

УПРАВЛІННЯ КРЕДИТНИМ ТА ІНВЕСТИЦІЙНИМ РИЗИКАМИ В ОРЕНДНОМУ БІЗНЕСІ В УМОВАХ ПОВНОМАСШТАБНОЇ ВІЙНИ: ІННОВАЦІЇ ТА ВИКЛИКИ

Хома І. Б., Лук'янський О. Б., Короткий А. О.

ВСТУП

Як відомо, орендний бізнес в умовах повномасштабної війни продовжує виступати основним сегментом ринку нерухомості, хоча не завжди привертає увагу інвесторів своєю стабільністю та можливістю стійкого створення прибутку. За роки війни стан орендного бізнесу в країні хаотично змінювався і прямим чином залежав від багатьох факторів, зокрема військових ризиків та станом їх страхування, що прямим чином впливало як позитивно, так і негативно на зацікавленість інвесторів та кредиторів до цього сектору економіки через управління кредитним та інвестиційним ризиком у цій сфері підприємницької діяльності.

Ефективне управління кредитним та інвестиційним ризиками дозволяє зміцнити позиції кредиторів та інвесторів та використати цілеспрямовано інвестовані чи позичені кошти на розвиток орендного бізнесу.

Якщо орендний бізнес стає неприбутковим, то зростає ймовірність невчасного повернення банківської позики або інвестованих коштів. У такій ситуації оренда діяльність буде нерозривно пов'язана з фінансовими втратами та різними видами фінансових ризиків, насамперед кредитним та інвестиційним. Фінансові втрати від орендного бізнесу негативно вплинуть не лише на стійкість та міцність банківських установ та окремих інвесторів, але й погіршать загальну фінансову безпеку в країні, до того ж ця ситуація з кожним роком погіршується в умовах воєнного стану, який потребує виважених рішень щодо інновацій в управлінні ризиками з боку фінансово-кредитних установ.

Тому в умовах війни та викликів сьогодення важливим є пошук оптимальних шляхів управління кредитним та інвестиційним ризиком з боку кредиторів та внутрішніх і зовнішніх інвесторів, хто вкладає кошти в доволі перспективний в країні орендний бізнес. Поставлено за мету: покращити механізм вдосконалення управління кредитним та інвестиційним ризиком, які займають пріоритетно першочергові місця в банківській діяльності та значно покращити розуміння ролі інвестицій саме в орендному секторі, так як цей сектор економіки в умовах війни

продовжує розвиватись, бо дозволяє швидко знайти баланс між фінансовими потоками, тих осіб, хто має вільні кошти і може їх позичити, і тими, хто потребує негайних вкладень коштів для досягнення швидкого фінансового успіху від оренди нерухомості або рухомого майна.

1. Специфіка та проблеми орендного бізнесу в умовах повномасштабної війни

Орендний бізнес має певні відмінності та власну специфіку від інших видів підприємницької діяльності та форм вливання інвестицій, що насамперед залежить від стану нерухомості та стану її основних засобів. При погіршенні стану основних засобів в орендному бізнесі на допомогу можуть оперативно прийти кредитні кошти короткострокового та довгострокового характеру та кардинально змінити фінансову ситуацію, де встановлюється лінійний кореляційно-регресійний зв'язок з величиною кредитного та інвестиційного ризику та їх впливом на побудову реальної інноваційної кредитно-інвестиційної стратегії для орендного бізнесу в умовах невизначеності, викликів сьогодення та війни.

Оцінка орендного бізнесу потребує формування комплексної стратегії поєднання раціонального використання інвестованих коштів, кредитів, контролю фінансової стабільності бізнесової діяльності, стратегії подолання неплатоспроможності на підприємствах, що надають нерухомість або рухоме майно в оренду, та якісного управління кредитним та інвестиційним ризиком з боку фінансово-кредитних установ при формуванні свого оптимального кредитного портфелю або резервних інвестованих коштів.

Так як всі інвестиції мають як правило довгострокову ознаку, а кредити цільовий характер, то результатом використання цих коштів має стати досягнення допустимо високих фінансових результатів з ефективними інноваційними заходами управління орендною діяльністю, нагромадженням необхідних фінансових ресурсів та формуванням ефективних інвестиційних проєктів на цих підприємствах з мінімальними допустимими фінансовими ризиками.

Проте слід враховувати, що в умовах війни орендний бізнес має низку невіршених проблем, які потребують оновленого наукового підходу до вирішення, але з врахуванням специфіки даного бізнесу у порівнянні з іншими сферами промисловості. Наприклад, деякі підприємства, які стали банкрутами в умовах повномасштабної війни, могли б здавати своє вціліле обладнання, або окремі приміщення в оренду, зберігаючи свій задовільний фінансовий стан, балансуючи

тимчасово між успішною або невдалою господарською діяльністю на різних етапах свого життєвого циклу¹.

Від цього залежало би досягнення стану ефективності та дохідності реалізації інноваційних інвестиційних проєктів у нерухомості орендного бізнесу в умовах воєнного стану та у поствоєнний період.

Важливим є те, що розвиток кожного суб'єкта господарювання перебуває у залежності не тільки від розміру його сукупного капіталу, але й від ефективності його використання самим підприємством та іншими суб'єктами ринку, і тому правильна інвестиційна та кредитна політика є важливим фактором тим більше у період повномасштабної війни подолання кризових явищ, зокрема і в орендному бізнесі².

Орендний бізнес, що охоплює оренду майна та обладнання, є складною галуззю, де правильні інноваційні інвестиційні стратегії можуть вирішувати майбутній фінансовий успіх чи програш.

Ефективне управління кредитами та інвестиціями в орендному бізнесі визначається як ключовий фактор успіху в цьому секторі. Роль ефективного управління інвестиціями визначається не лише економічними вимірюваннями, але й здатністю пристосовуватися до змін на ринку, нових інноваційних технологій та вимог споживачів. Управління ризиками та максимізація прибутковості вимагають від інвесторів в орендний бізнес не тільки стратегічного підходу, але й розуміння динаміки розвитку ринку та його тенденцій сьогодення. До того ж кредитори та інвестори мають діяти системно без зародження бізнес-конфліктів та з врахуванням довіри один до одного і партнерства. В контексті сучасних викликів війни управління інвестиціями стає пріоритетним та основним елементом забезпечення фінансової безпеки та конкурентоспроможності в орендному бізнесі. Вкладання інвестицій і взяття позик в орендний бізнес відображає впровадження найбільш ефективних форм вкладення капіталу, що має на меті збільшення економічного потенціалу підприємства, що має нерухомість або рухоме майно для здачі в оренду.

Інвестиційна діяльність та кредитування орендного бізнесу має власну специфіку і відповідно особливі підходи для їх ефективного здійснення та можливі ризики, пов'язані з веденням цих видів діяльності. Ефективне управління кредитною та інвестиційною діяльністю зумовлює необхідність з'ясування сутності всіх видів інвестицій та кредитів, а також можливості їх реалізації у різних

¹ Хома І.Б., Короткий А.О. Теоретичні аспекти необхідності формування інвестиційної стратегії в орендному бізнесі. *International Scientific Journal "Internauka". Series: "Economic Sciences"*. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2024-5>.

² Мельник Л.І., Блинда Ю.О. Інвестиційна стратегія як чинник антикризового управління діяльністю підприємства. *Ефективна економіка*. № 2. 2015.

формах, зокрема для вибору та оцінки ефективності фінансово-інвестиційних проєктів підприємств, забезпечення оптимального співвідношення джерел фінансування реальних (капітальних) інвестицій, оцінювання ефективності фінансових інвестицій та формування оптимального портфелю цінних паперів або оцінки співвідношення поточних наявних власних і позичених коштів³.

Специфікою та особливостями інвестиційної діяльності в орендному бізнесу також вважають підбір найбільш оптимальної дохідності та ліквідності майна, пошук та залучення майбутніх інвесторів та кредиторів для розширення діяльності підприємства, калькуляцію показників оборотності, окупності та дохідності залучених в орендний бізнес інвестицій та позичених коштів⁴.

Всі фінансові рішення в орендному бізнесі мають стосуватись пошуку фінансової вигоди щодо ліквідації вже непотрібного наявного майна, устаткування або транспортних засобів, що задіяне в орендній діяльності на більш ефективні нові пропозиції ринку. Всі орендні пропозиції мають містити перевірку на більш прибуткові інноваційні ідеї у майбутньому.

В орендному бізнесі, який займається орендою устаткування, техніки, транспорту та спеціалізованої апаратури ключову роль відіграють такі поняття, як моральний та фізичний знос. Моральний знос основних фондів виражається в зменшенні їхньої вартості незалежно від фізичного зносу. Враховуючи фактори фізичного та морального зносу, кредитно-інвестиційна стратегія орендного підприємства повинна здійснюватися гнучко та динамічно. Інвестування в нові перспективні активи, а саме, і з продажем та заміною наявних, дозволяють підприємству зберігати на ринку актуальність їх послуг, а відповідно стабільно отримувати прибуток та можливість його збільшення.

Незамінним фактором ефективного управління орендним бізнесом є залучення і пошук зовнішніх і внутрішніх інвестицій. Особливого значення у такій ситуації набуває поділ інвестицій на реальні і фінансові⁵.

У випадку орендного бізнесу слід вчасно моделювати та використовувати пошукові дії на залучення в першу чергу реальних

³ Загородній А.Г., Вознюк Г.Л., Смовженко Т.С. Фінансовий словник. 3-є видання, виправлене та доповнене. Львів: Видавництво "Центр Європи", 2008. 576 с.

⁴ Хома І.Б., Короткий А.О. Теоретичні аспекти необхідності формування інвестиційної стратегії в орендному бізнесі. *International Scientific Journal "Internauka". Series: "Economic Sciences"*. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2024-5>.

⁵ Тофан І. Проблематика залучення інвестицій та їх податкового супроводу в Україні. *Український економічний часопис*. 2023 (1). с. 48–51. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-8273/2023-1-9>.

інвестицій, так як це вкладання фактичних коштів у майно, що здається в оренду.

Залучення інвесторів, кредиторів та додаткового капіталу за їх участі на придбання майна дозволить більш швидко долати період накопичення необхідної суми коштів з прибутків орендного майна для реінвестування в підприємство, що має нерухомість або рухоме майно для здачі в оренду⁶.

Зважаючи на складну економічну та політичну ситуацію в Україні через повномасштабну війну, інвестування в орендний бізнес стало більш складним і ризиковим за останні роки, що спричинило значне зниження залучення нових інвесторів та зменшення позик у цей сектор економіки, а саме у контексті специфіки орендного бізнесу через воєнні дії, зокрема оренда нерухомості стала ще більш ризиковою через можливість пошкодження майна або його знищення під час атак ракетами та БпЛА, а також суттєве зниження вартості оренди на територіях, що знаходяться близько до лінії фронту. Таким чином, управління інвестиціями та кредитами тепер пов'язане не тільки з фінансовими ризиками, але і з військовими ризиками, що має серйозний економічний вплив на можливості залучення нових інвесторів та додаткових коштів через кредити та інвестиції.

Вчасне виявлення потенційних ризиків в орендній діяльності відкриває потенційні інноваційні можливості вдосконалення процесу кредитування та управління зокрема кредитним ризиком. Необхідно також забезпечувати системну взаємодію на фінансовій довірі та тісному партнерстві між різними підрозділами та зацікавленими сторонами під час реалізації кредитно-інвестиційної стратегії в орендному бізнесі. Також ключовим моментом у процесі формування кредитно-інвестиційної стратегії є ретельний аналіз конкурентного середовища та ідентифікація потенційних конкурентних переваг компанії.

Одними з основних особливостей кредитно-інвестиційної стратегії орендного бізнесу, що відрізняються від особливостей аналогічних стратегій інших промислових підприємств є: пошук менш ризикованих шляхів для інвестування та кредитування в орендний бізнес; максимізація прибутку від оренди майна та диверсифікація портфелю нерухомості; наявність більшої кількості позикових коштів сторонніх інвесторів з міжнародного ринку, що знижує прибутковість інвестицій за рахунок необхідності оплати відсотків по залученим кредитам, але дозволяє швидко розвинути орендний бізнес; пошук об'єктів з меншою складністю технічного обслуговування, враховування витрат на

⁶ Хома І.Б., Короткий А.О. Теоретичні аспекти необхідності формування інвестиційної стратегії в орендному бізнесі. *International Scientific Journal "Internauka". Series: "Economic Sciences"*. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2024-5>.

амортизацію та обслуговування при оцінюванні потенційних інвестицій та можливості повернення кредитів¹.

У спільний кредитно-інвестиційний процес між кредиторами, інвесторами та бізнес-партнерами, які прагнуть вкласти та використати вільні кошти в розвиток орендного бізнесу можуть бути включені такі етапи: 1) розробка та постійне коригування стратегічних напрямів кредитно-інвестиційної діяльності; 2) створення системи довгострокових цілей та напрямів з визначенням пріоритетних завдань кредитування орендного бізнесу на оновлення основних засобів нерухомого майна; 3) прогнозування загальних потреб у інвестиційних ресурсах і відбір найбільш ефективних кредитно-інвестиційних програм та проєктів в орендному бізнесі; 4) розробка стратегічних напрямків кредитно-інвестиційної діяльності, які базуються на системі цілей, що визначаються в рамках орендної діяльності, включаючи: визначення співвідношення різних форм інвестування та кредитування; визначення галузевої та регіональної спрямованості ведення інвестиційної діяльності та кредитування, де у зв'язку з цим, орендний бізнес зможе мати власні фінансові аспекти інвестування, що враховуються при формуванні перспективної кредитно-інвестиційної стратегії⁷.

На рис. 1 представлено узагальнений поетапний процес кредитно-інвестиційної стратегії в орендному бізнесі для досягнення ефективного управління кредитним та інвестиційним ризиками.

Як відомо, орендний бізнес може включати різноманітні види нерухомості такі як: житлові площі, комерційні приміщення, промислові об'єкти, що передбачає деталізоване та поглиблене аналізування основних фінансових ризиків і можливостей, а також постійний аналіз і адаптацію стратегій кредитування та інвестування в умовах зміни технологій та споживчих уподобань на ринку нерухомості⁸.

У свою чергу, розрахунок дохідності від інвестицій або позичених коштів в оренду нерухомість вважається одним з основних аспектів, що визначає привабливість цього виду інвестування та кредитування для потенційних інвесторів та кредиторів. 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).

⁷ Хома І.Б., Короткий А.О. Теоретичні аспекти необхідності формування інвестиційної стратегії в орендному бізнесі. *International Scientific Journal "Internauka". Series: "Economic Sciences"*. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2024-5>.

⁸ Хома І.Б., Короткий А.О. Теоретичні аспекти необхідності формування інвестиційної стратегії в орендному бізнесі. *International Scientific Journal "Internauka". Series: "Economic Sciences"*. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2024-5>.

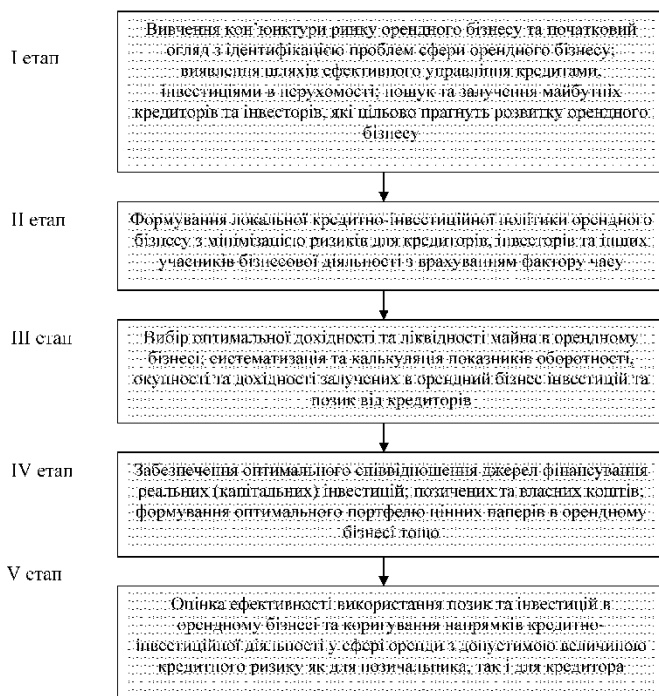


Рис. 1. Узагальнений поетапний процес кредитно-інвестиційної стратегії в орендному бізнесі для досягнення ефективного управління кредитним та інвестиційним ризиками

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 інформативним⁹. 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

⁹ Добровський В.М., Коршикова Р.С. *Управлінський облік*, КНЕУ, 2018. 34 с.

операційні активи, інша сторона підрахунку ROI являє собою добуток маржі та оборотності активів.

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 резервів¹⁰.

Цей показник важливо використовувати при застосуванні в методи прямої капіталізації доходу. Використання методу капіталізації передбачає співвідношення доходу за один рік або середньорічного доходу за весь досліджуваний період до коефіцієнта капіталізації¹¹.

Обов'язковим для оцінювання є показник ROE, що характеризує віддачу з капіталу, вкладеного власниками фірми в її виробничі потужності¹².

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 та кредиторів в секторі орендного бізнесу важливо проаналізувати можливі фінансові ризики, з якими доведеться стикнутись, так як орендний бізнес характеризується тим, що основним активом є нерухомість, а також рухоме майно або інші технічні засоби, які здаються в оренду для заробітку та отримання прибутку. Тим самим важливу роль у такому виді діяльності відіграє амортизація, підтримання технічного стану та обслуговування основних засобів оренди. Тому інвесторам та кредиторам важливо заздалегідь оцінити стан управління за кредитним та інвестиційним ризиком, що буде результатом їх сформованої кредитно-інвестиційної стратегії та вирішення технічних питань іншої сторони орендного бізнесу у процесах ремонту і обслуговування основних засобів майна, яке здається в оренду, і що неодмінно вплине на дохідність інвестицій та час їх окупності¹³.

¹⁰ Паттурі Я.В. *Економіка нерухомості*. Учебна допомога. НовГУ ім. Ярослава Мудрого, 2002. 43 с.

¹¹ Смага І.С., Казімір І.І. *Інвестиційний аналіз*. Чернівецький національний університет, 2022. 64 с.

¹² Ковальов В.В. *Корпоративні фінанси та облік: поняття, алгоритми: Проспект, КНОРУС*, 2010. 220 с

¹³ Хома І.Б., Короткий А.О. Теоретичні аспекти необхідності формування інвестиційної стратегії в орендному бізнесі. *International Scientific Journal "Internauka". Series: "Economic Sciences"*. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2024-5>.

2. Аналіз існуючих методів вирішення проблеми управління кредитним та інвестиційним ризиками в орендному бізнесі

Як відомо, діяльність банків та інших фінансово-кредитних установ, які займаються кредитуванням і вкладанням своїх фінансових ресурсів в орендний бізнес, стикаються з підвищеним кредитним та інвестиційним ризиком саме в умовах воєнного стану.

Фінансові втрати від них негативно впливають не лише на стійкість та міцність кредитора, але і позичальника, погіршуючи їх кредитоспроможність в умовах втрати ліквідності під час неконтрольованих воєнних дій. Тому в сучасних умовах більшість науковців займаються моделюванням процесу побудови інноваційного механізму вдосконалення управління кредитним та інвестиційним ризиком в орендному бізнесі, який займає в реаліях часу пріоритетне першочергове місце.

Питаннями, які присвячені управлінню кредитним та інвестиційним ризиком, займались: Волкова В. В., Власенко О. С.¹⁴, Боднар О. А., Тишечкіна К. В., Іваненко Г. Ю., Тарасенко В. П.¹⁵, Криклій О. А., Маслак Н. Г.¹⁶, Шульга Л.В., Землячова О. А.¹⁷ та багато інших науковців.

Проте багато наукових праць більшості цих вчених відносяться до довоєнного періоду, зокрема до виникнення суттєвих стрибків валютних курсів та змін процентних ставок на кредитні операції, хоча і розкривають максимально зміст, необхідність та поетапний процес управління фінансовими ризиками, але зараз потребують детального удосконалення і впровадження оновлених підходів до цього процесу.

Важливістю даного наукового дослідження є систематизація існуючих та формування інноваційних аспектів вдосконалення управління кредитним та інвестиційним ризиком в орендному бізнесі в сучасних воєнних умовах для збереження фінансово-кредитної безпеки і кредиторів, і інвесторів, і позичальників з орендного бізнесу.

Загалом вважають, що банківський кредит є основним джерелом забезпечення грошовими ресурсами господарської діяльності

¹⁴ Волкова В.В., Власенко О.С. Підвищення якості кредитного портфеля як чинник мінімізації кредитного ризику банку. *Економіка і організація управління*. 2021. №2 (42). С. 76-85.

¹⁵ Боднар О.А., Тишечкіна К.В., Іваненко Г.Ю., Тарасенко В.П. Управління та засоби мінімізації кредитного ризику банку. *Modern Economics*. 2019. № 15. С.21-26.

¹⁶ Криклій О.А., Маслак Н. Г. Управління кредитним ризиком банку: монографія. Суми: ДВНЗ УАБС НБУ, 2008. 86 с.

¹⁷ Шульга Л.В., Землячова О.А. Управління кредитним ризиком. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики: Збірник наукових праць*. 2010. № 1. С. 98-104.

підприємств, зокрема і підприємств, які займаються орендним бізнесом, і своєю чергою стимулюють загальний розвиток економіки в країні¹⁸.

Якщо повномасштабна війна та окремі кризові явища в фінансово-економічній системі країни можуть підірвати фінансову стабільність більшості вітчизняних підприємств, то це означає, що різко скорочується і кількість надійних та платоспроможних позичальників і у сфері орендного бізнесу, а кредитні операції, які залишаються пріоритетним видом активних операцій фінансово-кредитних установ, потребують додаткової якісної перевірки, включаючи ранню діагностику втрати платоспроможності, кому надаються кредити.

Важливим підґрунтям інноваційних підходів має стати постійний моніторинг стану ефективності цільових банківських кредитних вкладень та інвестицій, зокрема, в орендний бізнес, де успішність фінансово-кредитної установи буде залежати від ефективного керівництва, ціллю якого є оптимальне формування кредитного портфелю, з певним перевіреним відсотком структури кредитування саме в орендний бізнес, забезпечуючи належну ефективність банківської діяльності при мінімально можливому рівні кредитного та інвестиційного ризику.

Питання банківського кредитного та інвестиційного ризику має розглядатись на фоні гарантування фінансової стійкості та фінансово-кредитної безпеки конкретного банку. У більшості випадках одним з головних елементів насамперед кредитного ризику є поява стрімко зростаючої частки протермінованих кредитних зобов'язань, що посилює ризик ліквідності банку та рівень його платоспроможності, де при цьому погіршується сама структура кредитного портфелю та інвестиційна привабливість банківської установи, яка вкладала вільні кошти в розвиток орендного бізнесу.

Вже у подальшому від величини кредитного ризику буде залежати розмір прибутку банку та його ліквідність. Кредитний та інвестиційний ризики в умовах воєнного стану залишаються ключовими з усіх властивих банкам ризиків, а його реалізація становить найбільшу загрозу для банківського сектору.

Банківські установи за останні воєнні роки визнають вже понесені та очікувані кредитні збитки через різке збільшення відрахувань до резервів на можливі втрати за активними операціями. Тому для них важливим насамперед є вдосконалення управління ризиком кредитного портфелю банку та пошук напрямів їх оптимізації в системі

¹⁸ Хома І.Б., Лук'янський О.Б. Теоретико-методологічні аспекти вдосконалення управління кредитним ризиком в банку. *Сталій розвиток економіки*. №2(49), 2024. С. 295-301. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-49-47>.

банківського менеджменту, що кредитує орендний бізнес в реаліях сучасної української економіки в умовах війни.

Так як кредитний портфель банку – це сукупність усіх позик, наданих банком з метою отримання прибутку, то він може бути представлений розмірами кредитів, наданих банком за певний період часу, або залишками кредитної заборгованості банку на певну звітну дату.

Цей контроль має бути неперервним та ефективним, так як кредитний портфель банку є одним із найризикованіших напрямків і найвагоміших компонентів структури відсоткових доходів.

Головна мета управління кредитним портфелем банку має полягати в забезпеченні максимальної доходності за мінімального рівня кредитного ризику.

Дохідність і ризик є основними параметрами, що характеризують якість кредитного портфелю банку^{19 20}.

Необхідною умовою ефективного управління кредитним портфелем і кредитною діяльністю банку є розробка і проведення банком зваженої кредитної політики. Кредитна політика банку має охоплювати найважливіші елементи та принципи організації кредитної роботи в банку, визначати пріоритетні напрями кредитування та інвестування, а також перелік кредитів, які не повинні входити до кредитного портфелю банку. Кредитна політика банку повинна регулювати кредитну діяльність кожного банку і встановлювати правила формування кредитного портфелю. Кожному банку необхідно розробити власну інноваційну кредитну політику, яка відображатиме напрями його діяльності, можливості банку та його клієнтів з орендного бізнесу, рівень допустимого кредитного та інвестиційного ризику тощо.

До системи управління кредитним та інвестиційним ризиком в банку, що кредитує розвиток орендного бізнесу, слід включити: розробку поетапного процесу управління кредитним портфелем індивідуального банку для цільового контролю основних фінансових ризиків з боку оцінки ефективності ведення і цілеспрямованого кредитування орендного бізнесу, який би включав вибір критеріїв оцінки зокрема фінансових ризиків; запровадження інноваційної методики оцінки кредитного та інвестиційного ризику; запровадження удосконаленої автоматизованої методики поділу кредитів на проблемні та сумнівні, зокрема локально для фінансування орендного бізнесу;

¹⁹ Малахова О. Напрями оптимізації роботи банків щодо управління кредитним ризиком. *Світ фінансів*. 2008. № 2 (15). С. 101–112.

²⁰ Фурік В.Г. Дослідження застосування рейтингових вимірників банківських установ в умовах розробки моделі кредитоспроможності підприємств із використанням економіко–математичних методів. *Вісник Вінницького політехнічного університету*. 2005. № 2. С.40–46.

оцінку достатності та достовірності інформації про стан платоспроможності позичальника, який орендує рухоме або нерухоме майно; вчасне прийняття управлінських фінансових рішень про не надання проблемних кредитів та не цільове їх використання в орендному бізнесі; оптимізацію величини банківського кредиту на поточну дату для конкретного банку; детальний перегляд функцій ризик-менеджера (перегляд системності його функцій для ранньої діагностики величини кредитного та інвестиційного ризику як в абсолютних, так і у відносних одиницях) з метою збереження допустимого рівня фінансово-кредитної безпеки банку та формування стабільної правової бази забезпечення прав кредитора та інвестора²¹.

Фінансово-кредитна установа, у свою чергу, має використовувати дієву диверсифікацію сумнівних кредитів в розвиток орендного бізнесу; здійснювати лімітування допустимої величини кредитного та інвестиційного ризику; використовувати різновекторні механізми створення банківських резервів для покриття можливих втрат під час ризикових кредитних операцій тощо^{22 23}.

Сучасна фінансова діяльність банківських установ потребує досконалої кредитно-інвестиційної політики, яка б виступала основним інструментом, що дозволяє досягти зниження пріоритетних фінансових ризиків у банківській сфері, зокрема, кредитного та інвестиційного ризику в умовах війни і у подальшій перспективі у поствоєнний період.

Кожен банк має змогу самостійно формувати свій кредитний портфель, але періодично оптимізуючи його структуру для виконання повсякденних та поставлених стратегічних завдань, що дає можливість контролювати величину кредитних та інвестиційних ризиків у допустимих межах при коливанні фінансових результатів банківської діяльності у бік покращення або погіршення, що особливо стосується воєнного періоду в країні, згідно контролю виконання або внаслідок виявлення перешкод виконання чинних нормативно-правових актів у банківському секторі економіки.

Проте всі досліджені стратегічні напрями управління кредитним та інвестиційним ризиком в банківських установах різняться і потребують

²¹ Хома І.Б., Лук'янський О.Б. Теоретико-методологічні аспекти вдосконалення управління кредитним ризиком в банку. *Сталий розвиток економіки*. №2(49), 2024. С. 295-301. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-49-47>.

²² Хома І.Б., Адаменко Д.В. Аналізування поточного стану управління кредитним ризиком банків в Україні. *Економіка та суспільство*. Випуск 58/2023. Видавничий дім «Гельветика».

²³ Дронь М. А. Система управління ризиками як елемент економічної безпеки банку. *Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Економічна та інформаційна безпека: актуальні питання та інновації» (4 листопада 2021 р.)*. Дніпро: Дніпровський держ. ун-т внутр. справ, 2021. С. 101–103.

індивідуального удосконалення у період війн та світових криз та конфліктів. Насамперед, якщо банк планує проводити ефективну кредитну діяльність стосовно надання різних видів кредитів в орендному бізнесі у кризових умовах війни і у поствоєнний період, то він потребує в умовах невизначеності формування доволі гнучкої позикової політики для осіб, які ведуть орендну діяльність. Для цього слід залучати фахівців з фінансового інжинірингу щодо можливості проведення моделювання відсоткових ставок на певний звужений часовий відрізок та вибору їх оптимальної величини з врахуванням всіх основних мікро– та макроекономічних чинників впливу та, зокрема, поточної облікової ставки, яка протягом повномасштабної війни змінювалась доволі часто у бік зростання чи зменшення; за останніми даними вона у січні 2025 року знову зросла до 15,5% на фоні підвищення рівня інфляції в країні, що за прогнозами зробить точнішим та більш захищеним у банківській діяльності процес кредитування та інвестування бізнесової діяльності.

Управління кредитним портфелем і кредитними й інвестиційними ризиками слід реалізовувати за допомогою діагностування головних сфер банківської діяльності з метою зниження невизначеності у процесі надання позик, що супроводжується здійсненням таких заходів, як: підвищення кваліфікації працівників щодо обізнаності у бізнес-культурі банківської діяльності; у сфері реалізації політики банківського кредитування та інвестування; через аналіз і моніторинг динаміки параметрів кредитного портфелю банку; формування конкурентної ціни кредитних ресурсів в орендний бізнес, що буде відображати середній рівень ризику на ринку орендного майна; аналізу кредитоспроможності клієнтів орендного бізнесу тощо^{24 25}.

Цей методичний підхід містить окремі елементи стратегічних напрямів управління кредитним та інвестиційним ризиком, які ще слід доповнити прогнозом якості стану кожної кредитної операції в орендному бізнесі та прогнозом проблемних кредитів у цій сфері економіки.

Якщо деталізовано зупинитись на механізмі управління кредитним ризиком в банку за рахунок аналізування кредитного портфелю, що є складним і розгалуженим процесом, основним результатом якого є збереження фінансово-кредитної захищеності банку, то у свою чергу, пошук раціональних шляхів управління кредитним та інвестиційним

²⁴ Азізова К.М. Комплексна оцінка якості кредитного портфеля банку. *Evropský časopis ekonomiky a managementu (Європейський журнал економіки та менеджменту)*. 2020. №2 (Т. 6). С. 130 – 140.

²⁵ Артем'єва О.О., Бестюк А.М. Вплив кредитних ризиків на розвиток банківської системи України в умовах трансформаційних процесів. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Економічні науки*. 2020. Випуск 37. С. 62-67.

ризиком банківської установи має стати основою досягнення максимальної дохідності банківської діяльності за мінімального можливого рівня ризику.

Рекомендовано під кожну кредитну угоду в орендний бізнес в банку використовувати індивідуальний елемент оптимізації величини кредиту, оптимізацію терміну, на який планується видача кредитних коштів, та при початковій оцінці стану платоспроможності позичальника й отриманні гірших результатів за середні, збільшувати вартість заставного майна, або зразу ж запроваджувати відмову у кредиті²⁶.

Як відомо, класичними етапами управління кредитним та інвестиційним ризиком в банку є: систематичне і неперервне виявлення джерел ризику; визначення чинників виникнення ризику при вкладанні коштів в орендний бізнес; оцінювання ступеня (рівня) ризику; прогнозування величини ризику¹³.

Будь-яка стратегія управління кредитним та інвестиційним ризиком вітчизняного банку має підпорядковуватись чинному законодавству країни, нормативним актам та інструкціям НБУ, спирається на загальні принципи кредитування та інвестування коштів.

Абсолютно повністю уникнути кредитний та інвестиційний ризики для фінансово-кредитних установ неможливо, тим більше в умовах повномасштабної війни, так як надмірна обережність та цілеспрямоване нехтування або уникнення кредитних операцій фізичними та юридичними особами саме в орендному бізнесі ведуть до збільшення величини цих ризиків.

До того ж під час оцінки та розрахунку інтегрованого кредитного та інвестиційного ризику рекомендовано розрізняти й ідентифікувати індивідуальний та портфельний кредитний ризик, який зароджується в сфері наприклад нецільового використання коштів в орендному бізнесі. Слід вважати, що джерелом портфельного кредитного ризику є сукупна заборгованість банку за кредитними операціями з підприємствами орендного бізнесу, де є порушення кредитних угод щодо вчасного повернення позичених коштів. У цій ситуації всі джерела портфельного кредитного ризику потребують теж поглибленої діагностики. Деталізованого дослідження потребують також такі чинники, що впливають на структуру та ступінь кредитного ризику банку, а саме: ступінь концентрації кредитної діяльності банку в орендній галузі економіки; ступінь чутливості до індивідуальних або загальних змін в оточуючому економічному середовищі, зокрема і в умовах

²⁶ Хома І.Б., Лук'янський О.Б. Теоретико-методологічні аспекти вдосконалення управління кредитним ризиком в банку. *Сталий розвиток економіки*. №2(49), 2024. С. 295-301. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-49-47>.

повномасштабної війни; стан питомої ваги поточних кредитів в орендній галузі, які припадають на клієнтів-орендарів на поточний момент часу, що мають тимчасові фінансові труднощі²⁷.

Шукаючи додатково інші фактори впливу на кредитний та інвестиційний ризик, також слід врахувати чинники, що впливають на абсолютне збільшення величини цих ризиків саме в орендній галузі: це прийняття в заставу по кредиту у позичальників-орендарів майна різноманітних цінностей, які можуть бути недостатньо ліквідними або взагалі неліквідними, що додатково вплине на рівень кредитного та інвестиційного ризику²⁸.

Таким чином в умовах повномасштабної війни для фінансово-кредитних установ не слід нехтувати ранньою диференціацією причин виникнення кредитного та інвестиційного ризику, до яких можна віднести: 1) обґрунтування причин виникнення кредитного та інвестиційного ризику на рівні окремої кредитної операції в орендний бізнес – це нездатність позичальника або тимчасового орендаря рухомого або нерухомого майна до створення прибуткового грошового потоку з вчасним поверненням позичених коштів; 2) обґрунтування причин виникнення ризику ліквідності застави позичальника з орендного бізнесу; 3) детальний огляд чинників макроекономічного характеру, які збільшують ризик кредитного портфелю банку – це, наприклад, підвищена інфляція або валютні стрибки, які викликають завищений валютний ризик кредитного портфелю тощо.

До основних методів управління кредитним та інвестиційним ризиком слід віднести: уникнення ризику, тобто свідоме прийняття фінансове рішення не наражатися на певний вид ризику, або погодження з певною величиною ризику і можливими фінансовими втратами, що непередбачено виникли в орендному бізнесі, і що вже є протилежною дією до попередньої – це цілеспрямоване запобігання втратам, тобто виконання дій, метою яких є завжди зменшення вірогідності фінансових втрат і мінімізація їх наслідків. У свою чергу, можливим є взяття кредитного та інвестиційного ризику під власну відповідальність банку через покриття збитків за рахунок власних ресурсів банківської установи, які заздалегідь були виділені для цілеспрямованого розвитку орендного бізнесу в умовах війни, зокрема

²⁷ Хома І.Б., Лук'янський О.Б. Теоретико-методологічні аспекти вдосконалення управління кредитним ризиком в банку. *Сталий розвиток економіки*. №2(49), 2024. С. 295-301. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-49-47>.

²⁸ Хома І.Б., Лук'янський О.Б. Теоретико-методологічні аспекти вдосконалення управління кредитним ризиком в банку. *Сталий розвиток економіки*. №2(49), 2024. С. 295-301. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-49-47>.

за участі нерозподіленого прибутку, проте при наявності непокритого збитку цей захід не прийнятний і потребує якісної трансформації²⁹.

Також фінансово-кредитні установи можуть прибігати до перенесення фінансових ризиків на інших суб'єктів через хеджування, повне або часткове страхування та через індивідуально обрану диверсифікацію кредитних та інвестованих коштів.

В банках потребує удосконалення та використання інноваційних підходів також сам апарат ризик-менеджменту. Ця система управління ризиками має включати в себе стратегію та тактику управління, що скерована на досягнення основних бізнес-цілей банку щодо управління фінансовими ризиками. Це визначення можна доповнити або удосконалити згідно з поточними воєнними реаліями часу. У нашій ситуації процес управління кредитним та інвестиційним ризиками на рівні кредитної операції зі сферою орендного бізнесу має включати оцінку відповідного кредитного проєкту в банку з точними прогнозами розрахунку ризиків; структурування кредиту; ранній аналіз кредитоспроможності позичальника зі сфери орендного бізнесу; документування кредитних операцій на кожному окремому етапі; контроль за наданим кредитом та станом застави; відповідне гарантійне страхування, де методами управління кредитним ризиком на рівні кредитного портфелю банку є обрана диверсифікація кредитів; поточна концентрація кредитних ресурсів; лімітування кредиту в орендний бізнес тощо.

В умовах повномасштабної війни важливим елементом управління кредитним та інвестиційним ризиком є саме лімітування кредиту, що передбачає встановлення системи оптимальних параметрів кредитного портфелю конкретного банку, завдяки чому він може уникнути своїх вкрай критичних фінансових втрат унаслідок необдуманості їх концентрації, зокрема наприклад в орендний бізнес, щоб забезпечити свої подальші прибутки.

При управлінні основними фінансовими ризиками в банках рекомендовано використовувати поглиблений якісний аналіз ризику, який полягає в точній ідентифікації чинників ризику або виявленні його джерел, та вимагає ґрунтовних знань, досвіду та інтуїції у цій сфері діяльності, та кількісний аналіз ризику, який спирається на низку методів, як: статистичний метод, метод експертних оцінок, метод аналогій, метод аналізу чутливості (вразливості), метод імітаційного моделювання.

²⁹ Хома І.Б., Лук'янський О.Б. Теоретико-методологічні аспекти вдосконалення управління кредитним ризиком в банку. *Сталій розвиток економіки*. №2(49), 2024. С. 295-301. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-49-47>.

3. Моделювання впливу процесів сплати кредитів на стан орендного бізнесу

Для стану орендного бізнесу важливу роль відіграє моделювання впливу процесів сплати кредитів та механізм їх консолідації, де також мають вплив і види кредитів та безперервний або перерваний процес їх сплати, що буде впливати на процес управління кредитним та інвестиційним ризиком.

Як відомо, кредит, зокрема і в орендному бізнесі, може сплачуватись у повних, капіталових, відсоткових, секвенційних або комбінованих внесках. Якщо настає закінчення терміну сплати, то повинна бути проведена конверсія кредиту, що важливо при діагностиці погіршення фінансової стабільності орендного бізнесу в умовах повномасштабної війни.

У випадку, якщо одночасно закінчуються терміни сплати декількох кредитів у тому самому банку, то проводять консолідацію кредитів³⁰.

Поширеними у воєнний час можуть стати кредити в орендний бізнес в розстрочку – це кредити з частковими виплатами, суть яких полягає у сплаті боргу частинами, що робить вилучення обсягів фінансових потоків стабільно передбаченими за звужений часовий відрізок.

Наприклад, нехай у часі 0 кредитоодержувач (підприємство) отримує капітал у сумі K на час N (місячний, квартальний або річний). За користування капіталом необхідно платити відсотки. Теоретично сплата кредиту з частковими внесками полягає на віддаванні кредитору капіталу і відсотків частинами. Якщо ринкова процентна ставка зростає вище, ніж передбачено, то банк несе збитки, оскільки мусить платити більші відсотки від актуальних виплат, ніж відсотки за кредитом. У випадку, коли ринкова процентна ставка падає нижче від записаної в договорі, то позичальник орендного бізнесу несе збитки, тобто актуальний кредит є нижчим ніж той, на який нараховуються проценти.

Дослідження показують, що процедура конверсії кредиту ґрунтується на принципі еквівалентності капіталу і може охоплювати фази: визначення внесків кредиту перед конверсією, визначення технічного кредиту; визначення внесків кредиту після конверсії.

Моделі фінансових розрахунків у вигляді різних видів внесків кредиту, які можуть бути поширені в орендному бізнесі на прикладі Польщі та інших країн подано у табл. 1.

Особливо змінні процентні ставки є джерелом підвищеного кредитного та інвестиційного ризику, як для фінансово-кредитної установи, так і для позичальника, хто веде орендний бізнес, тому бажано пропонувати фіксовані відсоткові ставки.

³⁰ Марецька Е. Комп'ютерні системи конверсії кредитів. Львів: ДНДІП, 2001. 189 с.

Таким чином, обсяг і різновид кредиту є додатковим ідентифікатором стану управління кредитним ризиком, що безпосередньо буде впливати на стан банківської кредитної й інвестиційної діяльності та стан орендного бізнесу.

Таблиця 1

Види розрахункових моделей щодо видів визначення внесків кредиту^{31,32}

Вид визначення внесків кредиту	Розрахункова модель	Позначення
Визначення внесків кредиту перед конверсією	$P_0 \times [1 + r \times N] = \sum_{n=1}^N (R_n [1 + r(N - n)])$	P_0 – сума кредиту; N – кількість внесків; r – стала процентна ставка; Якщо внески проіндексовані, то $R_n = R_1 \times (1 + i)^{n-1}$, $n = 2, \dots, N$ i – ставка індексації внесків
Визначення технічного кредиту	$X_t = R_t + \sum_{n=t+1}^N \frac{R_n}{1 + r \times (n - t)}$	X_t – сума кредиту (вартість технічного кредиту); t – час ($1 < t < N$)
Визначення внесків технічного кредиту з простим нарахуванням процентів і сталою процентною ставкою після конверсії	$X_t \times [1 + s \times M] = \sum_{m=t+1}^{t+M} [S_m \times (1 + s \times (t + M - m))]$	M – кількість внесків; s – стала процентна ставка; S_m – величина внесків; $m = t + 1, \dots, t + M$ Якщо внески проіндексовані з процентною ставкою i , то $S_m = S_{t+1} \times (1 + i)^{m-t-1}$, $m = t + 2, \dots, t + M$
Визначення внесків технічного кредиту з простим нарахуванням процентів і змінною процентною ставкою після конверсії	$X_t \times (1 + s_{t+1} + \dots + s_{t+M}) = \sum_{m=t+1}^{t+M} [S_m \times (1 + s_{t+1} + \dots + s_l)]$	S_m – змінна процентна ставка для $m = t + 1, \dots, t + M$. Якщо внески S_m проіндексовані зі ставкою індексації i , то $S_m = S_{t+1} \times (1 + i)^{m-t-1}$, для $m = t + 2, \dots, t + M$. Рекурентна система формул: $O_{t+M} = 1$

³¹ Марецька Е. Комп'ютерні системи конверсії кредитів. Львів: ДНДІІ, 2001. 189 с.

³² Khoma I. B., Gaiduchok O. V., Markovych K. M. Modeling the financial flows impact on the diagnosis of an enterprise's economic security level. *Mathematical Modeling and Computing*. 2023. Vol. 10, № 2. P. 458–473. DOI:10.23939/mmc2023.02.458.

		$O_{t+M-1} = 1 + s_{t+M}$ $= O_{t+M} + s_{t+M}$ $O_{m-1} = O_m + s_m$ дає можливість простого програмування вихідного рівняння
Визначення внесків технічного кредиту зі складним нарахуванням процентів і сталою процентною ставкою після конверсії	$X_t \times (1 + s)^M = \sum_{m=t+1}^{t+M} [s_m \times (1 + s)^{t-M-m}]$	M – кількість невідомих внесків S_m, що сплачуються у часі $m = t + 1, \dots, t + M$. Після індексації з процентною ставкою i $S_m = S_{t+1} \times (1 + i)^{m-t-1}$ для $m = t + 2, \dots, t + M$
Визначення внесків технічного кредиту зі складним нарахуванням процентів і змінною процентною ставкою після конверсією	$X_t \times \prod_{l=t+1}^{t+M} (1 + s_l) = \sum_{m=t+1}^{t+M} [s_m \times (1 + s_{m+1}) \dots (1 + s_{t+M})]$	S_m – змінна процентна ставка для $m = t + 1, \dots, t + M$. Визначаючи внески S_m, рекомендовано запрограмувати коефіцієнт нарахування процентів. Якщо коефіцієнт нарахування процентів виражений через рекурентну формулу, то можна отримати всі коефіцієнти копіюванням відповідної формули. Рекурентна формула Рекурентна система формул: $O_{t+M} = 1$ $O_{t+M-1} = 1 + s_{t+M}$ $= O_{t+M} + s_{t+M}$ $O_{m-1} = O_m + s_m$ дає можливість простого запрограмування вихідного рівняння

Також при оцінці ведення орендного бізнесу важливим є використання в умовах війни коефіцієнта співвідношення фінансових витрат до загального обсягу інвестицій, що надійшли на підприємство, яке займається орендним бізнесом за період часу $t(k_{\sum_i}^{fn}(t))$ і контроль перевірки виконання умови:

$$k_{\sum I}^{\Phi B}(t) = \frac{\Phi B(t)}{\sum I(t)} \leq 1, \quad (1)$$

де $\Phi B(t)$ – фінансові витрати підприємства за період часу t ведення бізнесової орендної діяльності; $\sum I(t)$ – загальний обсяг інвестицій, що надійшли на підприємство, що займається орендою рухомого та нерухомого майна за період часу t .

А також рекомендовано здійснювати перевірку виконання коефіцієнта фінансування в орендному бізнесі ($k_{\Phi B}$) з нормативом ≥ 1 ³³:

$$k_{\Phi B} = \frac{BK}{ДЗ + ПЗ}, \quad (2)$$

де BK – власний капітал; $ДЗ$ – довгострокові зобов'язання; $ПЗ$ – поточні зобов'язання підприємства орендного бізнесу.

ВИСНОВКИ

Таким чином, ефективне управління інвестиційними і кредитними коштами в орендному бізнесі є багатоелементним заходом, що дозволяє навіть на ранніх етапах якісно управляти кредитним та інвестиційним ризиком фінансово-кредитних установ і підприємствами, хто веде орендний бізнес, максимально масштабуватись по території країни, стабільно генерувати сукупний прибуток та оновлювати, за необхідністю та наявністю додаткових фінансових впливань, зношені морально та фізично (технічно) орендовані засоби.

Пошук інвестицій та кредитів, зацікавлених інвесторів та кредиторів є одним з основних аспектів раціонального управління кредитно-інвестиційною стратегією в умовах повномасштабної війни в Україні, що змусила український бізнес, і зокрема орендний, змінювати підходи та стратегії до залучення таких інвестованих коштів з мінімально допустимими фінансовими ризиками.

Можна стверджувати, що орендний бізнес, як і інші види підприємницької діяльності, потребує першочергово, проте деталізованого аналізу окремих фінансових показників для прийняття рішень про кредитування та інвестування орендного бізнесу в умовах війни.

Підрахунок базових показників NOI, ROE, ROI, а також коефіцієнта співвідношення фінансових витрат до загального обсягу інвестицій, що надійшли на підприємство, яке займається орендним бізнесом, за період часу t ($k_{\sum I}^{\Phi B}(t)$) та коефіцієнта фінансування ($k_{\Phi B}$) дасть більш точну інформацію щодо ефективного використання кредитних коштів та майбутньої дохідності і ефективності вкладених інвестицій, а аналіз

³³ Khoma I. B., Gaiduchok O. V., Markovych K. M. Modeling the financial flows impact on the diagnosis of an enterprise's economic security level. *Mathematical Modeling and Computing*. 2023. Vol. 10, № 2. P. 458–473. DOI:10.23939/mmc2023.02.458.

кредитного та інвестиційного ризиків банків у сфері орендного бізнесу дозволить уникнути можливих зайвих проблем в діяльності даного сектору економіки в умовах війни та у поствоєнний період. Також оцінка всіх цих чинників стане у майбутньому запорукою формування ефективної кредитно-інвестиційної стратегії розвитку як фінансово-кредитних установ, так і розвитку сучасного орендного бізнесу.

АНОТАЦІЯ

Розглянуто проблему управління кредитним та інвестиційним ризиком у фінансово-кредитних установах, які прагнуть цілеспрямовано вкладати свої вільні фінансові ресурси на розвиток орендного бізнесу в умовах повномасштабної війни в країні. Проаналізовано зацікавленість інвесторів та кредиторів до орендного сектору економіки. Розглянуто специфіку та проблеми орендного бізнесу в умовах війни. В реаліях війни орендний бізнес потребує формування комплексної стратегії поєднання раціонального використання інвестованих коштів, кредитів, контролю фінансової стабільності своєї бізнесової діяльності та розробки інноваційної стратегії подолання неплатоспроможності на підприємствах, що надають нерухомість або рухоме майно в оренду, та якісного управління кредитним та інвестиційним ризиком з боку фінансово-кредитних установ при формуванні кредитного портфелю або резервних інвестованих коштів. Узагальнено поетапний процес кредитно-інвестиційної стратегії в орендному бізнесі для досягнення ефективного управління кредитним та інвестиційним ризиком. Проведено аналізування існуючих методів вирішення проблеми управління кредитним та інвестиційним ризиком в орендному бізнесі. Систематизовано існуючі та сформовано інноваційні аспекти вдосконалення управління кредитним та інвестиційним ризиком в орендному бізнесі в сучасних воєнних умовах для збереження фінансово-кредитної безпеки кредиторів, інвесторів та позичальників з орендного бізнесу. Обґрунтовано використання базових показників NOI, ROE, ROI, а також коефіцієнта співвідношення фінансових витрат до загального обсягу інвестицій, що надійшли на підприємство, яке займається орендним бізнесом, та коефіцієнта фінансування, що відображає об'єктивну позицію ефективного чи неефективного використання кредитних та інвестованих коштів в орендному бізнесі щодо майбутньої дохідності вкладених інвестицій та ризику в умовах війни та у поствоєнний період. Наведено моделі фінансових розрахунків у вигляді різних видів внесків кредиту, які можуть бути поширені у вітчизняному орендному бізнесі на прикладі Польщі та інших країн, що можуть дозволити ефективно управляти кредитним та інвестиційним ризиком у фінансово-кредитних установах, що кредитують орендний бізнес.

Література

1. Хома І.Б., Короткий А.О. Теоретичні аспекти необхідності формування інвестиційної стратегії в орендному бізнесі. *International Scientific Journal "Internauka". Series: "Economic Sciences"*. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2024-5>
2. Мельник Л.І., Блинда Ю.О. Інвестиційна стратегія як чинник антикризового управління діяльністю підприємства. *Ефективна економіка*. № 2. 2015.
3. Загородній А.Г., Вознюк Г.Л., Смовженко Т.С. Фінансовий словник. 3-є видання, виправлене та доповнене. Львів: Видавництво "Центр Європи", 2008. 576 с.
4. Тофан І. Проблематика залучення інвестицій та їх податкового супроводу в Україні. *Український економічний часопис*. 2023 (1). с. 48–51. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-8273/2023-1-9>.
5. Добровський В.М., Коршикова Р.С. *Управлінський облік*, КНЕУ, 2018. 34 с.
6. Паттурі Я.В. *Економіка нерухомості*. Учбова допомога. НовГУ ім. Ярослава Мудрого, 2002. 34 с.
7. Смага І.С., Казімір І.І. *Інвестиційний аналіз*. Чернівецький національний університет, 2022. 64 с.
8. Ковальов В.В. *Корпоративні фінанси та облік: поняття, алгоритми*: Проспект, КНОРУС, 2010. 220 с.
9. Волкова В.В., Власенко О.С. Підвищення якості кредитного портфеля як чинник мінімізації кредитного ризику банку. *Економіка і організація управління*. 2021. №2 (42). С. 76-85. <https://doi.org/10.31558/2307-2318.2021.2.8>.
10. Боднар О.А., Тішечкіна К.В., Іваненко Г.Ю., Тарасенко В.П. Управління та засоби мінімізації кредитного ризику банку. *Modern Economics*. 2019. № 15. С.21-26.
11. Криклій О.А., Маслак Н. Г. Управління кредитним ризиком банку: монографія. Суми: ДВНЗ УАБС НБУ, 2008. 86 с.
12. Шульга Л.В., Землячова О.А. Управління кредитним ризиком. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики: Збірник наукових праць*. 2010. № 1. С. 98-104.
13. Хома І.Б., Лук'янський О.Б. Теоретико-методологічні аспекти вдосконалення управління кредитним ризиком в банку. *Сталий розвиток економіки*. №2(49), 2024. С. 295-301. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-49-47>.
14. Малахова О. Напрями оптимізації роботи банків щодо управління кредитним ризиком. *Світ фінансів*. 2008. № 2 (15). С. 101–112.
15. Фурік В.Г. Дослідження застосування рейтингових вимірників банківських установ в умовах розробки моделі кредитоспроможності підприємств із використанням економіко–математичних методів. Вісник Вінницького політехнічного університету. 2005. № 2. С.40–46.

16. Хома І.Б., Адаменко Д.В. Аналізування поточного стану управління кредитним ризиком банків в Україні. *Економіка та суспільство*. Випуск 58/2023. Видавничий дім «Гельветика». <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-58-54>.

17. Дронь М. А. Система управління ризиками як елемент економічної безпеки банку. Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Економічна та інформаційна безпека: актуальні питання та інновації» (4 листопада 2021 р.). Дніпро : Дніпровський держ. ун-т внутр. справ, 2021. С. 101–103.

18. Азізова К.М. Комплексна оцінка якості кредитного портфеля банку. *Evropský časopis ekonomiky a managementu (Європейський журнал економіки та менеджменту)*. 2020. №2 (Т. 6). С. 130 – 140.

19. Артем'єва О.О., Бестюк А.М. Вплив кредитних ризиків на розвиток банківської системи України в умовах трансформаційних процесів. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Економічні науки*. 2020. Випуск 37. С. 62-67. DOI: <https://doi.org/10.32999/ksu2307-8030/2020-37-11>.

20. Марецька Е. Комп'ютерні системи конверсії кредитів. Львів: ДНДШ, 2001. 189 с.

21. Khoma I. B., Gaiduchok O. V., Markovych K. M. Modeling the financial flows impact on the diagnosis of an enterprise's economic security level. *Mathematical Modeling and Computing*. 2023. Vol. 10, № 2. P. 458–473. DOI:10.23939/mmc2023.02.458.

Information about the authors:

Khoma Iryna Borysivna,

Doctor of Economic Sciences, Professor,

Professor at the Department of Finance

Lviv Polytechnic National University

12, Stepan Bandera St., Lviv, 79013, Ukraine

Lukianskyi Oleh Bohdanovych,

Postgraduate Student at the Department of Finance

Lviv Polytechnic National University

12, Stepan Bandera St., Lviv, 79013, Ukraine

Korotkyy Andriy Oleksandrovych,

Postgraduate Student at the Department of Finance

Lviv Polytechnic National University

12, Stepan Bandera St., Lviv, 79013, Ukraine