

УДК: 528.4:332.3
UDC: 528.4:332.3

ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНУ ТА ОСОБЛИВОСТЕЙ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬ МІСТ УКРАЇНИ

Славінська О.С., доктор технічних наук, Національний транспортний університет, Київ, Україна, elenaslavin9@gmail.com, <http://orcid.org/0000-0002-9709-0078>

Радзінська Ю.Б., Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Харків, Україна, radzinskayayb@gmail.com, <http://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

A STUDY OF THE STATUS AND CHARACTERISTICS OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF LAND IN THE CITIES OF UKRAINE

Slavinska O.S., doctor of technical sciences, National Transport University, Kyiv, Ukraine, elenaslavin9@gmail.com, <http://orcid.org/0000-0002-9709-0078>

Radzinska Y.B., O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Kharkiv, Ukraine, radzinskayayb@gmail.com, <http://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

ИССЛЕДОВАНИЕ СОСТОЯНИЯ И ОСОБЕННОСТЕЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДОВ УКРАИНЫ

Славинская Е.С., доктор технических наук, Национальный транспортный университет, Киев, Украина, elenaslavin9@gmail.com, <http://orcid.org/0000-0002-9709-0078>

Радзинская Ю.Б., Харьковский национальный университет городского хозяйства имени О.М. Бекетова, Харьков, Украина, radzinskayayb@gmail.com, <http://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

Постановка проблеми. В умовах розуміння питання формування інвестиційної привабливості земель міст України, як сукупності певних факторів і умов в формуванні загальної інвестиційної привабливості земель міст, які необхідні для ефективного функціонування і розвитку суб'єктів господарської діяльності, представлено менше в громадському просторі, проте саме таке трактування найбільш глибоко характеризує сутність даного поняття. Важливо відзначити, що зростання інвестиційної привабливості територій є одним з визначальних факторів подальшого зростання її потенціалу і конкурентоспроможності в сучасних умовах розвитку міст.

Метою статті є дослідження сучасного стану та особливостей факторів, які впливають на інвестиційну привабливість земель міст України.

Для досягнення поставленої мети вирішуються наступні завдання:

– дослідження сучасного стану та порівняльний аналіз інвестиційної привабливості земель міст;

– визначення груп факторів, які впливають на використання земель міст;

– дослідження інвестиційної привабливості земель окремих міст та обґрунтування її значення.

Основна частина. На сьогоднішній день існує достатня велика кількість підходів, за допомогою яких можна сформувати позитивний потенціал міських земель з точки зору інвестицій. Під заходами розуміється цілеспрямована діяльність державних та місцевих органів влади і органів місцевого самоврядування по залученню і утриманню інвестицій [1].

Сьогодні землі міст повинні представлятися в найбільш вигідному світлі, як для місцевих, так і для іноземних інвесторів. Тому, необхідною умовою є визначення основних факторів формування інвестиційного потенціалу земель міст. В практиці їх існує велика кількість. За матеріалами досліджень в даній області [2, 3] були обрані найбільш впливові (табл. 1).

Зазначимо, що незмінними лідерами за умовами залучень інвестицій в земельну сферу міст України [4] залишаються землі промислових підприємств (31%) та фінансові установи (33%), а також організації, що здійснюють операції з нерухомістю. За ними слідує міські землі торгівлі та ремонту автомобілів (11%), побутового будівництва (6%), транспорту і зв'язку (4%) (рис. 1).

На основі проведеного аналізу інвестиційного процесу [5, 6] визначено фактори, від яких залежить надходження прямих іноземних інвестицій в землі міст України. Фактори, що впливають на іноземні інвестиції, можна умовно розділити на дві групи, виділивши позитивні та негативні або переваги і недоліки інвестицій для іноземних інвесторів (табл. 2).

Таблиця 1 - Фактори формування інвестиційного потенціалу земель міст в Україні
 Table 1 - Factors for the formation of investment potential of urban land in Ukraine

Загальні характеристичні ознаки	Фактори формування
Рівень розвитку продуктивних сил та стан інвестиційного ринку землі	Стан та структура виробництва; Рівень розвитку робочої сили; Стан ринку інвестицій та інвестиційних товарів; Стан фондового ринку.
Політична воля влади та правове поле держави	Створення відповідної законодавчої та нормативної земельної бази; Досягнення стабільності національної грошової одиниці; Валютне регулювання; Забезпечення привабливості об'єктів інвестування.
Стан фінансово-кредитної системи та діяльність фінансових посередників	Інвестиційна діяльність банків, її рівень Рівень розвитку та функціонування банківської системи Інвестиційна політика Національного банку
Статус іноземного інвестора	Режим іноземного інвестування; Діяльність міжнародних фінансово-кредитних інституцій; Наявність вільних економічних зон.
Інвестиційна активність населення	Відносини власності в державі; Стан ринку нерухомості; Виконання державних приватизаційних процесів.

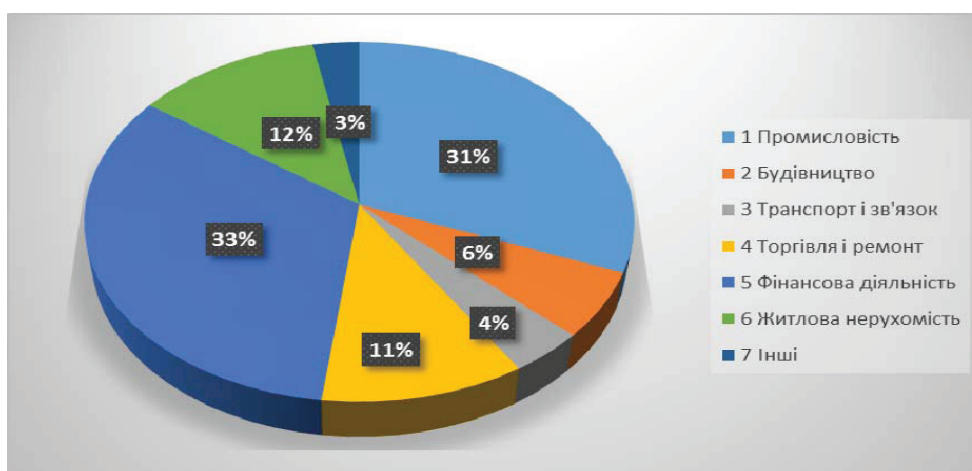


Рисунок 1 - Розподіл земель міст України за інвестиційною привабливістю
 Figure 1 - Distribution of lands of Ukrainian cities for investment attractiveness

Таблиця 2 – Фактори, які впливають на інвестиційну привабливість міських земель для іноземних інвесторів [4]
 Table 2 - Factors influencing the investment attractiveness of urban land for foreign investors [4]

Назва фактору	Наслідки впливу
Географічне положення в місті	<ul style="list-style-type: none"> · Міжнародний рейтинг земель України · Політична відповідальність держави · Стабільність в законодавстві · Рівень доходів користувача землі · Ініціатива прийняття рішення · Термін розгляду документів для реєстрації спільних підприємств · Темпи приватизації · Наявність державних гарантій для іноземних інвестицій, які могли б захистити в суді · Прикордонний контроль та труднощі в'їзду · Особливості отримання дозволу на трудову діяльність · Податкова система, робота податкової інспекції (великі податки і збори; суб'єктивна інтерпретація чинних законів) · Порушення домовленостей про зустрічі з представниками державних структур або підприємств України · Особливості внутрішнього фінансового ринку · Особливості послуг інфраструктури
Кількість населення	
Сприятливі природні умови земельної ділянки	
Величина ринку земель	
Розвиненість виробничої і соціальної інфраструктури	
Рівень освіти населення	
Рівень кваліфікації робочої сили, в тому числі інженерно-технічних працівників	
Рівень заробітної плати	
Рівень соціальної захищеності працівників	
Рівень конкуренції в країні чи місті	

За даними НАН України [7] отримано індекс інвестиційної привабливості земель близько 1601 населених пунктів України. Отримані дані індексів інвестиційної привабливості міст України було узагальнено та проранговано за областями України (рис. 2).

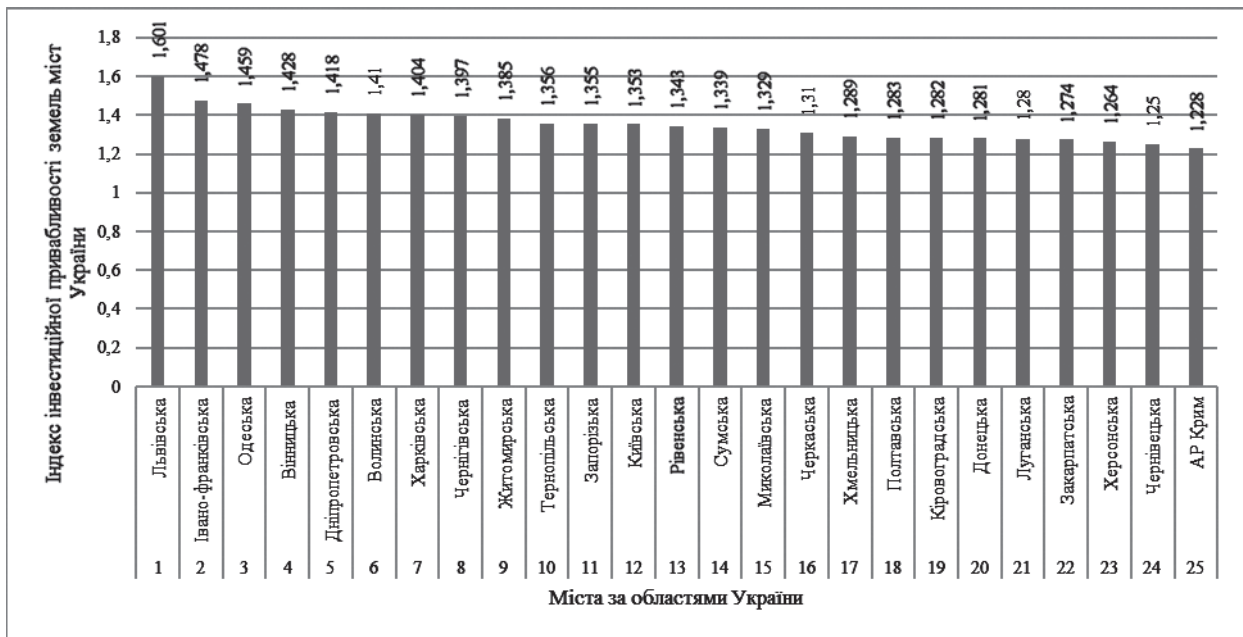


Рисунок 2 – Рейтинг інвестиційної привабливості земель міст України за областями
 Figure 2 – Rating of investment attractiveness of Ukrainian cities by region

Як показують дослідження, перше місце за індексом інвестиційної привабливості земель посідають міста Львівської області (1,601), а за підсумками 2014 – 2016 років місто Львів займає лідируючу позицію. Наступні позиції займають Івано-Франківська (1,478), Одеська (1,459) та Вінницька (1,428) області. Землі міст Харківської (1,404) області постійно нарощують свій потенціал і, порівняно з 2013 роком (1,388), швидко піднімаються в таблиці загального рейтингу. При цьому, землі міст Донецької (1,281) та Луганської областей (1,28) поступово втрачають інвестиційну привабливість у порівнянні з 2013 – 2014 роками (1,34; 1,31 відповідно).

Розподіл земель міст за інвестиційною привабливістю обумовлена нерівномірністю великої кількості факторів впливу на її формування, зокрема нерівномірністю географічного розміщення та соціального й економічного розвитку міст України.

Інвестиційна привабливість земель окремого міста визначається впливом сукупності факторів як міського, так і регіонального й державного рівнів. Фактори державного рівня формують інвестиційну привабливість земель на рівні країни загалом, а фактори регіонального та місцевого рівнів відносяться до окремого міста чи групи міст в межах області. Необхідно також відмітити, що серед факторів перерахованих в таблиці 2, є як позитивні так і негативні. При цьому, дані фактори присутні на всіх рівнях впливу формування інвестиційної привабливості земель міст.

Як показують дані [9], зменшення інвестиційної привабливості земель міст України відбувається більше за рахунок факторів державного рівня, тобто за рахунок наступних причин:

- відсутності законодавчих актів;
- нестабільності законодавчої бази;
- дії посадових осіб;
- бюрократичних аспектів та ін.

На сьогоднішній день державі існує багато проблем, які гальмують розвиток інвестиційної привабливості міських земель. Серед них, в першу чергу, слід виділити:

- інфляційні процеси;
- недосконалість земельної політики;
- обмежена зацікавленість потенційних інвесторів;
- податкове земельне навантаження.

За даними світового інвестиційного форуму 02.04.2017 року, фактори, що мають найбільший вплив на розвиток інвестиційної привабливості міських земель України виділяються наступні (рис. 3).

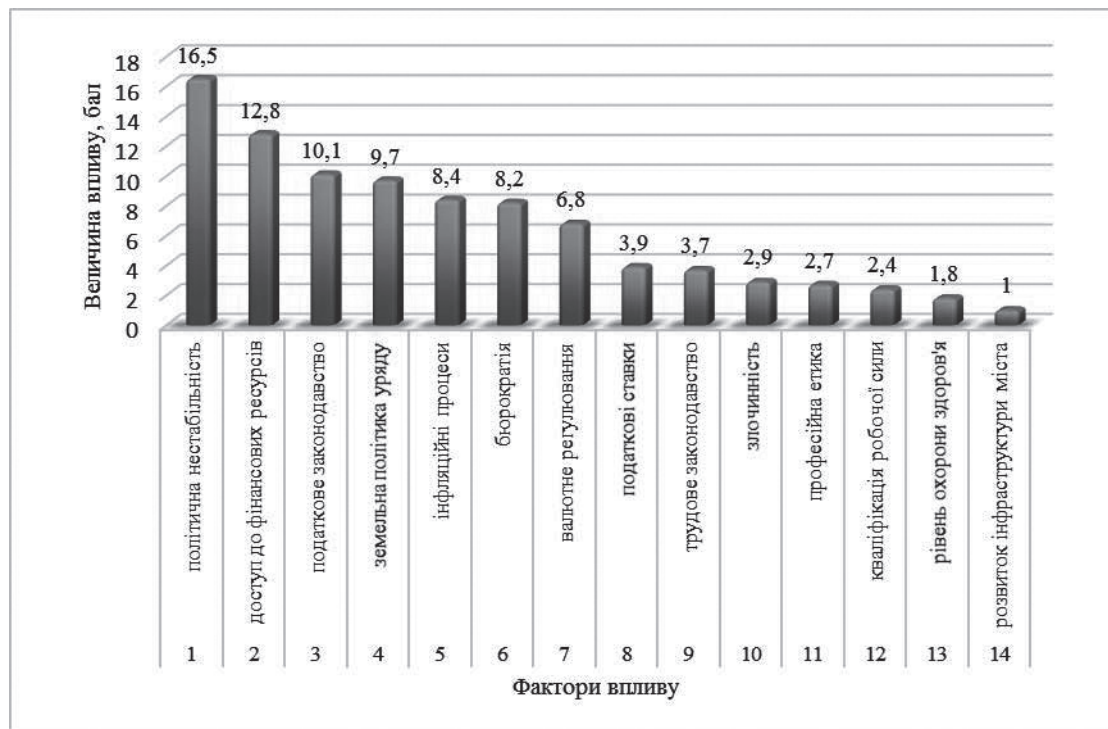


Рисунок 3 – Рейтинг впливу факторів на рівень інвестиційної привабливості земель міст України [9]
Figure 3 – The impact of factors on the level of investment attractiveness of Ukrainian cities [9]

Висновки. Виходячи з рейтингу, найбільший вплив на рівень інвестиційної привабливості міських земель здійснює політична нестабільність (16,5%), найменший – розвиток інфраструктури (1,0%). Крім того, слід вказати на вплив доступу до фінансових ресурсів, формування технічних умов: недостатній рівень кваліфікації робочої сили (2,4%), бюрократія (8,2%). Таким чином, інвестори передбачають втрати, оцінивши перешкоди у здійсненні капіталовкладень в землі міст, у створенні та веденні відносин, що призводять до відмови від розвитку інвестицій в місті.

В статті вирішені наступні завдання: досліджено сучасний стан та проведений порівняльний аналіз інвестиційної привабливості земель міст; визначено групи факторів, які впливають на використання земель міст; досліджена та проаналізована інвестиційна привабливість земель окремих міст та обґрунтовані її значення.

Таким чином, у результаті аналізу визначено рівень впливу факторів на інвестиційну привабливість земель міст, що дозволило сформулювати системне середовище щодо інтегральної оцінки інвестиційної привабливості для підвищення ефективності землекористування.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Теоретичні засади зонування земель в Україні: монографія / О. С. Дорош, Н.В. Ісаченко, А. Г. Мартин, С. О. Осипчук, Г.К. Лоїк. - К: МВЦ "Медінформ", 2011. - с. 260
2. Осітнянко А. П. Планування розвитку міста : монографія / А. П. Осітнянко. - Київ : КНУБА, 2001. - с 460.
3. Shevchenko G. Multi-attribute analysis of investments risk alternatives in construction / G. Shevchenko, L. Ustinovichius, A. Andruskevicius // Technological and Economic Development of Economy : Baltic Journal on Sustainability. - 2008. - Vol. 14, № 3. - P. 428-443. - Available at: <http://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.3846/1392-8619.2008.14.428-443>.
4. Гуткевич С.А. Условия привлечения иностранных инвестиций в экономику Украины 2016 г. [електронний ресурс]: http://www.nam.kiev.ua/ape/n_01_5-6/Gytkevih.htm
5. Завора Т.М. Земельні ресурси у системі забезпечення житлової політики на регіональному рівні // Економіка і регіон: Наук. вісн. – Полтава: ПолтНТУ, 2007 – №1(12). – С.25-28.
6. Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України: Наказ Міністерства регіонального розвитку і будівництва України №56 від 04 лютого 2009 р. // Ценообразование в строительстве: Сборник официальных документов и разъяснений. – 2009 – №2. – С.158.
7. Оцінка інвестиційної привабливості земель регіонів. [електронний ресурс]: <http://www.nas.gov.ua/UA/Pages/default.aspx>.
8. Молодченко-Серебрякова Т.Р., Бутенко Т.Є. Вплив фактора розташування на формування вартості житлової нерухомості // Комунальне господарство міст: Наук.-техн. зб. Вип.70. – К: Техніка, 2006 – С. 254-258.
9. Фактори інвестиційної привабливості міського середовища. Всесвітній інвестиційний форум [електронний ресурс]: <http://www.itukraine.org.ua/events/svitovyy-investytsiynyy-forum-2-4-kvitnya-2017-dubay-uae>.

REFERENCES

1. Dorosh, O. S., Isachenko, N.V., Martyn, A. H., Osypchuk, S. O., Loyik, H.K. (2011). Teoretychni zasady zonuvannya zemel' v Ukrayini: monohrafiya [Theoretical principles of zoning of lands in Ukraine: monograph], K: MVTS "Medinform" – K: IEC "Medinform", 260 [in Ukrainian].
2. Ositnyanko, A. P. (2001). Planuvannya rozvytku mista: monohrafiya [Planning of city development: monograph], Kyev : KNUBA – Kyiv: KNUBA, 460 [in Ukrainian].
3. Shevchenko, G., Ustinovichius, L., Andruskevicius, A. (2008). Multi-attribute analysis of investments risk alternatives in construction, Technological and Economic Development of Economy : Baltic Journal on Sustainability, 14, 3, 428-443. Available at: <http://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.3846/1392-8619.2008.14.428-443>.
4. Hutkevych, S.A. (2016). Uslovyya pryvlechenyya ynostrannykh ynvestytsyy v ékonomyku Ukrayny 2016 h. [Conditions for attracting foreign investments into the economy of Ukraine in 2016]. Available at: http://www.nam.kiev.ua/ape/n_01_5-6/Gytkevih.htm [in Russian]
5. Zavora, T.M. (2007). Zemel'ni resursy u systemi zabezpechennya zhytlovoyi polityky na rehional'nomu rivni [Land resources in the system of provision of housing policy at the regional level], Ekonomika i rehion: Nauk. visn. Poltava: PoltNTU – Economy and region: Sciences. Visn. Poltava: PoltNTU, 1(12), 25-28 [in Ukrainian].

6. Pokaznyky oposeredkovanoyi vartosti sporudzhennya zhytla za rehionamy Ukrayiny: Nakaz Ministerstva rehional'noho rozvytku i budivnytstva Ukrayiny №56 vid 04 lyutoho 2009 r. [Indicators of the indirect cost of housing construction by regions of Ukraine: Order of the Ministry of Regional Development and Construction of Ukraine No. 56 dated February 4, 2009], Tsenoobrazovanye v stroytel'stve: Sbornyk ofytsyal'nykh dokumentov y razyasnenyy – Pricing in construction: A collection of official documents and explanations, 2, 158 [in Ukrainian].

7. Otsinka investytsiynoyi pryvablyvosti zemel' rehioniv [Assessment of the investment attractiveness of the lands of the regions]. Available at: <http://www.nas.gov.ua/UA/Pages/default.aspx>. [in Ukrainian].

8. Molodchenko-Serebryakova, T.R., Butenko, T.Y. (2006). Vplyv faktora roztashuvannya na formuvannya vartosti zhytlovyoi nerukhomosti [Influence of the location factor on the formation of the value of residential real estate], Komunal'ne hospodarstvo mist: Nauk.-tekhn. zb. K: Tekhnika – Communal economy of cities: Science. Tech. K: Technics, 254-258 [in Ukrainian].

9. Faktory investytsiynoyi pryvablyvosti mis'koho seredovyshcha. Vsesvitniy investytsiynyy forum [Factors of the investment attractiveness of the urban environment. World Investment Forum] Available at: <http://www.itukraine.org.ua/events/svitovyy-investytsiynyy-forum-2-4-kvitnya-2017-dubay-oea>. [in Ukrainian].

РЕФЕРАТ

Славінська О.С. Дослідження стану та особливостей інвестиційної привабливості земель міст України / О.С. Славінська, Ю.Б. Радзінська // Вісник Національного транспортного університету. Серія «Економічні науки». Науково-технічний збірник. – К. : НТУ, 2018. – Вип. 2 (41).

Метою статті є дослідження сучасного стану та особливостей факторів, які впливають на інвестиційну привабливість земель міст України.

Для досягнення поставленої мети вирішуються наступні завдання: дослідження сучасного стану та порівняльний аналіз інвестиційної привабливості земель міст; визначення груп факторів, які впливають на використання земель міст; дослідження інвестиційної привабливості земель окремих міст та обґрунтування її значення.

Досліджені та проаналізовані основні фактори, які впливають на інвестиційну привабливість земель міст України.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ, ФАКТОРИ ВПЛИВУ, ІНВЕСТИЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ ЗЕМЕЛЬ, ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.

ABSTRACT

Slavinska O.S., Radzinska Y. B. A study of the status and characteristics of investment attractiveness of land in the cities of Ukraine. Visnyk National Transport University. Series «Economic sciences». Scientific and Technical Collection. – Kyiv: National Transport University, 2018. – Issue 2 (41).

The purpose of this article is to study the current status and characteristics of factors influencing the investment attractiveness of the land cities of Ukraine.

To achieve this goal the following tasks: research of current state and comparative analysis of investment attractiveness of land in cities; identify factors that affect the use of land in cities; a study of investment attractiveness of the lands of individual cities and justification of its value.

Researched and analyzed the main factors influencing investment attractiveness of land in the cities of Ukraine.

KEY WORDS: LAND RELATIONS, FACTORS OF INFLUENCE, INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF LAND, USE OF LAND.

РЕФЕРАТ

Славинская Е.С. Исследование состояния и особенностей инвестиционной привлекательности земель городов Украины / Е.С. Славинская, Ю.Б. Радзінська // Вестник Национального транспортного университета. Серия «Экономические науки». Научно-технический сборник. – К.: НТУ, 2018. – Вып.. 2 (41).

Целью статьи является исследование современного состояния и особенностей факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность земель городов Украины.

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи: исследование современного состояния и сравнительный анализ инвестиционной привлекательности земель городов; определение групп факторов, которые влияют на использование земель городов; исследование инвестиционной привлекательности земель отдельных городов и обоснование ее значения.

Исследованы и проанализированы основные факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность земель городов Украины.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ, ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЗЕМЕЛЬ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ.

АВТОРИ:

Славінська Олена Сергіївна, доктор технічних наук, професор, Національний транспортний університет, професор кафедри Транспортного будівництва та управління майном, e-mail: elenaslavin9@gmail.com, тел.: +38050 969 81 09, Україна, 01010, м. Київ, вул. Омеляновича – Павленка 1, Номер ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-9709-0078>

Радзінська Юлія Борисівна, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, старший викладач кафедри Земельного адміністрування та геоінформаційних систем, e-mail: radzinskayayb@gmail.com, тел.: +38097 778-03-07, Україна, 61002, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17. Номер ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

AUTHORS:

Slavinska Olena S., doctor of technical sciences, professor, National Transport University, professor of department of Transport construction and property management, e-mail: elenaslavin9@gmail.com, tel.: +38050 969 81 09, Ukraine, 01010, Kyiv, Omelyanovicha – Pavlenko str., 1, Number ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-9709-0078>.

Radzinska Yuliya B., O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, senior lecturer of department of land administration and GIS, e-mail: radzinskayayb@gmail.com, tel.: +38097 778-03-07, Ukraine, 61002, Kharkiv, Marshala Bazhanova str., 17. Number ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

АВТОРЫ:

Славинская Елена Сергеевна, доктор технических наук, профессор, Национальный транспортный университет, профессор кафедры транспортного строительства и управления имуществом, e-mail: elenaslavin9@gmail.com, тел.: +38050 969 81 09, Украина, 01010, г. Киев, ул. Омеляновича – Павленка 1, Номер ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-9709-0078>

Радзинская Юлия Борисовна, Харьковский национальный университет городского хозяйства имени О. М. Бекетова, старший преподаватель кафедры Земляного администрирования и геоинформационных систем, e-mail: radzinskayayb@gmail.com, тел.: +38097 778-03-07, Украина, 61002, г. Харьков, ул Маршала Бажанова, 17. Номер ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

РЕЦЕНЗЕНТИ:

Кондращенко Олена Володимирівна, доктор технічних наук, професор, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, завідувач кафедр Технології будівельного виробництва і будівельних матеріалів, Україна, 61002, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17.

Павлюк Дмитро Олександрович, доктор технічних наук, професор, Національний транспортний університет, завідувач кафедри Проектування доріг, геодезії та землеустрою, Україна, 01010, м. Київ, вул. Омеляновича – Павленка 1.

REVIEWERS:

Kondrashchenko Olena Volodymyrivna, doctor of technical sciences, professor, O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Head of the department of Technologies of construction production and building materials, Ukraine, 61002, Kharkiv, Marshala Bazhanova str., 17.

Pavlyuk Dmytro Oleksandrovich, doctor of technical sciences, professor, National Transport University, Head of the department of Designing of roads, geodesy and land management, Ukraine, 01010, Kyiv, Omelyanovicha – Pavlenko str., 1.