

УДК 332.3:330.322 (477.83)

ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ РАЙОНІВ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

І. Рій, ст. викладач

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. У період обмеженості інвестиційних ресурсів інвестиційна привабливість сільськогосподарського землекористування як категорія є основним критерієм, на основі якого формуються інвестиційна стратегія з боку інвестора та інвестиційна аграрна політика держави. У зв'язку з цим особливою актуальністю набуває питання визначення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування, як одного із найперспективніших напрямів залучення капіталу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню проблем, пов'язаних з інвестиціями на сучасному етапі, присвячено багато праць відомих учених. Зокрема, інвестиційну привабливість вивчали І. О. Бланк, А. А. Пересада, С. А. Гуткевич, А. С. Волков та ін. Регіональний аспект інвестування детально проаналізовано в публікаціях Ю. О. Болейка, В. М. Гриньової, а дослідженнями галузевої інвестиційної привабливості сільського господарства займаються А. П. Гайдучий, В. В. Волкодав, С. А. Гуткевич, М. І. Кісіль, М. Ю. Коденська, Р. І. Тринько та інші вчені.

Проблема інвестицій висвітлена у роботах зарубіжних дослідників Г. Бірмана, С. Шмідта, Л. Гітмана, М. Джонка, Є. Тарасевич та ін.

Питання формування сільськогосподарського землекористування в умовах нових земельних відносин, а також проблеми інвестиційної привабливості землекористування й оцінки його ефективності вивчають Д. І. Бабміндра, Д. С. Добряк, А. Г. Мартин, О. С. Новоторов, А. Я. Сохнич, А. М. Третяк та ін. Водночас проблемам інвестицій у землекористування присвячено тільки деякі праці А. М. Третяка, Д. І. Бабміндри. Відповідно наукова думка нині не дає вичерпної відповіді на питання про ефективність інвестицій у сільськогосподарське землекористування і роль у його формуванні землеустрою як інноваційних інвестицій.

Постановка завдання. Наше завдання – оцінити інвестиційну привабливість земель сільськогосподарського призначення районів Львівської області.

Виклад основного матеріалу. Інвестиційна активність регіону визначається рівнем її дохідності, з погляду потенційних можливостей економічного зростання, і, відповідно, інвестиційною привабливістю й можливістю здійснення інвестицій за рахунок накопиченого в регіоні потенціалу та показниками ліквідності, які характеризують рух грошових потоків у регіоні, можливість перетворення накопичених прибутків у реальні грошові кошти; показником ліквідності регіону, який належить визначати сукупністю критеріїв, які

характеризують грошові надходження до окремого регіону та їх вплив, часову структуру зазначених грошових потоків, приплив іноземних інвестицій до регіону та інвестиції, здійснені самим регіоном [8, с. 215].

Як доводить О. Д. Гнаткович, досягти успіху у залученні іноземного капіталу в сільськогосподарське виробництво можна завдяки здійсненню програми вітчизняної інвестиційної політики, яка повинна базуватися, зокрема, на стратегічних напрямках підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарських підприємств для іноземних інвесторів. При цьому українським підприємцям важливо зацікавити зарубіжних партнерів, знайти баланс взаємних інтересів і реалізовувати проекти, економічно вигідні вітчизняним та іноземним суб'єктам господарювання. За умови реалізації інвестиційної політики можна впроваджувати новачі у сільськогосподарських підприємствах, підвищуючи таким чином ефективність їх господарювання [2].

Створюючи умови для залучення прямих іноземних інвестицій на регіональному рівні, головну увагу потрібно приділяти роботі з процедурними та нормативно-правовими документами, які безпосередньо стосуються інвестиційного процесу. Програма залучення інвестицій необхідна для цілеспрямованого та системного виконання необхідних кроків (формування позитивного інвестиційного клімату території, створення інвестиційних продуктів тощо) усіма зацікавленими сторонами, які мають вплив на процес залучення інвестицій [9, с. 24].

Одним із необхідних напрямів інвестування Львівської області є земельні ресурси. Інвестиції – це можливість для аграрного сектору економіки підвищити свою стійкість та реорганізувати сільськогосподарське виробництво, вивести на новий рівень якість вирощуваної продукції й відповідно підвищити конкурентоспроможність на ринку. На жаль, треба констатувати, що державне фінансування, починаючи з часів проголошення незалежності, завжди було недостатнім для стійкого розвитку сільського господарства, також сьогодні, як і раніше, немає достатньою мірою розроблених і втілених на практиці державних програм підтримки сільського господарства [1].

Інвестиційна привабливість земель сільськогосподарського призначення характеризується здатністю сільськогосподарських підприємств залучати інвестиційні кошти. Цей процес здійснюється з урахуванням певних чинників, частина з яких характеризується статистичними даними, результатами проведених експертних досліджень, а інша – характеризує чинники, які впливають на процес прийняття рішень, визначає рівень землезабезпеченості, надає характеристику навколишньому середовищу тощо.

Для обґрунтування інвестиційної привабливості земельних ресурсів пропонується використати такий алгоритм (див. рис.).



Рис. Процес дослідження інвестиційної привабливості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

Рівень інвестиційної привабливості пропонуємо визначити з отримання рівня прибутку з урахуванням грошової оцінки сільськогосподарських угідь. При цьому відділ ринку та оцінки земель Держземагентства Львівщини доводить, що станом на 1 січня 2015 нормативну грошову оцінку земель за 2014 рік необхідно індексувати на коефіцієнт індексації, що дорівнює 1,249. Коефіцієнт розраховано виходячи з індексу споживчих цін за 2014 рік – 124,9 % (відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України з урахуванням змін, внесених до пункту 289.2 Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28 грудня 2014 р. № 71-VIII).

Основні показники рівня інвестиційної привабливості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення районів Львівської області подано в таблиці.

Отже, за результатами проведеного рейтингу інвестиційної привабливості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення Львівської області перше місце посів Золочівський район.

Загалом слід зазначити, що сільськогосподарський підприємець повинен у будь-якому випадку здійснювати земельні інвестиції, оскільки земля є основою його функціонування. Водночас перспективним шляхом поліпшення

капіталовкладень у сільськогосподарське виробництво є залучення інвестицій з-за кордону. Тому на сьогодні існує потреба залучення іноземних інвестицій у землі сільськогосподарського призначення в напрямі підвищення ефективності господарювання сільськогосподарських підприємств України [2].

Таблиця

Інвестиційна привабливість земельних ресурсів
сільськогосподарського призначення районів Львівської області*

Район	С.-г. землі, га	Грошова оцінка с.-г. угідь, грн/га	Рейтинг інвестиційної привабливості районів
Бродівський	69 011	14684,24	6
Буський	57 733	14972,01	4
Городоцький	56 394	9316,54	12
Дрогобицький	65 117	5031,97	20
Жидачівський	69 579	11898,47	8
Жовківський	75 707	10887,28	9
Золочівський	60 743	16135,08	1
Кам'янка-Бузький	62 537	12218,22	3
Миколаївський	86 556	7741,80	16
Мостиський	40 686	10807,35	11
Перемишлянський	58 967	8521,18	14
Пустомитівський	69 676	14020,77	5
Радехівський	75 767	13433,24	7
Самбірський	73 580	9724,21	13
Сколівський	37 021	3113,51	21
Сокальський	107 364	15127,89	2
Старосамбірський	59 213	4580,33	20
Стрийський	47 152	7086,33	15
Турківський	45 370	2733,81	22
Яворівський	68 330	5295,76	19
м. Борислав	818	5995,20	17
м. Дрогобич	1741	5479,61	18
м. Львів	1712	10851,31	10
В області	1292056	11123,09	-

*Сформовано автором за даними Головного управління Держземагентства у Львівській області <http://zem-lviv.gov.ua/archives/date/2014/12>; Головного управління статистики у Львівській області <http://www.lv.ukrstat.gov.ua>.

Зважаючи на те, що тенденція обмеженості інвестиційних ресурсів у сучасних сільськогосподарських підприємств тільки загострюється, товаровироб-

ники можуть розраховувати лише на обмежене коло агросервісних продуктів, стартуючи з найбільш необхідних і доступних при скромній платоспроможності, але таких, які можуть принести відчутний ефект.

Як правило, кожне сільськогосподарське підприємство уявляє реально можливий алгоритм послідовності пріоритетів у своїй інвестиційній політиці [5, с. 43].

Для розвитку інвестицій в аграрному секторі необхідний комплекс заходів:

- розвиток системи іпотечного кредитування, зокрема іпотеки земельних ділянок;
- комплексне законодавче забезпечення запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення;
- створення сучасної системи реєстрації нерухомості, зокрема земельних ділянок;
- розширення бюджетного фінансування фундаментальних наукових досліджень;
- розвиток системи страхування аграрних ризиків;
- забезпечення стабільної податкової політики та системи державної підтримки сільгоспвиробників;
- посилення гарантій захисту інвестицій та доходів інвесторів, забезпечення вільного руху капіталу та переміщення товарів [4].

Основна увага при пошуку шляхів підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування має бути зосереджена на внутрішніх резервах удосконалення системи земельних відносин і землекористування, які б сприяли зростанню обсягів конкурентоспроможного землекористування. До основних чинників, які характеризують інвестиційну привабливість (інвестиційний потенціал) сільськогосподарського землекористування, належать: питома вага земель спільної часткової власності на землю сільськогосподарських підприємств у загальній площі їхнього землекористування; питома вага земель власників земельних часток (паїв) як інвесторів у загальній площі землекористування сільськогосподарських підприємств; питома вага еколого-економічно придатних для ведення розширеного виробництва основних районуваних сільськогосподарських культур; інфраструктурне облаштування земельних територій адміністративно-територіальних утворень і сільськогосподарських підприємств; місцезнаходження землекористування сільськогосподарських підприємств від ринків збуту продукції; рівень вартості земель за грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь тощо [7, с. 13].

За дослідженнями О. І. Гуторова, Ю. М. Хвеси́ка, успішна реалізація завдань інвестиційного забезпечення аграрного сектору залежить від організаційно-економічного механізму інвестування, який включає форми, методи та інструменти впливу на інвестиційний процес; способи управління економічними відносинами, що виникають у процесі інвестування; особливості взаємовідносин усередині єдиної відтворювальної системи інвестування. Передувати формуванню такого механізму має розв'язання основних завдань інвестиційного забезпечення аграрної

сфери: перебудови амортизаційної політики, становлення конкурентного середовища на ринку банківських послуг, закріплення грошових потоків в аграрному виробництві, поширення іпотечного кредитування, використання позабюджетних коштів [3].

Для визначення розмірів інвестицій і наслідків інвестування необхідне врахування:

- границі економічної окупності чинника (інвестиції) як порівняння додаткових вкладень на впровадження певного чинника з одержаним додатковим продуктом;

- екологічної границі для зменшення рівня забруднення екосистеми, який створюється чинником (інвестицією) [6, с.7].

Висновки. Для підвищення рівня інвестицій в аграрному секторі необхідно вдосконалити систему іпотечного кредитування; розробити комплекс законодавчого спрямування щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення; розширити напрями бюджетного фінансування фундаментальних наукових досліджень; вдосконалити систему страхування аграрних ризиків; забезпечити стабільність податкової політики та системи державної підтримки сільгоспвиробників; посилити гарантії захисту інвестицій.

Для обґрунтування інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення важливо виконати такі завдання:

- налагодити тісну співпрацю між органами виконавчої влади та підприємствами аграрного напрямку, які мають можливості впливу на інвестиційний процес;

- у розрізі відділів райдержадміністрацій призначити осіб, відповідальних за залучення інвестицій, їх ефективне використання тощо;

- створити комісії для розгляду проблемних питань регіону та пріоритетності вибору вкладення інвестицій у підприємства сільськогосподарського напрямку.

Бібліографічний список

1. Беспалько Р. І. Інвестиційна привабливість земель сільськогосподарського призначення в Україні / Р. І. Беспалько, Ю. Ю. Воронюк // Науковий вісник НЛТУ України. – 2013. – Вип. 23.16. – С. 309-313.
2. Гнаткович О. Д. Напрями залучення інвестицій у землі сільськогосподарських підприємств [Електронний ресурс] / О. Д. Гнаткович. – Режим доступу : http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2011_2_2/153-156.pdf.
3. Гуроров О. І. Напрями формування сталого сільськогосподарського землекористування в умовах трансформації земельних відносин [Електронний ресурс] / О. І. Гуроров. – Режим доступу : <http://masters.donntu.edu.ua/2011/igg/solopova/library/article6.htm>.
4. Музика Н. М. Формування інвестицій в аграрному секторі України / Н. М. Музика, О. Ф. Ковалишин // Вісник Львівського національного аграрного університету. – 2011. – № 4. – С. 1-4.
5. Науменко І. В. Інноваційно-інвестиційна стратегія розвитку матеріально-технічної бази сільського господарства Харківської області / Науменко І. В. // Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2014. – Вип. 4. – С. 42-47.

6. Радомський С. С. Вдосконалення використання земель сільськогосподарського призначення в аграрному секторі Закарпатської області : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / С. С. Радомський. – Львів, 2010. – 22 с.
7. Романська Д. П. Формування інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування в умовах трансформації земельних відносин : автореф. дис. на здобуття наук ступеня канд. екон. наук / Д. П. Романська. – К., 2010. – 22 с.
8. Скоробогатова Н. Є. Інноваційно-інвестиційний розвиток регіонів України : проблеми та перспективи / Скоробогатова Н. Є. // Економічний вісник НТУУ «КПІ». – 2010. – № 7. – С. 214-222.
9. Федоров Р. Як залучати прямі іноземні інвестиції : практ. посіб. [для українських міст та районів] / Федоров Р., Осовець О. – К. : ПРООН, 2013. – 128 с.

Рій І. Оцінка інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення районів Львівської області

У статті виявлені основні проблеми оптимізації інвестиційної привабливості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення, які полягають у наявності застарілого матеріально-технічного обладнання в сільськогосподарських підприємствах; відсутності повних та достовірних даних про характеристики всіх земельних ділянок; відсутності належної законодавчо-нормативної та інформативної бази; низькій якості природної та економічної родючості ґрунтів тощо.

Проведений рейтинг інвестиційної привабливості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення районів Львівської області.

Ключові слова: інвестиції, інвестиційна привабливість, земельні відносини, інвестиційний потенціал, земельні ресурси.

Riy I. Evaluation of farmland business climate of Lviv region districts

The article identified main problems of investment attractiveness optimization of agricultural purpose lands to replace available obsolete material and technical equipment of agricultural enterprises; lack of complete and reliable characteristics data of lands; absence of adequate legal and regulatory framework and informative basis; low quality of natural and economic soil fertility etc.

There was rated investment attractiveness of land resources for agricultural purposes of Lviv region.

Key words: investments, investment attractiveness, land relations, investment potential and land resources.

Рий ІІ. Оценка инвестиционной привлекательности земель сельскохозяйственного назначения районов Львовской области

В статье выявлены основные проблемы оптимизации инвестиционной привлекательности земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, которые заключаются в наличии устаревшего материально-технического оборудования в сельскохозяйственных предприятиях; отсутствии полных и достоверных данных о характеристиках всех земельных участков; отсутствии надлежащей нормативно-

правовой и информационной базы; низком качестве природного и экономического плодородия почв и т. п.

Определен рейтинг инвестиционной привлекательности земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения районов Львовской области.

Ключевые слова: инвестиции, инвестиционная привлекательность, земельные отношения, инвестиционный потенциал, земельные ресурсы.