

АНАЛІЗ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ТЕРИТОРІЇ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Ю.П. РЯБОВА,

фахівець,

e-mail: juliaa.ryabova@gmail.com

Інститут землекористування НААН України

Анотація. Вивчення питання інвестиційної привабливості земельних ділянок є досить актуальним, оскільки земельні ресурси є важливим активом для інвесторів та розвитку регіону. У зв'язку з постійним зростанням інтересу до інвестицій у земельні ділянки, аналіз їх привабливості стає ключовим завданням для регіонального розвитку та економічного зростання.

Представлено результати дослідження інвестиційної привабливості земельних ділянок на території Черкаської області, яке передбачало аналіз широкого спектру факторів, що впливають на рішення інвесторів про вкладення коштів у земельні ресурси обраного регіону.

Проаналізовано економічні, соціальні та інфраструктурні аспекти землекористування Черкаської області з метою визначення загальної інвестиційної привабливості. Особливу увагу приділено аналізу потенційних можливостей розвитку сталого землекористування та збалансованого використання земельних ресурсів у регіоні.

Розкрито динаміку земельних відносин в області, враховуючи їх ретроспективу і сучасні тенденції. Проаналізовано правове середовище регулювання земельних відносин і його вплив на інвестиційну активність у регіоні, що дало змогу ширше оцінити привабливість Черкаської області для інвестицій у земельні ділянки.

Результати дослідження можуть бути покладені в основу інвестиційних стратегій інвесторів, а також слугувати основою для обґрунтування рішення стосовно вкладень у земельні активи Черкаської області.

Ключові слова: інвестиції, інвестиційний потенціал, стає землекористування, збалансоване використання земельних ресурсів, ефективність використання земельних ресурсів, економічний розвиток, ринок нерухомості, законодавство, інвестиційні можливості.

Постановка проблеми

У сучасних особливих економічних умовах розвитку регіонів проблема визначення факторів, що визначають інвестиційну привабливість земельних ділянок, є недостатньо дослідженою. У зв'язку з тим, що значна площа території України є ризиковою для господарювання, як свідчать оцінки дослідників [1], особливий дослідницький інтерес становить територія Черкаської області, яка, будучи однією з центральних регіонів України, має свої унікальні особливості і характеризується значним інвестиційним потенціалом.

Відзначимо, що існує низка вагомих прикладних питань і дослідницьких викликів, пов'язаних з інвестиційною привабливістю земельних ділянок у регіоні, які мало або й зовсім не враховуються і потребують вивчення. Так, ринкові фактори, такі як динаміка цін на земельні ділянки, регуляторні обмеження та динаміка інституційного середовища, можуть впливати на рішення потенційних інвесторів. Крім того, необхідно враховувати соціально-економічні та екологічні фактори, які також можуть зумовлювати сталість інвестиційного середовища. Особливу увагу у цьому контексті слід приділити коротко- й довгостроковому впливу війни й обмеженням, пов'язаним із правовим режимом воєнного стану в Україні. Враховуючи швидкі темпи трансформації земельних відносин в Україні та очікуване зростання інвестиційного інтересу до земельних ресурсів у зв'язку із розвитком ринку земель, дослідження інвестиційної привабливості земельних ділянок, зокрема, у Черкаській області, є актуальним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Дослідженню питання інвестиційної привабливості земельних ділянок присвячено праці таких вчених, зокрема: Й. Дорош, О. Сакаль [2], Ш. Ібатуллін, О. Дорош [3], Ступень, І. Рій, П. Колодій, З. Рижок [4] та інші [5–8].

Зокрема, у публікації [2] систематизовано фактори інвестиційної привабливості території Чорнобаївської селищної громади Золотоніського району Черкаської області, такі як залучення інвестицій, економічний розвиток, покращення інфраструктури, збільшення податкових надходжень і вплив воєнних дій, що дало змогу визначити рівень інвестиційної привабливості досліджуваної території [2].

Теоретичні підходи до оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення досліджено Р. Ступенем, І. Рієм, П. Колодієм та З. Рижок. За результатами аналізу особливостей вказаних підходів дослідники вивчили еколого-економічний стан Львівської області і визначили стратегічні пріоритети для підвищення привабливості, розробили пропозиції з удосконалення методики оцінки й обґрунтували підходи до розробки інвестиційних платформ у сільському господарстві [4].

С. Плетос, базуючись на аналізі інвестиційної привабливості земельних ділянок в Одеській області, а також соціально-економічних зв'язків, нормативної грошової оцінки земель і ринку земель, було проведено просторове моделювання, що дало змогу ідентифікувати одночасне формування Одеської міської агломерації, Котовської і Ізмаїльської субагломерацій, які взаємодіють як єдине ціле

та становлять Одеську агломераційну систему [5].

А. Кучером було розроблено та протестовано науково-методичний підхід для оцінки інвестиційної привабливості використання землі аграрними підприємствами у регіонах України. Цей підхід ґрунтується на логічній і концептуальній моделі, яка враховує структуру внутрішніх факторів-симптомів та взаємодію ієрархічних рівнів інвестиційної привабливості землекористування в аграрному секторі регіону [6].

М. Малашевським проаналізовано та ідентифіковано об'єкти, які характеризуються інвестиційним потенціалом у місті. На основі результатів розрахунків для різних зон міста розглянуто можливі варіанти придбання або оренди земельних ділянок [7].

А. Андреевою підкреслено, що впровадження функціонуючого ринку земель, призначених для сільськогосподарського використання, сприятиме зростанню конкуренції та підприємницького духу у галузі сільськогосподарського виробництва, створить умови для виникнення ефективних власників, забезпечить соціальну справедливість та приверне інвестиції [8].

Мета дослідження. Систематизувати та проаналізувати фактори, які визначають інвестиційну привабливість земельних ділянок. Завданнями дослідження є: аналіз законодавчих ініціатив щодо формування інвестиційної привабливості земельних ділянок, аналіз економічних, соціальних та інфраструктурних аспектів землекористування Черкаської області; вивчення факторів, які впливають на рішення інвесторів щодо вкладення коштів у земельні ресурси обраного регіону; обґрунтування стратегічних рекомендацій для інвесторів і органів влади для

досягнення балансу між економічним зростанням, розвитком та охороною земель і довкілля загалом.

Матеріали і методи наукового дослідження

Основа дослідження становили загальнонаукові методи пізнання, зокрема: монографічний, аналітичний, прогнозування та узагальнення. Монографічний метод дав змогу докладно опрацювати наукові праці, зосереджені на проблематиці інвестиційної привабливості земель, зокрема, сільськогосподарського призначення. Аналітичний метод використано для аналізу галузевої структури та факторів, які можуть впливати на інвестиційну привабливість досліджуваної території. Методом прогнозування враховано різні фактори та підходи, що можуть впливати на майбутню інвестиційну привабливість об'єкта дослідження. Методом узагальнення підведено підсумки за такими факторами, як привабливість для інвестицій, економічний розвиток, поліпшення інфраструктури та збільшення податкових надходжень.

Результати дослідження та їх обговорення

Про високу якість ґрунтів у Черкасах свідчить ціна на землю – одна з найвищих в Україні [9]. Таким чином, враховуючи методики оцінки [10], на цій землі можна отримати більше врожаю вищої якості. Це створює перспективи для розвитку Черкащини [9].

Знаходячись у центрі України, Черкаська область розташована в басейні середньої течії річки Дніпро. Вона межує з Київською областю на

півночі, на з Полтавською – на сході, з Кіровоградською – на півдні, а з Вінницькою – на заході.

Територія Черкаської області охоплює 20,9 тисяч квадратних кілометрів, що відповідає 3,5 відсоткам загальної площі країни. Це місце області за розміром становить 18-е серед усіх регіонів України [11].

В цілому, територія Черкаської області характеризується рівнинною місцевістю і розділена на дві частини: правобережну і лівобережну [11].

Постановою Верховної Ради України від 17.07.2020 №807-IX затверджено «адміністративно-територіальний устрій базового та районного рівнів Черкаської області, яким передбачено утворення 4 районів та 66 ТГ» (рис. 1) [12].

У Черкаській області панує помірно континентальний клімат, який характеризується відносно теплими

умовами та непостійним рівнем вологості. Зима тут відзначається невеликою кількістю снігу і м'якими температурами, в той час як літо є теплим і має помірно вологий характер [12].

Загальна площа Черкаської області (2091,6 тис. га) розподіляється наступним чином (рис. 2): сільськогосподарські землі становлять 1487,0 тис. га, або 71,1% від загальної площі території (зокрема, сільськогосподарські угіддя - 1451,0 тис. га, або 69,4%); «лісгосподарські землі - 338,6 тис. га (16,2%); забудовані землі - 84,4 тис. га (4,0%); відкриті землі без рослинного покриття або з незначним рослинним покривом - 15,4 тис. га (0,7%); відкриті заболочені землі - 30,5 тис. га (1,5%); водні об'єкти - 135,7 тис. га (6,5%)» [12].

У ґрунтовому покриві області переважають чорноземи типові (рис. 3) [13].

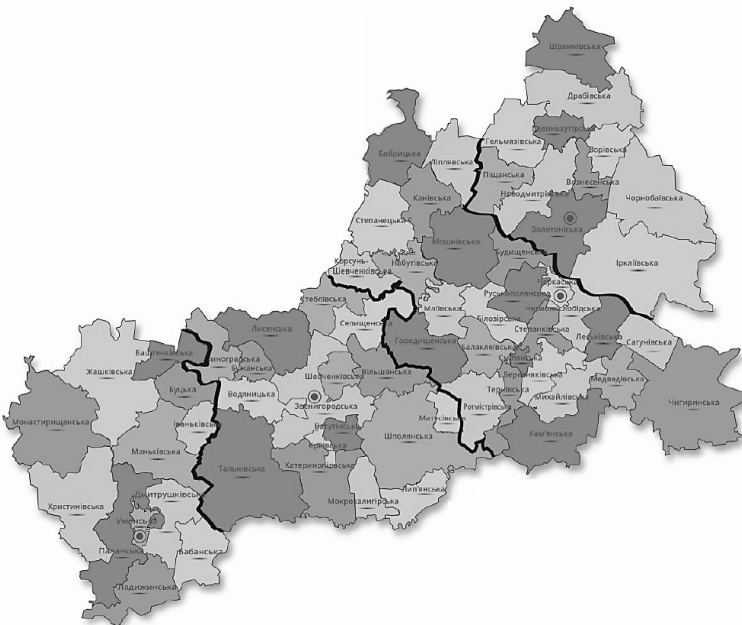


Рис. 1. Адміністративно-територіальний й устрій Черкаської області [12]

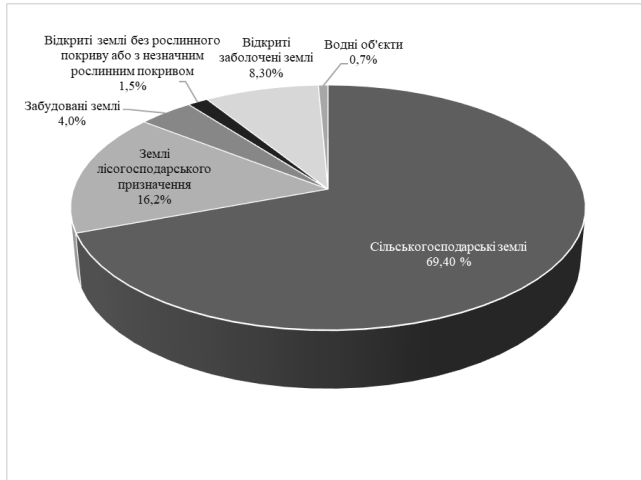


Рис. 2. Структура земельного фонду області, % [12].

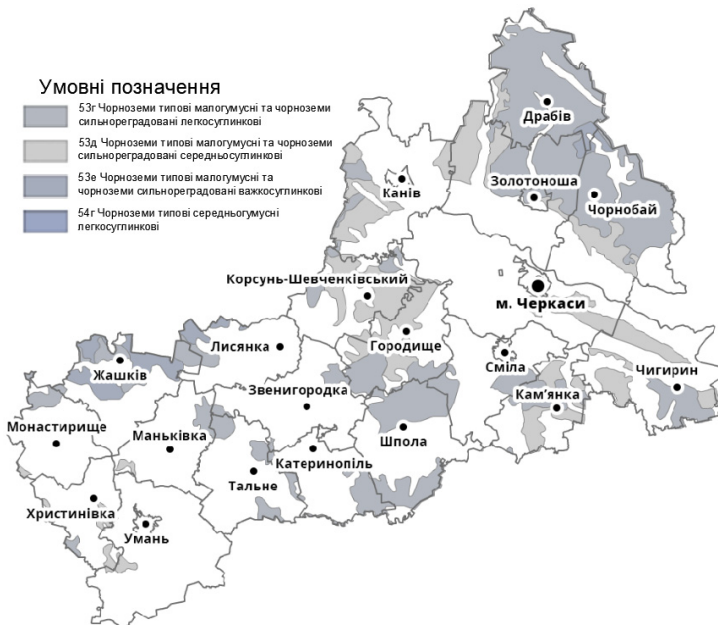


Рис. 3. Черноземи типові на території Черкаської області [13].

Вирощування зернових, овочів, фруктів та олійних культур є основними галузями господарства. Крім того, область спеціалізується на вирощуванні соняшнику та цукрових

бураків [12].

По території області проходять міжнародні автомобільні транспортні коридори: «Критський №9» та «Балтійське море – Чорне море» [12].

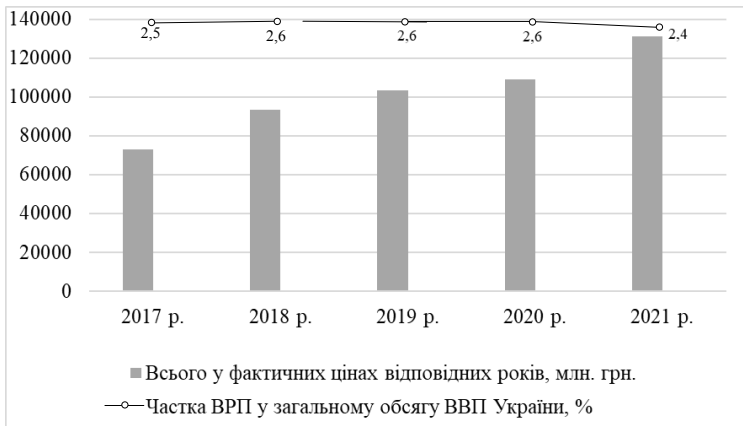


Рис. 4. Валовий регіональний продукт Черкаської області та його частка у ВВП України [14]

Черкаська область має багатий культурний та історичний спадок. У цьому регіоні знаходяться такі пам'ятки як Канівський монастир, Канівський музей-заповідник «Могила Тараса Шевченка», руїни Чигиринської фортеці та інші. Крім того, область багата на природні красиві місця, які зумовлюють туристичну привабливість регіону [12].

В області розвинуті освітня та наукова сфери з численними вищими навчальними закладами, включаючи Черкаський національний університет ім. Богдана Хмельницького, та науковими установами, що здійснюють дослідження в різних галузях науки [12].

Головним індикатором, який відображає ступінь розвитку економіки регіону, є валовий регіональний продукт (далі – ВРП). Це сума вартості товарів та послуг, що вироблені у даному регіоні для кінцевого споживання (рис. 4) [12].

У 2021 році продовжилася позитивна тенденція попередніх років щодо зростання валового регіонального продукту області.

Варто зазначити, що середня заробітна плата співробітників, які працюють на постійній основі, на підприємствах, в установах та організаціях, зросла на 22,1% у 2021 році, порівняно з минулим роком [15].

Індекс промислової продукції у 2021 року становив 97,7%. За попередніми даними, у 2021 році індекс сільськогосподарської продукції в усіх категоріях господарств зріс на 29,5% у порівнянні з періодом 2020 року [15].

Виробництво сільськогосподарських культур у 2022 році в розрізі різних типів господарств збільшилося [15]. Розглянемо динаміку урожайності на підставі звітів, поданих підприємствами, на прикладі картоплі (рис. 5) [16].

У контексті нашого дослідження відзначимо, що з метою сприяння розвитку інвестицій та експорту в регіоні функціонує Черкаська агенція регіонального розвитку. Вона надає супровід інвесторам і сприяє виходу бізнесу на зовнішні ринки. Проводяться заходи для налагодження діяльності Індустріального пар-



Рис. 5. Урожайність картоплі на території Черкаської області [16]

ку «Золотоноша» [12]. Також, існує регіональний інвестиційний портал «Invest in Cherkasy Region» [17].

Черкаська область має вільні зони промислової інфраструктури, які можуть слугувати платформою для створення нових виробництв із технічним і технологічним оновленням виробничих циклів [12].

Протягом січня-червня 2021 року підприємства та організації області здійснили освоєння капітальних інвестицій на суму 3356,2 мільйонів гривень, що складає 1,8% від загальних державних вкладень. Більшість капітальних інвестицій (98,9% від загального обсягу) було витрачено на придбання матеріальних активів. З них 40,2% вкладено в машини, обладнання, інвентар і транспортні засоби, а 39,2% - у будівлі та споруди [18].

Капітальні інвестиції у 2020 році на охорону навколишнього природного середовища за видами природоохоронної діяльності, зокрема на: «охорону атмосферного повітря і проблеми зміни клімату, очищення зворотних вод, поводження з відходами, захист і реабілітацію ґрунту, підземних і поверхневих вод, збереження біорізноманіття і середовища існування, інші напрями природоохоронної діяльності, становили 42892,4 тис. грн» [19]. Поточні витрати на

збереження природного середовища за окремими видами природоохоронних заходів у 2020 році становили 261082,2 тис. гривень [20].

Правові вимоги, що формують інвестиційне середовище у Черкаській області, охоплюють різноманітні аспекти, такі як законодавство, яке регулює інвестиційну діяльність, земельне законодавство, податкові норми та інші елементи бізнес-середовища:

1. Земельне законодавство – законодавство про землю визначає правила власності, використання, оренди та продажу земельних ділянок. Чіткі та прозорі правила земельних відносин є ключовим елементом для інвесторів, оскільки вони забезпечують правову впевненість щодо власності на землю та її використання.

2. Інвестиційне законодавство – наявність спеціальних законів, що стимулюють інвестиції та надають певні пільги та захист інвесторам, може зробити Черкаську область більш привабливою для інвестицій. Ці закони можуть включати в себе законодавство про спеціальні економічні зони, інвестиційні стимули, гарантії від держави тощо.

3. Податкове законодавство – податкові ставки та пільги також можуть впливати на привабливість для інвесторів. Низькі податкові ставки

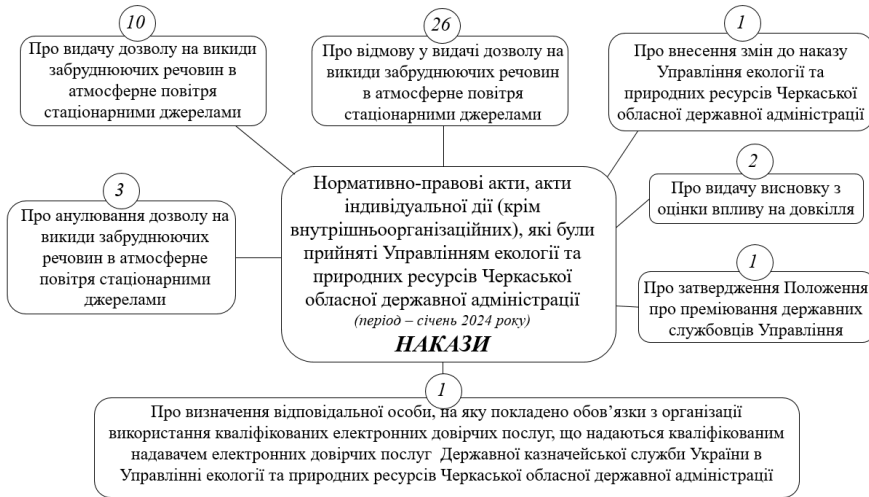


Рис. 6. Накази, які були прийняті Управлінням екології та природних ресурсів Черкаської обласної державної адміністрації [21]

для бізнесу, спрощена система оподаткування та податкові кредити можуть зробити інвестиції в Черкаську область більш привабливими.

4. Правовий захист інвесторів – наявність ефективної системи правового захисту прав інвесторів є важливим чинником для залучення інвестицій. Чіткі механізми врегулювання спорів та захисту інвестиційних прав можуть збільшити довіру інвесторів до бізнес-середовища в області.

5. Адміністративні процедури та ліцензування – швидкі та прозорі адміністративні процедури, пов'язані з отриманням дозволів, ліцензій та інших регуляторних документів, також можуть зробити процес інвестування більш привабливим та ефективним для інвесторів.

Доцільно зазначити, розглядаючи нормативно-правові акти, акти індивідуальної дії (крім внутрішньоорганізаційних), було виявлено, що за період січня 2024 року Управлінням екології та природних ресурсів Чер-

каської обласної державної адміністрації було прийнято 44 накази (рис. 6) [21].

Для досягнення мети нашого дослідження також проаналізуємо Звіт про виконання паспорта бюджетної програми місцевого бюджету на 2022 рік [22]. Ціллю державної політики, на досягнення якої спрямовано впровадження бюджетної програми, є забезпечення швидкого реагування на запити громадськості, виконання моніторингу ключових проблем, що вимагають ухвалення рішень на регіональному рівні, надання відповідної юридичної та психологічної підтримки, інформування громадян про основні напрямки державної політики [22]. Перелічені правові вимоги грають важливу роль у визначенні інвестиційного ландшафту Черкаської області та можуть впливати на рішення інвесторів щодо вкладення коштів у регіон.

Привабливість для інвестицій у земельні ділянки Черкаської області

[23] визначається різними факторами, які пропонуємо систематизувати наступним чином:

1. Географічне розташування та доступність:

– розташування в центральній частині України робить область стратегічно важливою для розвитку транспортної інфраструктури;

– присутність великих транспортних вузлів, таких як міста Черкаси, Канів, Сміла, сприяє легкому доступу до ринків і зручності для логістики.

2. Природні ресурси та придатність для різних видів діяльності:

– родючі ґрунти дають змогу розвивати сільське господарство, в той час як наявність лісів і водних ресурсів може бути привабливою для лісового господарства, туризму, рибальства тощо;

– промислові зони та інфраструктура для переробки сільськогосподарської продукції можуть також збільшити привабливість для інвесторів.

3. Економічні та правові умови:

– наявність інвестиційних програм, підтримки для бізнесу та стабільність економічного середовища можуть збільшити інтерес інвесторів;

– прозорість і стабільність земельного законодавства також важливі для забезпечення правової впевненості для інвесторів.

4. Інфраструктура та послуги (сервіси):

– розвинена транспортна мережа, електромережі, доступ до водопостачання та інших послуг і комунікаційних сервісів можуть значно полегшити будівництво та експлуатацію об'єктів;

– наявність освітніх і медичних закладів, культурних центрів, спортивних майданчиків тощо може бути

важливою для приваблення інвесторів, особливо в розвитку житлових проєктів.

5. Соціокультурний контекст та якість життя:

– рівень життя, культурні можливості та соціальна інфраструктура можуть бути важливими факторами для інвесторів, особливо якщо вони планують привабити фахівців або створити комфортні умови для своїх працівників.

6. Потенціал розвитку та конкурентні переваги:

– наявність перспективних секторів для інвестицій, таких як відновлювана енергетика, технологічна інноваційна сфера тощо, може збільшити інтерес до регіону;

– конкурентні переваги, такі як наявність кваліфікованої робочої сили, доступ до ринків, низькі витрати на життя та бізнес, також можуть вплинути на привабливість для інвестицій.

Таким чином, інвестиційна привабливість земельних ділянок Черкаської області зумовлюється різноманітними факторами, зокрема: географічним розташуванням, родючістю ґрунтів, рівнем розвитку інфраструктури та інвестиційного законодавства створюють сприятливе середовище для інвесторів. При цьому необхідно вивчати потенціал та ризики інвестування для прийняття обґрунтованих рішень в умовах війни.

Аналіз перелічених факторів у динаміці дасть змогу інвесторам оцінити й врахувати потенціал і ризики інвестування в земельні ділянки Черкаської області та прийняти обґрунтоване рішення.

Для покращення інвестиційного середовища регіону, з метою досягнення балансу між економічним

зростанням, розвитком та охороною земель і довкілля в Черкаській області, важливим є розвиток інвестиційної інфраструктури та поліпшення юридичних, інформаційних та інших аспектів супроводу інвестиційних проєктів з боку органів місцевого самоврядування, регуляторних організацій та інституцій, а також з боку підприємств інвесторів і громадськості.

З метою залучення інвестицій в економіку області передбачено проведення торгово-економічних місій та презентацій економічного потенціалу регіону.

Висновки

Проведене дослідження інвестиційної привабливості земельних ділянок Черкаської області дає підстави зробити наступні висновки. Факторами, які впливають на інвестиційну привабливість земельних ділянок Черкаської області є:

1. Стабільність економічних показників в Черкаській області обумовлює привабливість земельних ділянок для інвестицій, що відзначається також постійністю цін та зростанням обсягів інвестицій, наприклад, за останні 5 років інвестиції в земельні ділянки Черкаської області зросли на 20% у порівнянні зі середнім показником зростання по Україні в 10%.

2. Правове середовище впливає на інвестиційну привабливість земельних ділянок Черкаської області через стабільність законодавчого регулювання, яке надає інвесторам впевненість у їхніх правах та захисті інтересів, сприяючи залученню інвестицій і розвитку регіональної економіки.

3. Соціокультурні та екологічні фактори – включають розвиток со-

ціальної інфраструктури, якість екологічного середовища, збереження та вивчення культурної та історичної спадщини області, а також ефективне використання природних ресурсів. Збільшення фінансування на розвиток парків і зон відпочинку на 40% і покращення показників екологічного моніторингу на 25% є важливими індикаторами привабливості для інвесторів, які цінують сталість і екологічну безпеку.

4. Перспективи розвитку – наявність родючих ґрунтів для сільсько-господарських культур, доступність до транспортних вузлів, а також підтримка малого та середнього бізнесу сприяють підвищенню інвестиційної привабливості земельних ділянок.

Список літератури

1. Виявлення небезпечних територій України під час збройної агресії за допомогою ГІС. Режим доступу : <https://openreviewhub.org/geoterrace/paper-2023/identification-dangerous-territories-ukraine-during-armed-aggression-using-gis>
2. Дорош Й.М., Сакаль О.В., Харитоненко Р.А., Рябова Ю.П. Інвестиційна привабливість земельних ділянок на прикладі Чорнобаївської селищної громади Золотоніського району Черкаської області. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2023. № 4. С. 62 – 72. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.04.06>
3. Ibatullin Sh., Dorosh I., Dorosh O., Sakal O., Butenko Ye., Kharytonenko R., Shtohryn H. Determination of Economic Losses on Agricultural Land in Connection with Hostilities on the Example of the Territory of Kyivska Oblast in Ukraine. *Acta Scientiarum Polonorum. Formatio*

- Circumiectus*. 2022. Vol. 21(2). P. 49–61. DOI: <https://doi.org/10.15576/ASP.FC/2022.21.2.49>
4. Ступень Р. М., Рій І. Ф., Колодій П. П., Рижок З. Р. Теоретико-методологічні засади формування інвестиційної привабливості у системі сільськогосподарського землекористування: монографія. Львів : ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2019. 164 с.
 5. Плетос С.В. Інвестиційна привабливість земельних ділянок Одеської міської агломерації. Одеський державний екологічний університет. Режим доступу: http://eprints.library.odetu.edu.ua/id/eprint/2392/1/mnpk_Lutsk_2014_356.pdf
 6. Кучер А.В. Методичні засади оцінювання інвестиційної привабливості землекористувань аграрних підприємств. Режим доступу : <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/139951/11Kucher.pdf?sequence=1>
 7. Малашевський М. Дослідження інвестиційної привабливості земельної ділянки комерційного використання. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*. 2016. Вип. 1. С. 164–166. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/sdgn_2016_1_37.
 8. Андреева, В. А. Ринок земель сільськогосподарського призначення як інструмент залучення інвестицій. *Вчені записки Університету «КРОК»*, 2020, 1 (57), 140–146. DOI: <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2020-57-140-146>
 9. Черкаська земля – найдорожча в Україні. Режим доступу: <https://novadoba.com.ua/205640-cherkaska-zemlyanaydorozhcha-v-ukrayini.html>
 10. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#n107>
 11. Загальна інформація про Черкаську область. Режим доступу : <https://ck-oda.gov.ua/heohrafichne-polozhennya/>
 12. Стратегія розвитку Черкаської області на період 2021 - 2027 роки.
 13. Карта ґрунтів України. Режим доступу : <https://superagronom.com/karty/karta-gruntiv-ukrainy#win22>
 14. Валовий регіональний продукт (у фактичних цінах; млн грн). Дата зміни: Квітень 7, 2023. Режим доступу : <https://data.gov.ua/dataset/6e24b7d1-218f-4899-b187-19de3ad1ded6/resource/85b0bf89-1021-4e07-bafcf7b7c5125555#:~:text>
 15. Державна служба статистики України. Головне управління статистики у Черкаській області. Повідомлення «Соціально-економічне становище Черкаської області за 2021 рік». Режим доступу : https://ck-oda.gov.ua/wp-content/uploads/2022/02/%D0%9F%D0%BE%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_1221.pdf
 16. Головне управління статистики у Черкаській області. Виробництво сільськогосподарських культур за категоріями господарств на 1 грудня 2021 р. Режим доступу: https://ck.ukrstat.gov.ua/source/arch/2021/vurobsg_kat_2111.pdf
 17. INVEST IN CHERKASY REGION. Черкаська обласна державна адміністрація. Режим доступу : <https://investincherkasyregion.gov.ua/uk>
 18. Черкаська обласна державна адміністрація. Підсумки соціально-економічного розвитку. Режим доступу : <https://ck-oda.gov.ua/pidsumky-sotsialno-ekonomichnoho-rozvytku/>
 19. Головне управління статистики у Черкаській області. Капітальні інвестиції на охорону навколишнього природного середовища за видами природоохорон-

- ної діяльності (2006-2020). Режим доступу : https://ck.ukrstat.gov.ua/source/arch/2021/ohor_navk_invest_20.pdf
20. Головне управління статистики у Черкаській області. Поточні витрати на охорону навколишнього природного середовища за видами природоохоронної діяльності (2006-2020). Режим доступу : https://ck.ukrstat.gov.ua/source/arch/2021/ohor_navk_vutrat_20.pdf
21. Нормативно-правові акти Управління екології та природних ресурсів ЧОДА у 2019 -2024 роках. Режим доступу : <https://data.gov.ua/dataset/3ca4f93a-512b-4794-a286-01e9b037aaf9>
22. Звіт про виконання паспорта бюджетної програми місцевого бюджету на 2022 рік. Режим доступу : <https://ck-oda.gov.ua/wp-content/uploads/2023/02/Zvit.pdf>
23. Бутенко, Є.В., Бавровська Н.М. Еколого-економічне забезпечення раціонального використання земельних ресурсів (регіональний рівень) : монографія. МПБП «Гордон», 2015. - 216 с. - ISBN 978-966-8398-46-9
3. Ibatullin, Sh., Dorosh, I., Dorosh, O., Sakal, O., Butenko, Ye., Kharytonenko, R., Shtohryn, H. (2022). Determination of Economic Losses on Agricultural Land in Connection with Hostilities on the Example of the Territory of Kyivska Oblast in Ukraine. *Acta Scientiarum Polonorum. Formatio Circumiectus*. Vol. 21(2). 49-61. doi: <https://doi.org/10.15576/ASP.FC/2022.21.2.49>
4. Stupen, R. , Rii I., Kolodii P., Ryzhok Z. (2019). Teoretyko-metodolohichni zasady formuvannya investytsiinoi pryvablyvosti u systemi silskohospodarskoho zemlekorystuvannia. [Theoretical and methodological principles of formation of investment attractiveness in the system of agricultural land use]. Monograph. Lviv: Galician Publishing Union LLC, 164
5. Pletos, S. (2014). Investatsiina pryvablyvist zemelnykh dilianok Odeskoi miskoi ahlomeratsii. [Investment attractiveness of land plots of the Odesa city agglomeration] Odesa State Environmental University.
6. Kucher, A. (2018) *Metodychni zasady otyniuvannia investytsiinoi pryvablyvosti zemlekorystuvan ahrarnykh pidpriemstv*. [Methodological principles for assessing the investment attractiveness of land use of agricultural enterprises].
7. Malashevskiy M. (2016). Doslidzhennia investytsiinoi pryvablyvosti zemelnoi dilianky komertsiihnoho vykorystannia. Suchasni dosiahnennia heodezychnoi nauky ta vyrobnytstva. [Research of investment attractiveness of a land plot for commercial use. *Modern achievements of geodetic science and production*]. 1. 164-166.
8. Andreeva, V. (2020). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia yak instrument zaluchennia investytsii. [The market of agricultural land as an instrument for attracting investments]. *Scientific notes of the University «KROK»*, 1 (57), 140-146. doi: <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2020-57-140-146>

References

1. Identification of dangerous territories of Ukraine during the armed aggression using GIS. Available at : <https://openreviewhub.org/geoterrace/paper-2023/identification-dangerous-territories-ukraine-during-armed-aggression-using-gis>.
2. Dorosh, Y., Sakal, O., Kharytonenko, R., Ryabova, Y. (2023). Investytsiina pryvablyvist zemelnykh dilianok na prykladi Chornobaivskoi selyshchnoi hromady Zolotoniskoho raionu Cherkaskoi oblasti. [Investment attractiveness of land plots on the example of Chornobaivska settlement community of Zolotonosha district, Cherkasy region]. *Land management, cadastre and monitoring of land*. 4. 62 - 72. doi: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.04.06>

9. Cherkasy land is the most expensive in Ukraine. Available at : <https://novadoba.com.ua/205640-cherkaska-zemlya-naydorozhcha-v-ukrayini.html>
10. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy «Pro zatverdzhennia Metodyky normativnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok» vid 03.11 2021 r. № 1147. Available at : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#n107>
11. General information about Cherkasy region. Available at : <https://ck-oda.gov.ua/heohrafichne-polozhennya/>.
12. Cherkasy Region Development Strategy for 2021-2027.
13. Soil map of Ukraine. Available at : <https://superagronom.com/karty/karta-gruntiv-ukrainy#win22>
14. Gross regional product (in actual prices; UAH million)]. Available at : <https://data.gov.ua/dataset/6e24b7d1-218f-4899-b187-19de3ad1ded6/resource/85b0bf89-1021-4e07-bafc-f7b7c5125555#:~:text>
15. State Statistics Service of Ukraine. Main Department of Statistics in Cherkasy region. Report «Socio-economic situation of Cherkasy region in 2021». Available at : https://ck-oda.gov.ua/wp-content/uploads/2022/02/%D0%9F%D0%BE%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_1221.pdf
16. Main Department of Statistics in Cherkasy region. Production of agricultural crops by categories of farms as of December 1, 2021. Available at : https://ck.ukrstat.gov.ua/source/arch/2021/vurobsg_kat_2111.pdf
17. Invest in cherkasy region. Cherkasy Regional State Administration. Available at : <https://investincherkasyregion.gov.ua/uk>
18. Cherkasy Regional State Administration. Results of socio-economic development. Available at : <https://ck-oda.gov.ua/pidsumky-sotsialno-ekonomichnoho-rozvytku/>
19. Main Department of Statistics in Cherkasy region. Capital investments in environmental protection by types of environmental activities. Available at : https://ck.ukrstat.gov.ua/source/arch/2021/ohor_navk_invest_20.pdf
20. Main Department of Statistics in Cherkasy region. Current expenditures on environmental protection by types of environmental activities. Available at : https://ck.ukrstat.gov.ua/source/arch/2021/ohor_navk_vutrnat_20.pdf.
21. Regulatory legal acts of the Department of Ecology and Natural Resources of the Cherkasy Oblast State Administration in 2019-2024. Available at : <https://data.gov.ua/dataset/3ca4f93a-512b-4794-a286-01e9b037aaf9>
22. Report on the implementation of the passport of the local budget program for 2022. Available at : <https://ck-oda.gov.ua/wp-content/uploads/2023/02/Zvit.pdf>
23. Butenko, Y., Bavrovska, N. (2015). Ekolo-ho-ekonomichne zabezpechennia ratsionalnoho vykorystannia zemelnykh resursiv (rehionalnyi riven)[Ecological and economic provision of rational use of land resources (regional level)]. Kyiv, MPBP «Hordodn.

Riabova Y.

**ANALYSIS OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF LAND PLOTS
ON THE TERRITORY OF CHERKASY REGION**

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 2'24: 117-130.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.02.010>

Abstract. Studying the issue of investment attractiveness of land plots is quite relevant, since land resources are an important asset for investors and regional development. Due to the constant growth of interest in investment in land plots, the analysis of their attractiveness is becoming a key task for regional development and economic growth.

The article presents the results of a study of the investment attractiveness of land plots in the Cherkasy region, which involved an analysis of a wide range of factors influencing investors' decisions to invest in the land resources of the selected region.

The economic, social and infrastructural aspects of land use in Cherkasy region were analyzed in order to determine the overall investment attractiveness. Particular attention is paid to the analysis of potential opportunities for the development of sustainable land use and balanced use of land resources in the region.

The dynamics of land relations in the region is revealed, taking into account their retrospective and current trends. The legal environment for regulating land relations and its impact on investment activity in the region is analyzed, which made it possible to more broadly assess the attractiveness of Cherkasy region for investment in land plots.

The results of the study can be used as a basis for investors' investment strategies, as well as serve as a basis for justifying decisions regarding investments in land assets in Cherkasy region.

Key words: investment, investment potential, sustainable land use, balanced use of land resources, efficiency of land use, economic development, real estate market, legislation, investment opportunities.
