

**Міністерство освіти і науки України
Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна**

за участі:

Університет Західної Аттики (Греція)
Університет прикладних наук Південної Вестфалії (Німеччина)
Педагогічний університет Карлсруе (Німеччина)
Інститут просторового менеджменту факультету просторового менеджменту та ландшафтної архітектури Вроцлавського природничого університету (Польща)
Університет агробізнесу і рурального розвитку (Болгарія)
Державна наукова установа «Інститут модернізації змісту освіти» (Україна)
Національний університет «Львівська політехніка» (Україна)
Українська асоціація розвитку менеджменту та бізнес-освіти (УАРМБО) (Україна)
Асоціація експертів сталого розвитку (Україна)
ГО «Інститут східноєвропейських досліджень і дорадництва» (Україна)

Бізнес-моделі для сталого розвитку: виклики та цифрова трансформація

МАТЕРІАЛИ

Міжнародної науково-практичної конференції

(15-16 лютого 2024 р., м. Харків, Україна)



**CONFERENCE
CONDUCTED UNDER THE
FRAMEWORK OF THE
ERASMUS+ JEAN MONNET
MODULE "BUSINESS
MODELS FOR
SUSTAINABILITY:
CHALLENGES AND DIGITAL
TRANSFORMATIONS"
(101085651 –
BESUSTAINABLE)**

 Co-funded by
the European Union





Харків – 2024

**Ministry of Education and Science of Ukraine
V. N. Karazin Kharkiv National University**

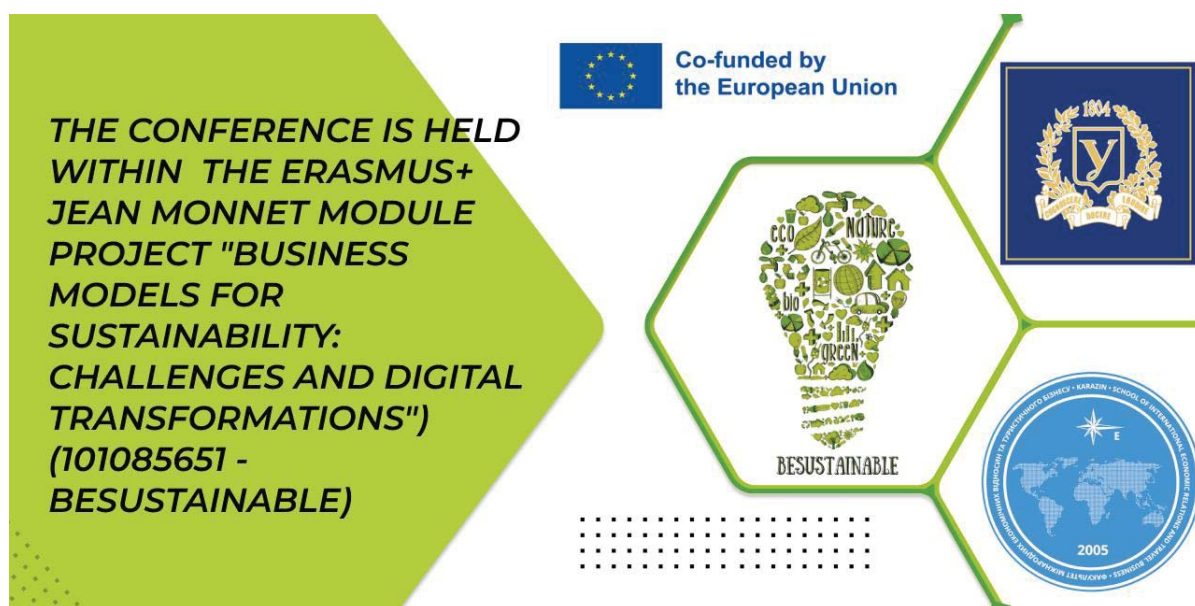
with the participation of:

University of West Attica (Greece)
South Westphalia University of Applied Sciences (Germany)
Institute of Spatial Management, Faculty of Spatial Management and Landscape Architecture,
Wroclaw University of Environmental and Life Sciences (Poland)
University of Agribusiness and Rural Development (Bulgaria)
State Scientific Institution "Institute of Modernization of the Content of Education" (Ukraine)
Lviv Polytechnic National University (Ukraine)
Ukrainian Association for the Development of Management and Business Education (Ukraine)
Association of Sustainable Development Experts (Ukraine)
PO "Institute of Eastern European Studies and Counselling" (Ukraine)

**Business Models for Sustainable Development:
Challenges and Digital Transformation**

**PROCEEDINGS
of International Scientific and Practical Conference**

(February 15-16, 2024, Kharkiv, Ukraine)



Electronic vision

Kharkiv – 2024

УДК 334.722:004+338.1(477)](063)
Б59

*Реєстраційне посвідчення УкрІНТЕІ МОН України
(№ 544 від 7 грудня 2023 року)*

*Затверджено до розміщення в мережі Інтернет
рішенням Вченої ради Харківського національного університету
імені В. Н. Каразіна
(протокол № 4 від 4 березня 2024 року)*

Організаційний комітет:

Голова комітету: **Тетяна МІРОШНІЧЕНКО**, канд. екон. наук, доц.

Заступники голови: **Наталія ДАНЬКО**, канд. екон. наук, доц., **Світлана СТРАПЧУК**, канд. екон. наук, доц., **Олена МИКОЛЕНКО**, канд. екон. наук, доц.

Члени оргкомітету: **Міхаліс КОНІОРДОС**, професор (Греція), **Евальд МІТТЕЛЬШТАДТ**, професор (Німеччина), **Клаудія ВІПКЕ**, професор (Німеччина), **Марія ХЕЛДАК**, професор (Польща), **Катерина АРАБСЬКА**, доцент, (Болгарія), **Анатолій КУЧЕР**, д-р екон. наук професор, старший дослідник (Україна), **Леся КУЧЕР**, д-р екон. наук, проф. (Україна), **Людмила ГОРОХОВА**, директор УАРМБО, (Україна), **Юрій САФОНОВ**, д-р екон. наук, професор (Україна), **Олександра ГУМЕННА**, канд. екон. наук, доцент (Україна), **Олена РЕШЕТНЯК**, д-р екон. наук, проф. (Україна), **Дмитро МИКОЛЕНКО**, д-р іст. наук, доц. (Україна), **Валерій РСЗНІКОВ**, д-р наук з держ. упр., канд. екон. наук, професор (Україна), **Микола ПИСАРЕВСЬКИЙ**, канд. екон. наук, доц. (Україна), **Ольга БІЛЬОВСЬКА**, канд. екон. наук, доц. (Україна).

Конференція проводиться в межах виконання проекту Erasmus+ Jean Monnet Module “Business Models for Sustainability: Challenges and Digital Transformations”) (101085651 – BeSustainAble).

Бізнес-моделі для сталого розвитку: виклики та цифрова трансформація [Електронний ресурс] : тези доповідей Міжнар. наук.-практ. конф. (15-16 лютого 2024 р., м. Харків, Україна) – Харків. ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2024, (PDF 393 с.)

Збірник містить тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної конференції «Бізнес-моделі для сталого розвитку: виклики та цифрова трансформація» (15-16 лютого 2024 року). Конференція охопила широкий спектр напрямів інтеграції принципів сталого розвитку в план відновлення та декарбонізації економіки України, методології розробки бізнес-моделей у проєктуванні організації, кращих практик впровадження сталих бізнес-моделей у ЄС та Україні, можливостей цифрової трансформації для генерування ідей сталого бізнесу, сталих практик фінансування бізнесу та сталого розвитку та інклюзії в освіті.

Збірник стане вагомим джерелом інформації для всіх, хто зацікавлений у сталому розвитку України та Європейського Союзу і прагне ознайомитися з новими дослідженнями та ідеями науковців.

Матеріали друкуються в авторській редакції мовою оригіналу. Відповідальність за зміст матеріалів несуть автори.

URI <https://ekhnuir.karazin.ua/handle/123456789/18300>

УДК 334.722:004+338.1(477)](063)
Б59

Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна

UDC 334.722:004+338.1(477)](063)
B59

*Conference is registrated in UkrSTI of the Ministry of Science and Education of Ukraine
(№ 544 of December 07, 2023)*

*Approved for posting on the Internet at a meeting of the Academic Council of
V. N. Karazin Kharkiv National University
(protocol No. 4 of March 4, 2024)*

Steering committee:

Head of the committee: **Tetiana MIROSHNYCHENKO**, Ass. Prof. Dr.

Deputy chairpersons: **Natalya DANKO**, Ass. Prof. Dr., **Svitlana STRAPCHUK**, Ass. Prof. Dr.,
Olena MYKOLENKO, Ass. Prof. Dr.

Members of the steering committee: **Michalis KONIORDOS**, Prof. Dr. (Greece), **Ewald MITTELSTÄDT**, Prof. Dr. Dr. h.c. (Germany), **Claudia WIEPCKE**, Prof. Dr. Dr. h.c. (Germany), **Maria KHELDAK**, Prof. Dr. Dr. h.c. (Poland), **Kateryna ARABSKA**, Ass. Prof. Dr. (Bulgaria), **Anatoly KUCHER**, Prof. Dr. Dr. h.c. (Ukraine), **Lesya KUCHER**, Prof. Dr. Dr. h.c. (Ukraine), **Lyudmila HOROKHOVA**, director of UARMBO, (Ukraine), **Yuriy SAFONOV**, Prof. Dr. Dr. h.c. (Ukraine), **Oleksandra GUMENNA**, Ass. Prof. Dr. (Ukraine), **Olena RESHETNIAK**, Prof. Dr. Dr. h.c. (Ukraine), **Dmytro MYKOLENKO**, Ass. Prof. Dr. Dr. h.c. (Ukraine), **Valery RYEZNIKOV**, Prof. Dr. Dr. h.c. (Ukraine), **Mykola PYSAREVSKYI**, Ass. Prof. Dr. (Ukraine), **Olga BILYOVSKA**, Ass. Prof. Dr. (Ukraine).

The conference is held within the Erasmus+ Jean Monnet Module project "Business Models for Sustainability: Challenges and Digital Transformations" (101085651 - BeSustainAble).

Business models for sustainable development: challenges and digital transformation
[Electronic resource]: Proceedings of International Science and Practical Conference (of February 15-16, 2024, Kharkiv, Ukraine). – Kharkiv. V. N. Karazin National University, 2024, (PDF 393 p.)

The collection contains the proceedings of the International Scientific and Practical Conference «Business Models for Sustainable Development: Challenges and Digital Transformation»; (February 15-16, 2024). The conference covers a wide range of methods of integrating the principles of sustainable development into the recovery and decarbonization plan of the Ukrainian economy; the methodology of developing business models in the design of an organization; the best practices of implementing sustainable business models in the EU countries and Ukraine; the possibilities of digital transformation for generating sustainable business ideas, sustainable finance practices, and sustainable development and inclusion in education.

The collection is an important source of information for everyone who is interested in sustainable development of Ukraine and the EU and seeks to get acquainted with a state-of-the-art research and ideas.

The proceedings are printed in the author revision of the text in the original language. The authors are responsible for the content of the proceedings.

URI <https://ekhnuir.karazin.ua/handle/123456789/18300>

UDC 334.722:004+338.1(477)](063)
B59

V. N. Karazin Kharkiv National University

| | |
|---|------------|
| <p>МЬКОЛЕНКО ОЛЕНА МІТТЕЛСТАДТ ЕВАЛД ВІЕРСКЕ КЛАУДІА</p> | |
| DIGITAL RISKS OF EUROPEAN COMPANIES IN THE CONTEXT OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT | 322 |
| <p>ШЕІКО ІРЬНА СТЕРАНЕНОКО РУСЛАН</p> | |
| СЕКЦІЯ 5. СТАЛІ ПРАКТИКИ ФІНАНСУВАННЯ БІЗНЕСУ | 325 |
| ОЦІНКА НЕГАТИВНИХ АСПЕКТІВ ДІЯЛЬНОСТІ ТРАНСНАЦІОНАЛЬНИХ ФІНАНСОВИХ КОРПОРАЦІЙ | 325 |
| <p>ГЕРАСИМОВА ОКСАНА</p> | |
| ТЕХНОЛОГІЇ ІНВЕСТИВАННЯ У НЕРУХОМІСТЬ..... | 327 |
| <p>ДІХА МАРІЯ КАПУСТИНСЬКИЙ РУСЛАН</p> | |
| СТАЛІ ПРАКТИКИ ФІНАНСУВАННЯ БІЗНЕСУ В УКРАЇНІ..... | 331 |
| <p>ІЗМАЙЛОВ ОЛЕКСАНДР</p> | |
| ЕЛЕМЕНТИ СИСТЕМИ РИЗИК-МЕНЕДЖМЕНТУ БАНКІВ..... | 334 |
| <p>КОЧОРБА ВАЛЕРІЯ КОЛОМІЄЦЬ ЮЛІЯ</p> | |
| ПОРІВНЯННЯ ЗАГАЛЬНОЇ ТА СПРОЩЕНОЇ СИСТЕМИ ОБЛІКУ РОЗРАХУНКІВ З ПОКУПЦЯМИ НА МАЛИХ ПІДПРИЄМСТВАХ | 337 |
| <p>МЕЛІХОВА ТЕТЬЯНА ПТІЦІНА ЛАРИСА ГРИНЬОВА КАРІНА</p> | |
| ЕФЕКТИВНІ СТРАТЕГІЇ ТА МЕТОДИ СТАЛОГО ФІНАНСУВАННЯ ДЛІЯ ПІДПРИЄМСТВ У СУЧАСНОМУ БІЗНЕС-СЕРЕДОВИЩІ..... | 339 |
| <p>МОРГУН ЮЛІЯ</p> | |
| СТАЛЕ ФІНАНСУВАННЯ МАЛОГО ТА СЕРЕДНЬОГО БІЗНЕСУ У 2024 РОЦІ: ЗАРУБІЖНА ПРАКТИКА ТА ВІТЧИЗНЯНІ ПЕРСПЕКТИВИ..... | 341 |
| <p>НЕЗДОЙМИНОГА ОЛЕНА</p> | |
| МОДЕЛЮВАННЯ ПРИБУТКОВОСТІ ІНВЕСТОРА НА ФОНДОВОМУ РИНКУ | 344 |
| <p>ОРЄХОВА КАТЕРІНА ГОЛОВКО ОЛЕНА ГОЛОВКО ВІОЛЕТТА</p> | |
| ОЦІНКА ФІНАНСОВОВОГО СТАНУ КОМПАНІЇ ЯК ІНСТРУМЕНТ СТАЛОГО РОЗВИТКУ | 347 |
| <p>ТРОФІМЕНКО АЛЬОНА ПЕТРЕНКО ОЛЬГА</p> | |
| АНАЛІТИЧНА ОЦІНКА РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ ТА ФІНАНСУВАННЯ ЇХ ДІЯЛЬНОСТІ | 350 |
| <p>СОБЧЕНКО МИХАЙЛО</p> | |

ТЕХНОЛОГІЇ ІНВЕСТУВАННЯ У НЕРУХОМІСТЬ

ДИХА Марія

dyha-mv@ukr.net

КАПУСТИНСЬКИЙ Руслан

ruslan.kapustynskyi@gmail.com

Хмельницький національний університет, Україна

Питання інвестиційних ресурсів в Україні та в інших країнах світу є актуальним як щодо ефективного управління ними, так і щодо технологій, механізмів їх залучення тощо. Потреба в масштабних інвестиційних ресурсах в Україні є актуальною, зважаючи на необхідність модернізації секторів національної економіки, так і в контексті повоєнної відбудови України.

У публікації [1] обґрунтовано венчурну діяльність, яка стала підґрунтям успіху багатьох проєктів, компаній, галузей та в цілому економік розвинених країн світу. Авторами запропоновано заходи для стимулювання розвитку венчурної індустрії та активізації інвестиційно-інноваційної діяльності. Проте зазначаємо, що можливості інвестування через венчурні інвестиційні фонди в Україні є обмеженими. У публікації [2] проаналізовано обсяги залучення прямих іноземних інвестицій в економіку України, відзначено галузі, у т.ч. операції з нерухомим майном, у які спрямовано високу частку прямих іноземних інвестицій. Проте, у цілому обсяги залучених прямих іноземних інвестицій у національну економіку впродовж років незалежності були низькими. Зважаючи на те, що вільні інвестиційні ресурси завжди були, є і будуть, у публікації [3] описано реальний механізм інвестиційного шахрайства, через реалізацію якого на жаль шахраї заволоділи фінансовими ресурсами громадян; обґрунтовано, що однією із причин такого шахрайства є відсутність або недостатність пропозицій до інвестування. Тому надзвичайно важливим є створення можливостей для легального інвестування, пошук / реалізація технологій активізації інвестиційної діяльності.

Однією із таких технологій є інвестування через REIT (Real Estate Investment Trust / Інвестиційний фонд нерухомості). REIT – це унікальний тип компаній, що дозволяє інвесторам об'єднувати свої фінансові ресурси для інвестування в об'єкти нерухомості. Перший REIT був створений у 1960 р. у США з метою активізації інвестицій в нерухомість шляхом залучення коштів дрібних інвесторів. Конгрес США прийняв рішення, яке обумовило можливість інвестувати пересічним інвесторам у велику комерційну нерухомість через купівлю акцій. Інвестуючи в нерухомість через REIT шляхом купівлі акцій, акціонери отримують вигоду від володіння акціями, отримують дохід від володіння комерційною нерухомістю. Власність у портфелі REIT може включати житлові комплекси, центри обробки даних, заклади охорони здоров'я, готелі, офісні будівлі, центри роздрібною торгівлі, склади та інфраструктуру (у вигляді оптоволоконних кабелів, веж стільникового зв'язку та енергетичних трубопроводів) [4].

Щоб кваліфікуватися як REIT, компанія у США повинна відповідати певним положенням Кодексу внутрішніх доходів (IRC). Ці вимоги передбачають першочергове довгострокове володіння нерухомістю, що приносить дохід, і розподіл доходів між акціонерами. Вимогами до кваліфікації компанії як REIT є такі:

- інвестувати не менше 75% загальних активів у нерухомість, готівку або казначейські облигації США;
- отримати не менше 75% валового доходу від орендної плати, відсотків за іпотечними кредитами, які фінансують нерухомість, або від продажу нерухомості;
- щороку виплачувати не менше 90% оподаткованого доходу у вигляді дивідендів акціонерам;
- бути юридичною особою, яка підлягає оподаткуванню як корпорація;
- здійснення управління радою директорів або довіреними особами;
- мати щонайменше 100 акціонерів після першого року існування;

- мати не більше 50% своїх акцій у власності п'яти або менше осіб.

Характеризуючи види REITs зазначимо, що більшість із них є пайовими, капітальними. Такі інвестиційні фонди володіють і управляють прибутковою нерухомістю. Їх доходи генеруються переважно за рахунок орендної плати, а не за рахунок перепродажу нерухомості. Тобто, бізнес-модель функціонування більшості REITs полягає в оренді приміщень та зборі орендної плати за нерухомість з подальшим розподілом цього доходу між акціонерами у вигляді дивідендів. Іпотечні REITs не володіють нерухомістю, але фінансують у неї. Такі інвестиційні фонди позичають гроші власникам і операторам нерухомості безпосередньо через іпотеку, позики або опосередковано через придбання іпотечних цінних паперів. Їхні доходи формуються в основному за рахунок чистої процентної маржі – різниці між відсотками, які вони заробляють за іпотечними позиками, і вартістю фінансування цих позик. Іпотечні REITs отримують дохід від відсотків на свої інвестиції. Бізнес-модель функціонування іпотечних REITs робить їх потенційно чутливими до підвищення процентної ставки. Бізнес-модель функціонування гібридних REITs полягає у використанні інвестиційних стратегій як акціонерних, так і іпотечних REIT.

Зазначмо, що різним інвестиційним технологіям притаманні певні переваги та недоліки. REIT характеризуються такими перевагами та недоліками (табл. 1).

Таблиця 1

Переваги та недоліки інвестицій у REIT

| Переваги | Недоліки |
|---|--|
| Ліквідність | Низьке зростання капіталізації |
| Диверсифікація | Дивіденти оподатковуються як регулярний дохід |
| Прозорість | Підлягають ринковим ризикам |
| Стабільний грошовий потік за рахунок дивідендів | Можливі високі комісії на управління та транзакції |
| Привабливі доходи з поправкою на ризик | |

Джерело: складено на основі матеріалів [5].

На сьогодні технологія інвестування через REIT у США є дуже популярною. Близько 145 млн американців мешкають в домогосподарствах, які було проінвестовано через різні типи фондів. За даними Європейської асоціації публічних організацій у сфері нерухомості (EPRA) [6], кількість REITs у США становить 173 фонди, а загальна їх капіталізація сягає 1,2 трлн євро.

Таблиця 2

Топ 5 REIT у США за обсягами ринкової капіталізації станом на червень 2023 р.

| Назва компанії | Ринкова капіталізація (млн євро) | Дохідність за рік (євро) % | Дивідентна дохідність | % глобального індексу REIT |
|----------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Prologis | 103797,10 | 2,91% | 3% | 8,39% |
| Equinix Inc | 67195,13 | 16,74% | 2% | 5,42% |
| Public Storage | 47031,29 | -3,58% | 4% | 3,39% |
| Welltower Inc. | 36796,76 | -2,57% | 3% | 2,98% |
| Realty Income | 36199,46 | -11,83% | 5% | 2,93% |

Джерело: складено на основі матеріалів [6].

В західних країнах REIT вважається консервативною моделлю інвестування, яка є менш вразливою до ринкових потрясінь. Навіть у кризовий 2008 р. більшість фондів у США хоч і суттєво знизили дохідність, проте швидко відновили свої позиції.

Схожою до технології інвестування в нерухомість через REIT є вітчизняна технологія інвестування в нерухомість у новобудовах через кооперативи. З початком повномасштабного вторгнення росії на територію України проекти житлового будівництва зупинилися або суттєво пригальмували свою роботу. Проте, на територіях, віддалених від активних бойових дій у 2023 р. розпочате будівництво почало активізуватися, а також були започатковані нові проекти.

Компанією, яка діє на українському ринку за бізнес-моделлю REIT є компанія Inzhur, заснована на початку 2022 р., напрями інвестування якої відображено у таблиці 3.

Таблиця 3

Основні фонди компанії Inzhur станом на січень 2024 р.

| Напрямок інвестицій | Очікувана дохідність | Термін дії фонду | Мінімальний розмір інвестицій |
|--|----------------------|------------------|-------------------------------|
| Ресторани для мережі швидкого харчування | від 7,5% в грн | 30 років | 122 тис грн |
| Житлова нерухомість | 15% в USD | 30 місяців | 6700 USD |
| Супермаркети для українських і міжнародних мереж | 9,5% в USD | 20 років | 122 тис грн |
| Торгово-розважальний центр | 20% в USD | 10 років | 4 тис грн |

Джерело: складено авторами за матеріалами [7].

Inzhur виплачує дивіденди в розмірі не менше 90% чистого прибутку Фонду за результатами звітного місяця без врахування доходів/витрат від переоцінки активів. Незважаючи на повномасштабне вторгнення, станом на початок 2024 р. компанія Inzhur змогла залучити до реалізації своїх проектів 2319 співвласників, виплатити дивідентів на 87 млн грн. за декількома фондами інвестицій [7].

Поява на ринку України REIT Inzhur є позитивним в системі інвестування, адже така технологія інвестування є затребуваною серед пересічних інвесторів. Можна прогнозувати, що після закінчення війни обсяги фінансування у будівництво нерухомості через таку бізнес-модель інвестування побільшає, а також започаткують діяльність й інші компанії як REIT. Одним із найважливіших аспектів на перших етапах розвитку системи REIT в Україні – продемонструвати надійність функціонування, здобути довіру інвесторів та стабільно функціонувати.

Список використаних джерел

1. Диха М.В., Полозова В.М., Орлов В.В. Венчурна індустрія в Україні: стан, проблеми та шляхи їх вирішення. *Економіка, управління та адміністрування*. 2022. № 2(100). С. 54-61. URL: <http://ema.ztu.edu.ua/issue/view/15658> ; <https://elar.khmnu.edu.ua/handle/123456789/12652>
2. Диха М.В. Причини інвестиційного шахрайства і пропозиції щодо його унеможливлення. *Економіка України*. 2023. № 7 (740). С. 57-71. URL: http://economyukr.org.ua/?page_id=723&lang=uk&aid=639
3. Диха М.В., Диха В.В., Зима В.М. Прямі іноземні інвестиції в економіці України: стан, тенденції та перспективи залучення. *Науковий вісник ІФНТУНГ. Серія: Економіка та управління в нафтовій і газовій промисловості*. 2022. № 2(26). С. 53-64. URL: <https://eung.nung.edu.ua/index.php/ecom/article/view/523> ; <https://elar.khmnu.edu.ua/handle/123456789/14200>
4. Ralph L. Block Investing in REITs: Real Estate Investment Trusts: Fourth Edition. Bloomberg Press. 2011. 11 October. URL: <https://download.e-bookshelf.de/download/0000/5914/61/L-G-0000591461-0002385294.pdf>
5. Investopedia. URL: <https://www.investopedia.com/terms/r/reit.asp>

6. EPRA Global REIT Survey 2023. A comparison of the major REIT regimes around the world. C. 255-256. URL: <https://www.epra.com/public-affairs/global-reit-survey>
7. Inzhur.reit. URL: <https://www.inzhur.reit/#funds>