

Хома І. Б.

*доктор економічних наук, професор,
професор кафедри фінансів,
Національний університет «Львівська політехніка»
м. Львів, Україна*

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3737-1601>

Короткий А. О.

*аспірант кафедри фінансів,
Національний університет «Львівська політехніка»
м. Львів, Україна*

ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-0675-1425>

DOI: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-366-1-21>

ФІНАНСОВІ АСПЕКТИ ІНВЕСТИВАННЯ В ОРЕНДНИЙ БІЗНЕС

Орендний бізнес, як один із ключових сегментів ринку нерухомості, привертає увагу інвесторів своєю стабільністю та можливістю генерування прибутку. За останні роки інтерес значно зріс до інвестицій саме в орендний сектор, оскільки він вважається перспективним для досягнення фінансового успіху.

Відмінності орендного бізнесу від інших форм інвестування полягають у його специфіці, пов'язаній з нерухомістю. Орендний бізнес може включати в себе різноманітні види нерухомості: від житлових квартир до комерційних приміщень та індустріальних об'єктів. Інвестування в орендний бізнес передбачає розумне аналізування ризиків і можливостей, що вимагає комплексного підходу та фінансової експертизи. Розвиток технологій і зміна споживчих уподобань впливають на динаміку орендного ринку, що потребує постійного аналізування та адаптації стратегій інвестування.

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

Розрахунок дохідності від інвестицій в орендну нерухомість є одним з важливих аспектів, який визначає привабливість цього виду інвестування для потенційних інвесторів. Цей розрахунок базується на таких фінансово-економічних показниках та методах, які дозволяють

оцінити потенційний прибуток від інвестування в орендному бізнесі, а саме: NOI (net operating income), ROE (return on equity), ROI (return on investment).

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

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

Також важливим показником оцінювання ефективності інвестування в орендний бізнес є показник NOI, який означає розраховану стійку величину очікуваного чистого річного доходу, отриманого від оцінюваного майна після вирахування всіх операційних витрат і резервів [2]. Цей показник важливо використовувати також при застосуванні в методі прямої капіталізації доходу. Використання методу капіталізації передбачає поділ доходу за один рік або середньорічного доходу за період, на коефіцієнт капіталізації [3]. У рамках дохідного підходу вартість нерухомості буде визначатись за формулою (2):

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

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

Обов'язковим для оцінювання також є показник ROE, що характеризує віддачу з капіталу, вкладеного власниками фірми в її виробничі потужності і має вигляд згідно з [4]:

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

Показник ROE вказує на те, яка частина чистого прибутку генерується власниками капіталу після врахування всіх витрат. Чим вище значення ROE, тим ефективніше використання власного капіталу компанією. Даний показник дозволяє оцінити рентабельність

капіталу, вкладеного в бізнес, та відображає, яку частку чистого прибутку компанії становить кожна грошова одиниця власного капіталу.

Для майбутніх інвесторів в секторі орендного бізнесу також важливо проаналізувати можливі ризики, з якими доведеться стикнутись. Орендний бізнес характеризується тим, що основним активом є нерухомість, рухоме майно, чи інші технічні засоби, які здаються в оренду задля заробітку. Тим самим важливу роль у такому виді діяльності відіграє амортизація, підтримання технічного стану, обслуговування. Тому інвесторам варто приділити увагу і вивчити детально специфіку конкретного бізнесу, аби не загрузнути в майбутньому в технічних питаннях, процесах ремонту і обслуговування, що неодмінно вплине на дохідність інвестицій та час їх окупності.

Отже, підсумовуючи можна стверджувати, що орендний бізнес як і інші види підприємницької діяльності потребує першочергово глибокого аналізу фінансових показників для прийняття рішень про інвестування. Підрахунок базових показників NOI, ROE, ROI дасть більш ширшу картинку майбутньої дохідності і ефективності інвестицій, а аналіз ризиків сфери орендного бізнесу дозволить уникнути можливих проблем в діяльності даного проєкту.

Література:

1. Добровський В. М., Коршикова Р. С. Управлінський облік. КНЕУ, 2018. С. 34.
2. Паттурі Я. В., Економіка нерухомості: Учбова допомога; НовГУ ім. Ярослава Мудрого., 2002. С. 43.
3. Смага І. С., Казімір І. І. Інвестиційний аналіз. Чернівецький національний університет. 2022. С. 26–27.
4. Ковальов В. В. Корпоративні фінанси та облік: поняття, алгоритми, показники : навч. посіб. Проспект, 2010. С. 220.