

*Плетос С.В.,**старший викладач кафедри економіки природокористування,
Одеський державний екологічний університет*

СУЧАСНИЙ СТАН ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТА ІНВЕСТИЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ ЗЕМЕЛЬ ОДЕСЬКОЇ МІСЬКОЇ АГЛОМЕРАЦІЇ

Анотація. У статті наведено особливості сучасного стану використання земельних ресурсів міських агломерацій на прикладі Одеського регіону. Представлено структуру земельного фонду Одеської агломерації. Проведено аналіз використання земельного ресурсу агломерації відносно віддаленості від міста (центру). Визначено сучасні тенденції ринку земель та інвестиційної привабливості в міській агломерації. Проаналізовано стан області щодо залучення інвестиційних ресурсів в регіон. Досліджено сильні та слабкі сторони інвестиційної привабливості області. Визначено загрози, запропоновано напрями покращення інвестиційних можливостей. Побудовано тенденцію щодо зміни площі земель сільськогосподарського призначення. Проведено аналіз основних економічних показників інвестиційної привабливості Одеського регіону та області загалом.

Ключові слова: міська агломерація, земельні ресурси, урбанізація, інвестиційна привабливість, грошова оцінка.

Постановка проблеми. Земля як ресурс природного походження є унікальним об'єктом. Вона є обмеженим, багатофункціональним природним продуктом, який визначає специфічні підходи до її використання. Крім цього, з огляду на просторові властивості земельні ресурси виступають як багатофункціональний фактор відтворювального процесу й вимагають належного раціонального та ефективного використання. До того ж в умовах, що складаються, зростає інтерес до використання земельних ресурсів в урбанізованих зонах та ареалах, у приміських зонах великих міст та агломераціях. Не винятком є й Одеська агломерація, оскільки тут не лише виникає значна частина суперечностей в системі «людина – довкілля», але й загострюються відносини міста й прилеглих територіальних громад, інтенсивним чином приватизуються та забудовуються території, погіршуються умови проживання як у самому місті (центрі), так і на периферії, відбувається неконтрольоване зростання ринку нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню питання раціонального використання, підвищення ефективності, відтворення та охорони земельних ресурсів присвячена низка наукових праць таких авторитетних вчених, як, зокрема, І. Бистряков, Д. Добряк, М. Ступень, А. Третяк, М. Хвесик. Теоретичні та практичні аспекти інвестування, а також оцінювання інвестиційної привабливості регіонів знайшли висвітлення в наукових працях А. Асаула, І. Бланка, А. Булгакова, Л. Гітмана, О. Градова, В. Демидовича, А. Загороднього, Г. Строковича та інших вітчизняних і зарубіжних економістів. Саме на визначенні інвестиційної привабливості регіону формується характеристика його спроможності залучати капітал.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Водночас недостатньо дослідженими є проблеми

та напрями залучення інвестиційних ресурсів в Одеський регіон. До того ж постає завдання раціонального землекористування, створення сприятливих умов для проживання населення, збереження та охорони природних ресурсів в агломерованих поселеннях.

Мета статті полягає в аналізі сучасного стану використання земельних ресурсів Одеської агломерації та визначенні шляхів щодо раціонального їх використання і запропонованих методів інвестиційної привабливості регіону.

Виклад основного матеріалу дослідження. У центральній частині Одеської області вздовж узбережжя Чорного моря з ядром-центром (м. Одеса) сформувалась Одеська агломерація. Головними чинниками її створення та функціонування є морські порти, потужний морегосподарський комплекс України, міжнародна торгівля, культурний, освітній, діловий та рекреаційний центри [3]. Загальна площа земельного фонду в Одеській агломерації становить 1 005,26 тис. га. У структурі земельного фонду сільськогосподарські землі займають домінуючу частину (близько 79% території), а саме 794,65 тис. га, забудовані землі – 51,74 тис. га, ліси та інші лісовкриті площі – 42,08 тис. га, відкриті заболочені землі – 24,75 тис. га, відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом – 10,78 тис. га, території, що покриті поверхневими водами, – 80,46 тис. га. При цьому з усіх земель площа земель природоохоронного призначення становить 1,92 тис. га, оздоровчого призначення – 1,04 тис. га, рекреаційного призначення – 3,08 тис. га, історико-культурного призначення – 0,02 тис. га. У структурі сільськогосподарських земель 97,28% займають сільськогосподарські угіддя. В структурі сільськогосподарських угідь основне місце посідає рілля (642,61), що означає, що розораність Одеської агломерації становить 63,9%.

В Одеській агломерації, області, як і в Україні загалом, склалась критична ситуація з охороною земель. Прогресують деградація ґрунтів, їх ерозія і техногенне забруднення. Водній та вітровій ерозії піддається третина загальної площі сільськогосподарських угідь. Продовжується тенденція до зниження в ґрунті гумусу через зменшення внесення органічних і мінеральних добрив, істотне скорочення площі зернобобових та багаторічних бобових трав тощо. Особливо прикрий є те, що сьогодні так господарюють не лише приватні орендарі на приватних землях, але й державні та комунальні підприємства й установи на землях державної власності. Останнім часом стало поширеним явищем нехтування сівозмінами і вирощування сільськогосподарських культур з грубим порушенням науково-обґрунтованих норм їх чергування або навіть беззмінних посівів. Високий рівень розораності угідь, а також розширення посівів енергонасичених культур (соняшник, ріпак тощо), незадовільний стан лісозахисних смуг призвели до стрімкого розвитку ерозійних процесів. Згідно зі статистикою

більшість земельних ділянок використовується для ведення товарного сільськогосподарського виробництва приватними орендарями на умовах оренди та взагалі без будь-якої науково-обґрунтованої ротації сівозміни [4]. Надмірне розширення площі ріллі призвело до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екосферу. Досить інтенсивним чином розвиваються процеси лінійного розмиву та яруотворення. Значні площі систематично піддаються вітровій ерозії. На якісному стані земельних ресурсів позначаються також інші негативні чинники (засоленість, солонцюватість, перезволоженість тощо). До того ж нераціональне сільськогосподарське використання земель призводить до зниження родючості ґрунтів через їх переущільнення, втрати структури, водопроникності та аераційної здатності з усіма екологічними наслідками, що звідси випливають. Останнім часом посилюються процеси деградації ґрунтового покриву, які зумовлені техногенним забрудненням. Найбільшу небезпеку для навколишнього природного середовища становить забруднення ґрунтів важкими металами, збудниками хворіб.

Власне, якщо звернути увагу на стабільне зростання кількості населення в Одесі та містах-супутниках, необхідно зауважити, що така динаміка простежується і в територіальному розвитку, який відбувається за рахунок земель інших категорій земельного фонду тобто земель сільськогосподарського призначення, які назавжди втрачають своє функціональне використання, при цьому темпи територіального росту міст удвічі більші темпів росту їх населення, і ця тенденція чітко простежується протягом останніх десятиліть. Отже, динаміка до зміни площ земель сільськогосподарського призначення найбільше простежується в першій приміській зоні. Не меншого значення набуває дослідження питань, пов'язаних із розмежуванням земель державної та комунальної власності, що потребує одночасного виконання цих видів робіт, надання переваги під час складання генплану забудови містобудівним нормам над правовим статусом земельних ділянок, виділення ландшафтних, екологічних та урбаністичних груп показників, встановлення буферних зон рекреаційного призначення, побудови моделі гармонійної містобудівної системи регіону та обґрунтування шляхів наближення до неї. Значної актуальності набуває питання планування території, або територіальної організації всієї агломерації, тобто виникла потреба оптимізації взаємодії між урбанізованою та аграрною зонами, а також гармонізації цих відносин, забезпечення їх раціонального співіснування.

На основі дослідження сучасних тенденцій урбанізації на Одещині принципово встановлено, що формування Одеської агломерації є її головною особливістю. Площа Одеської агломерації складає 30,18% території області. При цьому кількість наявного населення агломерації становить 66,5% (це населення області). До того ж у структурі соціально-економічного потенціалу за такими показниками, як кількість суб'єктів ЄДРПОУ, основні засоби, інвестиції в основний капітал, введення в експлуатацію житла, обсяги експорту та імпорту товарів, прямих іноземних інвестицій, оптовий та роздрібний товарообіг, обсяг реалізованої продукції малих підприємств, на Одеську агломерацію припадає понад 80%, а за деякими з них і більше 90% усього наявного потенціалу області. До того ж екологічна ситуація в агломерації залишається напруженою, оскільки скидання забруднених зворотних вод у поверхневі водні об'єкти переви-

щує 70%, викиди забруднювальних речовин в атмосферне повітря перевищують 65%, а утворення відходів загалом становить 96% проти аналогічних показників в області. Особливості землекористування урбанізованих територій зумовлені як ландшафтною специфікою території, так і значною мірою впливом соціальних та економічних чинників. Інтенсивні форми використання земель характерні для територій, які прилягають до ядра агломерації [3]. Тут сільське господарство має риси індустріального виробництва на напівпромисловій основі. За ступенем віддаленості від ядра характер використання земель значно змінюється, а саме інтенсивність використання сільськогосподарських земель знижується в більш віддалених від центру територіях. Якщо загалом провести аналіз залежності використання земельного ресурсу агломерації відносно віддаленості від міста (центру), то спостерігаємо загальну закономірність збільшення інтенсивності використання території з наближенням до міста, а саме збільшуються частки забудованих земель, земель промислового та комерційного використання, густота населення, зростає вартість земельно-майнового комплексу, поживається ринок земель. При цьому високий рівень інтенсивності виробництва характерний для приміських типів господарювання. А за ступенем освоєння земель підвищується ціна. У приміській зоні земля набуває високої інвестиційної привабливості та користується підвищеним попитом з боку суб'єктів економічної діяльності, які намагаються використовувати для розміщення своїх об'єктів сприятливі умови приміської зони з огляду на можливу економію витрат. Особливо прикрим є те, що це призводить до того, що міські агломерації розвиваються стихійним, некерованим чином, без дотримання найважливіших містобудівних, природоохоронних, санітарно-гігієнічних норм, що супроводжується зниженням привабливості екосоціосистем, їх перевантаженням, надмірним тиском на довкілля.

Аналіз нормативної грошової оцінки земель населених пунктів дає підстави визначити, що в межах міських агломерацій вона є досить високою та знижується за ступенем віддаленості на периферію. При цьому найвищі показники демонструють саме центральне місто (ядро агломерації) та приміські зони.

Доведено, що грошова оцінка земель є досить високою в центральній частині і зменшується за ступенем віддаленості на периферію. Ринок земель урбанізованих територій має високу привабливість і конкурентну здатність, а також може суттєво розширити базу доходів усіх рівнів. При цьому характеризується високою доступністю до приватизації, а саме вищою, ніж у державі загалом. Це насамперед стосується вільних від забудови земельних ділянок, наявності значної частки сільськогосподарських угідь, ділянок під житловими та промисловими об'єктами, що підлягають приватизації. Значною є частка суб'єктів земельних відносин, що підвищує конкурентність на ринку земель; високий рівень персоналізації земельних ділянок є визначальним для приватизації, формування й конкурентного функціонування ринку земель; високий рівень інфраструктурного облаштування; значна частка незайнятих земель підвищує їх привабливість та дає можливості для залучення до економічного обігу; висока оцінка земель за ступенем віддаленості від ядра агломерації та зменшення густоти населення знижується, що збільшує можливості залучення до господарського обігу. Зазначені та інші чинники сприяють широкомасштабному залученню земель до економічного обігу.

Аналізуючи використання земельного фонду міської агломерації в ретроспективі та на сучасному етапі, зазначимо, що останніми роками повсюдно спостерігається тен-

денція до зменшення площі сільськогосподарських угідь. При цьому спостерігається збільшення площі земель під житловою забудовою, земель промисловості, земель комерційного та іншого використання, земель, які використовуються для транспорту та зв'язку. Як правило, причинами такого стану є продаж та зміна цільового призначення колишніх сільськогосподарських угідь на землі інших категорій земельного фонду.

До того ж особливий інтерес представляють цілі та функції, під які викупаються земельні ділянки. Як правило, більшість проданих земельних ділянок має комерційне використання, зокрема для розміщення магазинів, кафе, ресторанів, готелів, автозаправних станцій. Решта представлена ділянками виробничих об'єктів, земельними ділянками під житлову забудову. Власне, якщо звернути увагу на стабільне зростання кількості населення в Одесі та містах-супутниках, зазначимо, що така динаміка простежується і в територіальному розвитку, який відбувається за рахунок земель інших категорій земельного фонду, тобто земель сільськогосподарського призначення, які назавжди втрачають своє функціональне використання, при цьому темпи територіального росту міст удвічі більші від темпів росту їх населення.

У міській агломерації земля набуває високої інвестиційної привабливості та користується підвищеним попитом з боку суб'єктів економічної діяльності, які намагаються використовувати для розміщення своїх об'єктів сприятливі умови з огляду на можливу економію витрат. При цьому найбільш інвестиційно привабливими є саме приміські райони, але попитом на земельні ділянки користується і вся зона агломераційного розселення. Об'єктом інвестиційної діяльності міської агломерації є нерухоме майно, зокрема земельна ділянка або територія (сукупність земельних ділянок), що перебувають у власності територіальної громади (громад), юридичних та фізичних осіб. При цьому продаж земельних ділянок підвищуватиме мотивацію до інвестування в економіку, вкладення коштів у будівництво, розширення та модернізації підприємств, а також інтенсифікацію господарської діяльності та поліпшення якості землі.

Актуальність теми обумовлюється тим, що на сучасному етапі розвитку економічних відносин між країнами світу роль інвестицій продовжує зростати протягом десятиріч років. У процесі глобалізації економіки всі держави світу тісно взаємопов'язані економічними відносинами. На цьому етапі для кожної країни та регіону важливу роль відіграють високотехнологічні показники, залучені в міжнародний обмін. За допомогою інвестицій такі галузі розвиваються швидше й продуктивніше. Будь-яка країна та регіон зацікавлені в залученні коштів у свою економіку з інших економічних систем. Одеський регіон не є винятком в цьому процесі. Ефективність проведення структурних перетворень в економіці країни та регіону залежить від якості та повноти інформації про інвестиційну привабливість. Це забезпечує можливість своєчасного прийняття правильних управлінських рішень. На сучасному етапі розвитку інвестиційних відносин держава перебуває в складному становищі. На фоні нечисленних ефективно функціонуючих інвестиційних проектів більшість іноземних інвесторів з недовірою ставиться до проектів в регіонах України. Тому актуальними є аналіз реального інвестиційного становища області, прогноз та шляхи покращення інвестиційного клімату регіону. Під час розроблення аналізу розвитку інвестиційного стану регіону передусім необхідно обґрунтувати сутність, значення та мето-

дологічні основи загального процесу інвестиційного прогнозування. Складність формування аналізу розвитку полягає в тому, що за різних теоретико-методологічних підходів цей процес розглядається з конкретної позиції, а саме формування аналізу як процес осмислення; формальний процес; аналітичний процес; процес передбачення; ментальний процес; процес, що розвивається; колективний процес; реактивний процес; процес трансформації.

Зважаючи на наслідки трансформацій, що відбулися в Україні протягом останніх двох десятиріч, можемо стверджувати, що розвиток інвестиційної діяльності несталий. Залучення інвестицій безпосередньо пов'язане з інвестиційною привабливістю об'єкта інвестування. Оцінка інвестиційної привабливості потенційного об'єкта інвестування є першим кроком під час прийняття інвестиційного рішення. При цьому можливість залучення інвестицій залежить від розуміння та врахування всіх сторін проекту, можливості побачити об'єкт інвестування з позиції інвестора та оцінити його інвестиційну привабливість. Кожен регіон України зацікавлений в підвищенні рівня інвестиційної привабливості, адже кожен суб'єкт господарювання прагне розвивати своє виробництво, підвищувати свою конкурентоспроможність, освоювати нові ринки. На цьому етапі розвитку одним з найпоширеніших та найефективніших джерел розвитку та розширення виробництва в регіоні є залучення інвестицій. Саме інвестиційні ресурси відіграють найбільшу роль у складі залучених ресурсів підприємств та організацій. Тому дуже важливим для об'єкта інвестування є створення умов, за яких інвестор вклав би свої кошти саме в цю область. Основою рішення інвестора про вкладення коштів буде рівень інвестиційної привабливості та інвестиційного клімату в регіоні. Тому важливо вміти правильним та професійним чином оцінювати інвестиційну привабливість регіону, а в разі необхідності ще й підвищувати її рівень, вирішувати проблеми, що, звичайно, матиме позитивний ефект під час прийняття управлінських рішень щодо інвестування.

Висновки. Загалом оцінюючи сучасний стан земельних ресурсів, зазначимо, що охороні, раціональному використанню та відтворенню родючості ґрунтів не приділяють достатньо уваги як на державному, регіональному, так і на місцевому рівнях.

З вивчених теоретичних питань розвитку інвестиційної привабливості та інвестиційного клімату регіону, а також розробленого аналізу інвестиційної привабливості Одеської області за останні роки сформульовані такі висновки. Для покращення інвестиційної привабливості Одеського регіону треба розробити та вдосконалити систему заходів та програм, а саме концентрувати наявні ресурси в пріоритетних галузях економіки з їхньою подальшою трансформацією в інвестиції, завдяки чому створити умови для економічного зростання, інвестування в людський капітал, підвищення ступеня кваліфікації працівників; забезпечити прозорості прийняття інвестиційних проектів у сфері місцевого виробництва, сервісу, нерухомості й сільського господарства; переглянути фінансово-кредитну систему для іноземних інвесторів; удосконалити законодавчу базу в галузі інвестування; удосконалити маркетингові технології, що використовують агенції для впливу на бренд-імідж та появи зацікавленості у потенційного інвестора.

Шляхи підвищення інвестиційної привабливості землекористування повинні бути спрямовані на формування місцевої

інвестиційної земельної політики, скерованої на вирішення комплексу земельно-правових питань удосконалення земельних відносин та планування просторового розвитку.

В сучасних умовах інвестиційна привабливість регіону залежить від рішучих дій органів влади та вдало розробленої маркетингової стратегії регіону. Саме від ефективного позиціонування області залежать перспективи реалізації потужних інвестиційних проєктів та залучення інвестиційних ресурсів. Іноземні інвестиції відіграють важливу роль в економічному розвитку країни: з одного боку, це додатково залучений капітал, а з іншого боку, це надходження в державу нових технологій. Тому політика уряду України повинна сприяти розвитку регіонів, впровадженню інвестиційних проєктів і програм на місцевому та регіональному рівні.

Отже, Одеська міська агломерація – це вигідний інвестиційно-привабливий регіон України, який посідає визначне місце за обсягом залучення інвестиційних ресурсів та рейтингом інвестиційної привабливості. Тобто є всі необхідні передумови для підвищення показників області. Водночас стан залучення іноземного капіталу в Одеську область залежить не лише від загальних макроекономічних факторів, але й від суттєвих дій органів місцевої влади. Вирішення зазначених проблем та перепон для залучення інвестиційних ресурсів дасть змогу розвивати галузі Одеської області, наповнювати державний і місцевий бюджети додатковими інвестиційними ресурсами, підняти рейтингові показники області. Цілеспрямована інвестиційна політика держави повинна забезпечувати вигідні умови для розвитку всіх сфер діяльності та формувати в області сприятливий інвестиційний клімат, який є необхідним елементом стабілізації економіки країни загалом.

Література:

1. Булишева Д. Розвиток приміських зон міських агломерацій: особливості та шляхи вдосконалення. Молодий вчений. 2015. № 2. С. 131–135.
2. Зінченко Т. Економічні засади землекористування міських агломерацій: теорія, методологія, практика: монографія. Житомир: Рута, 2012. 380 с.
3. Зінченко Т. Особливості використання земельних ресурсів міської агломерації. Бізнес Інформ. 2012. № 5. С. 103–106.
4. Ібатуллін Ш. Інвестиційна привабливість приміських земель. Вісник аграрної науки. 2007. № 11(655). С. 65–69.
5. Хвесик М., Голян В., Крисак А. Інституціональні трансформації та фінансово-економічне регулювання землекористування в Україні: монографія. Київ: Кондор, 2007. 522 с.

Плетос С.В. Современное состояние использования земельных ресурсов и инвестиционная привлекательность земель Одесской городской агломерации

Аннотация. В статье приведены особенности современного состояния использования земельных ресурсов городских агломераций на примере Одесского региона. Представлена структура земельного фонда Одесской агломерации. Проведен анализ использования земельного ресурса агломерации относительно удаленности от города (центра). Определены современные тенденции рынка земель и инвестиционной привлекательности в городской агломерации. Проанализировано состояние области по привлечению инвестиционных ресурсов в регион. Исследованы сильные и слабые стороны инвестиционной привлекательности области. Определены угрозы, предложены направления улучшения инвестиционных возможностей. Построена тенденция касательно изменения площади земель сельскохозяйственного назначения. Проведен анализ основных экономических показателей инвестиционной привлекательности Одесского региона и области в целом.

Ключевые слова: городская агломерация, земельные ресурсы, урбанизация, инвестиционная привлекательность, денежная оценка.

Pletos S.V. The current state of land resources use and investment attractiveness of the land of the Odessa urban agglomeration

Summary. In the article features of a modern condition of use of land resources of city agglomerations on an example of the Odessa region are given. The structure of the land fund of the Odessa agglomeration is presented. The analysis of the use of agglomeration land resources relative to the distance from the city (center). The modern tendencies of the land market and investment attractiveness in the urban agglomeration are determined. The state of the region on attracting investment resources to the region is analyzed. The strengths and weaknesses of the region's investment attractiveness are explored. Threats are identified and directions for improving investment opportunities are proposed. The tendency of change of the area of the earths of an agricultural purpose is constructed. The analysis of the main economic indicators of the investment attractiveness of the Odessa region and the region as a whole is made.

Keywords: urban agglomeration, land resources, urbanization, investment attractiveness, monetary valuation.