

«УНІВЕРСИТЕТ «КРОК»
Кафедра економіки та фінансів

Правдін Андрій Геннадійович

УДК 658.14:338.24

Кваліфікаційна робота магістра
«Формування системи економічної безпеки
підприємства»

076 «Підприємництво та торгівля»

Подається на здобуття освітнього ступеня магістр

Кваліфікаційна робота містить результати власних доробок. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

А.Г. Правдін

Науковий керівник

Ананьєва Олеся Олександрівна
к.е.н.

Київ – 2025

ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«УНІВЕРСИТЕТ ЕКОНОМІКИ ТА ПРАВА «КРОК»»

ЗАТВЕРДЖУЮ:

завідувач кафедри економіки та фінансів

_____ Ігор Румик

«__» _____ 20__ р.

ЗАВДАННЯ НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА

ПРАВДИНА АНДРІЯ ГЕННАДІЙОВИЧА

Ступінь вищої освіти - магістр

Галузь знань - 07 Управління і адміністрування

Спеціальність - 076 Підприємництво та торгівля

Освітня програма – Підприємництво та торгівля

Тема роботи	Формування системи економічної безпеки підприємства
Номер та дата наказу про затвердження теми	№ 9-2 від 30.01.2024 р.
Науковий керівник	Ананьєва Олеся Олександрівна, кандидат економічних наук
Вихідні дані до роботи	Нормативно-правові акти з питань економічної безпеки підприємств, аналітичні та статистичні матеріали АФНУ; монографії, статті, наукові праці, матеріали конференцій, семінарів українських і зарубіжних учених; фінансова звітність ТОВ «Парк Лейн».
Постановка завдання	Дослідження теоретичних основ формування системи економічної безпеки підприємства, аналіз стану економічної безпеки підприємства ТОВ «Парк Лейн», обґрунтування рекомендацій щодо вдосконалення системи економічної безпеки досліджуваного підприємства.
Посилання на джерела інформації (не більше п'яти найменувань, які рекомендує науковий керівник)	1. Ананьєва О.О., Гофман М.О. Аналіз економіки підприємств у стані невизначеності: особливості інструментарію дослідження. <i>Економіка невизначеності: зміст, оцінювання, регулювання</i> : колективна монографія / за ред. І.Ф. Радіонової. К.: Університет «КРОК», 2021. С. 169–190. URL: https://monograph.krok.edu.ua/books/catalog/book/19 2. Копитко М. І., Ільків Ю. І. Управління безпековою діяльністю інноваційно-активних підприємств. <i>Соціально-правові студії</i> . 2020. Вип. 3 (9). С. 162–172.

	<p>3. Радіонова І.Ф., Возруд В.М. Інструментарій оцінювання економічної безпеки підприємства та його застосування. <i>Держава, регіони, підприємництво: інформаційні, суспільно-правові, соціально-економічні аспекти розвитку</i>: тези доповідей IV Міжнародної конференції (7 грудня 2022 р., м. Київ). Київ: Університет "КРОК", 2022. URL: https://conf.krok.edu.ua/SRE/SRE-2022/paper/view/1210</p> <p>4. Румик І.І. Продовольча безпека держави: питання теорії, методології, практики: монографія. К.: Університет «КРОК», 2020. 420с. URL: https://monograph.krok.edu.ua/books/catalog/view/11/38/160-1</p>
Вимоги до кваліфікаційної роботи	Кваліфікаційна робота має передбачати розв'язання складної задачі або проблеми за темою роботи, що передбачає проведення досліджень та/або здійснення інновацій та характеризується невизначеністю умов і вимог.

Дата видачі завдання 05.02.2024

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№з/п	Назва етапів роботи	Термін виконання	Примітка
1	Вибір напрямку дослідження	25.12.2023	<i>Виконано</i>
2	Затвердження теми кваліфікаційної роботи та призначення наукового керівника	30.01.2024	<i>Виконано</i>
3	Затвердження завдання на кваліфікаційну роботу	05.02.2024	<i>Виконано</i>
4	Розробка концепції кваліфікаційної роботи. Затвердження плану досліджень.	01.04.2024	<i>Виконано</i>
5	Підготовка першого розділу роботи	01.07.2024	<i>Виконано</i>
6	Підготовка другого розділу роботи	30.09.2024	<i>Виконано</i>
7	Підготовка третього розділу роботи	02.12.2024	<i>Виконано</i>
8	Підготовка вступу та висновків	13.12.2024	<i>Виконано</i>
9	Підготовка джерельної бази	16.12.2024	<i>Виконано</i>
10	Подання роботи на перевірку на плагіат	19.12.2024	<i>Виконано</i>
11	Виконання наукової складової роботи	20.12.2024	<i>Виконано</i>
12	Проходження попереднього захисту	21.12.2024	<i>Виконано</i>
13	Доопрацювання роботи з врахуванням зауважень	13.01.2025	<i>Виконано</i>
14	Зовнішня експертиза, отримання відгуку наукового керівника та подання роботи на кафедру	16.01.2025	<i>Виконано</i>
15	Захист кваліфікаційної роботи	25.01.2025	<i>Виконано</i>

Здобувач

Андрій ПРАВДІН

Науковий керівник

Олеся АНАНЬЄВА

АНОТАЦІЯ

Правдін А.Г. Формування системи економічної безпеки підприємства. Рукопис.

Кваліфікаційна робота магістра за спеціальністю 076 Підприємництво та торгівля, освітня програма Підприємництво та торгівля. ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», Київ, 2025.

Кваліфікаційну роботу присвячено питанням розробки пропозицій щодо вдосконалення системи економічної безпеки підприємства. Досліджено теоретичні основи формування системи економічної безпеки підприємства, проаналізовано стан основних складових економічної безпеки на прикладі підприємства ТОВ «Парк Лейн», запропоновані заходи підвищення рівня захищеності досліджуваного підприємства від внутрішніх та зовнішніх загроз.

Ключові слова: економічна безпека, система, підприємство, складові економічної безпеки, фінансова безпека, загрози, управління ризиками.

SUMMARY

Pravdin A.H. Formation of the enterprise economic security system. Manuscript.

Master's qualification work on specialty 076 Entrepreneurship and Trade, Educational program Entrepreneurship and Trade. KROK University, Kyiv, 2025.

The qualification work is devoted to the issues of developing proposals for improving the economic security system of the enterprise. The theoretical foundations of forming the economic security system of the enterprise have been researched, the state of the main components of economic security has been analysed on the example of LLC «Park Lane», and measures to enhance the level of protection the enterprise from internal and external threats have been proposed.

Keywords: economic security, system, enterprise, components of economic security, financial security, threats, risk management.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ПІДПРИЄМСТВА	10
1.1. Сутність та поняття економічної безпеки, її значення для підприємств..	10
1.2. Основні складові системи економічної безпеки підприємства.....	15
1.3. Методика аналізу стану економічної безпеки підприємства.....	26
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ СИСТЕМИ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ПІДПРИЄМСТВА ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»	35
2.1. Організаційно-економічна характеристика підприємства ТОВ «ПАРК ЛЕЙН».....	35
2.2. Оцінка ринкової діяльності досліджуваного підприємства.....	45
2.3. Аналіз стану системи економічної безпеки підприємства.....	54
РОЗДІЛ 3. ОБҐРУНТУВАННЯ КОМПЛЕКСУ РЕКОМЕНДАЦІЙ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ПІДПРИЄМСТВА ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»	67
3.1. Розробка заходів для підвищення рівня захищеності від внутрішніх та зовнішніх загроз.....	67
3.2. Рекомендації щодо впровадження сучасних технологій і інструментів управління ризиками.....	78
ВИСНОВКИ	86
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	91
ДОДАТКИ	98

ВСТУП

Актуальність дослідження проблеми стійкого та економічно безпечного розвитку підприємств зумовлена сучасними викликами, із якими зіштовхується наша країна, що є наслідком повномасштабного неспровокованого вторгнення РФ.

В сучасних економічних умовах надзвичайно важливо працювати над створенням значного потенціалу зростання суб'єктів господарювання у майбутньому. Функціонування в умовах воєнного стану, а також в перспективі в період повоєнного відновлення вимагає нового підходу до управління підприємствами, створення напрацювань, у який спосіб вітчизняним підприємствам підтримувати свої конкурентні переваги.

Отже, в сучасних умовах господарювання економічна безпека підприємства є надзвичайно важливим завданням його функціонування, вирішення якого включає не тільки усунення загроз появи ознак кризи, а й підтримання стійкого та максимально ефективного розвитку, а також формування економічно-безпечної траєкторії розвитку підприємства.

Слід також враховувати, що український ринок нерухомості та компанії, що на ньому представлені – є надзвичайно залежними від зовнішніх загроз, оскільки специфіка ринку нерухомості полягає у тому, що він потребує сприятливої ринкової кон'юнктури для свого розвитку. Тому питання економічної безпеки в часи воєнного стану мають суттєву актуальність. Учасники ринку нерухомості мають не лише пристосовуватися до складних умов, а й намагатися планувати та керувати своїм розвитком, мінімізуючи наявні загрози, що з'являються в процесі розвитку. У зв'язку з цим актуальності набуває завдання адаптації системи економічної безпеки підприємств-учасників ринку нерухомості до наявних умов бізнес середовища.

Проблеми формування та функціонування системи економічної безпеки підприємства висвітлюються в роботах багатьох українських та закордонних вчених, таких як: Т. Васильців [6], М. Камлик [20], О. Кириченко [21], Ю. Кім [21], С. Мельник [28], С. Ніколаюк [32], О. Поліщук [35], І. Радіонова [39], І. Румик [40], І. Сосновська [42], С. Хринюк [49], А. Штангрет [56], Ю. Ярова [59] та ін.

Незважаючи на значну кількість досліджень в даній області, стан впровадження сучасних технологій та інструментів управління ризиками потребує подальшого вивчення.

Метою кваліфікаційної роботи є дослідження теоретичних основ формування системи економічної безпеки підприємства та розробка пропозицій щодо її вдосконалення.

Поставлена мета зумовила необхідність вирішення наступних **завдань**:

- з'ясувати сутність та поняття економічної безпеки, її значення для підприємств;
- визначити основні складові системи економічної безпеки підприємства;
- дослідити методiku аналізу стану економічної безпеки підприємства;
- дати організаційно-економічну характеристику підприємства ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»;
- оцінити ринкову діяльність досліджуваного підприємства;
- проаналізувати стан системи економічної безпеки підприємства;
- розробити заходи для підвищення рівня захищеності від внутрішніх та зовнішніх загроз;
- запропонувати рекомендації щодо впровадження сучасних технологій і інструментів управління ризиками.

Об'єктом дослідження є економічна безпека підприємства ТОВ «ПАРК ЛЕЙН».

Предметом дослідження є теоретичні та прикладні аспекти формування системи економічної безпеки підприємства.

Методи дослідження. Для вирішення поставлених задач використовувалися загальнонаукові та спеціальні методи дослідження, такі як: діалектичний метод, структурно-логічний метод – для з'ясування сутності та поняття економічної безпеки, її значення для підприємств; метод економічного аналізу та синтезу, метод порівняльного аналізу – для визначення основних складових системи економічної безпеки підприємства та дослідження методики аналізу стану економічної безпеки підприємства; метод аналізу сильних та слабких сторін підприємства, можливостей та загроз ринку – для оцінки ринкової діяльності досліджуваного підприємства та стану системи економічної безпеки підприємства; матричні методи, метод експертних оцінок, табличний метод, графічний метод – для розробки заходів з метою підвищення рівня захищеності від внутрішніх та зовнішніх загроз та рекомендацій щодо впровадження сучасних технологій і інструментів управління ризиками.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні документи з питань економічної безпеки підприємства, фінансова звітність ТОВ «ПАРК ЛЕЙН», наукові публікації з проблем економічної безпеки.

Наукова новизна здобутих результатів. Дослідження формування системи економічної безпеки підприємства визначило наступні положення наукової новизни: здійснено оцінку економічної безпеки підприємства по окремих її функціональних підсистемах та визначено інтегральний показник, що дозволяє комплексно оцінити існуючий стан економічної безпеки підприємства; запропоновано впровадження сучасних технологій і інструментів управління ризиками на підприємстві, що забезпечить підвищення ефективності його діяльності та зменшення можливих негативних наслідків.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості застосування запропонованої системи економічної безпеки підприємства, яка

може бути використана у практичній діяльності ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» та інших підприємств.

Апробація матеріалів кваліфікаційної роботи. Основні положення роботи були апробовані на VI Міжнародній конференції «Держава, регіони, підприємництво: інформаційні, суспільно-правові, соціально-економічні аспекти розвитку» (ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», 5-6 грудня 2024 року, м. Київ).

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота складається з вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків, подана на 85 сторінках, містить 20 таблиць, 12 рисунків, 4 додатки. Список використаних джерел складає 59 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ПІДПРИЄМСТВА

1.1. Сутність та поняття економічної безпеки, її значення для підприємств

Враховуючи наявність в економічній літературі різних підходів до формування економічної безпеки підприємства, мінливість основ діагностики ступеня їх впливу на стан економіки, актуальною проблемою є розстановка пріоритетів, формування концептуальних основ та методики стратегічного забезпечення економічної безпеки комерційних організацій з метою забезпечення їхнього сталого розвитку в умовах декларованої захищеності інтересів від потенційних загроз. Дослідження показали, що існує як мінімум чотири підходи до формування поняття економічної безпеки підприємства: системний, ситуаційний, функціональний та процесний. Всі вони представлені у дослідженнях вітчизняних авторів.

Термін «економічна безпека» з'явився в історії української економічної теорії нещодавно, відтак його визначення не є остаточно сформованим та однозначним. Поняття «економічна безпека підприємства» можна розглядати у якості практичного використання принципів сучасного менеджменту, своєчасної реакції на зміни в зовнішньому середовищі, а також ситуаційного підходу, яким визначається швидкість і адекватність реакції, що забезпечують адаптацію підприємства до умов його функціонування.

Проаналізуємо основні підходи до визначення поняття «економічна безпека підприємства» та виділимо ключову ознаку, що формулює автор у своєму визначенні (табл. 1.1)

Таблиця 1.1

Порівняльна характеристика поняття «економічна безпека підприємства»

Автор	«Економічна безпека підприємства – це	Ключова ознака
О. Кириченко, Ю. Кім [21]	комплекс організаційно-управлінських, технологічних, технічних, профілактичних і маркетингових заходів, спрямованих на кількісну і якісну реалізацію захисту інтересів підприємства від зовнішніх та внутрішніх загроз.	комплекс заходів
А. Штангрет [56]	головна ознака економічної безпеки підприємства полягає в тому, щоб гарантувати його стабільне та максимально ефективне функціонування сьогодні і високий потенціал розвитку в майбутньому	складова підприємства
М.І. Камлик [20]	стан розвитку господарюючого суб'єкта, який характеризується стабільністю економічного розвитку, ефективністю нейтралізації негативних факторів та протидії їх впливу на всіх стадіях його діяльності.	стан розвитку підприємства
С.І. Николаюк, Д.Й. Никифорчук [32]	стан виробничих відносин і організаційних зв'язків, матеріальних і інтелектуальних ресурсів, щодо яких гарантується стабільність функціонування, успіх та успішний розвиток.	ресурсозабезпечення
О. С. Хринюк, М. Р. Корчовна [49]	економічна безпека є результатом злагодженої взаємодії елементів системи її забезпечення. На підставі проведеного дослідження основних елементів системи економічної безпеки, автором розроблено та запропоновано віднести до них наступні: об'єкти, суб'єкти, принципи, механізм економічної безпеки.	стан захищеності підприємства
І. Сосновська [42]	економічна безпека являє собою універсальну категорію, що відбиває захищеність суб'єктів соціально-економічних відносин на всіх рівнях, починаючи з держави і закінчуючи кожним її громадянином	універсальна категорія
Ю. О. Ярова, Л. П. Артеменко [59]	визначають економічну безпеку підприємства як стан господарчого суб'єкта, у якому він при найбільш ефективному використанні корпоративних ресурсів досягає послаблення, запобігання або захисту від існуючих небезпек та загроз або непередбачених обставин і в основному забезпечує досягнення цілей бізнесу в умовах конкуренції та господарчого ризику.	стан господарчого суб'єкта
К. С. Зайченко, Н. І. Діма [15]	вміщає в собі не лише такі зовнішні загрози як рейдерство, шахрайство, корупція, шпигунство, а й внутрішні, серед яких падіння рівня виробництва, втрата цінних зв'язків з постачальниками, втрата довіри споживачів, зменшення або відсутність прибутку.	внутрішні і зовнішні загрози
Н.П. Фокіна, В.І. Бокій [46]	рівень економічної безпеки підприємства залежить від спроможності останнього уникати загроз і ліквідувати шкідливі наслідки окремих негативних складових зовнішнього і внутрішнього середовища	спроможність уникати загроз
Л. І. Шваб [50]	захищеність діяльності підприємства та здатність до швидкого самовідновлення	захищеність діяльності

Продовження табл. 1.1

О. І. Судакова [44]	стан ресурсів, при якому гарантується найбільш ефективне їх використання для стабільного функціонування і динамічного розвитку, захищеність його потенціалу від негативної дії зовнішніх і внутрішніх чинників, прямих або непрямих економічних погроз, а також здібність суб'єкта до відтворення	стан ресурсів
С. Ф. Покропивний [13]	стан корпоративних ресурсів, при якому гарантується найбільш ефективне їх використання для стабільного функціонування, розвитку і запобігання загрозам	стан корпоративних ресурсів

Джерело: складено автором на основі [13, 15, 20, 21, 32, 42,44, 49,50,56,59]

Відмінною особливістю сучасного підходу до забезпечення економічної безпеки підприємств є урахування їх мережевої взаємодії за критерієм відмежування фірми від зовнішнього оточення: кордон підприємства визначається не ієрархічним контролем наявних ресурсів, а мережевим контекстом, тобто, діяльністю і ресурсами, які фірма може мобілізувати в результаті мережевих відносин, що склалися. Мережевий контекст формується в результаті розвитку міжфірмових відносин і взаємозалежності між мережевими агентами і призводить до того, що увага суб'єктів економічної безпеки має бути зосереджена не тільки на складових внутрішнього середовища у традиційному їх розумінні (ресурси підприємства, що перебувають у власності чи оренді, здійснювані види діяльності), на які фірма здатна вплинути і які визначають її ефективність, а й на діяльність та ресурси, контрольовані учасниками мережі, які у мережевому підході також можуть належати до складових економічної безпеки підприємства. Отже, діяльність компанії та її економічна безпека визначаються мережевим контекстом, без якого фірма втрачає свою ідентичність.

Захисний, ресурсний, функціональний, процесний та інші підходи до пояснення економічної безпеки полягають у адаптації внутрішнього середовища підприємства до змін у зовнішньому середовищі та досягненні

конкурентних переваг на основі ефективного використання ресурсів, здібностей та компетенцій.

У мережевому підході економічна безпека підприємства забезпечується не лише підвищенням адаптивного потенціалу до непередбачених змін, а й формуванням стабільного середовища за допомогою організації мережевих відносин.

Слід погодитися з положеннями, що економічна безпека підприємства не може обмежуватися роботою певного відділу (служби економічної безпеки), тому що охоплює всі бізнес-процеси фірми, починаючи від основних та закінчуючи бізнес-процесами розвитку. Однак, якщо трактувати економічну безпеку підприємства як процес, виникають труднощі у застосуванні інструментів її оцінки, зважаючи на те, що виміряти рівень економічної безпеки підприємства є можливим лише на конкретну дату, а значить ми вимірюємо стан економічної безпеки фірми на певний момент часу. Отже, економічна безпека підприємства – це стан, а процесом є забезпечення економічної безпеки.

Мережевий підхід ґрунтується на перевагах інших підходів. Ефективне використання ресурсів з максимальною віддачею для отримання економічного ефекту відображає поняття потенціал. Оптимальне співвідношення елементів підприємства, їх взаємозв'язок, підтримання життєво важливих параметрів на певному рівні характеризує стійкість суб'єкта господарювання [4].

Здатність збереження якісного виконання цілей та завдань за умов впливу негативних факторів виражена поняттям захищеність. Модернізація виробництва, підвищення професійного, освітнього рівня співробітників, розширення виробництва відбиває розвиток компанії.

Надійність передбачає своєчасне виконання своїх зобов'язань перед бюджетом, співробітниками, постачальниками, покупцями, стримування факторів, що дестабілізують становище.

Виходячи з вищевикладеного можна сформулювати поняття економічна безпека підприємства відповідно до мережевого підходу як стан стійкості, надійності та безперервності фінансово-господарської діяльності підприємства, що дозволяє ефективно реалізувати його виробничий, кадровий, фінансовий та технологічний потенціали, забезпечувати розвиток, досягнення цілей від різноманітних видів загроз шляхом організації мережевої взаємодії.

Для підтримки необхідного рівня економічної безпеки, компанії потрібно робити активні дії щодо його забезпечення. Більше того, необхідно не лише орієнтуватися на виявлення та інвентаризацію негативних трендів та загроз, а й розробляти певний механізм реагування та прийняття відповідних рішень. Тоді під забезпеченням економічної безпеки підприємства в рамках мережевого підходу розуміється комплекс превентивних (організаційних, управлінських, фінансових, правових) заходів, спрямованих на найбільш ефективну реалізацію наявного потенціалу компанії, своєчасне виявлення загроз та запобігання заподіянням різноманітних видів збитків, швидке реагування на зміни зовнішнього середовища шляхом активного вибудовування мережевої взаємодії та отримання на її основі синергетичних ефектів [47, с. 115].

Таким чином, проаналізувавши формулювання економічної безпеки підприємства багатьма вітчизняними вченими, можна зробити висновок, що економічна безпека підприємства – це комплексна характеристика, під якою розуміють рівень захищеності всіх видів потенціалу підприємства від внутрішніх та зовнішніх загроз, що забезпечує стабільне функціонування та ефективний розвиток і потребує управління з боку керівництва підприємства.

Зміст даного поняття містить у собі систему засобів, які забезпечують конкурентостійкість та економічну стабільність підприємства, а також сприяють підвищенню рівня добробуту робітників. В режимі стійкого функціонування підприємство при вирішенні задач своєї економічної безпеки акцентує головну увагу на підтримці нормального ритму виробництва і збуту

продукції, на запобіганні матеріального і / або фінансового збитку, на недопущенні несанкціонованого доступу до службової інформації і руйнування комп'ютерних баз даних, на протидію недобросовісній конкуренції та кримінальним проявам.

Світовий досвід, свідчить про те, що для забезпечення економічної безпеки розвинуті держави значну увагу приділяють саме теоретико-методологічним засадам розвитку підприємництва, формуванню сприятливого бізнес-середовища для ведення підприємницької діяльності. Саме дані фактори вважаються головними при забезпеченні ЕБП.

1.2. Основні складові системи економічної безпеки підприємства

Економічна безпека підприємства характеризується багатьма її видами та підходами до визначення. Тому, з метою формування комплексного визначення економічної безпеки, необхідно систематизувати вивчені вище підходи. Для цього використаємо класифікаційні ознаки, запропоновані І. О. Бланком:

- рівень економічної діяльності;
- функціональний вид економічної діяльності;
- характер прояву загроз економічним інтересам;
- джерело загроз економічним інтересам;
- характер механізмів захисту економічних інтересів, що використовуються;
- спрямованість використовуваних механізмів захисту економічних інтересів;
- часовий період;
- ступінь управління;
- рівень захищеності економічних інтересів;

- стійкість параметрів, які забезпечують захист економічних інтересів;
- легітимність використовуваних методів захисту економічних інтересів [56, с. 86].

Класифікацію видів економічної безпеки у розрізі запропонованих класифікаційних ознак представимо у табл. 1.2.

Таблиця 1.2

Класифікація економічної безпеки підприємства

Класифікаційна ознака	Вид економічної безпеки підприємства
1. Рівень економічної діяльності	Економічна безпека підприємства загалом Економічна безпека окремих структурних підрозділів підприємства Економічна безпека окремих господарських операцій підприємства
2. Функціональний напрям економічної діяльності	Економічна безпека поточної діяльності Економічна безпека інвестиційної діяльності Економічна безпека фінансової діяльності Економічна безпека інших видів діяльності підприємства
3. Характер прояву загроз економічним інтересам	Економічна безпека, орієнтована на нейтралізацію реальних загроз Економічна безпека підприємства, орієнтована на запобігання потенційним загрозам
4. Джерело загроз економічним інтересам	Економічна безпека підприємства, орієнтована на захист підприємства від зовнішніх загроз Економічна безпека підприємства, орієнтована на захист підприємства від внутрішніх загроз
5. Характер механізмів, що використовуються для захисту економічних інтересів	Економічна безпека підприємства, що забезпечується внутрішніми механізмами захисту Економічна безпека підприємства, що забезпечується зовнішніми механізмами захисту
6. Спрямованість механізмів, що використовуються для захисту економічних інтересів	Економічна безпека підприємства, що обмежує деструктивний вплив окремих факторів на економічні інтереси підприємства Економічна безпека підприємства, що забезпечує компенсацію шкоди, заподіяної реалізованими загрозами економічним інтересам підприємства
7. Часовий період	Економічна безпека, що забезпечує захист підприємства в поточному періоді (тактична економічна безпека) Економічна безпека, що забезпечує захист підприємства у стратегічному (довгостроковому) періоді (стратегічна економічна безпека)
8. Ступінь управління	Економічна безпека, керована підприємством Економічна безпека, некерована підприємством

Продовження таблиці 1.2

9. Рівень захищеності економічних інтересів	Висока економічна безпека підприємства Помірна (нормальна) економічна безпека підприємства Низька (недостатня) економічна безпека підприємства Економічна небезпека
10. Стійкість параметрів, що забезпечують захист економічних інтересів	Стійка економічна безпека підприємства Нестійка економічна безпека підприємства
11. Легітимність методів, що використовуються для захисту економічних інтересів	Економічна безпека, що забезпечується легітимними методами Економічна безпека, що забезпечується нелегітимними методами

Джерело: складено автором на основі [59]

Розглянемо докладніше окремі види економічної безпеки підприємства відповідно до наведеної класифікації за основними ознаками.

1. За рівнем економічної діяльності можна назвати такі види економічної безпеки:

- економічна безпека підприємства загалом. Це найбільш агрегований вид економічної безпеки, який інтегрує всі методи захисту економічних інтересів від різних загроз підприємству загалом;

- економічна безпека окремих структурних підрозділів (центрів відповідальності) підприємства. Така диференціація економічної безпеки визначає даний її вид як самостійний об'єкт управління у системі організаційно-господарської побудови підприємства;

- економічна безпека окремих господарських операцій підприємства. У загальній системі економічної безпеки підприємства такий її вид розглядається як первинний об'єкт самостійного управління [20, с. 122].

2. За функціональним видом економічної діяльності економічна безпека поділяється таким чином:

- економічна безпека поточної діяльності. Вона характеризує систему методів захисту інтересів підприємства від загроз у сфері виробництва та реалізації продукції, виконання робіт та (або) надання послуг;

- економічна безпека інвестиційної діяльності. Система цього виду економічної безпеки підприємства пов'язана з використанням механізмів його захисту від загроз у сфері реального та фінансового інвестування;

- економічна безпека фінансової складової діяльності. Даний вид економічної безпеки підприємства пов'язаний із забезпеченням захисту його інтересів від загроз втрати контрольного пакета акцій, зниження їхньої ринкової вартості, зростання кредитних ризиків, нерационального впровадження прогресивних фінансових технологій та ін;

- економічна безпека інших видів діяльності підприємства. Такі види економічної безпеки підприємства можуть формуватися для захисту економічної інформації, захисту активів від зловживань та крадіжок, використання страхових продуктів тощо.

3. За характером прояву загроз економічним інтересам виділено такі види економічної безпеки підприємства:

- економічна безпека, орієнтована на нейтралізацію реальних загроз. Така система економічної безпеки будується як відгук на реальні загрози економічним інтересам підприємства і характеризується терміновістю заходів реагування;

- економічна безпека підприємства, орієнтована на запобігання потенційним загрозам. Цей вид економічної безпеки спрямовано захист економічних інтересів підприємства від ідентифікованих можливих загроз у майбутньому періоді і має, зазвичай, превентивний характер [43, с. 82].

4. За джерелом загроз економічним інтересам можна назвати такі види економічної безпеки підприємства:

- економічна безпека підприємства, орієнтована на захист підприємства від зовнішніх загроз (зовнішня економічна безпека). Цей вид економічної безпеки характеризує систему захисту економічних інтересів від несприятливих макроекономічних факторів, деструктивної поведінки партнерів чи конкурентів;

– економічна безпека підприємства, орієнтована на захист підприємства від внутрішніх загроз (внутрішня економічна безпека). Система цього виду економічної безпеки будується для захисту економічних інтересів підприємства від загроз, що генеруються факторами внутрішнього економічного середовища його функціонування.

5. За характером механізмів захисту економічних інтересів, що використовуються, розрізняються такі види економічної безпеки підприємства:

– економічна безпека підприємства, що забезпечується внутрішніми механізмами захисту. Механізми такого захисту формуються в рамках самого підприємства (наприклад, лімітування обсягів високоризикових економічних операцій, формування цільових страхових фондів тощо);

– економічна безпека підприємства, що забезпечується зовнішніми механізмами захисту. Система таких механізмів може включати зовнішнє страхування економічних ризиків, заходи щодо пристосування до негативних зовнішньоекономічних факторів.

6. За спрямованістю механізмів, що використовуються для захисту економічних інтересів економічна безпека поділяється на два види:

– економічна безпека підприємства, що обмежує деструктивний вплив окремих факторів на економічні інтереси підприємства. В основу системи економічної безпеки підприємства такого виду закладається комплекс заходів щодо уникнення окремих видів загроз або зниження ймовірності їх реалізації;

– економічна безпека підприємства, що забезпечує компенсацію збитків, завданих реалізованими загрозами економічним інтересам підприємства. В основі цього виду системи економічної безпеки підприємства лежить комплекс заходів щодо мінімізації або компенсації суми економічної шкоди під час реалізації ідентифікованих загроз.

7. За часовим періодом також виділено два види економічної безпеки підприємства:

- економічна безпека, що забезпечує захист підприємства у поточному періоді (тактична економічна безпека). Цей вид економічної безпеки забезпечує захист економічних інтересів підприємства від загроз короткострокової дії щодо окремих економічних операцій, що завершуються в межах до одного року;

- економічна безпека, що забезпечує захист підприємства у стратегічному (довгостроковому) періоді (стратегічна економічна безпека). Такий вид економічної безпеки включає комплекс заходів захисту економічних інтересів підприємства від загроз у довгостроковому періоді [42].

8. За рівнем управління параметрами, що забезпечують захист економічних інтересів, економічна безпека поділяється на два види:

- економічна безпека, керована підприємством. Такий вид економічної безпеки характеризується можливістю сканування зовнішніх та внутрішніх загроз економічним інтересам та розробкою комплексу заходів щодо захисту підприємства від них;

- економічна безпека, некерована підприємством. Такий вид економічної безпеки характеризується неможливістю сканування зовнішніх та внутрішніх загроз економічним інтересам та нездатністю підприємства здійснювати захист від них. Прикладом некерованої економічної безпеки підприємств можуть бути природні аномалії, інфекційні захворювання, інфляційні процеси, рейдерські захоплення та ін.

9. За рівнем захищеності економічних інтересів було виділено такі види економічної безпеки підприємства:

- висока економічна безпека підприємства. Такий вид економічної безпеки характеризує результат агресивної політики формування;

– помірна (нормальна) економічна безпека підприємства. Цей рівень параметрів економічної безпеки відбиває, як правило, результати помірної політики її формування;

– низька (недостатня) економічна безпека підприємства. Цей вид економічної безпеки характеризує рівень її параметрів при здійсненні консервативної політики її формування;

– економічна небезпека або відсутність економічної безпеки характерна для підприємства, коли навислі загрози та їх кількість не дозволяють розробити заходи щодо виходу його з такого стану. Підприємство у разі, зазвичай, самоліквідується [24, с. 105].

10. За стійкістю параметрів, що забезпечують захист економічних інтересів, економічна безпека поділяється на два види:

– стійка економічна безпека підприємства, що характеризується низьким рівнем коливання значень основних її параметрів;

– нестійка економічна безпека підприємства, що характеризується високим рівнем коливання у поступовій динаміці значень основних її параметрів.

11. За легітимністю методів, що використовуються для захисту економічних інтересів виділяються такі види економічної безпеки:

– економічна безпека, що забезпечується легітимними методами. Вона характеризується системою методів захисту економічних інтересів підприємства, що повністю відповідають чинним у країні правовим нормам;

– економічна безпека, що забезпечується нелегітимними методами. Вона характеризується системою методів захисту економічних інтересів підприємства від загроз, що суперечать чинним правовим нормам і є караними.

Викладена класифікація економічної безпеки підприємства дозволяє сформулювати комплексне визначення та цілеспрямовано здійснити оцінку економічної безпеки його розвитку.

Розгляд стратегічної економічної безпеки підприємства як об'єкта управління потребує здійснення певної декомпозиції цього поняття. Рівні декомпозиції економічної безпеки підприємства як об'єкта управління показані у табл. 1.3.

Таблиця 1.3

Декомпозиція економічної безпеки підприємства як об'єкта управління

Рівні декомпозиції	Економічна безпека підприємства
1-ий рівень	За рівнем економічної діяльності: - безпека підприємства в цілому; - безпека його структурних підрозділів; - безпека господарських операцій.
2-ий рівень	За функціональним видом економічної діяльності: - безпека поточної діяльності; - безпека інвестиційної діяльності; - безпека фінансової діяльності; - безпека інших видів діяльності
3-ій рівень	За характером прояву загроз: - орієнтована на нейтралізацію реальних загроз; - орієнтована на запобігання потенційним загрозам
4-ий рівень	За джерелом загроз: - орієнтована на захист від зовнішніх загроз; - орієнтована на захист від внутрішніх загроз
5-ий рівень	За характером механізмів захисту, що використовуються: - забезпечується внутрішніми механізмами захисту; - забезпечується зовнішніми механізмами захисту
6-ий рівень	За спрямованістю використовуваних механізмів захисту: - обмежує деструктивний вплив; - компенсує збитки
7-ий рівень	За часовим періодом: - забезпечує захист підприємства у стратегічному (довгостроковому) періоді; - забезпечує захист підприємства у короткостроковому періоді.
8-ий рівень	За ступенем управління параметрами, що забезпечують захист підприємства: безпека, керована підприємством

Джерело: складено автором на основі [36]

У процесі здійснення декомпозиції поняття стратегічної економічної безпеки як об'єкта управління використані не всі ознаки її класифікації, наведені в табл. 1.2. Це тому, що ряд класифікаційних ознак характеризує економічну безпеку підприємства не як самостійний об'єкт управління, лише як ступінь оцінки ефективності формування її системи. До таких оцінних

ознак класифікації, які не включаються до системи декомпозиції поняття стратегічної економічної безпеки, віднесено:

- рівень захищеності економічних інтересів;
- стійкість параметрів, які забезпечують захист економічних інтересів;
- легітимність використовуваних методів захисту економічних інтересів.

Кількість рівнів декомпозиції поняття стратегічної економічної безпеки та їхня послідовність можуть коригуватися кожним підприємством самостійно з урахуванням специфіки діяльності та умов функціонування в ринковій економіці.

Звідси, економічна безпека підприємства є таким станом захищеності функціонуючого підприємства (підрозділів, господарських операцій), за якого механізм захисту від реальних та потенційних зовнішніх та внутрішніх загроз, розглядається як сукупність взаємопов'язаних структурних елементів, що забезпечує його перманентний сталий розвиток та досягнення поставлених цілей у довгостроковому періоді.

На відміну від економічної безпеки, стратегічна економічна безпека спрямована на забезпечення у довгостроковому періоді перманентного сталого розвитку підприємства всупереч циклічним законам його функціонування шляхом впровадження ефективного механізму захисту від реальних і потенційних загроз, як сукупності взаємопов'язаних структурних елементів.

Управління економічною безпекою органічно входить до загальної системи управління безпекою підприємства, будучи однією з його функціональних підсистем, що забезпечують реалізацію управлінських рішень у довгостроковій перспективі. Місце економічної безпеки у загальній ієрархічній системі управління безпекою підприємства показано на рис. 1.1.



Рис. 1.1. Місце економічної безпеки в загальній системі управління безпекою підприємства

Джерело: складено автором

Формування системи економічної безпеки підприємства базується на принципах законності, юридичної рівності, соціальної справедливості, гуманізму, доцільності, безпосередності та безперервності, поєднання превентивних та репресивних заходів. Можна запропонувати такі базові засади створення та функціонування системи економічної безпеки підприємства як:

- принцип економічної доцільності;
- законності;
- оптимізації;
- незалежності управління окремими ризиками;
- повсюдного взаємоконтролю;
- безперервності;
- впливу часового фактора в управлінні ризиками;
- відповідності загальної стратегії розвитку у процесі управління ризиками;
- здатності відстеження хаотичності прояву загроз [27, с. 496].

І. Г. Манцуров, О. В. Нусінова вважають, що основними видами економічної безпеки підприємства є: економічна безпека діяльності підприємства, безпека зовнішнього середовища та репутаційна безпека. При цьому економічна безпека діяльності підприємства означає стан оптимальної ефективності використання його ресурсного потенціалу для успішного функціонування, із забезпеченням показників прибутковості, платоспроможності (ліквідності), ділової активності, фінансової стійкості в межах норм. Репутаційна безпека означає бездоганну репутацію, позитивну історію, відсутність негативної інформації щодо діяльності підприємства в засобах масової інформації, що впливає на рівень ринкової вартості підприємства. Безпека зовнішнього середовища означає наявність сприятливого зовнішнього середовища, на яке підприємство не може вплинути, але яке впливає на результати його діяльності [4].

В. І. Мунтіян пропонує виділяти такі види економічної безпеки підприємства: фінансову, інтелектуальну та кадрову, техніко-технологічну, політико-правову, інформаційну, екологічну, силову безпеку [44].

За твердженням О. Є. Користіна, О. І. Барановського, Л. В. Герасименко, економічна безпека підприємства є станом оптимально ефективного використання його ресурсного потенціалу для протистояння впливу загроз, забезпечення стійкого функціонування на даному етапі розвитку та в перспективі. У наведеному визначенні, на наш погляд, не враховуються економічні інтереси підприємства та економічна незалежність [14].

На думку С. Ф. Покропивного, економічна безпека підприємства є таким станом ресурсів підприємства та підприємницького потенціалу, за якого гарантовано їх оптимально ефективного використання для забезпечення стабільності, динамічного соціального, науково-технічного розвитку, протистояння впливу негативних зовнішніх та внутрішніх загроз. У представленому формулюванні не робиться акцент на необхідності врахування економічних інтересів підприємства [13].

Є. М. Білоусов розглядає, економічну безпеку підприємств як такий стан захищеності ресурсного потенціалу, за якого підприємство може протистояти впливу зовнішніх та внутрішніх загроз, підтримувати та покращувати стійкий розвиток за основними напрямками, реалізовувати власні економічні інтереси та забезпечувати економічну незалежність від залучення коштів для функціонування. При цьому основне спрямування економічних інтересів підприємства узагальнюється в обсязі прибутку від усіх видів діяльності, що необхідний як для розвитку, так і для задоволення цілей власника [3].

Проведене дослідження показує, що для формування економічної безпеки підприємства використання загальноприйнятих норм та показників функціонування підприємства недостатньо. Тому спочатку видається потрібним трансформувати загрози економічної безпеки підприємства з урахуванням стратегічних перспектив, визначити її структуру та ключові детермінанти.

1.3. Методика аналізу стану економічної безпеки підприємства

Розробка методів оцінки економічної безпеки підприємства має важливе методологічне значення, яке пов'язане з необхідністю майже щоденного знання свого фінансового стану і завдяки цьому – підтримання в ринкових конкурентних умовах його належного рівня. Тому важливим елементом управління економічною безпекою підприємства стає об'єктивне і своєчасне визначення її рівня.

Специфіка розрахунку показників економічної безпеки підприємства полягає в багатогранності підходів і методик, які враховують різноманітні аспекти діяльності підприємства. Кожен з підходів має свої переваги та обмеження, тому важливо обирати найбільш відповідний метод залежно від конкретних умов і цілей оцінювання. Це забезпечує більш точну і всебічну оцінку рівня економічної безпеки підприємства.

В оцінюванні економічної безпеки важливо враховувати традиційні та новітні інструменти. До традиційних інструментів належить оцінювання через зміни у показниках ефективності підприємства, продуктивності праці тощо [2].

Схематично складові системи оцінки економічної безпеки наведені на рис. 1.2 [51].

У сучасних умовах ключовою складовою системи оцінки економічної безпеки підприємства є фінансова складова, на методиці аналізу стану якої ми і зупинимося.

Якщо на рівні держави методи оцінки фінансової безпеки вже розроблено, то на рівні підприємства це питання залишається дискусійним. Це, насамперед, стосується вибору критеріїв оцінки економічної безпеки підприємства, системи показників (індикаторів), що її характеризують, і самих методичних підходів до визначення рівня фінансової безпеки. У зв'язку з цим доцільно розібратися у методичному плані з оцінкою рівня економічної безпеки підприємства, фокусуючися саме на оцінці фінансової безпеки, в якості пріоритету.

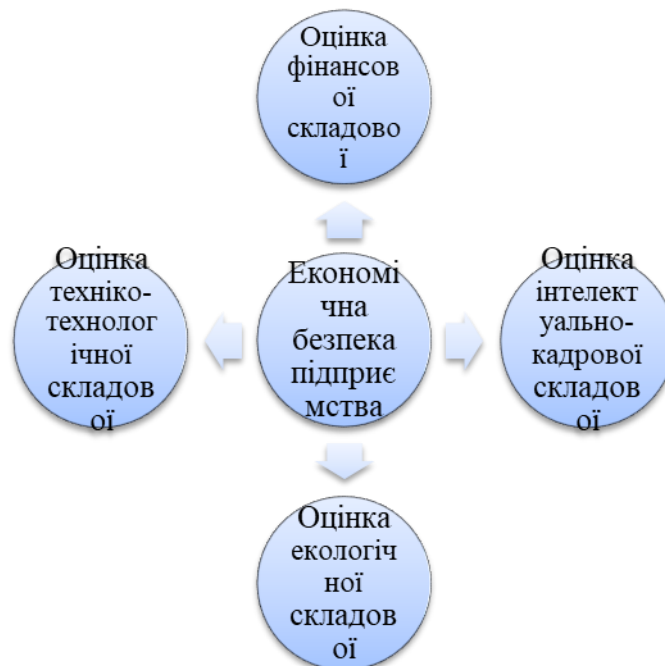


Рис. 1.2. Складові системи оцінки економічної безпеки підприємства

Джерело: складено автором

Проведений аналіз методів оцінки рівня фінансової безпеки підприємства, наведених у науковій літературі, дозволив виявити такі основні підходи.

Індикаторний підхід, а саме, порівняння фактичних значень показників фінансової безпеки з пороговими значеннями індикаторів її рівня. Вже говорилося, що під пороговими значеннями індикаторів фінансової безпеки розуміють їхні граничні величини, недотримання яких призводить до формування негативних тенденцій (виникнення загроз) у сфері фінансової безпеки. За такого підходу найвищий рівень фінансової безпеки підприємства досягається за умови, якщо уся сукупність індикаторів знаходиться в межах порогових значень, а порогове значення кожного з індикаторів досягається не на шкоду іншим [1, с. 213].

Ресурсно-функціональний підхід до визначення рівня фінансової безпеки включає такі методи:

а) вимір стану фінансової безпеки на основі оцінки рівня використання фінансових ресурсів по спеціальних критеріях – власні фінансові ресурси і позикові фінансові ресурси,

б) оцінка рівня виконання функцій – забезпечення високої фінансової ефективності діяльності підприємства, його фінансової усталеності і незалежності. Такий підхід є дуже широким, оскільки, по-перше, у цьому разі процес забезпечення фінансової безпеки ототожнюється фактично з усією діяльністю підприємства і, по-друге, зводиться до оцінки використання ресурсів на підприємстві.

Зв'язок фінансової безпеки підприємства із забезпеченістю фінансовими ресурсами (фінансовою забезпеченістю діяльності підприємства) прямий, а саме, це – забезпечення:

- власним основним капіталом;
- власними оборотними коштами (власним оборотним капіталом);
- кредитами і позиками (під власні гарантії чи гарантії держави);

- інвестиціями;
- пряме фінансування з бюджету (державні і комунальні підприємства).

Також рівень фінансової безпеки підприємства відбувається через оцінку загального стану фінансової діяльності підприємства. Тобто для оцінки рівня ФБП пропонується використовувати параметри загального стану фінансової діяльності. Пропонується оцінювати рівень фінансової сталості (стійкості) таким показниками:

- рівнем платоспроможності через коефіцієнт абсолютної ліквідності (характеризує запас коштів в розрахунку на величину короткострокової заборгованості) і коефіцієнт загальної ліквідності (оцінює запас оборотного капіталу в розрахунку на величину загальної заборгованості і характеризує спроможність підприємства погасити суму всіх наявних заборгованостей),
- коефіцієнтом фінансової незалежності, який визначає питому вагу власного капіталу у загальній вартості підприємства,
- коефіцієнтом обов'язковості, який показує, скільки позикових коштів припадає на 1 грн. власного капіталу, на підставі цього показника можна визначати ступінь близькості підприємства до банкрутства,
- коефіцієнтом маневреності власних коштів, котрий характеризує рівень ділової активності підприємства і визначається як частка від ділення власних оборотних коштів на всю суму власних джерел [10, с. 126].

Існує також підхід до визначення рівня фінансової безпеки підприємства через аналіз значної сукупності фінансових коефіцієнтів, які згруповані у п'ять груп. До них віднесено такі коефіцієнти:

- 1) оцінки фінансової стійкості підприємства (коефіцієнти автономії, фінансування, заборгованості, поточної заборгованості, довгострокової фінансової незалежності, маневреності власного капіталу, маневреності власного і довгострокового позикового капіталу);

2) оцінки платоспроможності (ліквідності) – коефіцієнти: абсолютної платоспроможності або «кислотний тест», проміжної платоспроможності, поточної платоспроможності, загальний коефіцієнт співвідношення дебіторської і кредиторської заборгованості, співвідношення дебіторської і кредиторської заборгованості по комерційних операціях;

3) оцінки оборотності активів (коефіцієнти – оборотності усіх використаних активів, оборотності оборотних активів, період обороту усіх використаних активів, період обороту оборотних активів);

4) оцінки оборотності капіталу (коефіцієнти – оборотності усього використаного капіталу, оборотності залученого капіталу, оборотності залученого фінансового (банківського) кредиту, оборотності дебіторської заборгованості, період обороту усього використаного капіталу, період обороту власного капіталу, період обороту залученого капіталу, період обороту дебіторської заборгованості, період обороту загальної кредиторської заборгованості, період обороту поточних зобов'язань);

5) оцінки рентабельності (прибутковості) (коефіцієнти – рентабельності усіх використаних активів, рентабельності власного капіталу, рентабельності реалізації продукції, рентабельності поточних витрат, рентабельності інвестицій) [12, с. 34].

Далі пропонується проводити інтегральний фінансовий аналіз («модель Дюпона», об'єктно-орієнтована система інтегрального аналізу формування чистого прибутку, система портфельного аналізу), але вже практично не застосовуючи наведені вище індикатори фінансового стану підприємства.

Виходячи з наведених вимог визначимо показники фінансової безпеки підприємства по її окремих функціональних підсистемах (складових) [12].

1. Рівень безпеки по бюджетній складовій $I_{бж}$ можна оцінити такими показниками [12, с. 55]:

1) часткою податків і зборів, які сплачуються з прибутку підприємства у сумі прибутку – $K_{п.з}$;

2) часткою бюджетних кредитів (бюджетного фінансування) у сумі оборотних коштів (власних і позикових) – $K_{б.к}$;

3) відношенням кредиторської заборгованості з боку державного бюджету підприємству по податку на прибуток – $K_{з.б}$.

$$K_{п.з} = (П_p - П_з) : П_p, \quad (1.1)$$

де $П_p$ – прибуток підприємства, $П_з$ – сума сплачених з прибутку податків і зборів. Тоді $(П_p - П_з)$ – це чистий прибуток підприємства. Цей коефіцієнт при зменшенні $П_з$ прямує до 1.

$$K_{б.к} = (ОК - БК) : ОК, \quad (1.2)$$

де $ОК$ – сума оборотних коштів (власних і позикових), $БК$ – величина бюджетних кредитів (бюджетного фінансування). Коефіцієнт $K_{б.к}$ за умови зменшення величини бюджетних кредитів (бюджетного фінансування) прямує до 1.

$$K_{з.б} = (ОК - ЗБ) : ОК, \quad (1.3)$$

де $ЗБ$ – величина кредиторської заборгованості бюджету підприємству по ПДВ. Коефіцієнт $K_{з.б}$ за умови зменшення кредиторської заборгованості бюджету підприємству теж прямує до 1. За умови, якщо $ЗБ$ буде більшою за $ОК$, то коефіцієнт $K_{з.б}$ втрачає економічний сенс і він приймається рівним 1.

Вагові значення зазначених коефіцієнтів є наступними: $a_{п.з} = 0,3$, $a_{б.к} = 0,2$, $a_{з.б} = 0,5$.

2. Рівень безпеки по грошово-кредитній складовій $I_{ГК}$ можна оцінювати наступними показниками [12, с. 61]:

1) часткою короткострокових кредитів (в тому числі в іноземній валюті у перерахунку в національну) у покритті нестачі власних оборотних коштів – $K_{кр}$;

2) наявністю заборгованості заробітної плати працівникам – $K_{з.п}$;

3) співвідношенням кредиторської та дебіторської заборгованості (чиста заборгованість) – $K_{с.к-д}$.

$$K_{кр} = [ОК_п - (ОК_п - ОК_{кр})] : (ОК_п - ОК_в), \quad (1.4)$$

де $OK_{\text{п}}$ – потрібність підприємства в оборотних коштах для здійснення операційної діяльності, $OK_{\text{кр}}$ – сума узятих короткострокових кредитів для поповнення відсутніх для здійснення операційної діяльності оборотних коштів, $OK_{\text{в}}$ – наявність власних оборотних коштів.

$$K_{\text{з.п}} = (\Phi_{\text{о.п}} - Z_{\text{з.п}}) : \Phi_{\text{о.п.}}, \quad (1.5)$$

де $\Phi_{\text{о.п}}$ – фонд оплати праці, $Z_{\text{з.п}}$ – заборгованість по заробітній платі.

$$K_{\text{с.к-д}} = [KЗ - (KЗ - ДЗ)] : KЗ, \quad (1.6)$$

де $KЗ$ – обсяг кредиторської заборгованості, $ДЗ$ – обсяг дебіторської заборгованості. Цей індикатор показує рівень не покриття кредиторської заборгованості підприємства дебіторською. При $KЗ < ДЗ$ коефіцієнт $K_{\text{с.к-д}}$ приймається рівним 1.

Загальний індикатор $I_{\text{ГК}}$ визначається через часткові коефіцієнти і передбачає врахування їхніх вагових часток а за формулою:

$$I_{\text{ГК}} = K_{\text{кр}} \times a_{\text{кр}} + K_{\text{з.п}} \times a_{\text{з.п}} + K_{\text{с.к-д}} \times a_{\text{с.к-д}}. \quad (1.7)$$

Вагові частки кожного з коефіцієнтів мають значення: $a_{\text{кр}} = 0,35$, $a_{\text{з.п}} = 0,25$, $a_{\text{с.к-д}} = 0,4$.

3. Рівень безпеки по валютній складовій $I_{\text{в}}$ можна визначати такими показниками [12, с. 65]:

1) часткою обсягу продажів за рахунок експортно-імпортних операцій у загальному обсязі продажів – $K_{\text{е-і}}$;

2) співвідношенням кредиторської та дебіторської заборгованості по експортно-імпортних операціях – $K_{\text{к.д.е-і}}$.

$$K_{\text{е-і}} = ОП_{\text{е-і}} : ОП, \quad (1.8)$$

де $ОП_{\text{е-і}}$ обсяг продажів по експортно-імпортних операціях, $ОП$ – загальний обсяг продажів.

$$K_{\text{к.д.е-і}} = [KЗ_{\text{е-і}} - (KЗ_{\text{е-і}} - ДЗ_{\text{е-і}})] : KЗ_{\text{е-і}}, \quad (1.9)$$

де $KЗ_{\text{е-і}}$ – обсяг кредиторської заборгованості по експортно-імпортних операціях, $ДЗ_{\text{е-і}}$ – обсяг дебіторської заборгованості по експортно-імпортних операціях. Цей індикатор показує рівень не покриття кредиторської

заборгованості підприємства дебіторською. При $KZ_{e-i} < DZ_{e-i}$ коефіцієнт $K_{к.д.е-i}$ приймається рівним 1.

Загальний індикатор I_B визначається через часткові коефіцієнти і передбачає врахування їхніх вагових часток а за формулою: $I_B = K_{e-i} \times a_{e-i} + K_{к.д.е-i} \times a_{к.д.е-i}$. Вагові частки кожного з коефіцієнтів: $a_{e-i} = 0,6$, $a_{к.д.е-i} = 0,4$.

4. Рівень безпеки по банківській складовій $I_{бн}$ можна визначити співвідношенням обсягів кредитів і депозитів по даному підприємству [11, с. 68]:

$$I_{бн} = D_{п} : K_{р}, \quad (1.10)$$

де $D_{п}$ – обсяг внесених підприємством у банк депозитів, $K_{р}$ – загальний обсяг узятих у банку кредитів (коротко - і довгострокових). Якщо $D_{п} > K_{р}$, то значення показника $I_{бн}$ приймається рівним 1.

5. Рівень безпеки по інвестиційній складовій I_i можна визначити відношенням капітальних вкладень (інвестицій) до обсягу основного капіталу підприємства [12, с. 77]:

$$I_i = KB : K_o, \quad (1.11)$$

де KB – капітальні вкладення у розвиток підприємства, K_o – основний капітал.

6. Рівень безпеки по фондовій складовій $I_{ф}$ доцільно розраховувати за формулою [12, с. 80]:

$$I_{ф} = B_a : K_o \times K_a : K_o, \quad (1.12)$$

де B_a – обсяг випущених акцій (або інших цінних паперів) з метою зростання основного капіталу, K_a – обсяг куплених акцій для зростання основного капіталу.

7. Рівень безпеки по страховій складовій I_c доцільно визначити такими показниками [12, с. 83]:

- 1) часткою застрахованого майна в основному капіталі – $K_{с.м}$;
- 2) часткою застрахованого прибутку в загальному прибутку – $K_{с.п}$;
- 3) співвідношенням страхових платежів до фонду оплати праці – $K_{с.н}$.

$$K_{с.м} = M_c : K_o, \quad (1.13)$$

де M_c – обсяг застрахованого майна.

$$K_{c.п} = P_c : P_3, \quad (1.14)$$

де P_c – обсяг застрахованого прибутку, P_3 – загальний обсяг прибутку.

$$K_{c.н.} = B_c : \text{ФОП}, \quad (1.15)$$

де B_c – обсяг страхових платежів по нещасних випадках і захворюваннях, ФОП – фонд оплати праці підприємства.

Загальний індикатор I_c визначається через часткові коефіцієнти і передбачає врахування їхніх вагових часток а за формулою:

$$I_c = K_{c.м} \times a_{c.м} + K_{c.п} \times a_{c.п} + K_{c.н} \times a_{c.н}. \quad (1.16)$$

Значення вагових коефіцієнтів їхні значення можна прийняти такими:
 $a_{c.м} = 0,3$, $a_{c.п} = 0,5$, $a_{c.н} = 0,2$.

Тоді інтегральний показник фінансової безпеки підприємства можна розраховувати за наступною формулою::

$$I_{фбп} = I_{бж} \times b_{бж} + I_{гк} \times b_{гк} + I_v \times b_v + I_{бн} \times b_{бн} + I_i \times b_i + I_{ф} \times b_{ф} + I_c \times b_c, \quad (1.17)$$

де $b_{бж}$, $b_{гк}$, b_v , $b_{бн}$, b_i , $b_{ф}$, b_c – вагові коефіцієнти відповідно бюджетної, грошово-кредитної, валютної, банківської, інвестиційної, фондової і страхової складових фінансової безпеки підприємства. Їхня сума має дорівнювати 1. Наприклад, вони можуть дорівнювати: $b_{бж} = 0,1$, $b_{гк} = 0,25$, $b_v = 0,1$, $b_{бн} = 0,15$, $b_i = 0,2$, $b_{ф} = 0,1$, $b_c = 0,1$ – однак в залежності від специфіки діяльності підприємства вони можуть бути переглянуті.

На конкретних підприємствах у той чи інший час можуть бути «включені» до фінансової діяльності не всі наведені вище функціональні підсистеми (складові) або їхні частки, це рішення прийматиметься під час проведення оцінки стану економічної безпеки з урахуванням специфіки підприємства. У такому разі індикатор по цій складовій або її частці буде дорівнювати 0.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ СИСТЕМИ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ПІДПРИЄМСТВА ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»

2.1. Організаційно-економічна характеристика підприємства ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»

Досліджуване в роботі підприємство ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» управляє агентством нерухомості Park Lane, яке має багаторічну успішну історію роботи на ринку, починаючи з 2006 року. Сьогодні агентство є одним із провідних гравців на ринку ріелторських послуг у Києві та Київській області. Протягом майже двадцяти років свого існування агентство здійснило тисячі угод з продажу та оренди нерухомості, задовольняючи вимоги навіть найвибагливіших клієнтів. Основною спеціалізацією співробітників Park Lane є нерухомість у Києві, що свідчить про їхню глибоку обізнаність щодо об'єктів, які виставлені на продаж або оренду.

Агентство пропонує широкий спектр послуг, включаючи підбір об'єктів нерухомості, пошук покупців або орендарів, а також професійний супровід угод.

Послуги Park Lane охоплюють безпосередні операції з нерухомістю, такі як оренда, продаж і купівля, оцінка об'єктів, юридичний супровід угод та VIP-обслуговування для швидкого та вигідного завершення угод з елітною нерухомістю.

У 2011 році агентство розширило свої послуги, відкривши відділ по роботі з ринком інвестицій, що надає консультації щодо надійних і вигідних вкладень у новобудови Києва. Сьогодні Park Lane має шість філій у центральних районах столиці та налічує понад 400 ріелторів, що забезпечують високий рівень обслуговування клієнтів.

Купівля або продаж нерухомості є важливими рішеннями, тому співпраця з професіоналами є запорукою безпеки та надійності цих процесів. Ріелтори Park Lane мають доступ до широкої бази нерухомості різних цінних категорій і прагнуть повністю виправдати очікування своїх клієнтів. Основним завданням агентства є знайти оптимальні рішення для кожного клієнта відповідно до його запитів і побажань [33].

Агентство нерухомості Park Lane має організаційну структуру, що створена за лінійно-функціональним підходом, що дозволяє забезпечити ефективну роботу та високий рівень обслуговування клієнтів – рис. 2.1:

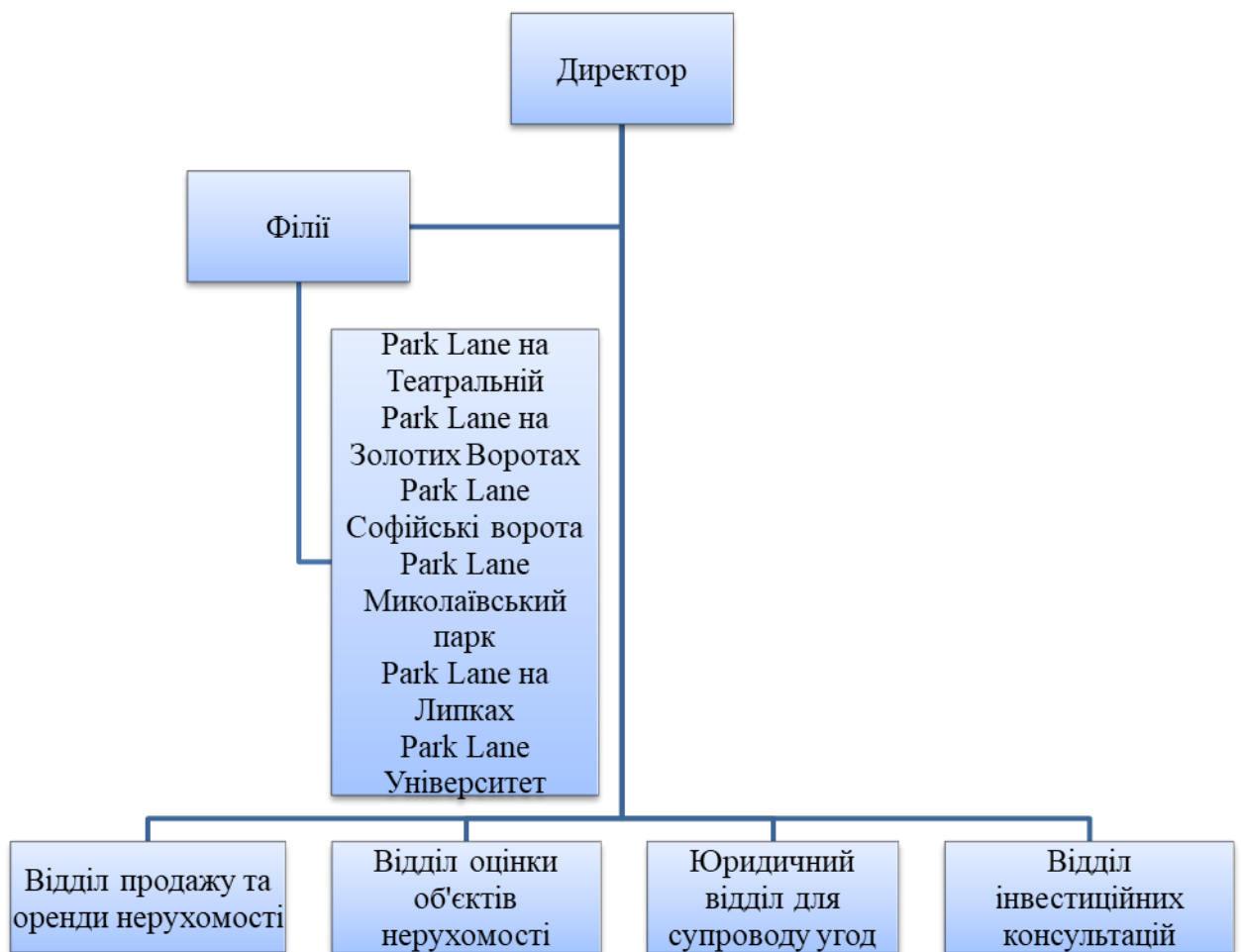


Рис. 2.1. Організаційна структура агентства нерухомості Park Lane

Джерело: складено автором на основі даних підприємства

Агентство нерухомості Park Lane має шість філій, розташованих у різних районах Києва, що дозволяє агентству охоплювати широкий спектр ринку нерухомості.

Команда, що працює на агентство, налічує близько 400 професіоналів у сфері брокериджу та консалтингу, які спеціалізуються на різних аспектах ринку нерухомості та які співпрацюють із агентством на умовах трудових договорів, контрактів тощо.

Агентство нерухомості зосереджено на сервісі та обслуговуванні клієнтів, акцентує увагу на індивідуальному підході до кожного клієнта, прагнучи задовольнити їхні унікальні потреби та побажання.

Представимо коротку економічну характеристику досліджуваного агентства, що буде застосовано також під час оцінки стану економічної безпеки підприємства – для цього спочатку дослідимо динаміку працюючих та оплати праці у штаті агентства Park Lane за даними його фінансової звітності (додаток) – табл. 2.1.

Таблиця 2.1

Динаміка працюючих та оплати праці у Park Lane у 2021-2023 рр.

Показники	2021р.	2022р.	2023р.
Чисельність працюючих, осіб	15	14	13
Фонд оплати праці, тис. грн.	4 751	4 426	3 896
Середня річна заробітна плата одного працюючого, грн.	316 753,32	316 154,76	299 692,31
Середньомісячна заробітна плата одного працюючого, грн.	26 396,11	26 346,23	24 974,36

Джерело: складено автором за даними підприємства

За даними табл. 2.1 зауважимо, що чисельність працівників Park Lane змінилася протягом досліджуваного періоду – з 15 осіб у 2021 році до 13 осіб у 2023 році, тобто, відбулося скорочення на 2 особи (13,3 %). Порівняно із 2022 роком чисельність штатних працівників у 2023 році зменшилася на 1 людину (7,14 %). Таке скорочення спричинене оптимізацією витрат внаслідок економічних загроз – через повномасштабне вторгнення рф. Зазначену тезу підтверджує наявне скорочення загального обсягу виплат штатним працівникам Park Lane. Так, протягом 2021-2023 рр. відбулося

скорочення на 17 061,01 тис. грн. (5,39 %) річного обсягу оплати персоналу агентства.

При цьому також скоротилася середньомісячна заробітна плата у досліджуваному періоді на 1 421,85 тис. грн., що становить скорочення на 5,39 %. Зокрема, у 2021-2022 рр. відбулося незначне скорочення середньомісячної заробітної плати на 49,88 грн. (0,19 %), а протягом 2022-2023 рр. заробітна плата персоналу ще скоротилася, на 1 371,87 грн. (5,21 %), зважаючи на те, що у 2023 році агентства вдалося отримати показники чистого прибутку, більші за попередні (у попередньому 2022 році компанією був отриманий обсяг чистого прибутку, що поступався обсягу за 2021 рік – через повномасштабне вторгнення рф). Тобто, можна зробити загальний висновок щодо того, що агентство продовжує дотримуватися економії, попри те, що у 2023 році спостерігалось певне покращення господарських показників [32].

За матеріалами фінансової звітності, проаналізуємо обсяги доходів, які отримує Park Lane за результатами своєї ринкової діяльності та їхню динаміку, яка спостерігається протягом останніх трьох років, два з яких припали на повномасштабне вторгнення. Наведемо динаміку виручки на рис. 2.2.

Таким чином, у 2023 р. Park Lane отримало 66 357 тис. грн. чистого доходу.

Для порівняння, за підсумками 2022 року чистий дохід становив 61 023 тис. грн., що на 5 334 тис грн. менше, ніж у 2023 р. та на 49 268 тис грн.. менше, ніж у 2021 році.

Загалом за період 2021-2023 рр. скорочення виручки досліджуваного підприємства становило 39,83 %. Тобто, Park Lane погіршило обсяги реалізації протягом останнього періоду, що дає підстави говорити про складності, що супроводжують діяльність підприємства під час війни, оскільки ринки нерухомості дуже чутливо реагують на такі масштабні загрози.

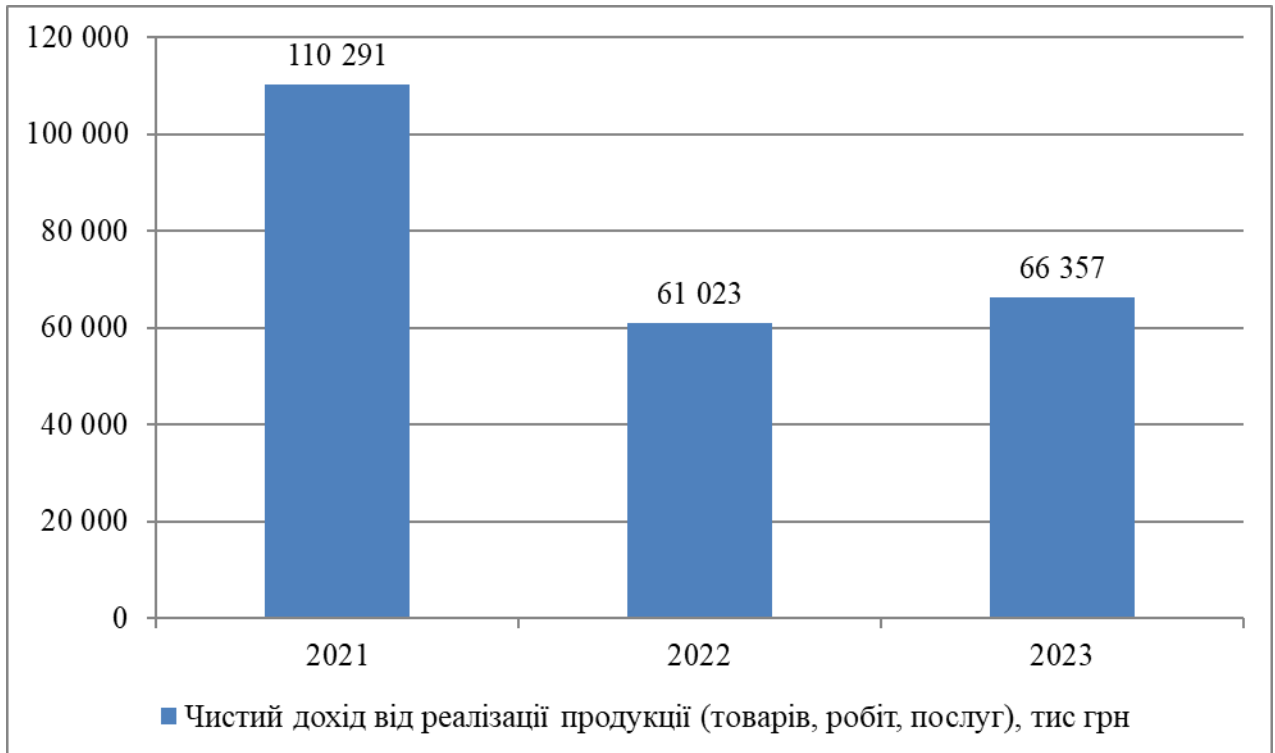


Рис. 2.2. Динаміка виручки від реалізації Park Lane за 2021-2023 рр.

Джерело: складено автором на основі фінансової звітності підприємства

Слід зауважити, що скорочення доходів підприємства на тлі економічної кризи, що спричинена повномасштабним вторгненням відбувається через те, що останнім часом значна частина проєктів з будівництва була заморожена, крім того, нерухомі об'єкти в Києві та області були значно пошкоджені через постійні ракетні атаки та обстріли області. Крім того, свій вплив вчинили блекауті через пошкодження української енергосистеми, все це має негативний вплив на ринок, навіть попри те, що ринок столичної нерухомості зазвичай має певний запас міцності.

Проаналізуємо ділову активність досліджуваної агентства Park Lane, роблячи акцент на тому, що ці показники відіграють важливу роль для визначення поточної ринкової ситуації з точки зору економічної безпеки для агентства нерухомості.

Для цього розрахуємо оборотність оборотних активів, а також потребу в оборотних активах на 1 грн. обсягу реалізації продукції (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Аналіз показників ділової активності Park Lane у 2021-2023 рр.

Показники	2021 р.	2022 р.	2023 р.	Відхилення 2023 р. від 2021р.	
				(+,-)	%
Чиста виручка від реалізації, тис. грн.	110 291	61 023	66 357	-43 934	-39,83
Чистий прибуток, тис. грн.	96 382	90 828	97 586	1 204	1,25
Одноденна виручка, тис. грн. (ряд.1/360)	306,36	169,51	184,33	-122,04	-39,83
Середня вартість оборотних активів, тис. грн.	24 549	33 295	25 613	1 064	4,33
Тривалість обороту оборотних активів, дні (ряд.4*360/ряд.1)	80	196	139	59	73,41
Коефіцієнт оборотності оборотних активів (ряд.1/ряд.4)	4,49	1,83	2,59	-1,90	-42,33
Коефіцієнт закріплення оборотних активів (ряд.4/ряд.1)	0,22	0,55	0,39	0,16	73,41
Рентабельність оборотних активів, % (ряд.2/ряд.4)*100	392,60	272,80	381,00	-11,60	-2,96

Джерело: розраховано автором за даними фінансової звітності підприємства

Як свідчать дані таблиці 2.2, за період 2021-2023 роки, тривалість обороту оборотних активів Park Lane збільшилася майже на два місяці (-73,41 %) та спричинила зміни коефіцієнту оборотності, та коефіцієнту закріплення оборотних засобів.

За аналізований період, коефіцієнт оборотності оборотних активів скоротився на 42,33 %, це суттєве скорочення, враховуючи той аспект, що суб'єкт господарювання працює у сфері, де дуже важлива швидка оборотність оборотних активів – не можна допускати ситуації із їх «омертвленням».

Зазначимо, що у 2023 році оборотні активи агентства обертаються дуже повільно, що є суттєвою негативною характеристикою агентства.

Таку ситуацію причинило значне скорочення – майже на 40 % чистої виручки від реалізації продукції Park Lane при наявному у 2023 році зростанні середньої вартості оборотних активів порівняно із 2021 роком на 4,33 %. Причому зростання відбулося по статтях дебіторської заборгованості, що також є небажаним явищем, що свідчить про проблеми щодо ділової активності агентства.

Якщо розглядати динаміку коефіцієнту закріплення, який є другим показником після коефіцієнту оборотності оборотних активів, що характеризує ефективність їх використання, то протягом 2021-2023 років маємо суттєві його значення та стійку тенденцію до зростання на 73,41 % у 2023 році порівняно із 2021 роком, який є відображенням того, що з роками Park Lane потребує все більшої кількості оборотних засобів для своєї операційної діяльності.

Що стосується коефіцієнту рентабельності оборотних активів, то протягом періоду, хоча підприємство і дещо скоротило ефективність їх використання, але все одне його значення були високими. Так, якщо у 2021 році значення коефіцієнту становило 392,6 % – тобто, на кожному 1 грн. оборотних активів приходилося 3,926 грн чистого прибутку, то у 2023 році значення показнику сягнуло 381 % – кожна 1 грн., вкладена у оборотні активи – приносила 3,81 грн. чистого прибутку [33].

Також важливо доповнити зазначене аналізом ліквідності підприємства Park Lane (табл. 2.3), оскільки це також важливі показники, що будуть враховані при оцінці економічної безпеки підприємства.

З даних, що розраховані у табл. 2.3, можна визначити, що структура оборотних активів Park Lane, окрім показнику абсолютної ліквідності, який є більшим за 0, не відповідає встановленим вимогам дотримання платоспроможності. Крім того, як можна побачити з розрахунку, наведеному

у таблиці, спостерігається від’ємна динаміка коефіцієнту абсолютної ліквідності.

Таблиця 2.3

Оцінка ліквідності та платоспроможності Park Lane у 2021-2023 рр.

Показники	2021 р.	2022 р.	2023 р.	Відхилення 2023/2022, %
Коефіцієнт покриття	0,0540	0,0603	0,0562	4,16
Коефіцієнт швидкої ліквідності	0,0539	0,0598	0,0554	2,95
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,0051	0,0060	0,0046	-10,84

Джерело: розраховано автором за даними фінансової звітності підприємства

Так, коефіцієнт покриття збільшився протягом періоду на 4,16 %, однак його значення не відповідає нормативному (1,5-2) протягом всього періоду. За підсумками 2023 р. Park Lane має можливість розрахуватися лише із 5,62 % поточних зобов’язань за рахунок реалізації поточних активів, це означає, що підприємство має дефіцит загальної ліквідності, що є негативною характеристикою його платоспроможності.

Значення показника швидкої ліквідності також збільшилося протягом 2021-2023 рр. (на 2,95 %), але його значення також вказує на недостатність запасу високоліквідних активів Park Lane для погашення короткострокових зобов’язань, хоча і свідчить, що підприємство дещо наростило обсяги ліквідних активів. Так, за підсумками 2023 р. підприємство може покрити тільки 5,54 % своїх поточних пасивів за рахунок швидко ліквідних коштів.

Погіршення виявив показник абсолютної ліквідності, що відбулося внаслідок скорочення грошових коштів Park Lane у 2023 р. порівняно із 2021р.

Отже, загальний висновок полягає у тому, що Park Lane має небажаний стан показників ділової активності та потребує зокрема оптимізації обсягів дебіторської заборгованості.

Розрахунки виявили, що в цілому структура оборотних активів агентства є такою, за якої Park Lane не можна назвати таким, що здатне дотримуватися стану платоспроможності у поточному періоді. Все це

свідчить про існуючі проблеми в господарській діяльності агентства, які, як вже було визначено, виникли через неспровоковану повномасштабну агресію рф, що суттєво вплинуло на економічну безпеку підприємства.

В якості завершального показника, який характеризує ефективність господарської діяльності Park Lane з точки зору ефективності комерційної діяльності розглянемо показник рентабельності обороту – рис. 2.3. Цей показник є важливим фінансовим індикатором для агентств нерухомості, оскільки дозволяє оцінити ефективність їхньої діяльності та здатність генерувати прибуток від операційної діяльності. Він показує, яку частину доходу агентство отримує у вигляді прибутку, що дозволяє агентствам зрозуміти, наскільки ефективно вони управляють своїми витратами в порівнянні з доходами. Також досліджуване агентство нерухомості може використовувати рентабельність обороту для порівняння своєї продуктивності з конкурентами, що надзвичайно важливо для визначення позиції на ринку та виявлення можливостей для покращення.

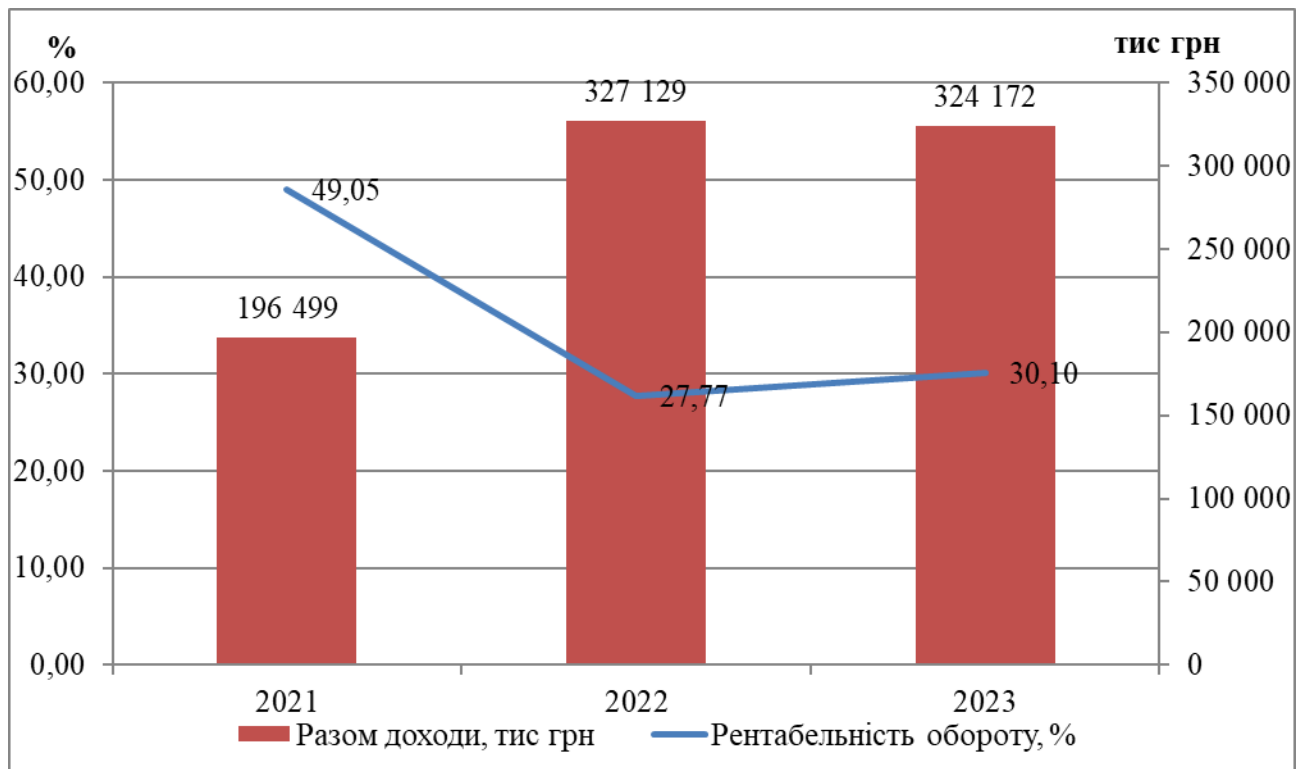


Рис. 2.3. Динаміка доходів та показнику рентабельності обороту Park Lane у 2021-2023 рр.

Джерело: складено автором на основі фінансової звітності підприємства

Слід зазначити, що для розрахунку даного показника важливо використовувати не лише показник виручки агентства нерухомості Park Lane, а показник сумарних доходів, оскільки протягом досліджуваного періоду підприємство отримувало показники чистого прибутку, що перевищували значення виручки. Це сталося тому, що більший обсяг доходів, що генерують чистий прибуток, агентство отримувало не за рахунок комісійних від продажу та оренди нерухомості, а за рахунок інших доходів, до яких віднесені – доходи від оренди власних приміщень, які належать агентству, доходи від комісій та гонорарів, що включають виплати за консалтингові послуги з інвестування у нерухомість та управління нерухомістю, які надає Park Lane своїм клієнтами; доходи від дивідендів та відсотків, оскільки агентство має інвестиції у цінні папери та інші активи тощо.

Слід зазначити, що така ситуація, коли інші доходи перевищують доходи від основної діяльності є характерною для агентств нерухомості, та більш того – позитивною, оскільки йдеться про ефективну диверсифікацію бізнесу, що передбачає можливості для агентства знизити ризики, пов'язані з коливаннями ринку. Крім того, безумовно це суттєва позитивна ознака з точки зору економічної безпеки, подібні інші доходи здатні забезпечити агентству фінансову стабільність і покрити витрати в періоди зниження основних доходів.

Також це свідчить, що Park Lane є інвестиційно привабливим агентством нерухомості, оскільки має в активі різноманітні джерела доходу.

Як можна побачити з рисунку, протягом періоду підприємство покращило ефективність своєї діяльності, оскільки якщо у 2021 році значення коефіцієнту рентабельності обороту становило 49,05 % – тобто, на кожну 1 грн. доходів приходилося 0,49 грн чистого прибутку, у 2023 році значення показнику сягнуло 30,1 % – тобто, кожна 1 грн доходів – поверталася у 0,3 грн. чистого прибутку. Зазначимо, що спостерігається тенденція до скорочення, оскільки показник рентабельності обороту скорочувався щороку, але той факт, що у 2023 році, попри розпал війни,

агентство спромоглося досягти сталих доходів та прибутків – свідчить про певний рівень адаптації Park Lane до нинішніх реалій [33].

Також на рисунку наведено динаміку сумарних доходів Park Lane, щоб мати уявлення, яку частину з загального обсягу становить виручка від основної діяльності, так, якщо у 2021 році агентство нерухомості отримувало від основної діяльності 56,1 % доходів, що свідчить про її провідну роль у формуванні економічної безпеки, то у 2022 році частка виручки становила лише 18,7 %, у 2023 році її частка дещо зросла, але все одно була значно меншою за рівень 2021 року – 20,5 %.

Таким чином, стан господарської діяльності Park Lane слід охарактеризувати як проблемний з точки зору економічної безпеки, зважаючи на складні обставини зовнішнього середовища, що пов'язані із російським вторгненням, хоча й вже означеними тенденціями щодо стабілізації, у першу чергу, за рахунок диверсифікації бізнесу.

Слід зазначити, що повномасштабне російське вторгнення, що розпочалося в 2022 році, суттєво вплинуло на ринок нерухомості, зокрема в Києві та Київській області, де працює агентство Park Lane. Основні наслідки цього впливу матимуть суттєву значущість для стану економічної безпеки підприємства.

Важливим приділення додаткової уваги ринковій діяльності Park Lane на ринку нерухомості, зокрема, його конкурентоспроможності, особливо з точки зору впливу на економічну безпеку, що буде здійснено у наступному параграфі.

2.2. Оцінка ринкової діяльності досліджуваного підприємства

Оцінюючи ринкову діяльність досліджуваного підприємства ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» доцільно, передусім, окреслити ринкову реальність, в якій функціонує досліджуване підприємство нерухомості.

Перш за все, військові дії, які навесні 2022 року точилися у межах Київської області, а також ракетний та дронний терор, який рф здійснює з перших днів повномасштабного вторгнення, призвели до суттєвого пошкодження та зниження вартості багатьох об'єктів нерухомості у Києві та Київській області. За оцінками, збитки від об'єктів нерухомості, які були знищені або пошкоджені з початку військових дій – призвели до втрат на суму близько 59 млрд дол. США лише в житловому секторі. Це зниження вартості нерухомості стало серйозним викликом для ринку нерухомості по всій країні та зокрема ринку Києва та області.

Крім того, суттєві загрози, із якими зіткнувся ринок нерухомості та компанії, що на ньому присутні, зокрема, ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» – це економічна криза на тлі війни. Українська економіка зустрілася із суттєвими зростанням інфляції та знеціненням національної валюти, що значно зменшило купівельну спроможність населення, що також вплинуло на ринок нерухомості. Багато потенційних покупців, навіть маючи певні кошти на придбання нерухомості у столиці, займали вичікувальну позицію через невизначеність щодо майбутнього.

Водночас не можна сказати, що агентство нерухомості має справу виключно із загрозами, водночас існують певні можливості, якими агентство намагається скористатися у повній мірі.

В умовах воєнного стану ринок нерухомості поступово адаптується до нових умов. У 2023 році та першому півріччі 2024 року продаж та оренда житла продовжували відновлюватися, хоча й повільно. Відкриття державних реєстрів у травні 2022 року стало важливим кроком для відновлення транзакцій у секторі.

Крім того, ринок, на якому функціонує ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» має певні переваги – у Києві, як у столиці, спостерігається певне пожвавлення попиту на житло через внутрішню міграцію. Багато людей стали внутрішньо переміщеними особами (ВПО), що підвищило потребу в оренді та купівлі житла. Однак загальний попит на нерухомість все ще залишається низьким у

порівнянні з довоєнними показниками, становлячи лише 10-20% від обсягів 2021 року [33].

Таким чином, оцінюючи ринкову ситуацію для Park Lane, не слід очікувати у короткостроковій перспективі значущих позитивних змін, однак після завершення війни та стабілізації економіки можливе поступове відновлення попиту на нерухомість. Внутрішньо переміщені особи можуть розглянути можливість придбання власного житла, що також вплине на ринок, крім того, активне інвестування у відновлення та новобудови покращать ситуацію для агентств нерухомості.

Отже, війна значно змінила ринок нерухомості в Україні, створивши як ризики, так і нові можливості для агентств, таких як Park Lane, які мають зосередитися на тому, щоб мінімізувати ризики та в повній мірі скористатися можливостями.

Аналіз конкурентоспроможності досліджуваного агентства на ринку розпочнемо з оцінки сил конкуренції та яким чином вони впливають на конкурентоспроможність Park Lane, див. табл. 2.4, де узагальнимо основні чотири сили конкуренції для Park Lane (ринкова влада покупців, ринкова влада постачальників, загроза вторгнення нових учасників, небезпека появи товарів-замінників) та визначимо характер їх впливу на гостроту конкуренції.

Таблиця 2.4

Сили конкуренції і характер їх впливу на конкурентоспроможність Park Lane

Групи факторів	Фактори, які надають найбільший вплив	Фактори, вплив яких сприятливий або відсутній
Вплив споживачів	Висока еластичність попиту на нерухомість по прибутках і ціні; Висока обізнаність споживачів про запропоновані об'єкти та їхні ціни, оскільки нерухомість та оренда є товаром попереднього вибору Зростає зацікавленість споживачів саме у оренді, оскільки під час війни багато людей потребують житла, однак придбати його просто зараз не можуть	Виважена асортиментна політика (Park Lane пропонує значний обсяг сервісних послуг - продаж, придбання нерухомості, оренда, консалтинг щодо інвестування, оцінка нерухомості, земельні ділянки тощо) – сприяє зростанню попиту та обороту, оскільки пропонує комплекс продуктів та послуг, застосовує сервісний підхід

Продовження табл. 2.4

Вплив постачальників	Не існує вагомого впливу одного постачальника, оскільки Park Lane співпрацює із багатьма вітчизняними забудовниками, а також із іншими агентствами нерухомості, а також має власний інвестиційний консалтинг та юридичний супровід, отже, постачання є диверсифікованим. Складнощі на ринку праці в Україні через мобілізацію, що ускладнює можливості для найму висококваліфікованого персоналу	Park Lane активно розвиває довготривалі стратегічні відносини із органами публічної влади, має значний обсяг замовлень через ПРОЗОПРО щодо орендних послуг, наразі активно займається розвитком персоналізації своїх сервісів, прагнучи орієнтуватися не лише на клієнтів із доходами вищі за середні, а і на «будь-який гаманець»
Вплив товарів-замінників	Наявність реальної загрози масової відмови від послуг ріелторських агентств; наприклад, споживачі більш прагнуть використовувати можливості онлайн-платформ із оголошеннями щодо нерухомості, великі компанії мають власні відділи, на які покладено обов'язок розпоряджатися корпоративною нерухомістю. Зазначене може чинити значний вплив на діяльність агентства в умовах скорочення попиту	Наявність власних інновацій у сервісі частково нівелює вплив раніше визначених факторів загроз Персоналізація та інновації у наданні послуг, у які активно інвестує «ПАРК ЛЕЙН» також має знизити вплив чиннику товарів-замінників
Поява нових конкурентів	Ринок оренди та продажу нерухомості економ-класу сьогодні не є повністю насиченим, особливо це стосується Київської області.	Економічна кон'юнктура в Україні через воєнні дії (економічна криза, валютна нестабільність, терористичні атаки країни-агресора у, криза бюджетних надходжень, скорочення доходів) – все це робить експансію нових великих конкурентів на ринок столичної нерухомості на даний момент малоімовірною.

Джерело: складено автором за даними ринкової аналітики та даних підприємства

П'яту силу – рівень конкурентної боротьби розглянемо детальніше далі.

Таким чином, за наведеної оцінки встановлено, що найбільший ризик з точки зору оцінки ринкової сили для Park Lane – це вплив споживачів, які володіють обмеженими ресурсами та водночас прагнуть витратити їх

якомога ефективніше. При цьому в цілому конкурентні позиції агентства можна оцінити як стабільні; що стосується впливу постачальників та товарів-замінників, то за даними факторами Park Lane має значну ринкову силу – обидва зазначені чинники є такими, що не становлять суттєвої загрози для агентства.

Далі необхідно перейти безпосередньо до оцінки конкуренції на ринку, на якому функціонує Park Lane. Конкурентами ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» визначені агентства Т.Н.Е. Capital, VALION та City Development з наступних причин, що обґрунтовують їхню значущість на ринку [33].

По-перше, Т.Н.Е. Capital – це агентство нерухомості, що активно працює в центральних районах Києва, як і Park Lane, та є одним з провідних агентств нерухомості в Україні, яке спеціалізується на елітній нерухомості. Ключові чинники його конкурентоспроможності полягають у сформованій репутації та багаторічному досвіді роботи на ринку, що дозволило збудувати довгострокові відносини з клієнтами та партнерами та сформувати широку базу клієнтів, як вітчизняних, так і міжнародних клієнтів. Унікальною конкурентною силою Т.Н.Е. Capital є ексклюзивні пропозиції – агентство має ексклюзивний доступ до унікальних об'єктів нерухомості, які не представлені в інших агентствах.

По-друге, агентство VALION також займає значну частку столичного ринку нерухомості. Його основна конкурентна перевага полягає у інноваційності – VALION активно впроваджує нові технології та методи продажу, що робить процес купівлі-продажу більш ефективним. Також VALION має спеціалізацію на продажу квартир на вторинному ринку Києва, сильні позиції агентства в сегменті житлової нерухомості дозволяє їм залучати інвесторів та клієнтів, які орієнтовані на одночасний продаж нерухомості у своїй власності та купівлю нового житла. Крім того, VALION активно вивчає та аналізує ринок, щоб постійно пропонувати конкурентоспроможні ціни та умови для своїх клієнтів.

По-третє, City Development, як і VALION, також має власну спеціалізацію на ринку столичної нерухомості, маючи фокус саме на житловій нерухомості, City Development пропонує на ринку різноманітні житлові проєкти, відповідно їхні клієнти та інвестори – це ті, що шукають квартири та будинки.

Також агентство City Development пропонує своїм клієнтам розробку проєктів «під ключ», послуги з проєктування та будівництва, що робить їх пропозицію унікальною порівняно із Park Lane. Для реалізації своєї конкурентної переваги на ринку, City Development сформували налагоджені зв'язки з забудовниками, що забезпечило їх відповідними проєктними можливостями.

Таким чином, конкуренція між ТОВ «ПАРК ЛЕЙН», Т.Н.Е. Capital, VALION та City Development визначається не лише репутацією та досвідом, але й здатністю пропонувати клієнтам щось унікальне, а також адаптуватися до змінюваних умов ринку.

Кожне з цих агентств нерухомості має свої сильні сторони та унікальні пропозиції, які дозволяють їм успішно конкурувати за клієнтів у сегменті нерухомості.

У табл. 2.5 наведемо порівняльний аналіз конкурентоспроможності Park Lane та її основних конкурентів.

Таблиця 2.5

Порівняльний аналіз конкурентоспроможності Park Lane та її основних конкурентів

Компанія	 Park Lane	 Т.Н.Е. Capital	 VALION	 City Development
Конкурентні і переваги				
Сегмент ринку	Преміум і елітна нерухомість	Елітна та бізнес-нерухомість	Житлова нерухомість	Житлова нерухомість, новобудови

Продовження табл. 2.5

Частка ринку*	Має провідну частку ринку в сегменті елітної нерухомості, що оцінюється приблизно у 25 %	Також значну частку ринку в сегменті елітної нерухомості, але поступається основному конкурентові, частка оцінюється приблизно у 20%	Вважається одним із лідерів у сегменті житлової вторинної нерухомості, займаючи важливу частку ринку, частка у сегменті оцінюється у 15%	Конкурентоспроможна компанія з помітною часткою в сегменті житлової нерухомості, частка оцінюється приблизно у 10 %
Інноваційні технології	Інвестує в новітні клієнтські технології, пропонує інноваційні консалтингові рішення щодо нерухомості	Використання сучасних цифрових платформ для покращення клієнтського сервісу	Використання технологій BIG DATA для оцінювання ринку та формування ексклюзивних пропозицій	Застосування новітніх технологій в процесах проектування та дизайну
Репутація та імідж	Має надійну репутацію на ринку, як агентства з величезним досвідом роботи та сервісним підходом	Має найвищі рейтинги та найбільшу чисельність винагород	Відоме надійністю та професіоналізмом у роботі з клієнтами Приділяє значну увагу навчанню персоналу	Відрізняється індивідуальним підходом та привабливими сервісними пропозиціями для молодих родин
Масштаб діяльності	Велика компанія із значною чисельністю працівників Має у портфелі близько 408 об'єктів елітної нерухомості	Велике агентство нерухомості із ексклюзивним і об'єктами у портфелі; за масштабом поступається Park Lane, проте активно залучає нових клієнтів, у т.ч. іноземних	Один із лідерів ринку житлової нерухомості, однак за масштабом поступається Park Lane та T.H.E. Capital; Обсяг портфелю нерухомості не оприлюднюється	Значна, активно зростаюча компанія з помітною позицією на ринку, активно реалізує нові проекти новобудов та має значний обсяг пропозицій у своєму портфелю Конкретної інформації також не оприлюднює

Джерело: складено автором за даними ринкової аналітики та даних підприємства

Фінансова та ринкова інформація, з якої можна оцінити частку ринку, є закритою, тому для аналізу використані приблизні дані, отримані з ринкових звітів та даних консалтингових агенцій

Таким чином, обрані конкуренти Park Lane, такі як T.H.E. Capital, VALION та City Development також є агентствами нерухомості, що мають співставні масштаби та інтереси на ринку, а отже – можуть претендувати на одних і тих самих клієнтів.

Що стосується критерію «Сегмент ринку», то найзначущим конкурентам Park Lane є T.H.E. Capital, оскільки зазначене агентство фокусується на елітному житловому сегменті, а також на комерційній нерухомості. T.H.E. Capital має сильну репутацію завдяки високій якості обслуговування та професіоналізму, до його цільової аудиторії належать клієнти, у яких також зацікавлене Park Lane – з високими доходами, іноземні інвестори, підприємства.

Що стосується частки ринку, то Park Lane наразі є лідером ринку, однак його ринковий статус – «оборона», оскільки конкуренти також прагнуть отримати лідерство у спільних ринкових сегментах.

За критерієм «інновації», як видно з наведеного аналізу, всі агентства-конкуренти активно впроваджують новітні технології, особливо у клієнтському сервісі. Так Park Lane активно використовує сучасні технології для покращення клієнтського обслуговування та консалтингового супроводження, а також використовує ефективні маркетингові стратегії. T.H.E. Capital робить ставку на сучасні цифрові платформи та ексклюзивність пропозицій. VALION активно впроваджує технології BIG DATA для аналізу ринку в сегменті житлової нерухомості, щоб сформувати найбільш привабливі пропозиції для клієнта. City Development зосереджується на інноваціях у проектуванні та дизайні.

Всі зазначені агентства-конкуренти мають сталу та позитивну репутацію, особливо це стосується агентств Park Lane і T.H.E. Capital, які працюють у елітному сегменті, причому, T.H.E. Capital має переваги перед

Park Lane за визначеним аспектом. Загалом, всі агентства прагнуть підтримувати високий рівень обслуговування і задовольняти потреби своїх клієнтів [33].

Порівняння агентств нерухомості за масштабом діяльності та величиною портфелів свідчить, що саме Park Lane є одним з найбільших агентств нерухомості в Україні, з найбільшою чисельністю співробітниками. Агентство має шість філіалів у Києві, що свідчить про його широку присутність на ринку. Величина портфелю Park Lane оцінюється приблизно у 408 об'єктів нерухомості, включаючи елітні квартири та комерційні приміщення. Портфель охоплює як первинний, так і вторинний ринок нерухомості.

Його найближчий конкурент на ринку елітної нерухомості, T.H.E. Capital, також є великим гравцем на ринку елітної нерухомості, але точна кількість співробітників і філій, за оцінками, є меншою, ніж у Park Lane. Натомість агентство T.H.E. Capital спеціалізується виключно на висококласних об'єктах і має перевагу у найбільш заможних клієнтів.

VALION та City Development зосереджені на житловій нерухомості, їхні портфелі також включають чисельну кількість об'єктів, однак всі вони мають переваги над Park Lane лише у своїх сегментах київського ринку нерухомості.

Таким чином, підводячи підсумок, зазначимо, що Park Lane є найбільшим агентством серед визначених за масштабом діяльності та величиною портфеля. Натомість T.H.E. Capital займає потужну, наближену до лідерства позицію в елітному сегменті, котрий є основним для Park Lane – тоді як VALION і City Development мають свої сильні сторони у ком житловій нерухомості відповідно, що також є сегментами, де присутне досліджуване агентство Park Lane.

2.3. Аналіз системи економічної безпеки підприємства

Аналіз економічної безпеки досліджуваного агентства нерухомості Park Lane є важливим аспектом моніторингу стабільності та ефективності його функціонування. Його регулярне проведення дозволяє не лише уникнути ризиків, але й використовувати нові можливості для розвитку бізнесу.

У теоретичному розділі представленого дослідження зазначено, що система економічної безпеки складається з наступних показників:

- фінансова складова;
- техніко-технологічна складова;
- інтелектуально-кадрова складова.

Аналіз розпочнемо з визначення стану фінансової складової економічної безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН», оскільки її показники формують окрему, надзвичайно важливу систему фінансової безпеки підприємства. Розрахунки проведемо по її окремих функціональних підсистемах (складових) виходячи з методики, наведеної у параграфі 1.3 даного дослідження із певними коригуваннями відповідно до специфіки досліджуваного підприємства.

1. Рівень безпеки по бюджетній складовій $I_{бж}$. У таблиці 2.6 представимо розрахунок показників рівня безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» по бюджетній складовій за наступними показниками (формули 1.1-1.3):

- 1) часткою податків і зборів, які сплачуються з прибутку підприємства у сумі прибутку;
- 2) часткою бюджетних кредитів (бюджетного фінансування) у сумі оборотних коштів (власних і позикових);
- 3) відношенням кредиторської заборгованості з боку державного бюджету підприємству по податку на додану вартість.

Таблиця 2.6

Рівень безпеки за бюджетною складовою ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»
у 2021-2023 рр.

№	Показник	2021	2022	2023
1	Частка податків і зборів, які сплачуються з прибутку підприємства*	0,102	0,180	0,166
2	Частка кредиторської заборгованості за розрахунками із бюджетом у сумі оборотних коштів	0,123	0,045	0,040
3	Відношення кредиторської заборгованості з боку бюджету підприємству по податку на прибуток до прибутку	0,000	0,000	0,000
4	Рівень безпеки по бюджетній складовій	0,055	0,068	0,058

Джерело: складено автором за даними фінансової звітності підприємства

Слід зазначити, що ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» оподатковується за спрощеною системою оподаткування – 5 % від доходу.

Таким чином, рівень бюджетної безпеки досліджуваного підприємства змінювався від 0,055 у 2021 році до 0,058 у 2023 році. Цей показник свідчить про досить невисокий рівень часткового показнику безпеки, складові якої покажемо на рис. 2.4. Зокрема, ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» має кредиторську заборгованість перед бюджетом у розмірі 4 % чистого прибутку у 2023 році, що свідчить про залучення таким чином бюджетного боргового фінансування оборотних активів; для порівняння, у 2021 році значення заборгованості перед бюджетом становило 12,3 % чистого прибутку агентства. При цьому, у 2021-2023 рр. агентство не мало заборгованості саме за податком на прибуток.

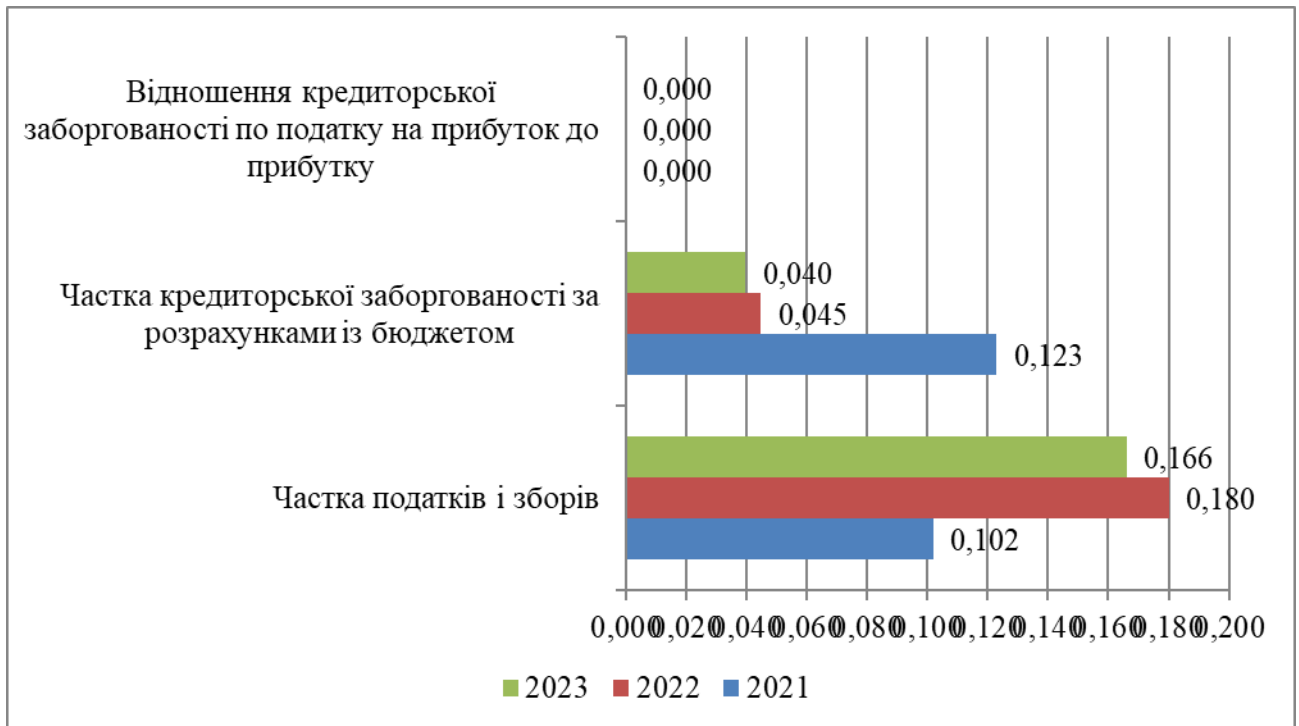


Рис. 2.4. Динаміка показників безпеки по бюджетній складовій для Park Lane у 2021-2023 рр.

Джерело: складено автором на основі фінансової звітності підприємства

Що стосується загального обсягу податкового навантаження на підприємства, то у 2023 році воно складає 16,6 % від загального обсягу прибутку, для порівняння, за підсумками 2021 року підприємство сплатило податків та зборів, що складала 10,2 % [33].

Тобто, за бюджетною складовою ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» має певні проблемні моменти, по-перше, через залучені за рахунок бюджету кошти на фінансування оборотних активів, по-друге, через значну частку податків та зборів, які агентство сплачує до бюджету у обсязі чистого прибутку.

2. Рівень безпеки по грошово-кредитній складовій ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» $I_{ГК}$ оцінимо за наступними показниками (формули 1.4-1.6) – табл. 2.7:

1) часткою короткострокових кредитів (в тому числі в іноземній валюті у перерахунку в національну) у покритті нестачі власних оборотних коштів – $K_{кр}$;

2) наявністю заборгованості заробітної плати працівникам до загального фонду оплати праці – $K_{з.п}$;

3) співвідношенням кредиторської та дебіторської заборгованості – $K_{с.к-д}$.

д.

Таблиця 2.7

Рівень безпеки за грошово-кредитною складовою ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»
у 2021-2023 рр.

№	Показник	2021 р.	2022 р.	2023 р.
1	Частка короткострокових зобов'язань у покритті власних оборотних коштів	0,000	0,000	0,000
1.1	власні оборотні кошти, тис грн	-558 870,6	-479 469,4	-380 258,2
2	Наявність заборгованості заробітної плати працівникам	0	0,0102	0,0080
3	Співвідношення кредиторської та дебіторської заборгованості	0,300	0,043	0,417
4	Рівень безпеки по грошово-кредитній складовій	0,120	0,020	0,169

Джерело: складено автором за даними фінансової звітності підприємства

Унаочнимо динаміку показників, що характеризують безпеку по грошово-кредитній складовій на рис. 2.5.

Розрахунок рівня безпеки по грошово-кредитній складовій ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» також показав невисокий її рівень, хоча і кращий, ніж для показників за бюджетною складовою.

Серед наявних проблем слід назвати величезний дефіцит власних оборотних коштів через значний накопичений обсяг непокритих збитків, котрий хоча й скоротився до 2023 році, все одне є дуже високим, тому агентство має від'ємне значення власного капіталу протягом всього періоду.

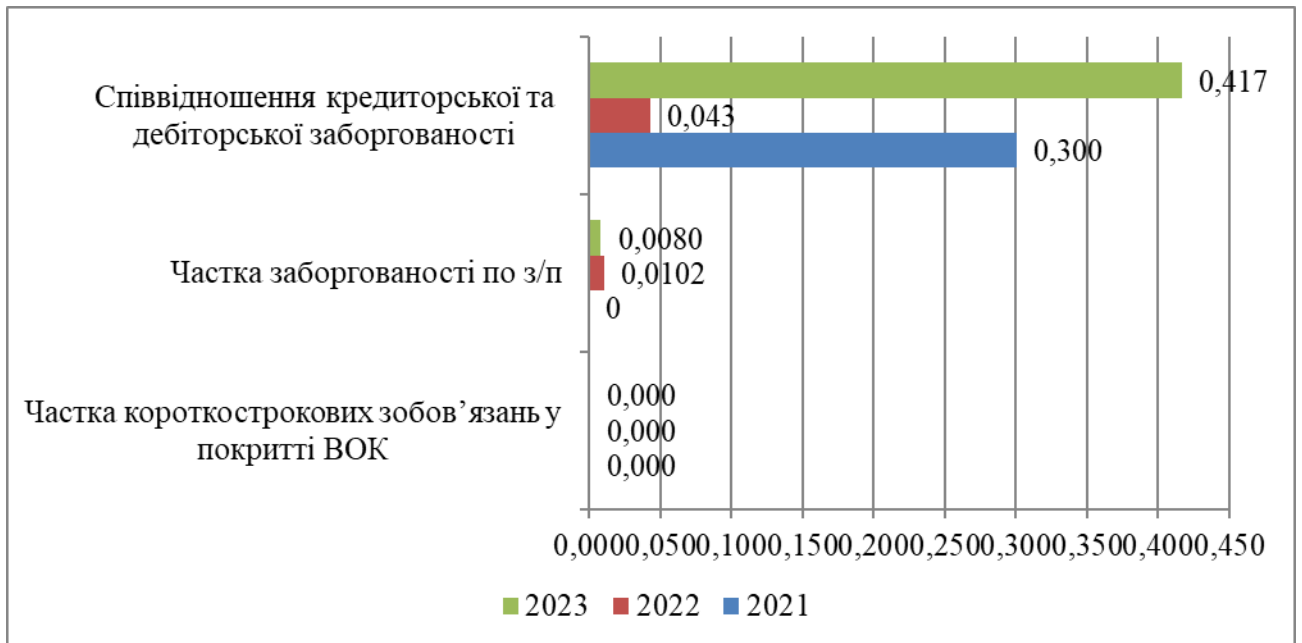


Рис. 2.5. Динаміка показників безпеки по грошово-кредитній складовій для Park Lane у 2021-2023 рр.

Джерело: складено автором на основі фінансової звітності підприємства

Водночас агентство не залучало для покриття цього дефіциту короткострокові позики, про що свідчить значення відповідного коефіцієнту, що є позитивною характеристикою та визначає, що агентство має інші джерела фінансування непокритих збитків.

Крім того, серед небажаних ознак є наявність заборгованості у виплаті заробітної плати наприкінці 2022 року та 2023 року, котрий хоча й був незначним порівняно із загальним обсягом фонду оплати праці (1,02 % та 0,8 % відповідно), все одне цього не має бути.

Показник кредиторської заборгованості по відношенню до дебіторської становив 0,417 станом на кінець 2023 року, для порівняння – станом на кінець 2021 року значення показнику становило 0,3. Це свідчить, що підприємство боргує менші суми, ніж заборгували йому, але це не є хорошою ознакою з точки зору фінансової безпеки, оскільки свідчить про дефіцит власних коштів, що, у свою чергу, може призвести до неможливості виплачувати власні зобов'язання.

3. Рівень безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» по валютній складовій виключений з аналізу, оскільки агентство нерухомості не здійснює

зовнішньоекономічної діяльності за цією юридичною особою. Натомість існує зареєстрована компанія ТОВ «ЮК Парк Лейн», що здійснює зовнішньоекономічну діяльність і має основний вид діяльності, що включає юридичні послуги, а також інші супутні послуги, такі як консультування з питань комерційної діяльності та управління. Однак ця компанія не оприлюднює фінансову звітність, що унеможлиблює аналіз за представленою складовою.

4. Рівень безпеки по банківській складовій, що пропонується у теоретичному розділі дослідження доцільно замінити оцінкою безпеки за операційною складовою, що містить наступні індикатори (див. табл. 2.8):

- 1) відношення операційних доходів до прибутку підприємства (ваговий коефіцієнт 0,15);
- 2) частка ринку у цільовому сегменті (0,5);
- 3) частка доходів від основної діяльності у складі загальних доходів (0,35).

Таблиця 2.8

Рівень безпеки за операційною складовою ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»
у 2021-2023 рр.

№	Показник	2021 р.	2022 р.	2023 р.
1	Частка операційних доходів у прибутку	0,890	0,0001	0,0037
2	Частка ринку у цільовому сегменті	0,25	0,25	0,25
3	Частка доходів від основної діяльності у складі загальних доходів	0,561	0,187	0,205
4	Рівень безпеки по операційній складовій	0,455	0,190	0,197

Джерело: складено автором за даними фінансової звітності підприємства

Показник рівня безпеки за операційною складовою є вищим за інші складові фінансової безпеки, попри те що за ним спостерігається скорочення наприкінці періоду. Це зумовлене ринковою часткою досліджуваного агентства, яка є значущою та стабільною. Крім того, підприємство у 2021

році мало суттєвих обсяг інших операційних доходів, тобто, доходів від основної діяльності, що не увійшли до складу виручки – які суттєво вплинули на формування прибутку. Водночас, протягом періоду відбулося суттєве скорочення даного показника.

Аналогічна ситуація спостерігалася щодо доходів з основної ріелторської діяльності ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» – відповідно значення показника рівня безпеки по операційній складовій у 2021 році є високим (0,455), за 2022-2023 рр. його значення є задовільними та становлять 0,19 та 0,197 відповідно.

5. Рівень безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» по інвестиційній складовій I_i визначимо відношенням капітальних вкладень (інвестицій) до обсягу основного капіталу підприємства (формула 1.11), табл. 2.9:

Таблиця 2.9

Рівень безпеки за інвестиційною складовою ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»
у 2021-2023 рр.

№	Показник	2021 р.	2022 р.	2023 р.
1	Сума капітальних вкладень на кінець року, тис грн	2 651	10 021,80	1 839,60
2	Обсяг основного капіталу (необоротні активи) на кінець року, тис грн	147 614	158 967	157 697,40
3	Рівень безпеки по інвестиційній складовій	0,018	0,063	0,012

Джерело: складено автором за даними фінансової звітності підприємства

Отже, рівень безпеки по інвестиційній складовій у 2021-2023 роках є малим, за виключенням показника 2022 року, зокрема, протягом 2021 року підприємство інвестувало кошти у оновлення лише 1,8 % вартості необоротних активів, а у 2023 році – у оновлення 1,2 % вартості необоротних активів.

6. Рівень безпеки по фондовій складовій I_f виключений з аналізу, оскільки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» не оприлюднює інформації щодо операцій на фондовому ринку.

7. Рівень безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» по страховій складовій I_c доцільно визначати такими показниками (формули 1.13-1.15) – табл. 2.10:

- 1) часткою застрахованого майна в основному капіталі (сума страхових виплат відображена у балансі за витратами майбутніх періодів);
- 2) часткою застрахованого прибутку в загальному прибутку;
- 3) співвідношенням страхових платежів до фонду оплати праці.

Таблиця 2.10

Рівень безпеки за страховою складовою ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»
у 2021-2023 рр.

№	Показник	2021 р.	2022 р.	2023 р.
1	Частка застрахованого майна в основному капіталі	0,0015	0,0014	0,0023
2	Частка застрахованого прибутку в загальному прибутку	0	0	0
3	Співвідношення страхових платежів до фонду оплати праці	0,22	0,22	0,22
4	Рівень безпеки по страховій складовій	0,0444	0,0444	0,0447

Джерело: складено автором за даними фінансової звітності підприємства

Зазначимо, що показник рівня безпеки по страховій складовій протягом досліджуваного періоду для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» має також досить низьке значення, що зумовлене тим, що застраховане майно у складі основного капіталу становить лише 0,15 % у 2021 році, у 2022 році його значення було ще меншим, а у 2023 році частка застрахованого майна зростає до 0,23%, але все одно це дуже низький показник [32].

Крім того, у 2021-2023 рр. агентство не страхувало прибуток; що стосується показнику відрахувань з фонду оплати праці, то він відповідає встановленому законодавству, інших страхових платежів з заробітної плати агентство не передбачує.

У таблиці 2.11 наведемо розрахунок інтегрального показника фінансової безпеки підприємства (формула 1.17).

Таблиця 2.11

Інтегральний показник фінансової безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»
у 2021-2023 рр.

№	Показник	Ваговий коефіцієнт	2021 р.	2022 р.	2023 р.
1	Індикатор рівня безпеки по бюджетній складовій	0,1	0,006	0,006	0,006
2	Індикатор рівня безпеки по грошово-кредитній складовій	0,25	0,030	0,005	0,042
3	Індикатор рівня безпеки по валютній складовій	0,05	0,000	0,000	0,000
4	Індикатор рівня безпеки по операційній складовій	0,25	0,114	0,048	0,049
5	Індикатор рівня безпеки по інвестиційній складовій	0,2	0,004	0,013	0,002
6	Індикатор рівня безпеки по фондовій складовій	0,05	0,000	0,000	0,000
7	Індикатор рівня безпеки по страховій складовій	0,1	0,004	0,004	0,004
	Інтегральний показник фінансової безпеки		0,157	0,076	0,104

Джерело: розраховано автором

Таким чином, дослідження стану фінансової безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» за період 2021-2023 рр. призвело до висновку, що підприємство має невисокий рівень фінансової безпеки, який погіршується за період – якщо у 2021 році його значення спостерігалось на рівні 16 %, то у наступні, 2022-2023 рр. він скоротився до 8 % та 10%. Така ситуація не свідчить про критичний стан досліджуваного підприємства, адже воно є прибутковим та поступово скорочує накопичений обсяг непокритого збитку, однак зовнішні загрози впливають на нього у дуже значній мірі [32].

Позитивним чинником впливу на показник виявилось достатньо високе значення індикатору безпеки за операційною складовою, що зумовлене тим, що ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» має позитивні показники ринкової сили, крім того, його доходи є диверсифікованими, що дещо нівелює скорочення частки доходів від основної діяльності;

Негативним чинником, що складає суттєву загрозу для підприємства в сьогоденних умовах – є значний показник непокритого збитку, котрий утворився за попередні роки діяльності агентства.

Далі доцільно перейти до оцінки інших складових економічної безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН», техніко-технологічною складовою та інтелектуально-кадровою складовою; при цьому екологічною складовою доцільно знехтувати через особливість діяльності ТОВ «ПАРК ЛЕЙН», з інтегрального показника цю складову доцільно вилучити.

Оцінку техніко-технологічної складової проведемо за наступними показниками:

- частка зносу основних засобів до балансової вартості;
- фондвіддача (за чистим доходом);
- коефіцієнт рентабельності за основною діяльністю (відношення фінансового доходу до оподаткування до собівартості реалізації).

Показники розрахуємо за період 4 роки, оскільки для розрахунку підсумкового показнику використовуватимуться зазначені критерії у динаміці, за темпами зміни (t). Розрахунок наведемо у табл. 2.12.

Таблиця 2.12

Техніко-технологічна складова економічної безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»
у 2021-2023 рр.

№	Показник	2020 р.	2021 р.	2022 р.	2023 р.
1	Частка зносу основних засобів до балансової вартості	0,222	0,209	0,193	0,218
2	Фондвіддача, грн./грн	0,820	0,838	0,415	0,435
3	Коефіцієнт рентабельності за основною діяльністю	-2,394	2,154	2,483	1,672
4	Техніко-технологічна складова: $\frac{t_{\text{фондовід}} \times t_{\text{рентаб}}}{t_{\text{знос}}}$	-	-0,978	0,618	0,624

Джерело: складено автором за даними фінансової звітності підприємства

Варто зазначити, показник техніко-технологічної складової економічної безпеки виявив покращення у 2023 році, особливо порівняно із

2021 роком, коли спостерігалося його від'ємне значення через коефіцієнт рентабельності, оскільки підприємство отримало збиток у відповідному періоді – а також та 2022 роком.

На підсумковий показник, передусім, вплинуло збільшення показнику прибутку до оподаткування (у 2021 році його значення було від'ємним) та скорочення зносу основних засобів порівняно із початком періоду.

Що стосується останньої складової економічної безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН», інтелектуально-кадрової складової, то її оцінка відбуватиметься за наступними показниками: продуктивність праці персоналу агентства; фондоозброєність праці; коефіцієнт вибуття; коефіцієнт раціоналізаторської активності (відношення раціональних пропозицій, чисельності працівників, що опанували нові продажні технології до загальної чисельності персоналу).

Для інтелектуально-кадрової складової показники також буде розраховано 4 роки та оцінено за темпами зміни (t). Розрахунок наведемо у табл. 2.13.

Таблиця 2.13

Інтелектуально-кадрова складова економічної безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» у 2021-2023 рр.

№	Показник	2020 р.	2021 р.	2022 р.	2023 р.
1	Продуктивність праці, тис грн./особу	7 106,5	7 352,7	4 358,8	5 104,4
2	Фондоозброєність, тис грн./особу	8 668,7	8 775,4	10 496,7	11 723,2
3	Коефіцієнт вибуття	0,231	0,067	0,071	0,077
4	Коефіцієнт раціоналізаторської активності	0,462	0,333	0,643	0,769
5	Інтелектуально-кадрова складова: $\frac{t_{\text{продукт}} \times t_{\text{фондоозбр}} \times t_{\text{раціоналіз}}}{t_{\text{виб}}}$	-	2,618	1,276	1,453

Джерело: складено автором за даними фінансової звітності підприємства

Високі, попри скорочення, значення показників інтелектуально-кадрової складової економічної безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» зумовлені

суттєвим зростанням фондоозброєності персоналу агентства протягом періоду, збільшенням продуктивності праці за період 2022-2023 рр., скороченням значень коефіцієнту вибуття за період, а також зростання чисельності персоналу, що створили корисні пропозиції щодо вдосконалення діяльності агентства нерухомості або опанували інноваційні сервісні та продажні техніки.

В цілому отримані розрахунки за всіма складовими економічної безпеки агентства, дозволили сформувану підсумкову таблицю показників для розрахунку інтегрального коефіцієнту економічної безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН», табл. 2.14.

Таблиця 2.14

Інтегральний показник економічної безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»
у 2021-2023 рр.

№	Показник	Ваговий коефіцієнт	2021 р.	2022 р.	2023 р.
1	Фінансова складова (показник фінансової безпеки)	0,45	0,157	0,076	0,104
2	Техніко-технологічна складова	0,2	-0,978	0,618	0,624
3	Інтелектуально-кадрова складова	0,35	2,618	1,276	1,453
4	Інтегральний показник економічної безпеки: ($0,45 \times \text{Фінансова складова} + 0,2 \times \text{Техніко-технологічна складова} + 0,35 \times \text{Інтелектуально-кадрова складова}$)		0,792	0,605	0,680

Джерело: складено автором за даними фінансової звітності підприємства

Рівень економічної безпеки вимірюється за шкалою:

0 – 0,49 – низький показник економічної безпеки;

0,5 – 0,79 – середній показник економічної безпеки;

0,8 – 1 – високий показник економічної безпеки.

Як можна побачити з наведеного розрахунку, інтегральний показник економічної безпеки агентства ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» хоча й весь час перебував у межі «0,5 – 0,79; середній показник економічної безпеки» суттєво скоротився протягом досліджуваного періоду: з 0,792 у 2021 році до 0,68 у 2023 році, що сумарно становило 0,111 пункти скорочення, а якщо порівнювати 2021-2022 рр., то скорочення становило 0,187 пункти.

При цьому, інтегральний показник економічної безпеки за 2021 рік мав найкраще значення з усіх показників, розрахованих за період 2021-2023 рр., навіть попри те, що ключовою проблемою економічної безпеки у 2021 році було наявність чистого збитку ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» при накопиченому значному обсязі непокритого збитку.

Що стосується 2022 року, то за цей період агентство нерухомості отримало найнижчу оцінку інтегрального показнику економічної безпеки, оскільки відчуло тиск економічних, військових та геополітичних загроз через повномасштабне вторгнення РФ, що супроводжувалося скороченням доходів, накопиченням заборгованостей та скороченням ефективності використання ресурсів агентством. Натомість 2023 рік за рядом показників свідчить про певну адаптацію агентства до існуючих викликів.

Водночас його значення свідчить про ряд напрямків, за якими агентству необхідно вдосконалювати та розвивати свою діяльність з метою подальшого зміцнення своєї економічної безпеки – враховуючи зовнішні виклики, хоча б до рівня, наближеного до 2021 року. Найгірша ситуація у 2023 році спостерігається за складовою фінансової безпеки, тож обґрунтованим є припустити, що саме у цьому напрямку мають бути зосереджені зусилля агентства нерухомості.

РОЗДІЛ 3

ОБҐРУНТУВАННЯ КОМПЛЕКСУ РЕКОМЕНДАЦІЙ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ПІДПРИЄМСТВА ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»

3.1. Розробка заходів для підвищення рівня захищеності від внутрішніх та зовнішніх загроз

Дослідження, що проведені у аналітичному розділі, показали, що агентство нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» потребує вдосконалення інтегрального показника економічної безпеки через вплив економічних, військових та геополітичних загроз, спричинених повномасштабним вторгненням росії.

На рис. 3.1 наведемо діаграму, що відображає розподіл складових економічної безпеки у складі інтегрального показнику.

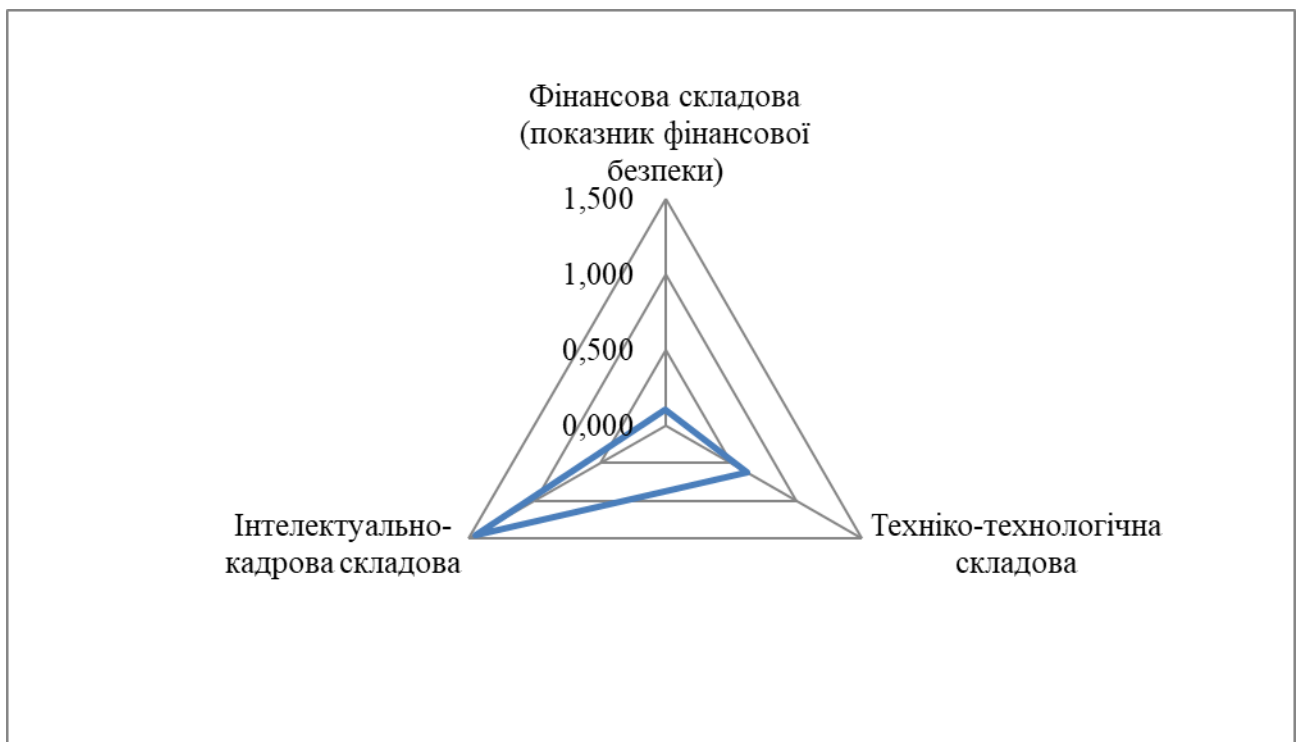


Рис. 3.1. Складові економічної безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» у 2023 році

Джерело: складено автором на основі власних розрахунків

Як можна побачити, найнижчу оцінку агентство нерухомості отримало за фінансовою складовою інтегрального показника економічної безпеки. Це сталося внаслідок зменшення доходів, накопичення нерозподіленого збитку та зниження ефективності використання ресурсів, попри те, що у 2023 році агентство продемонструвало певну адаптацію до кризових умов. Проте результати свідчать про необхідність вдосконалення та розвитку діяльності агентства для зміцнення економічної безпеки, особливо у контексті зовнішніх викликів, з метою досягнення рівня, близького до 2021 року. Найгірші показники у 2023 році спостерігаються в сфері фінансової безпеки, що вказує на те, що зусилля агентства слід зосередити саме на покращенні цього аспекту.

Отже, враховуючи отримані результати 2022 і 2023 років, стає очевидним, що агентству нерухомості необхідно вдосконалити фінансову складову своєї економічної безпеки. Для цього пропонується формалізувати відповідні заходи у вигляді стратегії економічної безпеки, що дозволить, по-перше, ідентифікувати потенційні ризики та загрози, що погіршують економічну безпеку агентства нерухомості. По-друге, в умовах динамічного та загрозового ринкового середовища важливо мати механізми, які дозволяють компанії швидко адаптуватися до нових умов. По-третє, розробка стратегії управління економічною безпекою здатна допомогти ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» зміцнити свої позиції на ринку завдяки впровадженню інноваційних рішень та розробці заходів, спрямованих на підвищення продажів.

Також важливою функцією зазначеною стратегії для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» є формалізація системи раннього виявлення кризових сигналів, яка дозволить вжити заходів до того, як ситуація стане критичною [7, с. 330].

Таким чином, зазначена стратегія передбачає формування концептуальних основ та методики стратегічного забезпечення економічної безпеки досліджуваного підприємства з метою забезпечення його сталого розвитку в умовах декларованої захищеності інтересів від потенційних загроз.

Стратегія забезпечення економічної безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» є планом скоординованих дій, що стосується всіх її складових. Тому доцільним є виділення наступних стратегій відповідно до рівня отриманого інтегрального показнику економічної безпеки: агресивної, компромісної та консервативної (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Акценти реалізації стратегій економічної безпеки підприємства в залежності від її рівня

Рівень економічної безпеки	Стратегія економічної безпеки	Акценти реалізації стратегії економічної безпеки
Низький	Агресивна	Мета реалізації стратегії – максимально швидке підвищення рівня економічної безпеки. Основні акценти реалізації стратегії пов'язані з проведенням фундаментальних змін, що стосуються підходів до ведення підприємницької діяльності загалом (або основних бізнес-процесів). Передбачає кардинальний перерозподіл ресурсів, а також перегляд структури та змісту бюджетів, пов'язаних із забезпеченням економічної безпеки
Середній	Компромісна	Мета реалізації стратегії – «стабілізація» рівня економічної безпеки. Основні акценти стратегії залежать від її варіантів реалізації: 1. Оптимізація рівня передбачає проведення заходів щодо «посилення» однієї (або кількох) складових економічної безпеки підприємства. 2. Адаптація рівня пов'язана з активізацією дій щодо її «зміцнення» та стимулювання позитивної динаміки її зростання за рахунок пошуку можливостей для систематичного вдосконалення однієї (або кількох) складових економічної безпеки.
Високий	Консервативна	Мета реалізації стратегії – підтримання високого рівня економічної безпеки. Основні акценти реалізації стратегії сфокусовані на збереженні досягнутого (існуючого) рівня економічної безпеки, контролю за результатами діяльності, прогнозуванні тенденцій розвитку можливих її загроз та розробці плану протидії їм.

Джерело: складено автором на підставі [4]

У попередньому розділі було отримано оцінку економічної безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН», яку визначено як середній рівень. Отже, як видно з табл. 3.1, у випадку середнього рівня економічної безпеки підприємства, динаміка якої схильна до зниження, як то спостерігається для

досліджуваного агентства нерухомості, йдеться про компромісну стратегію оптимізації, спрямовану на:

- використання спеціальних резервних фондів;
- перерозподіл ризику;
- економію матеріальних ресурсів та операційних витрат;
- раціоналізацію та розвиток використання наявних ресурсів.

При цьому основна увага має приділятися пошуку причин зниження рівня економічної безпеки підприємства – що, як вже визначалося раніше, знаходиться у просторі скорочення доходів та зростання витрат агентства нерухомості.

Таким чином, вибір стратегії економічної безпеки для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» – це компромісна стратегія, яку буде сконцентровано на двох ключових напрямках, як зазначено у табл. 3.1: оптимізація та адаптація (рис. 3.2)



Рис. 3.2. Складові пропонованої стратегії економічної безпеки для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»

Джерело: складено автором

Дослідимо обидва напрямки детальніше.

Захід, спрямований на акцентовану оптимізацію за компромісною стратегією економічної безпеки для агентства нерухомості «ПАРК ЛЕЙН» – є ефективним і відносно недорогим та передбачає організацію онлайн-турів та віртуальних демонстрацій об'єктів нерухомості.

Онлайн-тури та віртуальні демонстрації дозволяють потенційним клієнтам ознайомитися з об'єктами нерухомості без необхідності фізично відвідувати їх. Це включатиме:

- використання технології віртуальної реальності (VR) для створення інтерактивних 3D-турів по квартирах, будинках або комерційних приміщеннях;
- запис відео-екскурсій з детальними описами та характеристиками об'єктів нерухомості, які можна розміщувати на сайті агентства та соціальних мережах;
- регулярна організація вебінарів або прямих трансляцій, де ріелтори Park Lane можуть відповідати на запитання глядачів в режимі реального часу.

Цей захід має суттєві переваги з точки зору фінансової безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» [32].

По-перше, він дозволяє досягти зниження витрат, оскільки онлайн-формат дозволяє зменшити витрати на організацію фізичних показів нерухомості.

По-друге, віртуальні тури сприятимуть залученню більшої кількості клієнтів, тому що, на відміну від фізичних показів, які влаштовують ріелтори особисто – віртуальні тури доступні для клієнтів у будь-який час і з будь-якого місця, що розширює потенційну аудиторію, включаючи іноземних покупців, із якими активно співпрацює агентство Park Lane.

По-третє, цей захід забезпечить покращення конверсії, оскільки покупці віддаватимуть перевагу віртуальним турам перед особистими оглядами, які вони можуть проводити не для всіх об'єктів, що їх потенційно зацікавили, а тільки лише для тих, що влаштували їх після онлайн перегляду.

Тож такий захід спрощувати економію часу для клієнтів – завдяки віртуальним турам вони можуть швидше визначитися з вибором об'єкта, який хочуть подивитися особисто, що суттєво скорочуватиме час на укладення угод.

По-четверте, в контексті сучасних викликів через військові дії в нашій країні, віртуальні тури стають безпечним способом ознайомлення з нерухомістю. Це може залучити клієнтів, які не можуть або не хочуть відвідувати об'єкти особисто через ризики. Тобто, цей крок також зміцнить соціальну відповідальність агентства.

У підсумку зазначені переваги вплинуть на підвищення конкурентоспроможності агентства Park Lane, окрім власне фінансової результативності, використання сучасних технологій підкреслить інноваційний підхід агентства та приверне увагу до його послуг.

Отже, оптимізаційний захід компромісної стратегії економічної безпеки для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН», що полягає в організації онлайн-турів і віртуальних демонстрацій здатний оптимізувати витрати агентства та підвищити чистий прибуток. Також подібне рішення відповідає сучасним тенденціям у сфері елітної нерухомості, адаптуючи бізнес до потреб клієнтів як у Києві, так і за кордоном. Впровадження віртуальних турів в агентстві нерухомості Park Lane має на меті підвищити ефективність продажів та залучення нових клієнтів.

Таким чином, захід з впровадження віртуальних екскурсій та онлайн оглядів для агентства нерухомості Park Lane є стратегічно важливим для оптимізації економічної безпеки агентства. Він сприяє підвищенню ефективності бізнес-процесів, зниженню ризиків, залученню нових клієнтів і зміцненню конкурентних позицій на ринку.

Для оцінки можливого приросту прибутку, який потенційно забезпечить подібний захід можна запропонувати до використання у агентстві нерухомості Park Lane такі показники:

1) Зростання кількості угод. Оцінюється, що впровадження віртуальних турів призведе до збільшення кількості угод щонайменше на 4-5% (з урахуванням розширення аудиторії та підвищення зацікавленості), це може суттєво вплинути на загальний прибуток. Це відбуватиметься за рахунок того, що віртуальні тури більш ефективно створюють емоційний зв'язок між клієнтом і об'єктом нерухомості, оскільки імерсивний досвід може зацікавити потенційних покупців більше, ніж традиційні фотографії або плани. Це підвищує шанси на успішний продаж і забезпечує стабільний потік нових клієнтів.

2) Зменшення витрат на рекламу. Запровадження пропонованих віртуальних турів можуть також знизити витрати на традиційну рекламу, оскільки якісний контент підвищує видимість сайту агентства нерухомості Park Lane в пошукових системах і залучатиме органічний трафік.

3) Скорочення операційних витрат – внаслідок того, що віртуальні екскурсії зменшують ризики, пов'язані з фізичними переглядами об'єктів. Клієнти можуть оцінити нерухомість заздалегідь, що знижує ймовірність незадоволення після фактичного огляду. Це також допомагає уникнути витрат на повторні покази та покращує загальну репутацію агентства.

4) Покращення стану інвестиційної складової фінансової безпеки, оскільки інвестиції в технології віртуальних турів можуть стати вигідним кроком для агентства Park Lane з огляду на потенційне збільшення кількості угод та зменшення витрат [32].

Другий напрям реалізації компромісної стратегії економічної безпеки для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» передбачає адаптаційну пропозицію щодо енергоефективності та забезпечення надійності електропостачання об'єктів нерухомості агентства Park Lane. Зазначене передбачає обладнання деяких об'єктів нерухомості агентства резервними системами живлення, у тому числі, із сонячними батареями. Обґрунтуємо, чому це є важливим заходом для досліджуваного підприємства з точки зору економічної безпеки.

Сьогодні енергоефективність та надійність електропостачання об'єктів нерухомості, особливо елітних, є надзвичайно важливими. Сьогодні суттєво зростає попит на енергоефективні рішення, який був актуальним ще у 2022 році, коли країна-агресор вперше застосувала системні терористичні атаки по цивільній критичній інфраструктурі України, в першу чергу, енергетиці. У 2024 році продовжується зростання попиту на енергоефективні будівлі. Зокрема, інвестори та орендарі все більше звертають увагу на екологічну стійкість і ефективність будівель при виборі житла або комерційних приміщень.

Енергоефективні будівлі не лише знижують витрати на опалення, охолодження та освітлення, але й підвищують загальну вартість нерухомості. Високий клас енергоефективності (клас А або В) може зменшити споживання енергії до 50% у порівнянні з менш ефективними будівлями. Це не тільки позитивно позначається на бюджетах власників, але й робить такі об'єкти більш привабливими для потенційних покупців і орендарів.

З огляду на те, що ракетні атаки на енергетичну інфраструктуру України найближчим чином не припинятимуться, а надалі, під час повоєнного відновлення, за прогнозами експертів, Україна лишатиметься енергодефіцитною країною на довгі роки – забезпечення надійності електропостачання стає критично важливим. В умовах частих блекаутів і нестабільності в електромережах, об'єкти нерухомості агентства Park Lane повинні бути оснащені системами резервного живлення та відновлювальними джерелами енергії. Це не лише забезпечує комфорт для мешканців, але й підвищує безпеку інвестицій у нерухомість.

Таким чином, для агентства Park Lane важливо впроваджувати енергоефективні рішення та забезпечувати надійність електропостачання своїх об'єктів. Це не лише відповідає сучасним вимогам ринку нерухомості, але й сприяє сталому розвитку та економії ресурсів.

Визначимо основні компоненти системи резервного живлення, що пропонується впровадити у об'єктах нерухомості агентства Park Lane:

1. Системи безперебійного живлення (ДБЖ):

– ДБЖ з зовнішніми акумуляторами є більш універсальними та економічними, ніж вбудовані системи. Це дозволяє легко замінювати акумулятори та нарощувати потужність системи за потреби.

– Різні напруги (12, 24, 48 В) дозволяють адаптувати систему до конкретних потреб об'єкта – від живлення комп'ютерної техніки до потужніших установок.

2. Сонячні батареї. Встановлення сонячних панелей дозволить зменшити витрати на електроенергію та забезпечити автономність у випадку відключення зовнішньої мережі.

3. Акумуляторні системи. Використання акумуляторів, підібраних із урахуванням наявної потужності для накопичення енергії, отриманої від сонячних панелей, забезпечить безперебійне живлення в нічний час або під час похмурої погоди [3].

Отже, інвестиції в резервні системи живлення з сонячними батареями можуть суттєво знизити витрати на електроенергію у об'єктах нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» в довгостроковій перспективі. Крім того, така нерухомість є надійною, оскільки не лише забезпечує стабільне електропостачання для житлової або комерційної забудови, а також безперебійно постачає електрику для критично важливих систем (інтернет, сервери) під час відключень.

Важливим аспектом є також екологічність, оскільки використання відновлювальних джерел енергії сприяє зменшенню вуглецевого сліду.

Впровадження резервних систем живлення із сонячними батареями для об'єктів нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» є економічно вигідним рішенням, зазначений проєкт не лише покращить енергетичну незалежність, але й сприятиме клієнтоорієнтованості та екологічній стійкості бізнесу.

Щоб оцінити переваги запропонованого заходу, наведемо таблицю із порівнянням цін на існуючу житлову та комерційну елітну нерухомість

агентства Park Lane до та, як очікується, після встановлення резервних систем живлення (табл. 3.2).

Відповідно до наявних ринкових тенденцій, впровадження резервних систем живлення, як прогнозується, призведе до підвищення попиту на нерухомість від ТОВ «ПАРК ЛЕЙН». Наявність резервного живлення робить нерухомість більш привабливою для орендарів і покупців, що також сприятиме збільшенню цін. Інвестори також можуть погодитися вкладати більше у нерухомість з гарантованим електроживленням, оскільки це підвищує її ринкову вартість.

Таблиця 3.2

Прогнозна порівняльна таблиця цін на деякі об'єкти нерухомості
Park Lane

Тип нерухомості	Фактична ціна, грн	Очікувана ціна після впровадження ДБЖ, грн	Прогнозоване зростання прибутку від реалізації, %
Житлова нерухомість (2-кімн.)	5 750 000	6 412 000	10-15
Житлова нерухомість (3-кімн.)	15 930 000	17 200 000	5-10
Комерційна нерухомість (клас В)	25 050 000	27 500 000	3-5
Комерційна нерухомість (клас А)	41 370 000	45 000 000	6-9

Джерело: складено автором на підставі даних агентства нерухомості Park Lane

У свою чергу, наявність резервних систем знижує ризики для бізнесу, що також може відобразитися на готовності компаній орендувати такі комерційні приміщення за вищими цінами.

Зокрема, можна запропонувати розглянути приклад обґрунтування проєкту встановлення резервних систем живлення для ЖК «Лікоград» для 10 квартир. У табл. 3.3 наведемо розрахунок вартості основних компонентів такої системи.

Таблиця 3.3

Вартість проекту встановлення резервних систем живлення для об'єкту
нерухомості Park Lane ЖК «Лікоград»

Компоненти системи	2-кімнатна квартира			3-кімнатна квартира		
	Кількість	Ціна за од., грн	Вартість грн..	Кількість	Ціна за од., грн	Вартість грн..
Сонячні панелі	10	18 500	185 000	14	18 500	259 000
Акумуляторні батареї	2	48 000	96 000	2	60 000	120 000
Інвертор	1	35 000	35 000	1	50 000	50 000
Монтажні роботи			50 000			65 000
Разом витрат			366 000			494 000

Джерело: складено автором на підставі даних агентства нерухомості Park Lane

Різниця у вартості зумовлена потребами в енергоспоживанні для квартир з 2 кімнат та 3 кімнат. Наприклад, для двокімнатних квартир достатньо акумуляторної батареї EnerSol EB-1024LFP - LiFePO4 ємністю 200 Аг, а для трикімнатної більш доцільні літієві акумуляторні батареї Pylontech US5000, вартість яких відповідно є вищою. Те ж саме стосується інверторів, які розрізняються за потужністю, якщо для двокімнатних квартир цілком вистачить інвертора потужність 3-5 кВт, то для трикімнатної краще встановити 6 кВт.

Отже, за отриманими даними, вкладення у оздоблення двокімнатної квартири у ЖК «Лікоград» резервною системою живлення становитиме 366 000 грн., у трикімнатну – відповідно 494 000.

Разом із тим, згідно із даними табл. 3.2, встановлення таких систем призведе до суттєвого зростання ціни квартири, таким чином, на рис. 3.3 наведемо проектний розрахунок прибутку, який ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» може отримати від зазначеного заходу:

+	<p>+ приріст вартості 5 двокімнатних квартир у ЖК "Лікоград": $5 \times 662 = 3\,310$ тис грн.</p> <p>+ приріст вартості 5 трьокімнатних квартир у ЖК "Лікоград": $5 \times 1\,270 = 6\,350$ тис грн.</p>	-	<p>– інвестиційні витрати на оздоблення 5 двокімнатних квартир у ЖК "Лікоград": $5 \times 366 = 1\,830$ тис грн.</p> <p>інвестиційні витрати на оздоблення 5 трьокімнатних квартир у ЖК "Лікоград": $5 \times 494 = 2\,470$ тис грн.</p>
---	---	---	--

Рис. 3.3. Прогнозне зростання прибутку для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»

Джерело: складено автором

Отже, ТОВ «ПАРК ЛЕЙН», як прогнозується, отримає загальний приріст прибутку від оздоблення 5 двокімнатних квартир у розмірі 1480 тис грн. та від оздоблення 5 трьокімнатних квартир – 3880 тис грн.

Таким чином, можна очікувати, що ціни на елітну нерухомість Park Lane зростуть після впровадження резервних систем живлення, що позитивно вплине на прибутки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН».

Ця пропозиція може стати основою для подальшого обговорення та деталізації проекту, який буде спрямовано на вдосконалення стану економічної безпеки досліджуваного підприємства та мінімізацію загроз за її фінансовою складовою.

3.2. Рекомендації щодо впровадження сучасних технологій і інструментів управління ризиками

Розглянемо рекомендації щодо впровадження сучасних технологій і інструментів управління ризиками для агентства нерухомості ТОВ «ПАРК

ЛЕЙН», які можуть стати доповненнями до обґрунтованої раніше компромісної стратегії економічної безпеки.

Агентству нерухомості Park Lane варто розглянути впровадження сучасних технологій і інструментів управління ризиками, щоб підвищити ефективність своєї діяльності та зменшити можливі негативні наслідки. Наведемо узагальнено пропозиції щодо цього на рис. 3.3.

Перший інструмент управління ризиками для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» передбачає використання технологій Інтернету речей (IoT). Впровадження IoT-рішень дозволить агентству нерухомості здійснювати моніторинг стану нерухомості в реальному часі, що включає контроль за енергоспоживанням, витратами води та газу, а також станом систем безпеки. Наприклад, смарт-сенсори можуть сигналізувати про порушення або технічні несправності, що дозволить оперативно реагувати на проблеми.

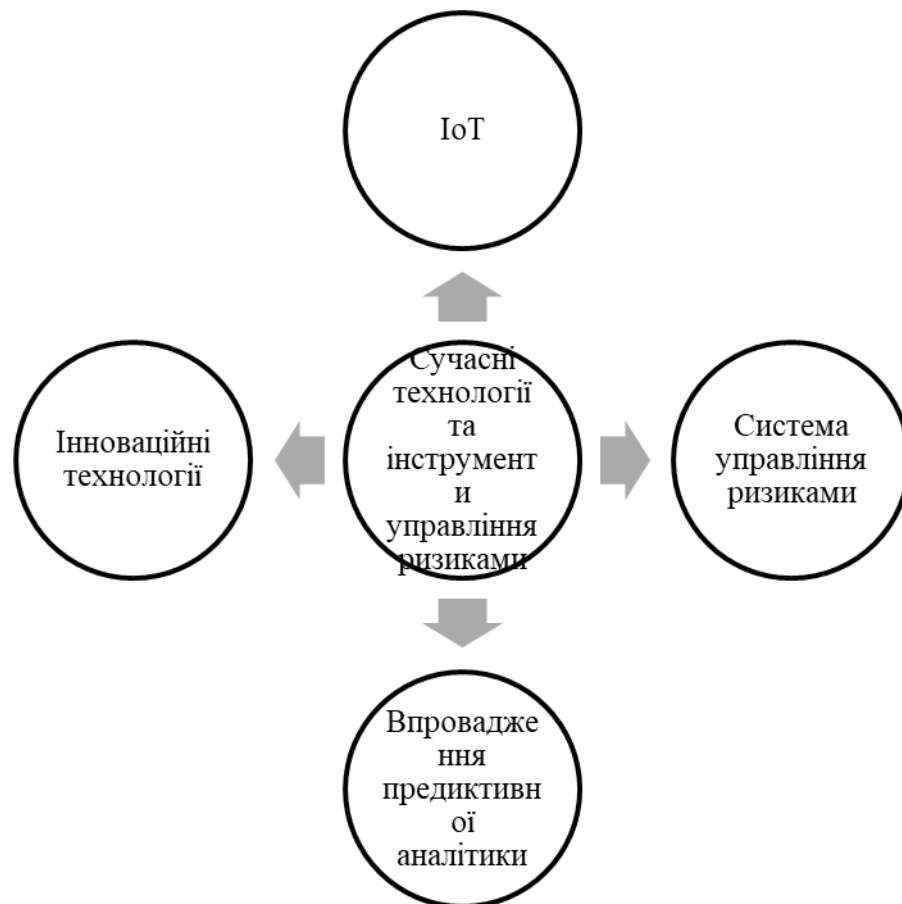


Рис. 3.3. Рекомендовані сучасні технології і інструменти управління ризиками для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»

Джерело: складено автором

Також впровадження IoT-рішень є актуальним для оптимізації енергоспоживання в агентстві Парк Лейн, зокрема, доцільно впровадити кілька конкретних технологій, які можуть бути корисними:

1. Системи моніторингу енергоспоживання. Передусім, це розумні лічильники, встановлення яких дозволить агентству Park Lane в реальному часі відстежувати споживання електроенергії. Це допоможе виявити пікові навантаження та зменшити витрати за рахунок оптимізації використання енергії.

2. Сенсори руху та освітлення. Це автоматизоване освітлення об'єктів нерухомості, що передбачає використання датчиків руху для автоматичного вмикання та вимикання освітлення в залежності від присутності людей у приміщеннях. Це дозволяє значно зменшити витрати на електрику, оскільки світло буде вмикатися лише тоді, коли це необхідно.

3. Впровадження систем управління HVAC, інтелектуальних систем клімат-контролю. Впровадження IoT-систем для моніторингу і управління системами опалення, вентиляції та кондиціонування (HVAC) у об'єктах нерухомості Park Lane дозволять автоматично регулювати температуру на основі даних про погоду та присутність людей, що сприяє зниженню енергоспоживання.

4. Використання аналітики даних. Цінність IoT-платформ також полягає у зборі даних про споживання енергії та їх аналіз. Це дозволить виявити неефективні процеси і знайти можливості для економії енергії.

Впровадження зазначених IoT-рішень допоможе агентству нерухомості Park Lane оптимізувати енергоспоживання, знизити витрати та підвищити загальну ефективність сервісу та продажів. Інтеграція сучасних технологій у повсякденну діяльність не лише забезпечить економію ресурсів, але й сприятиме сталому розвитку агентства в умовах сучасного ринку нерухомості, що суттєво знизить його операційні ризики та покращить стан економічної безпеки за рахунок, передусім, енергозбереження, оскільки впровадження розумних систем моніторингу енергоспоживання може

знизити витрати на електрику до 20-30%. Наприклад, використання сенсорів для автоматичного управління освітленням і системами HVAC дозволяє зменшити споживання енергії в пікові години.

Також впровадження IoT-рішень сприятиме зменшенню витрат на обслуговування об'єктів нерухомості. Так, інтелектуальні системи можуть виявляти технічні несправності та потреби в обслуговуванні ще до їх виникнення. Це дозволяє зменшити витрати на ремонт та обслуговування до 5-10%.

Відповідно зазначені зміни сприятимуть оптимізації ресурсів. Використання IoT для моніторингу використання простору і ресурсів може знизити витрати на управління нерухомістю на 10-20%. Це включає ефективніше використання офісних площ і зменшення витрат на оренду.

Отже, впровадження IoT-рішень в агентстві нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» має потенціал суттєво скоротити загальні операційні витрати у середньостроковій перспективі.

Наступною пропозицією є розробка системи управління ризиками для агентства нерухомості. Агентству ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» слід розробити чітку політику щодо управління ризиками, яка включатиме ідентифікацію, оцінку та реагування на ризики. Важливо визначити ролі відповідальних осіб та механізми контролю ризиків у різних підрозділах агентства.

Для управління ризиками доцільно застосовувати наступне програмне забезпечення для управління проектами:

1) Visure Solutions. Ця платформа пропонує інструменти для візуалізації та звітності, що дозволяють створювати матриці ризиків і діаграми. Вона також включає можливості для відстеження вимог і ризиків, що допомагає чітко зрозуміти взаємозв'язок між проектами агентства нерухомості та потенційними ризиками.

2) SpiraTeam. Цей комплексний інструмент дозволяє ідентифікувати та оцінювати ризики, а також документувати стратегії їх

пом'якшення. SpiraTeam підтримує інтеграцію з іншими системами, що робить його гнучким рішенням для управління ризиками.

Крім того, ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» доцільно скористатися методиками та інструментарієм стратегій пом'якшення ризиків, що передбачає:

- системи компенсації та хеджування – агентство Park Lane може впроваджувати заходи для зменшення негативного впливу ризиків, такі як страхування або створення резервних фондів;

- створення системного моніторингу та адаптації ризиків, що передбачає постійний контроль за ризиками Park Lane і адаптація агентства до нових умов ринку.

Слід зазначити, що подібні заходи є вузькоспеціалізованими та потребує кваліфікованих виконавців. Тому ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» доцільно розглянути варіант віддати управління ризиками на аутсорсинг. Наприклад, це може бути спеціалізована компанія з управління ризиками, як GCS Ukraine, що може запропонувати агентству нерухомості індивідуальні рішення для фінансових ризиків. Вартість послуг аутсорсера може коливатися від 500 до 1500 доларів США на годину, залежно від обсягу робіт і специфіки потреб Park Lane.

Використання інноваційних інструментів управління ризиками та залучення менеджера ризиків на умовах аутсорсингу дозволить Park Lane не лише знижувати потенційні втрати, але й покращувати загальну ефективність бізнес-процесів.

Третім напрямом сучасного управління ризиками – є впровадження предиктивної аналітики в діяльності агентства нерухомості. Предиктивна аналітика – це клас методів аналізу даних, який зосереджується на прогнозуванні майбутньої поведінки об'єктів або суб'єктів на основі історичних даних і статистичних моделей. Вона використовує різноманітні техніки, зокрема машинне навчання, статистичне моделювання та аналіз великих даних, для виявлення закономірностей і трендів, які можуть бути корисними для прийняття рішень у бізнесі та інших сферах.

Основні переваги впровадження предиктивної аналітики для агентства Park Lane полягають у персоналізації користувацького досвіду, оскільки предиктивна аналітика дозволить агентству адаптувати свої послуги відповідно до індивідуальних потреб клієнтів [33].

Завдяки аналізу даних про поведінку користувачів, агентство може пропонувати персоналізовані рекомендації та рішення, що підвищує ймовірність успішних угод.

Впровадження предиктивної аналітики допомагає оптимізувати внутрішні бізнес-процеси. Це включає покращення процесу прийняття рішень, зменшення ризиків та підвищення загальної продуктивності. Агентство може швидше реагувати на зміни на ринку та адаптувати свої стратегії відповідно до отриманих прогнозів.

Як інструмент управління ризиками, предиктивна аналітика допомагатиме ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» оптимізувати витрати – аналізуючи дані про попередні угоди та клієнтські вподобання, агентство може уникнути невдалих інвестицій і зменшити витрати на маркетинг. Це дозволяє більш ефективно використовувати ресурси та зосередитися на найбільш перспективних напрямках.

Також використання предиктивної аналітики в агентстві Park Lane сприятиме покращенню планування продажів. Завдяки точним прогнозам продажів, агентство може ефективніше планувати свою діяльність і ресурси. Це також дозволяє виявляти нові можливості для зростання та розвитку бізнесу.

Останнім важливим напрямом, що передбачає вдосконалення управління ризиками в діяльності агентства Park Lane є покращення сервісів за допомогою сучасних технологій (рис. 3.4).



Рис. 3.4. Інноваційні технології, спрямовані на вдосконалення сервісів агентства нерухомості Park Lane

Джерело: складено автором

Ось кілька ключових напрямків, у яких зазначені технології можуть бути впроваджені.

Використання геоінформаційних систем та GPS-технологій покращить для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» аналіз ринку нерухомості та управління об'єктами нерухомості, оскільки за допомогою зазначених технологій агентство:

- створюватиме детальні карти об'єктів нерухомості та їх локацій;
- аналізуватиме дані про особливості місцезнаходження об'єктів, доступність транспорту і інфраструктури;
- оптимізуватиме процеси продажу та оренди, орієнтуючи клієнтів на найбільш вигідні пропозиції.

Застосування дронів для аерофотозйомки дозволить створення високоякісних аерофотознімків об'єктів нерухомості ТОВ «ПАРК ЛЕЙН». Завдяки таким знімкам можливо реалізувати захід з впровадження віртуальних турів по об'єктах нерухомості, що підвищуватиме інтерес потенційних покупців.

Крім того, такі знімки спростять збір даних про стан нерухомості з певної висоти та при заданій деталізації, що може бути корисним для проведення оцінки об'єктів нерухомості.

Крім зазначених пропозицій, агентству доцільно продовжувати та розширювати впровадження спеціалізованих програмних рішень для управління даними про клієнтів і об'єкти нерухомості, а також інтегрувати в свою діяльність інструменти віртуальної реальності (VR), які дозволять створювати інтерактивні віртуальні тури по об'єктах нерухомості.

Також важливо приділяти уваги аналітиці великих даних (Big Data), оскільки ця технологія забезпечує аналіз величезних обсягів даних, що включає як структуровану, так і неструктуровану інформацію, що допомагає ріелторам приймати обґрунтовані рішення.

Впровадження вказаних технологій дозволить ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» ефективно управляти ризиками економічної безпеки, підвищити ефективність своїх сервісів, поліпшити взаємодію з клієнтами та залишатися конкурентоспроможним на ринку нерухомості.

ВИСНОВКИ

Складемо узагальнюючі висновки за підсумками формування системи економічної безпеки досліджуваного підприємства.

1. В результаті аналізу формулювання економічної безпеки підприємства багатьма вітчизняними вченими, можна зробити висновок, що економічна безпека підприємства – це комплексна характеристика, під якою розуміють рівень захищеності всіх видів потенціалу підприємства від внутрішніх та зовнішніх загроз, що забезпечує стабільне функціонування та ефективний розвиток і потребує управління з боку керівництва підприємства.

2. У дослідженні розглянуто окремі види економічної безпеки підприємства відповідно до наведеної класифікації за основними ознаками. Управління економічною безпекою органічно входить до загальної системи управління безпекою підприємства, будучи однією з його функціональних підсистем, що забезпечують реалізацію управлінських рішень у довгостроковій перспективі. Також розглянуто місце економічної безпеки у загальній ієрархічній системі управління безпекою підприємства.

3. В роботі визначено, що оцінювання економічної безпеки буде проведено за наступними складовими:

- оцінка фінансової складової (інтегрального показнику фінансової безпеки);
- оцінка інтелектуально-кадрової складової;
- оцінка техніко-технологічної складової.

В якості основного методу використано індикаторний підхід, а саме, порівняння фактичних значень показників фінансової безпеки з пороговими значеннями індикаторів її рівня.

4. Досліджуване в роботі підприємство ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» управляє агентством нерухомості Park Lane, яке має багаторічну успішну історію

роботи на ринку, починаючи з 2006 року. Сьогодні агентство є одним із провідних гравців на ринку ріелторських послуг у Києві та Київській області.

Проведений аналіз економічної діяльності агентства Park Lane показав, що сьогодні агентство має небажаний стан показників ділової активності та потребує зокрема оптимізації обсягів дебіторської заборгованості. Також у дослідженні проаналізовано динаміку сумарних доходів Park Lane, щоб мати уявлення, яку частину з загального обсягу становить виручка від основної діяльності. Отримані дані показали, що у 2023 році частка таких доходів становить лише 20,5 %, що набагато менше, ніж має бути (частка таких доходів має становити щонайменше 50 % у складі інших доходів).

Таким чином, стан господарської діяльності Park Lane слід охарактеризувати як проблемний з точки зору економічної безпеки, зважаючи на складні обставини зовнішнього середовища, що пов'язані із російським вторгненням, хоча й вже означеними тенденціями щодо стабілізації, у першу чергу, за рахунок диверсифікації бізнесу.

5. Слід зазначити, що повномасштабне російське вторгнення, що розпочалося в 2022 році, суттєво вплинуло на ринок нерухомості, зокрема в Києві та Київській області, де працює агентство Park Lane. Основні наслідки цього впливу матимуть суттєву значущість для стану економічної безпеки підприємства. Важливим є приділення додаткової уваги ринковій діяльності Park Lane на ринку нерухомості, зокрема, його конкурентоспроможності, особливо з точки зору впливу на економічну безпеку.

У результаті було здійснено порівняння досліджуваного агентства із найближчими конкурентами та визначено, що Park Lane є найбільшим агентством серед визначених за масштабом діяльності та величиною портфеля. Натомість Т.Н.Е. Capital займає потужну, наближену до лідерства позицію в елітному сегменті, котрий є основним для Park Lane – тоді як VALION і City Development мають свої сильні сторони у житловій нерухомості, що також є сегментами, де присутнє досліджуване агентство Park Lane.

6. Оцінка економічної безпеки підприємства була проведена по її окремих функціональних підсистемах:

- фінансова складова;
- техніко-технологічна складова;
- інтелектуально-кадрова складова.

Дослідження стану фінансової безпеки ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» за період 2021-2023 рр. призвело до висновку, що підприємство має невисокий рівень фінансової безпеки, що у значній мірі зумовлено накопиченим обсягом непокритого збитку – і цей стан визначений як такий, що також погіршується протягом періоду, що аналізується. Така ситуація не свідчить про критичний стан досліджуваного підприємства, адже воно є прибутковим та поступово скорочує накопичений обсяг непокритого збитку, однак зовнішні загрози впливають на нього у дуже значній мірі.

Підсумковий розрахунок інтегрального показника економічної безпеки агентства ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» показав, що хоча й весь час перебував у межі (0,5 – 0,79), що означає середній показник економічної безпеки – натомість він суттєво скоротився протягом досліджуваного періоду, що є дуже небажаним для агентства.

Водночас отримана оцінка свідчить про ряд напрямків, за якими агентству необхідно вдосконалювати та розвивати свою діяльність з метою подальшого зміцнення своєї економічної безпеки – враховуючи зовнішні виклики, хоча б до рівня, наближеного до 2021 року.

7. За результатами розрахунку інтегрального показника економічної безпеки, особливо за отриманими результатами 2022 і 2023 років, стає очевидним, що агентству нерухомості необхідно вдосконалити фінансову складову своєї економічної безпеки. Для цього пропонується формалізувати відповідні заходи у вигляді стратегії економічної безпеки, що дозволить, по-перше, ідентифікувати потенційні ризики та загрози, що погіршують економічну безпеку агентства нерухомості. По-друге, в умовах динамічного та загрозового ринкового середовища важливо мати механізми, які

дозволяють компанії швидко адаптуватися до нових умов. По-третє, розробка стратегії управління економічною безпекою здатна допомогти ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» зміцнити свої позиції на ринку завдяки впровадженню інноваційних рішень та розробці заходів, спрямованих на підвищення продажів.

Таким чином, запропоновано вибір компромісної стратегії економічної безпеки для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН», яку буде сконцентровано на двох ключових напрямках: оптимізації та адаптації.

Захід, спрямований на акцентовану оптимізацію за компромісною стратегією економічної безпеки для агентства нерухомості «ПАРК ЛЕЙН» – передбачає організацію онлайн-турів та віртуальних демонстрацій об'єктів нерухомості.

Другий напрям реалізації компромісної стратегії економічної безпеки для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» передбачає адаптаційну пропозицію щодо енергоефективності та забезпечення надійності електропостачання об'єктів нерухомості агентства Park Lane. Зазначене передбачає обладнання деяких об'єктів нерухомості агентства резервними системами живлення, у тому числі, із сонячними батареями – внаслідок чого можна очікувати, що ціни на елітну нерухомість Park Lane зростуть після впровадження резервних систем живлення, що позитивно вплине на прибутки власників.

Ця пропозиція може стати основою для подальшого обговорення та деталізації проекту, який буде спрямовано на вдосконалення стану економічної безпеки досліджуваного підприємства та мінімізацію загроз за її фінансовою складовою.

8. Агентству нерухомості Park Lane також варто розглянути впровадження сучасних технологій і інструментів управління ризиками, щоб підвищити ефективність своєї діяльності та зменшити можливі негативні наслідки. Рекомендовані сучасні технології і інструменти управління ризиками для ТОВ «ПАРК ЛЕЙН»:

- IoT (інтернет речей);
- Впровадження системи управління ризиками;

- Інтеграція предиктивної аналітики;
- Активне використання інноваційних технологій у бізнес-процесах.

Впровадження вказаних технологій та інструментів дозволить ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» ефективно управляти ризиками економічної безпеки, підвищити ефективність своїх сервісів, поліпшити взаємодію з клієнтами та залишатися конкурентоспроможним на ринку нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Азаренкова Г. М., Майборода А. В. Особливості формування підсистеми інформаційного забезпечення системи фінансової безпеки суб'єкта господарювання. *БізнесІнформ*. 2020. № 1. С. 210–217.
2. Ананьєва О.О., Гофман М.О. Аналіз економіки підприємств у стані невизначеності: особливості інструментарію дослідження. *Економіка невизначеності: зміст, оцінювання, регулювання: колективна монографія / за ред. І.Ф. Радіонової*. К.: Університет «КРОК», 2021. С. 169–190. URL: <https://monograph.krok.edu.ua/books/catalog/book/19>
3. Боднар О. Цифровізація та конкурентоспроможність бізнесу – ключові драйвери розвитку української економіки. URL: <https://business.ua/litsa/item/2452-tsifrovizatsiyata-konkurentospromozhnist-biznesuklyuchovi-drajverirozvitku-ukrajinskoji-ekonomiki>
4. Бондарь Н. Н. Сучасні тенденції розвитку підприємств. URL: <http://https://www.education.ua/blog/8047/>
5. Бурячок В. Л. Інформаційний та кіберпростори: проблеми безпеки, методи та засоби боротьби Київ: ТОВ «СІКГРУПУКРАЇНА», 2015. 449 с.
6. Васильців Т. Г., Баран Р. Я. Інструменти протидії системній корупції: аспекти економічної безпеки бізнесу. *Вісник Хмельницького національного університету. Серія економічна*. 2023. № 3. С. 318–322.
7. Васильців Т. Г., М. В. Куницька-Іляш М. В. Стан та проблематика економічної безпеки підприємств реального сектора економіки України. *Вісник Хмельницького національного університету. Серія Економічні науки*. 2022. № 3. С. 327–334.
8. Васильців Т. Г., Баран Р. Я. Напрями зниження рівня корупції як системної перешкоди забезпечення економічної безпеки суб'єктів підприємництва. *Академічні візії*. 2023. № 20. URL: <https://academyvision.org/index.php/av/article/view/472/428>.

9. Васильців Т. Г., Лупак Р. Л., Куницька-Іляш М. В. Економічна безпека суб'єктів господарювання та держави: аспект гарантування фінансово-економічної безпеки пріоритетних галузей національної економіки України. *Наукові записки Львівського університету бізнесу та права*. 2023. № 37. С. 22–30.
10. Вовк О. М. Управління розвитком системи економічної безпеки підприємства: теоретичні аспекти. *Приазовський економічний вісник*. 2018. № 6(11). С. 125–129.
11. Гобела В. В., Дудюк В. С., Гобела В. М. Забезпечення екологоекономічної безпеки у посткризовий період. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2021. № 5. С. 79–83.
12. Горячева К.С. Управління фінансовою безпекою підприємства: Дис.... канд. екон. наук: 08.06.01; Національна академія управління. Київ, 2005. 170 с.
13. Економіка підприємства : навч. посіб. / за ред. С. Ф. Покропивного. Київ : КНЕУ, 2000. 528 с.
14. Економічна безпека України в умовах довготривалої війни. Київ: НІСД, 2024. URL: <https://salo.li/1ffF65e>
15. Зайченко К. С., Діма Н. І. Економічна безпека підприємства: сутність та роль. *Ефективна економіка*. 2021. № 5. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=8900>
16. Ілляшенко О. В. Механізм системи економічної безпеки підприємства : монографія. Харків : Мачулін, 2016. 503 с.
17. Іляш О. І., Смоляр Л. Г., Дученко М. М. Стратегічні пріоритети державної політики стимулювання промислово-технологічного розвитку національної економіки України на засадах маркетингу в цілях забезпечення економічної безпеки. *Проблеми економіки*. 2022. Вип. № 1. С. 41–50.
18. Кабмін схвалив Концепцію розвитку цифрових компетентностей до 2025 року. URL: <https://thedigital.gov.ua/news/kabmin-skhvaliv-kontseptsiyurozvitku-tsifrovikh-kompetentnostey-do-2025-roku>

19. Калетнік Г. М., Лутковська С. М. Структура фінансування та моніторингу заходів забезпечення екологічної безпеки. *Агросвіт*. 2020. № 9. С. 10–19.
20. Камлик М. І. Економічна безпека підприємницької діяльності. Економіко-правовий аспект. Київ : Атіка, 2005. 432 с.
21. Кириченко О., Кім Ю. Вплив інфляційних процесів на фінансову безпеку підприємства. *Економіка та держава*. 2009. № 1. С. 32–36.
22. Ковальчук А. М. Фінансово-економічна безпека підприємства в контексті адаптації до викликів цифрового середовища. *Економіка підприємства*. 2020. № 3. С. 152–159.
23. Козаченко Г. В. Естиметологічний аспект в економічній безпекології. *Проблеми економіки*. 2016. № 1. С. 167–173.
24. Копитко М. І. Економічна безпека підприємств з виробництва транспортних засобів. Львів : Ліга-Прес, 2015. 556 с.
25. Копитко М. І., Ільків Ю. І. Управління безпековою діяльністю інноваційно-активних підприємств. *Соціально-правові студії*. 2020. Вип. 3 (9). С. 162–172.
26. Кристиняк М. Основні теоретичні аспекти забезпечення економічної безпеки малих підприємств в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. № 4. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6260>.
27. Марина А. С., Єланська Н. О., Петренко М. А. Механізм забезпечення економічної безпеки суб'єктів господарювання. *Економіка та суспільство*. 2018. № 19. С. 495–500.
28. Мельник С. І. Дослідження викликів, ризиків, загроз та небезпеки в системі забезпечення фінансової безпеки підприємства. *Проблеми системного підходу в економіці*. 2019. № 4(72). С. 172–177.
29. Мельник С. І. Основні чинники впливу на фінансову стабільність в контексті управління фінансовою безпекою підприємства. *Проблеми системного підходу в економіці*. 2019. Вип. 5/73. Ч. 2. С. 92–97.

30. Мельник С. І. Управління фінансовою безпекою підприємств: теорія, методологія, практика : монографія. Львів : «Растр-7», 2020. 384 с.
31. Мельник С. І., Штангрет І. А. Методичні засади розвитку системи економічної безпеки підприємства. *Ефективна економіка*. 2024. № 1. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/article/view/2863/2899>.
32. Ніколаюк С. І., Д. Й. Никифорчук Безпека суб'єктів підприємницької діяльності : курс лекцій . Київ : КНТ, 2005. 320с.
33. Офіційний сайт ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» URL: <https://opendatabot.ua/c/35265945/>
34. Пепредерій Т. С. Стратегія цифрової безпеки підприємства як драйвер цифрової трансформації економіки України. *Вісник економічної науки України*. 2019. № 2. С. 201–204.
35. Поліщук О. Б. Інформаційно-аналітичне забезпечення управління економічною безпекою підприємства. *Ефективна економіка*. 2022. № 7. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/article/view/165/165>
36. Поліщук О. Б. Моделювання забезпечення функціонування адаптивно-орієнтованої системи управління економічною безпекою промислового підприємства. *Інфраструктура ринку*. 2022. № 67. С. 136–142.
37. Про затвердження Національної економічної стратегії на період до 2030 року : Постанова Кабінету Міністрів України № 179 від 03.03.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/179-2021-%D0%BF#Text>
38. Прогноз розвитку світової економіки до 2030 р. Український інститут майбутнього. URL: <https://strategy.uifuture.org/prognoz-rozvitku-svitovoiekonomiki-do-2030e.html>.
39. Радіонова І.Ф., Возруд В.М. Інструментарій оцінювання економічної безпеки підприємства та його застосування. *Держава, регіони, підприємництво: інформаційні, суспільно-правові, соціально-економічні аспекти розвитку*: тези доповідей IV Міжнародної конференції (7 грудня 2022 р., м. Київ). Київ: Університет "КРОК", 2022. URL: <https://conf.krok.edu.ua/SRE/SRE-2022/paper/view/1210>

40. Rumyk I.I., Puzyrova P.V., Khaliliaeva O.V., Semenov K.S. Methodological approaches to assessing the efficiency of an enterprise in the context of economic security. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2024. Вип. 9 (280). С. 98-106.
41. Силкін О. С. Формування класифікаційних підходів до визначення сутності фінансової безпеки підприємства в сучасних економічних умовах. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*. 2018. Вип. 1 (51). С. 375–380.
42. Сосновська І. М. Поняття та значення економічної безпеки виробничо-господарської діяльності підприємств. *Ефективна економіка*. 2015. № 9. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=4303>
43. Сталінська О. В. Система економічної безпеки підприємства в умовах розвитку цифрової економіки. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2019. № 38. С. 80–86.
44. Судакова О. І., Попова В. В., Орлова М. К. Удосконалення стратегічного управління економічною безпекою підприємства. *Економічний простір*. 2014. № 88. С. 239–246.
45. Теоретичні засади формування системи економічної безпеки підприємства. *Ефективна економіка*. 2022. № 4. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=10173>.
46. Фокіна Н. П., Бокій В. І. Економічна безпека підприємства найважливіша складова фінансової стійкості. *Актуальні проблеми економіки*. 2003. №8(26). С. 111–114.
47. Фостяк В. І. Безпекова діяльність та безпековий потенціал підприємства. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2018. № 3. С. 114–119.
48. Фостяк В. І. Формування механізму управління безпековою діяльністю промислових підприємств. *Ефективна економіка*. 2019. № 1. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua>

49. Хринюк О. С., Корчовна М. Р. Система забезпечення економічної безпеки підприємства: основні елементи. *Ефективна економіка*. 2015. № 3. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=3927>
50. Шваб Л. Економіка підприємства: навч. посібник. Київ: Каравела, 2007. 318 с.
51. Шило Ж. С., Кречко М. Ю. Методи оцінки рівня економічної безпеки підприємства: підходи до оцінювання та забезпечення економічної безпеки. *Вісник НУВГП. Серія «Економічні науки»*. 2022. Вип. 2 (98). С. 278–288.
52. Шинкар С. М. Обліково-аналітичне забезпечення як складова управління економічної безпекою підприємства. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2018. № 22. С. 592–595.
53. Шира Т. Б. Корпоративна безпека підприємств: теоретичні та прикладні аспекти : монографія. Львів : Укр. акад. друкарства, 2020. 364 с.
54. Шира Т. Б. Моделювання функціонування системи корпоративної безпеки підприємства. *Приазовський економічний вісник*. 2019. Вип. 6. (17). С. 228–232.
55. Штангрет І. А. Інформаційне забезпечення розвитку системи економічної безпеки промислового підприємства в умовах цифрової трансформації економіки. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. 2023. № 4 (41). С. 110–115
56. Штангрет І. А. Механізм управління розвитком системи економічної безпеки підприємства в умовах цифрової трансформації економіки. *Інфраструктура ринку*. 2023. № 71. С. 194–199.
57. Штангрет І. А. Оцінювання розвитку системи економічної безпеки підприємства. *Інфраструктура ринку*. 2023. Вип. 74. С. 85–89.
58. Штангрет І. А. Розвиток системи економічної безпеки в умовах цифрової трансформації підприємства. *Ефективна економіка*. 2022. № 6. URL: <https://nauka.com.ua/index.php/ee/article/view/120>.

59. Ярова Ю. О., Артеменко Л. П. Структура економічної безпеки підприємства в умовах кризи. *Економічний вісник Національного технічного університету України «Київський політехнічний інститут»*. 2016. № 13. С. 257–263.

ДОДАТКИ

Додаток А
Баланс ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» на 31.12.23

Фінансова звітність за 2023 рік			
2023 рік	2022 рік	2021 рік	2020 рік
Дата звіту	28.02.2024		
Період	2023 рік, 12 міс		
Бухгалтер	Сидоренко Світлана Сергіївна		
КАТОТТГ	UA80000000000624772		
Кількість працівників	13		
Фінансова звітність малого підприємства			
Актив			
Назва рядка	Код рядка	На початок звітного року, тис. грн	На кінець звітного періоду, тис. грн
I. Необоротні активи Нематеріальні активи	1000	0.00	0.40
первісна вартість	1001	12.10	12.70
накопичена амортизація	1002	12.10	12.30
Незавершені капітальні інвестиції	1005	10 021.80	1 839.60
Основні засоби:	1010	148 945.20	155 857.40
первісна вартість	1011	184 522.50	199 319.10
знос	1012	35 577.30	43 461.70
Довгострокові біологічні активи	1020	0.00	
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	0.00	
Інші необоротні активи	1090	0.00	
Усього за розділом I	1095	158 967.00	157 697.40
II. Оборотні активи Запаси:	1100	436.00	285.00
у тому числі готова продукція	1103	0.00	
Поточні біологічні активи	1110	0.00	

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	11 495.10	5 952.60
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	9 993.10	2 112.50
у тому числі з податку на прибуток	1136	912.20	912.20
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	10 611.80	3 930.50
Поточні фінансові інвестиції	1160	0.00	
Гроші та їх еквіваленти	1165	3 020.90	1 148.50
Витрати майбутніх періодів	1170	224.50	355.20
Інші оборотні активи	1190	572.60	1 087.70
Усього за розділом II	1195	36 354.00	14 872.00
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0.00	
Баланс	1300	195 321.00	172 569.40

Пасив

Назва рядка	Код рядка	На початок звітного року, тис. грн	На кінець звітного періоду, тис. грн
I. Власний капітал Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	44.00	400.00
Додатковий капітал	1410	0.00	
Резервний капітал	1415	0.00	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-320 546.40	-222 960.80
Неоплачений капітал	1425	0.00	
Усього за розділом I	1495	-320 502.40	-222 560.80
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	14.50	10.90
Короткострокові кредити банків	1600	0.00	
III. Поточні зобов'язання Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0.00	
товари, роботи, послуги	1615	1 304.90	2 937.30
розрахунками з бюджетом	1620	13.70	2 025.20
у тому числі з податку на прибуток	1621	0.00	
розрахунками зі страхування	1625	10.70	5.50
розрахунками з оплати праці	1630	45.20	31.00
Доходи майбутніх періодів	1665	0.00	
Інші поточні зобов'язання	1690	514 434.40	390 120.30
Усього за розділом III	1695	515 808.90	395 119.30
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0.00	
Баланс	1900	195 321.00	172 569.40

Додаток Б

Звіт про фінансові результати ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» за 2023 р.

Звіт про фінансові результати

Назва рядка	Код рядка	За звітний період, тис. грн	За аналогічний період попереднього року, тис. грн
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	66 357.00	61 022.70
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	58 367.80	36 573.10
Інші операційні доходи	2120	365.50	5.90
Інші операційні витрати	2180	3 896.00	196 449.80
Інші доходи	2240	257 449.20	266 100.00
Інші витрати	2270	164 322.30	3 277.30
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	324 171.70	327 128.60
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	226 586.10	236 300.20
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	97 585.60	90 828.40
Податок на прибуток	2300		0.00
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	97 585.60	90 828.40

Додаток В

Баланс ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» на 31.12.22

Фінансова звітність за 2022 рік

2023 рік **2022 рік** 2021 рік 2020 рік

Дата звіту	25.07.2023
Період	2022 рік, 12 міс
КАТОТТГ	UA80000000000624772
Кількість працівників	14

Фінансова звітність малого підприємства

Актив

Назва рядка	Код рядка	На початок звітного року, тис. грн	На кінець звітного періоду, тис. грн
I. Необоротні активи Нематеріальні активи	1000	0.00	0.00
первісна вартість	1001	12.10	12.10
накопичена амортизація	1002	12.10	12.10
Незавершені капітальні інвестиції	1005	2 651.00	10 021.80
Основні засоби:	1010	144 963.00	148 945.20
первісна вартість	1011	175 197.40	184 522.50
знос	1012	30 234.40	35 577.30
Довгострокові біологічні активи	1020	0.00	
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	0.00	
Інші необоротні активи	1090	0.00	
Усього за розділом I	1095	147 614.00	158 967.00
II. Оборотні активи Запаси:	1100	61.90	436.00
у тому числі готова продукція	1103	0.00	
Поточні біологічні активи	1110	0.00	
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	20 384.70	11 495.10

у тому числі з податку на прибуток	1136	912.20	912.20
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	4 708.30	10 611.80
Поточні фінансові інвестиції	1160	0.00	
Гроші та їх еквіваленти	1165	3 615.90	3 020.90
Витрати майбутніх періодів	1170	219.00	224.40
Інші оборотні активи	1190	403.50	492.20
Усього за розділом II	1195	30 316.10	36 273.50
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0.00	
Баланс	1300	177 930.10	195 240.50

Пасив

Назва рядка	Код рядка	На початок звітного року, тис. грн	На кінець звітного періоду, тис. грн
I. Власний капітал Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	44.00	44.00
Додатковий капітал	1410	0.00	
Резервний капітал	1415	0.00	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-411 300.60	-320 546.40
Неоплачений капітал	1425	0.00	
Усього за розділом I	1495	-411 256.60	-320 502.40
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	38.30	14.50
Короткострокові кредити банків	1600	0.00	
III. Поточні зобов'язання Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0.00	
товари, роботи, послуги	1615	4 844.40	1 304.90
розрахунками з бюджетом	1620	2 971.90	13.70
у тому числі з податку на прибуток	1621	0.00	
розрахунками зі страхування	1625	0.00	10.70
розрахунками з оплати праці	1630	0.00	45.20
Доходи майбутніх періодів	1665	0.00	
Інші поточні зобов'язання	1690	581 332.10	514 353.90
Усього за розділом III	1695	589 148.40	515 728.40
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0.00	
Баланс	1900	177 930.10	195 240.50

Додаток Д

Звіт про фінансові результати ТОВ «ПАРК ЛЕЙН» за 2022 р.

Звіт про фінансові результати

Назва рядка	Код рядка	За звітний період, тис. грн	За аналогічний період попереднього року, тис. грн
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	61 022.70	110 290.90
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	36 573.10	44 754.40
Інші операційні доходи	2120	6.30	85 822.50
Інші операційні витрати	2180	196 450.20	37 691.30
Інші доходи	2240	266 100.00	385.90
Інші витрати	2270	3 277.30	17 672.10
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	327 129.00	196 499.30
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	236 300.60	100 117.80
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	90 828.40	96 381.50
Податок на прибуток	2300		0.00
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	90 828.40	96 381.50