

## **ФІНАНСОВЕ МОДЕЛЮВАННЯ ДОХІДНОСТІ ТА РИЗИКІВ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СТРАТЕГІЙ В ОРЕНДНОМУ БІЗНЕСІ УКРАЇНИ**

**Хома Ірина Борисівна**

*доктор економічних наук, професор,*

*Національний університет «Львівська політехніка»*

**Короткий Андрій Олександрович**

*аспірант,*

*Національний університет «Львівська політехніка»*

Інвестиційна діяльність у сучасних умовах розвитку економіки відіграє ключову роль у забезпеченні ефективного використання капіталу та формуванні довгострокових фінансових результатів. Актуальність теми дослідження зумовлена глибокими трансформаційними процесами, що відбуваються в економіці України, зокрема в умовах макроекономічної нестабільності, інфляційного тиску, структурних змін попиту та підвищеного рівня невизначеності фінансових результатів інвестиційної діяльності. У таких умовах орендний бізнес набуває особливого значення як інструмент формування відносно стабільних грошових потоків і збереження капіталу. Водночас специфіка орендних інвестицій, яка полягає у тривалості їх реалізації, нерівномірності доходів та залежності від зовнішніх чинників, істотно ускладнює процес прийняття обґрунтованих управлінських рішень. Це зумовлює необхідність використання фінансового моделювання як ключового інструменту оцінки дохідності та ризиків інвестиційних стратегій.

Проблематика оцінки ефективності інвестицій та аналізу фінансових результатів інвестиційної діяльності широко досліджена у вітчизняній науковій літературі. У сучасних підходах до інвестиційного аналізу обґрунтовується доцільність використання дисконтних методів оцінки, що враховують часову вартість грошей і забезпечують коректне порівняння альтернативних інвестиційних рішень [1, с. 112]. Значна увага приділяється ролі грошових потоків як базового елементу фінансового аналізу та основи оцінки ефективності інвестиційної діяльності [2, с. 74]. Водночас підкреслюється необхідність врахування ризиків і невизначеності як ключових чинників, що впливають на результати інвестування, зокрема в контексті забезпечення фінансової безпеки [3, с. 64]. Ризик розглядається як невід’ємна складова економічних процесів, що потребує кількісної оцінки та врахування у процесі моделювання інвестиційних рішень [4, с. 92]. Попри значний теоретичний доробок, питання адаптації

фінансового моделювання до специфіки орендного бізнесу України потребують подальшого розвитку.

Орендний бізнес як об'єкт інвестування характеризується поєднанням властивостей реальних інвестицій і підприємницької діяльності. Його економічна сутність полягає у вкладенні капіталу в активи, що генерують регулярні грошові потоки за умови збереження або зростання вартості активу у перспективі. При цьому ефективність інвестицій значною мірою визначається рівнем капітальних вкладень, особливостями формування грошових потоків, а також чутливістю до макроекономічних, регіональних і поведінкових чинників. Така багатофакторність зумовлює необхідність застосування системного підходу до оцінки інвестиційних стратегій.

Фінансове моделювання в орендному бізнесі передбачає побудову формалізованої системи взаємозв'язків між ключовими параметрами інвестиційного проєкту з метою прогнозування його фінансових результатів. Основним завданням моделювання є оцінка майбутніх грошових потоків, визначення рівня дохідності інвестицій та аналіз їх чутливості до змін зовнішніх і внутрішніх факторів. На відміну від спрощених підходів, що базуються на окремих показниках прибутковості, фінансове моделювання забезпечує комплексний аналіз, враховуючи часову структуру доходів і витрат, а також ризикову складову.

Центральним елементом фінансового моделювання є прогнозування грошових потоків, що включає оцінку як доходної, так і витратної частин інвестиційного проєкту. Доходи формуються за рахунок використання активу та можуть мати як регулярний, так і варіативний характер. Витрати, у свою чергу, включають початкові інвестиції, операційні витрати, витрати на обслуговування та управління активом. Неврахування повного спектра витрат призводить до викривлення результатів оцінки ефективності інвестиційних рішень [2, с. 128].

Оцінка дохідності інвестиційних стратегій здійснюється на основі системи фінансових показників, серед яких ключове місце займають чиста приведена вартість, внутрішня норма прибутковості та рентабельність інвестицій. Використання дисконтних методів дозволяє врахувати часову вартість грошей та забезпечити обґрунтоване порівняння альтернативних інвестиційних рішень. Додатне значення чистої приведеної вартості свідчить про економічну доцільність реалізації проєкту, тоді як внутрішня норма прибутковості відображає граничний рівень дохідності, прийнятний для інвестора [1, с. 145]. Разом із тим оцінка дохідності не може розглядатися без урахування ризиків. У сфері орендного бізнесу ризики мають комплексний характер і включають нестабільність грошових потоків, коливання попиту, зміну витрат, а також вплив макроекономічних факторів. У зв'язку з цим фінансове

моделювання передбачає використання інструментів аналізу ризику, зокрема сценарного аналізу та аналізу чутливості.

Сценарний аналіз дозволяє оцінити результати інвестиційного проєкту за різних варіантів розвитку подій, що забезпечує врахування невизначеності ринкового середовища. Аналіз чутливості спрямований на визначення впливу окремих параметрів на фінансовий результат, що дозволяє ідентифікувати ключові фактори ризику та ступінь їх впливу на ефективність інвестиційних рішень [4, с. 214]. Особливе значення у фінансовому моделюванні має оцінка стабільності грошових потоків. Високий рівень стабільності забезпечує прогнозованість доходів і знижує ризику інвестора, тоді як їх варіативність підвищує рівень невизначеності та потребує застосування більш гнучких стратегічних підходів. У сучасних умовах економіки України саме стабільність грошових потоків виступає одним із ключових критеріїв інвестиційної привабливості орендних проєктів. Застосування фінансового моделювання дозволяє інтегрувати показники дохідності, ризику та стабільності доходів у єдину аналітичну систему. Це створює передумови для більш обґрунтованого вибору інвестиційної стратегії, знижує рівень суб'єктивності прийняття рішень та підвищує ефективність управління інвестиційною діяльністю.

У сучасних умовах розвитку орендного бізнесу України фінансове моделювання набуває особливого значення з огляду на підвищений рівень невизначеності, зумовлений воєнними та макроекономічними чинниками. Воєнний стан, коливання платоспроможного попиту, порушення логістичних зв'язків і нестабільність ринкового середовища істотно впливають на формування грошових потоків інвестиційних проєктів. За таких умов традиційні підходи до оцінки ефективності інвестицій потребують доповнення інструментами, що дозволяють враховувати варіативність фінансових результатів та підвищену чутливість до зовнішніх факторів. Особливого значення набуває інтеграція показників дохідності, ризику та стабільності грошових потоків у межах єдиної аналітичної моделі, що забезпечує більш адекватне відображення реального інвестиційного середовища. Крім того, врахування специфічних ризиків, пов'язаних із воєнними подіями, дозволяє підвищити адаптивність інвестиційних стратегій і знизити ймовірність суттєвих фінансових втрат. Таким чином, фінансове моделювання виступає не лише інструментом оцінки ефективності, але й засобом формування стійких управлінських рішень у складних економічних умовах.

Отже, можна стверджувати, що ефективна оцінка інвестиційних стратегій в орендному бізнесі України в сучасних умовах неможлива без застосування фінансового моделювання як комплексного аналітичного інструменту. Встановлено, що традиційні підходи, засновані на

використанні окремих показників прибутковості, не забезпечують належного рівня обґрунтованості управлінських рішень у середовищі підвищеної невизначеності. Ключову роль у процесі оцінки інвестиційних стратегій відіграє інтеграція показників дохідності, ризику та стабільності грошових потоків, що дозволяє сформувавши цілісне уявлення про ефективність інвестиційних проєктів. Використання дисконтних методів у поєднанні з інструментами аналізу ризику забезпечує більш точне відображення економічної доцільності інвестування та дозволяє врахувати вплив часової вартості грошей і варіативності фінансових результатів.

В умовах функціонування економіки України, що характеризується впливом воєнних дій, нестабільністю ринкового середовища та обмеженим доступом до фінансових ресурсів, значення фінансового моделювання суттєво зростає. Доведено, що врахування специфічних ризиків, пов'язаних із коливанням попиту, зміною витрат та нестабільністю грошових потоків, дозволяє підвищити адаптивність інвестиційних стратегій та знизити ймовірність прийняття неефективних рішень. Фінансове моделювання виконує не лише функцію оцінки ефективності інвестицій, але й виступає інструментом стратегічного управління, який дозволяє прогнозувати поведінку інвестиційних проєктів за різних сценаріїв розвитку економічного середовища. Це створює передумови для формування більш стійких і гнучких моделей розвитку орендного бізнесу.

Отже, застосування комплексного підходу до фінансового моделювання інвестиційних стратегій сприяє підвищенню якості управлінських рішень, зниженню рівня невизначеності та за безпеченню довгострокової фінансової стійкості орендного бізнесу України в умовах сучасних економічних викликів.

### **Список використаних джерел:**

1. Савчук В. П. Оцінка ефективності інвестиційних проєктів : навч. посіб. Київ : КНЕУ, 2019. 304 с.
2. Василик О. Д. Теорія фінансів : підручник. Київ : Центр учбової літератури, 2020. 416 с.
3. Онищенко С. В. Фінансова безпека інвестиційної діяльності : монографія. Київ : КНЕУ, 2020. 368 с.
4. Вітлінський В. В. Ризикологія в економіці та підприємництві : монографія. Київ : КНЕУ, 2014. 480 с.