

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ  
ЕКОНОМІЧНИМ РОЗВИТКОМУДК 528.4:332.1  
UDC 528.4:332.1

## ДОСЛІДЖЕННЯ ФАКТОРІВ ВПЛИВУ НА ІНВЕСТИЦІЙНУ ПРИВАБЛИВІСТЬ ТЕРИТОРІЙ МІСТ

Вень Мінмін, кандидат економічних наук, Хейлунцзянський аграрний університет Ба І, Дацин,  
Китайська Народна Республіка  
Бубела А.В., кандидат технічних наук, Національний транспортний університет, Київ, Україна

A STUDY OF FACTORS INFLUENCING INVESTMENT  
ATTRACTIVENESS OF THE TERRITORIES OF CITIES

Wen Mingming, Ph.D., Heilongjiang Bayi Agricultural University, Daqing, China  
Bubela A.V., Ph.D., National Transport University, Kyiv, Ukraine

ИССЛЕДОВАНИЕ ФАКТОРОВ ВЛИЯНИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ  
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДОВ

Вэнь Минмин, кандидат экономических наук, Хейлунцзянский аграрный университет Ба И,  
Дацин, Китайская Народная Республика  
Бубела А.В., кандидат технических наук, Национальный транспортный университет, Киев,  
Украина

Постановка проблеми. В умовах орієнтації України на ринкові відносини велика увага фокусується на незайняті та невикористані земельні ресурси в першу чергу міських територій. У зв'язку з обмеженими ресурсами та розумінням нинішньої ситуації на місцях, керівництво міст повинне більше приділяти увагу інвестиційній діяльності, від якої залежить створення фундаментальної бази для розв'язання соціально-економічних проблем. В зв'язку з цим з'являється необхідність обґрунтовано управляти інвестиційною привабливістю території, яка дозволить сконцентрувати в місті достатні інвестиції.

У зв'язку з цим питання прийняття управлінських рішень по створенню інвестиційної привабливості та обґрунтованих інвестиційних рішень в містах України набувають особливу цінність і актуальність. З цієї причини найважливішим чинником підвищення конкурентоспроможності міст, створення високих і стабільних темпів соціально-економічного зростання є хороша інвестиційна привабливість їх земель. Кроки по збільшенню інвестиційної привабливості відносяться до основних заходів при втіленні в життя стратегій і програм соціально-економічного розвитку міст України.

Метою статті є вивчення особливостей інвестиційної привабливості території та розробка заходів, що сприяють підвищенню інвестиційної привабливості територій міст України.

Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

- вивчити теоретичні основи інвестиційної привабливості території;
- виявити роль інвестицій у соціально-економічному розвитку територій міст;
- проаналізувати політику у сфері підвищення інвестиційної привабливості міських земель;
- провести аналіз інвестиційної привабливості міських територій в сучасних умовах;
- розглянути вітчизняний досвід підвищення інвестиційної привабливості міських територій;
- на основі проведеного аналізу розробити концепцію інвестиційної політики міських органів влади по підвищенню інвестиційної привабливості територій міст.

Основна частина. Існуючі тенденції вимагають від органів місцевого самоврядування приділяти більше уваги питанням соціально-економічного розвитку. Комплексний соціально-економічний розвиток територій міст являє собою якісну зміну життя населення міст, викликане цілеспрямованими діями органів державної влади та місцевого самоврядування і виражається в зростанні реальних доходів населення, пов'язаного з поліпшенням конкурентних переваг і фінансових результатів діяльності всіх господарюючих суб'єктів муніципального освіти, зростання якості, кількості та асортименту, що надаються на території міських благ і послуг та поліпшення їх розподілу.

Відомо, що відповідна організація території є основою будь-якого розвитку. Особливо важливе значення має територіальна організація міських територій, де виробництво пов'язано з застосуванням земель міст. Стале функціонування і розвиток міст, рівень їх життя тісно пов'язані зі станом земельних ресурсів та правильного використання територій міста.

Між тим, практика управління в Україні на сучасному етапі в умовах самостійності здійснення господарської діяльності в регіоні при гострій нестачі ресурсів характеризується необхідністю

об'єктивно оцінювати міською владою інвестиційну привабливість, вчасно приймати управлінські інвестиційні рішення для розвитку міста та підвищення його інвестиційної привабливості з метою отримання конкретного ефекту від прийнятих регіональних інвестиційних рішень.

Проблематика інвестиційної привабливості території постійно привертає увагу наукової спільноти. Теоретичні аспекти інвестиційної діяльності знайшли відображення в роботах Ю. Палехи, В. Негоди, Д. Ендовицького та ін. [1–3].

Дослідженню особливостей та перспектив регіональних інвестиційних процесів, виявлення факторів формування та обґрунтування механізмів реалізації інвестиційної привабливості території сприяли висновки і положення, представлені в працях В. Куйбіди, В. Толкованової, М. Власової, Л. Костянової та ін. [4–5].

Дослідження у сфері формування інвестиційної політики міських територій здійснювали Ю. Дехтяренко, О. Драпіковський, В. Рохчин, А. Панкрухин, В. Шеїн та ін. [6–10].

Наукова позиція автора складалася також під впливом теоретико-модельних уявлень про управління комплексним соціально-економічним розвитком міських територій.

Однак існує досить великий пробіл у комплексності, системності висвітлення даної проблеми. Проблеми активізації інвестиційних процесів у період трансформації економіки в науковій літературі позначені і розглядаються насамперед на глобальному рівні. У той же час регіональний аспект інвестування досліджено, на наш погляд, недостатньо. Ще не сформувався цілісне уявлення про напрямки вирішення проблеми активізації інвестиційного процесу в містах України. Недостатня розробленість зазначених проблем зумовила мету і завдання дослідження.

Стратегія соціально-економічного розвитку міст України визначила, що метою регіональної політики щодо соціально-економічного розвитку міських територій на довгостроковий період направлена на підвищення конкурентоспроможності міст в умовах входження у світовий ринок і підвищення добробуту жителів регіону в цих умовах [1].

Досягти цієї мети можна без пожвавлення інвестиційних процесів. З цієї причини першочерговим завданням для влади міст є залучення інвестицій. Для цього треба для потенційних інвесторів збільшити інвестиційну привабливість територій та визначити потенційно привабливі землі міста, які не зайняті або використовуються не рентабельно. Під інвестиційною привабливістю територій розуміється вся сукупність домовленостей і обмежень, які визначатимуть рух інвестицій на землі міста і оцінюється інвестиційною активністю. З одного боку інвестиційна привабливість визначається інвестиційним потенціалом, а з іншого сторони – ймовірними ризиками. При цьому інвестиційний потенціал, так і можливі ризики – це узагальнене поняття цілого комплексу факторів [5].

Аналіз інвестиційної діяльності міст України показав, що політика, яка проводиться в даний час, має позитивну динаміку руху інвестиційних ресурсів, реалізуються перспективні інвестиційні проекти. Інвестиційний рейтинг територій оцінюється двома параметрами: інвестиційний потенціал та інвестиційний ризик. Інвестиційний потенціал вказує на частку регіону, яку він займає на українському ринку, а інвестиційний ризик показує на проблеми, які можуть виникнути для інвестора в цьому регіоні.

Процес здійснення інвестиційної діяльності територій міст, нормативно-правової бази у сфері інвестиційного регулювання дозволив виділити фактори, які перешкоджають підвищенню інвестиційної привабливості регіону. До них можна віднести наступні:

- нерозвинена інфраструктура інвестиційної діяльності;
- відсутність результативної системи заохочення інновацій;
- низький рівень культури підприємництва та ініціативи;
- галузевий принцип інвестування;
- велика кількість зобов'язань у компаній, як правових, так і податкових;
- адміністративні (бюрократичні) бар'єри.

Для збільшення інвестиційної привабливості територій міст і залучення більшої кількості інвесторів необхідно здійснити наступні заходи.

1. Розвиток партнерських відносин на державному рівні. Для створення високоякісного планомірного розвитку територій міст необхідна взаємодія з дуже великою кількістю учасників, починаючи з державних влади і закінчуючи представниками бізнесу та громадянами міста. Взаємодія представників бізнесу та влади міста повинна бути націлена на формування інструменту для доцільного використання об'єктів економіки та гарантованого його функціонування, крім того, довгострокове планування комплексного регіонального продукту. Взаємодія державних органів влади та бізнесу є дуже результативним інструментом взаємодії між цими структурами, що досить підтверджено практикою, як економічною, так і міжнародною [4]. Залучення капіталу бізнесу, у тому числі закордонного, дасть можливість реалізувати державним та міським органам влади пріоритетні соціально-економічні завдання без додаткових бюджетних витрат, крім того, сприятиме збільшенню конкурентоспроможності міста за рахунок розвитку інфраструктури, у тому числі транспортної. Важливими умовами залучення капіталу бізнесу до реалізації інфраструктурних проектів є надання гарантій від державних органів влади, а також створення сприятливого ділового клімату. Державно-приватне партнерство дозволить здійснити дуже дорогі проекти з залученням приватних інвестицій без відчутної навантаження на регіональний бюджет.

Розвиток інвестиційних процесів для міських територій безпосередньо пов'язаний з наступними заходами: будівництво або реконструкція транспортних об'єктів; будівництво об'єктів енерго- та газопостачання; створення інженерно-технічних об'єктів; благоустрій території регіону; будівництво аквапарків, ботанічних садів; будівництво полів тенісу, футболу; будівництво об'єктів транспортної інфраструктури; будівництво готельних комплексів готелів, котеджів; будівництво ресторанів і кафе.

Міські органи при цьому виступають ініціатором і гарантом виконання зобов'язань у реалізації інвестиційних проектів. Залучення інвестиційних коштів у регіональну економіку з допомогою партнерства між державною владою міста та представниками бізнесу дозволить створити інфраструктуру, що дозволить підвищити конкурентоспроможність економіки території.

2. Створення результативної системи заходів впливу на інвестиційну привабливість територій міста з урахуванням можливостей розвитку окремих земель. Заходи, які повинні вплинути на інвестиційну привабливість повинні бути адресними. На сьогоднішній день такі заходи носять універсальний характер, тобто органи державної влади застосовують загальноприйнятій набір заходів для збільшення інвестиційної привабливості в містах в цілому для всіх територій. Між тим, заходи впливу мають бути індивідуальними для кожної окремої території чи земельної ділянки.

Міські землі характеризуються соціально- економічною неоднорідністю, що визначає раціональність застосування в кожному конкретному випадку специфікованого набору економічних важелів і стимулів.

Органи міської влади, в першу чергу, можуть сконцентрувати увагу на утвореннях процесами створення виробництва, виконання великих соціальних, економічних та інших проектів. Вони повинні зосередитися на застосуванні місцевих ресурсів, доцільності структури місцевої економіки, рішення соціальних і екологічних проблем. Збільшення інвестиційної привабливості потребує обліку специфічних особливостей окремих земель міста та проведення основних напрямів інвестиційної політики.

Для інвестиційно-привабливих територій міста необхідно вкладати інвестиції в інфраструктурний потенціал, підтримувати досягнутий рівень розвитку. При цьому для таких земель міст не вимагається пряма фінансова підтримка. Для міських територій, непривабливих для інвесторів, в цілях збільшення інвестиційної активності можна застосовувати виплати інвестиційних премій за спорудження об'єктів, допомагати в придбанні земельної ділянки під будівництво, надавати гарантії під позики, створювати територіальні консорціуми, акціонерні товариства для завершення раніше розпочатого будівництва об'єктів, в яких зацікавлені території. Використовуючи такі важелі стимулювання, міські влади будуть сприяти пожевлінню темпів зростання виробництва, структурної перебудови. Такий підхід до міських територій, який диференціює їх за інвестиційною привабливістю, та у відповідності з положенням застосовує певний набір важелів і стимулів для збільшення інвестиційної привабливості, дозволяє більш пропорційно витратити бюджетні кошти, а це є однією з важливих функцій в економічній діяльності міської влади. В результаті здійснення таких процедур можна чекати досягнення завдань прискореного зростання рівня бюджетної ефективності.

3. Створення перспективних проектів. Перспективні проекти – це цільові інвестиційні програми, які містять дуже багато проектів, пов'язаних з кінцевим продуктом. Такі програми можуть бути міжнародними, державними, регіональними та міськими [6].

До міських перспективних проектів відносять великі проекти, які будуть надавати істотний і довгостроковий вплив на місто: створення виробничих потужностей; залучення інвестицій; створення проектів благоустрою, залучення інноваційних будівельних та планувальних проектів, виділення сприятливих для розвитку земель та ін.

В деяких містах є можливість реалізовувати інвестиційні проекти будівництва транспортно-логістичних, агропромислових комплексів, торгово-розважальних і т. п. комплексів. Крім того, окремі міста володіють значним туристично-рекреаційним потенціалом. Беручи до уваги підвищений інтерес з боку міських жителів до туристично-рекреаційних послуг, великою мобільністю, здійснення інвестиційних проектів з розвитку туристичного потенціалу стане одним з головних напрямків підвищення інвестиційної привабливості територій.

Реалізація цих інвестиційних проектів стане вагомим внеском у підвищення якості життя мешканців міста.

Висновки. Таким чином, реалізація запропонованих у цій статті заходів, дозволить підвищити інвестиційну привабливість міських територій; забезпечить стабільний розвиток, гарантуючи виконання основних показників надійності і безпеки, забезпечить вихід міст України на принципово новий рівень розвитку.

В роботі були вирішені наступні завдання:

- проаналізовані теоретичні основи інвестиційної привабливості територій;
- виявлена роль інвестицій у соціально-економічному розвитку територій міст;
- проаналізована політика у сфері підвищення інвестиційної привабливості міських земель;
- проведено аналіз інвестиційної привабливості міських територій в сучасних умовах;

– розглянуто вітчизняний досвід підвищення інвестиційної привабливості міських територій;  
– на основі проведеного аналізу розроблено концепцію інвестиційної політики міських органів влади по підвищенню інвестиційної привабливості територій міст.

Успішне виконання заходів, передбачених цією статтею, значно підвищить привабливість міських територій для інвесторів, підтвердить надійність його економічного стану, посилить стабільність соціально - економічного стану, послужить запорукою залучення додаткових коштів для інвестиційної діяльності міських територій. Активізація інвестиційної діяльності в містах зміцнить економічний стан підприємств, що, в свою чергу, дозволить досягти сталого соціально-економічного розвитку міста в цілому, призведе до підвищення рівня життя населення.

Основні результати, що отримані в розробці даної статті, полягають в реалізації елементів дослідження інвестиційної привабливості територій міст України. Таким чином, поставлені цілі в статті досягнуті.

#### ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання / Палеха Ю.М. – К: Профі, 2006. – 324 с.
2. Куйбіда В.С. Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи / В.С. Куйбіда, В.А. Негода, В.В. Толкованов. – Київ: Крамар, 2009. – 176 с.
3. Білоконь Ю.М. Містобудівне управління розвитком територій / Ю.М. Білоконь. – К.: Укрархінформ, 2002. – 160 с.
4. Дехтяренко Ю.Ф. Регулювання земельних відносин в місті / Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова. – К.: Основи, 1997. – 144 с.
5. Кравчук В.І. Оцінювання державної політики в Україні / В.І. Кравчук. – К: К.І.С., 2013. – 253 с.
6. О'Салливан А. Четвертое издание «Экономика города» / А. О'Салливан. – М: ИНФРА, 2002. – 705 с.
7. Роль і завдання оцінки земель населених пунктів на сучасному етапі розвитку України: Матеріали семінару « Оцінка і порядок надання земель в населених пунктах: проблеми і перспективи (серпень 1996 р.) / відп. ред. В.М. Гусаков. – Київ, 1996. – С. 1–3.
8. Дехтяренко Ю.Ф. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич. – К.: Профі, 2002. – 256 с.
9. Драпиковський О.І. Оцінка земельних ділянок / О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова. – К.: Принт-експрес, 2004. – 269 с.
10. Эккерт Дж. Оценка земельной собственности / Дж. Эккерт. – Красногорск: Красная гора, 1993. – 64 с.

#### REFERENCES

1. Palekha Yu.M. Ekonomiko-geografichni aspekti formuvannia vartosti terytorii naselennykh punktiv. Naukove vydannia / Palekha Yu.M. K: Profi, 2006. 324 p.
2. Kuibida V.S. Rehionalnyi rozvytok ta prostоровe planuvannia terytorii: dosvid Ukrainy ta inshykh derzhav-chleniv Rady Yevropy / V.S. Kuibida, V.A. Nehoda, V.V. Tolkovanov. Kyiv: Kramar, 2009. 176 p.
3. Bilokon Yu.M. Mistobudivne upravlinnia rozvytkom terytorii / Yu.M. Bilokon. K.: Ukrarkhinform, 2002. 160 p.
4. Dekhtiarenko Yu.F. Rehuliuvannia zemelnykh vidnosyn v misti / Yu.F. Dekhtiarenko, O.I. Drapikovskiy, I.B. Ivanova. K.: Osnovy, 1997. 144 p.
5. Kravchuk V.I. Otsiniuvannia derzhavnoi polityky v Ukraini / V.I. Kravchuk. K: K.I.S., 2013. 253 p.
6. O'Sullivan A. Chetvertoe izdanie «Ekonomika goroda» / A. O'Sullivan. M: INFRA, 2002. 705 p.
7. Rol i zavdannia otsinky zemel naselennykh punktiv na suchasnomu etapi rozvytku Ukrainy: Materialy seminaru « Otsinka i poriadok nadannia zemel v naselennykh punktakh: problemy i perspektyvy (serpen 1996 r.) / vidp. red. V.M. Husakov. Kyiv, 1996. P. 1–3.
8. Dekhtiarenko Yu.F. Metodichni osnovy hroshovoi otsinky zemel v Ukraini / Yu.F. Dekhtiarenko, M.H. Lykhohrud, Yu.M. Mantsevych. K.: Profi, 2002. 256 p.
9. Drapikovskiy O.I. Otsinka zemelnykh dilianok / O.I. Drapikovskiy, I.B. Ivanova. K.: Print-ekspres, 2004. 269 p.
10. Ekkert Dzh. Otsenka zemelnoy sobstvennosti / Dzh. Ekkert. Krasnogorsk: Krasnaya gora, 1993. 64 p.

#### РЕФЕРАТ

Вень Мінмін. Дослідження факторів впливу на інвестиційну привабливість територій міст / Вень Мінмін, Бубела А.В. // Економіка та управління на транспорті. – К.: НТУ, 2018. – Вип. 6.

Метою досліджень є розгляд актуальної інвестиційної проблематики – підвищення інвестиційної привабливості територій міст. На основі проведених досліджень виділяються фактори, які знижують інвестиційну привабливість територій міст та запропоновано ряд заходів, які сприяють

значному збільшенню припливу інвестицій для розвитку міст та підвищення ефективності використання їх земель. Проведений аналіз сучасного стану правового та методичного забезпечення процесів розвитку територіального фонду міст України.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** ІНВЕСТИЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ, МІСЬКІ ТЕРИТОРІЇ, ЗЕМЕЛЬНИЙ ФОНД, СТАЛІЙ РОЗВИТОК МІСТА, ФАКТОРИ ПРИВАБЛИВОСТІ.

#### ABSTRACT

Wen Mingming, Bubela A.V. A study of factors influencing investment attractiveness of the territories of cities. Economics and management on transport. Kyiv. National Transport University. 2018. Vol. 6.

The aim of research is consideration of relevant investment issues – improving the investment attractiveness of the territories of the cities. Based on the conducted research highlighted factors that reduce the investment attractiveness of urban areas and suggested a number of activities that contribute to a significant increased investment for the development of cities and increase of efficiency of use of their land. The analysis of the current state of legal and methodological support of the processes of development of territorial Fund of cities of Ukraine.

**KEYWORDS:** INVESTMENT ATTRACTIVENESS, URBAN AREAS, LAND FUND, SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF THE CITY, FACTORS OF ATTRACTIVENESS.

#### РЕФЕРАТ

Вэнь Минмин. Исследование факторов влияния на инвестиционную привлекательность территорий городов / Вэнь Минмин, Бубела А.В. // Экономика и управление на транспорте. – К.: НТУ, 2018. – Вып. 6.

Целью исследований является рассмотрение актуальной инвестиционной проблематики – повышение инвестиционной привлекательности территорий городов. На основе проведенных исследований выделяются факторы, которые снижают инвестиционную привлекательность территорий городов и предложен ряд мероприятий, которые способствуют значительному увеличению притока инвестиций для развития городов и повышения эффективности использования их земель. Проведен анализ современного состояния правового и методического обеспечения процессов развития территориального фонда городов Украины.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ, ГОРОДСКИЕ ТЕРРИТОРИИ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД, УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДА, ФАКТОРЫ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ.

#### АВТОРИ:

Вэнь Минмин, кандидат экономических наук, Хейлунцзянский аграрный университет Ба И, декан факультета людських ресурсів, e-mail: w-m-m@163com, Китайська Народна Республіка, м. Дацин.

Бубела Андрій Володимирович, кандидат технічних наук, доцент, Національний транспортний університет, доцент кафедри транспортного будівництва та управління майном, e-mail: bubelaandrey@ukr.net, тел.: +3805055355 94, Україна, 01010, м. Київ, вул. М. Омеляновича-Павленка, 1, к. 206.

#### AUTHOR:

Wen Mingming, Ph.D., Heilongjiang Bayi Agricultural University, dean, faculty of Human Resources, e-mail: w-m-m@163com, China, Daqing.

Bubela Andrii V., Ph.D., associate professor, National Transport University, associate professor, department of Transport Construction and Property Management, e-mail: bubelaandrey@ukr.net, tel.: +380505535594, Ukraine, 01010, Kyiv, M. Omelianovycha-Pavlenka str., 1, of. 206.

#### АВТОРЫ:

Вэнь Минмин, кандидат экономических наук, Хейлунцзянский аграрный университет Ба И, декан факультета человеческих ресурсов, e-mail: w-m-m@163com, Китайская Народная Республика, г. Дацин.

Бубела Андрей Владимирович, кандидат технических наук, доцент, Национальный транспортный университет, доцент кафедры транспортного строительства и управления имуществом, e-mail: bubelaandrey@ukr.net, тел.: +380505535594, Украина, 01010, г. Киев, ул. М. Омеляновича-Павленка, 1, к. 206.

#### РЕЦЕНЗЕНТИ:

Гречан А.П., доктор економічних наук, професор, Національний транспортний університет, професор кафедри «Економіка», Київ, Україна.

Бондаренко Є.В., доктор економічних наук, професор, президент Української академії інвестицій в науку і будівництво, Київ, Україна.

#### REVIEWER:

Grechan A.P., Ph.D., Economics (Dr.), professor, National Transport University, professor, department of Economics, Kyiv, Ukraine.

Bondarenko Ye.V., Ph.D., Economics (Dr.), professor, President of Ukrainian Academy of Investment in Science and Construction, Kyiv, Ukraine.