



НАВЧАЛЬНІ  
ВИДАННЯ



Новаковська І.О., Мединська Н.В., Бавровська Н.М.

# ІНВЕСТИЦІЙНИЙ АНАЛІЗ

## Частина 1

**Новаковська І.О., Мединська Н.В., Бавровська Н.М.**

# **ІНВЕСТИЦІЙНИЙ АНАЛІЗ**

**Частина 1**

**Навчальний посібник**

**Київ - 2024**

УДК 330.322:347.214(072)

Н 72

Рекомендовано до видання Вченою радою  
Національного університету біоресурсів і природокористування України  
(протокол № 11 від 24 квітня 2024 р.)

Рецензенти:

**ГОЛЯН В.А.**, доктор економічних наук, професор, директор  
Європейського аналітичного центру, м. Київ;

**ДРОШ Й.М.**, доктор економічних наук, професор, Інститут  
землекористування НААН, м. Київ;

**НЕГОДА Ю.В.** доктор економічних наук, професор, кафедра фінансів  
НУБіП України, м. Київ

**Н 72 Інвестиційний аналіз. Частина І:** навчальний посібник/ Новаковська І.О.,  
Мединська Н.В., Бавровська Н.М. Київ: НУБіП України 2024. 322 с.

ISBN 978-617-8368-47-0

Навчальний посібник «Інвестиційний аналіз» призначений для здобувачів вищої освіти всіх рівнів, викладачів та фахівців, які цікавляться вивченням методів та інструментів аналізу нерухомості з метою прийняття обґрунтованих інвестиційних рішень. Посібник охоплює ключові аспекти аналізу нерухомості, включаючи методи оцінки вартості, оцінку потенціалу доходності, ризику та стратегії інвестування. В посібнику представлені не лише теоретичні аспекти, але й практичні інструменти проведення інвестиційного аналізу різних видів нерухомості, таких як житлова, комерційна, а також земельні ділянки. Автори посібника детально розглядають теоретичні засади аналізу, а також надають практичні поради та приклади для зрозуміння та застосування набутих знань.

Цей посібник є цінним ресурсом для здобувачів економічних, фінансових та землевпорядних спеціальностей, а також для фахівців у сфері нерухомості, які прагнуть поглибити свої знання в області інвестиційного аналізу.

УДК 330.322:347.214(072)

ISBN 978-617-8368-47-0

© Новаковська І.О., Мединська Н.В.,  
Бавровська Н.М., 2024  
© НУБіП України, 2024

## ВІДОМОСТІ ПРО АВТОРІВ

### **НОВАКОВСЬКА Ірина Олексіївна**



Доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН, професор кафедри земельного кадастру Національного університету біоресурсів і природокористування України.

Викладає дисципліни «Моніторинг земельних відносин», «Регулювання ринку землі і нерухомості», «Інформаційне забезпечення грошової оцінки землі», «Кадастри природних ресурсів», «Інвестиційний аналіз».

Автор і співавтор понад 180 наукових праць з економіки землекористування, управління землекористуванням, оцінки земельних ресурсів та нерухомості, землеустрою та охорони земель, з них 6 індивідуальні монографії, 5 навчальні посібники.

E-mail: [novakovska@nubip.edu.ua](mailto:novakovska@nubip.edu.ua)

### **МЕДИНСЬКА Наталія Василівна**



Доктор економічних наук, доцент, в.о. завідувача кафедри земельного кадастру Національного університету біоресурсів і природокористування України.

Викладає дисципліни «Планування території населених пунктів», «Земельний кадастр».

Наукові інтереси: територіальне планування, економіка природокористування, девелопмент нерухомості.

Автор та співавтор понад 140 наукових та науково-методичних праць, з них 122 наукових та 18 навчально-методичного характеру, у тому числі 14 монографій, 1 навчальний посібник.

E-mail: [isachenko\\_n@nubip.edu.ua](mailto:isachenko_n@nubip.edu.ua)

### **БАВРОВСЬКА Наталія Михайлівна**



Кандидат економічних наук, доцент кафедри земельного кадастру Національного університету біоресурсів і природокористування. Викладає дисципліни «Проектування доріг місцевого значення», «Містобудівний кадастр», «Організація топографо-геодезичної діяльності та землепорядних робіт», «Оцінка землі та нерухомого майна».

Автор та співавтор понад 120 наукових та науково-методичних праць, з них 95 наукових та 25 навчально-методичного характеру, у тому числі 7 монографій, 5 навчальних посібники.

E-mail: [bavrovska\\_n@nubip.edu.ua](mailto:bavrovska_n@nubip.edu.ua)

## Зміст

<b>ПЕРЕДМОВА</b> .....	8
<b>ТЕМА 1. ТЕОРІЯ ВАРТОСТІ ГРОШЕЙ У ЧАСІ ТА ЇЇ ЗАСТОСУВАННЯ В ІНВЕСТИЦІЯХ</b> .....	10
1.1. Економічна сутність інвестицій та їх значення для розвитку економіки .....	10
1.2. Законодавче визначення та класифікація інвестицій .....	30
1.3. Концепція вартості грошей у часі .....	45
1.4. Методика визначення теперішньої і майбутньої вартості грошей у нарахуванні простих і складних відсотків .....	54
1.5. Методика оцінювання грошових потоків з нерівними надходженнями .....	56
Контрольні питання .....	57
Тести для самоконтролю .....	57
Список джерел.....	59
<b>ТЕМА 2. МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ІНВЕСТУВАННЯ: ТЕОРЕТИЧНИЙ АНАЛІЗ ТА ПРАКТИЧНІ ЗАСТОСУВАННЯ</b> .....	65
2.1. Основні напрями інвестиційної політики в Україні .....	65
2.2. Інвестиційний ринок: привабливість, кон`юнктура та перспективи ..	76
2.3. Форми фінансових вкладень: методологічні засади інвестування .....	92
Контрольні питання .....	110
Тести для самоконтролю .....	110
Список джерел.....	111
<b>ТЕМА 3. ФУНКЦІ ФІНАНСОВОЇ СИСТЕМИ ТА ЇХ ВІДОБРАЖЕННЯ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ</b> .....	116

3.1. Фінансова система як регулятор ринку нерухомості: механізми та ефективність .....	116
3.2. Елементи фінансової системи .....	130
3.3. Функції фінансової системи .....	144
Контрольні питання .....	149
Тести для самоконтролю .....	149
Список джерел.....	151
<b>ТЕМА 4. ІНСТРУМЕНТИ ФІНАНСОВОГО ІНВЕСТУВАННЯ: ВИБІР ТА ЕФЕКТИВНЕ ВИКОРИСТАННЯ .....</b>	<b>153</b>
4.1. Огляд основних інструментів фінансового інвестування.....	153
4.2. Критерії вибору інструментів у сфері нерухомості .....	164
4.3. Стратегії ефективного використання фінансових інструментів у сфері нерухомості.....	180
Контрольні питання .....	183
Тести для самоконтролю .....	184
Список джерел.....	185
<b>ТЕМА 5. АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНИХ РИЗИКІВ .....</b>	<b>188</b>
5.1. Сутність і класифікація інвестиційних ризиків.....	188
5.2. Методи оцінки фінансового ризику .....	199
5.3. Управління інвестиційними ризиками у сфері нерухомості .....	212
Контрольні питання .....	226
Тести для самоконтролю .....	227
Список джерел.....	228
<b>ТЕМА 6. ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПОРТФЕЛЬ В НЕРУХОМОСТІ: ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ ТА ОПТИМІЗАЦІЯ РЕСУРСІВ.....</b>	<b>232</b>
6.1. Теоретичний аспект управління інвестиційним портфелем в нерухомості.....	232
6.2. Модель взаємозв'язку ризику і дохідності .....	249

6.3. Фактори оптимізації ресурсів інвестиційного портфеля в сфері нерухомості.....	257
Контрольні питання .....	261
Тести для самоконтролю .....	262
Список джерел.....	263
<b>ТЕМА 7. ФІНАНСОВА СТІЙКІСТЬ: ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ІНВЕСТУВАННЯ.....</b>	<b>265</b>
7.1. Поняття та складові фінансової стійкості .....	265
7.2. Роль фінансових запозичень та кредитування на ринку нерухомості: аналіз, вплив та перспективи .....	276
7.3. Стійкість сектора нерухомості в умовах інфляційних флуктуацій ...	289
Контрольні питання .....	292
Тести для самоконтролю .....	293
Список джерел.....	294
<b>ГЛОСАРІЙ .....</b>	<b>299</b>
<b>ДОДАТКИ .....</b>	<b>308</b>

## ПЕРЕДМОВА

Нерухомість завжди вважалася одним з найбільш стійких та надійних видів інвестицій. Вона є основою економічного розвитку та важливим елементом будь-якої портфельної стратегії. Однак, успішне інвестування у нерухомість вимагає глибокого розуміння ринкових тенденцій, фінансових показників та стратегій управління активами. При цьому інвестиційні процеси відіграють істотну роль в ринковій економіці. Економічна практика показує, що саме продуктивність інвестиційної діяльності є одним з ключових чинників економічного розвитку. Формування в Україні господарської системи, заснованої на різноманітні форм власності і домінуванні ринкових механізмів саморегулювання економічних процесів, створює умови для значного розширення інвестиційної діяльності, що неминуче залучає в ринковий оборот нерухомість – фундаментальну основу правових та економічних відносин ринкової системи господарювання в цілому.

Проблема достовірної оцінки ефективності інвестиційно-будівельних проектів актуальна як для власника, з точки зору ефективності управління інвестиційною діяльністю, так і для потенційних інвесторів з точки зору планування інвестицій. Помилка в оцінці ефективності інвестиційних проектів може привести до значних фінансових втрат і ризиків, так як рух грошових потоків від реалізації проекту відбувається протягом ряду років і впливає на економічний потенціал і результати господарської діяльності.

Вивчення інвестиційного аналізу у сфері нерухомості є важливою складовою професійної компетенції фахівців, що працюють у галузі геодезії та землеустрою, оскільки дозволяє більш ефективно вирішувати завдання, пов'язані з оцінкою вартості нерухомості, визначення її ринкової ціни та прогнозуванням ризиків; може забезпечити здобувачам вищої освіти знання з питань вибору оптимальних рішень щодо інвестування в нерухомість.

Навчальний посібник «Інвестиційний аналіз» створений з метою надати фундаментальні знання та практичні навички, необхідні для ефективного проведення аналізу потенційних інвестицій у нерухомість. В

ньому розглянуті основні аспекти інвестиційного аналізу у сфері нерухомості, включаючи методи оцінки ринку, фінансовий аналіз об'єктів нерухомості, ризики та стратегії мінімізації ризиків, а також практичні приклади та вправи для закріплення отриманих знань.

Посібник містить вступ, сім розділів, контрольні запитання до кожного з розділів, словник понять і термінів та список рекомендованої літератури. Навчальний посібник підготовлений згідно з навчальною програмою дисципліни та виступає в якості теоретичної і практичної бази навчально-методичного забезпечення дисципліни «Інвестиційний аналіз». Написаний у співавторстві: вступ, 1 розділ – д.е.н., проф. Новаковська І.О., 2,3,4,5 розділи – д.е.н., проф. Новаковська І.О., д.е.н., доц. Мединська Н.В., к.е.н. доц. Бавровська Н.М., 6 розділ – д.е.н., проф. Новаковська І.О., 7 розділ – Новаковська І.О., доц. Мединська Н.В., к.е.н. доц. Бавровська Н.М.

Цей посібник призначений як для студентів фінансових та економічних спеціальностей, так і для всіх, хто бажає розширити свої знання в області інвестиційного аналізу. Ми сподіваємося, що вивчення цього матеріалу стане для вас цікавим та корисним, і допоможе розкрити нові можливості у світі фінансів та інвестицій.

Ми сподіваємося, що цей посібник стане для вас цінним джерелом інформації та допоможе вам здобути необхідні навички для успішного інвестування у нерухомість. Бажаємо вам успіхів у вивченні та практичному застосуванні здобутих знань!



## ТЕМА 1. ТЕОРІЯ ВАРТОСТІ ГРОШЕЙ У ЧАСІ ТА ЇЇ ЗАСТОСУВАННЯ В ІНВЕСТИЦІЯХ

### План

- 1.1. Економічна сутність інвестицій та їх значення для розвитку економіки.
- 1.2. Законодавче визначення та класифікація інвестицій.
- 1.3. Концепція вартості грошей у часі.
- 1.4. Методика визначення теперішньої і майбутньої вартості грошей у нарахуванні простих і складних відсотків.
- 1.5. Методика оцінювання грошових потоків з нерівними надходженнями.



*Контрольні питання та завдання*



*Тести для самоконтролю*



*Список джерел*

### 1.1. Економічна сутність інвестицій та їх значення для розвитку економіки

Інвестиції є важливою складовою сучасної економіки і мають значення для її розвитку. Вони відіграють суттєву роль не лише у збільшенні вашого доходу, але й у загальному розвитку економіки. Це стає можливим завдяки тому, що, інвестуючи, наприклад, у конкретну компанію, ви надаєте їй необхідні кошти для її подальшого розвитку. Через інвестиції компанія може придбати нове обладнання чи розробити інноваційні технології для розширення виробництва та інших цілей. Інвестування може приймати різні форми, такі як придбання нерухомості або мистецьких творів з очікуваннями подальшого зростання їх вартості, щоб потім продати їх з прибутком. [1] Або ж ви можете інвестувати у різні

фінансові інструменти, такі як акції, облігації та інші на фінансових ринках капіталу.



**Інвестування** - це вкладення фінансів в актив, який через деякий час може дати прибуток (регулярний чи одноразовий)

Економічна сутність інвестицій полягає в тому, що це вкладення капіталу (грошей, майна, ресурсів) в різні види активів або проекти з метою отримання прибутку в майбутньому. Іншими словами, інвестиції є процесом акумуляції капіталу для подальшого використання у виробництві, торгівлі або інших видів діяльності з метою отримання прибутку або зростання вартості активів.

Значення інвестицій для розвитку економіки можна розглядати з кількох аспектів (Рис. 1.1.).

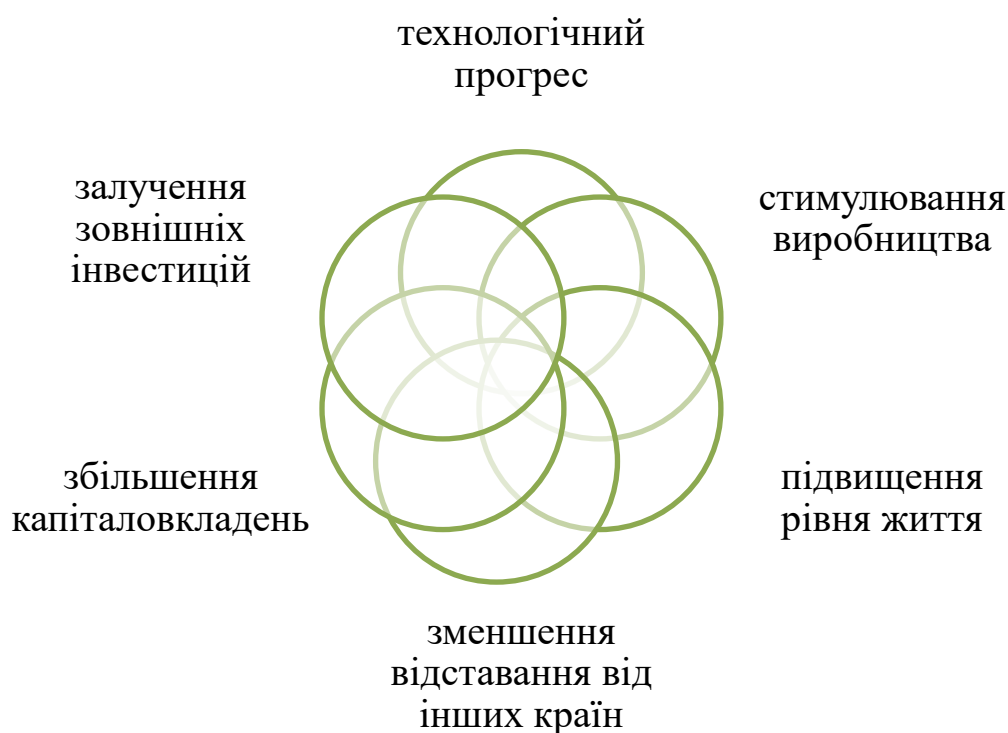


Рис. 1.1. Основні аспекти значення інвестицій для розвитку економіки

**Стимулювання виробництва.** Інвестиції сприяють розвитку підприємств і підвищенню їхньої продуктивності. Це допомагає збільшити виробництво товарів і послуг, що в свою чергу сприяє зростанню ВВП та створенню нових робочих місць.

**Технологічний прогрес.** Інвестиції в дослідження та розвиток, впровадження нових технологій та модернізацію обладнання сприяють технологічному прогресу, що робить виробництво більш ефективним і конкурентоспроможним.

**Збільшення капіталовкладень.** Інвестиції сприяють збільшенню загального обсягу капіталовкладень у економіку, що зміцнює її потенціал для росту. Це може включати інвестиції у будівництво інфраструктури, освіти, охорону здоров'я тощо.

**Залучення зовнішніх інвестицій.** Залучення іноземних інвестицій може сприяти зростанню економіки країни, підвищенню рівня зайнятості та обміну технологічними знаннями.

**Підвищення рівня життя.** Зростання економіки, що відбувається завдяки інвестиціям, може призвести до підвищення рівня життя населення через створення нових робочих місць, підвищення доходів і поліпшення доступу до різних видів послуг.

**Зменшення відставання від інших країн.** Інвестиції дозволяють країні зменшити відставання від інших економічно розвинених країн і займати більш важливе положення на світовому ринку.

**Економіка України** - нова змішана економіка з доходом нижче середнього, розташована у Східній Європі. Протягом останнього століття населення України стикалося з чотирма економічними кризами. Перші дві були спричинені війнами, а наступні дві - некомпетентним управлінням та світовою фінансовою кризою, внаслідок чого Україна не мала захисту, якого наділені більш процвітаючі країни.

Основу української економіки становлять багатогалузева промисловість, сільське господарство і сфера послуг. (Рис.1.2)

Протягом останнього століття населення України стикалося з чотирма економічними кризами. Перші дві були спричинені війнами, а наступні дві - некомпетентним управлінням та світовою фінансовою кризою, внаслідок чого Україна не мала захисту, якого наділені більш процвітаючі країни.

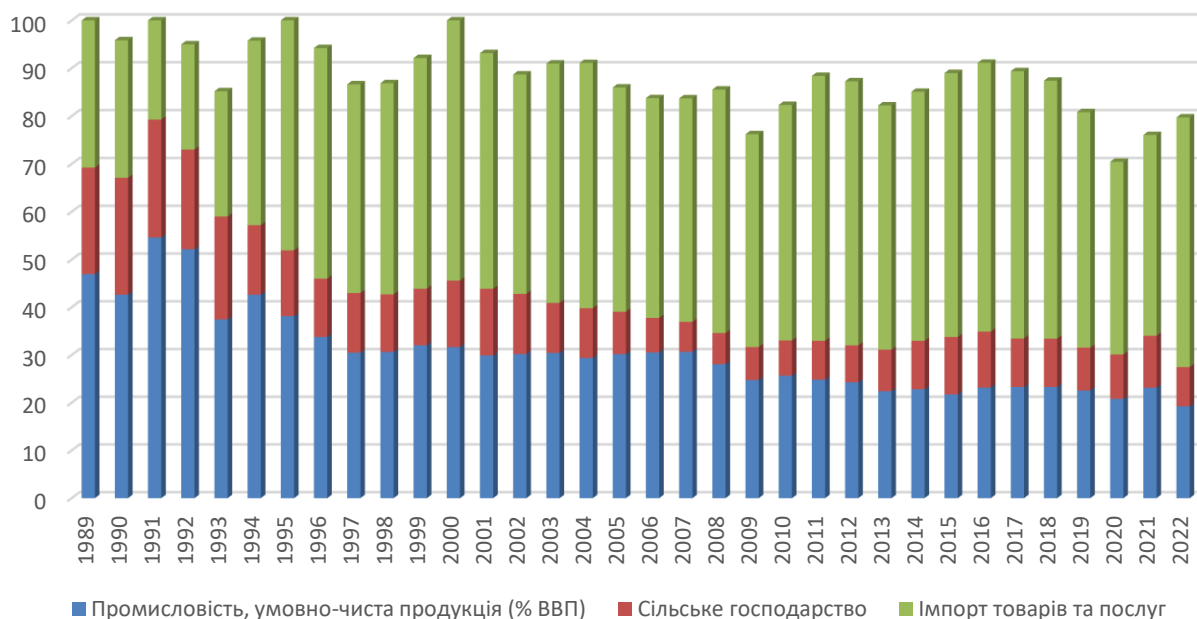


Рис. 1.2. Динаміка структури української економіки, % ВВП [2]

Економічна криза стрімко зростала з 2000 року до 2008 року, коли Велика рецесія почалася в усьому світі й досягла України. (Рис. 1.3.)

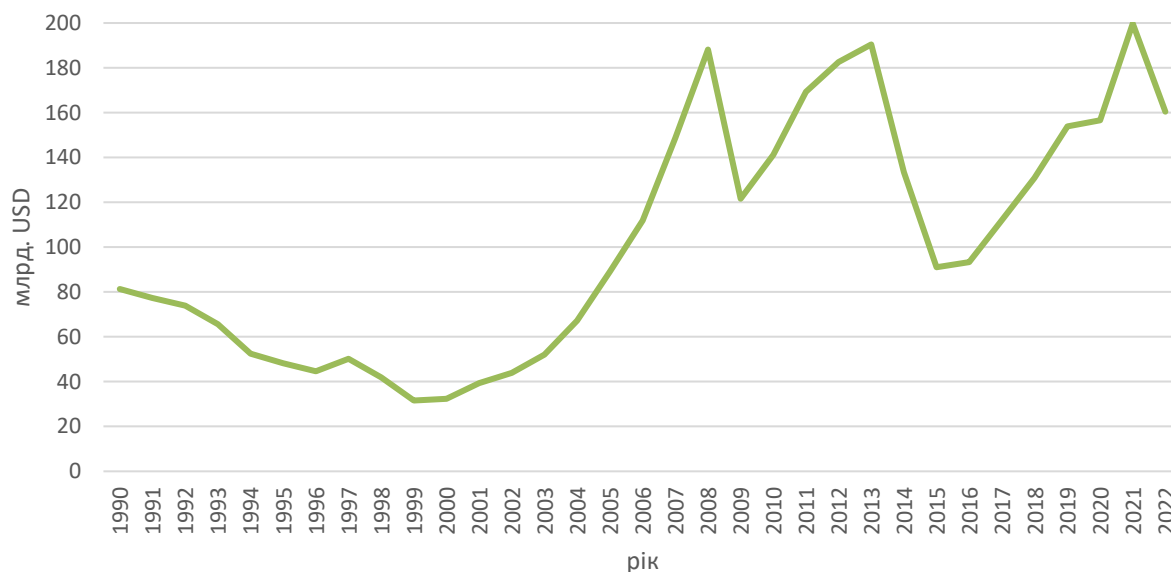


Рис. 1.3. Зміна номінального ВВП економіки України з 1990 року по 2022 рік [3]

Депресія 1990-х років включала гіперінфляцію та падіння економічного виробництва до менш ніж половини ВВП попередньої Української РСР. Вперше зростання ВВП було зафіксовано в 2000 році і тривало вісім років [4]. Це зростання було зупинено світовою фінансовою

кризою 2008 року. Українська економіка відновилася та досягла позитивного зростання ВВП у першому кварталі 2010 року [3, 4].

На початку 2010-х років було відзначено, що Україна володіє багатьма компонентами великої європейської економіки, такими як багаті сільськогосподарські угіддя [5], добре розвинена промислова база, висококваліфікована робоча сила та хороша система освіти угіддя [6]. Вона також має важливі мінеральні ресурси.

У 2005-2008 роках середньорічне зростання ВВП було на рівні 4,9%, що в два рази нижче, ніж за попередні роки, проте досить непогано на фоні динаміки інших європейських країн. Завдяки цьому обсяг ВВП, створений в Україні у 2008 році, сягнув 74,1% докризового 1990 року.

Водночас перманентна політична нестабільність, часті ротації складу Кабміну та зміни економічного курсу в значній мірі девальвували ефективність державної політики, а за деякими напрямками навіть її погіршили. [7]. (Рис. 1.4.)

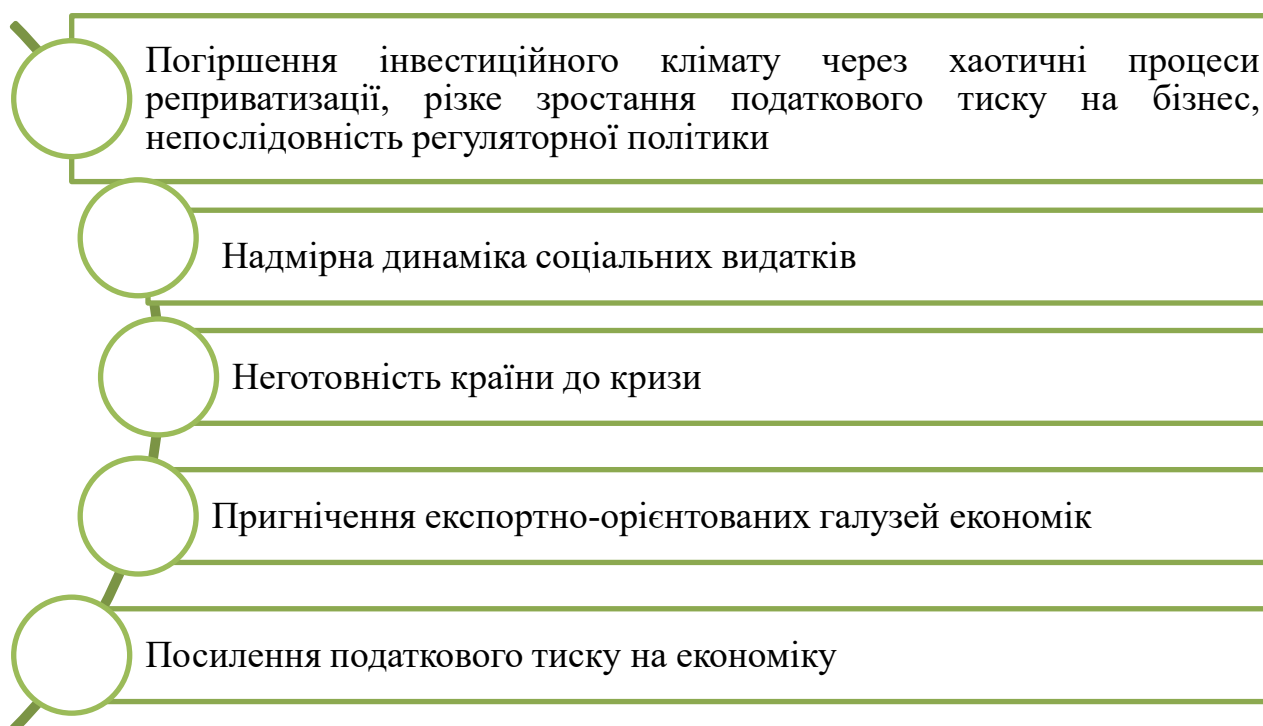


Рис. 1.4. Головні економічні проблеми 2005 - 2010 рр.

До 2005 року українська економіка перебувала в стадії накопичення та формування національного капіталу, яка є необхідною передумовою для її трансформації в соціально-орієнтовану.



**Інвестування** - це вкладення фінансів в актив, який через деякий час може дати прибуток (регулярний чи одноразовий)

В 2005 році для адсорбції надлишкової грошової маси, яка була виплеснута в економіку у вигляді широкомасштабних соціальних видатків бюджету, влада почала стимулювати імпорт. Серед інструментів такої політики була і ревальвація гривні. Фінансова криза вирувала в світі з початку 2007 року. Влада мала півтора року для розробки комплексу запобіжних заходів, але зайняла пасивну позицію і показала неготовність долати економічні виклики. Результатом цього стало падіння ВВП в 2009 році на 15,1% проти 2008 року. [7, 8]

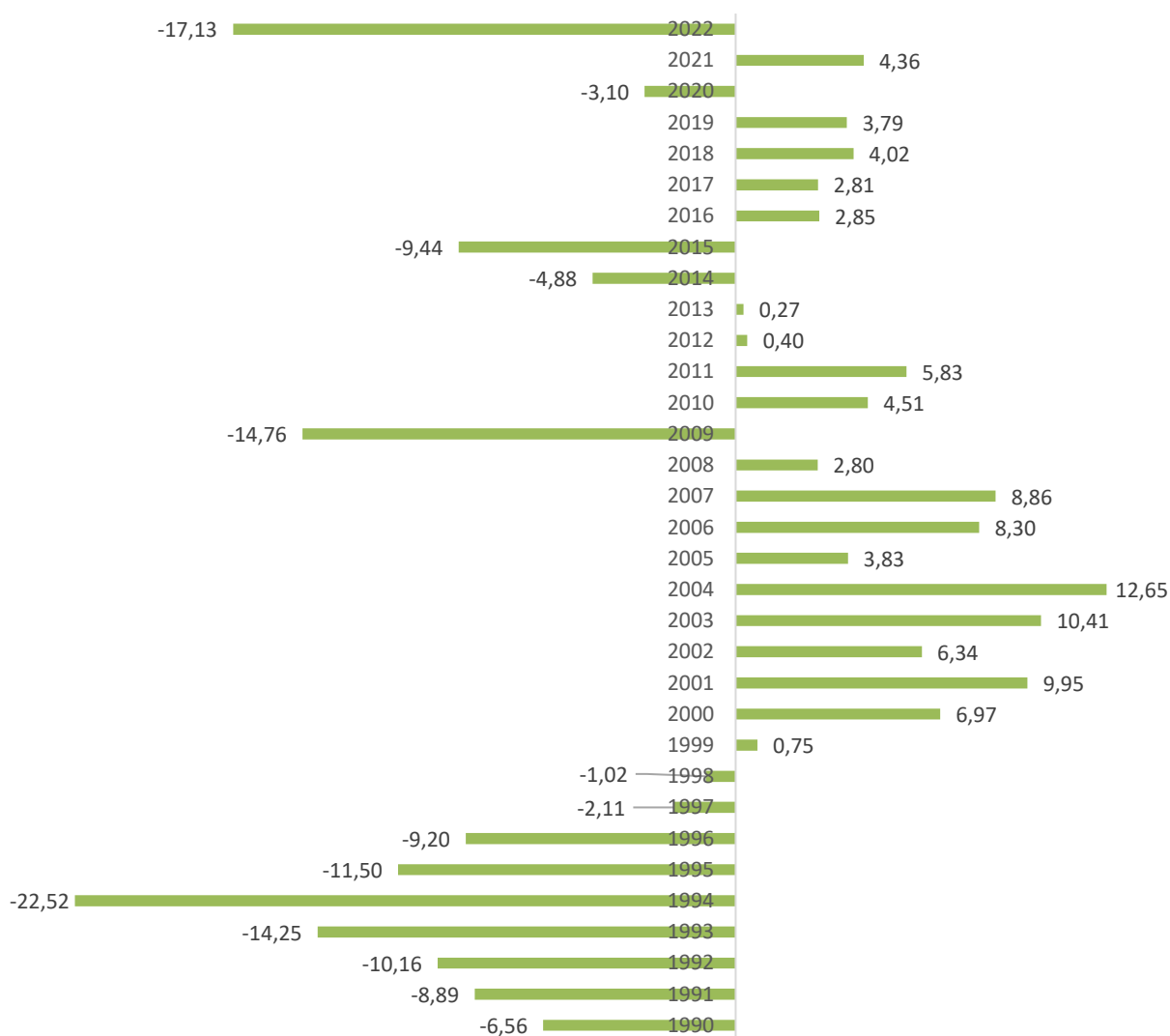


Рис. 1.5. Зростання ВВП на душу населення (річний ріст %) з 1990 по 2022 рік [2]

Економіка відновилася в 2010 році і продовжувала покращуватися до 2013 року. З 2014 по 2015 рік українська економіка зазнала серйозного спаду, причому ВВП у 2015 році був трохи вищим за половину свого значення в 2013 році. У 2016 році економіка знову почала зростати. До 2018 року українська економіка швидко зростала і досягла майже 80 % свого розміру в 2008 році [9].

При обговоренні економічної оцінки будь-якої країни, основним показником, на який зазвичай звертають увагу, є ВВП. Валовий внутрішній продукт відображає загальну вартість товарів, послуг і робіт, вироблених всією економікою протягом одного року. (Рис. 1.5.)

Разом із загальним скороченням ВВП падав і його відносний показник – ВВП на душу населення. Номінально він досяг найнижчої відмітки у 2000 році, а піку – у 2022 році. (Рис. 1.6.)

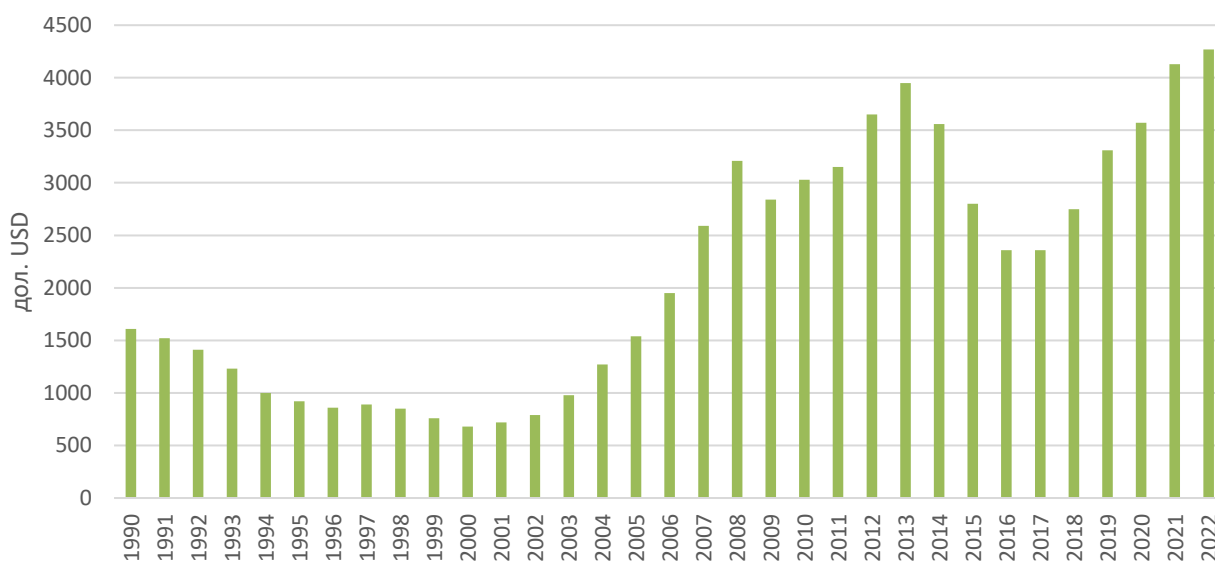


Рис. 1.6. Номінальне ВВП на душу населення [44]

За 30 років незалежності економіка суттєво змінилася. Частка промисловості скоротилася більш ніж удвічі, а частка послуг на стільки ж зростає. Сільське господарство теж драматично впало в перші роки незалежності. Однак в останнє десятиліття воно поступово нарощує обсяги виробництва і свій внесок у ВВП країни. Зокрема, зростає виробництво м'яса. [10].

У структурі експорту в останні роки переважають сільське господарство, металургія та послуги (включно з доходами від транзиту

газу). Обсяги експорту досягли піку у 2007 році, коли Україна продала товарів на майже 100 млрд дол. (Рис. 1.7.)

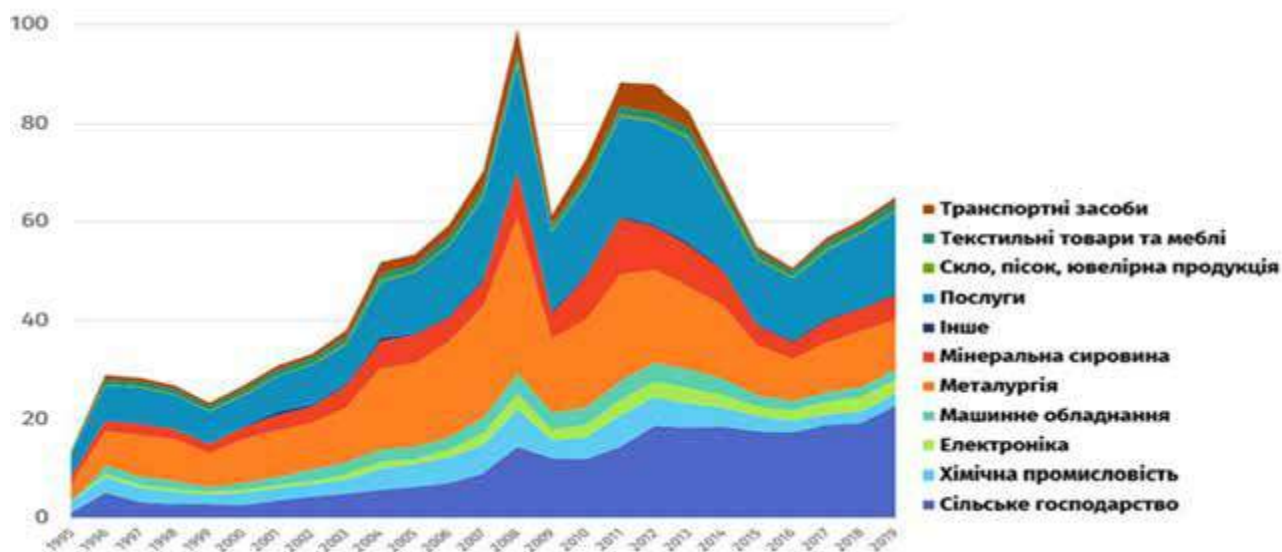


Рис. 1.7. Товарна структура експорту, млрд. \$ [2]

Серед товарів, які Україна імпортує, переважають нафта, газ, електроніка, машинне обладнання, послуги. Структура імпорту теж суттєво змінилася. За три десятиліття Україна не стала енергетично незалежною. Програми щодо збільшення обсягів видобутку газу щоразу провалювалися, що робило країну залежною від політики основного постачальника блакитного палива – росії. З листопада 2015 року Україна відмовилася від придбання російського газу і купує його в європейських партнерів. Повністю відмовитися від імпорту газу Україна не може через брак власного видобутку. Для нарощення обсягів видобутку газу і відновлення промислового виробництва країна потребує інвестицій. [10].

Частка прямих іноземних інвестицій у структурі ВВП України упродовж останніх років була незначною та коливалася в межах 3-5%, зокрема за:

- 2019 рік склали 5,80 млрд доларів США, що на зростання на 16,5 % з 2018 року.
- 2020 рік становили 0,30 мільярда доларів США, що на зменшилося на 94,76 % з 2019 року.
- 2021 рік склали 7,95 млрд доларів США, що на зростання на 2516,45 % з 2020 року.

➤ 2022 рік склали 0,54 мільярда доларів США, що на зниження на 93,24 % з 2021 року.

Найбільше зовнішніх інвестицій, 4,8 млрд дол., надійшло в Україну у 2005 році, коли держава продала "Криворіжсталь". З того часу рекорд із залучення прямих іноземних інвестицій побити не вдалося. (Рис. 1.8.)

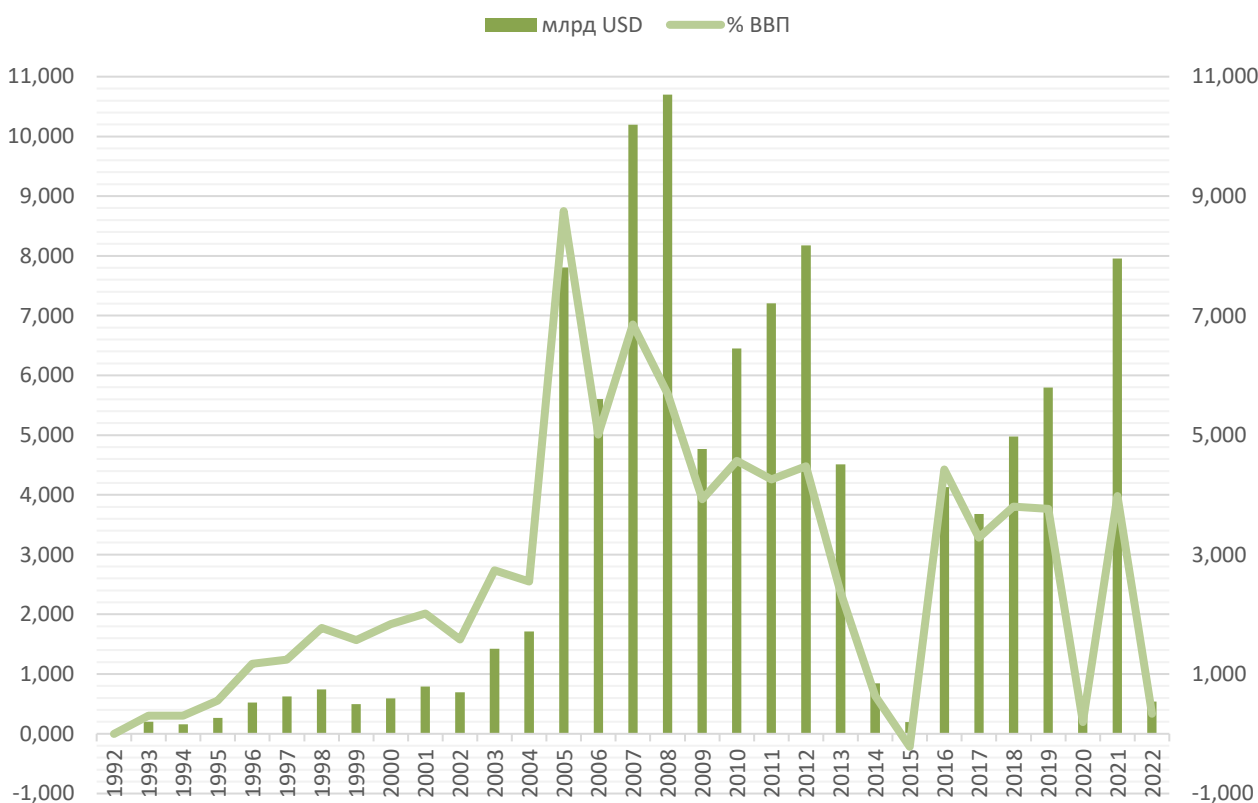


Рис. 1.8. Залучення прямих іноземних інвестицій [46]

Інвестування відіграє важливу роль у фундаментальних економічних процесах, оскільки без інвестиційної підтримки регіональна та національна економіка не зможе надбати достатньо ресурсів, необхідних для її розвитку. Це в свою чергу може мати негативний вплив на соціальне становище в регіоні.



*Інвестиційна діяльність є фактором який, справляє суттєвий вплив на соціально-економічний розвиток регіону та країни в цілому*

Без інвестиційної підтримки економіка регіону і країни не отримає достатньої кількості необхідних для її розвитку ресурсів, що, у свою чергу негативно відобразиться і на соціальному становищі в регіоні.

Крім того, у сучасних умовах бюджетної децентралізації стають актуальними нові виклики фінансового забезпечення і для територіальних громад (ТГ), що зумовлює виникнення проблемних аспектів не лише із наповненням бюджету ТГ, формуванням фінансових ресурсів, достатніх для належного фінансування потреб громад, реалізації програми їхнього соціально-економічного, інфраструктурного та технологічного розвитку, а й із реалізацією нових інвестиційних проектів, пошуком потенційних інвесторів тощо.

Інвестиційний процес у державі з ринковою економікою має виходити з додержання таких принципів (Рис.1.9. )



Рис. 1.9. Принципи інвестиційного процесу в державі з ринковою економікою

Таким чином, у широкому розумінні *інвестиції* є вкладенням капіталу з метою його збільшення. При цьому приріст капіталу повинен бути достатнім, щоб компенсувати інвестору відмову від використання коштів на споживання в теперішньому періоді, винагородити його за ризик та відшкодувати збитки від інфляції в майбутньому періоді. (Рис. 1.10)



Рис. 1.10. Фактори, які впливають на обсяг інвестицій

Відповідно даних, що викладені Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки» «тимчасова окупація Російською Федерацією території АР Крим та м. Севастополя у 2014 році спричинила ряд значних структурних зрушень в національній економіці, зокрема Півдня України, та справила чималий вплив на національну економіку в цілому. У 2014 році 2 млн осіб населення опинилося під впливом тимчасової окупації та продовжуються страждання, спричинені діями країни-агресора (4,3 відсотка населення України, з яких 966,2 тис. осіб - економічно активне населення), 3 відсотки валового внутрішнього продукту було вилучено з національної економіки. За підрахунками Мін'юсту, сума прямих збитків у вигляді втрат активів, заподіяних тимчасовою окупацією, становила (в цінах 2013 року) 950 млрд. гривень» [11].

Низька продуктивність економіки є основним викликом розвитку України. (рис. 1.11)

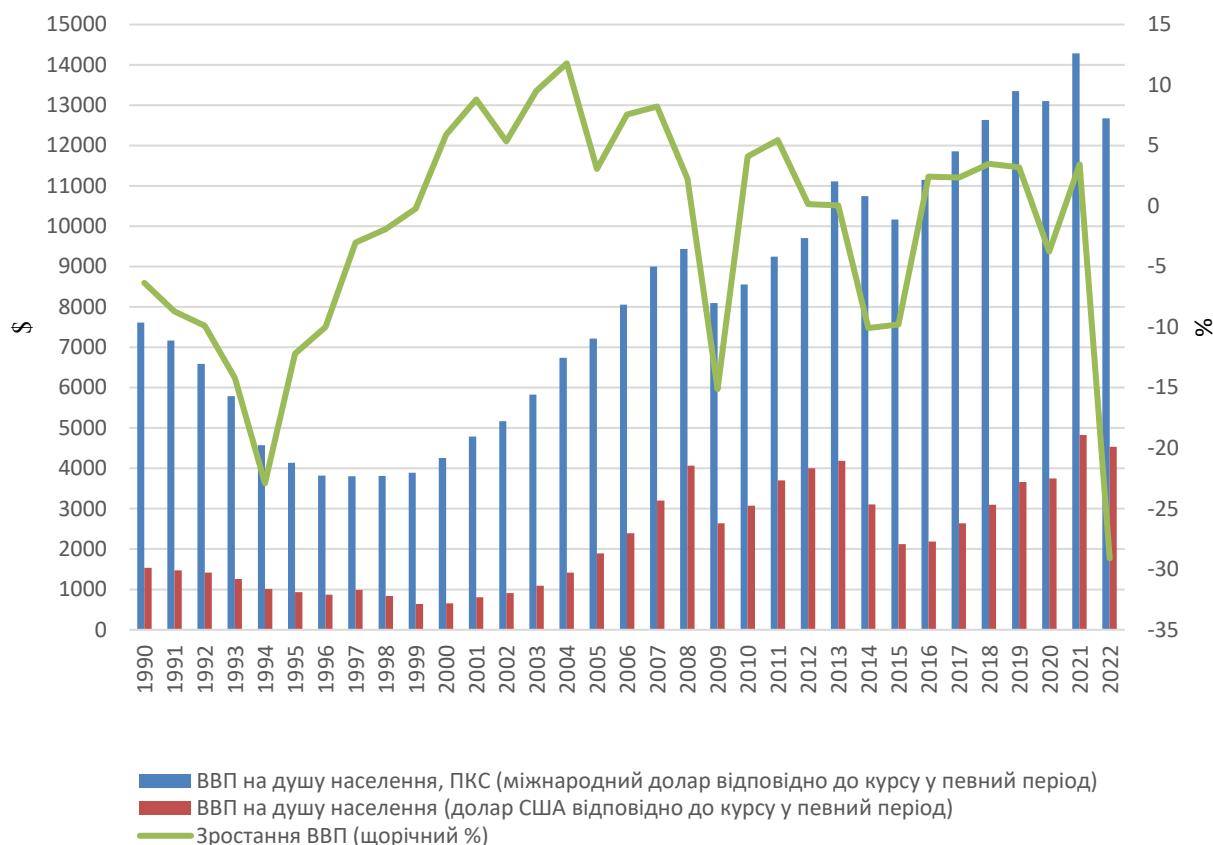


Рис. 1.11. Динаміка ВВП в Україні\*

\* Джерело: складено авторами на основі даних Світового банку

Як видно з даних рисунку 1.11, валовий внутрішній продукт у 2019 році майже дорівнює докризовому рівню докризовому року. Глобальні виклики останнього десятиріччя спричинили структурні зміни й в економіці України та регіонів.

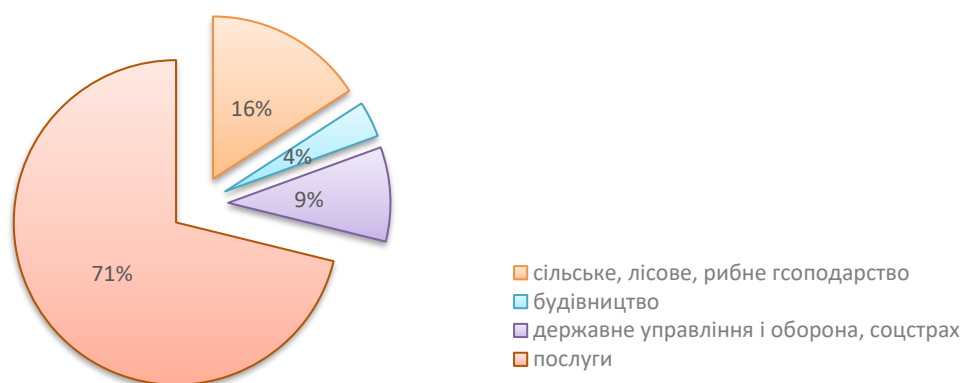


Рис. 1.12. Частка валової доданої вартості видів економічної діяльності у загальному обсязі валової доданої вартості регіонів (%)\*

\* Джерело: Сформовано за джерелом [11]

У 2020 році перелік викликів доповнено складною епідеміологічною ситуацією у світі, пов'язаною з поширення гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2, що обумовлює процеси уповільнення розвитку світової економіки, падіння світових цін на основні товари, що експортуються Україною, девальвацію валюти, стрес на світовому фінансовому ринку (Рис. 1.13): падіння валового внутрішнього продукту - 4,8 відсотка, інфляція - 11,6 відсотка; рівень безробіття - 9,4 відсотка; падіння середньої заробітної плати - 4,5 відсотка до 10,7 тис. гривень; падіння експорту - 5,5 відсотка, падіння імпорту - 10 відсотків. Точно оцінити тривалість, подальше поширення та наслідки впливу негативних процесів на розвиток регіонів на сьогодні досить складно.

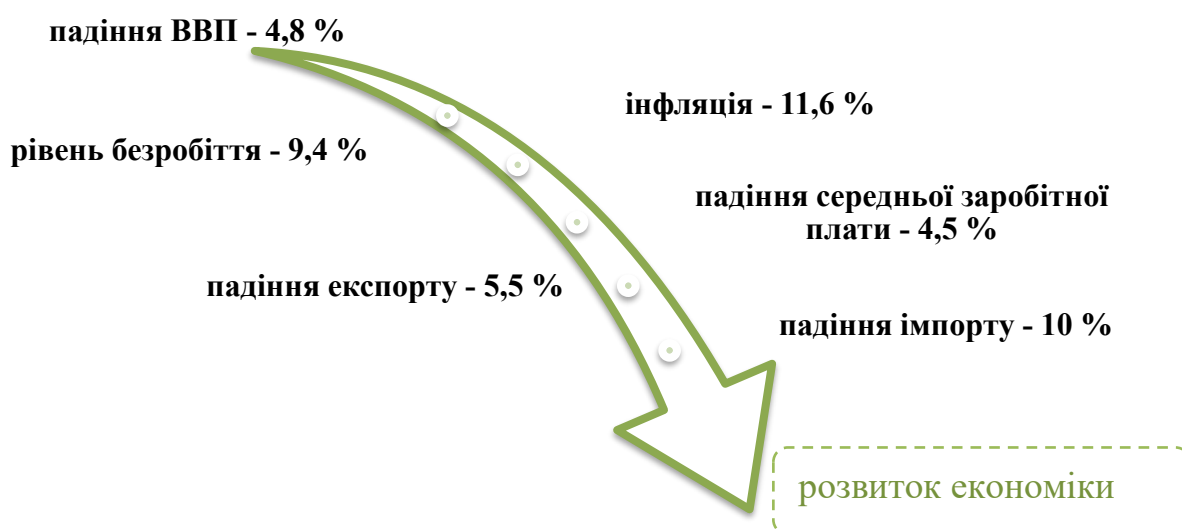


Рис. 1.13. Виклики розвитку економіки, що пов'язані з поширенням COVID-19 (на 2020 р.)

Першочерговими завданнями нової регіональної політики відповідно Стратегії «є прискорення економічного зростання регіонів, підвищення їх конкурентоспроможності на основі ефективного використання внутрішнього потенціалу, створення нових робочих місць, покращення зайнятості населення, створення умов для повернення на батьківщину трудових мігрантів. Саме це може дати швидке та стійке зростання рівня якості життя людини незалежно від того, де вона народилася, де проживає

зараз і де буде проживати у майбутньому». [11] Важливе значення щодо фінансування виконання завдань регіональної політики на період до 2027 року має стаття фінансування за рахунок «коштів інвесторів». Інвестиції в основний та оборотний капітал в Україні у % до ВВП з 2016 року мають виражену тенденцію до зниження, скоротившись за цей період понад як удвічі – з 21,7% у 2016 р. до 7,5% у 2020 р. У 2021 році в умовах посткризової активізації економіки після завершення гострої фази кризи COVID-19 інвестиції дещо зросли (до 10,1% ВВП) [12].

Головною метою Комплексної програми розвитку фінансового сектору України до 2020 року, яка затверджена Рішенням Правління Національного банку України № 28-ршвід 16 січня 2017 року (зі змінами) [13] є «створення фінансової системи, що здатна забезпечувати сталий економічний розвиток за рахунок ефективного перерозподілу фінансових ресурсів в економіці на основі розбудови повноцінного ринкового конкурентоспроможного середовища згідно зі стандартами ЄС».

Програма стимулювання економіки для подолання наслідків COVID доповнює Комплексну програму реформ в державі [14]. Серед пріоритетних реформ програми зазначається напрямок «Створення умов для залучення інвестицій» (Рис. 1.14.)



Рис. 1.14. Створення умов для залучення інвестицій [14]

Слід відмітити, що рівень прямих іноземних інвестицій (ПІІ) на душу населення в Україну у 7-14 разів менший, ніж у сусідніх країн; обсяг ПІІ у 2018 був майже вдвічі нижчим за рівень 2012 р. [14]. Нестача інвестицій призводить до зниження темпів розвитку промисловості та експортного потенціалу країни і одна з причин низького рівня ПІІ – низька інвестиційна привабливість, про яку сигналізують низькі кредитні рейтинги (Рис. 1.15).



Рис. 1.15. Прямі іноземні інвестиції на душу населення, дол. США, 2010-2018 [14]

Тому напрями Програми стимулювання економіки передбачають заходи для зростання інвестицій в реальний сектор економіки та, як результат, покращення економічного стану та збільшення експорту.

Збільшення прямих іноземних інвестицій в економіку України переважною мірою забезпечувалося і реінвестованими доходами іноземних інвесторів (\$5,6 млрд. за 11 місяців 2021 р.). Водночас надходження нових іноземних інвестицій в капітал українських підприємств, наприклад, у січні-листопаді 2021 р. становило лише близько \$800 млн, що за виключенням 2020 року, є найнижчим обсягом з 2014 року та майже на порядок нижчим, ніж у 2005-2013 рр. (\$6,2 млрд. в середньому за рік).

Низький рівень інвестування обмежує продуктивність економіки та ефективне використання її потенціалу і, як наслідок, визначає низькі довгострокові темпи її економічного зростання. [12].

Нові виклики для розвитку економіки спричинила і повномасштабна війна (24.02.2022 р.) За даними Світового банку, вартість відновлення України як сучасної економіки після неспровокованої російської війни коштуватиме понад 400 мільярдів доларів. За оцінками Міністерства економіки, валовий внутрішній продукт нашої держави у 2022 році скоротився на 30,4 відсотки. Ключовими фактором успішного відновлення економіки буде максимальне залучення приватного сектору та міжнародного капіталу у всі аспекти інвестицій та відбудови, при цьому реконструкція максимально здійснюватиметься за рахунок приватних інвестицій та державно-приватного партнерства.

В Програмі реформ для стимулювання інвестицій [13], метою якої є стимулювання значного обсягу інвестицій для відновлення України, вказані пріоритетні сфери реформування, які сприятимуть мобілізації міжнародного інвестиційного капіталу для реалізації цього починання.(Рис. 1.16.)

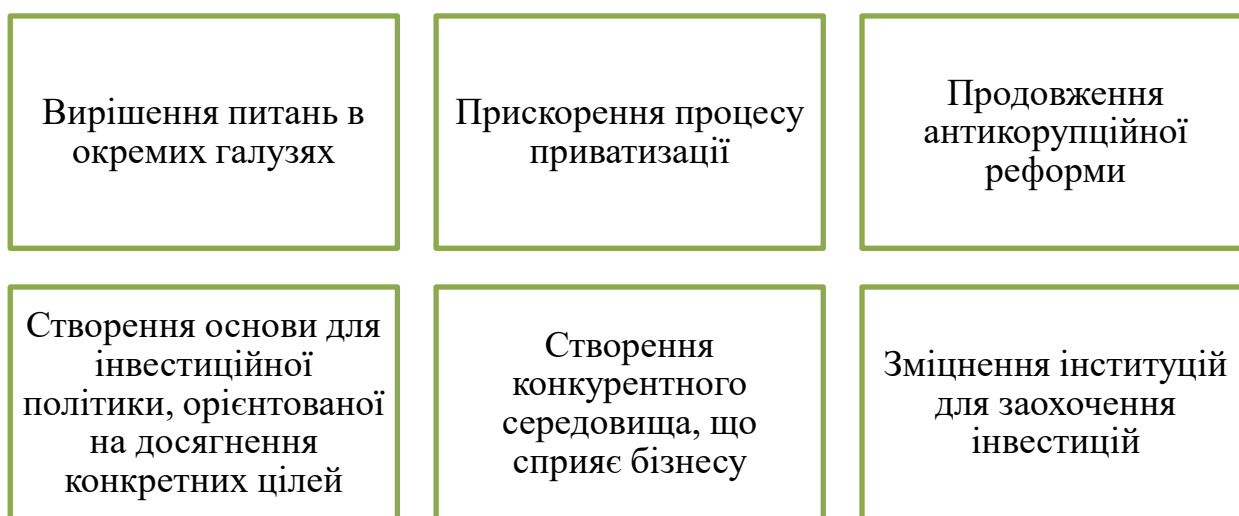


Рис. 1.16. Пріоритетні сфери реформування за Програмою реформ для стимулювання інвестицій

Більшість країн прагнуть залучати прямі іноземні інвестиції та збільшувати вигоди: капітальні інвестиції, щорічні прямі внески в економіку, нові робочі місця, експорт, отримання нових навичок та технологій, та інноваційні сектори [13].

Україна історично розвивалася не так добре, як сусіди (див. діаграму). Навіть при порівнянні частки ПІІ у ВВП Україна значно відстає від сусідніх країн (у середньому 2,9% за останні п'ять років порівняно з 5,6% у Центральній Європі та країнах Балтії та значно нижче 7,3% у Сербії) (Рис. 1.17).

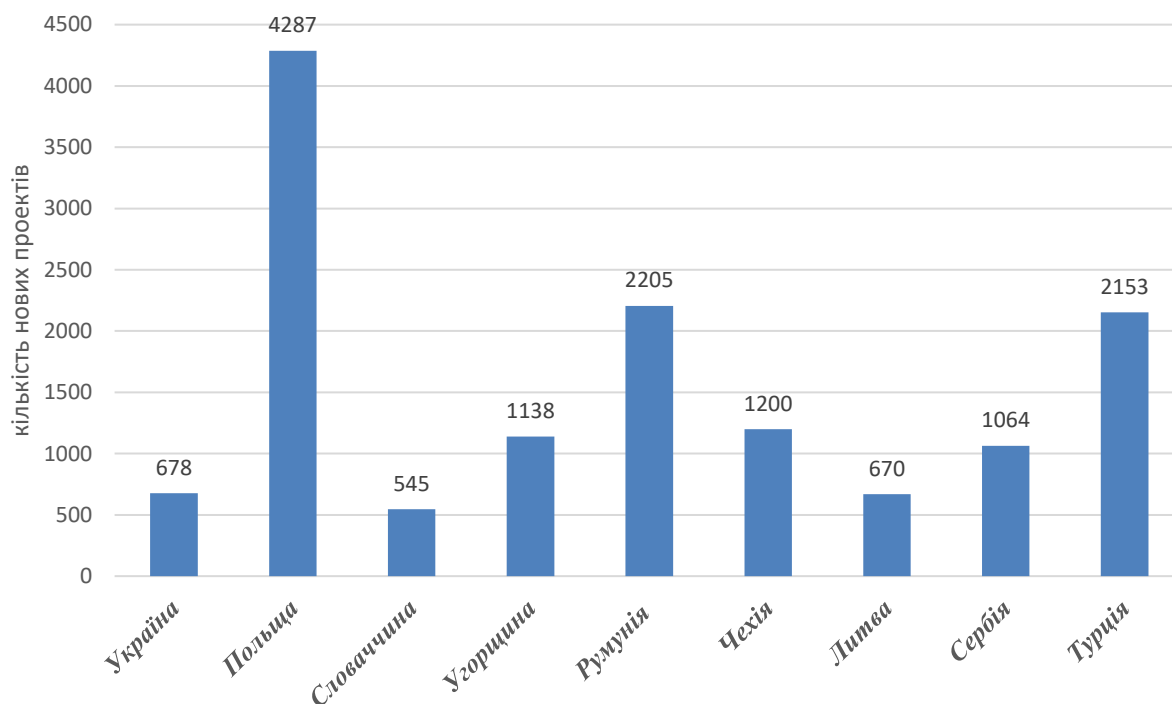


Рис. 1.17. Показники кількості оголошених нових проєктів ПІІ за напрямками України в порівнянні з конкурентами, 2012-2022 рр.

*Джерело: складено авторами на основі даних Світового банку [44]*

Великий вплив як на привабливість України в цілому (з точки зору ставок оподаткування, трудового законодавства тощо), так і на бар'єри входження в країну мають інвестиційний клімат і сформоване сприятливе середовище для ведення бізнесу. Поліпшення умов ведення бізнесу не лише допомагає наявним ПІІ та місцевим компаніям підвищувати конкурентоспроможність, але й покращує імідж країни як місця для ПІІ.

За останні роки було досягнуто значного прогресу у покращенні умов для ведення бізнесу в Україні, що призвело до підвищення у рейтингу Світового банку «Легкість ведення бізнесу» зі 142 у 2010 році до 96 у 2015 році та 64 у 2020 році. Однак більшість іноземних інвесторів заявляють, що все ще є багато можливостей для поліпшення. Не змінилося і глобальне

ставлення. Отже, якщо Україна хоче залучити ПІІ і підвищити конкурентоспроможність, їй необхідно зміцнити верховенство права, забезпечити правовий захист інвесторів і права власності, упорядкувати нормативні та адміністративні вимоги і привести їх у відповідність з міжнародними стандартами/стандартами ЄС для зниження витрат на транзакцію. [13] (Рис. 1.18.)



Рис. 1.18. Основні перешкоди для залучення іноземних інвесторів\*

\* Сформовано за джерелом [13]

Відновлення і модернізація економічної та соціальної інфраструктури України:

- підвищить економічну безпеку, ефективність і конкурентоспроможність;
- забезпечить енергетичну незалежність;
- полегшить торгівлю і транзит;
- поліпшить логістичні операції;
- сприятиме розвитку приватного сектора і економічному зростанню.[13]

Це вимагатиме масштабних інвестицій всіх типів - приватних, державних та державно-приватних. Для цього Україна повинна вирішити широкий спектр питань з наявною правовою та інституційною базою, що регулює капітальні інвестиційні проекти (КІП) та створити відповідний потенціал, забезпечити чесні та конкурентні умови отримання контрактів. [13]

Таким чином, інвестиції є ключовим фактором для розвитку економіки, оскільки вони сприяють зростанню виробництва, підвищенню ефективності та конкурентоспроможності, покращанню рівня життя населення та розвитку нових галузей економіки.

## **1.2. Законодавче визначення та класифікація інвестицій**

Механізм державного регулювання інвестиційної діяльності в Україні визначається кодексами України: Податковим [14], Митним [15], Земельним [16]; законами «Про інвестиційну діяльність» [17], «Про оренду землі» [18], «Про режим іноземного інвестування» [19], «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні» [20], «Про зовнішньоекономічну діяльність» [21], «Про підприємство» [22], «Про господарські товариства» [23] «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні» [24].

Крім того, діють низка указів Президента України, постанов Кабінету Міністрів України, наказів відомств, які формують політику державного регулювання інвестиційної діяльності в нашій країні.

Так, *постанови Кабінету Міністрів України:*

➤ «Про затвердження вимог до техніко-економічного обґрунтування інвестиційного проекту із значними інвестиціями» - визначено вимоги до оформлення та змісту техніко-економічного обґрунтування інвестиційного проекту із значними інвестиціями [25];

➤ «Про затвердження вимог до заявника щодо фінансової спроможності для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями» - затверджено обов'язкові критерії щодо фінансової спроможності заявника, які дозволять потенційним заявникам/інвесторам

попередньо належним чином оцінити свою фінансову спроможність для реалізації інвестиційних проектів із значними інвестиціями [26];

➤ «Про затвердження Порядку взаємодії уповноваженої установи із заявниками, інвесторами із значними інвестиціями, органами державної влади, органами місцевого самоврядування з питань, пов'язаних із супроводом підготовки та реалізації інвестиційних проектів із значними інвестиціями» - врегульовано, зокрема, взаємодію UkraineInvest з МЗС, обласними державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування, заявниками та інвесторами [27];

➤ «Про затвердження методології розрахунку обсягу державної підтримки для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями» - визначено порядок розрахунку загального обсягу державної підтримки [28];

➤ «Про затвердження Порядку та методології проведення оцінки інвестиційного проекту із значними інвестиціями» - затверджено порядок та методологію проведення оцінки інвестиційного проекту із значними інвестиціями, що складається з двох етапів, а саме: перевірки комплектності та правильності оформлення поданих заявником документів; узагальнення результатів аналізу інвестиційного проекту із значними інвестиціями і проекту спеціального інвестиційного договору та підготовка висновку про доцільність/недоцільність реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями та укладення спеціального інвестиційного договору [29];

➤ «Про затвердження Порядку ведення реєстру інвестиційних проектів із значними інвестиціями та переліку відомостей, що вносяться до реєстру інвестиційних проектів із значними інвестиціями» - затверджено порядок ведення реєстру інвестиційних проектів із значними інвестиціями та перелік відомостей, що входять до нього, що, в свою чергу, дозволить здійснювати моніторинг реалізації інвестиційних проектів із значними інвестиціями та надання державної підтримки [30];

➤ розпорядження Кабінету Міністрів України «Про визначення уповноваженої установи на здійснення супроводу заявника та інвестора із

значними інвестиціями у підготовці та реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями», яким визначено державну установу «Офіс із залучення та підтримки інвестицій», як уповноважену установу [31];

*накази Міністерства*

➤ «Про затвердження переліку іноземних фондових бірж», яким визначено перелік іноземних фондових бірж, на яких може перебувати в обігу акції (частки) заявника, до якого тоді застосовується виключно критерій наявності джерел фінансування для покриття значних інвестицій при здійсненні аналізу відповідності вимогам щодо фінансової спроможності для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями [32];

➤ «Про затвердження форми звіту про стан супроводу інвестиційних проектів із значними інвестиціями» [33];

➤ «Про затвердження примірної форми спеціального інвестиційного договору» [34] та інші.

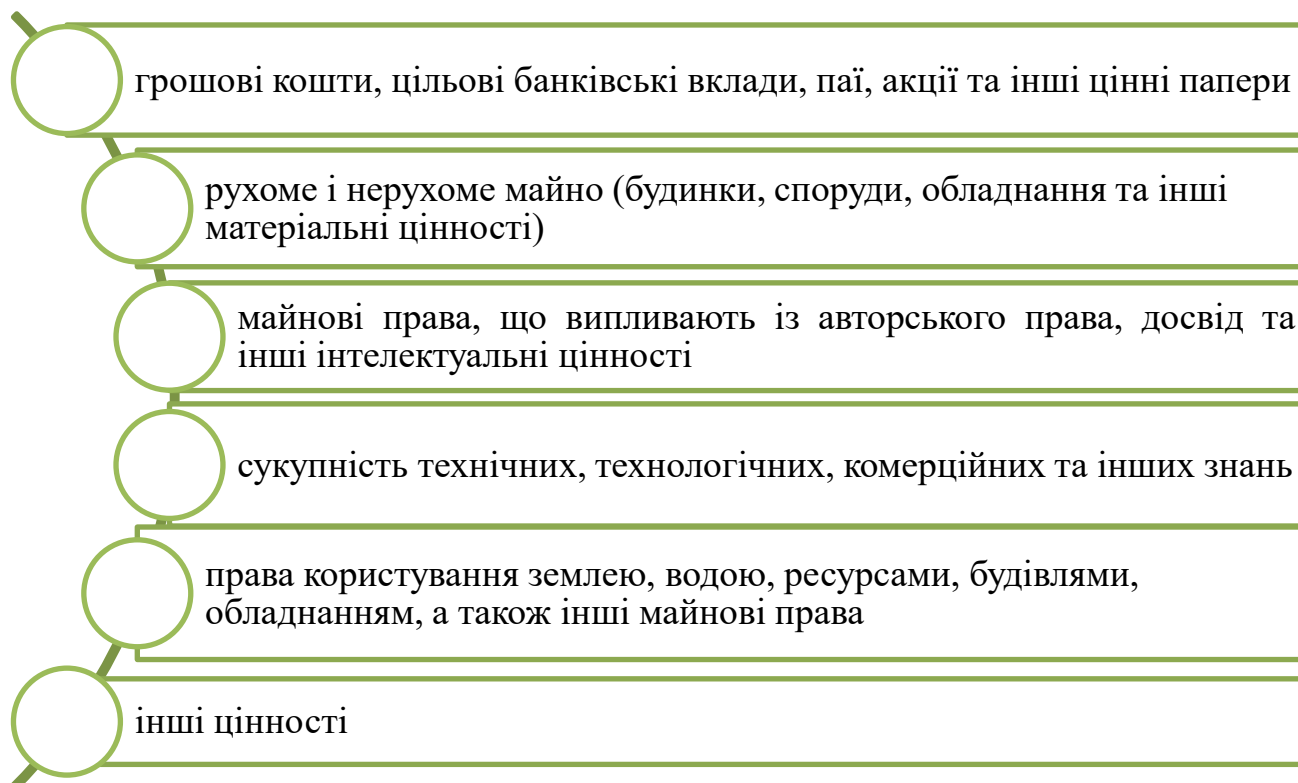


Рис. 1.19. Види цінностей як інвестиції

Відповідно Закону України «Про інвестиційну діяльність», «інвестиціями є всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що

вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (доход) та/або досягається соціальний та екологічний ефект.» (Рис. 1.19.) [23].

У широкому розумінні інвестиції є вкладенням капіталу з метою його збільшення. При цьому приріст капіталу повинен бути достатнім, щоб компенсувати інвестору відмову від використання коштів на споживання в теперішньому періоді, винагородити його за ризик та відшкодувати збитки від інфляції в майбутньому періоді. **Інвестиції** – це те, що «відкладають» на завтрашній день, щоб мати можливість більше споживати в майбутньому.



**Інвестиції** – всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, у результаті якої створюється прибуток або досягається соціальний ефект

Інвестиції – це вкладення економічних ресурсів з метою збільшення реального капіталу суспільства, тобто розширення або модернізації виробничого обладнання. Це може включати в себе придбання нових машин, будинків, транспортних засобів, а також будівництво доріг, мостів і інших інженерних споруд.

Класифікація інвестицій проводиться на основі ознак (або критеріїв), які дозволяють об'єднати інвестиції в однорідні за класифікаційною ознакою групи. Економічна сутність інвестицій можна одночасно розглядати з різних точок зору, що умовляє можливість їх класифікації за різними ознаками. В сучасній економічній теорії існує ціла низка підходів до класифікації інвестицій [35]. Серед існуючих поглядів щодо класифікації інвестицій найбільшого поширення набули наведені нижче підходи. (Табл. 1.1)

До *внутрішніх (вітчизняні) інвестицій* вносять вкладення суб'єктів господарської діяльності даної держави в межах цієї країни.



**Внутрішні інвестиції** - це інвестиції, які здійснюються в межах власної країни

Таблиця 1.1. Підходи до класифікації інвестицій

<b>За розміром інвестицій</b>	великі
	традиційні
	дрібні
<b>За територіальною ознакою</b>	внутрішні (вітчизняні) інвестиції;
	зовнішні інвестиції;
	іноземні інвестиції;
<b>В залежності від термінів включення капіталу</b>	короткострокові
	середньострокові
	довгострокові
<b>За формами власності на інвестиційні ресурси</b>	державні інвестиції
	приватні інвестиції
	іноземні інвестиції
	спільні або змішані інвестиції
<b>За характером участі інвестора в процесі інвестування</b>	прямі інвестиції
	непрямі (опосередковані) інвестиції
<b>За відтворювальною спроможністю</b>	валові інвестиції
	чисті інвестиції
	реноваційні інвестиції
<b>Для іноземних інвестицій розрізняють</b>	прямі інвестиції
	портфельні інвестиції
<b>За ознакою мети інвестування фінансові інвестиції</b>	стратегічні інвестиції
	портфельні інвестиції
<b>Залежно від статусу інвестора</b>	індивідуальні інвестиції
	інституціональні інвестиції
<b>Залежно від сфери вкладення</b>	фінансові інвестиції
	реальні інвестиції
	інноваційні інвестиції
	інтелектуальні інвестиції
<b>За характером направленості дій</b>	початкові або нетто-інвестиції
	інвестиції на розширення або екстенсивні інвестиції
	реінвестиції
	брутто-інвестиції
	деінвестиції

Продовження таблиці 1.1.

<b>За цілями інвестування та нормою прибутку</b>	вимушені інвестиції
	інвестиції з метою збереження позицій на ринку
	інвестиції з метою збереження позицій на ринку
	інвестиції з метою оновлення основних виробничих засобів
	інвестиції з метою економії витрат
	інвестиції з метою збільшення доходів
	«ризикові» інвестиції
<b>За ступенем сумісності</b>	незалежні інвестиції
	взаємозалежні інвестиції
	взаємовиключні інвестиції
<b>За рівнем інвестиційного ризику</b>	безризикові інвестиції
	низькоризикові інвестиції
	середньоризикові інвестиції
	високоризикові інвестиції
	спекулятивні інвестиції
<b>За рівнем доходності</b>	високодоходні інвестиції
	середньо доходні інвестиції
	низько доходні інвестиції
	бездоходні інвестиції
<b>Залежно від вибору інвестиційної стратегії</b>	пасивні
	активні
<b>За неоднорідністю вкладень</b>	ординарні
	неординарні
<b>За характером і періодичністю доходу</b>	регулярні
	нерегулярні
	ануїтети
	консервативні
	венчурні

Закінчення таблиці 1.1.

<b>Залежно від цілей аналізу інвестицій</b>	сфера інвестиційної діяльності підприємства
	функціональна спрямованість інвестицій
	галузева спрямованість вкладень
	необхідність здійснення інвестицій
	джерела фінансування інвестицій
	новизна одержуваних в результаті інвестування продуктів
	відношення до ринків збуту
	показник ефективності інвестицій
	частка структури грошових потоків
<b>За сферами впровадження</b>	інвестиції в матеріальне виробництво
	інвестиції в соціальну сферу
	інвестиції, пов'язані з реалізацією екологічних проектів
	науково-технічні інвестиції
	інвестиції в сферу культури і мистецтва
<b>За причинами, що зумовлюють необхідність інвестицій</b>	початкові інвестиції, що направляються на освоєння нових видів діяльності
	інвестиції на відновлення наявної матеріально-технічної бази
	інвестиції, пов'язані з нарощуванням обсягів господарської діяльності

Вони можуть бути здійснені як урядовими органами, так і приватними суб'єктами. Внутрішні інвестиції в Україні включають в себе певні види (Рис. 1.20).

До іноземних – вкладення іноземних юридичних і фізичних осіб, іноземних держав, міжнародних урядових та неурядових організацій.

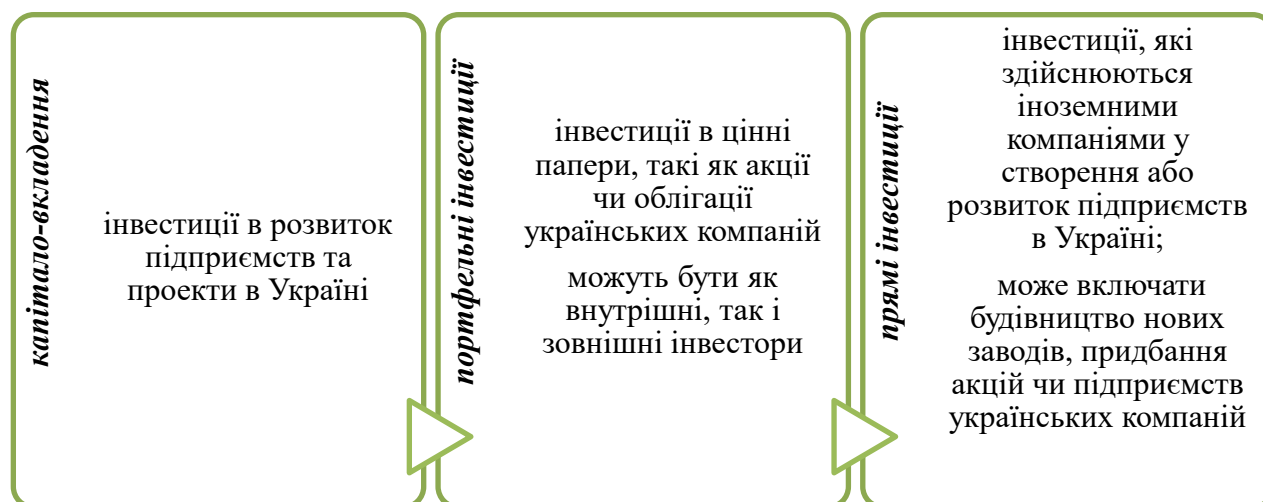


Рис. 1.20. Види внутрішніх інвестицій



**Зовнішні інвестиції** - це інвестиції, які здійснюються іноземними інвесторами в Україні

Зовнішніми інвестиціями вважають вкладення в об'єкти інвестування за межами території даної країни. Вони можуть бути як прямими, так і портфельними. Зовнішні інвестиції в Україні мають важливе значення для розвитку країни та покращення економічного стану. Ці інвестиції можуть здійснюватися у різних галузях економіки, включаючи енергетику, фінанси, торгівлю, сільське господарство, інфраструктуру та інші.

Зовнішні інвестиції можуть приносити користь країні, але також пов'язані з ризиками, такими як залежність від зовнішніх інвесторів та коливаннями на світових фінансових ринках.

За даними Національного банку України обсяг прямих іноземних інвестицій в економіку України (залишків) (інструменти участі в капіталі та боргові інструменти) станом на 31.12.2022 року становив 50 986,7 млн дол. США. [36]

Станом на 31.12.2022 найвагоміші обсяги прямих інвестицій (залишків) були спрямовані до підприємств промисловості – 41,9 % та установ та організацій, що здійснюють оптову та роздрібну торгівлю, ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів – 16,3 %

До основних країн-інвесторів належать Кіпр – 33,1 %, Нідерланди – 19,5 %, Швейцарія – 5,1 %, Сполучене Королівство Великої Британії та Північної Ірландії – 4,8 %, Німеччина – 4,97 %, Австрія – 3,2 %, Люксембург – 2,5 % і Франція – 2,2 %

За даними платіжного балансу, опублікованого на сайті Національного банку, за вісім місяців 2023 року чистий приплив прямих іноземних інвестицій оцінено у 2,9 млрд дол. США (у тому числі реінвестування доходів – 2,3 млрд дол. США).

Обсяги освоєння капітальних інвестицій підприємств України в 2022 році склали 409660,0 млн грн. (Рис.1.21 )



Рис. 1.21. Провідні сфери економічної діяльності освоєння капітальних інвестицій

Внутрішнє інвестування набуває все більше прихильників як найактивніший елемент економічного зростання. Важливо врахувати, що сучасна ринкова ситуація в Україні вимагає створення сприятливих умов як для зовнішніх, так і для внутрішніх інвестицій.

Рисунок 1.22. показує, що як внутрішнє, так і зовнішнє інвестування мають рівну вагу для сталого соціально-економічного розвитку [37].

Іноді виділяють також безстрокові інвестиції, до яких відносять вкладення з невизначеним терміном (наприклад, у акції підприємств,

нерухомість, антикваріат тощо), а також у цінні папери, які мають строк погашення більше як 10 років з моменту їх емісії.



Рис. 1.22. Взаємозв'язок та рівнозначність внутрішнього та зовнішнього інвестування для сталого соціально-економічного розвитку



**Емісія грошових коштів** (лат. *emissio* — випуск) - випуск в обіг нових грошових знаків.

Кількісна межа поділу інвестицій на довго-, середньо- та короткострокові до певної міри є умовною і постійно варіюється.

В окрему групу «за формами власності на інвестиційні ресурси» іноді виділяють муніципальні або комунальні інвестиції, до яких відносять вкладення, здійснювані органами місцевого самоврядування.

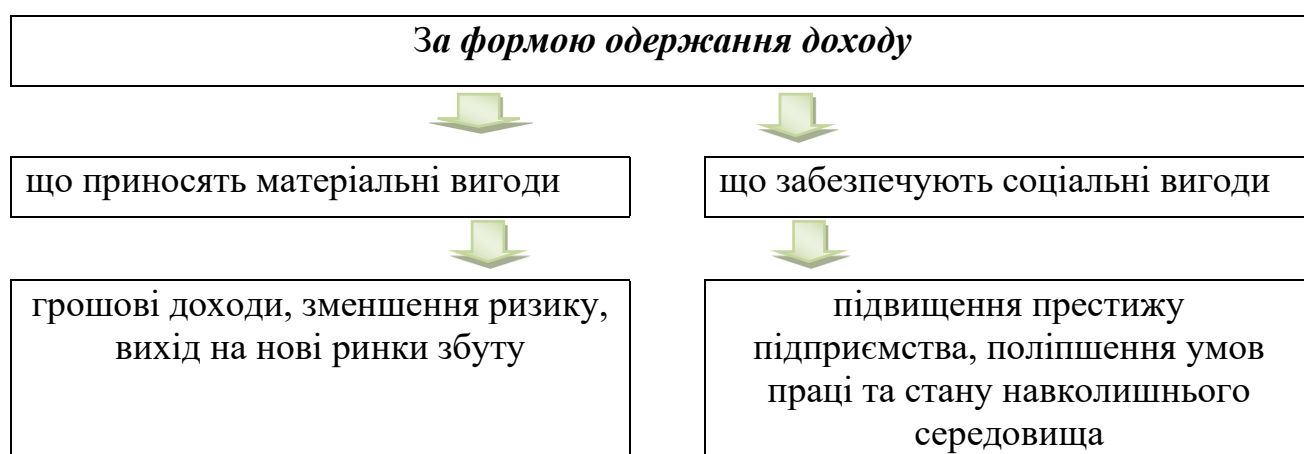


Рис. 1.23. Сутність інвестицій за формою угод одержання доходу

Приклади інвестиційних проектів щодо забезпечення соціальної вигоди надані в таблиці 1.2. резюме проектів [38] надані в Додатку 1.

Таблиця 1.2. Інвестиційні проекти щодо забезпечення соціальної вигоди\*<sup>1</sup>

Назва проекту/Регіон	галузь	вартість проекту, тис. грн	потреба інвестиціях, тис. грн
«МОВНИЙ НЕБОКРАЙ», м. Дружківка, Донецька область	Культура	947 000,00 .	420 000,00
Капітальний ремонт будівлі дитячого інфекційного відділення КЛПУ «Дружківська міська лікарня № 2»	Охорона здоров'я - енергетика – (забезпечення якісних умов перебування хворих дітей)	61 111,00	54 999,90
Створення Національного культурно-мистецького та музейного комплексу «Мистецький арсенал».	Соціально-культурна сфера	4179352,00	3733994,90
Реконструкція легкоатлетичного ядра ДП «Спортивний комплекс «Атлет», за адресом м. Київ, пров. Лабораторний, 7а	Спортивна сфера	80247,23	75837,81
Реконструкція гідротехнічних споруд захисних масивів дніпровських водосховищ	Охорона навколишнього середовища	1410148,00	1261488,89

Особливий погляд на економічну сутність інвестицій та їх класифікацію було відображено в Законі України «Про оподаткування прибутку підприємств» від 22 липня 1997 р. (втрата чинності) – Податковий кодекс України, зокрема, п. 14.1.81. Податкового кодексу України вказано, що «інвестиції - господарські операції, які передбачають придбання

<sup>1</sup> Сформовано за джерелами 27, 28

основних засобів, нематеріальних активів, корпоративних прав та/або цінних паперів в обмін на кошти або майно» [14, 39].

Крім наведеного поділу інвестицій в економічній теорії застосовується також класифікації інвестицій за іншими ознаками, зокрема, інвестиції можна класифікувати за мотивами й завданнями, за необхідною сумою вкладення капіталу, за формою отримання доходів, за ступенем обов'язковості здійснення тощо



**Економічний аналіз** (англ. *Economic Analysis*, від грец. *Analysis* - розкладання, розчленування) - взаємопов'язані й взаємозумовлені методи вивчення і наукового дослідження певних явищ, процесів, дій, результатів.

Крім того, в економічному аналізі розрізняють валові та чисті інвестиції. (Рис. 1.24)

В 2023 році Європейська Бізнес Асоціація спільно з Global Business for Ukraine та Ukraine Invest запустила Інвестиційну карту [40] в розрізі регіонів України, аби представити конкретні інвестиційні можливості та проекти і таким чином сприяти залученню інвестицій в країну. (1.25)

Станом на 12.05.2023 року на карті було опубліковано 117 проєктів – 55 від бізнесу (47%) та 62 проєкти від муніципалітетів (53%). Загальний інвестиційний потенціал всіх проєктів складав близько \$1,8, а вже станом на 01.04.2024 року опубліковано 156 проєктів, загальний інвестиційний потенціал усіх цих проєктів становить близько \$ 5,6 млрд.

Щодо регіонального розподілу, лідирують Дніпропетровська (36 проєктів) Кіровоградська (35 проєктів), та Одеська (22 проєктів) області. Усього проєкти охоплюють 14 галузей, таких як транспорт і логістика, сільське господарство, будівництво, харчова та переробна промисловість, розвиток і навчання, паливо та енергетика, охорона здоров'я, адміністративне та допоміжне обслуговування, важка та легка промисловість, туризм, управління відходами, видобування і індустріальні парки.

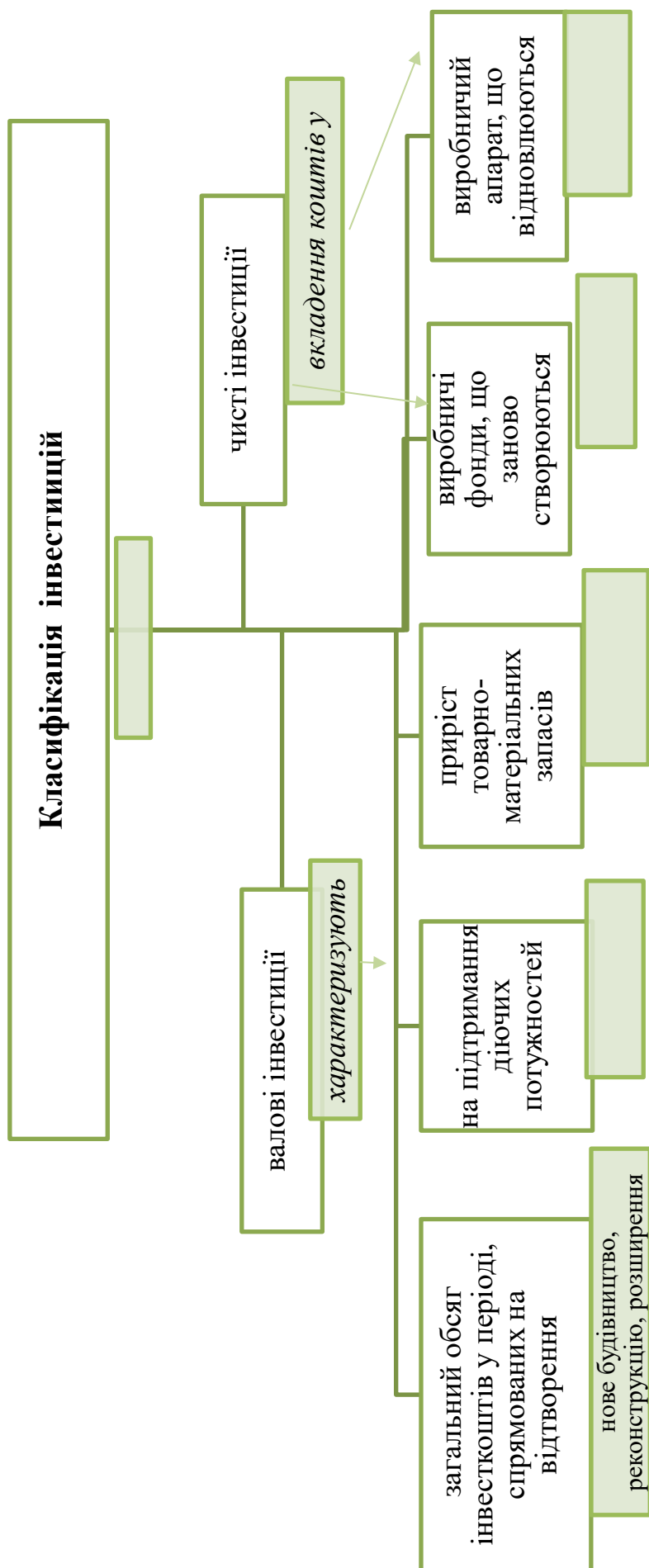


Рис. 1.24. Сутність валових і чистих інвестицій



Рис. 1.25. Інвестиційна карта в розрізі регіонів України [40]

*Джерело: складено авторами на основі даних джерела [45]*

Серед проєктів 50 належать до напрямку відбудови України. Наразі Карта налічує 68 проєктів від бізнесу та 76 – від муніципалітетів.

Військовий конфлікт, який триває в Україні третій рік, істотно позначився на інвестиційних рейтингах країни та можливостях залучати інвестиційні ресурси. Криза геополітичної сфери доповнюється сукупністю факторів нестабільності і ризикованості бізнес-середовища, що є причиною скорочення інвестиційного потенціалу агросектору країни. Разом з тим, негативні наслідки військового конфлікту підвищують актуальність та потребу у інклюзивних інвестиціях, які будуть необхідні для відновлення природно-біологічного потенціалу, соціальної інфраструктури, забезпечення рівності можливостей розвитку сільського населення та підвищення рівня якості його життя.

### 1.3. Концепція вартості грошей у часі

У процесі інвестиційної діяльності важливим є фактор часу. Інвестору необхідно порівнювати час інвестування і час отримання прибутку або соціального ефекту.

Ця концепція використовується у тій чи іншій формі в більшості фінансових розрахунків, наприклад, при обчисленні відсотків з депозиту, розрахунку кредитних платежів, обчисленні вартості цінних паперів та ін. Концепція базується на спостереженні, що одна гривня (чи інша грошова одиниця) сьогодні вартує більше ніж одна гривня за рік. Залежно від ситуації цей факт може бути наслідком однієї чи кількох причин (Рис. 1.26)

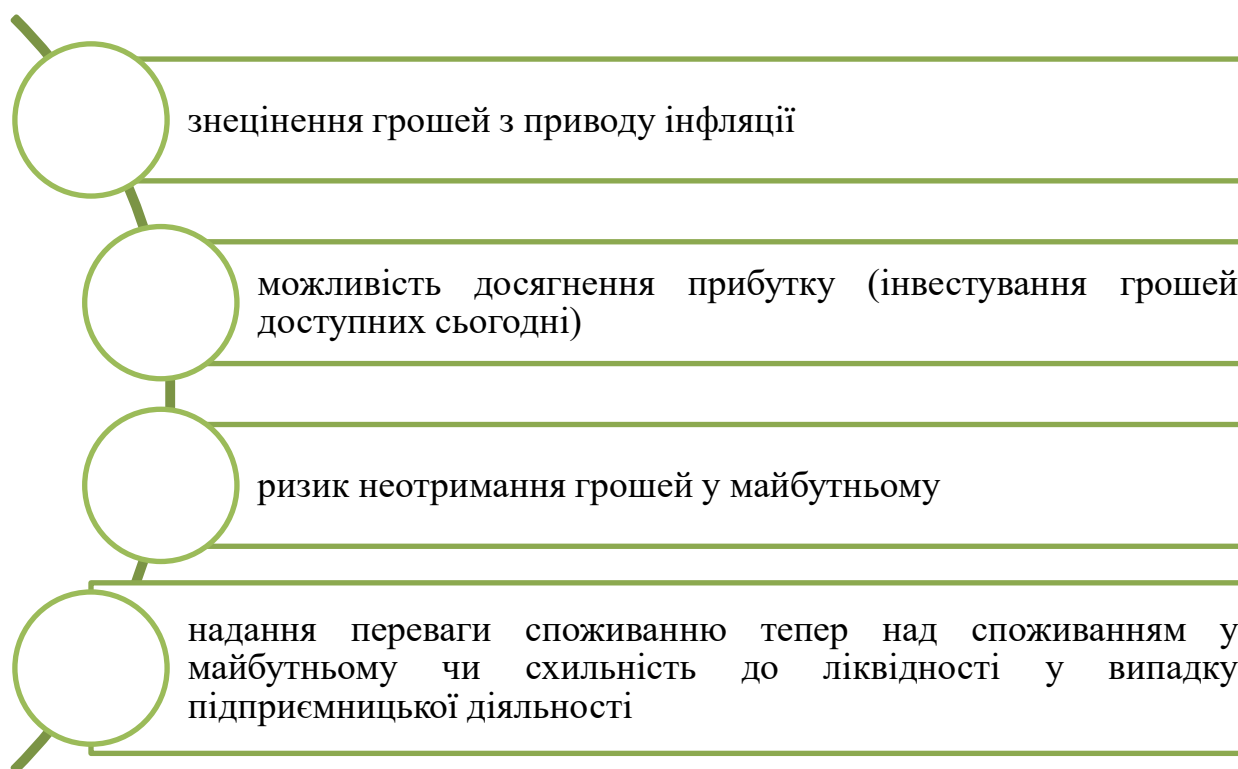


Рис. 1.26. Причини зміни вартості грошей у часі

Незалежно від причин, «зміна вартості грошей у часі описується за допомогою процентної ставки з застосуванням найчастіше складних відсотків. У найпростішому варіанті метод зводиться до обчислення приведеної та майбутньої вартості окремого платежу, ануїтету чи іншого грошового потоку. У більш загальному варіанті – актуалізація грошової суми відомої в один момент часу на будь-який інший момент часу в майбутньому чи минулому». [41]

Теорія вартості грошей у часі є важливим концептом у фінансах та інвестиціях. Ця теорія вказує на те, що гроші в майбутньому мають іншу вартість, ніж сьогоднішні гроші, і ця різниця вартості залежить від процентної ставки або норми дисконту. (Рис.1.26.)

**Основні аспекти застосування теорії вартості грошей у часі в інвестиціях:**

➤ **Оцінка цінності інвестиційних можливостей.** Інвестори використовують теорію вартості грошей у часі для оцінки, наскільки вигідні інвестиції, які передбачають отримання грошей у майбутньому. Вони враховують різницю в часі між інвестуванням та отриманням прибутку та враховують процентну ставку або норму дисконту для визначення сучасної вартості майбутніх грошей.

➤ **Прийняття рішень про інвестування.** Інвестори розглядають теорію вартості грошей у часі, коли вони вирішують, чи варто інвестувати в певний проект чи актив. Ця теорія допомагає їм порівнювати різні інвестиційні можливості та визначати, яка з них принесе більше сучасної вартості.

➤ **Оцінка ризику.** Врахування теорії вартості грошей у часі також допомагає інвесторам оцінювати ризик інвестиційних проектів. Висока процентна ставка може вказувати на більший ризик, оскільки інвестори можуть вимагати вищої винагороди за вкладання грошей в проект, який пов'язаний з великими ризиками.

➤ **Розробка інвестиційних стратегій.** Інвестори можуть використовувати теорію вартості грошей у часі для розробки своїх інвестиційних стратегій. Наприклад, вони можуть вирішити розподілити свої інвестиції між короткостроковими та довгостроковими активами залежно від їхніх цілей та ризиків.



**Вартість грошей у часі - базова концепція фінансової математики, метод порівняння двох чи більше грошових величин з різних моментів часу**

Загалом, теорія вартості грошей у часі є ключовим інструментом для інвесторів у визначенні оптимальних рішень щодо інвестування та

управління фінансами. Вона допомагає враховувати часовий аспект грошових потоків та ризику, пов'язані зі зміною вартості грошей у часі.

Теорія вартості грошей у часі є однією з основних концепцій в фінансах і економіці. Вона визначає, як гроші, які мають різний часовий горизонт, мають різну вартість. За допомогою цієї теорії вивчають, як вартість грошей змінюється з плином часу та як ця зміна впливає на рішення про інвестування. (Рис. 1.27. )

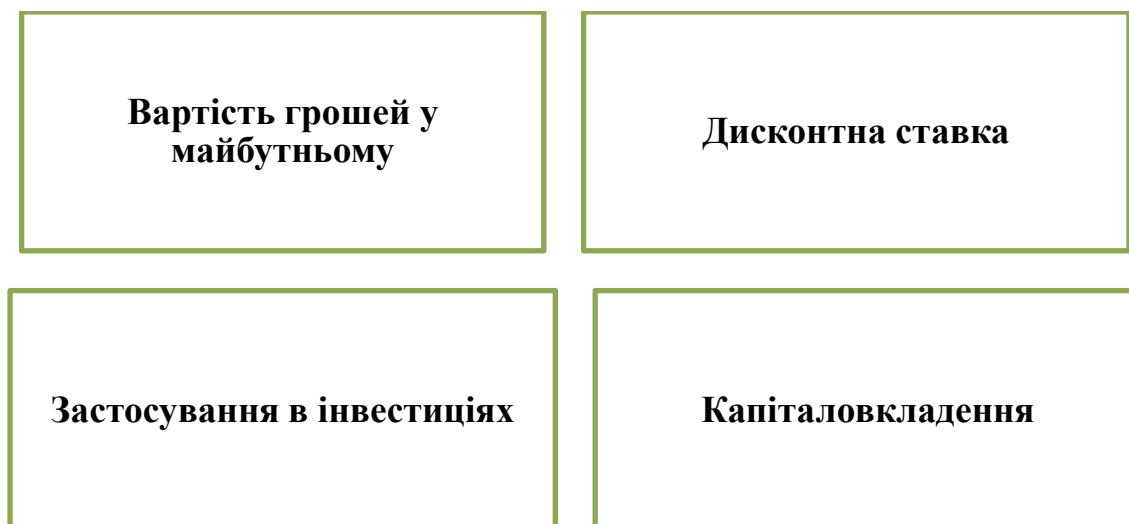


Рис. 1.27. Основні поняття теорії вартості грошей у часі

**Вартість грошей у майбутньому.** Гроші, які вам обіцяють отримати в майбутньому, мають меншу вартість, ніж гроші, які ви маєте зараз. Це пов'язано з можливістю інвестування грошей і отриманням доходу від цього інвестування.

**Дисконтна ставка.** Це процентна ставка, яка використовується для розрахунку вартості грошей у майбутньому. Чим вища дисконтна ставка, тим менша вартість майбутніх грошей.

**Застосування в інвестиціях.** Теорія вартості грошей у часі використовується в інвестиційному рішенні для визначення, чи варто інвестувати кошти в певний проект чи можливість. Вона допомагає розраховувати чистий сучасний (NPV) та внутрішню норму прибутку (IRR) для проектів і порівнювати їх з дисконтною ставкою.[42]

**Капіталовкладення.** Теорія вартості грошей у часі також допомагає визначити оптимальний час і суму капіталовкладень для досягнення максимального прибутку.

Важливо враховувати, що теорія вартості грошей у часі має практичні застосування в усіх галузях фінансів, включаючи банківську справу, інвестиції, фінансове планування та прийняття рішень щодо кредитування. Ця теорія є важливою для оцінки різних інвестиційних можливостей і допомагає визначити їхню прибутковість та ризики.

Застосування теорії вартості грошей у часі в інвестиціях можна розглядати більш детально, звертаючи увагу на кілька ключових аспектів (Рис. 1.28).



Рис.1.28. Ключові аспекти застосування теорії вартості грошей у часі в інвестиціях

**Оцінка інвестиційних можливостей.** Під час оцінки інвестиційних проектів важливо враховувати, які суми грошей будуть вкладені в проект та коли очікується отримання прибутку. За допомогою теорії вартості грошей у часі можна розрахувати, які суми майбутніх прибутків мають меншу вартість зараз і як це вплине на рішення про інвестування.

Оцінка інвестиційних можливостей є важливою частиною процесу прийняття рішень щодо розміщення капіталу. Цей процес включає в себе ретельний аналіз різних факторів, які можуть впливати на доходність та ризики інвестиції та передбачає певні етапи (Рис. 1.29)

<p><b>Аналіз ринку</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• визначте ринкову потребу або попит на продукт чи послугу, в яку ви маєте намір інвестувати</li> <li>• вивчіть конкурентне середовище та ідентифікуйте потенційних конкурентів</li> </ul>
<p><b>Фінансовий аналіз</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проаналізуйте фінансовий стан компанії чи проекту, включаючи прибутковість, ліквідність та заборгованість</li> <li>• розгляньте інвестиційний потенціал, розрахувавши прогнозовані доходи та витрати</li> </ul>
<p><b>Оцінка ризиків</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• визначте основні ризики, пов'язані з інвестицією, і розробіть стратегії їхнього управління</li> <li>• розгляньте зовнішні та внутрішні фактори, що можуть впливати на успішність інвестиції</li> </ul>
<p><b>Оцінка управлінської команди</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• розгляньте досвід та кваліфікації ключових учасників проекту чи компанії</li> <li>• вивчіть їхні попередні досягнення та здатність до досягнення визначених цілей</li> </ul>
<p><b>Оцінка потенційних доходів</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• прогнозуйте прибутки від інвестиції на основі ринкових умов і історичних даних</li> <li>• розгляньте можливості росту та фактори, які можуть впливати на доходність</li> </ul>
<p><b>Юридичний аналіз</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• перевірте юридичний статус проекту чи компанії та визначте наявність юридичних проблем, які можуть впливати на інвестицію</li> </ul>
<p><b>Визначення стратегії виходу</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• визначте стратегію продажу чи виведення інвестиції з проекту</li> <li>• розгляньте можливість реалізації активів у майбутньому</li> </ul>

Рис. 1.29. Етапи аналізу факторів, які можуть вплинути на доходність та ризики інвестицій

**Чиста поточна вартість (NPV) та внутрішня норма прибутку (IRR).** NPV дозволяє визначити чистий прибуток, який можна отримати від інвестиційного проекту, враховуючи часову вартість грошей. IRR вказує на процентну ставку, при якій NPV дорівнює нулю. За допомогою цих показників можна визначити, чи вигідно інвестувати в проект.



**Чиста поточна вартість (NPV)** - це сума розділена між витратами і прибутками впродовж часу, з прийняттям у важіль часової вартості грошей

Чиста поточна/приведена вартість (NPV) визначається як сума приведених вартостей (PV) вхідних і вихідних платежів (витрат та доходів) пов'язаних з інвестицією чи проектом протягом усього часу тривання. Зміна вартості грошей у часі означає, що чиста поточна вартість залежить не тільки від величини витрат та доходів, але й від часу, в який ці платежі відбуваються, та процентної ставки за допомогою якої платежі дисконтуються. Часто цим терміном також описують відповідний метод оцінки інвестицій, який, згідно з міжнародними стандартами бізнес-планування, є одним із основних показників економічної ефективності інвестиційних проєктів [ 42,43].

Чиста поточна вартість обчислюється за формулою (1.1):

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{S_t}{(1+i)^t} \quad (1.1)$$

де,  $S_t$  - чистий грошовий потік у період , тобто сума всіх доходів мінус сума всіх витрат за цей період,

$i$  – процентна ставка дисконтування для одного періоду (зазвичай року). Залежно від ситуації це може бути норма прибутку для інвестицій з подібним ступенем ризику, середньозважена вартість капіталу або альтернативна вартість капіталу.

$n$  - номер останнього досліджуваного періоду (горизонт інвестиції)

У випадку дослідження інвестицій, які вимагають лише початкових витрат, а в наступні періоди досягаються доходи, формула (1.2) часто записується у вигляді:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{S_t}{(1+i)^t} - I_0 \quad (1.2)$$

де,  $S_t$  – дохід за період  $t$ ,

$I_0$  - величина початкових витрат Одиницею вимірювання чистої поточної вартості є грошова одиниця початкового періоду інвестиції.

Інтерпретація величини чистої поточної вартості залежить від цілей інвестиційного аналізу та обраної ставки дисконтування. Наприклад, якщо дисконтування відбувається при використанні норми прибутку для інвестицій з подібним ступенем ризику, то

при  $r < r_{avg}$  - означає, що досліджувана інвестиція обіцяє прибутки вище середніх,

при  $r = r_{avg}$ , ці прибутки будуть нижчими за середні.

при  $r > r_{avg}$ , досліджувана інвестиція не відрізняється від пересічної.

Якщо ж дисконтування відбувається при використанні середньозваженої (чи граничної) вартості капіталу, то показує приведену вартість очікуваного прибутку (або збитків, якщо від'ємне) від цієї інвестиції.



### Приклад

Початкові витрати на запуск нової продукційної лінії складають 170 тисяч грошових одиниць (г.о.), горизонт інвестиції - 4 роки, причому чистий грошовий потік (доходи мінус витрати) щороку становитиме 60 тисяч г.о. При ставці дисконтування 10 %.

$$\begin{aligned} NPV &= -170 + \frac{60}{(1 + 0,1)} + \frac{60}{(1 + 0,1)^2} + \frac{60}{(1 + 0,1)^3} + \frac{60}{(1 + 0,1)^4} = \\ &= -170 + 54,545 + 49,587 + 45,079 + 40,981 = 20,192 \text{ тисяч г.о.} \end{aligned}$$

При ставці дисконтування 20 %

$$\begin{aligned} NPV &= -170 + \frac{60}{(1 + 0,2)} + \frac{60}{(1 + 0,2)^2} + \frac{60}{(1 + 0,2)^3} + \frac{60}{(1 + 0,2)^4} = \\ &= -170 + 50 + 41,667 + 34,722 + 28,935 = -14,676 \text{ тисяч г.о.} \end{aligned}$$

Отже, якщо вартість капіталу під цю інвестицію складає 10 %, то інвестиція є прибутковою, а при вартості капіталу 20 % - збитковою.

**Ризик і теорія вартості грошей.** Теорія вартості грошей також допомагає враховувати ризики інвестиційних проектів. Оскільки майбутні прибутки не гарантовані, розрахунки можуть включати різні сценарії розвитку подій і враховувати їх вплив на NPV та IRR.



***Ризик і теорія вартості грошей*** - це два ключові концепти в фінансах і економіці, які грають важливу роль у прийнятті фінансових рішень

Теорія вартості грошей стверджує, що гроші сьогодні мають вищу вартість, ніж ті ж гроші у майбутньому. Це означає, що сума грошей, отримана або витрачена у майбутньому, менше вартість, ніж та сама сума сьогодні. Теорія вартості грошей використовується для розрахунку чистої теперішньої вартості (NPV) інвестицій, а також для визначення ефективності різних фінансових рішень. Вона стверджує, що грошові потоки у майбутньому повинні бути зменшені, щоб врахувати втрату їхньої вартості з часом.



***Ризик*** - це ймовірність того, що реальні результати будуть відрізнятися від очікуваних

У фінансовому контексті ризик може виявитися в коливаннях цін, змінах валютних курсів, економічних змінах та інших непередбачуваних подіях. Люди приймають різні інвестиційні та фінансові рішення, оцінюючи ризики і можливі доходи. Існує принцип: чим вищий ризик, тим вищий потенційний дохід (і втрати). Управління ризиком є важливою частиною фінансового планування

**Вибір між альтернативними інвестиціями.** За допомогою теорії вартості грошей можна порівнювати різні інвестиційні можливості та визначати, яка з них найбільш вигідна. Наприклад, якщо два проекти мають однаковий NPV, вибір може залежати від розміру і часу прибутку. (Табл. 1.3. )

Таким чином, теорія вартості грошей у часі є важливою для прийняття обґрунтованих інвестиційних рішень, оскільки враховує часовий аспект і допомагає оцінювати вартість грошей в майбутньому. Вона використовується у фінансовому аналізі, банківській справі, фінансовому плануванні та управлінні ризиками для оптимізації інвестиційних рішень.

Таблиця 1.3. Аналіз NPV: два альтернативні проекти і три групи зацікавлених сторін

№ п/п	Критерій	Група 1 - Департамент громадських робіт		Група 2 - Користувачі		Група 3 - НУО	
		Бал для альт. варіанту		Бал для альт. варіанту		Бал для альт. варіанту	
		1	2	1	2	1	2
1.	Фінансова доцільність / фінансова підтримка	8	9	7	5	6	8
2.	Готовність та ризик	6	4	5	7	5	7
3.	Економічна доцільність: соціально-економічні вигоди	6	8	5	3	6	7
4.	Регіональний розвиток / інтеграція / внесок у ВВП	3	1	4	6	4	1
5.	Важливість ролі галузевої мережі в галузевому плані	4	6	5	3	4	2
6.	Національна безпека / національна інтеграція	3	1	3	5	3	2
7.	Придбання земельної ділянки	8	10	6	4	6	6
8.	а. Можливий вплив на навколишнє середовище; б. Вимушене переселення	5	7	6	6	5	3
9.	Вплив на експортну виручку	3	5	4	2	4	4
10.	Безпека	5	7	5	6	7	4
11.	Вартість проекту	6	8	7	5	6	5

#### 1.4. Методика визначення теперішньої і майбутньої вартості грошей у нарахуванні простих і складних відсотків

Визначення теперішньої і майбутньої вартості грошей грає важливу роль в фінансовому управлінні і інвестиційній діяльності. Два основних методи врахування часової цінності грошей - це метод простих відсотків і метод складних відсотків.

**Метод простих відсотків.** Прості відсотки обчислюються за формулою (1.3-1.4):

для довгострокових операцій

$$FV = \frac{PV}{(1+r \times t)} \quad (1.3)$$

для короткострокових операцій

$$FV = \frac{PV}{\left(1 + \frac{r \times t}{365}\right)} \quad (1.4)$$

де, FV – майбутня вартість (Future Value),

PV – теперішня вартість (Present Value),

r - процентна ставка на період,

t - кількість періодів.



### Приклад

Надано кредит у розмірі 200 тис. грн 10 січня 2022 року з погашенням 19 вересня 2022 року під 18 % річних. Основна сума боргу з відсотками сплачується під час погашення кредиту. Визначте величину суми до погашення. Точна кількість днів — 252 дні, відповідно:

$$FV = 200 \times \left(1 + \frac{0,18 \times 252}{365}\right) = 224854,8 \text{ грн}$$

Теперішня вартість може бути визначена за формулою (1.5.):

$$PV = \frac{FV}{(1+r \times t)} \quad (1.5.)$$



### Приклад

Фізична особа має намір накопичити наприкінці року 30 тис. грн на депозитному рахунку. Нарахування відсотків здійснюється за схемою простих відсотків за місячної ставки 2 %. Яку суму потрібно розмістити на депозитний рахунок?

$$PV = \frac{30000}{(1 + 0,02 \times 12)} = 24193,54 \text{ грн}$$

**Метод складних відсотків.** Складні відсотки враховують не лише початкову теперішню вартість, але й враховують відсотки, які нараховуються на попередні періоди.

Формула для обчислення майбутньої вартості за методом складних відсотків (1.6):

$$FV = PV \times (1 + r)^t \quad (1.6.)$$

де, FV - майбутня вартість

r - процентна ставка на період

PV - теперішня вартість

t - кількість періодів

Обираючи між методами, важливо враховувати, чи враховується процентна ставка нарахувань та як часто це відбувається. Якщо проценти нараховуються неодноразово за період, то слід використовувати метод складних відсотків.[41,42, 43]



### **Приклад**

*Інвестор розмістив на депозитний рахунок 8000 грн під 16 % річних. Визначити величину суми вкладу через три роки за умови нарахування за схемою складних відсотків.*

$$FV = 8000 \times (1 + 0,16)^3 = 12487,17 \text{ грн.}$$

## **1.5. Методика оцінювання грошових потоків з нерівними надходженнями**

Оцінювання грошових потоків з нерівними надходженнями є важливим етапом в фінансовому аналізі і прийнятті рішень. Для цього використовують ряд методик, серед яких найпоширеніші - чистої теперішньої вартості (NPV), внутрішня норма прибутку (IRR) та строк окупності. [41,42, 43]



**Внутрішня норма прибутку** (англ. *internal rate of return, IRR*) — *процентна ставка, яка описує рентабельність інвестиції*

Термін «внутрішня» підкреслює факт, що ця процентна ставка є характеристикою інвестиції і не залежить від оточення (від ринкових процентних ставок, вартості капіталу, інфляції).

NPV дозволяє визначити сумарний вартісний внесок проекту вартістю грошового потоку в майбутньому до чистого доходу в сучасному періоді.

Формула NPV виглядає наступним чином:

$$\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \quad (1.7.)$$

де,  $CF_t$  – грошовий потік у період  $t$

$r$  - ставка дисконту

$n$  - кількість періодів

IRR визначає ставку дисконту, при якій NPV дорівнює нулю. Це та ставка, при якій вартість грошового потоку в майбутньому дорівнює чистому доходу в сучасному періоді. Розрахунок IRR може викликати необхідність використання числових методів, таких як ітеративні процеси. [41,42, 43]

Метод строку окупності визначає, за який період чистий дохід від проекту компенсує витрати на його реалізацію.

Формула для розрахунку (1.8.) може бути представлена як:

$$\text{PaybackPeriod} = \text{InitialInvestment} / \text{AverageAnnualCashInflow}$$

Вибір конкретного методу залежить від конкретних обставин, вимог і стратегії компанії. Наприклад, NPV враховує ставку дисконту і призначений для порівняння проектів умовно в одному часовому проміжку. IRR, навпаки, може бути корисним при визначенні ставки доходу, при якій проекти будуть конкурентоспроможними. Строк окупності може бути корисним для оцінки ризику та швидкості повернення інвестицій. Також важливо оцінювати інші фактори, такі як ризики проекту, стратегічні вигоди та інші елементи, які можуть впливати на прийняття рішення щодо інвестицій. [41,42, 43]



## Контрольні питання

- 1.1. Що таке теорія вартості грошей у часі?
- 1.2. Які основні принципи теорії вартості грошей у часі визначають її зміну в часі?
- 1.3. Що таке дисконт та як він пов'язаний із теорією вартості грошей у часі?
- 1.4. Як розраховується майбутня вартість грошей, використовуючи теорію вартості грошей у часі?
- 1.5. Які фактори впливають на величину дисконту та ставку дисконту?
- 1.6. Як використовується теорія вартості грошей у часі в інвестиційному прийнятті рішень?
- 1.7. Як визначається чистий сучасний вартісний актив?
- 1.8. Які методи оцінки інвестицій використовують теорію вартості грошей у часі?
- 1.9. Які основні переваги і обмеження використання теорії вартості грошей у часі в інвестиційних рішеннях?
- 1.10. Як ви можете застосовувати теорію вартості грошей у часі для оцінки фінансових ризиків інвестиційного проекту?



## Тести для самоконтролю

- 1.1. **Що означає термін «інвестиції» в економіці?**
  - a)  витрати на поточні виробничі потреби;
  - b)  довгострокові вкладення капіталу з метою отримання прибутку;
  - c)  грошові витрати на споживчі товари;
  - d)  фінансові операції на фондовому ринку.
  
- 1.2. **Які основні складові інвестицій включає в себе капітальна структура?**
  - a)  запаси та товари;
  - b)  кредити та позики;

- c)  обладнання, будівлі, технології;
- d)  грошові кошти та вклади.

**1.3. Які фактори впливають на рівень інвестицій в економіці?**

- a)  тільки політична ситуація;
- b)  тільки рівень інфляції;
- c)  економічна стабільність, процентні ставки, інновації;
- d)  тільки зовнішній попит на товари.

**1.4. Які переваги мають інвестиції для розвитку економіки?**

- a)  збільшення рівня безробіття;
- b)  зниження виробництва та обсягу послуг;
- c)  збільшення обсягу виробництва та створення нових робочих місць;
- d)  зменшення споживчого попиту.

**1.5. Що означає концепція вартості грошей у часі?**

- a)  гроші завжди мають сталий покупцівський потенціал;
- b)  вартість грошей може змінюватися з часом;
- c)  гроші не можуть бути вартісною мірою;
- d)  гроші мають постійний обмінний курс.



**Список джерел**

1. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Стецюк М.П. Інвестиційний аналіз нерухомості як складова професійної компетенції: підготовка фахівців. Наукові інновації та передові технології. Серія «Економіка». 2023. № 5(19) Сс.123-134
2. Як змінилася економіка за 30 років незалежності: веб-сайт. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/08/23/677115/>

3. Ukraine. Macroeconomic indicators. Національний банк України веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua/en/statistic/macro-indicators> (дата звернення: 03.03.2024)
4. The Underachiever: Ukraine's Economy Since 1991, Carnegie Endowment for International Peace: веб-сайт. URL: <https://carnegieendowment.org/2012/03/09/underachiever-ukraine-s-economy-since-1991-pub-47451>
5. Українська перебудова: від кризи до кризи: веб-сайт. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2011/08/18/295443>
6. Економіка України: веб-сайт. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Економіка\\_України](https://uk.wikipedia.org/wiki/Економіка_України)
7. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>(дата звернення: 03.03.2024)
8. Світовий банк в Україні: веб-сайт. URL: <https://www.worldbank.org/uk/country/ukraine> (дата звернення: 02.02.2024)
9. Щодо стану інвестиційних процесів в економіці України та шляхів їх активізації: веб-сайт. URL: [https://lb.ua/blog/bogdan\\_danylysyn/503439\\_shchodo\\_stanu\\_investitsiynih\\_protseviv.htm](https://lb.ua/blog/bogdan_danylysyn/503439_shchodo_stanu_investitsiynih_protseviv.htm) (дата звернення: 13.02.2024)
10. Про внесення змін до постанови Правління Національного банку України від 18. 06. 2015 р. № 391 та Комплексної програми розвитку фінансового сектору України до 2020 року: Рішення Національного Банку України від 16.01.2017р. № 28-рш: веб-сайт. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/PB17157>(дата звернення: 14.02.2024)
11. Програма стимулювання економіки для подолання наслідків: веб-сайт. URL: <http://surl.li/fwuxc>
12. Урядовий портал. Прямі іноземні інвестиції 2010-2018: веб-сайт. URL: <https://www.kmu.gov.ua/storage/app/sites/1/18%20-%20> (дата звернення: 03.03.2024)

13. Нова Україна: стимулювання інвестицій у свободу, мир та процвітання. Проєкт USAID з економічного розвитку, управління та зростання підприємництва (EDGE): веб-сайт. URL: <http://surl.li/sjnnv> (дата звернення: 15.02.2024)
14. Податковий кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 23.12.2010р. № 2856-III: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 13.02.2024)
15. Митний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 13.03.2012 р. № 4495-VI: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4495-17#Text> (дата звернення: 13.02.2024)
16. Земельний кодекс України: Відомості Верховної Ради України від 25.10. 2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 13.02.2024)
17. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення: 18.02.2024)
18. Про оренду землі: Закон України від 06. 10. 1998 р. № 161-XIV: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>(дата звернення: 15.02.2024)
19. Про режим іноземного інвестування: Закон України від 19. 03. 1996 р. № 93/96-ВР: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show /93/96-%D0%B2%D1%80#Text>(дата звернення: 15.02.2024)
20. Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні: Закон України від 30.10.1996 р. № 448/96-ВР: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/448/96-%D0%B2%D1%80#Text>(дата звернення: 15.02.2024)
21. Про зовнішньоекономічну діяльність: Закон України від 16. 04. 1991 р. № 959-XII: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/959-12#Text> (дата звернення: 15.02.2024)

22. Про підприємництво: Закон України від 07.02. 1991 р. № 698-ХІІ: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/698-12#Text> (дата звернення: 16.02.2024)
23. Про господарські товариства: Закон України від 19.09.1991 р. № 1576-ХІІ: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1576-12#Text>(дата звернення: 18.02.2024)
24. Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні: Закон України від 17.12.2020 р. № 1116-ІХ: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text>(дата звернення: 18.02.2024)
25. Про затвердження вимог до техніко-економічного обґрунтування інвестиційного проекту із значними інвестиціями: Постанова Кабінету Міністрів України від 19.05.2021 р. № 515: веб-сайт. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/515-2021-%D0%BF#Text>(дата звернення: 18.02.2024)
26. Про затвердження вимог до заявника щодо фінансової спроможності для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями: Постанова Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 р. № 648: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/648-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 19.02.2024)
27. Про затвердження Порядку взаємодії уповноваженої установи із заявниками, інвесторами із значними інвестиціями, органами державної влади, органами місцевого самоврядування з питань, пов'язаних із супроводом підготовки та реалізації інвестиційних проектів із значними інвестиціями: Постанова Кабінету Міністрів України від 23.06. 2021 р. № 647: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/647-2021-%D0%BF#Text>(дата звернення: 19.02.2024)
28. Про затвердження методології розрахунку обсягу державної підтримки для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями: Постанова Кабінету Міністрів України від 07.04.2021 р. № 714: веб-

- сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/714-2021-%D0%BF#Text>(дата звернення: 19.02.2024)
29. Про затвердження Порядку та методології проведення оцінки інвестиційного проекту із значними інвестиціями: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 р. № 819: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2021-%D0%BF#Text>
30. Про затвердження Порядку ведення реєстру інвестиційних проектів із значними інвестиціями та Переліку відомостей, що вносяться до реєстру інвестиційних проектів із значними інвестиціями: Постанова Кабінету Міністрів України від 04.08. 2021 р. № 805: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/805-2021-%D0%BF#Text>(дата звернення: 19.02.2024)
31. Про визначення уповноваженої установи на здійснення супроводу заявника та інвестора із значними інвестиціями у підготовці та реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.02. 2021 р. № 133-р: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/133-2021-%D1%80#Text>(дата звернення: 19.02.2024)
32. Про затвердження переліку іноземних фондових бірж: Наказ Міністерства економіки України від 19 жовтня 2022 р. № 3995: веб-сайт. URL: <https://www.me.gov.ua/Files/GetFile?lang=uk-UA&fileId=5b29108c-28d9-46a9-841b-4da98c5bf3dc> (дата звернення: 20.02.2024)
33. Про затвердження форми звіту про стан супроводу інвестиційних проектів із значними інвестиціями: Наказ Міністерства економіки України від 04.11. 2022 р. № 4389: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1446-22#Text>(дата звернення: 20.02.2024)
34. Про затвердження примірної форми спеціального інвестиційного договору: Наказ Міністерства економіки України від 07 .07. 2023 р. № 7540: веб-сайт. URL:[file:///C:/Users/Liliia/Downloads/%D0%9D%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B7\\_7540.pdf](file:///C:/Users/Liliia/Downloads/%D0%9D%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B7_7540.pdf)

35. Сутність і класифікація інвестицій: веб-сайт. URL: <https://buklib.net/books/25855/> (дата звернення: 20.02.2024)
36. Інвестиційна діяльність в Україні за 2022 рік: веб-сайт. URL: <http://surl.li/sjnxc>
37. Кліменко О. М. Внутрішні інвестиції як стратегічний напрям економічної політики України. Ефективна економіка. 2021. № 3 URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?n=3&y=2021>
38. Перелік державних інвестиційних проєктів: веб-сайт. URL: <http://surl.li/sjnwe> (дата звернення: 20.02.2024)
39. Про оподаткування прибутку підприємств: Закон України від 28. 12. 1994 р. № 334/94-ВР: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/334/94-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 20.02.2024)
40. Інвестиційна карта України вже налічує 117 проєктів. 2023: веб-сайт. URL: <http://surl.li/sjnvo>
41. Вартість грошей у часі: веб-сайт. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/>
42. Новаковська І.О., Бавровська Н. М., Іщенко Н.Ф. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Інвестиційний аналіз» – К.: Видавничий центр НУБіП України, 2023. 160 с.
43. Чиста\_поточна\_вартість: веб-сайт. URL: <https://uk.wiki>
44. База даних World Development Indicators: веб-сайт. URL: [https://databank.worldbank.org/views/reports/reportwidget.aspx?Report\\_Name=CountryProfile&Id=b450fd57&tbar=y&dd=y&inf=n&zm=n&country=UKR](https://databank.worldbank.org/views/reports/reportwidget.aspx?Report_Name=CountryProfile&Id=b450fd57&tbar=y&dd=y&inf=n&zm=n&country=UKR)
45. Інвестиційна карта України: веб-сайт. URL: <https://investmentmap.com.ua/>
46. Прямі іноземні інвестиції в Україну 1960-2024: веб-сайт. URL: <https://www.macrotrends.net/global-metrics/countries/UKR/ukraine/foreign-direct-investment>



## ТЕМА 2. МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ІНВЕСТУВАННЯ: ТЕОРЕТИЧНИЙ АНАЛІЗ ТА ПРАКТИЧНІ ЗАСТОСУВАННЯ

### План

- 2.1. Основні напрямки, умови розвитку інвестиційної політики та принципи інвестиційного процесу
- 2.2. Інвестиційний ринок: привабливість, кон'юнктура та перспективи
- 2.3. Форми фінансових вкладень: методологічні засади інвестування



*Контрольні питання та завдання*



*Тести для самоконтролю*



*Список джерел*

### 2.1. Основні напрями інвестиційної політики в Україні

Інвестиційна політика є важливим інструментом реалізації стратегічних завдань розвитку економіки, що забезпечує фінансово-ресурсну основу. В умовах переходу до ринкової системи господарювання інвестиційна політика має особливий характер. Ця специфіка визначається складністю невирішених економічних проблем. [1]

В економічній літературі існують різні підходи до визначення інвестиційної привабливості держави як сукупності політичних, правових, економічних, екологічних і соціальних умов, що впливають на інвестиційну діяльність вітчизняних і закордонних інвесторів та складають систему визначальних чинників (Рис. 2.1.).

**Політико-правове середовище** характеризується політичною стабільністю суспільства, наявністю і стабільністю нормативної бази підприємницької і інвестиційної діяльності; економічне середовище - стабільністю національної валюти, темпом росту інфляції, режимом оподаткування, станом фондового ринку і фінансово-кредитної системи, платоспроможністю внутрішнього ринку.

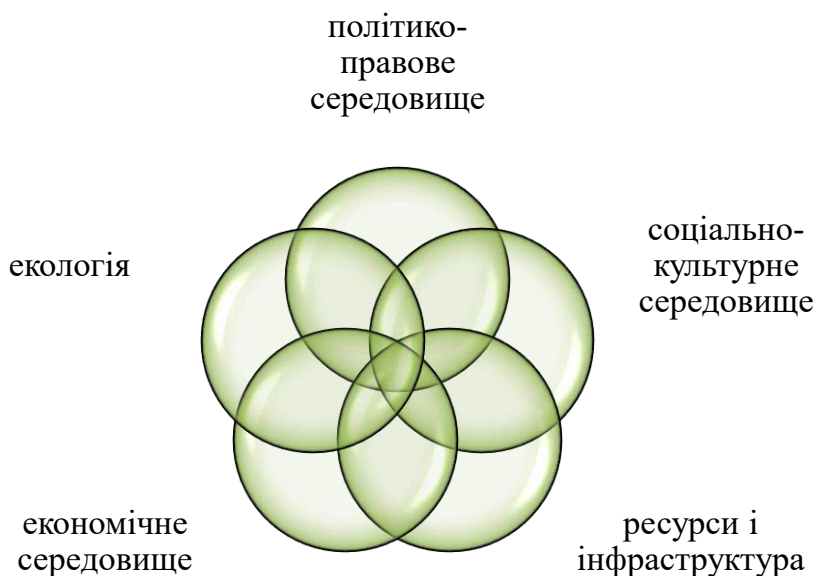


Рис. 2.1. Система вагомих чинників до визначення інвестиційної привабливості держави

З метою прискорення економічних реформ та створення умов для відновлення економічного зростання держави Указом Президента України 18 серпня 1999 року були схвалені «Основні напрями інвестиційної політики на 1999 - 2001 роки». [2] (Рис.2.2.)

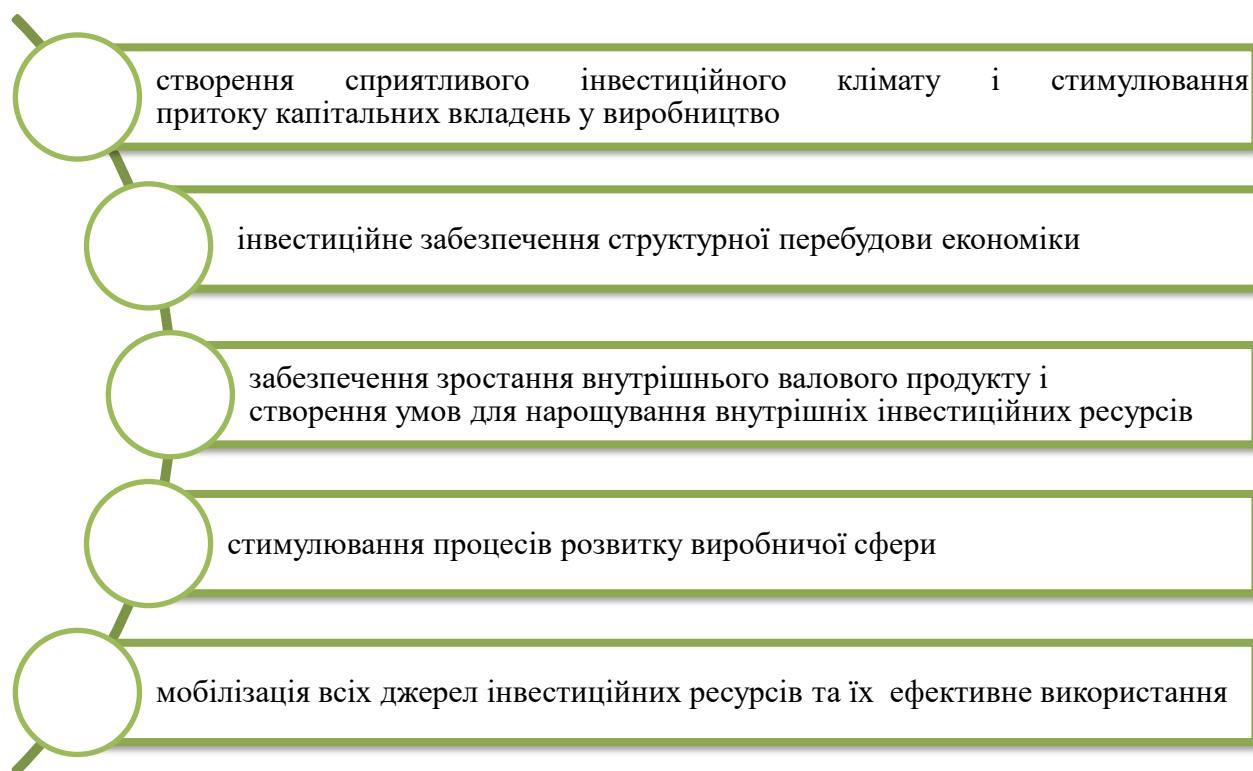


Рис. 2.2. Стратегічні цілі інвестиційної політики

11 серпня 2021 року Указом Президента введено в дію рішення Ради національної безпеки і оборони України «Про Стратегію економічної безпеки України на період до 2025 року», відповідно якої вказано, що «стан інвестиційно-інноваційної безпеки за період 2010 – 2019 років (із середнім значенням оцінок стану безпеки за цей період на рівні 32 відсотків від оптимального значення) характеризувався як небезпечний» та зазначені основні виклики та загрози [3]. (Рис. 2.3.)



Рис. 2.3. Основні виклики та загрози у сфері інвестиційно-інноваційної безпеки

За даними Національного банку України обсяг прямих іноземних інвестицій в економіку України станом на 31.12.2022 року становив 50 986,7 млн дол. США. [3] Інвестиції спрямовуються у вже розвинені сфери економічної діяльності. (Рис. 2.4.)



Рис. 2.4. Основні країни-інвестори, відсотки \*

\*сформовано авторами за даними [4]

У 2020-2021 роках до 60% глобальних інвестиційних проєктів були ініційовані в країнах Організації економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР) та залишалися в них. У 2020 році транскордонні інвестиції всередині ЄС досягли \$57,8 млрд, що відповідає 48 % від загального обсягу.

Протягом останніх років інвестори продовжують шукати місця з конкурентоспроможною вартістю, доступом до регіональних ринків, ближчими лініями поставок, продуктивною та кваліфікованою робочою силою. Україна посіла 26 місце серед 52 країн у ширших європейських регіонах. Близько 158 американських компаній виявляють активний інтерес до України. [5] ( табл. 2.1.)

Таблиця 2.1. Приплив ПІІ в Україну у 2019-2021 р.

Роки	2019	2020	2021
Загальний обсяг надходжень ПІІ (млн дол. США)	6017	-36	6549
Обсяг ПІІ (млн дол. США)	54210	52091	62131
Кількість інвестицій у нові проєкти	48	45	77
Вартість інвестицій у нові проєкти (млн дол. США)	1421	2221	2248

Обсяги освоєння капітальних інвестицій підприємств України в 2022 році склали 409660,0 млн грн. [6] Слід відзначити, що обсяг в інвестиційну сферу будівництва та операцій з нерухомістю є одними з найменших – 3,5 %. (рис. 1.21.)

В умовах військової агресії з боку російської федерації та введенням воєнного стану на території України відповідно до Указу Президента України від 24.02.2022 № 64 «Про введення воєнного стану в Україні» Верховна Рада України та Уряд працюють, зокрема, над відновленням економіки, допомогою підприємцям України та створенням умов для залучення інвестицій в Україну. [7]

Умови воєнного стану в Україні через військову агресію з боку російської федерації спонукали Верховну Раду України та Уряд працювати над відновленням економіки, в т. ч і шляхом залучення інвестицій.

З метою стимулювання залучення стратегічних інвесторів до участі в українській економіці, підвищення привабливості для інвестицій, сприяння створенню нових високооплачуваних робочих місць та підвищення конкурентоспроможності економіки, було прийнято Закон України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні». [8]

09 серпня 2023 року Верховною Радою України прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реалізації інвестиційних проектів із значними інвестиціями» [9]. (Рис. 2.5.)

Основними змінами до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні» є зміни щодо розширення сфер, у яких може реалізуватися інвестиційний проект із значними інвестиціями, подачі заяви здійснення інвестицій в об'єкти інвестування; надання можливості заявнику виступати інвестором; доповнення форм державної підтримки; зменшення межі розміру значних інвестицій (з 20 млн євро до 12 млн євро) та кількості створених нових робочих місць впродовж строку реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями, встановлення можливостей для доопрацювання, а не повернення поданих інвестором документів, передбачення повернення

державної підтримки в повному обсязі у разі недосягнення обсягу значних інвестицій, який визначений законопроектом. [9]

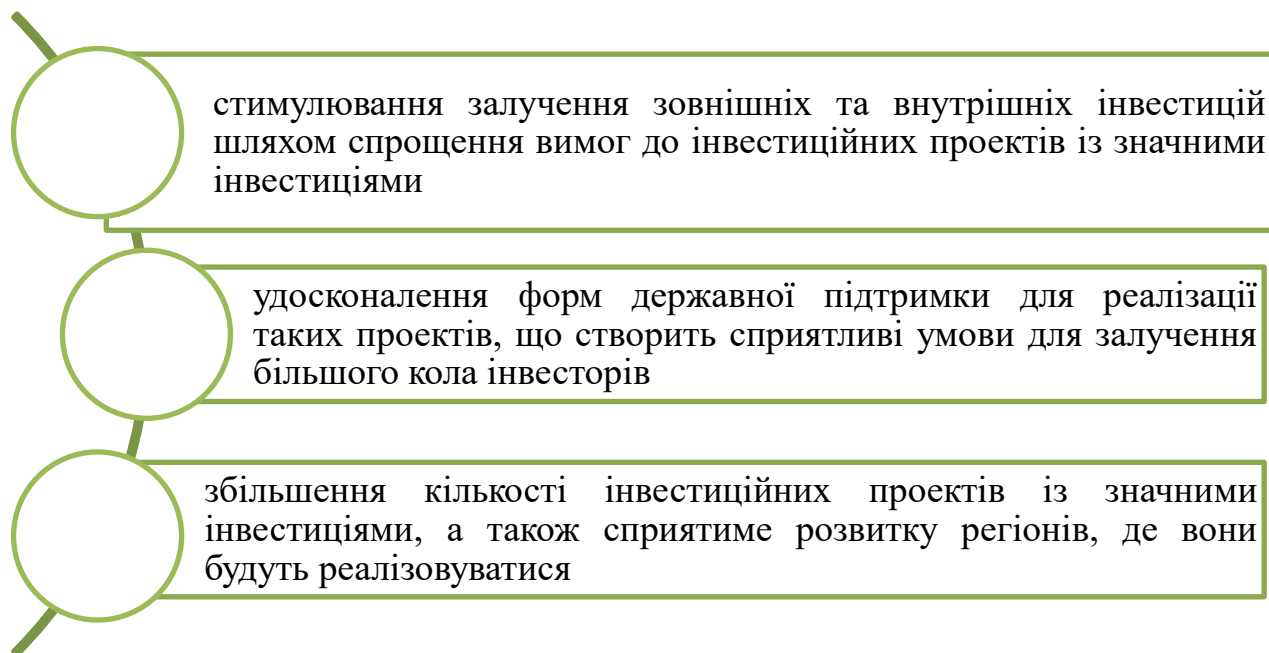


Рис. 2.5. Основні спрямування закону [9]

Таким чином, інвестиційна політика в Україні спрямована на залучення іноземних та внутрішніх інвестицій для розвитку економіки країни. (Рис. 2.6)



Рис. 2.6. Основні напрями інвестиційної політики в Україні

**Підтримка бізнесу.** Зниження адміністративних бар'єрів, спрощення процедур реєстрації та оподаткування для підприємств. Це може включати також реформи у сфері власності, щоб зробити умови для бізнесу більш привабливими.

21.06.2022 року Верховною Радою України прийнято Закони України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні» [10] та «Про внесення зміни до статті 287 Митного кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні» [11], які стимулюють залучення інвестицій в Україну (Рис. 2.7)

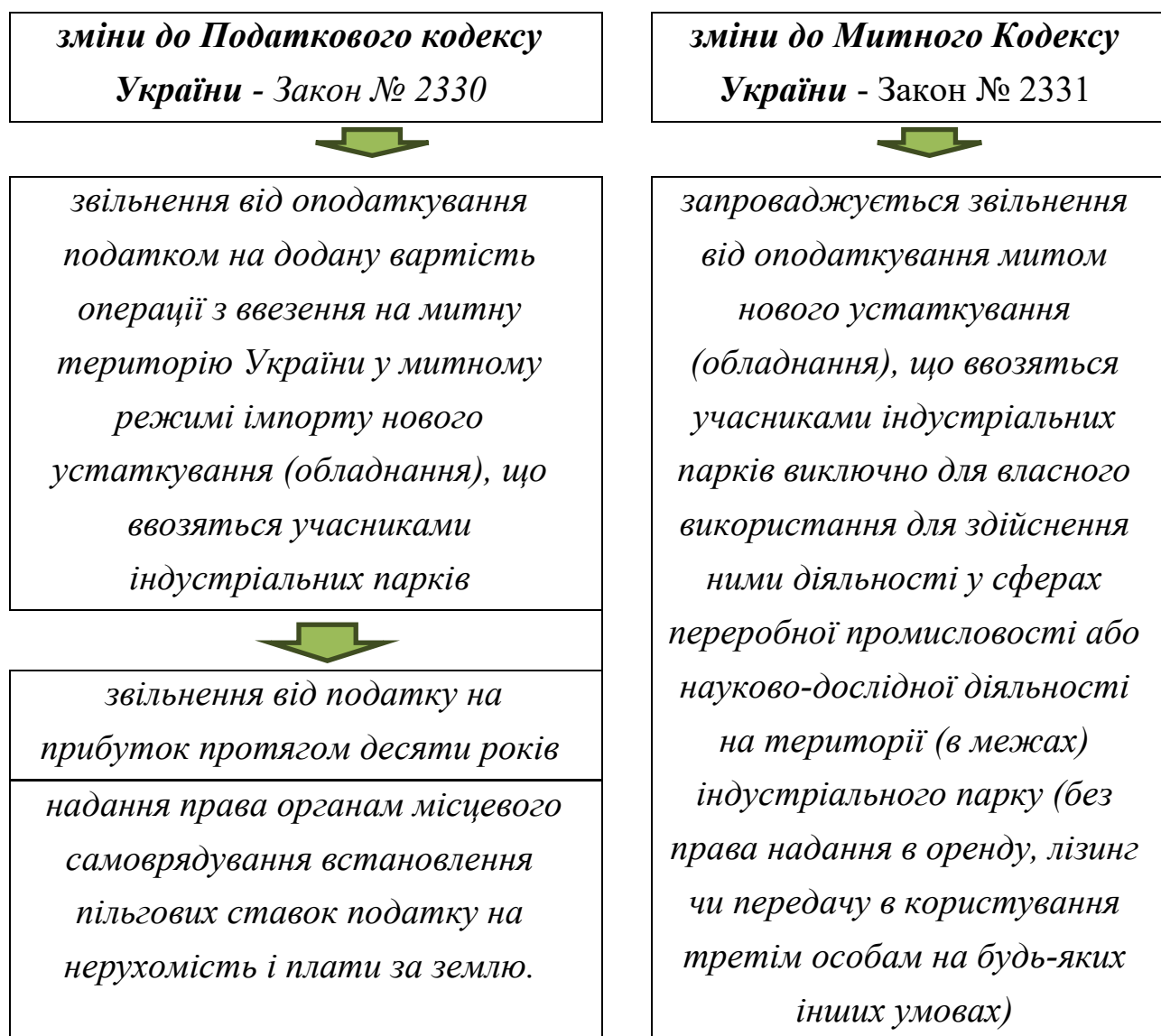


Рис. 2.7. Основні зміни щодо інвестиційної політики в Україні [10,11,12]

**Розвиток інфраструктури.** Інвестиції у транспортну, енергетичну, технологічну та комунікаційну інфраструктуру сприяють покращенню умов для бізнесу та розвитку регіонів.

Міністерство економіки України наразі працює над внесенням змін до деяких законодавчих актів щодо вдосконалення механізму залучення приватних інвестицій за допомогою механізму ДПП для прискорення відновлення зруйнованих війною об'єктів та будівництва нових об'єктів, пов'язаних з післявоєнне економічне відновлення України. (Рис. 2.8. )



Рис. 2.8. Основні принципи стратегії реконструкції інфраструктури в Україні\*

\*Сформовано за джерелом [4]

**Стимулювання інновацій.** Підтримка досліджень і розвитку нових технологій, зокрема через створення інноваційних кластерів та спеціальних економічних зон.

Закон України «Про індустріальні парки» [12] передбачає спрощений порядок надання в оренду чи власність земельних ділянок у межах індустріальних парків, довготривалість і сталість господарських відносин в

рамках індустріальних парків, надання державного стимулювання для розвитку зареєстрованих індустріальних парків.



**Індустріальні парки** - це потенційні промислові майданчики для релокації компаній із інших країн з метою диверсифікації ланцюгів поставок, що вирішують питання скорочення часу до початку роботи (*Time-to-Market*) компаній беручи до уваги час, необхідний для пошуку оптимальної локації, початку будівництва і введення об'єктів в експлуатацію

Державна підтримка вказаним способом може бути забезпечена з ресурсів державного та місцевих бюджетів, а також з інших законними шляхами здійснюваних джерел, сприяючи інвесторам через співпрацю з місцевими та центральними органами виконавчої влади, спеціалізованими установами та організаціями для вирішення питань, пов'язаних із розвитком індустріальних парків.

**Приватизація та реформи.** Реформи в сферах банківської системи, фінансового сектора, земельних відносин, а також приватизація державних підприємств можуть створити нові можливості для інвесторів та підвищити конкурентоспроможність економіки.

З 2016 року в Україні триває реалізація реформ у сфері дерегуляції, державних закупівель, процедур банкрутства, покращення інституційної бази для бізнесу. У 2020 році Україна почала процес, що дозволяє приватизувати державні підприємства, включно з такими як «Нафтогаз», «Магістральні газопроводи», «УкрТрансГаз» та інші підприємства, задіяні в енергетичному секторі. У 2021 році Верховною Радою було внесено роз'яснення до закону із зазначенням 659 ДП, на які не поширюються його положення, переважно енергетичному, оборонному, аерокосмічному секторах, а також Укрзалізниця, Укрпошта та інші юридичні особи, що мають «соціальну цінність».

Насьогодні існує потенціал для порятунку понад 1000 державних підприємств за рахунок приватних інвестицій, якщо вони будуть швидко приватизовані. Прийнято законопроект про прискорену приватизацію [13],

який розблоковує «малу приватизацію» і значно скорочує тривалість усіх приватизаційних процедур: зі 100 до 25 днів.

У 2022 році Верховна Рада ухвалила закон, який спрощує процедури приватизації та знімає обмеження, які раніше перешкоджали продажу певних державних активів. Як наслідок, ФДМУ продовжив приватизацію низки держпідприємств через аукціони в державній електронній системі «Prozorro. Продажі» (Прозорро). [14]

**Залучення іноземних інвестицій.** Створення сприятливого інвестиційного клімату через заохочення іноземних інвесторів, включаючи зниження податків, створення спеціальних умов для іноземних компаній та поліпшення правового захисту їхніх інтересів.

Для успішного залучення ПІІ потрібна чітка та визначена державна політика ПІІ, спеціалізовані інституції, закони, нормативні акти, середовище для бізнесу та інші відповідні заходи, які покращують інвестиційне середовище. Це в рівній мірі вимагає «загальнодержавного» підходу до інвестиційного клімату та бізнес середовища, який підтримує інвесторів у досягненні конкурентних переваг для бізнесу на глобальних ринках. [14]

Важливим елементом ефективної політики та заохочення ПІІ є забезпечення систематичного вимірювання всієї діяльності та економічного впливу проєктів та інвестицій ПІІ. Це має важливе значення для розробки політики та оцінки її ефективності. [14]

**Фінансова стабільність.** Забезпечення стабільності фінансової системи через удосконалення регулювання та нагляду за фінансовими установами. З метою забезпечення своєчасного виявлення і мінімізації ризиків, що загрожують стабільності банківської та фінансової системи держави, Указом Президента України від 24 березня 2015 року № 170/2015 було [15] утворення Ради з фінансової стабільності та затвердження Положення. (Рис. 2.9)

Опитування ОЕСР та Світового банку показали значні успіхи у поліпшенні умов для бізнесу в Україні протягом останніх років. Наприклад,

у рейтингу «Легкість ведення бізнесу» Україна піднялася з 142 у 2010 році на 96 у 2015 та 64 місце у 2020 році.

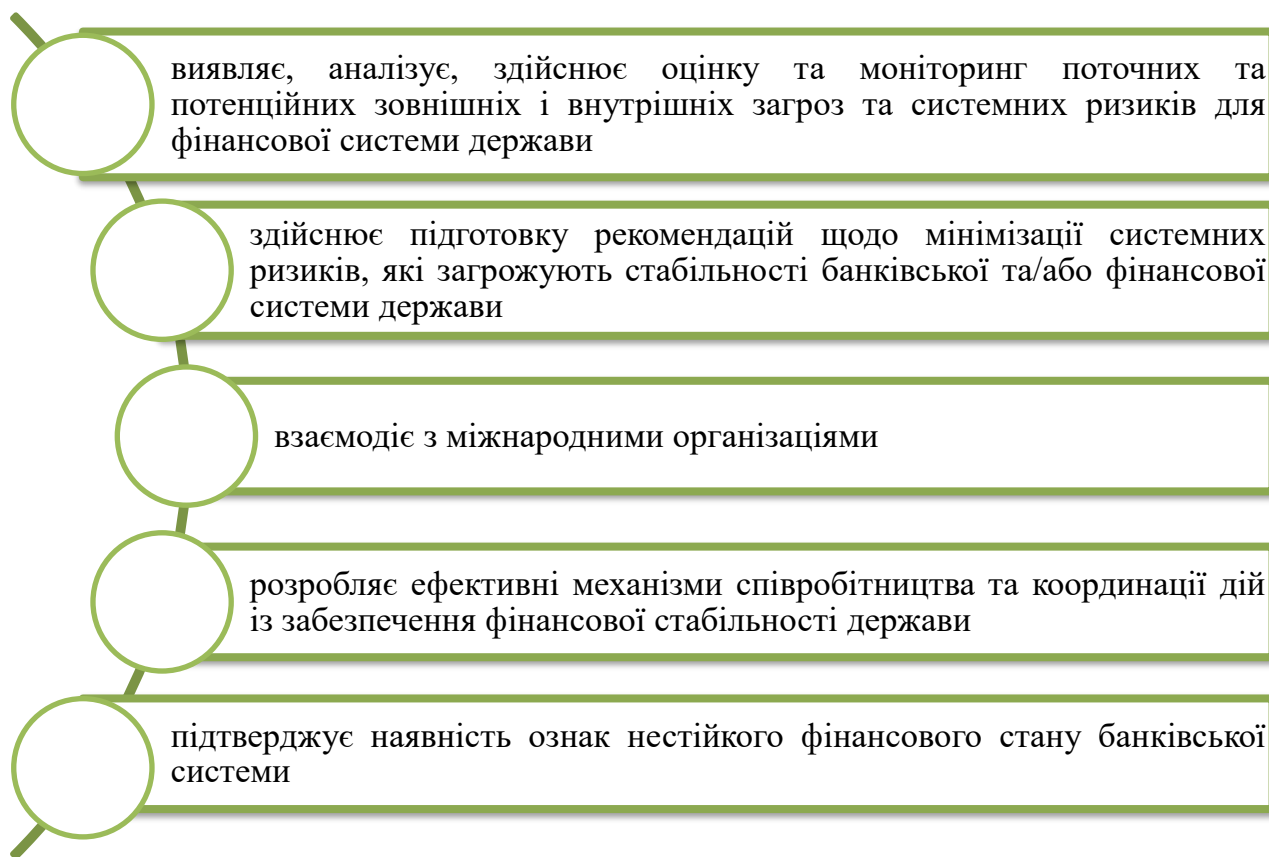


Рис. 2.9. Основні завдання Ради\*

\*Сформовано за джерелом [15]

При цьому Україна отримала низький бал у рейтингу «отримання електроенергії», посівши 146 місце із 190 та 146 місце у рейтингу «врегулювання неплатоспроможності». [14]

Ці напрями спрямовані на створення сприятливих умов для розвитку бізнесу, стимулювання економічного зростання та підвищення життєвого рівня населення в Україні.

## **2.2. Інвестиційний ринок: привабливість, кон'юнктура та перспективи**

У більшості країн світу сучасна економіка розвивається як динамічна відкрита система, яка піддається суттєвому впливу комплексу зовнішніх та внутрішніх факторів. Цей вплив охоплює не лише економічні аспекти, а й

політичні, соціальні та культурні зміни. Методологія пізнання інституційних змін, розроблена інституціоналістами, може виступати основою для теоретичного розуміння та дослідження інституційної структури та інституційного середовища інвестиційного ринку України. Це особливо актуально в умовах необхідності проведення економічних та інституційних трансформацій для подолання посткризового стану.

Зазвичай, інвестиційна діяльність розпочинається на фінансовому ринку, оскільки потенційним інвесторам зазвичай не вистачає заощаджень і поточних доходів для фінансування. Крім того, інвестори завжди мають бажання залучити додатковий капітал для зменшення ризику та розподілу відповідальності.



**Інвестиційний ринок** – це економічна система, де здійснюється обмін контрактних угод на активи між інститутами напряду або опосередковано, обумовлений впливом інституцій, що в сукупності утворюють інституційне середовище

Як правило, під інвестиційним ринком розуміють сукупність економічних відносин, що виникають між подавцями та покупцями інвестиційних товарів і послуг, а також об'єктів інвестування в усіх його формах.

Інвестиційний ринок - це система, яка включає:

- 1) суб'єктів (інвесторів, підрядників, замовників, проектні і науково-дослідні організації та ін.);
- 2) об'єкти (матеріальні і нематеріальні, права, ліцензії, патенти, "ноу-хау" та ін.);
- 3) інфраструктуру ринку (банки, біржі, пенсійні фонди, страхові компанії, інвестиційні фонди, інжиніринго-консультційні фірми та ін.);
- 4) ринковий механізм;
- 5) контроль з боку держави за дією ринкового механізму. Структуру інвестиційного ринку зображено на рис. 2.10.



Рис. 2.10. Структура інвестиційного ринку

Існують два основних сегменти інвестиційного ринку: ринок реальних активів та ринок фінансових активів.(Рис. 2.11)

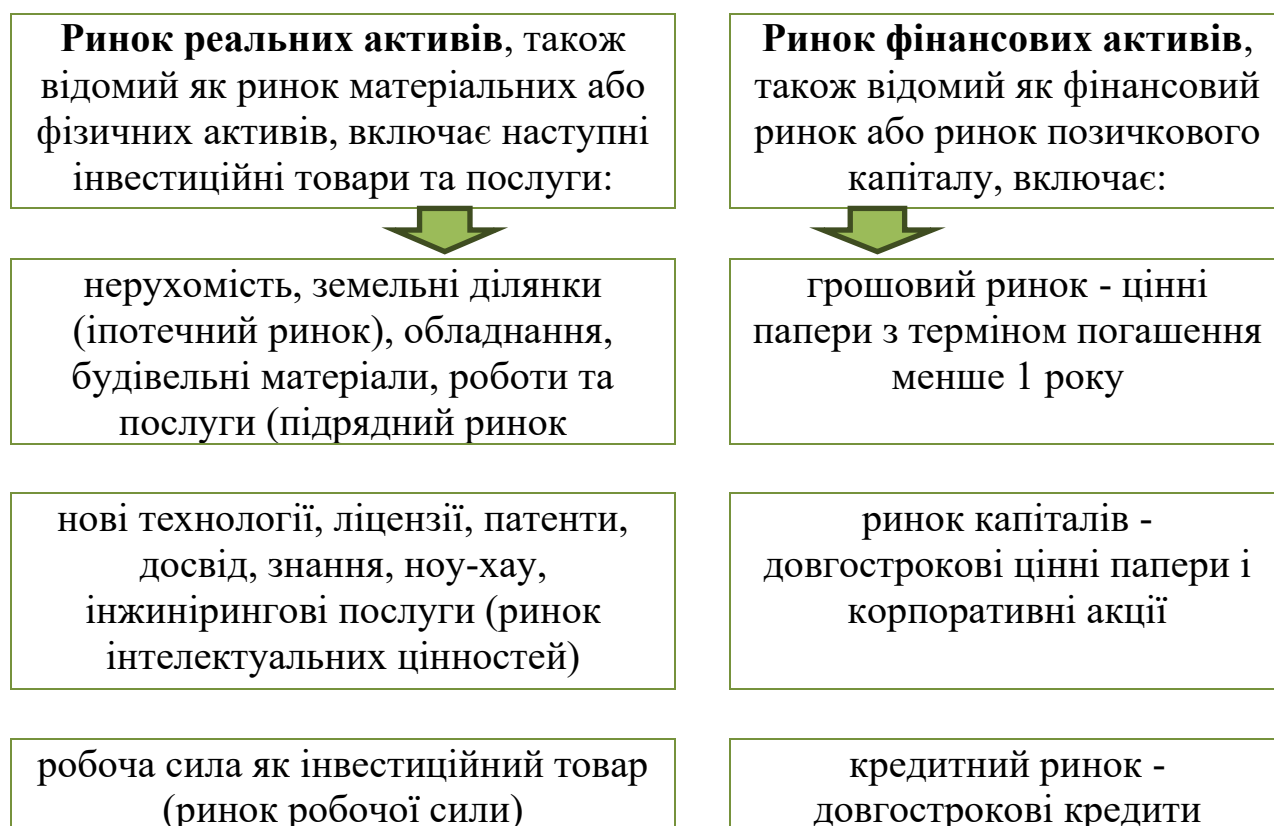


Рис. 2.11. Склад основних сегментів інвестиційного ринку

Ринок капіталів поділяється на первинний та вторинний ринки:

- на первинному ринку відбувається розміщення вперше випущених цінних паперів між емітентами та інвесторами;
- на вторинному ринку відбувається купівля-продаж цінних паперів, які вже знаходяться в обігу, між інвесторами та інвестиційними посередниками.

Одним із ключових завдань, що постають перед інвестором на ринку інвестицій, є відбір об'єктів інвестування компаній та фірм у тих сферах, які мають найбільші перспективи розвитку та можуть забезпечити оптимальну ефективність інвестицій. Основу такого вибору складає оцінка та прогнозування інвестиційної привабливості різних регіонів, конкретних галузей та підприємств чи фірм.

Багато факторів інвестиційної привабливості та їх показників є загальними для більшості структурних рівнів економіки, таких як обсяги внутрішніх інвестиційних ресурсів підприємств, темпи зміни прибутку та обсягів промислового виробництва, відсоток збиткових підприємств у порівнянні з їх загальною кількістю в країні, регіоні або конкретній галузі. Інші фактори характерні лише для певних структурних рівнів економіки. Наприклад, ставлення населення до курсу економічних реформ, яке можна визначити за результатами президентських або парламентських виборів, є фактором, що впливає лише на макроекономічний та регіональний рівні.

Для оцінки інвестиційної привабливості будь-якого об'єкта необхідно враховувати багато чинників, які суттєво впливають на його діяльність. Таким чином, кожен об'єкт слід розглядати як складний і багатовимірний, що може бути описаний за допомогою набору показників.

Наприклад, при аналізі інвестиційної привабливості регіону необхідно використовувати широкий спектр показників, які відображають потенційний об'єкт інвестування. Однак, у реальних умовах існують обмеження. Врахування великої кількості показників з одного боку підвищує складність розрахунків, але з іншого - покращує якість інформаційної моделі, що описує регіональну економічну систему.

Існують різні підходи до вибору показників, які слід враховувати при аналізі інвестиційної ситуації в регіоні.

Найчастіше за базу оцінки використовуються показники, запропоновані І. Бланком [16] рис. 2.12

<p><b>Рівень загальноекономічного розвитку регіону</b></p>	<p>питому вагу регіону у ВВП і національному доході;  обсяг виробленої промислової продукції на душу населення;  рівень самозабезпечення регіону основними продуктами;  обсяг та динаміку капітальних вкладень у регіоні на душу населення;  число компаній та фірм різних форм власності та ін.</p>
<p><b>Рівень розвитку інвестиційної інфраструктури регіону</b></p>	<p>кількість підрядних будівельних організацій усіх форм власності;  обсяг місцевого виробництва основних видів будівельних матеріалів;  виробництво енергетичних ресурсів на душу населення;  забезпеченість залізничним та автомобільним транспортом.</p>
<p><b>Демографічну характеристику регіону</b></p>	<p>питома вага населення регіону в загальній кількості жителів України;  співвідношення сільських та міських жителів;  питома вага населення, яке зайняте у громадському виробництві на підприємствах усіх форм власності;  рівень кваліфікації працівників регіону.</p>
<p><b>Рівень розвитку ринкових відносин та комерційної інфраструктури регіону</b></p>	<p>питома вага приватизованих підприємств у загальній кількості підприємств;  питома вага компаній та фірм недержавних форм власності у загальній кількості виробничих підприємств;  чисельність спільних підприємств, банківських установ, страхових компаній та бірж (фондових, товарних, спеціалізованих).</p>
<p><b>Рівень кримінальних, екологічних та інших ризиків</b></p>	<p>рівень економічних правопорушень;  питома вага підприємств зі шкідливими виробництвами;  середній радіаційний фон тощо</p>

Рис. 2.12. Показники оцінки інвестиційного ринку за І. Бланком [16]



*Інвестиційна привабливість галузі - це інтегральна характеристика окремих галузей економіки з позицій перспективності розвитку, дохідності інвестицій та рівня галузевих інвестиційних ризиків*

Інвестиційна привабливість окремої сфери діяльності (галузі) містить:

- ✓ важливість галузі (значення продукції, її особливість, частку експорту, залежність від імпорту, рівень забезпеченості внутрішніх потреб країни тощо);
- ✓ характеристику споживання продукції галузі;
- ✓ рівень конкуренції чи монопольності;
- ✓ особливості ринку збуту;
- ✓ фактичні та потенційно можливі обсяги ринку;
- ✓ рівень державного втручання у розвиток галузі (законодавство, податки, амортизаційна та кредитна політика тощо);
- ✓ соціальну роль галузі (кількість робочих місць, середню зарплатню, екологічну забезпеченість виробництва);
- ✓ фінансові умови роботи галузі (середній рівень прибутковості, оборотність активів тощо) та ін.

Зазначені вище показники можна згрупувати за основними критеріями (Рис. 2.13).

За методикою І. О. Бланка інвестиційна привабливість регіонів України оцінюється на основі ранжування за наступними показниками:

- рівнем загальноекономічного розвитку регіону;
- рівнем розвитку інвестиційної інфраструктури регіону;
- демографічної характеристики регіону;
- рівнем розвитку ринкових відносин і комерційної інфраструктури регіону;
- рівнем криміногенних, екологічних та інших ризиків [17].

Для оцінки інвестиційної привабливості країни ЮНКТАД (організація з досліджень закордонного інвестування) пропонує використати два показники, які характеризують позиції різних країн на світовому ринку інвестицій.



Рис. 2.13. Характеристика груп інвестиційної привабливості окремої сфери діяльності за основними критеріями

Перший показник називається «індекс фактичного становища по ввезенню інвестицій», який розраховується як співвідношення частки країни реципієнта в обсягах світових іноземних інвестицій до її частки у світовому ВВП. Другий показник називається «індекс потенціалу по ввезенню інвестицій», який розраховується на основі середнього арифметичного значення восьми показників для даної країни:

- 1) темпу росту ВВП;
- 2) ВВП на душу населення;
- 3) частки експорту у ВВП;
- 4) кількості телефонних ліній на 1000 жителів;
- 5) енерговикористання на душу населення;
- 6) частки витрат на науково-дослідні та експериментально-конструкторські розробки у ВВП;
- 7) частки студентів вишів у загальній чисельності вишів;
- 8) політичного і комерційного ризику країни [18].

Для оцінки інвестиційної привабливості регіону Світовий банк пропонує використовувати наступні показники: розмір валового регіонального продукту та основних фондів на душу населення, характеристику природних та людських ресурсів. Висока інвестиційна привабливість регіону дозволяє залучати великі інвестиції на його розвиток та гарантує отримання прибутків для інвесторів. Інвестиційна привабливість регіону може визначатись: вигідним географічним розташуванням регіону, наявністю необхідних природних ресурсів, дешевою та кваліфікованою робочою силою, розвинутою інфраструктурою, ринком збуту продукції [18].

Для прикладу, для дослідження [19] «було обрано наступні галузі економіки України: сільське, лісове та рибне господарство; промисловість; будівництво; гуртова та роздрібна торгівля, ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів; транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність; інформація та телекомунікація. Динаміку надходження капітальних інвестицій в обрані галузі за результатом дослідження наведено» на рис.2.14.

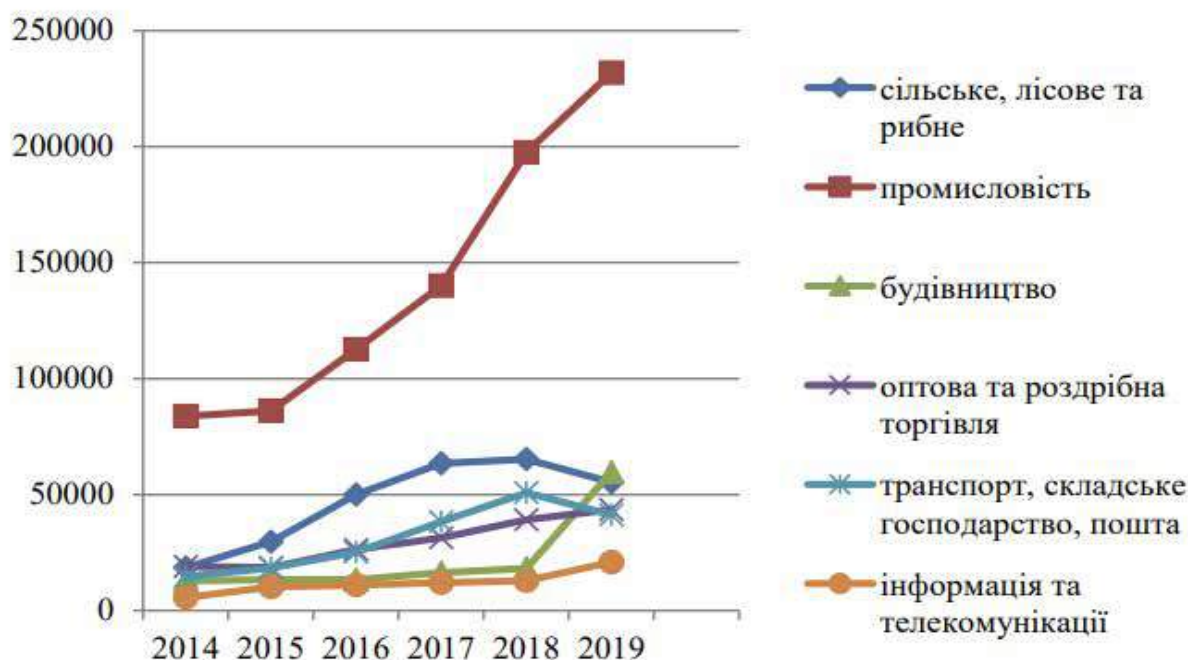


Рис. 2.14. Динаміка надходження капітальних інвестицій в галузі економіки України за період 2014 – 2019 роки (млн грн)

Як видно з рис.2.14 надходження капітальних інвестицій в галузі економіки України характеризується нерівномірністю розподілу. Найбільшу кількість інвестицій та найбільший їх приріст отримує галузь промисловості. Такі галузі, як інформації та телекомунікації, а також будівництво отримали приріст інвестицій за 2018-2019 роки. Для інших галузей динаміка інвестиційних надходжень мала висхідний характер до 2018 року, а потім спостерігається падіння надходжень капітальних інвестицій [19].

За оцінками Національної асоціації ріелторів США (м. Берклі, 2021 р.) за рахунок будівництва 550 тис нових будинків буде додатково створено 2,8 млн робочих місць, генерація додаткових грошових потоків складе близько 411 млрд. дол. США. Очікується, що додаткове житлове будівництво забезпечить надходження близько 53 млрд. дол. податкових надходжень, з яких 35 млрд. дол. – федеральні податки та 18 млрд. дол. – місцеві [20]. Тобто, інвестиції у житлове будівництво потенційно мають потужний потенціал забезпечення економічного розвитку.

За даними національних агентств нерухомості [20, 21], одним з найбільш популярних видів інвестиційних активів на вітчизняному ринку

інвестиційної нерухомості є вкладення коштів у будівництво офісних приміщень та логістичних центрів. Частка інвестиційних потоків, яка потенційно може забезпечити реалізацію інтересів інвесторів об'єктів житлового будівництва, складає близько 17% (рис. 2.15).

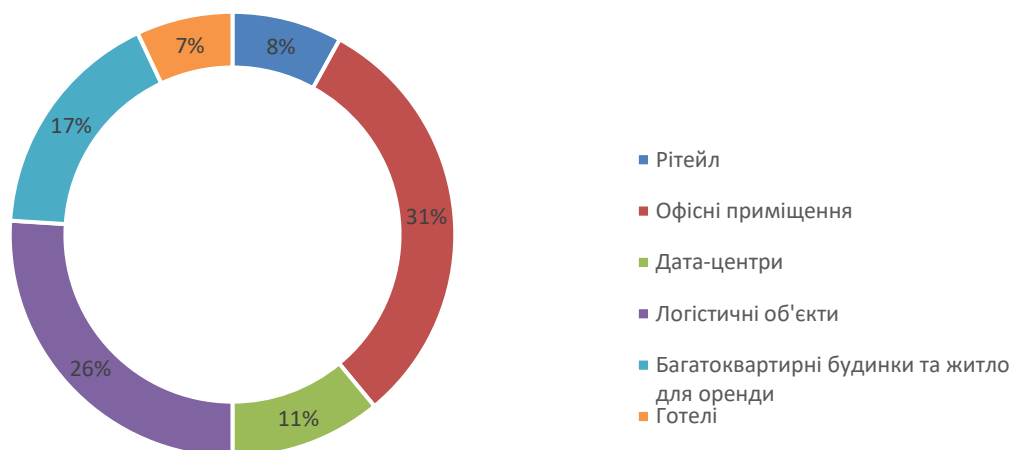


Рис. 2.15. Структурний розподіл інтересів інвесторів за видами активів на ринку української нерухомості, %

Сформовано за джерелом [20,21]

У галузі будівництва обсяг інвестиційних потоків також визначався нестабільною тенденцією та максимальним розміром у 2019 р. у сумі 62346,6 млн грн (рис. 2.16). [22]

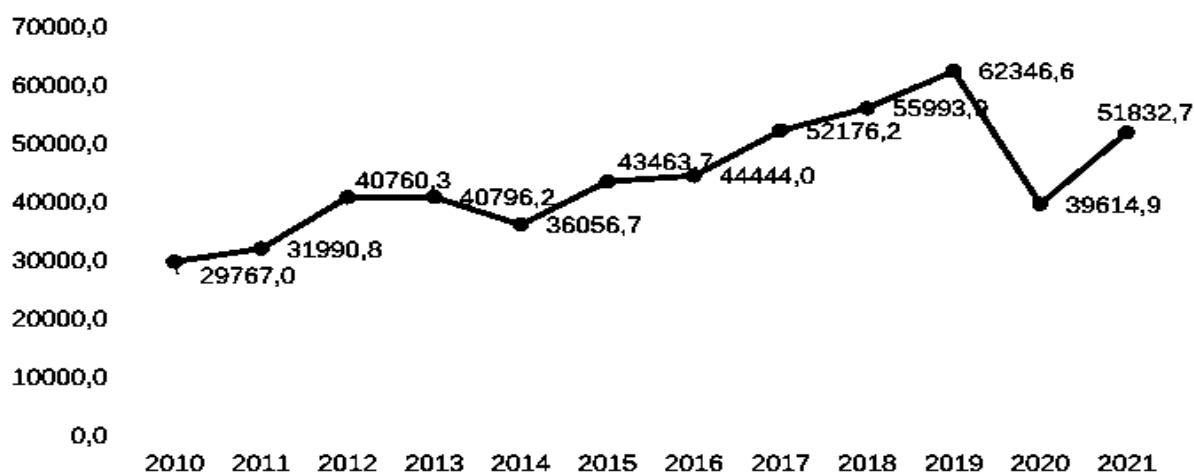


Рис. 2.16. Обсяги капітальних інвестицій у галузі будівництва, млн грн.

Сформовано за джерелом [22, 23]

Оцінка структури інвестиційних потоків галузі будівництва показала, що максимальну частку у загальних капітальних вкладеннях займає будівництво житлових будинків – близько 69 % (рис. 2.17). [22]

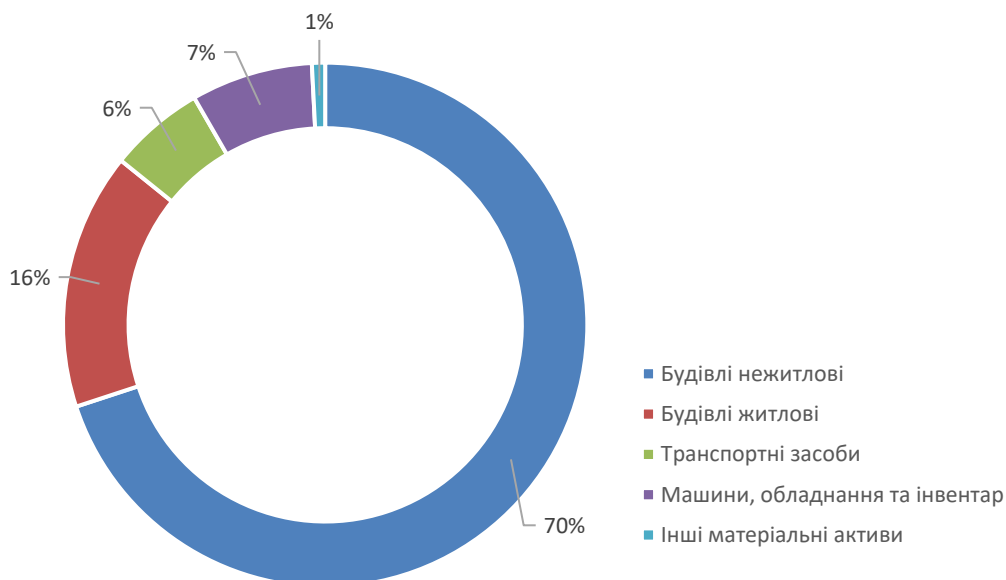


Рис .2.17.Структура капітальних інвестицій у галузі будівництва за 2021 р., %

*Сформовано за джерелом [22,23 ]*

Фактичний обсяг залучених інвестиційних потоків у галузь забезпечив збільшення обсягів житлового будівництва у країні: загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію протягом 2021 р. склала 11434 кв. м, що на 14,9% виявилось більше, ніж у 2013 р. Кількість нових квартир, прийнятих в експлуатацію при цьому склала відповідно: у одноквартирних будинках – 28,3 тис од., у багатоквартирних – 123,4 тис. од., площа нових гуртожитків у 2021 році становила 30,4 тис. кв. м (рис. 2.18). [22]

За результатами дослідження [22] «огляд інвестиційної привабливості житлової нерухомості за регіонами України за 2021 показали, що у до воєнний час найбільш інвестиційно привабливими на ринку первинної нерухомості були Вінницька, Хмельницька, Закарпатська, Херсонська, Донецька, Волинська, Черкаська, Рівненська, Київська, Миколаївська та Сумська області.

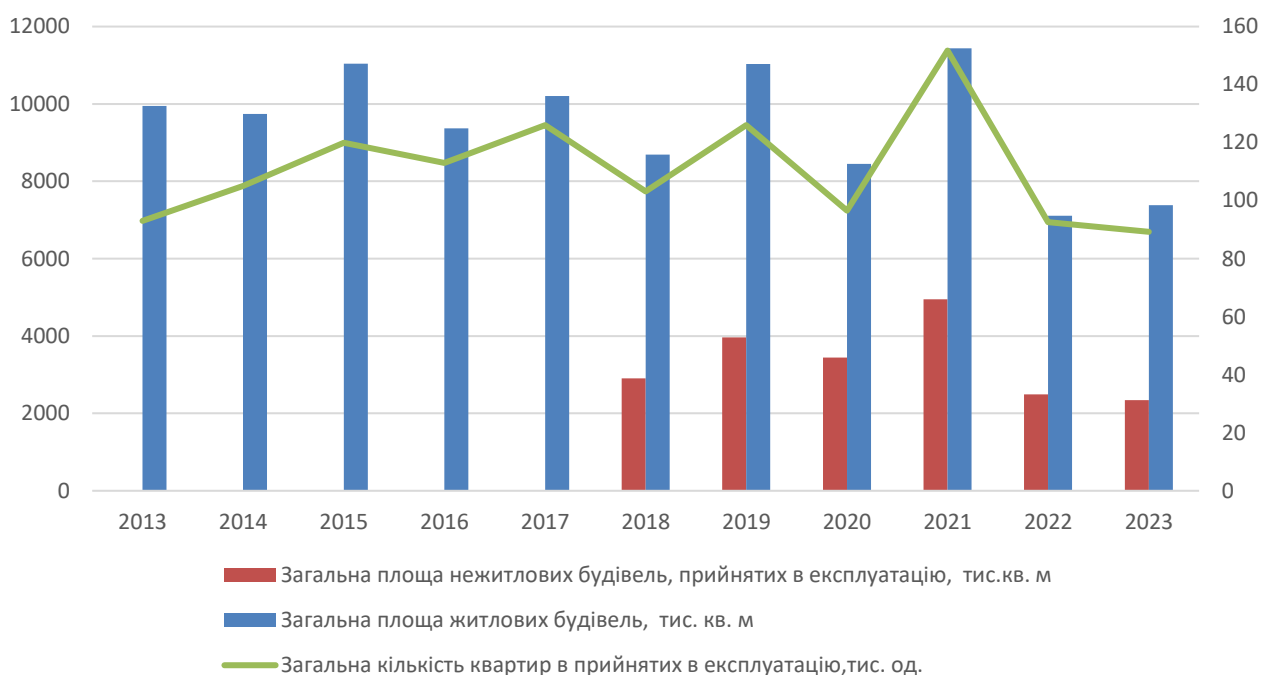


Рис. 2.18. Кількість нового житла, прийнятого в експлуатацію в Україні  
Сформовано за джерелом [22, 24]

Основним фактором привабливості для інвестування на ринках первинного та вторинного житла були ціни на нерухомість, які дозволяли порівнювати доходність з альтернативними видами інвестицій, такими як відсоткові ставки за банківськими депозитами або прибутковість цінних паперів. У 2021 році темпи зростання цін на первинному ринку житла показали меншу доходність порівняно з альтернативними інвестиціями. У сегменті вторинного житла ціни зростали з рівнем доходності інвестицій або навіть перевищували зростання ставок за банківськими депозитами. В 2021 році найбільш успішними регіонами на вторинному ринку житла були Хмельницька, Чернігівська, Дніпропетровська, Рівненська та Київська області. Однак останні позиції в рейтингу зайняли Житомирська, Тернопільська та Дніпропетровська області. [22]

Військовий конфлікт, який має місце в Україні вже другий рік не міг не позначитись на такій чутливій сфері, як інвестування у житлову нерухомість. Нестабільність політичної та макроекономічної ситуації позначились на ринкових факторах ринку житлової нерухомості та спричинили додаткові ризики інвестиційного процесу. Разом з тим, значно

знизився й рівень рентабельності інвестицій у житлове будівництво: у довоєнний період інвестиції «у котлован» забезпечували доходність на рівні 30 - 40% (або 7–10 % у рік). Проте, такий рівень доходності за сучасних умов не спроможний покрити інвестиційні ризики, що зумовило практично зупинення інвестиційного процесу по всій країні [22,25]

Характеристики інвестиційного ринку і його складові, такі як попит, пропозиція, ціна і конкуренція, визначають стан ринку в цілому і в його окремих сегментах. Ці елементи постійно змінюються, тому для інвесторів важливо зрозуміти, наскільки активним є ринок в цілому або в окремих його сегментах при розробці інвестиційної стратегії і формуванні інвестиційного портфеля. Рівень активності інвестиційного ринку і комбінація його складових визначається через аналіз ринкової ситуації.



**Кон'юнктура інвестиційного ринку** - це форма виявлення на інвестиційному ринку в цілому, або на окремих його сегментах системи факторів (умов), які визначають співвідношення попиту, пропозиції, цін та конкуренції

Кон'юнктура інвестиційного ринку має характерні 4 стадії:

**1. Підйом кон'юнктури** - пов'язаний з підвищенням активності ринкових процесів у зв'язку з пожвавленням економіки в цілому. Характеризується ростом обсягів попиту на об'єкти інвестування, підвищенням рівня цін, розвитком конкуренції серед інвестиційних посередників.

**2. Кон'юнктурний бум** - пов'язаний з різким зростанням попиту на усі інвестиційні товари, які пропозиція, не дивлячись на ріст, задовольнити не може. Одночасно ростуть ціни на усі об'єкти інвестування, підвищуються доходи інвесторів та інвестиційних посередників.

**3. Ослаблення кон'юнктури** - пов'язане із зниженням інвестиційної активності у зв'язку із спадом в економіці в цілому, відносно повним насиченням попиту на об'єкти інвестування та деяким надлишком їх пропозиції. Характерним є спочатку стабілізація, а потім зниження цін на більшість об'єктів інвестування. Знижуються доходи інвесторів та інвестиційних посередників.

**4. Кон'юнктурний спад** - найбільш несприятлива стадія, яка характеризується найнижчим рівнем попиту та скороченням обсягів пропозиції об'єктів інвестування. Суттєво знижуються ціни на об'єкти інвестування, доходи інвесторів та інвестиційних посередників падають якнайнижче (збитки).

Постійна зміна кон'юнктури *інвестиційного ринку* вимагає систематичного дослідження та моніторингу.

Завжди актуальною темою є перспективи інвестиційного ринку. Це питання викликає інтерес як серед фахівців у галузі фінансів, так і серед широкого загалу населення. Це область, де теорія і практика знаходяться в постійному діалозі, адже теоретичні концепції досліджуються, випробовуються та вдосконалюються на практиці, а практичний досвід збагачується новими теоретичними уявленнями.

Теорії інвестиційного ринку включає наступні складові:

**Ефективний ринок (ЕМН).** Ця теорія стверджує, що ціни фінансових активів відображають усю публічно доступну інформацію. Це означає, що неможливо здобути перевагу на ринку шляхом аналізу інформації, яка вже відома всім. Проте, існують критики, які стверджують, що ринки можуть бути не завжди ефективними через недосконалість інформації та поведінкові аспекти учасників ринку.

**Теорія портфеля (Portfolio Theory).** Розроблена Гаррі Марковіцем, ця теорія розглядає ризик та дохідність інвестицій у контексті розподілу активів у портфелі. Вона стверджує, що інвестори повинні мінімізувати ризики, дивлячись на весь портфель, а не окремі активи.

**Капіталовкладення з огляду на статистичні фактори (Factor Investing).** Ця теорія базується на ідеї, що успішність інвестицій може бути пояснена певними факторами ринку, такими як розмір компанії, вартість активів, ліквідність тощо. Інвестори можуть створювати портфелі, які відображають ці фактори з метою отримання кращого результату.

Інвестиційний ринок — це сфера, де здійснюється обмін фінансовими інструментами та активами між учасниками з метою здійснення інвестицій з метою отримання прибутку. Інвестиційні ринки можуть бути різними за

характером інструментів, які торгуються на них (наприклад, акції, облігації, товари, валюта), та за типом учасників (інвестори, трейдери, фонди, банки, компанії тощо). (Рис. 2.19)



Рис. 2.19. Практики інвестиційного ринку

Залежно від цілей, рівня ризику та інвестиційного горизонту, інвестори можуть обирати різні підходи до участі на інвестиційному ринку. Важливо пам'ятати, що інвестування пов'язане з ризиком, і завжди краще проводити інвестиції на основі власного ретельного аналізу та консультацій з фахівцями, наприклад:

**Дивідендні інвестиції (Dividend Investing).** Інвестори шукають акції компаній, які регулярно виплачують дивіденди. Це особливо популярно серед тих, хто шукає стабільний дохід.

**Індексні фонди (Index Funds).** Це інвестиційні фонди, які відтворюють весь або певний сегмент ринку. Вони зазвичай мають низькі комісійні, а їхні результати часто перевершують результати активно управлених фондів.

**Альтернативні інвестиції (Alternative Investments).** Сюди входять інвестиції в нерухомість, сировинні товари, хедж-фонди тощо. Ці інвестиції можуть бути менш стандартними, але вони можуть додати диверсифікації та знизити загальний ризик портфеля.

Інвестиційний ринок завжди еволюціонує, відображаючи зміни в економіці, технологіях, політиці та інших сферах. Потенційними перспективними інвестиційними ринками сьогодення можуть бути:

*Технологічні інновації.* Швидкі зміни в технологіях, таких як штучний інтелект, кібербезпека, квантові обчислення та біотехнології, створюють нові можливості для інвесторів. Компанії, що розвиваються в цих секторах, можуть мати високий потенціал зростання.

*Сталість.* У зв'язку з екологічними проблемами та зміною клімату, інвестори можуть шукати можливості для вкладення в компанії, які пропонують рішення для зменшення викидів вуглецю та інших негативних екологічних наслідків.

*Електромобільний сектор.* Попит на електромобілі зростає, що створює можливості для інвестування в виробництво літій-іонних акумуляторів, інфраструктуру зарядних станцій та супутні послуги.

*Здоров'я та догляд за собою.* Сектор охорони здоров'я продовжує розвиватися, особливо в контексті пандемії COVID-19. Інвестори можуть звертати увагу на фармацевтику, біотехнології, телемедицину та інші сектори, пов'язані з охороною здоров'я.

*Цифрова економіка.* Зростаюча цифрова трансформація у всіх галузях, включаючи роздрібну торгівлю, фінанси, освіту та розваги, відкриває нові можливості для інвесторів у компаніях, які пропонують інноваційні цифрові рішення.

*Емісійні стандарти.* Зростаючий тиск на компанії для зменшення викидів та прийняття більш екологічної практики може створювати можливості для інвестування в компанії, які активно дотримуються емісійних стандартів.

*Глобальна інфраструктура.* Розвиток глобальних інфраструктурних проєктів, таких як будівництво та модернізація доріг, мостів, портів, аеропортів та залізничних мереж, може створити можливості для інвестування в будівництво та інжиніринг.

Ці області є лише деякими з багатьох, які можуть бути привабливими для інвесторів. Вибір інвестицій залежить від рівня ризику, фінансових

цілей та стратегії кожного конкретного інвестора. Перспективи інвестиційного ринку в сфері нерухомості можуть значно варіюватися в залежності від різних факторів, таких як економічна ситуація, демографічні тенденції, політична стабільність, технологічні інновації і таке інше.

### **2.3. Форми фінансових вкладень: методологічні засади інвестування**

Нерухомість завжди залишатиметься актуальним активом і не втратить своєї цінності. Будь-які об'єкти нерухомості можна використовувати для здійснення різних операцій, таких як продаж, перепродаж, оренда, або просто для ведення бізнесу чи інших діяльностей, що робить їх «примітними» в економічному плані.

Існує кілька способів інвестування в нерухомість (Рис. 2.20).

При виборі способу інвестування в нерухомість важливо розуміти ризики, пов'язані з цим видом інвестування, і проводити дослідження перед здійсненням будь-яких інвестиційних рішень.

Одним з найбільш оптимальних видів інвестицій, є схеми інвестування в нерухомість (Рис. 2.21), оскільки ринок нерухомості є досить стабільним.

Принцип свободи договору в законодавстві України дає можливість забудовникам мати широкий простір для реалізації творчих підходів у створенні схем інвестування в нерухомість. Однак це може призвести до заплутання інвесторів, оскільки вони не завжди мають чітке розуміння того, з якою саме схемою інвестицій вони мають справу. (Табл. 2.2.)

Жодна із наведених в таблиці 2.2. схем не може гарантувати 100% успіху, але перед інвестуванням у нерухомість обов'язково варто ретельно ознайомитися з усіма аспектами схеми. Незалежно від обраної схеми інвестування, рекомендацією є залучення кваліфікованих юристів. Вони здатні проаналізувати схему інвестицій та вчасно виявити недобросовісних забудовників чи інші потенційні ризики, що можуть виникнути у майбутньому.







<b>Покупка нерухомості для здачі в оренду</b>		Це спосіб купівлі власності для здачі її в оренду та отримуючи дохід від орендної плати.
<b>Фліпінг (перепродаж)</b>		Це спосіб купівлі нерухомості за низькою ціною, її вдосконаленні чи ремонті та подальшій перепродажі за вищу ціну, отримуючи прибуток від різниці у цінах.
<b>Інвестиційні фонди</b>		Інвестиційні фонди нерухомості збирають кошти від інвесторів та інвестують їх у різноманітні нерухомі об'єкти. Це дозволяє диверсифікувати ризики та забезпечує доступ до ринку нерухомості навіть з невеликими сумами.
<b>Краудфандинг нерухомості</b>		Цей спосіб інвестування передбачає залучення коштів від багатьох інвесторів для фінансування конкретного проекту нерухомості.
<b>REITs (Real Estate Investment Trusts)</b>		Це публічно торговані компанії, які інвестують у різноманітні види нерухомості, інвестори можуть купувати акції таких компаній на біржі.
<b>Інвестування в комерційну нерухомість</b>		Інвестування у комерційну нерухомість (офіси, магазини, склади тощо) може приносити стабільний дохід через орендні платежі від бізнес-орендарів.

Рис. 2.20. Форми інвестування в нерухомість

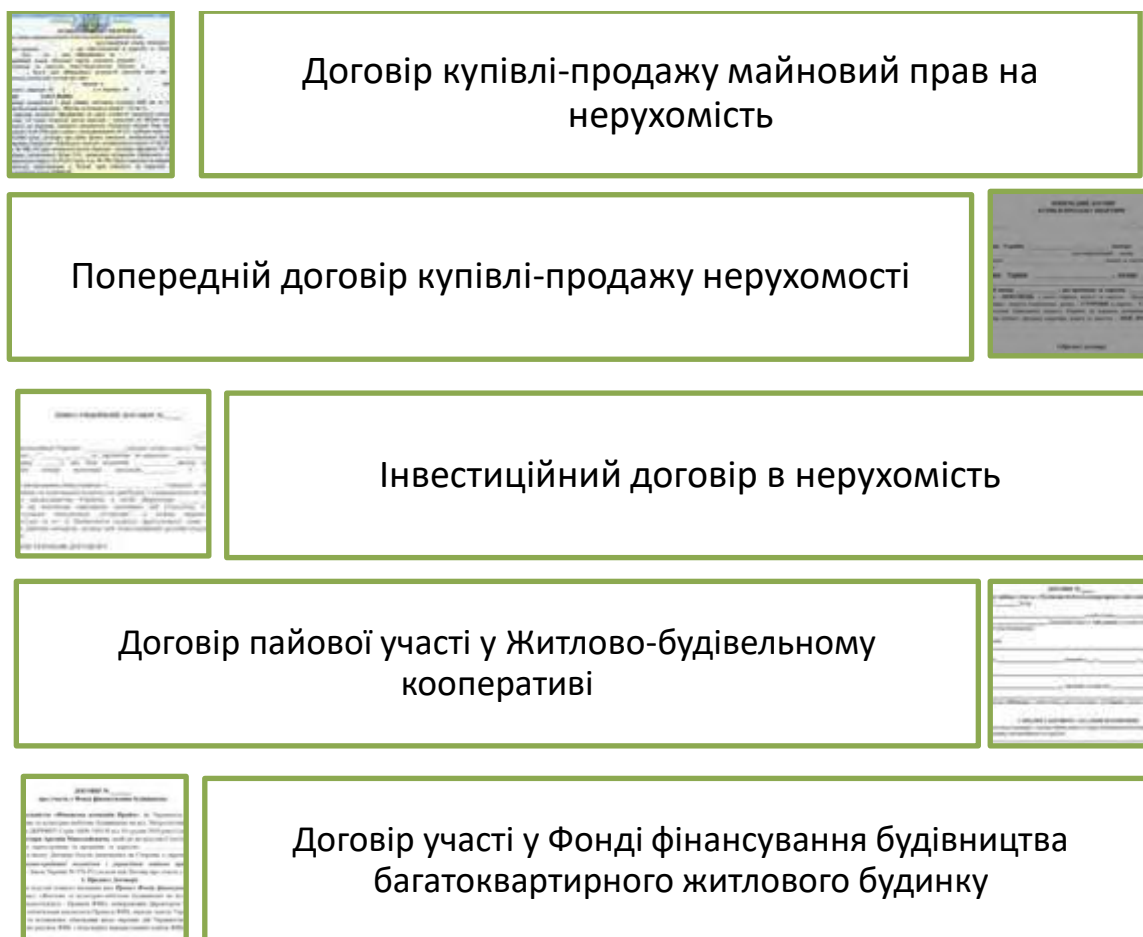


Рис. 2.21. Схеми інвестування в нерухомість

Українці надалі віддають перевагу інвестуванню в нерухомість, що залишається одним із найпопулярніших методів для збереження коштів та отримання прибутку. Протягом останніх десятиліть придбання квартир для подальшої здачі в оренду стало більш зрозумілим фінансовим інструментом порівняно з криптовалютами чи цінними паперами. Крім того, у випадку відсутності орендарів, власник має можливість проживати в квартирі самостійно чи з родиною. [27] Придбання квартири для наступної здачі її в оренду є одним із найпростіших інвестиційних інструментів, однак, правила та кратно збільшило ризики на цьому ринку змінило повномасштабне російське вторгнення досить суттєво.

В будь-якому разі, головним критерієм інвестиційної привабливості квартири є кількість років в оренді, за які вона окупиться і почне приносити прибуток. За підрахунками фахівців у сфері нерухомості, для багатоквартирних будинків середня окупність житла складає 10-12 років. (Табл.2.3.)

Таблиця. 2.2. Характеристика і особливості форм інвестицій в нерухомість \*

Форма інвестування в нерухомість	Характеристика	Особливість
<p>1</p> <p><b>Договір купівлі-продажу майнових прав на нерухомість</b></p>	<p>2</p> <p>цей вид інвестування стає все більш актуальним та часто використовується як альтернатива інвестиційному договору, оскільки законодавство України забороняє прямо укладати інвестиційні договори. Інвестувати та профінансувати об'єкти житлового будівництва шляхом залучення «недержавних коштів» фізичними за юридичними особами можливо здійснити виключно через фонди інвестування будівництва, різноманітні фонди операцій з нерухомістю, інститут спільного інвестування та іншими.</p>	<p>3</p> <p>Ключова особливість цієї схеми інвестування в нерухомість полягає в тому, що ви купуєте не сам об'єкт будівництва, як одиницю (квартиру, приміщення чи інший об'єкт, незалежно від його мети), а власне набуваєте майнові права на це майно, що передається за договором купівлі-продажу майнових прав.</p>
<p><b>Попередній договір купівлі-продажу нерухомості</b></p>	<p>такий вид договору, в якому фіксується намір між інвестором та забудовником укласти основний договір купівлі-продажу у конкретний строк або у конкретний момент в майбутньому на тих самих умовах, що були погоджені в попередньому договорі.</p>	<p>Особливість такого виду договору полягає в тому, що для забудовника та інвестора виникає обов'язок у обумовлений термін в майбутньому укласти відповідний договір на тих самих умовах. Зверніть увагу, щоб цей договір був попереднім – про це повинно бути чітко зазначено у самому договорі.</p>

Продовження таблиці 2.2.

1	2	3
<p><b>Інвестиційний договір в нерухомість</b></p>	<p>Інвестор може стати власником бажаної нерухомості виключно після здачі об'єкту нерухомості в експлуатацію.</p> <p>Предметом в інвестиційному договорі виступає обов'язок інвестора внести певну суму коштів, а забудовник зобов'язується передати конкретне визначений об'єкт інвестування.</p> <p>Об'єктом інвестування може бути лише конкретна квартира чи приміщення, яка після етапу здачі в експлуатації – стає майном.</p>	<p>Особливість цього виду інвестиції в нерухомість полягає в тому, що за цим договором право власності не переходить до інвестора, оскільки особа, що отримує інвестиції не є власником такої нерухомості, а лише зобов'язується його збудувати. З цього випливає, що відчуження об'єкта нерухомості неможливе до завершення самого будівництва.</p>
<p><b>Договір пайової участі у Житловобудівельному кооперативі</b></p>	<p>участь фізичних, або юридичних осіб у фінансуванні будівництві житла, яке у свою чергу базується на принципі їх пайової участі в такому будівництві.</p> <p>«Пайова участь» полягає в тому, що фізичні особи беруть участь у частковому фінансуванні будівництва всього об'єкту нерухомості, а вже в подальшому отримують у власність відповідну частину нерухомості. Зазвичай під відповідною частиною нерухомості розуміється квартира чи якась приміщення.</p>	<p>Суть такої схеми полягає в залученні інвестора як асоційованого члена кооперативу, який отримують право дорадчого голосу в житловобудівельному кооперативі, проте інвестор не може безпосередньо впливати на прийняття рішень по діяльності житлового кооперативу.</p> <p>Після того, як інвестор набуває статусу асоційованого члена, він зобов'язується вносити пайові внески (паї), метою яких є фінансування об'єкта нерухомості в якому планується купівля квартири чи іншого приміщення.</p>

Закінчення таблиці 2.2.

1	2	3
<p><b>Договір участі у Фонді фінансування будівництва багатоквартирного житлового будинку</b></p>	<p>Фонд фінансування будівництва – один з найнадійніших та популярніших видів інвестування в нерухомість. Діяльність таких фондів регулюється законодавством України. Учасниками відносять до такої схеми інвестування із створенням фонду виступають замовник будівельного об'єкта, забудовник, управитель фондом та безпосередньо сам інвестор. Окрім цього, забудовник підписує ще один договір з управителем фондом.</p>	<p>Такий договір передбачає обов'язок забудовника здійснити зведення проєкту нерухомості, а також обов'язок з введення такого об'єкта в експлуатацію. Вже після цих етапів – забудовник може передати нерухомість інвесторам.</p> <p>Інвестор, з метою передачі коштів підписує договір із фондом. Фонд у свою чергу, після отримання коштів здійснює «перекидку» цих коштів забудовнику.</p> <p>Фонд створюється для конкретної мети. Фонд ліквідується після закінчення етапів будівництва об'єкту нерухомості.</p>

\*Сформовано за джерелом [26]

Таблиця 2.3. Інформація щодо окупності оренди в містах України на 10.08.2023 р\*

<i>місто</i>	<i>Вартість квартири, \$</i>	<i>Середня вартість оренди, грн/міс.</i>	<i>Окупність, років</i>
Київ	70350	13000	16,52
Львів	82200	16000	15,65
Харків	41500	6000	21,07
Одеса	57000	6750	25,71
Дніпро	51000	17000	9,14
Вінниця	53000	10000	16,14
Ужгород	72500	16700	13,25
Запоріжжя	30000	8000	11,41
Миколаїв	33000	6000	16,57
Тернопіль	48000	9000	16,24
Чернівці	56700	11200	15,41

*\*сформовано за даними [28 ]*

Відповідно даних таблиці 2.3, більш привабливими для інвестицій є квартири в Дніпрі та Запоріжжі хоча це лише тимчасова аномалія на ринку. Так в наближених до лінії фронту містах, як і в прифронтових Слов'янську чи Краматорську, вартість оренди житла значно підскочила за рахунок тимчасового збільшення попиту - подекуди ціни підскочили вдвічі. Це пояснюється тим, що в прифронтових містах зараз квартирується багато військових і працівників державних служб, житло для яких винаймається за бюджетні кошти.

В останнє десятиліття дедалі популярнішим стає фліпінг. [29]



**Фліпінг, або перепродаж** - це процес купівлі товару або майна за низькою ціною з метою подальшого продажу за вищою ціною для отримання прибутку

Фліпінг може стосуватися різних видів товарів: від нерухомості до товарів споживчого призначення. У цьому процесі важливо вміти визначити потенційну вартість товару на ринку, приділяти увагу ринковим

тенденціям та знати, коли і як краще продавати товар, щоб отримати найбільший прибуток.

Фліпери сподіваються отримати прибуток, скориставшись ринковими умовами та/або поліпшивши якість нерухомості. В той же час, важливо усвідомлювати ризики, пов'язані з перепродажем нерухомості. Наприклад, якщо ринок житла впаде або процентні ставки підвищаться, ви можете втратити гроші на своїх інвестиціях. [29] (рис. 2.22.)

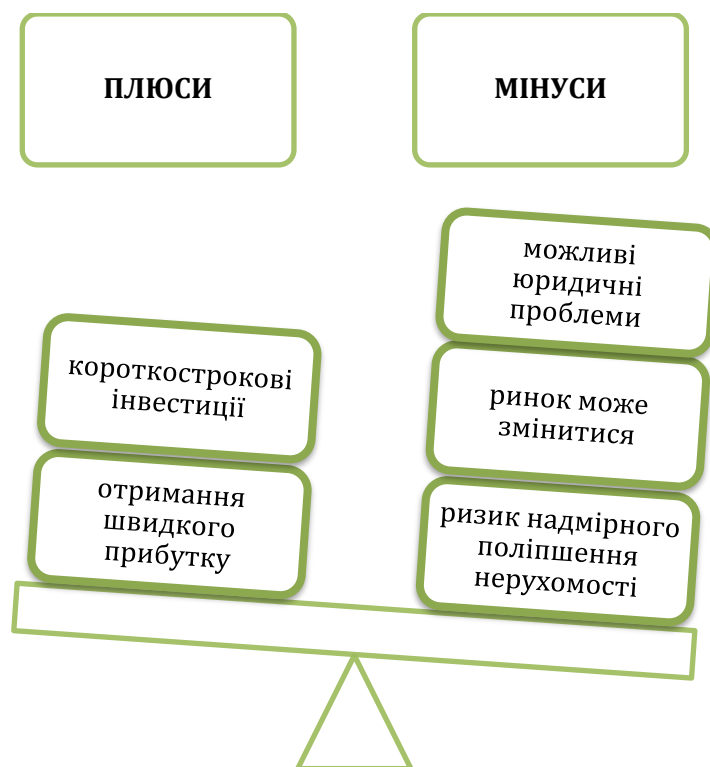


Рис. 2.22. Рівновага при перепродажі нерухомості

Крім того, процес перепродажу будинку/квартири не такий простий, як може здатися і включає кілька ключових кроків, які необхідно зробити для того, щоб фліп пройшов гладко і прибуток був отриманий. (Рис. 2.23)

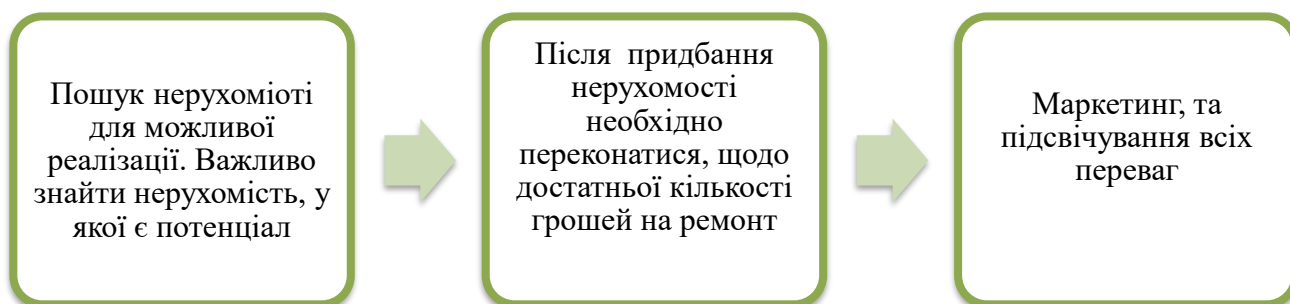


Рис. 2.23. Кроки для вдалого перепродажу нерухомості

Популярною на ринку є модель «Купівлі нерухомості на ранніх етапах будівництва для перепродажу», оскільки рентабельність від неї складає близько 30 % від вкладеної суми. Єдиним моментом є - не боятися інвестувати на етапі фундаменту та чекати декілька років зростання ціни за квадратний метр.

Поза межами центру ціна за квадратний метр може починатись від \$800, а в центрі — вже від \$1500. При інвестуванні на ранніх етапах будівництва потрібно добре вивчити ринок, історію забудовника, ознайомитися із майбутніми проектами забудов в обраному районі. Чим вигідніше територіально розташований майбутній ЖК, тим вищою буде його кінцева вартість і популярність серед покупців. Наприклад, в ЖК A136 Highlight House зараз ще можна встигнути інвестувати за початковою вартістю. Оскільки район забудови — центр, після введення будинку в експлуатацію вартість зросте до 40% від початкової вартості. [30]



***Інвестиційні фонди** - це фінансові установи, які збирають гроші від різних інвесторів для спільного інвестування їх у різноманітні фінансові інструменти, такі як акції, облігації, нерухомість, товари, а також інші активи*

Прибуток, який отримують інвестиційні фонди, розподіляється між інвесторами та дозволяє їм отримати доступ до різноманітних ринків та ризиків через диверсифікацію.

Залежно від спеціалізації, такі фонди можуть інвестувати в акції, облігації, метали, нерухомість або ж у розвиток конкретних підприємств. Їхня основна мета – професійне управління коштами клієнтів або ж інвестування в ті напрямки, які для приватного інвестора недоступні.

Інвестиційні фонди можуть бути активно управленими або пасивно. (Рис. 2.24.)

Інвестиційні фонди можуть бути орієнтовані на різні ринки та види активів. Наприклад, акційні фонди інвестують у портфелі акцій компаній, облігаційні фонди - у облігації, нерухомість та інфраструктурні фонди - у нерухомість та проекти будівництва.

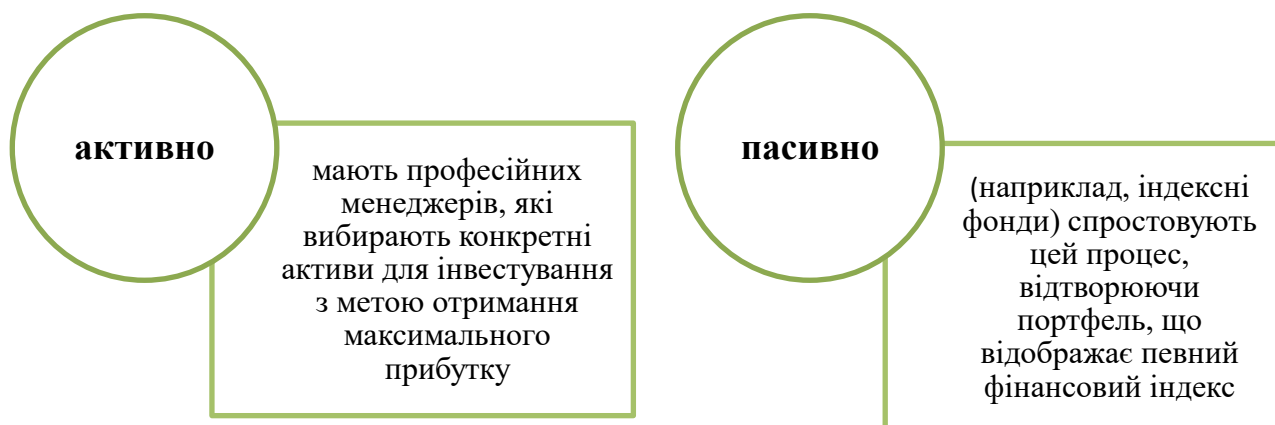


Рис. 2.24. Форма управління інвестиційними фондами

Переваги інвестування через фонди включають доступність диверсифікації, професійний управління портфелем та ліквідність активів. Однак інвестування у фонди також пов'язане з комісіями за управління та іншими витратами.

Наприклад, «Перший Український Аграрний Фонд» вкладає гроші інвесторів в український аграрно-промисловий комплекс: купує агрокомпанії, вдосконалює їхню роботу, розширює земельний банк. Не менше 30% свого операційного прибутку фонд спрямовує на виплату дивідендів своїм інвесторам. Точних сум, які будуть виплачені за вклад у фонд, звісно, не називають, бо це прямо заборонено законодавством. Але мета управляючої компанії – забезпечити вдвічі вищі дивіденди, ніж облікова ставка НБУ. Наразі ця ставка становить 10%.

Гроші, які залишаються після виплати дивідендів, фонд реінвестує в наступну посівну кампанію, розширення земельного банку тощо. Так активи фонду зростають. Вкласти кошти у фонд можна, купивши його акції. Номінальна вартість акції – тисяча гривень. Це мінімальний лот, із якого можна розпочинати інвестувати. Купити акції можна або на Українській біржі, або ж, звернувшись безпосередньо до управляючої компанії SI Capital. Так само, якщо є бажання зафіксувати прибуток, акції можна продати на біржі. Крім цього, у вересні кожного року фонд сам проводить у всіх бажаючих викуп акцій за офертою.

Отже, інвестуючи у «Перший Український Аграрний Фонд», можна розраховувати на два джерела прибутків: від дивідендів та акцій, які

можуть зрости в ціні, адже агрокомпанії, якими володіє фонд, постійно розвиваються. [31]

Так, заснований українцями стартап Rentberry, який працює на ринку нерухомості в США та низці інших країн, у 2022 році залучив більше \$15 млн від 9000+ інвесторів. [32]



**REIT (Real Estate Investment Trust)** - це компанія, яка володіє, управляє або фінансує нерухомість, що приносить дохід у різних секторах

Ці довірчі фонди об'єднують капітал від різних інвесторів для інвестування у різні види нерухомості, такі як офісні будівлі, торгові центри, квартири, готелі, склади або навіть іпотеки. Вони створені з метою надання інвесторам можливості інвестувати у нерухомість без власності на фізичні об'єкти. (рис.2.25)

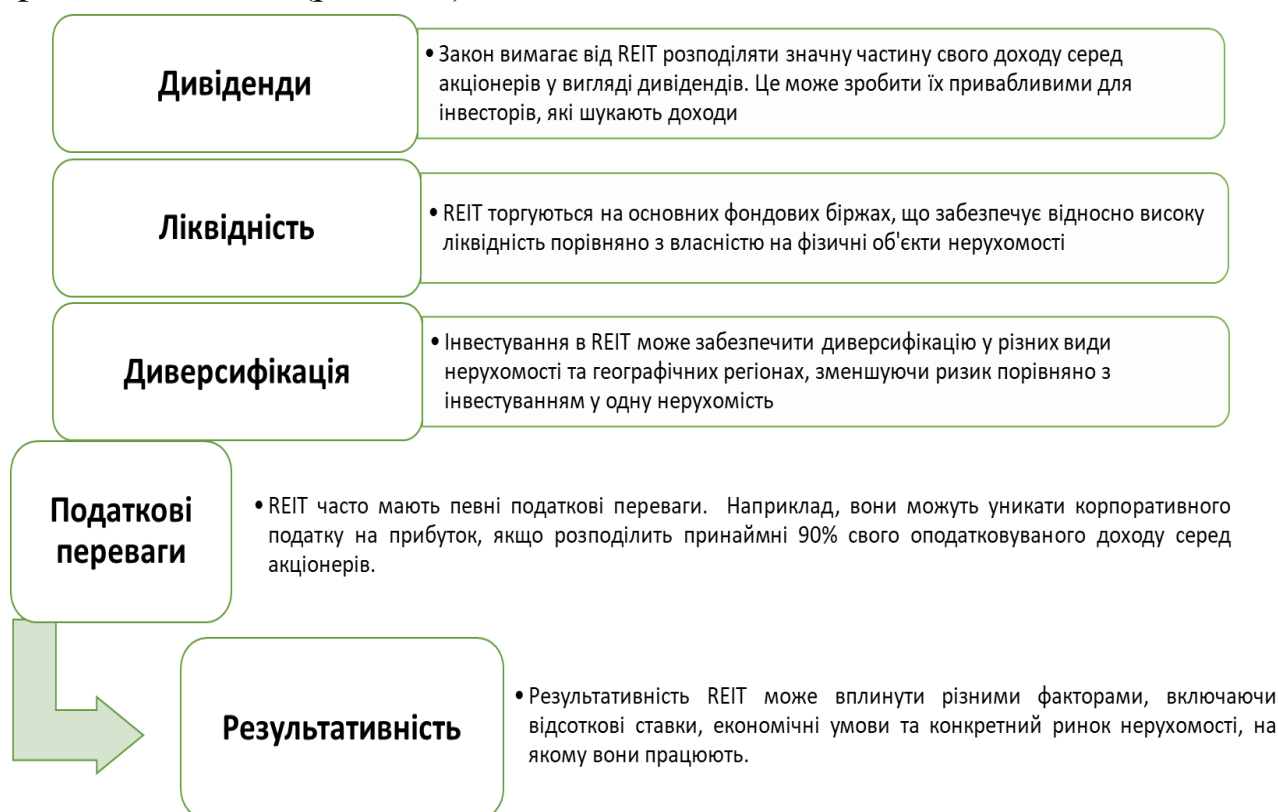


Рис.2.25. Основні характеристики REIT

Існують різні типи REIT, зокрема акційні REIT (які володіють та управляють нерухомістю, що приносить прибуток) та іпотечні REIT (які надають фінансування для нерухомості, що приносить прибуток шляхом придбання або видачі іпотек та іпотечних цінних паперів).

Як і з будь-яким інвестиційним продуктом, важливо проводити ретельне дослідження та враховувати такі фактори, як управлінський склад, типи власності в портфелі REIT, його історію дивідендів та загальне економічне середовище перед інвестуванням у REIT.

Основна ідея краудфандингу нерухомості полягає в тому, що велика кількість осіб вкладає невеликі суми грошей в проєкт нерухомості. Ці кошти зазвичай збираються через онлайн-платформи, які спеціалізуються на краудфандингу. Після того як необхідна сума зібрана, кошти інвестуються у відповідний нерухомий об'єкт, такий як будинок, квартира або комерційна власність.



***Краудфандинг нерухомості*** - це спосіб залучення коштів на придбання, розвиток або будівництво нерухомості через колективні інвестиції

Інвестори отримують частку власності або прибутку з нерухомості, пропорційною своїм внескам. Це може бути у вигляді орендної плати, прибутку від продажу майна або іншого виду доходу, залежно від умов угоди.

Для розрахунку ризиків і вигод такого інвестування важливо ретельно вивчити умови і потенціал об'єкта нерухомості, а також репутацію та досвід платформи краудфандингу. Краудфандинг нерухомості може бути цікавим варіантом для тих, хто хоче вкладати гроші в нерухомість, але не має можливості або бажання інвестувати в цілий об'єкт самостійно.

Краудфандинг нерухомості, перш за все, унікальна можливість купити квартиру колективно, разом з кількома іншими покупцями-інвесторами. При цьому, кожен з акціонерів є повноцінним власником квартири.[33]

Вказаний метод дозволяє людям інвестувати в нерухомість за допомогою онлайн платформ або спеціалізованих сервісів, спільно накопичуючи кошти для конкретного проєкту та можливість почати інвестувати з невеликими сумами та доступними бюджетами. Однак перед внесенням коштів варто ретельно вивчити проєкт, платформу та умови

угоди, оскільки існують ризики пов'язані зі змінами на ринку нерухомості та успішністю проекту. [33,34]

Інвестування в комерційну нерухомість може бути вигідним видом інвестицій через потенційно високий дохід та можливість диверсифікації портфеля. (Рис.2.26)

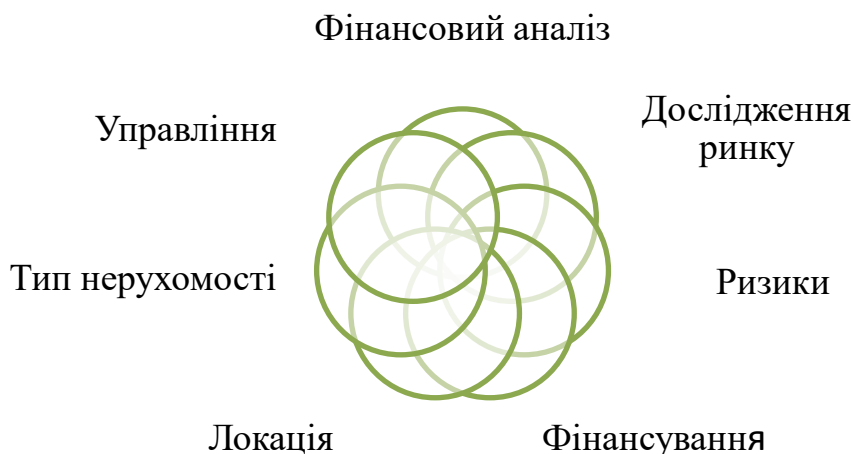


Рис. 2.26. Чинники результативності інвестування в комерційну нерухомість

Інвестувати у комерцію складніше, тут інший процес ціноутворення і інші суми. Офіси, торговельні центри, склади та великі приміщення — це об'ємні капіталовкладення. Інвесторам у запасі треба мати від \$50 000 до \$14 000 000.

Найдешевший варіант — це офісна чи торговельна нерухомість маленьких розмірів у ТРЦ та житлових будинках, розташованих у спальних районах. Такі площі коштують як і квартира у новобудові, але орендна плата за них в півтори рази вища. Наприклад, оренда офісу 50-60 кв. м на «Печерській» біля метро коштує \$1500 на місяць. Ціни на великий офіс для команди з 50 людей, в середньому складають від \$3 000 до \$10 000 на місяць. Подібна інвестиція приносить високий щомісячний прибуток, але і покупка офісного приміщення обійдеться недешево.

Для прикладу, у старому цегляному будинку можна купити офіс на 500 кв. м за \$450 000. А у новобудові за ті ж гроші вдасться придбати лише вдвічі менше приміщення - 200 кв. м.

Зі складською нерухомістю все простіше: більше квадратів — дорожча вартість. Ціновий сегмент: від \$600 000 до десятків мільйонів доларів. Для прикладу: приміщення на 29 000 квадратних метрів у спальному Дніпровському районі Києва коштує \$4,5 млн 3 них майже всі приміщення вже заповнені орендарями. [30]

Житлова нерухомість	Комерційна нерухомість
<p><b>На етапі будівництва</b></p>  <p>25%-35% доходу за 2-5 років в залежності від умов інвестиції                      ⌚ Окупність 3-5 років                      🔥 Середній рівень ризику</p>	<p><b>Офісні приміщення</b></p>  <p>Вища орендна плата, але частіша зміна орендарів                      Витрати на ремонт                      ⌚ Окупність 7-10 років                      🔥 Невеликий ризик</p>
<p><b>Готові об'єкти</b></p>  <p>Збільшення ціни після ремонту                      Дохід від оренди                      ⌚ Окупність 9-10 років                      🔥 Низький ризик</p>	<p><b>Торговельні площі</b></p>  <p>Вища орендна плата                      Більші операційні витрати                      ⌚ Окупність 9-10 років                      🔥 Невеликий ризик</p>
<p><b>Вторинний ринок</b></p>  <p>Невисокий дохід від оренди                      Ціна майже не зростає                      Витрати на ремонт                      ⌚ Окупність 10-12 років                      🔥 Найнижчий ризик</p>	<p><b>Складські приміщення</b></p>  <p>Порівняно вищий дохід                      Невисока вартість ремонту                      Частий пошук орендарів                      ⌚ Окупність 7-8 років                      🔥 Низький рівень ризику</p>

Рис.2.27. Порівняння видів інвестицій в житлову і комерційну нерухомість

Перед вкладенням коштів у будь-який об'єкт нерухомості рекомендується отримати консультацію від фахівців у цій галузі (брокери, фінансові консультанти тощо), щоб зрозуміти всі аспекти інвестування та мінімізувати ризики.



### Приклад

Для прикладу розглянемо інвестиційні об'єкти (земельні ділянки), які є досить привабливими для інвесторів. Вони знаходяться на території Кам'янської територіальної громади Черкаської області. Мають майже однакові характеристики за площею, локацією, вартістю одного метра квадратного, типом земельної ділянки, наявністю маршрутів

громадського транспорту до ділянок. Форма власності земельних ділянок є комунальна, а відносяться до категорії земель житлової та громадської забудови (рис. 1-3).



Рис. 1. Зображення земельної ділянки для інвестицій 1



Рис. 2. Зображення земельної ділянки для інвестицій 2



Рис. 3. Зображення земельної ділянки для інвестицій 3 [35]

Розрахунки інвестиційних показників щодо використання земельної ділянки 1 наведемо в таблиці.

Таблиця 1. Розрахунки основних інвестиційних показників земельної ділянки №1

Рік	Порядковий номер, t	Обсяг інвестицій, $V_t$ млн грн.	Обсяг надходжень від проєкту (реалізація) $P_t$ млн грн..	Собівартість виробництва, $V_e$ , тис. грн..	Дисконтна ставка, r %	Коефіцієнт приведення	Прибуток приведений до умов 2023 р. млн грн.			Доходи приведені до поточного року, млн грн..	Витрати приведені до поточного року, млн грн..	Інвестиції приведені до поточного року, млн грн.)
							$\frac{1}{(1+r)}$	з урахуванням інвестиційних витрат, $NPI$	Без урахування інвестиційних витрат			
						За роками			Сума з нарастаючим підсумком			
2019	1-й	10	7	4	10	0,909	-6,3	2,7	2,7	6,4	12,7	9,1
2020	2-й	5	10	6	10	0,826	-0,8	3,3	6,0	8,3	9,1	4,1
2021	3-й		15	8	10	0,751	5,3	5,3	11,3	11,3	6,0	-
2022	4-й		18	10	10	0,683	5,5	5,5	16,8	12,3	6,8	-
2023	5-й		20	11	10	0,621	5,6	5,6	22,4	12,4	6,8	-
Разом		<b>15</b>	<b>70</b>	<b>39</b>			<b>9,3</b>	<b>22,4</b>		<b>50,7</b>	<b>41,4</b>	<b>13,2</b>

Відповідно до розрахунків, чиста приведена вартість проєкту (NVP) дорівнює 9.3 млн грн. Термін окупності ( $T_k$ ) — становить 4 роки. Коефіцієнт співвідношення доходів і витрат к розраховують =1,22. Коефіцієнт прибутковості становить 1,7.

Розрахунку внутрішньої норми прибутковості визначаємо декількома значеннями дисконтної ставки, які наведено в таблиці 2.

Таблиця 2. Значеннями дисконтної ставки

Дисконтна ставка, r %	10	20	30	40	50
NVP, млн грн	9,3	5,0	2,4	0,8	-0,2

Побудувавши графік залежності NVP від r, можемо визначити IRR, яка у нашому випадку становить 47%

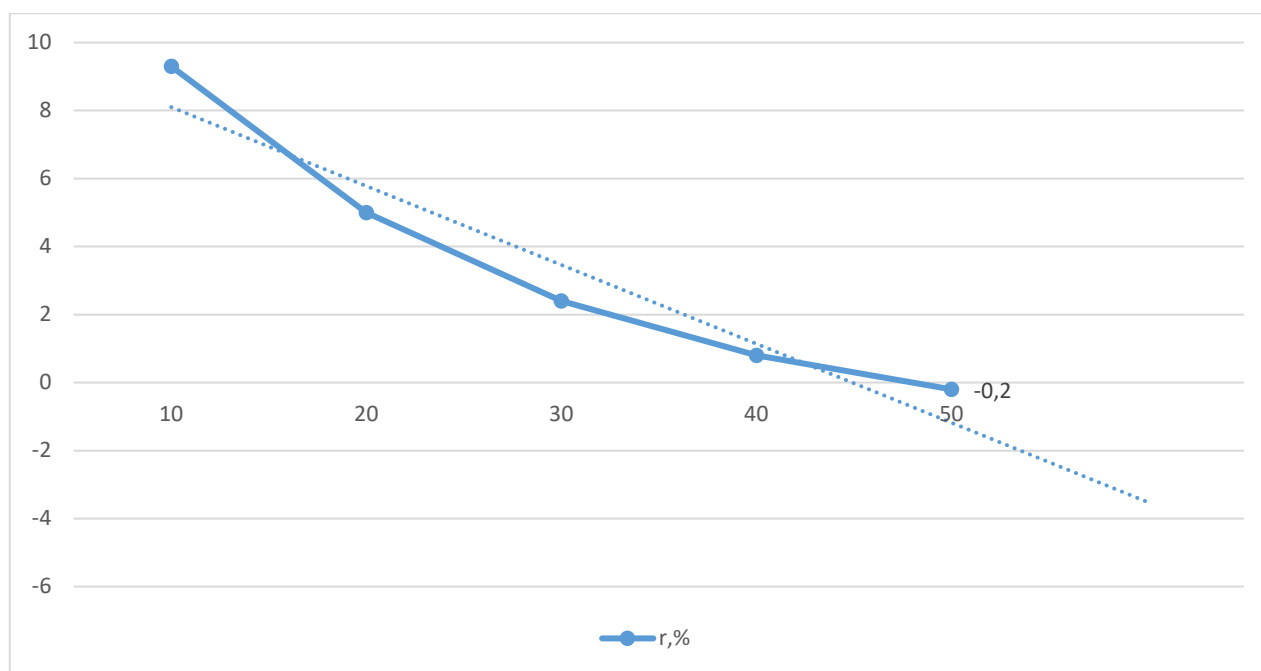


Рис. 4 Залежність  $NVP = (r)$  для визначення IRR земельної ділянки № 1

Аналогічним способом розрахуємо вказані показники для двох інших інвестиційних об'єктів. Та сформуємо зведену таблицю основних показників, які характеризують інвестиційну привабливість земельних ділянок, що відобразимо в таблиця 3.

Таблиця 3. Основні показники, які характеризують інвестиційну привабливість земельних ділянок

№ земельної ділянки (інвестиційний об'єкт)	NVP, Чиста приведена вартість (цінність)	IRR, Внутрішня норма прибутковості (рентабельність)	Тк, Термін окупності проекту Тк	g, Коефіцієнт прибутковості	k, Коефіцієнт доходів і витрат
1	9,3	47	4	1,7	1,22
2	3,8	43	4	1,3	1,1
3	11,78	39	5-7	1,3	0,9

За даними таблиці, можемо зробити висновки, що інвестиційний об'єкт під номером 1 (земельна ділянка) має найкращі характеристики для залучення інвестицій, оскільки термін окупності розпочинається вже на 4-році, рентабельність складає майже 47%, чиста приведена вартість дорівнює 9,3 млн грн.



## Контрольні питання

- 2.1. Розкрийте суть інвестування. Які основні цілі інвесторів?
- 2.2. Які основні типи інвестицій існують? Які переваги і недоліки кожного з них?
- 2.3. Які методологічні підходи до аналізу інвестиційних можливостей існують, і як вони відрізняються один від одного?
- 2.4. Які ключові критерії вибору інвестиційних об'єктів? Як вони впливають на прийняття рішень щодо інвестування?
- 2.5. Які фінансові інструменти використовуються для інвестування? Як вони допомагають досягати інвестиційних цілей?
- 2.6. Які чинники ризику в інвестуванні, і як їх оцінювати та управляти ними?
- 2.7. Які теоретичні концепції, такі як модель CAPM (Capital Asset Pricing Model) або теорія ефективних ринків, впливають на методологію інвестування?
- 2.8. Які методи аналізу фінансових звітів і оцінки компаній можуть бути використані для прийняття рішень щодо інвестування в акції або облігації?
- 2.9. Які практичні інструменти та ресурси доступні для інвесторів для проведення аналізу та прийняття інвестиційних рішень?
- 2.10. Які фактори, такі як фіскальна політика, монетарна політика та геополітичні події, можуть вплинути на інвестиційну стратегію?



## Тести для самоконтролю

- 2.1. Які принципи становлять основу інвестиційного процесу?**
- a)  диверсифікація та монополізація;
  - b)  ризиковані та безризикові інвестиції;
  - c)  ліквідність та сталість доходу;
  - d)  раціональність та оптимізація портфеля інвестицій.

**2.2. Що означає поняття «інвестиційна політика»?**

- a)  сукупність заходів для залучення бюджетних коштів;
- b)  стратегічний план розміщення акцій на фондовому ринку;
- c)  систематичний набір дій для досягнення фінансових цілей;
- d)  регулювання внутрішньоекономічних процесів.

**2.3. Які умови сприяють розвитку інвестиційної політики?**

- a)  політична стабільність та розширення ринків;
- b)  зниження економічних ризиків;
- c)  лише залучення іноземних інвесторів;
- d)  закриття економіки перед іноземними інвестиціями.

**2.4. Що представляє собою інвестиційний ринок?**

- a)  ринок, де продаються тільки акції компаній;
- b)  тільки ринок нерухомості;
- c)  ринок, де здійснюються операції з купівлі-продажу цінних паперів та інших інвестиційних інструментів;
- d)  винятково ринок облігацій.

**2.5. Які форми інвестування існують?**

- a)  лише інвестування в цінні папери;
- b)  фінансові та реальні інвестиції;
- c)  тільки інвестування в сировину;
- d)  тільки вкладення в нерухомість.



**Список джерел**

1. Дацій Н.В. Інвестиційна політика як фактор гарантування економічної безпеки. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2010. № 8. веб-сайт. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=162>

2. Про Основні напрями інвестиційної політики на 1999-2001 роки: Указ Президента України від 18 серпня 1999 р. № 1004/99: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1004/99#Text> (дата звернення: 04.02.2024)
3. Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 11.08. 2021 р. «Про Стратегію економічної безпеки України на період до 2025 року»: Указ Президента України від 11.08. 2021 р. № 347/2021: веб-сайт. URL: [https://www.president.gov.ua/documents/3472021-39613\](https://www.president.gov.ua/documents/3472021-39613)
4. Інформаційно-аналітичні матеріали щодо інвестиційного клімату в Україні: веб-сайт. URL: <https://www.me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=93e0fdd8-41bc-4737-a70075d32c29d885&title=InformatsiinoanalitichniMaterial>(дата звернення: 04.02.2024)
5. Нова Україна: стимулювання інвестицій у свободу, мир та процвітання: веб-сайт. URL: <https://www.usaid.gov/usaid-response-ukraine> (дата звернення: 04.02.2024)
6. Інформаційно-аналітичні матеріали щодо інвестиційного клімату: веб-сайт. URL: <https://www.me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=93e0fdd8-41bc-4737-a700-75d32c29d885&title=InformatsiinoanalitichniMaterialiSchodoInvestitsiinogoKlimatuVUkraini> (дата звернення: 24.02.2024)
7. Про введення воєнного стану в Україні: Указ Президента України від 24.02. 2022 р. № 64: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022>(дата звернення: 24.02.2024)
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реалізації інвестиційних проєктів із значними інвестиціями: Закон України від 09.08.2023 р. № 3311-IX: веб-сайт. URL: [https://zakon.rada.gov.ua /laws/show/3311-20#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3311-20#Text) (дата звернення: 24.02.2024)
9. Про державну підтримку інвестиційних проєктів із значними інвестиціями в Україні: Закон України від 17.12. 2020 р. № 1116-IX: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text>(дата звернення: 24.02.2024)

10. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустриальних парків в Україні: Закон України від 21.06.2022 р. № 2330: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2330-20#Text> (дата звернення: 24.02.2024)
11. Про внесення зміни до статті 287 Митного кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустриальних парків в Україні: Закон України від 21.06.2022 № 2331-IX: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2331-20#Text> (дата звернення: 24.02.2024)
12. Про індустриальні парки: Закон України від 21.06.2012 № 5018-VI : веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text> (дата звернення: 24.02.2024)
13. Проект Закону про внесення змін до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» та інших законодавчих актів України щодо сприяння процесам релокації підприємств в умовах воєнного стану та економічного відновлення держави від 09.06.2022 р. № 7451. веб-сайт. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/397621>. (дата звернення: 24.02.2024)
14. Нова Україна: стимулювання інвестицій у свободу, мир та процвітання: Проект USAID з економічного розвитку, управління та зростання підприємництва (EDGE), від 13.04. 2023 р., номер контракту 7200AA19C00055. URL: [https://www.usaid.gov/sites/default/files/2023-04/EDGE%20UIPA%20Report-%20online%20-%20Ukrainian%20%2811%20Apr%202023%29\\_AC.pdf](https://www.usaid.gov/sites/default/files/2023-04/EDGE%20UIPA%20Report-%20online%20-%20Ukrainian%20%2811%20Apr%202023%29_AC.pdf)(дата звернення: 24.02.2024)
15. Про Раду з фінансової стабільності: Указ Президента України від 24.03.2015 р. № 170/2015: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/170/2015#Text> (дата звернення: 25.02.2024)
16. Бланк І. Фінансовий менеджмент: навчальний курс / І. Бланк. - Київ: Ніка-Центр, 2014. -656 с.

17. Бланк І. О. Деякі питання підвищення ефективності управління інвестиційною діяльністю. Вісник КДТЕУ. «Серія Економіка». 1998. № 1 С. 60 - 66.
18. Haidutskyi A. P. (2005). Assessment of investment attractiveness of the economy. Economics and forecasting, 4, 119 - 129, [in Ukrainian]
19. Мунька С.С. Оцінка інвестиційної привабливості пріоритетних галузей економіки України . Вісник СумДУ. Серія «Економіка», № 1. 2021. сс. 28-35 DOI: 10.21272/1817-9215.2021.1-4
20. Housing is Critical Infrastructure: Social and Economic Benefits of Building More Housing was prepared by Rosen Consulting Group for the National Association of REALTORS. веб-сайт. URL: <https://www.nar.realtor/sites/default/files/documents/Housing-is-Critical-Infrastructure-Social-and-Economic-Benefits-of-Building-MoreHousing-6-15-2021.pdf>. (дата звернення: 04.02.2024)
21. Привабливий «квадрат»: скільки приносять інвестиції у нерухомість? веб-сайт. URL: <https://delo.ua/uk/finance/privablivii-kvadrat-skilki-prinosyat-investiciyi-nerухomist-388468/> (дата звернення: 04.02.2024)
22. Білецький І.В. Сучасний стан івестиційного забезпечення будівництва житла в Україні. економіка та управління національним господарством. Випуск 79. 2023 DOI: <https://doi.org/10.32782/bses.79-2>
23. Капітальні інвестиції за видами активів за видами економічної діяльності. Державна служба статистики України. веб-сайт. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 04.02.2024)
24. Загальна площа та кількість квартир, прийнятих в експлуатацію. Державна служба статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 04.02.2024).
25. Нерухомість – зірка серед інвестицій у довоєнній Україні. Що відбувається з ринком нерухомості. URL: <https://forbes.ua/money/kvadratni-metrigroshey-25102022-9264> (дата звернення: 04.02.2024).
26. Схеми інвестування в нерухомість – коментар юриста: веб-сайт. URL: <https://yankiv.com/ua/shemy-investuvannya-v-neruhomist-komentar-yurysta/>

27. Купуємо квартиру для здачі в оренду: чи є перспективи у такої інвестиції: веб-сайт. URL: <https://delo.ua/realty/kupujemo-kvartiru-dlya-zdaci-v-orendu-ci-je-perspektivi-u-takoyi-investiciyi-422374/> (дата звернення: 25.02.2024)
28. веб-сайт. URL: <https://lun.ua/> (дата звернення: 25.02.2024)
29. Джерело інформації: веб-сайт. URL: <https://xn--90aamhdбасрқ0s.xn--j1amh/biznes-idei/flipinh-abo-iak-zarobyty-na-pereprodazhu-kvartyr>
- 30 . Хочу отримувати пасивний дохід. У яку нерухомість інвестувати?: веб-сайт. URL: <https://ain.ua/special/real-estate-investment/>
31. Інвестиційні фонди: які бувають та як обрати надійні?: веб-сайт. URL: <https://sp.minfin.com.ua/sicapital/investycijni-fondy-yaki-buvayut-ta-yak-obraty-nadijni>
32. веб-сайт. URL: <https://ain.ua/2023/07/27/rentberry-zaluchyv-15-mln/> (дата звернення: 25.02.2024)
33. Як працює краудфандинг у сфері нерухомості? Що це таке і чому він популярний на світовому ринку нерухомості?: веб-сайт. URL: <https://geoln.com/ua/faq-global/how-does-crowdfunding-in-real-estate-work>
34. Rentberry залучив \$15 млн на краудфандингу. Наступна ціль - \$30 млн з оцінкою в \$100 млн: веб-сайт. URL: <https://ain.ua/2023/07/27/rentberry-zaluchyv-15-mln/>
35. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Ковальчук Є.С., Скрипник Л.Р. Інвестиційна діяльність територіальних громад в контексті сучасних земельних відносин. Київський економічний науковий журнал. № 4, 2024 . сс 164-171. DOI 10.32782/2786-765X/2024-4-23



## ТЕМА 3. ФУНКЦІЇ ФІНАНСОВОЇ СИСТЕМИ ТА ЇХ ВІДОБРАЖЕННЯ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

### План

- 3.1. Фінансова система як регулятор ринку нерухомості: механізми та ефективність
- 3.2. Елементи фінансової системи та їх вплив на динаміку цін на нерухомість
- 3.3. Функції фінансів у формуванні та стабілізації ринку нерухомості



*Контрольні питання та завдання*



*Тести для самоконтролю*

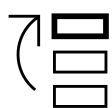


*Список джерел*

### **3.1. Фінансова система як регулятор ринку нерухомості: механізми та ефективність**

Глобалізаційні процеси, що розвиваються, домінування міжнародних інвестиційних відносин та зростаюча конкуренція за прямі іноземні інвестиції мають суттєвий вплив на економіки країн. Україна, однак, стикається з політичною нестабільністю, кризовим станом економіки та фінансової системи, відсутністю обґрунтованих стратегій у сфері економіки та фінансів, а також пасивністю державних органів у регулюванні інвестиційних процесів. Корупція, воєнний стан та, як наслідок, відсутність сприятливого інвестиційного клімату також ускладнюють залучення зовнішніх і внутрішніх інвестицій. Крім того, триває відтік капіталу за кордон, існує неефективний розподіл інвестиційних ресурсів, що утримує застарілу структуру економіки та погіршує її конкурентоспроможність. Це веде до технологічного відставання, збільшує залежність виробників від світових ринків і призводить до зростання фінансування закордонних економік. Також

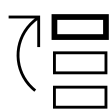
значна частина заощаджень не інвестується, а канали міжгалузевого і міжрегіонального перетоку капіталів залишаються недорозвиненими. [1]



**Фінансова політика сталого розвитку економіки** – це сукупність заходів спрямованих на формування та використання фінансів (інвестицій) для досягнення поставленої мети

Від напрямів розвитку фінансової й інвестиційної політики в сфері нерухомості залежить економічне зростання не тільки економічний стан економіки країни, а й соціальний стан населення країни.

Фінансова система грає ключову роль у регулюванні інвестиційного ринку. Вона складається з усіх установ, ринків, фінансових інструментів та правил, які дозволяють пересувати гроші від тих, хто має їх (наприклад, домогосподарства або підприємства), до тих, хто потребує капітал для розвитку проектів чи бізнесу.



**Фінансова система** - це складна мережа інститутів, ринків, інструментів та правил, яка забезпечує обіг грошей та капіталу в економіці

До організаційного складу фінансової системи входять органи управління та фінансові інститути (Рис. 3.1.)

ОРГАНИ УПРАВЛІННЯ	ФІНАНСОВІ ІНСТИТУТИ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Міністерство фінансів;</li> <li>• Державна податкова служба;</li> <li>• Державна митна служба;</li> <li>• Державна контрольно-ревізійна служба;</li> <li>• Державне казначейство;</li> <li>• Пенсійний фонд;</li> <li>• Рахункова палата Верховної Ради України;</li> <li>• Аудиторська палата</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Національний банк;</li> <li>• комерційні банки;</li> <li>• небанківські кредитні установи;</li> <li>• страхові компанії;</li> <li>• міжбанківська валютна біржа;</li> <li>• фондова біржа;</li> <li>• фінансові посередники на ринку цінних паперів</li> </ul>

Рис. 3.1. Суб'єкти фінансової системи

Таким чином, фінансова система – це сукупність окремих її ланок, кожна з яких має свої особливості в створенні та використанні фондів фінансових ресурсів, які зосереджені в розпорядженні держави, нефінансового сектора економіки, певних фінансових інститутів та домогосподарств для фінансового забезпечення економічних і соціальних потреб суспільства в цілому, господарських структур та населення. [2]

Фінансова система грає значну роль у регулюванні ринку нерухомості через різноманітні механізми та вплив на має серйозний вплив на його ефективність. (Рис. 3.2.)



Рис. 3.2. Механізми, які впливають на ринок нерухомості через фінансову систему

Банки та інші фінансові установи надають кредити для придбання нерухомості за певними умовами кредитування (відсоткова ставка, строк кредиту та умови погашення), які мають велике значення для споживачів.

Умови кредитування для придбання нерухомості є дуже важливими для споживачів. Вони включають такі параметри, як відсоткова ставка, строк кредиту, умови погашення та інші фінансові деталі. (Таблиця. 3.1.)

Відсоткова ставка визначає вартість позики: чим нижча вона, тим менше ви заплатите за позиченою сумою.

Таблиця 3.1. Умови кредитування для придбання нерухомості (приклад) на 10.12.2023 р.

<b>ОЩАДБАНК</b>		<b>УКРСИББАНК</b>	
Нерухомість на вторинному ринку		Кредит на придбання комерційної нерухомості	
Особливості	фіксована ставка на весь термін	Валюта фінансування	Гривня Долар США Євро
Процентна ставка	18,90% (при авансі 50%) та 19,20% (при авансі 30%)	Відсоткова ставка	UAH — від 17% USD1 — від 3,9% EUR1 — від 3,9%
Сума кредиту	від 100 000 до 10 000 000 грн	Порядок сплати кредиту	Нараховані відсотки — щомісячно Основа заборгованість: щомісячно рівними частинами / ануїтет
Власний внесок	від 30% від вартості нерухомості	Застава	Застава нерухомості, на придбання якої надаються кредитні кошти
Термін кредитування	від 1 до 20 років	Термін кредитування	Торгова, офісна, складська нерухомість — до 5 років Промислові об'єкти, цілісні майнові комплекси — встановлюється індивідуально, не більше 5 років
Комісія за видачу кредиту, від суми кредиту (разово)	0,99% (але не менше 1 000 грн)	Комісія за надання кредиту	1% від суми кредиту. Мінімальна комісія — 2000 грн.
Осьовне забезпечення	іпотека нерухомого майна житлового призначення		
Додаткові комісії	750 грн за переказ коштів на рахунок продавця, 200 грн за відкриття рахунку		

\*Сформовано за даними [3] [4]

Строк кредиту визначає період, протягом якого ви повинні погасити позику. Коротший строк може означати більші щомісячні виплати, але менше загальних витрат на відсотки. Умови погашення включають різні методи погашення кредиту: ануїтетні виплати, погашення основної суми, погашення відсотків та інші. Важливо враховувати ці аспекти перед підписанням кредитної угоди, щоб обрати оптимальні умови, які відповідають вашим фінансовим можливостям і потребам.

На попит та пропозицію на ринку впливає і діяльність інвестиційних та пенсійних фондів, які інвестують у проекти нерухомості та інші фінансові інструменти.

Наприклад, девелоперська компанія Standard Development спеціалізується на інвестиційній діяльності в сфері будівництва житлової нерухомості України (рис. 3.3). [4]

Вона є частиною групи компаній, до складу якої, зокрема, входять ТОВ «Стандарт» (будівельна ліцензія, на ринку з 1990 року, найкрупніші об'єкти: реконструкція Міністерства транспорту України, будівлі ВАТ «Укртелеком», будівництво будинку клубного типу «Нагірний» тощо), ТОВ «Стандарт Девелопмент» (девелопер, замовник будівництва), Urban Development Group – інвестор, Австрія (спеціалізується на інвестиціях у девелоперські проекти в сфері житлової нерухомості у країнах Центральної та Східної Європи). [4]

В Україні компанія Urban Development Group здійснює інвестиційну діяльність через корпоративний інвестиційний фонд «Ю.Ді.Джи.». Спеціалізація інвестиційного фонду – фінансування проектів з будівництва об'єктів нерухомості, житлових комплексів, багатоповерхових житлових будинків, готельних комплексів, офісних центрів, торговельно-розважальних центрів тощо. Фонд приймає участь в інвестуванні об'єктів, де може мати значний вплив на формування ідеології проекту, залучаючи до співпраці з забудовниками найкращих архітекторів та консультантів. [4]

Інвестиційна діяльність пенсійних фондів в сфері нерухомості є досить поширеною стратегією. Це означає, що пенсійні фонди інвестують частину своїх активів у нерухомість, таку як комерційні будівлі, житлові

комплекси, торгові центри, офісні приміщення та інші види нерухомого майна.



Житловий комплекс  
Chalet, м. Київ, вул.  
Львівська, 186  
Святошинський р-н, ст. м.  
Святошин, Житомирська



Житловий комплекс  
CAMPUS, м. Київ,  
вул. Нижньоключова, 14,  
Солом'янський р-н, ст. м.  
Шулявська



Будинок клубного типу  
Нагірний, вул. Нагірна  
15, Шевченківський р-н,  
ст. м. Лук'янівська

Рис. 3.3. Проекти компанії Standard Development

Сформовано за даними [4]

Такі інвестиції можуть мати кілька переваг. По-перше, нерухомість може приносити стабільний потік доходів у вигляді орендної плати. По-друге, вона може забезпечувати приріст вартості з часом, що сприяє збільшенню капіталу фонду. Однак, інвестування в нерухомість також пов'язане з ризиками, такими як зміни в економіці, падіння цін на ринку нерухомості, проблеми з орендарями тощо.

Пенсійні фонди зазвичай використовують диференційований підхід до інвестування, розподіляючи свій портфель між різними видами активів для зменшення ризиків і максимізації потенційного доходу. Інвестування у нерухомість може бути лише однією з частин такого розподілу активів. (Рис. 3.4.)

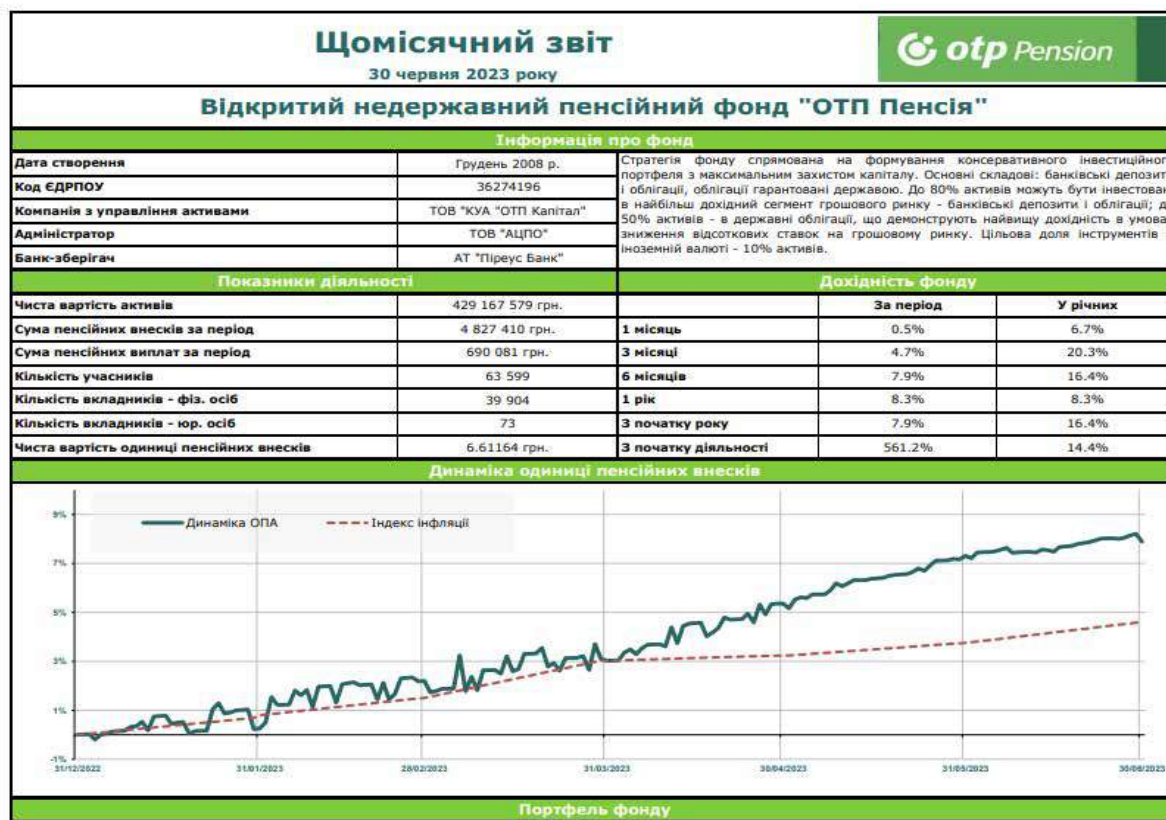


Рис.3.4. Приклад звіту діяльності недержавного пенсійного фонду «ОТП Пенсія»

На ринок нерухомості впливає стабільність фінансової системи. Наприклад, криза на ринку кредитів може спричинити зниження доступності кредитів для покупки нерухомості. Звичайні причини включають зростання неплатоспроможності позичальників, зменшення ліквідності банків, збільшення процентних ставок тощо. Це може призвести до обмеження доступу до кредитів для бізнесу та приватних осіб, зменшення інвестицій та затримок у розвитку економіки. Щоб запобігти кризі на ринку кредитів, часто потрібні заходи регулювання, в тому числі збереження стабільності фінансових установ і збалансованого кредитного ринку.

Глобальна фінансово-економічна криза, що виникла з кризи на іпотечному ринку США у 2007 році, вразила ринки нерухомості у багатьох країнах світу через механізм фінансової глобалізації. Ця криза спричинила серйозні негативні наслідки, такі як банкрутство провідних банків і іпотечних установ, збільшення внутрішньої та зовнішньої заборгованості

країн, занепад фінансових ринків, різкі коливання валютних курсів, скорочення ВВП, збільшення рівня безробіття тощо.[6]

У вересні 2008 року банкрутство Lehman Brothers, одного з найбільших інвестиційних банків, та колапс страхової компанії AIG викликали глобальну фінансову кризу. Ця криза призвела до світової рецесії, що завдала економіці збитків на десятки трильйонів доларів, змусила 30 мільйонів людей залишити роботу та подвоїла національний борг США.[7]

Характерними рисами кризи 2008-2009 років для української економіки були надзвичайні масштаби, порівнянні з іншими країнами Центральної та Східної Європи. Це було результатом недостатньої реформації національної економіки та неефективних заходів уряду перед кризою. Відзначалася різка зміна настроїв суспільства й бізнесу, а також глибокий політичний конфлікт.

Антикризова політика в Україні була обмежена фінансовими можливостями держави. Уряд приймав рішення та вживав заходів, реагуючи на конкретні кризові ситуації. Ці заходи відповідали загальній логіці антикризових дій у багатьох країнах. Їхнє впровадження сприяло пом'якшенню наслідків кризи для окремих секторів економіки та верств населення.

Криза підкреслила необхідність глибокої модернізації в Україні. Це означає розширення внутрішніх ринків через великі інфраструктурні проекти, захист вітчизняних виробників, покращення фінансової стабільності національної валюти, підвищення ліквідності банківської системи, легалізацію тіньового капіталу та стимулювання інвестицій. [8]

Події останніх років: пандемія COVID-19 та війна в Україні різко посилили ступінь невизначеності зовнішнього середовища й негативно вплинули на діяльність багатьох підприємств, ринку нерухомості тощо.



*Глобальна фінансова криза 2020 року- глибока фінансова криза, найгірша криза з часів Великої депресії і 2008 року, яка перебуває в активній фазі станом на жовтень 2020-го*

Криза почала проявлятися у лютому і березні, а згодом і у квітні, 2020 року під час падіння світового фондового ринку. Поштовхом до падіння став коронавірус SARS-CoV-2, що вразив Китай, а потім і решту світу. (Рис. 3.6)

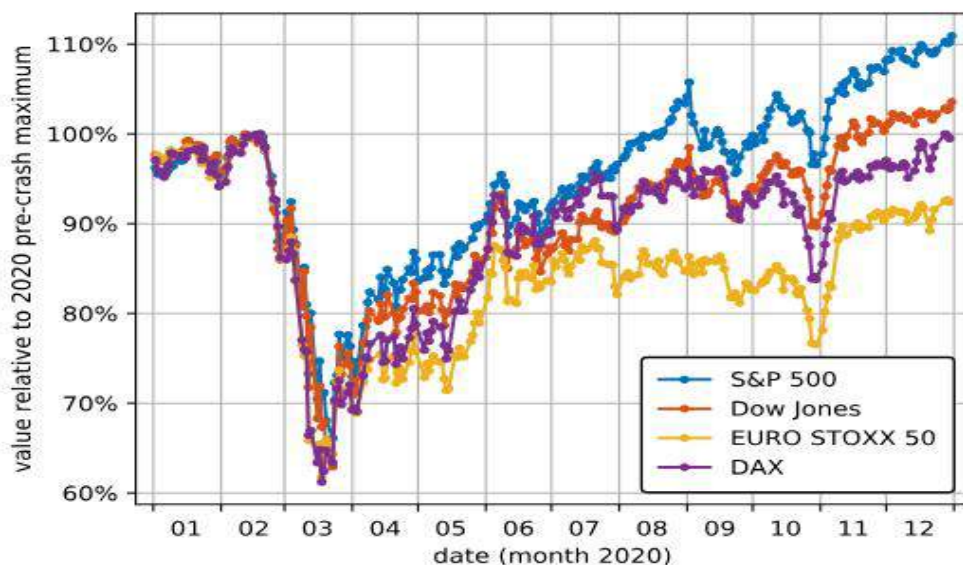
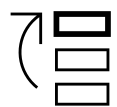


Рис. 3.6. Вплив пандемії COVID-19 на фінансовий ринок [9]

Для визначення впливу фінансової кризи останніх років проаналізуємо змін індексів цін на житло. Вони розраховуються окремо на нове житло (*первинний ринок*), і на житло, яке було в експлуатації (*вторинний ринок*), якщо воно є об'єктом договору купівлі-продажу. Розрахунок ведеться на підставі товару-представника — квартири з відповідною кількістю кімнат в будинках певного виду (в залежності від будівельних матеріалів, з яких переважно побудовані зовнішні стіни будівель), призначеної для продажу на первинному або вторинному ринку житла.


**Індекс цін на житло** — відсотковий показник, що характеризує зміни у часі рівня цін на житлову нерухомість, що є об'єктом купівлі-продажу, при здійсненні операцій з реалізації житла юридичними або фізичними особами

Графік, що показує динаміку зміни індексу цін на первинному та вторинному ринку житла в Україні за останні роки (зростаючим підсумком) - інформація на станом на березень 2024 року. (Рис. 3.7-3.8)

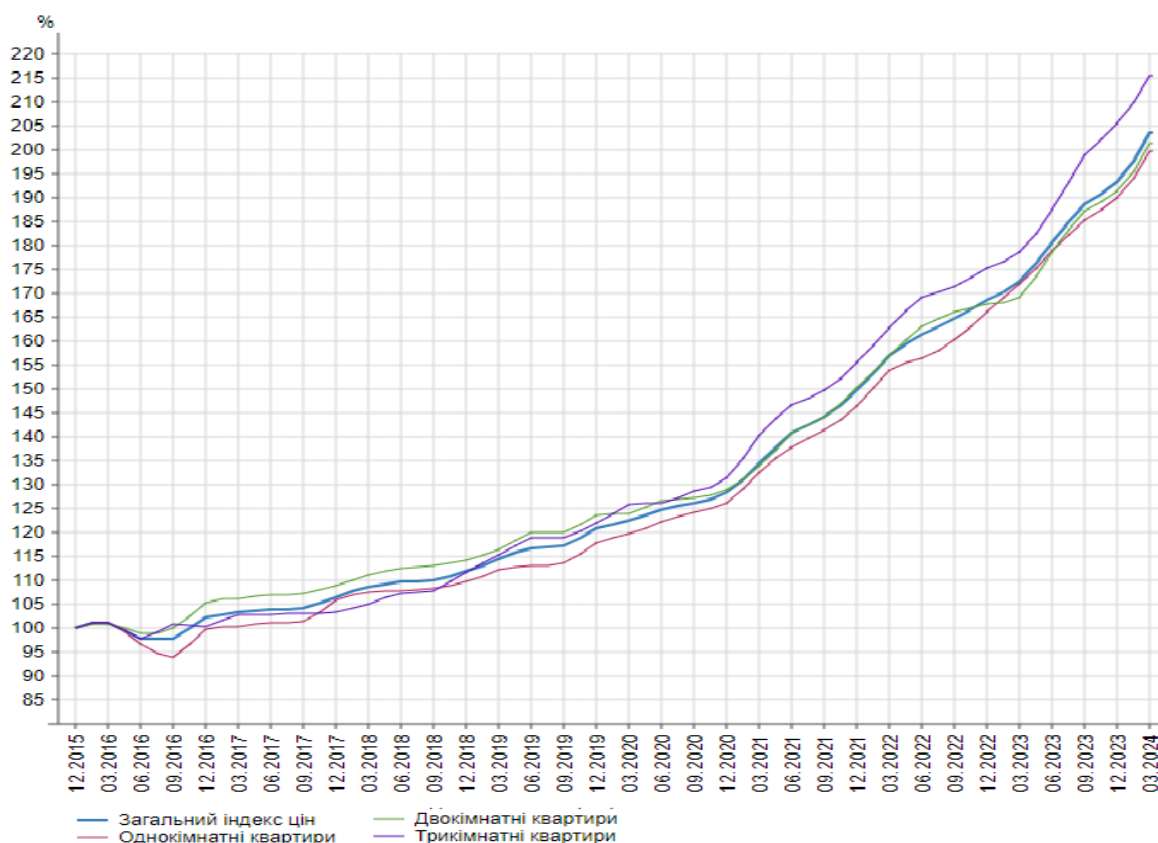


Рис. 3.7. Динаміка зміни індексу цін на первинному ринку житла в Україні за останні роки \* \*Сформовано за джерелом [10]

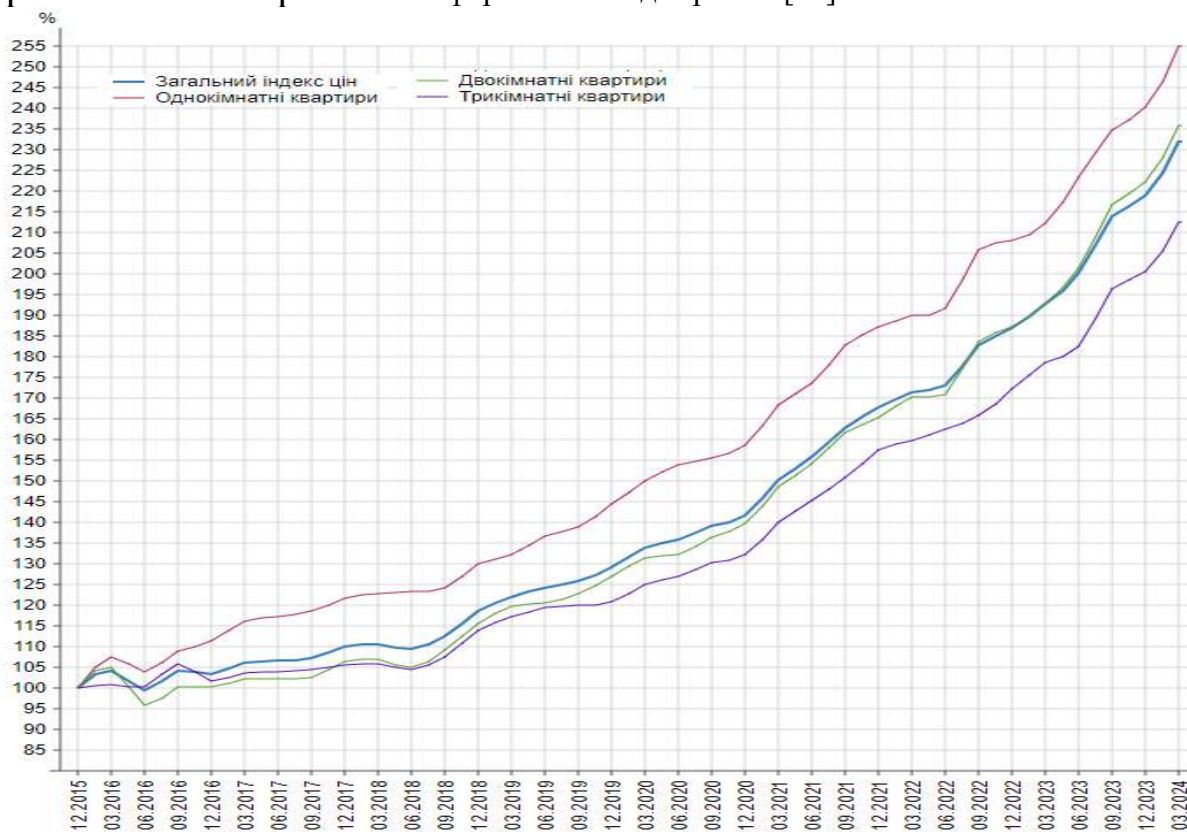


Рис. 3.8. Динаміка зміни індексу цін на вторинному ринку житла в Україні за останні роки \* \*Сформовано за джерелом [10]

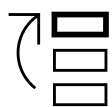
Криза 2020 року несильно вдарила по ринку житлової нерухомості. За розрахунками City Development Solutions, обсяги продажів квартир у столиці зросли на 30%, а ціни на нерухомість відновилися до рівня 2013-2014 років.

Фінансова система представляє собою сукупність урегульованих фінансово-правовими нормами складових частин фінансових відносин та установ, через які держава формує, розподіляє, перерозподіляє й використовує як централізовані, так і децентралізовані грошові кошти.

Ефективне функціонування фінансової системи країни залежать від організації управління фінансами в державі. Воно здійснюється через систему державних органів та інститутів за допомогою форм і методів організації управлінської діяльності. Ця діяльність зумовлена історичними, економічними та політичними умовами розвитку держави і підпорядковується фінансовій політиці. (Рис. 3.9)



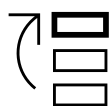
Рис. 3.9 Суб'єктами та об'єктами фінансового управління є держава в особі законодавчих і виконавчих органів



**Управління фінансами** – це система методів і форм організації фінансових відносин, які використовує фінансовий апарат для ефективного формування, розподілу і використання фінансових ресурсів суб'єктів господарської діяльності з метою досягнення поставлених цілей та запланованих результатів

Однією з ключових проблем нестійкості фінансової системи України є недостатній державний контроль. Оскільки контроль є важливою функцією держави, яка забезпечує адекватні умови для функціонування фінансової системи, дефіцит належного контролю призводить до зловживань та порушень у сфері фінансових відносин.

Серед основних проблем фінансової системи України слід назвати також неефективну систему державного регулювання, що унеможливорює сталість її розвитку політика Уряду та державне регулювання, такі як податки на нерухомість, програми допомоги перших покупців, стандарти будівництва тощо, також впливають на фінансову систему та ринок нерухомості впливають. [10] По-різному впливають на фінансову систему спекуляція та інвестиційні стратегії. Спекуляція може призвести до значних коливань на фінансових ринках. Швидкі та короткострокові угоди, спрямовані на отримання прибутку від швидкого руху цін, можуть створювати значну нестабільність. Це може бути як позитивним, так і негативним аспектом: спекуляція може стимулювати ліквідність та ефективність ринку, але в той же час, вона може призвести до штучних бульбашок або ризику фінансової нестабільності.



**Спекуляція** - це зазвичай короткострокові угоди, зроблені з метою отримати прибуток від швидкого коливання цін

Інвестиційні стратегії, особливо довгострокові, зазвичай спрямовані на стабільність та зростання вартості активів з часом. Інвестори, які витрачають більше часу на оцінку фундаментальних аспектів ринку та економіки, можуть сприяти стійкому зростанню компаній, інфраструктури та галузей економіки.

Обидві стратегії важливі для функціонування фінансової системи.

Щодо ефективності цих механізмів, вона може бути оцінена за допомогою різних показників, таких як доступність житла, стабільність цін на нерухомість, рівень іпотечних кредитів, обсяг інвестицій у будівництво, а також економічний розвиток територій, де відбувається будівництво та торгівля нерухомістю. Фінансова система грає важливу роль у регулюванні ринку нерухомості через різноманітні механізми та вплив на його ефективність. (Рис. 3.10.)

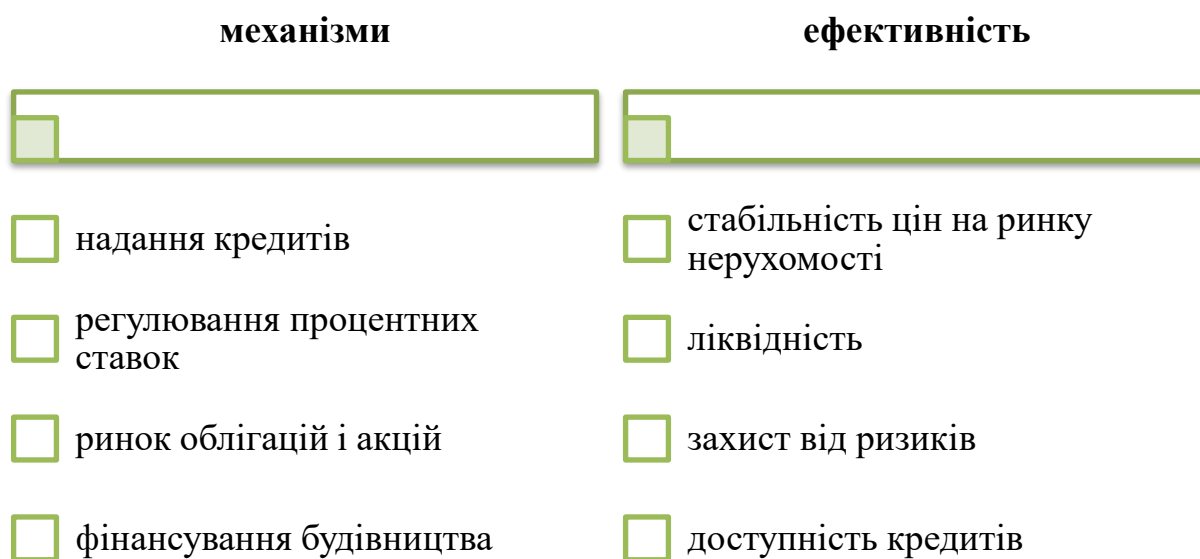


Рис. 3.10. Механізми та показники фінансової системи

Ефективна фінансова система, яка забезпечує стабільність, доступність фінансових ресурсів та раціональне використання капіталу, сприяє розвитку ринку нерухомості та сприяє економічному зростанню. (Рис. 3.11.)

Однак неправильне регулювання чи фінансові кризи можуть призвести до зменшення ефективності ринку нерухомості та економічних проблем. Ефективність механізмів може бути залежна від багатьох факторів, таких як макроекономічна ситуація, регулювання ринку, стан фінансової системи та інші. Також, необхідно враховувати ефекти нестабільності ринків і ризики, пов'язані з переплетенням фінансових систем і нерухомості, що можуть мати великий вплив на ефективність регулювання ринку нерухомості.

**Операційна ефективність діяльності  
(наростаючим підсумком)**



Рис. 3.11. Сприяння фінансової системи розвитку економіки

### 3.2. Елементи фінансової системи

У сучасному світі фінансова система відіграє ключову роль у розвитку економіки та забезпеченні функціонування суспільства. Її складові елементи, такі як банки, фінансові ринки, страхові компанії та інші фінансові установи, взаємодіють, утворюючи складну мережу, що впливає на різноманітні аспекти людського життя. Однак, за цією складною системою стоять індивідуальні користувачі, чії дії та рішення визначають функціонування та напрямок розвитку фінансового сектору.

У цьому контексті важливо розглянути вплив користувача на різні елементи фінансової системи. Розуміння того, як індивідуальні дії впливають на функціонування банківської справи, інвестиційні рішення, ризики та інші аспекти фінансового сектору, є ключовим для розбудови стійкої та ефективної системи. Фінансова система складається з різних елементів, які спільно забезпечують функціонування фінансового ринку та обміну фінансовими ресурсами. (Рис. 3.12)

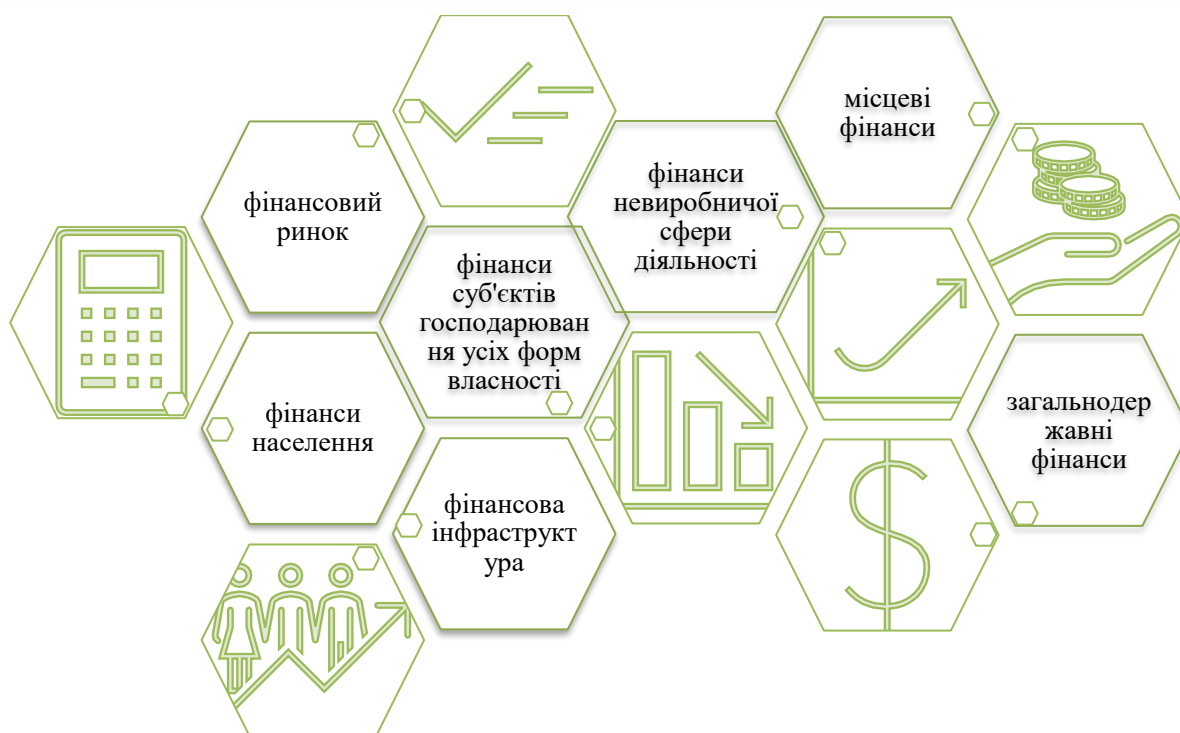


Рис. 3.12. Основні елементи фінансової системи

Фінанси населення є важливою складовою фінансової системи будь-якої країни. Це включає в себе усі фінансові операції, пов'язані з грошима, доходами, витратами та збереженням, які здійснюються людьми. (Рис. 3.13)



Рис. 3.13. Основні аспекти фінансів населення як елемента фінансової системи

Населення використовує банківські рахунки для зберігання грошей, отримання кредитів, здійснення переказів тощо. Слід зазначити, що банківський сектор успішно адаптувався до роботи в умовах пандемії і у

2021 році належним чином виконував свої функції, підтримуючи економіку. (Рис. 3.14.)

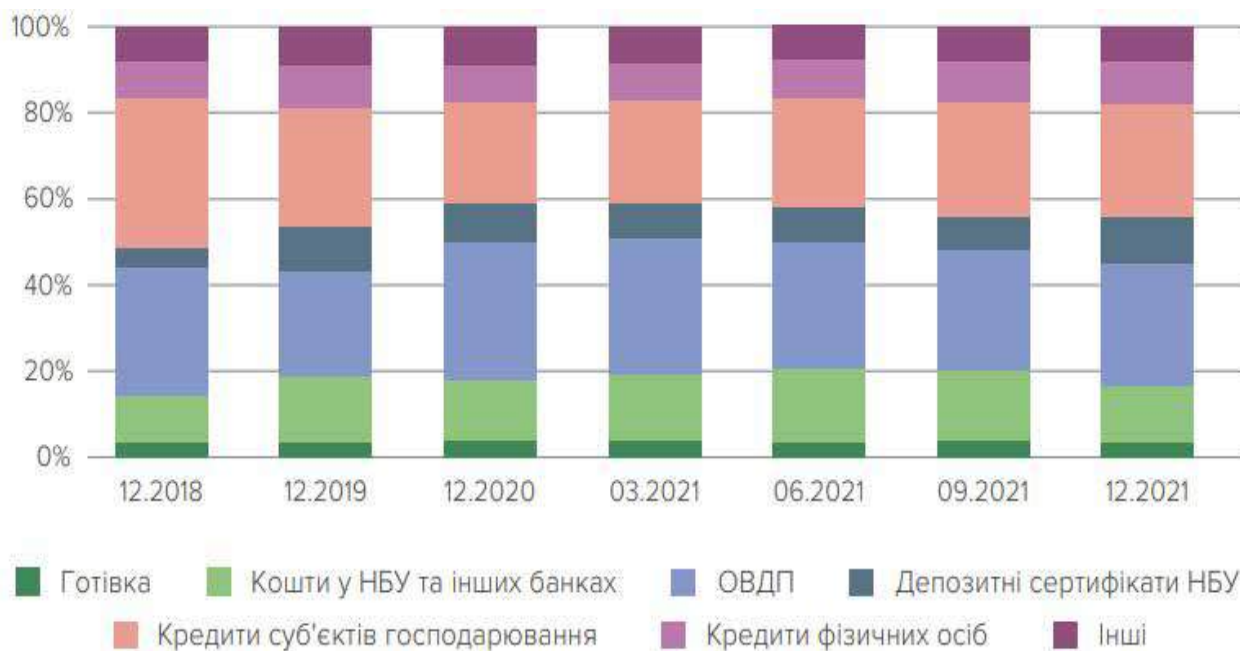


Рис. 3.14. Банківський сектор в умовах пандемії: структура активів банків

*\*Сформовано за джерелом [11]*

Темпи росту кредитування фізичних осіб у сегменті роздрібного кредитування перевищили показники докризового періоду. Збільшення доходів населення сприяло зростанню їхньої здатності до використання кредитів. Разом із зростанням використання платіжних карток у період пандемії, це створило сприятливі умови для збільшення кредитування фізичних осіб. Цей сегмент залишався найбільш прибутковим і привабливим для банків. Чистий портфель кредитів фізичних осіб в гривнях виріс на 36,9 % за рік, порівняно з 5,4 % у 2020 році. (Рис. 3.15) Іпотечне кредитування також зростало швидкими темпами, хоча й виходило з порівняно низького відбитку: зростання чистих гривневих кредитів на придбання та реконструкцію нерухомості наприкінці 2021 року встановило новий максимум +62,4 % річного приросту. Низькі відсоткові ставки стали ключовим каталізатором у розвитку іпотечного кредитування, підтриманого також державною програмою «Доступна іпотека». [11] (Рис. 3.15)



Рис. 3.15. Чистий портфель кредитів фізичних осіб в грн. 2019-2021 рр.

*\*Сформовано за джерелом [11]*

Інвестування може включати покупку акцій, облігацій, нерухомості та інших інвестиційних інструментів для збільшення особистих фінансових ресурсів. (Рис. 3.16)

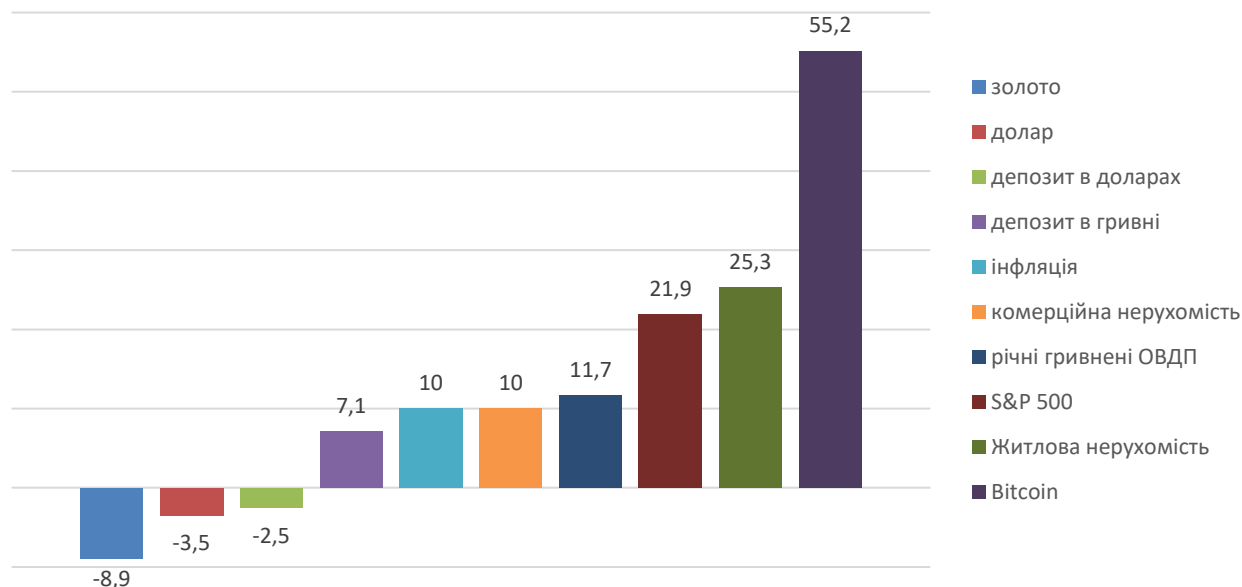


Рис. 3.16. Рівень доходів інвестицій за 2021 р [12]

Інвестиції у житлову нерухомість, зроблені в початку 2021 року, забезпечили значні прибутки, що значно перевищили інфляцію. Згідно з

даними порталу ЛУН [13], середня вартість квадратного метра в квартирах у столиці зросла на 25% за рік.

Ціни на житло зростали через високий попит, якому не встигала відповідати пропозиція. Забудовники також включали вартість квадратного метра з урахуванням зростання витрат на будівельні матеріали та оплату праці.

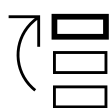
У сфері комерційної нерухомості ще залишалася певна нестабільність через карантинні обмеження, хоча вже не така сильна, як у 2020 році.

Порівняно з 2020 роком, споживачі більш охоче витрачають гроші. Вони усвідомлюють, що обмеження тимчасові. Втрата трафіку зараз не настільки критична, як у 2020 році, оскільки з COVID-сертифікатом можна відвідувати торгові центри. [12]

Через невизначеність на ринку, інвестиції в комерційну нерухомість показали менші результати, ніж у житлову нерухомість.

Відповідно дослідженням, у 2021 році ціни на приміщення для бізнесу зросли в межах 7-12%, залежно від місця розташування та характеристик об'єктів. Суттєвіше підвищувалися ціни на комерційну нерухомість у складі комплексних проєктів житлової забудови в нових житлових комплексах. Найбільш прибутковими виявилися інвестиції у криптовалюту у 2021 році. Кожна вкладена гривня в Bitcoin принесла додаткові 55 копійок. [12]

Податки становить важливий елемент фінансової системи країни.



***Податки** - обов'язкові платежі, що стягуються державою з доходів або майна юридичних або фізичних осіб*

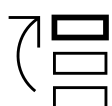
В Україні встановлюються загальнодержавні та місцеві податки. До місцевих належать податки та збори, що встановлені відповідно до переліку і в межах граничних розмірів ставок, визначених Податковим Кодексом, рішеннями сільської ради у межах її повноважень і є обов'язковими до сплати на території громади. Рис. 3.17.

Способи оподаткування майна можуть варіюватися, і найпоширенішим у світі є щорічний податок на майно. Він є основою системи місцевих податків у більшості країн.



Рис. 3.17. Види загальнодержавних та місцевих податків в Україні

У світі з низькими та середніми доходами ці податки зазвичай генерують 0,3 – 0,6 % ВВП, в той час як у країнах ОЕСР ця цифра становить 1,1 %. У 2021 році середнє значення майнових податків у ВВП для ЄС - 27 склало 2,19 %. Однак фіскальне значення регулярних податків на нерухоме майно становило 1,07 % (приблизно 48,86 % від загальної структури майнових податків). Україна мала співвідношення податку на майно до ВВП на рівні 0,79 % у 2021 році, з 99,6 % цієї суми припадало на регулярні податки на нерухоме майно. Ще 0,04 % припадало на транспортний податок, який є частиною цієї оподаткованої сфери. Зазвичай бенефіціарами податку на майно є місцеві органи влади. [14]



**ВВП** – один із найважливіших показників, який зокрема, відображає соціально-економічний розвиток країни.

Саме тому вплив місцевих податків/зборів є важливим впливом на перерозподіл ВВП, який фактично і є джерелом доходів місцевих бюджетів. (Рис. 3.18 )

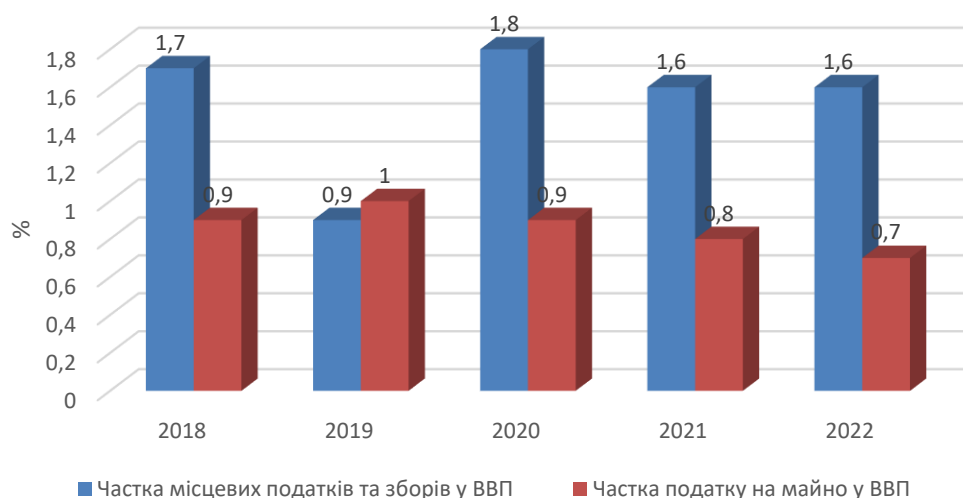


Рис. 3.18. Частка місцевих податків та зборів, податку на майно у ВВП, %

Сформовано за джерелом [15]

Відповідно звіту [14] більшість доходів у структурі доходів місцевих бюджетів (понад 80%) становить оплата за землю. Обсяги транспортного податку в порівнянні з цим є невеликими (від 100 до 300 млн грн) і не перевищують 1 % загальних надходжень від майнових податків. Однак питома вага податку на нерухоме майно, відмінного від земельних ділянок, річно зростає. Протягом останніх 5 років (з 2018 по 2022 рік), частка податку на нерухоме майно зросла більш ніж на 5 відсоткових пунктів. Це свідчить про великий потенціал збільшення надходжень від цього джерела до бюджетів об'єднаних територіальних громад. (Рис. 3.19)

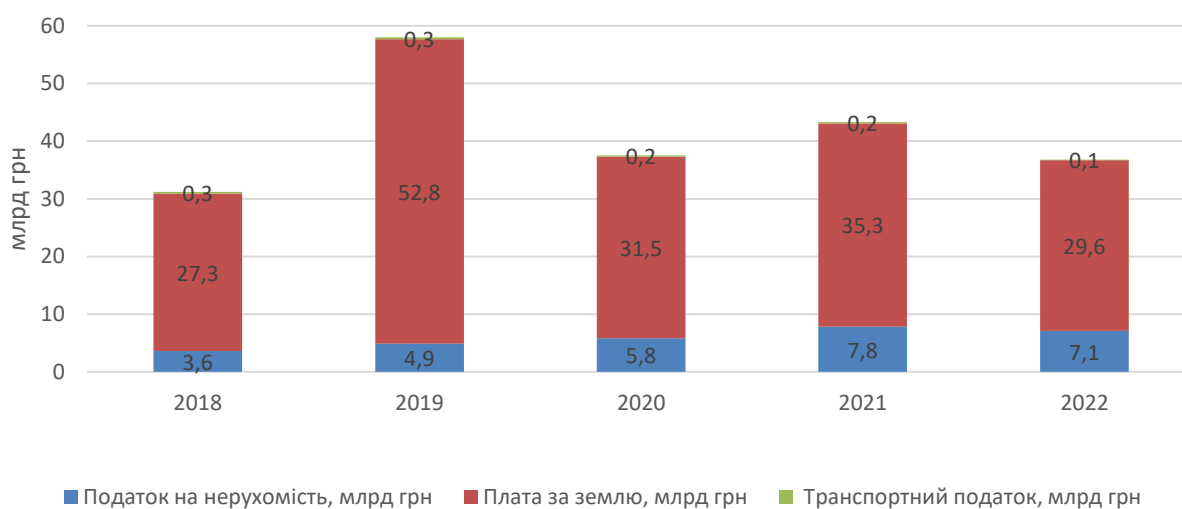


Рис. 3.19. Складові податку на майно\* Сформовано за джерелом [16]

Більшість надходжень складається з орендної плати, яка забезпечує понад 50% податку на майно. Найменші обсяги надходжень від транспортного податку становили лише 0,3% у 2022 році. Цікаво, що доходи від оподаткування об'єктів нежитлової нерухомості значно перевищують надходження від оподаткування об'єктів житлової нерухомості. (Рис. 3.20.), (Табл. 3.2.)

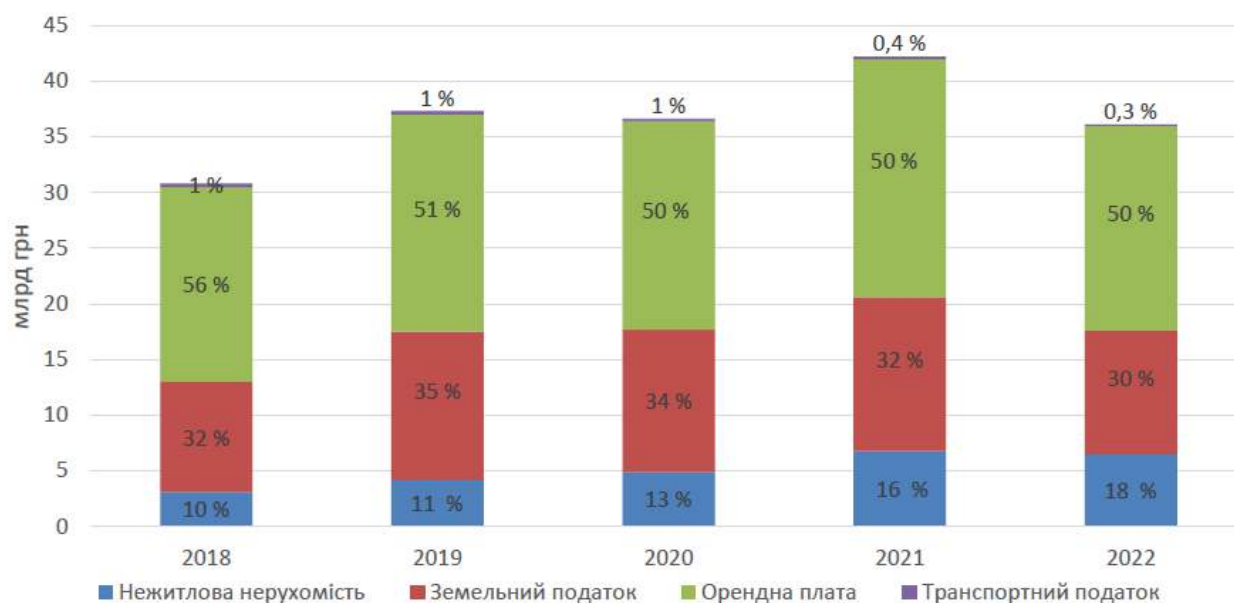


Рис. 3.20. Структура податку на майно\*

Сформовано за джерелом [ 16]

Таблиця 3.2. Частки складових податку на майно у 2018–2022 рока

Складові ПнМ	2018		2019		2020		2021		2022	
	млрд ₴	%	млрд ₴	%	млрд ₴	%	млрд ₴	%	млрд ₴	%
Нежитлова нерухомість	3,1	10	4,2	11	4,9	13	6,8	16	6,5	18
Земельний податок	9,9	32	13,3	35	12,8	34	13,8	32	11,1	30
Орендна плата	17,5	56	19,5	51	18,7	50	21,4	50	18,4	50
Транспортний податок	0,3	1	0,3	1	0,2	1	0,2	0,4	0,1	0,3
Всього	31,3	100	38,0	100	37,4	100	43,2	100	36,8	100

\*Сформовано за джерелом [ 16]

Споживчі витрати є ключовим елементом фінансової системи. Вони представляють собою витрати, які здійснюються на покупку товарів і

послуг споживачами та є основним джерелом доходу для багатьох підприємств, що виробляють товари та послуги.

Споживчі витрати впливають на економіку країни, оскільки їх рівень може вказувати на загальний стан споживчого попиту. Вони також визначають рівень виробництва товарів і послуг, що в свою чергу впливає на зайнятість, дохід населення та розвиток бізнесу. (Рис. 3.21)

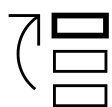


Рис. 3.21. Рівень придбання товарів та послуг у 2020 році, млн грн [17]

Фінансова система сприймає споживчі витрати як важливий фактор при розробці стратегій економічного розвитку, управлінні грошовим обігом та визначенні монетарної політики.

Важливими складовими фінансової системи будь-якої особи, компанії або навіть держави є **збереження та планування фінансів**.

*Збереження* відіграє ключову роль у створенні резервів, які можуть використовуватися в майбутньому на випадок несподіваних витрат або для досягнення конкретних фінансових цілей. Воно може здійснюватися через різні фінансові інструменти, такі як заощадження на банківських рахунках, інвестування в цінні папери, нерухомість, фондовий ринок тощо.



**Заощадження** – це відкладення грошей зараз, щоб використати їх у майбутньому

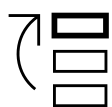
Планування фінансів допомагає визначити фінансові цілі, створити стратегію досягнення цих цілей та контролювати фінансові потоки. Це може включати складання бюджету, розробку інвестиційного плану, планування пенсії та управління податками. У процесі планування будь-який суб'єкт господарювання оцінює фінансовий стан, виявляє можливості збільшення фінансових ресурсів, направи їх найефективнішого використання. [18]. Система фінансових планів поєднує певні аспекти (Рис. 3.22.)



Рис. 3.22. Основні аспекти системи фінансових планів

Обидва ці аспекти доповнюють один одного, створюючи стабільну фінансову базу та сприяючи досягненню фінансової стійкості та метам.

Таким чином, зв'язок між фінансами населення та фінансовою системою є досить важливий і полягає в тому, що фінансові дії і рішення громадян мають великий вплив на економіку країни в цілому. Наприклад, рівень витрат, рівень заощаджень, інвестиційні рішення та споживчі звички впливають на фінансовий стан країни та її економічний розвиток.



**Фінанси суб'єктів господарювання - це ключовий аспект у будь-якій економіці**

Ці суб'єкти можуть бути різних форм власності, таких як державна, приватна чи комунальна. (Рис. 3.23.)

державні підприємства	приватні компанії	комунальні установи
<ul style="list-style-type: none"> <li>• отримують фінансування від уряду або державних бюджетів.</li> <li>• це може бути у вигляді субсидій, дотацій або інших форм фінансової підтримки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• зазвичай фінансуються через власні кошти власників, кредити банків, емісію акцій або облігацій, а також через залучення інвестицій</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• можуть отримувати фінансування від місцевих органів влади, а також з власних доходів, які отримують від надання послуг чи інших джерел</li> </ul>

Рис. 3.23. Форми власності суб'єктів господарювання

Фінанси суб'єктів господарювання відіграють важливу роль у фінансовій системі країни. Вони є ключовим елементом у формуванні та функціонуванні цієї системи. (Рис. 3.24)



Рис. 3.24. Значення фінансів для суб'єктів господарювання та фінансової системи

Суб'єкти господарювання, зокрема підприємства, можуть залучати капітал через видачу акцій, облігацій або банківські кредити, що дозволяє

їм фінансувати свою діяльність, розвиватися та розширюватися. Також вони здійснюють інвестиції у різні активи, такі як цінні папери, нерухомість чи технології, що сприяє розвитку ринків капіталу та формуванню інвестиційного клімату в країні.

Фінансова активність суб'єктів господарювання впливає на рівень ліквідності та ризикованості фінансової системи, вони створюють фінансові потоки, які можуть бути ліквідними або ризикованими для системи в цілому.

Суб'єкти господарювання виступають учасниками фінансового ринку, обмінюючи фінансові інструменти та ризики. Вони сприяють формуванню цін на активи та визначенню ставок відсотка. Фінансові рішення вказаних суб'єктів можуть впливати на економічну стабільність країни. Недбале керівництво фінансами може призвести до проблем у фінансовій системі та загальній економіці.

Згідно звіту [19], зміна обсягу грошових потоків у банківському секторі пов'язана з рівнем економічної активності. Зменшення прибутку підприємств у початку літа призвело до посилення конкуренції між банками за залучення цих коштів, що змусило їх підвищувати процентні ставки на депозити. Проте з початком осені, коли активність у сфері бізнесу зросла, баланси грошових коштів на рахунках стали збільшуватись у всіх групах банків.

Нарощення коштів бізнесу забезпечує банкам рівномірній доступ до фондування, у той час як припливи роздрібних коштів концентруються у кількох фінустановах, переважно держбанках. (Рис.3.25.)

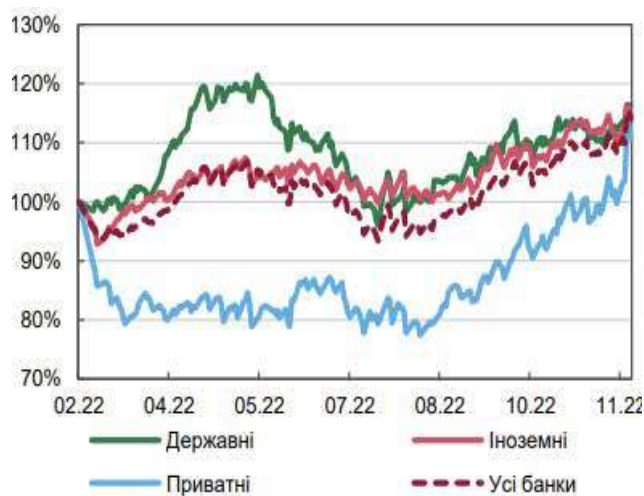


Рис. 3.25. Рівень нарощення коштів бізнесу в банках різних форм власності [19]

Таким чином, фінанси суб'єктів господарювання є важливою складовою фінансової системи, оскільки вони формують основу для функціонування ринків капіталу, інвестицій та впливають на економічний розвиток країни.

**Фінанси невиробничої сфери діяльності** грають важливу роль у фінансовій системі. Це включає в себе фінансування послуг, що не пов'язані з виробництвом товарів, а отже, вони не створюють матеріальні блага. Такі послуги можуть бути в освіті, охороні здоров'я, культурі, розвагах, соціальному забезпеченні, туризмі тощо.

Фінансування невиробничої сфери важливе для забезпечення різноманітних потреб суспільства та підтримки його функціонування. Це може включати державні програми, гранти, благодійні внески, приватні інвестиції тощо. (Рис. 3.26)

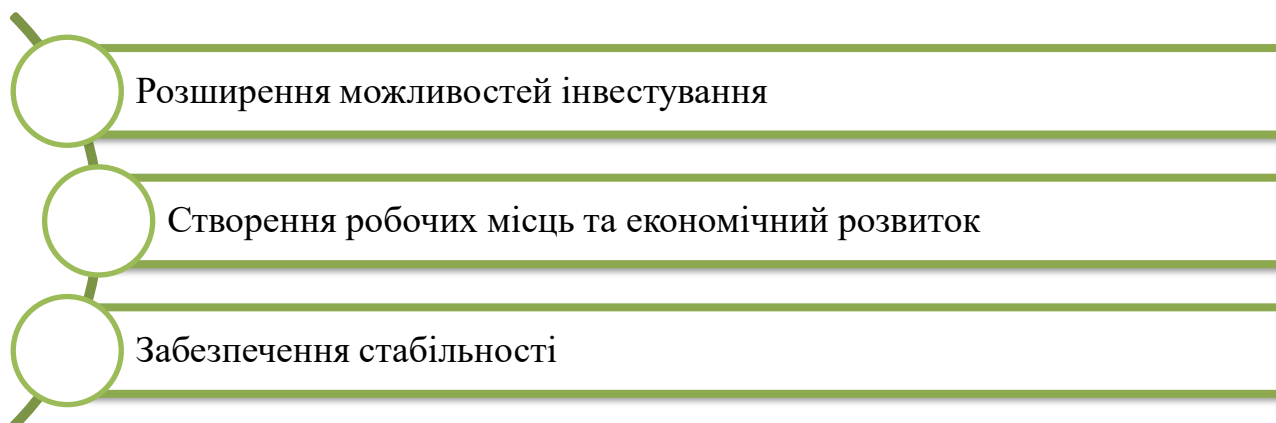


Рис. 3.26. Значення фінансування невиробничої сфери для фінансової системи

Розвиток **невиробничих сфер**, таких як освіта, охорона здоров'я та інші соціальні послуги, може сприяти створенню нових робочих місць та зміцненню економіки через підвищення якості життя та розвиток людського капіталу, що, в свою чергу, є запорукою стабільності суспільства, зменшенням нерівності, підвищуючи рівень освіти та здоров'я, що впливає на загальний соціальний та економічний розвиток.

Отже, фінансування невиробничої сфери допомагає у забезпеченні більш рівномірного та стабільного розвитку економіки, що в свою чергу має важливе значення для функціонування фінансової системи загалом.

**Фінансовий ринок** є ключовим елементом фінансової системи. Грошовий ринок, ринок цінних паперів, валютний ринок, ринок капіталу та інші забезпечують функціонування фінансової системи через фінансові установи (банки, страхові компанії, пенсійні фонди, фондові біржі), використовуючи фінансові інструменти (акції, облігації, кредити, деривативи тощо) та сприяє розвитку економіки країни.

Перерозподіл коштів на фінансовому ринку здійснюється за допомогою фінансових інструментів. У різних країнах виокремлюють різні їх види. В Україні до фінансових інструментів належать цінні папери та певні види контрактів (форварди, ф'ючерси, опціони тощо).

### **3.3. Функції фінансової системи**

Фінансова система відіграє ключову роль у сприянні економічному зростанню та розвитку шляхом забезпечення ефективного розподілу капіталу. Ця система складається з різноманітних установ, ринків, інструментів та механізмів, які сприяють залученню, збереженню та розподілу фінансових ресурсів.

Загалом, фінансова система має кілька важливих функцій. Основними з них є такі:

**Забезпечення ліквідності** - фінансова система дозволяє підприємствам і особам легко обмінювати активи на гроші і навпаки. Це допомагає забезпечити ліквідність і функціонування економіки.

**Забезпечення інвестицій** - фінансова система збирає гроші від інвесторів і надає їх підприємствам та уряду для фінансування різних проектів. Це сприяє інвестиціям у нові технології, інфраструктуру та інші сфери.

**Забезпечення функціонування платіжної системи** - фінансова система забезпечує можливість безперервного обігу грошей і проведення різних операцій з переказом коштів між різними суб'єктами економіки.

**Забезпечення фінансової стабільності** - фінансова система включає в себе інститути та інструменти для управління фінансовими ризиками і запобігання фінансовим кризам.

**Підтримка грошово-кредитної політики** - фінансова система грає важливу роль у реалізації грошово-кредитної політики уряду та центрального банку.

Фінансова система є важливою складовою будь-якої сучасної економіки і впливає на багато аспектів життя суспільства. За допомогою вказаної системи держава нагромаджує та використовує кошти для утримання свого апарату, а також спрямовує їх на виконання своїх функцій. Фінансова система охоплює грошові відносини між державою і підприємствами та організаціями, державою і населенням, між підприємствами і всередині них. Тобто, вона, перш за все, виконує основну функцію передачі коштів від тих, хто має їх надлишки, до тих, хто їх не має, але потребує та може в майбутньому повернути, сплативши за це певну винагороду. (Рис. 3.27.)

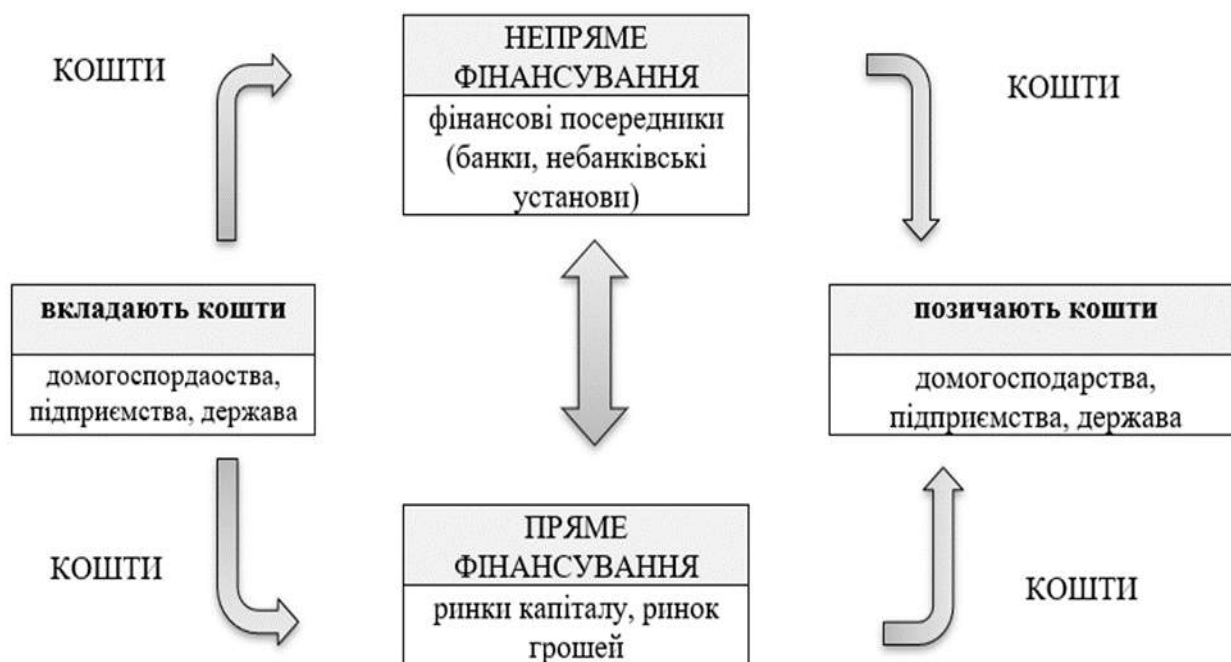


Рис.3.27. Канали руху коштів у фінансовій системі [20 ]

Одна з головних функцій фінансової системи у сфері інвестицій полягає в посередництві між суб'єктами, які шукають капітал для інвестиційних цілей, та тими, хто може надати цей капітал. Це робиться через фінансові інструменти, такі як акції, облігації, фондові товари,

іпотечні кредити та інші. Фінансова система також допомагає регулювати інвестиційний ринок через ряд механізмів. (Рис. 3.28)

Центральні банки та регулятивні органи	Нагляд за фінансовими установами	Фінансова стабільність
<ul style="list-style-type: none"> <li>• встановлення політики стосовно відсоткових ставок,</li> <li>• контроль грошового обігу</li> <li>• встановлення правил та обмежень для фінансових установ, що допомагає регулювати ризики на ринку</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• забезпечення банкам, фондам, біржам, страховим компаніям та іншим фінансовим установам стабільність та відповідність нормативам</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сприяння забезпеченню фінансової стабільності через моніторинг ризиків, запобігання фінансовим кризам та забезпечення ліквідності на ринку</li> </ul>

Рис. 3.28. Механізми фінансової системи регулювання інвестиційного ринку

Крім, зазначених механізмів фінансової системи щодо регулювання інвестиційний ринок (Рис. 3.28), існують і ряд інших. Так, **стимулювання інвестицій**, можливе шляхом надання фінансових стимулів, таких як податкові пільги на інвестиції чи державні програми підтримки, фінансова система може сприяти збільшенню обсягів інвестицій. Фінансова система може впливати і на забезпечення доступу до капіталу для різних суб'єктів економіки, включаючи малі та середні підприємства або нові технологічні стартапи – **механізм розширення доступу до капіталу**.

В цілому, фінансова система виступає як регулятор інвестиційного ринку, сприяючи ефективному розподілу капіталу, контролюючи ризики та створюючи сприятливі умови для розвитку економіки.

**Фінансові регулятори** (регулятори фінансових ринків) – спеціальне законодавство та створені спеціальні державні органи для регулювання діяльності фінансових посередників з метою реагування на можливі фінансові загрози

На сьогодні у світі немає єдиного підходу, якою має бути модель регулювання діяльності фінансових посередників. Система регуляторних органів у кожній країні залежить від особливостей її внутрішньої фінансової системи. Якщо узагальнювати, то станом на січень 2019 року можна виокремити три основні моделі регулювання [20] (Рис. 3.29)

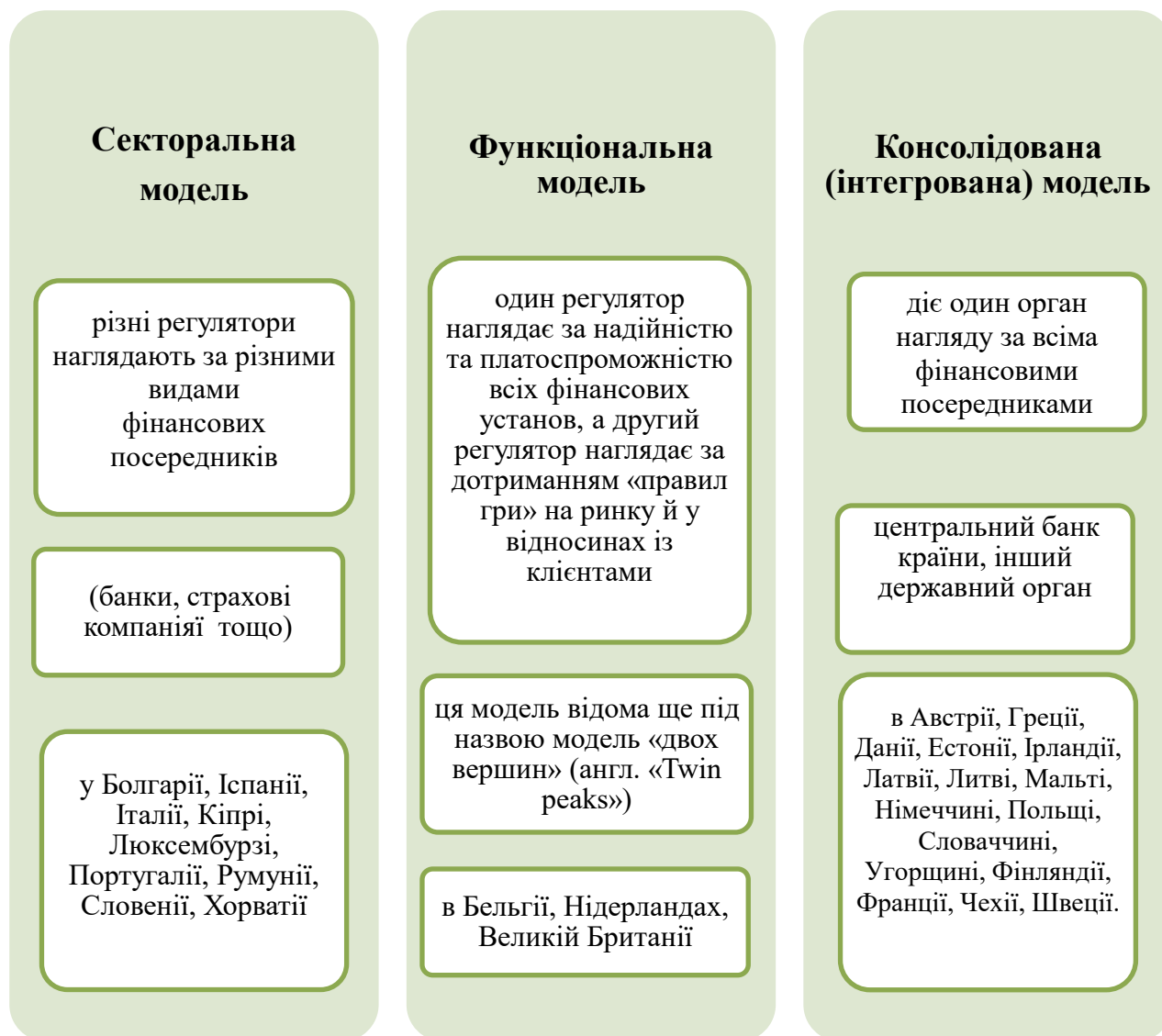


Рис. 3.29. Три основні моделі регулювання діяльності фінансових посередників

На січень 2019 року в Україні функціонувала секторальна модель регулювання надавачів фінансових послуг, у якій задіяні три основних регулятори (Рис. 3.30).

Важливою ланкою управлінської діяльності є управління фінансами, яке здійснює спеціальний апарат за допомогою особливих засобів і методів.

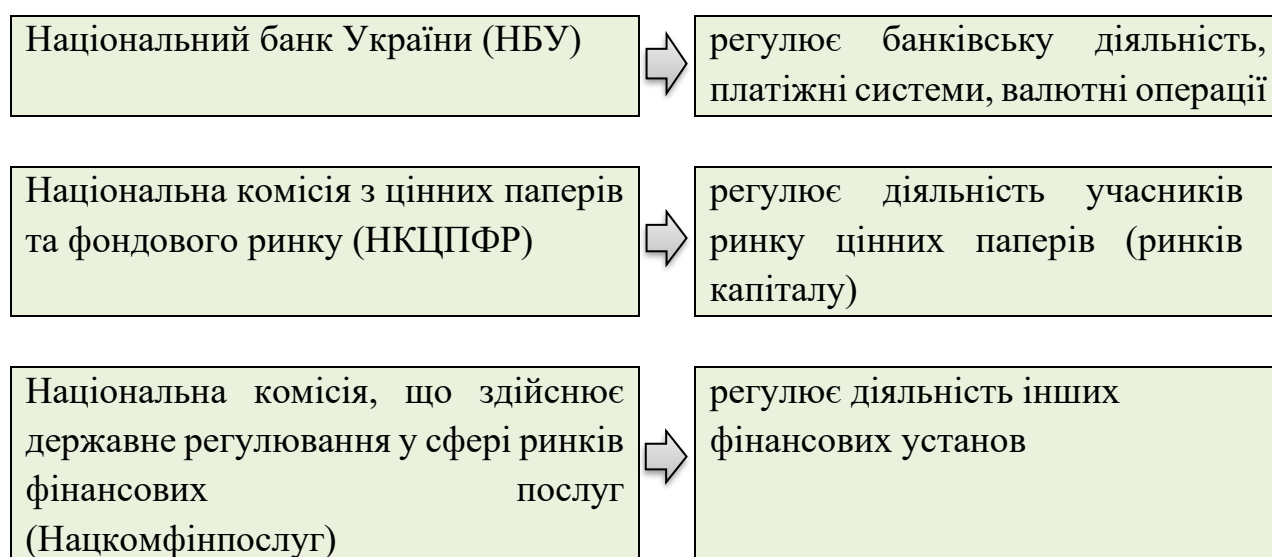


Рис. 3.30. Основні регулятори фінансових послуг

**Управління фінансами** - це не лише важлива частина фінансової системи, але й ключовий елемент успішного фінансового планування та забезпечення майбутньої фінансової безпеки

В управлінні фінансами, як і в будь-якому процесі, виділяють об'єкти та суб'єкти, а також вирізняють стратегічне (загальне) та оперативне управління фінансами. (Рис. 3.31)

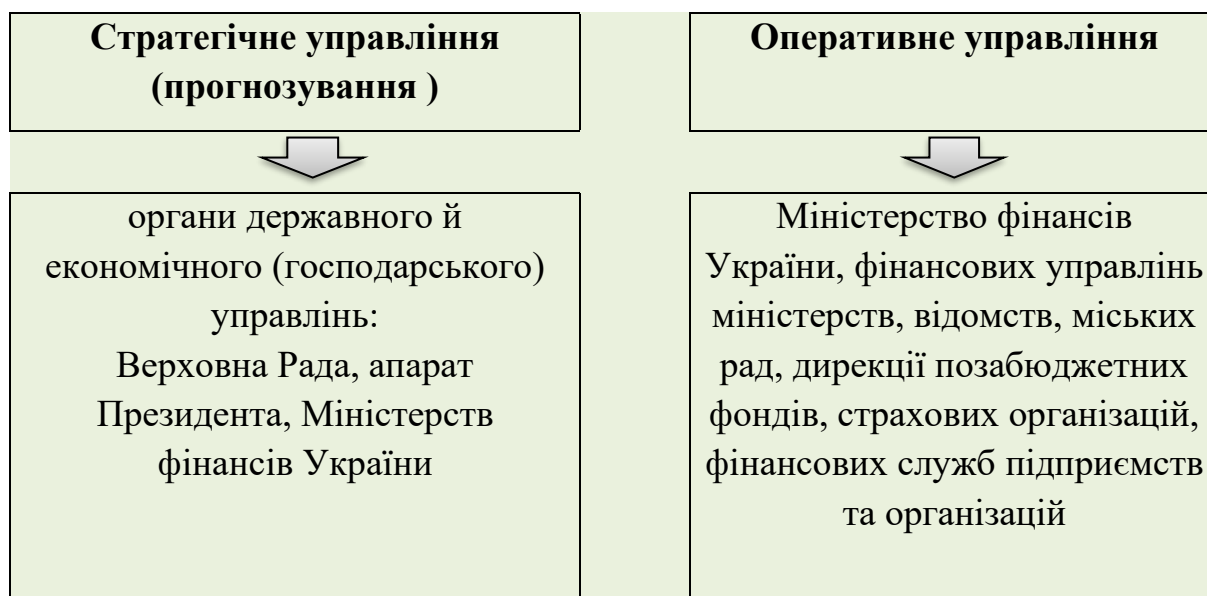
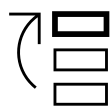


Рис. 3.31. Суб'єкти стратегічного та оперативного управління фінансами

Ключовим аспектом успішного інвестування є й фінансовий контроль.



**Фінансовий контроль** – це сукупність дій та операцій з перевірки фінансових і пов'язаних з ними питань діяльності суб'єктів господарювання та управління із застосуванням специфічних форм і методів його організації

Збалансований фінансовий контроль допомагає зберегти фінансову стійкість та максимізувати доходи в майбутньому.



### Контрольні питання

- 3.1. Що таке фінансова система?
- 3.2. Які основні складові фінансової системи?
- 3.3. Які функції виконує фінансова система?
- 3.4. Які функції виконують фінансові інституції?
- 3.5. Які види фінансових інституцій існують?
- 3.6. Як фінансова система сприяє розміщенню капіталу?
- 3.7. Як фінансова система впливає на економіку країни?
- 3.8. Які основні інструменти фінансової системи?
- 3.9. Які фактори впливають на стабільність фінансової системи?
- 3.10. Як регулюють фінансову систему в різних країнах?



### Тести для самоконтролю

- 3.1. **Яка роль фінансової системи у регулюванні ринку нерухомості?**
- a)  забезпечення доступу до кредитів для покупців нерухомості;
  - b)  підтримка стабільності цін на нерухомість;
  - c)  розвиток інфраструктури місцевого будівництва;
  - d)  управління податками на нерухомість.

**3.2. Які механізми фінансової системи використовуються для регулювання ринку нерухомості?**

- a)  гарантії кредитування в будівництві;
- b)  централізовані закупівлі нерухомості;
- c)  фонди моргіджів та кредитування;
- d)  моніторинг платіжних ризиків на ринку нерухомості.

**3.3. Які наслідки може мати ефективна фінансова система для ринку нерухомості?**

- a)  зниження кредитного попиту на житло;
- b)  зростання конкуренції серед банків;
- c)  підвищення доступності житла для населення;
- d)  зменшення цін на ринку нерухомості.

**3.4. Що включає в себе фінансова система?**

- a)  тільки банки;
- b)  фінансові установи та ринки;
- c)  лише урядові фінанси;
- d)  товарно-грошовий обіг.

**3.5. Які функції виконує фінансова система**

- a)  лише зберігання грошей;
- b)  забезпечення кредитів;
- c)  мобілізація коштів;
- d)  управління виробництвом.



## Список джерел

1. Барановський О. І. Інвестиційна складова фінансової безпеки / О. І. Барановський, М. О. Мороз // Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики. -2017. Вип. 1. - С. 46-59: веб-сайт. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Fkd\\_2017\\_1\\_9](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Fkd_2017_1_9).
2. Ситник Н. С., Дубик В.Я., Круглякова В.В. Вступ до фаху: навчальний посібник. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2020. 256 с.: веб-сайт. URL: [https://financial.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2020/11/Dubyk\\_10\\_1.pdf](https://financial.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2020/11/Dubyk_10_1.pdf) (дата звернення 25.02.2024 )
3. Нерухомість на вторинному ринку: веб-сайт. URL: <https://www.oschadbank.ua/credit/nerukhomist-na-vtorinnomu-rinku>(дата звернення 25.02.2024 )
4. <https://ukrsibbank.com/products/middle-and-small-business/real-estate-loan/>(дата звернення 25.02.2024 )
5. Standard Development: веб-сайт. URL: <http://sdevelopment.com.ua/uk/pro-kompaniyu/>
6. Білоброва Т. О. Глобальна фінансова криза і ринок нерухомості: напрями подолання негативних наслідків: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня к-та екон. наук: 08.00.01. Київ, 2011. 21 с.
7. Simkovic M. Secret Liens and the Financial Crisis of 2008. American Bankruptcy Law Journal. Vol. 83: веб-сайт. URL: [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1323190](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1323190)
8. Глобальна фінансова криза 2008 року: веб-сайт. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki.](https://uk.wikipedia.org/wiki/) (дата звернення 25.02.2024 )
9. Вплив пандемії COVID-19 на фінансовий ринок: веб-сайт. URL: <https://uk.wikipedia.org/>
10. Індекс цін на житло: веб-сайт. URL: <https://index.minfin.com.ua/economy/index/houseprice/2021/>
11. Річний звіт. 2021. Національний банк України: веб-сайт. URL: [https://bank.gov.ua/admin\\_uploads/article/annual\\_report\\_2021.pdf?v=6](https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/annual_report_2021.pdf?v=6)(дата звернення 25.02.2024 )

12. Заробити та вберегтися від інфляції: куди вкладати кошти в 2022-му: веб-сайт. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2022/01/10/681180/> (дата звернення 26.02.2024 )
13. Підсумки року нерухомості 2023: веб-сайт. URL: <https://lun.ua/>
14. К. Швабій, Т. Богдан , М. Джус, Т. Кошук, Н. Новицька, М. Пасічний, І. Онищук, Ю. Остріщенко. Діагностика системи місцевого оподаткування. Аналітичний звіт. 2023. 216 с.: веб-сайт. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/17215>
15. Державна служба статистики України: веб-сайт. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua>(дата звернення 26.02.2024 )
16. Веб-портал Державного бюджету для громадян: веб-сайт. URL: <https://openbudget.gov.ua/analytics>(дата звернення 26.02.2024 )
17. BOOST-аналіз. Доходи: веб-сайт. URL: <https://openbudget.gov.ua/analytics>(дата звернення 26.02.2024 )
18. Азаренкова Г.М., Борисенко І.І. Фінанси: практикум. навчальний посібник. Київ: Знання. 2008. 279 с.
19. Рішення Правління Національного банку України від 27 .04.2023 р. №-160рш «Про схвалення Інфляційного звіту»: веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua/en/monetary/report>(дата звернення 26.02.2024 )
20. Фінансова грамотність. Фінанси. Що? Чому? Як?: навчальний посібник авт. кол. Київ. 2019. 272 с



## ТЕМА 4. ІНСТРУМЕНТИ ФІНАНСОВОГО ІНВЕСТУВАННЯ: ВИБІР ТА ЕФЕКТИВНЕ ВИКОРИСТАННЯ

### План

- 4.1. Огляд основних інструментів фінансового інвестування
- 4.2. Критерії вибору інструментів у сфері нерухомості
- 4.3. Стратегії ефективного використання фінансових інструментів у сфері нерухомості



*Контрольні питання та завдання*



*Тести для самоконтролю*



*Список джерел*

### 4.1. Огляд основних інструментів фінансового інвестування

Одним з ключових факторів у дослідженні фінансового ринку є інструменти фінансового інвестування. Ці інструменти охоплюють різноманітні складові, такі як фінансові активи (грошові кошти, цінні папери, позичкові угоди, дебіторська заборгованість, валютні цінності), елементи власного капіталу та зобов'язання. (Рис. 4.1. )

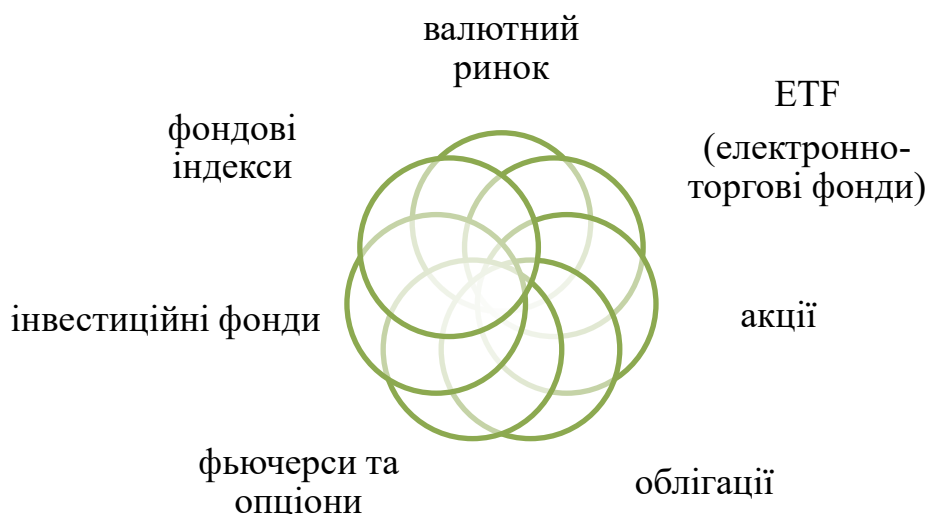


Рис. 4.1. Види інструментів фінансового інвестування

Взаємодія, що виникає під час випуску, обігу, викупу цінних паперів та виконання їхніх умов, укладання та виконання угод з деривативами, заміни сторін угод з деривативами та здійснення операцій з фінансовими інструментами на ринках капіталу, а також взаємовідносини під час професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках, регулюються Законом України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки». [1]



*Під інструментарієм фінансового інвестування слід розуміти сукупність грошових документів, що засвідчують вкладення коштів у цінні папери (традиційні та похідні), банківські депозити, статутні капітали юридичних осіб з метою одержання прибутку (доходу) і/або зростання вартості капіталу*

Закон [1] «регулює відносини, що виникають під час емісії, обігу, викупу цінних паперів та виконання зобов'язань за ними, укладання і виконання деривативних контрактів, заміни сторони деривативних контрактів та вчинення правочинів щодо фінансових інструментів на ринках капіталу, а також відносини, що виникають під час провадження професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках». Ст 7 закону [1] визначає склад фінансових інструментів. (Рис. 4.2.)

Таким чином, фінансові інструменти охоплюють різноманітні види продуктів у фінансовій сфері, які спрямовані на переміщення та перерозподіл коштів. Вони є основою функціонування фінансового ринку і поділяються на інструменти фондового, грошового та ринку капіталу. Фінансові інструменти класифікуються за різними характеристиками, особливо у контексті їх обігу на різних сегментах фінансового ринку, що зазвичай привертає значну увагу інвесторів, кредиторів та інших суб'єктів фінансового ринку. [2]

Інвестування у фінансові інструменти, серед яких превалюють цінні папери, з метою одержання доходу (прибутку) у майбутньому, є одним із найпоширеніших видів інвестицій.

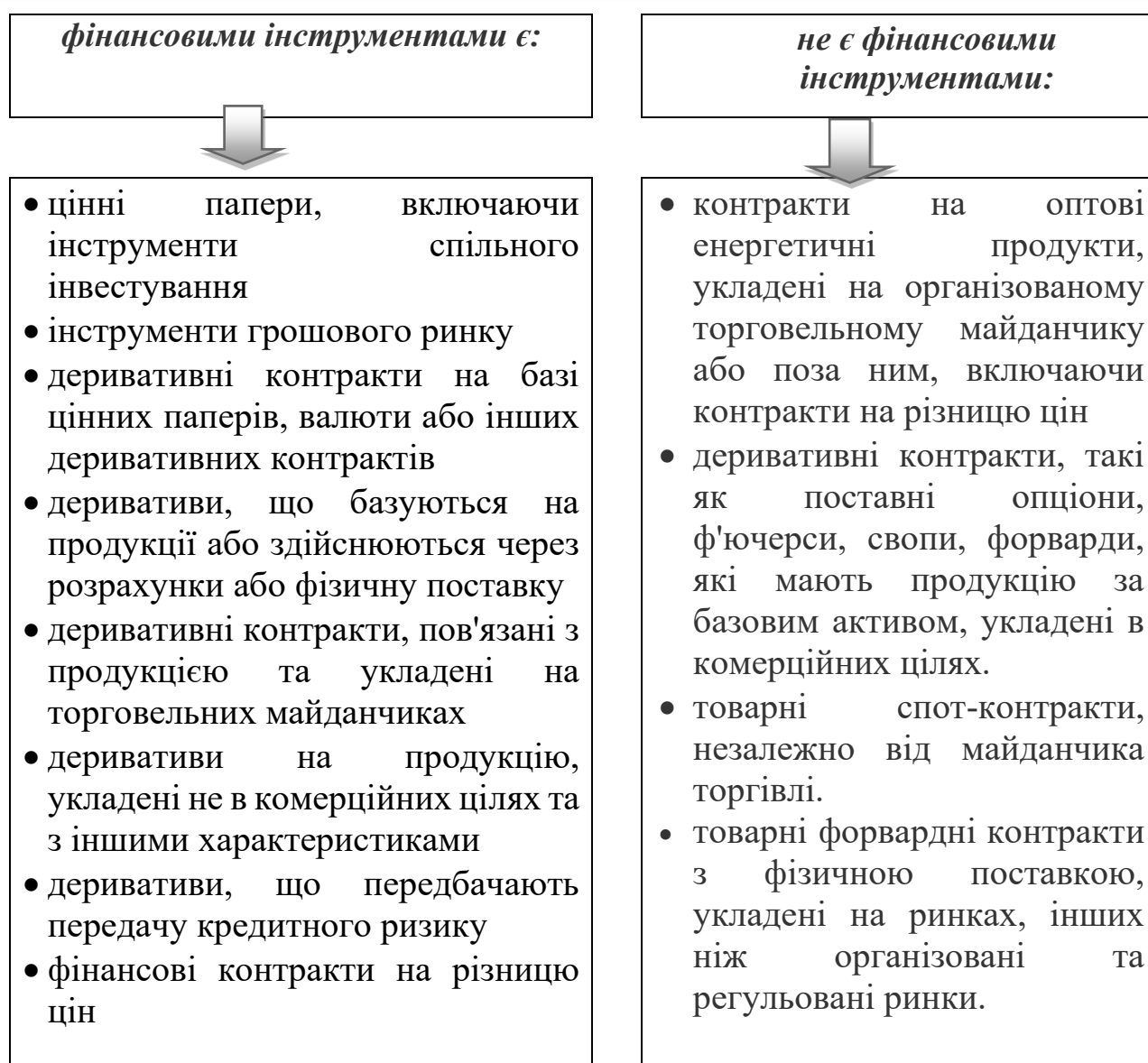


Рис. 4.2. Склад фінансових інструментів відповідно джерела [1]



*Під фінансовим інструментом - слід розуміти контракт, який одночасно приводить до виникнення (збільшення) фінансового активу в одного суб'єкта державного сектору (суб'єкта господарювання) і фінансового зобов'язання або інструмента власного капіталу суб'єкта господарювання у іншого суб'єкта державного сектору (суб'єкта господарювання) [3]*

Фінансові інструменти в бухгалтерському обліку, відповідно Стандарту бухгалтерського обліку [3] поділяються на фінансові активи, фінансові зобов'язання, інструменти власного капіталу суб'єкта господарювання і похідні фінансові інструменти. (Рис. 4.3.)

<b>ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ</b>	<i>фінансові активи</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• грошові кошти, не обмежені для використання, та їх еквіваленти;</li> <li>• дебіторську заборгованість, не призначену для перепродажу;</li> <li>• фінансові інвестиції, що утримуються до погашення;</li> <li>• фінансові активи, призначені для перепродажу;</li> <li>• інші фінансові активи.</li> </ul>
	<i>фінансові зобов'язання</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• фінансові зобов'язання, призначені для перепродажу, та інші фінансові зобов'язання.</li> </ul>
	<i>інструменти власного капіталу суб'єкта господарювання</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• акції, частки та інші види власного капіталу суб'єктів господарювання.</li> </ul>
	<i>похідні фінансові інструменти</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ф'ючерсні контракти, форвардні контракти та інші похідні фінансові інструменти.</li> </ul>

Рис. 4.3. Класифікація фінансових інструментів в бухгалтерському обліку \*

\*Сформовано за джерелом [3]

Основою фінансових інструментів є цінні папери. Цінний папір є цінним тому, що:

**по-перше**, він виражає певні права, які переходять до даної особи у момент придбання цього паперу (документа);

**по-друге**, він є неподільним, тобто цілком передає закріплені у ньому права;

**по-третє**, реалізація власником своїх прав можлива лише при його пред'явленні.

Виходячи з цих ознак, до цінних паперів **не** відносяться грошові знаки, лотерейні білети, заповіти, страхові поліси тощо.



**Цінним папером** є документ установленої форми з відповідними реквізитами, що посвідчує грошове або інше майнове право, визначає взаємовідносини емітента цінного папера (особи, яка видала цінний папір) і особи, яка має права на цінний папір, та передбачає виконання зобов'язань за таким цінним папером, а також можливість передачі прав на цінний папір та прав за цінним папером іншим особам [1]

Відповідно ЗУ «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» [1], за порядком їх розміщення або видачі поділяються на емісійні або неемісійні (Рис. 4.4.)



Рис. 4.4. Види емісійних цінних паперів\*

\*Сформовано за джерелом [1]



**Емісійні цінні папери** - це цінні папери, що посвідчують однакові права їх власників у межах одного випуску цінних паперів стосовно особи, яка бере на себе відповідні зобов'язання (емітента) [1]

Інвестування в нерухомість становить значний витратний ресурс, проте участь у фонді операцій з нерухомістю дає можливість невеликим інвесторам об'єднувати свої кошти для здійснення операцій з цією сферою.

Це дозволяє фінансувати будівництво нерухомості для подальшої експлуатації, наприклад, здавати ці об'єкти в оренду або продавати їх після завершення будівництва. У 2005 році на фондовому ринку України з'явилися нові цінні папери - *сертифікати фондів операцій з нерухомістю*.



**Сертифікати фондів операцій з нерухомістю - це документи, що підтверджують участь особи (або компанії) у фонді нерухомості або інвестиційному фонді, спрямованому на операції з нерухомістю[1]**

Такі сертифікати можуть надавати право на отримання прибутку від операцій з нерухомістю, які здійснюються фондом, або дозволяти учаснику мати певний контроль або голос у прийнятті рішень, пов'язаних з управлінням нерухомістю.

ТИТУЛЬНИЙ АРКУШ ПОВІДОМЛЕННЯ (Повідомлення про інформацію)				
04.05.2023 (дата реєстрації емітентом електронного документа)				
6/02-45 (вихідний реєстраційний номер електронного документа)				
Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрито відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/24712 (із змінами)				
Директор		Ранченко Г.С.		
(посада)	(підпис)	(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)		
<b>Особлива інформація (інформація про іпотечні цінні папери, сертифікати фонду операцій з нерухомістю) емітента</b>				
<b>I. Загальні відомості</b>				
1. Повне найменування емітента	Приватне акціонерне товариство "Елемент"			
2. Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство			
3. Місцезнаходження	Одеська 65078 м. Одеса, вул. Героїв Крут, 27			
4. Ідентифікаційний код юридичної особи	30863766			
5. Міжміський код та телефон, факс	(048) 765-62-52 (048) 765-68-00			
6. Адреса електронної пошти	odessa@element.od.ua			
7. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку.	Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України" 21676262 Україна DR.00001/APA			
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру				
осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо).				
Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України" 21676262 Україна DR.00002/ARM				
<b>II. Дані про дату та місце оприлюднення Повідомлення (Повідомлення про інформацію)</b>				
Повідомлення розміщено на <a href="http://element.od.ua">element.od.ua</a> 04.05.2023 власному веб-сайті учасника фондового ринку (URL-адреса веб-сайту) (дата)				
<b>Відомості про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів</b>				
№ з/п	Дата прийняття рішення	Гранична сукупна вартість правочинів (тис. грн)	Вартість активів емітента за даними останньої річної фінансової звітності (тис. грн)	Співвідношення граничної сукупності вартості правочинів до вартості активів емітента за даними останньої річної фінансової звітності (у відсотках)
1	02.05.2023	200000	92598	215.987
<b>Зміст інформації:</b>				
Дата прийняття загальними зборами приватного акціонерного товариства рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів - 02.05.2023 р. Відомості щодо правочинів із записаним їх характером: значні правочини (правочини, які будуть пов'язані з господарською діяльністю Товариства згідно із статутом: надання фінансової допомоги, позики, застав (ипотека), порук, гарантії, в тому числі за третіх осіб, отримання фінансової допомоги або позики, тощо), що вчиняються Товариством протягом не більше ніж одного року з дати прийняття рішення, за якими ринкова вартість майна або послуг, що є предметом кожного такого правочину, становить від 10 до 25 відсотків, перевищує 10 відсотків, але менша ніж 50 відсотків або становить 50 і більше відсотків вартості активів Товариства за даними останньої річної фінансової звітності Товариства. Гранична сукупна вартість правочинів: 200 000,00 тис. грн. Вартість активів емітента за даними останньої річної фінансової звітності: 92 598 тис. грн. Співвідношення граничної сукупності вартості правочинів до вартості активів емітента за даними останньої річної фінансової звітності (у відсотках): 215,987%. Загальна кількість голосуючих акцій - 80 000, кількість голосуючих акцій, що зареєстровані для участі в загальних зборах - 77 600, "проти" - немає голосів.				

Рис. 4.5. Інформація з протоколу річних зборів акціонерів Приватного акціонерного товариства «Елемент» [4]

Фонди операцій з нерухомістю можуть залучати інвестиції для придбання, управління, розробки, продажу або здачі в оренду нерухомості.

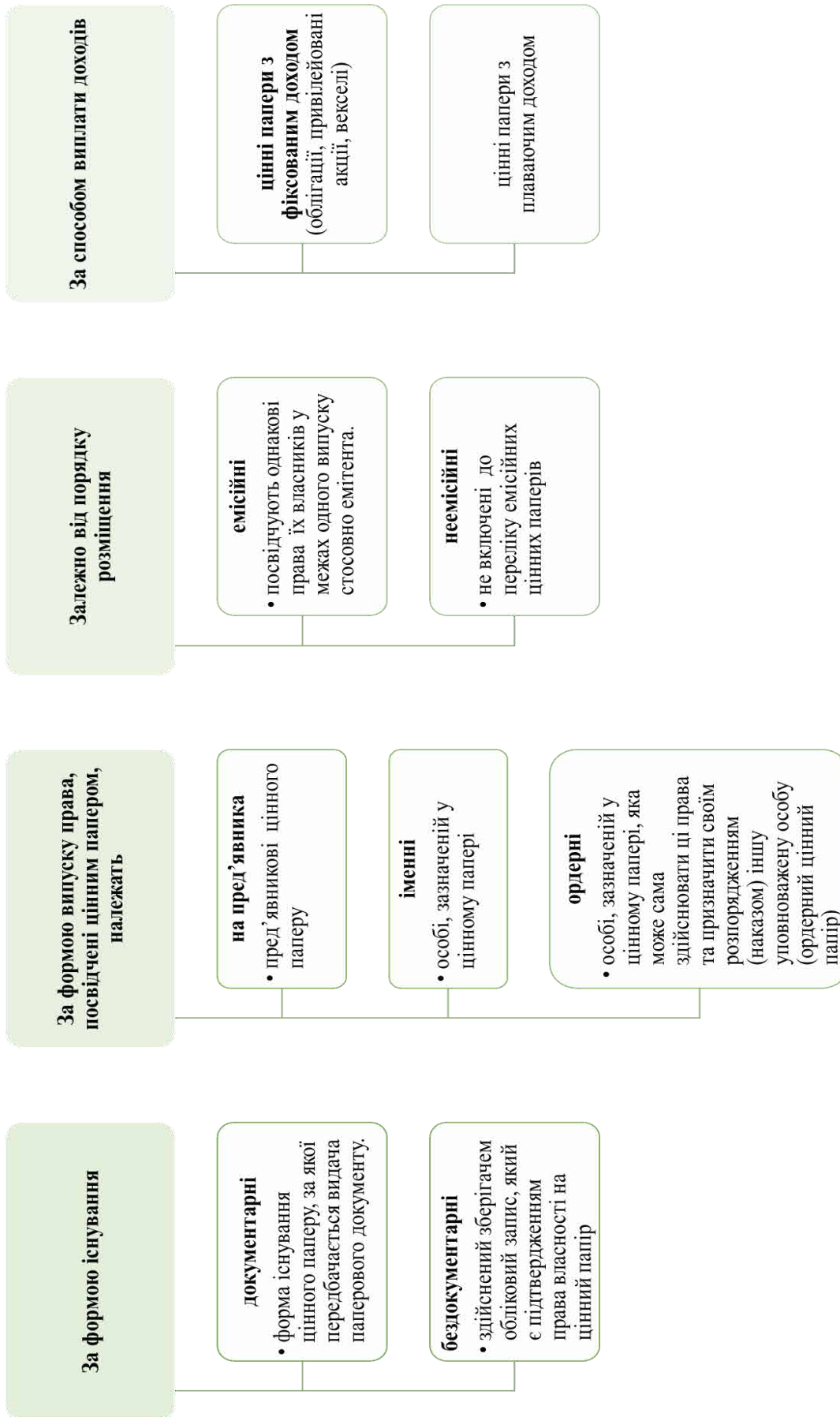


Рис. 4.6. Класифікація цінних паперів

Інвестори, які придбали сертифікати цих фондів, можуть отримувати дохід від оренди або продажу нерухомості, яку керує фонд, або отримувати частку в прибутку від інших операцій з нерухомістю. (Рис.4.5)

Цінні папери існують:

➤ в електронній формі (електронні цінні папери) : відображається у вигляді облікового запису на рахунку в цінних паперах у системі депозитарного обліку цінних паперів.

➤ паперовій формі (паперові цінні папери): оформлюється на матеріальному носії як документ, що містить найменування виду цінного папера, а також визначені законодавством реквізити. [1]

Вони поділяються на групи і за іншими ознаками. (Рис. 4.6.)

Під час обігу цінних паперів вони здобувають специфічні властивості. (Рис. 4.7. ) Для успішного випуску державних цінних паперів необхідно мати стійку економіку, добре розвинуту фінансову систему та відповідні законодавчі акти, які регулюють цей процес.



Рис. 4.7. Властивості цінних паперів під час їх обігу

**Ринковість цінних паперів** визначається їхньою здатністю вільно обмінюватись на ринку, виступати самостійним платіжним засобом, бути об'єктом інших цивільних відносин (позики, спадщини, дарування тощо). [5] Це означає, що цінні папери можуть бути легко куплені або продані без

великих зусиль і з мінімальним впливом на їхню ціну. Ринковість зазвичай залежить від наявності попиту і пропозиції на цінні папери, ліквідності ринку та загальної економічної ситуації. Висока ринковість означає, що цінні папери легко можна обміняти на гроші за поточними ринковими цінами без значних затримок чи втрати вартості.

За даними Національного банку України. [6] З початку повномасштабної війни до 31 грудня 2022 року уряд України залучив коштів через розміщення ОВДП на аукціонах на суму 152 390,6 млн грн, 1 929,0 млн доларів США та 977,3 млн євро. На сплату внутрішніх боргових цінних паперів за цей період було спрямовано 213 337,7 млн грн, 2 793,3 млн доларів США та 662,6 млн євро. Цю інформацію підтверджують дані депозитарію Національного банку України.

Протягом березня, вересня та листопада уряд залучав більше коштів, ніж витрачав на погашення внутрішніх державних облігацій. Але в період з квітня по серпень та у жовтні та грудні виплати уряду за погашення ОВДП перевищували запозичення на внутрішньому ринку боргових цінних паперів. Зокрема, у минулому місяці перевищення склало 15 441,5 млн грн.

Протягом часу дії воєнного стану Міністерство фінансів України підвищувало ставки за кількома видами ОВДП - гривневими (максимальна ставка 19,5% річних), доларовими (максимальна ставка 4,5% річних) та єврооблігаціями, пов'язаними з військовими витратами (максимальна ставка 3% річних). [6]



**Дохідність цінних паперів** - це прибуток або дохід, отримуваний від володіння або інвестування в цінні папери, такі як акції, облігації, паї у фондах тощо

Дохідність може бути виражена у відсотках від оригінальної вартості цінних паперів (доходність від вкладень) або від їх поточної ринкової вартості (дивідендна доходність для акцій). Цей дохід може складатися з дивідендів для акцій, купонних виплат для облігацій або інших форм виплати прибутку від інвестування. Це важливий показник для інвесторів, оскільки він вказує на ефективність інвестиції та може бути використаний для порівняння різних інвестиційних можливостей.



**Ризикованість** – це властивість цінних паперів задавати власникам грошових втрат (через зменшення своєї доходності) під впливом різноманітних факторів

Ризик цінних паперів визначається ймовірністю втрати вкладених коштів через коливання їхньої вартості. Це може бути зумовлено різними факторами, такими як економічні зміни, політична ситуація, зміни в індустріях або конкретних компаніях.

Існують різні види ризиків цінних паперів:

- *ринковий ризик* - можливість зміни вартості цінних паперів через рухи на фондовому чи облігаційному ринку;
- *кредитний ризик* - ризик, що випливає з неплатоспроможності емітента цінних паперів;
- *ліквіднісний ризик* - можливість того, що ви не зможете продати цінний папір за ринковою ціною через відсутність попиту;
- *політичний ризик* - можливість змін управління або політики, які можуть вплинути на вартість цінних паперів.

Існує багато інших ризиків, і вони можуть варіюватися в залежності від конкретного виду цінних паперів (акції, облігації, фонди тощо) та ринкових умов. Інвестори зазвичай розуміють ці ризики та враховують їх при прийнятті рішень про свої інвестиції.



**Спекулятивність** – це можливість цінних паперів стати об'єктом спекуляції

Спекулятивність цінних паперів відображає їхню можливість зазнати різких змін у вартості в короткі терміни. Це може бути пов'язане з різними факторами, такими як новини, події на ринку, зміни в економіці або поведінка інвесторів.

Спекулятивні інвестиції зазвичай мають високий рівень ризику, оскільки вони можуть призвести до значних втрат або прибутків за короткий період часу. Люди, які інвестують у спекулятивні цінні папери, часто приймають більший ризик в надії отримати високі прибутки. Вказане

може бути привабливою стратегією для деяких інвесторів, але варто бути обережним і ретельно аналізувати всі аспекти та ризики перед тим, як здійснювати спекулятивні інвестиції.



**Ліквідність** – здатність цінних паперів перетворюватися у готівку грошей без великих втрат на власника

Ліквідність цінних паперів визначається їхньою здатністю бути швидко обмінюваними на гроші без втрати вартості. Вона залежить від кількості учасників ринку, які готові купувати або продавати ці цінні папери, а також від загальної ситуації на ринку.

Більш ліквідні цінні папери можна швидше продати або придбати за бажаною ціною, оскільки завжди є люди, готові здійснити угоду. Звичайно, рівень ліквідності може відрізнятись в залежності від типу цінних паперів, ринкових умов та інших факторів. У відсутності попиту або злиття негативних обставин ліквідність може зменшитися, що може ускладнити процес купівлі або продажу цих цінних паперів.

## 4.2. Критерії вибору інструментів у сфері нерухомості

Вибір і ефективне використання інструментів фінансового інвестування - це важливі аспекти для досягнення фінансового успіху і залежить від ваших фінансових цілей, термінів і готовності до ризику.



**Акція** - вид цінних паперів, що являє собою свідоцтво про власність на визначену частку статутного (складеного) капіталу акціонерного товариства і надає її власнику (акціонеру) певні права



Рис. 4.8. Акція



Рис. 4.9. Облігація

Акція (Рис. 4.8.) надає її власнику (акціонеру) певні права, зокрема: право на участь в управлінні товариством, право на частину прибутку товариства у випадку його розподілу (дивіденд), а у випадку ліквідації — на частину залишкової вартості підприємства.

**Облігація** - це частина позики, що представлена у вигляді записки про зобов'язання передати кошти. Особа, яка придбала облігацію, стає кредитором, а її видавець (емітент) - боржником.



**Облігація (бонд)** — це вид цінних паперів, що має певну вартість, встановлену емітентом (організацією-продавцем), та гарантує виплату покупцю цієї вартості у вигляді грошей чи майна у встановлений продавцем строк

Емітент обіцяє виплачувати власникам облігацій додаткову суму за користування коштами, одержаними від їх продажу, що складається з певного відсотка від загальної суми. Облігації класифікують за кількома параметрами (Рис. 4.10 )

<b>За емітентом</b>	державні, муніципальні та корпоративні
<b>За терміном, протягом якого діє облігація</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ короткострокові (1-2 роки),</li> <li>✓ середньострокові (5-7 років)</li> <li>✓ довгострокові (понад 7 років)</li> </ul>
<b>За типом прибутку</b>	дисконтні (безкупонні) - з фіксованою чи з плаваючою процентною ставкою, з амортизацією (коли крім процентів емітент виплачує частину номіналу, таким чином поступово знижуючи номінал облігації)
<b>За можливістю конвертації</b>	конвертовані (з правом обміняти облігацію на звичайні акції чи інші цінні папери даного емітента) та неконвертовані
<b>За видом валюти</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ у національній валюті</li> <li>✓ в іноземній валюті</li> </ul>
<b>За метою випуску</b>	звичайні та цільові (кошти, отримані від їх продажу, йдуть на фінансування певних інвестиційних проектів). До цільових облігацій відносяться, наприклад, інфраструктурні, зелені та соціальні.
<b>За інвестиційною привабливістю</b>	
<b>За рейтингом</b>	оцінкою кредитоспроможності корпорації чи держави

Рис. 4.10. Види облігацій

Фінансування держави, бізнесу, індивіду завжди є першочерговим питанням, тим більше вказане питання є актуальним у військовий час, коли потреби у фінансуванні значно зростають.



**Військові облигації** - один із видів цінних паперів внутрішньої державної позики (ОВДП)

Українці та світова спільнота мають можливість зміцнювати фінансове становище України та Збройних сил України, купуючи військові облигації ОВДП. Військові облигації — це різновид державних цінних паперів, кошти від розміщення яких спрямовуються на фінансування потреб країни в умовах війни та є вагомим інструментом фінансування потреб Збройних сил України. (Рис. 4.11.)



Рис. 4.11. Військові облигації

Станом на 2.05.2022 року Міністерство фінансів України провело 23 аукціони з продажу військових облигацій та залучило до Державного бюджету України майже 50 млрд. грн., 93,8 млн дол. США, 176,5 млн євро. Дохідність військових облигацій становить 11% в грн., 3,7% в дол. США та 2,5% в євро. [7] Термін обігу військових облигацій відповідно становить 437, 403 та 239 дні. Дохід від військових ОВДП не оподатковується, а погашення гарантується державою. Згідно даних Національного банку України у квітні 2022 року відбулося успішне погашення військових облигацій. Близько 1 тис. юридичних та фізичних осіб отримали 3,3 млрд. грн. від погашення першого випуску військових облигацій, частина цих коштів була реінвестована у нові військові ОВДП [8].

ОВДП також емітуються Мінфіном України. Головна відмінність — наявність цільового призначення. Кошти, вторговані від реалізації таких

цінних паперів, направляються на потреби ЗСУ та держави під час воєнного стану. Випускаються військові облигації в гривнях, доларах та євро.



**ОВДП** - це позика, яку держава бере у фізичних чи юридичних осіб на деякий часовий проміжок

Переваги військових ОВДП є:

- можливість поштучного придбання (одна облигація коштує 1 000 грн);
- відсутність обмежень за статусом фізичних осіб та компаній;
- отримання доходу у вигляді виплати відсотків (від 11,3% до 18%);
- фіксація дохідності на весь період випуску цінних паперів;
- відсутність необхідності підтверджувати джерело походження коштів;
- гарантія повернення від держави всієї суми вкладень;
- відсутність податку на прибуток та військового збору (у той час, як дохід, отриманий від розміщення банківського депозиту, підлягає оподаткуванню);
- можливість укладати угоди РЕПО під заставу облигацій.

Дохідність ОВДП на ринку є дуже високою і залишає цей інструмент фінансування найбільш надійним серед інших доступних на відкритому ринку. Ринкова дохідність перевищує доходи від строкових банківських депозитів значно, близько на 400-500 базисних пунктів (б.п.) при річній ставці 11-12%. Тому Міністерству фінансів немає обґрунтованих ринкових підстав для підвищення процентних ставок за ОВДП.



**Банківські депозити** - це грошові кошти, які клієнти здають у банк на певний строк за певною процентною ставкою

Одним з основних інструментів фінансової системи, що використовується для збереження грошей та отримання прибутку є банківські депозити. Цей вид вкладів передбачає передачу грошових коштів банку на умовах, визначених договором між банком і клієнтом.

Строкові банківські депозити мають мінімальний ризик та помірний дохід, а також фіксований термін зберігання, після закінчення якого кошти

можуть бути повернуті клієнту разом із нарахованими відсотками або можуть бути автоматично продовжені за новими умовами. Такі депозити можуть мати різні строкові умови. (Рис. 4.12 ) Процентні ставки можуть залежати від строку депозиту та суми, розміщеної на депозитному рахунку.

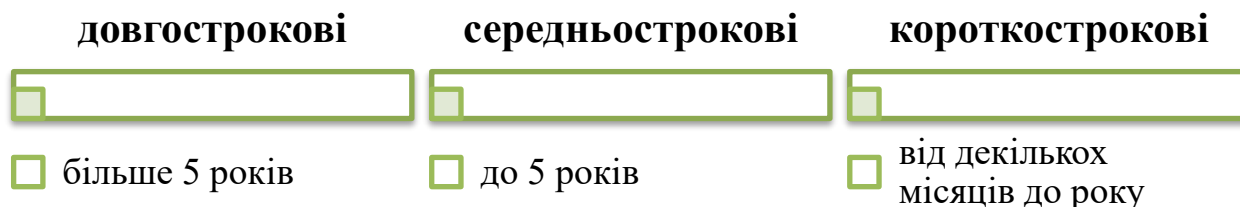


Рис. 4.12. Строкові умови депозитів

Такі види інвестицій вважаються досить безпечними, оскільки гроші зазвичай захищені банком, але вони можуть мати обмеження на зняття коштів до закінчення строку депозиту без штрафів чи зниження відсоткової ставки. (Рис. 4.13)



*Депозит або вклад - це угода, де одна сторона (банк), яка приймає від другої сторони (вкладника) або для неї певні кошти (вклад), зобов'язується виплачувати вкладникові всю суму вкладу та виплатити відсотки на неї або дохід в іншій формі на умовах та в порядку, встановлених договором*



Рис. 4.13. Умови строкового депозиту Universal Bank станом на 01.01.2024 р. [9]

Саме слово «депозит» походить від лат. depositum - переданий на зберігання. Депозитні вклади можуть бути корисні для накопичення

грошей на конкретні цілі. Вони бувають двох видів: термінові і вклади до запитання. (Рис. 4.14.)



Рис. 4.14. Види депозитів

Головним при виборі депозитує його процентна ставка (зазвичай розраховується на рік. Від цього відсотка залежить ступінь винагороди клієнта-вкладника. Розмір ставки залежить від безлічі супутніх чинників.(Рис. 4.15)

На депозит можна покласти не лише гривні, а й гроші в іноземній валюті (здебільшого в доларах США та євро) чи банківські метали (золото чи срібло). Тому депозити поділяють на гривневі, валютні та депозити в банківських металах(металеві). Гривневі депозити є популярними через високі проценти, які пропонують банки. Проте коливання курсу гривні до долара США чи євро можуть викликати значні втрати, які не компенсуються відсотками. Крім того, інфляція може суттєво знизити вартість депозиту. Тому короткострокові гривневі депозити є більш вигідними. [11]

**Таблиця ставок**

Гривня		Оформити депозит			
Строк депозиту ↓	Ставка річних	Бонус від Мінфіну	Поповнення	Сума	Виплата відсотків
2 роки (від 724 до 914 днів)	16%	+0.25% від вкладу	так	50 000 - 50 000 000 грн	В кінці строку Щомісяця
1.5 року (від 543 до 730 днів)	15.5%	+0.25% від вкладу	так	50 000 - 50 000 000 грн	В кінці строку Щомісяця
1 рік (від 365 до 396 днів)	15.5%	+0.5% від вкладу	так	50 000 - 50 000 000 грн	В кінці строку Щомісяця

Рис. 4.15. Приклад процентних ставок банку «ГлобусБанк» станом на 09.01.2024 р. [10]

Для забезпечення виплат частини або повного обсягу вкладів фізичних осіб, розміщених у банках, у випадку, якщо банк не може виконати свої зобов'язання перед клієнтами створено Фонд гарантування вкладів.



**Фонд гарантування вкладів фізичних осіб** – установа в Україні, що виконує спеціальні функції у сфері гарантування вкладів фізичних осіб та виведення неплатоспроможних банків з ринку

Фонд гарантування вкладів зазвичай встановлює максимальну суму, яку може відшкодувати вкладникам у випадку банкрутства банку. Це дозволяє зменшити ризик для звичайних людей, які залишають свої гроші на банківських рахунках. (Рис. 4.16)

Вказаний фонд функціонує завдяки внескам банків, які обов'язково сплачують певний відсоток від загальної суми вкладів на випадок можливих втрат. Фонд гарантування виплачує відшкодування лише за грошовими вкладками, тобто за гривневими та валютними депозитами/поточними рахунками. Станом на 1 січня 2019 року

максимальна сума відшкодування становила – 200 000 грн щодо однієї особи в одному банку незалежно від кількості вкладів чи рахунків. На забезпечення функціонування банківської системи в умовах війни 01.04.2022р. Верховною Радою України був прийнятий Закон України № 2180-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення стабільності системи гарантування вкладів фізичних осіб» [13].

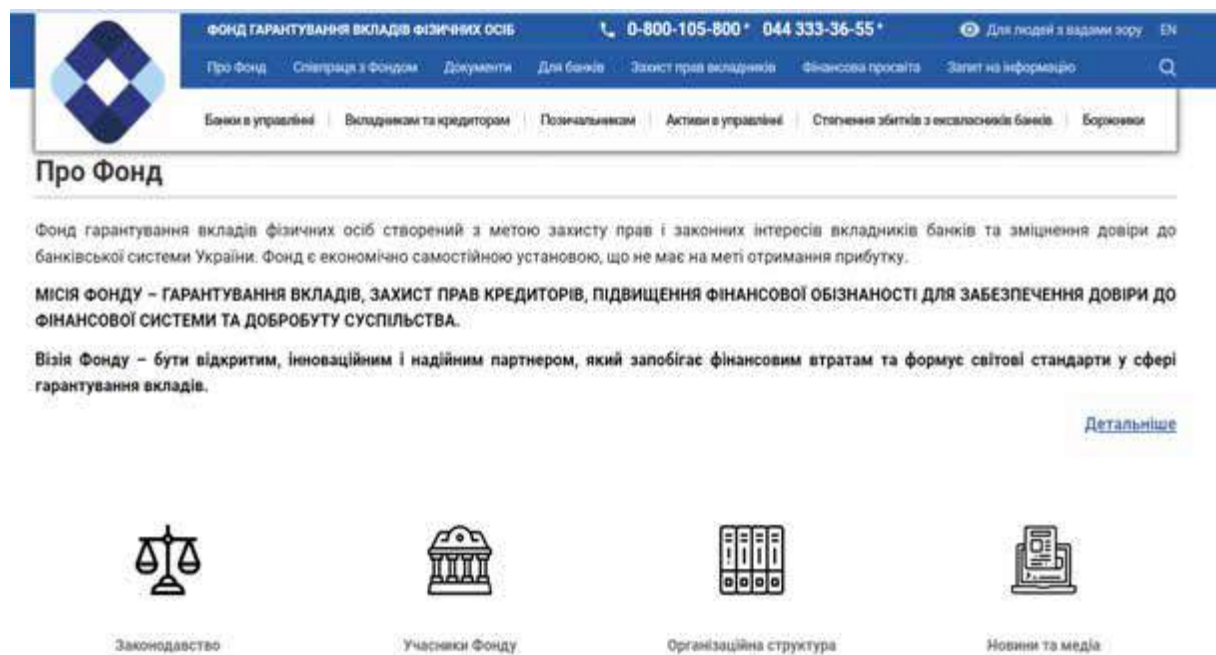


Рис. 4.16. Сайт Фонду гарантування вкладів, <https://www.fgu.gov.ua/> [12]

Закон [13] гарантує відшкодування кожному вкладнику банку коштів у повному розмірі вкладу, включаючи відсотки, нараховані станом на кінець дня, що передує дню початку процедури виведення банку з ринку з дня набрання чинності цим Законом протягом дії воєнного стану в Україні та трьох місяців з дня припинення чи скасування воєнного стану в Україні. Вказаним Законом встановлено, що після завершення тримісячного терміну з дня, наступного за днем скасування чи припинення дії воєнного стану в Україні, максимальна сума гарантованого відшкодування для вкладників банків України становитиме не менше 600 тис. грн (що втричі перевищуватиме попередній розмір гарантування – 200 тис. грн). [13] Це стосуватиметься банків, що визнаватимуться неплатоспроможними з дня

набрання чинності цією нормою (тобто після завершення тримісячного терміну з дня, наступного за днем скасування чи припинення дії воєнного стану в країні).

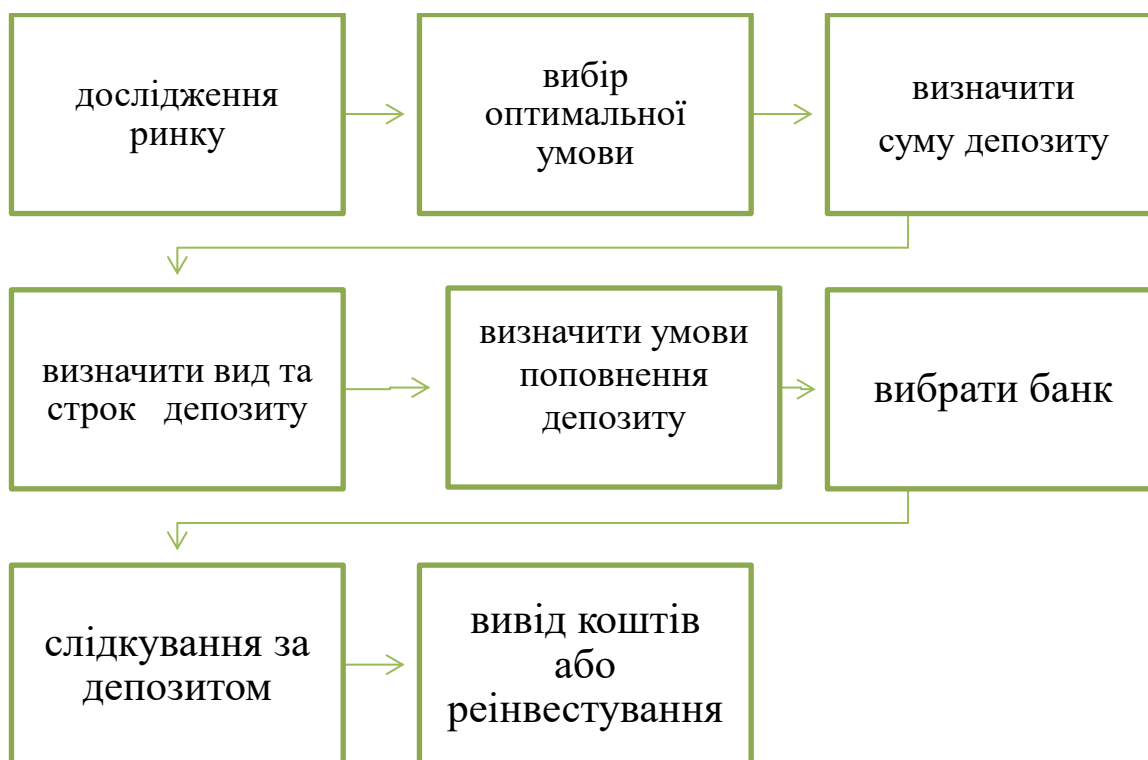


Рис. 4.17. Кроки для успішного розміщення депозиту

Успішне розміщення депозиту - це добре обміркований інвестиційний крок. (Рис. 4.17)

Для успішного розміщення депозиту необхідно, перш за все, ознайомтеся зі всіма доступними варіантами депозитних пропозицій. Порівняйте відсоткові ставки, строк і умови у різних банках чи фінансових установах, розрахувати фінансові можливості - без якої суми грошей можливо обійтися впродовж періоду розміщення депозиту. Важливим кроком є і врахування максимальної суми, яку зможе відшкодувати Фонд гарантування у випадку банкрутства банку.

Перед підписанням договору слід уважно прочитайте всі умови депозиту, звернути увагу на штрафи за дострокове розірвання, комісії та інші важливі деталі.

Після розміщення депозиту треба регулярно слідкувати за новинами про банк для вчасного реагування на несприятливу ситуацію; періодично перевіряйте стан депозиту, особливо якщо фіксована відсоткова ставка

депозиту, а також врахувати можливі ризики, пов'язані з депозитом, такі як інфляція, валютні ризики та інші фактори, що можуть вплинути на ваш дохід; визначити податки щодо депозиту тощо.

Інвестування в нерухомість може бути важливою складовою портфеля інвестицій. Це може забезпечити стабільний дохід у вигляді орендної плати та потенційний ріст вартості майна з часом. Це особливо актуально в умовах стабільного або зростаючого ринку нерухомості.

Проте важливо брати до уваги, що ринок нерухомості може бути вразливим до змін, і вартість майна може зменшитися в результаті падіння цін або змін у попиті. (Рис. 4.18; 4.19)

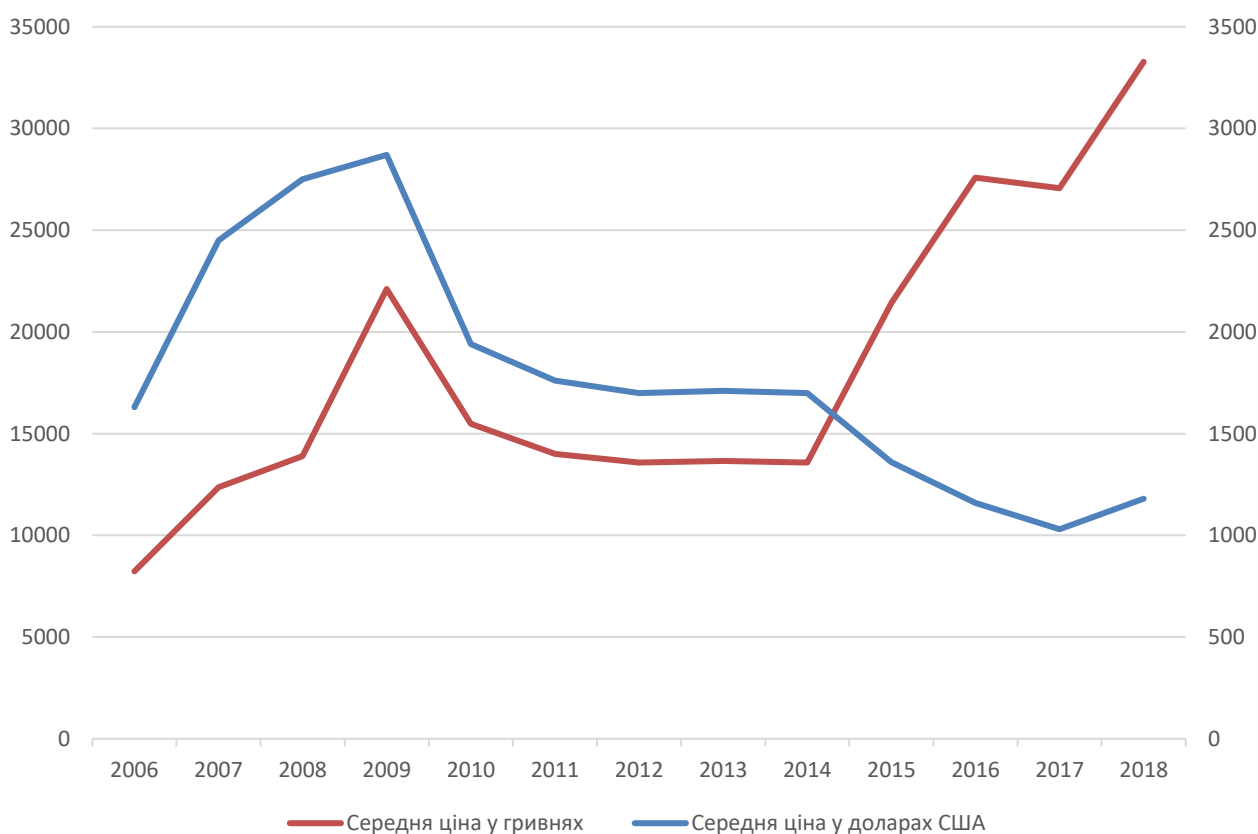


Рис. 4.18. Динаміка середньої ціни на ринку нерухомості 2016-2018 рр.[14]

Ціна 1 м<sup>2</sup> житлової нерухомості у 2006 році в Києві становила приблизно 1630 доларів, а вже під кінець року вона зросла до 2400 – 2450 доларів. Оскільки цей рік вважається періодом найбільшого зростання цін на ринку нерухомості України за останні десять років. За рік загалом вартість житла збільшилась майже на 67 %.

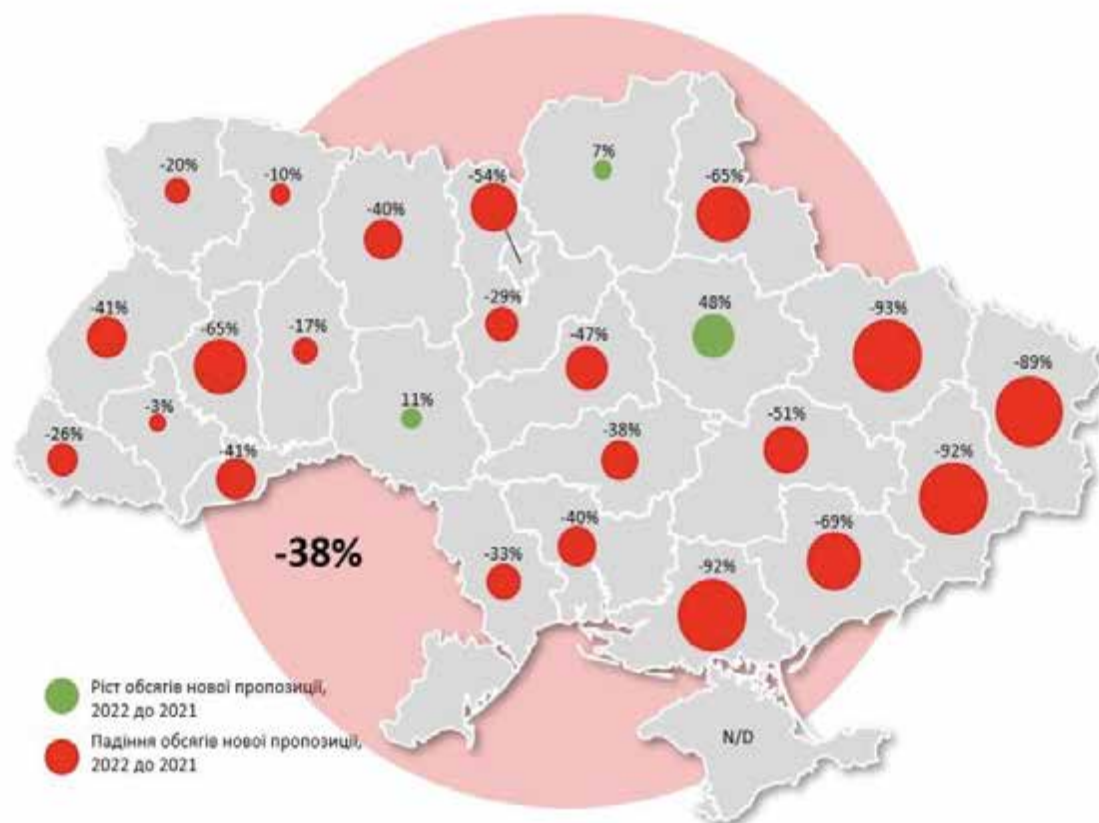


Рис. 4.19. Ринок нерухомості на кінець 2022 р. м. Києва \*<sup>2</sup>

*Сформовано за джерелом [14]*

Також, інвестування в нерухомість потребує значних вкладень грошей на початковому етапі, що може бути ризикованою операцією. Все ж, з правильним дослідженням ринку та стратегією інвестування, нерухомість може бути вигідним активом для забезпечення як поточного доходу, так і прибуткових можливостей у майбутньому.

В цьому столітті найновітніші інструменти стали **криптовалюти**. **Криптовалюта** є динамічним та ризикованим інструментом, проте має потенційно високу дохідність.

Криптовалюти представлені у вигляді записів у мережі розподіленої бази даних. Ця технологія передбачає, що однакові бази даних зберігаються на комп'ютерах усіх учасників системи й оновлюються одночасно. Крім розподіленої бази даних, криптовалюти використовують технологію блокчейну.

<sup>2</sup> [https://www.ey.com/uk\\_ua/news/ey-ukraine-in-media/doslidzhennya-ryнку-nerukhomosti-pid-chas-viyny-vid-ey](https://www.ey.com/uk_ua/news/ey-ukraine-in-media/doslidzhennya-ryнку-nerukhomosti-pid-chas-viyny-vid-ey)



**Блокчейн** (англ. *blockchain* – ланцюжок блоків) – це база даних, у якій дані захищені від несанкціонованих змін завдяки тому, що кожен блок містить посилання на попередній, і якщо змінити хоча б одну деталь в одній операції в будь-якому блоці, то зміняться всі блоки, що додані за ним

Криптовалюта відрізняється від безготівкових коштів тим, що зберігаються на банківських рахунках або електронних грошей, оскільки її емісія не залежить від центральних банків чи інших державних регуляторів. Нові одиниці криптовалюти випускаються за певними правилами, використовуючи обчислювальні ресурси комп'ютерів учасників криптовалютної системи.

Інвестиції в криптовалюти є високоризиковими, зокрема тому, що важко передбачити їхню майбутню вартість. (Рис.4.20)

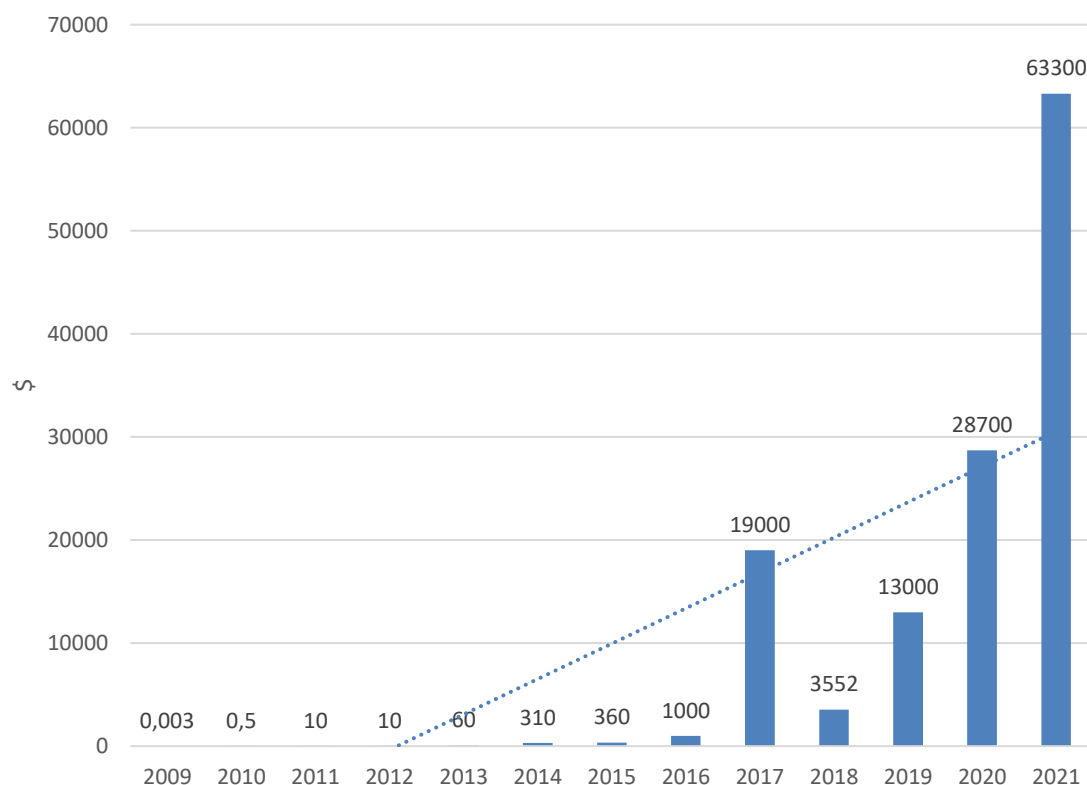


Рис. 4.20. Динаміка ціни біткоїна до долара США[11]

Рис. 4.20 вказує на зміну обмінного курсу біткоїна до долара США впродовж 2015–2021 років. Якби ви купили один біткоїн в кінці 2017 року, за підсумками 2018 року ваш збиток становив би приблизно 15 тисяч доларів США (тобто 80% від суми інвестиції). [11]

Важливість криптовалютного ринку для України також ілюструють дані рейтингу Chainanalysis (що аналізує блокчейн) – згідно даного рейтингу, Україна ввійшла в десятку країн, майнери якої зуміли отримати прибуток від продажу монет Bitcoin у розмірі чотирьохсот мільйонів доларів США або понад десять мільярдів гривень [15]. Це значний показник – у США майнери на продажі монет Bitcoin заробити \$4 млрд, а у Китаї – тільки \$1,1 млрд. [16]

У відсотковому співвідношенні до ВВП частка прибутку від продажу монет Bitcoin в Україні є значною – приблизно чверть відсотка. У США цей показник складає приблизно 0,02%, а у Китаї частка прибутку від продажу монет Bitcoin по відношенню до ВВП менше однієї соті відсотка (, хоча на майнерів Китаю припадає приблизно 65,08 % світового видобутку криптовалют Bitcoin [17].

Сукупний обсяг капіталізації ринку криптовалют у світі в 2021 р. досяг 2,3 трлн дол. США, що відповідає приблизно 1 % світових фінансових активів. [18] Нині частка транзакцій, що припадає на найбільші віртуальні активи, є мізерно малою порівняно з аналогічними показниками популярних платіжних систем. В той же час використання віртуальних активів як зручного платіжного засобу є потенційно привабливим інвестиційним інструментом фінансової екосистеми для організації торгівлі, обміну та зберігання віртуальних активів, призначених для інвестування.

Нині в обігу перебуває понад 16 тис. окремих криптовалют. Загальний щоденний обсяг торгів на більш ніж 400 платформах оцінюється в понад 275 млрд дол. Ключовим компонентом збільшення обігу та ринкової капіталізації криптовалюти є інтерес інвесторів, що зростає, до використання стабільних криптовалют, нових технологій, «розумних» контрактів та децентралізованих фінансів [19, 20]

Отже, в Україні показник частки прибутку від продажу монет Bitcoin по відношенню до ВВП значний і у десятки разів перевищує абсолютні та відносні показники провідних економічно розвинених країн, що свідчить про ефективність майнінгу у нашій країні.

Активне розповсюдження та практика використання віртуальних активів, а також поточний стан української економіки та перспективи її відновлення упорядкування обігу віртуальних активів є важливим кроком до побудови ліквідного регульованого ринку криптовалюти в платіжній системі України.

Законом України від 15 березня 2022 року «Про віртуальні активи» встановлюється, що віртуальний актив це нематеріальне благо, що є об'єктом цивільних прав, має вартість та виражене сукупністю даних в електронній формі. [21] Ним визначено неможливість використання віртуальних активів як засобу платежу та предмета обміну на майно на території України, залучаючи до роботи Національну комісію з цінних паперів та фондового ринку, Національний банк України, Національну комісію, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

**Інші активи:** сюди можуть входити витвори мистецтва, сировинні товари, колекції, підприємницькі проекти та інші форми інвестицій, які не відповідають класичним категоріям.

Інвестування в дорогоцінні метали, такі як золото, срібло, платина та інші, становить один із способів розширення і збереження вартості портфеля. Вкладання коштів у ці метали не передбачає швидкого збагачення. Мінімальний період у таких інвестиціях становить 5-10 років, тому деякі класифікують операції з ними як накопичення, а не як інвестування. Прибутковість таких інвестицій сильно залежить від цін на дорогоцінні метали у світі. Наприклад, рис. 4.21 показує динаміку ціни на золото за останні 30 років.

Вибір інших активів може бути цікавим рішенням для тих, хто розглядає нестандартні можливості. Для вибору основних інструментів фінансового інвестування можуть допомогти певні кроки та поради. (Рис. 4.22) Інвестування пов'язане з ризиком, і ви повинні бути готові до можливих втрат. Важливо ретельно розглянути свої цілі, ризики та інвестиційний горизонт, перш ніж приймати рішення щодо конкретних інвестицій.

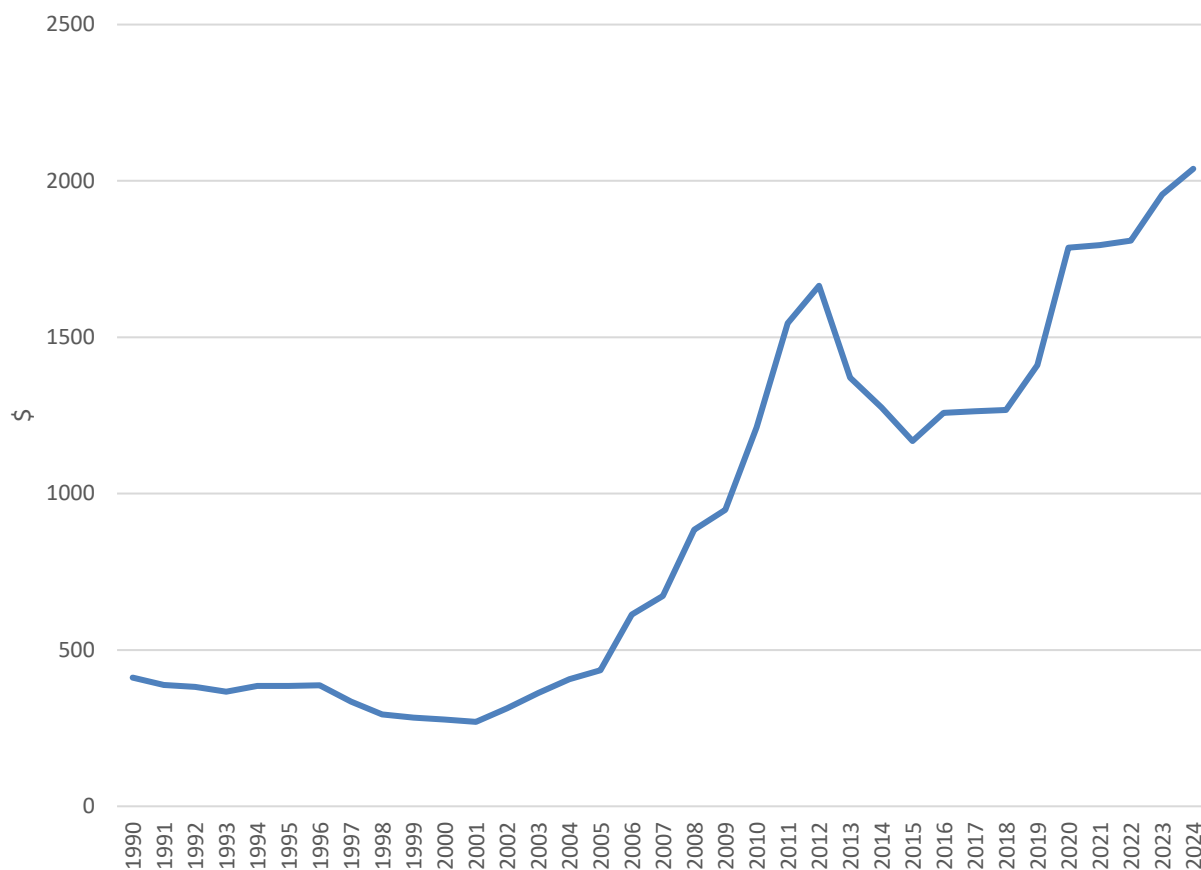


Рис. 4.21. Динаміка цін на золото за останні 30 років, дол. США за 1 тройську унцію (31,1 грам)\*

\*Сформовано за даними [20,21]

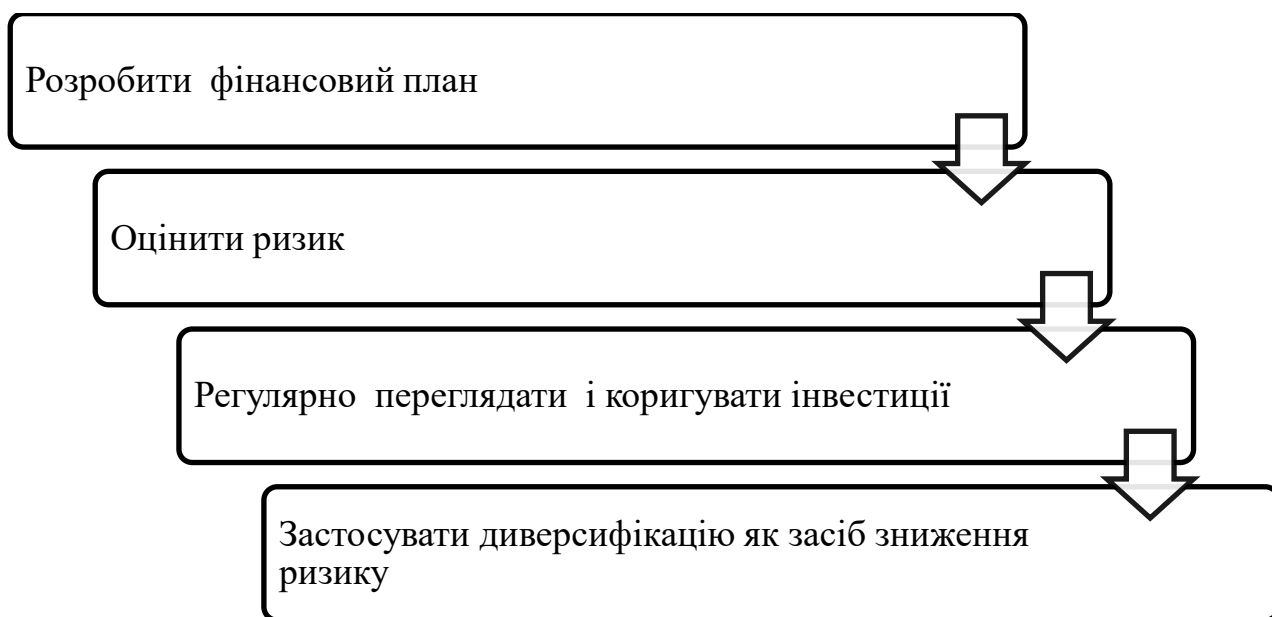


Рис. 4.22. Кроки для вибору основних інструментів фінансового інвестування

### 4.3. Стратегії ефективного використання фінансових інструментів у сфері нерухомості

Нерухомість є найбільшим класом активів у світі. Для оптимізації продажів роздрібною та комерційною нерухомості, оптимізації платежів і розширення доступу до фондів нерухомості та інвестиційних можливостей Комерційні підприємства та фахівці з нерухомості визнають трансформаційний вплив технології блокчейн.



*Технологія блокчейн - це система запису та передачі інформації, що дозволяє зберігати дані у вигляді ланцюжка блоків*

Комерційна нерухомість відіграє значущу роль у світовій економіці, представляючи значну частину економічних активів та операційної діяльності. Згідно з доповіддю MSCI [22], обсяг професійного управління глобального ринку комерційної нерухомості зріс з \$7,4 трлн у 2016 році до \$8,5 трлн у 2017 році. Однак сучасний ринок нерухомості включає в себе різні відокремлені та незалежні мережі, що призводить до транзакційних труднощів та непрозорості між наявними системами. Блокчейн Ethereum представляє практичне рішення для реалізації таких галузевих переваг. (Рис. 4.23)

Одним з найцікавіших способів, яким Ethereum приносить користь галузі, є цифрова токенізація нерухомості. Це процес перетворення активів реального світу, таких як нерухомість, фонди чи права на доходи, на цифрові активи. Після токенізації ці активи стають доступнішими для широкого кола інвесторів, оскільки їх можна розділити на більш дрібні частини, і використовувати для залучення капіталу.

Програмований блокчейн Ethereum забезпечує безпечні та ефективні цифрові транзакції та управління активами, включаючи випуск, торгівлю та управління цими активами від початку до кінця.

Хоча професіональні знання та поради з нерухомості залишатимуться ключовими для комерційних покупців, процес обробки цінних паперів,

управління активами та бухгалтерський облік неминуче зазнають змін в результаті токенизації нерухомості.

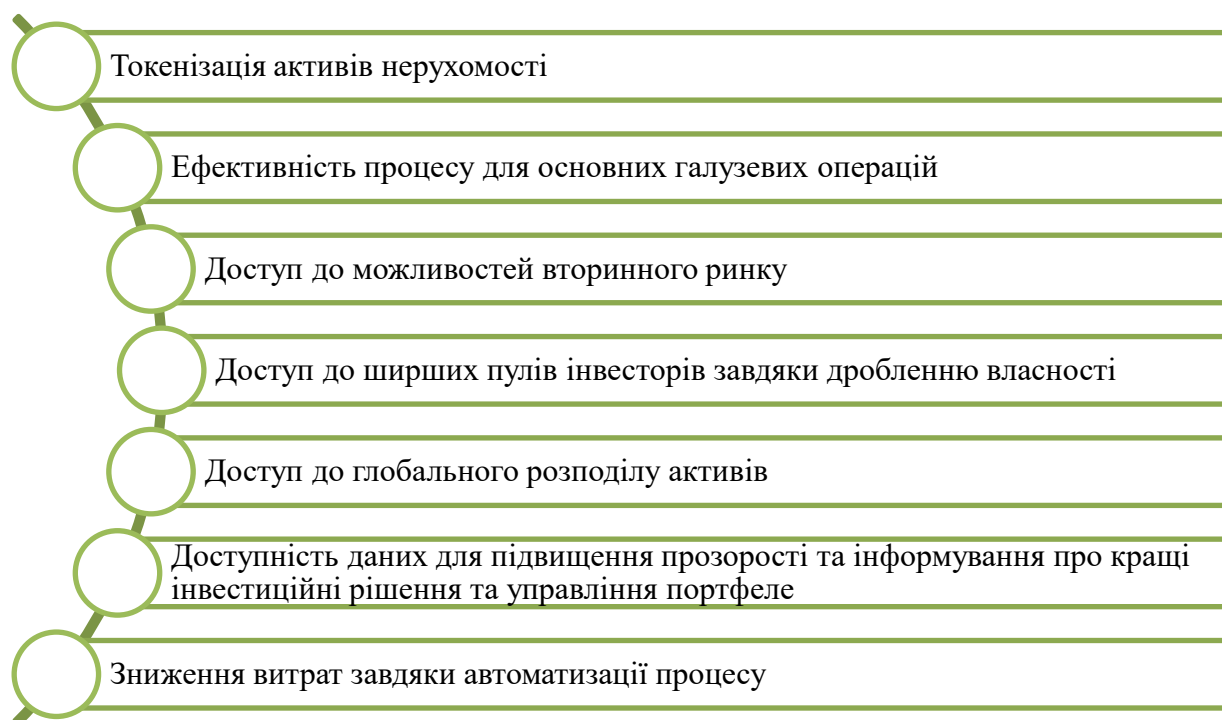


Рис. 4.23. Практичне рішення для реалізації галузевих переваг Блокчейн Ethereum [23]

У вересні 2017 р. в Україні технологію блокчейн впровадили в OpenMarket, систему електронних торгів арештованого майна. У листопаді 2017 року на не перевели земельний кадастр. Було затверджено Концепцію розвитку цифрової економіки, де блокчейн також відіграє дуже важливу роль.

Корпоративна технологія блокчейн трансформує індустрію нерухомості за допомогою десяти варіантів використання:

- управління активами та фонди нерухомості;
- проектне фінансування;
- сек'юритизація кредитів та іпотеки;
- управління майном;
- реєстрація землі та власності, продаж і перепризначення;
- міське планування;
- розробка нерухомості та будівництво;

- ідентичність інвестора та орендаря;
- платежі та лізинг;
- облік у реальному часі. [23]

У сфері нерухомості токенизація означає перетворення цінних паперів, альтернативних активів і фінансових інструментів у цифровий формат за допомогою технології блокчейну Ethereum. Ця технологія дозволяє програмувати цифрові активи з правами власності, історією транзакцій та правилами, що забезпечують відповідність нормам. Наприклад, можна налаштувати контроль, який дозволяє передавати токени лише конкретним особам або забороняє їх передачу протягом певного часу.

Токенизація дозволяє емітентам зменшити витрати та прискорити процес створення, емісії та обміну активами, впроваджувати нові функції, розподіляти дивіденди та керувати іншими корпоративними діями. Глибоке налаштування та швидка емісія дозволяють адаптувати цифрові активи відповідно до потреб інвесторів, що значно знижує ризик контрагента. Зменшення витрат дає змогу емітентам знизити мінімальні суми інвестицій і залучати більше різних інвесторів. Посилене зв'язування цифрових активів з мережами розширює можливості вторинного ринку та підвищує їх ліквідність. Ці переваги створюють реальні можливості для емітентів і інвесторів, що свідчить про потенційне майбутнє блокчейну як нового фундаментального інструменту та ринку. [23]



Рис. 4.24. Можливі переваги Blockchain для індустрії нерухомості

Таким чином, можна виділити основні переваги можливості Blockchain для індустрії нерухомості (Рис. 4.24).

«Основною перевагою технології Блокчейн, - на думку Неллі Орлової з InnMind, - є автоматична довіра, яка дозволяє будь-кому взаємодіяти P2P без посередників. Передача угод оренди і нерухомості на Блокчейні дозволить обом сторонам діяти без посередників. Blockchain дозволяє створювати надійний рейтинг учасників ринку, впливати на їх репутацію і стимулювати правильну поведінку. Blockchain може використовуватися також для реєстрації протоколів об'єктів нерухомості, автоматизації переговорів і претензій і автоматизації процедур страхування. Це може бути величезним корисним стрижнем всієї галузі.» [24]



### Контрольні питання

- 4.1. Що таке інвестиції і чому вони важливі для фінансового планування?
- 4.2. Які основні види інвестиційних інструментів існують?
- 4.3. Які ризики пов'язані з інвестуванням, і як їх можна зменшити?
- 4.4. Які фактори слід враховувати при виборі інвестиційного інструмента?
- 4.5. Що таке акції і облігації, і як вони відрізняються одна від одної?
- 4.6. Які інвестиційні рахунки і фонди можуть бути корисні для інвестора?
- 4.7. Як раціонально розподілити інвестиції між різними інструментами для досягнення фінансових цілей?
- 4.8. Як діють принципи диверсифікації та портфельного управління?
- 4.9. Як враховувати часовий горизонт інвестування при виборі інвестиційних інструментів?
- 4.10. Як оцінювати ефективність інвестицій та аналізувати їхні результати?



## Тести для самоконтролю

**4.1. Яка з наступних характеристик є ознакою високоризикованого інвестиційного інструменту?**

- a)  низький потенціал високих доходів;
- b)  повільний, але стабільний ріст;
- c)  великий потенціал для втрати вкладених коштів;
- d)  гарантований дохід на протязі тривалого періоду.

**4.2. Які інструменти інвестування можуть відноситися до категорії «реальних активів»?**

- a)  акції та облігації;
- b)  золото та нерухомість;
- c)  депозити та облігації;
- d)  валютні фонди та позики.

**4.3. Що є одним з ключових критеріїв вибору нерухомості для інвестування?**

- a)  розташування;
- b)  колір фасаду будівлі;
- c)  кількість кімнат у приміщенні;
- d)  висота стелі.

**4.4. Яке з наступних є перевагою комерційної нерухомості порівняно з житловою з точки зору інвестицій?**

- a)  нижчий рівень потенційного доходу;
- b)  вищий ризик оренди;
- c)  можливість отримання вищого рівня орендної плати;
- d)  більша складність у веденні обліку.

**4.5. Який фактор вважається важливим при виборі земельної ділянки для подальшого будівництва?**

- a) [ ] вартість купівлі;
- b) [ ] розмір дерев на ділянці;
- c) [ ] наявність каналізації та водопостачання;
- d) [ ] кількість вікон у сусідніх будинках.



### Список джерел

1. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України від 23.02.2006 р. № 3480-IV. веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15#Text> (дата звернення: 03.03.2024)
2. Практичний посібник «Місцевий економічний розвиток: моделі, ресурси та інструменти фінансування» підготовлено Центром громадської експертизи на замовлення проєкту міжнародної технічної допомоги «Партнерство для розвитку міст» (Проєкт ПРОМІС), який упроваджує Федерація канадських муніципалітетів (ФКМ) за фінансової підтримки Міністерства міжнародних справ Канади ч 1.
3. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку в державному секторі 134 «Фінансові інструменти»: наказ Міністерства фінансів України від 18.05.2012 р. № 568. веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0902-12#Text> (дата звернення: 05.03.2024)
4. веб-сайт. URL: <http://www.element.odessa.ua/>
5. Петухова О.М. Інвестування: навч. посіб О.М. Петухова.- К. «Центр учбової літератури» , 2021. 336 с.
6. Статистика щодо продажу та погашення ОВДП. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/uryad-ukrayini-u-2022> (дата звернення: 03.03.2024)
7. Свідерська І.М. Фінансова допомога: традиційне фінансування та новації криптоспільноти: веб-сайт. URL: <https://ir.kneu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/b8807947-e13e-462b-8f13c8e81fd8a852/content>

8. Кількість власників ОВДП України надалі зростає, вкладники отримали виплати від погашення першого випуску військових облігацій - Депозитарій НБУ: веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/kilkistvlasnikiv-ovdp-ukrayini-nadali-zrostaye-vkladniki-otrimali-viplati-vidpogashennya-pershogo-vipusku-viyskovih-obligatsiy--depozitariy-nbu>
9. веб-сайт. URL: <https://www.universalbank.com.ua/your-deposits> (дата звернення: 05.03.2024)
10. веб-сайт. URL: <https://minfin.com.ua/ua/deposits/700-klassicheskiy-nakopitelnyu/?sku=16496>
11. веб-сайт. Фінансова грамотність. Фінанси. Що? Чому? Як?: навчальний посібник авт. кол. Київ. 2019. 272 с.
12. URL: <https://www.fg.gov.ua/pro-fond>
13. Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення стабільності системи гарантування вкладів фізичних осіб: Закон України від 01.04.2022 р. № 2180-IX: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2180-20#Text> (дата звернення: 03.03.2024)
14. веб-сайт. URL: <https://misto.lun.ua/2022> (дата звернення: 03.03.2024)
15. Черкашин В. Україна 2020 року посіла десяте місце в списку країн, які отримали найбільший прибуток від продажу біткоїнів. ZN.UA: веб-сайт. URL: <https://zn.ua/ukr/macrolevel/lishe-za-rik-ukrajinski-majneriprodalibitkojiniv-na-400-mln-dol.html>
16. Україна стала десятою серед країн-лідерів по прибутку від біткоїнів. ZN.UA. 14 червня 2021 р.: веб-сайт. URL: <https://zn.ua/ukr/ECONOMICS/ukrajina-stala-desjatoju-sered-krajin-lideriv-po-pributku-vidbitkoini.html> (дата звернення: 13.02.2024)
17. Гонак І.М., Бучинська Т.В. Ринок криптовалют в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку в контексті міжнародних валютно-кредитних відносин. фінансово-кредитна і грошова політика. DOI: 10.37332/2309-1533.2022.2-3.13

18. When Clients Take the Lead. URL: <https://web-assets.bcg.com/d4/47/64895c544486a7411b06ba4099f2/bcg-globalwealth-2021-jun-2021.pdf>
19. Why Decentralized Finance (DeFi) Matters and the Policy Implications. URL: <https://www.oecd.org/finance/why-decentralised-finance-defi-matters-and-the-policyimplications.htm>
20. See Wharton Blockchain and Digital Asset Project, DeFi Beyond the Hype: the emerging world of decentralised finance. May 2021; Schär. Decentralized Finance: On Blockchain- and Smart Contract-Based Financial Markets. Federal Reserve Bank of St. Louis, 2021. Vol. 103, No. 2 ; OECD. Why Decentralized Finance (DeFi) Matters and the Policy Implications. 2022
21. Про віртуальні активи: Закон України від 17.02.2022 р. № 2074-IX: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2074-20#Text> (не набрав чинності. Дата звернення: 03.04.2024)
22. Офіційний сайт MSCI : веб-сайт. URL: [http://www.msci.com/products/indices/country\\_and\\_regional/em/](http://www.msci.com/products/indices/country_and_regional/em/)(дата звернення: 03.03.2024)
23. Блокчейн в нерухомість: веб-сайт. URL: <https://consensys.io/blockchain-use-cases/real-estate>
24. Застосування Блокчейн в сфері нерухомості: веб-сайт. URL:<https://guland.com.ua/kryptovalyuta/blockchain/blokcheyn-v-nerukhomosti.htm>



## ТЕМА 5. АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНИХ РИЗИКІВ

### План

- 5.1. Сутність і класифікація інвестиційних ризиків
- 5.2. Методи оцінки фінансового ризику
- 5.3. Управління інвестиційними ризиками у сфері нерухомості



*Контрольні питання та завдання*



*Тести для самоконтролю*



*Список джерел*

### 5.1. Сутність і класифікація інвестиційних ризиків

В сучасних умовах економічного розвитку України, проблема ризиків у інвестиціях у нерухомість стає особливо актуальною. Непостійність у податкових умовах, постійні зміни у законодавстві, політична нестабільність, девальвація національної валюти та низька купівельна спроможність частини населення сприяють зростанню ризиків для інвесторів, що може мати негативні наслідки.



***Ризик** – це випадкова подія, яка з певним рівнем ймовірності може вплинути на виконання роботи (процесу, проєкту) і спричинити негативні, позитивні чи нейтральні результати ухваленого рішення*

Ризик - це ймовірність того, що певна подія може виникнути і мати негативний вплив на досягнення певної мети або на результати діяльності. В управлінні ризиками часто використовується формула:

**ризик = ймовірність події \* вплив цієї події.**

Це означає, що ризик може бути визначений через оцінку ймовірності виникнення події та наслідків, які вона може мати.

В різних контекстах (фінансовий, бізнес, медичний тощо) ризики можуть бути різними: фінансові втрати, стратегічні помилки, втрата даних, природні катастрофи або навіть можливість невдачі у виконанні певного завдання. Управління ризиками полягає в ідентифікації, аналізі, оцінці та управлінні ризиками для мінімізації їхнього впливу на досягнення цілей чи результатів діяльності.

В сутності поняття «ризик» розрізняють об'єкт і суб'єкт ризику. (Рис.5.1.)

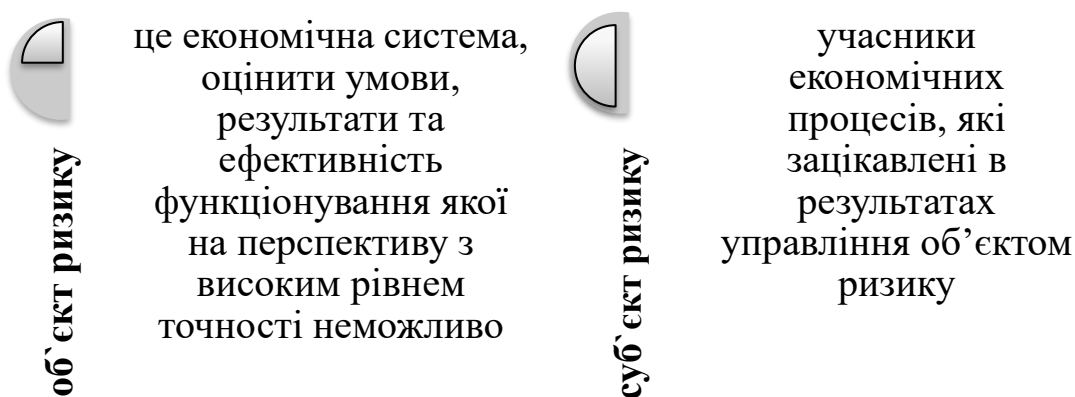


Рис. 5.1. Об'єкт і суб'єкт ризику

Під економічним ризиком розуміють такий вид ризику, який виникає при будь-яких видах підприємницької діяльності, спрямованих на одержання прибутку і пов'язаних з виробництвом продукції, реалізацією товарів, наданням послуг, виконанням робіт; товарно-грошовими і фінансовими операціями; комерцією, а також реалізацією науково-технічних проектів. [1] Як економічна категорія, ризик характеризує можливість, ймовірність відхилення від мети, розбіжності фактичного результату з наміченим в умовах об'єктивно існуючої невизначеності. (Рис. 5.2.)



**Інвестиційний ризик** - це загроза або ймовірність того, що заплановані цілі інвестування, такі як прибуток або соціальний ефект, можуть бути досягнуті не повністю або частково, призводячи до фінансових збитків

Інвестиційна діяльність завжди пов'язана з майбутнім і, відповідно, із значною невизначеністю економічної ситуації та поведінки людей. Тому

для інвесторів надзвичайно важливо вчасно визначати, аналізувати та оцінювати можливий вплив ризиків на проведення інвестиційних операцій.

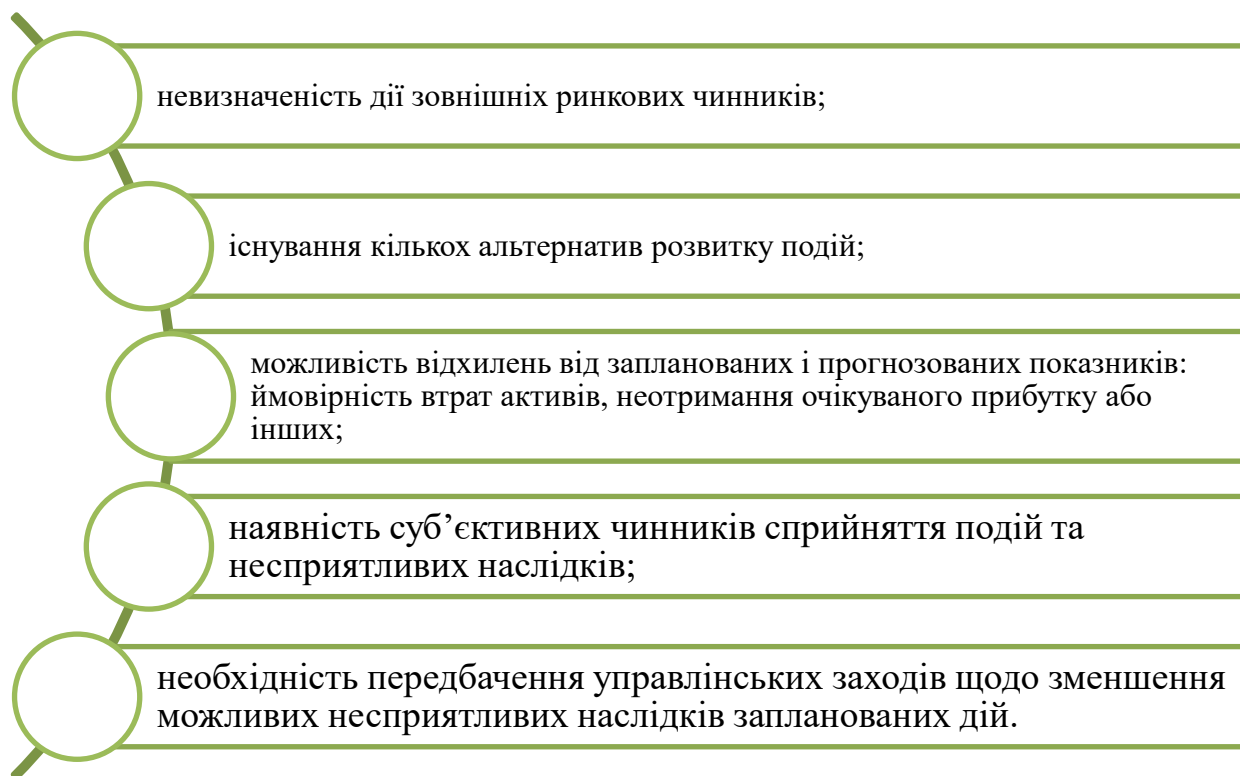


Рис. 5.2. Складові характеристики «ризик», як економічної категорії

Інвестиційний ризик не тільки призводить до можливих збитків, але й відображає шанс отримати потенційні прибутки. Проте на практиці зазвичай ризики інвестування виступають як джерело збитків, а не додаткових доходів. Отже, інвесторам необхідно мати повну інформацію про всі можливі види ризиків, пов'язаних з інвестуванням, що можуть виникнути та вплинути на їх фінансове становище.

Різноманіття ризиків ускладнює їх класифікацію. Деякі з них є загальними для всіх організацій, але поряд з такими існують конкретні види, які пов'язані з економічною діяльністю. Крім того, існують ризики, які виникають через особистість підприємця та обмежену доступність інформації про зовнішнє середовище. Аналіз інвестиційного ризику доцільно здійснюється у розрізі його класифікаційних груп, що описані в табл. 5.1.

Аналізуючи ризики при інвестуванні в нерухомість, умовно можемо поділити їх на чотири великих групи. (Рис.5.3)

Таблиця 5.1.Класифікація інвестиційних ризиків

<b>Класифікаційна група</b>	<b>Тип інвестиційного ризику</b>
<i>за масштабами та розмірами</i>	глобальний, локальний
<i>за аспектами</i>	психологічний, соціальний, економічний, юридичний, політичний, медико-біологічний, комбінований, соціально-економічний
<i>за мірою об'єктивності та суб'єктивності рішень</i>	з об'єктивною ймовірністю, суб'єктивною ймовірністю, з об'єктивно-суб'єктивною ймовірністю
<i>за мірою ризиковості рішень</i>	мінімальний, середній, оптимальний, максимальний або допустимий, критичний, катастрофічний
<i>за мірою обґрунтованості</i>	раціональний (обґрунтований), нераціональний (необґрунтований), авантюрний (азартний)
<i>за часом прийняття ризикованих рішень</i>	випереджальний, своєчасний, запізнілий
<i>суб'єкти, що ухвалюють рішення</i>	індивідуальний, груповий
<i>за характером ситуації</i>	в умовах невизначеності (стохастичний ризик), в умовах конфлікту (конкуруючий ризик), в умовах розпливчастості

Зазвичай інвестування в нерухомість вимагає тривалого періоду. Особливо це стосується нового будівництва, де інвестиції починаються на етапі будівництва, а до завершення проекту може пройти кілька років. Оцінити, як розвинеться економічна ситуація протягом цього часу, не завжди можливо. Тривалий термін інвестування в нерухомість стає головним ризиком, оскільки дохід може з'явитися лише через довгий проміжок часу. Щодо вторинного ринку нерухомості, тут також важливий часовий аспект, оскільки залежно від цілей інвестування термін окупності та отримання прибутку може бути розтягнутим на кілька років.



Рис. 5.3. Групи ризиків інвестування в нерухомість

Ціни на будівельні матеріали зросли значно протягом останніх років. (Табл. 5.2.)

Таблиця.5.2. Індеси цін на будівельно-монтажні роботи з 2015 по 2022 рр. (%) [2]

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	За рік
<b>2015</b>	102,8	104,5	107,8	101,8	100,9	100,5	100,3	99,8	101,2	100,9	100,3	100,2	122,8
<b>2016</b>	99,3	100,1	100,9	102,4	101,5	100,9	100,4	99,8	101,0	101,1	100,9	101,2	109,9
<b>2017</b>	100,8	101,2	102,1	101,3	100,5	100,8	100,9	101,1	101,7	101,4	101,6	101,3	115,7
<b>2018</b>	102,6	108,0	102,0	101,2	100,3	100,5	100,7	100,1	101,3	101,3	100,6	99,4	119,3
<b>2019</b>	101,9	100,1	101,0	100,4	99,8	99,0	100,3	99,4	100,5	99,2	99,8	99,2	100,6
<b>2020</b>	102,8	100,5	99,7	100,7	100,1	99,7	100,8	101,3	101,9	100,2	101,4	100,2	109,7
<b>2021</b>	103,7	102,9	101,4	100,6	101,6	101,8	101,6	100,9	100,3	101,7	101,9	100,4	120,4
<b>2022</b>	101,7	106,3											108,1

Це означає, що для створення прибутку через інвестування у нерухомість потрібні великі вкладення. Однак з урахуванням низького рівня доходів населення попит на такі інвестиції може бути не таким, як очікувалося на початку.

Перед вкладанням у нерухомість важливо ретельно вивчити всі документи, пов'язані з об'єктом інвестування. Це охоплює перевірку цільового призначення земельної ділянки та аналіз реєстрів, щоб оцінити надійність забудовника. Часто будівництво може зупинитися через судові рішення, ускладнюючи повернення інвестицій. Якщо виникають труднощі, корисно звернутися до юриста, спеціалізованого у нерухомості, для детального аналізу об'єкта та відповіді на питання.

При розгляді інвестування у нерухомість слід уважно оцінити зобов'язання забудовника перед інвесторами. Націлитися на укладання договору з усією відповідальністю важливо, оскільки умови щодо передачі нерухомості в експлуатацію та штрафи за порушення угоди мають бути чітко визначені. Відсутність чітких умов у договорі може створити додатковий ризик втрати інвестицій.

Щодо самої нерухомості, важливо розуміти, що інвестиції в комерційну нерухомість можуть приносити прибуток швидше, ніж у житлові. Це зумовлено тим, що комерційні приміщення зазвичай швидше набирають популярності для експлуатації.

Зазвичай, економічні, політичні та правові ризики виникають через зовнішні умови, які впливають на реалізацію інвестиційних проектів, тоді як інші види ризиків пов'язані з недоліками у організації конкретних інвестиційних проектів та їх плануванні.

Більшість сучасних ризиків інвестування в нерухомість в даний час пов'язані з конфліктом на території України, що створює нестабільність і непередбачувані умови. Можливість обстрілів українських міст і складні економічні обставини істотно збільшують ризики втрати капіталу. Однак, фахівці вказують на інші фактори, які також варто врахувати.

Найперше, слід звернути увагу на ринкову нестабільність та різноманітні економічні чинники, що можуть впливати на вартість нерухомості та можливий дохід від її оренди. Флуктуації економіки, зміни відсоткових ставок та показників попиту та пропозиції у значній мірі визначають прибутковість інвестицій.

Для бізнесу надзвичайно важливо проводити ретельний аналіз ринку, передбачати можливі економічні ризики перед вкладенням коштів у будь-які об'єкти. Для цього корисно використати сучасний інструмент YC.Market, який дозволяє за декілька кліків побачити основних гравців обраної галузі, провести ефективний аналіз ринків, а також професійно дослідити усі наявні компанії України та Великобританії в заданому секторальному, регіональному чи локальному розрізі. [1]



***YouControl Market - сучасний data-driven інструмент для аналізу конкурентів***

YC.Market - це інноваційний інструмент для B2B, створений компанією YouControl, що дозволяє проводити комплексний аналіз обраного ринку в Україні або Великій Британії. Цей інструмент дозволяє скласти списки компаній за заданими критеріями та проводити детальний аналіз, враховуючи основні КВЕДи, регіони, населені пункти та дати реєстрації. За його допомогою можливо швидко знайти українські компанії за вказаними критеріями та порівнювати їх за рівнем виручки, активів, ЕВІТДА та іншими фінансовими та нефінансовими показниками, включаючи прибуток до вирахування відсотків, податків, зносу та амортизації. (Рис. 5.4)

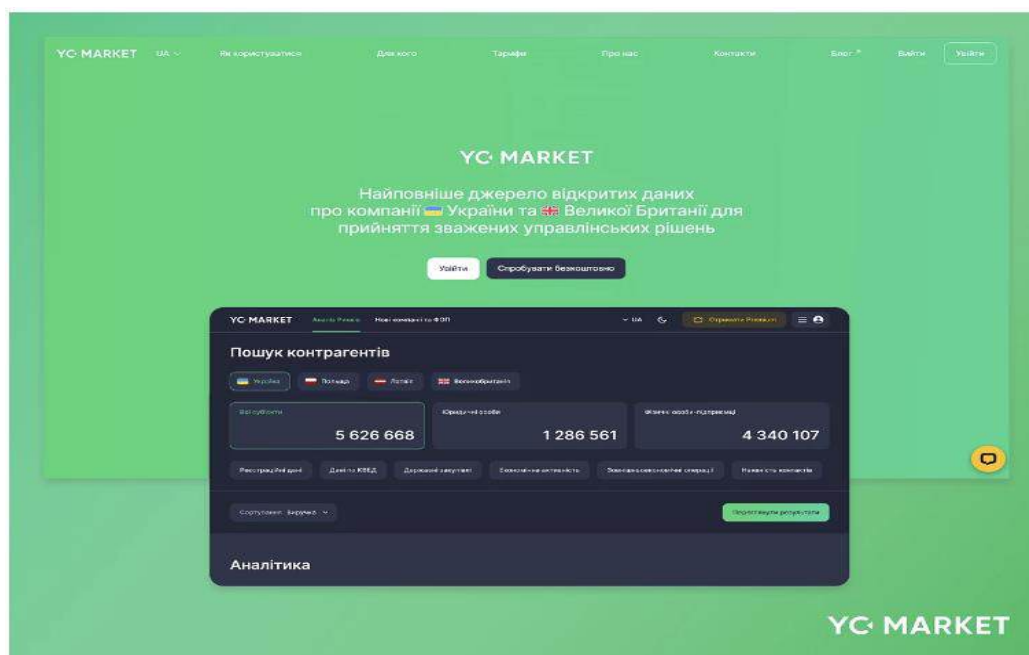


Рис. 5.4. Суть продукту YC.Market

Цей інструмент допомагає за декілька кліків виявити повний перелік ваших конкурентів та потенційних партнерів чи клієнтів, що робить його незамінним в рутинній роботі банків, аудиторів, юридичних і логістичних компаній, крупних гравців сфери оптової торгівлі, імпортерів, експортерів чи учасників тендерного ринку. (Рис. 5.5)

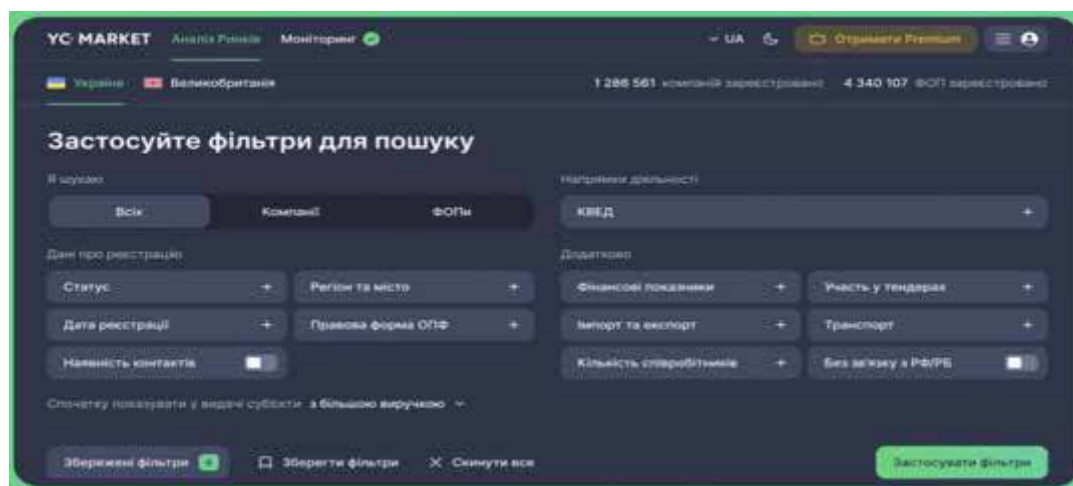


Рис. 5.5. UC.Market для виявити повний перелік ваших конкурентів та потенційних партнерів чи клієнтів

Сучасні IT-інструменти з автоматизованого аналізу ринків з кожним роком набувають популярності в бізнес-спільноті, оскільки вони надають можливість з небаченою раніше швидкістю досліджувати та аналізувати ринки в реальному часі, що сприяє реалізації стратегії та успіху в конкурентній боротьбі. (Рис. 5.6.)

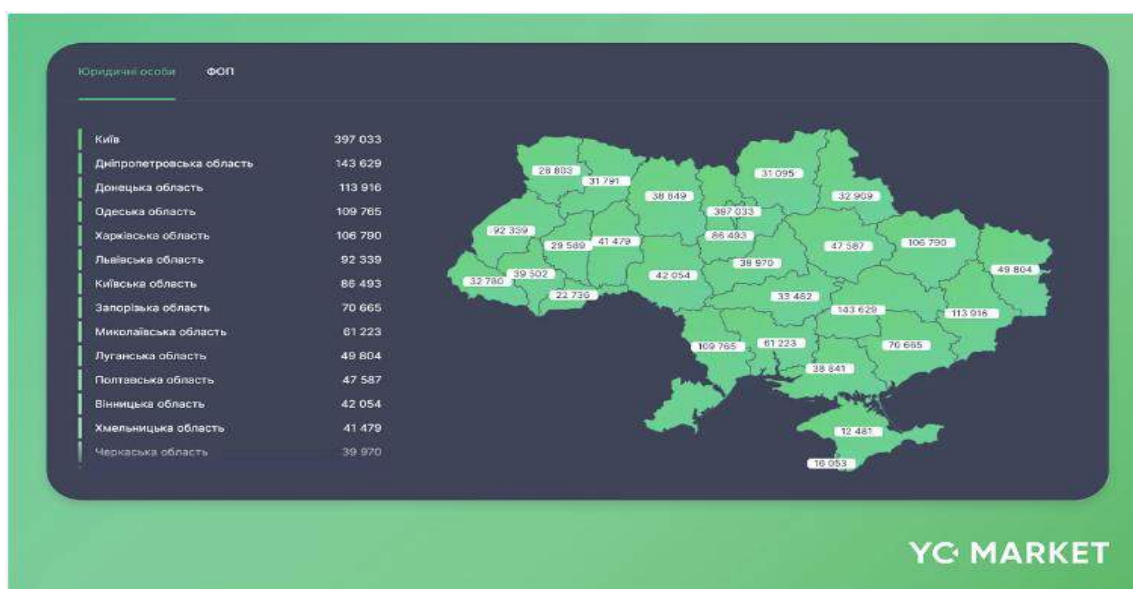


Рис. 5.6. Регіональний розподіл в UC.Market

Фахівці фіксують швидкі зміни основних тенденцій на ринках, постійний вплив різних факторів на їх структуру. Швидкість отримання інформації, прийняття рішень стають ключовими факторами в розвитку бізнесу. (Рис. 5.7.)



Рис. 5.7. Цінність YC.Market для бізнесу

Користь інструменту YC.Market для уникнення ризиків є безперечною. (Табл. 5.3)

Серед потенційних ризиків визначають проблеми з фінансуванням та мінливість відсоткових ставок. Забезпечення адекватного фінансування інвестицій у нерухоме майно може виникнути зі значними труднощами

Таблиця 5.3. Ризики, яких допомагає уникнути YC.Market

<b>Вид ризику</b>	<b>Функція уникнення</b>
<i>Несприятливі зміни на ринку</i>	За допомогою інструменту можна вчасно виявити негативні процеси у галузі, що можуть призвести до зменшення попиту на продукцію або послуги компанії такі як загальне зниження ділової активності на ринках наявних або потенційних клієнтів.
<i>Низька адаптивність до ринкових трендів</i>	Наприклад, вбудований модуль «Новостворені компанії та ФОП» може стати конкурентною перевагою для банків, юридичних і бухгалтерських компаній для залучення свіжих клієнтів відразу після їхньої реєстрації в ЄДР.
<i>Конкуренція на ринку.</i>	YC.Market дозволяє вчасно виявити сигнали, що можуть погіршити позиції компанії, наприклад, появу нових конкурентів чи різке зростання існуючих.
<i>Вибір неправильної бізнес-моделі.</i>	Наші користувачі відзначають позитивний вплив інструменту на пришвидшення бізнес-процесів з вибору цільових сегментів та регіонів для майбутньої ділової активності, зокрема пошуку і залучення найбільш перспективних клієнтів чи постачальників.
<i>Помилкові стратегічні рішення</i>	Інструмент допоможе уникнути типових помилок в об'єктивній оцінці ємності ринку, ключових учасників ринку, їхніх слабких чи сильних сторін, фінансового профілю, що вкрай необхідно для формування адекватної стратегії розвитку бізнесу.

Кредитори можуть ставити високі вимоги до кредитних рейтингів, потребувати значних передоплат, що обмежує можливість отримання коштів. Коливання відсоткових ставок можуть вплинути на вартість позик, що також впливає на доходність. Інвесторам необхідно провести попередню оцінку фінансового стану, розглянути різні джерела фінансування та уважно врахувати можливі наслідки зміни відсоткових ставок на доходи від інвестицій та грошові потоки.

Технічний ризик у інвестиційній сфері, як правило, виникає через дефекти та помилки у різних аспектах інвестування, таких як якість проектування, технічна база, обрана технологія, управління проектом або перевищення кошторису. [3]

Фінансові ризики інвестицій пов'язані з недосягненням певних фінансових показників проекту: обсяг фінансування та їх джерела, негативний фінансовий стан учасників проекту, затримки у виручці від реалізації продукції, можлива неплатоспроможність покупців або власні фінансові витрати інвестиційного проекту. [3]

## 5.2. Методи оцінки фінансового ризику

Ризик є неодмінною частиною функціонування економіки при ухваленні рішень в умовах невизначеності або конфліктів на всіх рівнях управління. Він має суперечливий, альтернативний та невизначений характер, є діалектичною єдністю об'єктивного та суб'єктивного.



*Ризик в інвестуванні – це кількісно виміряна та оцінена невизначеність інвестиційної діяльності, пов'язана із ймовірністю виникнення в процесі реалізації інвестиційного проекту несприятливих подій та їхніх наслідків у формі певних фінансових наслідків: зниження доходів, зростання витрат, втрата прибутку тощо*

Аналіз та оцінка інвестиційних ризиків є ключовою складовою процесу прийняття рішень про інвестування коштів в різні активи чи проекти. Цей процес допомагає інвесторам зрозуміти, наскільки інвестиції можуть бути вигідними та які загрози можуть виникнути в майбутньому. [3-6] Алгоритм аналізу та оцінки інвестиційних ризиків може включати певні кроки (Рис. 5.8)

*Визначення цілей інвестування.* Перш ніж розпочати аналіз ризиків, важливо чітко визначити свої цілі інвестування. Це допоможе визначити, який рівень ризику ви готові прийняти та який тип інвестицій підходить для досягнення ваших цілей.



Рис. 5.8. Алгоритм аналізу та оцінки інвестиційних ризиків

*Визначення типів ризиків.* Ризики можуть бути фінансовими, ринковими, операційними, технічними, технологічними та іншими. Важливо ідентифікувати всі можливі ризики, які можуть вплинути на ваші інвестиції.

*Оцінка ризиків.* Для кожного типу ризику визначте його імовірність та потенційний вплив на ваші інвестиції. Використовуйте історичні дані, аналіз ринку та інші джерела інформації для оцінки ризиків.

*Диверсифікація.* Одним з методів зменшення ризику є диверсифікація інвестицій. Розподіліть свій портфель між різними видами активів, галузями і регіонами, щоб зменшити вплив конкретних ризиків.

*Враховання інвестиційного горизонту.* Ризики можуть змінюватися в залежності від тривалості інвестиційного горизонту. Визначте, на скільки довго ви плануєте утримувати інвестиції, і враховуйте це при аналізі ризиків.

*Використання інструментів страхування.* Деякі ризики можуть бути зменшені за допомогою інструментів страхування, таких як опції чи ф'ючерси. Враховуйте можливість використання цих інструментів для зменшення ризику.

*Спостереження за ринком та активами.* Після здійснення інвестицій важливо постійно слідкувати за ринковою ситуацією та станом ваших активів. Робіть періодичні перегляди та, якщо необхідно, коригуйте свій портфель.

*Консультація з фахівцями.* Завжди можна звернутися до фінансових консультантів чи експертів з питань інвестицій для отримання додаткової інформації та порад.

*Аналіз та оцінка інвестиційних ризиків* - це складний та індивідуальний процес, і він може варіювати в залежності від конкретних обставин і інвестиційних цілей. Важливо ретельно розглядати всі можливі ризики та розробляти стратегії для їх управління, а також застосовувати основні методи оцінки фінансового ризику. [7-13]

Фінансовий ризик за природою передбачає невизначеність, тому його оцінка передбачає використання кількісних та якісних методів оцінки.



**Фінансовий ризик** - це ризик, що виникає в ході фінансової операції

Існує безліч методів оцінки фінансового ризику, оскільки це широка та складна проблема. (Рис. 5.9)



Рис. 5.9. Деякі з основних методів оцінки ризиків

*Метод аналізу співвідношення* використовується для вимірювання фінансової стійкості та ефективності управління різними аспектами бізнесу. Цей метод включає в себе оцінку різних показників і відношень між ними, які вказують на фінансове здоров'я підприємства чи організації. (Табл. 5.4.)

Таблиця. 5.4. Основні типи показників, які використовуються в аналізі співвідношення [3]

Коефіцієнти ліквідності	Вони вказують на здатність компанії виплатити свої поточні зобов'язання. Наприклад, коефіцієнт поточної ліквідності порівнює поточні активи з поточними зобов'язаннями.
Коефіцієнти оборотності	Вони відображають швидкість, з якою компанія обертає свої активи. Коефіцієнти обороту запасів, обороту дебіторської заборгованості, обороту кредиторської заборгованості, довготермінових активів тощо.
Коефіцієнти фінансового левериджу	Вони вказують на використання власних фінансів компанією, тобто у скільки разів компанія використовує позикові кошти у порівнянні з власним капіталом.
Коефіцієнти прибутковості	Вони відображають рентабельність компанії. Наприклад, рентабельність активів, рентабельність власного капіталу тощо.

Ці показники та відношення часто порівнюються зі схожими показниками галузі чи стандартами галузі, щоб зрозуміти, наскільки компанія відповідає вимогам чи якість управління. Аналіз співвідношення допомагає виявити слабкі місця та потенційні ризики.

Сценарний аналіз спрямований на відтворення впливу різних негативних сценаріїв на фінансові показники для оцінки вразливості. Аналіз дисконтування (вартість грошей в майбутньому) застосовує врахування часової цінності грошей при оцінці ризику та прийнятті рішень.









<b>КІЛЬКІСНІ МЕТОДИ</b>		<b>ЯКІСНІ МЕТОДИ:</b>	
Методи вимірювання ризику		Використання показників: стандартне відхилення, дисперсія, коефіцієнт кореляції тощо для оцінки коливань вартості активів або портфелів	Експертні оцінки 
Варіаційний аналіз		Визначення варіацій вартості активів чи портфелів для прогнозування можливих змін	Сценарійний аналіз 
Стрес-тестування		Моделювання впливу екстремальних умов на фінансовий стан, дослідження	SWOT-аналіз 
Value at Risk (VaR)		Кількісний метод, що вказує на максимальну можливу втрату, яку може зазнати портфель або активи в певному часовому періоді при певній ймовірності	Спостереження за ринком 
			Оцінка ризику на основі думок та досвіду фахівців у відповідній галузі
			Розгляд можливих сценаріїв, які можуть вплинути на фінансовий стан, аналіз їхнього впливу та розробка стратегій управління ризиком для кожного з них
			Оцінка сильних і слабких сторін, а також можливостей та загроз, які можуть вплинути на фінансовий стан
			Аналіз руху ринків, трендів та поведінки конкурентів для прогнозування можливих ризиків

Рис. 5.10. Кількісні і якісні методи стратегії управління ризиком

Таблиця 5.5. Основні якісні методи аналізу ризиків

Метод	Суть методу	Особливості методу
<b>Якісні методи аналізу ризиків</b>		
<i>Конкретизація видів ризиків</i>	Передбачає збір і детальне вивчення інформації про майбутній «проект» та притаманні йому ризики	Вимагає часових і фінансових затрат на отримання інформації
<i>Метод аналогій</i>	Передбачає порівняння за низкою ознак майбутнього «проекту» з раніше втіленими «проектами»	Вимагає повноти інформації для розуміння ступеня її застосовуваності у конкретній ситуації
<i>Причинно-наслідковий аналіз</i>	Передбачає евристичне виділення ризикових подій, фор мальний логічний аналіз їх можливих причин і розробку антикризових заходів	Застосовується на передінвестиційній стадії, стимулює пошук варіантів підвищення надійності «проекту» загалом
<i>Метод «Події-наслідки»</i>	Передбачає поділ «проекту» на елементи і виявлення ризиків для кожного з них	Застосовується для виявлення специфічних ризиків
<b>Методи, що поєднують кількісний і якісний аналіз</b>		
<i>Метод експертних оцінок</i>	Центральною фігурою цього методу є експерт, що здійснює оцінку за допомогою логічних і математико-статистичних методів	Перевагою цього методу є відсутність необхідності в точних вихідних даних і дорого вартісних програмних засобах, для обліку впливу різноманітних чинників використовується досвід експерта
<i>Створення профілю ризиків або карти ризиків</i>	Передбачає оцінку ризиків «проекту» за низкою параметрів і відображення їх на групі відповідних шкал. Отриманий «профіль» порівнюється з «еталонним»	Є інструментом візуалізації структури ризиків і оцінки відповідності проекту політиці організації у сфері ризику

Кредитний аналіз (оцінка кредитоспроможності) передбачає аналіз фінансового стану, платоспроможності та рейтингу кредитоспроможності позичальника. Методи портфельного управління (диверсифікація) базується на дослідженні розподілу ризиків шляхом інвестування в різноманітні активи. Вартісний аналіз (вартість ризику) спрямований на визначення вартості фінансового ризику для вирішення, чи варто його уникати, прийняти або передати. Методи страхування ризику (страхування та деривативи) використовує фінансові інструменти для зменшення або управління фінансовим ризиком.[4]

Комбінація кількісних і якісних методів може забезпечити більш точну оцінку фінансового ризику та допомогти розробити ефективні стратегії управління ризиком. (Рис. 5.10)

*Метод якісної експертної оцінки інвестиційного ризику* ґрунтується на принципі обговорення проблеми кількома експертами - теоретиками або практиками. [7-13] Різноманітність їхніх поглядів може бути формалізована за допомогою коефіцієнта розбіжності. Цей коефіцієнт використовується для надання декількох практичних значень, що дозволяють отримати різні можливі ймовірності щодо формування точної оцінки. Вказаний метод має низку таких особливостей. ( Табл. 5.5)

Метод оцінки ризику, заснований на статистиці, аналізує коливання показників протягом певного періоду. Цей підхід передбачає, що зміни в досліджуваних величинах будуть продовжуватися в майбутньому. Проте, при короткостроковій оцінці екстраполяція минулих закономірностей призводить до значних похибок. [5-11] Основні кількісні методи оцінки інвестиційних ризиків наведені в табл. 5.6. Порівняння основних методів відображено оцінки в табл. 5.7.

Оцінка ризику за нормативним методом проста та зручна у використанні в економічній сфері. Ця система може бути розглянута як один із методів рейтингової оцінки інвестиційних ризиків. Її шкала оцінок вже попередньо складена і охоплює мінімальний набір значень для ранжування.

Таблиця 5.6. Основні кількісні методи аналізу ризиків

<b>Метод</b>	<b>Суть методу</b>	<b>Особливості методу</b>
<i><b>Коригування норми дисконтування</b></i>	Передбачає збільшення ставки дисконтування відповідно до сукупності ризиків, що впливають на «проект»	Не враховує зміни рівня ризику за реалізації «проекту»
<i><b>Метод достовірних еквівалентів</b></i>	Передбачає експертне коригування грошових потоків залежно від суб'єктивної оцінки рівня ризику, пов'язаного з отриманням цих грошових потоків	Небезпека методу полягає в тому, що не існує обґрунтованих методів розрахунку безризикових еквівалентів, а також суб'єктивності експертної оцінки
<i><b>Аналіз показників ефективності та динаміки грошового потоку</b></i>	Передбачає розгляд запасу міцності проекту, виявляється відносними показниками	Дає лише агреговану оцінку всіх проектних ризиків
<i><b>Аналіз чутливості</b></i>	За допомогою внесення почергових одиночних змін до техніко-економічних параметрів «проекту» виявляються ризики, що найбільшою мірою впливають на проект	Метод також дозволяє оцінити ступінь відхилення параметра, при якому «проект» стає збитковим
<i><b>Метод сценаріїв</b></i>	За допомогою одночасного внесення змін до низки техніко-економічних параметрів, формуються альтернативні базовому сценарію розвитку «проекту»	Застосування цього методу на відміну від аналізу чутливості усуває обмеження щодо кількості факторів
<i><b>Імітаційне моделювання</b></i>	Передбачає побудову фінансової моделі і багаторазовий розрахунок сценаріїв «проекту», що розраховуються з урахуванням кореляції зв'язків між його параметрами	Метод складний у використанні, необхідне застосування спеціального програмного забезпечення, а також проведення додаткових досліджень

Таблиця 5.7. Переваги і недоліки основних методів оцінки ризиків

Основні підходи	Недоліки	Переваги
<i>Статистичні оцінки</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ проблеми формування статистичних даних;</li> <li>✓ не вся інформація статистично обробляється;</li> <li>✓ висока ресурсоемність</li> </ul>	ймовірність виникнення втрат достовірно вимірюється
<i>Експертні оцінки</i>	висока суб'єктивність	аналізуються дані, зокрема ті, що не обробляються статистичним інструментарієм
<i>Математичне моделювання</i>	складність первинного застосування методу	ранжування припущень та констант; низькі затрати часу

Метод оцінки за рейтингом передбачає адаптацію коефіцієнтів для конкретного аналізу. Він складається з декількох складових: системи оціночних коефіцієнтів, шкали вагомості цих коефіцієнтів, шкали оцінки значень показників та формули для розрахунку остаточного рейтингу. Вказаний метод має свої переваги та недоліки. (Рис. 5.11)

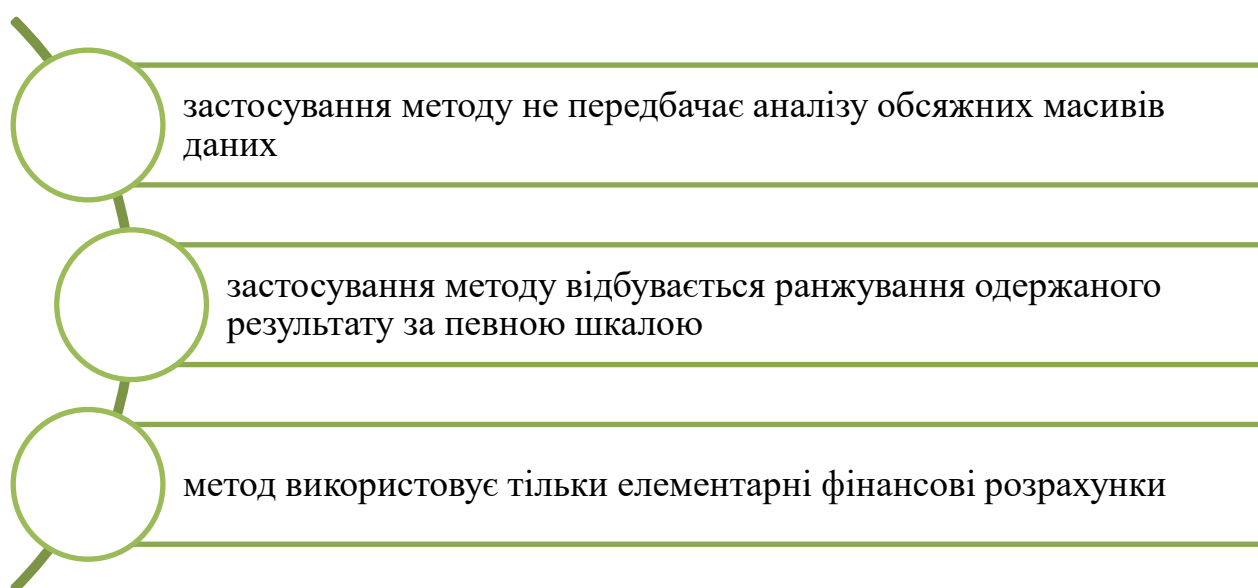


Рис. 5.11. Переваги та недоліки методу оцінки ризику за рейтингом

До проблем використання методу рейтингової оцінки належить вибір еталона для порівняння. Порівняння з умовним еталонним підприємством можливе, але вимагає уточнення для кожного виду ризику. Можна вибрати серед показників якогось переліку підприємств найкращі і сформувати з них той самий еталон для порівняння. [5, 7, 11-14]

Оцінка ризику проекту на основі ймовірнісного підходу ймовірності зводиться до визначення імовірності настання певних подій та вибору із кількох можливих подій найімовірнішого, якому відповідає найбільше числове значення математичного сподівання. Математичне сподівання будь-якої події дорівнює абсолютній величині цієї події, помноженій на ймовірність її настання.



**Приклад.** Є два варіанти вкладання капіталу — А та Б.

Встановлено, що у варіанті А отримання прибутку у сумі 25 тис. грн має  $p = 0,5$ , а у варіанті Б отримання прибутку у сумі 40 тис. грн має ймовірність  $p = 0,4$ . Тоді очікуваний прибуток від вкладання капіталу (тобто математичне очікування) становитиме А —  $25 \cdot p = 25 \cdot 0,5 = 12,5$  тис. грн, Б —  $40 \cdot p = 40 \cdot 0,4 = 16$  тис. грн.

Ймовірність настання певної події може бути визначена об'єктивним або суб'єктивним методом. Об'єктивний метод визначення ймовірності базується на вирахованні частоти, з якою стається ця подія. [12, 14]



**Приклад.** Якщо відомо, що при вкладенні капіталу у будь-

який проект прибуток у сумі 150 тис. грн був отриманий у 30 випадках із 100, то ймовірність отримання такого прибутку становитиме  $30 : 150 = 0,2$ .

Для прийняття остаточного рішення потрібно визначити показник коливання, тобто визначити ступінь коливання можливого результату. Коливання становить ступінь відхилення очікуваного значення від середнього. Для його оцінки на практиці зазвичай використовують два критерії — дисперсію та середньоквадратичне відхилення.



**Дисперсія** — це середньозважене значення квадратів відхилення дійсних результатів від середньоочікуваних

Дисперсія визначається за формулою:

$$\sigma^2 = \sum_{i=1}^n P_i \times (E_i - \bar{E}) \quad (5.1)$$

$\sigma^2$  — дисперсія;

$P_i$  - імовірність значення події.

$E_i$  - можливий наслідок для події E;

$\bar{E}$  - сподіване значення події E;

n — число спостережень;

Середньоквадратичне відхилення ( $\sigma$ ) визначається за формулою:

$$\sigma = \sqrt{\sum_{i=1}^n P_i \times (E_i - \bar{E})} \quad (5.2)$$



**Приклад.** Визначити середньоквадратичне відхилення за проектом А за даними табл. 5.8.

Припускаючи, що усі величини за проектом розподілені нормально, тобто доходи розподілені рівномірно між високими та низькими значеннями очікуваних доходів, можна визначити ступінь мінливості доходів кожного проекту, а також визначити їх відносну ризикованість.

Для цього слід відняти по черзі значення доходів (100, 333 та 500) від очікуваного доходу (320), тобто ( $E - \bar{E}$ ). Потім одержані значення виводяться у квадрат.

Таблиця 5.8 Вихідні дані

Оцінка можливого результату	Запроектований дохід, тис. грн	Значення імовірностей	Можливий дохід, тис. грн
Песимістична	100	0,20	20
Стримана	333	0,60	200
Оптимістична	500	0.20	100
		1,00	Очікуваний дохід 320 (E)

Використавши дані прикладу, складемо таблицю вирахування стандартного відхилення табл. 5.9.

Таблиця 5.9. Вирахування стандартного відхилення

I	$E_i$	$E$	$(E_i - E)$	$(E_i - E)^2$	$P_i$	$(E_i - E)^2 \times P_i$
1	100	320	- 220	48400	0,20	9680
2	333	320	+ 13	169	0,60	101
3	500	320	+ 180	32400	0,20	6480
						Дисперсія = 16261

Стандартне відхилення =  $\sqrt{16261} = 127$  тис грн.

Отже, значення проекту знаходитимуться «+» або «-» 127 тис. грн від очікуваного доходу — 320 тис. грн, тобто в межах від 193 до 447 тис. грн.

Для аналізу результатів та витрат, передбачених інвестиційним проектом, зазвичай використовують і коефіцієнт варіації, який дає змогу визначити рівень ризику, за умови, якщо показники середніх очікуваних доходів відрізняються між собою. Розрахунок коефіцієнта варіації (CV) здійснюється за такою формулою:

$$CV = \frac{\sigma}{E} \quad (5.3)$$

Коли порівнюються коефіцієнти варіації різних проектів, то перевагу має той проект, де цей коефіцієнт нижчий. [12, 14]



**Приклад.** Розрахувати коефіцієнт варіації проектів А та Б за даними табл. 5.10 та порівняти їх значення.

Таблиця 5.10. Вихідні дані

Варіанти проектів	Середній очікуваний дохід, $\bar{E}$	Середньоквадратичне відхилення, $\sigma$	Коефіцієнт варіації, CV
Проект А	320	127	0,39
Проект Б	320	185	0,58

Отже, навіть якщо очікуваний дохід проекту А такий самий, як проекту Б, ризик або стандартне відхилення проекту А менший, відповідно сприятливішим є співвідношення ризику та доходу. [12, 14]

Метод оцінки ризику Value at Risk (VaR) використовується для виміру потенційних втрат у фінансових портфелях або інвестиційних позиціях. Він визначає максимальну можливу втрату портфеля за певний період часу при певній ймовірності.

Зазвичай VaR виражається у валютних одиницях або відсотках від загальної вартості портфеля. Наприклад, 1% VaR в \$1 млн означає, що з ймовірністю 99 % втрата портфеля не перевищить \$1 млн протягом заданого періоду.

Зазвичай Value at Risk (VaR), який називають «новою наукою управління ризиками», використовується фінансовими компаніями та комерційними банками в інвестиційному аналізі, VaR може визначити ступінь і ймовірність потенційних втрат у портфелях. Ризик-менеджери використовують VaR для вимірювання та контролю рівня ризику. [14,15]

### **5.3. Управління інвестиційними ризиками у сфері нерухомості**

Ефективність інвестиційної діяльності з високим рівнем ризику потребує створення та оптимізації систем управління ризиками. Ці системи дозволяють виявляти, оцінювати, обмежувати та контролювати ризики. Механізм прийняття рішень повинен ідентифікувати ризики, визначати їх прийнятність та важливість, а також оцінювати, чи варта очікувана вигода від інвестиції відповідного рівня ризику.



*Управління ризиками є комплексом методів і прийомів щодо аналізу, оцінки та зниження або нейтралізації негативних наслідків ризикових подій*

Управління інвестиційними ризиками в сфері нерухомості є важливою складовою стратегії будь-якого інвестора. Ризики можна керувати в залежності від їх типу шляхом або повного уникнення, або

зменшення потенційних наслідків. Якщо внутрішні ризики можна зменшити та усунути завдяки якісному управлінню, то щодо зовнішніх ризиків можна лише мінімізувати можливі наслідки. [12,13] Управління ризиками охоплює кілька основних етапів. (Рис. 5.12)



Рис. 5.12. Етапи управління ризиками

**Виявлення ризиків** - це усвідомлення можливості негативної події. Це постійний процес, оскільки ризики можуть змінюватися, появлятися нові та змінювати своє характер. Наприклад, перенесення готівки з дому на депозит у кредитній спілці перетворює ризики знецінення через інфляцію та крадіжки на ризик втрати через банкрутство спілки. Тому необхідно постійно моніторити оточення й виявляти нові ризики. Оцінка ризиків - це прогнозування можливих наслідків негативної події. Це вимірювання витрат у порівнянні з ймовірністю настання події. Ранжування ризиків - визначення пріоритетів управління ризиками, вибір тих, які потребують найбільшої уваги (зазвичай ті, що мають вищу ймовірність і більший негативний вплив), відокремлення їх від менш важливих. Вибір методу управління ризиками. [10, 16]

У сфері нерухомості є декілька стратегій для уникнення або мінімізації ризиків. (Рис. 5.13)



Рис. 5.13. Стратегії уникнення (мінімізації) ризиків у сфері нерухомості

Ці стратегії (Рис. 5.13) можуть бути використані окремо або спільно для мінімізації ризиків у сфері нерухомості.

До найбільш поширених методів нейтралізації інвестиційних ризиків належать: диверсифікації, страхування, хеджування та розподілу інвестиційних ризиків.



**Диверсифікація** – інвестування фінансових ресурсів у більш ніж один вид активів, тобто процес розподілу інвестицій між різними об'єктами вкладення, які між собою безпосередньо не пов'язані

*Диверсифікація* означає не залежати виключно від одного типу активів, а розподіляти свої інвестиції між різними класами активів, такими як акції, облігації, нерухомість, сировина чи інші види інвестицій.

Вказаний метод може допомогти знизити загальний ризик вашого інвестиційного портфеля, оскільки втрати у одному активі можуть бути компенсовані прибутками у інших. Ця стратегія дозволяє збалансувати можливі ризики та доходи, сприяючи стабільності та зменшенню коливань вартості портфеля з часом.

Одним із найбільш поширених способів запобігання або зменшення ризиків є страхування.



**Страхування** - правовідносини щодо захисту страхових інтересів фізичних та юридичних осіб при страхуванні ризиків, пов'язаних з життям, здоров'ям, працездатністю та пенсійним забезпеченням, з володінням, користуванням і розпорядженням майном

Значення страхування як важливої складової безпеки життя окремих осіб, сімей, компаній та суспільства в цілому, неперервно зростає. Це стає ключовою необхідністю не лише для подальшого розвитку сфери нерухомості, а й для загального економічного прогресу України.

Страхування гарантує неперервність національного виробництва, забезпечуючи стабільність у грошовій системі, що є критичним для економічної стійкості. Наприклад, страхування депозитів фізичних та юридичних осіб відіграє ефективну роль у забезпеченні цієї стабільності.

Також, страхування підприємницьких ризиків, пов'язаних з інвестиціями, кредитами, поставками, транспортуванням, довірчим управлінням у сфері іпотечних кредитів та будівництва житла, надає значні гарантії відшкодування збитків, що можуть виникнути внаслідок страхової події за умовами договору чи законодавства. (Рис. 5.14.) Це сприяє суттєвому зменшенню перешкод у суспільному виробництві, зокрема на ринку нерухомості. [17]

Кожний вид діяльності людини супроводжується ризиком, що є об'єктивним явищем в усіх сферах суспільного життя. Отже, категорія ризику має виняткове значення в діяльності суб'єктів господарювання. [18]



**Страховий ризик** – це певна подія, на випадок якої проводиться страхування і яка має ознаки ймовірності та випадковості настання

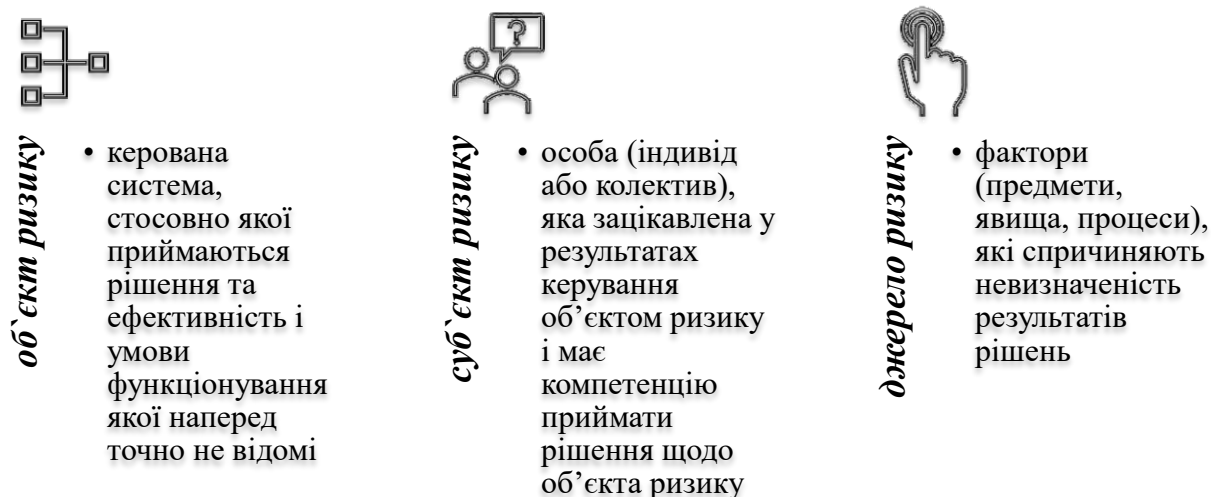


Рис. 5.14. Елементи поняття страхування ризиків

Під час аналізу важливо виокремити групу ризиків, які можуть бути застраховані. (Рис. 5.15)

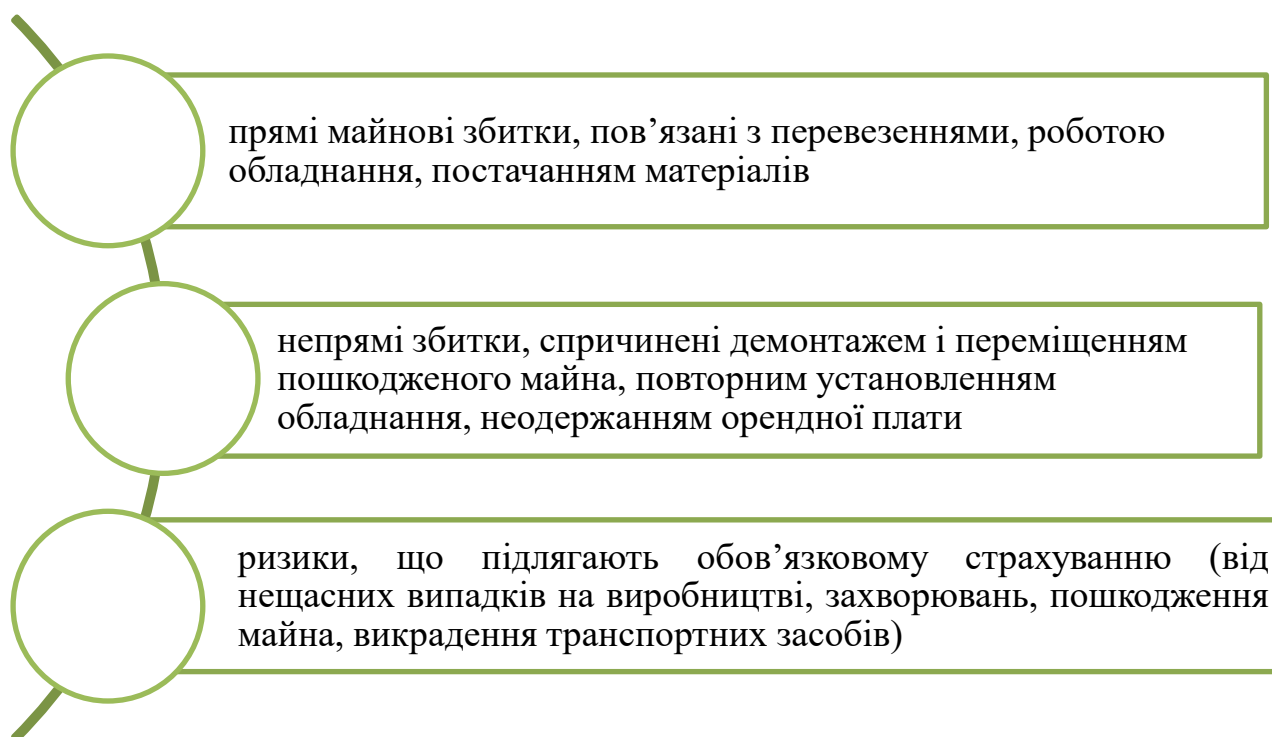


Рис. 5.15. Ризики, які підлягають страхування

Майнове страхування є найбільш складним і розвинутим типом страхування, спрямованим на надання фінансової підтримки громадянам у разі непередбачених обставин, таких як природні катаклізми, пожежі, крадіжки та інші, що призводять до пошкодження або знищення їхнього майна.



**Майнове страхування** – галузь страхової діяльності, в якій об'єктом страхування є майно в різноманітних його видах

Страхування майна дозволяє застрахувати свою власність від випадкових, незвичайних, але неприємних подій (страхових ризиків), наприклад:

- житло або комерційну нерухомість – від затоплення, руйнування, землетрусу, пограбування тощо;
- транспортні засоби – від пошкодження або викрадення;
- тварин та урожай – від загибелі.

В той же час, існують ризики, які не підлягають страхуванню. (Рис. 5.16.)

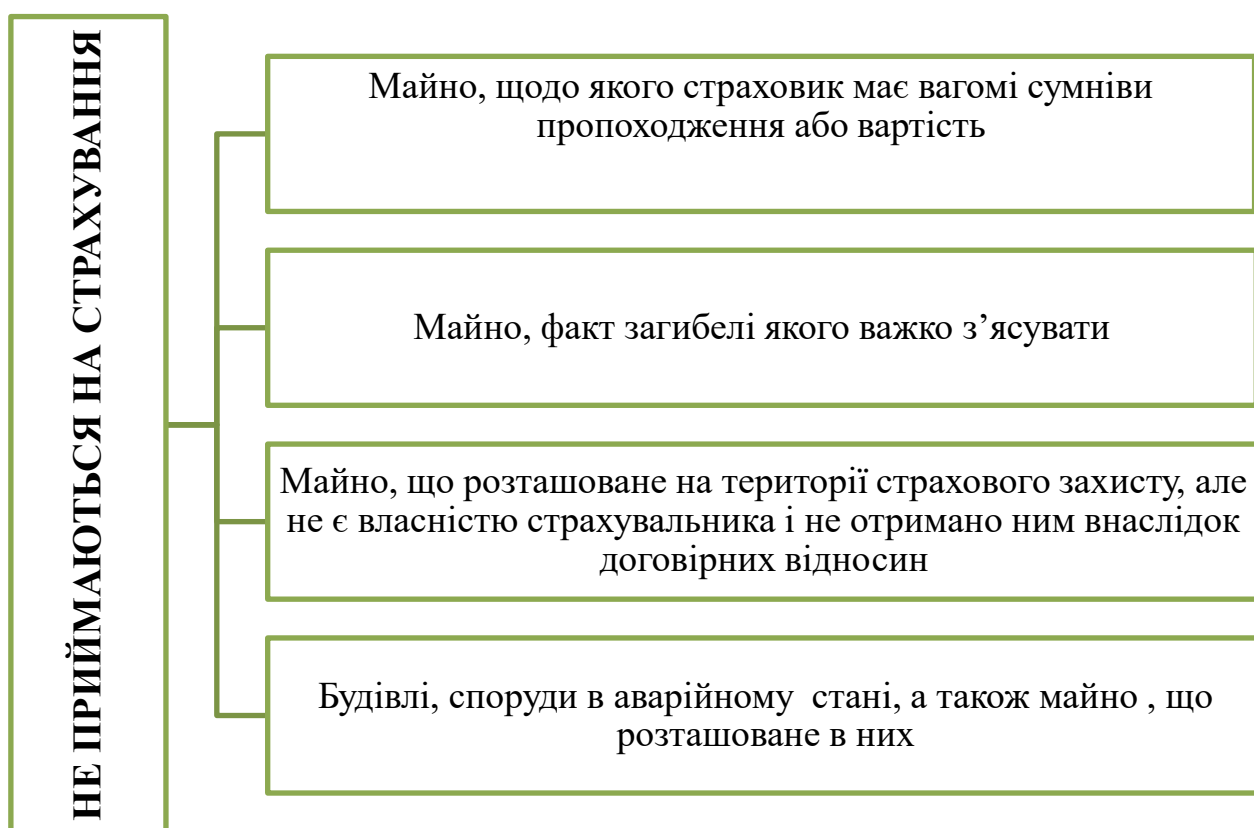


Рис. 5.16. Види майна, які не підлягають страхуванню

Переважає більшість договорів страхування майна укладається добровільно. Людина сама вирішує, чи варто взагалі страхувати майно, на яку суму та від яких страхових ризиків. Проте трапляються випадки, коли таке страхування стає обов'язковим за законом або згідно з взятими зобов'язаннями. [16]

Страховання інвестицій та управління їх ризиками націлені на завершення робіт підрядником у встановлені строки та бюджеті. Проте досягнення цієї мети є складним, тому замовники шукають захист від ризику не завершення робіт або перевищення витрат. Це веде до укладання угод із страховими компаніями, що не беруть участь у самому проєкті, але надають страховий захист в разі ризиків, пов'язаних з виконанням робіт.

Такий вид страхування охоплює лише інвестиційний процес, не захищаючи об'єкти, що виникають в результаті інвестицій. Серед нього можна виділити:

- страхування будівництва;
- захист від зриву поставок будівельних матеріалів під час робіт;
- страхування кредитів для забезпечення інвестицій та інші види.

Розвиток сфери страхування фінансових ризиків підприємств стосується забезпечення захисту прибутку, цінової стабільності, надходження сировини від постачальників тощо. Проте існують ризики, які страхові компанії не можуть охопити, такі як політичні та соціальні нестабільності, конфіскація, громадянські війни, зміни у політичному керівництві чи суспільному устрої. Для захисту від таких ризиків потрібні державні гарантійні фонди, що мають забезпечити певні гарантії приватним інвесторам у вкладеннях в економіку країни.

Згідно з економічною теорією, інвестори готові вкладати кошти лише тоді, коли потенційний дохід перевищує ризик втрати. Україна з лютого 2024 року стала заручницею цієї концепції. Приватні інвестори розглядають її як зону постійної небезпеки, де російські атаки можуть знищити їхні проєкти в будь-який момент, призводячи до невідновних збитків.

Рівень ризику безпосередньо впливає на вартість інвестицій. Наприклад, за словами експертів, у Польщі можна збудувати завод за 3% річних. У воєнному конфлікті в Україні через наявний ризик вартість капіталу може сягати 15-16%. Поки триває війна, ризики інвестування в Україну настільки високі, що немає проєктів з потенційним доходом, які б перевищували ці ризики.

Отже, владі необхідно зменшувати ризики для приватних інвесторів. Одним з можливих шляхів є страхування. Але лише декілька компаній у світі страхуються від воєнних ризиків. Страхування військових ризиків відрізняється від цивільних. Попри це Україна працює над різними способами страхування інвестицій від воєнних ризиків. В цьому випадку страховий поліс має покривати не лише прямі матеріальні втрати інвестора. Цей процес очолює Мінекономіки. Якщо настає страховий випадок, то компанія, яка купила таку страховку, отримає компенсацію. У деяких випадках – до 95%, але здебільшого – до 90% від вартості здійснених інвестицій. Це може бути не тільки компенсація прямих збитків від зруйнованого майна, а й компенсація самої втраченої інвестиції. Якщо був втрачений людський капітал, тобто люди не можуть працювати на цих об'єктах, і нема можливості генерувати операційний прибуток, то всі ці речі відшкодовуються. [19]



*Страхування технічних ризиків - це вид страхування, спрямований на захист від можливих фінансових втрат, пов'язаних з пошкодженням або втратою технічного обладнання, машин, електроніки тощо.*

Страхування технічних ризиків може включати страхування виробничого обладнання, автомобілів, комп'ютерної техніки, а також ризики, пов'язані зі збоєм обладнання або його неправильною роботою.

Такі поліси страхування можуть покривати різні види ризиків, включаючи пожежі, вибухи, крадіжки, збої обладнання, зіткнення транспортних засобів, природні лиха та інші непередбачувані події, що можуть призвести до пошкодження техніки чи зупинки її роботи.

Переваги страхування технічних ризиків (Рис. 5.17.) полягають у тому, що воно допомагає зменшити фінансові втрати в разі непередбачених ситуацій, зберігаючи стабільність бізнесу та допомагаючи швидше відновити роботу обладнання чи машин.

Підтримка у сфері страхування під час воєнного стану є важливим засобом розвитку бізнесу у складний період. Україна активно веде

переговори з партнерами щодо залучення додаткових фінансових ресурсів для страхування воєнних ризиків для інвесторів та впровадження надійних засобів страхування таких ризиків. Це сприятиме розблокуванню притоку приватних інвестицій.



Рис. 5.17. Світовий досвід страхування технічних ризиків

Страхові технічні ризики включають широкий спектр можливих загроз і проблем, пов'язаних з технічними аспектами діяльності. Ось деякі з найпоширеніших з них:

- кібербезпека: зламання систем, крадіжка даних, віруси, кібератаки;
- технічні неполадки: пошкодження обладнання, відмови в роботі програмного забезпечення;
- пожежі та затоплення: знищення обладнання або даних через пожежі, затоплення, стихійні лиха;
- аварії та нещасні випадки: технічні проблеми, що можуть викликати аварії та пошкодження майна чи людей;
- порушення забезпечення якості продукції: дефекти виробів, які можуть викликати проблеми для споживачів та призвести до втрат;
- технологічні зміни: застарілість обладнання або програм, що вимагають постійного оновлення;

➤ аномалії в енергопостачанні: відключення електропостачання, перенапруги, нестабільність енергетичної мережі.

Міжнародною практикою страхування будівельного підприємця від усіх ризиків передбачено такі винятки зі страхових випадків:

➤ пошкодження внаслідок воєнних чи подібних до війни подій, суспільних хвилювань, арешту майна будь-яким органом влади;

➤ пошкодження внаслідок страйків чи заколотів (іноді після ретельної перевірки обставин події страхове відшкодування може виплачуватися);

➤ пошкодження, спричинені впливом ядерної енергії;

➤ пошкодження, завдані з наміром чи в результаті грубої необачності страхувальника або його представника;

➤ внутрішні пошкодження будівельних машин, тобто пошкодження, до яких призвели незовнішні фактори;

➤ ліквідація недоліків виконання будівельних робіт (наприклад, використання дефектного чи непридатного матеріалу) ;

➤ претензії за неустойками та недоліками наданих послуг. [17]

На засіданнях Мультидонорської координаційної платформи обговорювалися питання про нагромадження додаткових ресурсів з метою збільшення фінансування програм страхування військових ризиків. У цьому році MIGA вже запровадила два проєкти зі страхування військових ризиків у реальному секторі і ще два - у фінансовому секторі. Крім того, вона активно працює над залученням додаткового фінансування від п'яти країн до кінця року, надаючи страхове покриття на суму понад 166 млн доларів. Також, Американська корпорація з фінансування міжнародного розвитку (DFC) нещодавно схвалила п'ять нових проєктів в Україні на суму 380 млн доларів, і тривають переговори з Європейським банком реконструкції та розвитку (ЄБРР) щодо страхування торговельних операцій.

Наразі відбувається значний прогрес у розширенні обсягів страхування для бізнесу. Одним з останніх досягнень є затвердження MIGA десятирічного пакету страхування на суму 9,1 мільйонів доларів США для

проекту індустріального парку М10 в Львівській області. Ця угода страхування частково фінансується країнами-донорами через Цільовий трастовий фонд підтримки реконструкції та економічного розвитку України (SURE) під контролем MIGA.

Також планується створення спеціального трастового фонду, завданням якого буде запровадження всесвітнього страхування та перестраховування військових ризиків. Управління цим фондом може бути спільним з урядами країн-партнерів у співпраці з Україною. [20]

Постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 року № 326 затверджено Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії російської федерації. [21] Вказаний Порядок встановлює процедуру визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, починаючи з 19 лютого 2014 року.

З метою збору та обліку інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно громадян України внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації Постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 року № 380 затверджено Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації. [22]

Постановою кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 року № 381 затверджено Порядок надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги "єВідновлення». [22] Дана компенсація має цільове призначення та надається для придбання будівельної продукції з метою виконання поточного чи капітального ремонту самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних послуг та робіт за певних умов (Рис. 5.18)

об'єкт нерухомого майна був пошкоджений після набрання чинності Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64 «Про введення воєнного стану в Україні»

об'єкт нерухомого майна розташований на території, що не включена до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції (крім територій можливих бойових дій, територій активних бойових дій, на яких бойові дії завершені на дату подання заяви)

відомості про право власності на пошкоджений об'єкт внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Рис. 5.18. Умови надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій

Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» набув чинності 22 травня 2023 року [24] та визначає правові та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, з дня набрання чинності Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022, а також правові засади створення та ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України.

Під час оцінки (визначення розміру) реальних збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям, іншим суб'єктам

господарювання всіх форм власності внаслідок втрати, руйнування або пошкодження їх майна у зв'язку зі збройною агресією Російської Федерації, оцінки (визначення розміру) упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності зазначеними суб'єктами господарювання, а також оцінки потреб у відновленні майна суб'єктів господарювання застосовується Методика визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації. [25]

Розмір реальних збитків внаслідок втрати, пошкодження чи знищення нерухомого майна обчислюють за Методикою [25] як різницю між значеннями вартості такого майна до та після заподіяння йому шкоди.

Значення вартості нерухомого майна до заподіяння йому шкоди приймається на рівні ринкової вартості та/або залишкової вартості заміщення аналогічного чи подібного за місцем розташування, призначенням, розмірами, конструктивним вирішенням земельних поліпшень та їх технічним станом майна до початку збройної агресії. [25]

А для визначення ринкової вартості нерухомого майна застосовується адитивна або мультиплікативна модель з відповідним обґрунтуванням обраних елементів порівняння, ступеня подібності об'єктів порівняння та розміру поправок на коригування відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. [25]

Обчислення ринкової вартості згідно з Методикою [25] припускає можливість використовувати для порівняння дані аналітичних компаній про середні ціни, що склалися на ринку подібного до об'єкта оцінки нерухомого майна, з відповідним коригуванням (у разі потреби) на розбіжності між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки в основних елементах порівняння.

Обчислення залишкової вартості заміщення (відтворення) нерухомого майна до заподіяння шкоди здійснюється [25] за такою формулою:

$$V_0^{DRC} = V_L \times (1 + i) + V_C \times (1 + i)^{0.5} \times (1 - d), \quad (5.4)$$

- де  $V_0^{DRC}$  - залишкова вартість заміщення (відтворення) нерухомого майна до заподіяння шкоди;
- $V_L$  - ринкова вартість ділянки землі;
- $V_C$  - вартість заміщення (відтворення) кожної з розташованої на земельній ділянці будівлі (споруди), пов'язаного з нею обладнання, або іншого виду поліпшення;
- $i$  - ставка компаундування, значення якої детерміноване тривалістю періоду розвитку нерухомості і відповідає інтересу інвестора  $i^F$  та інтересу девелопера  $i_D$ ;
- $d$  - ступінь знецінення будівлі (споруди) чи іншого поліпшення.

Вартість ділянки землі визначають шляхом зіставлення продажів подібних за місцем розташування, розміром та передбаченим характером поліпшень вакантних земельних ділянок або шляхом обчислення її залишкової вартості у складі нещодавно завершеної розвитком нерухомості з близькими до оцінюваної нерухомості характеристиками. [25]

Вартість заміщення (відтворення) включає прямі витрати (вартість будівництва) та непрямі витрати (гонорари консультантів та витрати на маркетинг), достатні для створення (придбання) відповідного об'єкта поліпшення. Вартість будівництва визначають відповідно до пунктів 3.30-3.40 Кошторисних норм України «Настанова з визначення вартості будівництва», затверджених наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 01 листопада 2021 року № 281. [25]



**Хеджування** - це стратегія зменшення ризику фінансових втрат

Стратегія управління ризиком, яка полягає в використанні фінансових інструментів або угод з метою захисту від небажаних змін у вартості активів, зобов'язань чи валютних курсів – це, так звана, стратегія хеджування (або «хеджування»). Основна ідея полягає в тому, щоб зменшити можливі втрати в разі негативних рухів на ринку.

Наприклад, інвестор може хеджувати свої акції на фондовому ринку шляхом укладення угод на продаж (таких як опціони на акції) для захисту від можливого зниження їхньої вартості. Компанії, що експортують товари в інші країни, також можуть хеджувати свої валютні ризики, укладаючи угоди на форексі для захисту від негативних змін в обмінному курсі.

Хеджування може бути використане як для захисту від ризику, так і для спекулятивних цілей. Багато фінансових інструментів, таких як ф'ючерси, опціони, форвардні угоди та інші, доступні для хеджування.

Хеджування може включати в себе використання фінансових інструментів, таких як опціони, ф'ючерси або інші похідні інструменти, для захисту від негативних коливань цін на активи. Наприклад, компанія може використовувати хеджування для захисту від змін валютного курсу або ціни сировини, щоб зменшити ризик фінансових втрат.



### **Контрольні питання**

- 5.1. Що таке інвестиційний ризик і чому він важливий для інвесторів?
- 5.2. Які основні види інвестиційних ризиків існують?
- 5.3. Які фактори впливають на ринковий ризик, і як його оцінювати?
- 5.4. Як розглядається кредитний ризик і що впливає на кредитоспроможність емітента?
- 5.5. Як оцінювати операційний ризик та які можливі причини його виникнення?
- 5.6. Які методи аналізу використовуються для визначення інвестиційного ризику?
- 5.7. Як враховувати політичний та валютний ризик при інвестуванні в міжнародні активи?
- 5.8. Які стратегії зменшення ризику можуть бути використані інвесторами?

- 5.9. Що таке "Value at Risk" (VaR) і як його використовувати для оцінки ризику?
- 5.10. Як інвестор може балансувати між ризиком та доходністю у своєму портфелі?



### Тести для самоконтролю

**5.1. Що означає «інвестиційний ризик»?**

- a)  ймовірність втрати грошей при інвестуванні;
- b)  гарантований дохід від інвестицій;
- c)  можливість отримання прибутку без ризику;
- d)  стабільність ринку акцій.

**5.2. Які фактори впливають на інвестиційний ризик?**

- a)  тільки економічні фактори;
- b)  політичні, економічні, фінансові, природні та інші фактори;
- c)  тільки фінансові показники компаній;
- d)  популярність бренду компанії.

**5.3. Яка з наступних стратегій допомагає зменшити інвестиційний ризик?**

- a)  диверсифікація інвестицій;
- b)  інвестування всіх коштів у одну компанію;
- c)  інвестування тільки в акції;
- d)  інвестування без аналізу ринку.

**5.4. Яке поняття використовується для вимірювання інвестиційного ризику?**

- a)  ROI (Return on Investment) ;
- b)  ліквідність;
- c)  бета-коефіцієнт;

- d)  валовий внутрішній продукт (ВВП).

**5.5. Які з наступних методів використовуються для оцінки інвестиційного ризику?**

- a)  SWOT-аналіз;  
 b)  внутрішня оцінка компанії;  
 c)  аналіз ринкових тенденцій;  
 d)  усі відповіді вірні.



**Список джерел**

1. YC.Market: пошук клієнтів, аналіз конкурентів та дослідження ринку в одному меню. <https://blog.youcontrol.market/yc-market-vid-youcontrol-poshuk-kliientiv-analiz-konkurientiv-ta-doslidzhiennia-rinku-v-odnomu-mieniu/>
2. Індекс цін на будівельні роботи. Мінфін. <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/buildprice/>
3. Г. І. Андрєєв., Система формування економічних показників як база аналізу господарської діяльності підприємства. Ефективна економіка № 3, 2014. <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2872>
4. [https://uk.wikipedia.org/wiki/IEC/ISO\\_31010:2009](https://uk.wikipedia.org/wiki/IEC/ISO_31010:2009). Керування\_ризиком.\_Методи\_загального\_оцінювання\_ризику
5. Новаковська І., Береза О., Новаковський Д.Л. Оцінка ризиків для культурної спадщини в умовах урбанізації Наукові перспективи. Серія «Економіка», № 1 (43) 2024 р. сс. 514-526 DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1\(43\)-514-525](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1(43)-514-525)
6. Вітлінський В. В., Верченко П. І., Сігал А. В., Наконечний Я. С. Економічний ризик: ігрові моделі : навчальний посібник. Київ : КНЕУ, 2002. 446 с.
7. Гранатуров В. М., Литовченко І. В., Харічков С. К. Аналіз підприємницьких ризиків: проблеми визначення, класифікації та кількісні оцінки : монографія. Одеса : Ін-т проблем ринку та екон.-екол. досліджень НАН України, 2003. 164 с.

8. Івченко І. Ю. Економічні ризики : навчальний посібник. Київ : Центр навчальної літератури, 2004. 304 с.
9. Крайник О. П. Фінансовий менеджмент : навч. посіб. Львів : ЛРІДУ-НАДУ, інтелект-Захід, 2005. 256 с.
10. Лещинський О. Л., Школьний О. В. Економічний ризик та методи його вимірювання: навчальний посібник. Київ : Дельта, 2005. 112с
11. Майорова Т.В. Інвестиційна діяльність: підруч. для студ. вищ. навч. закл. / [Т. В. Майорова]; - К.: Центр учбової літератури, 2021 - 472 с.
12. Сулим В. В. Економічний ризик: навчальний посібник. Львів: Видавництво Львівської комерційної академії, 2003. 196 с.
13. Управління підприємницьким ризиком / за заг. ред. Д. А. Штефанича. Тернопіль : «Економічна думка», 1999. 224 с
14. Новаковська І.О., Бавровська Н. М., Іщенко Н.Ф. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Інвестиційний аналіз» – К.: Видавничий центр НУБіП України, 2023. 160 с
15. Що таке ризикова вартість (VaR) і як її розрахувати? <https://www.investopedia.com/articles/04/092904.asp>
16. Фінансова грамотність. Фінанси. Що? Чому? Як?: навчальний посібник / авт. кол.; – К., 2019. – 272 с.]
17. Терещенко Т. Є., Заволока Л. О., Пономарьова О. Б. Страхування (у схемах, таблицях, коментарях): навч. посібник. – Дніпро : Університет митної справи та фінансів, 2020. – 221 с. – (Серія «Бізнес. Економіка. Фінанси»)
18. Сосновська О.О. Страхування: навчальний посібник / О.О. Сосновська. — К. : Київ. ун-т ім. Б. Грінченка, 2021. — 328 с.]
19. Страхування воєнних ризиків. Як влада планує вмовити інвесторів вкладати в Україну зараз. <https://www.epravda.com.ua/publications/2023/07/4/701830/>
20. Інструменти підтримки бізнесу в період воєнного стану в Україні. Листопад 2023 року <https://niss.gov.ua/news/komentari-ekspertiv/instrumenty-pidtrymky-biznesu-v-period-voyennoho-stanu-v-ukrayini-lystopad>

21. Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації: Постанова Кабінет Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#n10>
22. Постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 року № 380 затверджено Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації.
23. Постановою кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 року № 381 затверджено Порядок надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «єВідновлення»
24. 22 травня 2023 року набув чинності Закон України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України"
25. Про затвердження Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності: Наказ Міністерство економіки України, Фонд державного майна України. 18.10.2022 № 3904/1223. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1522-22#Text>



## ТЕМА 6. ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПОРТФЕЛЬ В НЕРУХОМОСТІ: ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ ТА ОПТИМІЗАЦІЯ РЕСУРСІВ

### План

- 6.1. Теоретичний аспект управління інвестиційним портфелем в нерухомості
- 6.2. Модель взаємозв'язку ризику і дохідності
- 6.3. Фактори оптимізації ресурсів інвестиційного портфеля в сфері нерухомості



*Контрольні питання та завдання*



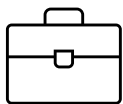
*Тести для самоконтролю*



*Список джерел*

### 6.1. Теоретичний аспект управління інвестиційним портфелем в нерухомості

Сучасна теорія інвестиційного аналізу тісно пов'язана із формуванням інвестиційного портфеля. Ключова ідея «портфельної теорії» полягає в тому, що більшість інвесторів схильються до вибору не одного, а кількох фінансових інструментів у здійсненні інвестування, відтак цілеспрямований підбір таких інструментів – це процес формування інвестиційного портфеля. [1]



*Інвестиційний портфель – це сформована сукупність фінансових інструментів з метою здійснення фінансового інвестування відповідно до розробленої інвестиційної політики*

Основною метою формування інвестиційного портфеля є забезпечення реалізації основних напрямів політики фінансового інвестування шляхом підбору найбільш дохідних і надійних фінансових інструментів. Основні цілі у формуванні інвестиційного портфеля

представлені на рис. 6.1.

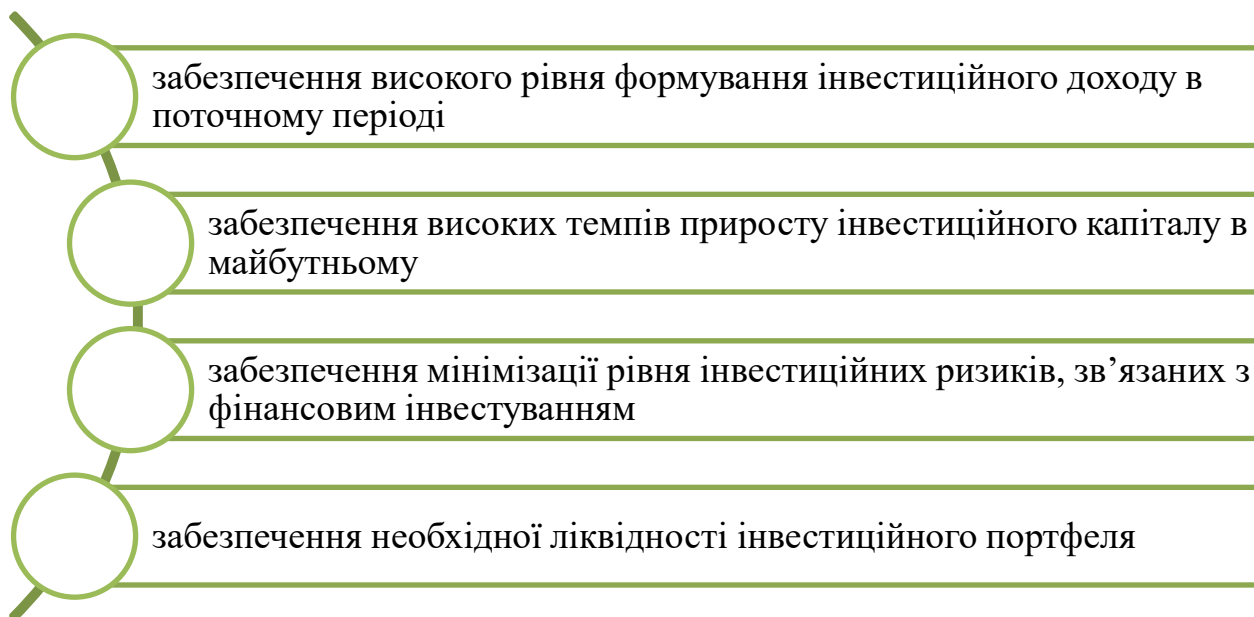


Рис. 6.1. Основні цілі формуванні інвестиційного портфеля

Зазначені цілі формування інвестиційного портфеля певною мірою є альтернативними, оскільки забезпечення високих темпів приросту інвестиційного капіталу в довгостроковій перспективі, зазвичай, досягається за рахунок суттєвого зниження інвестиційного доходу в поточному періоді (і навпаки).

Є сучасні підходи до типізації інвестиційних портфелів з метою забезпечення гнучкої політики фінансового інвестування. (Рис. 6.2.)



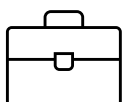
Рис. 6.2. Класифікація інвестиційних портфелів

1. *За цілями формування інвестиційного доходу* – портфель доходу і портфель росту. (Рис. 6.3)

*за цілями формування інвестиційного доходу*

портфель доходу	портфель росту
↓	↓
<b>це сукупність інвестицій, що призначені для отримання прибутку від різних джерел</b>	інвестори, які віддають перевагу портфелю росту, шукають акції компаній, які мають потенціал для швидкого зростання цін на їх акції;
<b>може містити різноманітні активи, такі як акції, облигації, нерухомість, товари, інвестиційні фонди тощо</b>	компанії в цьому портфелі часто характеризуються високими темпами росту прибутків, виручки та інших фінансових показників;
<b>головною метою інвестиційного портфеля доходу є максимізація прибутку або доходу для інвестора</b>	інвестори, які створюють портфель росту, можуть активно використовувати технічний аналіз та тренди ринку для вибору акцій.

Рис. 6.3. Типи інвестиційних портфелів за цілями формування інвестиційного доходу



*Портфель доходу – це інвестиційний портфель, сформований за критерієм максимізації рівня інвестиційного прибутку в поточному періоді незалежно від темпів приросту інвестиційного капіталу в довгостроковій перспективі*

Цей портфель орієнтований на високу поточну віддачу інвестиційних витрат, незважаючи на те, що в майбутньому періоді ці витрати могли б забезпечити одержання більш високої норми інвестиційної прибутковості на вкладений капітал. [3] Основні принципи складання інвестиційного

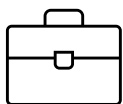
портфеля доходу включають (Рис. 6.4.)

Розподіл активів	Диверсифікація	Аналіз і оцінка
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Розподіл коштів між різними видами інвестицій для збалансованості ризиків і доходів</li> <li>• Наприклад, ризиковані акції можуть бути збалансовані менш ризикованими облігаціями.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Розподіл коштів між різними видами активів та географічними регіонами для зменшення загального ризику.</li> <li>• Це допомагає захистити портфель від збитків, пов'язаних зі змінами на ринку.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Постійний аналіз і оцінка вибраних інвестицій для забезпечення їхньої відповідності до інвестиційних цілей та стратегії портфеля.</li> </ul>

Рис. 6.4. Основні принципи складання інвестиційного портфеля доходу

Крім вищенаведених принципів (Рис. 6.4), слід відмітити необхідність регулярного переглядання та, за необхідності, змін розподілу активів для збереження балансу між ризиком і доходом та моніторингу ринкових умов:, що може вплинути на інвестиційний портфель, і вживання заходів для захисту від потенційних ризиків або здобуття нових можливостей.

Найкращий склад інвестиційного портфеля доходу залежить від індивідуальних цілей, ризикової толерантності та фінансової ситуації кожного інвестора. Якщо ви маєте на меті побудувати такий портфель, краще звернутися до фінансового консультанта, який допоможе підібрати оптимальний склад інвестицій для вашої конкретної ситуації.



**Портфель росту** – це інвестиційний портфель, сформований за критерієм максимізації темпів приросту інвестиційного капіталу в майбутньому незалежно від рівня формування інвестиційного прибутку в поточному періоді

«Портфель росту» - це інвестиційний портфель, який складається переважно з акцій компаній, що демонструють високу динаміку росту. Це можуть бути молоді компанії з великим потенціалом для розвитку, технологічні стартапи, інноваційні фірми або підприємства з перспективними продуктами або послугами.

Портфель орієнтований на забезпечення високих темпів росту ринкової вартості підприємства (за рахунок приросту капіталу в процесі фінансового інвестування), тому що норма прибутку за довгострокового фінансового інвестування завжди вища, ніж за короткострокового. Формування такого інвестиційного портфеля можуть дозволити собі лише фінансово стійкі підприємства. [1,2]

Інвестори, які вибирають портфель росту, зазвичай шукають високу прибутковість на довгостроковій основі. Однак такий підхід може бути пов'язаний із збільшеним ризиком, оскільки компанії, що демонструють ріст, часто діють у секторах з високою конкуренцією та швидкими змінами. Тому важливо добре дослідити і аналізувати кожну компанію перед включенням її акцій до портфеля.

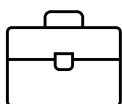
Інвестори також можуть включати до портфеля росту інші види активів, такі як фонди ETF або певні види облігацій, але вони зазвичай складають менший відсоток портфеля порівняно з акціями компаній з високим потенціалом зростання.

2. *За рівнем прийнятих ризиків* – агресивний (спекулятивний), помірний (компромісний) і консервативний портфель. (Рис. 6.4.)



Рис. 6.4. Типи інвестиційних портфелів за рівнем прийнятих ризиків

*Агресивний (спекулятивний) інвестиційний портфель* - це складена група інвестиційних активів, яка спрямована на отримання високих прибутків, але при цьому має високий рівень ризику. Такий портфель часто складається з акцій високоризикованих компаній, альтернативних інвестицій, як от криптовалюта, товари або нерухомість, а також може включати торгівлю на форексі та інші складні фінансові інструменти.

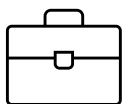


*Агресивний (спекулятивний) портфель – це інвестиційний портфель, сформований за критерієм максимізації поточного доходу або приросту інвестованого капіталу незалежно від прийнятного рівня інвестиційного ризику*

Він дає змогу одержати максимальну норму інвестиційного прибутку на вкладений капітал, однак це супроводжується найвищим рівнем інвестиційного ризику, за якого можна втратити інвестований капітал повністю або частково. [2, 3]

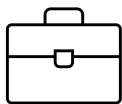
Цей тип портфеля підходить для інвесторів з високим рівнем толерантності до ризику, які готові взяти на себе значні ризики з метою отримання високих прибутків. Однак важливо пам'ятати, що такий підхід може також призвести до значних втрат, і перед включенням агресивних інвестицій до свого портфеля слід ретельно розглянути всі можливі ризики.

*Помірний або компромісний інвестиційний портфель* - це збалансований підхід до інвестування, який поєднує в собі різні види активів з різним рівнем ризику і доходності. Такий портфель призначений для інвесторів, які шукають середній рівень ризику і очікують помірну доходність.



*Агресивний (спекулятивний) портфель – це сформована сукупність фінансових інструментів, за котрої загальний рівень портфельного ризику наближений до середньоринкового*

Природно, що такому інвестиційному портфелю відповідатиме середньоринкова норма інвестиційного прибутку на вкладений капітал.



**Консервативний портфель – це інвестиційний портфель, сформований за критерієм мінімізації рівня інвестиційного ризику**

Такий портфель, сформований найбільш обережними інвесторами, практично виключає залучення високоризикових фінансових інструментів, рівень інвестиційного ризику яких перевищує середньоринковий. Консервативний інвестиційний портфель забезпечує найбільш високий рівень безпеки фінансового інвестування. [1,2]

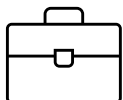
**3. За рівнем ліквідності – високо-, середньо- та низьколіквідний портфель. (Рис. 6.5.)**

<i>високоліквідний</i>	<i>середньоліквідний</i>	<i>низьколіквідний</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>зазвичай набагато прибуткові в порівнянні з менш ліквідними, але більш ризикованими інвестиціями, такими як акції чи нерухомість.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>зазвичай складається з високоліквідних інвестицій, таких як грошові еквіваленти, короткострокові облігації та інші фінансові інструменти, які можуть бути легко продані або обмінені на готівку з мінімальними втратами вартості.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>зазвичай має довгострокову перспективу та призначений для збереження та збільшення капіталу з часом.</li> </ul>

Рис. 6.5. Типи інвестиційних портфельів за рівнем ліквідності

Така класифікація інвестиційного портфеля визначається, з одного боку, цілями фінансового інвестування (ефективне використання тимчасово вільних грошових активів у складі оборотного чи капіталу за довгострокового зростання інвестиційного капіталу), а з іншого, – інтенсивністю зміни чинників зовнішнього середовища, що визначають рівень реінвестування капіталу в процесі реструктуризації портфеля.[3]

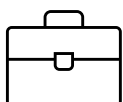
Високоліквідний портфель формується, зазвичай, з короткострокових фінансових інструментів, а також із довгострокових, на які є високий попит та з якими регулярно укладаються угоди купівлі-продажу.



***Високоліквідний інвестиційний портфель - це портфель, що складається переважно з активів, які можна легко і швидко конвертувати в готівку без значних втрат вартості***

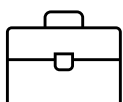
Активи такого портфеля використовуються для забезпечення доступності грошей для негайного використання, наприклад, для покриття несподіваних витрат або для можливостей швидкого вкладання в більш доцільні інвестиції.

*Середньоліквідний портфель* в основному формується з короткострокових фінансових інструментів, а також таких видів фінансових інструментів, на які немає високого попиту і кількість укладених угод є помірним.



***Середньоліквідний інвестиційний портфель - це портфель інвестицій, який складається з активів, які можуть бути легко продані або конвертовані в готівку з відносно невеликими втратами вартості***

*Низьколіквідний портфель* формується з облігацій з високим періодом погашення чи акцій окремих підприємств, що забезпечують більш високий (порівняно зі середньоринковим) рівень інвестиційного доходу та які користуються дуже низьким попитом. [1,2]



***Низьколіквідний інвестиційний портфель - це портфель, що складається з активів, які не можуть бути швидко продані або конвертовані у готівку без значного втрати вартості***

Цей тип портфеля зазвичай має довгострокову перспективу та призначений для збереження та збільшення капіталу з часом.

Деякі приклади низьколіквідних інвестицій включають нерухомість, інвестиції в інфраструктуру, мистецтво та колекції, а також довгострокові цінні папери, такі як облігації з великим терміном виплати або акції в стартапах. Такі активи можуть бути важко конвертувати у готівку без певних зусиль та часу.

Цілком зрозуміло, що інвестування у низьколіквідні активи має свої переваги та недоліки. Основні переваги включають можливість отримання високого доходу та дивідендів на протязі тривалого періоду, а також захист від коливань на ринку. Однак, такі інвестиції можуть бути менш гнучкими, що ускладнює їх конвертування у готівку в разі потреби.

**4. За тривалістю інвестиційного періоду** – коротко- і довгостроковий портфель. (Рис. 6.6.)

<b>КОРОТКОСТРОКОВИЙ</b>	<b>ДОВГОСТРОКОВИЙ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>це збалансована колекція інвестиційних активів, яка спрямована на отримання прибутку протягом короткого періоду часу, зазвичай від декількох місяців до одного року.</li> <li>Основна мета короткострокового портфеля - збереження капіталу та отримання прибутку в умовах високої ліквідності.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>це збалансований набір інвестиційних активів, який призначений для досягнення фінансових цілей в майбутньому, наприклад, підготовка до пенсії, накопичення на освіту дітей або створення фінансового резерву.</li> <li>Він зорієнтований на збереження капіталу та збільшення його вартості з часом.</li> </ul>

Рис. 6.6. Типи інвестиційних портфельів за тривалістю інвестиційного періоду

*Короткостроковий портфель* (чи портфель короткострокових фінансових вкладень) формується на основі фінансових активів, які використовуються терміном до одного року. Такі фінансові інструменти слугують однією з форм страхового запасу грошових активів підприємства, що входять до його оборотного капіталу.

*Довгостроковий портфель* (чи портфель довгострокових фінансових вкладень) формується на основі фінансових активів, що використовуються більше, ніж один рік. Цей тип портфеля дає змогу вирішувати стратегічні цілі інвестиційної діяльності та здійснювати обрану політику фінансового інвестування. [1, 2]

**5. За умовами оподаткування інвестиційного доходу**  
оподатковуваний і портфель, вільний від оподаткування. (Рис. 6.7.)

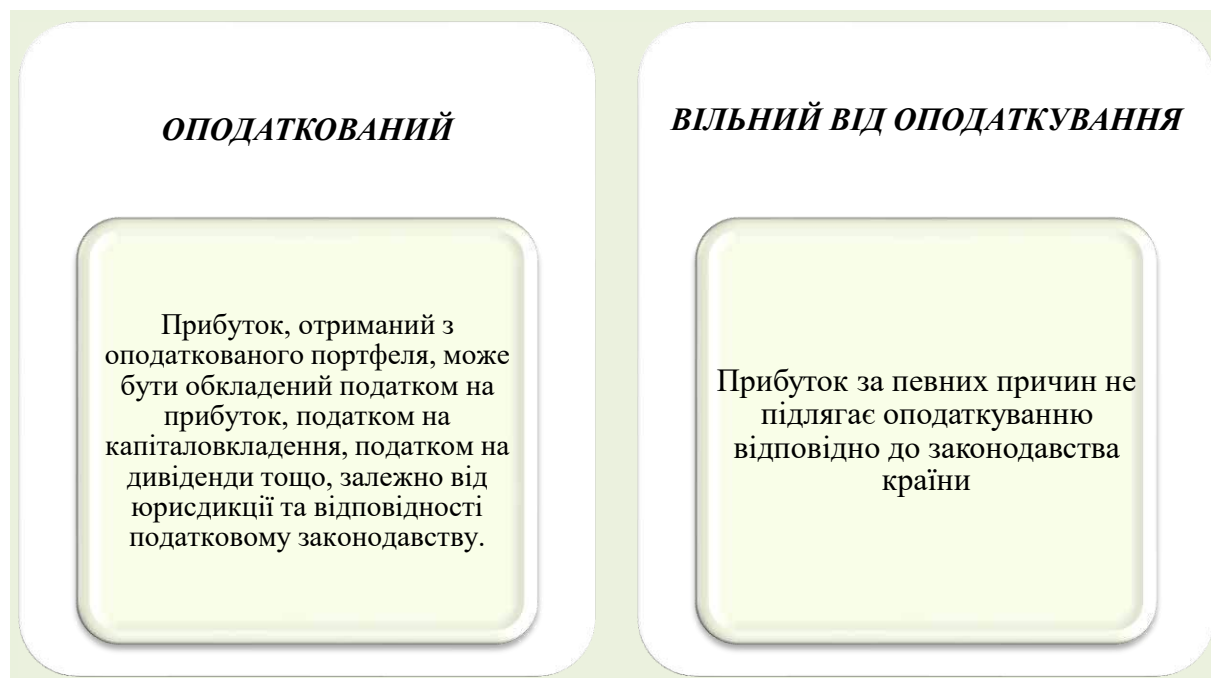
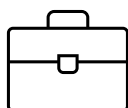


Рис. 6.7. Типи інвестиційних портфельів за умовами оподаткування інвестиційного доходу

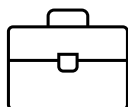
*Оподатковуваний портфель* складається з фінансових інструментів, дохід від яких підлягає оподаткуванню на загальних підставах відповідно до чинного податкового законодавства.



***Оподатковуваний портфель*** - це портфель інвестиційних активів, які підлягають оподаткуванню. Це може включати акції, облигації, фонди, нерухомість та інші активи, які здійснюються з метою отримання прибутку

Керування оподаткованим портфелем може включати такі стратегії, як оптимізація податкових обов'язків, реінвестування прибутку для зменшення податків, а також розподіл інвестицій між різними типами активів для зменшення податкового тиску.

Формування такого портфеля не має на меті мінімізацію податкових виплат у здійсненні фінансових інвестицій.



***«Вільний від оподаткування портфель»*** - це інвестиційний портфель, який не підлягає оподаткуванню з певних причин або у певних умовах

*Портфель, вільний від оподаткування*, сформований з таких фінансових інструментів інвестування, одержаний дохід від яких не оподатковується.

Такі умови можуть включати податкові пільги для певних видів інвестицій, відстрочене оподаткування при збуті активів, або інші податкові винятки. У багатьох країнах існують програми або види інвестицій, які можуть бути вільними від оподаткування, якщо вони відповідають певним критеріям, встановленим законодавством. Наприклад, в деяких країнах інвестиції в пенсійний фонд можуть бути звільнені від податків до певного обсягу.

До таких фінансових інструментів уходять окремі види державних і муніципальних облігацій. Звільнення інвестора від оподаткування доходів за такими фінансовими інструментами додатково стимулює їхню інвестиційну активність, збільшуючи суму чистого інвестиційного прибутку на розмір передбаченої податкової пільги.

**6. За структурою основних видів фінансових інструментів інвестування** – портфель із фіксованою та гнучкою структурою активів. (Рис. 6.8.)

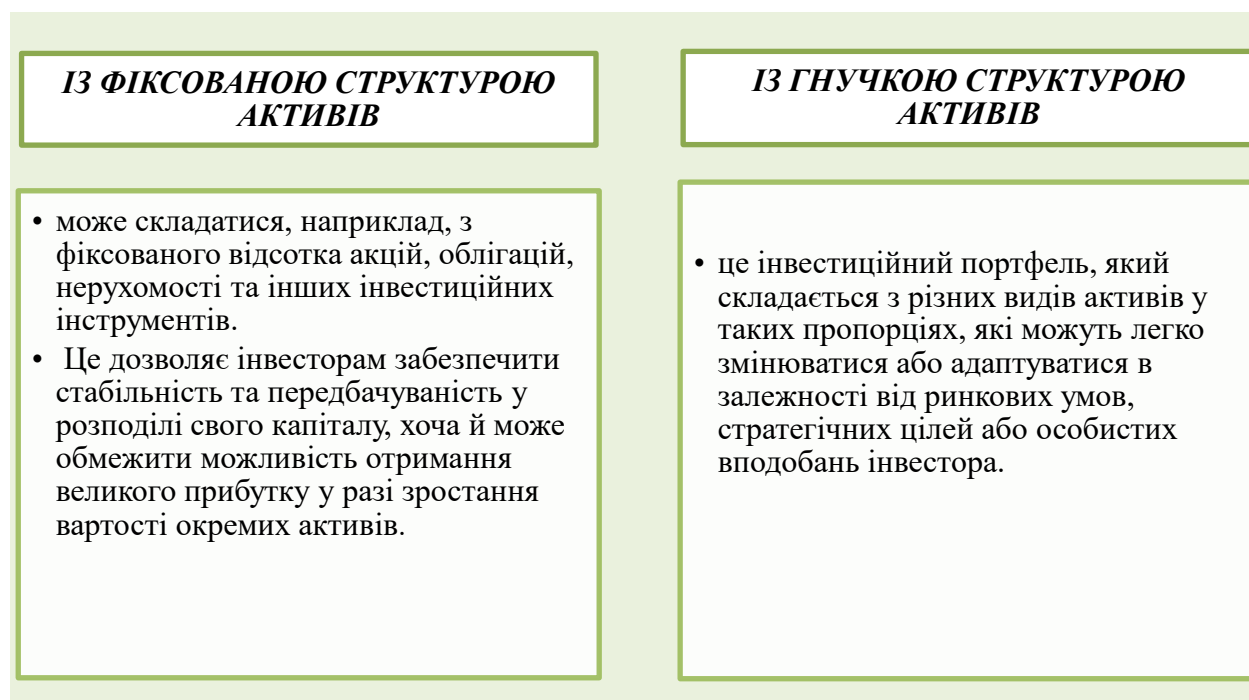
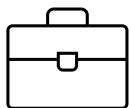


Рис. 6.8. Типи інвестиційних портфельів за структурою основних видів фінансових інструментів інвестування

Так, портфель із фіксованою структурою активів характеризує такий його тип, за якого питома вага головних видів фінансових інструментів незмінна впродовж тривалого часу.



**Портфель з фіксованою структурою активів** – це інвестиційний портфель, в якому відсоткове співвідношення різних активів залишається постійним в часі

Це означає, що незалежно від змін на ринку чи в економіці, співвідношення між різними видами активів залишається стабільним.

Портфель із гнучкою структурою активів характеризує такий різновид портфеля, за якого питомі ваги основних видів фінансових інструментів є нефіксованими і можуть змінюватися під впливом чинників зовнішнього середовища (вплив на формування рівня прибутковості, ризику і ліквідності) чи цілей здійснення фінансових інвестицій. [1,2].

Портфельне інвестування охоплює п'ять етапів. (Рис. 6.9)

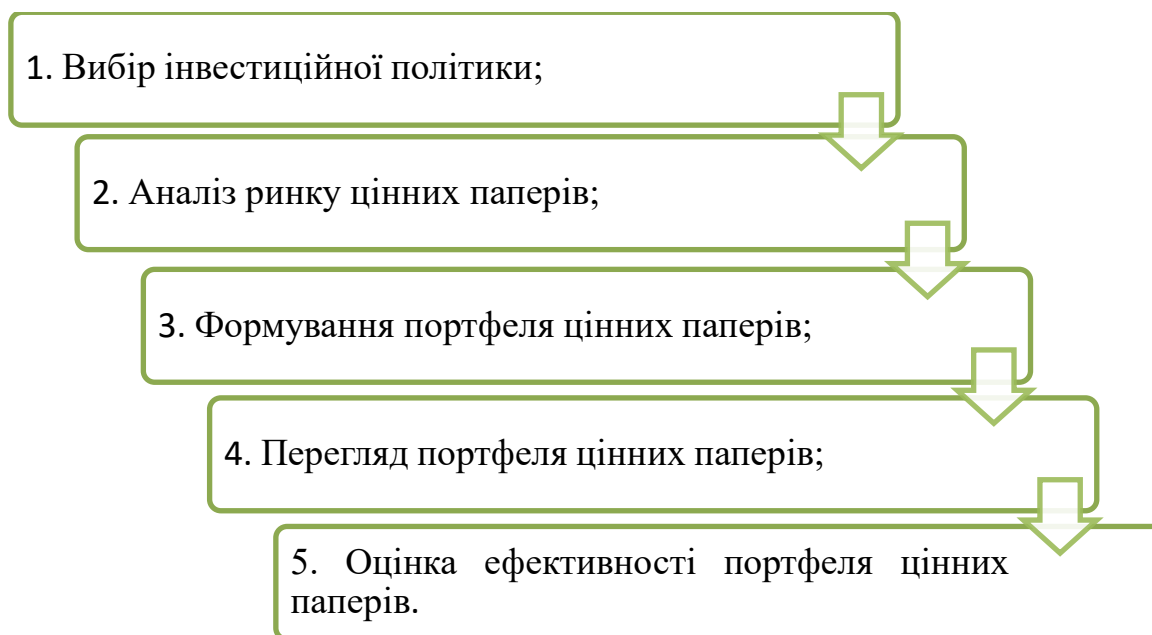


Рис. 6.9. Етапи портфельного інвестування

**Перший етап** – вибір інвестиційної політики – містить визначення цілі інвестора і обсягу інвестованих засобів. Оскільки для раціональних інвестиційних стратегій існує прямий зв'язок між ризиком і дохідністю, не

варто вибирати ціль «зробити великі гроші». Необхідно усвідомити, що у вказаній ситуації прагнення одержувати високий прибуток може призвести до великих втрат. Цілі інвестування повинні сформулюватися з урахуванням як дохідності, так і ризику. [1]

Цей етап інвестиційного процесу закінчується вибором потенційних видів фінансових активів для включення в основний портфель. Вибір повинен урахувувати поряд із іншими міркуваннями, цілі інвестування, обсяг інвестованих засобів і статус інвестора як платника податків. Наприклад, як ми бачимо надалі, індивідуальним інвесторам, зазвичай, немає змісту купувати привілейовані акції, а інвесторам, які мають податкові пільги (зокрема, пенсійним фондам), не варто вкладати гроші в цінні папери з податковими пільгами (муніципальні облігації). [2, 4]

Вибір інвестиційної політики в сфері нерухомості може бути визначений різними факторами, включаючи цілі і стратегії інвестора, ризикованість, географічну та економічну ситуацію, стан ринку нерухомості тощо.

*Другий етап* інвестиційного процесу, відомий як аналіз цінних паперів, охоплює вивчення окремих видів цінних паперів (або груп паперів) у межах основних категорій (вказані вище). Однією з цілей такого дослідження є визначення тих цінних паперів, які неправильно оцінені. Є багато різних підходів до аналізу цінних паперів. Проте більша частина цих підходів стосується двох основних напрямів. Один напрям називають технічним аналізом, а інший – фундаментальним аналізом. Технічний аналіз у простій формі включає вивчення кон'юнктури курсів ринку акцій для того, щоб надати прогноз динаміки курсів акцій конкретної фірми. Початково здійснюється дослідження курсів за минулий період з метою виявлення повторних тенденцій або циклів у динаміці курсів. Відтак аналізуються курси акцій за останній період часу, щоб виявити поточні тенденції, аналогічні до виявлених раніше. Це зіставлення наявних тенденцій з минулими здійснюється, зважаючи на допущення, що цінові тренди періодично повторюються. Отож, виявляючи поточні тенденції,

аналітик надіється надати доволі точний прогноз майбутньої динаміки курсів акцій, які розглядаються. [4]

Фундаментальний аналіз ґрунтується на тому, що «істинна» (або внутрішня, справжня) вартість будь-якого фінансового активу дорівнює наведеній вартості всіх наявних грошових потоків, які власник активу очікує отримати в майбутньому.

У зв'язку з цим аналітик-«фундаменталіст» прагне визначити час надходження і величину цих готівкових надходжень, а потім розраховує їхню наведену вартість, використовуючи відповідну ставку дисконтування. Точніше, аналітик повинен не тільки оцінити ставку дисконтування, але також спрогнозувати величину дивідендів, яка буде виплачена в майбутньому за цією акцією. Останнє адекватне обчисленню показників прибутку фірми в розрахунку на одну акцію і коефіцієнта виплати дивідендів. Окрім того, необхідно надати оцінку ставки дисконтування.

Після того, як внутрішня вартість акції цієї фірми визначена, вона порівнюється з поточним ринковим курсом акцій з метою з'ясування, чи правильно оцінена акція на ринку.

Акції, внутрішня вартість яких менша від поточного ринкового курсу, називаються переоціненими, а ті акції, ринковий курс яких нижчий від внутрішньої вартості, – недооціненими. Різниця між внутрішньою вартістю і поточним ринковим курсом також є важливою інформацією, оскільки обґрунтованість висновку аналітика про неправильність оцінки такої акції залежить значною мірою від цієї величини.

Аналітики- «фундаменталісти» вважають, що будь-які випадки суттєво неправильної оцінки виправляються потім ринком: курси недооцінених акцій зростають швидше, а переоцінених – повільніше, ніж середні ринкові курси.

**Третій етап** інвестиційного процесу – формування портфеля цінних паперів – охоплює визначення конкретних активів для вкладення засобів, а також пропорцій розподілу інвестованого капіталу між активами. Інвестор зіштовхується з проблемами селективності, вибору часу операцій і диверсифікації. Селективність, або мікропрогнозування, входить до аналізу

цінних паперів і пов'язана з прогнозуванням динаміки цін окремих видів цінних паперів. Вибір часу операцій, або макропрогнозування, охоплює прогнозування зміни рівня цін на акції порівняно з цінами для фондових інструментів із фіксованим доходом, такими, як корпоративні облігації. Диверсифікація полягає у формуванні інвестиційного портфеля так, щоб за певних обмежень мінімізувати ризик. [4]

**Четвертий етап** інвестиційного процесу – перегляд портфеля – пов'язаний з періодичним повторенням трьох попередніх етапів. Тобто через деякий період цілі інвестування можуть змінюватися, в результаті чого поточний портфель припинить бути оптимальним. Можливо, інвестору доведеться сформувати новий портфель, продавши частину акцій і придбавши нові.

Іншою причиною для перегляду портфеля є зміна курсу цінних паперів з часом. У зв'язку з цим деякі цінні папери, які спочатку були непривабливими для інвестора, можуть стати вигідним об'єктом вкладень, і навпаки. Тоді інвестор захоче придбати перші, одночасно продавши останні із свого портфеля. Рішення про перегляд портфеля залежить, окрім інших чинників від розміру трансакційних витрат і очікуваного росту дохідності переглянутого портфеля. [4]

**П'ятий етап** інвестиційного процесу – оцінка ефективності портфеля – охоплює періодичну оцінку як отриманої дохідності, так і показників ризику, з якими зіштовхується інвестор. Необхідно використати прийнятні показники дохідності та ризику, а також відповідні стандарти (своєрідні «еталонні» значення) для порівняння. [4]

Формування інвестиційного портфеля особливо актуально для інвестиційних інститутів, тобто організацій, які акумулюють фінансові ресурси своїх клієнтів і використовують їх на ринку капіталів. Зокрема, в США популярним типом фінансового інституту є взаємні фонди (mutual funds). Це пайовий інвестиційний фонд відкритого типу, який надає інвесторам доступно більш високих ринкових відсоткових ставок, а також можливість диверсифікувати ризик та економити на брокерських комісійних. Основними перевагами взаємних фондів є диверсифікація

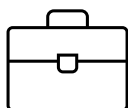
портфеля цінних паперів, професійне управління портфелем, володіння великою кількістю цінних паперів за мінімального власного капіталу.

Інвестиційні інститути професійно управляють фінансовими ресурсами своїх клієнтів. Відомі різні критерії, дотримуючись з яких фінансова компанія займається такою справою. Одним із них є розмір наданих фінансовій компанії ресурсів клієнта. Так, солідні західні фінансові компанії не рекомендують братися за управління активами менш ніж на 50–100 тис. дол. Якщо ж із клієнтом укладається договір на формування індивідуального портфеля, то йдеться не менш ніж про 500 тис. дол. [4,5]

Таблиця 6.1. Основні принципи портфельного інвестування

Вид	Характеристика
<i>принцип консервативності</i>	Співвідношення між високонадійними і ризикованими частками підтримується так, щоб можливі втрати від ризикованої частки з переважною ймовірністю покривалися доходами від надійних активів. Інвестиційний ризик визначається не стільки втратою частини основної суми, скільки отриманням не надто високого доходу. Природно, не ризикуючи, не можна розраховувати і на якісь надвисокі доходи. Однак практика доводить, що більшість клієнтів задоволені доходами, що коливаються в межах від однієї до двох депозитних ставок банків вищої категорії надійності, і не бажають збільшення доходів за рахунок більш високого ступеня ризику
<i>принцип диверсифікації</i>	Диверсифікація зменшує ризик за рахунок того, що можливі невисокі доходи за одними цінними паперами компенсуються високими доходами за іншими. Мінімізація ризику досягається за рахунок включення в портфель цінних паперів широкого спектра галузей, не пов'язаних тісно між собою, щоб уникнути синхронності циклічних коливань їхньої ділової активності. Оптимальна величина – від 8 до 20 різних видів цінних паперів
<i>принцип достатньої ліквідності</i>	Його сутність полягає в тому, щоб підтримувати частку активів, які можна швидко реалізувати, в портфелі на рівні, достатньому для швидкої конвертації у готівку. Практика доводить, що вигідніше тримати певну частину коштів у більш ліквідних (нехай навіть менш дохідних) цінних паперах, зате мати змогу швидко реагувати на зміни кон'юнктури ринку і окремі вигідні пропозиції. Крім того, договори з багатьма клієнтами просто зобов'язують тримати частину їх коштів у ліквідній формі.

Основними принципами портфельного інвестування є диверсифікація, розподіл ризику, вибір оптимального співвідношення між доходністю та ризиком, стратегічне розподілення активів та постійний моніторинг та коригування портфеля. (Табл. 6.1)



*Доходи від портфельних інвестицій – це валовий прибуток від сукупності паперів, включених у той чи інший портфель з урахуванням ризику*

Виникає проблема співвідношення між прибутком і ризиком, яка повинна вирішуватися оперативно з метою постійного вдосконалення структури вже сформованих портфель і формування нових, відповідно до побажань інвесторів. Водночас зазначена проблема належить до тих, швидко вдається вирішити, але які практично не вирішуються до кінця.

## 6.2. Модель взаємозв'язку ризику і доходності

Будь-яке підприємство можна розглядати як сукупність деяких активів (матеріальних і фінансових), що знаходяться у певному співвідношенні. Володіння будь-яким із цих активів пов'язане з визначеним ризиком щодо впливу цього активу на величину загального доходу підприємства. Це ж стосується і портфеля цінних паперів. Як було зазначено, ступінь ризику змінюється обернено пропорційно кількості видів цінних паперів, які включені в портфель довільно. [1,2,3]

Загальний ризик портфеля складається з двох частин (Рис. 6.10).

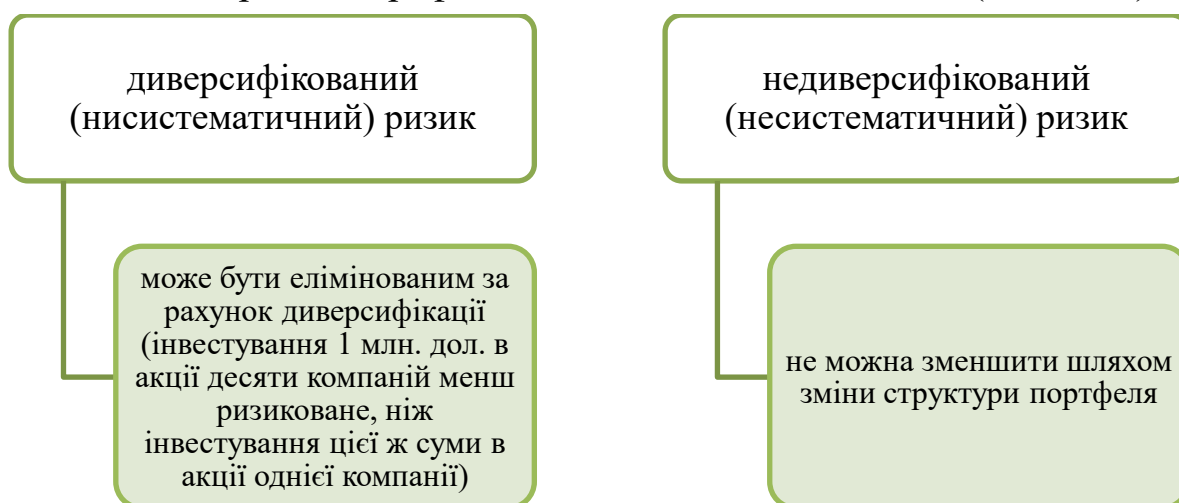
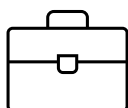


Рис. 6.10. Складові загального ризику портфеля

Згідно з дослідженнями, якщо портфель складається з 20 – 30 різних видів цінних паперів, які ввійшли за допомогою випадкової вибірки з набору, що є на ринку цінних паперів, то несистематичний ризик може бути мінімальним. Отже, цей ризик зазнає елімінування доволі нескладними методами, тому основну увагу варто приділяти можливому зменшенню систематичного ризику.



**«Портфельна теорія» (portfolio theory)** – це теорія фінансових інвестицій, в межах якої із допомогою статистичних методів здійснюються найбільш вигідний розподіл ризику портфеля цінних паперів та оцінка прибутку

«Портфельна теорія» охоплює чотири основні елементи (Рис. 6.11)

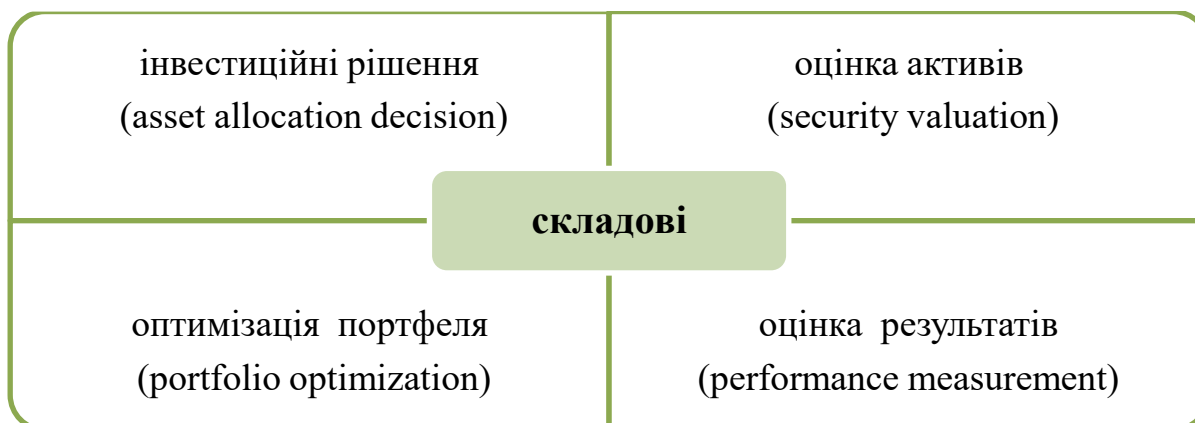


Рис. 6.11. Складові «портфельної теорії»

У портфельній теорії, зокрема, розроблена модель взаємозв'язку систематичного ризику і доходності цінних паперів (Capital Asset Pricing Model – CAPM)



**Приклад 6.1** Визначте очікувану доходність портфеля який складається з акцій 2 компаній, двома шляхами:

	Акція А	Акція В
Кількість акцій в портфелі, од.	11 x № варіанту	18
Початкова ринкова ціна акції, грн	45	80
Очікувана ринкова ціна акції, грн	84	128

Перший метод:  $R_p = R_1 \times J_1 + R_2 \times J_2 + \dots + R_n \times J_n = \sum_{i=1}^n R_i \times J_i$

де  $R_p$  – очікувана доходність портфеля;

$R_i$  - доходність  $i$ -го портфелю цінних паперів

$J_i$  - питома вага активів (цінних паперів) в портфелі

$n$  – кількість цінних паперів в портфелі.

Загалом на ринку цінних паперів  $b$ -коефіцієнт дорівнює одиниці; для окремих компаній він коливається біля одиниці, причому більшість  $b$ -коефіцієнтів знаходиться в інтервалі від 0,5 до 2,0. Інтерпретація  $b$ -коефіцієнта для акцій конкретної компанії полягає в такому:

$b = 1$  означає, що в акцій цієї компанії середній ступінь ризику, який сформувався на ринку загалом;

$b < 1$  означає, що цінні папери цієї компанії менш ризикові, ніж у середньому на ринку (так,  $b = 0,5$  означає, що цінний папір у два рази менше ризикований, ніж у середньому на ринку);

$b > 1$  означає, що цінні папери компанії більш ризикові, ніж у середньому на ринку;

збільшення  $b$ -коефіцієнта в динаміці означає, що вкладення в цінні папери компанії стають більш ризикованими;

зниження  $b$ -коефіцієнта в динаміці означає, що вкладення в цінні папери компанії стають менш ризикованими.

Модель CAPM виглядає так:

$$R_e = R_f + b \times (R_m - R_f),$$

де  $R_e$  – очікувана дохідність акцій компанії;

$R_f$  – дохідність безризикових цінних паперів (у США за основу беруть державні казначейські векселі, які використовуються для короткотермінового (до 1 року) регулювання грошового ринку);

$R_m$  – дохідність у середньому на ринку цінних паперів у поточному періоді;

$b$  – бета-коефіцієнт.

Показник  $(R_m - R_f)$  має достатньо оглядову інтерпретацію, становлячи ринкову (тобто в середньому) премію за ризик вкладення свого капіталу не

в безризикові державні цінні папери, а в ризикові цінні папери (акції, облигації підприємств тощо). Аналогічно показник  $(R_e - R_f)$  становить собою премію за ризик вкладення капіталу в цінні папери саме цього підприємства. Модель *SAPM* означає, що премія за ризик вкладення в цінні папери підприємства прямо пропорційна ринковій премії за ризик.



**Приклад 6.2.** Визначити доцільність інвестування в акції компанії А, яка має  $b = 1,6$ , або компанії Б, яка має  $b = 0,9$ , якщо  $R_f = 6\%$ ,  $R_m = 12\%$ . Інвестиція здійснюється в тому випадку, якщо дохідність буде не менше 15%.

Для компанії А:  $R_e = 6\% + 1,6 \times (12\% - 6\%) = 15,6\%$ .

Для компанії Б:  $R_e = 6\% + 0,9 \times (12\% - 6\%) = 11,4\%$ .

Отже, інвестиції в акції компанії А є доцільними.

Важливою властивістю моделі *SAPM* є її лінійність стосовно ступеня ризику. Це дає змогу визначити  $b$ -коефіцієнт портфеля як середньозважену  $b$ -коефіцієнтів, які входять у портфель фінансових активів:

$$b_n = \sum_{i=1}^n b_i \times d_i,$$

де  $b_n$  – значення  $b$ -коефіцієнта портфеля;

$b_i$  – значення  $b$ -коефіцієнта  $i$ -го активу в портфелі;

$d_i$  – частка  $i$ -го активу в портфелі;

$n$  – кількість різних фінансових активів у портфелі.



**Приклад 6.3.** Портфель охоплює такі активи: 12% акції компанії А, яка має  $b = 1$ ; 18% акції компанії Б, яка має  $b = 1,2$ ; 25% акції компанії В, яка має  $b = 1,8$ ; 45% акції компанії Г, яка має  $b = 0,7$ ;

Тоді  $b$ -коефіцієнт інвестиційного портфеля дорівнюватиме:

$$b_n = 0,12 \times 1 + 0,18 \times 1,2 + 0,25 \times 1,8 + 0,45 \times 0,7 = 1,10.$$

Лінію ринку цінних паперів можна використати для порівняльного аналізу портфельних інвестицій. Як бачимо з моделі *SAPM*, кожному портфелю відповідає точка в квадранті на рис. зверху. Можливі три

варіанти розміщення цієї точки: на лінії ринку цінних паперів, нижче або вище цієї лінії. В першому випадку портфель називається ефективним, в іншому – неефективним, у ще іншому – недефективним.

Можливі й інші способи застосування лінії ринку. Зокрема, підбираючи фінансові активи в портфель, інвестор може розрахувати, якою повинна бути норма доходу за заданого рівня ризику

Будь-які інвестиції пов'язані з певним ризиком. Усі інвестиції тією чи іншою мірою схильні до впливу змін політичної ситуації та економічного клімату, тому завжди є ризик того, що інвестор не зможе повернути вкладений капітал без втрат.

Ризик, асоційований з будь-яким конкретним активом, не годиться розглядати ізольовано. Будь-яка нова інвестиція повинна аналізуватися з позиції її впливу на зміну дохідності та ризику інвестиційного портфеля загалом. Оскільки всі фінансові інвестиції розрізняються за рівнем дохідності та ризику, їх можливе поєднання в портфелі зрівноважують (усереднюють) ці кількісні характеристики, а у випадку оптимального їх поєднання можна досягнути значного зниження ризику фінансового інвестиційного портфеля.



**Приклад 6.4.** У перших графах табл. 6.3. наведені статистичні дані про фінансові інструменти А, Б і В.

Таблиця 6.3. Кількісні характеристики можливих інвестицій

Рік, %	Види активів			Портфелі		
	А	Б	В	50%А + +50%Б	50%Б + +50%В	50%А + +50%В
1-й	10	14	14	12,0	14	12,0
2-й	13	12	16	12,5	14	14,5
3-й	14	11	19	12,5	15	16,5
Середнє, %	12,3	12,3	16,3	12,33	14,33	14,33
Стандартне відхилення, %	1,70	1,25	2,05	0,24	0,47	1,84
Коефіцієнт варіації	0,138	0,102	0,126	0,019	0,033	0,128

Проаналізувати ризик цих інструментів, а також можливих портфелів,

якщо підприємець може вибрати одну з двох стратегій:

а) вибрати один із фінансових інструментів;

б) сформувати портфель, в якому 50% буде одного активу і 50% – іншого.

***Пояснення і висновки:***

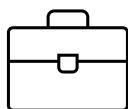
1. Вихідні характеристики за портфельними інвестиціями розраховують за формулою середньої арифметичної зваженої за даними про інструменти А, Б і В.

2. Найризикованішим є варіант, коли інвестор усі вільні кошти вкладає у фінансовий інструмент А (коефіцієнт варіації має найбільше значення 0,138); найменш ризикований варіант – портфель, в якому є 50% інструмента А і 50% інструмента Б (коефіцієнт варіації має найменше значення 0,019).

3. Два з можливих портфелів забезпечують нижчий рівень ризику, ніж будь-яка зі складових цих портфелів.

*Портфельний ризик* - це ризик збитків, що може виникнути в результаті негативного впливу на інвестиційний портфель. Це може бути зумовлено різними факторами, такими як зміни в економічних умовах, фінансові кризи, зміни в ринкових цінах або валютних курсах, політичні події та багато інших чинників.

***Портфельний ризик*** – це комплексне поняття, яке, в свою чергу, включає різноманітні види конкретних ризиків: *кредитний ризик, процентний ризик, валютний ризик, інфляційний, ризик низької ліквідності цінних паперів, ризик дострокового відкликання цінних паперів, ризик банкрутства емітента тощо*



Портфельний ризик може бути розподілений між різними видами активів в портфелі, що допомагає зменшити загальний ризик. Наприклад, інвестор може розподілити свій портфель між акціями, облігаціями, нерухомістю та іншими класами активів.

Іншим методом управління портфельним ризиком є диверсифікація, коли інвестор розподіляє свої інвестиції між різними компаніями, галузями, регіонами або іншими факторами ризику. Це допомагає зменшити залежність портфеля від успіху або неуспіху конкретного активу чи ринку.

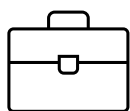
Зважаючи на непередбачуваність фінансових ринків, управління портфельним ризиком є важливою складовою для досягнення фінансових цілей та збереження капіталу. Виділяють основні ризики (Табл. 6.4)

Таблиця 6.4. Характеристика основних видів портфельного ризику

Вид	Характеристика
<b>Кредитний ризик</b>	можливість у випадку погіршення фінансового стану емітента цінних паперів і його відмови від виконання своїх зобов'язань по цінним паперам.
<b>Процентний ризик</b>	пов'язаний зі змінами процентних ставок по боргових зобов'язаннях з договірним процентом і відповідним зниженням ціни на цих цінних паперів. Такий ризик. Як правило, залежить від строку погашення облігацій: чим довший термін, тим більшим коливанням підлягає ціна.
<b>Валютний ризик</b>	усі інвестиції в іноземні об'єкти підлягають під ризик того, що, незалежно від ефективності в одиницях місцевої валюти окремого виду інвестицій, величини доходу і капіталу можуть змінюватись під впливом коливань обмінних курсів.
<b>Комерційний ризик</b>	ціни на акції окремих компаній зростають чи падають. В той час, як на ринку панує зворотна тенденція.
<b>Інфляційний ризик</b>	існує у будь-якій країні, бо певний відсоток інфляції має місце в економіці.

Найбільшими поширеними методами зниження портфельного ризику є:

- диверсифікація;
- стратегія штанги;
- ступінчата структура термінів погашення цінних паперів.



***Диверсифікація** – це розподіл цінних паперів портфеля таким чином, щоб досягти максимального доходу при мінімальному ризику за рахунок розподілу капіталу між множиною цінних паперів різної якості і різних термінів погашення*

**Розрізняють** диверсифікацію:

- за видами цінних паперів;
- за галузями економіки;
- за регіонами і країнами;
- для облігацій можлива диверсифікація за термінами погашення.

**Основною метою** диверсифікації у відношенні якості цінних паперів є мінімізація ризику невиконання боржником своїх зобов'язань. (Рис. 6.12)



Рис. 6.12. Класифікація видів диверсифікації за показниками

Для зниження ризику інвестиційних операцій рекомендується **ступінчасту структуру термінів погашення цінних паперів**. Ступінчатий метод (метод «драбини») полягає у рівномірному розподілу інвестицій між цінними паперами різного терміну. Вивільнені кошти від короткострокових фінансових інструментів вкладаються в більш довгострокові цінні папери. В результаті забезпечується простота

регулювання і контролю, зменшується сума інвестиційних ресурсів в обороті. До недоліків ступінчатого методу слід віднести неможливість швидкого внесення змін у структуру інвестиційного портфеля. Відповідно виникає ризик упущеної вигоди від гри на курсових різницях цінних паперів. [6, 7]

Таким чином, ступінчата структура термінів погашення цінних паперів передбачає кладення коштів таким чином, щоб по проходженні певного періоду закінчився термін погашення частини вартості цінних паперів. Вивільнені при цьому кошти реінвестуються в нові цінні папери.

Іншим методом зниження ризику можна назвати **стратегію штанги**. Використовуючи цей метод, інвестор вкладає капітал у довгострокові та короткострокові зобов'язання при невеликій кількості або взагалі відсутності середньострокових цінних паперів. Таким чином, довгострокові та короткострокові цінні папери зрівноважують одні одних. Тобто полярний метод (метод «штанги») полягає у концентрації інвестицій у цінні папери полярного терміну. Основна частина коштів вкладається у цінні папери з дуже коротким строком (з метою забезпечення ліквідності) і цінні папери з дуже довгим строком (для забезпечення доходу). І лише незначна частина інвестиційного портфеля формується за рахунок середньо термінових фінансових інструментів.

Недоліком цього методу можна назвати можливість недостовірності прогнозів по процентних ставках. Однак при наявності точних прогнозів цей метод є більш ефективним, ніж метод ступінчатої структури термінів погашення цінних паперів. [6, 7]

### **6.3. Фактори оптимізації ресурсів інвестиційного портфеля в сфері нерухомості**

Портфельний ризик в сфері нерухомості відноситься до можливих фінансових втрат, що виникають в результаті інвестування в різноманітні види нерухомості. Це може включати в себе ризики, пов'язані зі змінами на ринку нерухомості, економічними факторами, регулятивними змінами, технологічними ризиками та іншими факторами. (Рис. 6. 13)

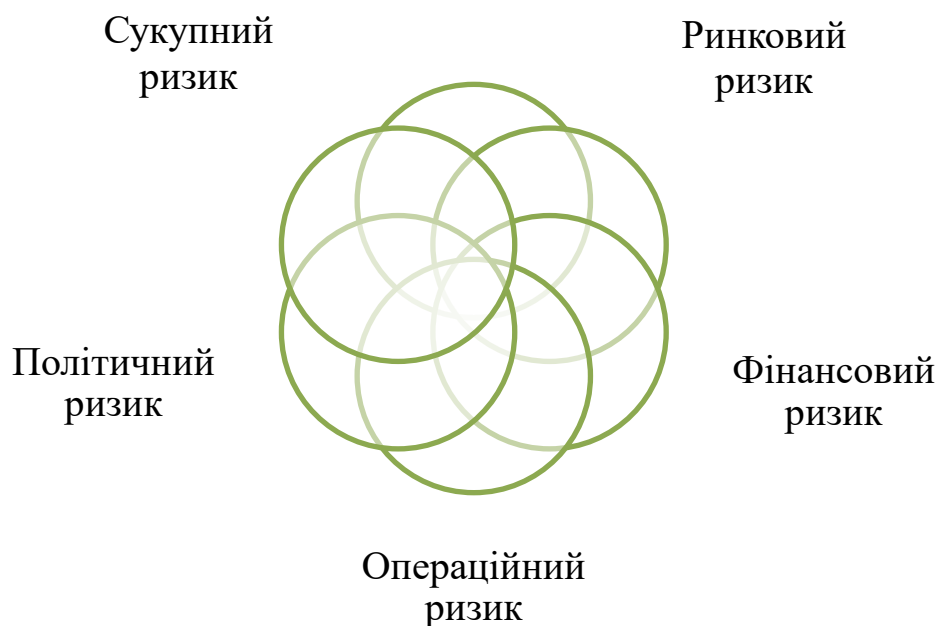
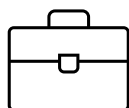


Рис. 6.13. Ключові аспекти портфельного ризику в сфері нерухомості



***Інвестиційний портфель нерухомості** – це сукупність об'єктів нерухомості, яка формується з урахуванням балансу характеристик ліквідності, віддачі на вкладений капітал, грошових потоків, доступу до капіталу, його вартості та ризику*

Ринковий ризик передбачає зміни в цінах на нерухомість, вакантність приміщень, рівень попиту та пропозиції на ринку нерухомості, які можуть вплинути на вартість портфеля нерухомості. Залежність від фінансового плану, зміни відсоткових ставок, ризику кредитування та інші фінансові фактори можуть вплинути на доходи та вартість нерухомості. Проблеми з управлінням нерухомістю, технічні проблеми, відмови в обслуговуванні та інші фактори можуть вплинути на прибутковість нерухомості. Зміни в законодавстві, податкові зміни, регулювання будівництва та інші політичні ризики можуть вплинути на інвестиційне середовище в сфері нерухомості.

Враховуючи всі ці ризики, портфель відображає загальний ризик інвестиції в нерухомість - сукупний портфельний ризик. Менеджмент

портфеля в нерухомості спрямований на зменшення цих ризиків через диверсифікацію, вивчення та аналіз ринків, ретельне управління фінансами та операціями, а також використання стратегій зменшення ризиків, таких як застосування страхування та інших фінансових інструментів.

При формуванні інвестиційного портфеля нерухомості необхідно врахувати насамперед циклічність ринків нерухомості, тобто динаміку попиту та пропозиції, і виділити найбільш кращі ринки. [8] (Рис. 6.14)

Рівень ризику інвестицій в нерухомість щодо інвестицій в інші активи визначається наступними особливостями даного активу:

- потрібність значних капітальних вкладень;
- жорстка залежність потоку доходів від нерухомості від ситуації в регіоні і перспектив його розвитку;
- характерна низька ліквідність в поєднанні з великими витратами на підтримку товарного вигляду. [8]

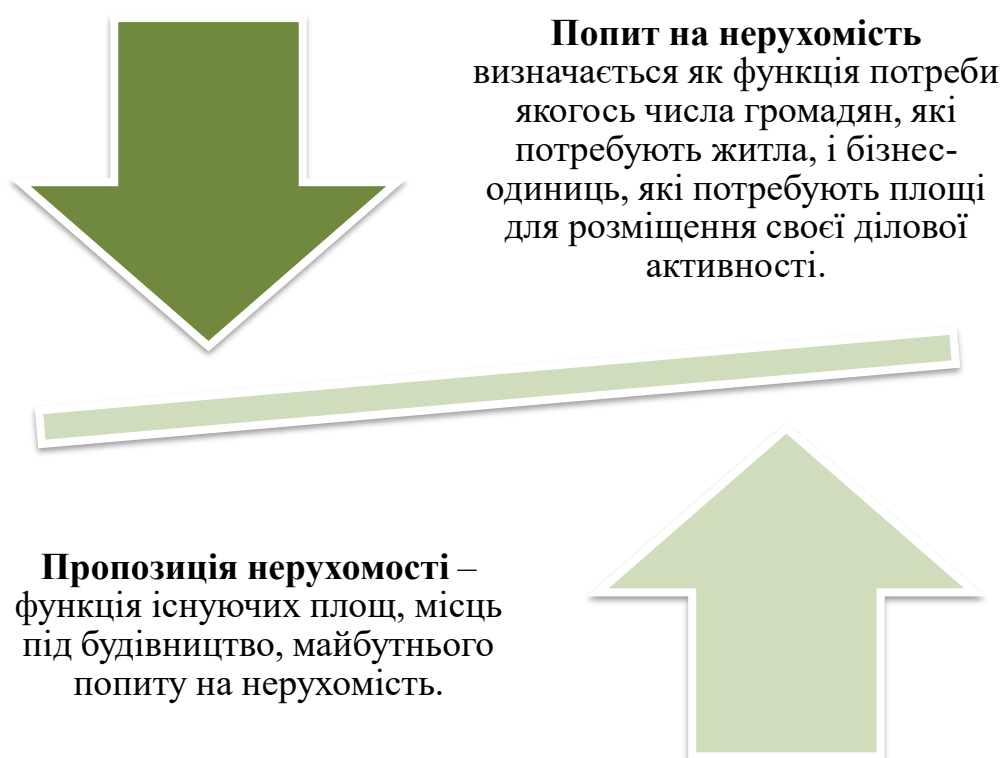


Рис. 6.14. Динаміка попиту та пропозиції при формуванні інвестиційного портфеля [8]

Рівень ризику, пов'язаний з інвестуванням в нерухомість, в значній мірі визначається інструментами інвестування, які представлені в табл. 6.5.

Таблиця 6.5. Відносний рівень ризику інвестицій в нерухомість та корпоративні цінні папери [8]

Рівень ризику інвестицій	Інвестиції	
	В нерухомість	В цінні папери
Низький	Право переважної оренди	Облігації
Нижче середнього	Іпотека	Високоліквідні акції
Середній	Гібридні зобов'язання	Акції компанії, що використовує тільки власний капітал
Вище середнього	Власний капітал	Акції компанії з високою часткою позикового капіталу в структурі капіталу
Високий	Позиковий капітал	Акції швидко зростаючих компаній
Дуже високий	Опціони	Опціони і ф'ючерси

Необхідність забезпечення високого рівня прибутковості інвестицій в нерухомість передбачає вибір найбільш оптимальних інструментів інвестування, оскільки кожен з них має свої властивості, такі як рівень доходності, ризик, ліквідність, рівень контролю і методи оцінки.

Для розв'язання завдання оптимізації портфеля нерухомості можна скористатися простими методами математичного програмування, використовуючи наступні показники як міру ефективності фінансових та інвестиційних рішень [8,9]:

✓ фінансовий ризик, що розраховується як різниця між загальним та діловим ризиком, є критичним показником інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості. Інвесторам та девелоперам, які планують вкласти кошти в нерухомість, необхідно детально вивчити специфіку ринку та чітко розуміти фактори, які визначають ризикованість інвестування в конкретні об'єкти.

✓ більшість західних економістів та топ-менеджерів вважають, що найбільш адекватним показником фінансового благополуччя компанії є

економічна додана вартість (EVA - economic value added). EVA враховує не лише чистий операційний прибуток, але й приведену вартість капіталу.

Інвестування в нерухоме майно охоплює аналіз ринку, ухвалення рішень про придбання активу, його ефективне управління, можливий варіант продажу або передачі прав власності. Кожен етап інвестиційного процесу пов'язаний з різноманітними індивідуумами, типами комерційної діяльності та організаціями, що діють на ринку нерухомості. Одним з ключових критеріїв інвестиційної привабливості будівельного проекту є чиста поточна вартість, яка визначається оцінкою його економічної ефективності або інвестиційною вартістю. Важливо зауважити, що інвестиційна вартість проекту не завжди перевищує ринкову. У деяких випадках вигідніше продати проект за ринковою ціною, ніж продовжувати його експлуатацію. Таким чином, для оцінки інвестиційної привабливості девелоперського проекту використовуються два основні критерії: інвестиційна вартість для конкретного інвестора та співвідношення між інвестиційною та ринковою вартостями проекту. [8,9,10]



### Контрольні питання

- 6.1. Розкрийте сутність інвестиційного портфеля та цілі портфельного інвестування.
- 6.2. Охарактеризуйте типи інвестиційних портфелів.
- 6.3. Назвіть етапи формування портфеля інвестицій
- 6.4. Опишіть основні принципи портфельного інвестування
- 6.5. Як можна класифікувати загальний ризик портфеля цінних паперів?
- 6.6. Як визначити ризик інвестиційного портфеля?
- 6.7. Розкрийте сутність класифікації інвестиційного портфелю за різними видами.
- 6.8. Які методи зниження портфельного ризику є?
- 6.9. У чому полягає сутність управління портфелем цінних паперів?

- 6.10. Охарактеризуйте основні способи управління портфелем цінних паперів.



### Тести для самоконтролю

6.1. **Інвестиційний портфель – це:**

- a)  інструментарій забезпечення високого рівня формування інвестиційного доходу в поточному періоді;
- b)  сформована сукупність фінансових інструментів з метою здійснення фінансового інвестування відповідно до розробленої інвестиційної політики;
- c)  комплекс методичних і практичних прийомів та методів розробки, обґрунтування й оцінки доцільності реалізації інвестицій з метою прийняття інвестором ефективного рішення;
- d)  вибір методів аналізу інвестиційних проєктів відповідно до завдань із урахуванням інформаційних обмежень.

6.2. **За рівнем ліквідності вирізняють такі типи інвестиційних портфелів:**

- a)  портфель доходу і портфель росту;
- b)  коротко- і довгостроковий портфель;
- c)  агресивний (спекулятивний) портфель; помірний (компромісний) портфель і консервативний портфель;
- d)  високо-, середньо- та низьколіквідний портфель.

6.3. **Принцип диверсифікації портфельного інвестування передбачає:**

- a)  зменшення ризику за рахунок того, що можливі невисокі доходи за деякими цінними паперами компенсуються високими доходами за іншими;

- b)  оптимальне співвідношення між високонадійними і ризикованими частками цінних паперів за умови, що можливі втрати від ризикованої частки з переважною ймовірністю покриваються доходами від надійних активів;
- c)  підтримування частки активів, які можна швидко реалізувати, в портфелі на рівні, достатньому для швидкої конвертації у готівку;
- d)  невразливість інвестицій до потрясінь на ринку інвестиційного капіталу.

**6.4. Диверсифікація портфеля цінних паперів:**

- a)  знижує рівень ризику;
- b)  підвищує рівень ризику;
- c)  не впливає на рівень ризику;
- d)  | підвищує інвестиційну привабливість цінних паперів.

**6.5. «Портфельна теорія» (portfolio theory) – це:**

- a)  теорія формування та управління власними інвестиційними ресурсами;
- b)  теорія моделювання процесів аналізу інвестиційних проєктів;
- c)  теорія формування та управління інвестиційним портфелем підприємства;
- d)  теорія фінансових інвестицій, в межах якої з допомогою статистичних методів здійснюються найбільш вигідний розподіл ризику портфеля цінних паперів та оцінка прибутку.



**Список джерел**

1. Дзюба П. Сучасна теорія міжнародного портфельного інвестування : структура та детермінанти розвитку. Київ, 2017. 531 с.

2. Заболоцький Т. М. Моделювання в управлінні портфелем фінансових активів : монографія. Львів, 2016. 438 с.
3. Порядок формування портфеля цінних паперів: веб-сайт. URL: <http://moodle.nati.org.ua/mod/book/view.php?id=17445&chapterid=7473> (дата звернення 26.02.2024 )
4. Мойсеєнко І., Ревак І., Миськів Г., Чапляк Н. Інвестиційний аналіз : навч. посіб. Львів : ЛьвДУВС, 2019. 276 с.
5. Інвестиційний портфель: веб-сайт. URL: <HTTPS://HUGS.UA/BLOG/INVESTMENT-PORTFOLIO/>
6. Майорова Т.В. Інвестиційна діяльність: підруч.І для студ. вищ. навч. закл.І/ [Т. В. Майорова]; - К.: Центр учбової літератури, 2021 - 472 с
7. Мойсеєнко І., Ревак І., Миськів Г., Чапляк Н. Інвестиційний аналіз : навч. посіб. Львів: ЛьвДУВС, 2019. 276 с.
8. Некрасова Л.А., Степаненко М.В. Основні аспекти інвестиційного аналізу проектів розвитку нерухомості. Проблеми системного підходу в економіці. № 1(69), 2019. С. 12-18. DOI: <https://doi.org/10.32782/2520-2200/2019-1-24>
9. Сенів Б.Г. Сучасний стан та перспективи розвитку будівельної галузі України. Інноваційна економіка. 2010. № 3. С. 19–24.
10. Drucker P. Peter Drucker Takes the Long View // Fortune. 1998



## ТЕМА 7. ФІНАНСОВА СТІЙКІСТЬ: ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА ІНВЕСТУВАННЯ

### План

- 7.1. Поняття та складові фінансової стійкості
- 7.2. Роль фінансових запозичень та кредитування на ринку нерухомості: аналіз, вплив та перспективи
- 7.3. Стійкість сектора нерухомості в умовах інфляційних флуктуацій



*Контрольні питання та завдання*



*Тести для самоконтролю*



*Список джерел*

### 7.1. Поняття та складові фінансової стійкості

Сучасні економічні системи відзначаються складною та многогранною природою фінансової стійкості. Розгляд цієї концепції вважається об'єктивним під кутом зору управління підприємствами, оскільки вона є ключовим елементом у забезпеченні їх стабільності. Фінансова стійкість, головним чином, пов'язується з загальним ресурсним потенціалом підприємства, але для вичерпного розуміння цього концепту потрібно чітко й однозначне тлумачення термінів. Беззаперечним фактом є те, що фінансова стійкість підприємства є основою для ефективності економічних систем у змінних умовах економічних процесів, невизначеності та динаміки економічного оточення.



***Фінансова стійкість** - це здатність особи, родини або організації зберігати та інвестувати свої фінансові ресурси таким чином, щоб забезпечити стабільність та збереження капіталу з метою досягнення фінансових цілей та відповідності фінансовим зобов'язанням*

Фінансова стійкість - певний стан рахунків підприємства, яке гарантуватиме його постійну платоспроможність. Різні науковці дають різне визначення цього складного поняття. Знання граничних меж зміни джерел коштів для покриття вкладень капіталу в основні фонди чи виробничі запаси дозволяє генерувати такі напрямки господарських операцій, які ведуть до поліпшення фінансового стану підприємства, до підвищення його стійкості.

Основне завдання аналізу фінансової стійкості полягає у визначенні спроможності підприємства протистояти негативній дії різних факторів (зовнішніх, внутрішніх та непередбачуваних), що впливають на його фінансовий стан. [1, 2] Успішна здатність підприємства забезпечувати своєчасні платежі, фінансувати розвиток та ефективно реагувати на непередбачені труднощі є важливими факторами в оцінці його стійкості на ринку нерухомості. Ці аспекти свідчать про фінансову надійність підприємства і можуть впливати на його здатність вести успішну діяльність в цьому секторі. Навпаки, недостатня стійкість і нездатність підприємства до фінансових викликів можуть призвести до проблем на ринку нерухомості, таких як затримка платежу за об'єкти або обмеження у можливостях розширення свого портфоліо нерухомості.

Показники фінансової стійкості вказують на рівень залучення позикового капіталу і здатності підприємства обслуговувати цей борг. (Рис. 7.1.)

Показник фінансової автономії - один з найбільш важливих коефіцієнтів фінансової стійкості. Цей показник є значущим як для власників, так і для кредиторів компанії, оскільки низьке значення вказує на високий рівень ризику та низьку стійкість компанії у середньостроковій перспективі. Наприклад, навіть якщо компанія здатна генерувати прибуток та платоспроможна у поточних умовах, це не гарантує, що вона зможе стабільно діяти при зміні ринкової ситуації. Низький рівень власного капіталу, зазвичай, супроводжується значними фінансовими витратами, такими як процентні платежі та інші витрати на залучення позикових коштів. Це означає, що зміна ринкових умов може призвести до ситуації,

коли загальні витрати компанії перевищують її фінансовий результат, що може в довгостроковій перспективі призвести до банкрутства. [1]


коефіцієнт власності (незалежності)	питома вага дебіторської заборгованості у вартості майна	питома вага власних і довгострокових позикових коштів
		
дорівнює співвідношенню власного капіталу компанії до всіх фінансових ресурсів	дорівнює співвідношенню суми дебіторської заборгованості до загальної вартість майна компанії та перемножити результат на 100%, щоб отримати відсоткове значення	обчислюється як відношення власних коштів (включаючи акціонерний капітал та накопичений прибуток) до довгострокових позик
значення показника говорить про те, яку частину своїх активів компанія здатна профінансувати за рахунок власних фінансових ресурсів	значення показника вказує на те, яку частку майна компанії становить дебіторська заборгованість	значення показника відображає співвідношення власних засобів та залучених позик у довгостроковому плані

Рис. 7.1. Показники фінансової стійкості [1]

Також власників цікавить перспектива розвитку компанії на найближчі 3-10 років. Проте їх також цікавить інший аспект - коефіцієнт фінансової автономії. Низька частка власного капіталу при високій рентабельності свідчить про ефективне використання коштів власників та їхню високу прибутковість. Наприклад, якщо компанія використовує 100 тисяч гривень власних коштів, вона може виробляти та продавати 100 одиниць товару та отримувати прибуток у розмірі 20 тисяч гривень. А при залученні додаткових 100 тисяч гривень позикових коштів, вона може виробляти та продавати 200 одиниць товару та отримувати прибуток 50 тисяч гривень після врахування фінансових витрат. У першому випадку рентабельність власного капіталу становить лише 20% річних, а в другому - 50% річних.

Менеджмент компанії повинен знаходити баланс між задоволенням інтересів власників та забезпеченням фінансової стійкості компанії. [1, 2]

Коефіцієнт власності або коефіцієнт незалежності на ринку нерухомості визначається як співвідношення кількості нерухомості, яка знаходиться у власності приватних осіб, до загальної кількості нерухомості на ринку. Цей показник відображає рівень приватної власності в галузі нерухомості та ступінь концентрації власності.

Зазвичай, коефіцієнт власності обчислюється за формулою:

$$\text{Коефіцієнт власності} = \frac{\text{Кількість нерухомості у приватній власності}}{\text{Загальна кількість нерухомості на ринку}} \times 100\% \quad (7.1)$$

Високий коефіцієнт вказує на те, що більшість нерухомості перебуває у приватній власності, що може свідчити про розвиненість ринку нерухомості та його конкурентоспроможність. Низький коефіцієнт може означати високий рівень державної власності або інші особливості ринку, такі як домінування корпоративних власників. [3,4,5]

*Питома вага дебіторської заборгованості у вартості майна* визначається як відношення вартості дебіторської заборгованості до загальної вартості майна компанії. Це може бути важливим показником для аналізу фінансового стану підприємства.

Формула для розрахунку питомої ваги дебіторської заборгованості у вартості майна може виглядати так:

$$\text{Питома вага} = \frac{\text{Вартість дебіторської заборгованості}}{\text{Загальна вартість майна}} \times 100\% \quad (7.2)$$

де: *вартість дебіторської заборгованості* - сума грошових коштів, яка ще не надійшла від покупців за раніше продані товари або послуги;

*загальна вартість майна* - сума вартості всіх активів, включаючи дебіторську заборгованість, майно, обладнання, запаси тощо.

Питома вага дебіторської заборгованості у вартості майна може вказувати на те, наскільки велика частина майна компанії перебуває в формі дебіторської заборгованості. Висока питома вага може вказувати на можливі проблеми зі сплатою боргів, тоді як низька питома вага може вказувати на ефективне управління дебіторською заборгованістю.

Висока питома вага дебіторської заборгованості у вартості майна може свідчити про ризики (Рис.7.2).

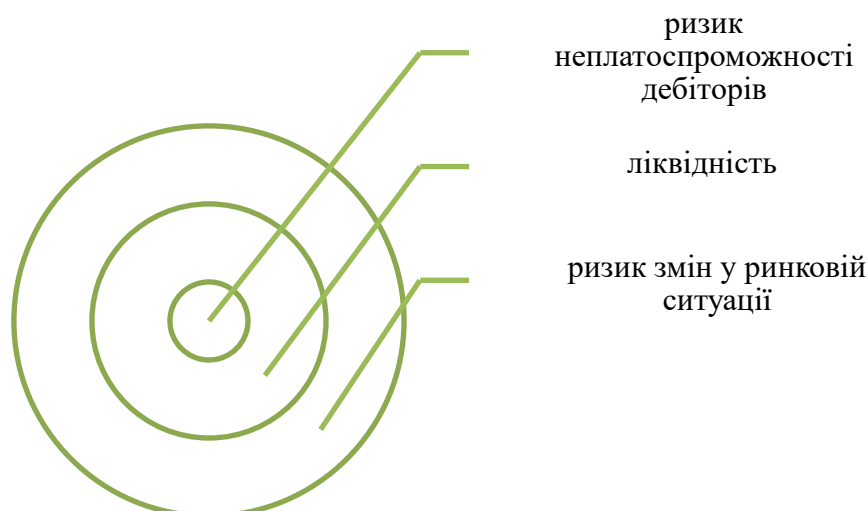


Рис. 7.2 Ризики високої питомої ваги дебіторської заборгованості у вартості майна підприємства

Так, чим більше майна компанії у вигляді дебіторської заборгованості, тим більший ризик неплатоспроможності дебіторів, що може призвести до втрат для компанії. Велика частка майна, що перебуває у вигляді дебіторської заборгованості, може ускладнити доступність грошових коштів для забезпечення поточних фінансових потреб компанії. Зміни в економічному середовищі або на ринку можуть вплинути на спроможність дебіторів виконувати свої фінансові зобов'язання, що може вплинути на вартість майна компанії. Висока питома вага дебіторської заборгованості може також вказувати на неефективність управління кредитами та стягненням боргів.

В той же час, низька питома вага дебіторської заборгованості у вартості майна може свідчити про здоровий фінансовий стан компанії, що може забезпечити стабільність та впевненість для інвесторів і кредиторів.

*Питома вага власних і довгострокових позикових коштів* - це співвідношення між власними коштами компанії та її зобов'язаннями перед кредиторами на довгостроковій основі. Це важливий фінансовий показник, який вказує на ступінь залежності компанії від позикових коштів.

Формула для розрахунку питомої ваги власних і довгострокових позикових коштів така:

$$\text{Питома вага} = \frac{\text{Власні кошти}}{\text{Довгострокові позикові кошти}} \quad (7.3)$$

Цей показник дозволяє оцінити, яка частина активів компанії була фінансована за рахунок власних коштів, а яка - за рахунок позикових. Висока питома вага власних коштів вказує на те, що компанія має відносно стабільне фінансове положення та може впоратися зі своїми зобов'язаннями без надмірного ризику. На відміну від цього, висока питома вага позикових коштів може вказувати на фінансовий ризик, оскільки компанія залежить від зовнішніх джерел фінансування і може мати проблеми з виплатою відсотків і погашенням позикових зобов'язань в майбутньому. [3,4,5]

Досягнення фінансової стійкості вимагає ретельного планування та ефективного управління грошовими ресурсами.

Фінансова стійкість будівельної галузі тісно пов'язана з ринком нерухомості через кілька ключових аспектів. (Рис. 7.3)

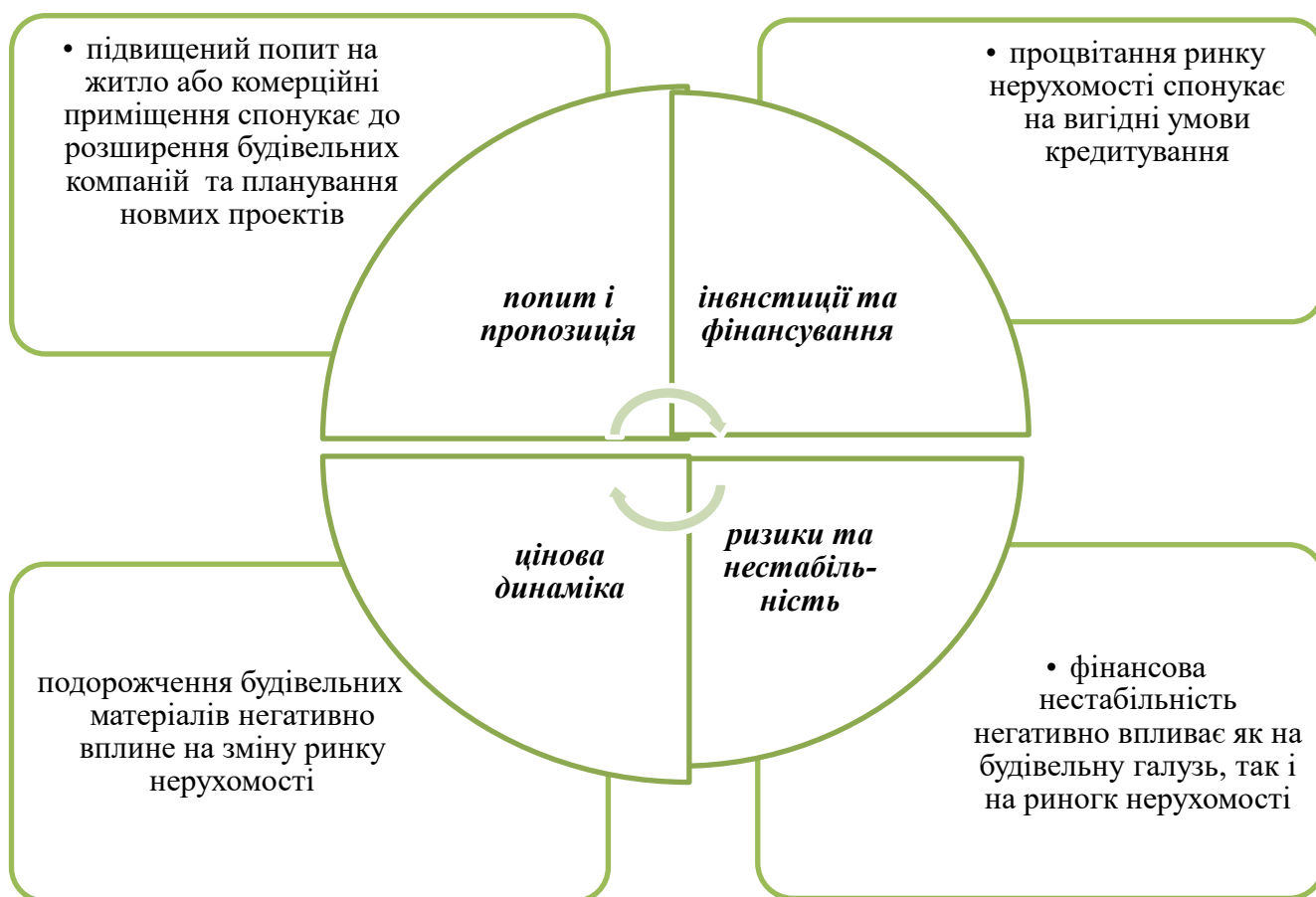


Рис. 7.3. Ключові аспекти взаємозв'язку будівельної галузі та сферою нерухомості

Так, фінансова стійкість будівельної галузі і ринку нерухомості взаємопов'язані і залежать одна від одної. Зміни на ринку нерухомості можуть мати великий вплив на прибутковість та стабільність будівельних компаній, а фінансова ситуація будівельної галузі в свою чергу впливає на обсяги та характер будівництва на ринку нерухомості.

На вартість нерухомого майна в Україні впливає багато факторів, що визначає фінансову стійкість в даній сфері. Умовно можна виділити 4 основні причини, які задають тенденцію на підвищення або зниження ціни за 1 м<sup>2</sup>. Крім перерахованих далі пунктів на вартість може впливати внутрішня обстановка у регіоні, район або мікрорайон, використані будівельні технології, планування тощо. [1]

Але по суті основу ціноутворення становлять лише 4 показника. (Рис. 7.4.)



Рис.7.4. Групи факторів ціноутворення нерухомості

Фактори, що впливають на стійкість фінансів і економіку країни, є ключовими визначниками, які впливають на тенденції підвищення або зниження цін. **Фінансова стійкість** держави залежить від різноманітних внутрішніх та зовнішніх чинників, які відображаються на ринку нерухомості та інших галузях. Внутрішній фінансовий фактор, такий як достатній дохід країни, грає важливу роль. Якщо за певний період держава збільшує свої резерви, розвиває державне майно, привертає інвесторів і підвищує свій престиж, це призводить до збільшення потоку грошей у казну. Це спрощене уявлення про роботу інструментів фінансової стійкості, яке дозволяє кожному зрозуміти складне економічне явище. [2]

Серед *зовнішніх факторів* можна виділити стабільність отримання прибутку, відносини з державними установами, кредиторами, та інвесторами, а також стабільність економічного середовища України. Якщо виникають проблеми, такі як безробіття, припинення виробництва, нестача природних ресурсів для виробництва, або інші форми нестабільності, платоспроможність країни зменшується. Це має наслідком зменшення кількості робочих місць і платоспроможності населення у майбутньому. У сприятливий період ціни на житло, такі як квартири або котеджі, залишаються на високому рівні, оскільки в державі існує достатньо робочих місць, виробництво процвітає, а бізнес та інші галузі розвиваються, що призводить до зростання доходів у покупців. [3,5]

У період стагнації будівельні компанії намагаються вижити, суттєво знижуючи вартість житла або пропонуючи більш гнучкі умови кредитування. Також вони звертають увагу на малогабаритні варіанти житла або будівництво житлових комплексів зі смарт-квартирами. Чим частіше люди виявляють бажання купувати нерухомість саме у періоди економічної занепаду. Схожа ситуація спостерігається на вторинному ринку, де продавці змушені значно знижувати ціни на житло або приймати пропозиції з продажу об'єктів на 20-30 % нижче звичайних цін.

Відсутність єдності у владі, революції, воєнні конфлікти або внутрішні розбрати також мають негативний вплив на ринок нерухомості. Це призводить до страхів серед населення і стримує їх від вкладання грошей у нові будівництва. Люди хвилюються через можливі конфлікти, знецінення національної валюти та локальні кризи, які можуть ускладнити продаж або максимально знизити вартість об'єкта. Найбільший спад на українському ринку нерухомості спостерігався у 2014-2015 роках під час нестабільності у країні. Частина населення мігрувала до більш спокійних регіонів, а інші вирушили в прилеглі європейські або азіатські країни. У цей складний період ринок фактично вступив у спад, і продавцям доводилося неодноразово знижувати вартість нерухомості, часто удвічі, потрійно або навіть більше. Коли не виникає загрози конфліктів з іншими країнами, політичних розбратів або воєн, ціни на житло у новобудовах або котеджах

залишаються стабільними. Але при будь-яких негативних змінах складно здійснити продаж житла за вигідними умовами. [3,4]

Кількість проданих об'єктів непрямо залежить від того, наскільки успішно девелопери пристосовуються до запитів ринку та враховують бажання інвесторів. Наприклад, високі ціни на нерухомість в Україні та обмеження на іпотечні кредити змушують молоді сім'ї шукати альтернативу за межами міста. Це збільшує попит на багатоквартирні будинки та котеджі поза межами великих населених пунктів, де вартість житла може бути на 30-50% нижчою, ніж у місті. Також підвищена ціна за квадратні метри збільшила інтерес до смарт-квартир серед середнього покупця. Для тих, хто цінує функціональність більше, ніж площу, популярні варіанти житла з площею до 30 м<sup>2</sup>. Часто смарт-житло стає інструментом інвестування або джерелом пасивного доходу через оренду.

Також кількість продажів впливає на активність працюючого молодого населення. У країні з більшою кількістю дітей та старших людей важко реалізувати квартири та будинки. Проте, якщо працездатне населення становить більшу половину, це підвищує ціну за 1 м<sup>2</sup> нерухомості. Новобудови користуються попитом через наявність купівельної спроможності у покупців.

Необхідно пам'ятати про ті моменти активності у покупців, які визначають періоди підвищеного попиту на первинному та вторинному ринках. На вторинному ринку житло зазвичай краще продається навесні та восени. Саме в ці періоди інвестори активніше оглядають доступні об'єкти, готуються до зими або планують завершити ремонт перед початком холодів. Саме тому розбудовані варіанти краще придбати на початку весни, а ті, що потребують ремонту, восени. У літній та зимовий періоди покупок на вторинному ринку спостерігається спокій. Влітку багато людей від'їжджають на відпочинок чи займаються сезонною роботою, а взимку готуються до святкування Нового року й уникають переїздів, щоб не порушувати святкову атмосферу. [3, 4, 5]

Щодо первинного ринку, найбільший пік продажів припадає на листопад-грудень. У цей період забудовники частіше оголошують

різноманітні акції, такі як безкоштовний дизайн-проект квартири чи вілли, продовження строків кредитування або розстрочки, або пропозиції зі знижками на паркомісця чи земельні ділянки.

Фінансова стійкість включає різні складові, що сприяють забезпеченню стабільності та витривалості фінансової системи, підприємства чи особистих фінансів. (Рис. 7.4)

<b>Ліквідність</b>	⇒	Здатність мати достатню кількість грошових коштів або легко конвертованих активів для виплати зобов'язань вчасно
<b>Спроможність зносу</b>	⇒	Можливість витримати фінансові труднощі чи втрати без серйозного впливу на фінансовий стан
<b>Стійкість до ризиків</b>	⇒	Здатність ефективно управляти ризиками, що можуть виникнути, і зменшувати їх негативний вплив на фінансовий стан
<b>Ефективне управління боргом</b>	⇒	Розумне керування боргом або зобов'язаннями, таке, що не ставить під загрозу фінансову стійкість
<b>Диверсифікація портфеля</b>	⇒	Розподіл інвестицій для зменшення ризику через різноманіття активів і фінансових інструментів
<b>Прибутковість</b>	⇒	Здатність генерувати прибуток для покриття витрат та забезпечення росту
<b>Запас фінансових ресурсів</b>	⇒	Наявність резервів та фінансових запасів для непередбачених витрат чи кризових ситуацій

Рис. 7.4. Складові фінансової стійкості

**Вказані** елементи (Рис. 7.4 ) спільно створюють міцну основу для фінансової стійкості, що дозволяє суб'єкту управління фінансами витримувати випробування часу та змін у економічному середовищі.

Важливими аспектами фінансової стійкості єможуть бути:

- Збереження (екстрені фонди): рекомендується мати достатньо грошей на екстрені випадки, які можуть виникнути в несподівані моменти, такі як медичні витрати, ремонт авто або втрата роботи;
- бюджет: ретельне планування бюджету допомагає зберігати гроші та контролювати витрати;
- інвестування (диверсифікація): розподілення інвестицій між різними видами активів (акції, облігації, нерухомість і тощо) допомагає знизити ризик і збільшити потенційний дохід;
- довгостроковий підхід: інвестування з довгостроковою перспективою може призвести до наростання капіталу через роки або десятиліття;
- фінансова освіта: розуміння фінансових понять, інструментів та ринків є важливим для ефективного збереження та інвестування грошей;
- поради фахівців: звертання до фінансових консультантів або фахівців може допомогти визначити оптимальний план для досягнення фінансових цілей;
- постійне оновлення: фінансова стійкість вимагає постійного моніторингу та адаптації стратегії відповідно до змінних умов та фінансового стану.

Збереження та інвестування мають важливе значення для досягнення фінансової стійкості, оскільки вони допомагають забезпечити фінансовий комфорт та збереження капіталу на майбутнє. Важливо мати баланс між збереженням для негайних потреб і інвестуванням для майбутнього.

## **7.2. Роль фінансових запозичень та кредитування на ринку нерухомості: аналіз, вплив та перспективи**

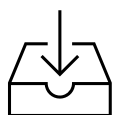
Настача фінансових ресурсів є однією з основних перешкод для розвитку муніципальної економіки й ринку нерухомості. Це обмежує можливості як місцевих влад, так і місцевого бізнесу, а також домогосподарств. Фінансово-кредитні механізми фінансування

муніципально-економічних проєктів допомагають подолати цю проблему, сприяючи швидшому створенню необхідних інфраструктурних об'єктів. (Рис. 7.6.)



Рис. 7.6. Види фінансово-кредитних інструментів запозичень

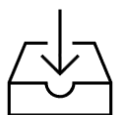
Це покращує доступ до суспільних послуг, створює передумови для розвитку бізнесу та дозволяє вирішувати ряд інших проблем, з якими стикаються місцеві органи самоврядування. [6]



**Фінансові запозичення** - залучення фінансових ресурсів на певний строк, упродовж / після закінчення якого кошти потрібно повернути, а за користування залученими коштами справляється певна плата (у вигляді відсоткового, інвестиційного доходу або комісійних виплат)

Зазвичай, кредити МФО виявляються найбільш доступними, у порівнянні з кредитами банків та облігаційними позиками. Це пояснюється тим, що МФО спеціалізуються на наданні доступних кредитних ресурсів для фінансування розвитку у країнах з низьким рівнем розвитку та країнах із перехідною економікою. У випадку з банківськими кредитами зазвичай спостерігається конкуренція між 3-5 банками, тоді як облігаційні позики залучають інтерес більшої кількості інвесторів, іноді декількох десятків або навіть більше. Через цю більшу конкуренцію в разі облігаційних позик вартість залучення коштів зменшується. [6,7]

Місцеві гарантії щодо залучень в сфері нерухомості можуть варіюватися в залежності від конкретного місцевого законодавства та регулюючих органів.



**Місцеві гарантії (МГ)** — зобов'язання міської ради щодо забезпечення виконання боргових зобов'язань суб'єктів господарювання комунального сектору економіки, що реалізують інвестиційні проекти

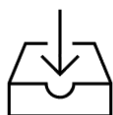
Однак, основні місцеві гарантії, які можуть стосуватися залучень в цій сфері, можуть включати певні аспекти (Рис. 7.7.)

<b>Реєстрація прав власності</b>	Гарантія, що права власності на нерухомість будуть коректно зареєстровані відповідно до місцевого законодавства. [8,9] Це важливо для забезпечення правової чистоти при купівлі, продажу або інших операціях з нерухомістю.
<b>Забезпечення доступу до інформації</b>	Місцеві органи можуть забезпечувати доступ до публічної інформації про права власності, обмеження або інші правові аспекти, пов'язані з конкретною нерухомістю. [8,10,11]
<b>Захист прав інвесторів</b>	Місцеве законодавство може містити положення щодо захисту прав інвесторів у сфері нерухомості, зокрема щодо можливості оскарження рішень, спрямованих проти їхніх інтересів. [11,12]
<b>Юридичні процедури</b>	Гарантії, що всі юридичні процедури, такі як укладання договорів купівлі-продажу або оренди, відповідають місцевому законодавству і не порушують прав інвесторів. [13,14]
<b>Стабільність умов інвестування</b>	Місцеві владні органи можуть забезпечувати стабільність умов для інвестування в нерухомість, включаючи прогнозовані зміни в законодавстві та регулюючій політиці. [12,13,14,15]
<b>Податкові пільги або стимули</b>	Місцева влада може надавати податкові пільги або інші стимули для інвесторів у нерухомість з метою стимулювання розвитку регіону. [14]
<b>Підтримка інфраструктури</b>	Забезпечення належної інфраструктури, такої як дороги, електропостачання та водопостачання, що сприяє зручності інвестування в нерухомість. [15]

Рис. 7.7. Загальні принципи залучення в сфері нерухомості

Законодавчо деякі загальні принципи залучення в сфері нерухомості (Рис. 7.7.) закріплені в законах України «Про місцеве самоврядування в Україні» [8], «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9], «Про доступ до публічної інформації» [10], «Про інвестиційну діяльність» [11], «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні» [12], Цивільний кодекс України [13], Податковий кодекс України [14]. В контексті додержання вказаних принципів (Рис. 7.7) в Україні розроблена Дорожня карта отримання державних гарантій суб'єктом господарювання для реалізації інвестиційного проекту. [15]

Як ще один варіант фінансового інструменту запозичення коштів може розглядатися «Револьверний фонд». Це фінансовий термін, який використовується для опису фонду, з якого можна постійно залучати кошти або позичати їх і повертати знову. Він періодично поповнюється або сплачується, наприклад, під час видачі облігацій або при здійсненні кредитних угод.



**Револьверний фонд** (лат. *revolve* - *обертатись*) - створений із визначеною метою фонд, який постійно поповнюється завдяки поверненню коштів

У сфері нерухомості концепція револьверного фонду може бути застосована для забезпечення фінансової гнучкості та покращення управління грошовими потоками. (Рис. 7.8.)

В сфері нерухомості револьверний фонд допомагає забезпечити стабільність фінансових потоків і забезпечує гнучкість управління фінансами для власників та розробників нерухомості. [6, 15, 16]

Залучення інвестицій в сфері нерухомості сьогодні залежить від багатьох аспектів, зокрема віднайдення нових джерел і залучення фінансових ресурсів для розвитку як економіки взагалі, так і економіки певної сфери. В нинішніх умовах з'явилися новітні інструменти залучення фінансування, які ґрунтуються на ширшій участі громадськості. [12] Моделлю залучення коштів в сфері нерухомості, при якій група інвесторів

спільно фінансує будівництво, ремонт або придбання нерухомості є краудфандинг.






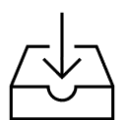
<p><b>Фінансування поточних витрат</b></p>		<p>Револьверний фонд може бути використаний для покриття різних поточних витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією нерухомості, таких як обслуговування будівель, оплата комунальних послуг, технічне обслуговування тощо.</p>
<p><b>Фінансування капітальних вкладень</b></p>		<p>Крім поточних витрат, револьверний фонд може бути використаний для фінансування капітальних вкладень, таких як ремонт, модернізація чи реконструкція нерухомості.</p>
<p><b>Забезпечення гнучкості у фінансуванні</b></p>		<p>Нерухомість може стати об'єктом для створення лінії кредиту, де власники або розробники можуть мати доступ до коштів для проведення необхідних робіт або реалізації проектів без періодичної потреби у новому фінансуванні.</p>
<p><b>Оптимізація управління грошовими потоками</b></p>		<p>Замість того, щоб постійно шукати нові джерела фінансування для різних проектів чи потреб, револьверний фонд дозволяє мати постійний доступ до коштів, які можна використовувати за потреби.</p>
<p><b>Стимулювання розвитку проектів</b></p>		<p>Револьверний фонд може стимулювати розвиток нових проектів чи реконструкцію існуючих нерухомостей, оскільки надає зручний та ефективний механізм для отримання фінансування на поточні та капітальні витрати.</p>

Рис. 7.8. Концепції револьверного фонду у сфері нерухомості



**Краудфандинг** (англ. *crowdfunding*) — це метод залучення переважно невеликих сум коштів від значної кількості людей, які використовують Інтернет і соціальні медіа

Зазвичай це відбувається через онлайн платформи, які збирають кошти від багатьох інвесторів для фінансування конкретного проекту. Ця модель дозволяє інвесторам здійснювати інвестиції в нерухомість з меншими початковими вкладенням, а також надає можливість диверсифікації портфеля, оскільки вони можуть вкладати кошти в різноманітні нерухомісні проекти.

Таблиця 7.1. Види краудфандингу й особливості їх використання\*

Вид	Характеристика	Особливості здійснення
1	2	3
Краудфандинг у вигляді добровільних пожертв	Залучення людей, які роблять пожертви на певний проєкт або ідею. Жертводавці не очікують повернення коштів, що за своїми характеристиками споріднює цей вид краудфандингу з благодійністю	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ініціатор, що планує зібрати кошти, визначає необхідну суму й реєструє кампанію на онлайн-платформі.</li> <li>2. Будь-хто може робити пожертви будь-якого розміру.</li> <li>3. Ініціатор кампанії має досягти цільової суми, щоб отримати гроші.</li> <li>4. У разі досягнення цільової суми у визначений строк гроші надають ініціатору кампанії, якщо ні — гроші повертають жертводавцям або залишають онлайн-платформі.</li> </ol>
Безпосереднє кредитування	Один із засобів фінансування, що, оминаючи банки, зводить позикодавця безпосередньо з особою або організацією, яка бере гроші в борг	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Кредитори з переліку на платформі можуть обрати позичальника, виходячи з того, яку суму вони хочуть дати в борг і який ризик є для них прийнятним.</li> <li>2. Після передавання грошей у борг кредитор щомісяця отримує платежі.</li> <li>3. На деяких платформах є вторинний ринок, де можна купити або продати частину наявних кредитів до моменту повного їх погашення</li> </ol>

Закінчення таблиці 7.1.

1	2	3
<p>Краудфандингове інвестування</p>	<p>Один із засобів залучення капітальних інвестицій поряд із венчурним фінансуванням і фондами прямих інвестицій</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Тільки приватні компанії можуть залучати кошти через платформи краудфандингового інвестування.</li> <li>2. Краудфандингова платформа є посередником між компанією та інвесторами.</li> <li>3. Краудфандингова платформа відповідає за пошук і попереднє дослідження прийнятних компаній.</li> <li>4. Профіль компанії, цільовий обсяг інвестицій і вартість частки (акції) оприлюднюються на платформі.</li> <li>5. Індивідуальні інвестори можуть інвестувати свої кошти в будь-яку кількість таких часток.</li> <li>6. У разі досягнення цільової суми у визначений строк компанія отримує інвестиції, а інвестори — їхні частки (акції) в капіталі компанії.</li> <li>7. У разі недосягнення компанією цільової суми гроші повертають інвесторам</li> </ol>

\*Сформовано за джерело [6]

Крім того, ця модель може стати вигідною для розробників, які шукають джерела фінансування для своїх проєктів, і для осіб, які шукають нові можливості для інвестування. Однак існують ризики, такі як ризик недофінансування проєкту, ризик втрати коштів у зв'язку з неуспішним проєктом або зміни ринкових умов. Перед інвестуванням у будь-який краудфандинговий проєкт в сфері нерухомості важливо ретельно дослідити проєкт, платформу та всі умови угоди.

Практика краудфандингу ґрунтується переважно на таких трьох видах цього інструменту (Табл.7.1).

У сфері нерухомості, перед появою відповідних інтерактивних платформ краудфандингове інвестування здійснювали фонди венчурного фінансування, пенсійні фонди, професійні інвестори тощо - ті, хто міг інвестувати великі суми. З появою краудфандингового інвестування пересічні інвестори з невеликими грошима також можуть долучатися до таких проєктів. Онлайн-платформи дають змогу великій кількості людей інвестувати невеликі суми без значних адміністративних витрат для компанії. [6] Платформи краудфандингового інвестування в організації процесу інвестування діють наступним чином: компанія залучає гроші від інвесторів, які потім володіють частками в компанії. У майбутньому, якщо компанія достатньо зросте, інвестори можуть продати свої частки значно дорожче, аніж вони інвестували. Однак, якщо компанія не досягне успіху, інвестори не отримають своїх грошей назад. Такий підхід відкриває можливість широкому колу людей брати участь в інвестуванні в нерухомість, зменшуючи фінансовий поріг входу для участі в таких проєктах. [6]

Фінансові запозичення та кредитування відіграють ключову роль на ринку нерухомості і мають значний вплив на його функціонування та розвиток. (Рис. 7.9.)

Фінансові запозичення та кредитування грають ключову роль на ринку нерухомості, дозволяючи покупцям і розвитку проєктів отримати необхідний капітал. (Рис.7.10 )




<b>Доступ до житла</b>		Фінансові запозичення дозволяють більшому числу людей придбати власне житло, що сприяє соціальній стабільності та розвитку міських та сільських територій.
<b>Стимулювання попиту</b>		Кредитування нерухомості підвищує попит на житло, що може призвести до збільшення цін на нерухомість.
<b>Інвестиції в нерухомість</b>		Фінансові інструменти дозволяють інвесторам здійснювати інвестиції в нерухомість як з метою отримання доходу від оренди, так і для отримання прибутку від подальшого продажу.
<b>Стимулювання будівництва</b>		Кредитування нерухомості може стимулювати будівництво нових об'єктів житла та комерційних приміщень, що сприяє розвитку інфраструктури та економічному зростанню.

Рис. 7.9. Роль фінансових запозичень та кредитування на ринку нерухомості




<b>Ризики фінансової стабільності</b>		Збільшення обсягів кредитування може призвести до підвищення ризиків для фінансової стабільності, зокрема, до формування «м'яких» або «надмірних» кредитних умов, що може призвести до падіння цін на нерухомість та спровокувати фінансову кризу
<b>Вплив на цінову динаміку</b>		Збільшення доступності кредитів може призвести до зростання цін на нерухомість у короткостроковій перспективі, але може також спричинити утворення «мішків» і підвищення ризиків перепродажу у разі спаду попиту
<b>Соціальна аспект</b>		Кредитування нерухомості може збільшити доступність житла для широких верств населення, але також може створити проблеми заборгованості та ризику втрати житла через невиконання кредитів

Рис. 7.10. Основні аспекти фінансових запозичень та кредитування на ринку нерухомості

Вплив фінансових запозичень та кредитування на ринок нерухомості визначається різними чинниками, що включають економічну кон'юнктуру, процентні ставки, рівень доходів населення, регулятивні політики держави та інші. (Рис. 7.11)

Сьогодні більшість сучасних ризиків інвестування в об'єкти нерухомості пов'язані з військовими діями на території України. Складно прогнозована ситуація всередині держави, можливі обстріли українських міст, складні економічні умови значно підвищують ризики втрати капіталу.

У воєнний період роль фінансових запозичень та кредитування на ринку нерухомості може бути значною, але вона буде відрізнятися від такої ролі в мирний час.




<p><b>Розвиток альтернативних фінансових інструментів</b></p>		<p>Винахід нових технологій та фінансових інновацій, таких як блокчейн і криптовалюти, може змінити парадигму кредитування та запозичень на ринку нерухомості, забезпечуючи більшу прозорість та ефективність.</p>
<p><b>Збільшення регулювання</b></p>		<p>Зростання свідомості щодо ризиків та потенційних негативних наслідків надмірного кредитування може призвести до посилення регулювання ринку нерухомості з метою запобігання формуванню кризових ситуацій.</p>
<p><b>Стратегії сталого розвитку</b></p>		<p>Звернення уваги до екологічних аспектів та соціальної відповідальності може стати важливим напрямком розвитку ринку нерухомості, сприяючи формуванню сталого та екологічно чистого житлового середовища.</p>

Рис. 7.11. Перспективи впливу фінансових запозичень та кредитування на ринку нерухомості

Воєнний період, зазвичай, призводить до значного стресу для економіки та суспільства в цілому, і нерухомість не виключення. (Рис. 7.12)

Протягом дії воєнного стану Національний банк України продовжує реалізацію заходів, спрямованих на підтримання фінансової стійкості держави та регулювання фінансового сектору. Правління Національного банку знизило облікову ставку з 16 до 15 % річних із 15.12.2023 р. Ставка

за основною операцією НБУ з розміщення депозитних сертифікатів овернайт також встановлена на рівні 15 %.

<p><b>Зміна в цінах на нерухомість</b></p>	<p>У воєнний період ціни на нерухомість можуть зазнати значних коливань. Це може бути пов'язано зі знищенням або пошкодженням майна внаслідок бойових дій, зміною умов безпеки та міграцією населення. Одні регіони можуть стати менш привабливими для інвестицій через загрозу військових дій, тоді як інші, наприклад, ті, які несуть мінімальний ризик, можуть стати більш привабливими.</p>
<p><b>Обмеження доступу до фінансування</b></p>	<p>У воєнний час банки та інші фінансові установи можуть зменшити обсяги кредитування через ризик неплатоспроможності клієнтів або через загальну нестабільність фінансової системи. Це може збільшити важкість отримання кредитів для придбання нерухомості для приватних осіб і розвитку проектів будівництва для розробників.</p>
<p><b>Зміна попиту та пропозиції</b></p>	<p>Воєнний конфлікт може суттєво вплинути на попит і пропозицію на ринку нерухомості. З одного боку, люди можуть прагнути здійснити інвестиції в нерухомість як спосіб збереження вартості своїх активів у період нестабільності. З іншого боку, зростаючий ризик втрати може змусити людей відкладати будь-які плани щодо купівлі або продажу нерухомості.</p>
<p><b>Роль у військових стратегіях</b></p>	<p>У воєнний період нерухомість може використовуватися як стратегічний ресурс. Військові можуть захоплювати нерухомість для встановлення пунктів базування, військових об'єктів, або забезпечення контролю над важливими територіями.</p>

Рис. 7.12. Вплив фінансових запозичень та кредитування на ринку нерухомості в умовах воєнного конфлікту

Також знижено інші ставки: за тримісячними депозитними сертифікатами – до 19 %, за кредитами рефінансування – до 21 %. Це

рішення узгоджується зі сповільненням інфляції та поліпшенням інфляційних очікувань, що сприятиме збереженню привабливості гривневих інструментів для заощаджень. Слід відмітити, що протягом майже 15 місяців, починаючи з 03.06.2022 р., облікова ставка зберігалась на рівні 25 % річних, натомість починаючи з 28.07.2023 р. на тлі тривалої позитивної динаміки інфляції регулятор розпочав цикл поступового зниження рівня облікової ставки. [17]

Триває процес пом'якшення валютних обмежень для населення та бізнесу. Скасовано всі обмеження для банків та небанківських фінансових установ на обсяги можливого продажу ними готівкової іноземної валюти фізичним особам. За оцінками НБУ, це сприятиме подальшому зниженню різниці між готівковим та безготівковим курсами та, як результат, стабілізації курсових очікувань і підвищенню стійкості валютного ринку. [17,18]

Був прийнятий закон [19] про відповідальне кредитування, запроваджений змінами до законодавства щодо фінансових послуг, які регулює держава. Цей закон спрямований на впровадження системи відповідального кредитування в Україні. [17,19]

Станом на 01.12.2023 р. обсяг міжнародних резервів країни становив 38 785 млн дол. США. (Рис. 7.13) У листопаді вони знизилися на 0,5 % на тлі інтервенцій НБУ з продажу валюти для покриття різниці між попитом та пропозицією на валютному ринку та боргових виплат країни в іноземній валюті, які значною мірою були компенсовані надходженнями від міжнародних партнерів. [17,18]

Хоча міжнародні резерви країни трохи зменшилися у серпні-листопаді 2023 року, вони все ще забезпечують фінансування на 5,2 місяців майбутнього імпорту, що перевищує міжнародні стандарти (не менше 3 місяців). Зменшення резервів переважно пояснюється активним продажем валюти Національним банком на міжбанківському ринку для підтримки гривні.[18]

За інформацією Міністерства фінансів України [21] на 01 лютого 2024 року, з метою підтримки мікро-, малого та середнього бізнесу в Україні, від

початку використання інструменту державних гарантій на портфельній основі (з грудня 2020 року) видано 33 199 кредитів на загальну суму 105,4 мільярда гривень.

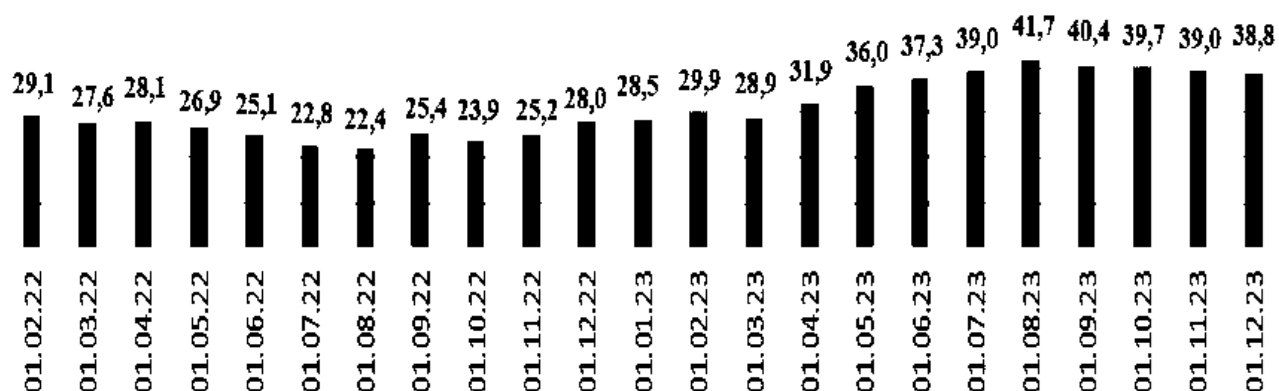


Рис. 7.13. Міжнародні резерви України, млрд дол. США [18]

У цьому процесі 29 банків-кредиторів надали фінансування для 19 080 кредитів на суму 67,2 мільярда гривень. Зобов'язання за основним боргом, частково забезпеченими державними гарантіями на портфельній основі, склали 30,8 мільярда гривень (приблизно 70% від загального ліміту наданих гарантій - 43,9 мільярда гривень). (Рис. 7.14. )

За різними видами економічної діяльності кредити, частково забезпечені державними гарантіями, розподіляються наступним чином:

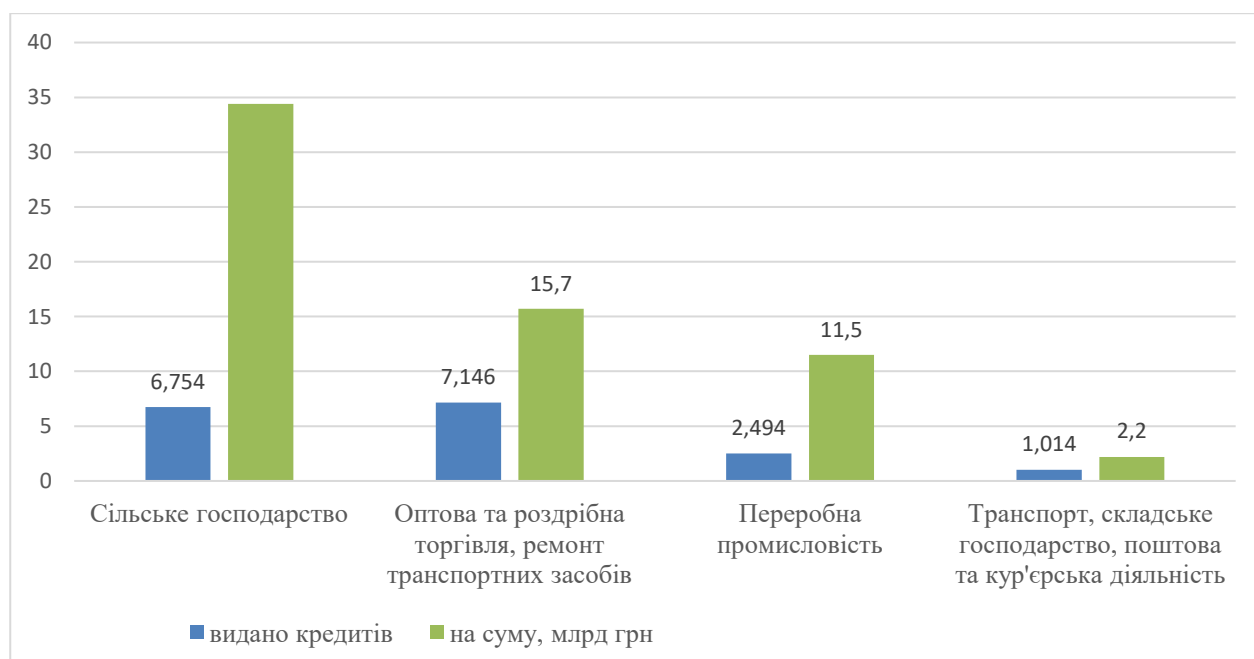


Рис. 7.14. Розподіл кредитів між різними секторами економіки  
Сформовано за джерелом [18]

Фінансові запозичення та кредитування на ринку нерухомості в воєнний період піддаються значним коливанням через нестабільність умов. Вони можуть бути як можливістю, так і ризиком для інвесторів і учасників ринку, залежно від конкретних обставин конфлікту та його впливу на економіку і суспільство.

### **7.3. Стійкість сектора нерухомості в умовах інфляційних флуктуацій**

У сфері нерухомості, цінова стабільність означає збереження стійкості цін на нерухомість у середньостроковій перспективі (від 3 до 5 років) шляхом утримання низьких та стабільних темпів інфляції, які вимірюються за індексом споживчих цін. Важливо розуміти, що це не передбачає повної стагнації цін, але передбачає помірне зростання. [22] Висока інфляція в нерухомості може призвести до скорочення прибутку та накопичень для бізнесу, населення та держави, а також збільшення виробничих витрат, вартості кредитів та їх обслуговування, а також підвищення процентних ставок через невизначеність щодо майбутнього рівня цін. Нестабільність цін в нерухомості також створює небажане середовище для залучення довгострокових інвестицій, оскільки інвестори більш зацікавлені в короткострокових операціях. [22, 23]

Висока та нестабільна інфляція впливає на негативно економічне зростання в галузі нерухомості. Стійкість сектора нерухомості в умовах інфляційних флуктуацій може бути досить складною, але водночас цей сектор часто виявляє деяку стійкість через певні фактори. (Рис. 7.15.)

Інфляційні флуктуації відносяться до коливань рівня цін на ринку, що відбуваються внаслідок змін у попиті, пропозиції або інших факторів, що впливають на економічну ситуацію країни або регіону. [22, 23]



**Флуктуація** - коливання обмінного курсу валют

Ці флуктуації можуть бути короткостроковими або довгостроковими і можуть виникати з різних причин, таких як зміни у витратному попиті,

коливання валютних курсів, зміни витрат на виробництво або споживчих звичках населення.





<p><b>Вартість як захист від інфляції</b></p>		<p>Нерухомість, зазвичай, вважається одним із найкращих засобів захисту від інфляції. Оскільки ціни на нерухомість, зазвичай, зростають у межах або навіть перевершують інфляційні темпи, власники нерухомості можуть зберігати свою вартість навіть у періоди високої інфляції.</p>
<p><b>Попит і пропозиція</b></p>		<p>Попит на нерухомість може залишатися високим, навіть при інфляційних флуктуаціях, оскільки люди часто шукають притулок в нерухомості в періоди економічної нестабільності. Це може забезпечувати певний стабілізуючий ефект на ціни.</p>
<p><b>Фінансування</b></p>		<p>Високі темпи інфляції можуть призвести до зростання відсоткових ставок, що може ускладнити доступ до кредитів для покупців нерухомості. Однак, у той же час, вкладники шукають способи зберігання своїх грошей в умовах інфляції, і нерухомість може бути одним із способів інвестування, що повертає капітал у цей сектор.</p>
<p><b>Локальні фактори</b></p>		<p>Нерухомість часто залежить від локальних ринкових умов. Одні регіони можуть бути більш чутливими до інфляційних флуктуацій, ніж інші, залежно від багатьох факторів, таких як попит, пропозиція, рівень зайнятості та інші економічні показники.</p>

Рис. 7.15. Фактори стійкості сектору нерухомості в умовах інфляційних флуктуацій

Інфляційні флуктуації можуть мати різні наслідки для економіки країни. У випадку значних підйомів цін на короткий період часу інфляція може призвести до зниження купівельної спроможності грошей, що може негативно вплинути на споживчу активність і вести до зменшення виробництва та збільшення безробіття. З іншого боку, низький рівень

інфляції або навіть дефляція також може мати негативні наслідки, такі як відтермінування споживчих витрат у очікуванні подальших знижень цін, що може спричинити затяжну економічну нестабільність. [22,23]

Управління інфляційними флуктуаціями часто стає ключовим завданням для монетарних і фіскальних влад, які можуть вживати заходів, таких як зміна процентних ставок, фіскальна політика і регулювання грошового обігу, для зменшення впливу інфляційних коливань на економіку.

Незважаючи на широкомасштабну війну, Національний банк України (НБУ) продовжує виконувати свій мандат забезпечення цінової та фінансової стабільності, яка є гарантією сталого економічного зростання. Рівень інфляції в Україні знижується тринадцятий місяць поспіль. [25] За даними Державної служби статистики України, у січні 2024 р. споживча інфляція в річному вимірі (р/р) знизилася до 4,7 %. У місячному вимірі (відносно грудня 2023 р.) ціни зросли на 0,4 %. (Рис. 7.8).

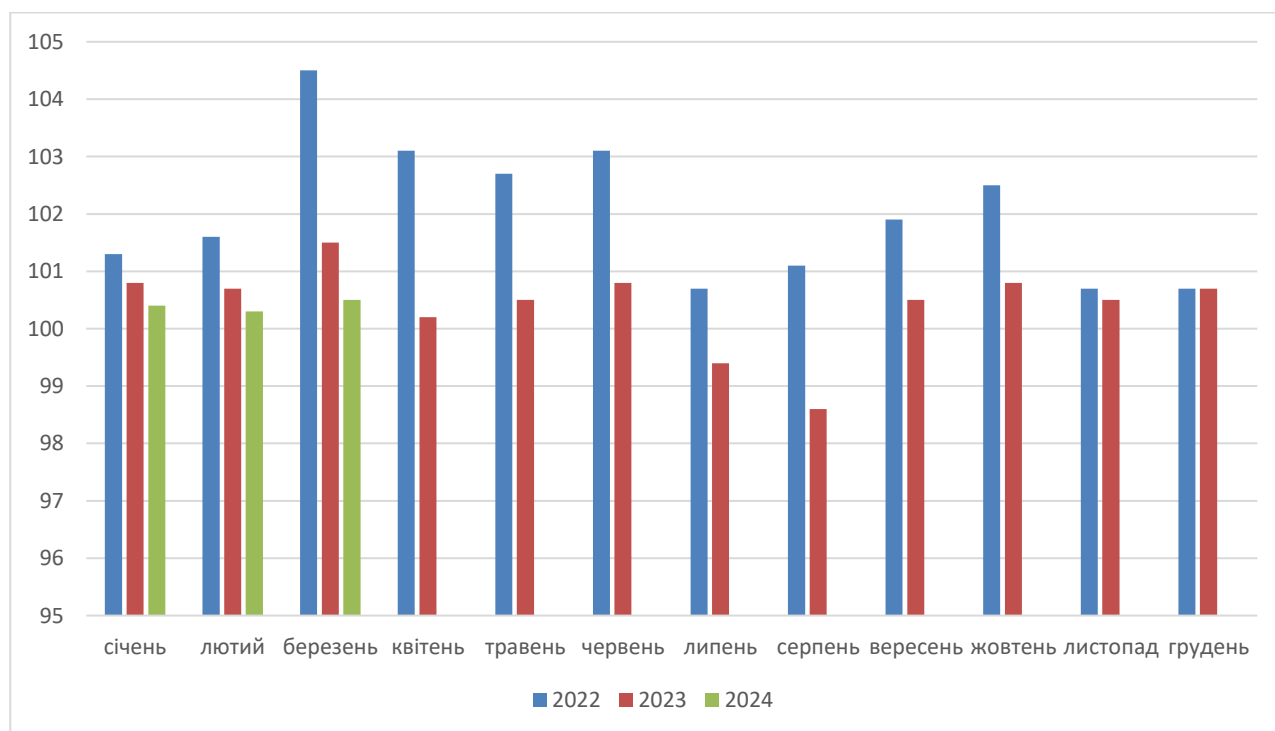


Рис. 7.16. Зміни індексу інфляції (індексу споживчих цін), (%)

Джерело: НБУ, Держстат України.

Водночас, зберігання курсової стійкості є ключовим для стабілізації очікувань, підтримки помірної інфляції в 2024 році та її зведення до

цільового діапазону у 2025 році. Актуальний прогноз регулятора щодо динаміки цін протягом 2024–2026 рр., наведений в «Інфляційному звіті» за січень 2024 р., передбачає такі показники зростання індексу споживчих цін у річному вимірі: 2024 р. – 8,6 %, 2025 р. – 5,8 %, 2026 р. – 5,0 %. [25] НБУ активно втручається на валютному ринку для компенсації структурного дефіциту іноземної валюти та згладження надмірних курсових коливань.

**Інфляція** в січні 2024 р. в Україні знизилася до рівня 3,1 %, що є більшим за очікування (консенсус прогноз на рівні 2,9 %). Головним чинником було зниження цін на електроенергію, бензин, комунальні газові послуги тощо.

В порівнянні з минулим місяцем *індекс споживчих цін зріс на 0,3%*. Це найбільше зростання за останні 4 місяці. Річна базова (без продуктів харчування та електроенергії) інфляція залишається на рівні 3,9 %. У 4 кварталі 2023 року економіка США зростала швидше ніж очіувалось, сповільнилось підвищення витрат на особисте споживання. Ринок праці залишається відносно сильним, рівень безробіття коливається нижче 4% [26]. За даними джерела [26] земля дорожчає, але все ще дешевша €1 тис./га; ціни на первинному ринку Києва та Львова підвищуються; на вторинному ринку Києва спостерігається незначне зниження цін у валюті як на однокімнатні, так і на двокімнатні квартири.

Отже, стійкість сектора нерухомості в умовах інфляційних флуктуацій може бути доволі різною залежно від конкретних обставин. Проте, у більшості випадків, нерухомість вважається досить стійким активом в умовах інфляційних турбулентностей.



### Контрольні питання

- 7.1 Що включає в себе поняття фінансової стійкості і чому воно важливе для економіки?
- 7.2. Які складові можна виділити у фінансовій стійкості підприємства?
- 7.3. Як визначається роль фінансових запозичень та кредитування на ринку нерухомості?

- 7.4. Які можуть бути аналізовані наслідки збільшення обсягів фінансових запозичень у секторі нерухомості?
- 7.5. Як впливають фінансові запозичення на ринок нерухомості та його стійкість?
- 7.6. Які перспективи можна передбачити для ринку нерухомості в контексті його кредитування та фінансової стійкості?
- 7.7. Як можуть інфляційні флуктуації впливати на стійкість сектора нерухомості?
- 7.8. Які стратегії можуть бути використані для збереження стійкості сектора нерухомості в умовах інфляційних флуктуацій?
- 7.9. Які ризики пов'язані з фінансуванням нерухомості під час періодів інфляції?
- 7.10. Яким чином фінансові інструменти можуть бути використані для зниження ризиків та забезпечення стабільності у секторі нерухомості під час інфляційних флуктуацій?



### Тести для самоконтролю

- 7.1. **Що включає в себе поняття фінансової стійкості?**
  - a)  прибутковість;
  - b)  ліквідність;
  - c)  забезпеченість ;
  - d)  усі вище зазначені варіанти.
  
- 7.2. **Для чого використовуються фінансові запозичення в секторі нерухомості?**
  - a)  для забезпечення ліквідності;
  - b)  для інвестування у нові будівництва;
  - c)  для зниження ризику;
  - d)  усі вище зазначені варіанти.

**7.3. Які можуть бути перспективи фінансових запозичень на ринку нерухомості?**

- a)  зростання прибутків від інвестицій;
- b)  підвищення ризику для банків;
- c)  збільшення цін на житло;
- d)  усі вище зазначені варіанти.

**7.4. Яке з наведених тверджень є найбільш точним щодо ролі фінансових запозичень на ринку нерухомості?**

- a)  фінансові запозичення сприяють розвитку ринку нерухомості;
- b)  фінансові запозичення завжди призводять до збільшення цін на житло;
- c)  фінансові запозичення є найбільш ризикованою формою інвестування;
- d)  фінансові запозичення використовуються лише для власного житла, а не для комерційних цілей.

**7.5. Які можуть бути наслідки інфляційних флуктуацій для ринку нерухомості?**

- a)  зменшення попиту на житло;
- b)  зростання цін на будівельні матеріали;
- c)  пересортування інвестиційних портфелів;
- d)  усі вище зазначені варіанти.



**Список джерел**

1. Кобилецький В.Р. Коефіцієнт фінансової автономії (Коефіцієнт фінансової незалежності) / В. Р. Кобилецький // Онлайн-журнал «Financial Analysis online»: веб-сайт. URL: <https://analizua.com/slovnik-ekonomichnikh-terminiv/346-pokaznik-finansovoji-avtonomiji-pokaznik-finansovoji-nezalezhnosti> (дата перегляду: 31.03.2024)

2. Фінансовий аналіз. Навчальний посібник / М. Р. Лучко, С. М. Жукевич, А. І. Фаріон – Тернопіль: ТНЕУ. 2016 . 304 с
3. Про затвердження Методики аналізу фінансово-господарської діяльності підприємств державного сектору економіки: Наказ Міністерства фінансів України від 14.02.2006 р. № 170: веб-сайт. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/RE12206?an=2353>(дата перегляду: 31.03.2024)
4. Миронюк М. Основні елементи фундаментального аналізу фондових ринків. 2018. Сучасні підходи до управління підприємством . <http://conf.management.fmm.kpi.ua/proc/article/view/126148>
5. С. Я. Салига, Т. О. Меліхова. Вплив фінансового аналізу на стан фінансової безпеки підприємства. Ефективна економіка № 7, 2011: веб-сайт. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=629>
6. Н.Балдич, Н. Гринчук, Н. Ходько, Л. Чорній., Я. Глібіщук. Практичний посібник «Місцевий економічний розвиток: моделі, ресурси та інструменти фінансування» підготовлено Центром громадської експертизи на замовлення проєкту міжнародної технічної допомоги «Партнерство для розвитку міст».Проект міжнародної технічної допомоги «Партнерство для розвитку міст», 2020 р.
7. Варламова, О. А., Мягкова, В. М. Роль міжнародного структурованого фінансування в синдикуваному кредитуванні України. Економічний простір. 2020. № 163. 14-20: веб-сайт. URL: <https://doi.org/10.32782/2224-6282/163-2>
8. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України 21.05.1997 р. №: 280/97-ВР веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата перегляду: 31.03.2024)
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата перегляду: 31.03.2024)
10. Про доступ до публічної інформації: Закон України від 13.01.2011 р. № 2939-VI : веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17#Text> (дата перегляду: 01.04.2024)

11. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 р. № 1560-ХІІ: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>(дата перегляду: 01.04.2024)
12. Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні: Закон України від 17.12.2020 р. № 1116-ІХ: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text> (дата перегляду: 01.04.2024)
13. Цивільний України від 16.01.2003 р. № 435-ІV : веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата перегляду: 01.04.2024)
14. Податковий України від 02.12.2010 р. № 2755-VI : веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>(дата перегляду: 01.04.2024)
15. Дорожня карта отримання державних гарантій суб'єктом господарювання для реалізації інвестиційного проекту. Міністерство економіки України. 14.05.2022 р: веб-сайт. URL: <https://www.me.gov.ua/Documents/List?lang=uk-UA&id=4334ef39-3336-4a1e-93b9-8ccfbaa5b776&tag=DerzhavnaPidtrimkaDliaRealizatsiiInvestitsiinihProek>
16. Механізм поворотної фінансової допомоги «Револьверний фонд міст» Асоціації «Енергоефективні міста України». Асоціація міст України: веб-сайт. URL: <https://enefcities.org.ua/diyalnist/revolvernyy-fond-mist-aemu/>
17. Національний банк України. Огляд інструментів підтримки фінансової стійкості в умовах воєнного стану в Україні (листопад - грудень 2023 року): веб-сайт. URL: <https://niss.gov.ua/news/komentari-ekspertiv/ohlyad-instrumentiv-pidtrymky-finansovoyi-stiykosti-v-umovakh-voennoho-16>(дата перегляду: 01.04.2024)
18. Національний банк України. Інструменти підтримки бізнесу в період воєнного стану в Україні. Лютий 2024 року: веб-сайт. URL: <https://niss.gov.ua/news/komentari-ekspertiv/instrumenty-pidtrymky-biznesu-v-period-voennoho-stanu-v-ukrayini-lyutyu>(дата перегляду: 01.04.2024)

19. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення державного регулювання ринків фінансових послуг: Закон України від 12.09.2019 р. № 79-IX: веб-сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/79-20#Text> (дата перегляду: 01.04.2024)
20. Національний банк вітає ухвалення закону, який запроваджує відповідальне кредитування в Україні: веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-vitaye-uhvalennya-zakonu-yakiy-zaprovadjuje-vidpovidalne-kredituvannya-v-ukrayini>(дата перегляду: 01.04.2024)
21. Мінфін: У січні за державними гарантіями на портфельній основі підприємці отримали 567 кредитів на понад 1,9 млрд гривень: веб-сайт. URL: [https://www.mof.gov.ua/uk/news/minfin\\_u\\_sichni\\_za\\_derzhavnimi\\_garantiia...](https://www.mof.gov.ua/uk/news/minfin_u_sichni_za_derzhavnimi_garantiia...)(дата перегляду: 01.04.2024)
22. Чернецька О.В. Складові синергії в системі управління фінансовими результатами на підприємстві. Економіка та управління підприємствами. Том 29 (68). № 5, 2018. Сс 109-113
23. Сидорович О. Ю. Діалектика оподаткування: інституціональні консенсуси і конфлікти / Олена Сидорович. – Тернопіль : Екон. думка ТНЕУ, 2015. – 432 с.
24. Національний банк України. Інфляційний звіт. Січень 2024: веб-сайт. URL:[https://bank.gov.ua/admin\\_uploads/article/IR\\_2024-Q1.pdf?v=7](https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/IR_2024-Q1.pdf?v=7)(дата перегляду: 01.04.2024)
25. Огляд інструментів підтримки фінансової стійкості в умовах воєнного стану в Україні (січень – лютий 2024 р.). Центр економічних і соціальних досліджень: веб-сайт. URL: [https://niss.gov.ua/sites/default/files/2024-02/1\\_groshovo-kredytna-sphera\\_01-02\\_2024.pdf](https://niss.gov.ua/sites/default/files/2024-02/1_groshovo-kredytna-sphera_01-02_2024.pdf)
26. Головні підсумки Інвесткомітету iPlan.ua 21.02.24: веб-сайт. URL: <https://iplan.ua/analytics/golovni-pidsumky-investkomitetu-iplan-ua-21-02-24/>(дата перегляду: 01.04.2024)

## ГЛОСАРІЙ

### Тема 1

**Вартість грошей у часі** - базова концепція фінансової математики, метод порівняння двох чи більше грошових величин з різних моментів часу

**Внутрішні інвестиції** - це інвестиції, які здійснюються в межах власної країни.

**Внутрішня норма прибутку** (англ. Internal rate of return, IRR) - процентна ставка, яка описує рентабельність інвестиції.

**Зовнішні інвестиції** - це інвестиції, які здійснюються іноземними інвесторами в Україні.

**Емісія грошових коштів** (лат. emissio — випуск) - випуск в обіг нових грошових знаків.

**Економічний аналіз** (англ. Economic Analysis, від грец. Analysis - розкладання, розчленування) - взаємопов'язані й взаємозумовлені методи вивчення і наукового дослідження певних явищ, процесів, дій, результатів.

**Інвестиції** – всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, у результаті якої створюється прибуток або досягається соціальний ефект

**Інвестиційна діяльність** є фактором який, справляє суттєвий вплив на соціально-економічний розвиток регіону та країни в цілому..

**Інвестування** - це вкладення фінансів в актив, який через деякий час може дати прибуток (регулярний чи одноразовий).

**Посилення соціальних функцій економіки** – закономірна тенденція, однак ці процеси повинні корелюватися з динамікою економічного розвитку країни.

**Ризик** - це ймовірність того, що реальні результати будуть відрізнятися від очікуваних.

**Чиста поточна вартість** (NPV) - це сума розділена між витратами і прибутками впродовж часу, з прийняттям у важіль часової вартості грошей.

## Тема 2

**Інвестиційна привабливість галузі** - це інтегральна характеристика окремих галузей економіки з позицій перспективності розвитку, дохідності інвестицій та рівня галузевих інвестиційних ризиків.

**Інвестиційний ринок** – це економічна система, де здійснюється обмін контрактних угод на активи між інститутами напряму або опосередковано, обумовлений впливом інституцій, що в сукупності утворюють інституційне середовище.

**Індустріальні парки** - це потенційні промислові майданчики для релокації компаній із інших країн з метою диверсифікації ланцюгів поставок, що вирішують питання скорочення часу до початку роботи

**Інвестиційні фонди** - це фінансові установи, які збирають гроші від різних інвесторів для спільного інвестування їх у різноманітні фінансові інструменти, такі як акції, облігації, нерухомість, товари, а також інші активи.

**Кон'юнктура інвестиційного ринку** - це форма виявлення на інвестиційному ринку в цілому, або на окремих його сегментах системи факторів (умов), які визначають співвідношення попиту, пропозиції, цін та конкуренції.

**Краудфандинг нерухомості** - це спосіб залучення коштів на придбання, розвиток або будівництво нерухомості через колективні інвестиції.

**Фліпінг, або перепродаж** - це процес купівлі товару або майна за низькою ціною з метою подальшого продажу за вищою ціною для отримання прибутку.

**REIT (Real Estate Investment Trust)** - це компанія, яка володіє, управляє або фінансує нерухомість, що приносить дохід у різних секторах.

## Тема 3

**ВВП** – один із найважливіших показників, який зокрема, відображає соціально-економічний розвиток країни

**Глобальна фінансова криза 2020 року** - глибока фінансова криза, найгірша криза з часів Великої депресії і 2008 року, яка перебуває в активній фазі станом на жовтень 2020-го.

**Заощадження** - це відкладення грошей зараз, щоб використати їх у майбутньому.

**Індекс цін на житло** - відсотковий показник, що характеризує зміни у часі рівня цін на житлову нерухомість, що є об'єктом купівлі-продажу, при здійсненні операцій з реалізації житла юридичними або фізичними особами.

**Податки** - обов'язкові платежі, що стягуються державою з доходів або майна юридичних або фізичних осіб.

**Спекуляція** - це зазвичай короткострокові угоди, зроблені з метою отримати прибуток від швидкого коливання цін.

**Управління фінансами** - це система методів і форм організації фінансових відносин, які використовує фінансовий апарат для ефективного формування, розподілу і використання фінансових ресурсів суб'єктів господарської діяльності з метою досягнення поставлених цілей та запланованих результатів.

**Фінансова політика сталого розвитку економіки** – це сукупність заходів спрямованих на формування та використання фінансів (інвестицій) для досягнення поставленої мети.

**Фінансова система** - це складна мережа інститутів, ринків, інструментів та правил, яка забезпечує обіг грошей та капіталу в економіці.

**Фінанси суб'єктів господарювання** - це ключовий аспект у будь-якій економіці.

**Фінансові регулятори** (регулятори фінансових ринків) – спеціальне законодавство та створені спеціальні державні органи для регулювання діяльності фінансових посередників з метою реагування на можливі фінансові загрози.

**Фінансовий контроль** - це сукупність дій та операцій з перевірки фінансових і пов'язаних з ними питань діяльності суб'єктів

господарювання та управління із застосуванням специфічних форм і методів його організації.

#### Тема 4

**Акція** - вид цінних паперів, що являє собою свідоцтво про власність на визначену частку статутного (складеного) капіталу акціонерного товариства і надає її власнику (акціонеру) певні права.

**Банківські депозити** - це грошові кошти, які клієнти здають у банк на певний строк за певною процентною ставкою.

**Блокчейн** (англ. blockchain - ланцюжок блоків) – це база даних, у якій дані захищені від несанкціонованих змін завдяки тому, що кожен блок містить посилання на попередній, і якщо змінити хоча б одну деталь в одній операції в будь-якому блоці, то зміняться всі блоки, що додані за ним.

**Військові облигації** - один із видів цінних паперів внутрішньої державної позики (ОВДП).

**Депозит або вклад** - це угода, де одна сторона (банк), яка приймає від другої сторони (вкладника) або для неї певні кошти (вклад), зобов'язується виплачувати вкладникові всю суму вкладу та виплатити відсотки на неї або дохід в іншій формі на умовах та в порядку, встановлених договором.

**Дохідність цінних паперів** - це прибуток або дохід, отримуваний від володіння або інвестування в цінні папери, такі як акції, облигації, паї у фондах тощо.

**Емісійні цінні папери** - це цінні папери, що посвідчують однакові права їх власників у межах одного випуску цінних паперів стосовно особи, яка бере на себе відповідні зобов'язання (емітента).

**Інструментарій фінансового інвестуваннями** - сукупність грошових документів, що засвідчують вкладення коштів у цінні папери (традиційні та похідні), банківські депозити, статутні капітали юридичних осіб з метою одержання прибутку (доходу) і/або зростання вартості капіталу.

**Ліквідність** - здатність цінних паперів перетворюватися у готівку грошей без великих втрат на власника.

**Облігація (бонд)** - це вид цінних паперів, що має певну вартість, встановлену емітентом (організацією-продавцем), та гарантує виплату покупцю цієї вартості у вигляді грошей чи майна у встановлений продавцем строк.

**Фінансовий інструмент** - контракт, який одночасно приводить до виникнення (збільшення) фінансового активу в одного суб'єкта державного сектору (суб'єкта господарювання) і фінансового зобов'язання або інструмента власного капіталу суб'єкта господарювання у іншого суб'єкта державного сектору (суб'єкта господарювання).

**Ризикованість** - це властивість цінних паперів задавати власникам грошових втрат (через зменшення свої доходності) під впливом різноманітних факторів.

**Спекулятивність** - це можливість цінних паперів стати об'єктом спекуляції.

**Сертифікати фондів операцій з нерухомістю** - це документи, що підтверджують участь особи (або компанії) у фонді нерухомості або інвестиційному фонді, спрямованому на операції з нерухомістю.

**Сертифікати фондів операцій з нерухомістю** - це документи, що підтверджують участь особи (або компанії) у фонді нерухомості або інвестиційному фонді, спрямованому на операції з нерухомістю.

**Технологія блокчейн** - це система запису та передачі інформації, що дозволяє зберігати дані у вигляді ланцюжка блоків.

**Фонд гарантування вкладів фізичних осіб** - установа в Україні, що виконує спеціальні функції у сфері гарантування вкладів фізичних осіб та виведення неплатоспроможних банків з ринку.

**Цінним папером** є документ установленої форми з відповідними реквізитами, що посвідчує грошове або інше майнове право, визначає взаємовідносини емітента цінного папера (особи, яка видала цінний папір) і особи, яка має права на цінний папір, та передбачає виконання зобов'язань

за таким цінним папером, а також можливість передачі прав на цінний папір та прав за цінним папером іншим особам.

## Тема 5

**Диверсифікація** - інвестування фінансових ресурсів у більш ніж один вид активів, тобто процес розподілу інвестицій між різними об'єктами вкладення, які між собою безпосередньо не пов'язані.

**Дисперсія** - це середньозважене значення квадратів відхилення дійсних результатів від середньоочікуваних.

**Інвестиційний ризик** - це загроза або ймовірність того, що заплановані цілі інвестування, такі як прибуток або соціальний ефект, можуть бути досягнуті не повністю або частково, призводячи до фінансових збитків.

**Майнове страхування** - галузь страхової діяльності, в якій об'єктом страхування є майно в різноманітних його видах.

**Ризик** - це випадкова подія, яка з певним рівнем ймовірності може вплинути на виконання роботи (процесу, проєкту) і спричинити негативні, позитивні чи нейтральні результати ухваленого рішення.

**Ризик в інвестуванні** - це кількісно виміряна та оцінена невизначеність інвестиційної діяльності, пов'язана із ймовірністю виникнення в процесі реалізації інвестиційного проєкту несприятливих подій та їхніх наслідків у формі певних фінансових наслідків: зниження доходів, зростання витрат, втрата прибутку тощо.

**Фінансовий ризик** - це ризик, що виникає в ході фінансової операції.

**Страхування** - правовідносини щодо захисту страхових інтересів фізичних та юридичних осіб при страхуванні ризиків, пов'язаних з життям, здоров'ям, працездатністю та пенсійним забезпеченням, з володінням, користуванням і розпорядженням майном.

**Страховий ризик** – це певна подія, на випадок якої проводиться страхування і яка має ознаки ймовірності та випадковості настання.

**Страховання технічних ризиків** - це вид страхування, спрямований на захист від можливих фінансових втрат, пов'язаних з пошкодженням або втратою технічного обладнання, машин, електроніки тощо.

**Управління ризиками** є комплексом методів і прийомів щодо аналізу, оцінки та зниження або нейтралізації негативних наслідків ризикових подій

**Хеджування** - це стратегія зменшення ризику фінансових втрат.

**YouControl Market** - сучасний data-driven інструмент для аналізу конкурентів.

## Тема 6

**Інвестиційний портфель** - це сформована сукупність фінансових інструментів з метою здійснення фінансового інвестування відповідно до розробленої інвестиційної політики

**Портфель доходу** - це інвестиційний портфель, сформований за критерієм максимізації рівня інвестиційного прибутку в поточному періоді незалежно від темпів приросту інвестиційного капіталу в довгостроковій перспективі..

**Портфель росту** - це інвестиційний портфель, сформований за критерієм максимізації темпів приросту інвестиційного капіталу в майбутньому незалежно від рівня формування інвестиційного прибутку в поточному періоді.

**Агресивний (спекулятивний) портфель** - це інвестиційний портфель, сформований за критерієм максимізації поточного доходу або приросту інвестованого капіталу незалежно від прийнятного рівня інвестиційного ризику.

**Помірний (компромісний) портфель** - це сформована сукупність фінансових інструментів, за котрої загальний рівень портфельного ризику наближений до середньоринкового.

**Консервативний портфель** - це інвестиційний портфель, сформований за критерієм мінімізації рівня інвестиційного ризику.

**Високоліквідний інвестиційний портфель** - це портфель, що складається переважно з активів, які можна легко і швидко конвертувати в готівку без значних втрат вартості.

**Середньоліквідний інвестиційний портфель** - це портфель інвестицій, який складається з активів, які можуть бути легко продані або конвертовані в готівку з відносно невеликими втратами вартості.

**Низьколіквідний інвестиційний портфель** - це портфель, що складається з активів, які не можуть бути швидко продані або конвертовані у готівку без значного втрати вартості.

**Оподатковуваний портфель** - це портфель інвестиційних активів, які підлягають оподаткуванню..

**«Вільний від оподаткування портфель»** - це інвестиційний портфель, який не підлягає оподаткуванню з певних причин або у певних умовах.

**Портфель з фіксованою структурою активів** – це інвестиційний портфель, в якому відсоткове співвідношення різних активів залишається постійним в часі.

**«Портфельна теорія»** (portfolio theory) – це теорія фінансових інвестицій, в межах якої із допомогою статистичних методів здійснюються найбільш вигідний розподіл ризику портфеля цінних паперів та оцінка прибутку.

**Портфельний ризик** – це комплексне поняття, яке, в свою чергу, включає різноманітні види конкретних ризиків: кредитний ризик, процентний ризик, валютний ризик, інфляційний, ризик низької ліквідності цінних паперів, ризик дострокового відкликання цінних паперів, ризик банкрутства емітента тощо.

**Диверсифікація** – це розподіл цінних паперів портфеля таким чином, щоб досягти максимального доходу при мінімальному ризику за рахунок розподілу капіталу між множиною цінних паперів різної якості і різних термінів погашення.

**Інвестиційний портфель нерухомості** – це сукупність об'єктів нерухомості, яка формується з урахуванням балансу характеристик

ліквідності, віддачі на вкладений капітал, грошових потоків, доступу до капіталу, його вартості та ризику.

## Тема 7

**Краудфандинг** (англ. crowdfunding) - це метод залучення переважно невеликих сум коштів від значної кількості людей, які використовують Інтернет і соціальні медіа.

**Місцеві гарантії (МГ)** - зобов'язання міської ради щодо забезпечення виконання боргових зобов'язань суб'єктів господарювання комунального сектору економіки, що реалізують інвестиційні проєкти.

**Револьверний фонд** (лат. revolve - обертатись) - створений із визначеною метою фонд, який постійно поповнюється завдяки поверненню коштів.

**Фінансові запозичення** - залучення фінансових ресурсів на певний строк, упродовж / після закінчення якого кошти потрібно повернути, а за користування залученими коштами справляється певна плата (у вигляді відсоткового, інвестиційного доходу або комісійних виплат).

**Фінансова стійкість** - це здатність особи, родини або організації зберігати та інвестувати свої фінансові ресурси таким чином, щоб забезпечити стабільність та збереження капіталу з метою досягнення фінансових цілей та відповідності фінансовим зобов'язанням.

**Флуктуація** - коливання обмінного курсу валют.

**ДОДАТКИ**

Додаток А

**БІЗНЕС-ПЛАН**  
**ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ**

---

(назва інвестиційного проекту)

**Заявник проекту:**

---

20\_\_ рік

## ЗМІСТ

№ з/п	Розділ	Сторінк а
	Меморандум конфіденційності	
1.	Резюме (анотація проекту)	
2.	Основні види діяльності за КВЕД	
3.	Характеристика СПД	
4.	Відомості по проекту	
5.	План залучення інвестицій у проект	
6.	Кошторис витрат фінансової допомоги через РФПП	
7.	План повернення коштів	
8.	Ставки податків, %	
9.	Фінансовий план інвестиційного проекту	
10.	Маркетингові дослідження	
11.	План моніторингу проекту	

## МЕМОРАНДУМ КОНФІДЕНЦІЙНОСТІ

(заповнюється за побажанням заявника)

Даний бізнес-план надається для розгляду на умовах конфіденційності, виключно з метою прийняття рішення відносно фінансування проекту і не може бути використаний для копіювання чи інших цілей, а також передаватися третій стороні.

Приймаючи на розгляд даний бізнес-план одержувач бере на себе відповідальність і гарантує повернення його власникові у разі розірвання договору кредитування.

Всі дані, розробки та висновки, викладені у цьому проекті, стосуються його потенційної прибутковості, об'ємів реалізації, витрат та інших параметрів розробки інвестиційного проекту і є актуальними на \_\_\_\_\_ рік.

## 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТУ

### Суть проекту:

---

(коротко викладається суть проекту, характеристика продукції за проектом, економічні аспекти, які будуть досягнуті в результаті впровадження проекту, маркетингові дослідження, ринки сировини та збуту продукції, схема технологічного процесу)

---

(посада)

(підпис)

(П.І.П.)

**М.П.**

## 2. ОСНОВНІ ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ ЗА КВЕД ПО ПРОЕКТУ

### 3. ХАРАКТЕРИСТИКА

#### СПД-заявника

Назва СПД, місцезнаходження діяльності:

№ з/п	Показники	Значення показників	
		До впровадження проекту (за останній рік)	Після впровадження проекту (перший рік)
1.	<b>Обсяг випуску продукції (товарів, послуг) всього, тис. грн.</b>		
	в тому числі по групах виробів:		
1.1.			
1.2.			
1.3.			
1.4.			
2.	Кількість найманих працівників, осіб.		
3.	Середньомісячна з/плата, одного працюючого, грн.		
4.	Середньомісячний фонд оплати праці, тис. грн.		
5.	Нарахування на з/плату, тис. грн.		
6.	Сплата податків та обов'язкових платежів до бюджету, тис. грн.		
7.	Заборгованість по з/платі, тис. грн.		
8.	Дебіторська заборгованість, тис. грн.		
9.	<b>Кредиторська заборгованість, всього, тис. грн.,</b>		
	у тому числі:		
	– до бюджету		
	– по кредитах банків (вказати банк)		
	– до РФПП		
	– до місцевих бюджетів		

## 4. ВІДОМОСТІ ПО ПРОЕКТУ

### 4.1. Назва інвестиційного проекту:

### Терміни здійснення проекту:

початок \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. кінець \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.  
(місяць) (місяць)

### 4.2. Загальна вартість проекту \_\_\_\_\_ тис. грн.

### 4.3. Інвестори проекту та обсяги фінансування

(тис. грн.)

Назва інвестора	Обсяг інвестицій	Умови надання інвестицій	Плата за користування інвестиційними коштами, річний %
Банк - інвестор			
РФПП (фінансова допомога)			
Спів фінансування з відповідного місцевого бюджету (фінансова допомога)			
Інші інвестори (спонсори)			
Власні кошти підприємця			
Всього			

### 4.4. Гарантії повернення коштів

№ з/п	Форма гарантії	Гарант	Категорія гарантійного забезпечення (приміщення, обладнання, матеріали, інше)	Сума гарантії, тис. грн.
1.	Застава власного майна			
2.	Договір поруки			
3.	Страховання фінансового ризику			
4.	Інше (вказати)			

#### 4.5. Економічні аспекти проекту:

4.5.1. Термін окупності проекту - \_\_\_\_\_ місяців

#### 4.5.2. Обсяги виробництва продукції (товарів, послуг):

- за перший рік впровадження проекту \_\_\_\_\_ тис. грн.
- за три роки використання проекту \_\_\_\_\_ тис. грн.

4.5.3. Створення нових робочих місць \_\_\_\_\_ осіб, у тому числі в перший рік проекту.

#### 4.5.4. Надходження до бюджету:

- за перший рік впровадження проекту \_\_\_\_\_ тис. грн.
- за три роки впровадження проекту \_\_\_\_\_ тис. грн.

## 4.6. Кошторис

### витрат на впровадження інвестиційного проекту

Загальний обсяг коштів необхідних для реалізації проекту \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ тис. грн.;

у тому числі:

кошти фінансової допомоги РФПІ \_\_\_\_\_ тис.

грн.;

співфінансування з місцевих бюджетів

\_\_\_\_\_ тис. грн.;

залучені або власні кошти підприємства \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ тис. грн.

№ з/п	Призначення витрат	Кількість	Обсяг витрат, тис. грн.	
			усього	у т. ч. фінансова допомога
1.	<b>Придбання обладнання - всього</b>			
	у тому числі, за найменуваннями:			
	-			
	-			
2.	<b>Загальновиробничі витрати- всього:</b>			
2.1.	Маркетингові дослідження			
2.2.	Розробка проектної документації, погодження документації			
2.3.	Ремонт виробничого приміщення			
2.4.	Орендна плата за використання приміщення (згідно договору оренди)			
2.5.	Плата за землю			
2.6.	Матеріали, комплектуючі			
2.7.	Витрати на експлуатацію обладнання			
2.8.	Підготовка кадрів			
2.9.	Виготовлення дослідної партії продукції			
2.10	Транспортні витрати			
2.11	Витрати на будівельні, монтажні, пусконаладжувальні роботи, тощо			
3.	<b>Сертифікація продукції, придбання ліцензії, патентування тощо</b>			
4.	<b>Обов'язкові платежі до бюджету (Єдиний податок, ЄСВ, ПДФО, ВЗ, ПДВ, податок на прибуток)</b>			
	<b>Всього</b>			

#### 4.7. Перелік продукції (товарів, послуг), що буде вироблятися за проектом

№ з/п	Найменування продукції (товарів, послуг), запланованої до виготовлення	Галузь застосування	Кількість (у натуральному виразі)	Обсяг реалізації продукції (товарів, послуг) за рік, тис. грн.	Початок виробництва
1.					
	<b>Всього</b>				

#### 4.8. Розрахунок податків та обов'язкових платежів до бюджету:

Найменування показника	Розрахунок на рік
ПДВ	
Податок на прибуток	
Єдиний податок	
ПДФО	
ЄСВ	
Військовий збір (ВЗ)	
Земельний податок	
Інші	
<b>Всього</b>	
<b>у т. ч. до місцевого бюджету</b>	

#### 4.9. Програма виробництва та реалізації послуг за три роки:

тис. грн.

Найменування (продукції, послуг)	Всього	_ кв.	_ кв.	_ кв.	_ кв.	_ кв.	_ кв.	_ кв.	_ кв.	_ кв.	_ кв.	_ кв.	_ кв.
		20__	20__	20__	20__	20__	20__	20__	20__	20__	20__	20__	20__
1.													
2.													
<b>Всього</b>													

#### 4.10. Основні постачальники обладнання:

Країна	Назва організації (виробника, постачальника)	Назва обладнання	Одиниця виміру	Вартість, тис. грн.

#### 4.11. Основні споживачі продукції, товарів, послуг:

Країна	Назва організації-споживача	Назва продукції, товарів, послуг	Обсяг споживання, %

## 5. ПЛАН ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ У ПРОЕКТ

№ з/п	Джерела надходження коштів	Обсяг коштів, що надходять (місяць/квартал/рік)												Всього за рік, тис. грн
		20 __ рік												
		I кв.			II кв.			III кв.			IV кв.			
		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	
1.	Банк													
2.	РФПП													
3.	Співфінансування з місцевих бюджетів													
4.	Власні кошти													
5.	Інші інвестори (зазначити)													
	<b>Всього</b>													

## 6. КОШТОРИС ВИТРАТ ФІНАНСОВОЇ ДОПОМОГИ РФП

№ з/п	Найменування витрат	Обсяг коштів, що надходять (місяць/квартал/рік)												Всього за рік, тис. грн.
		20__ рік												
		I кв.			II кв.			III кв.			IV кв.			
		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	
1.	Матеріали та комплектуючі													
2.	Обладнання та устаткування													
3.	Витрати на сертифікацію продукції, придбання ліцензій, патентування тощо													
4.	Оплата робіт, що виконуються сторонніми організаціями													
5.	Інші витрати (розшифрувати)													
	<b>Всього</b>													

### 6.1. Розшифровка витрат по статтях кошторису

#### 6.1.1. Матеріали та комплектуючі для продукції, послуг

№ з/п	Найменування матеріалу, комплектуючих	Одиниця виміру	Кількість	Ціна одиниці, грн.	Сума, грн.
1.					
	<b>Всього</b>				

### 6.1.2. Обладнання та устаткування

№ з/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Ціна одиниці, грн.	Сума, грн.
1.					
	<b>Всього</b>				

### 6.1.3. Сертифікація продукції, придбання ліцензій, патентування тощо

№ з/п	Номер та найменування ліцензії або заявки на патент	Організація, що оформлює ліцензію або патент	Сума, грн.
1.			
	<b>Всього</b>		

### 6.1.4. Витрати на роботи, що виконуються сторонніми організаціями

№ з/п	Найменування організації	Тип договору	Види робіт	Сума, грн
1.				
	<b>Всього</b>			

### 6.1.5. Інші витрати

№ з/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Ціна одиниці, грн.	Сума, грн.
1.					
	<b>Всього</b>				

## 7. ПЛАН ПОВЕРНЕННЯ КОШТІВ

Роки	Обсяг коштів, що повертаються, тис. грн. ( по періодах: квартал, місяць)												Всього за рік, тис. грн.
	I квартал			II квартал			III квартал			IV квартал			
	січе- нь	лю- тий	бере- зень	кві- тень	тра- вень	чер- вень	ли - пень	сер- пень	вере- сень	жов- тень	листо- - пад	гру- день	
20__													
20__													
20__													
<b>Всього за термін повернення</b>													

## 8. СПЛАТА ПОДАТКІВ ПО СПД

Найменування податку	Період впровадження проекту					
	1-й рік		2-й рік		3-й рік	
	Ставка,%	Сума, тис. грн.	Ставка,%	Сума, тис. грн.	Ставка,%	Сума, тис. грн.
Податок на додану вартість						
Податок на прибуток						
Нарахування на з/плату						
Податок на землю						
Єдиний податок						
ПДФО						
Військовий збір						
Інші податки						

## 9. ФІНАНСОВИЙ ПЛАН ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ

№ з/п	Найменування надходжень та витрат	Обсяг надходжень та витрат (у цілому по СПД), тис. грн.											
		20 рік				20 рік				20 рік			
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
1.	<b>Надходження від реалізації продукції</b>												
2.	<b>Витрати на виробництво продукції товарів та послуг</b>												
	- витрати на придбання матеріалів та комплектуючих												
	- витрати на заробітну плату												
	- нарахування на заробітну плату												
	- загальновиробничі												
	- господарські												
	- позавиробничі												
	- інші витрати												
3.	<b>Податки і збори, у тому числі:</b>												
	- ПДВ (для платників ПДВ)												
	- Податок на прибуток												
	- Єдиний податок (%)												
	- Інші												
4.	Власний (акціонерний капітал) (+)												
5.	Кредитні кошти банку (+)												
6.	Фінансова допомога (+):												
	- РФПП												
	- місцеві бюджети												



## 10. МАРКЕТИНГОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ

### 10.1. КОНКУРЕНЦІЯ

Підприємства-конкуренти (назва, географічне розташування)	Ціна продукції конкурента, грн.	Обсяг реалізованої продукції	Переваги проектної продукції відносно конкурентів

### 10.2. РИНКИ ЗБУТУ ПРОДУКЦІЇ

Сегмент ринку (по групах користувачів)	Розмір сегменту ринку, %	Специфічні особливості сегменту ринку	Запланована частка підприємства в сегменті, %	Тенденція розвитку сегменту ринку до 3-х років (зростання, падіння)

### 10.3. РЕКЛАМА ПРОДУКЦІЇ

Газети

Журнали

Радіо

Телебачення

Пошта

Семінари

Презентації

Виставки

Торгівельні агенти

Інше

## 11. ПЛАН МОНІТОРИНГУ ПРОЕКТУ

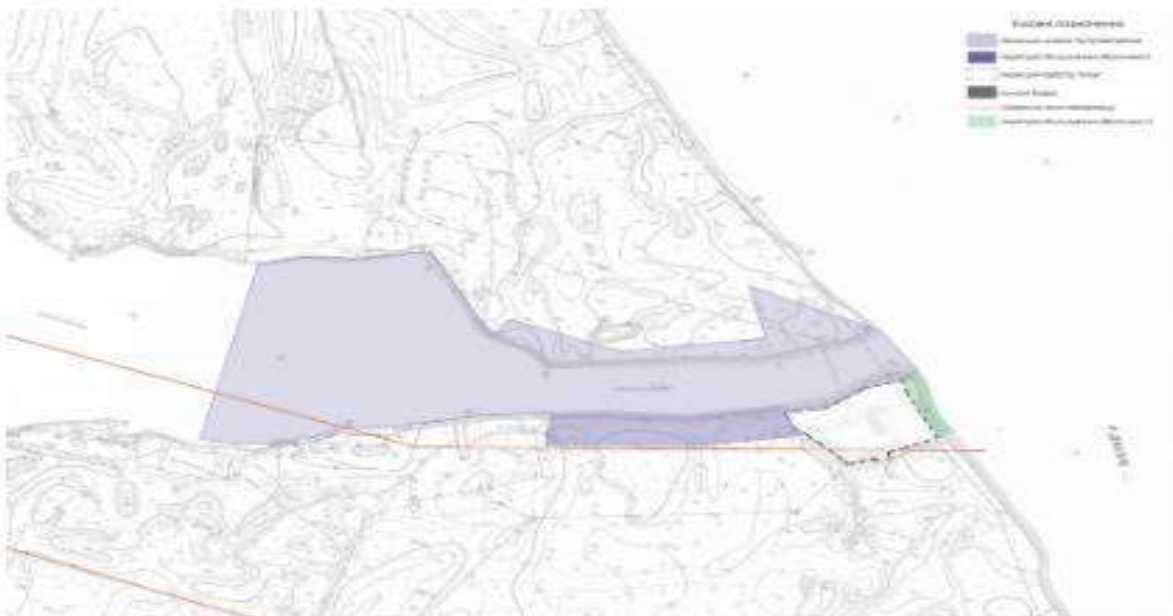
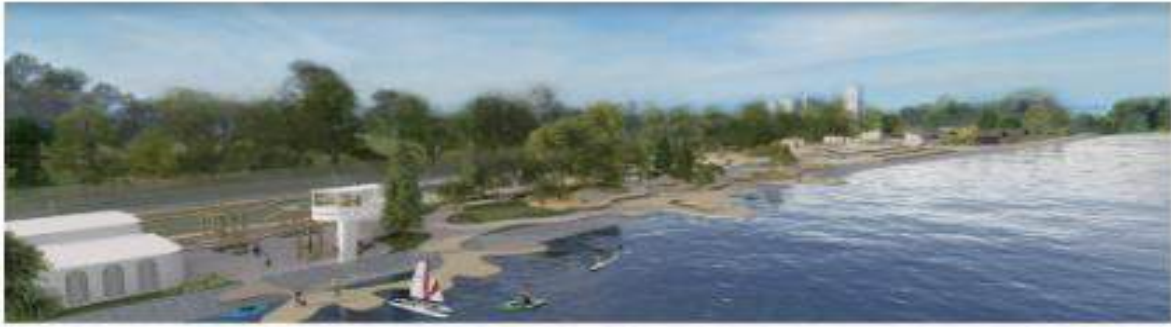
№ з/п	Показники	Значення показників по роках використання проекту			
		Перший рік (_ кв. 20__ - _ кв. 20__)	другий рік (_ кв. 20__ _ кв. 20__)	третій рік (_ кв. 20__ - _ кв. 20__)	Всього за 3 роки
1.	Обсяг інвестицій для здійснення проекту, тис. грн., всього				
1.1	у тому числі :				
.	фінансова допомога РФПП				
1.2	місцеві бюджети				
.	додатковий капітал для				
1.3	розвитку проекту				
.					
2.	Чисельність працюючих (всього по СПД), осіб				
3.	Створення нових робочих місць (по проекту)				
4.	Середня заробітна плата (одного працюючого), грн.				
5.	Середньомісячний фонд оплати праці (всього по СПД), тис. грн.				
6.	Нарахування на з/плату, тис. грн.				
7.	Всього сплата податків та обов'язкових платежів до бюджету по СПД (ПДВ, податок на прибуток, єдиний податок, ПДФО, ВЗ), тис. грн.				
8.	Обсяги реалізації продукції, (всього по СПД), тис. грн.				
9.	Чистий прибуток, тис. грн.				
10.	Ефективність інвестицій, % – загальних (співвідношення рядка 9 до рядка 1)				
	– РФПП (співвідношення рядка 9 до рядка 1.1)				

## Додаток Б

**Облаштування зони сімейного відпочинку з об'єктами рекреаційного призначення та благоустроєм прилеглої території на березі затоки Верблюд в Оболонському районі**

**проектні дані:**

Опис проекту	Проектом передбачається облаштування зони водних видів спорту, дитячої ігрової зони, зони громадського простору, рекреаційної зони на березі затоки Верблюд
Правові засади	<u>Розпорядження міського голови від 19 червня 2023 року № 511</u>
Замовник реалізації проекту	КП«Плесо»
Замовник підготовчих (передінвестиційних) робіт	КП "Київське Інвестиційне Агентство"
Адреса	берег затоки річки Дніпро Верблюд в Оболонському районі
Розташування	Земельна ділянка на якій планується облаштування зони сімейного відпочинку з об'єктами рекреаційного призначення та благоустроєм прилеглої території розташована на березі затоки Верблюд в Оболонському районі. Територія потребує благоустрою, принципове вирішення якого закладене в передпроектних пропозиціях.
Поточний статус	Проект включено до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій; Розробляються орієнтовні техніко-економічні показники та можливі передпроектні пропозиції
Наступні кроки	Погодження орієнтовних техніко-економічних показників та можливих перепроектних пропозицій



**Додаток В**

**Будівництво об'єкту громадського призначення у Голосіївському районі м. Києва.**

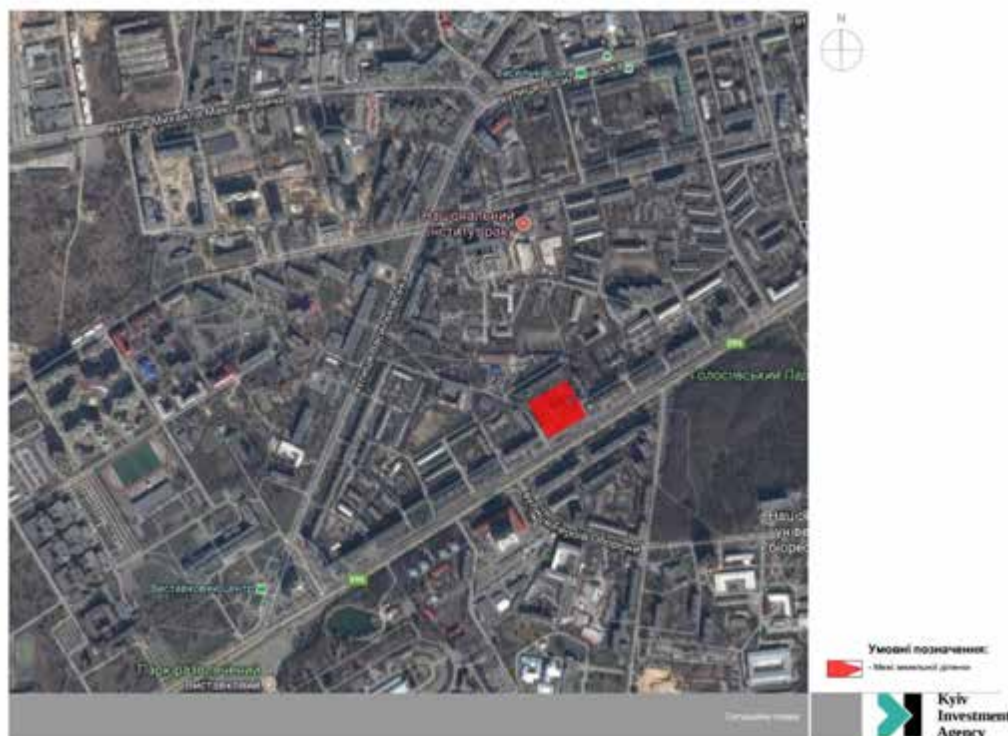
Проектні дані:

<b>ОПИС ПРОЕКТУ</b>	На теперішній час будівля кінотеатру «Загреб» (2 561,5 кв.м) знаходиться у занедбаному та технічно непридатному стані та потребує залученню інвестицій. Проектом передбачається залучення інвестора до будівництва об'єкту громадського призначення за умови компенсації інвестором вартості об'єктів нерухомості до бюджету міста Києва та безоплатної передачі до комунальної власності частини об'єкта інвестування (культурного призначення). Інвестор отримає право власності на новозбудований об'єкт.
<b>СТАТУС ПРОЕКТУ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Розроблені орієнтовні техніко-економічні показники та можливі передпроектні пропозиції;</li> <li>• Проведена незалежна оцінка вартості об'єктів нерухомості: 20 млн грн;</li> <li>• КМР прийнято рішення щодо вирішення майнових питань.</li> </ul>
<b>АДРЕСА</b>	просп. Голосіївський, 116, Голосіївський район, Київ, Україна.
<b>ПРАВОВІ ЗАСАДИ</b>	Розпорядження КМДА від 30 листопада 2017 року № 1524

**ОРІЄНТОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ\***

<b>Найменування</b>	<b>Показник</b>
Орієнтовна площа земельної ділянки, га	<b>1,17</b>
Наявна нерухомість (будівля кінотеатру), м <sup>2</sup>	<b>2 561,5</b>
Площа забудови (проект), м <sup>2</sup>	<b>5 800</b>
Загальна площа приміщень (проект), м <sup>2</sup> , в т. ч.:	<b>26 012</b>
Приміщення громадського призначення (магазини), м <sup>2</sup>	<b>3 510</b>
Офісні приміщення, м <sup>2</sup>	<b>8 700</b>
Об'єкт культурного призначення, м <sup>2</sup>	<b>2 562</b>
Супермаркет, м <sup>2</sup>	<b>1 420</b>
Приміщення паркінгу на 220 м/місце, м <sup>2</sup>	<b>7 020</b>
Приміщення загального призначення (коридори, сходи, ліфтові, холи) , м <sup>2</sup>	<b>2 800</b>
Поверховість, пов. (вище відм. 0,000)	<b>2-4-6</b>
Бюджет проекту (орієнтовний), млн грн.	<b>558</b>
*Всі наведені показники є орієнтовні і надані для ознайомлення	

<p><b>НАСТУПНІ КРОКИ</b></p>	<p>Відведення земельної ділянки у постійне користування; Підготовка та затвердження умов інвестиційного конкурсу.</p>
<p><b>ІНВЕСТИЦІЙНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b></p>	<p>Відшкодування вартості об'єктів нерухомості до бюджету міста Києва; Безоплатна передача до комунальної власності частини об'єкта інвестування (об'єкт культурного призначення).</p>





**Інвестиційно-приваблива земельна ділянка, що розташована неподалік села Дубини над міжнародною трасою Київ — Чоп, площа - 3,2519 га**

<b>Розділ I: Адміністративно-територіальна приналежність земельної ділянки</b>	
<b>Назва</b>	«Біля траси Київ-Чоп»
<b>Область</b>	Рівненська
<b>Район</b>	Дубенський
<b>Місто/село</b>	За межами населених пунктів
<b>Кадастровий №</b>	5625883900:05:018:0002
<b>Розділ II: Власність земельної ділянки – правова ситуація</b>	
<b>Власник</b>	Козинська сільська рада
<b>Цільове призначення земель</b>	Землі сільськогосподарського призначення
<b>Розташування – в межах населеного пункту/ні</b>	ні
<b>Функціональне використання</b>	-
<b>Юридичний титул використання</b>	-
<b>Наявність/відсутність на земельній ділянці капітальних будівель, споруд (в минулому)</b>	відсутні
<b>Юридичні титули на об'єкти нерухомості на земельній ділянці</b>	-
<b>Наявність корисних копалин під поверхнею земельної ділянки</b>	-
<b>Включення до Генерального плану</b>	Не включено
<b>Розділ III: Характеристика ділянки</b>	
<b>Площа (га)</b>	3,2519
<b>Ціна продажу, оренди (грн./м<sup>2</sup>)</b>	Не визначалась
<b>Інформація про геологію, ґрунти</b>	-
<b>Оточення земельної ділянки</b>	Траса Київ-Чоп, земельні частки (паї), ЗАТ «Югнафтосервіс»
<b>Відстань до житла (по прямій лінії) від межі земельної ділянки</b>	2 км
<b>Відстань до інших будівель (по прямій лінії) від межі земельної ділянки</b>	2 км
<b>Наявність/відсутність на земельній ділянці твердого покриття</b>	Відсутнє

<b>Відомості про забруднення ґрунту або підземних вод</b>	відсутні
<b>Можливість отримати джерельну воду на ділянці</b>	можливо
<b>Наявність в межах земельної ділянки іншої санітарної зони</b>	відсутня
<b>Природоохоронні обмеження</b>	-
<b>Додаткова інформація (проблемні питання)</b>	-
<b>Розділ IV: Транспортна інфраструктура земельної ділянки</b>	
<b>Розташування ділянки по відношенню до автомобільних під'їзних шляхів, відстань в км.</b>	Межує з трасою Київ-Чоп
<b>Відстань до автомагістралей міжнародного значення, км.</b>	Межує з трасою Київ-Чоп
<b>Наявність залізничної колії Відстань до найближчої залізничної станції, км.</b>	До станції Рудня-Почаївська – 7 км, до станції Верба – 4 км
<b>Відстань до аеропорту, км.</b>	Рівне – 70 км
<b>Розділ V: Інженерно-технічна інфраструктура земельної ділянки</b>	
<i>Відстань по прямій лінії від можливого місця підключення до:</i>	
<b>Електромережі:</b>	III
<b>Категорія (I, II, III)</b>	-
<b>Параметри</b>	-
<b>Потужність</b>	-
<b>Підстанції/Трансформатори</b>	3,5 км
<b>Газової мережі</b>	
<b>Продуктивність (м<sup>3</sup>/год.)</b>	-
<b>Тиск (атм.)</b>	Середній
<b>Найближча ГРС</b>	7 км
<b>Водопровідної мережі</b>	
<b>Продуктивність (м<sup>3</sup>/год.)</b>	-
<b>Мережі дощової каналізації</b>	
<b>Діаметр, мм.</b>	-
<b>Каналізаційної мережі</b>	
<b>Діаметр, мм.</b>	-
<b>Мережі теплопостачання</b>	

Діаметр, мм.	-
<i>Телекомунікацій</i>	
<i>Розділ VI: Власник / контактна особа</i>	
ІПБ	Школяр Іван Вячеславович
Посада	Сільський голова
Організація	Козинська сільська рада
Адреса	с.Козин, вул.Берестецька,145 Дубенський р-н Рівненська обл.
Електронна пошта, веб-сайт	
Телефон/факс	
Мова спілкування	
Інформацію надав	
Дата актуалізації	11.01.2023

**Додатки до анкети:**

**1. Мапа земельної ділянки (кадастрова мапа)**

**2. Цифрові фото земельної ділянки**

**В И К О П І Ю В А Н Н Я**

з публічної кадастрової карти території Козинської сільської ради земельної ділянки біля с. Дубини Дубенського району Рівненської області



Земельна ділянка, яка пропонується для включення до переліку земельних ділянок, право оренди яких виставляється на земельні торги потенційним інвесторам



## Додаток Д

Інвестиційно-приваблива земельна ділянка, що розташована за межами села Гранівка, площа - 20,10 га

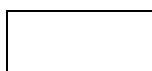
<b>Розділ 1: Адміністративно-територіальна приналежність майнового комплексу</b>	
<b>Назва</b>	«Господарський двір біля с.Гранівка»
<b>Область</b>	Рівненська
<b>Район</b>	Дубенський
<b>Місто/село</b>	За межами с. Гранівка
<b>Розділ 2: Власність майнового комплексу – правова ситуація</b>	
<b>Власник</b>	-
<b>Форма власності</b> (державна, комунальна, приватна, ін.)	-
<b>Корпоративні відносини</b> кількість акцій / частка в статутному фонді	-
<b>Розділ 3: Характеристика майнового комплексу</b>	
<b>Історія підприємства</b>	-
<b>Код ЄДРПОУ</b>	-
<b>Номер свідоцтва про державну реєстрацію</b>	-
<b>Місцезнаходження (поштова адреса)</b>	-
<b>Міжміський код і телефон/факс</b>	-
<b>Розділ 4: Опис основних фондів</b>	
<b>4.1. Власність земельної ділянки – правова ситуація</b>	
<b>Власник</b>	Козинська сільська рада
<b>Цільове призначення земель</b>	Землі сільськогосподарського призначення (колишній госп.двір)
<b>Кадастровий № земельної ділянки</b>	5625883900:05:012:0113
<b>Розташування – в межах населеного пункту/ні</b>	ні
<b>Функціональне використання</b>	Не використовується
<b>Включення до Генерального плану</b>	Не включено
<b>4.2. Характеристика земельної ділянки</b>	
<b>Площа (га)</b>	20,10
<b>Інформація про геологію, ґрунти</b>	-

<b>Оточення земельної ділянки</b>		Північ – землі запасу сільської ради, південь – землі житлової забудови, захід – землі ССВК «Радивилівський лісгосп», схід – землі запасу сільської ради					
<b>Відстань до житла, (по прямій лінії) від межі земельної ділянки</b>		Межує з житловою забудовою					
<b>Наявність/відсутність на земельній ділянці твердого покриття</b>		Частково					
<b>Відомості про забруднення ґрунту</b>		Відсутні					
<b>Наявність в межах земельної ділянки іншої санітарної зони</b>		-					
<b>Природоохоронні обмеження</b>		-					
<b>4.3. Характеристика будівель і споруд</b>							
№ п/п	Назва	Площа, м <sup>2</sup>	Висота стелі, м	Кількість поверхів	Матеріали		
					Стеля	Стіни	Фундамент
	-						
<b>4.4. Фотографії будівель і споруд</b>							
<b>Розділ 5: Інженерно-технічна інфраструктура майнового комплексу</b>							
<b>Енергозабезпечення:</b>							
<b>Категорія (I, II, III)</b>		II					
<b>Параметри / потужність</b>							
<b>Підстанції/Трансформатори</b>		0,5 км					
<b>Відстань до ПС 110/35/10</b>							
<b>Газова мережа</b>		200м газопровід середнього тиску					
<b>Продуктивність (м<sup>3</sup>/год.)</b>		-					
<b>Тиск (атм.)</b>		1,5 атм.					
<b>Найближча ГРС</b>		5 км					
<b>Водопровідна мережа</b>		відсутня					
<b>Продуктивність (м<sup>3</sup>/год.)</b>							
<b>Мережа дощової каналізації</b>		відсутня					
<b>Діаметр, мм.</b>							

<b>Каналізаційна мережа</b> Діаметр, мм.	відсутня
<b>Мережа теплопостачання</b> Діаметр, мм.	відсутня
<b>Телекомунікації</b>	Біля земельної ділянки встановлена вежа мобільного зв'язку ТОВ «Лайфселл»
<b>Огорожа</b>	відсутня
<b>Охорона</b>	-
<b>Розділ 6: Транспортна інфраструктура майнового комплексу</b>	
<b>Відстань до автомобільних під'їзних шляхів в км.</b>	200 м до траси Київ - Чоп
<b>Відстань до автомагістралей міжнародного значення, км.</b>	200 м до траси Київ - Чоп
<b>Наявність залізничної колії</b> <b>Відстань до залізничної станції, км.</b>	- До станції Рудня – Почаївська 7,0 км
<b>Відстань до аеропорту, км.</b>	Рівне – 70 км
<i>Розділ 7: Додатки</i>	
<b>Мапа земельної ділянки (кадастрова мапа)</b>	
<b>Цифрові фото земельної ділянки</b>	

**ВИКОПИУВАННЯ**

з публічної кадастрової карти території Козинської сільської ради Козинської територіальної громади за межами с.Гранівка Дубенського району Рівненської області



Земельна ділянка, яка пропонується для включення до переліку земельних ділянок, право оренди яких виставляється



**Новаковська І.О., Мединська Н.В., Бавровська Н.М.**

# ІНВЕСТИЦІЙНИЙ АНАЛІЗ

Частина 1

**Навчальний посібник**

Підписано до друку 28.08.24    Формат 60x84\16  
Ум. друк. арк. 18,6    Наклад 100 прим.    Зам. № 240506

Видавець і виготовлювач Національний університет біоресурсів  
і природокористування України,  
вул. Героїв Оборони, 15, м. Київ, 03041.  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи  
ДК № 4097 від 17.06.2011