

ОРЕНДНІ ОПЕРАЦІЇ ЯК СКЛАДОВА ЕКОНОМІЧНОЇ СТІЙКОСТІ ПІДПРИЄМСТВА ТОРГІВЛІ

Головко І.О., Заровна К.М.

Київський національний торговельно-економічний університет

У статті досліджено теоретичні аспекти орендних операцій в торгівлі, окреслено переваги оренди об'єктів торговельної нерухомості перед їх придбанням. Охарактеризовано об'єкти торговельної нерухомості через їх прямиї і опосередкований вплив на ефективність орендних операцій, а відтак і економічну стійкість. Досліджено сутність, переваги та недоліки орендних ставок, що використовуються при оренді об'єктів торговельної нерухомості. Охарактеризовано перспективи подальших досліджень.

Ключові слова: оренда, орендна операція, об'єкт торговельної нерухомості, економічна стійкість.

Постановка проблеми. Складовою повноцінного функціонування сучасної торгівлі є нерухомість, без якої неможливе ефективне функціонування ринку торговельних послуг. Розвиток сучасних форм торгівлі потребує забезпечення їх якісними об'єктами нерухомості. На даний час в Україні ще існує дефіцит торговельних площ. Практично всі площі для ведення торговельної діяльності здані в оренду. Темпи зростання попиту на торговельну нерухомість перевищують темпи зростання її пропозиції, що обумовлює постійне зростання ставок орендної плати, і як наслідок, роздрібних цін.

Виходячи із таких тенденцій можна стверджувати, що проведення і ефективна організація орендних операцій може повністю поставити в залежність від них економічну стійкість торговельного підприємства.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На сьогоднішній день ані питання орендних операцій ані економічна стійкість торговельного підприємства не досліджено в повній мірі. Досить широко оренда представлена через систему договірних відносин. У працях Усенко Я.Б., Барихіна А.Б., Борисова А.Б., Загороднього А.Г., Лапусти, Грязнової А.Г. Орендні операції як правило досліджуються з точки зору бухгалтерського обліку і окремо визначені Безінською О.В. та Хмелевською А.В. Сутність економічної стійкості та визначення її складових розглядаються такими спеціалістами як Фещур Р.В., Баранівська Х.С., Сергеева О.В., Поверляк Т.І. та ін. Здобутки вчених доцільно продовжити та поглибити.

Виклад основного матеріалу. Торговля – одна із найвагоміших складових економіки будь-якої держави. Саме підприємства торговельної галузі створюють розвинену інфраструктуру послуг, здійснюють вагомий вклад у створення сприятливих умов для її подальшого розвитку. Завдяки ефективній праці сфера торгівлі з року в рік впроваджує наукові ідеї і здобутки інших галузей та піднімається на новий якісний рівень.

У розвитку торговельного бізнесу важливе значення має наявність торгової площі, за допомогою якої реалізується продукція. Однак ситуація на ринку складається таким чином, що динамізм та специфіка розвитку торгівлі спричиняє потребу у об'єктах торговельної нерухомості.

Також не завжди виявляється доцільним придбання об'єктів торговельної нерухомості у власність, оскільки оренда приміщень вимагає менших капіталовкладень, але більш ретельного підходу до вибору останньої, від якого залежить економічна стійкість бізнесу. Можливість і необхідність широкого розповсюдження оренди торговельної нерухомості при багатокласному аспекті торгівлі спочатку закладені в самому різноманітті видів власності

і форм організації торговельного підприємства. Еволюційне становлення ринкової економіки (і торгівлі як її складової) в сучасній Україні частково упущено саме через недооцінку оренди адже її переваги є очевидними.

У зв'язку із активізацією розвитку торгівлі в Україні та, в той же час, наявністю проблем в даній галузі постає потреба у забезпеченні стійкості функціонування підприємств торгівлі.

Орендна операція є проявом організаційних та економічних методів здійснення управління економічною стійкістю підприємства як системи. Окрім того забезпечуючи процесний підхід в управлінні підприємством, якісно здійснення орендна операція якраз таки й забезпечить здійснення усіх необхідних процесів підприємства торгівлі, тобто забезпечить здійснення операційного циклу, що прямо впливає на забезпечення його економічної стійкості.

Орендна операція, на сьогодні, як було сказано вище, є однією з ключових дій по забезпеченню нормальної діяльності підприємства. Обсяг торговельних площ в Україні з кожним роком значно збільшується. Так, наприклад, тільки в Києві в 2013 році було введено 102 тис. кв. м таких площ. На початок 2014 року загальний обсяг торгової нерухомості в Києві склав близько 1 млн. кв. м [1].

На сьогодні, ще до здання в експлуатацію об'єкта торгівлі, скажімо торговельного центру, те, який саме рітейл орендуватиме приміщення в ньому відомо заздалегідь. Ми вважаємо, що з огляду на тенденції розвитку торгівлі якість орендної операції прямо впливатиме на рівень економічної стійкості. Крізь призму поняття економічної стійкості підприємства, яка має на меті ефективне використання всіх наявних у підприємства ресурсів, торговельну площу слід розглядати як вагомий ресурс та навіть інструмент по її досягненню. Якість об'єктів торговельної нерухомості, територіальне їх розміщення, функціональність і т.д., що залежить від орендної операції безумовно впливатимуть, скажімо на ризикостійкість підприємства, оскільки стабільність та надійність відносин з орендодавцем є запорукою постійності.

Наприклад, якщо по якихось причинах, орендодавець не бажає продовжувати термін орендної операції, об'єкт торговельної мережі зможе вчасно передати свої товарні запаси та залишки в іншу точку, а для окремого об'єкта торгівлі така ситуація спричинить негативні наслідки.

Організація оренди об'єктів торговельної нерухомості здійснюється за допомогою орендних операцій, можливість проведення яких сприяє забезпеченню економічної стійкості підприємства торгівлі.

Забезпечення високого рівня економічної стійкості підприємств торгівлі характеризується постійним здійсненням та моніторингом безлічі гос-

подарських операцій, тому, орендні операції можна визначити як господарські.

Господарська операція – будь-яка документально оформлена і виражена у грошовій формі юридично і економічно значуща дія суб'єкта господарської діяльності, пов'язана з рухом грошових коштів або матеріальних цінностей [2].

Отже, орендну операцію в торгівлі доцільно визначити як вид господарської операції, що виникає при використанні об'єкту торговельної нерухомості і забезпечує досягнення конкретних цілей підприємства.

На сьогоднішній день, основну ціль діяльності будь-якого підприємства не слід визначати тільки як отримання прибутку та його максимізацію, актуальним є підвищення вартості самого суб'єкта господарювання, а це можливо забезпечити тільки при стійкому його функціонуванні.

Забезпечення економічної стійкості – це комплекс заходів, мета яких полягає в утриманні певної рівноваги і мінімального ризику для підприємства при зміні внутрішніх і зовнішніх факторів за допомогою економічних, фінансових і організаційних заходів. Стійкість господарюючого об'єкта являє собою сукупність окремих, одиничних і приватних рівноваг. Вона вище тоді, коли сукупність стійких рівноваг господарюючого об'єкта перевищує кількість нестійких. Економічний стан підприємства може варіюватися від вкрай нестійкого, при якому воно перебуває на межі банкрутства, до відносно стійкого. У разі порушення стійкості істотне значення має спрямованість процесу: посилення нестійкості або її ослаблення. На рівні господарюючих суб'єктів конфлікт може бути і джерелом прогресивного розвитку, хоча відтворювана на основі попиту і пропозиції конкурентне середовище постійно порушує рівновагу, підірвує економічну стійкість одних, одночасно збільшуючи стабільність інших суб'єктів.

Орендна операція є проявом дії внутрішніх організаційних факторів, що діють на економічну стійкість підприємства торгівлі, оскільки якість її здійснення буде залежати від адекватності і ефективності вибору об'єкта оренди самими управлінцями. При цьому, від такого вибору буде залежати ефективність та результативність діяльності

об'єкта. Слід наголосити, що орендна операція, саме для торгівлі є надзвичайно важливим фактором.

В попередніх дослідженнях [3, с. 133-136] було зазначено, що найбільш прикладного аспекту застосування і організації орендних операцій зазнала саме торгівля. Цьому сприяє ряд факторів:

1. Обмеженість доступу до об'єктів ведення торговельної діяльності через їх високу вартість (для придбання) та відсутності якісних вільних площ;

2. Високий динамізм і часта ротація учасників ринку торгівлі, а оренда дозволяє здійснитися реалізації цієї динаміки.

3. Простота відносин між орендодавцем і орендарем, оскільки всі суперечливі питання винесені в договір оренди і при підписанні сторони завчасно погоджуються на всі умови.

Як подано у визначенні орендної операції, її здійснення можливе при наявності і використанні об'єктів торговельної нерухомості. Такими об'єктами виступають об'єкти комерційної нерухомості цільове використання яких дозволяє організувати роздрібний продаж товарів та/або послуг. Отже, ізольовано розглядати орендні операції від їх матеріального змісту – неможливо. Найвагомий вплив якість здійснення орендної операції впливатиме на маркетингову та організаційну складові економічної стійкості.

Маркетингова стійкість включає в себе матеріально-технічну, збутову і стійкість реалізації продукції, також вважають що до неї входять конкурентна, ринкова, комерційна. Адже комерційна стійкість визначається рівнем ділової активності, надійності економічних зв'язків, конкурентним потенціалом компанії, її часткою на ринку збуту. Загалом маркетингова складова забезпечує підприємство інформацією про ринок, варіантами ціноутворення, службу сервісу, сприяє зміцненню наявних і займається підготовкою нових господарських зв'язків, зміцнює дієвість інших складових.

Організаційна. До неї в аспекті даного дослідження ми віднесли управлінську й операційну складові. Адже організаційну стійкість слід розуміти як стан захищеності та стабільності внутрішньої організаційної структури, внаслідок управління усіма структур-

Таблиця 1

Характеристика об'єктів торговельної нерухомості, що впливають на ефективність орендних операцій і економічну стійкість торговельного підприємства [складено авторами]

| Елемент характеристики | Обґрунтування характеристики | Складова економічної стійкості на яку чиниться вплив |
|--|---|--|
| Тип орендованого приміщення | дуже важливий критерій. При його виборі в залежності від специфіки бізнесу, акцентування уваги зосереджується або на висоті, міцності і товщині стін, або на інженерних комунікаціях для відповідності санітарним нормам. | Організаційна складова ЕСП |
| Пропускна спроможність приміщення об'єкту | означає кількість людей, що проходять за певний проміжок часу на даній території. Знання приблизної цифри потенційних клієнтів може допомогти правильно сформулювати діяльність в даному місці. | Операційна стійкість (на що прямо впливатиме виручка від реалізації), маркетингова стійкість (кількість покупців, їх лояльність) |
| Місцезнаходження орендованого об'єкту торговельної нерухомості | в даному аспекті розглядається не тільки частка респектабельних людей, що проживають в даному районі, а й кількість конкуруючих підприємств та організацій, кількість цільової аудиторії на даний вид продукції, розвинена інфраструктура і магазини інших напрямків, що певним чином підпорядковується загальній ідеї бізнесу. | Маркетингова складова ЕСП (на яку впливатиме і конкурентоспроможність підприємства і стан ринку в цілому) |
| Близькість транспортних шляхів, Наявність паркінгу | транспортний потік розраховується приблизно за тією ж схемою, що і пропускна спроможність магазину і може скласти більш точні прогнози перспективності розвитку конкретного виду бізнесу в певному місці. | Організаційна й маркетингова складові ЕСП |
| Споживчі вимоги цільової аудиторії | проводяться спеціальні дослідження з приводу споживчого кошика і потреб жителів даного району, які існують, але не реалізовані повною мірою. | Маркетингова складова ЕСП |

Сутність, переваги та недоліки орендних ставок, що використовуються при оренді об'єктів торговельної нерухомості [4]

| № | Вид орендної ставки | Сутність схеми сплати орендної ставки | Переваги | Недоліки |
|---|--|---|---|---|
| 1 | Фіксована орендна ставка | фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності | Стабільність і прогнозованість платежів | Неврахування індивідуальних особливостей діяльності, незацікавленість орендодавця в процесі діяльності орендаря, перенесення всіх ризиків на орендаря |
| 2 | Орендна ставка як відсоток з товарообороту | Платіж, що отримує орендодавець в залежності від обсягів діяльності орендаря як відсоткова ставка від товарообороту | Зацікавленість орендодавця в процесі ведення орендарем господарської діяльності | Загроза не покриття витрат, що несе орендодавець при відсутності реалізації у орендаря |
| 3 | Комбінована орендна ставка | Фіксована ставка за квадратний метр + відсоток від обороту орендаря | Справедливий розподіл ризиків, що несуть і орендар і орендодавець | При неефективній роботі орендаря орендодавець може постійно отримувати фіксовану суму виплат |

ними одиницями підприємства в розрізі забезпечення налагодженості та оперативності взаємозв'язків між ними. На наш погляд це не можливо без якісного управління, без зручності умов праці та без конкретних якісних характеристик об'єкта торгівлі.

Для забезпечення ефективності проведення орендних операцій, а відтак і впливу на економічну стійкість підприємства, об'єкти торговельної нерухомості мають володіти наступними характеристиками (таблиця 1).

Теоретичним підґрунтям орендних операцій є і те, що їх організація допомагає здійсненню функцій торгівлі, а саме: соціальним та технологічним. Основними соціальними функціями торгівлі виступають: вивчення попиту покупців на товари; визначення обсягів закупівель і складання замовлень на завершення товарів; формування асортименту товарів; реклама товарів і послуг; продаж товарів і здійснення контрольно-касових операцій. Технологічні функції, що забезпечуються за допомогою орендних операцій наступні: приймання товарів, які надходять у роздрібну торгівлю, за кількістю і якістю; зберігання товарів; виконання операцій, пов'язаних з виробничою доробкою товарів (фасування, пакування); внутрішньомагазинне переміщення, розміщення і викладання товарів у торговому залі; надання покупцям додаткових послуг технологічного характеру (попереднє приймання замовлень на товари, доставка куплених у магазині товарів додому покупцеві).

В контексті діяльності підприємства як системи можна свідчити, що будь-які операції підприємства торгівлі в результаті впливають на його економічну стійкість. Ключовим, з точки зору орендних операцій, є обґрунтований склад орендних платежів. Саме в них закладено єдність і протиріччя між власником об'єкта торговельної нерухомості, орендарем і споживачами торговельних послуг.

Забезпечення економічної стійкості є можливим при визначенні ефективної орендної ставки, яка дає можливість орендодавцю отримувати постійний потік грошових коштів у вигляді орендного доходу, а орендарю торговельного приміщення дає можливість не лише її сплатити (за умовами орендного договору), але і мати кошти для розширеного відтворення. Отже, в даному аспекті, опосередковано чиниться вплив на фінансову складову ЕСП. В таблиці 2 розглянуто можливі варіанти орендних ставок, що використовуються для підприємств торгівлі.

Будь-яке довільне збільшення або зменшення величини орендної плати притісняє інтереси підприємця або завдає шкоди власнику. Прорахунки ведуть до негативних наслідків: до необґрунтовано великих доходів одних або браку коштів підприємств торгівлі. Висока орендна плата знижує матеріальні стимули або навіть виключає об'єкти з ефективного використання.

Бажаного рівня економічної стійкості підприємство торгівлі може досягти завдяки ефективному управлінню орендними операціями. Управління орендними операціями – це комплекс робіт, спрямований на збільшення привабливості об'єкта торгівлі для відвідувачів та підвищення його економічної стійкості підприємства.

Завдяки орендним операціям забезпечуються один з базових принципів управління економічною стійкістю підприємств торгівлі [5] а саме інтегрованість. Умовою життєздатності системи є корисний (вигідний) обмін між «входом» і «виходом». Тому з'являється такий принцип, як **інтегрованість**. Інтегрованість забезпечує взаємозв'язок між самими внутрішніми компонентами та між внутрішнім та зовнішнім середовищем підприємства. По суті, для об'єкта господарювання, завдяки орендній операції, забезпечується мобільність та відповідність вимогам зовнішнього середовища, ...» в потрібний час – в потрібному місці». Такою вимогою зовнішнього середовища, в першу чергу є незадоволений споживчий попит. Для внутрішнього середовища такою вимогою може стати потреба в використанні не залученого капіталу в об'єкт з швидкою ліквідною віддачею та меншими ризиками, аніж при покупці необоротного активу (приміщення).

Висновки і пропозиції. Для процесу управління торговельним підприємством прагнучи до підвищення його економічної стійкості, в першу чергу, повинно бути забезпечено організаційні аспекти ведення даного виду діяльності. Організація торгівлі потребує якісних торговельних площ, які на сьогоднішній день є досить затребуваними і практично недоступними для отримання у власність. Тому і було визначено, що оренда є найбільш доцільним способом організації торгівлі. Отже, в дослідженні було визначено, що вдала комбінація і поєднання наявних можливостей і складових забезпечує ефективну діяльність і економічну стійкість торговельного підприємства.

Список літератури:

1. Нерухомість в Україні: що очікує ринок в 2014 році. – Режим доступу. Матеріали взяті з: [Електронний ресурс] – Режим доступу <http://realt.avisio.ua/uk/news?id=c1565256-6f42-41e5-99d1-7c24341a6fde>
2. Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV, м. Київ, 16 липня 1999 року.

3. Головка І.О. Теоретичні аспекти визначення сутності орендних операцій в роздрібній торгівлі // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Економічні науки. Випуск 6. Частина 2. 2014. – С. 133-136.
4. Головка І.О. Проблеми обрання схеми оплати орендної ставки при оренді об'єктів торговельної нерухомості. Стратегії інноваційного розвитку економіки: проблеми, перспективи, ефективність: Матеріали ХХХ міжнародної науково-практичної конференції, (Львів 4 жовтня 2013 року) / Громадська організація «Львівська економічна фундація». У 2-х частинах. – Львів: ЛЕФ, 2013. – Ч. 2. – 132 с.
5. Заровна К.М. Принципи управління економічною стійкістю підприємства / науковий журнал «Молодий вчений» № 10(13), жовтень, 2014.

Головка І.А., Заровна Е.Н.

Киевский национальный торгово-экономический университет

АРЕНДНЫЕ ОПЕРАЦИИ КАК СОСТАВЛЯЮЩАЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ

Аннотация

В статье исследуются теоретические аспекты арендных операций в торговле, определены преимущества аренды объектов торговой недвижимости перед их приобретением. Охарактеризованы объекты торговой недвижимости за их прямое и опосредованное влияние на эффективность арендных операций, а следовательно и экономическую устойчивость. Исследована сущность, преимущества и недостатки арендных ставок, используемых при аренде объектов торговой недвижимости. Обоснованы перспективы дальнейших исследований.

Ключевые слова: аренда, арендная операция, объект торговой недвижимости, экономическая устойчивость.

Golovko I.A., Zarovna E.N.

Kyiv National University of Trade and Economics

RENTAL OPERATIONS AS A COMPONENT OF ECONOMIC STABILITY TRADING ENTERPRISES

Summary

This article explores the theoretical aspects of leases in trade, outlined the benefits of leasing of commercial real estate before purchase. The characteristic features of commercial real estate because of their direct and indirect effect on leases and therefore economic stability. The essence of the advantages and disadvantages rents used in the commercial real estate lease facilities. Characterized prospects for further research.

Keywords: rent, lease transaction object of commercial real estate, economic stability.

УДК [631.15:65.01.44]:633/635

ОЦІНКА ВПЛИВУ ФАКТОРІВ НА ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИТРАТ ВИРОЩУВАННЯ ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ОКРЕМИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ КУЛЬТУР В ПІДПРИЄМСТВАХ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Гриб С.В.

Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва

В статті представлені результати дослідження впливу факторів на ефективність витрат вирощування та реалізації кукурудзи, ячменю та сої підприємствами Харківської області. Побудовані кореляційно-регресійні моделі рентабельності по зазначених культурах. Визначені частки впливу факторів в загальній варіації. Визначена інтенсивність впливу факторів на показники рентабельності. Запропоновано підхід до систематизації факторів з метою оптимізації управлінського впливу.

Ключові слова: ефективність, витрати, фактори, сільськогосподарські підприємства, еластичність, аналіз, управління.

Постановка проблеми. Забезпечення високої економічної ефективності витрат підприємств в нестабільному ринковому середовищі можливе лише за умови глибокого розуміння ключових факторів, що найістотніше впливають на процеси виробництва та реалізації продукції. Спрямування управлінських впливів на такі ключові фактори забезпечує швидке зростання показників ефективності витрат за рахунок їх активної реакції на

зазначені фактори. З огляду на те, що сільське господарство відіграє значну роль в економіці країни та перебуває під впливом не тільки загальноекономічних, але й природних процесів, проблеми підвищення економічної ефективності витрат є вкрай актуальними для сільськогосподарських підприємств. Зосередження дослідження на рослинництві зумовлене тим, що воно забезпечує більше 70% виручки сільськогосподарських підприємств Харківської об-