

Таким чином, підсумовуючи вищесказане, можна сказати, що ефективний фінансовий менеджмент є невід'ємною складовою успіху будь-якого підприємства, особливо малого. Умови діяльності малого бізнесу характеризуються певними специфічними особливостями, такими як обмежені ресурси, висока конкуренція та швидкі зміни ринку. Тому грамотне управління фінансами є ключовим фактором виживання та розвитку таких підприємств. Важливо розуміти, що фінансовий менеджмент – це динамічний процес, який потребує постійного адаптування до змін ринкового середовища.

Список використаних джерел:

1. Про визначення термінів "мале" та "середнє" підприємство. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v4264563-07#Text>
2. Петрикова О.С. Особливості фінансового менеджменту в організаціях малого бізнесу. *Вісник економіки транспорту і промисловості*. 2021. №75. С. 130-137.
3. Разумова Г.В., Протопопова Н.А., Решетнікова Я.В. Особливості фінансового менеджменту малих підприємств. *Editorial board*. 2020. С. 225.

УДК 334.75

Побурко О.Я.,

к.е.н., доцент,

Брикарь О.М.,

аспірант

Національний університет «Львівська політехніка»

ПЕРСПЕКТИВИ МАСШТАБУВАННЯ БІЗНЕСУ ІЗ ЗАЛУЧЕННЯМ ПАЙОВИХ ФОНДІВ ІНВЕСТУВАННЯ В НЕРУХОМІСТЬ

Директорка з маркетингу та комунікацій Harvard Business School Online Лорен Лендрі, на сайті Гарвардської бізнес школи, називає фінансування

(інвестиції) одним із найцінніших ресурсів для масштабування бізнесу. [1] Серед доступних джерел фінансування є кредити, корпоративні облігації, лізинг. Однією з важливих потреб бізнесу для масштабування є наявність відповідних приміщень, об'єктів нерухомості. Часто брак якісних площ, коштів для їх придбання є перешкодою для масштабування бізнесу.

Нерухомість є номером один серед улюблених інвестиційних інструментів українців. За підрахунками експертів у 2023-2024 роках переважна більшість українців (40%) вкладають свої вільні кошти у нерухомість. [2]

Поряд з тим, згідно офіційних даних Державної служби статистики України середня заробітна плата по Україні, станом на січень-червень 2024 року, становить 19927,00 грн. [3]. Такі статистичні дані ставлять під сумнів реальну можливість пересічного українця самотійно на пряму інвестувати в нерухомість, вартість якої за один квадратний метр починається від 50 000 грн.

Враховуючи обмежені фінансові можливості більшості індивідуальних інвесторів, їм доводиться шукати альтернативні можливості інвестування, що потребують якомога менших вкладень.

Однією із таких можливостей є пайові REIT фонди – компанії, які займаються інвестуванням у нерухомість. В Україні REIT реєструють як “пайові інвестиційні фонди”. Регулятором сфери інвестицій в Україні є Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, яка наглядає за діяльністю компаній. Тож, якщо фонду немає в реєстрі Інститутів спільного інвестування на сайті Нацкомісії, то цій структурі навряд чи можна довіряти. [5] Вони працюють у всьому світі і вкладають гроші у різні типи будівель: житло, торгові центри, офіси, промислові об'єкти тощо. Акції деяких REIT торгуються на фондовій біржі, що дозволяє інвесторам легко додавати їх у портфель та отримувати дивіденди. Тільки на американському ринку налічується понад 200 REIT, найбільші мають капіталізацію у десятки мільярдів доларів. [4]

В Україні відсутнє законодавче регулювання пропорційності інвестиційних портфельів REIT компаній, але за звичаями ділового обороту, що відповідає суті інвестиційних пайових фондів REIT, залучені кошти інвестуються саме в об'єкти

нерухомості, і основна маса прибутку (до 90%) розподіляється між власниками сертифікатів.

В Україні функціонують фонди, які можна вважати REIT: Ribas Hotels (залучають інвестиції для будівництва готелів та апартаментів), Inzhur (залучає кошти у комерційну нерухомість), Shelest Hutir (інвестиції пов'язані із будинками для відпочинку). Для прикладу, REIT фонд Inzhur залучив кошти від 10 313 осіб на суму 2 323 737 040,00 грн.

Враховуючи два згадані фактори (1. надання українцями переваги інвестування у нерухомість; 2. обмежену фінансову можливість інвестувати у нерухомість) – REIT фонди можуть розраховувати на залучення, в якості індивідуальних інвестицій, збережень українців.

Залучення інвестицій від індивідуальних інвесторів, дає можливість REIT фондам створювати нові об'єкти нерухомості, в першу чергу комерційної, та здавати їх в оренду. Зазвичай, такі об'єкту будуються під конкретного замовника, переважно, оператора роздрібної торгівлі. Тому, можна стверджувати, що поєднання індивідуальних інвесторів в пайових фондах дозволяє масштабувати не тільки об'єкти комерційної нерухомості, але й об'єкти роздрібної торгівлі, які потребують нових площ і, зазвичай, використовують орендовані приміщення для провадження комерційної діяльності. Ініціатори проєкту отримують, без залучення кредитів, кошти на купівлю чи будівництво потенційно рентабельних об'єктів нерухомості.

Розвиток діяльності REIT фондів, є позитивною тенденцією для національної економіки. Такі фонди отримують можливість швидко масштабуватися з меншими фінансовими ризиками, а результат їхньої діяльності допомагає масштабувати готельний, сільськогосподарський та роздрібної торгівлі бізнес. Важливим також є питання рівня фінансової грамотності населення.

Список використаних джерел:

1. HBS Online. Tips for Scaling Your Business Режим доступу: <https://online.hbs.edu/blog/post/how-to-scale-a-business> (дата звернення 11.11.2024)
2. Сайт VisitUkraine.Today. Куди інвестують українці у 2024 році? Режим доступу: <https://visitukraine.today/uk/blog/3817/where-will-ukrainians-invest-in-2024> (дата звернення 30.08.2024).
3. Держстат України, Середньомісячна заробітна плата за видами економічної діяльності за період з початку року. Архів. Режим доступу: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2005/gdn/Zarp_ek_p/Zp_ek_p_u/arh_zp_p_u.htm (дата звернення 11.11.2024).
4. Вебінвестор. Куди вкласти гроші у 2025 році? Найкращі варіанти інвестування. Режим доступу: <https://webinvestor.com.ua/kudy-vklasty-groshi-investuvaty/#reit> (дата звернення 11.11.2024).
5. Кошт . Режим доступу: <https://kosht.media/reit-fondy-v-ukraini-shcho-tse-iak-pratsiuiut-ta-chy-varto-investuvaty/> (дата звернення 15.11.2024).

УДК 330

Познанська С. О.

здобувачка 31 групи ФМОІТ,

Одеський національний економічний університет

Науковий керівник: Домбровська С.О.

к.е.н., старший викладач

СТРАТЕГІЯ ОПТИМІЗАЦІЇ КАПІТАЛОВКЛАДЕНЬ ДЛЯ СТАРТАПІВ ТА МАЛИХ ПІДПРИЄМСТВ

У сучасному динамічному бізнес-середовищі стартапи та малі підприємства стикаються з численними викликами, одним з яких є ефективне управління капіталовкладеннями. Оптимізація капіталовкладень є ключовим фактором для