

приложения можно было найти сумму экономических санкций, уплаченных за нарушение налогового законодательства и разработать мероприятия по недопущению данных сумм в будущем. Следовательно, с введением новой формы приложения к бухгалтерскому балансу (ф. № 5) снизилась ее информативность, в частности, для целей налогового анализа, что значительно увеличило трудоемкость и снизило оперативность его проведения.

Таким образом, для целей анализа налогообложения следует в приложении к бухгалтерскому балансу вернуть раздел "Справка о платежах в бюджет и ФСЗН". Кроме того, этот раздел следует дополнить информацией о суммах, уплачиваемых в ФСЗН, что позволит рассчитать реальный общий показатель налоговой нагрузки на предприятие. Для сравнения необходимо указывать данные за два года, как и в других разделах. В отчете о прибылях и убытках следует справочно указать показатель добавленной стоимости, необходимый для объективной оценки налоговой нагрузки на предприятие.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Анализ хозяйственной деятельности в промышленности/ Под общ. ред. В.И. Стражева.— 5-е изд., перераб. и доп.— Мн.: Вышэйшая школа, 2003.— 480 с.
2. Бархатов А.П. Международный учет.— М.: Издательско-книготорговый центр "Маркетинг", 2001.—288 с.
3. Бухгалтерский учет в потребительской кооперации: Учебник. В 2т. Т. 1/ Под общ. ред. П.Г. Пономаренко.— 2-е. изд., перераб.— Мн.: Вышэйшая школа, 2004.— 608 с.
4. Кравченко Л.И. Анализ хозяйственной деятельности в торговле.— 7-е изд., перераб.— М.: Новое знание, 2004.— 544 с.
5. Налоги и налогообложение/ Под общ. ред. Н.Е. Заяц.— Мн.: Вышэйшая школа, 2004.— 303 с.
6. О бухгалтерской отчетности организации. Утверждено постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 17.02.2004 г. №16.
7. Русак Н.А., Русак В.А. Финансовый анализ субъекта хозяйствования.— Мн.: Вышэйшая школа, 1997.— 309 с.
8. Савицкая Г.В. Экономический анализ.— 8-е изд., перераб.— М.: Новое знание, 2003.— 640 с.
9. Чернов В.А. Экономический анализ: торговля, общественное питание, туристический бизнес/ Под ред. проф. М.И. Баканова.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003.— 686 с.
10. Экономический анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия/ Под общ. ред. Л.Л. Ермолович.— Мн.: БГЭУ, 2000.— 580 с.

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ И ИСТОЧНИКОВ ЕЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Е.Г. Дорох, ассистент БГЭУ

В условиях рыночных преобразований в жилищной сфере республики усиливается роль банковского кредита как основного внебюджетного источника финансирования строительства и покупки жилья. Значимость решения задач, стоящих перед банковской системой в области жилищного кредитования, обусловила необходимость проведения всестороннего комплексного анализа данного вида деятельности банков. Отсутствие в настоящее время в республике подобного подхода к анализу затрудняет для банков разработку мер по совершенствованию практики жилищного кредитования с учетом потребности населения и обеспечения прибыльности жилищного кредитования.

Проведенное исследование отечественной экономической литературы и практики показало, что анализ сферы банковского жилищного кредитования осуществляется, главным образом, по отдельным направлениям, без учета всех факторов, определяющих потребность в жилищных кредитах. К недостаткам такого анализа, на наш взгляд, можно отнести следующие:

- в основном изучаются только отдельные показатели жилищной сферы (объем ввода жилья в эксплуатацию; состав источников финансирования, в том числе жилищных кредитов), или их соотношение (размер средней заработной платы семьи и стоимость 1 кв. м жилья и т.д.);
- чаще всего каждым заинтересованным государственным органом проводится анализ в рамках своего направления деятельности, результаты которого отражают либо развитие строительного комплекса, либо изменение объемов жилищного кредитования и т.д., без учета их взаимосвязи. Это приводит, например, к тому, что направленные на жилищное строительство банковские кредитные ресурсы не используются подрядчиками в полном объеме из-за перегруженности строительных мощностей;
- практически не исследуется спрос населения на услуги жилищного кредитования, что, в свою очередь, затрудняет для банков прогнозирование емкости данного рынка кредитования.

В связи с этим, в рамках данного исследования автором разработан комплексный подход к анализу сферы банковского кредитования строительства и покупки жилья, позволяющий определить потребность в кредитовании и направления кредитной деятельности банков в зависимости от состояния жилищной сферы и спроса граждан на жилье.

Результаты комплексного анализа могут быть использованы всеми участниками системы банковского кредитования строительства и покупки жилья: государственными органами, министерствами и ведомствами, определяющими политику в жилищной сфере; банками, выступающими кредитодателями; гражданами, как потенциальными кредитополучателями.

Кроме того, данный подход позволяет оценить потенциальный спрос и доступность для населения ипотечных кредитов, что особенно актуально в условиях необходимости формирования в республике системы ипотечного жилищного кредитования. В рамках предлагаемого автором подхода можно выделить три основных этапа:

- анализ состояния жилищной сферы и источников ее финансирования;
- анализ рыночной потребности населения в услугах банковского кредитования на строительство и покупку жилья;
- оценка кредитной деятельности банков с целью выявления проблем и определения направлений ее совершенствования в жилищной сфере.

Алгоритм комплексного анализа сферы банковского кредитования строительства и покупки жилья представлен на рисунке 1.

Содержание показателей, которые, на наш взгляд, необходимо исследовать на выделенных этапах анализа, представлены в таблице 1.

На основе предложенного комплексного подхода проведем анализ сферы кредитования строительства и покупки жилья на протяжении всего периода формирования рыночных отношений в республике (1990-2004 г.).

Целью анализа является определение возможностей банков по наращиванию объемов жилищного кредитования и развитию новых кредитных услуг, в частности, ипотечного жилищного кредитования, в зависимости от состояния жилищной сферы и платежеспособного спроса граждан на жилье.

Для анализа кредитной деятельности банков в жилищной сфере предварительно в данном параграфе проведем исследование состояния жилищной сферы и источников ее финансирования, а также оценку рыночной потребности населения республики в улучшении жилищных условий.



Примечание: Собственная разработка

Рис. 1. Алгоритм комплексного анализа сферы банковского кредитования строительства и покупки жилья

Таблица 1

Основные показатели анализа и оценки сферы кредитования и строительства жилья

Объект анализа	Показатель
Этап I. Анализ состояния жилищной сферы	
Жилищный фонд	Объем и структура по территориальному признаку, способу приобретения жилья и по формам собственности
Темпы строительства жилья	Объем строительства, динамика ввода жилья в эксплуатацию по годам. Структура ввода жилья в зависимости от источников финансирования
Источники финансирования	Инвестиции, направленные на жилищное строительство, их удельный вес в общем объеме инвестиций
Деятельность строительных организаций	Объем инвестиций в основной капитал строительной отрасли. Рентабельность предприятий, занятых в жилищном строительстве
Ресурсы для строительства жилья	Динамика и структура банковских ресурсов, направляемых на строительство жилья. Удельный вес льготных кредитов в общем объеме кредитов населению на приобретение жилья
Обеспеченность жильем	Обеспеченность жильем в республике в расчете на 1 человека
Этап II. Анализ рыночной потребности населения в кредитовании жилья	
Количество нуждающихся в жилье граждан	Динамика числа семей, состоящих на учете нуждающихся в жилье. Соотношение семей, улучшивших жилищные условия, и состоящих на учете. Продолжительность пребывания на учете
Жилищные условия	Размер жилой площади на 1 человека. Динамика распределения семей по размеру площади на человека
Возможность приобретения жилья за счет собственных средств	Соотношение стоимости двухкомнатной квартиры общей площадью 53 кв.м. и среднегодового дохода семьи в составе 3-х человек
Уровень доходов и сбережений населения	Динамика реальных денежных доходов населения. Структура денежных расходов с учетом показателя сбережений населения
Приемлемость для населения действующих условий кредитования	Расчет требований к доходу кредитополучателя в зависимости от параметров кредитования. Анкетирование клиентов. Оценка предпочтений граждан в зависимости от валюты кредитования
Этап III. Оценка деятельности банков по жилищному кредитованию населения	
Привлеченные ресурсы	Объем привлеченных банковских ресурсов, их структура. Удельный вес средств населения в общем объеме привлеченных банковских ресурсов
в т.ч. вклады населения	Объем и структура вкладов населения по условиям привлечения. Количество видов вкладов для населения, процентные ставки и сроки по ним
Кредитодатели	Количество банков, предоставляющих кредиты на жилье
Кредитование строительства и покупки жилья	Остаток задолженности по кредитам, объем выдачи жилищных кредитов, его структура по срокам и по целевому назначению. Соотношение темпов роста кредитования юридических и физических лиц на строительство жилья. Удельный вес кредитополучателей в общем количестве экономически активного населения. Удельный вес кредитов АСБ «Беларусбанк» в общем объеме кредитов населению. Объем и структура льготных жилищных кредитов

Примечание: Собственная разработка

В первую очередь проанализируем динамику объема и структуры жилищного фонда (рис. 2). Так, объем жилищного фонда Республики Беларусь начиная с 1990 г. ежегодно увеличивается, и на 01.01.2004 г. составил 219,2 млн. кв. м общей площади. Около 64% всего жилья располагается в городской местности (140,3 млн. кв. м), удельный вес сельского жилья в общем объеме жилищного фонда в настоящее время занимает 36%. При этом удельный вес индивидуальных жилых домов, расположенных в сельской местности, на 01.01.2004 составил около 66%, что является неизменным показателем на протяжении последних четырех лет.

В целом, структура жилищного фонда по территориальному признаку и формам собственности представлена на рисунке 2.

Результаты анализа структуры жилищного фонда по территориальному признаку должны, на наш взгляд, учитываться банками при разработке условий жилищного кредитования в зависимости от характеристики местности. Это обусловлено необходимостью снижения рисков и повышения доходности жилищного кредитования, поскольку в действующей банковской практике уровень доходности кредитных операций в сельской местности значительно ниже, чем в городской. В этих целях банк может выдавать кредит для строительства жилья на селе с более продолжительным сроком пользования или определять особые формы обеспечения обязательств по кредиту (урожай будущих периодов и т.д.).

В условиях необходимости развития ипотечного жилищного кредитования в соответствии с Концепцией развития розничных банковских услуг в Республике Беларусь до 2010 года [3], для банков важно проанализировать структуру жилищного фонда с точки зрения определения доли частного жилья, которая может выступать залогом при заключении договора ипотечного кредитования. Как видно из рисунка 2, в последние годы удельный вес частного сектора жилья увеличился и на 01.01.2004 составил 80% общего объема жилищного фонда, что явилось результатом активно проводимой политики жилищной приватизации.

Таблица 1

Основные показатели анализа и оценки сферы кредитования и строительства жилья

Объект анализа	Показатель
Этап I. Анализ состояния жилищной сферы	
Жилищный фонд	Объем и структура по территориальному признаку, способу приобретения жилья и по формам собственности
Темпы строительства жилья	Объем строительства, динамика ввода жилья в эксплуатацию по годам. Структура ввода жилья в зависимости от источников финансирования
Источники финансирования	Инвестиции, направленные на жилищное строительство, их удельный вес в общем объеме инвестиций
Деятельность строительных организаций	Объем инвестиций в основной капитал строительной отрасли. Рентабельность предприятий, занятых в жилищном строительстве
Ресурсы для строительства жилья	Динамика и структура банковских ресурсов, направляемых на строительство жилья. Удельный вес льготных кредитов в общем объеме кредитов населению на приобретение жилья
Обеспеченность жильем	Обеспеченность жильем в республике в расчете на 1 человека
Этап II. Анализ рыночной потребности населения в кредитовании жилья	
Количество нуждающихся в жилье граждан	Динамика числа семей, состоящих на учете нуждающихся в жилье. Соотношение семей, улучшивших жилищные условия, и состоящих на учете. Продолжительность пребывания на учете
Жилищные условия	Размер жилой площади на 1 человека. Динамика распределения семей по размеру площади на человека
Возможность приобретения жилья за счет собственных средств	Соотношение стоимости двухкомнатной квартиры общей площадью 53 кв.м. и среднегодового дохода семьи в составе 3-х человек
Уровень доходов и сбережений населения	Динамика реальных денежных доходов населения. Структура денежных расходов с учетом показателя сбережений населения
Приемлемость для населения действующих условий кредитования	Расчет требований к доходу кредитополучателя в зависимости от параметров кредитования. Анкетирование клиентов. Оценка предпочтений граждан в зависимости от валюты кредитования
Этап III. Оценка деятельности банков по жилищному кредитованию населения	
Привлеченные ресурсы	Объем привлеченных банковских ресурсов, их структура. Удельный вес средств населения в общем объеме привлеченных банковских ресурсов
в т.ч. вклады населения	Объем и структура вкладов населения по условиям привлечения. Количество видов вкладов для населения, процентные ставки и сроки по ним
Кредитодатели	Количество банков, предоставляющих кредиты на жилье
Кредитование строительства и покупки жилья	Остаток задолженности по кредитам, объем выдачи жилищных кредитов, его структура по срокам и по целевому назначению. Соотношение темпов роста кредитования юридических и физических лиц на строительство жилья. Удельный вес кредитополучателей в общем количестве экономически активного населения. Удельный вес кредитов АСБ «Беларусбанк» в общем объеме кредитов населению. Объем и структура льготных жилищных кредитов

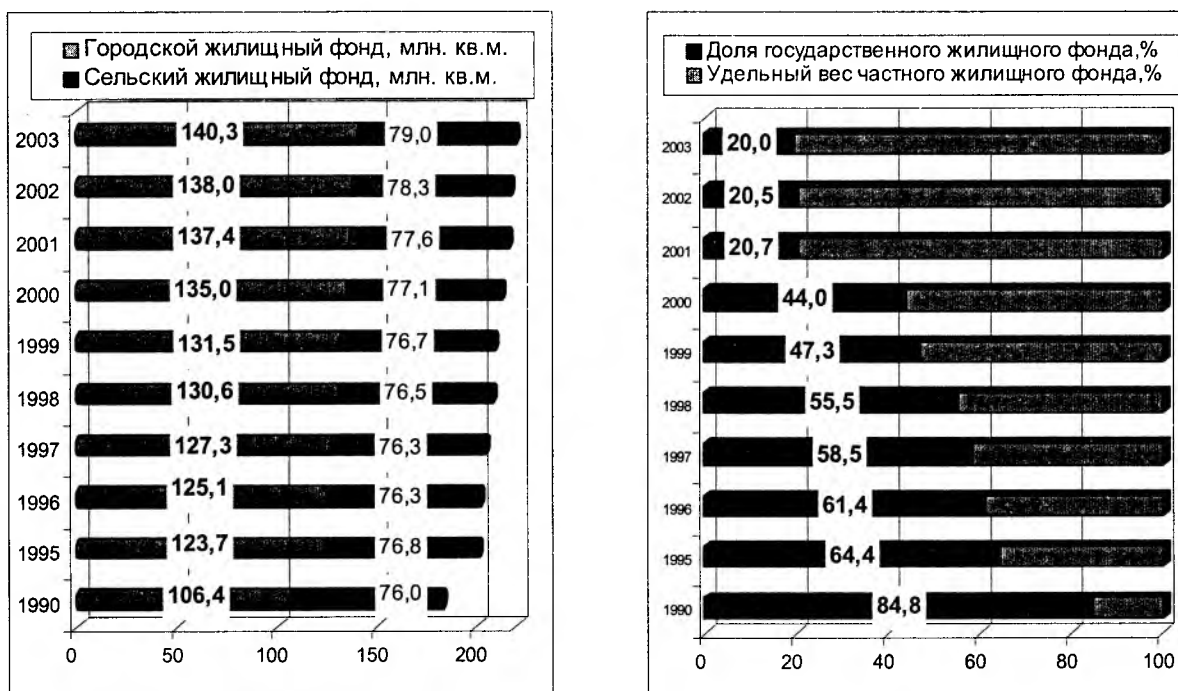
Примечание: Собственная разработка

В первую очередь проанализируем динамику объема и структуры жилищного фонда (рис. 2). Так, объем жилищного фонда Республики Беларусь начиная с 1990 г. ежегодно увеличивается, и на 01.01.2004 г. составил 219,2 млн. кв. м общей площади. Около 64% всего жилья располагается в городской местности (140,3 млн. кв. м), удельный вес сельского жилья в общем объеме жилищного фонда в настоящее время занимает 36%. При этом удельный вес индивидуальных жилых домов, расположенных в сельской местности, на 01.01.2004 составил около 66%, что является неизменным показателем на протяжении последних четырех лет.

В целом, структура жилищного фонда по территориальному признаку и формам собственности представлена на рисунке 2.

Результаты анализа структуры жилищного фонда по территориальному признаку должны, на наш взгляд, учитываться банками при разработке условий жилищного кредитования в зависимости от характеристики местности. Это обусловлено необходимостью снижения рисков и повышения доходности жилищного кредитования, поскольку в действующей банковской практике уровень доходности кредитных операций в сельской местности значительно ниже, чем в городской. В этих целях банк может выдавать кредит для строительства жилья на селе с более продолжительным сроком пользования или определять особые формы обеспечения обязательств по кредиту (урожай будущих периодов и т.д.).

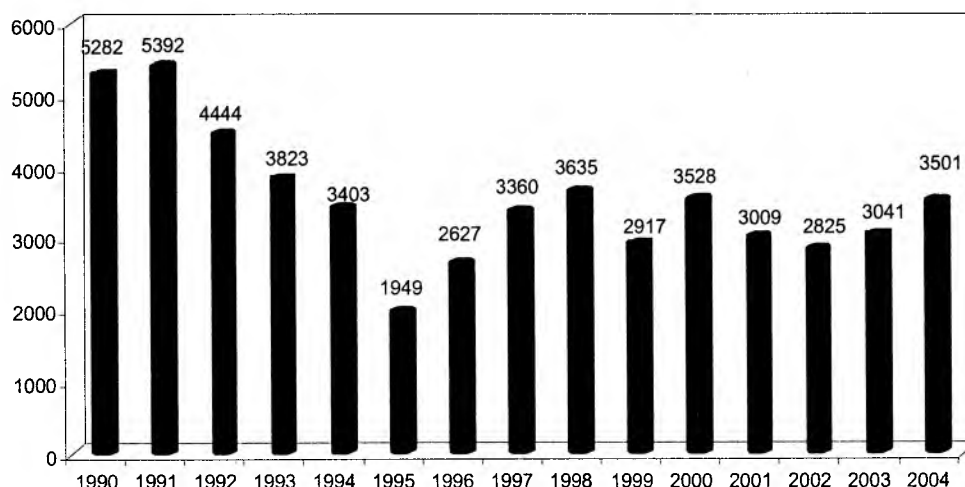
В условиях необходимости развития ипотечного жилищного кредитования в соответствии с Концепцией развития розничных банковских услуг в Республике Беларусь до 2010 года [3], для банков важно проанализировать структуру жилищного фонда с точки зрения определения доли частного жилья, которая может выступать залогом при заключении договора ипотечного кредитования. Как видно из рисунка 2, в последние годы удельный вес частного сектора жилья увеличился и на 01.01.2004 составил 80% общего объема жилищного фонда, что явилось результатом активно проводимой политики жилищной приватизации.



Примечание. Литературный источник: [1, 2]

Рис. 2. Структура жилищного фонда по территориальному признаку и формам собственности

При этом отметим, что в настоящее время для сельской местности более характерно перераспределение, т.е. купля-продажа жилья, в то время как в крупных городах отмечается устойчивый рост жилищного фонда, обусловленный увеличением объемов строительства нового жилья. Например, в 2003 году сданы в эксплуатацию жилые дома общей площадью 3041 тыс. кв. м, что составляет 107% объема введенного жилья в 2002 году, при этом в сельской местности введено 911 тыс. кв. м., что только на 2 п.п. больше, чем в 2002 году. В целом, динамика ввода жилья в республике представлена на рисунке 3.



Примечание. Собственная разработка на основании данных [1,2]

Рис. 3. Динамика ввода жилья в эксплуатацию, тыс. кв.м общей площади

Как видно из рис. 3, если базовым показателем строительства жилья в республике считать, как принято статистическими органами, данные 1990 года – 5282 тыс. кв. м, то в 2000 году объем жилья составил 68% от уровня 1990 года, в 2004 году – 66%. Недостаточно высокие темпы роста объемов строительства жилья в последние годы по сравнению с 1990 годом связаны с изменениями в структуре источников жилищного финансирования.

Учитывая, что основной причиной снижения объемов жилищного строительства является переход от централизованного распределения жилья, построенного за счет бюджетных средств, к рыночным способам решения жилищной проблемы за счет внебюджетных средств, в том числе банковских кредитов, при анализе динамики и структуры источников жилищного финансирования целесообразно выделить два периода:

- 1990-2000 г., когда финансирование жилья осуществлялось за счет бюджетных ресурсов и эмиссионных льготных кредитов;
- 2001-2004 г., когда финансирование строительства и покупки жилья проводится в основном за счет банковских кредитов.

Динамика объема и структуры жилья в зависимости от различных источников финансирования в 1990-2000 г. представлена в таблице 2.

Таблица 2

Структура построенного жилья в зависимости от источников финансирования

Ввод жилья	Годы										
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
За счет бюджетных средств, тыс. кв. м	3731	4125	3154	2203	1898	299	260	294	270	182	211
Удельный вес, %	70,6	76,5	71,0	57,6	55,8	15,3	9,9	8,8	7,4	6,2	6,0
За счет средств предприятий и организаций, тыс. кв. м	503	452	525	534	448	783	751	937	787	530	901
Удельный вес, %	9,5	8,4	11,8	14,0	13,2	40,2	28,6	27,9	21,7	18,2	25,5
За счет средств населения, тыс. кв. м	1048	815	765	1086	1057	750	1553	2067	2572	2205	2424
Удельный вес, %	19,8	15,1	17,2	28,4	31,1	38,5	59,3	61,5	70,8	75,6	68,6
в том числе за счет средств:											
ЖСК, тыс. кв. м	649	444	418	677	501	209	932	945	1000	641	653
удельный вес, %	12,3	8,2	9,4	17,7	14,7	10,7	45,5	28,1	27,5	22,0	18,5
индивидуальных застройщиков, тыс. кв. м	399	371	347	412	569	541	626	982	1416	1326	1611
удельный вес, %	7,6	6,9	7,8	10,8	16,7	27,8	31,6	29,2	39,3	45,5	45,6
государственной поддержки, в т.ч. льготных кредитов*, тыс. кв. м							1067	1377	1616	1252	1013
удельный вес, %							22,9	41,0	44,2	42,9	28,6

* В связи с принятием ряда нормативных документов с 1996 года стала предоставляться государственная поддержка гражданам в форме льготного жилищного кредитования.

Как видно из данных таблицы 2, в 1990 году удельный вес жилья, построенного за счет бюджетных средств, составил 70,6% общего объема (3731 тыс. кв. м), в то время как в 2000 году данный показатель снизился до 6% (211 тыс. кв. м). При этом более чем в 2 раза возрос объем введенного жилья предприятиями и организациями для своих сотрудников.

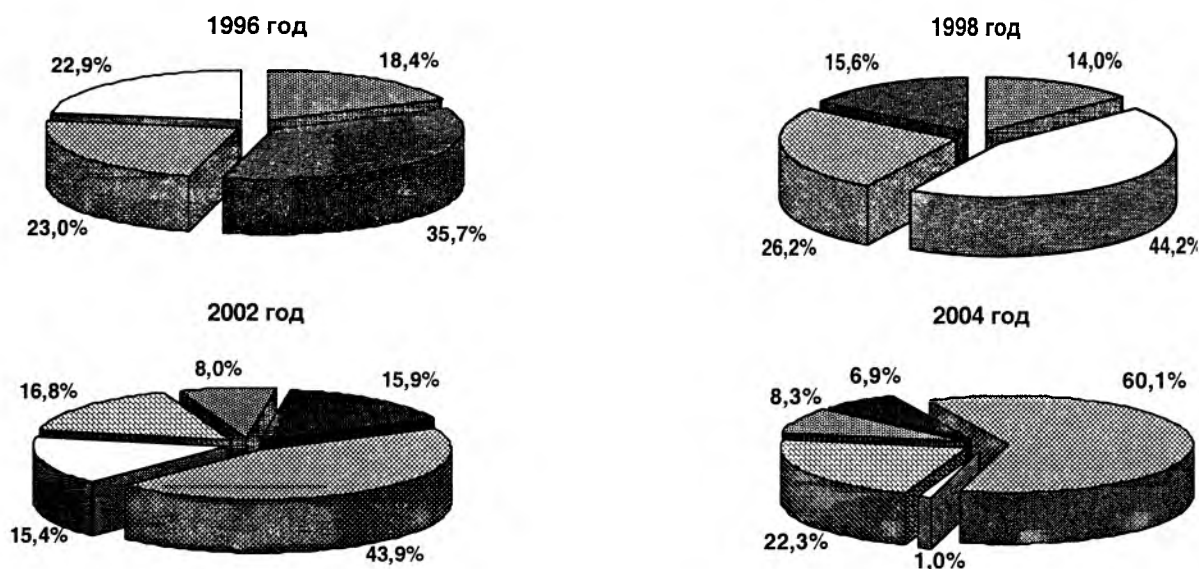
За период 1996-2000 г. удельный вес общей площади жилья, построенного за счет средств населения, преимущественно за счет льготных кредитов, увеличился с 19,8 до 68,6%. Предоставление гражданам государственной поддержки на строительство жилья в форме льготного кредитования в большей степени за счет эмиссионных средств оказало определяющее влияние на изменение структуры источников финансирования жилья в данном периоде по сравнению с современным этапом, что наглядно представлено на рисунке 4.

Как видно из рис. 4 и табл. 2, начиная с 1996 года льготное жилищное кредитование являлось основным источником финансирования, его удельный вес находился на уровне 40-45% общего объема средств, направленных на жилищное строительство. При этом ежегодное увеличение объемов льготного кредитования в течение 1996-2000 г. на 300-400% сопровождалось ростом строительства жилья в год только на 17,3-51,5%. В данном периоде на льготное кредитование жилищного строительства было направлено 203,5 млрд. руб. капитальных вложений, за счет которых построено 6,3 млн. кв. м жилья. В целом за период 1996-2000 г. введено в эксплуатацию 16 075 тыс. кв. м общей площади жилья, или 205,5 тыс. квартир.

Особо следует отметить, что развитие жилищного строительства не сопровождалось адекватным ростом производственных мощностей строительного комплекса. Инвестиции в основной капитал отрасли в общем объеме инвестиций в течение 1996-2000 г. оставались на уровне 1-2%, при этом их объем в 2000 г. уменьшился по сравнению с 1990 г. в 4 раза. Рентабельность предприятий строительной отрасли составляла 8-12%.

Льготное жилищное кредитование обусловило массовое возведение жилья типовых потребительских качеств, что, в свою очередь, сдерживало проведение интенсивной реструктуризации и модернизации строительного комплекса. Более того, процентная ставка по льготным кредитам (5-10% годовых) была меньше уровня инфляции в строительстве в 10-20 раз (в 1996 году – 31%, в 1998 г. – 211%, в 1999 г. – 288%), а льготные кредиты составляли от 20 до 60% денежной эмиссии. Это привело к дестабилизации денежного обращения, инфляционным потерям населения и росту стоимости жилья.

В связи с этим с 2000 года было прекращено выделение Национальным банком эмиссионных кредитов, а уполномоченным банкам рекомендовано предоставлять льготные кредиты за счет собственных ресурсов.



Примечание: Собственная разработка на основании данных [1, 2, 4]

Рис. 4. Структура ресурсов, направляемых на строительство жилья в Республике Беларусь

Соответственно удельный вес льготных кредитов, как видно из рис. 4, снизился в 2001 году до 16,4%, в 2002 году – до 15,4%, в 2003 году – до 12,1%, при этом общая площадь построенного жилья за счет льготных кредитов в данном периоде уменьшилась по сравнению с 2000 годом на 33%.

В период 2001-2004 г. произошла стабилизация объема жилищного строительства на среднегодовом уровне 3200 тыс. кв. м. В 2003 году на жилищное строительство было направлено 1215 млрд. руб., что составляет 20,9% от общего объема инвестиций. В 2004 году в сферу строительства жилья было направлено 1643 млрд. руб., что составило только 84% запланированного объема инвестиций на текущий год. В 2005 году планируется направить на строительство жилья 1800 млрд. руб. и ввести в эксплуатацию 4000 тыс. кв. м жилья, что составит 76% от уровня 1990 года.

В период 1996-2000 г. объем введенного жилья составлял в среднем 50% от уровня 1990 года, что соответствовало сумме инвестиций, направляемых в данную сферу (55-60% от уровня 1990 года). Это свидетельствует о том, что инвестиции в жилищную сферу направлялась в основном на оплату выполненных СМР¹.

В 2001-2004 г., в отличие от предыдущего периода, наблюдается увеличение объема инвестиций на жилье и снижение темпов роста жилищного строительства по сравнению с аналогичными показателями 1990 года, т.е. инвестиционные средства, направляемые на строительство жилья, не используются в полном объеме строительными организациями. Учитывая не использование в полном объеме направляемых ресурсов, АСБ «Беларусбанк» и ОАО «Белагропромбанк» на 01.01.2005 предоставили всего 534 млрд. руб. льготных кредитов, что составило 71,0% от запланированного годового объема.

Тенденция ввода жилья на протяжении последних 5 лет в объеме немногим более 3 млн. кв. м не позволяет достичь показателей развитых стран по обеспеченности населения жильем в расчете на 1 человека. В частности, в 2003 году обеспеченность жильем в республике увеличилась на 1,7 кв. м и составила 22 кв. м (для сравнения – в Норвегии – 74, во Франции – 43, в Чехии – 28 кв. м). В то же время темпы ввода в действие жилья в нашей стране несколько опережают аналогичные показатели в странах СНГ. Так, в 2003 году ввод в действие общей площади жилых домов в расчете на 1000 жителей составил в Республике Беларусь 307 кв. м, в России – 252, в Армении – 160, в Украине – 135.

Таким образом, проведенный анализ состояния жилищной сферы и источников ее финансирования в республике за 1990-2004 гг. позволил сделать следующие выводы:

- в 1990-2000 г. осуществлялся переход от централизованного бюджетного финансирования и распределения жилья к льготному банковскому кредитованию как основному способу решения жилищной проблемы. При этом ежегодное увеличение объемов льготного кредитования на 300-400% не сопровождалось адекватным ростом строительства жилья (который составлял от 17,3 до 51,5% в год), что привело к дестабилизации денежного обращения, инфляционным потерям населения и росту стоимости жилья;

¹ См. подробнее Дорох Е. Методологические основы анализа сферы финансирования и кредитования жилищного строительства в Республике Беларусь/ Белорусский банковский бюллетень.– 2003.– № 13.– С. 38-45.

• в 2001-2004 г. в структуре источников жилищного финансирования преобладают банковские кредиты как на льготных, так и на общих основаниях. Однако при существующих ежегодных темпах ввода жилья (3 млн. кв. м) достичь европейского уровня обеспеченности граждан жильем возможно только через 15-20 лет. Это свидетельствует о необходимости внедрения новых организационных форм кредитования, в частности ипотечного кредита;

• одним из условий развития ипотечного жилищного кредитования в республике является доминирование в структуре жилищного фонда удельного веса жилья, находящегося в частной собственности, которое может выступать залогом при заключении ипотечного договора. Анализ структуры жилищного фонда показал, что доля частного жилья в настоящее время составляет более 80% и может служить основой для развития ипотечных отношений.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Социально-экономическое положение Республики Беларусь (январь 2005 г.).– Мн., 2005.– 132 с.
2. Статистический ежегодник Республики Беларусь: стат. сборник.– Мн.: Минстат, 2004.– 607 с.
3. Концепция развития розничных банковских услуг в Республике Беларусь до 2010 года: Постановление Нацбанка Респ. Беларусь 29 июля 2004 г. № 120/ Банковский вестник.– 2004.– № 24.– С. 18-34.
4. Сидоренко А.Д. Жилищное строительство в Республике Беларусь в 1996-2000 годы (Социально-экономические результаты и тенденции).– Мн.: ИСПИ, 2001.– 144 с.
5. Алымов Ю.М. Итоги денежно-кредитной политики за 1 квартал 2004 года/ Банковский вестник.– 2004.– № 13.– С. 5-9.
6. О создании системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь 28 авг. 2002 г. № 1173/ Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс]/ ООО "ЮрСпектр", Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.– Минск, 2002.

СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДИКИ ФАКТОРНОГО АНАЛИЗА ИЗДЕРЖЕК ОБРАЩЕНИЯ В ТОРГОВЛЕ

Д.В. Папковская, магистр БГЭУ

В условиях становления рыночного управления экономикой и координации деятельности организации возрастает роль и значимость текущего анализа издержек обращения, задачами которого являются не только изучение выполнения плана и оценка соблюдения сметы, но также выявление резервов сокращения расходов и разработка мер по их наиболее полному использованию. Объективная оценка выполнения плана и динамики расходов достигается путем детального анализа влияния факторов на их размер.

Для проведения анализа влияния выполнения плана и динамики розничного товарооборота на издержки обращения необходимо подразделить на условно-постоянные и условно-переменные. Это позволит сделать пересчет плановых расходов на фактический товарооборот. Перевыполнение плана розничного товарооборота влечет пропорциональный рост сумм условно-переменных статей издержек при их неизменном уровне. В то же время суммы условно-постоянных издержек в аналогичных условиях остаются неизменными или же изменяются незначительно. Пересчитанная плановая сумма условно-переменных издержек определяется умножением фактической розничной реализации товаров на плановый уровень и делением полученного итога на 100. Пересчитанный уровень условно-постоянных расходов определяется отношением плановой суммы условно-постоянных издержек к фактическому товарообороту отчетного года.

Необходимо отметить условность деления издержек обращения на постоянные и переменные. Рост условно-переменных расходов часто отстает от интенсивности развития розничного товарооборота. Однако в некоторых случаях возможен некоторый рост условно-постоянных издержек обращения при перевыполнении плана товарооборота. В этой связи измерение влияния изменения объема товарооборота на издержки обращения должно проводиться с учетом конкретных условий хозяйствования организаций. Эта проблема находит свое решение в расчете коэффициентов зависимости отдельных статей торговых расходов от темпов изменения розничного товарооборота с использованием корреляционно-регрессионного анализа. Так, для определения влияния факторов на уровень издержек обращения (Y) с помощью множественной регрессии на ЗАО "Универсам "Центральный" были отобраны следующие из них: X1 – товарооборот, млн. руб.; X2 – удельный вес товарной группы (кондитерские изделия), в товарообороте, %; X3 – удельный вес управленческого персонала в общей численности работников, %; X4 – товарооборачиваемость, в днях.

При решении этой задачи уравнение имело вид:

$$Y=9,204756 + 0,00004883705X1 - 0,03704427X2 + 0,02533198X3 + 1,876609X4.$$

Исходя из полученного уравнения, можно сделать вывод, что при увеличении товарооборота на 1 тыс. руб., уровень издержек обращения увеличится на 0,000048837% к обороту. При увеличении удельного веса