

УДК 711.25

к.т.н. Айлікова Г.В.,
ДП УДНДІПМ «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя

ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНО ПРИВАБЛИВИХ ТЕРИТОРІЙ В РОБОТАХ РЕГІОНАЛЬНОГО РІВНЯ

Надаються пропозиції щодо механізму визначення інвестиційно привабливих територій на підставі індикативних показників, які визначаються в ході розроблення схем планування території регіонального рівня. Автором пропонується розглянути відносно стабільні та динамічні фактори, що впливають на містобудівну цінність території.

Ключові слова: регіон, територія, планування, інвестиції.

У відповідності до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, основним містобудівним документом планування розвитку регіонів є схеми планування території областей або сукупності окремих адміністративних одиниць [3]. Як відомо, саме в цих роботах визначаються основні напрямки та тенденції розвитку територіальних елементів регіону, створюється перспективна програма використання території на підставі наявного ресурсного потенціалу.

В сучасних умовах по новому формується відношення до інтегрального ресурсу кожного конкретного регіону, який є базою для розвитку регіональних утворень, та до розробки механізмів ефективного використання наявного потенціалу в реальних умовах [1].

Сьогодні актуальною ціллю є створення передумов для забезпечення сталого розвитку територій на підставі структурної перебудови економіки, зміни моделей виробництва та споживання, створення передумов для соціальної, економічної та екологічної безпеки, встановлення жорстких стандартів використання природно-ресурсного потенціалу, з врахуванням потреб нинішнього та майбутнього поколінь, забезпечення інвестиційної привабливості регіону за рахунок інформації про можливість та перспективи використання наявного ресурсного потенціалу.

В зв'язку з цим, одними із найважливіших завдань розробки регіональних схем планування території є визначення територій пріоритетного розвитку, інвестиційно привабливих територій, а також встановлення режимів використання території, виходячи з особливостей та потенціалу регіону.

Загальновідомо, що для забезпечення здійснення подальшого розвитку будь-якого регіону та його окремих частин необхідно створити сприятливі умови для залучення інвестицій.

Частина цих умов (окрім законодавчих та інституційних) складається із територіальної визначеності ареалів інвестиційно привабливих територій, обумовлених рядом відповідних показників.

Для кожного регіону та його частини питома вага кожного показника буде різною. Ряд показників притаманний лише окремим районам (наприклад, транскордонні території, приморські території, наявність корисних копалин або культурологічних ресурсів міжнародного рівня, тощо).

Окремі показники можуть застосовуватись як від'ємні при визначенні загальної привабливості територій (негативні екологічні показники, високий рівень забруднення, наявність гепатогенних зон, тощо). В разі, якщо ряд зовнішніх факторів розповсюджується на частину території регіону, або його частини, доцільно застосовувати додатковий коефіцієнт, який визначає відсоток території, на яку розповсюджується даний фактор, від загальної території регіону.

Для визначення *інвестиційно-привабливих територій* пропонується розглянути основні фактори, що впливають на формування перспективного напрямку розвитку території, і які можна розділити на дві групи:

1. *Відносно стабільні* – це фактори, що характеризують власне регіон та його ресурсний потенціал, до них відносяться:

а) Зовнішні показники

- ієрархічний статус регіону в системі розселення;
- розташування території в планувальній системі розселення;
- наявність культурологічних ресурсів в тому числі міжнародного і

загальнодержавного значення.

б) Внутрішні показники (локальні)

- наявність корисних копалин;
- наявність родючих земель;
- рівень водо забезпечення регіону;
- рівень заліснення території;
- рівень урбанізації;
- відносний рівень економічного розвитку;
- рівень забезпечення соціальною інфраструктурою;
- рівень забезпечення інженерно-транспортною інфраструктурою;
- рівень забруднення території;
- інженерно геологічні умови;

- наявність гепатогенних, геодеструктивних та геосалютерогенних територій;

- демографічна ситуація;

- відповідність структури господарського комплексу ресурсному потенціалу та сучасним вимогам.

2. Динамічні – це фактори, що відображають попит на можливий майбутній тип розвитку регіону, та умови реалізації намічених напрямків розвитку, до них відносяться:

а). Соціальний попит:

- потреба населення в об'єктах культурно-побутового призначення;

- потреба в розширенні та диверсифікації структури місць прикладання праці;

- можливість міжрегіональної та міждержавної співпраці;

б) Інвестиційна зацікавленість:

- створення сприятливого інвестиційного клімату;

- політична стабільність в країна та регіоні;

- відповідність асортименту і якості продуктів регіону попиту на внутрішньому ринку;

- відповідність асортименту і якості продуктів регіону попиту на зовнішньому ринку (міжрегіональному та міждержавному);

- диверсифікація ринків збуту.

В залежності від ступеню впливу та вагомості кожного показника оцінки, експертним шляхом визначається питома вага цього показника з точки зору його інвестиційної привабливості. Нижче, в таблиці, наведено відносні показники, які, на думку автора, впливають на ступінь інвестиційної привабливості території.

$$I_{зн.тер.} = f\{EX, IN\}$$

де EX – сумарне значення зовнішніх містобудівних показників;

IN – сумарне значення внутрішніх (локальних) показників території регіону, або його складових частин.

Сума значень зовнішніх показників:

$$EX = \sum (a_i + b_i + c_i + d_i)$$

Сума значень внутрішніх показників:

$$IN = \sum (e_i + f_i + g_i + h_i + i_i + k_i + l_i + m_i + n_i + o_i + p_i)$$

Встановлено, що внаслідок дії ринкових механізмів на ступінь перспективного розвитку регіонів, як правило, більший вплив мають зовнішні показники (EX). Особливо це стосується прикордонних територій. Але й внутрішні показники (IN) в сукупності можуть зіграти вирішальну роль.

Наведена модель дозволяє визначити відносне вагове значення зовнішніх та внутрішніх характеристик (BX) та інтегральний показник оцінки значущості територій як всього регіону, так і його складових частин.

$$I_{зн.тер.} = (\Sigma(\alpha_i EX) + \Sigma(\beta_j IN)) / \Sigma\Sigma_{max}$$

де α , β – вагові значення показників оцінки EX, IN у формуванні інвестиційного попиту на територію регіону;

Σ_{max} – максимальне значення ступеня значущості (привабливості) території (показник визначений максимальними містобудівними показниками оцінки).

Таблиця 1

Показники оцінки значущості територій регіону

Статус показників	№ п/п	Вага	Найменування оцінки	Індекс показника	Значення показника	Характеристика показника
1	2	4	3	5	2	6
Зовнішні	1.	α_1	Ієрархічний статус території в системі розселення	a_1	1	країна
				a_2	2	міжобласна система розселення
				a_3	2	область
				a_4	4	адмінрайон
				a_5	4	міжрайонна система розселення
	2.	α_2	Розташування території регіону або її частини в планувальній системі країни	b_1	2	в транскордонній зоні
				b_2	3	в зоні впливу міжнародних транспортних коридорів
				b_3	1	в зоні впливу загально державних транспортних магістралей
				b_4	3	на приморських територіях
				b_5	2	в зоні впливу крупних морських портів міжнародного значення
				c_1	3	міжнародного значення
	3.	α_3	Наявність значних курортологічних ресурсів	c_2	2	загальнодержавного значення
				c_3	1	місцевого значення
				d_1	3	світового та міжнародного значення
	4.	α_4	Наявність визначених культурологічних ресурсів	d_2	2	національного значення
				d_3	1	місцевого значення

1	2	4	3	5	2	6
Внутрішні	5.	β_1	Наявність корисних копалин	e_1	3	державного значення
				e_2	1	місцевого значення
	6.	β_1	Наявність родючих земель	f_1	3	високої якості (високогумусні чорноземи)
				f_2	2	середньої якості (сірі лесові , малогумусні чорноземи)
				f_3	1	низької якості (дерново-підзолисті, болотні)
	7.	β_2	Рівень забруднення території (об'єм викидів в повітря т/кв.км)	g_1	1	високий (більше 13 т/кв.км)
				g_2	2	середній (10-13 т/кв.км)
				g_3	3	низький (менше 10 т/кв.км)
	8.	β_3	Наявність геопатогенних (ГПЗ) та геодеструктивних (ГДЗ) зон	h_1	1	високий ступінь небезпеки
				h_2	2	середній ступінь небезпеки
				h_3	3	низький ступінь небезпеки
	9.	β_4	Рівень водозабезпеченості природними ресурсами (тис.м ³ /особу)	i_1	3	високий (1,01-4,0 тис.м ³ /особу)
				i_2	2	середній (0,60-1,0 тис.м ³ /особу)
				i_3	1	низький (0,10-0,59 тис.м ³ /особу)
		10.	β_5	Рівень урбанізації (% міського населення)	j_1	
			j_2			середній (50-55 %)
			j_3			низький (нижче 50 %)
11.		β_6	Відносний рівень економічного розвитку, ВВП/особ. (коефіцієнт відносно середнього)	k_1		високий (вище 1,1)
				k_2		середній (0,9-1,1)
				k_3		низький (нижче 0,9)
12.		β_7	Рівень забезпечення транспортною інфраструктурою (км на тис.км ²)	l_1		високий (автодоріг понад 280, залізниці вище 36 км на тис.км ²)
				l_2		середній (автодоріг 260-280, залізниці 30-36 км на тис.км ²)
				l_3		низький (автодоріг до 260, залізниці до 30 км на тис.км ²)
13.		β_8	Рівень забезпеченості соціальною інфраструктурою	m_1		високий – вище середнього
				m_2		середній – середній
				m_3		низький – нижче середнього
14.		β_9	Рівень забезпечення інженерною інфраструктурою	n_1		високий – вище середнього

продовження табл. 1

			n_2	середній
			n_3	низький – ниже середнього
15.	β_{10}	Демографічна ситуація	o_1	позитивний приріст
			o_2	нульовий приріст
			o_3	негативний приріст
16.	β_{11}	Відповідність структури господарського комплексу сучасним вимогам розвитку господарства	p_1	відповідає
			p_2	частково відповідає
			p_3	не відповідає

$$I_{зн.тер.} = (\Sigma(\alpha_i EX) + \Sigma(\beta_j IN)) / \Sigma\Sigma_{max}$$

де α , β – вагові значення показників оцінки EX, IN у формуванні інвестиційного попиту на територію регіону;

Σ_{max} – максимальне значення ступеня значущості (привабливості) території (показник визначений максимальними містобудівними показниками оцінки).

На підставі розрахунків можна визначити ступінь значущості території, що розглядається в регіоні, з точки зору інвестиційної привабливості.

Пропонується така шкала оцінки привабливості території регіону

№	Індекс значущості території	Характеристика території
1.	Високий - 0,7-1,0	Територія, що розглядається є інвестиційно привабливою і має високе містобудівне значення
2.	Середній - 0,4-0,6	Територія інвестиційно приваблива, але потребує значних капіталовкладень для її підготовки та подальшого розвитку
3.	Низький – менше 0,4	Територія не є інвестиційно привабливою, але потребує значного містобудівного відновлення та впровадження заходів для її розвитку за рахунок державних пілґ

Література

1. Авер'янов А.Н. Системное познание мира. - М.:Политиздат, 1985. — 59 с.
2. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Верховна Рада України; Закон від 17.02.2011, № 3038-VI.
3. Концепція переходу України до сталого розвитку. (проект) Інститут Урбаністики, К.: 2007.
4. Концепція сталого розвитку населених пунктів України : Национальный доклад ко Второй Всемирной Конференции ООН по населенным пунктам (Хабитат-II). – К. : 1996. – 74 с.

Аннотация

В данной статье наведены предложения по механизму определения инвестиционно привлекательных территорий на основании индикативных показателей, которые определяются в ходе разработки схем планирования территории регионального уровня. Автором предлагается рассмотреть относительно стабильные и динамические факторы, которые влияют на градостроительную ценность территории.

Ключевые слова: регион, территория, планировка, инвестиции.

Abstract

This article offers imposed by the mechanism of determining the investment attractive areas on the basis of performance indicators that are defined during the development of the territory planning schemes at the regional level. The author proposes to consider the relatively stable and dynamic factors that affect the value of town-planning area.

Keywords: region, territory, planning, investment.