

є для банків II групи – 37,5 % (9 банків); ще меншою – для банків третьої групи, лише 10,5 % (2 банки). Серед банків IV групи міжнародні рейтингові агентства не підтримують жодного кредитного рейтингу. Отже банки I та II груп надають перевагу рейтинговим послугам міжнародних агентств, що зумовлено, насамперед, їх прагненням до виходу на міжнародний ринок капіталу та залучення коштів іноземних інвесторів. Це, у свою чергу, вимагає наявності у них рейтингів, присвоєних авторитетними рейтинговими агенціями, що мають всесвітнє визнання. Водночас банки III та IV груп передусім орієнтуються на внутрішній ринок капіталу та національних інвесторів, для яких авторитетною є оцінка національних рейтингових агентств. Іншою причиною такої структури попиту на рейтингові послуги може бути різниця у їх вартості, адже послуги міжнародних рейтингових агентств є значно дорожчими порівняно з послугами національних агентств.

Деякі дослідники та представники банківського бізнесу пояснюють високу частку рейтингів, підтримуваних вітчизняними рейтинговими агентствами серед банків III та IV груп тим, що національні рейтинги є більш "лояльними" щодо міжнародних. Тобто, замовляючи рейтингову послугу у національного агентства, банки априорі очікують отримати вищий рівень рейтингу ніж той, який би їм присвоїли міжнародні рейтингові агентства. Підтвердженням цієї позиції той факт, що серед усіх банків, рейтинги яких підтримуються одночасно національними та міжнародними рейтинговими агентствами, є такі, для яких рівні рейтингів, присвоєні національними рейтинговими агентствами, вищі за рейтинги, присвоєні їм міжнародними агентствами.

УДК 311:332.851

Висновки з даного дослідження. Результати проведеного дослідження показали, що на сьогодні популярність методу рейтингового оцінювання в управлінні банківською діяльністю та власним капіталом зокрема є досить високою. Попит на рейтингову інформацію та, відповідно, послуги рейтингових агентств з боку суб'єктів економічної діяльності зростає з кожним роком.

1. Вітлінський В. В. Моделювання економіки : [навч. посіб.] / Вітлінський В. В. – К. : КНЕУ, 2003. – 408 с. 2. Єрина А. М. Теорія статистики : [підруч.] / Єрина А. М., Пальян З. О. – К. : КНЕУ, 2010. – 351 с. 3. Інструкція про порядок регулювання діяльності комерційних банків в Україні; затверджена Постановою Правління НБУ від 28.08.2001 р. № 368 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0841-01>. 4. Международная конвергенция измерения капитала и стандартов капитала: новые подходы (Базель – II) / Базельский комитет по банковскому надзору. – Базель: Банк международных расчетов, 2004. – 266 с. 5. Міщенко В. І. Удосконалення регулювання капіталу банків у умовах кризи / В. І. Міщенко, О. П. Кандиба // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. – 2009. – № 2. – С. 81–84. 6. Мюллер Х. И. О банковском надзоре в странах с рыночной ориентацией / Х. И. Мюллер // Деньги и кредит. – 1999. – № 3. – С. 51–55. 7. Набок Р. Концептуальна схема рейтингування банків України / Р. Набок, О. Набок // Вісник Національного банку України. – 2006. – № 8. – С. 20–25. 8. Показники діяльності банків [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://aub.org.ua> 9. Положення "Про регулювання Національним банком України ліквідності банків України"; затверджено Постановою Правління Національного банку України від 30.04.2009 р. № 259 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.liga.com.ua> 10. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національної рейтингової шкали" від 26.04.2007 р. № 665 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://search.ligazakon.ua> 11. Полфреман Д. Основы банковского дела : [учеб.] / Полфреман Д., Форд Ф. ; пер. с англ. А. Дорошенко. – М. : ИНФРА-М, 1996. – 622 с. 12. Примостка Л. О. Фінансовий менеджмент у банку : [підруч.] / Примостка Л. О. – К. : КНЕУ, 2004. – 468 с.

Надійшла до редколегії 16.11.12

С. Козак, асп.
(Національна академія статистики, обліку та аудиту)

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО СТАТИСТИЧНОГО АНАЛІЗУ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Розглянуті питання щодо методичних підходів для статистичного оцінювання основних складових ринку нерухомості в Україні.

Ключові слова: ринок нерухомості, методичні підходи, метод аналізу ієрархій.

Рассмотрены вопросы относительно методических подходов для статистической оценки основных составляющих рынка недвижимости в Украине.

Ключевые слова: рынок недвижимости, методические подходы, метод анализа иерархий.

The article discusses methodological approaches to statistical surveys of Ukrainian real estate market components.

Keywords: real estate market, methodological approaches, hierarchy analysis method.

Постановка проблеми. В період становлення ринкових відносин в Україні все більш важливе значення набуває ринок нерухомості. Основою ринкових відносин та економічного зростання в цілому є становлення і розвиток права власності, в тому числі і на нерухоме майно. Право власності – це правова категорія, яка об'єднує сукупність нормативно-правових актів, які регулюють відносини власності. В період адміністративно-командної системи це право було дуже обмеженим, і як наслідок, ринок нерухомості був обмежений лише певною мірою сектором приватного житла.

З точки зору статистичного підходу, який є основним предметом дослідження в даній статті, об'єктивна ринкова оцінка ринку нерухомості повинна базуватись на методології заповнення форм фінансової і іншої статистичної звітності. Тобто для статистичного оцінювання, зокрема, важливо відслідковувати такі види вартості, як первинна, балансова, відтворена, залишкова і для певних видів нерухомості – ринкову вартість та удосконалювати сам методичний інструментарій такого статистичного оцінювання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Загалом, різним аспектам дослідження ринку нерухомості, в тому числі і його складової – ринку житла, присвячено значна кількість публікацій як вітчизняних, так і закордонних фахівців, наприклад [1-5, 7, 9-11 та ін.].

Теоретико-методологічним підґрунтям дослідження ринку нерухомості є праці закордонних і вітчизняних фахівців у сфері теорії ринкових відносин і ринкової кон'юнктури таких, як Дж. Фрідмен, М. Кондратьєв, С. Харісон, Н. Ордуей, Дж. Фішмен, О. Мендрул, І. Бланк, Ю. Козир, П. Рогожин, К. Борисюк та інші. Різним аспектам організації та регулювання ринку нерухомості присвячені роботи вітчизняних спеціалістів: В. Вороніна, С. Грабовського, С. Гриненко, М. Гончаренко, О. Бондарева, Г. Жердецького, Г. Богословець, Ф. Пузий, С. Скринько, І. Галкіна та ін. Безпосередньо статистичні дослідження окремих сегментів і характеристик ринку нерухомості за кордоном і в Україні здійснювали у своїх працях С. Айвазян, І. Белявській, А. Єрина, С. Шибіріна, Н. Парфенцева, В. Захожай та деякі інші спеціалісти.

Невирішені раніше частини загальної проблеми. Разом з тим, комплексне, системне статистичне дослідження ринку нерухомості в нашій країні фактично залишилося за межею уваги переважної більшості фахівців. У цьому сенсі з'явилась певна дослідницька лакуна для вітчизняної статистичної науки. Зважаючи на суттєві роль і значення ринку нерухомості у формуванні ринкових відносин в цілому, розвитку соціально-орієнтованої економіки, задачі створення адекватного статистичного забезпечення щодо дослідження цього сегменту ринку представляються достатньо актуальними і своєчасними, що й свідчить, серед іншого, про нагальну потребу та актуальність проведення такого дослідження, удосконалення статистичного інструментарію щодо оцінювання ринку житла зокрема.

Метою дослідження є науковий пошук та апробація підходів щодо статистичного оцінювання основних складових ринку нерухомості в Україні, в першу чергу, – важливої його частини, – ринку житла із застосуванням сучасних методів статистичного аналізу, які базуються на використанні методології системного аналізу (в даному випадку – методу дослідження ієрархій).

Виклад основного матеріалу дослідження. Проведене дослідження, зокрема, показало, що одним із сучасних і найбільш ефективних методів системного аналізу, що застосовуються при плануванні на різних рівнях, є метод аналізу ієрархій (МАІ), розроблений Т. Сааті [6]. Цей метод виявився корисним при прийнятті компромісних рішень на основі факторів, що як і формалізуються, так і не формалізуються, вплив яких не має описаної аналітичної залежності. Головною рисою зазначеного методу є те, що він відображає природне мислення людини, що приймає рішення, незалежно від природи спектру проблем. По суті він належить до математичної обробки знань, що відображають взаємозв'язок багатьох елементів, від яких залежить вирішення тих чи інших складних проблем.

МАІ полягає в декомпозиції проблеми на більш прості складові частини та елементи, а потім у подальшій обробці методами матричної алгебри послідовності суджень експертів, які дають оцінки при попарне порівняння, починаючи від початкових елементів і переходячи від рівня до рівня, поки не буде отримана кінцева оцінка розв'язку проблеми. При цьому визначається відносний ступінь (інтенсивність) взаємного впливу структурних елементів в ієрархії. Далі роздуми експертів переводиться в чисельні значення. Найважливішою складовою частиною МАІ є процедура синтезу множини суджень. В результаті її обґрунтовується вибір з альтернативних рішень.

Опишемо можливості застосування зазначеного методу у виборі об'єкту інвестування у нерухомість. Кожен із об'єктів характеризується елементами A_1, A_2, \dots, A_m – елементами. Система розбивається на два рівні: перший, – кожний елемент отримує певну оцінку і зіставляється попарно між собою для отримання ваг (важливості) кожного елемента в системі. Другий рівень: кожний відповідний елемент об'єктів співставляються між собою для отримання своєї ваги на другому рівні. Таким чином, попарне порівняння за Т. Сааті елементів A_1, A_2, \dots, A_m кожного рівня ієрархії, починав з другого, зіставляються попарно по відношенню до їх впливу ("ваги") на загальну для них характеристику попереднього рівня. При цьому використовується шкала від 1 до 9, де:

- 1 – рівна важливість порівнюваних елементів,
- 3 – помірна перевага одного над іншим,
- 5 – значна перевага,

- 7 – сильна або істотна перевага,
- 9 – дуже сильна перевага.
- 2, 4, 6, 8 – проміжні рішення між двома сусідніми судженнями.

Оцінки експертів розташовуються в квадратній матриці у вигляді відношення ваг i -го і j -го елемента (W_i / W_j), які визначаються експертами шляхом оцінки важливості i -го елемента в порівнянні з j -м по відношенню до певного елемента попереднього рівня.

Зазначені відносини мають такі властивості:

$$\frac{W_i}{W_j} = 1 / \left(\frac{W_j}{W_i} \right); \quad \frac{W_i}{W_j} = 1. \quad (1)$$

Якщо на попередньому рівні K елементів, то для оцінюваного рівня слід побудувати K матриць попарно-го порівняння.

Матриці попарних порівнянь можуть бути заповнені або на підставі консенсусу між суб'єктами обговорення проблеми або кожним індивідуально. В останньому випадку результати зводяться до однієї матриці на основі геометричного середнього, враховуючи те, що оцінки даються у вигляді відношень.

Нехай маємо a_i параметрів, що характеризують об'єкт, ($i=1, \dots, n$). Параметри a_i – це попарні відношення ваг i -го і j -го елемента (W_i / W_j). Під час математичної обробки результатів оцінок для переходу до значимості кожного елемента необхідно обчислити унормовані ваги елементів у чотири різні способи:

1. Підсумовуємо елементи кожного рядка, знаходимо загальну суму всіх рядків і нормалізуємо поділом кожної суми рядка на загальну суму всіх елементів. Перший елемент результуючого вектора буде пріоритетом першого об'єкту, другий – другого об'єкту тощо.

$$A_i = \sum j \cdot a_j \quad (2)$$

$$A_i^1 = \frac{A_i}{\sum i \cdot A_i} \quad (3)$$

2. Підсумовуємо елементи кожного рядка, одиницю ділимо на кожен суму і отримаємо зворотні величини цих сум. Кожну отриману величину ділимо на суму всіх зворотних величин.

$$A_i = \frac{1}{\sum i \cdot a_i} \quad (4)$$

$$A_i^1 = \frac{A_i}{\sum i \cdot A_i} \quad (5)$$

де A_i^1 – нормалізоване значення i -ї оцінки.

3. Ділимо елементи кожного стовпця на суму елементів цього стовпця (тобто нормалізувати стовпець), потім складаємо елементи кожного отриманого рядка і ділимо цю суму на кількість елементів рядка.

$$A_i = \frac{a_i}{\sum i \cdot a_i} \quad (6)$$

$$A_i^1 = \frac{\sum i \cdot A_i}{n} \quad (7)$$

4. Множимо n елементів кожного рядка і вилучаємо корінь n -го ступеня.

$$A_i = \sqrt[n]{\prod_t a_i} \quad (8)$$

За кожних із цих способів нормалізації отримуємо дещо різні значення ваг. Будемо вважати, що найкраще значення отримаємо як усереднене від чотирьох результатів за формулою

$$A_i^2 = \frac{\sum i \cdot A_{ik}^1}{\sum k \sum l \cdot A_{ik}^1} \quad (9)$$

де A_{ik}^1 – нормалізоване значення i -ї оцінки за k -м способом ($k=1,2,3,4$); A_i^2 – нормалізоване усереднене значення i -ї оцінки.

Формули (2-9) у представленому виді дають в результаті відносну вагу кожного параметра (елемента (W_i / W_j)) на першому рівні. На другому рівні складаються матриці для кожного i -го елемента по всіх об'єктах (l – об'єктів).

За формулами (2-9) обчислюються унормовані значення x_{ij} , тобто вагу l -го об'єкту за i -м елементом. Оцінивши кожен елемент другого рівня поміж відповідними

елементами об'єктів отримаємо ряд оцінок: $X_{L1}, X_{L1}, \dots, X_{LM}$.

Для отримання зваженої оцінки X_i всіх i -х елементів A_{ij} , необхідно зважити їх за допомогою оцінок A_i^2 ($i = 1 \dots m$) за формулою:

$$X_{L1}A_1^2 + X_{L2}A_2^2 + \dots + X_{LM}A_m^2 = X_i \quad (9)$$

Результати розрахунків інтегральної оцінки за трьома варіантами (умовний приклад) представлені у таблиці 1.

Найбільше значення має варіант А (0,399), на другому місці варіант В і на третьому – Б. Перший варіант виграє за рахунок Найкращої суми балів у Ціні (купівлі) та Ціні (продажу) (0,243+0,476=0,719). До того ж ці критерії мають найвищу вагу серед інших (0,276 та 0,193).

Таблиця 1. Розрахунок інтегральної оцінки напрямку вкладення коштів у нерухомість

Об'єкт	1. Ціна	2. Площа	3. Транспорт	4. Довкілля	5. Обладнання	6. Стан	7. Перспективна ціна	Інтегральний коефіцієнт
Вага	0,276	0,161	0,048	0,145	0,040	0,137	0,193	
А	0,243	0,743	0,078	0,743	0,054	0,052	0,476	0,399
Б	0,223	0,188	0,441	0,069	0,451	0,400	0,333	0,260
В	0,534	0,069	0,481	0,188	0,494	0,547	0,190	0,340

Джерело: Розраховано автором за даними Державної статистичної служби

Цьому варіанту також належить найвища оцінка Довкілля (0,749). Друге місце займає варіант В завдяки найменшій вартості купівлі житла і ремонту, найкращому транспортному сполученню (0,481) і Обладнанню (0,494).

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Дослідження, зокрема, показало, що нерухомість входить до складу не фінансових активів у формі будівель та споруд (виробничі активи) і землі (невиробничі активи). Як економічний ресурс нерухомість є капітал і набуває всі властивості капіталу. У поєднання з іншими факторами виробництва нерухомість приносить дохід і здатна до самозростання вартості. У вузькому понятті нерухомість представляє собою об'єкт купівлі – продажу і є товаром, хоча сегмент земель сільськогосподарського призначення офіційно, в силу дії мораторію, не входить у межі ринкових відносин. З початку незалежності в Україні сформувався ринок відповідний нерухомості. Особливо активно функціонує ринок житла. Менш інтенсивно розвивається фондовий ринок, який охоплює певну частку виробничої нерухомості.

Важливим напрямом удосконалення статистичного забезпечення оцінювання ринку нерухомості є розроблення та адаптація сучасних статистичних методів аналізу рівня, структури, динаміки, взаємозв'язків окремих чинників, що характеризують цей важливий ринковий сегмент. Сектор нерухомого майна як бізнесовий вид діяльності в розвинених країнах є дуже привабливим для інвестування капіталу. Статистика забезпечує прозорість обігу капіталу на цьому ринку і надає широкий спектр параметрів для заохочення вкладень і отримання прибутків від операцій з капіталом у цьому секторі. Вітчизняна статистика надає лише обмежений перелік показників, що не дозволяє об'єктивно приймати рішення і стимулювати інвестування у сферу нерухомості. Гальмує прийняття законодавчих актів щодо ринкової оцінки нерухомості, особливо землі, відсутність

єдиного реєстру нерухомого майна, що створює багато можливостей для зловживань і шахрайства в цій сфері. Вдосконалення статистичного забезпечення унеможливило б тіньову діяльність у цьому секторі.

З метою покращення статистичних досліджень ринку нерухомості, зокрема, на мікрорівні пропонується використання методу аналізу ієрархії, який має значні перспективи у оцінці нерухомості і дозволяє поєднувати у єдині кількісні критерії як кількісні так і якісні показники. Метод вперше апробований на виборі різних варіантів інвестування у нерухомість. Він показує деякі переваги перед звичайними методами оцінки ефективності капіталовкладень за рахунок поєднання фінансових і якісних критеріїв в єдину оцінку.

1. Балабанов І.Т. Економіка нерухомості [Текст]: [монографія] / І.Т. Балабанов. – СПб.: Питер, 2000. – 208 с. 2. Бланк І.А. Управление использованием капитала [Текст]: [монографія] / І.А. Бланк – К.: Ольга, 2002. – 656 с. 3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости [Текст]: [монографія] / С.В. Грибовский. – СПб.: ГТУ. С-П., 2001. – 334 с. 4. Лейфер Л.А. Определение валового рентного мультипликатора на основе "исторических" данных. – [Електронний ресурс] // Библиотека оценщика LABRATE.RU: [сайт]. – Режим доступу: <http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>. – Назва з екрана. 5. Оценка недвижимости [Текст]: [монографія] / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М.: "финансы и статистика", 2002. – 494 с. 6. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий [Текст]: [монографія] / Т. Саати; пер. с англ. М.: Радио и связь. 1993. – 278 с. 7. Сейс С. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности [Текст]: [монографія] / С. Сейс, Дж. Смит; пер. с англ.; под ред. Г.И. Микеринна, И.Л. Артеменкова.– М.: Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2009. – 504 с. 8. Статистика [Текст]: [підручник] / [С.С. Герасименко, А.В. Головач, А.М. Єрина та ін.]; за наук. ред. Герасименка С.С. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К.: КНЕУ, 2000. – 517 с. 9. Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов [Текст]: [монографія] / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: Изд-во "Экономика", 2010. – 601 с. 10. Тенденції ринку нерухомості України. Реалії та прогнози: криза 2008-20???. [Текст]: [монографія] / [В.О. Воронін, В.В. Галасюк, А.С. Гусельников] – К.: "Ар-те"к", 2009. – 300 с. 11. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст]: [монографія] / Дж. Фридман, Н. Ордуей; пер. с англ. М.: Дело ЛТД, 1995. – 256 с.

Надійшла до редколегії 19.11.12