Кожна задача може вирішуватися самостійно або у взаємозв'язку з іншими (рис. 2). Найбільш характерний приклад загальної задачі – оцінка і прогнозування цінової ситуації на ринку нерухомості. Вона є ключовою ланкою аналізу ринку і виділяється у перший напрям. Водночас при прогнозуванні цін необхідно знати тенденції зміни стану ринку, тобто скористатися результатами другого напрямку. Далі, при аналізі і прогнозуванні стану ринку, доступності і ліквідності об'єктів, ефективності маркетингу, прибутковості і вартості об'єктів нерухомості, ефективності інвестицій необхідні результати першого напрямку.

Аналіз і прогнозування тенденцій розвитку ринку нерухомості передбачає, що предметом дослідження будуть такі властивості ринку, як:

- цінова ситуація на ринку;
- коньюнктура попиту і пропозиції;
- активність ринку, об'єм операцій на ринку;
- ліквідність об'єктів;
- доступність об'єктів, стану платоспроможності попиту;
- стан інфраструктури ринку, його суб'єктів;
- стан законодавчої, нормативної, методичної бази рину.

Для розуміння ситуації на ринку нерухомості необхідний набір простих і зрозумілих інструментів. На більшості ринків вже давно існують системи індикаторів, які дозволяють орієнтуватися в ситуації.

Особливості ринку нерухомості і його об'єкти створюють певні вимоги щодо формування показників для аналізу ситуації на ринку нерухомості. Оскільки аналіз базується на окремих показниках виникає необхідність використання системи статистичних показників. Побудова системи статистичних показників дає можливість всебічно проаналізувати будь-які складні явища. Система статичних показників ринку нерухомого майна – це сукупність взаємопов'язаних та взаємозумовлених показників, яка використовується для характеристики та аналізу явищ чи процесів на ринку нерухомості [7]. На нашу думку, система повинна включати такі групи показників:

- складу та розподілу об'єктів нерухомого майна;
- використання нерухомого майна;
- обсягів операцій на ринку нерухомого майна;
- ризиків діяльності на ринку нерухомого майна;
- що характеризують потенціал ринку нерухомого майна;
- ефективності функціонування ринку нерухомого майна;
- що характеризують сегмент який забезпечує функціонування ринку нерухомого майна;
- стану, структури, динаміки ринку житла.

Джерелом інформації для статистичного аналізу є наступні форми державної статистичної звітності ринку нерухомого майна:

- 1-біржа (нерухомість) "Звіт біржі про укладені угоди з нерухомості";
- 1-житлофонд "Житловий фонд";
- 4-житлофонд "Звіт про квартирну чергу та надання житлових приміщень";
- 1-приватизація (житло) "Звіт про хід приватизації державного житлового фонду";
- 1-субсидії (ЖКГ) "Про надання субсидій на відшкодування оплати житлово-комунальних послуг";
- 1-послуги (нерухомість) "Звіт про надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю" та інші форми звітності.

Іншими джерелами інформації може бути інформація яка представлена у вигляді:

- інформації, яка одержана за допомогою різноманітних маркетингових, соціологічних та інших досліджень;
- інформація торгових кореспондентів;
- інформація з засобів масової інформації та інших каналів;
- інформація комерційних організацій, що видають спеціалізовані довідники.

Проведене дослідження дає підстави зробити висновок, що в сучасних умовах розвитку ринку нерухомості України зростає необхідність в ефективному управлінні, важливою складовою якого є комплексне інформаційне забезпечення даної економічної категорії. Запропонована схема взаємозв'язку напрямків аналізу при проведенні дослідження ринку нерухомого майна, на відміну від існуючих методів аналізу ринку, завдяки своїй структурованості служить ефективним інструментом збору, обробки й інтерпретації ринкової інформації. Якісне та досконале інформаційне забезпечення надасть можливість вирішити проблеми пов'язані з: недосконалістю методичних засад і нормативної бази для професійної інформаційної та управлінської діяльності на ринку нерухомості; забезпеченням потреб статистичного аналізу ринку нерухомості на всіх рівнях; суб'єктивністю фахівців у прийнятті рішень.

1. *Головач А.В.* Статистичне забезпечення управління економікою: прикладна статистика: [навч. посіб.] / Головач А.В., Захожай В.Б., Головач Н.А. – К.: КНЕУ, 2005. – 333 с. 2. *Черняга Л.П.* Інформаційні чинники розвитку ринків нерухомості країн-членів ЄС. / Черняга Л.П. // Економічний простір. – 2008. – Випуск № 20/1. – с. 21-26. 3. Статистика ринків: Підруч. для вищ. навч. закл. / [ДАСОА Держкомстату України; наук. ред. Н.О.Парфенцевої.] – К.: ДП "Інформаційно-аналітичне агентство", 2007. – 863 с. 4. Економіка нерухомості / [д.е.н. А.М. Асаул, д.е.н., проф. В.І. Павлов, д.е.н., проф. І.І. Пилипенко та ін..]: Навч. посібник. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с. 5. Сайт Держкомстату України: Закон України "Про державну статистику" від 13.07.2000 р. № 1922-III. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/. – Назва з титул. екрана.

Надійшла до редколегії 11.12.09

Н. Шморгун, канд. екон. наук, доц.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ВПЛИВУ ІНФЛЯЦІЇ ТА ЗМІНИ ЦІН ПРИ АНАЛІЗІ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Статтю присвячено питанням аналізу фінансової звітності підприємства в умовах зміни цін та інфляції, що мають місце на сучасному етапі розвитку економіки в світі та в Україні. Існують певні методи, що дозволяють врахувати особливості часу і скоригувати фінансову інформацію для потреб задоволення її якісних характеристик. Особливості даних методів, їхні позитивні риси та вади розглянуто, виходячи з Концепції збереження капіталу.

The article is examined the financial statement analysis which usually is made up in price measurement and the items reflect the prices of time different periods. The problem is how to compare these items, how does it manipulate for such information characters of financial statements as understandability, relevance, reliability, comparability. There are some methods of price behavior reflections which based on different capital maintenance concepts, everyone has got its positive and negative aspects.

Вступ. Фінансова звітність підприємства є основний інформаційним джерелом для прийняття рішення реальними та потенційними інвесторами, кредиторами, управлінцями тощо. Основними вимогами до фі-

© Шморгун Н., 2010

нансової звітності є вимоги до якості інформації, а саме її зрозумілість, достовірність, доречність, зі ставність, що прямо впливає на якісні характеристики аналізу фінансової звітності.

Постановка проблеми. За умов звичайної діяльності фінансова звітність складається за принципом вартості на основі історичної собівартості, але на сьогоднішній день така ситуація не відображає реальний стан підприємства і тому є декілька причин. По-перше, загальний ріст цін в економіці як наслідок інфляції. По-друге, зниження загальної купівельної вартості грошей як наслідок економічної та фінансової кризи. По-третє, зміна цін на окремі товари та послуги, якими підприємство дійсно оперує. В-четвертих, за період існування підприємства в його облікових реєстрах за різні роки накопичуються грошові сумі, що мають різну купівельну спроможність. Виникає питання: як саме за умов значної зміни цін зробити фінансові звіти більш інформаційними та корисними.

Огляд останніх досліджень і формування мети статті. Питання достовірності інформації фінансових звітів та фінансового аналізу, зробленому на такій основі, є об'єктом дослідження в різних наукових і прикладних сферах. Правила оцінки статей фінансових звітів в обліку та звітності регламентуються Положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку, що базуються на Міжнародних стандартах бухгалтерського обліку та фінансової звітності, порядок індексації , наприклад, основних засобів – Постановами Кабінету Міністрів України. Проблемні питання достовірності оцінки інформації фінансових звітів піднято в роботах вітчизняних та зарубіжних авторів [3, 4]. Разом з тим, дослідження питання впливу інфляції та зміни цін на якісні характеристики інформації фінансових звітів висвітлено недостатньо, що і обумовлює актуальність статті.

Виклад основного матеріалу. Інформацію про фінансовий стан підприємства надає Баланс підприємства, де активи визнаються за умов отримання майбутньої економічної вигоди при їх використання та за умов, що оцінка активу може бути достовірно визначена і пропонуються такі види оцінок: історична собівартість, відновлювана собівартість, чиста вартість реалізації, ринкова вартість, теперішня вартість, справедлива вартість. Які оцінки треба використати, щоб задовольнити потреби користувачів в достовірній інформації для прийняття рішень саме на майбутній період за умов нестабільної економічної ситуації?

Стандарти бухгалтерського обліку припускають застосування певних методів для відображення впливу зміни цін на показники фінансових звітів [1, 2]. Визначення кінцевого фінансового результату діяльності підприємства пов'язано з Концепцією збереження капіталу, що визначена в стандартах бухгалтерського обліку. Пропонується дві Концепції збереження капіталу: фінансового та фізичного, де прибуток визначається тільки за умов, що сума власного капіталу (чи продуктивність) підприємства на кінець періоду перевищує суму власного капіталу (чи продуктивність) підприємства на початок року. Саме застосування певної Концепції збереження капіталу приводить принцип безперервності до дії і забезпечує "не проїдання" .власного капіталу.

На практиці більшість підприємств використовують фінансову концепцію капіталу. Основним питанням збереження фінансового капіталу є грошова оцінка: або номінальні грошові одиниці (тобто історична собівартість), де збільшення вартості чистих активів дорівнює прибутку, або в одиницях постійної купівельної спроможності, де збільшення вартості чистих активів як величини прибутку коригується на збільшення загального рівня цін.

На сьогоднішній день актуальним є метод загальної купівельної спроможності, який в багатьох країнах використовується в періоди значного зростання цін та інфляції [3]. За даним методом балансові статті поділяються на монетарні та немонетарні , потім немонетарні статті коригуються за певною формулою: первісна вартість * поточний індекс загального рівня цін / індекс загального рівня цін на дату операції. Перерахунок даних статей легко виконати, використовуючи офіційну статистичну інформацію за кожен місяць та в цілому за рік (див. Табл.1).

Таблиця 1. **Індекс споживчих цін в Україні за 2006-2008 роки [5]**

місяць	2006	2007	2008
I	101,1	100,5	102,9
II	101,8	100,6	102,7
III	99,7	100,2	103,8
IY	99,6	100,0	103,1
Y	100,5	100,6	101,3
YI	100,1	102,2	100,8
YII	100,9	101,4	99,5
YIII	100,0	100,6	99,9
IX	102,2	102,2	101,1
X	102,6	102,9	101,7
XI	101,8	102,2	101,5
XII	100,9	102,1	102,1
Разом	121,5	116,6	121,9

Перерахунок немонетарних статей вимагає визначення додаткових кінцевих показників, а саме – визначається прибуток (збиток) від зміни купівельної спроможності по чистих статтях монетарного характеру. Таким чином окремі статті фінансових звітів переоцінюються на загальний рівень цін з використанням узагальнюючого індексу. За таких умов прибуток відображає загальний вплив цін на дохід, амортизацію та немонетарні статті. Обмежуючим фактором у використання загального індексу цін є те, що він більше орієнтований на споживчі ціни і менше на ціни виробників промислової продукції. Різниця між цими цінами – суттєва, що значно впливає на якість інформації фінансових звітів при перерахунку (див. рис.1). Зауважимо при цьому, що за даним методом змінюються одиниці обліку, але не змінено метод оцінки (за історичною собівартістю), що покладеного в його основу.

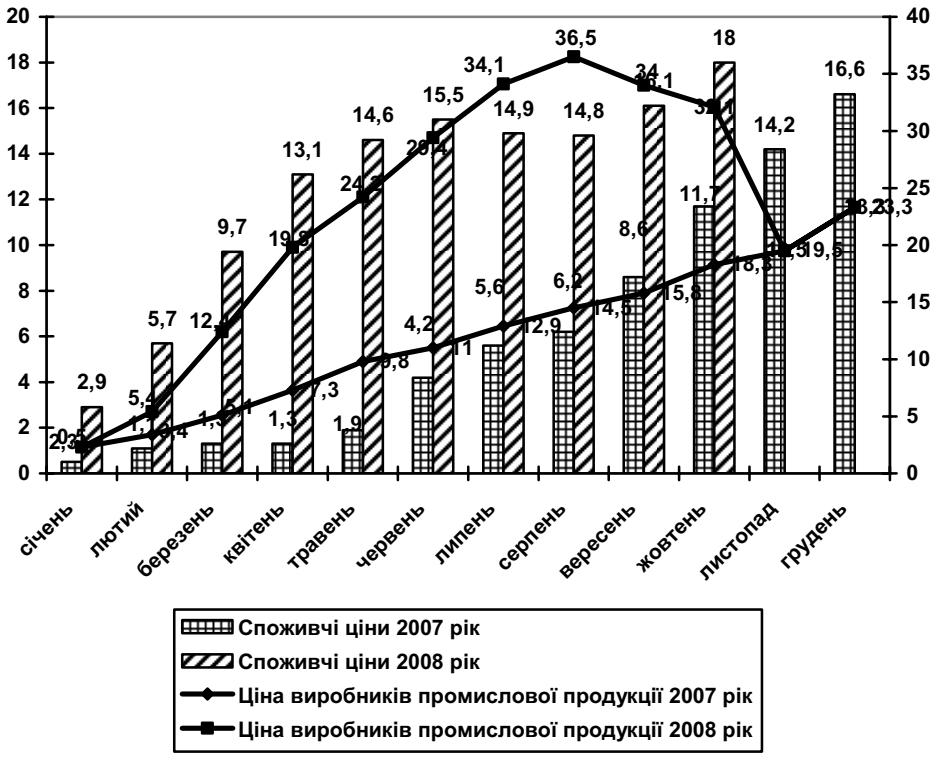

Рис. 1. Споживчі ціни та ціни виробників промислової продукції в Україні за 2007-2008 р. [6]

Використання загального рівня цін на основі індексу інфляції не враховує специфічні особливості діяльності конкретного підприємств і таким чином не може належним чином дати правдиву інформацію, перш за все, про фінансовий стан підприємства., тому більш доцільним є врахування зміни цін на окремі товари.

Метод поточної вартості підвищує якісні характеристики інформації фінансових звітів, оскільки користувачі більш зацікавлені у реальній оцінці вартості активів. Даний метод пов'язаний із Концепцією збереження фізичною капіталу і дає більш правдиву інформацію. Інформація фінансового аналізу в даному випадку є більш достовірноюі більш корисною для користувачів.

За цим методом за вартісну оцінку можна вибрати або чисту реалізаційну вартість, або теперішню вартість, або відновлювану собівартість. Саме відновлювана собівартість найчастіше і використовується. Коригуванню підлягають статті балансу немонетарного характеру. Для перерахунку використовуються індекси цін за окремими статтями. Ці індекси мають свою певну динаміку і такі ж мінливі, як і загальний індекс ціни (див. рис. 2).

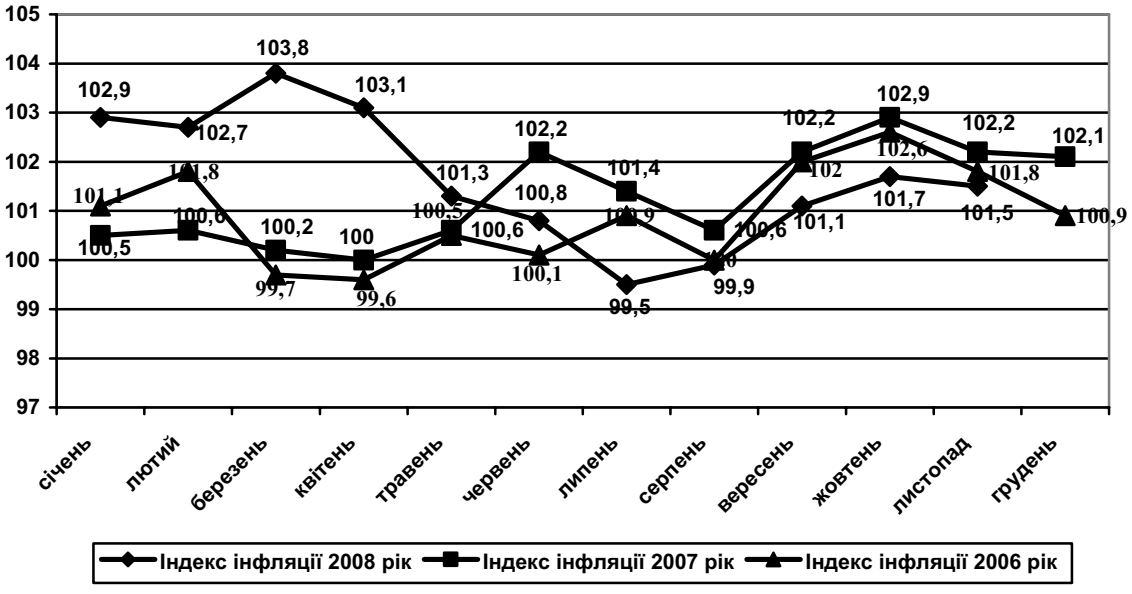

Рис. 2. Індекс інфляції в Україні за 2006-2008 роки [5]

У Звіті про прибуток дохід наводиться на первинною величиною, скоригованою на загальний індекс цін, а витрати відображаються за поточною вартістю, скоригованою на загальний індекс цін. Це призводить до появи нової статті – реального прибутку (збитку) по статтях немонетарного характеру від змін у їх поточній вартості (це різниця між поточною вартістю цих статей та їх первинною вартістю у порівнювальних цінах). Дана складова прибутку показується у складі власного капіталу як резерв дооцінки.

Саме поточна вартість дає реальну картину фінансового стану підприємства, тобто його ресурси або кошти визначаються як такі, що необхідні для досягнення певної продуктивності або фізичної виробничої потужності. Інформація фінансових звітів за даною концепцією більше відповідає якісним характеристикам, і саме Концепція збереження фізичного капіталу вимагає застосування оцінки за поточною вартістю.

За умов гіперінфляції завжди робиться перерахунок, оскільки фінансова звітність, що складена за типовими правилами, не має сенсу. Характерними рисами гіперінфляційної економіки є те, що (1) населення надає перевагу зберігання своїх заощаджень в негровій формі або в стабільній іноземній валюті, (2) ціни, зазвичай, вказуються в стабільні іноземній валюті, (3) кредитні операції здійснюються за цінами, що компенсують очікувані збитки за купівельною вартістю, (4) облікові ставки, заробітна плата та ціни прив'язані до індексів цін, (5) сукупне зростання інфляції за три роки наближається або перевищує 100% (тобто в середньому річний рівень інфляції більший за 26%).

Рівень індексу цін в Україні відповідав цим умовам у 1992-1995 рр. (див. табл. 2), коли ще звітність в країні не складалася за Національними стандартами (положеннями) і фінансова інформація того часу не відповідала вимогам щодо якісної інформації.

Таблиця 2. **Індекси цін в Україні за 1991-1999 роки [6]**

місяц	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
I	-	385,2	173,2	119,2	121,2	109,4	102,2	101,3	101,5
II	-	115,3	128,8	112,6	118,1	107,4	101,2	100,2	101,0
III	-	112,1	122,1	105,7	111,4	103,0	100,1	100,2	101,0
IY	-	107,6	123,6	106,0	105,8	102,4	100,8	101,3	102,3
Y	-	114,4	127,6	105,2	104,6	100,7	100,8	100,0	102,4
YI	-	126,5	171,7	103,9	104,8	100,1	100,1	100,0	100,1
YII	-	122,1	137,6	102,1	105,2	100,1	100,1	99,1	99,0
YIII	104,0	108,3	121,7	102,6	104,6	105,7	100,0	100,2	101,0
IX	104,5	110,6	180,3	107,3	114,2	102,0	101,2	103,8	101,4
X	105,9	112,4	166,1	122,6	109,1	101,5	100,9	106,2	101,1
XI	116,5	122,0	145,3	172,3	106,2	101,2	100,9	103,0	102,9
XII	124,6	135,1	190,8	128,4	104,6	100,9	101,4	103,3	104,1
Сума	390,0	2100,0	10256,0	501,0	281,7	139,7	110,1	120,0	119,2

За таких умов перерахунок фінансової звітності вимагає перерахування усіх статей Звіту про прибуток з урахуванням загального індексу цін, перегляд Балансу підприємства, де монетарні статті залишаються без змін, а всі інші статті перераховуються, крім статей за відновлюваною вартістю тощо.

Таким чином, однією із актуальних проблем сучасного економічного розвитку є такий соціально-економічний феномен як інфляція, яка має місце практично в кожній країні і веде до підвищення загального рівня цін. В той же час фінансова звітність складається за номінальною грошовою оцінкою і статті, таким чином, відображають ціни різних періодів, що порушує критерії якості інформації. Існують різні методи коригувань. Кожен з цих методів має свої особливості, слабкі та сильні сторони, є діючим і використовується в залежності від обставин.

1. International Financial Reporting Standards 2009. – IASB, 2009. 2. Національні Положення (стандарти) бухгалтерського обліку. 3. *Велш Глен А., Шорт Деніел Г.* Основи фінансового обліку / Пер. з англ. – К.: Основи, 2003. – 943 с. 4. *Ковалев В.В.* Финансовый анализ: методы и процедуры. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 560 с. 5. www.ukrstat.gov.ua www.mynews.-in.net/politica/2008/07/08-29k-

Надійшла до редколегії 17.03.10

Л. Ловінська, д-р екон. наук, проф.

УДОСКОНАЛЕННЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ В УКРАЇНІ

У статті розкриваються концептуальні основи реформування бухгалтерського обліку в Україні. Ключовим напрямком розвитку бухгалтерського обліку визначено адаптацію нормативно-правової бази бухгалтерського обліку в Україні до законодавства Європейського Союзу и Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

In the article the author gives coverage to conceptual framework of accounting reform in Ukraine. Adaptation of regulatory and legal framework of accounting in Ukraine to European Community legislation and International Financial Reporting Standards is determined as the crucial area of focus.

Важливим напрямком наукових досліджень у сфері бухгалтерського обліку з початку дев'яностих років є його удосконалення відповідно до ринкових умов господарювання. Реформування обліку як інформаційної інфраструктури ринкової економіки в практичній площині розпочалося у 1999 році з ухвалення Верховною Радою Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні". Сьогодні маючи значні позитивні результати у створенні сучасного нормативно-правового забезпечення бухгалтерського обліку в Україні необхідно дати відповіді на питання, які слабкі місця є у бухгалтерського обліку і як він має розвиватися в подальшому, що треба зробити для того, щоб бухгалтерський облік забезпечував реалізацію тих функцій, які на нього покладені. До невирішених проблем бухгалтерського обліку слід віднести такі:

1) внесення змін до Закону "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" щодо удосконалення державного регулювання у сфері бухгалтерського обліку та диференційованого підходу до встановлення

© Ловінська Л., 2010