

УДК 33:332.1

JEL R11, O18

DOI 10.32782/2786-765X/2024-4-23

**Новаковська І.О.**

доктор економічних наук, професор,  
професор кафедри земельного кадастру,  
Національний університет біоресурсів і природокористування України  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1473-7543>

**Іщенко Н.Ф.**

доктор філософії за спеціальністю «Економіка», доцент,  
доцент кафедри аерокосмічної геодезії та землеустрою,  
Національний авіаційний університет  
ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-3745-9742>

**Ковальчук Є.С.**

старший науковий співробітник  
Сектору науково-правового забезпечення договірної діяльності  
Відділу науково-правового забезпечення  
та міжнародного співробітництва,  
Український інститут експертизи сортів рослин  
ORCID: <http://orcid.org/0009-0008-2931-3541>

**Скрипник Л.Р.**

доктор філософії за спеціальністю «Економіка», доцент,  
доцент кафедри аерокосмічної геодезії та землеустрою,  
Національний авіаційний університет  
ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7349-9496>

## ІНВЕСТИЦІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД В КОНТЕКСТІ СУЧАСНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

У статті розглянуто інвестиційні потреби територіальних громад в контексті сучасного розвитку територій. Охарактеризовано основні показники інвестиційних проєктів, які характеризують їх доцільність, а саме: чиста приведена вартість, термін окупності, коефіцієнт доходів та витрат, коефіцієнт прибутковості, внутрішня норма прибутковості. Розглянуто три земельні ділянки, які є потенційними інвестиційними об'єктами. Проведено розрахунок вищевказаних показників на прикладі територіальної громади. Визначено, що земельна ділянка №1 є найбільш привабливою для інвесторів, оскільки вона має найкращі показники: термін окупності розпочинається вже на 4-році, рентабельність складає майже 47%, чиста приведена вартість дорівнює 9,3 млн. грн. Сформовано базові напрями інвестиційної стратегії громад, до яких можемо віднести розробку інвестиційно-планувальних документів громади (зонування земель громади, схема планування громади, інвестиційний паспорт громади), характеристика підприємницької діяльності та інвестиційного клімату громади. Доведено, що особливість формування інвестиційного потенціалу територіальної громади має полягати в розумінні кінцевого результату від інвестиційної діяльності, а саме досягнення високого рівня економічного добробуту, якості життя, поліпшення умов праці та розвиток регіону, територіальних громад та окремої людини. Визначено, що інвестиційна діяльність в сучасних умовах є сукупністю практичних дій не тільки окремого інвестора, а і кожного громадянина, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування та держави в цілому. Встановлено, що механізм реалізації інвестиційного проєкту повинен супроводжуватись сформованими в структурі територіальних громад радами, підрозділами, відділами чи секторами з питань інвестиційної діяльності, які будуть контролювати, управляти, нести відповідальність за реалізацію інвестиційних проєктів.

**Ключові слова:** територіальна громада, інвестиції, земельні ресурси, інвестиційний клімат, інвестиційний проєкт.

**Постановка проблеми.** Сучасна ситуація, яка складається навколо територіальних громад доводить, що її розвиток потребує значної уваги з боку органів державної влади. Та в даних умовах сьогодення варто розуміти, що складність умов в яких потрібно успішно функціонувати та розвиватись потребує

виявлення власної ініціативи з боку органів місцевого самоврядування на території кожної громади. Варто враховувати унікальні можливості кожної громади, окремих територій, людських та земельних ресурсів, а також визначити перспективи на майбутнє. Наявність усіх цих ресурсів і формує інвестиційну

привабливість територіальних громад, що надає можливість приваблювати інвестиції для подальшого розвитку кожної громади.

#### Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Дослідження питань інвестиційної діяльності нині є предметом вивчення багатьох вітчизняних та зарубіжних вчених, зокрема І. Бланка, М. Денисенка, Т. Майорова, А. Пересади, П. Рогожина, Н. Татаренко, В. Федоренко, Л. Гітмана, М. Джонк, Дж. Кейнс та багатьох інших, які в певні періоди розвитку економіки розкривають сутність понять та проблемних питань інвестиційних потреб громад, які в даний період потребують подальших досліджень.

**Мета статті** – розкрити інвестиційні можливості територіальних громад в умовах сучасних земельних відносин та провести розрахунки основних економічних показників інвестиційного проекту.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Сучасні умови, в яких перебуває наша країна потребує значних інвестиційних впливань, щоб відновити та активізувати розвиток економіки як на макроекономічному рівні та і на мікрорівні. Оскільки нині відсутні чіткі та злагоджені дії держави, які б були спрямовані на підвищення ефективності інвестиційної політики та створення необхідних правових умов для належного процесу розвитку інвестиційної діяльності громад. Саме тому територіальні громади повинні самостійно розвивати свій інвестиційний потенціал, з метою нарощення його обсягу задля свого розвитку та розвитку країни в цілому. І така ситуація вимагає від органів місцевого самоврядування розроблення ефективної інвестиційної стратегії та прийняття оптимальних, науково обґрунтованих управлінських рішень, які забезпечують максимальний результат [28; 30].

Як відомо земельні ділянки є привабливими інвестиційними об'єктами. Їх оренда чи продаж для територіальних громад є ресурсом для наповнення місцевого бюджету. Та для прийняття рішення щодо розробки інвестиційного проекту та його впровадження, необхідно спочатку з економічної точки обґрунтувати основні показники інвестиційних потоків, які в свою чергу розкривають порівняння результатів доходу та витрат від проекту. До таких показників відносять:

– чисту приведену вартість  $NVP$ , розрахунок якої проводиться за формулою:

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{(Pt - But - Bet)}{(1+r)^t}; \quad (1)$$

– термін окупності проекту,  $Tk$

$$Tk = \sum_{t=1}^{Tk} = \frac{Pt - Bet}{(1+r)^t}; \quad (2)$$

– коефіцієнт доходів і витрат

$$k = f = \frac{\sum_{t=1}^T \frac{(Pt - Bet)}{T}}{\sum_{t=1}^T \frac{But - At}{T}}; \quad (3)$$

– коефіцієнт прибутковості

$$g = \frac{\sum_{t=1}^T \frac{(P_t - B_{et})}{(1+r)^t}}{\sum_{t=1}^T \frac{B_{ut}}{(1+r)^t}}; \quad (4)$$

– внутрішня норма прибутковості  $IRR$  – дисконтна ставка, яка описує рентабельність інвестиції [2; 18].

Для прикладу розглянемо інвестиційні об'єкти (земельні ділянки), які є досить привабливими для інвесторів. Вони знаходяться на території Кам'янської територіальної громади Черкаської області. Мають майже однакові характеристики за площею, локацією, вартістю одного метра квадратного, типом земельної ділянки, наявністю маршрутів громадського транспорту до ділянок. Форма власності земельних ділянок є комунальна, а відносяться до категорії земель житлової та громадської забудови (рис. 1–3).

Розрахунки інвестиційних показників щодо використання земельної ділянки 1 наведено в таблиці 1.

Відповідно до розрахунків, чиста приведена вартість проекту ( $NVP$ ) дорівнює 9.3 млн. грн. Термін окупності ( $Tk$ ) – становить 4 роки. Коефіцієнт співвідношення доходів і витрат  $k$  розраховують = 1,22. Коефіцієнт прибутковості становить 1,7.

Розрахунок внутрішньої норми прибутковості визначаємо декількома значеннями дисконтної ставки, які наведено в таблиці 2.

Побудувавши графік залежності  $NVP$  від  $r$ , можемо визначити  $IRR$ , яка у нашому випадку становить 47%.

Аналогічним способом розрахуємо вказані показники для двох інших інвестиційних об'єктів. Та сформуємо зведену таблицю основних показників, які характеризують інвестиційну привабливість земельних ділянок, що відобразимо в таблиця 3.

За даними таблиці, можемо зробити висновки, що інвестиційний об'єкт під номером 1 (земельна ділянка) має найкращі характеристики для залучення інвестицій, оскільки термін окупності розпочинається вже на 4-році,



Рис. 1. Зображення земельної ділянки для інвестицій 1

Джерело: [6]



Рис. 2. Зображення земельної ділянки для інвестицій 2

Джерело: [6]

рентабельність складає майже 47%, чиста приведена вартість дорівнює 9,3 млн грн.

Отже, розрахувавши базові економічні показники від інвестиційних об'єктів, територіальні громади можуть сформувати базові напрями розвитку інвестиційної стратегії місцевого рівня, яка включають:

- розробку інвестиційно-планувальних документів громади: стратегія, зонування земель громади, схему планування громади, інвестиційний паспорт громади тощо;
- покращується підприємницький та інвестиційний клімат громади, що робить її привабливішою для інвесторів;



Рис. 3. Зображення земельної ділянки для інвестицій 3

Джерело: [6]

Таблиця 1

## Розрахунки основних інвестиційних показників земельної ділянки № 1

Рік	Порядковий номер, t	Обсяг інвестицій, $V_t$ млн. грн.	Обсяг надходжень від проєкту (реалізація) $P_t$ млн. грн.	Собівартість виробництва, $Ve$ , тис. грн.	Дисконтна ставка, $r$ %	Коефіцієнт приведення $\frac{1}{(1+r)}$	Прибуток приведений до умов 2023 р. млн. грн.			Доходи приведені до поточного року, млн. грн.	Витрати приведені до поточного року, млн. грн.	Інвестиції приведені до поточного року, млн. грн.)
							З урахуванням інвестиційних витрат, $NPV$	Без урахування інвестиційних витрат				
								За роками	Сума з наростаючим підсумком			
2019	1-й	10	7	4	10	0,909	-6,3	2,7	2,7	6,4	12,7	9,1
2020	2-й	5	10	6	10	0,826	-0,8	3,3	6,0	8,3	9,1	4,1
2021	3-й		15	8	10	0,751	5,3	5,3	11,3	11,3	6,0	-
2022	4-й		18	10	10	0,683	5,5	5,5	16,8	12,3	6,8	-
2023	5-й		20	11	10	0,621	5,6	5,6	22,4	12,4	6,8	-
Разом		15	70	39			9,3	22,4		50,7	41,4	13,2

Джерело: сформовано авторами

Таблиця 2

Дисконтна ставка, $r$ %	10	20	30	40	50
$NPV$ , млн.грн	9,3	5,0	2,4	0,8	-0,2

Джерело: сформовано авторами

– формування інвестиційних пропозиції в аграрному, промисловому секторах, в сфері рекреації, туризму та інших;

– збільшення кількості малих та середніх підприємств.

І в підсумку територіальна громада формує свій новий образ, як інвестиційно привабливої території. В результаті можливе покращення інфраструктури населених пунктів, рівень надання адміністративних,

Таблиця 3

## Основні показники, які характеризують інвестиційну привабливість земельних ділянок

№ земельної ділянки (інвестиційний об'єкт)	NVP, Чиста приведена вартість (цінність)	IRR, Внутрішня норма прибутковості (рентабельність)	Tk, Термін окупності проекту Tk	g, Коефіцієнт прибутковості	k, Коефіцієнт доходів і витрат
1	9,3	47	4	1,7	1,22
2	3,8	43	4	1,3	1,1
3	11,78	39	5-7	1,3	0,9

Джерело: сформовано авторами

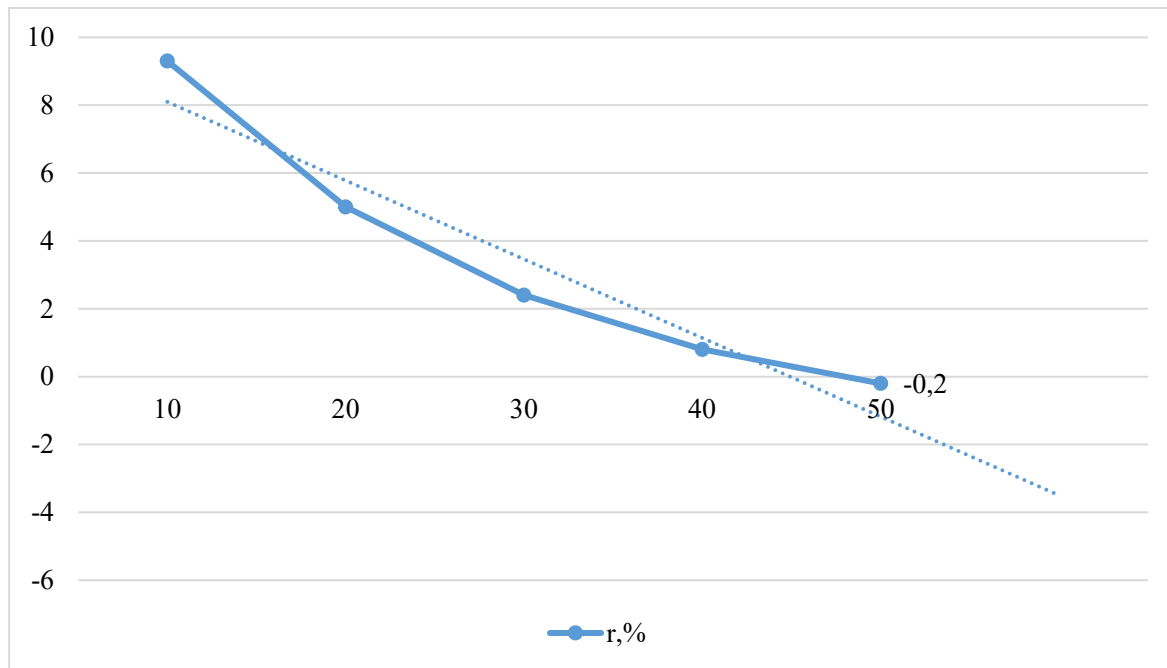


Рис. 4. Залежність NVP = (r) для визначення IRR земельної ділянки № 1

Джерело: сформовано авторами

освітніх, медичних, соціальних, житлово-комунальних.

**Висновки.** Варто зазначити, що особливість інвестиційних процесів полягає в усвідомленні кінцевого результату від інвестування, а саме – досягнення високого рівня економічного добробуту, якості життя, поліпшення умов праці та розвиток регіону, територіальних громад та окремої людини. Оскільки інвестиційні впливання можуть бути успішними та ефективними лише в тому випадку, коли в країні буде реалізовано принцип об'єднання свободи ведення бізнесу та

ефективної державної політики. Важливим фактором є той факт, що інвестиційна діяльність в сучасних умовах є сукупністю практичних дій не тільки окремого інвестора, а кожного громадянина, юридичних осіб і держави в цілому. Механізм реалізації інвестиційного проекту повинен супроводжуватись від початку до кінця, сформованими в структурі рад територіальних громад підрозділи, відділи чи сектори з питань інвестиційної діяльності, які будуть нести відповідальність за управління інвестиційною діяльністю, реалізацію таких проектів.

#### Бібліографічний список

1. Базавлук А.В. Теоретичні засади фінансування інвестиційної діяльності підприємств: проблемні аспекти. *Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу*. 2012. № 3(19). С. 58–62.
2. Белоусова Н.В., Іщенко Н.Ф., Скрипник Л.Р., Стецюк М.П., Соціально-економічний розвиток територій. Практикум. Київ : Вид-во Нац. авіац. ун-ту «НАУ-друк», 2023. 40 с.
3. Дуб А.Р. Фінансові механізми державної підтримки соціально-економічного розвитку об'єднаних територіальних громад в умовах децентралізації. *Проблеми економіки*. 2019. № 1. С. 52–58.

4. Децентралізація. Модуль 7. Залучення інвестицій в ОТГ. URL: <https://politovita.ba.org.ua/decentralization/modul-7-zaluchennya-investytsij-v-otg/>
5. Погрішук Г.Б., Руденко В.В. Інвестування: навч. посібник. Тернопіль : Економічна думка, 2014. 277 с.
6. Кам'янська міська територіальна громада. URL: <https://kammiskrada.gov.ua/investoru-13-30-01-13-11-2023/>
7. Скрипчук П.М., Судук О.Ю. Методичні вказівки для виконання практичних занять із дисципліни «Проектний аналіз» зі студентами напряму підготовки 6.030601 «Менеджмент» для денної форми навчання. Частина 1. Інструментарій проектного аналізу. Рівне : НУВГП, 2010. 28 с.
8. Методика формування спроможних територіальних громад: Постанова Кабінету Міністрів України № 214 від 08.04.2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/34-2020-%D0%BF>
9. Новаковська О.І., Бавровська Н.В., Іщенко Н.Ф. Методичні рекомендації для виконання практичних робіт з дисципліни «Інвестиційний аналіз». Київ : Видавничий центр НУБіП України. 2023. 160 с.
10. Новаковська І.О., Іщенко Н.Ф., Скрипник Л.Р., Стецюк М.П. Інвестиційні можливості на ринку нерухомості в контексті глобальних тенденцій. *Наукові інновації та передові технології*. 2023. № 7(21). С. 130–142. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-7\(21\)-130-141](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-7(21)-130-141)

### References

1. Bazavluk A. V. (2012) Theoretical principles of financing investment activity of enterprises: problematic aspects [Teoretychni zasady finansuvannya investytsiynoyi diyalnosti pidpryyemstv: problemni aspekty]. *Bulletin of the Berdyansk University of Management and Business*, no. 3(19), pp. 58–62. (in Ukrainian)
2. Belousova N. V., Ishchenko N. F., Skrypnyk L. R., Stetsyuk M. P. (2023) Socio-economic development of territories. Practicum. [Sotsial'no-ekonomichnyy rozvytok terytoriy. Praktykum]. Kyiv: View of the National aviation "NAU-Druk" University, p. 40. (in Ukrainian)
3. Dub A. R. (2019) Financial mechanisms of state support for the socio-economic development of united territorial communities in conditions of decentralization. [Finansovi mekhanizmy derzhavnoyi pidtrymky sotsial'no-ekonomichnoho rozvytku ob'yednanykh terytorial'nykh hromad v umovakh detsentralizatsiyi] *Problems of the economy*, no. 1. pp. 52–58. (in Ukrainian)
4. Decentralization. Module 7. Attracting investments in OTG. [Detsentralizatsiya. Modul' 7. Zaluchennya investytsiy v OTH]. Available at: <https://politovita.ba.org.ua/decentralization/modul-7-zaluchennya-investytsij-v-otg/> (in Ukrainian)
5. Pohrishchuk G. B., Rudenko V. V. Investment: education. Manual. (2014) [Investuvannya: navch. posibnyk]. Ternopil: Economic Opinion, p. 277. (in Ukrainian)
6. Kamiansk city territorial community. [Kamyanska miska terytorialna hromada]. Available at: <https://kammiskrada.gov.ua/investoru-13-30-01-13-11-2023> (in Ukrainian)
7. Skrypchuk P. M., Suduk O. Yu Methodological guidelines for conducting practical classes in the discipline "Project analysis" with students of the training direction 6.030601 "Management" for full-time education. Part 1. Project analysis toolkit. (2010) [Metodychni vkazivky dlya vykonannya praktychnykh zanyat' iz dystsypliny «Proektnyy analiz» zi studentamy napryamu pidhotovky 6.030601 «Menedzhment» dlya dennoyi formy navchannya. Chastyna 1. Instrumentariy proektnoho analizu]. Rivne: NUVHP, p. 28. (in Ukrainian)
8. Methodology for the formation of capable territorial communities: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 214 of April 8, 2015 [Metodyka formuvannya spromozhnykh terytorial'nykh hromad. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny № 214 vid 08.04.2015 r]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/34-2020-%D0%BF> (in Ukrainian)
9. Novakovska O. I., Bavrovska N. V., Ishchenko N. F. (2023) Methodological recommendations for the implementation of practical works in the discipline "Investment analysis" [Metodychni rekomendatsiyi dlya vykonannya praktychnykh robіt z dystsypliny «Investytsiynyy analiz»]. Kyiv: Publishing center of NUBiP of Ukraine. P. 160. (in Ukrainian)
10. Novakovska I. O., Ishchenko N. F., Skrypnyk L. R., Stetsyuk M. P. (2023) Investment opportunities in the real estate market in the context of global trends [Investytsiyni mozhlyvosti na rynku nerukhomosti v konteksti hlobal'nykh tendentsiy]. *Scientific innovations and advanced technologies*, no. 7(21), pp. 130–142. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-7\(21\)-130-141](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-7(21)-130-141) (in Ukrainian)

Стаття надійшла до редакції 12.02.2024

**Iryna Novakovska**

Doctor of Economic Sciences, Professor,  
Professor of the Department of Land Cadastre,  
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1473-7543>

**Nataliia Ishchenko**

Ph.D. of Economics, Associate Professor,  
Senior Lecturer at the Department of Aerospace  
Geodesy and Land Management,  
National Aviation University  
ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-2826-2988>

**Yevheniia Kovalchuk**

Senior Researcher of the Department of Scientific and  
Legal Support and International Cooperation,  
Ukrainian Institute of Plant Varieties Expertise  
ORCID: <http://orcid.org/0009-0008-2931-3541>

**Liliia Skrypnyk**

Ph.D. of Economics, Associate Professor  
Senior Lecturer at the Department of Aerospace  
Geodesy and Land Management,  
National Aviation University  
ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7349-9496>

## INVESTMENT ACTIVITIES OF TERRITORIAL COMMUNITIES IN THE CONTEXT OF MODERN LAND RELATIONS

**Objective.** Reveal the investment opportunities of territorial communities in the conditions of modern land relations and carry out calculations of the main economic indicators of the investment project. **Methodology.** The use of mathematical methods and methods of system analysis made it possible to investigate, calculate and substantiate the investment opportunities of territorial communities, their investment potential in the conditions of modern land relations. **Results.** The article examines the investment needs of territorial communities in the context of modern territorial development. The main indicators of investment projects that characterize their expediency are characterized, namely: net present value, payback period, income and expense ratio, profitability ratio, internal rate of return. Three plots of land, which are potential investment objects, were considered. The calculation of the above indicators was carried out on the example of a territorial community. Basic areas of community investment strategy have been formed, which include the development of community investment planning documents (community land zoning, community planning scheme, community investment passport), characteristics of entrepreneurial activity and community investment climate. **Scientific relevance.** In the modern realities of the development of land relations, territorial communities have faced the problems of inefficiency of investment policy and the need to create appropriate legal conditions for the development and improvement of the process of investment activity. The relevance of the study lies in substantiating the directions of independent formation of investment potential within the boundaries of the territorial community. It was established that councils, subdivisions, departments or sectors for investment activities formed in the structure of territorial communities, which will control, manage, and bear responsibility for the implementation of investment projects, should accompany the mechanism of investment project implementation. **Practical significance.** Despite a number of problematic issues, proposals were made regarding the use of land plots as objects of investment activity. Economic indicators were calculated, which give an understanding of the effectiveness of each investment project of the territorial community.

**Key words:** territorial community, investments, land resources, investment climate, investment project.