекс споживчих цін
Незалежна змінна X <sub>3</sub>	Ставка рефінансування ДЦУ
Незалежна змінна X <sub>4</sub>	Темпи зростання реальних доходів населення
Незалежна змінна X <sub>5</sub>	Темп зростання власного капіталу банків
Незалежна змінна X <sub>6</sub>	Темп зростання довгострокових залучених коштів банків
Незалежна змінна X <sub>7</sub>	Індекс доступності придбання житла
Незалежна змінна X <sub>8</sub>	Курс долара США

Для побудови моделі використаємо вибірку даних, яка нараховує 37 спостережень за період з 01.01.2006 р. по 01.04.2015 р. Із використанням Microsoft Office Excel пакету «Аналіз даних» отримаємо результати моделювання залежності частки житлового іпотечного кредитування від визначених факторів (табл. 3)

Таблиця 3  
Результати першого етапу моделювання залежності розвитку житлового іпотечного кредитування від окремих факторів

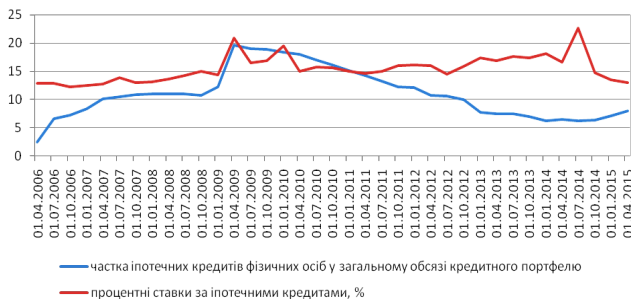
Назва показника	Значення
Коефіцієнт Y-перетину	8,82685227
Коефіцієнт змінної X 1	-0,28216343
Коефіцієнт змінної X 2	0,63273045
Коефіцієнт змінної X 3	-0,56218087
Коефіцієнт змінної X 4	-0,3293387
Коефіцієнт змінної X 5	0,04385168
Коефіцієнт змінної X 6	-0,06331657
Коефіцієнт змінної X 7	-0,52052119
Коефіцієнт змінної X 8	-1,16278446
Множинний R	0,62002094
R-квадрат	0,38442596
F-критерій Фішера	2,18575

Отже, отримані результати свідчать про наявність залежності між обраною сукупністю факторів та

залежною змінною лише на 38%, зважаючи на значення критерію Фішера 2,19, яке нижче табличного 2,29, розглянута гіпотеза залежності є незначущою, а отже, непринятною.

Для більш поглибленого аналізу проаналізуємо тенденції змін показників частки житлового іпотечного кредитування в кредитному портфелі банків та кожної факторної ознаки окремо з використанням графічного методу.

Як свідчать дані рис. 1, до початку 2011 р. зміни частки іпотечних житлових кредитів у портфелі банків та процентних ставок за іпотечними кредитами відбувалося в одному зростаючому напрямі. Після першого кварталу 2011 р. спостерігається продовження зростання процентних ставок під впливом розгортання інфляційних процесів (рис. 1) та зниження частки іпотечних житлових кредитів. Останнє пояснюється зниженням купівельної спроможності населення, зростанням проблемної заборгованості, через що більшість банків закрили свої іпотечні програми для домогосподарств.



**Рис. 1. Порівняльний аналіз змін частки іпотечних житлових кредитів у портфелях банків та процентних ставок за іпотечними кредитами [9]**

На підставі аналізу динаміки індексу споживчих цін, за даними рис. 2, можемо відмітити відносно стабільну цінову волатильність до початку 2015 р.



**Рис. 2. Порівняльний аналіз динаміки ІСЦ та частки іпотечного житлового кредитування у портфелях банків [9]**



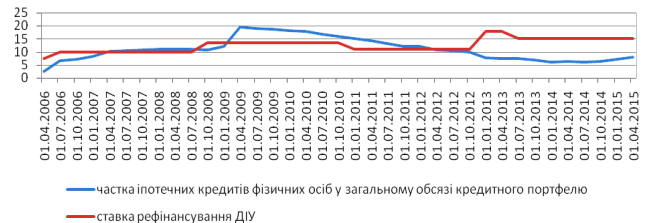
**Рис. 3. Динаміка курсу долару США та частки іпотечних житлових кредитів [9]**

Варто зауважити, що до початку 2009 р. це позитивно вплинуло на зростання частки іпотечних

житлових кредитів, однак наступне її зменшення з інфляцією слабко пов'язане. Підґрунтям для зростання макроекономічної нестабільності, у тому числі інфляційних процесів, починаючи з 2015 р. стало зростання курсу іноземної валюти (рис. 3).

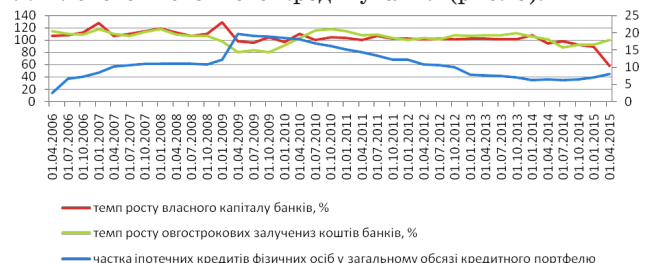
До кризи 2008 р. стабільність курсу чинила позитивний вплив на зростання іпотечних кредитів, надалі його різка зміна відобразилася на збільшенні обсягів іпотечної заборгованості, оскільки більшість позичок надавалася в іноземній валюті. Однак водночас це призвело до зниження можливості позичальників фізичних осіб, які не мали надходжень в іноземній валюті, обслуговувати цю заборгованість, тому після 2009 р. ми спостерігаємо зменшення частки іпотечних житлових кредитів при відносній стабільності курсу іноземної валюти. Тенденція до зростання, яка намітилася у зміні іпотечного житлового кредитування наприкінці 2014 р., пояснюється стрімким зростанням курсу іноземної валюти.

На тлі негативного впливу макроекономічної нестабільності в нашій країні на розвиток житлового іпотечного кредитування участь держави у цьому процесі слід уважати неефективною через обмеженість та зростання вартості ресурсів для рефінансування цієї заборгованості (рис. 4).



**Рис. 4. Порівняльний аналіз змін частки іпотечного житлового кредитування та динаміки ставки рефінансування Державної іпотечної установи [9]**

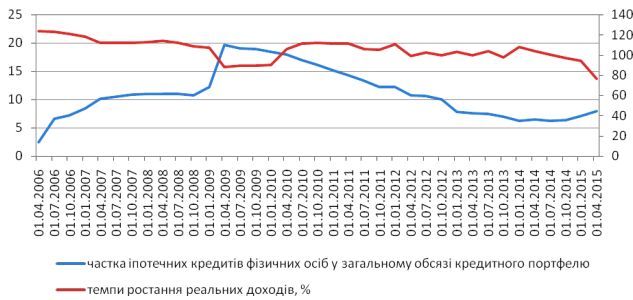
Зміни ставки рефінансування Державної іпотечної установи відбуваються під тиском тих економічних процесів, які перешкоджають самостійному розвитку ринку кредитування придбання житла. У цьому разі можна говорити про відсутність дієвої державної політики щодо забезпечення населення житлом і сприяння отриманню відповідних кредитів у банках. Складне становище банків, яке проявляється у зростанні недовіри, зниження ліквідності, скорочення обсягів (передусім довгострокових ресурсів) та стрімке зниження капіталу через значні збитки не створюють передумов для відновлення та розвитку житлового іпотечного кредитування (рис. 5).



**Рис. 5. Аналіз динаміки банківських довгострокових ресурсів та частки житлового іпотечного кредитування [9]**

Різке зниження темпів зростання довгострокових ресурсів банків та відповідне зниження реальних доходів населення призвело до стрімкого скорочення частки іпотечних житлових кредитів у портфелях банків (рис. 6)

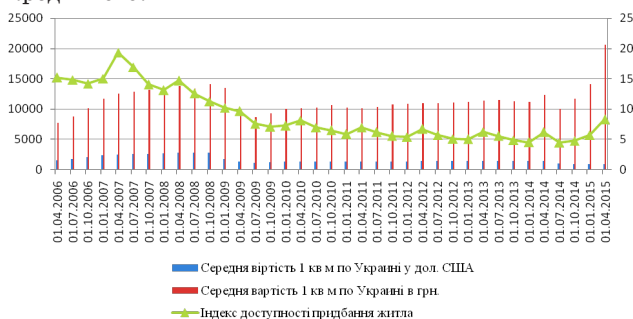




**Рис. 6. Порівняльний аналіз змін частки іпотечного житлового кредитування та реальних доходів населення [9]**

Варто зауважити щодо включення у модель індексу доступності придбання житла, який було розраховано нами як відношення середньої вартості одного квадратного метру житла на вторинному ринку по головним містам України (Київ, Дніпропетровськ, Донецьк, Львів, Одеса та Харків) з урахуванням середнього курсу долару США на відповідний період часу до середньомісячного наявного доходу у розрахунку на одну особу. Використання цього індексу дало змогу співставити волатильність цін на ринку житлової нерухомості та змінами реальної купівельної спроможності населення (рис. 7).

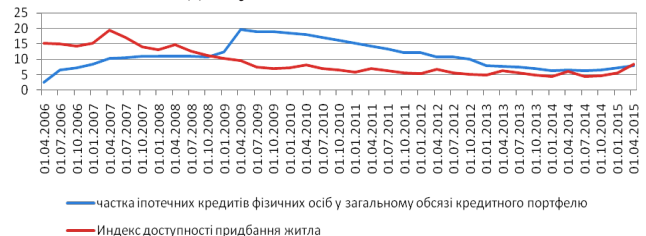
Як свідчать дані рис. 7, значення індексу станом на 01.04.2007 р. є найбільшим, оскільки на той час ринок нерухомості характеризувався високим рівнем цін, який значно відрізнявся від купівельної спроможності населення. Отже, формувалися умови для придбання житла переважно за рахунок отримання довгострокового кредиту. Водночас такий розрив між платоспроможністю населення та цінами на нерухомість чинив вплив на зростання ризиків, передусім кредитного.



**Рис. 7. Волатильність цін на ринку житлової нерухомості та динаміки індексу доступності придбання житла в Україні за період 01.04.2006–01.04.2015 рр.**

Під тиском спрямування кредитних коштів на придбання нерухомості ціни продовжували зростати до початку 2009 р. за практично незмінного рівня середньомісячних доходів домогосподарств. У результаті розгортання фінансової кризи наприкінці 2008 р. відбувається зниження цін як у доларах США та і в національній валюті. Через обмеженість доступу до кредитних ресурсів та низьку платоспроможність населення ринок житлової нерухомості переходить у стан стагнації. Мінімальне значення індексу доступності житла, що свідчить про найбільш сприятливі умови для його придбання, а саме зниження вартості при одночасному зростанні доходів, спостерігалось станом на 01.07.2014 р. – 4,41, після чого рівень доступності знижується переважно через стрімке зростання курсу іноземної валюти.

Варто зауважити, що тенденція до зниження індексу доступності житла намітилась за умов сповільнення зростання цін на нерухомість починаючи з першого кварталу 2007 р. (рис. 8). Це може бути свідченням межі насиченості ринку нерухомості за відповідної купівельної спроможності населення, а саме та категорія, яка могла скористатися отриманням кредитних коштів для задоволення свого попиту на нерухомість, а для іншої придбання житла так і залишилось недоступним.



**Рис. 8. Порівняльний аналіз змін частки іпотечного житлового кредитування та індексу доступності житла [9]**

Таким чином, сформулюємо нову гіпотезу залежності частки іпотечного житлового кредитування від обраних факторів – побудуємо модель, в якій вплив фактору доступності житла буде враховано з часовим лагом у два роки (табл. 4).

Таблиця 4

**Результати другого етапу моделювання залежності розвитку житлового іпотечного кредитування від окремих факторів**

Назва показника	Значення
Коефіцієнт Y-перетину	46,46767
Коефіцієнт змінної X 1	0,015056
Коефіцієнт змінної X 2	0,028352
Коефіцієнт змінної X 3	-0,26779
Коефіцієнт змінної X 4	-0,33246
Коефіцієнт змінної X 5	-0,12806
Коефіцієнт змінної X 6	-0,00865
Коефіцієнт змінної X 7	-0,01902
Коефіцієнт змінної X 8	1,021044
Множинний R	0,977025
R-квадрат	0,954578
F-критерій Фішера	42,03125

Отримані результати свідчать про наявність залежності між обраною сукупністю факторів та залежною змінною на 95%, зважаючи на значення критерію Фішера 42,03, яке нижче табличного 2,55, розглянута гіпотеза залежності є незначущою, а отже, прийнятною.

Економічна інтерпретація моделі полягає у такому: залежність між факторами, що визначають макроекономічну стабільність (індексом споживчих цін та курсом долару США), є прямою. Основний вплив на частку іпотечного житлового кредитування здійснює валютний курс. Це можна пояснити тим, що з кінця 2008 р. іпотечні кредити майже не надаються. Іпотечна заборгованість, яка залишилась у кредитних портфелях банків, номінована переважно в іноземній валюті та є проблемною, тому зростання частки іпотечних житлових кредитів, яке спостерігається з кінця 2014 р., передусім пов'язане зі стрімким зростанням курсу. У цьому разі зв'язок між індексом споживчих цін та розвитком житлового іпотечного кредитування є похідним, оскільки деваль-

вація національної валюти чинить вплив на розгортання інфляційних процесів.

У будь-якому разі не варто інтерпретувати, що збільшення курсу іноземної валюти позитивно вплине на розвиток іпотечного кредитування, оскільки це позначається на виникненні макроекономічних дисбалансів та чинить вплив на інші фактори. Так, девальвація національної валюти призвела до скорочення реальних доходів населення і паралельно чинила вплив на зростання абсолютних і відносних обсягів іпотечного житлового кредитування, тому ми маємо зворотній зв'язок між фактором темпів зростання реальних доходів населення та часткою житлового іпотечного кредитування.

Така ж ситуація із залежністю спостерігається з факторами, які визначають можливість банків підтримувати розвиток житлового іпотечного кредитування – темпи зростання власного капіталу банків та довгострокових залучених коштів. Керуючись логікою, цей зв'язок має бути прямим, зважаючи на результати моделі, він – зворотній. Це пояснюється тим, що в 2009 р. банки зіткнулися з кризою неплатоспроможності населення спричиноюю макроекономічною нестабільністю внаслідок різкої девальвації національної валюти. Складність вирішення цієї проблеми на фоні загального спаду економіки з часом призвела до кризи ліквідності у банківській системі, що спричинило кризу довіри до неї. У таких економічних умовах, ускладнених загостренням політичної ситуації в країні, деякі банки втрачають можливість подальшого функціонування та визнаються неплатоспроможними, що відображається на зменшенні темпів зростання як власних, так і залучених ресурсів.

**Висновки.** В умовах фінансової невизначеності залежність між зміною процентних ставок за іпотечними кредитами та часткою житлових іпотечних кредитів завжди буде прямою, оскільки, здійснюючи довгострокове кредитування без належної підтримки держави, банки закладатимуть у вартість іпотечних кредитів усі можливі ризики. Варто зауважити, що недостатня активність Державної іпотечної установи, основною метою якої є створення умов для інтенсивного розвитку саме житлового іпотечного кредитування, призводить до унеможливлення забезпечення

процесу рефінансування іпотечної заборгованості як за обсягами, так і за вартістю.

Вирішення проблеми відновлення іпотечного житлового кредитування лише ринковими методами наразі є недостатнім. Необхідна розробка ефективної програми з обов'язковою участю держави, яка буде спрямована на покращання макроекономічних умов та створення преференцій для тих учасників ринку, які спроможуться розвивати цей напрям кредитування, оскільки в сучасних економічних умовах іпотечне кредитування вже не є бізнесом комерційним, а стає напрямом соціального бізнесу.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

- Francis E Warnockand, Veronica Cardac Warnock. Developing Housing Finance Systems // Reserve Bank of Australia. Conference Volume, 2012. – P. 49–67.
- Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози, 2007–2013: [монографія] / В.М. Шалаєв [та ін.]; за ред. О. І. Драпиковського, І. Б. Іванової; УВЕКОН. – К.: Арт Економі, 2012. – 240 с.
- Колмакова О.М. Забезпечення інвестиційними ресурсами будівництва житла з метою скорочення його вартості / О.М. Колмакова, В.В. Смачило // Комунальне господарство міст. – 2013. – № 108. – С. 97–104.
- Манцевич Ю.М. Концептуальний прогноз розвитку житлового будівництва в Україні на фоні загальної кризи містобудування / Ю. М. Манцевич // Економіка та держава. – 2015. – № 4. – С. 6–10.
- Непомнящий О. Аналіз стану державного регулювання житлового будівництва в Україні / О. Непомнящий // Держава і ринок. – 2012. – № 4 (12). – С. 124–130.
- Сафонов Ю.М. Про механізми залучення та джерела фінансування інвестицій у будівництво житла в Україні / Ю.М. Сафонов, В.Г. Євсєєва // Інвестиції: практика та досвід. – 2013. – № 16. – С. 18–21.
- Фаріон Д.О. Фінансове забезпечення житлового будівництва в Україні / Д. О. Фаріон // Ефективна економіка. – 2010. – № 11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=396>.
- World Bank Group. 2016. International Debt Statistics 2016. Washington, DC: World Bank [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/23328>.
- Національний банк України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=27843415&cat\\_id=44578#1](http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#1) IGO.