

# НЕОБХІДНІСТЬ ЗАСТОСУВАННЯ КЛАСТЕРНОГО АНАЛІЗУ ПРИ ФІНАНСУВАННІ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

УДК 332.72

Давиденко Д.О., аспірант 2 року навчання  
кафедри управління фінансовими послугами  
ХНЕУ ім. С. Кузнеця  
Україна

*Анотація.* У роботі розглянуто питання застосування кластерного аналізу як методу групування фінансових установ, які потребують класифікації для зручності інвестора при фінансуванні житлової нерухомості.

*Abstract.* The article describes the usage of cluster analysis as a method of financial institutions grouping that requires classification which can ease the financing process of real estate for investors.

*Ключові слова:* кластерний аналіз, класифікація, об'єкти житлової нерухомості, виключна діяльність, дохідність інвестора.

В сучасній науковій літературі, у разі необхідності проведення групування багатомірних об'єктів за сукупністю показників, застосовують методи статистичного аналізу [1]. Одним з таких методів є кластерний аналіз. Метою кластерного аналізу є утворення груп схожих між собою об'єктів за зростаючим набором граничних відстаней [2]. Кластерний аналіз супроводжує найрізноманітніші методи виявлення структур, властивих складним сукупностям даних. Результатом кластерного аналізу є об'єднання змінних в такі групи, щоб елементи усередині одного кластера мали високий ступінь «природної» близькості між собою, а самі кластери були «досить відмінні» один від іншого.

Кластерний аналіз, за оцінкою науковців, має велике значення в проведенні аналітичних досліджень завдяки можливості перетворити великий обсяг різнобічної інформації в упорядкований, компактний вигляд [3]. Це сприяє підвищенню рівня наочності, зрозумілості та

сприйняття результатів аналізу, а також створює підґрунтя для прогнозування.

Потреба в об'єктивному розділенні різних економічних об'єктів на групи існує постійно, адже саме така класифікація дозволяє знайти ланцюги ефективного керування цими об'єктами [4]. Зокрема, обрати такі ланцюги значно легше, коли вони розробляються в межах однорідної групи.

В процесі дослідження механізму фінансування житлової нерухомості також виникає потреба в класифікації, а саме об'єктів, які проводять специфічну діяльність на ринку фінансових послуг. Здійснювати інвестування житла має право, згідно українського законодавства, чотири групи фінансових установ – НПФ, КУА, ІСІ, ФФСі та ФОНі. Кожна група має розгалужену систему та в сумарному вигляді, на сьогодні, складає більш ніж 1000 установ. Для ефективного проведення фінансових процесів, пов'язаних з побудовою оптимального механізму фінансування житла, і як наслідок, підвищення прибутку інвестора, необхідно виділити установи-домінанти на ринку нерухомості, які власне представляють для інвестора найбільшу зацікавленість.

Всю сукупність досліджуваних об'єктів можна апіорно поділити на установи, які проводять виключну діяльність на ринку житлової нерухомості та установи для яких фінансування житла є супутнім видом фінансової діяльності.

Логічно припустити, що фінансовими установами-домінантами, має бути група організацій, які займаються виключною діяльністю, тобто для яких фінансування житла є основним джерелом доходу. В Україні, згідно статистичних даних Нацкомфінпослуг, таких установ – 42, але приналежність всіх сорока двох об'єктів до домінантів є сумнівною. Виключність діяльності не єдиний критерій класифікації, активність фінансових процесів організації визначається її чистим прибутком, обсягом інвестування в житло та величиною власних

активів. Чистий прибуток характеризує результативність підприємства, обсяг вкладених коштів в нерухомість свідчить про його масштабність на ринку, а величина власних активів показує стійкість та забезпеченість діяльності установи. Кожний з цих показників має власну залежність та в сукупності показує потенційно активних учасників ринку житлової нерухомості. Щоб підтвердити висунуту гіпотезу про виключність діяльності та виділити групу доміантів, фінансові результати яких свідчатимуть про стабільну та ефективну дохідність для інвестора необхідно власне скористатись модулем кластерний аналіз.

Отже, отримані кластери фінансових установ згрупують об'єкти за схожими характеристиками та дозволять визначити рівень кожної установи на ринку житлової нерухомості за критерієм активності. Такий аналіз, в свою чергу, також дозволить інвестору обирати не лише необхідну для нього групу інвестування, а й оцінити потенційну активність фінансової установи в межах конкретної групи (доміантів). Тобто, кластерний аналіз не лише класифікує установи, а й значно спрощує подальший вибір об'єкту фінансування інвестором.

### Література

1. Методи багатомірного статистичного аналізу [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://aspirantura.kiev.ua/infot.php?idd=7&id2>
2. Зосимов А.М. Дисертаційні помилки. Математичний аналіз даних: Навчальний посібник. / А.М. Зосимов, В.П. Голік – Харків : ВД «Інжек». – 2005. – 216 с.
3. Купалова Г.І. Теорія економічного аналізу [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://westudents.com.ua/glavy/24848-124-klasterniy-analz.html>
4. Фаріон А.І. Кластерний підхід для аналізу та прогнозування доходів і видатків державного сектора [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://uk.xlibx.com/4ekonomika/23280-1-udk-338-farion-ai-ken->

ternopilskiy-nacionalniy-ekonomichniy-universitet-klasterniy-pidhid-dlya-analizu-pro.php