

ДОСЛІДЖЕННЯ ПРИРОДНИХ ТА СУСПІЛЬНИХ ЯВИЩ

УДК 322.2

Запальська В. О.

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

ІНВЕСТИЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ НА ПРИКЛАДІ ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Проаналізовано поняття «земельні інвестиції», виявлено основи інвестування у землекористування в Україні. Земля розглядається як особливий фактор виробництва, цілісний механізм залучення інвестицій, що здатний приносити прибуток та задовольняти інші потреби населення. Запропоновано можливі варіації інвестування у землю Вінницького регіону.

Розглянуто поняття «земельні інвестиції», зазначено особливості земельного ресурсу як фактора інвестиційної привабливості, висвітлено характерний інвестиційний процес у землекористування в Україні. За допомогою програмного продукту Adobe Illustrator було створено карту земельного потенціалу Вінницької області.

Ключові слова: земельні інвестиції, інвестування, землекористування, інвестиційний потенціал.

Вступ. Аграрний сектор економіки станом на сьогоднішній день знаходиться в скрутному становищі, тому, аби покращити продуктивність діяльності сільськогосподарських підприємств слід шукати новітні способи залучення фінансових ресурсів. У сфері сільського господарства інвестиції слід вкладати у

раціональний розвиток та реконструкцію джерел виробництва, бо успіх підприємництва є похідним від доцільного й результативного використання залучених ресурсів суб'єктами підприємницької діяльності.

Земля – головний виробничий ресурс в аграрній сфері. Процес виробництва за її відсутності є неможливим. Кошти, інвестовані у землю є базовою частиною функціонування сільськогосподарських підприємств. Однак, на сьогодні, в складних та недосконалих умовах ринкової економіки, де відсутні прозорі земельні відносини, в Україні не існує сталого механізму залучення інвестицій в землю. Тому відкритим залишається питання щодо відкриття нових каналів залучення коштів у землекористування.

Аналіз останніх досягнень і публікацій. Теоретичні аспекти інвестування у землекористування висвітлені у наукових доробках багатьох учених (Гнаткович О.Д., Гуторов О.І., Третяк А.М), і являють собою базовий фундамент з обраної теми. Вченими запропоновано різні варіанти тлумачення земельних інвестицій, їх основні характеристики та принципи.

Мета і завдання статті. *Метою* даної статті є аналіз основ інвестування у землю в Україні та пошук оптимальних шляхів їх реалізації на прикладі Вінницької області.

Ця мета зумовлює виконання наступних завдань:

- ознайомитися з поняттям «земельні інвестиції»;
- зазначити особливості земельного ресурсу як фактора інвестиційної привабливості;
- висвітлити характерний інвестиційний процес у землекористування в Україні;
- обґрунтування можливих варіантів влиття коштів у землю на прикладі Вінницької області.

Виклад основного матеріалу. Єдиного підходу до визначення «земельні інвестиції» в науковій літературі сьогодні не існує.

З одного боку, інвестиції у землі сільськогосподарських підприємств – це соціально-економічна категорія, що виражає відносини між юридичними, фізичними особами та державою в процесі вкладення активів у розширення площ землеволодіння підприємств та поліпшення родючості вже наявних угідь суб'єктів з метою одержання через певний час прибутків сільськогосподарськими підприємствами за рахунок мобілізації ними капіталу, удосконалення структури та підвищення

економічної ефективності використання землі за умови наукового обґрунтування раціонального та ефективного використання земель [1].

З іншого: земельні інвестиції виступають як процес перетворення всіх видів майнових та інтелектуальних цінностей в раціонально організоване землекористування і охорону земельних ресурсів з метою отримання доходу та/або збереження соціальної значущості землі [2].

Основним все ж залишається те, що земля – це особливий продукт природи, а не штучно створений людиною об'єкт. Землю не можна перемістити в просторі, її кількість обмежена, а якість залежить від режиму використання. Це специфічний фактор виробництва, що одночасно виступає як предметом так і засобом праці. Тому вкладання коштів в землю, дає інвестору право вибору, проявляє багатогранність, адже земельні інвестиції можуть мати як короткостроковий (оренда) так і довгостроковий (переважно право власності) характер, виступати внутрішніми або зовнішніми джерелами фінансування, мати характер нетто-інвестицій (основа для старту підприємницької діяльності) чи реінвестицій (залучення коштів задля підвищення родючості ґрунтів) та інше.

Інвестиційний процес у землекористування в Україні нині переживає занепад. Причинами цього є: складна геополітична ситуація в країні, і як наслідок вплив зовнішніх інвестицій, недосконалість земельного законодавства, відсутність ринку землі сільськогосподарського призначення.

Основні напрямки залучення інвестицій в землю здійснюються за рахунок оренди земельних ділянок. Близько 90% сільськогосподарських угідь є об'єктом орендних відносин [3]. Порівнюючи ситуацію за кордоном, в США частка орендованої землі сягає 70% [4]. Однак прозорість орендних відносин теж залишається під відкритим питанням, тому аби удосконалити систему орендних відносин, які є одними з об'єктів інвестування у землекористування слід:

- сприяти формуванню здорового середовища конкурентоспроможності серед потенційних орендарів землі;
- запровадити систему іпотечного кредитування з можливістю використання земель сільськогосподарського використання в якості застави;
- ввести екологічний моніторинг з метою дотримання

орендарями раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

Вінниччина – яскравий приклад потенційної для інвестицій аграрної області. Згідно рейтингу інвестиційної привабливості регіонів, що проводився Інститутом Реформ у 2014 році, Вінницька область посіла 4 позицію.

Серед інших регіонів України територія вирізняється сприятливим політико – географічним, транспортним положенням та кліматичними умовами. Як наслідок, на Вінниччині сформувалися потужні земельні ресурси: площа сільськогосподарських угідь складає 2 млн. га, із них рілля –1,7 млн. га; чорноземи займають 21% орних земель. Тому, задля сприяння розвитку регіону, припливу капіталу, доцільним є вкладання коштів в земельні ресурси, що виступають перевагою даної території та вирізняють її серед інших.

За допомогою програмного продукту Adobe Illustrator, було створено карту земельного потенціалу Вінницької області (рис. 1). Робочий процес включав:

- збір вихідних матеріалів в необхідній кількості та якості;
- складання проекту;
- розроблення редакційних вказівок;
- побудову зображення;
- візуалізація зображення, редакційний перегляд;
- зберігання інформації;
- обов'язкове отримання графічних копій.

На карті показано потенційні варіанти вільних земель для інвестування Вінниччини. Інтенсивністю зафарбування кольору (картограма) передаються відомості про нормативну грошову оцінку 1 тис. га. угідь в середньому по районі (грн.), яка є основою для ефективного використання земельних ресурсів (плати за оренду земельних ділянок, розміру земельного податку тощо). Розмірна структура (5 ступенів: менше 5, 5 – 25, 25 – 50, 50-100, більше 100) показана висотою лінійної діаграми, що характеризує величину площі вільних земель для можливого інвестування (в 1 мм карти відображено 2 тис. га).

Таким чином, за даною картою, використовуючи картографічний метод дослідження, можна дійти висновку, що використання потенційних земельних площ регіону дасть змогу:

- отримати колосальний прибуток від продажу, вирощеної на

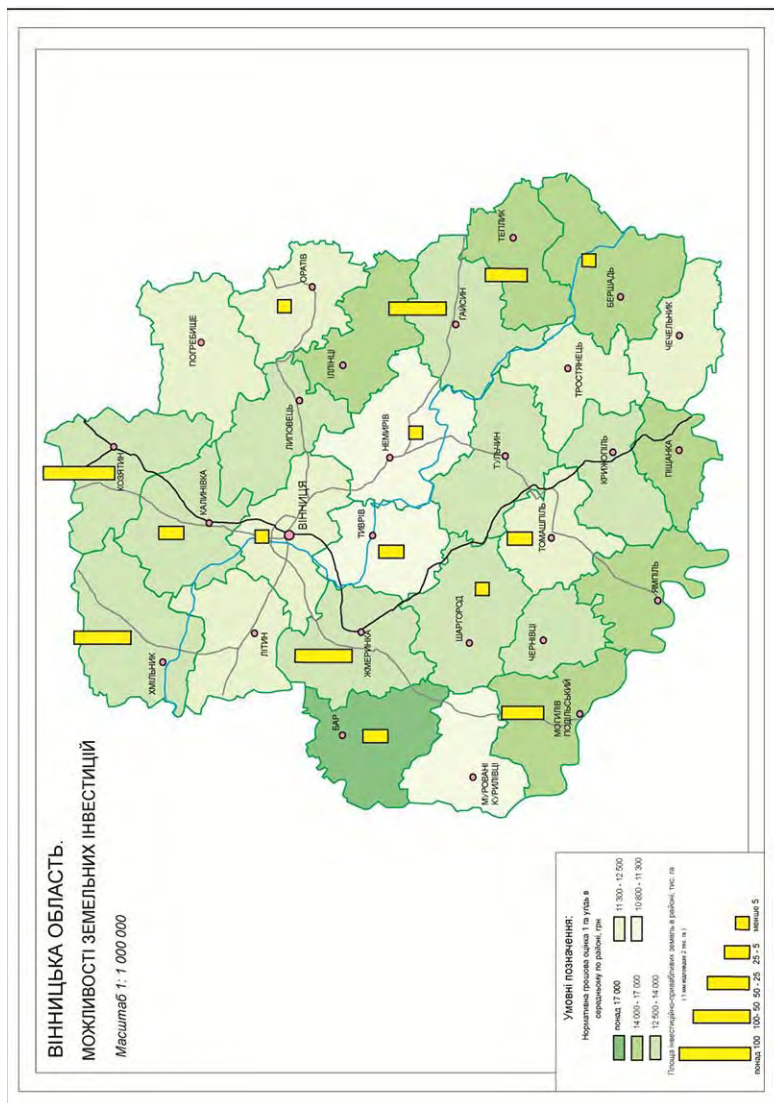


Рис. 1. Карта «Можливості земельних інвестицій»

землях сільськогосподарської продукції;

- створити нові робочі місця;
- сприяти залучення коштів до місцевих бюджетів за рахунок сплати землекористувачами земельного податку тощо.

Реалізація вищеперахованих ідей в цілому сприятиме ефективному розвитку сільського господарства та покращить

рівень життя сільського населення регіону.

Висновки. Інвестиційна діяльність щодо розвитку землекористування сільськогосподарських підприємств — це сукупність дій щодо здійснення інвестицій, забезпечення мобілізації капіталу, удосконалення структури та підвищення економічної ефективності використання землі. На сьогодні провідним завданням держави повинна стати нова стратегія розвитку країни, що зорієнтована на аграрний сектор економіки, де інвестицій в землю відбувається не тільки з метою отримання прибутку, а й задля підвищення її родючості та сталого землекористування. Okремо варто зазначити, що поліпшення інвестиційного клімату в країні сприятиме поживавленню залученню інвестицій з-за кордону в аграрну сферу, а це в свою чергу сформує додаткові можливості для розвитку агропромислового комплексу України.

Рецензент – доцент, кандидат географічних наук С. В. Тітова

Література:

1. Гнаткович А. Д. Напрями залучення інвестицій у землі сільськогосподарських підприємств [Текст] / А. Д. Гнаткович // Вісник Хмельницького національного університету. – 2011. – № 2. – Т. 2. – С. 14.
2. Гуторов О. І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: моногр. [Текст] / О. І. Гуторов. – Харків : Едена, 2010. – 405с.
3. Єрмаков О. Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель [Текст] / О. Ю. Єрмаков, А. В. Кравченко // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10-14.
4. Мартин О. М. Економічні передумови формування оренди землі в процесі реалізації державної регіональної політики [Текст] / О. М. Мартин // Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій ім. С. З. Гжицького. – Львів. – 2007. – № 4 (35). – Ч. 2. – С. 172-175.
5. Третьяк А. М. Концептуальні засади іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення і їх землеустрою [Текст] / А. М. Третьяк, В. М. Другак // Економіст – 2013. – № 8 – С. 31-34.
6. Третьяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні

та методичні основи інвестицій у землекористування [Текст] / А. М. Третяк, В. М. Другак, Д. П. Романська ; Під заг. ред. Третяка А. М. — Київ: ЦЗРУ, 2007. — 292 с.

В. О. Запальская

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НА ПРИМЕРЕ ВИННИЦКОЙ ОБЛАСТИ

Проанализировано понятие «земельные инвестиции», выявлено основы инвестирования в землепользование в Украине. Земля рассматривается как особенный фактор производства, цельный механизм привлечения инвестиций, который способен приносить прибыль и удовлетворять другие потребности населения. Предложено возможные вариации инвестирования в землю Винницкого региона.

Рассмотрено понятие «земельные инвестиции», обозначено особенности земельного ресурса как фактора инвестиционной привлекательности, показано характерный инвестиционный процесс в землепользовании в Украине. С помощью программного продукта Adobe Illustrator роздана карта земельного потенциала Винницкой области.

Ключевые слова: земельные инвестиции, инвестирование, землепользование, инвестиционный потенциал.

V. Zapalska

INVESTMENT ATTRACTEMENT OF LAND RESOURCES ON EXAMPLE OF VINNYTSKA REGION

The agrarian sector of economics are in bad condition today, therefore for increase the efficiency activity of agricultural enterprises it is necessary to look for innovation methods of financial resources attraction. In field of agricultural activity the investments are need to be invested to rational development and production source reconstruction because business success is derivative from reasonable and effective using of equipped resources by subjects of economic activity.

There is analyzed the term of land investments, revealed the bases of investing in land use in Ukraine. The land is considered as especial producing factor and a whole mechanism of investment attraction which able to bring profit and satisfy other needs of population. There are supposed some possible variants of the land investment in Vinnitsa

region.

There are considered the term of «Land investments», signed the peculiarities of land resource as factor of investment attraction, showed the character investment process of Ukrainian landuse. Using software Adobe Illustrator there is created the map of land potential in Vinnitska region.

Keywords: land investments, investing, land use, invested capital.

Надійшла до редакції 26 січня 2016 р.