

Хома Ірина Борисівна
*доктор економічних наук, професор,
професор кафедри фінансів
Національний університет «Львівська політехніка»*

Khoma Iryna
*Doctor of Economics, Professor,
Professor of the Department of Finance
Lviv Politechnic National University
ORCID: 0000-0002-3737-1601*

Короткий Андрій Олександрович
*аспірант кафедри фінансів
Національного університету «Львівська політехніка»*

Korotkyu Andriy
*Postgraduate student of Department of Finance
Lviv Politechnic National University
ORCID: 0009-0001-0675-1425*

DOI: 10.25313/2520-2294-2024-5-9940

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ НЕОБХІДНОСТІ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ СТРАТЕГІЇ В ОРЕНДНОМУ БІЗНЕСІ

THEORETICAL ASPECTS OF THE NEED FOR FORMULATING AN INVESTMENT STRATEGY IN THE RENTAL BUSINESS

Анотація. Вступ. В статті проаналізовано теоретичні аспекти та підходи різноманітних інвестиційних стратегій в орендному бізнесі. Ринок орендного бізнесу, який включає не лише нерухомість, але й обладнання та технічні засоби, стає надзвичайно актуальним в сучасному світі, де збільшується потреба у доступі до різноманітних ресурсів без необхідності їх придбання і залучення значних фінансових вкладень.

Зростання гібридного та дистанційного режимів роботи зумовлює попит на оренду як нерухомості, так і технічного обладнання, інфраструктури для забезпечення ефективної роботи в незалежності від фізичного розташування суб'єкта господарювання. Великі та малі підприємства, орендуючи обладнання, технічні засоби і нерухомість, можуть зберегти фінансову гнучкість та оперативність, уникнувши значних витрат на його покупку та підтримку.

Надзвичайно швидкий цикл змін та інновацій у сфері технічного обладнання ставить під сумнів його довгострокову ефективність, роблячи орендування привабливим варіантом для бізнесу, який прагне залишатися конкурентоспроможним.

Мета. Метою даної статті є проведення аналізу теоретичних аспектів необхідності формування інвестиційних стратегій в орендному бізнесі та дослідження основних і фундаментальних фінансових показників, на які слід звертати увагу при формуванні відповідних стратегій орендного бізнесу. Наведено базові розрахунки показників інвестиційної діяльності, на яких ґрунтується фундамент подальшого формування інвестиційної стратегії, наближений математичний та фінансовий результат, а також ефективність майбутніх залучених коштів у конкретний проєкт орендного бізнесу. Проведено аналіз чинників впливу щодо вибору і формування інвестиційної стратегії підприємства в залежності від типу діяльності і його особливостей та сформовано відповідну аналітичну таблицю, яка ілюструє конкретні відмінності у підходах інвестиційної діяльності.

Матеріали і методи. Матеріалами дослідження є: 1) праці вітчизняних та зарубіжних авторів, що провадять свої науково-практичні дослідження у сфері фінансів, банківської справи та інвестиційних процесів 2) офіційні статистичні дані з державних ресурсів щодо економічних показників у відповідних галузях економіки

В процесі здійснення дослідження було використано наступні наукові методи: формалізації, аналізу та синтезу (для формування економічних та фінансових основ при виборі інвестиційної стратегії бізнесу, оцінці можливих ризиків та

формування стратегії з урахуванням специфіки діяльності підприємства); емпіричні, теоретичні методи (дослідження макроекономічних показників України, аналізування стану орендного сектору економіки, наведено літературний огляд фахових економічних джерел за обраною темою, розглянуто теоретичні аспекти інвестиційних процесів та підходів до інвестування в бізнесі, зокрема оренвному); логічного узагальнення (формулювання висновків)

Результати. За результатами опрацювання матеріалу і дослідження теоретичних аспектів необхідності формування інвестиційної стратегії в оренвному бізнесі можна зробити висновок, що інвестиційна стратегія в даному секторі економічної діяльності є вкрай важливим етапом в підприємницькій діяльності, що безпосередньо впливатиме на найважливіші фінансові показники підприємства протягом тривалого періоду. Також можна стверджувати, що для різних типів орендного бізнесу слід виокремлювати їхню специфіку діяльності, яка повинна формувати найбільш ефективну і найбільш відповідну інвестиційну стратегію для конкретного типу орендного бізнесу.

Перспективи. Збройна агресія сусідньої держави проти України спровокувала значне падіння усіх показників економіки у 2022 році, що глибоко вплинуло на функціонування та розвиток сектору орендного бізнесу. Проте, останні статистичні дані свідчать про поступове відновлення і активізацію бізнесу загалом і орендного бізнесу зокрема, що дає обґрунтовані надії на подальший розвиток економіки країни, покращення бізнес клімату та інвестиційного клімату, зокрема і в його оренвному секторі.

Ключові слова: орендний бізнес, інвестиції, інвестиційна стратегія, ринок нерухомості.

Summary. Introduction. The article analyzes the theoretical aspects and approaches of various investment strategies in the rental business. The rental business market, which includes not only real estate but also equipment and technical means, becomes extremely relevant in the modern world, where there is an increasing need for access to various resources without the necessity of purchasing them and involving significant financial investments.

The growth of hybrid and remote work modes drives the demand for renting both real estate and technical equipment, infrastructure to ensure effective work regardless of the physical location of the business entity. Large and small enterprises, by leasing equipment, technical means, and real estate, can maintain financial flexibility and agility, avoiding significant expenses on its purchase and maintenance.

The extremely rapid cycle of changes and innovations in the field of technical equipment raises doubts about its long-term effectiveness, making leasing an attractive option for businesses striving to remain competitive.

Purpose. The purpose of this article is to conduct an analysis of the theoretical aspects of the necessity of forming investment strategies in the rental business and to explore the main fundamental financial indicators to consider when forming relevant rental business strategies. Basic calculations of investment activity indicators are provided, on which the foundation for further formation of an investment strategy is based, as well as the approximate mathematical and financial result, and the efficiency of future funds attracted to a specific rental business project. An analysis of influencing factors regarding the choice and formation of an enterprise's investment strategy depending on the type of activity and its characteristics is conducted, and a corresponding analytical table is formed, illustrating specific differences in investment activity approaches.

Materials and Methods. The research materials include: 1) works of domestic and foreign authors conducting their scientific-practical research in the field of finance, banking, and investment processes 2) official statistical data from state resources regarding economic indicators in relevant sectors of the economy. During the research process, the following scientific methods were used: formalization, analysis, and synthesis (for forming economic and financial foundations when choosing a business investment strategy, assessing possible risks, and forming a strategy considering the specificity of enterprise activity); empirical, theoretical methods (study of Ukraine's macroeconomic indicators, analysis of the state of the rental sector of the economy, literature review of specialized economic sources on the chosen topic, consideration of theoretical aspects of investment processes and approaches to investment in business, particularly rental); logical generalization (formulation of conclusions).

Results. Based on the results of processing the material and studying the theoretical aspects of the necessity of forming an investment strategy in the rental business, it can be concluded that the investment strategy in this sector of economic activity is an extremely important stage in entrepreneurial activity, directly affecting the most important financial indicators of the enterprise over a long period. It can also be argued that for different types of rental businesses, their specific activities should be distinguished, which should form the most effective and appropriate investment strategy for a particular type of rental business.

Discussion. The armed aggression of a neighboring state against Ukraine provoked a significant decline in all economic indicators in 2022, which deeply affected the functioning and development of the rental business sector. However, recent statistical data indicate a gradual recovery and revitalization of business in general and the rental business in particular, giving justified hopes for further economic development of the country, improvement of the business climate and investment climate, including in its rental sector.

Key words: rental business, investments, investment strategy, real estate market.

Постановка проблеми. Орендний бізнес, як один із ключових сегментів ринку нерухомості, продовжує привертати увагу інвесторів своєю стабільністю та можливістю генерування прибутку. За останні роки інтерес значно зріс до інвестицій

саме в орендний сектор, оскільки він вважається перспективним для досягнення фінансового успіху. Проте орендний бізнес має певні відмінності від інших форм інвестування, що полягають у його специфіці, пов'язаній з нерухомістю. Тому постає

проблема поглибленого вивчення необхідності орендного бізнесу загалом та, зокрема, необхідності побудови інвестиційної стратегії саме для орендного бізнесу в сучасних умовах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемами побудови інвестиційних стратегій, стратегії антикризового управління, стратегії подолання банкрутства підприємств приділяли увагу багато науковців. До прикладу, Ang, A. та Kristensen, D [1]. у своїх дослідженнях пропонували новий підхід для більш точної оцінки і тестування моделей ціноутворення активів, враховуючи часову змінність факторних навантажень, що може допомогти уникнути помилкових висновків при формуванні інвестиційного портфелю та стратегії. Бушовська Л. Б. [4] в наукових роботах зазначає важливість управління інвестиціями в сучасному світі та підкреслює що, ринкові перетворення в економіці України збільшили значення інвестицій для кожного підприємства і визначили роль держави в інвестиційних процесах, де активна макроекономічна політика держави повинна сприяти розвитку інвестиційних процесів та стимулювати сприятливий інвестиційний клімат, а основною метою інвестиційних процесів в умовах функціонування вітчизняних підприємств повинно бути створення сприятливих умов для економічного зростання. Варто окремо відзначити науковців, які досліджували проблематику ефективності інвестицій з точки зору побудови економіко-математичних моделей і такі автори як Fama, E.F. та French, K.R. [9] розробили п'ятифакторну модель для аналізу середніх прибутків акцій, яка враховує розмір компанії, вартість, прибутковість і інвестиційні тенденції. Велика кількість українських авторів зробили чималий обсяг досліджень інвестиційних стратегій як Блинда Ю. О. та Мельник Л.І [2], управлінського обліку Добровським В. М. і Коршиковою Р. С. [4], Д'яконова І.І. [5], яка описувала теоретичні та економічні аспекти інвестиційної діяльності. Із найбільш актуальних досліджень українських авторів варто виокремити Смагу І. С., Казіміра І. І. [14], які описували важливість інвестиційного аналізу та Тофан І. [15], який дослідив проблематику залучення інвестицій в сучасних підприємства у розрізі податків та правової взаємодії бізнесу та держави. Кожен автор обґрунтовував свої наукові напрацювання з різних точок зору, проте всі концепції побудови стратегій мали на меті довгостроковий і цільовий характер, результатом яких було досягнення певних фінансових результатів з сутністю та змістом окремих процедур отримання прибутку, проведення антикризових заходів управління господарською діяльністю, нагромадження фінансових резервів, формування майбутніх інвестиційних проєктів тощо.

Питаннями, безпосередньо пов'язаними з роботою та реалізацією інвестиційних стратегій,

займалися такі вітчизняні та іноземні науковці. Хоча слід зазначити, що ще існує значна кількість невирішених проблем, які потребують опрацювання саме у сфері орендного бізнесу, зокрема і щодо теоретичного обґрунтування у цій сфері необхідності формування інвестиційних стратегій, враховуючи ключові особливості даного бізнесу у порівнянні з іншими сферами промисловості, які б приносили орендній сфері стабільний дохід і на сучасному етапі. Навіть окремі підприємства, які стали банкрутами в умовах війни, могли б здавати своє вціліле обладнання, або окремі приміщення в оренду, зберігаючи свій задовільний фінансовий стан, балансуючи тимчасово між успішною або невдалою господарською діяльністю на різних етапах свого життєвого циклу.

Мета статті. Розглянути теоретичні аспекти необхідності побудови інвестиційної стратегії в орендному бізнесі як одного з важливих елементів досягнення ефективності та доходності реалізації інвестиційних проєктів у нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Як відомо, розвиток будь-якого суб'єкта господарювання перебуває у залежності не тільки від розміру його капіталу, але й від ефективності його використання суб'єктами підприємств, і тому інвестиційна політика є одним з ключових факторів подолання та передбачення кризових явищ, зокрема і в орендному бізнесі [2, с. 1].

Орендний бізнес, що охоплює оренду майна та обладнання, є складною галуззю, де правильні інвестиційні стратегії можуть вирішувати майбутній успіх чи невдачу. Ефективне управління інвестиціями в орендному бізнесі визначається як ключовий фактор успіху в цьому секторі. Роль ефективного управління інвестиціями визначається не лише економічними вимірюваннями, але й здатністю пристосовуватися до змін на ринку, нових технологій та вимог споживачів. Управління ризиками та максимізація прибутковості вимагають від інвесторів та менеджерів орендного бізнесу не тільки стратегічного мислення, але й глибокого розуміння динаміки ринку та його тенденцій. В контексті постійно економічного оточення, яке постійно змінюється, ефективне управління інвестиціями стає важливою запорукою стійкості та конкурентоспроможності в орендній індустрії.

Зокрема слід вважати, що інвестиційна стратегія — це певна система скоординованих дій підприємства, яка визначає стратегічні напрямки інвестиційної діяльності, забезпечення її необхідними інвестиційними ресурсами та планування їх ефективного використання [2, с. 1].

Під час створення системи управління інвестиційною діяльністю в орендному бізнесі слід враховувати, що ця діяльність є економічною категорією і відображає впровадження найбільш ефективних форм вкладення капіталу. Ця діяль-

ність має на меті збільшення економічного потенціалу підприємства та є важливим механізмом для реалізації його економічних інтересів [5, с. 170–176].

Інвестиційна діяльність в орендному бізнесі має власну специфіку і відповідно особливі підходи для її ефективного здійснення та можливі ризики пов'язані з її веденням. Ефективне управління інвестиціями зумовлює необхідність з'ясування сутності інвестицій та можливості їх реалізації у різних формах, зокрема розроблення і реалізація інвестиційної стратегії, вибір й оцінка ефективності інвестиційних проєктів підприємств, забезпечення оптимального співвідношення джерел фінансування реальних (капітальних) інвестицій, оцінювання ефективності фінансових інвестицій та формування оптимального портфелю цінних паперів [5, с. 65].

Особливостями інвестиційної діяльності та побудови інвестиційної стратегії в орендному бізнесі слід вважати підбір найбільш оптимальної доходності та ліквідності майна, пошук та залучення майбутніх інвесторів для розширення діяльності підприємства, калькуляцію показників оборотності, окупності та доходності залучених в орендний бізнес інвестицій.

Також важливим чинником в ефективному управлінні інвестиціями в орендному бізнесі є фактори управлінські рішення. Такі рішення можуть стосуватись, наприклад, ліквідації вже наявного майна, устаткування чи транспорту, яке безпосередньо задіяне в орендній діяльності на більш ефективні нові позиції. Правильні та своєчасні рішення дозволяють не втрачати вже зароблений підприємством капітал і у той же час інвестувати у більш прибуткові позиції.

В орендному бізнесі, який займається орендою устаткування, техніки, транспорту та спеціалізованої апаратури ключову роль також відіграють такі два поняття, як моральний та фізичний знос. Моральний знос основних фондів виражається в зменшенні їхньої вартості незалежно від фізичного зносу. Розрізняють моральний знос першого (I) і другого (II) роду. Моральний знос I роду відбувається тоді, коли основні фонди з аналогічними споживчими властивостями (продуктивністю, функціями, експлуатаційними характеристиками) з'являються на ринку за більш низькою ціною. Натомість моральний знос II роду відбувається тоді, коли за тією самою ціною на ринку з'являються основні фонди з більш високими споживчими властивостями. Моральний знос другого роду обумовлений тим, що починається випуск більш ефективних машин і устаткування (вище продуктивність, більше кількість виконуваних функцій, менше енергоємність тощо) по тій самій ціні [4, с. 576]. Враховуючи фактор фізичного та морального зносу, інвестиційна стратегія оренд-

ного підприємства повинна здійснюватися гнучко та динамічно. Інвестування в нові перспективні активи, а саме, і з продажем та заміною наявних, дозволяють підприємству зберігати на ринку актуальність їх послуг, а відповідно стабільно отримувати прибуток та можливість його збільшення.

Незамінним чинником ефективного управління інвестиціями також є безпосереднє залучення і пошук зовнішніх інвестицій. Особливого значення набуває поділ інвестицій на реальні і фінансові. Так, під фінансовими інвестиціями розуміють вкладення коштів у різноманітні фінансові інструменти (активи), серед яких найбільшу частку становлять вкладення коштів у цінні папери. В свою чергу під реальними інвестиціями розуміють вкладення коштів у реальні активи — як матеріальні, так і нематеріальні (іноді вкладення коштів у нематеріальні активи, пов'язані з науково-технічним прогресом, характеризуються як інноваційні інвестиції або інновації). Таким чином, реальними інвестиціями є інвестиції, які скеровуються у речові елементи основного капіталу [8, с. 48–51].

У випадку орендного бізнесу варто розглядати пошук і залучення саме реальних інвестицій, адже це фактично інвестування в основний продукт підприємства — майно, яке здається в оренду. Залучення інвесторів та додаткового капіталу на придбання майна дозволить більш швидко долати період накопичення необхідної суми з прибутків орендного майна для реінвестування в підприємство. Інвестори та їх активи також відіграють визначальну роль у можливостях масштабування підприємства і збільшенні його прибутків.

У сучасній економічній літературі науковці розглядають поняття «інвестиційна стратегія» як процес формування системи довгострокових цілей інвестиційної діяльності та вибору оптимальних шляхів їх досягнення. Ця стратегія спрямована на покращення результатів господарської діяльності суб'єкта за допомогою інвестицій та має на меті збільшення прибутку та його активів. Інвестиційна стратегія відображає підпорядкований характер у порівнянні з загальною стратегією економічного розвитку, але повинна гармонізуватися з нею щодо цілей та етапів реалізації. Такий підхід передбачає і враховує тактичне та оперативне управління інвестиційною діяльністю, зокрема формування інвестиційного портфелю та керування інвестиційними проєктами і програмами.

Формування інвестиційної стратегії є складним та тривалим процесом, що базується на аналізі умов інвестиційної діяльності та кон'юнктури ринку. Він вимагає постійного пошуку та оцінки альтернативних інвестиційних рішень, які найкраще відповідають стратегії компанії. Ця стратегія не є статичною і потребує постійного адаптування до змін зовнішніх умов та нових можливостей для розвитку.

Зважаючи на складну економічну та політичну ситуацію в Україні через повномасштабну війну, інвестування в орендний бізнес стало більш складним і ризиковим, що спричинило значне зниження залучення нових інвесторів.

Дані Департаменту статистики та звітності НБУ свідчать про змінні тенденції у залученні іноземних інвестицій в Україну протягом 12 років (2010–2022 рр.). Зокрема, за цей період обсяг прямих іноземних інвестицій, де кінцевим бенефіціаром є резидент, склав \$10,5 млрд., що становило 25% від загальної суми. Найвищі показники таких інвестицій були зафіксовані в середньому з 2010 по 2013 рік і становили 32,7% від загального обсягу [8]. Проте з початком російської окупації сума інвестицій стрімко зменшилась.

Однак за останні два роки (2023–2024 рр.) спостерігається певний позитивний тренд у залученні іноземних інвестицій. Нові інвестори почали проявляти інтерес до потенційних можливостей українського ринку після впровадження реформ та політичних змін, що сприяло певному відновленню інвестиційного клімату в країні.

За цей період обсяг прямих іноземних інвестицій, що надійшов до країни, збільшився до \$12 млрд., що відповідає зростанню на 14% порівняно з попереднім періодом. Особливий інтерес інвесторів спостерігається у галузі інноваційних технологій та екологічно чистих проєктів, де зростання обсягу інвестицій склало близько 20% у порівнянні з попереднім роком. Це свідчить про поступове відновлення довіри інвесторів до українського ринку після впровадження реформ та політичних змін в країні.

У контексті орендного сектору через війну, види орендного бізнесу, зокрема оренда нерухомості, стали ще більш ризиковими через можливість пошкодження майна або його знищення, а також суттєве зниження вартості оренди на територіях, що знаходяться близько до фронту. Таким чином, управління інвестиціями тепер пов'язане з ще одним значним ризиком, що має серйозний економічний вплив на можливості залучення нових інвесторів та коштів.

Важливою передумовою необхідності формування інвестиційної стратегії є загальна стратегія економічного розвитку компанії. Інвестиційна стратегія повинна бути узгоджена з цілями та етапами реалізації загальної стратегії і розглядатись як основний фактор ефективного розвитку компанії відповідно до обраної економічної стратегії [2, с. 1].

Наступним кроком після формування інвестиційної стратегії є постійний моніторинг та оцінка результатів для вчасного виявлення потенційних ризиків та можливостей вдосконалення. Крім того, ефективне управління інвестиційною стратегією передбачає регулярне оновлення та коригування з урахуванням змін у внутрішньому та зовніш-

ньому середовищі компанії. Необхідно також забезпечувати взаємодію між різними підрозділами та зацікавленими сторонами під час реалізації інвестиційної стратегії. Також ключовим моментом у процесі формування інвестиційної стратегії є ретельний аналіз конкурентного середовища та ідентифікація потенційних конкурентних переваг компанії. Успішне впровадження інвестиційної стратегії потребує від підприємства наявності не лише фінансових, але й людських та технологічних ресурсів для реалізації запланованих інвестиційних проєктів.

Виділимо основні особливості інвестиційної стратегії орендного бізнесу та порівняємо їх з особливостями інвестиційних стратегій класичного промислового підприємства (табл. 1).

У нестабільній економічній ситуації вирішення стратегічних завдань підприємства вимагає постійної уваги при виконанні основних функцій інвестиційного процесу.

У цей процес можуть бути включені такі етапи:

- розробка та постійне коригування стратегічних напрямів інвестиційної діяльності;
- створення системи довгострокових цілей та напрямів з визначенням пріоритетних завдань;
- прогнозування загальних потреб у інвестиційних ресурсах і відбір найбільш ефективних інвестиційних програм та проєктів;
- розробка стратегічних напрямків інвестиційної діяльності, які базуються на системі цілей, що визначаються в рамках цієї діяльності, включаючи: визначення співвідношення різних форм інвестування; визначення галузевої та регіональної спрямованості інвестиційної діяльності; у зв'язку з цим, орендний бізнес також має важливі фінансові аспекти інвестування, які враховуються при формуванні перспективної інвестиційної стратегії [2, с. 1].

Орендний бізнес може включати різноманітні види нерухомості такі, як: житлові площі, комерційні приміщення, промислові об'єкти, що передбачає аналізування ризиків і можливостей, а також постійний аналіз і адаптацію стратегій інвестування в умовах зміни технологій та споживчих уподобань.

Важливим етапом у формуванні інвестиційної стратегії для орендного бізнесу є ретельний аналіз ринкових тенденцій та конкурентного середовища. Цей аналіз дозволяє визначити потенційні можливості для розвитку бізнесу та забезпечити конкурентні переваги. Окрім того, інвестори в орендний бізнес враховують стійкість та привабливість об'єктів оренди при прийнятті рішень про вкладення їхніх фінансових активів.

Розглянемо фінансові аспекти інвестування в орендний бізнес, включаючи розрахунок дохідності, оцінювання ризиків, витрат та прибутку, а також рентабельності інвестицій у цей сектор.

Таблиця 1

Особливості інвестиційної стратегії орендного бізнесу

Характеристика чинника впливу	Особливості інвестиційної стратегії промислового підприємства	Особливості інвестиційної стратегії орендного бізнесу
Рівень ризику	Можливість прийняття вищого ризику за- для потенційно вищого прибутку	Пошук менш ризикованих шляхів для інвес- тування
Тривалість інвес- тицій	Довгострокова перспектива за рахунок доступності більшого обсягу капіталу та ресурсів	Короткострокові або середньострокові інвес- тиції
Стратегічні цілі	Унікальні стратегічні цілі, розширення ринку, вдосконалення виробництва, оптимі- зація потоків грошей тощо.	Унікальні стратегічні цілі, наприклад, мак- симізація прибутку від оренди, диверсифіка- ція портфеля нерухомості тощо.
Циклічність галузі	Наявність як циклічності, так і нециклічності	Наявність як циклічності, так і нециклічності
Структура капі- талу	Розширені інвестиційні можливості за рахунок більшого інвестиційного капіталу і більшого обороту фінансових активів	Наявність більшої кількості позикових ко- штів, сторонніх інвесторів, що знижує при- бутковість інвестицій за рахунок необхідності оплати відсотків по залученим кредитам
Складність техні- чного обслуговуван- ня та амортизація	Промислове підприємство може враховува- ти складність технічного обслуговування та витрати на амортизацію та обслуговування в своїй інвестиційній стратегії	Пошук об'єктів з меншою складністю тех- нічного обслуговування, враховування ви- трат на амортизацію та обслуговування при оцінюванні потенційних інвестицій

Джерело: власна розробка

Розрахунок дохідності від інвестицій в орендну нерухомість є одним з важливих аспектів, який визначає привабливість цього виду інвестування для потенційних інвесторів. Цей розрахунок базується на таких фінансово-економічних показниках та методах, які дозволяють оцінити потенційний прибуток від інвестування в орендному бізнесі, а саме: NOI (net operating income), ROE (return on equity), ROI (return on investment).

Першочергово в оцінці майбутніх інвестицій в орендний бізнес варто звернути на показник ROI. Зміст ROI полягає в тому, що він характеризує суму заробленого прибутку на одиницю інвестицій, тобто показує віддачу від інвестованого капіталу. Однак показник ROI не позбавлений недоліків таких, як неоднозначність способу оцінки необоротних активів: за валовою балансовою вартістю активів чи за їх чистою балансовою вартістю, або за історичною вартістю чи поточною вартістю. Разом з тим, якщо показник ROI розкласти на коефіцієнти маржі й оборотності активів, то він стає більш інформативним [5, с. 43]. На основі того, що коефіцієнт маржі (або рентабельність продажу) — це відношення операційного прибутку до обсягу продаж, а оборотність активів обчислюється співвідношенням обсягу продаж на середні операційні активи, інша формула ROI (1) являє собою добуток маржі та оборотності активів, тобто:

$$ROI = \text{маржа} \times \text{оборотність активів} = (\text{операційний прибуток} / \text{обсяг продаж}) \times (\text{обсяг продаж} / \text{середні операційні активи}). \quad (1)$$

Також важливим показником оцінювання ефективності інвестування в орендний бізнес є показник NOI, який означає розраховану стійку

величину очікуваного чистого річного доходу, отриманого від оцінюваного майна після вирахування всіх операційних витрат і резервів [13, с. 43]. Цей показник важливо використовувати також при застосуванні в методі прямої капіталізації доходу. Використання методу капіталізації передбачає співвідношення доходу за один рік або середньорічного доходу за весь досліджуваний період до коефіцієнта капіталізації [14, с. 26–27]. У рамках цього дохідного підходу вартість нерухомості буде визначатись за формулою (2):

$$V = NOI / K, \quad (2)$$

де V — вартість нерухомості; NOI — чистий операційний дохід; K — коефіцієнт капіталізації.

Обов'язковим для оцінювання також є показник ROE, що характеризує віддачу з капіталу, вкладеного власниками фірми в її виробничі потужності і має вигляд згідно з [9, с. 220]:

$$ROE = \text{чистий прибуток} / \text{власний капітал} \times 100\% \quad (3)$$

Показник ROE вказує на те, яка частина чистого прибутку генерується власниками капіталу після врахування всіх витрат. Чим вище значення ROE, тим ефективніше використання власного капіталу компанією. Даний показник дозволяє оцінити рентабельність капіталу, вкладеного в бізнес, та відображає, яку частку чистого прибутку компанії становить кожна грошова одиниця власного капіталу.

Для майбутніх інвесторів в секторі орендного бізнесу також важливо проаналізувати можливі ризики, з якими доведеться стикнутись. Орендний бізнес характеризується тим, що основним активом є нерухомість, рухоме майно, чи інші технічні засоби, які здаються в оренду задля заробітку. Тим самим

важливу роль у такому виді діяльності відіграє амортизація, підтримання технічного стану, обслуговування. Тому інвесторам варто приділити увагу і вивчити детально специфіку конкретного бізнесу, аби не загрузнути в майбутньому в технічних питаннях, процесах ремонту і обслуговування, що неодмінно вплине на дохідність інвестицій та час їх окупності.

Висновки. Отже, ефективне управління інвестиціями в орендному бізнесі є багатоеlementним комплексом заходів, яке дозволяє таким підприємствам масштабуватись, отримувати прибуток з актуальних позицій на цьому ринку та ліквідувати за необхідності зношені морально та технічно засоби. Пошук інвестицій та інвесторів є одним з ключових моментів ефективного управління інвестиціями, а умови повномасштабної війни в Україні

накладають свій відбиток і величезні ризики в інвестуванні, змушуючи український бізнес, і в тому числі орендний, змінювати підходи та стратегії до залучення таких інвестицій.

Можна стверджувати, що орендний бізнес, як і інші види підприємницької діяльності, потребує першочергово глибинного аналізу фінансових показників для прийняття рішень про інвестування. Підрахунок базових показників NOI, ROE, ROI дасть більш ширшу картину майбутньої дохідності і ефективності інвестицій, а аналіз ризиків сфери орендного бізнесу дозволить уникнути можливих проблем в діяльності даного проєкту. Аналіз всіх цих чинників є запорукою і необхідністю формування ефективної інвестиційної стратегії розвитку сучасного орендного бізнесу.

Література

1. Ang A., Kristensen D. Testing conditional factor models. *Journal of Financial Economics*. 2015. 117(2). С. 350–366.
2. Блинда Ю.О., Мельник Л.І. Інвестиційна стратегія як чинник антикризового управління діяльністю підприємства. *Ефективна економіка*. 2015. № 2. С. 1–2.
3. Білошапка Н.І. Оцінка ефективності інвестиційних проєктів в умовах ринкової нестабільності. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»*. 2019. Вип. 2(38). С. 19–25.
4. Бушовська Л.Б. Управління інвестиційною діяльністю як важливий складник економічної безпеки підприємства. *Економіка і суспільство*. 2017. Вип. 11. С. 170–176.
5. Добровський В.М., Коршикова Р.С. Управлінський облік. КНЕУ, 2018. 34 с.
6. Д'яконова І.І. Теоретичні та економічні основи інвестиційної діяльності. Суми, 1998. 65 с.
7. Гладчук В.М. Методологічні аспекти інвестиційного аналізу в Україні. *Економічний часопис — XXI*. 2018. 1–2. С. 65–68.
8. Загородній А.Г., Вознюк Г.Л., Смовженко Т.С. Фінансовий словник. 3-є видання, виправлене та доповнене. Львів: Видавництво «Центр Європи», 2008. 576 с.
9. Fama E.F., French K.R. A five-factor asset pricing model. *Journal of Financial Economics*. 2015. 116(1). P. 1–22.
10. Green R., Hand J.R., Zhang X. The characteristics of risk and return in real estate investment. *Journal of Real Estate Finance and Economics*. 2015. 51(1). P. 23–57.
11. Ковальов В.В. Корпоративні фінанси та облік: поняття, алгоритми. Проспект, КНОРУС, 2010. 220 с.
12. Ковтун Е.О., Сорока Д.В. Інвестиційна стратегія підприємства. *Publishing house Education and Science*. 2010. URL: http://www.rusnauka.com/34_NIEK_2010/Economics/75303.doc.htm (дата звернення: 01.05.2024).
13. Оцінка обсягів прямих іноземних інвестицій, в яких кінцевим контролюючим інвестором є резидент за 2010–2022 рр. *Національний банк України: вебсайт*. 2023. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FDI_round_trippling_ICL-DFS_pr.pdf?v=4. (дата звернення: 25.04.2024)
14. Смага І.С., Казімір І.І. Інвестиційний аналіз. *Чернівецький національний університет*. 2022. С. 26–27.
15. Тофан І. Проблематика залучення інвестицій та їх податкового супроводу в Україні. *Український економічний часопис*. 2023. 1. С. 48–51.

References

1. Ang, A., & Kristensen, D. (2015). Testing conditional factor models. *Journal of Financial Economics*, 117(2), 350–366.
2. Blynda, Yu. O., & Melnyk, L. I. (2015). Investytsiina stratehiia yak chynnyk antykrizovoho upravlinnia diialnistiu pidpriemstva. *Efektivna ekonomika*, 2, 1–2 [in Ukrainian].
3. Biloshapka, N. I. (2019). Otsinka efektyvnosti investytsiynykh proektiv v umovakh rynkovoyi nestabilnosti. *Naukovi zapysky Natsionalnoho universytetu "Ostrozka akademiya". Seriya "Ekonomika"*, 2(38), 19–25 [in Ukrainian].
4. Bushovska, L. B. (2017). Upravlinnia investytsiinoiu diialnistiu yak vazhlyvyi skladnyk ekonomichnoi bezpeky pidpriemstva. *Ekonomika i suspilstvo*, 11, 170–176 [in Ukrainian].
5. Dobrovskiy, V. M., & Korshykova, R. S. (2018). Upravlinskyi oblik. KNEU [in Ukrainian].

6. Diakonova, I. I. (1998). Teoretychni ta ekonomichni osnovy investytsiinoi diialnosti. Sumy [in Ukrainian].
7. Hladchuk, V. M. (2018). Metodolohichni aspekty investytsiynoho analizu v Ukraini. *Ekonomichni chasopys* — XXI, (1–2), 65–68 [in Ukrainian].
8. Zahorodnii, A. H., Vozniuk, H. L., & Smovzhenko, T. S. (2008). Finansovyi slovnyk. 3-ye vydannia, vypravlene ta dopovnene. Lviv: Vydavnytstvo “Tsentr Yevropy” [in Ukrainian].
9. Fama, E. F., & French, K. R. (2015). A five-factor asset pricing model. *Journal of Financial Economics*, 116(1), 1–22.
10. Green, R., Hand, J. R., & Zhang, X. (2015). The characteristics of risk and return in real estate investment. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 51(1), 23–57.
11. Kovalov, V. V. (2010). Korporatyvni finansy ta oblik: poniattia, alhorytmy. Prospekt, KNORUS [in Ukrainian].
12. Kovtun, E. O., & Soroka, D. V. (2010). Investytsiina stratehiia pidpriemstva *Publishing house Education and Science*. URL: http://www.rusnauka.com/34_NIEK_2010/Economics/75303.doc.htm [in Ukrainian].
13. Otsinka obsiahiv priamykh inozemnykh investytsii, v yakykh kintsevym kontroliuiuchym investorom ye rezydent za 2010–2022 rr. (2023). *National Bank of Ukraine: website*. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FDI_round_trippping_ICL-DFS_pr.pdf?v=4 [in Ukrainian].
14. Smaha, I. S., & Kazimir, I. I. (2022). Investytsiinyi analiz. *Chernivetskyi natsionalnyi universytet*, 26–27 [in Ukrainian].
15. Tofan, I. (2023). Problematyka zaluchennia investytsii ta yikh podatkovoho suprovodu v Ukraini. *Ukrainskyi ekonomichni chasopys*, 1, 48–51 [in Ukrainian].