

татка возможна при разработке эвристических алгоритмов, позволяющих уменьшить количество исходной информации, формирование которой требует существенных временных затрат. Перспективным направлением исследований в этом случае представляется использование алгоритмов раскраски графа и методов минимизации Закревского [6].

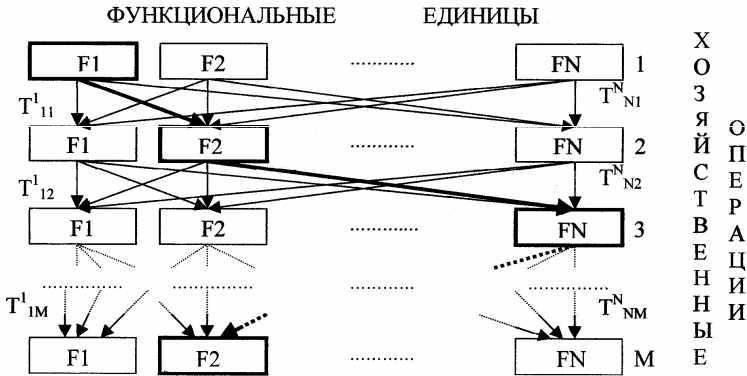


Рис.2 – Иллюстрация алгоритма оптимизации документооборота

- 1.Білуха М.Т. Теорія бухгалтерського обліку. – К.: КДТЕУ, 2000. – 690 с.
- 2.Черняк Ю. Цели и методы исследования потоков информации // Исследование потоков экономической информации. – М.: Наука, 1968. – С.7-29.
- 3.Исследование потоков информации на предприятиях (методическое руководство). – Таллин: Ин-т Науч.-техн. информации и пропаганды Эстонской ССР, 1970. – 27 с.
- 4.Проектирование экономических информационных систем / Под ред. Ю.Ф.Тельнова. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 510 с.
- 5.Ойхман Е.Г., Попов Э.В. Реинжиниринг бизнеса: Реинжиниринг организаций и информационные технологии. – М.: Финансы и статистика, 1997. – 333 с.
- 6.Свами М., Тхуласираман К. Графы, сети и алгоритмы. – М.: Мир, 1984. – 454 с.

Получено 05.09.2005

УДК 65.053

В.О.КОСТЮК, канд. экон. наук

Харьковская национальная академия городского хозяйства

## ФАКТОРНЫЙ АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПРЕДПРИЯТИЯ

Рассматривается методика расчета влияния важнейших показателей эффективности использования площадей предприятия на конечные результаты его работы.

Развитие рыночных отношений повышает ответственность и самостоятельность предприятий в выработке и принятии управленческих решений по обеспечению эффективной их работы. Результаты хозяйственной деятельности зависят от разнообразных факторов, находящихся в разной степени связи между собой и итоговыми показателями работы хозяйствующего субъекта. Весьма важным направлением улучшения конечных результатов хозяйствования предприятий является рациональное использование их производственных площадей.

В этой связи определенный теоретический и практический интерес представляет разработка методики аналитического расчета влияния эффективности использования производственных земельных площадей предприятия на конечные финансово-экономические результаты его работы, что и является целью настоящей работы.

Следует отметить, что в экономико-аналитической литературе, изданной за последнее время, этому вопросу уделяется определенное внимание со стороны некоторых авторов [1-3], однако остается еще ряд спорных и нерешенных вопросов. Для оценки рациональности использования земельной площади, занятой предприятием, рекомендуется использовать следующую систему показателей: общую земельную площадь, занимаемую данным предприятием; производственную площадь, на которой осуществляется производственный процесс; площадь, которую непосредственно занимает производственное оборудование; коэффициент занятости общей площади (отношение производственной площади к общей); коэффициент занятости производственной площади (отношение площади, непосредственно занятой производственным оборудованием к производственной); выпуск продукции (прибыли) на единицу соответствующего вида площади. В зависимости от отраслевой специфики деятельности отдельных предприятий приведенные выше показатели площади могут иметь различные названия (площадь промышленного или коммунального предприятия, магазина, гостиницы, турфирмы и т.д.).

Одной из задач факторного анализа эффективности использования площадей предприятия, является моделирование взаимосвязей между результативными показателями (объем продаж, прибыль) и факторами, которые определяют их величину. В мультипликативных факторных системах это осуществляется путем последовательного расчленения факторов исходной системы на факторы сомножители. Степень детализации модели зависит от цели и задач аналитического исследования.

В работе [3] для определения влияния состава площади и эффективности ее использования на объем продаж методом цепных подста-

новок применительно к торговому предприятию предлагается использовать модель:

$$N^P = \Pi_{\text{л}} \times \frac{N^P}{\Pi_{\text{л}}},$$

где  $N^P$  – объем продаж;  $\Pi_{\text{л}}$  – общая площадь торгового предприятия (магазина);  $\frac{N^P}{\Pi_{\text{л}}}$  – объем продаж, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади.

ди.

Затем рекомендуется объем продаж детализировать на ряд субфакторов:

$$N^P = \Pi_{\text{л}} \times \frac{\Pi_{\text{лз}}}{\Pi_{\text{лт}}} \times \frac{\Pi_{\text{лт}}}{\Pi_{\text{л}}} \times \frac{N^P}{\Pi_{\text{лз}}},$$

где  $\Pi_{\text{лз}}$  – площадь торгового зала;  $\Pi_{\text{лт}}$  – торговая площадь;  $\frac{\Pi_{\text{лз}}}{\Pi_{\text{лт}}}$  –

соотношение площади торгового зала и торговой площади;  $\frac{\Pi_{\text{лт}}}{\Pi_{\text{л}}}$  –

соотношение торговой площади и общей площади;  $\frac{N^P}{\Pi_{\text{лз}}}$  – объем про-

даж, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> площади торгового зала [3, с.369].

Используя полученную формулу, в [3] определяется влияние каждого из указанных субфакторов на общее изменение объема продаж с помощью метода цепных подстановок.

Следует заметить, что метод цепных подстановок основан на принципе размерности показателей, т.е. в исходной модели анализируемого показателя каждый последующий факторный показатель (качественный) должен исчисляться на единицу предыдущего (количественного). При таком построении факторной модели знаменатель последующего показателя является числителем предыдущего. В приведенной выше формуле это условие не соблюдается, а значит к ней нельзя применить метод цепных подстановок, хотя набор факторов в данной модели не вызывает никаких возражений.

Для решения данной задачи необходимо правильно построить детерминированную модель факторной системы анализируемого показателя.

теля.

С этой целью сначала рекомендуется составить структурно-логическую схему взаимосвязи анализируемого и факторных показателей, вид которой представлен на рис. 1.

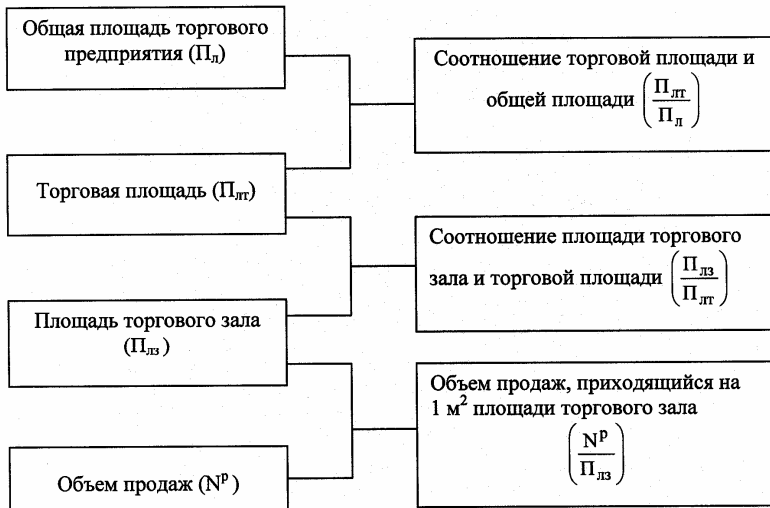


Рис.1 – Структурно-логическая схема взаимосвязи объема продаж и факторных показателей

Из приведенной схемы вытекает следующая факторная модель показателя объема продаж для его факторного анализа:

$$N^P = P_{л} \times \frac{P_{лт}}{P_{л}} \times \frac{P_{лз}}{P_{лт}} \times \frac{N^P}{P_{лз}}$$

В этой формуле, действительно, знаменатель последующего показателя является числителем предыдущего. Применяя к ней метод цепных подстановок, определяют роль каждого из факторов в общем изменении анализируемого показателя.

Рассмотрим теперь данный вопрос к анализу хозяйственной деятельности любого предприятия. Для этого воспользуемся приведенной выше системой показателей и применительно к ней составим блок-схему взаимосвязи указанных показателей для факторного анализа конечных результатов работы предприятия (рис.2).

Исходя из этой схемы, конечные результаты работы предприятия (объем производства продукции, доход и прибыль) можно представить в виде математических моделей для факторного анализа указанных по-

казателей:

$$Q = S \times K \times d \times V;$$

$$Д = S \times K \times d \times V \times t;$$

$$П = S \times K \times d \times V \times t \times p.$$

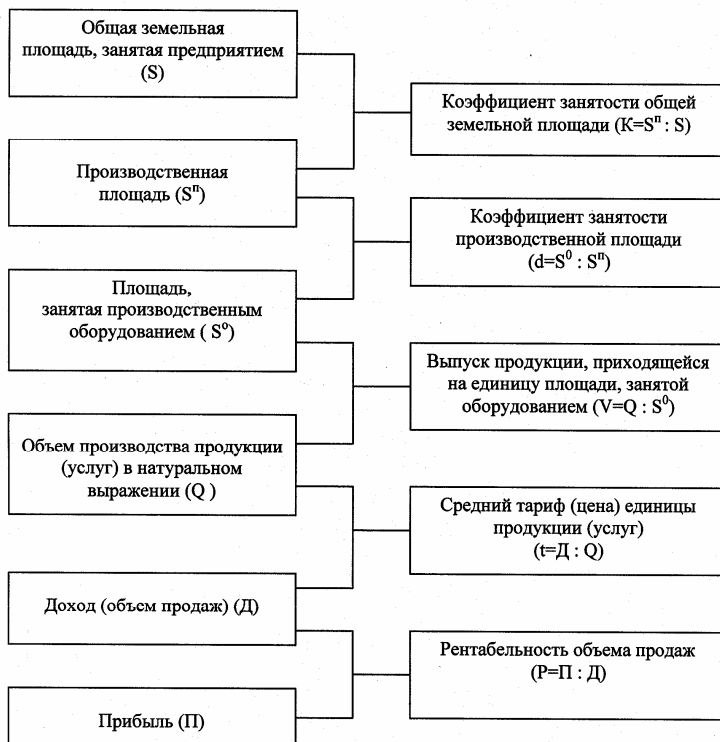


Рис. 2 – Структурно-логическая блок-схема взаимосвязи результативных показателей работы предприятия и факторов, влияющих на их изменение

Применяя к этим формулам метод цепных подстановок, можно определить влияние факторных показателей, характеризующих общую величину, структуру и эффективность использования земельной площади предприятия на общее изменение конечных результатов его работы. Например, абсолютное влияние указанных выше факторов на общее изменение прибыли предприятия предлагается определять на основе следующих расчетных формул (здесь цифрой „0” обозначено базисное значение показателей, через „1” – отчетное, знаком „Δ”- абсолютное влияние отдельного фактора):

$$\begin{aligned}\Delta\Pi_s &= (S_1 - S_0) \times K_0 \times d_0 \times V_0 \times t_0 \times P_0; \\ \Delta\Pi_s &= S_1 \times (K_1 - K_0) \times d_0 \times V_0 \times t_0 \times P_0; \\ \Delta\Pi_d &= S_1 \times K_1 \times (d_1 - d_0) \times V_0 \times t_0 \times P_0; \\ \Delta\Pi_v &= S_1 \times K_1 \times d_1 \times (V_1 - V_0) \times t_0 \times P_0; \\ \Delta\Pi_t &= S_1 \times K_1 \times d_1 \times V_1 \times (t_1 - t_0) \times P_0; \\ \Delta\Pi_p &= S_1 \times K_1 \times d_1 \times V_1 \times t_1 \times (P_1 - P_0).\end{aligned}$$

Общая сумма влияния всех факторов должна равняться общему абсолютному изменению анализируемого показателя, что подтверждает правильность проведенных расчетов.

Следует заметить, что приведенная методика факторного анализа может быть использована при изучении хозяйственной деятельности любого предприятия, в частности, как уже отмечалось при исследовании влияния общей величины, структуры и эффективности использования земельных площадей предприятия на конечные результаты его работы.

1. Вахненко В.М. Курс економічного аналізу. – К.: Знання-Прес, 2000. – 207 с.
2. Савицька Г.В. Економічний аналіз діяльності підприємства. – К.: Знання, 2004. – 654 с.
3. Чернов В.А. Экономический анализ: торговля, общественное питание, туристический бизнес. – М.: ЮНИТИ - ДАНА, 2003. – 686 с.

*Получено 01.08.2005*

УДК 336.77 : 332.2 (047)

**Л.М.ШАЛІМОВА**

*Українська академія банківської справи, Харківський банківський інститут  
Національного банку України*

**Г.В.ПИВОВАР**

*ЗАТ „Прокредітбанк”, м.Харків*

## **РЕАЛЬНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ: РЕГІОНАЛЬНИЙ АСПЕКТ**

Аналізується практика іпотечного кредитування у регіонах України, окреслено перспективи розвитку іпотечного кредиту на майбутнє.

Однією з ефективних форм довгострокового кредитування є іпотечний кредит. Відповідно до Закону України “Про іпотеку” іпотекою визнається вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця. Іпотекотримач має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом [1]. Серед фахівців існують різні то-