

## РАНЖУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ ЗА СТУПЕНЕМ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ

О.С. Малащук

*кандидат економічних наук*

*декан факультету землевпорядкування*

*Одеський державний аграрний університет*

*У статті запропоновано ранжування землекористувань за ступенем інвестиційної привабливості з урахуванням рівня розвитку територій та їх потенціалу для запобігання негативним природним та антропогенним чинникам на землекористування. Запропоновано рекомендації з реалізації соціальноорієнтованих інвестиційних програм розвитку території, які спрямовані на підвищення рівня активності підприємництва, а також адміністративні методи впливу на ризику землекористувань для конкретного типу території: запобігання, ухилення, обмеження, страхування, інвестування.*

**Ключові слова:** *раціоналізація землекористування, інвестиційна привабливість територій, ризику землекористування, рівень розвитку та потенціал територій, управління ризиків землекористування.*

.....

Стратегія формування раціонального землекористування полягає у виявленні негативних факторів на певну природно-географічну і соціально-економічну територію. Однак інша ситуація виникає при становленні ринкової системи господарювання, бо, з одного боку, ліберизація розподільчих відношень, скорочення сфери діяльності державних органів та інші фактори різко підсилюють різноманітність прояву ризику, а з другого — фактично перенесли «тягар невизначеності», зумовлений ризиком, з держави на безпосередніх товаровиробників. Тому відношення до проблем ризику стало змінюватися відповідно до поглиблення економічної реформи.

Наукові здобутки вітчизняних і зарубіжних вчених мають важливе значення для підходів до раціонального використання земельних ресурсів. Однак виявлення ризиків землекористування й управління ними через інвестиційну привабливість територій є порівняно новою і малодослідженою галуззю вітчизняної економічної науки. Дослідженнями в цьому напрямі займаються такі науковці як І.К. Бистряков, Ю.Г. Гуцуляк, Д.І. Добряк, Л.В. Домбровська, О.П. Канаш, В.М. Кривов, О.С. Новаторов, А.М. Третьак та ін. Теоретична та практична значимість, об'єктивна необхідність вирішення наведених проблемних питань зумовили актуальність теми нашого дослідження.

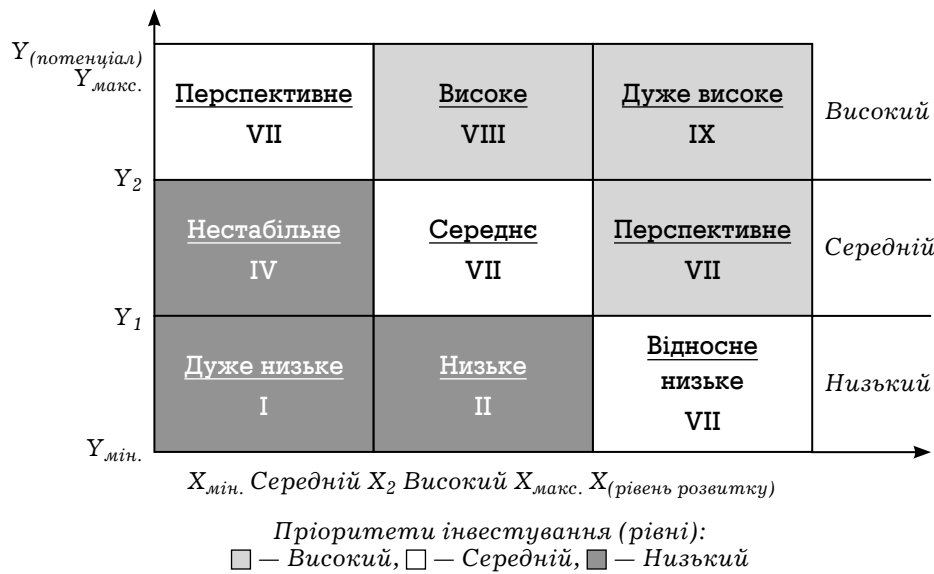
Мета дослідження полягає в удосконаленні класифікації землекористувань за ступенем інвестиційної привабливості для проведення комплексного аналізу екологічно значимих і цінних властивостей ландшафту, антропогенних навантажень на земельні ресурси.

Кожна територія — це незамінний і обмежений за якістю комплексний просторово-розподільчий ресурс, компоненти якого характеризують її соціально-економічний і природно-ресурсний потенціал. Крім того, територію необхідно розглядати як складну еколого-соціально-економічну геосистему, мета якої визначається вимогами до кінцевого результату управлінської діяльності, при цьому вимоги до якості результату індукують вимоги до якості компонентів навколишнього середовища.

Забезпечення сталого розвитку землекористування можливе за умови розвитку відповідального управління землекористуванням, уся діяльність якого має спрямовуватись на гарантоване забезпечення раціонального використання та охорону земель з дотриманням принципу і почуття відповідальності за забезпечення якісного стану земельних ресурсів, збереження здоров'я людей, тобто відповідальне управління має бути головною основою земельної політики та орієнтиром у невизначених, непередбачуваних ситуаціях.

Сучасний процес землевпорядкування тісно пов'язаний з ризиками, які впливають на рішення вибору землевпорядних заходів і дій. Найчастіше види ризиків взаємопов'язані і впливають на господарську діяльність землекористування, до того ж зміна одного виду ризику може спричинити зміну більшої решти їх.

У питаннях управління земельними ресурсами ризик землекористування розглядається як техногенно-екологічний і визначається як імовірність прояву небезпечного впливу, небажаних подій чи явищ, що виникли через недосконалі технологічні процеси, узагальне-



**Рис. 1.** Типологічна матриця ранжування землекористувань за інвестиційною привабливістю  
 Примітка: схему побудовано за матеріалами [6, с. 157].

ний результат яких виливається у величину матеріальних збитків. Для обґрунтування раціонального використання земельних ресурсів визначають функціональний взаємозв'язок ступеня ризику залежно від дії чинників небезпечного техногенно-екологічного впливу. Системне узагальнення таких взаємозв'язків можливе за умови дослідження певних груп землекористування, що мають споріднені умови виробництва (технологічні, технічні, кліматичні, економічні, соціальні тощо). Це дасть можливість разом із розробленням алгоритмів управління земельними ресурсами визначити і узагальнити методологічні підходи, що сприятиме екологізації виробничих процесів.

Зниження рівня ризику повинно бути економічно виправданим, тобто витрати на зниження ризику від настання несприятливої події повинні бути меншими, ніж можливі збитки від такої події. Для регулювання ризиків землекористування та управління ними ми пропонуємо проранжувати землекористування за ступенем інвестиційної привабливості.

При оцінюванні потенціалу земельних ресурсів виникає проблема найбільш привабливих і безризикових землекористувань. Для цього виділяється місце кожного з них у системі координат «Рівень розвитку землекористування (X) — Потенціал розвитку землекористування (Y)». На основі цього виділяють землекористування з високою, середньою та низькою інвестиційною привабливістю (залежно від ступеня ризиків). Технологія такого ранжування ґрунтується на складанні типологічної матриці. Її вперше застосували в теорії маркетингового

аналізу англійські дослідники, а ми модифікували, з урахуванням специфіки землевпорядної діяльності (рис. 1).

Приналежність кожного землекористування (ЗК) до конкретної області визначається як:

$$\begin{aligned}
 \text{ЗК} \in \text{I,} & \quad \text{якщо} \begin{cases} X_{\min} \leq X \leq X_1; \\ Y_{\min} \leq Y \leq Y_1; \end{cases} \\
 \text{ЗК} \in \text{II,} & \quad \text{якщо} \begin{cases} X_1 \leq X \leq X_2; \\ Y_{\min} \leq Y \leq Y_1; \end{cases} \\
 \text{ЗК} \in \text{III,} & \quad \text{якщо} \begin{cases} X_2 \leq X \leq X_{\max}; \\ Y_{\min} \leq Y \leq Y_1; \end{cases} \\
 \text{ЗК} \in \text{IV,} & \quad \text{якщо} \begin{cases} X_{\min} \leq X \leq X_1; \\ Y_1 \leq Y \leq Y_2; \end{cases} \\
 \text{ЗК} \in \text{V,} & \quad \text{якщо} \begin{cases} X_1 \leq X \leq X_2; \\ Y_1 \leq Y \leq Y_2; \end{cases} \\
 \text{ЗК} \in \text{VI,} & \quad \text{якщо} \begin{cases} X_2 \leq X \leq X_{\max}; \\ Y_1 \leq Y \leq Y_2; \end{cases} \\
 \text{ЗК} \in \text{VII,} & \quad \text{якщо} \begin{cases} X_{\min} \leq X \leq X_1; \\ Y_2 \leq Y \leq Y_{\max}; \end{cases} \\
 \text{ЗК} \in \text{VIII,} & \quad \text{якщо} \begin{cases} X_1 \leq X \leq X_2; \\ Y_2 \leq Y \leq Y_{\max}; \end{cases} \\
 \text{ЗК} \in \text{IX,} & \quad \text{якщо} \begin{cases} X_2 \leq X \leq X_{\max}; \\ Y_2 \leq Y \leq Y_{\max}; \end{cases}
 \end{aligned}$$

Кожна з клітинок матриці відповідає певному пріоритету для вкладання інвестицій і специфічному впливу ризиків на підприєм-

ницьке середовище, причому рівень ризиків різний. Наведемо характеристику типів землекористування за інвестиційною привабливістю.

*Землекористування з високою інвестиційною привабливістю*

IX — територія має сильні позиції в своїй привабливості. При реалізації інвестиційних програм вплив на ризики повинен бути орієнтований на захист землекористування і подальший його розвиток, землекористувач при мінімальному ризику має одержувати максимум прибутку. При управлінні ризиками надається перевага використанню адміністративних методів впливу (запобігання, ухилення, обмеження і т.д.).

VIII — територія займає середній рівень розвитку при високому потенціалі. Для цих землекористувань необхідно залучати інвестиції, щоб переміститися в позицію високого рівня розвитку. Вплив місцевих органів влади повинен дотримуватися стратегії підсилення переваг високого потенціалу території. Соціально-орієнтовані інвестиційні програми розвитку території мають бути спрямовані на підвищення рівня активності підприємництва на певній території. Землекористувач при незначних ризиках повинен отримувати максимальний прибуток.

VI — територія має сильні позиції з помірно привабливістю. Для землекористувань цього типу притаманний порівняно високий пріоритет для інвестування. При реалізації інвестиційних програм вплив органів місцевої влади на ризики повинен бути спрямований на збереження існуючих позицій землекористування. Щоб мінімізувати ризик, господарюючим суб'єктам передбачається пропонувати розділити його з партнерами і брати участь в одному чи декількох великих інвестиційних проектах з іншими учасниками. Цю стратегію можна буде використати для формування нових ринків послуг, реалізації інновацій у землевпорядній діяльності.

*Землекористування із середньою інвестиційною привабливістю*

VII — територія займає слабкі позиції за своїм рівнем розвитку, разом з цим вона перспективна для інвестування, тому що має високий потенціал розвитку. Землекористувачам необхідно відстрочити реалізацію проектів, а органи місцевого самоврядування повинні створювати умови для залучення підприємницьких інвестицій. Слід відшукувати нові форми і методи взаємодії з підприємництвом через формування системи ведення діяльності на інноваційній, ризикованій основі.

V — територія займає середні позиції із середньою привабливістю, інвестиції в роз-

рахунку на скору віддачу можуть бути досить ризиковими. Для цих типів землекористування характерні фактори, які відносять ризики до їхньої підвищеної межі — підприємницьке середовище ризикує тим, що, в гіршому випадку, покриє усі затрати, а в кращому — отримає дохід, набагато менший від розрахункового. Це допустимий рівень ризику ( $R_D$ ), який перебуває в межах його середнього рівня, тобто середнього по відношенню до інших видів діяльності та інших господарських суб'єктів ( $R_D < R$ ).

Для цього землекористування може бути реалізована програма зовнішнього інвестування. Органи місцевого самоврядування повинні впливати на господарські ризики при реалізації цієї програми адміністративними та ресурсними методами (нейтралізації, дисипації, прийняття на себе остаточного ризику й інше).

III — територія має високий рівень розвитку при низькому потенціалі, землекористувач ризикує втратити прибуток, масштаби діяльності скорочуються, втрачаються оборотні засоби, мають місце борги. Для цих типів землекористування притаманні критичні ризики ( $R_{Kp}$ ), рівень яких вищий від середнього, але в межах максимально допустимих значень  $R_{max}$ , прийнятих в економічній системі для визначення видів діяльності, тобто  $R_D < R_{Kp} < R_{max}$ . При взаємодії державних і землевпорядних структур організація заходів для формування загальної системи ризик-менеджмент може позитивно вплинути на обмеження ризиків.

*Землекористування з низькою інвестиційною привабливістю*

IV — територія займає слабкі позиції при помірній привабливості та характеризується своєю нестабільністю. Для цих типів землекористування необхідно намагатися утримувати позиції підприємницької активності, поки рівень розвитку господарської діяльності на території приносить прибуток. При наявності засобів набір інвестиційних інструментів необхідно орієнтувати на глибоке опрацювання компонента управління ризиками, який призначений приносити максимальну віддачу при заданому рівні ризику або мінімізувати ризик при заданому рівні віддачі.

II — територія займає середні позиції при середньому потенціалі свого розвитку; землекористувачі, щоб вижити і продовжити свою діяльність, повинні витратити більше, ніж отримують від продажу товарів та послуг. Для цих типів землекористувань ризики характеризуються катастрофічними наслідками ( $R_{кат}$ ). Це ризики, які перевищують максимальну межу свого рівня  $R_{max}$ , що склалася в економічній системі, і для яких виконується умова:  $R_{кат} > R_{max}$ . Вплив органів влади і управління на підпри-

емницьку активність рекомендуємо здійснювати через податки, ставку орендної плати, розтрати органів влади (державні закупівлі чи замовлення), позики. При цьому необхідно вибудовувати управлінські відносини в розрахунку на збереження і збільшення вартості території чи отримання позитивного доходу від використання нерухомості як інвестиції.

I — територія займає слабкі позиції при своєму рівні й потенціалі розвитку розраховувати на приріст вартості території чи отримання позитивної величини доходу від підприємницької діяльності не доводиться. При цих типах землекористування необхідно ставити питання про приватизацію земельних ділянок або виведення їх зі складу сільськогосподарських земель.

Проблема, яка зачіпає інтереси всіх, включаючи органи влади, полягає в тому, що засоби землекористувача чи органу місцевого самоврядування, вкладені в землю, заморожені в буквальному розумінні — вони уречевлені і не можуть бути перетворені на джерело інвестицій. Вирішити цю проблему можна за дотримання трьох принципів:

- системності, тобто поетапного створення правових, економічних, організаційних, інформаційних умов, які дають змогу використовувати землю як інвестиційний капітал;
- координації і погодження зусиль усіх учасників земельних відносин;
- формування єдиних і обов'язкових норм, правил, процедур і стандартів для всіх учасників земельних відносин.

Лише один суб'єкт земельних відносин здатен забезпечити їх дотримання — органи влади. Тільки влада, завдяки подвійності виконавської ролі, може вийти за межі відносин, що склалися, і поглянути на них як би відсторонено «зверху»; решта учасників земельних відносин повинні приймати відносини, якими вони є, й пристосовуватися до них. Відповідно, стратегічне завдання — забезпечити сприятливі умови для ефективного обороту землі. Це завдання вирішується професійним впливом держави на ризики землекористування через добре налагоджену, адекватну систему урядових і підприємницьких структур.

## ВИСНОВКИ

Дослідивши ризики землекористування, ми запропонували класифікацію землекористування за ступенем інвестиційної привабливості. Поділ землекористування за ступенем

інвестиційної привабливості дає змогу виявити найбільш перспективні землекористування для розвитку підприємницької діяльності. Для наглядності результатів доцільно розділити території на зони за ризиковими ситуаціями. Завдяки цьому можна буде чіткіше прогнозувати основні параметри й можливі напрями розвитку діяльності землекористувачів.

На підставі класифікації землекористування за інвестиційною привабливістю запропоновано рекомендації по реалізації соціально-орієнтованих інвестиційних програм розвитку території, які спрямовані на підвищення рівня активності підприємництва, а також адміністративні методи впливу на ризики землекористування для конкретного типу території: запобігання, ухилення, обмеження, страхування, інвестування.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Бистряков І.К.* Просторове та інституціональне забезпечення сталого землекористування в Україні / І.К. Бистряков // Продуктивні сили України. — 2010. — № 1 (007). — С. 52–58.
2. *Гуцуляк Ю.Г.* Сталий розвиток землекористування та покращення природно-ресурсного потенціалу сільських територій / Ю.Г. Гуцуляк // Агроекологічний журнал. — 2009. — № 3. — С. 46–50.
3. *Добряк Д.С.* Теоретичні засади сталого розвитку землекористування у сільському господарстві / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Н.В. Гребенюк. — К.: Урожай, 2004. — 136 с.
4. *Домбровська Л.В.* Управління формування ефективного сільськогосподарського землекористування в умовах ринкових перетворень (за матеріалами Миколаївської області): автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища» / Л.В. Домбровська. — Миколаїв, 2010. — 20 с.
5. *Кривов В.М.* Науково-методичне обґрунтування екологічнобезпечних землекористувань: автореф. дис. ... докт. с.-г. наук: 03.00.16 «Екологія» / В.М. Кривов. — К., 2008. — 36 с.
6. *Малащук О.С.* Економіко-просторові засади раціоналізації землекористування: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища» / О.С. Малащук. — Київ, 2011. — 213 с.
7. *Новаторов О.С.* Економіка землегосподарування: теорія, методологія / О.С. Новаторов [за ред. ак. НАН України Б.М. Данилишина]. — К.: РВПС України НАН України, ТОВ «ДКС центр», 2009. — 628 с.