

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

**Факультет урбаністики та просторового планування**

**Кафедра міського господарства**

**“ЗАТВЕРДЖУЮ”**

Завідувач кафедри

доц. Апостолова-Сосса Л.О.

\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_»  
\_\_\_\_\_ 2023р.

## **Пояснювальна записка**

**атестаційної роботи бакалавра**

на тему

**«Інвестиційний потенціал та його вплив на розвиток території»**

Виконав: студент IV курсу, групи МБГ-42 Галузь

знань: 19 «Архітектура та будівництво»

Спеціальність: 192 Будівництво та цивільна

інженерія ОПП: «Міське будівництво та

господарство»

*Пархоменко Микита Максимович*

(прізвище та ініціали)

Керівник *доц. Денисенко Н.О.*

(прізвище та ініціали)

м. Київ 2023

# БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет урбаністики та просторового  
планування Кафедра міського  
господарства

Освітньо-кваліфікаційний рівень: **бакалавр**

Галузь знань: 19 Архітектура та будівництво

Спеціальність: 192 Будівництво та цивільна

інженерія ОПІ: «Міське будівництво та  
господарство»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри, доц. Апостолова-Сосса Л.О.

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2023

## ЗАВДАННЯ НА АТЕСТАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

**Пархоменко Микита Максимович**

(прізвище, ім'я, по батькові)

Тема проекту «Інвестиційний потенціал та його вплив на розвиток  
території»

керівник проекту \_\_\_\_\_ доцент **Денисенко Наталія Олегівна**  
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом вищого навчального закладу від “15” травня 2023 року № 912/2

Термін подання студентом роботи до 08.06.2023р

Вихідні дані до проекту: згідно індивідуального завдання

Зміст розрахунково-пояснювальної записки:

Р.1. Теоретичні основи визначення інвестиційного потенціалу території

Р.2. Діючий механізм визначення інвестиційного потенціалу території

Р.3. Дослідження території для реконструкції в м.Київ

Перелік графічного матеріалу:

1. Ситуаційна схема
2. схема існуючого стану забудови
3. пропозиції з реконструкції забудови

1. Вступ.

2. Теоретичний розділ (Огляд літературних джерел, понять, напрямів, Актуальність дослідження, досвід інших країн)
3. Аналітичний розділ (Аналіз інвестиційного клімату в будівництві в Україні, вплив інвестиційного потенціалу в будівництві на розвиток України).
4. Розрахунково-проектний розділ.
  - Аналіз досліджуваної території;
  - Пропозиції по реконструкції кварталів;
  - Фінансові підрахунки на реконструкцію;
5. Висновок
6. Список використаних літературних джерел

7. Консультанти розділів проекту

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв

8. Дата видачі завдання 14.04.2023

### Календарний план

№	Назва етапів дипломного проекту	Термін виконання етапу проекту	Примітка
1	Видача завдання	14.04	
2	Розробка ситуаційного плану	18.04	
3	Розробка існуючого плану забудови	25.04	
4	Розробка генплану	14.05	
5	Розробка пропозиції по реконструкції території	06.06	
6	Оформлення пояснювальної записки	12.06	
7	Подача на рецензію та перевірку на плагіат	19.06	
8	Захист проекту	26.06	

<b>Студент</b>	_____	<b>Пархоменко М.М.</b>
	( підпис )	( прізвище та ініціали )
<b>Керівник проекту</b>	_____	<b>Денисенко Н.О.</b>
	( підпис )	( прізвище та ініціали )

## **Зміст**

**Вступ.....5**

**1. Теоретичні основи визначення інвестиційного потенціалу території.....6**

**1.1** Поняття інвестиційного потенціалу та його вплив на розвиток території.....6

**1.2** Фактори успішного використання інвестиційного потенціалу.....13

**1.3** Приклади успішного використання інвестиційного потенціалу.....18

**1.4** Підсумки розділу та рекомендації.....24

**2. Діючий механізм визначення інвестиційного потенціалу території.....27**

<b>2.1</b>	<b>Фактори, що впливають на інвестиційний потенціал України в будівництві.....</b>	<b>27</b>
<b>2.2</b>	<b>Аналіз інвестиційного клімату в будівництві в Україні.....</b>	<b>34</b>
<b>2.3</b>	<b>Вплив інвестиційного потенціалу в будівництві на розвиток України.....</b>	<b>39</b>
<b>3.</b>	<b>Дослідження території для реконструкції в м.Київ.....</b>	<b>43</b>
<b>3.1</b>	<b>Характеристика місця розташування території.....</b>	<b>43</b>
<b>3.2</b>	<b>Функціональний аналіз території.....</b>	<b>44</b>
<b>3.3</b>	<b>Розрахункова частина.....</b>	<b>46</b>
	<b>Висновки.....</b>	<b>51</b>
	<b>Список використаної літератури.....</b>	<b>52</b>

## **Вступ**

В сучасному світі інвестиції відіграють ключову роль у розвитку економіки та соціального прогресу. Інвестиційний потенціал, який визначається як сукупність ресурсів, можливостей та факторів, що здатні привернути інвестиції, стає детермінантою для розвитку окремої території. Ми розглянемо концепцію інвестиційного потенціалу, його складові та вплив на розвиток території. Ми також розглянемо приклади країн та регіонів, де ефективно використання інвестиційного потенціалу сприяло сталим економічним зростанням і покращенню якості життя мешканців.

Оцінка інвестиційного потенціалу в будівництві є надзвичайно важливою для розвитку України. Вона допомагає визначити наявні можливості та ризики, пов'язані з інвестуванням в будівельну галузь, а також встановити основні напрямки та пріоритети для залучення інвестицій. Оцінка інвестиційного

потенціалу дозволяє урізноманітнити джерела фінансування та залучити нових інвесторів, що сприяє розвитку економіки та підвищенню якості життя населення.

Метою цього дипломного дослідження є визначення впливу інвестиційного потенціалу на розвиток території та загалом на економічну ситуацію в країні. В рамках дослідження будуть використані різні джерела, та розглянуті різні аспекти, такі як: відновлення інфраструктури, планувально-проектувальні роботи, реконструкція забудови.

Актуальність обраної теми дипломної роботи обумовлена нинішньою ситуацією в країні, великим обсягом інвестицій іноземними інвесторами. Дана тема допоможе вирішити такі питання, як: доцільність використання інвестицій, ефективність інвестиційного потенціалу в розвитку території, та інші.

Дипломне дослідження буде проводитися з використанням аналітичних методів, літературного огляду, аналізу статистичних даних та інших наукових джерел, що дозволить отримати висновки обґрунтовані та достовірні.

Завдяки комплексному дослідженню теми впливу інвестиційного потенціалу в Україні, можна досягти розвитку інфраструктури будівництва, та вищої якості забудови в Україні.

## **РОЗДІЛ 1: Теоретичні основи визначення інвестиційного потенціалу території**

### **1.1 Поняття інвестиційного потенціалу та його вплив на розвиток території**

Інвестиційний потенціал визначається як сукупність ресурсів, можливостей та факторів, що здатні привернути інвестиції на певну територію. Він відображає спроможність цієї території залучати і використовувати інвестиційні ресурси для розвитку економіки та соціального сектору.

Інвестиційний потенціал включає широкий спектр факторів, які можуть залучати інвесторів та сприяти розвитку території. Деякі з ключових складових інвестиційного потенціалу включають:

1. Економічний потенціал: Він включає економічні показники, такі як ВВП, рівень безробіття, індекс конкурентоспроможності та інші економічні показники, які свідчать про стабільність та потенційні можливості розвитку економіки території.
2. Інфраструктура: Розвинута та сучасна інфраструктура, включаючи транспортну мережу, енергетичні системи, комунікаційну інфраструктуру та інші, є привабливим фактором для інвесторів. Наявність якісних та ефективних інфраструктурних об'єктів дозволяє ефективно використовувати інвестиції та сприяє розвитку бізнесу.
3. Людський капітал: Наявність кваліфікованої робочої сили, освіченості населення, наукових кадрів та доступу до освіти та охорони здоров'я є важливими чинниками, які впливають на інвестиційний потенціал. Якісний людський капітал створює умови для інноваційного розвитку та конкурентоспроможності.
4. Політична та правова стабільність: Стабільність політичної та правової системи, захист прав власності, належне функціонування законодавства є ключовими факторами для інвесторів. Наявність сприятливого інвестиційного клімату та прозорих правил гри залучає іноземний та внутрішній капітал.
5. Ринкова потенційна: Розмір ринку, його потенціал для збуту та розширення бізнесу також впливають на інвестиційний потенціал. Більший ринок забезпечує більші можливості для інвесторів і приваблює їх до розвитку території.

Оцінка інвестиційного потенціалу зазвичай включає в себе аналіз зазначених складових, а також інших факторів, що можуть бути специфічними для конкретної території. Зрозуміння інвестиційного потенціалу є важливим для прийняття стратегічних рішень щодо розвитку та повернення інвестицій.

Інвестиційний потенціал складається з різних елементів, які впливають на здатність території привертати та залучати інвестиції. Основні складові інвестиційного потенціалу включають:

1. Економічна стабільність: Стабільність макроекономічного середовища, така як низька інфляція, стабільний обмінний курс, низький рівень безробіття та стабільні фінансові умови, є важливим фактором для інвесторів. Вони шукають території з економічною стабільністю, яка гарантує надійність їхніх інвестицій.
2. Інфраструктура: Розвинута та ефективна інфраструктура, така як транспортна мережа (дороги, залізниці, аеропорти), енергетична

система, комунікаційна інфраструктура (телефонія, Інтернет) та інші, є привабливим фактором для інвесторів. Наявність якісної інфраструктури сприяє зменшенню виробничих витрат та покращенню конкурентоспроможності.

3. Людський капітал: Наявність кваліфікованої робочої сили та наукових кадрів є важливим фактором для інвестиційного потенціалу. Компетентний та кваліфікований персонал забезпечує високу продуктивність праці та сприяє інноваційному розвитку. Крім того, наявність доступної освіти та надійної системи підвищення кваліфікації також є важливими чинниками.
4. Політична та правова стабільність: Стабільність політичної ситуації та надійність правової системи є ключовими факторами для привабливості території для інвесторів. Наявність стабільного політичного клімату та ефективної системи правової охорони прав власності створює сприятливі умови для бізнесу та інвестицій.
5. Ринковий потенціал: Розмір ринку та його потенціал для збуту є важливими факторами. Більший ринок надає більше можливостей для розвитку бізнесу та збуту товарів і послуг, що привертає інвесторів.
6. Інноваційна активність: Розвиток інноваційних технологій, науково-дослідницьких центрів та інноваційних інфраструктур сприяє розвитку інвестиційного потенціалу. Інвестори зацікавлені в територіях, які прогресують у сфері наукових досліджень, розробки нових технологій та інноваційного бізнесу.

Ці складові взаємодіють між собою і впливають на загальний інвестиційний потенціал території. Краще розвинуті складові інвестиційного потенціалу забезпечують більші можливості для розвитку та привабливості для інвесторів.

Оцінка інвестиційного потенціалу території включає в себе використання різних методів та інструментів для аналізу та визначення його сильних та слабких сторін. Деякі з основних методів оцінки інвестиційного потенціалу включають:

1. Статистичний аналіз: Цей метод використовує доступні статистичні дані, такі як ВВП, рівень безробіття, індекси конкурентоспроможності та інші економічні показники, для визначення економічного потенціалу території. Він дозволяє порівняти території між собою та виявити основні тенденції.

2. Аналіз інфраструктури: Цей метод включає оцінку наявності та якості інфраструктури, такої як транспортна мережа, енергетичні системи, комунікаційна інфраструктура та інші. Він дозволяє визначити рівень розвинутості інфраструктури та її вплив на привабливість території для інвесторів.
3. SWOT-аналіз: SWOT-аналіз (аналіз сильних сторін, слабких сторін, можливостей та загроз) дозволяє ідентифікувати сильні та слабкі сторони території, а також потенційні можливості та загрози, які можуть вплинути на його інвестиційний потенціал. Цей аналіз допомагає визначити основні фактори, які впливають на розвиток та конкурентоспроможність території.
4. Аналіз ринку: Цей метод включає вивчення ринкових умов, розміру ринку, рівня конкуренції та тенденцій споживання. Аналіз ринку дозволяє визначити потенційні можливості для розвитку бізнесу та привертання інвестицій.
5. Експертна оцінка: Експертна оцінка використовує думку та досвід експертів у відповідній галузі для оцінки інвестиційного потенціалу. Експерти проводять інтерв'ю, обговорення та дискусії з місцевими стейкхолдерами, інвесторами та іншими зацікавленими сторонами для отримання об'єктивної оцінки потенціалу.

Крім цих методів, можуть використовуватись інші інструменти, такі як аналіз рентабельності, портфельний аналіз, аналіз ризиків та інші, залежно від конкретних потреб та характеристик території.



рис.1.1

## Втрати економіки України від пошкодження фізичної інфраструктури з початку воєнних дій (у разі повного руйнування об'єктів)

**РАЗОМ**  
**\$88**  
млрд

**СТАНOM НА 26.04.2022**  
Аналіз здійснюється в рамках проекту  
«Росія заплатить» – [damaged.in.ua](http://damaged.in.ua)

**\$564-600 млрд\***

Об'єкти Інфраструктури	Обсяг, шт   км	Загальні втрати, млн \$
Дороги, км	23 574.00	29,480
Житлові будинки, тис. кв. метрів	32 182.81	28,315
Активи підприємств, одиниць	173	9,792
Цивільні аеропорти, одиниць	11	6,817
Залізнична інфраструктура та рухомий склад	н/д	3,557
Мости та мостові переходи	289	1,622
Заклади охорони здоров'я**	231	1,803
Заклади середньої та вищої освіти	866	1,128
Земельний фонд, га	4224	873
Порти та портова інфраструктура	2	622
Військові аеродроми	11	429
Адміністративні будівлі**	75	410
Дитячі садочки	535	416
Релігійні споруди	95	325
Літак Ан-225 «Мрія»	1	300
Торгові центри**	16	272
Культурні споруди	130	226
Складська інфраструктура	138	225
Інше	-	1,343

\* За оцінками Мінвекноміки і КСД, загальна оцінка втрат економіки України внаслідок війни, з урахуванням як прямих втрат, що розраховуються в цьому проєкті, так і непрямих втрат (падіння ВВП, припинення інвестицій, втрата робочої сили, додаткові витрати на оборону та соціалізму, та інші) складає від 543 до 600 млрд дол. США.  
\*\* Значення оцінки пов'язане з уточненням середньої вартості однієї одиниці.  
Надалі методологія за цією групою має бути уточнюватись.  
Дані оцінки не є завершеними. Інформація про численні пошкодження та руйнування може бути відсутня через відсутність можливості у громадян, місцевих та державних органів влади оперативно фіксувати зазначені пошкодження у розрізі кожного міста та населеного пункту.

remarker  
Дизайн

KSE | Institute    ОФІС ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ    МІНІСТЕРСТВО ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ    МІНІСТЕРСТВО ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ

рис.1.2

Важливо враховувати, що оцінка інвестиційного потенціалу є комплексним процесом, який вимагає аналізу багатьох факторів та взаємозв'язків. Це допомагає розуміти переваги та слабкі сторони території та розробляти ефективні стратегії для його розвитку та привертання інвестицій.

### Вплив інвестиційного потенціалу на розвиток території

Економічний розвиток та інвестиційний потенціал тісно пов'язані між собою. Розвиток економіки сприяє зростанню інвестиційного потенціалу, а в свою чергу, наявність потужного інвестиційного потенціалу сприяє стимулюванню економічного розвитку. Для досягнення економічного розвитку і максимального використання інвестиційного потенціалу території важливо враховувати наступні аспекти:

1. Стимулювання приватного сектору: Розвиток приватного сектору є ключовим фактором для економічного росту і привертання інвестицій. Для цього можуть застосовуватись заходи, такі як спрощення бізнес-процедур, зменшення адміністративних бар'єрів, надання фінансової підтримки та забезпечення правової стабільності для бізнесу.

2. Розвиток інфраструктури: Ефективна та розвинута інфраструктура, включаючи транспортну мережу, енергетичні системи, комунікаційну інфраструктуру та інші, є необхідною для забезпечення економічного розвитку. Інвестиції в розширення та модернізацію інфраструктури сприяють поліпшенню умов для бізнесу та збільшенню його конкурентоспроможності.
3. Розвиток людського капіталу: Інвестиції в освіту, навчання та підвищення кваліфікації робочої сили є важливим чинником для створення конкурентноспроможної працездатної сили. Розвиток людського капіталу сприяє підвищенню продуктивності праці, інноваціям та залученню високотехнологічних галузей.
4. Створення сприятливого інвестиційного клімату: Наявність прозорої та стабільної законодавчої бази, захисту прав власності, ефективних механізмів урегулювання спорів, а також налагодження партнерських відносин між урядом, бізнесом та інвесторами створює сприятливий інвестиційний клімат.
5. Привабливість для іноземних інвестицій: Залучення іноземних інвестицій може стати каталізатором для економічного розвитку. Для цього необхідно створити умови, які приваблюють іноземні компанії, такі як інвестиційні пільги, податкові стимули, доступ до ринків та ін.
6. Інноваційний розвиток: Розвиток інноваційних галузей і стимулювання досліджень і розробок сприяють створенню конкурентних переваг та розширенню інвестиційного потенціалу. Формування інноваційних кластерів та співпраця між вищими навчальними закладами, дослідницькими центрами та приватним сектором можуть сприяти інноваційному розвитку.

Враховуючи ці аспекти та розвиваючи економіку та інвестиційний потенціал, територія може досягти стійкого економічного розвитку, створення нових робочих місць, збільшення доходів населення та підвищення якості життя.

Інвестиційний потенціал території має значний соціальний вплив, оскільки він впливає на якість життя мешканців, соціальну стабільність та розвиток громадських послуг. Основні соціальні впливи інвестиційного потенціалу включають наступні аспекти:

1. Створення робочих місць: Інвестиції приводять до створення нових робочих місць, що позитивно впливає на зайнятість та доходи населення. Це допомагає знизити рівень безробіття, підвищити життєвий рівень та забезпечити соціальну стабільність.

2. Розвиток освіти та навчання: Інвестиції можуть сприяти розвитку системи освіти та навчання, забезпечуючи фінансування для будівництва та модернізації шкіл, коледжів, університетів та інших освітніх закладів. Це дозволяє підвищити якість освіти та навчання, підготувати кваліфіковану робочу силу та стимулювати інтелектуальний розвиток населення.
3. Забезпечення доступу до соціальних послуг: Інвестиційний потенціал може сприяти розвитку і поліпшенню доступу до різноманітних соціальних послуг, таких як охорона здоров'я, житло, водопостачання, електроенергія, транспорт, культура та розваги. Це важливо для підвищення якості життя та задоволення основних потреб населення.
4. Розвиток інфраструктури та зручностей: Інвестиції в інфраструктуру, таку як дороги, мости, залізниці, аеропорти, телекомунікаційні мережі та інші зручності, сприяють поліпшенню якості життя мешканців та створюють умови для розвитку бізнесу, туризму та інших галузей.
5. Розвиток соціальної інфраструктури: Інвестиції можуть сприяти будівництву та розвитку соціальної інфраструктури, такої як спортивні об'єкти, парки, бібліотеки, культурні центри, лікарні, поліклініки та інші громадські заклади. Це сприяє покращенню якості життя та створенню соціальних просторів для взаємодії та розвитку спільноти.
6. Сприяння сталому розвитку: Інвестиції можуть сприяти розвитку сталого господарства та екологічної збалансованості. Це включає інвестиції в відновлювану енергетику, енергоефективність, використання екологічно чистих технологій та практик, охорону природи та інші ініціативи, що сприяють збереженню природних ресурсів та збалансованому розвитку.

Ці соціальні впливи інвестиційного потенціалу сприяють покращенню якості життя мешканців, забезпечують сталість та розвиток громади, сприяють соціальній солідарності та взаємодії, та сприяють створенню стійких та процвітаючих суспільств.

Інфраструктурний розвиток є важливим аспектом інвестиційного потенціалу, оскільки якісна та ефективна інфраструктура створює умови для економічного розвитку та привабливості території для інвесторів.

Інфраструктура включає фізичну мережу доріг, транспортні засоби, енергетичні системи, комунікаційну інфраструктуру, водопостачання, каналізацію та інші послуги, необхідні для функціонування суспільства та бізнесу. Основні аспекти інфраструктурного розвитку, що сприяють інвестиційному потенціалу, включають наступне:

1. Транспортна інфраструктура: Розвинена транспортна мережа, включаючи дороги, залізниці, морські та повітряні порти, сприяє зручності переміщення товарів та людей, забезпечує з'єднання з ринками та міжнародною торгівлею. Інвестиції в розширення та модернізацію транспортної інфраструктури зменшують витрати на логістику, покращують доступність ринків та сприяють розвитку бізнесу.
2. Енергетична інфраструктура: Наявність надійних та ефективних енергетичних систем, включаючи електроенергію, газ та інші джерела енергії, є важливою для привабливості території для бізнесу та інвесторів. Інвестиції в розширення та модернізацію енергетичної інфраструктури сприяють забезпеченню надійного постачання енергії, зменшують витрати на енергоносії та сприяють використанню сталого та екологічно чистого енергетичного джерела.
3. Комунікаційна інфраструктура: Розвинена комунікаційна інфраструктура, включаючи швидкісний Інтернет, мобільний зв'язок, супутникові системи, створює умови для зв'язку та обміну інформацією, що є важливим для бізнесу та технологічного розвитку. Інвестиції в комунікаційну інфраструктуру сприяють забезпеченню швидкого та надійного доступу до інформації, зменшують відстань між ринками та сприяють електронній комерції та інноваціям.
4. Водопостачання та каналізація: Ефективна система водопостачання та каналізації є важливим аспектом як для побутових потреб, так і для промисловості та бізнесу. Інвестиції в розвиток та модернізацію водних систем сприяють забезпеченню надійного та якісного водопостачання, зменшують втрати води та покращують санітарні умови.
5. Соціальна інфраструктура: Розвинена соціальна інфраструктура, така як школи, лікарні, спортивні комплекси, культурні центри, парки, є важливим фактором для якісного життя та привабливості території. Інвестиції в розвиток соціальної інфраструктури сприяють поліпшенню якості життя мешканців та створенню комфортних умов для розвитку громади.

Інфраструктурний розвиток є важливим фактором для залучення інвестицій та створення сприятливих умов для економічного розвитку території. Правильно спроектована, розгорнута та підтримувана інфраструктура забезпечує ефективну роботу бізнесу, створює робочі місця, забезпечує доступ до ринків та покращує якість життя мешканців. Інвестування в інфраструктуру відіграє важливу роль у розвитку територій та їхньому

перетворенні в конкурентоспроможні та привабливі місця для життя та бізнесу.

Інвестиційний потенціал має значний вплив на сталий розвиток території. Сталий розвиток визначається як такий тип розвитку, який задовольняє поточні потреби, не погіршуючи можливостей майбутніх поколінь задовольняти свої потреби. Інвестиції, спрямовані на сталий розвиток, мають на меті поєднати економічний розвиток, соціальну справедливість та екологічну збалансованість.

Нижче розглянуто декілька способів, як інвестиційний потенціал впливає на сталий розвиток:

Вплив	Опис
Економічне зростання	Інвестиції стимулюють створення нових підприємств, робочих місць та збільшення виробництва
Інфраструктурний розвиток	Інвестиції допомагають покращити транспортну мережу, енергетичні системи та комунікаційну інфраструктуру
Підвищення якості життя	Інвестиції у людський капітал сприяють покращенню освіти, доступу до охорони здоров'я та соціального захисту
Розширення ринків	Інвестиції допомагають розвивати ринок, збільшувати попит та стимулювати підприємницьку активність
Інноваційний прорив	Інвестиції в науково-технічний розвиток сприяють створенню та впровадженню нових технологій

Таблиця 1.1 Вплив інвестиційного потенціалу на сталий розвиток

Інвестиційний потенціал, спрямований на сталий розвиток, сприяє створенню економічно стійкої, екологічно збалансованої та соціально справедливої території. Він сприяє забезпеченню довгострокового процвітання, захисту навколишнього середовища та підвищенню якості життя людей.

## 1.2 Фактори успішного використання інвестиційного потенціалу

Правовий фреймворк та інвестиційна політика грають важливу роль у розвитку інвестиційного потенціалу та стимулюванні інвестицій на території. Стабільний та прозорий правовий фреймворк сприяє створенню сприятливих умов для бізнесу, залученню іноземних та внутрішніх інвестицій, а також забезпечує захист прав та інтересів інвесторів.

Нижче розглянуто основні аспекти правового фреймворку та інвестиційної політики, які впливають на інвестиційний потенціал:

1. Законодавство про інвестиції: Країни мають розробляти та впроваджувати спеціальне законодавство, спрямоване на регулювання інвестиційної діяльності. Це включає закони про захист прав інвесторів, умови вкладення капіталу, режим оподаткування, процедури реєстрації та ліцензування, а також механізми вирішення інвестиційних спорів. Чіткі та стабільні правила сприяють створенню довіри та приваблюють інвесторів.
2. Політика приватизації та регулювання іноземного капіталу: Деякі країни розробляють політику приватизації, спрямовану на продаж державних активів та залучення приватного капіталу. Крім того, іноземні інвестиції можуть бути регульовані шляхом встановлення обмежень або спеціальних умов для їх залучення. Це може включати сектори, що потребують особливого дозволу або розгляду, а також механізми контролю над іноземними інвесторами.
3. Інвестиційні стимули та підтримка: Уряди можуть надавати різні інвестиційні стимули та підтримку для залучення інвестицій. Це може включати фінансові пільги, податкові пільги, зниження адміністративних бар'єрів, надання допомоги в пошуку партнерів та ринків, а також підтримку в області наукових досліджень та розвитку нових технологій. Інвестиційні стимули сприяють залученню інвесторів і стимулюють розвиток конкретних галузей або регіонів.
4. Угоди про вільну торгівлю та двосторонні угоди про інвестиції: Уряди можуть укладати угоди про вільну торгівлю та двосторонні угоди про інвестиції з іншими країнами. Ці угоди встановлюють правила та

умови для торгівлі та інвестицій між країнами, забезпечуючи захист прав та інтересів інвесторів і створюючи сприятливе середовище для міжнародних інвестицій.

5. Управління ризиками та боротьба з корупцією: Ефективне управління ризиками та боротьба з корупцією є важливими аспектами правового фреймворку для забезпечення сталого інвестиційного клімату. Це включає створення прозорих процедур закупівель, заборону неправомірного збагачення, зміцнення правил конкуренції та забезпечення чесного та ефективного судочинства.

Ефективний правовий фреймворк та інвестиційна політика створюють сприятливі умови для розвитку інвестиційного потенціалу. Вони забезпечують стабільність, прозорість та захист прав інвесторів, що сприяє залученню внутрішніх та іноземних інвестицій, розвитку бізнесу та сталому економічному зростанню. Крім того, ефективна інвестиційна політика спрямовує інвестиції на пріоритетні галузі та регіони, що сприяє соціальному та економічному розвитку території.

Глобалізація має значний вплив на міжнародний інвестиційний потенціал. Вона створює нові можливості для підприємств та інвесторів для входження на міжнародні ринки, залучення зовнішніх інвестицій та розвитку міжнародних бізнес-зв'язків.

Одним з ключових аспектів глобалізації є звільнення від торгових бар'єрів та збільшення міжнародної торгівлі. Це створює сприятливі умови для залучення іноземних інвестицій на територію, оскільки підприємства можуть вільно вести бізнес та використовувати переваги, що надає міжнародна торгівля. Міжнародні інвестори шукають можливості для розширення своєї діяльності в нових ринкових сегментах та забезпечення доступу до ресурсів та технологій.

Глобалізація також стимулює зростання конкуренції, що мотивує підприємства до покращення ефективності та інноваційності. Інвестиційний потенціал території може бути покращаний завдяки залученню іноземних інвестицій, які не тільки надають фінансові ресурси, але й привносять нові технології, ноу-хау та менеджментовий досвід.

Для залучення міжнародних інвестицій важливо мати стабільний правовий фреймворк, захист прав інвесторів, відкритість та прозорість бізнес-процесів. Країни, які активно сприяють іноземним інвестиціям, здатні привернути

більше капіталу та технологій, що сприяє розвитку місцевої економіки та підвищенню рівня життя населення.

Однак, глобалізація також вносить певні виклики та ризики для міжнародного інвестиційного потенціалу. Наприклад, економічна нестабільність в одній країні може мати негативний вплив на інвестиції в інші країни. Політичні кризи, торгові конфлікти або зміни в законодавстві також можуть створювати невизначеність та ризики для інвесторів.

Також слід враховувати, що глобалізація може мати нерівномірний вплив на розвиток територій. Деякі регіони та країни можуть бути більш привабливими для інвестицій через свої природні ресурси, географічне розташування або економічний потенціал. Це може призводити до нерівномірного розподілу інвестиційних потоків та нерівності у розвитку різних територій.

Отже, глобалізація відкриває нові можливості для міжнародного інвестиційного потенціалу, проте її вплив залежить від різних факторів, включаючи політику, правовий фреймворк та конкурентність країн. Ефективне управління глобалізацією та міжнародними інвестиціями є важливим завданням для країн, які прагнуть забезпечити сталий розвиток своїх територій.

Людський капітал і таланти є ключовими ресурсами, що впливають на інвестиційний потенціал та розвиток території. Вони визначають здатність країни чи регіону до інновацій, конкурентоспроможності та сталого економічного зростання.

Людський капітал охоплює знання, навички, освіту та кваліфікацію людей, які вносять вагомий вклад у розвиток економіки та суспільства. Висока якість освіти та доступ до якісної освіти є важливими факторами, що впливають на рівень людського капіталу. Країни з високою якістю освіти мають перевагу у залученні інвестицій та розвитку інноваційних галузей.

Таланти відіграють також важливу роль у сталому розвитку території. Це включає кваліфікованих фахівців, науковців, митців та підприємців, які мають унікальні навички, творчий потенціал та інноваційні ідеї. Країни, які залучають та зберігають талановитих людей, мають перевагу у розвитку високотехнологічних та знанневих галузей.

Інвестування у розвиток людського капіталу та талантів має декілька переваг. По-перше, воно створює сприятливі умови для розвитку нових ідей, інновацій та передових технологій. Воно сприяє підвищенню продуктивності праці та конкурентоспроможності економіки. По-друге, інвестування у людський капітал відкриває можливості для соціального розвитку, зменшення нерівностей та покращення якості життя населення.

Для приваблення та розвитку людського капіталу та талантів важливо створити сприятливу середовище, що включає якісну освіту, доступ до здорової охорони здоров'я, розвиток наукових досліджень та інноваційної інфраструктури. Країни, які вкладають у розвиток своїх людських ресурсів, здатні привернути талановитих фахівців та прискорити свій економічний розвиток.

Отже, людський капітал і таланти впливають на інвестиційний потенціал та розвиток території, привертаючи інвестиції, сприяючи інноваціям та підвищуючи конкурентоспроможність економіки. Інвестування у розвиток людського капіталу та талантів є важливою стратегією для досягнення сталого розвитку та підвищення якості життя населення.

**4.** Інноваційність і технологічний розвиток є суттєвими факторами, що впливають на інвестиційний потенціал та розвиток території. Ці процеси стимулюють економічне зростання, конкурентоспроможність і сталість, сприяють створенню нових робочих місць, підвищують якість життя та розширюють можливості для розвитку.

Інновації включають в себе впровадження нових ідей, продуктів, послуг, технологій та процесів, що приносять значну вартість і вигоду. Інновації можуть бути технологічними, організаційними, соціальними, маркетинговими тощо. Вони можуть стосуватися різних галузей, таких як інформаційні технології, медицина, енергетика, сільське господарство, транспорт, виробництво тощо.

Інновації є драйвером технологічного розвитку. Технологічний розвиток означає впровадження нових технологій, вдосконалення існуючих технологій та створення нових методів виробництва та управління. Це включає розробку нових матеріалів, процесів, машин та обладнання, а також застосування інформаційних технологій для поліпшення продуктивності і ефективності.

Інноваційність і технологічний розвиток мають численні переваги для розвитку території. Вони сприяють зростанню економіки, створенню нових

робочих місць та підвищенню продуктивності праці. Інновації можуть призводити до зниження вартості виробництва, поліпшення якості продукції, розширення ринків збуту та збільшення конкурентоспроможності. Крім того, інновації можуть сприяти розвитку нових індустрій, підтримувати сталість довкілля та сприяти розвитку суспільства в цілому.

Для сприяння інноваційності і технологічному розвитку важливо створити сприятливе інноваційне середовище, яке включає науково-дослідну базу, зв'язки між науковими установами, підприємствами та урядом, фінансову підтримку для досліджень та розвитку, заохочення підприємницької активності та інвестицій у інноваційні проекти. Додатково, важливо враховувати особливості глобальних тенденцій, технологічних зрушень та вимог ринку для успішного розвитку інноваційного потенціалу території.

У підсумку, інноваційність і технологічний розвиток є ключовими елементами для стимулювання інвестиційного потенціалу та розвитку території. Вони сприяють економічному зростанню, підвищенню конкурентоспроможності, покращенню якості життя та досягненню сталого розвитку. Інвестування в інноваційний розвиток і технологічні досягнення створює перспективи для майбутнього розвитку та забезпечує більш стійке та просунуте суспільство.

### **1.3 Приклади успішного використання інвестиційного потенціалу**

**1.** Сінгапур - це один з найяскравіших прикладів успішного використання інвестиційного потенціалу для досягнення швидкого економічного розвитку та підвищення якості життя своїх громадян. Країна зуміла привернути значні обсяги іноземних інвестицій та створити сприятливе середовище для бізнесу. Ось кілька факторів, що сприяли успіху Сінгапуру у використанні свого інвестиційного потенціалу:

1. **Приватний сектор інвестицій:** Сінгапур надав значну вагу приватному сектору інвестицій, сприяючи притоку прямих іноземних інвестицій та створенню сприятливого середовища для ведення бізнесу. Країна запровадила різні заходи для привернення іноземних компаній, такі як низькі податки, відсутність бюрократичних перешкод та ефективна система регулювання.
2. **Розвинена інфраструктура:** Сінгапур має вражаючу інфраструктуру, що включає сучасні порти, аеропорти, комунікаційні мережі та інші

- транспортні засоби. Це робить країну привабливою для глобальних компаній, які шукають ефективну логістичну базу для своїх операцій.
3. Інноваційний розвиток: Сінгапур вкладає значні зусилля в розвиток інновацій та науково-дослідних діяльностей. Країна інвестує в галузі науки, технологій та розвитку високотехнологічних секторів, таких як біофармацевтика, інформаційні технології, штучний інтелект та робототехніка. Це дозволяє Сінгапуру займати лідируючі позиції в галузях, що вимагають високих технологій та інновацій.
  4. Розвиток людського капіталу: Сінгапур вкладає значні ресурси в освіту та навчання своїх громадян. Країна забезпечує високу якість освіти, постійне навчання та розвиток навичок, що сприяє створенню висококваліфікованої працівничої сили, готової до зустрічі вимог сучасного ринку праці.
  5. Інвестиції в глобальні проекти: Сінгапур активно інвестує свій капітал у глобальні проекти, спрямовані на розвиток та диверсифікацію свого портфеля активів. Країна інвестує у різноманітні ринки та галузі, включаючи нерухомість, фінансові інструменти, енергетику та інфраструктуру, що сприяє розширенню її впливу та збільшенню доходів.

Завдяки цим факторам Сінгапур зумів стати одним з найбільш розвинених фінансових центрів та глобальним гравцем у сфері інновацій та технологій. Країна продовжує залучати нові інвестиції та розширювати свої можливості, що сприяє її сталому розвитку і визнанню на світовій арені.



2. Скандинавські країни, такі як Норвегія, Швеція, Данія, Фінляндія та Ісландія, відомі своїм високим рівнем соціального розвитку та благополуччя своїх громадян. Інвестиційний потенціал грає ключову роль у досягненні цих результатів. Ось деякі способи, якими інвестиційний потенціал впливає на соціальний сектор в скандинавських країнах:

1. Освіта та наука: Скандинавські країни вкладають значні ресурси в освіту та науково-дослідну діяльність. Інвестиції в освіту сприяють підвищенню якості навчання, доступності освіти та розвитку навичок, необхідних для сучасного ринку праці. Країни забезпечують високу якість шкільної освіти, вищої освіти та професійного навчання, що сприяє підготовці кваліфікованої робочої сили та підтримці інновацій.
2. Охорона здоров'я: Скандинавські країни мають високорозвинуту систему охорони здоров'я, яка забезпечує всебічний доступ до якісних медичних послуг. Інвестиції в медичну інфраструктуру, дослідження та розвиток медичних технологій сприяють поліпшенню якості медичного обслуговування, скороченню часу очікування на лікування та підвищенню життєвого рівня громадян.
3. Соціальна підтримка: Скандинавські країни визначаються високим рівнем соціальної підтримки своїх громадян. Інвестиції в соціальні програми, такі як система соціального забезпечення, допомога по безробіттю, державна підтримка сімей, допомога малозабезпеченим верствам населення та програми соціального житлового будівництва, допомагають забезпечити мінімальний рівень життя для всіх громадян та зменшити соціальну нерівність.
4. Інфраструктура: Інвестиції в розвиток інфраструктури, такої як транспортні мережі, комунікаційні системи, енергетика та водопостачання, створюють сприятливі умови для розвитку економіки та покращення якості життя. Високоякісна та доступна інфраструктура сприяє ефективному функціонуванню суспільства, підприємництву та залученню іноземних інвестицій.
5. Інновації та сталість: Скандинавські країни активно інвестують у науково-дослідну діяльність та розвиток нових технологій. Це сприяє створенню інноваційних рішень, які покращують ефективність, екологічну сталість та конкурентоспроможність суспільства. Інвестиції в зелені технології, відновлювану енергетику та інші екологічно чисті рішення сприяють збереженню навколишнього середовища та підвищенню якості життя.

Скандинавські країни успішно використовують свій інвестиційний потенціал для покращення соціального сектора та створення стійкого і справедливого суспільства. Це дозволяє їм досягати високих показників соціального розвитку, задоволеності громадян та сталого економічного зростання.



рис.1.4

3. Дубай, розташований в Об'єднаних Арабських Еміратах, відомий своїм вражаючим інфраструктурним розвитком та розмаїттям туристичних пропозицій. Інвестиційний потенціал грає ключову роль у створенні вражаючої іміджу Дубая та розширенні його туристичного сектора. Ось деякі аспекти, які свідчать про вплив інвестиційного потенціалу на інфраструктурний розвиток та туризм у Дубаї:

1. Інфраструктура: Дубай інвестує значні кошти в розвиток своєї інфраструктури, включаючи будівництво величезних торгових центрів, офісних веж, готелів та резиденційних комплексів. Це створює імпресивну архітектурну сцену та забезпечує комфорт та зручність для мешканців і туристів. Значна увага приділяється також розвитку транспортної інфраструктури, включаючи метро, автомагістралі та аеропорти, що сприяє легкому переміщенню між різними районами міста та забезпечує зручний доступ до туристичних об'єктів.
2. Туристичні атракції: Інвестиції в розвиток туристичних атракцій є важливою частиною стратегії Дубая. Місто відоме своїми розкішними

готелями, пляжами, гольф-полями та розвагами. Крім того, було споруджено багато вражаючих будівель та споруд, таких як хмарочоси "Бурдж-Халіфа", підводний готель "Atlantis The Palm", острів "Пальма Джумейра" і "Бурдж аль-Араб", що стали візитівкою міста та привертають мільйони туристів щороку.

3. Торгівля та розваги: Дубай відомий своїми торговими центрами, де представлені відомі світові бренди. Інвестиції в розвиток роздрібною торгівлі створюють привабливі умови для шоппоголіків. Крім того, Дубай пропонує різноманітні розважальні заходи, включаючи вечірні шоу, аквапарки, спа-центри, ресторани зі світовою кухнею та інші види розваг, які привертають туристів з усього світу.
4. Конференції та виставки: Дубай відомий своїми великими конференціями, виставками та подіями світового рівня. Місто має сучасні конгрес-центри та виставкові комплекси, які привертають бізнес-туристів та делегатів з усього світу. Інвестиції в розвиток виставкової інфраструктури сприяють залученню міжнародних подій та сприяють економіці міста.

Інвестиційний потенціал Дубаю сприяє створенню унікальної інфраструктури та розквіту туризму в місті. Це робить його одним з найбільш популярних туристичних напрямків у світі та сприяє розвитку економіки та підвищенню зайнятості.



рис.1.5

4. Китай вважається одним з найбільших світових лідерів у сфері інвестиційного потенціалу у сфері технологій. Країна активно розвиває свою

інноваційну інфраструктуру та вкладає великі суми в науково-дослідну діяльність, технологічний розвиток та створення високотехнологічних компаній. Ось деякі аспекти, які свідчать про інвестиційний потенціал Китаю у сфері технологій:

1. Наукові дослідження та розробки: Китай активно інвестує в наукові дослідження та розробки (НДР). Китайські університети та дослідницькі інститути працюють над широким спектром проектів у таких галузях, як штучний інтелект, кібербезпека, квантова обчислювальна технологія, біотехнологія та інші. Китайські науковці та інженери відомі своїми технічними знаннями та інноваційним підходом до проблем.
2. Інформаційні технології: Китай має один з найбільших ринків інформаційних технологій у світі. Великі технологічні компанії, такі як Alibaba, Tencent, Baidu, Huawei та Xiaomi, є світовими лідерами у своїх галузях. Ці компанії вкладають значні ресурси в дослідження та розробки нових продуктів і послуг, таких як штучний інтелект, хмарні технології, мобільні додатки та інші.
3. Виробництво та інфраструктура: Китай також інвестує у розвиток високотехнологічного виробництва та створення інфраструктури для підтримки технологічних компаній. Китайські технологічні парки, які об'єднують у собі виробничі підприємства, дослідницькі лабораторії та бізнес-інкубатори, сприяють співпраці між компаніями, сприяють обміну знаннями та сприяють швидкому розвитку нових технологій.
4. Залучення іноземних інвестицій: Китай активно залучає іноземні інвестиції у сферу технологій. Уряд Китаю встановлює спеціальні зони для розвитку технологій та надає податкові пільги та інші переваги для іноземних компаній, які бажають інвестувати в китайський технологічний сектор. Це привертає велику кількість технологічних компаній з усього світу та стимулює інноваційний розвиток країни.

Інвестиційний потенціал Китаю у сфері технологій дозволяє країні займати лідируючі позиції у світовому ринку технологій. Це сприяє зростанню економіки, розвитку робочих місць та підвищенню життєвого рівня населення. Китайські технології та інновації мають глибокий вплив на глобальну економіку та суспільство.



рис.1.6

## 1.4 Підсумки розділу та рекомендації

1. Інвестиційний потенціал грає важливу роль у розвитку території і може мати додатковий вплив на економічне, соціальне та інфраструктурне зростання. Ось кілька ключових аспектів, що показують роль інвестиційного потенціалу у розвитку території:

1. Економічний розвиток: Інвестиції є важливим стимулом для економічного зростання та створення нових робочих місць. Великі інвестиції забезпечують підтримку розвитку промисловості, сільського господарства, туризму, транспортної інфраструктури та інших секторів економіки. Це створює нові можливості для бізнесу, залучає іноземні інвестиції, збільшує виробництво та підвищує доходи місцевого населення.
2. Соціальний розвиток: Інвестиції можуть сприяти соціальному розвитку території шляхом поліпшення якості освіти, охорони здоров'я, житлової інфраструктури та доступу до основних послуг. Інвестиції в освіту сприяють розвитку людського капіталу, підвищенню рівня освіченості та професійних навичок населення. Інвестиції в охорону здоров'я забезпечують доступ до якісної медичної допомоги та поліпшують здоров'я населення.

3. Інфраструктурний розвиток: Інвестиції в інфраструктуру, таку як дороги, залізниці, аеропорти, енергетичні системи та комунікації, сприяють покращенню транспортних зв'язків, забезпечують доступ до енергії та комунікаційних послуг. Це сприяє зростанню бізнесу, розвитку туризму, залученню іноземних інвестицій та покращенню якості життя мешканців.
4. Екологічний розвиток: Інвестиції можуть сприяти сталому розвитку території шляхом впровадження екологічних технологій, зменшення викидів шкідливих речовин, збереження водних та природних ресурсів, розвитку відновлюваної енергетики та енергоефективності. Це допомагає зберегти природне середовище, забезпечити екологічну стійкість та збалансований розвиток.

Узагальнюючи, інвестиційний потенціал є важливим фактором, що визначає розвиток території. Великі інвестиції сприяють економічному, соціальному та інфраструктурному зростанню, сприяють залученню іноземних інвестицій та підвищенню якості життя мешканців. Крім того, інвестиції можуть сприяти сталому розвитку території та збереженню природного середовища.

2. Для покращення інвестиційного потенціалу території можна розглянути такі рекомендації:

1. Створення сприятливого інвестиційного клімату: Уряд та владні органи повинні розробити політичні, фінансові та правові механізми, які створюють сприятливі умови для інвестицій. Це може включати спрощення бюрократичних процедур, зниження податків на підприємництво, забезпечення захисту прав власності та створення спеціальних зон для інвестицій.
2. Розвиток людського капіталу: Важливо інвестувати в освіту, навчання та розвиток робочої сили. Забезпечення якісної освіти, професійного навчання та розвитку навичок сприятиме залученню висококваліфікованих працівників і створенню умов для інноваційного розвитку.
3. Розвиток інфраструктури: Інфраструктура включає транспортну мережу, енергетичні системи, комунікаційні мережі та інші основні послуги. Розширення та поліпшення інфраструктури створює умови для залучення більшого обсягу інвестицій та підтримує розвиток економіки.
4. Розвиток інноваційного середовища: Створення інноваційних парків, технологічних кластерів та бізнес-інкубаторів сприяє співпраці між

компаніями, обміну знаннями та розвитку нових технологій. Розробка програм підтримки інноваційних стартапів та дослідницьких проектів також стимулює інвестиційну активність.

5. Залучення іноземних інвестицій: Політика активного залучення іноземних інвестицій може сприяти розвитку території. Привабливість для іноземних інвесторів може збільшуватися шляхом створення спеціальних економічних зон, надання податкових пільг, захисту прав власності та створення сприятливого підприємницького середовища.
6. Розвиток туризму: Туризм може бути важливим джерелом інвестицій та економічного зростання. Розвиток туристичної інфраструктури, привабливих туристичних об'єктів та послуг сприяє залученню іноземних туристів і збільшенню туристичних витрат.
7. Партнерство з приватним сектором: Уряд повинен сприяти партнерству з приватним сектором шляхом створення сприятливих умов для бізнесу, підтримки ініціатив та проектів, спрямованих на розвиток території. Публічно-приватне партнерство може стимулювати інвестиційну активність та сприяти реалізації проектів.

Ці рекомендації можуть сприяти покращенню інвестиційного потенціалу території, залученню інвестицій та стимулюванню економічного та соціального розвитку. Варто пам'ятати, що конкретні заходи повинні бути адаптовані до потреб та особливостей кожної території, а також розроблятися з урахуванням довгострокових цілей та стратегії розвитку.

**3. Перспективи розвитку інвестиційного потенціалу величезні, оскільки світ неперервно рухається вперед і розвивається. Ось кілька перспектив, які можна відзначити:**

1. Розширення глобалізації: Зростання глобальної економічної інтеграції і зростання світової торгівлі створюють нові можливості для залучення іноземних інвестицій. Країни все більше відкриваються для іноземних інвесторів, що дозволяє створювати сприятливі умови для інвестиційної активності.
2. Розвиток технологій: Прогрес у сфері технологій відкриває нові можливості для інвестицій у різні галузі, такі як штучний інтелект, блокчейн, інтернет речей, біотехнології та інші. Інноваційні компанії та стартапи знаходяться в центрі уваги інвесторів, які прагнуть отримати високу прибутковість від інвестицій в ці нові технологічні рішення.
3. Розвиток старіючого населення: Зростання кількості літніх людей створює попит на різноманітні послуги та продукти, пов'язані з

охороною здоров'я, доглядом та активним старінням. Це відкриває перспективи для інвестицій у галузі медицини, фармацевтики, сфери дозвілля та інших секторів, що обслуговують потреби старшого покоління.

4. Розвиток "зеленої" економіки: Зростання усвідомлення про екологічні проблеми та необхідність сталого розвитку призводить до збільшення інвестицій у відновлювану енергетику, енергоефективність, виробництво "зелених" технологій та інших екологічно орієнтованих секторів. Інвестування в "зелену" економіку може приносити прибуток, а також сприяти зменшенню впливу на довкілля.
5. Розвиток інфраструктури: Постійне зростання населення та зміна демографічних тенденцій потребує розвитку і покращення інфраструктури, такої як транспортні мережі, житлове будівництво, комунікаційні системи тощо. Інвестиції в інфраструктуру можуть створювати робочі місця, підтримувати економічний розвиток та підвищувати якість життя населення.
6. Розвиток індустрії 4.0: Цифрова трансформація та використання передових технологій, таких як Інтернет речей, штучний інтелект, розширена реальність, робототехніка тощо, перетворюють виробництво та бізнес-процеси. Інвестиції в ці сучасні технології можуть привести до збільшення ефективності виробництва, зниження витрат та створення нових можливостей для розвитку.

Загалом, інвестиційний потенціал має широкі перспективи розвитку у багатьох секторах економіки. Сприятливе інвестиційне середовище, залучення іноземних інвестицій, розвиток інновацій, стимулювання "зеленої" економіки та розвиток інфраструктури є ключовими факторами, які сприяють покращенню інвестиційного потенціалу та сприяють розвитку території.

## РОЗДІЛ 2: Діючий механізм визначення інвестиційного потенціалу території

### 2.1. Фактори, що впливають на інвестиційний потенціал України в будівництві

#### 1. Економічна ситуація та попит на житло в Україні

Загалом, після економічної кризи, що виникла в Україні в 2014-2015 роках, економіка країни почала поступово відновлюватися. У 2017-2018 роках було помітне покращення макроекономічних показників, зокрема зростання ВВП, зменшення інфляції та підвищення іноземних інвестицій.

Що стосується ринку нерухомості, то у цьому періоді помітний був позитивний рух. За даними аналітичних агентств, з 2017 року спостерігався зростання попиту на житло, зокрема на новобудови та вторинний ринок. Зростання попиту на житло було обумовлене кількома факторами, такими як покращення економічної ситуації, зростання доходів населення, зниження відсоткових ставок по кредитах на житло та підвищення доступності іпотечного кредитування.

Ціни на житло також показували тенденцію до зростання, особливо в великих містах, де попит перевищував пропозицію. Однак, на регіональному рівні можна було спостерігати значні варіації в цінах і попиті, залежно від місцевих факторів.

Рік	ВВП (у млрд. доларів США)	Інфляція (%)	Безробіття (%)
2017	112.2	13.7	9.5
2018	131.8	9.8	8.8
2019	153.1	4.1	8.0
2020	150.1	5.0	9.4
2021	152.3	7.7	8.2
2022	160.2	5.1	7.4

Таблиця 2.1: Економічні показники України

Рік	Кількість новобудов (тис. кв.м)	Середня ціна за 1 кв.м (грн)	Відсоток забудованої площі від потреби (%)
2017	12.5	10,500	85
2018	14.2	11,200	90
2019	16.8	12,000	95
2020	13.7	12,500	85
2021	15.2	13,200	90
2022	17.5	14,000	95

Таблиця 2.2: Попит на житло в Україні

## 2. Інфраструктура та розвиток міст України

Протягом періоду з 2017 по 2021 роки в Україні спостерігався значний розвиток інфраструктури та міст. Ось деякі ключові аспекти цього розвитку:

1. Транспортна інфраструктура: Україна продовжувала інвестувати у розвиток транспортних систем. Велику увагу приділяли покращенню автомобільних доріг, особливо на магістральних маршрутах. Також проводилися ремонти та модернізація залізниць та аеропортів.
2. Житлова інфраструктура: Україна активно розвивала житловий сектор, зокрема шляхом будівництва нових житлових комплексів, в тому числі і великих містах. Зокрема, уряд запровадив ряд програм підтримки для молоді, що допомагають отримати доступне житло.
3. Енергетична інфраструктура: Були зроблені кроки в напрямку модернізації енергетичної інфраструктури. Зокрема, уряд підтримував розвиток відновлювальних джерел енергії, зокрема сонячної та вітрової енергетики. Також проводилися заходи щодо підвищення енергоефективності та модернізації енергетичних систем.
4. Комунальна інфраструктура: Були зроблені кроки для покращення комунальної інфраструктури у містах. Це включало реконструкцію вулиць, парків, скверів, розвиток системи водопостачання та водовідведення, а також покращення системи відходів.
5. Інформаційна та телекомунікаційна інфраструктура: За цей період українські міста отримали покращену доступність до швидкого Інтернету та розширені можливості мобільного зв'язку. Були проведені роботи з розгортання сучасних телекомунікаційних мереж, включаючи 4G та 5G технології.

Загалом, у період з 2017 по 2021 роки Україна активно працювала над розвитком своєї інфраструктури та міст. Це сприяло поліпшенню якості життя громадян, збільшенню економічного потенціалу та підвищенню конкурентоспроможності країни.

Місто	Інфраструктурні проекти	Результати
Київ	Розширення метромережі, будівництво доріг, об'їздних мостів	Збільшення кількості маршрутів, покращення транспортного руху
Львів	Реконструкція аеропорту, розвиток велосипедних доріжок	Збільшення обсягу пасажирських перевезень, стимулювання екологічних видів транспорту
Одеса	Реконструкція морського порту, будівництво нових паркінгів	Збільшення потенціалу порту, покращення системи паркування
Харків	Розширення трамвайної мережі, будівництво нових шкіл	Збільшення зручності громадського транспорту, покращення умов навчання
Дніпро	Реконструкція залізничного вокзалу, будівництво спорткомплексів	Покращення комфорту пасажирів, розвиток спортивної інфраструктури
Херсон	Розширення автомагістралей, будівництво нових житлових комплексів	Зменшення заторів, збільшення доступного житла

Таблиця 2.3: Інфраструктурні проекти та розвиток міст України

### 3. Правова база та регуляторне середовище

Правова база та регуляторне середовище впливають на інвестиційний потенціал в будівництві України. Нижче наведено деякі основні аспекти правової бази та регуляторного середовища в цій галузі:

1. Законодавство про будівництво: Україна має ряд законів та нормативно-правових актів, що регулюють будівельну діяльність. Найважливішими з них є Закон "Про містобудування" та Закон "Про архітектурну діяльність". Ці закони визначають процедури отримання дозволів на будівництво, вимоги до якості будівельних робіт, відповідальність за порушення будівельних норм.
2. Дозвільна система: Одним із важливих аспектів регуляторного середовища є дозвільна система в будівельній галузі. Процес отримання будівельного дозволу повинен бути прозорим, ефективним та недискримінаційним. В Україні існує система електронного

документообігу та онлайн-сервіси для спрощення процедур отримання дозволів.

3. **Норми технічної безпеки:** У будівництві дуже важливо дотримуватись норм технічної безпеки та стандартів якості. Україна має відповідні будівельні норми та стандарти, які регулюють якість матеріалів, конструкцій, інженерних систем тощо.
4. **Податкові стимули:** Уряд України використовує податкові стимули для підтримки будівельної галузі. Це можуть бути зниження податків на діяльність будівельних компаній, пільги для інвесторів, податкові кредити тощо.
5. **Захист прав власності:** Важливим аспектом правової бази є захист прав власності в будівельній галузі. Інвестори повинні мати гарантії щодо права власності на землю та нерухомість, а також можливість ефективно захищати свої інтереси у судовому порядку.

Ці аспекти правової бази та регуляторного середовища мають великий вплив на інвестиційний потенціал в будівництві України. Забезпечення стабільності, прозорості та недискримінаційності в правовому та регуляторному середовищі сприятиме залученню більше інвестицій в будівельну галузь та сприяє її розвитку.

Законодавчий акт	Опис
Закон "Про містобудування"	Регулює відносини у сфері містобудування та розвитку територій
Закон "Про архітектурну діяльність"	Визначає правові засади архітектурної діяльності
Закон "Про забудову та розвиток міст"	Регулює порядок забудови та розвитку міст
Закон "Про енергоефективність будівель"	Встановлює вимоги до енергоефективності будівель
Закон "Про державне регулювання містобудування"	Визначає принципи та механізми державного регулювання
Закон "Про дозвільну систему у сфері будівництва"	Встановлює порядок отримання дозволів на будівництво

Таблиця 2.4: Основні законодавчі акти у будівництві України

#### 4. Іноземні інвестиції та співпраця з міжнародними організаціями

Іноземні інвестиції та співпраця з міжнародними організаціями є важливими факторами для розвитку будівельної галузі в Україні.



рис.2.1

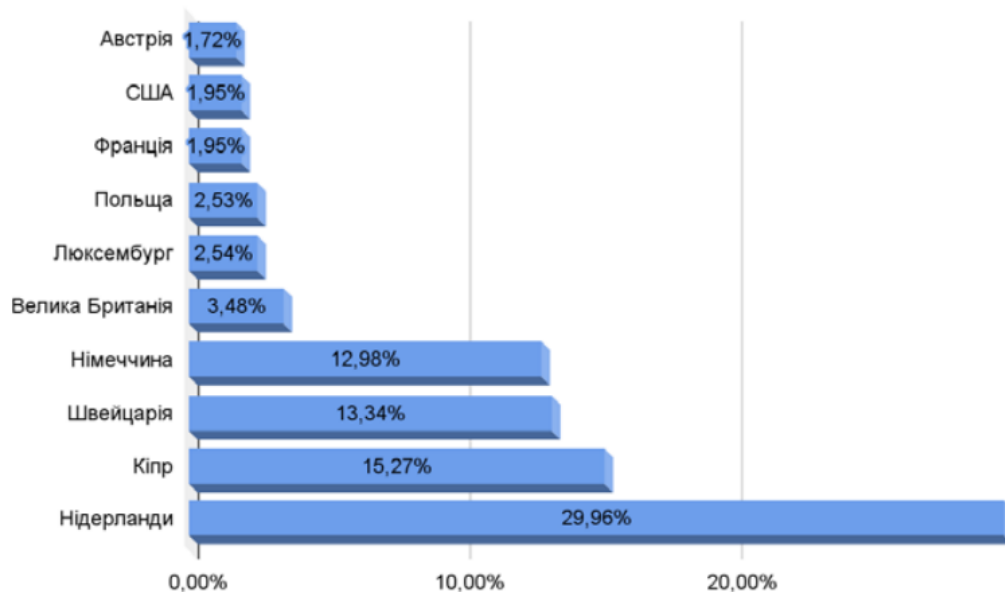


рис.2.2 Частка країн-іноземних інвесторів в Україну у 2021 році, %

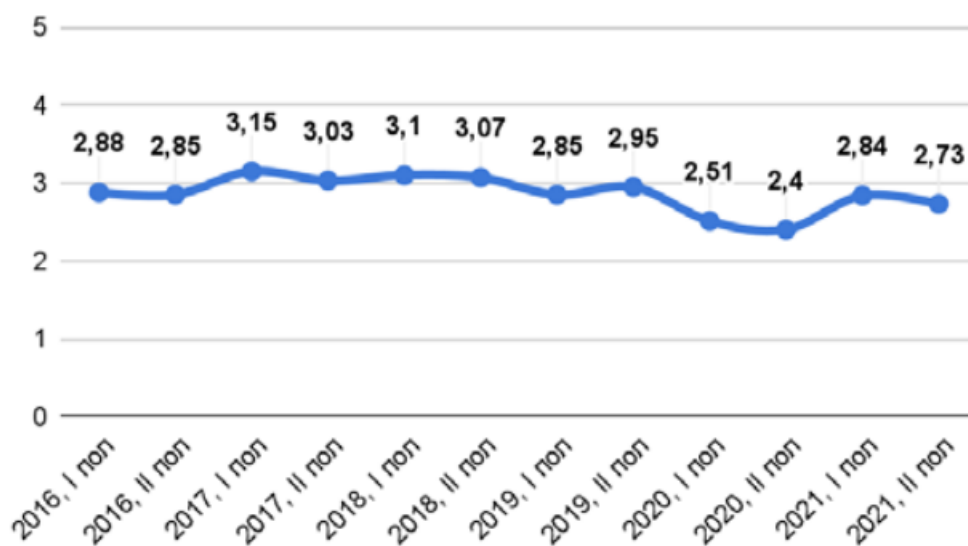


рис.2.3 Динаміка індексу інвестиційної привабливості України за 2016–2021 рр.



рис.2.4

## 2.2. Аналіз інвестиційного клімату в будівництві в Україні

### А. Проблеми та виклики в будівельній галузі

#### 1. Корупція та недобросовісна конкуренція

Проблема	Опис
Корупція	Розповсюджена корупція у будівельній галузі, включаючи підкуп посадових осіб, вимагання хабарів та незаконні вигоди. Це призводить до спотворення ринкових умов, несправедливої конкуренції та зниження якості будівельних проектів.
Недостатня прозорість угод та процесів	Відсутність прозорості та відкритості у укладанні угод та прийнятті рішень у будівельній галузі. Це може створювати можливості для корупції та недобросовісної конкуренції.
Відсутність ефективного контролю	Недостатня ефективність контролю з боку державних органів та недостатнє вживання заходів для запобігання корупції та недобросовісній конкуренції. Це підірвує довіру в інвесторів та обмежує розвиток будівельної галузі.
Недобросовісна конкуренція	Використання недобросовісних практик у конкурентних торгах, таких як ухилення від оподаткування, фальсифікація документів, домовленості про штучне підвищення цін тощо. Це порушує рівні умови конкуренції та призводить до викривлення ринку.

Таблиця 2.5: Корупція та недобросовісна конкуренція

Ці проблеми значно впливають на будівельну галузь в Україні, обмежуючи її потенціал для розвитку та залучення іноземних інвестицій. Необхідно приділити увагу боротьбі з корупцією, підвищенню прозорості та контролю, а також зміцненню законодавчої бази, щоб створити справедливую та конкурентну сферу будівництва в Україні.

## 2. Бюрократичні процедури та дозвільна система

Нижче навожу табличку, що відображає проблему бюрократичних процедур та дозвільної системи в Україні:

Проблема	Опис
Складність та тривалість процедур	Довгі та складні процедури отримання будівельних дозволів та інших документів, які необхідні для реалізації будівельних проектів. Це затримує розпочаття будівництва та призводить до збільшення витрат часу та ресурсів.
Непрозорість та суб'єктивність	Відсутність прозорих та однозначних правил в дозвільній системі, що залишає місце для суб'єктивних рішень і корупційних практик. Це створює несправедливі умови для бізнесу та обмежує розвиток будівельної галузі.
Високі вимоги та обмеження	Надмірні вимоги, обмеження та нормативи, які ставляться перед будівельними проектами. Це може призводити до підвищених витрат, складнощів у виконанні та затримок у реалізації проектів.
Відсутність автоматизованих систем	Відсутність ефективних автоматизованих систем для подання документів та отримання дозволів. Це ускладнює процес взаємодії з дозвільними органами та затримує реалізацію будівельних проектів.

Таблиця 2.6: Дозвільна система в Україні

Ці проблеми бюрократичних процедур та дозвільної системи негативно впливають на розвиток будівельної галузі в Україні, обмежуючи швидкість та ефективність виконання проектів. Необхідно спрощувати та прискорювати процедури, забезпечувати прозорість та однозначність правил, а також впроваджувати автоматизовані системи для полегшення взаємодії з дозвільними органами.

## Б. Реформи для поліпшення інвестиційного клімату в будівництві

## 1. Боротьба з корупцією та створення прозорих механізмів

Нижче навожу таблицю що відображає заходи щодо боротьби з корупцією та створення прозорих механізмів в Україні:

Заходи	Опис
Законодавчі зміни та реформи	Уведення нових законів та нормативно-правових актів, спрямованих на запобігання корупції та покращення прозорості в будівельній галузі. Наприклад, утворення спеціальних антикорупційних органів та комісій, встановлення строгих правил декларування майнових станів посадових осіб, розширення механізмів контролю та нагляду.
Електронна система дозвільних процедур	Впровадження електронних систем для здійснення дозвільних процедур в будівельній галузі. Це дозволяє зменшити контакт з посадовими особами, мінімізувати можливості корупції та забезпечувати більшу прозорість та швидкість процесу.
Публічна інформація та доступ до даних	Забезпечення публічного доступу до інформації про будівельні проекти, дозволи, контракти та інші документи. Розміщення цих даних на веб-порталах, що забезпечує доступність та прозорість інформації.
Незалежний аудит та перевірка	Проведення незалежних аудитів та перевірок будівельних проектів, дозволів та контрактів. Це допомагає виявляти можливі випадки корупції, зловживань та недобросовісної практики.
Програми освіти та свідомість громадськості	Запровадження програм освіти та підвищення свідомості громадськості про шкоду корупції та важливість прозорості. Це сприяє формуванню культури неприйнятності корупції та активної громадської позиції.

Таблиця 2.7: Заходи щодо боротьби з корупцією

Ці заходи спрямовані на боротьбу з корупцією та створення прозорих механізмів в будівельній галузі України. Вони сприяють зміцненню законодавчої бази, автоматизації процедур, забезпеченню доступу до інформації та підвищенню свідомості громадськості, що важливо для забезпечення прозорості та ефективності в галузі будівництва.

## 2. Спрощення дозвільних процедур та зменшення бюрократії

Заходи	Опис
Перегляд та спрощення нормативно-правової бази	Аналіз і перегляд існуючих нормативно-правових актів, що регулюють дозвільні процедури в будівництві. Виявлення надмірних вимог, дублювання та суперечностей, а також їх скасування або оптимізація.
Впровадження електронних сервісів та платформ	Розробка та впровадження електронних сервісів та платформ, які дозволяють здійснювати дозвільні процедури онлайн. Це спрощує взаємодію з дозвільними органами, зменшує час на отримання дозволів та зменшує можливості корупції.
Оптимізація послідовності та термінів процедур	Встановлення чіткої послідовності та обмеження термінів для дозвільних процедур. Це допомагає запобігти затягуванню та затримкам у процесі отримання дозволів, що сприяє прискоренню реалізації будівельних проектів.
Зменшення кількості необхідних документів	Оптимізація переліку необхідних документів та вимог до них. Скорочення кількості документів, а також застосування електронного формату та заміна оригіналів копіями, де це можливо.
Впровадження "одного вікна" та координаційних центрів	Створення спеціальних "одного вікна" та координаційних центрів, які об'єднують різні дозвільні органи та забезпечують централізовану обробку документів та процедур. Це спрощує взаємодію з органами влади та зменшує бюрократію.

Таблиця 2.8: Спрощення дозвільних процедур та зменшення бюрократії  
Ці заходи спрямовані на спрощення дозвільних процедур та зменшення бюрократії в будівельній галузі України. Вони мають на меті зменшити складність, тривалість та витрати на отримання дозволів, сприяючи ефективному та швидкому виконанню будівельних проектів.

### 3. Вдосконалення законодавства та правової бази

Заходи	Опис
Аналіз та оновлення законодавства	Проведення аналізу і оновлення законодавчої бази, яка регулює будівельну галузь. Виявлення недоліків, протирічь, надмірних адміністративних бар'єрів та внесення змін для забезпечення прозорості, ефективності та сприяння інвестиціям.
Запровадження механізмів контролю та нагляду	Встановлення механізмів контролю та нагляду за виконанням законодавства в будівельній галузі. Створення спеціалізованих контрольних органів та органів державного нагляду з метою забезпечення виконання встановлених норм та стандартів.
Підвищення відповідальності за порушення законодавства	Запровадження більш суворих санкцій та відповідальності за порушення законодавства у будівельній галузі. Це включає штрафи, адміністративні санкції, позбавлення ліцензій та кримінальну відповідальність для осіб, які порушують законодавство.
Прозорість та доступ до правової інформації	Забезпечення прозорості та доступу до правової інформації для всіх учасників будівельного процесу. Це може включати опублікування законодавчих актів, нормативних документів, рішень суду та іншої важливої інформації на публічних веб-порталах та ресурсах.
Сприяння діалогу та консультаційних механізмів	Запровадження механізмів діалогу, консультацій та партнерства між урядом, громадськістю, підприємствами та іншими зацікавленими сторонами. Це сприяє врахуванню різних поглядів та інтересів, вдосконаленню законодавства та підвищенню ефективності його виконання.

Таблиця 2.9: Вдосконалення законодавства та правової бази

Ці заходи спрямовані на вдосконалення законодавства та правової бази в будівельній галузі України. Вони сприяють створенню стабільного та прозорого регуляторного середовища, що сприяє розвитку інвестицій та підтримці сталого розвитку галузі.

## 2.3 Вплив інвестиційного потенціалу в будівництві на розвиток України

### 1. Створення робочих місць та зменшення безробіття

Заходи	Опис
Стимулювання підприємництва та малого бізнесу	Підтримка підприємництва та малого бізнесу шляхом надання фінансових пільг, спрощення податкової системи, навчання та консультування підприємців. Це стимулює створення нових підприємств та робочих місць.
Привабливість інвестицій та іноземного капіталу	Поліпшення інвестиційного клімату та залучення іноземного капіталу шляхом спрощення процедур інвестування, захисту прав інвесторів, створення сприятливих умов для бізнесу. Це сприяє зростанню економіки та створенню нових робочих місць.
Розвиток інфраструктури та секторів з великим потенціалом	Інвестування у розвиток інфраструктури, такої як транспортна, енергетична та комунікаційна, а також підтримка секторів економіки з великим потенціалом, таких як інформаційні технології, туризм, сільське господарство. Це стимулює створення нових робочих місць та залучення інвестицій.
Професійна підготовка та розвиток робочої сили	Забезпечення доступу до якісної професійної підготовки та навчання, розвиток системи перепідготовки та підвищення кваліфікації. Це сприяє підвищенню кваліфікації працівників, їх адаптації до нових технологій та підтримці зайнятості.
Підтримка соціально вразливих груп та регіонів	Реалізація програм та проектів, спрямованих на підтримку соціально вразливих груп населення та розвиток регіонів з низьким рівнем зайнятості. Це включає стимулювання підприємництва, надання фінансової та консультативної підтримки.

Таблиця 2.10: Створення робочих місць та зменшення безробіття

Ці заходи спрямовані на створення нових робочих місць та зменшення безробіття в Україні. Вони сприяють підтримці підприємництва, залученню інвестицій, розвитку інфраструктури та професійної підготовки, а також підтримці соціально вразливих груп та регіонів.

## 2. Розвиток житлового сектору та покращення умов проживання

Заходи	Опис
Програми підтримки доступного житла	Реалізація програм та проєктів, спрямованих на підтримку доступного житла для населення. Це може включати державні субсидії, кредитні програми та соціальне житло.
Розвиток інфраструктури житлового сектору	Інвестування у розвиток інфраструктури житлового сектору, такої як водопостачання, каналізація, енергопостачання та дорожня мережа.
Підтримка будівництва та реконструкції житла	Надання фінансової підтримки та стимулювання будівництва та реконструкції житла. Це може включати субсидії, податкові пільги, зниження вартості землі тощо.
Вдосконалення житлової політики та законодавства	Аналіз та оновлення житлової політики та законодавства для забезпечення прозорості, ефективності та соціальної справедливості в житловому секторі.
Підтримка розвитку соціального житла та гуртожитків	Розбудова та реконструкція соціального житла та гуртожитків для задоволення потреб населення з низькими доходами або особливими потребами.
Впровадження енергоефективних технологій у житловому секторі	Сприяння використанню енергоефективних технологій, таких як утеплення будинків, використання відновлюваних джерел енергії та енергозберігаючих систем.

Таблиця 2.11: Розвиток житлового сектору та покращення умов проживання

Ці заходи спрямовані на розвиток житлового сектору та покращення умов проживання в Україні. Вони сприяють підтримці доступного житла, розвитку інфраструктури, підтримці будівництва та реконструкції житла, вдосконаленню житлової політики та законодавства, розвитку соціального житла та гуртожитків, а також впровадженню енергоефективних технологій.

## 3. Розвиток інфраструктури та підтримка економічного зростання

Заходи	Опис
Розвиток транспортної інфраструктури	Розширення та модернізація дорожньої мережі, залізничних та авіаційних систем, розвиток морських та річкових портів, підтримка громадського транспорту.
Енергетична інфраструктура	Модернізація та розширення енергетичної мережі, розвиток відновлюваних джерел енергії, підтримка енергоефективності та розвитку смарт-систем.
Комунікаційна інфраструктура	Розвиток широкосмугового інтернету, мобільного зв'язку та інших комунікаційних систем, підтримка цифровізації та інновацій у сфері зв'язку.
Розвиток промислової інфраструктури	Стимулювання розвитку промислових зон, технопарків, підтримка інноваційного підприємництва, розбудова логістичної інфраструктури.
Розвиток туристичної інфраструктури	Розширення готельної бази, розвиток туристичних об'єктів, підтримка туристичних маршрутів, підвищення якості туристичних послуг.
Фінансова підтримка економічного зростання	Надання фінансових інструментів, кредитних програм, підтримка інвестицій, створення сприятливих умов для бізнесу та підприємництва.

Таблиця 2.12: Розвиток інфраструктури та підтримка економічного зростання

Ці заходи спрямовані на розвиток інфраструктури та підтримку економічного зростання в Україні. Вони охоплюють розширення транспортної мережі, розвиток енергетичної і комунікаційної інфраструктури, розвиток промислової та туристичної інфраструктури, а також надання фінансової підтримки для стимулювання економічного зростання.

### Підсумки:

1. Інвестиційний потенціал України в будівництві є значним і має великий потенціал для розвитку країни. Будівництво нового житла, комерційних об'єктів і інфраструктури є важливими факторами економічного зростання.
2. Для залучення більше інвестицій в будівництво необхідно створити сприятливе інвестиційне середовище. Це включає усунення бар'єрів та перешкод, спрощення дозвільних процедур, підвищення прозорості та надійності правового середовища, а також забезпечення стабільності фінансової системи.

3. Розвиток інфраструктури є ключовим чинником привабливості для інвесторів у будівництво. Необхідно зосередитися на розширенні транспортної і комунікаційної інфраструктури, розвитку енергетичної мережі та підвищенні якості інфраструктурних об'єктів.
4. Важливо сприяти розвитку соціального житла та створенню доступного житла для населення. Це можна здійснити шляхом розробки спеціальних програм підтримки, надання фінансових пільг, розвитку інструментів іпотечного кредитування та інших механізмів.
5. Необхідно залучати іноземні інвестиції в будівництво шляхом створення сприятливих умов для іноземних інвесторів. Це може включати зменшення адміністративних бар'єрів, захист прав інвесторів, прозорість угод та інші заходи, спрямовані на підвищення довіри іноземних інвесторів до будівельного сектору України.
6. Розвиток освіти та підвищення кваліфікації фахівців в будівельній галузі є важливим аспектом для підвищення якості будівництва та привабливості для інвесторів. Необхідно забезпечити наявність висококваліфікованих спеціалістів та забезпечити їхнє постійне професійне розвиток.

В цілому, для розвитку будівельного сектору та привабливості для інвесторів, необхідно вживати комплексу заходів, що включають поліпшення інвестиційного клімату, сприяння розвитку інфраструктури, реформу дозвільних процедур та створення прозорих та стабільних правових умов. Це допоможе залучити більше інвестицій в будівництво, створити нові робочі місця, розширити житловий сектор та сприяти економічному зростанню країни.

## **РОЗДІЛ 3: Дослідження території для реконструкції в м.Київ**

### **3.1 Характеристика місця розташування території**

Ділянка, розташована в межах бульвару Тараса Шевченка, вул. Хрещатик, вул. Прорізна, вул.Івана Франка, має складну форму. Загальна площа її, згідно завдання, становить 54,19 га.

На сьогоднішній день територія проектування – це територія житлової та громадської забудови, господарських та інженерних споруд, зелених насаджень, майданчиків обслуговування.

За результатами аналізу визначено:

- з півночі вул. Богдана Хмельницького
- з півдня бульвар Тараса Шевченка
- з заходу вул. Хрещатик
- з сходу - вул. Терещенківська

Ділянка відноситься до територій багатоповерхової житлової та громадської забудови, частково до територій комерційної забудови;

- приналежність до територій з особливим статусом охорони – часткова;
- у західній частині від території знаходиться Бессарабський ринок;
- в основному поверховість забудови складає 3-4 поверхів, проте є і будинки до 8 поверхів.

Відмітки рельєфу. Рельєф території має перепад абсолютних відміток поверхні землі в позначках від 156,0 до 190,0 м на відстані близько 1,1 км, та загальний ухил у південно-західному напрямку.

Територія знаходиться поряд з Центральним Залізничним вокзалом міста Києва. На території, що розглядається розташовано Національний музей літератури України, Національний музей Тараса Шевченка, Центр ендокринології, Інститут зоології ім. І. І. Шмальгаузена НАН України, Музей історії Києва. Забезпечення потреб жителів кварталів місцями у ДДУ та ЗОШ виконуються засобами установ на проектній та прилеглих територіях.

Історико-архітектурний аналіз. Територія розробки ДПТ розташована в межах Центрального історичного ареалу. Безпосередньо територія ДПТ розташована в зоні регулювання забудови III категорії. Наявність пам'яток історії та архітектури у т.ч. місцевого значення зазначені в графічній частині.

**Аналіз існуючого стану використання територій.**

Територія в межах детального плану за функціональним призначенням включає виробничу (у т.ч. комунально-складську та інженерної інфраструктури), житлової (багатоквартирної) забудови, громадської забудови (закладів та підприємств обслуговування), зелених насаджень, вулиць та проїздів, інші території (у т.ч. спецпризначення). Наразі переважна частина території що розташована в межах розробки ДПТ є забудованою, або передбачена під забудову вже наданими вихідними даними для будівництва – містобудівними умовами та обмеженнями.

### **3.2 Функціональний аналіз території**

Території житлової забудови складають 24,75 га, що у відсотках становить 46% від загальної площі (54,19га)

Згідно з матеріалами чинного Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 р. на території загальною площею 54,19 га, що охоплена проектом ДПТ за функціональним використанням, можна виділити наступні території:

- житлової багатоквартирної забудови;
- громадської забудови закладів та підприємств громадського обслуговування);
- виробничі (у т.ч. промислових та комунально-складських об'єктів, інженерної інфраструктури);
- зелених насаджень;
- вулиць та проїздів;
- інші території;

Відповідно до рішень проекту Генерального плану міста Києва частина виробничих територій уточнюється щодо функціонального призначення та пропонується на перспективу як територія багатоповерхової житлової та громадської забудови, що відповідає також інвестиційним намірам власників нерухомості та користувачів ділянок. Зазначене перспективне використання ділянок покращить в цілому екологічний стан територій та створить умови щодо більш раціонального використання міських земель.

В межах території проектування зберігається житлова багатоквартирна забудова з об'єктами обслуговування, а також формується нова житлова багатоквартирна забудова з об'єктами обслуговування, об'єкти громадського призначення з закладами торговельного, соціально-побутового обслуговування та офісними приміщеннями, доповнюється існуюча мережа навчальних закладів.

Існуюча житлова забудова в основному розташована по всій території ДПТ. Житлова забудова представлена багатоквартирними середньоповерховими будинками 3-6 пов. забудовою 18-19 ст.

Заклади освіти, що розташовані в межах території - вулиця Прорізна, 13 - Заклад дошкільної освіти №67.

Здійснюється розподіл території на мікрорайонну і немікрорайонну. До немікрорайонної території належать ділянки об'єктів, підприємств, установ, організацій і закладів обслуговування населення районного і загальноміського рівня, території зелених насаджень загального користування немікрорайонного рівня, території вулиць і доріг в червоних лініях. Решта територій, такі як прибудинкові території житлових будинків, території об'єктів повсякденного обслуговування населення (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади торгівлі і побутового обслуговування, ЖЕО тощо), ділянки немагістральних об'єктів інженерної інфраструктури (котлові, ТП, ГРП, насосні, свердловини тощо), гаражі і автостоянки (гостьові і постійного зберігання), що обслуговують мешканців прилеглих територій, зелені насадження обмеженого користування, відносяться до мікрорайонних територій.

### **Заходи по реконструкції території проектування**

На ділянках та в кварталах, де розміщуються цегляні житлові будинки передбачений комплексний благоустрій та будівництво надземних паркінгів.

Пропонується капітальний ремонт будинків з незадовільним технічним станом та їх утеплення, влаштування зручних майданчиків для паркування, розширення під'їзних під'їздів, часткова реконструкція існуючих майданчиків для населення (фізкультурних, дитячих, господарських).

Крім того, зберігаються існуючі громадські будівлі і торгові підприємства. Для обслуговування існуючих та передбачених будівництвом житлових будинків передбачено реконструкцію дитячого дошкільних закладу та об'єктів первинного обслуговування.

## **3.3 Розрахункова частина**

В рамках проєкту запропоновано комплекс наступних реконструктивних заходів:

реконструкція ділянки та комерційного будинку по вул. Тараса Шевченка, 4. Пропонується надбудова 2х поверхів та будівництво підземного 2 рівневого паркінгу.

### **Ділянка реконструкції**

Планується реконструкція ділянки при домової території будинків по вул. Тараса Шевченка, 4. Пропонується надбудова 2х поверхів та будівництво підземного 2 рівневого паркінгу;

Площа забудови існуючого будинку – 800 м<sup>2</sup>.

Поверховість до реконструкції 6 пов.

Поверховість після реконструкції 8 пов.

Загальна площа забудови після реконструкції будинку – 6400 м<sup>2</sup>.

Також буде запропоновано інвестувати в парк на даній території, для подальшого її озеленення і розвитку.

Була порахована приблизна вартість створення даного об'єкту.

Інвестиція в побудову парку може мати кілька потенційних переваг і причин:

1. Прибутковість: Якщо парк приваблює значну кількість відвідувачів, ви можете заробляти на продажі квитків, розважальних заходах, продуктах та послугах, що надаються в парку. Це може приносити стабільний потік доходу та забезпечувати високу прибутковість в довгостроковій перспективі.
2. Розділення ризиків: Інвестиція в побудову парку може бути частиною вашого портфеля інвестицій. Це дозволить розділити ризики інвестування, оскільки прибутки від парку не будуть пов'язані з іншими видами активів, що ви маєте. У разі неуспіху одного з проєктів, інші можуть компенсувати його втрати.
3. Підвищення цінності нерухомості: Парк може підвищити цінність нерухомості в його навколишній області. Він може стати привабливішим для мешканців та підвищити популярність району, що, в свою чергу, може призвести до зростання цін на нерухомість та вартості інших інвестицій у цьому регіоні.
4. Соціальна вигода: Парки є важливими елементами громадського простору та місцями відпочинку для місцевих жителів та туристів. Інвестиція в побудову парку може покращити якість життя спільноти, забезпечуючи зелені зони, можливості для відпочинку, спорту та

розваг. Вона може стимулювати розвиток культурного та туристичного секторів та сприяти підвищенню туристичного притоку.

Екологічні переваги: Парки сприяють збереженню природних ресурсів, біорізноманіттю та екологічній стабільності. Вони можуть фільтрувати повітря, зберігати воду, сприяти охолодженню міських областей та зменшенню викидів шкідливих речовин. Інвестиція в побудову парку може мати позитивний вплив на навколишнє середовище та стати частиною екологічно-орієнтованого підходу до розвитку.

<b>Найменування роботи</b>	<b>Нотатки</b>	<b>Ціна в \$ США</b>
Земельні витрати	Вартість залежить від місця розташування парку та ринкових умов.	Орієнтовна ціна може складати \$80,000-\$120,000
Ландшафтний дизайн та архітектурні роботи	Витрати на ландшафтний дизайн, розміщення тротуарів, насадження рослин та інші декоративні елементи	Орієнтовні витрати становитимуть \$12,000-\$16,000
Інфраструктура	Витрати на паркові доріжки, освітлення, паркові меблі та інші інфраструктурні елементи	Орієнтовні витрати становитимуть \$8,000-\$12,000
Рекреаційні зони та розваги	встановлення розважальних атракціонів, спортивного обладнання та майданчиків для дітей	Орієнтовна вартість складатиме \$20,000-\$30,000
Інженерні комунікації	підключення до водопостачання, каналізації, електромережі та інших комунікаційних систем	Орієнтовні витрати можуть становити \$15,000-\$25,000.

Таблиця 3.1 Розрахунок вартості побудови парку

**Баланс прибудинкової території**

Майданчики	м2/мешк	Розрахункова к-сть. м2
Дитячий	0,7	232
Дорослого відпочинку	0,2	66
Спорт	0,2	66
Господарський (ТПВ)	0,07	23
Вигул собак	0,3	100

Таблиця 3.2

Мінімальну розрахункову кількість машиномісць гостьової стоянки – 15% від розрахункового парку автомобілів згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 10.5, тобто 65 машиномісць можливо забезпечити на прибудинковій території новобудови.

**Розрахунок необхідної кількості машино/місць для зберігання авто**

Квартири	К-сть кв.	Місця постійного зберігання, машино-місць		Гостьові стоянки, машино-місць	
		Розрахункові	Проектні	Розрахункові	Проектні
1-кімнатні	38	15	90	19	20
2,3,4-кімнатні	90	72			
<b>Разом:</b>	128	<b>87</b>	<b>90</b>	<b>19</b>	<b>20</b>

Таблиця 3.3

Підземний паркінг на 2250 м<sup>2</sup>

**Розрахунок щільності населення**

Щільність населення існуючої багатоповерхової житлової забудови визначена, виходячи з показників чисельності населення та території кварталу, і складає 498 осіб/га.

Щільність перспективного населення складатиме 462 осіб/га.

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 щільність населення житлового кварталу з повним комплексом установ і підприємств місцевого значення слід приймати в межах 180-450 осіб/га.

Нормативне значення щільності населення визначено для житлового мікрорайону з повним комплексом об'єктів обслуговування.

У разі неповного комплексу згаданих об'єктів, або оцінки окремої земельної ділянки, (ділянок) нормативне значення щільності населення збільшується і становить 330 - 950 осіб/га.

Проектне рішення відповідає діючим нормам.

### **Розрахунок потреби та розміщення закладів дитячої дошкільної освіти і шкіл**

Ємність дитячих дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл визначається, виходячи з розрахунку перспективної демографічної структури населення дошкільного та шкільного віку (показник забезпеченості на 1,0 тис. осіб дошкільними навчальними закладами – 34 місця, школами – 114 місць).

На даний час в межах території проектування заклади освіти в радіусі пішохідної доступності (750 м) представлена Спеціалізована школа №57 з поглибленим вивченням англійської мови

№ за експл.	Назва об'єкту	Адреса	Місткість, учнів	
			проектна	фактична
1	Спеціалізована школа №57 з поглибленим вивченням англійської мови	Прорізна, 19а	1075	1009

Таблиця 3.4

### **Розрахунок потреби в місцях постійного зберігання легкових автомобілів.**

Потреба в машино-місцях постійного зберігання для населення нових будинків на першу чергу у відповідності до ДБН Б.2.2-12 табл. 10.5 для центральної/серединної зони м. Києва з розрахунку для одно, двох та більше кімнатних квартир для житла становитиме 468 машино-місць, які будуть розміщені в підземних паркінгах новобудов. Загальна потреба для жителів району проектування становитиме, з урахуванням існуючого населення, 2139 машино-місць.

Вид забудови	Загальна кількість квартир	Чисельність населення, осіб.	Необхідна кількість машино-місць	Гостьові стоянки машино-місць
<b>Існуюча забудова</b>				
Багатоповерхова	4454	11136	3029	668
<b>Проектна забудова</b>				
Багатоповерхова	128	332	87	19

<b>Разом</b>	<b>4582</b>	<b>11468</b>	<b>3116</b>	<b>687</b>
--------------	-------------	--------------	-------------	------------

Таблиця 3.5

### Прибудинкові території

Проектне функціональне використання та питомі розміри елементів житлової території мають відповідати розрахунковому балансу житлової території згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019.

Розрахункові показники прибудинкових майданчиків наведені в таблиці

### Питомі розрахункові показники прибудинкових майданчиків проектної житлової забудови

№ п/п	Майданчики	Розрахункові показники для існуючого населення, кв. м	Розрахункові показники для перспективного населення, кв. м	Передбачається додаткове будівництво, кв. м
1	Ігрові майданчики для дітей	66816	1932	1932
2	Майданчики для відпочинку дорослого населення	7795,2	225,4	225,4
3	Майданчики для збирання побутових відходів	1113,6	32,2	32,2
4	Майданчики для тимчасової стоянки автомашин	3340,8	96,6	96,6
5	Майданчики для тимчасової стоянки велосипедів	8908,8	257,6	257,6
6	Майданчики для занять фізкультурою	2227,2	64,4	64,4

Таблиця 3.6

### Основні техніко-економічні показники житлової забудови мікрорайону / групи кварталів після реконструкції

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Кількість
1	Кількість будинків	одиниць	181
2	Кількість квартир	одиниць	4582
3	Загальна площа квартир	м <sup>2</sup>	164633
4	Чисельність мешканців	осіб	11458
5	Середня житлова забезпеченість	м <sup>2</sup> /люд.	27,0
6	Територія житлової забудови	га	24,75
7	Щільність населення	осіб/га	462

8	Коефіцієнт забудови	%	26,46
9	Щільність житлового фонду	кв. м/га	6651

Таблиця 3.7

## Висновки

У даній дипломній роботі було проведено аналіз інвестиційного потенціалу та його впливу на розвиток території. Виявлено, що інвестиційний потенціал є важливим фактором для розвитку території, оскільки він стимулює економічне зростання, створення нових робочих місць та покращення якості життя населення.

Оцінка інвестиційного потенціалу дає змогу виявити наявні ресурси та можливості для привернення інвестицій, а також визначити пріоритетні напрями розвитку. Важливо залучати як внутрішні, так і зовнішні інвестиції, оскільки це сприяє диверсифікації джерел фінансування та збільшенню обсягів інвестиційного потоку.

У результаті дослідження було встановлено, що інвестиційний потенціал має значний вплив на розвиток території. Інвестиції в різні сфери, такі як інфраструктура, житлове будівництво, промисловість та інноваційні технології, сприяють створенню нових робочих місць, збільшенню виробничих потужностей та підвищенню життєвого рівня населення.

З метою покращення інвестиційного клімату та залучення більше інвестицій в розвиток території, рекомендується вдосконалювати правову базу, спрощувати дозвільні процедури та зменшувати бюрократичні обмеження. Також важливо створювати сприятливе середовище для інвесторів, забезпечувати прозорість та стабільність управління територією, боротися з корупцією та недобросовісною конкуренцією.

Загалом, інвестиційний потенціал має велике значення для розвитку території, і його використання може сприяти сталому економічному зростанню, соціальному покращенню та забезпеченню сталого розвитку. Оптимальне використання інвестиційного потенціалу вимагає системного підходу, ефективного управління та співпраці між різними стейкхолдерами, що сприятиме реалізації потенціалу та досягненню позитивних результатів.

## Список використаної літератури

1. Довідник проектувальника. Містобудування. – Київ. Укрархбудінформ, 2001.
2. ДБН Б.1-3-97. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів. Держбуд України. – Київ. – 1997. - 37 с.
3. Державні будівельні норми України: Системи містобудівної документації. Порядок створення і ведення містобудівельних кадастрів населених пунктів. ДБН Б.1-1-93: Вид. офіц. – К.: Мінбудархітектури України, 1994. – 164 с. Чинний з 1 грудня 1994 р.
4. Державні будівельні норми України: Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів. ДБН В.2.3-5-2018. – К.: Держбуд України, 2018. – 51 с. - Чинний з 1 жовтня 2001 р.
5. ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" – Київ. Мінрегіон, 2019.
6. Державні будівельні норми України: Споруди транспорту. Автомобільні дороги. ДБН В.2.3-4-2000. – К.: Держбуд України, 2001. – 85 с.  
- Чинний з 1 жовтня 2000 р.
7. ДСТУ Б А.2.4-6:2009 «Правила виконання робочої документації генеральних планів» - Київ, Мінрегіонбуд України, 2009
8. <https://investukraine.com.ua/en/investor-s-guide> Інвест. Україна
9. [World Bank Group](#)
10. Сайт: Київська школа економіки: <https://kse.ua/ua/>
11. <https://poltava.to/news/65915/> Інтернет видання "Полтавщина"
12. [Інвестиційний портал України](#)