

УДК 332.36

## ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ПРЯМІ ІНОЗЕМНІ ІНВЕСТИЦІЇ: СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ВИКЛИКИ В УМОВАХ ВІЙНИ

О. Костишин, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0003-0067-6935

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2025.26.125>

### **Костишин О. Просторове планування та прямі іноземні інвестиції: сучасні тенденції та виклики в умовах війни**

Законодавча база просторового планування, як і вся нормативно-законодавча база в Україні, останніми роками проходить шлях вдосконалення та імплементації до європейської правової бази. Цей процес гальмується військовою агресією РФ. Прямі іноземні інвестиції (ПІІ) є вагомим складовим у фінансуванні розробок просторового планування на місцевому рівні – на рівні територіальних громад. Проаналізовано ПІІ в Україну та з України, а також сальдо ПІІ за десятирічний період. Відзначено підйоми та падіння цих показників в окремі роки. Спостерігається ріст індексу інвестиційної привабливості, а також кількості компаній, згідних інвестувати в Україну попри війну, зберігаючи оптимізм і перспективи розвитку.

Досліджено десятирічний розподіл надходжень ПІІ поквартально. На основі рейтингу середніх значень квартальних показників їм дана оцінка і виявлені терміни можливих очікувань майбутніх надходжень ПІІ.

Відзначено, що частка ПІІ, яка надходить до Чернівецької області, дуже мала (0,1 %) при тому, що площа області займає 1,3 % території країни. І саме тут відбувається найбільший спад інвестицій через відплив капіталу вітчизняних інвесторів, що зареєстровані в офшорних компаніях. Пропонується диверсифікувати базу інвесторів Чернівецької області та підвищити спроможність місцевих влад до залучення інвестицій через нові механізми підтримки.

Продемонстровано, як реалізуються стратегічні цілі територіальної громади через створення містобудівної документації, зокрема Детального плану розміщення сільськогосподарського підприємства в одній із 52 територіальних громад (Кадубовецької сільської територіальної громади), за межами одного із 417 населених пунктів (с. Хрещатик) Чернівецької області.

**Ключові слова:** просторове планування, прямі іноземні інвестиції (ПІІ), сальдо, рейтинг, містобудівна документація, детальний план.

### **Kostyshyn O. Spatial planning and foreign direct investment: current trends and challenges during wartime**

The legislative framework governing spatial planning in Ukraine, like the broader regulatory and legal structure, has been evolving in recent years to align more closely with European standards. However, this progress is significantly hindered by the military aggression from the Russian Federation. Foreign direct investment (FDI) plays a crucial role in financing spatial planning initiatives at the local level, particularly within territorial communities. An analysis of FDI to and from Ukraine, along with the FDI balance over the past decade, reveals fluctuations in these metrics from year to year. Notably, there has been an increase in the investment attractiveness index and in the number of companies willing to invest in Ukraine, indicating continued optimism and potential for development despite the ongoing conflict.

Furthermore, a study of the ten-year quarterly distribution of FDI inflows provides insights into trends, allowing for assessments based on the average quarterly values and the identification of possible future FDI inflow expectations.

Given that the Chernivtsi region attracts a minimal share of FDI - just 0.1% - despite representing 1.3% of the country's territory, it is evident that this area has experienced a significant decline in investment, primarily due to the capital outflow of domestic investors registered in offshore companies. To address this issue, it is recommended that the investor base in the Chernivtsi region be diversified, and local authorities be empowered to enhance their investment attraction capabilities.

Moreover, the implementation of strategic goals within the territorial community is demonstrated through the development of urban planning documentation. For instance, a Detailed Plan has been created for the establishment of an agricultural enterprise within the Kadubivtsi territorial community, situated outside Khreshchatyk village, one of the 417 settlements in the Chernivtsi region.

**Keywords:** spatial planning, foreign direct investment (FDI), balance, rating, urban planning documentation, detailed plan.

**Постановка проблеми.** Для реалізації проєктів просторового планування на місцевому рівні вагомим джерелом фінансування є прямі іноземні

інвестиції (ПІІ). Для стратегічного планування розвитку територій важливим є прогноз термінів їх надходжень та систематичність дій щодо реалізації

проектних рішень просторового планування. Завдання дослідження полягає в тому, щоб дослідити роль ПП для просторового планування та спрогнозувати очікування їх надходжень поквартально.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Дослідженню правових аспектів просторового планування присвятили свої роботи М. Шульга, І. Ігнатенко, Д. Федчишин, О. Малохліб. Теоретико-методологічні засади просторового планування висвітлені в публікаціях А. Третяка, А. Степанюка, О. Гопцій, Н. Хижнякової. Організацію та практичне виконання робіт з виготовлення містобудівної документації виклали С. Кубах, А. Ковтун, Т. Криштоп. Баченням для України просторово-планувального розвитку в умовах війни і відбудови поділились Є. Маруняк, Ю. Палеха, Т. Криштоп.

Водночас роль впливу ПП на виконання робіт з просторового планування на місцевому рівні, прогноз щоквартального очікування інвестиційних надходжень потребують подальших досліджень.

**Постановка завдання.** Наше завдання – простежити послідовність опрацювання просторового планування на місцевому рівні – на рівні територіальної громади, його особливості під час воєнних дій та визначити роль в цьому процесі ПП, дослідити щоквартальний розподіл надходжень ПП.

**Виклад основного матеріалу.** Просторове планування має на меті вдосконалення територіальної організації землекористування. Регулювання цього процесу відбувається на базі Закону України [4], за яким суттєво розширюються повноваження органів місцевого самоврядування і який обумовлює низку змін в інших законах. Нормативно-законодавча база в Україні останніми роками проходить шлях вдосконалення та імплементації до європейської правої бази. Військова агресія РФ стала значним гальмом на цьому шляху. Так, сповільнився розпочатий до війни процес розробки комплексних планів розвитку територій територіальних громад. Уже опрацьовані розробки потребують коректив.

У комплексному плані, який містить усі відомості в одному документі, передбачається розвиток території, як одного цілого, ним затверджується склад та зміст містобудівної документації, усуваються ймовірні дублювання. Комплексним планом визначаються: межі функціональних зон (а на їх основі й цільове призначення земельної ділянки), функціональне призначення

території, її планувальна організація, інженерно-транспортна інфраструктура тощо. Саме з комплексним планом координуватимуть положення генеральних планів та детальних планів території й іншої містобудівної документації на місцевому рівні. Генеральні плани населених пунктів, як складова комплексного плану, деталізують його положення, а детальні плани території своєю чергою деталізують положення генеральних планів. Комплексний план для територіальної громади є основою для залучення інвестицій у післявоєнне відновлення та розвиток територій, зокрема у будівництво.

Згідно з адміністративно-територіальною реформою 2020 року, у Чернівецькій області сформовано 52 територіальні громади, які набули право розпоряджатися всіма землями на своїй території (окрім земель державної власності та спеціального призначення) через отримання в розпорядження земель поза межами населених пунктів. Під час просторового планування територій громад необхідно враховувати, що земельний фонд Чернівецької області характеризується змішаною структурою землекористування: на рівнинному плато між Дністром і Прутом зосереджені орні землі, а на схилах Карпат переважають ліси та луки.

Територіальні громади охоплюють 417 населених пунктів. Середня площа територіальної громади становить близько 15,6 тис. га. Зрозуміло, що для рівнинних громад ця площа більша, для гірських – менша. Для того щоб інтегрувати землі комунальної власності у просторову структуру громади, проводять інвентаризацію цих земельних ділянок та вносять відомості про них до Державного земельного кадастру.

У 2021 році територіальні громади Чернівецької області почали готуватися до розробки комплексних планів розвитку території територіальної громади. Внаслідок повномасштабного вторгнення РФ значні території України, особливо об'єкти критичної інфраструктури, житлового та виробничого фонду, зазнали руйнувань і зіштовхнулися із серйозними викликами, що породило інтенсивні міграційні процеси, вплив людських трудових ресурсів, змушену релокацію підприємств. Усе це створює додаткові труднощі в повоєнному відновленні територій, плануванні розвитку територіальних громад. Щодо просторового планування Україна опинилась на рубежі двох стадій повоєнного відновлення: усвідомлення викликів та пошуку рішень. Перед територіальними громадами постала проблема знайти і впровадити індивідуальні рішення, які адаптовані

до відповідних реалій саме на їх території, з баченням перспектив подальшого розвитку громади [3].

Зважаючи на те, що більшість територіальних громад не має достатніх ресурсів для повоєнної відбудови і трансформації, ці процеси можуть відбуватися за умови міжнародної

допомоги та ПІІ, в яких інвестор контролює об'єкт інвестування часткою в капіталі чи володінням акціями.

На рис. 1 відображена динаміка надходжень ПІІ в Україну та з України за 2013–2024 роки (рік перед війною та 10 років військової агресії рф), а на рис. 2 – сальдо ПІІ за той самий період.

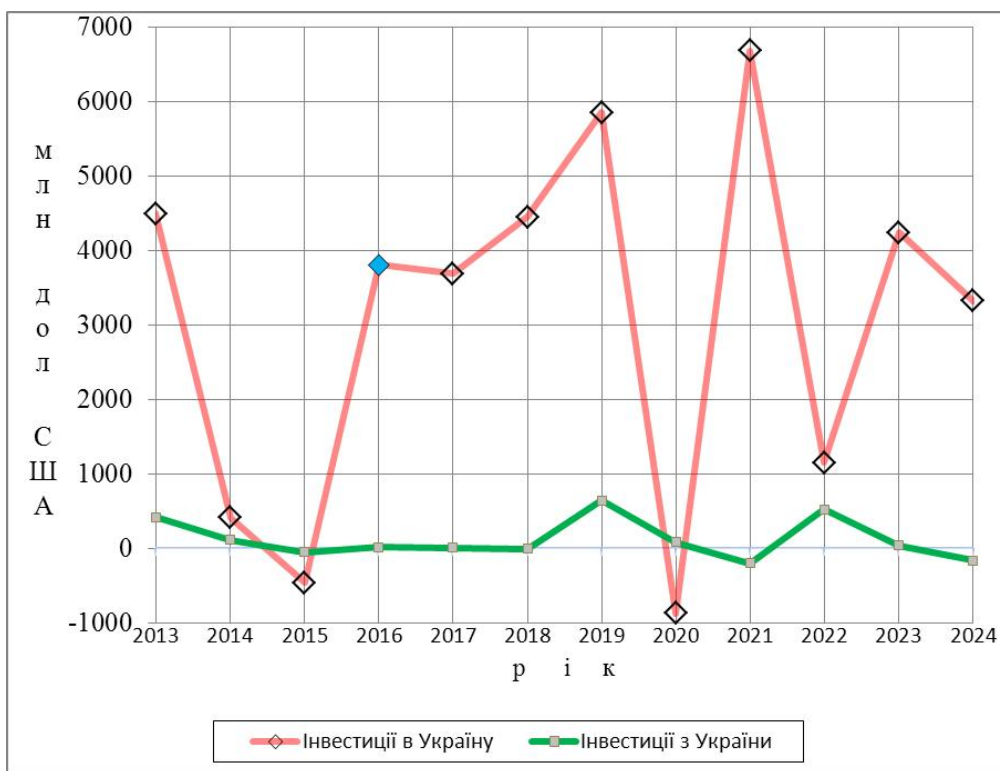


Рис. 1. Динаміка прямих іноземних інвестицій  
Джерело: побудовано автором за даними [5]

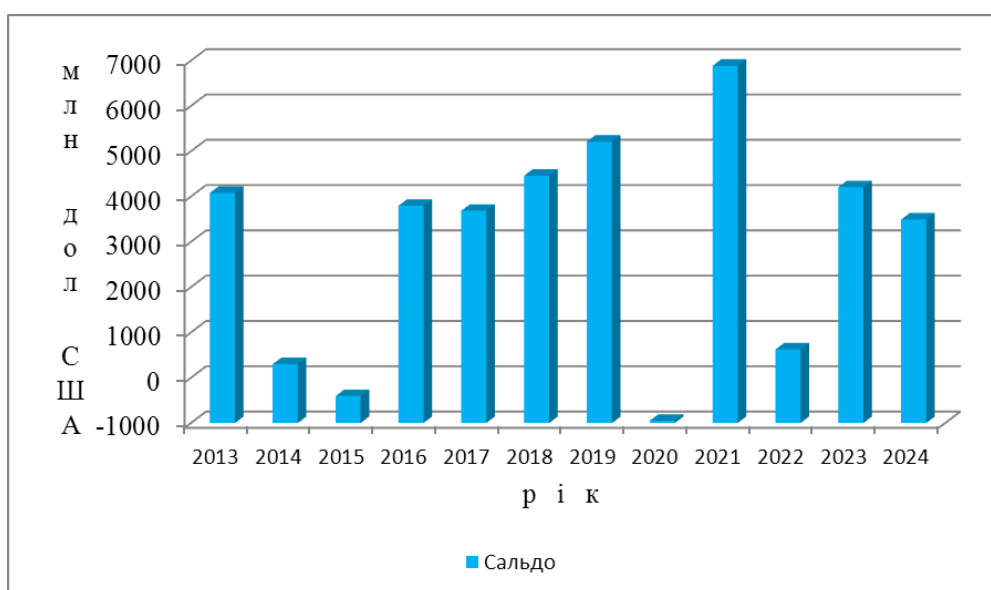


Рис. 2. Динаміка сальдо прямих іноземних інвестицій  
Джерело: побудовано автором за даними [5]

Із графіка на рис. 1 видно, що спостерігається падіння надходжень ПП в перші два роки військової агресії, а також різке їх падіння у 2020 та 2022 роках. Максимальні показники надходжень ПП – у 2019 та 2021 роках. Низька база показників 2022 року змінилася її значним збільшенням у 2023–2024 роках.

Сальдо ПП в разі позитивного його значення відображає чистий приплив капіталу за рахунок ПП або його відплив у разі негативного значення. Воно визначається як різниця між обсягами ПП, що вкладаються в країну та виводяться з неї. У період 2016–2019 років спостерігається майже постійне зростання припливу капіталу. Максимальне сальдо ПП (близько 7 млрд дол. США) спостерігається у 2021 році, що передуює повномасштабному вторгненню РФ.

За даними Європейської бізнес асоціації, окреслюється тенденція покращання інвестиційного клімату України. Позитивними чинниками цього процесу є статус кандидата до вступу в ЄС; цифровізація державних послуг; впровадження транспортного безвізу; скасування мит і квот на український експорт багатьма країнами; долучення до об'єднаної енергосистеми Європи. Основними показниками покращання інвестиційного клімату є ріст індексу інвестиційної привабливості та

збільшення кількості компаній, згідних інвестувати в Україну попри війну. У 2024 році кількість таких компаній становила 70 %, а індекс інвестиційної привабливості України оцінювався у 2,49 бала з потенційних 5, що показало зріст на 0,05 % порівняно з попереднім роком [1].

Важливим моментом у прогнозуванні й очікуванні надходжень ПП є їх поквартальний розподіл. На основі аналізу щоквартального графіка надходжень ПП в економіку України складемо таблицю рейтингів окремих кварталів за 10 років, в якій приймемо оцінку за перше місце 4 бали, за друге – 3 бали, за третє – 2 бали і за четверте – 1 бал (табл. 1). Відповідно за десятирічний період сума оцінок за перше місце становитиме 40 балів, за друге – 30 балів, за третє – 20 балів і за четверте 10 балів; сума балів за кожний окремий рік становить 10 балів.

На цій основі складемо матрицю квартальних оцінок у середньому за 10 років (табл. 2). Для цього підраховуємо, скільки разів квартал був на першому, другому, третьому та четвертому місцях, і множимо їх на відповідний бал за місце. Сума добутоків становитиме оцінку кварталу в середньому за десятирічний період. Наприклад, сумарна середньорічна оцінка першого кварталу становить  $2 \times 4 + 3 \times 3 + 3 \times 2 + 3 \times 1 = 26$  балів.

Таблиця 1

## Рейтинги кварталів за 10 років

Рік	Номер кварталу			
	1	2	3	4
Місце кварталу в рейтингу				
2015	2	3	4	1
2016	2	3	1	4
2017	2	1	4	3
2018	4	1	2	3
2019	3	4	2	1
2020	2	3	4	1
2021	3	4	1	2
2022	1	4	3	2
2023	3	2	1	4
2024	1	2	4	3

Таблиця 2

## Бальна оцінка кварталів

Місце в рейтингу	Оцінка за місце	Номер кварталу				Σ
		1	2	3	4	
1	4	8	16	12	4	40
2	3	9	6	9	6	30
3	2	6	4	2	8	20
4	1	3	2	3	2	10
Середньорічна бальна оцінка кварталу		26	28	26	20	100

Найбільшу оцінку за десятирічний період отримує другий квартал, який три роки з десяти був на першому місці та по два рази на другому, третьому і четвертому місцях. Його оцінка сформована таким чином:

$$4 \times 4 + 2 \times 3 + 2 \times 2 + 2 \times 1 = 28 \text{ балів.}$$

Тобто в прогнозуванні можливого надходження ПІІ найбільші очікування припадають на другий квартал року. Середньорічний рейтинг щоквартальних надходжень виглядає таким чином: 2-й; 1-й або 3-й; 4-й квартали.

Чернівецька область – найменша за площею область в Україні (1,3 % території країни) і посідає останнє місце серед областей України за обсягами ПІІ (лише 0,1 %). Водночас Чернівецька область бере участь у статутному капіталі на 109 підприємств, розміщених на її теренах. І за цим показником займає 8-ме місце в Україні.

43,4 % від загального обсягу акціонерного капіталу в області зосереджено на промислових підприємствах. За період війни до Чернівецької області перемістилися понад 100 підприємств і Буковина зайняла 3-тє місце за цим показником. На сьогодні в області залишилося майже 70 підприємств, з яких близько 30 перереєструвалися в її територіальних громадах.

Майже у всіх областях України за період 2022 – I півріччя 2024 року помічаються вагомі зміни залишків ПІІ. У Чернівецькій області відбулося найбільше падіння інвестицій, залишки ПІІ становили 62,5 %. Тут відбувся значний вплив капіталу з Кіпру. Галуззю з найменшим чистим приростом ПІІ є переробна промисловість [2].

Приблизно 30 країн світу залучають іноземні інвестиції в економіку Чернівецької області (орієнтовно 200 підприємств). Найбільш вагомими інвесторами є Кіпр, Німеччина, Італія та Туреччина. Максимально інвестують у промисловість, сільськогосподарська галузь отримує майже у 14 разів менше. У табл. 3 відображена структура інвестицій у розрізі галузей виробництва.

Для того щоб зменшити шоковий ефект від дезінвестицій, зумовлених впливом капіталу вітчизняних інвесторів, що зареєстровані в оф-

шорних юрисдикціях, доцільно диверсифікувати базу інвесторів і залучати іноземних інвесторів у малий та середній бізнес. Чернівецька область, маючи дуже низьку частку ПІІ і перебуваючи поза зоною безпосередніх воєнних дій, для свого розвитку повинна підвищити спроможності місцевої влади залучати інвестиції. Залучення інвестицій до територіальної громади є необхідною умовою для реалізації проєктних розробок, опрацьованих у просторовому плануванні. Тут перевага надається територіям зі зрозумілим правовим статусом та вже визначеними функціональними зонами і планувальною організацією на перспективу, тобто прямі інвестиції надходять на реалізацію конкретного об'єкта, який є елементом стратегічного планування громади.

Так, для прикладу, розглянемо один із містобудівних документів просторового планування – Детальний план території для розміщення будівель та споруд сільськогосподарського виробництва на території Кадубовецької сільської територіальної громади Чернівецького району Чернівецької області. Кадубовецька територіальна громада – це край з багатим природно-ресурсним потенціалом. Загальна площа становить 94,64 км<sup>2</sup>, які розподілені за формами власності таким чином: державна – 9 %, комунальна – 5 % та приватна – 86 %. Кількість населення – 8892 особи, з досить високою густиною – 94 особи/км<sup>2</sup>. На території територіальної громади сформовано п'ять старостинських округів. Тут функціонують 3354 домогосподарства, є шість земельних ділянок для продажу через аукціон.

Просторове планування має на меті відновлення, збереження самотності Буковинського краю, його культурно-духовних цінностей і традицій. Територія опрацювання детального плану загальною площею 4,0 га розміщена за межами населеного пункту с. Хрещатик (старостинський округ № 1), на двох земельних ділянках з кадастровими номерами 7321585400:01:003:0074, 7321585400:01:003: (рис. 3).

У табл. 4 наведені основні техніко-економічні показники проєкту.

Таблиця 3

Структура інвестицій Чернівецької області у розрізі галузей виробництва

Галузь виробництва	Показник, %
Промислові підприємства	76
Сфера нерухомості	9
Гуртова та роздрібна торгівля, а також ремонт транспорту	6,5
Сільське, лісове та рибне господарство	5,5
Будівництво	0,4
Інші галузі	2,6



Рис. 3. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, поєднані зі схемою транспортної мобільності та інфраструктури М1:1000

Таблиця 4

#### Техніко-економічні показники проекту

Показник	Одиниця виміру	Значення показника	
		за існуючим станом	за проектом
<b>Територія</b>			
Територія опрацювання	га	11,5	11,5
Територія в межах проекту	га	4,0	4,0
у т. ч.: площа забудови	м <sup>2</sup>	-	8202,80
площа озеленення	м <sup>2</sup>	-	18461,95
площа твердого покриття	м <sup>2</sup>	-	13335,25
інша площа	м <sup>2</sup>	40000,0	-
<b>Сільськогосподарське підприємство</b>			
Адмінбудинок	м <sup>2</sup>	108,30	108,30
Свинарник	голів	-	100
Склади для зберігання с.-г. продукції	м <sup>2</sup>	178,70	5745,00
Майстерня для ремонту с.-г. техніки	м <sup>2</sup>	-	98,50
Кормоцех	м <sup>2</sup>	-	87,50
Навіс для зберігання с.-г. техніки	м <sup>2</sup>	-	210,60
Гноєсховище	м <sup>2</sup>	-	285,00
<b>Вулично-дорожня мережа</b>			
Автостоянки	маш.-місць	-	10

Розроблений детальний план відповідає «Стратегії розвитку Чернівецької області на період до 2027 року» та «Стратегії розвитку Кадубовецької територіальної громади до 2027 року» [6], затверджені рішенням сесії Кадубовецької сільської ради № 3–13/2021 від 19.11.2021 року.

Зокрема, стратегічна ціль № 1 передбачає розвиток економічного потенціалу через збільшення доданої вартості сільськогосподарської продукції. Для реалізації цієї стратегічної цілі поставлено завдання «Технологічне переоснащення діючих та створення високотехнологічних нових

підприємств у галузі тваринництва», зокрема за допомогою реконструкції та розширення тваринницьких приміщень, модернізації й оновлення обладнання, пошуку нових ринків збуту продукції тваринництва. А детальним планом передбачається саме будівництво свинарника і кормоцеху.

Отже, просторове планування ґрунтується на стратегії просторового розвитку території й передбачає послідовне втілення намічених перспектив розвитку територіальної громади. Однією зі складових фінансування цього процесу є ПП.

**Висновки.** Військова агресія РФ гальмує вдосконалення нормативно-законодавчої бази України в галузі просторового планування та її імплементації до європейської правої бази. Сповільнюється розпочатий до війни процес розробки комплексних планів розвитку територій територіальних громад, а вже опрацьовані розробки потребують коректив.

Дослідження щорічних ПП, їх сальдо та щоквартальний розподіл виявили, що в прогнозуванні можливого надходження ПП найбільші очікування припадають на другий квартал року. Найбільш імовірний середньорічний рейтинг щоквартальних надходжень виглядає таким чином: 2-й; 1-й або 3-й; 4-й квартали.

Для покращання інвестиційного клімату в Чернівецькій області пропонується диверсифікувати базу її інвесторів та підсилити здатність місцевих влад до залучення інвестицій. Стратегічні

цілі територіальних громад, з корективами, внесеними війною, доцільно реалізовувати через створення містобудівної документації, зокрема детальних планів, що уточнюють генеральний план і є складовою комплексного плану розвитку території територіальної громади.

#### Бібліографічний список

1. Індекс інвестиційної привабливості України 2024. Європейська бізнес асоціація, 2024. 17 с.
2. Корнелюк А., Торяник В. Прямі іноземні інвестиції у регіони України за час повномасштабного вторгнення. URL: <https://iaa.org.ua/portfolio/foreign-direct-investment-in-the-regions-of-ukraine-during-the-full-scale-invasion> (дата звернення: 16.02.2025).
3. Повоєнне відновлення міст України: зелена відбудова та зелена трансформація: аналітичний документ / А. Андрусевич, Н. Андрусевич, З. Козак, С. Романко. Київ: Ресурсно-аналітичний центр «Суспільство і довкілля», 2022. 43 с.
4. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-ІХ. *Голос України*. 2021. № 105.
5. Прямі іноземні інвестиції (ПП) в Україну. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/fdi/> (дата звернення: 16.02.2025).
6. Стратегія розвитку Кадубовецької сільської територіальної громади на період до 2027 року. *Сайт територіальної громади*. 2021. 47 с. URL: <https://kadubovecka-gromada.gov.ua/> (дата звернення: 16.02.2025).

*Стаття надійшла 20.02.2025*