



Менеджмент

УДК: 658.152

DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.19470029>

**Скорингова модель визначення інвестиційної привабливості як
складова інструментарію забезпечення інвестиційної діяльності фондів
нерухомості**

Романишин Олександр Ігорович

аспірант кафедри “Менеджменту і міжнародного підприємництва”

Національний університет “Львівська політехніка”

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-5153-1002>

Прийнято: 16.03.2026 | Опубліковано: 30.03.2026

Анотація. Дана стаття присвячена аналізуванню, науковому обґрунтуванню та розробленню скорингової моделі визначення інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості як складової інструментарію забезпечення інвестиційної діяльності фондів нерухомості. Встановлено, що наявні підходи та практики до оцінювання активів здебільшого орієнтовані або на виключно фінансові метрики, або на якісне експертне судження без належної формалізації методології, тоді як вивчення застосування комплексної багатокритеріальної скорингової моделі оцінювання залишається малодослідженою темою як у вітчизняній, так і зарубіжній науковій літературі. На основі систематизації наукових досліджень та узагальнення практичного досвіду, запропоновано скорингову модель визначення інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості. Дана методологія полягає в багатоетапному оцінюванні активів, починаючи з структурування лонглиста об'єктів нерухомості, верифікації



категорій показників, їх вагових коефіцієнтів та метрик оцінювання, і завершуючи проведенням експертного оцінювання, обчисленням узагальненого інтегрального показника інвестиційної привабливості та формуванням аналітичних висновків. Модель сформована на основі оцінювання шести категорій показників – розташування, комерційних, ринкових, фінансових, фізичного стану активу, а також категорії показників “інші”, з урахуванням вагових коефіцієнтів, присвоєних кожній з них, та обчислення 40 параметрів в цілому. Для інтерпретації одержаних результатів, запропоновано п'ятирівневу шкалу інтегрального показника інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості на основі адаптації психофізичної шкали Харрінгтона; критичним порогом відбору активу встановлено значення інтегрального показника 4,20 та вище. Як альтернативний варіант застосування скорингової моделі запропоновано нейромережевий підхід, що передбачає формування багатосарової архітектури обчислення з використанням штучного інтелекту. Розроблена скорингова модель визначення інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості характеризується рядом переваг, а саме: лаконічністю, збалансованістю, цілісністю, універсальністю, а також актуальністю, та в перспективі повинна досліджуватися з точки зору емпіричної верифікації та розроблення автоматизованих процедур її імплементації.

Ключові слова: інструментарій, нерухомість, інвестиційний фонд нерухомості, інвестиційний процес, скорингова модель, інвестиційна привабливість.

Abstract. This article covers the analysis, scientific substantiation, and development of a scoring model for investment attractiveness of real estate assets which constitutes a comprehensive investment management toolkit of real estate funds. It has been established that existing approaches and practices for asset evaluation are predominantly focused either at exclusively financial metrics or qualitative expert judgment without adequate methodological formalization. Consequently, a complex multi-criteria scoring evaluation approach and a scoring model as such remain



underexplored in both domestic and foreign academic literature. Based on conducted scholarly research and practical experience, a scoring model for investment attractiveness of real estate assets is proposed. The methodology consists of a multi-stage asset evaluation process, commencing with the structuring of a real estate longlist, verification of parameters' categories, their weighting coefficients and evaluation metrics, and concluding with the conduct of expert assessment, calculation of a generalized integral score of investment attractiveness, and drafting the analytical conclusions. The model and its computation methodology incorporates six categories of key performance indicators – location, commercial, market, financial, physical condition of the asset, and the “other” category that have weighting coefficients assigned to each, and encompass the computation of 40 parameters in total. For the purposes of the obtained results and calcs interpretation, a five-level scale for investment attractiveness integral indicator of real estate assets is proposed. It was mapped based on the adjustments of the verbal-numerical Harrington's scale; the critical threshold for asset selection is set at the level of 4.20 and above. An alternative implementation approach for the scoring model is proposed, which is based on a neural network, i.e. a multi-layer computational architecture that utilises artificial intelligence. The developed scoring model for investment attractiveness of real estate assets possesses the following advantages; it is concise, well-balanced, universal, relevant, and mirrors integrity. The scoring model should prospectively be examined from the empirical verification standpoint and focus on the development of automated implementation procedures.

Keywords: tools, real estate, real estate investment fund, investment process, scoring model, investment attractiveness.

Постановка проблеми. Сучасний етап розвитку ринку комерційної нерухомості характеризується зростаючою конкуренцією за якісні активи, підвищеною волатильністю ринкових умов та ускладненням вимог до обґрунтування інвестиційних рішень. Фонди нерухомості як інституційні



інвестори опиняються в умовах необхідності здійснення швидкого, проте водночас комплексного та достовірного оцінювання інвестиційної привабливості потенційних об'єктів придбання. Відсутність стандартизованого, науково обґрунтованого інструментарію такого оцінювання призводить до суб'єктивізму аналітичних висновків, неефективного розподілу ресурсів та зниження якості портфельних рішень.

Наявні підходи до аналізу нерухомості здебільшого орієнтовані або на виключно фінансові метрики, або на якісне експертне судження без належної формалізації. Водночас комплексна скорингова модель визначення інвестиційної привабливості, що включає багатокритеріальне зважене оцінювання, залишається малодослідженою як у вітчизняній, так і в зарубіжній науковій літературі. Це зумовлює актуальність розробки та впровадження такої моделі як складової інструментарію забезпечення інвестиційного процесу фондів нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Тема оцінювання інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості має міждисциплінарний характер та охоплює фінансовий аналіз, багатокритеріальне прийняття рішень та ризик-менеджмент. Фундаментальні дослідження чинників формування інвестиційних рішень на міжнародних ринках комерційної нерухомості (K. Lieser та A. Groh, 2014; T. Geurts та A. Jaffe, 1996) засвідчують, що привабливість активу визначається комплексом макроекономічних, ринкових та локаційних факторів, жоден з яких не є достатнім у відокремленні від інших [6, 10]. Для структурованого врахування цієї різноманітності науковці пропонують застосування методів багатокритеріальної оцінки. A. Kaklauskas, E. Zavadskas, A. Banaitis та G. Šatkauskas (2010) розробили скорингову модель визначення ринкової вартості та корисності об'єктів нерухомості на основі методу COPRAS (від англ. Complex Proportional Assessment – комплексне пропорційне оцінювання), яка являє собою ранжування та оцінювання альтернатив за кількома критеріями одночасно, враховуючи як критерії максимізації, так і



мінімізації [8]. R. Soares, F. Ferreira та інші (2022) верифікували ефективність інтегрованих багатокритеріальних систем для великих інвестиційних об'єктів [15]. Стратегічний вимір процесу відбору та оцінювання активів систематизовано у фундаментальній праці А. Баум (2022), яка охоплює весь цикл інвестиційного аналізу – від ринкової діагностики до управління інвестиційним портфелем [2]. Структуровані скорингові підходи до оцінювання інвестиційної привабливості нерухомості знаходять підтвердження у дослідженні факторів інвестиційних рішень в умовах постпандемічного посилення ризиків та невизначеності (Nguyen, Vu, Ng, 2022), в інституційній практиці рейтингування активів за зваженими якісними та кількісними критеріями (Scope Ratings GmbH, 2025), а також через обґрунтування включення ESG-показників як самостійної групи критеріїв моделі (Vonlanthen, 2024) [13, 14, 16].

Окремим та дедалі важливішим виміром сучасної методології оцінювання інвестиційної привабливості є інтегрування нефінансових чинників – передусім екологічних характеристик та принципів сталого розвитку. D. Lorenz та T. Lützkendorf (2008) обґрунтували теоретичні засади включення показників сталості у процеси оцінювання нерухомості, наголосивши на ключовій ролі власне оцінювачів в досягненні ринкового визнання екологічно ефективних будівель [12]. P. Eichholtz, N. Kok та J. Quigley (2010) емпірично підтвердили суттєву цінову премію для екологічно сертифікованих офісних будівель, а A. Chegut, P. Eichholtz та N. Kok (2019) проаналізували граничні витрати на впровадження екологічних інновацій у будівництві [3, 5]. На глобальному рівні K. Lieser та A. Groh (2011) проранжували 66 країн за привабливістю для інституційних інвесторів у нерухомість, демонструючи, що системний підхід до оцінювання є універсальним інструментом незалежно від юрисдикції [10, 11].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Попри значну кількість наукових праць, присвячених оцінюванню нерухомості та інвестиційного аналізу, в існуючій літературі залишається ряд суттєвих



прогалин. По-перше, малодослідженою є комплексна науково обґрунтована скорингова модель, адаптована саме для потреб інвестиційних фондів нерухомості, яка б поєднувала показники ключових категорій у єдину зважену систему інтегрального оцінювання. По-друге, відсутня верифікована шкала інтегрального показника інвестиційної привабливості, що забезпечувала б однозначне трактування результатів оцінювання для прийняття управлінських рішень фондами нерухомості. По-третє, питання встановлення вагових коефіцієнтів для категорій показників, обґрунтованих як теоретично, так і з урахуванням практичного досвіду управління портфелями активів, залишається недостатньо розробленим у вітчизняній літературі.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є розроблення та наукове обґрунтування скорингової моделі визначення інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості як складової інструментарію забезпечення інвестиційної діяльності фондів нерухомості. Напрямок дослідження обумовлений тим, що в існуючій літературі питання комплексного оцінювання активів, адаптованого для потреб інвестиційних фондів нерухомості, залишається недостатньо дослідженим, зокрема в частині формування верифікованої шкали інтерпретації інтегрального показника інвестиційної привабливості та обґрунтування вагових коефіцієнтів категорій показників.

Виклад основного матеріалу дослідження. Комплексний механізм послідовності етапів прийняття інвестиційних рішень та формування портфелю активів з урахуванням інвестиційної стратегії фонду, факторів зовнішнього та внутрішнього середовища, а також основоположних цілей та принципів утворюють систему забезпечення інвестиційного процесу фонду нерухомості. Стійкість, налагодженість та ефективність функціонування даної системи та її складових напряму залежить від грамотно побудованого інструментарію забезпечення інвестиційної діяльності фондів нерухомості – сукупності організаційних, адміністративних, інформаційно-технологічних, правових та фінансово-економічних важелів та практик.



Аналітична стадія вважається найважливішою фазою системи та потребує особливої уваги, оскільки ефективно проведена діагностика відібраних об'єктів нерухомості, вивчення їх фізичного стану та фінансово-економічного потенціалу, кваліфіковане обчислення ключових метрик оцінювання їх інвестиційної привабливості та злагоджена робота аналітиків, виступатимуть основою прийняття ефективних рішень щодо купівлі активу. В межах аналітичної стадії, після ефективно реалізованого попереднього скринінгу отриманих пропозицій, відбору тих об'єктів нерухомості, що потенційно відповідають обраній інвестиційній стратегії фонду, та детального аналізу активів лонглиста (розширеного переліку), здійснюватиметься оцінювання інвестиційної привабливості активів. Дане обчислення пропонується здійснювати на основі скорингової моделі визначення інвестиційної привабливості активів.

Скорингова модель визначення інвестиційної привабливості – це багатоступенева методологія оцінювання об'єктів нерухомості лонглиста шляхом обчислення зважених інтегральних показників, з урахуванням: ключових характеристик та відмінних ознак активу, категоризації властивих їм факторів внутрішнього та зовнішнього середовища, експертного оцінювання найбільш репрезентативних метрик та їх оперативної адаптації (за необхідності), а також опрацювання оцінювальних шкал та формулювання економічно аргументованих висновків. Охоплює дев'ять етапів (див. рис. 1): від структурування лонглиста, верифікації категорій метрик, їх вагових коефіцієнтів та оцінювальних шкал показників, до експертного оцінювання, обчислення інтегральних показників та формування аналітичних висновків.

Розглянемо детальніше етапи експертної скорингової моделі.

Етап 1. Структурування аналізу лонглиста об'єктів нерухомості. Етап передбачає фінальний перегляд та узагальнення, упорядкування та підготовки до використання переліку об'єктів нерухомості, відібраних до



лонглиста (з можливістю оперативного внесення додаткових активів за необхідності).

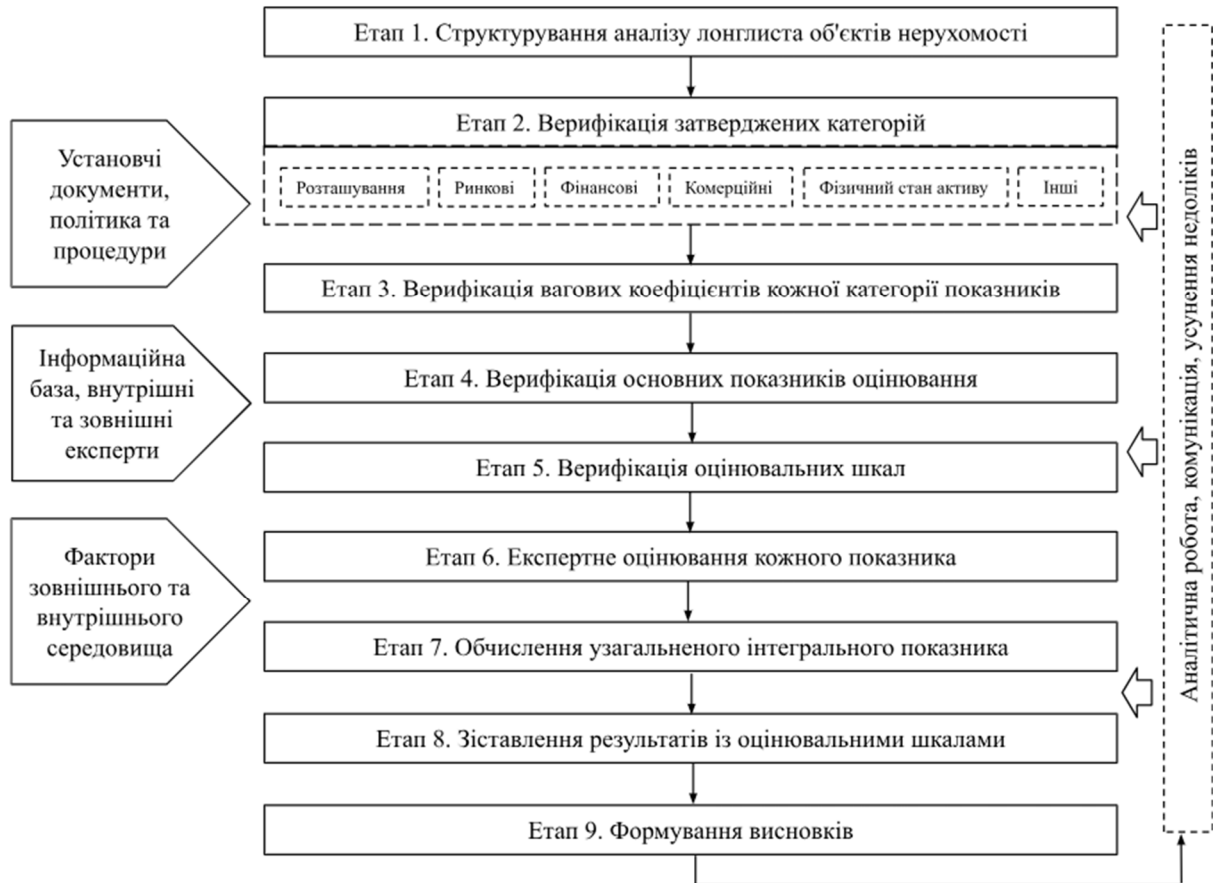


Рис. 1. Експертна скорингова модель визначення інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості

Етап 2. Верифікація затверджених категорій показників оцінювання. Даний етап передбачає підтвердження раніше узгоджених та формально задокументованих ключових категорій – груп параметрів, за якими здійснюватиметься оцінювання показників інвестиційної привабливості активу. У разі необхідності, при появі кризових явищ (наприклад, пандемія, масштабні природні катаклізми, надзвичайні соціально-політичні події, розширення фронту військових дій в Європі, загроза ядерної війни тощо) категорії оперативно можуть змінюватися керівництвом, в т.ч. відповідно до коригування стратегії



фонду. Проведені нами наукові дослідження, а також практичний досвід, дають підстави стверджувати, що експертне оцінювання інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості доцільно здійснювати з точки зору шести категорій показників:

- *Показники розташування:* є найважливішою групою показників з найвищим ваговим коефіцієнтом; показники даної категорії відображають характеристику локації та географічні особливості об'єкта нерухомості. Йдеться про географічне положення об'єкта нерухомості в межах міста або регіону, а також його локальні особливості, які безпосередньо впливають на привабливість, попит та вартість об'єкта.
- *Ринкові показники активу:* відображають фундаментальний соціально-економічний стан обраного регіону, а також галузеву специфіку сфер нерухомості та інвестування.
- *Фінансові показники активу:* характеризують поточний фінансовий стан, а також наводять проєкцію майбутніх надходжень від експлуатації активу та його фінансово-економічний потенціал.
- *Комерційні показники активу:* друга за вагомістю група показників, які охоплюють умови придбання активу та потенціал зростання його вартості в майбутньому.
- *Показники фізичного стану активу:* комплексно відображають технічний стан будівлі, її вік, естетичні та функціональні характеристики, якість інженерних систем тощо.
- *Інші показники:* категорія об'єднує решту важливих показників, які за своїм змістом не увійшли до попередніх груп; можуть стосуватися як останніх вимог регулятора щодо звітування (наприклад ESG фактори), ризик менеджменту, так і інвестиційної діяльності фонду загалом.

Етап 3. Верифікація вагових коефіцієнтів кожної категорії показників оцінювання. На даному етапі керівництвом фонду підтверджуються раніше узгоджені та формально задокументовані вагові коефіцієнти шести категорій



показників оцінювання або, при потребі, обговорюється, узasadнюється та узгоджується їх адаптація. На основі проаналізованих джерел [4, 9, 11, 13, 14], а також практичного досвіду, нами узагальнено наступні вагові коефіцієнти ключових категорій показників експертного оцінювання інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості: категорія розташування є найважливішою групою показників з найвищим ваговим коефіцієнтом 25%; на категорії ринкових та фінансових показників відводиться по 15%; категорія комерційних показників є другою за важливістю групою показників з ваговим коефіцієнтом 20%; категорії показників фізичного стану активу присвоєно ваговий коефіцієнт 15%, тоді як категорії “інші” – 10%.

Етап 4. Верифікація основних показників оцінювання. Даний етап передбачає підтвердження раніше узгоджених та формально задокументованих показників за кожною категорією, які можуть в рідких випадках оперативно адаптовуватися у разі виникнення потреби, а також деталізуватися, тобто поділятися на окремі складові. Аналізування літературних джерел, а також багаторічний практичний досвід дозволив відібрати та згрупувати 40 показників для шести категорій:

- *Показники категорії розташування* охоплюють: ключові критерії сприятливої локації об'єкта, попит та бізнес середовище, оточення об'єкта, рівень доступності та конкурентне середовище.

- *Ринкові показники* включають: динаміку основних макроекономічних показників, демографічні параметри, ліквідність ринку, рівень вакантності в сегменті, рівень насичення в сегменті, регуляторну та податкову політику (наявні обмеження), цикл розвитку галузі, індекс верховенства права, наявність кваліфікованої робочої сили та рівень проникнення електронної комерції чи можливий вплив технологій штучного інтелекту.

- *Фінансові показники* передбачають оцінювання: поточної та прогнозованої операційної дохідності, структури та якості орендарів, рівня



заповнюваності, рівня середньої орендної ставки, середньозваженого терміну дії орендних договорів, рівня внутрішньої норми прибутковості (IRR проекту), чутливості показників до змін ключових параметрів (стрес-тестування).

- *Комерційні показники* охоплюють: ціну придбання актива, теперішню та прогнозу оцінку вартості об'єкта, тренд ставок капіталізації, наявність та доступність левереджу, величину та динаміку процентних ставок та коефіцієнт покриття відсотків левереджу (Interest Cost Ratio).

- *Показники фізичного стану активу* включають параметри: загального фізичного стану об'єкта, наявності та стану інженерних систем, якості комунікаційної та інженерної інфраструктури, естетичних та функціональних характеристик, відповідності технічним вимогам, віку активу, потреби в ремонтних роботах та капітальних покращеннях, наявності паркінгу для користувачів та відвідувачів.

- Показники категорії *“інші”* відображають найостанніші регуляторні вимоги та ринкові зміни, та включають показники оцінювання ризиків, диверсифікації, наявності ESG елементів та стратегії “виходу”.

Етап 5. Верифікація оцінювальних шкал. Етап передбачає підтвердження раніше узгоджених та формально задокументованих оцінювальних шкал та їх значень за кожною категорією та притаманних їм параметрів (у випадку кількісних показників – йдеться про конкретні діапазони метрик), а також по узагальнюючому інтегральному показнику інвестиційної привабливості. Узгоджені та формально задокументовані оцінювальні шкали та тлумачення діапазонів значень кількісних показників в окремих випадках (за гострої необхідності) можуть оперативно змінюватися та адаптовуватись. На основі проведених досліджень, а також практичного досвіду, для експертного оцінювання пропонується використовувати п'ятибальну шкалу: 1 (критично низький рівень показника), 2 (низький рівень показника), 3 (середній рівень показника), 4 (середньо-високий рівень показника) та 5 (високий рівень показника).



Для аналізування одержаних узагальнених інтегральних показників по кожному активу з лонглиста, пропонуємо застосовувати шкалу інтегрального показника інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості, що побудована на основі адаптації універсальної психофізичної шкали Харрінгтона [1, 7] та представлена в таблиці 1.

Таблиця 1.

Інтервали числових значень оцінки інтегрального показника
інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості

Лінгвістична оцінка рівнів інвестиційної привабливості	Інтервали числових значень
Високий рівень інвестиційної привабливості	4,20 - 5,00
Прийнятний рівень інвестиційної привабливості	3,56 - 4,19
Середній рівень інвестиційної привабливості	2,48 - 3,55
Низький рівень інвестиційної привабливості	1,80 - 2,47
Критично низький рівень інвестиційної привабливості	1,00 - 1,79

Інтервали числових значень оцінки інтегрального показника інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості охоплюють діапазон від 1,00-1,79 (критично низького рівня інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості) до 4,20-5,00 (високого рівня інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості). На основі проведених досліджень та практичного досвіду вважаємо, що критично необхідним значенням інтегрального показника інвестиційної привабливості активу для прийняття рішення щодо його відбору є 4,20 та вище, іншими словами – високий рівень інвестиційної привабливості. Якщо проаналізовані об'єкти нерухомості характеризуються виключно прийнятними рівнями інвестиційної привабливості, такі активи додаються до резервного списку із необхідністю проведення додаткового аналізу та повторного оцінювання інвестиційної привабливості за певний період часу та при зміні інвестиційної стратегії, ринкових умов чи інших передумов здійснення інвестиційної діяльності фондом. Активи з інтегральними показниками середнього, низького та критично низького рівнів інвестиційної привабливості – вилучаються з лонглиста.



Етап 6. Експертне оцінювання показників інвестиційної привабливості активу. На цьому етапі експертною командою (як правило, налічує не більше 10 осіб внутрішніх та зовнішніх експертів) обговорюються та узгоджено проставляються бали для кожного показника інвестиційної привабливості по шести категоріях для усіх об'єктів нерухомості з лонглиста. Як вже зазначалося, для експертного оцінювання використовується п'ятибальна шкала, після чого обчислюються середньоарифметичні бали узгоджених командою експертних оцінок за шістьма категоріями.

Етап 7. Обчислення узагальненого інтегрального показника. Етап передбачає виведення інтегрального показника інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості на основі сумування добутків середніх арифметичних значень експертних оцінок та вагових коефіцієнтів по кожній з шести категорій.

Етап 8. Зіставлення результатів із оцінювальними шкалами. На даному етапі здійснюється “зчитування” та трактування одержаних результатів з точки зору оцінювальних шкал. Ведеться аналітичне обговорення проведених обчислень, “відсікання” об'єктів нерухомості з лонглиста з середнім, низьким та критично низьким значеннями інтегральних показників інвестиційної привабливості. Здійснюється формування резерву з об'єктів, що характеризуються прийнятним рівнем інвестиційної привабливості, а також попереднє ранжування об'єктів з високим рівнем інтегральним значенням інвестиційної привабливості.

Етап 9. Формування висновків. Етап передбачає підготовку аналітичних записок та офіційних звітів одержаних результатів оцінювання інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості, планування наступних кроків стосовно реалізації етапів процесу інвестиційної діяльності фондом, а також обговорення складових експертної скорингової моделі, які потребують перегляду чи удосконалення.

Як альтернативний варіант реалізації скорингової моделі оцінювання інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості, доцільно застосувати



автоматизовану нейромережеву модель, побудовану на основі штучних нейронних мереж. Модель являє собою багатошарову архітектуру, де вхідний шар містить числові значення показників оцінювання, а вихідний – інтегральне значення інвестиційної привабливості; проміжні приховані шари забезпечують виявлення нелінійних взаємозв'язків між параметрами. Реалізація моделі охоплює ряд послідовних етапів: від формування інформаційного забезпечення та вибору архітектури мережі, до її “навчання”, інтерпретації отриманих інтегральних показників та підготовки аналітичних висновків.

За результатами “навчання” мережі на масиві даних як об'єктів нерухомості так і ринкових параметрів, отримані інтегральні показники зіставляються з оцінювальними шкалами, що уможливорює ранжування об'єктів лонглиста та вилучення позицій із неприйнятним рівнем інвестиційної привабливості. Порівняно з експертним підходом, нейромережева модель забезпечує вищий ступінь об'єктивності та відтворюваності результатів, а її практична ефективність визначається кваліфікацією аналітичного та ІТ-персоналу фонду, наявністю репрезентативної бази даних, попереднім досвідом стосовно впровадження автоматизації процедур, а також чинниками внутрішнього і зовнішнього середовища діяльності фонду.

Основні елементи та етапи імплементації як експертної, так і нейромережевої скорингової моделі визначення інвестиційної привабливості активів, передбачають наявність зворотного процесу. Йдеться про безперервний моніторинг та коригування етапів моделі, усунення недоліків та ефективну комунікацію як всередині організації, так і з ключовими стейкхолдерами, впровадження автоматизації процедур та застосування штучного інтелекту. В цілому, розроблена скорингова модель визначення інвестиційної привабливості комерційних об'єктів нерухомості характеризується рядом переваг, такими як: *лаконічність* (проста в застосуванні та не перевантажена метриками); *збалансованість* (охоплює кількісні та якісні показники оцінювання, а також передбачає залучення злагодженої команди фахових аналітиків до експертного



оцінювання та високий рівень автоматизації); *цілісність* (комплексно враховує ключові критерії оцінювання згідно з взаємовиключною та спільно вичерпною категоризацією); *універсальність* (ефективна в застосуванні для будь-якого типу активу комерційної нерухомості) та *актуальність* (відповідає потребі в адаптивному та динамічному інструментарії обчислення; передбачає як експертне, так і ШІ-автоматизоване оцінювання).

Висновки. У статті представлено розроблену та науково обґрунтовану скорингову модель визначення інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості як складову інструментарію забезпечення інвестиційної діяльності фондів нерухомості. Запропонована модель являє собою дев'ятиетапну методологію, що охоплює структурування аналізу лонглиста, верифікацію категорій та вагових коефіцієнтів показників, проведення експертного оцінювання, обчислення узагальненого інтегрального показника інвестиційної привабливості, також аналітичне та формалізоване вивчення одержаних результатів. Розроблена модель відзначається лаконічністю, збалансованістю, цілісністю, універсальністю та актуальністю, що забезпечує її практичну придатність для застосування фондами нерухомості при відборі та аналізі активів комерційної нерухомості будь-якого типу.

Перспективи подальших досліджень включатимуть емпіричну верифікацію запропонованої моделі на даних інвестиційних фондів нерухомості, а також розроблення та тестування автоматизованих процедур, що забезпечить підвищення швидкості та об'єктивності оцінювання інвестиційної привабливості активів.

Список використаних джерел

1. Боковець В. В., Мороз О. О., Краєвська А. С. Оцінка ефективності управління підприємствами в конкурентному середовищі. *Innovation and Sustainability*. 2023. № 2. С. 97–109.

<https://doi.org/10.31649/ins.2023.2.97.109>



2. Baum A. Real estate investment: A strategic approach. 4th ed. Routledge, 2022.
<https://doi.org/10.1201/9781003140283>
3. Chegut A., Eichholtz P., Kok N. The price of innovation: An analysis of the marginal cost of green buildings. *Journal of Environmental Economics and Management*. 2019. Vol. 98. 102248.
<https://doi.org/10.1016/j.jeem.2019.07.003>
4. Del Giudice V., De Paola P., Francesca T., Nijkamp P. J., Shapira A. Real Estate Investment Choices and Decision Support Systems. *Sustainability*. 2019. Vol. 11, No. 11. 3110. <https://doi.org/10.3390/su11113110>
5. Eichholtz P., Kok N., Quigley J. M. Doing well by doing good? Green office buildings. *American Economic Review*. 2010. Vol. 100, No. 5. P. 2492–2509.
<https://doi.org/10.1257/aer.100.5.2492>
6. Geurts T. G., Jaffe A. J. Risk and real estate investment: an international perspective. *Journal of Real Estate Research*. 1996. Vol. 11, No. 2. P. 117–130.
<https://doi.org/10.1080/10835547.1996.12090817>
7. Harrington E. C. The desirability function. *Industrial Quality Control*. 1965. Vol. 21, No. 10. P. 494–498.
8. Kaklauskas A., Zavadskas E. K., Banaitis A., Šatkauskas G. Defining the utility and market value of a real estate: A multiple criteria approach. *International Journal of Strategic Property Management*. 2007. Vol. 11, No. 2. P. 107–120.
<https://doi.org/10.3846/1648715X.2007.9637564>
9. Klimczak K. Determinants of real estate investment. *Economics & Sociology*. 2010. Vol. 3, No. 2. P. 58–66. <https://doi.org/10.14254/2071-789X.2010/3-2/6>
10. Lieser K., Groh A. P. The attractiveness of 66 countries for institutional real estate investments. *Journal of Real Estate Portfolio Management*. 2011. Vol. 17, No. 3. P. 191–211. <https://doi.org/10.1080/10835547.2011.12089905>
11. Lieser K., Groh A. P. The determinants of international commercial real estate investment. *Journal of Real Estate Finance and Economics*. 2014. Vol. 48, No. 4. P. 611–659. <https://doi.org/10.1007/s11146-012-9401-0>



12. Lorenz D., Lützkendorf T. Sustainability in property valuation: theory and practice. *Journal of Property Investment & Finance*. 2008. Vol. 26, No. 6. P. 482–521. <https://doi.org/10.1108/14635780810908361>
13. Nguyen M. N., Vu M. H., Ng T. The relevance of factors affecting real estate investment decisions for post pandemic time. *International Journal of Business and Globalisation*. 2022. Advance online publication. <https://doi.org/10.1504/IJBG.2022.10056378>
14. Scope Ratings GmbH. European real estate rating methodology. 2025.
15. Soares R. S. B. S., Ferreira F. A. F., Teixeira F. J. C. S. N., Ferreira N. C. M. Q. F. A multicriteria evaluation system for large real estate investments. *International Journal of Strategic Property Management*. 2022. Vol. 26, No. 4. P. 305–317. <https://doi.org/10.3846/ijspm.2022.17922>
16. Vonlanthen J. ESG Ratings and Real Estate Key Metrics: A Case Study. *Real Estate*. 2024. Vol. 1, No. 3. P. 267–292. <https://doi.org/10.3390/realestate1030014>