

- Interest: a financial charge for use of the lender's money.
- Foreclosure or repossession: the possibility that the lender has to foreclose, repossess or seize the property under certain circumstances is essential to a mortgage loan; without this aspect, the loan is arguably no different from any other type of loan.

Mortgage loans are generally structured as long-term loans (10-50 years), the periodic payments for which are similar to an annuity and calculated according to the time value of money formulae. The most basic arrangement would require a fixed monthly payment over a period of ten to fifty years, depending on local conditions. Over this period the principal component of the loan (the original loan) would be slowly paid down through amortization.

Upon making a mortgage loan for purchasing property, the lender usually requires that the borrower makes a downpayment, that is, contributes a portion of the cost of the property. So 30% of the value of the property is contributed by the borrower. It is made to cover bank's expenses and to give the borrower an opportunity to purchase another dwelling in case of foreclosure.

The rest 70% is the loan to value ratio (LTV), that is, the size of the loan against the value of the property. The loan to value ratio is considered an important indicator of the riskiness of a mortgage loan: the higher the LTV is, the higher the risk that the value of the property (in case of foreclosure) will be insufficient to cover the remaining principal of the loan is.

Though contributing to higher living standards, on the one hand, housing problem settlement based on widely used mortgage loans creates favourable conditions for inflation to occur - on the other hand.

Let's have a closer look at the mortgage loan process and its consequences.

The figures of the current year (2007) show that the depositors' amounts in Belarusian banks have constituted 19,9 trillion Br; 5 trillion Br has entered our banks as commercial credits given by the National Bank of the Republic of Belarus, extra-issued money and foreign financial assets. These figures make up the sum of 24,9 trillion Br, that has been drawn as credits to the residents of the Republic.

How is this money allocated?

First, the sum is directed to a construction firm. Second, the firm spends these financial means for buying building materials, paying out salaries, making deductions for social needs and finally, charging amortization.

Among the elements of costs pointed above, salaries and deductions for social needs (as pensions) contribute a certain portion of money to the consumer market directly. As for money spent on building materials and amortization it should be noted that it also comes to this market though indirectly: through payments to the workers of building-material industry and suppliers of capital assets.

Thus, the amount of money available increases. Mainstream economists overwhelmingly agree that high rates of inflation are caused by high rates of growth of the money supply (i.e. money available).

Consequently, the problem is that the usage of mortgage supposes engaging the additional financial means into the consumer market. But this money isn't secured by the goods. At the same time the final product – the dwelling house – will be built only in a certain period of time and, as a rule, is considered to stay in the ownership of the holder and not get to the market at all.

According to the latest calculations, 2,94 trillion Br (that makes up 294 thousand Br per capita) appeared at the consumer market without corresponding amount of the goods.

Thus, the changes in the real demand for goods and services when using mortgage loans make inflation increase. High inflation causes three main problems:

1. It hurts people on fixed incomes (e.g. pensioners, students) by reducing their purchasing power. This has a significant effect on GDP.
2. Rising inflation can prompt trade unions to demand higher wages, under the circular logic that wages must keep up with inflation. (Of course, rising wages can help fuel inflation.)
3. If inflation is higher in one country than in its trading partners', and that country maintains fixed exchange rates, then the country's exports will become more expensive abroad and it will tend toward a current-account deficit.

Источники информации:

1. http://en.wikipedia.org/wiki/Mortgage_loan
2. <http://en.wikipedia.org/wiki/Inflation>
3. газета «Экономика и бизнес», 22 августа 2006
4. газета «Экономика и бизнес», 30 марта 2007
5. газета «Экономика и бизнес», 4 апреля 2007
6. газета «Белорусы и рынок», 10 сентября 2007

УДК 658.14.012.12-2

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ ДЛЯ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ИНВЕСТОРОВ

Лысюк Р.Н.

**Научный руководитель: к.э.н, доцент кафедры БУАиА Драган Т.М.
УО «Брестский государственный технический университет»**

Целью настоящей работы является изучение систем и методов экономического мониторинга предприятия, для привлечения дополнительных инвестиционных ресурсов, т.к. в современных условиях развития экономики Республики Беларусь все большее значение уделяется привлечению инвестиций, в том числе и для оздоровления отечественных предприятий.

Поскольку дополнительные финансовые ресурсы позволяют провести как реструктуризацию (мероприятия по восстановлению прибыльности и конкурентоспособности), так и мероприятия финансового характера (направленные на восстановление ликвидности и платежеспособности), то суть экономического мониторинга предприятия состоит не только в текущем анализе основных финансовых показателей, но и в анализе показателей, которые косвенно влияют на конечные результаты деятельности предприятия и, как следствие, на активность инвесторов.

В соответствии с тем, кто является пользователем информации, и какие цели он преследует, то необходим всестороннее изучение хозяйствующего субъекта (Рис 1.)



Рис 1. Пользователи аналитической информации, их интересы и цель анализа

Таким образом, потенциальному инвестору для наиболее целостных выводов о текущем состоянии предприятия, находящегося на стадии оздоровления, необходимо проанализировать целый комплекс взаимосвязанных показателей.

Хозяйственная деятельность организации (предприятия) характеризуется системой экономических показателей, которая включает:

Показатели использования основных производственных средств (F):

$$\text{Фондоотдача} - \frac{N}{F} \quad (1) \quad \text{Фондоемкость} - \frac{F}{N} \quad (2)$$

Показатели использования материальных ресурсов (M):

$$\text{Материалоотдача} - \frac{N}{M} \quad (3) \quad \text{Материалоемкость} - \frac{M}{N} \quad (4)$$

Показатели использования труда и заработной платы (R, U):

$$\text{Производительность труда} - \frac{N}{K} \quad (5) \quad \text{Трудоемкость} - \frac{R}{N} \quad (6)$$

Оборачиваемость капитала характеризуется показателями:

$$K_K^{об} = \frac{N}{A_K} \quad (7) \quad e_o = \frac{N}{E} \quad (8)$$

где A - амортизация; N - объем продукции; E - оборотные средства; F - основные средства; Ra - рентабельность; M - материальные разряды; U - оплата труда; K - оборачиваемость капитала; e - оборачиваемость оборотных средств;

Совершенствование технико-организационного уровня производства - это непрерывный процесс рационализации хозяйственной деятельности, на который оказывают влияние разнообразные факторы:

- научно-технический прогресс и научно-технический уровень производства и продукции;
- структура хозяйственной системы и уровень организации производства и труда;
- хозяйственный механизм и уровень организации управления;
- социальные условия и уровень использования человеческого фактора;
- природные условия и уровень рационального природопользования.

Повышение технико-организационного уровня и влияние других названных условий проявляется в уровне использования труда, основных средств и предметов труда.

Качественные показатели использования производственных фондов (производительность труда, материалоотдача или материалоемкость, фондоотдача или фондоемкость, оборачиваемость оборотных средств) служат одновременно и показателями экономической эффективности повышения техни-

ко-организационного уровня и других условий производства [3].

Важный раздел анализа научно-технического уровня производства – анализ экономической эффективности внедрения новой техники, технологии, механизации и автоматизации производства. Позитивное влияние этих факторов вызывает рост производительности труда, относительное изменение численности работающих и оплаты их труда; рост материалоотдачи, фондоотдачи и относительной экономии предметов и средств труда; ускорение оборачиваемости оборотных средств; прирост продукции: прирост прибыли или снижение себестоимости единицы продукции; улучшение финансового состояния и платежеспособности предприятия.

Неотъемлемой частью экономического мониторинга предприятия является расчет коэффициентов текущей платежеспособности, рентабельности, оборачиваемости и финансовой устойчивости.

Показатели текущей платежеспособности

Под платежеспособностью предприятия понимается его способность своевременно производить платежи по своим обязательствам. В процессе анализа изучается текущая и перспективная платежеспособность.

Текущая платежеспособность может быть определена с помощью показателей ликвидности. Ликвидность - это способность предприятия оплачивать краткосрочные обязательства за счет оборотных активов. Для оценки ликвидности рассчитываются коэффициент текущей ликвидности и коэффициент абсолютной ликвидности.

Показатели финансовой (рыночной) устойчивости

В ходе экономического мониторинга изучаются состав и структура источников средств организации и их использование. Результатом такой работы должна стать оценка независимости организации от внешних кредиторов.

Анализ интенсивности и эффективности использования активов

Интенсивность использования средств предприятия характеризуется при помощи показателей оборачиваемости (деловой активности). Ускорение оборачиваемости капитала позволяет увеличить сумму получаемой прибыли без дополнительного привлечения финансовых ресурсов и тем самым улучшить финансовое состояние предприятия. В процессе анализа необходимо детально изучить показатели оборачиваемости капитала и установить, на каких стадиях кругооборота произошло замедление или ускорение движения средств.

Показатели рентабельности

Эффективность деятельности предприятия в условиях рыночной экономики определяет его способность к финансовому выживанию и привлечению источников финансирования. Одним из наиболее признанных и широко используемых показателей эффективности использования средств предприятия является рентабельность. Показатели рентабельности измеряют прибыльность с разных позиций. Общая формула расчета рентабельности:

$$R = \frac{\Pi}{V} \tag{9}$$

где Π - прибыль организации; V – показатель, по отношению к которому рассчитывается рентабельность.

Экономически развитые страны по-разному решают проблемы санации и банкротства предприятий. Отличия объясняются особенностями экономического и социального развития, принципами построения национальных финансовых систем и их составляющих финансов предприятий.

Первым применять анализ соотношений финансовых коэффициентов, как метод предсказания банкротства, начал У.Х.Бивер. Наиболее простой из методик диагностики банкротства является двухфакторная математическая модель, при построении которой учитывается два показателя: коэффициент текущей ликвидности и удельный вес заемных средств в пассивах. На основе статистической обработки данных по выборке фирм в странах с рыночной экономикой были выявлены весовые коэффициенты для каждого из этих факторов. Для США данная модель выглядит следующим образом:

$$Z = -0,3877 - 1,0736 \times K_{II} + 0,0579 \times 3C_{II} \tag{10}$$

где K_{II} - отношение текущих активов к текущим обязательствам; $3C_{II}$ - для заемных средств в пассивах.

Индекс Альтмана представляет собой функцию от некоторых показателей, характеризующих экономический потенциал предприятия и результаты его работы за истекший год. В общем виде индекс кредитоспособности (Z-счет) имеет вид:

$$Z = 0,717X1 + 0,847X2 + 3,107X3 + 0,42X4 + 0,995X5 \tag{11}$$

где $X1$ -оборотный капитал/сумма активов; $X2$ -нераспределенная прибыль/сумма активов; $X3$ -операционная прибыль/сумма активов; $X4$ -рыночная стоимость акций/задолженность; $X5$ -выручка/сумма активов [2].

В зарубежной практике широко используется интегральный финансовый анализ, который позволяет получать углубленную (многофакторную) оценку условий формирования отдельных агрегированных финансовых показателей.

Наибольшее распространение получили следующие системы интегрального финансового анализа:

1. Система интегрального анализа эффективности использования активов предприятия. Эта система финансового анализа, разработанная фирмой “Дюпон” (США), предусматривает разложение показателя “коэффициент рентабельности активов” на ряд частных финансовых коэффициентов его формирования, взаимосвязанных в единой системе (Рис2).

Условные обозначения:

ЧП - сумма чистой прибыли;

Р - объем реализации продукции;

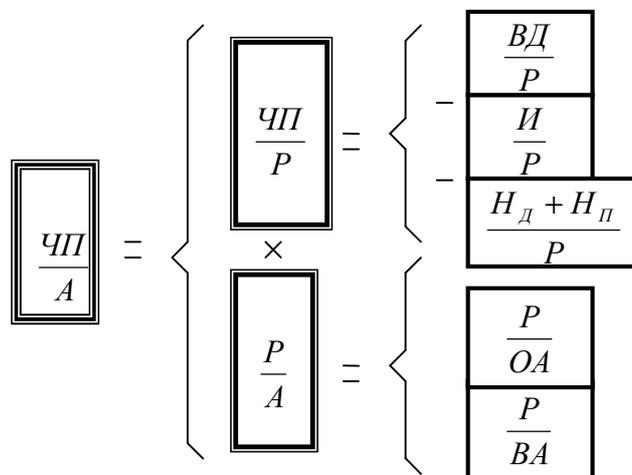


Рис 2. Схема финансового анализа по методике корпорации Дюпон

А - средняя сумма всех активов;
 ВД - сумма валового дохода;
 И - сумма издержек;
 Нд - сумма налогов, уплачиваемых за счет доходов;
 Нп - сумма налогов, уплачиваемых за счет прибыли
 ОА - средняя сумма оборотных активов;
 ВА – средняя сумма внеоборотных активов.

Объектно-ориентированная система интегрального анализа формирования чистой прибыли предприятия. Концепция объектно-ориентированного анализа, разработанного фирмой “Модерн-софт” (США), базируется на использовании компьютерной технологии и специального пакета прикладных программ [1].

В настоящее время, для оценки инвестиционной привлекательности предприятия разные инвесторы требуют различного рода информацию, т.е. одним инвесторов интересует состояние производственно-технического уровня, других - кадровый потенциал предприятия. Таким образом, по сравнению с обычными показателями финансовой деятельности, которые не всегда являются достаточными, комплексный анализ является более приемлемым для инвестора.

Следовательно, можно сделать вывод, что каждый показатель имеет свое значение и место в системе экономического мониторинга, и только комплексное использование всех показателей и систем анализа дает возможность всесторонне и объективно исследовать хозяйственную деятельность предприятия и окончательно определить выбор инвестора.

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Бланк И.А. Антикризисное финансовое управление предприятием. - К.: Эльга, Ника-Центр, 2006. – 672с. - (Серия “Библиотека финансового менеджера”; Вып.10).
2. Санация предприятия в условиях кризиса. Монография. В.С.Кивачук, Т.В.Волчик, Н.В.Глушук, Т.М.Драган и др. Под общей редакцией В.С.Кивачука. / - Брест,БГТУ,2005. - 620с.
3. Селезнева Н.Н., Ионова А.Ф. Финансовый анализ. Управление финансами: Учеб.пособие для вузов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007.-639с.

УДК 336.226.112.1

МОДЕЛЬ СЕМЕЙНОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ КАК ФОРМА РЕАЛИЗАЦИИ СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Рудько Е.А.

**Научный руководитель: старший преподаватель Сенокосова О.В.
 УО «Брестский государственный технический университет»**

Преобразования в налоговой сфере Республики Беларусь, проводимые в настоящее время, вызывают необходимость построения рациональной системы налогообложения физических лиц, в первую очередь в сфере обложения подоходным налогом, как одного из условий улучшения уровня жизни населения.

В силу того, что налоги несут не только фискальную, но и регулирующую функцию, налоговая политика как средство прямого и косвенного воздействия на граждан играет особую роль в реализации социальной функции государства.

Анализ белорусской системы подоходного налогообложения показал, что в Республике Беларусь в настоящее время при распределении налоговых обязательств между различными категориями населения не учитывается социальное и семейное положение физических лиц.

Так, действующее (и разрабатываемое) законодательство по подоходному налогу исходит из раздельного налогообложения всех членов семьи, семейные обстоятельства практически не принимаются во внимание. При этом в большинстве случаев семья является единой экономической общностью