

УДК 332.2.:332.2.021

**А. М. Третяк,***д. е. н., професор, член-кореспондент НААН України, професор кафедри управління земельними ресурсами та земельного кадастру, Білоцерківський національний аграрний університет, ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1154-4797>***В. М. Третяк,***д. е. н., професор, професор кафедри геодезії та землеустрою, Сумський національний аграрний університет ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6779-1941>***Н. А. Третяк,***к. е. н., старший науковий співробітник відділу проблем економіки земельних та лісових ресурсів, Державна установа "Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України" ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-7602-8606>*

DOI: 10.32702/2306-6806.2022.9.13

## ТЕРИТОРІАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ У СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ УКРАЇНИ: СТАН ТА ПРОБЛЕМИ

**A. Tretiak,***Doctor of Economic Sciences, Professor, Chief Researcher, Bila Tserkva National Agrarian University***V. Tretiak,***Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University***N. Tretiak,***PhD in Economics, Senior Researcher of the Department of Land and Forest Resources Economics, Public Institution "Institute of Environmental Economics and Sustainable Development of the National Academy of Sciences of Ukraine"*

### TERRITORIAL PECULIARITIES OF THE RURAL LAND MARKET IN UKRAINE: STATUS AND PROBLEMS

*Вдосліджені розглянуто територіальні особливості ринку земель у сільській місцевості України, стан та проблеми його функціонування. В процесі чого, авторами виявлено переважно тенденцію збільшення посівних площ у господарствах усіх категорій в розрізі регіонів, зокрема найбільший приріст за шість років відбувся у Житомирській області (39,5 %), а найменший в Миколаївській (0,1 %). При цьому потрібно відмітити, що в Одеській області відбулося значення зменшення посівних площ на 7,8 %. Однак встановлено, що такі зміни в структурі не показують впливу на рівень рентабельності виробництва продукції рослинництва та доходи селян. Що в свою чергу замість того, щоб впливати на зростання валової доданої вартості у сільському господарстві, навпаки свідчить про зниження на 3,4% у порівнянні 2015 р. до 2020 р. Також, потрібно відмітити, що на жаль доходи населення не корелюють з рівнем рентабельності виробництва продукції рослинництва. Це дозволило констатувати, що такі умови відтворення відбиватимуться на перспективах розвитку аграрного сектора та розширення обсягів землекористування з усіма наслідками для розвитку земельного ринку в сільській місцевості. Оскільки, при нормально сформованому інституціональному середовищі земельного ринку в сільській місцевості, позитивні зміни доходності сільського господарства та населення, повинні впливати на зростання попиту та ціни на земельні ділянки. Однак, як показує аналіз даних, в регіонах наявні значні територіальні відмінності щодо активності земельного ринку. Як приклад, в Харківській області спостерігається найвища активність, а в Закарпатській — найменша. Таким чином, встановлено, що такий сегмент земельного ринку, як її купівля-продаж земельних ділянок власників земельних часток (паїв), по-перше, не взаємозалежний із зростан-*

ням посівних площ сільськогосподарських культур, по-друге, відсутній взаємозв'язок між рівнем рентабельності основних сільськогосподарських культур, доходами населення та кількістю угод із земельними ділянками у конкретному регіоні. Крім того, авторами виявлено, що не має зв'язку між попитом на земельні ділянки сільськогосподарського призначення і їх вартістю. Зокрема Харківська область по площі продажу земельних ділянок займає 1-ше місце, а по середній вартості — 10-те, Кіровоградська область по площі продажу земельних ділянок займає 2-ге місце, а по середній вартості — 7-ме. В той же час Івано-Франківська область по площі продажу земельних ділянок займає 24-те місце, а по середній вартості — 2-ге, Львівська область по площі продажу земельних ділянок займає 20-те місце, а по середній вартості — 1-ше місце. Також, відмічено авторами наявні порушення земельного законодавства у формування цін на земельні ділянки та розміри земельної власності для громадян і юридичних осіб.

*This study examined territorial peculiarities of the land market in rural areas of Ukraine, the state and problems of its functioning. In the process of study, the authors found mainly a trend towards an increase in sown areas in farms of all categories in the context of regions, in particular, the largest increase in six years took place in the Zhytomyr region (39.5%), and the smallest in Mykolaiv region (0.1%). At the same time, it should be noted that in the Odesa region there was a decrease in cultivated area by 7.8%. However, such changes in the structure did not make an influence on the level of profitability of crop production and the incomes of rural population. Which, in turn, instead of influencing the growth of gross added value in agriculture, on the contrary indicates a decrease by 3.4% when compared 2015 with 2020. It should also be noted that, unfortunately, the incomes of the population do not correlate with the level profitability of crop production. This made it possible to state that such conditions of reproduction will affect the prospects for the development of the agricultural sector and the expansion of land use with all the consequences for the development of the land market in rural areas. Since, with a normally formed institutional environment of the land market in rural areas, positive changes in agriculture and population's profitability should affect the increase of demand and prices for land plots. However, as data analysis shows, there are significant territorial differences in the activity of the land market in the regions. As an example, the highest activity is observed in Kharkiv region, and the lowest in Zakarpattia region. Thus, it was found that such a segment of the land market as its purchase and sale of land plots by the owners of land shares (pai), firstly is not interdependent with the growth of cultivated areas of agricultural crops, and secondly, there is no relationship between the level of profitability of the main agricultural crops, incomes of the population and the number of transactions with land plots in a specific region. In addition, the authors found that there is no connection between the demand for agricultural land plots and their price. In particular, Kharkiv Oblast ranks 1st in terms of land sales area, and 10th in terms of average value, Kirovohrad Oblast ranks 2nd in terms of land sales area, and 7th in average value. At the same time, Ivano-Frankivsk Oblast ranks 24th in terms of the area of land plots for sale, and 2nd in terms of average value, Lviv Oblast ranks 20th in terms of the area of land plots for sale, and 1st in terms of average value. In addition, the authors noted violations of land legislation in the formation of prices for land plots and the size of land ownership for citizens and legal entities.*

*Ключові слова: середня вартість земельних ділянок, земельний ринок, попит, нормативна грошова оцінка.  
Key words: average value of land plots, land market, demand, normative monetary evaluation.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Якісна своєрідність ринку землі, яка склалася в сільській місцевості, вимагає постійної оцінки як механізмів, що управляють його розвитком, так і спрямованості змін у його сегментах.

Сучасна ситуація глобалізації економіки та значення в її розвитку земельних ресурсів [1, с. 88—93] помітно змінює традиційні уявлення про роль і функції сільської місцевості країни. У новій реальності ця територія є, перш за все, місцем, де безпечніше жити і працювати — порівняно з ризиками наслідків надмірної концентрації населення в містах. Звідси актуальність завдань, що стоять перед органами всіх рівнів управління, та й суспільством загалом, рішення яких має бути спрямоване на забезпечення комплексу стратегічних заходів щодо реалізації невикористовуваного повною мірою ресурсного потенціалу сільських територій. У складі цього потенціалу велика роль відводиться земельним ресурсам, і особливо землям сільськогосподарського призначення, площа яких в Україні станом на 01.01.2020 р. [2] ста-

новила 42,7 млн га, у тому числі сільськогосподарських угідь — 41,3 млн га. При цьому із земель сільськогосподарського призначення у приватній власності перебувало 31 млн а [3], або 72,5%, які використовували 23,4 млн осіб. Цей факт ставить на порядок денний невідкладне завдання як підвищення ефективності їх використання, так і досконалішого перерозподілу між суб'єктами права в ході ринкового обігу, оскільки земельний ринок є об'єктивною реальністю. Однак він поки що не відповідає вимогам сьогодення, оскільки не є ефективним регулятором земельних відносин, не забезпечує дотримання принципу цільового використання землі, її охорону як унікального природного об'єкта, а також раціональне використання [4]. Незважаючи на зміни у структурі власності та комплекс заходів щодо зміцнення продовольчої безпеки держави, у багатьох регіонах продовжується скорочення площі використовуваних сільськогосподарських угідь [1, с. 122]. Зокрема, площа сільськогосподарських угідь з 2016 р. по 2020 р. зменшилася на 178,9 тис. га або на 0,4%. У сільській місце-

Таблиця 1. Динаміка посівних площ у господарствах усіх категорій, тис. га

Регіони	Площа посіву сільськогосподарських культур					± 2020 до 2015, %
	2015	2017	2018	2019	2020	
Житомирська	852,1	984,2	1042,3	1108,7	1188,9	39,5
Рівненська	545,6	566,9	574,5	591,3	619,3	13,5
Чернігівська	1181,4	1240,7	1271,7	1303,3	1337,2	13,2
Волинська	537,6	566,1	577,3	593,1	605,6	12,6
Львівська	638,3	679,8	674,9	698,4	712,7	11,7
Луганська	782,9	812,9	825,2	833,1	857,7	9,6
Сумська	1113,9	1135,5	1162,5	1177,8	1196,1	7,4
Хмельницька	1130,3	1173,1	1186,2	1185,3	1210,1	7,1
Тернопільська	793,4	825,7	839,2	836,1	841	6,0
Донецька	978,8	999	1003,8	1019,4	1033	5,5
Запорізька	1623,9	1674,5	1672,4	1683,3	1707,9	5,2
Харківська	1750	1781,6	1792,7	1802,3	1826,9	4,4
Київська	1153	1183,8	1190,9	1199,2	1195,5	3,7
Івано-Франківська	365	383,4	380,9	371,4	378,2	3,6
Херсонська	1383,4	1438,1	1396,2	1433,7	1419,5	2,6
Дніпропетровська	1934,1	1957,5	1952,7	1977,6	1980,8	2,4
Кіровоградська	1680,5	1696,6	1702,9	1703,6	1713,4	2,0
Черкаська	1200,6	1188,6	1187,7	1208,7	1213,2	1,0
Полтавська	1719,8	1724	1719	1723,8	1727,9	0,5
Чернівецька	305,3	309,7	307,4	306,9	306	0,2
Миколаївська	1563,1	1560,1	1564,8	1572,3	1564,9	0,1
Вінницька	1639,1	1638	1624,8	1619,1	1628	-0,7
Закарпатська	187,3	188,4	188,9	185,5	184,2	-1,7
Одеська	1842,4	1877	1860,4	1866,9	1699,5	-7,8
<b>Україна</b>	<b>26901,8</b>	<b>27585,2</b>	<b>27699,3</b>	<b>28000,8</b>	<b>28147,5</b>	<b>4,6</b>

Джерело: сформовано за даних Держстатистики України за відповідний рік.

вості розвивається тенденція попиту сільськогосподарські землі для житлового будівництва, зведення об'єктів промисловості та інфраструктури. При функціонуванні сучасного ринку землі переплітається вплив елементів інституційного середовища, у тому числі поєднання регулюючого втручання держави та дії суто ринкових сил. Звідси, наприклад, проблеми відсутності рівного з великими агрохолдингами доступу до земельного ринку фермерів та селян. Сказане вище, з урахуванням ролі сільськогосподарських угідь та структури власності, що склалася на землю, визначає співвідношення великого та малого бізнесу в сільській місцевості, потенційні масштаби припливу інвестицій в аграрний сектор та обсяги експорту продукції, рівень продовольчої безпеки держави.

Ми поділяємо думку про те, що земельний ринок є складною системою, не просто актом (або правом) переходу землі від одного власника до іншого шляхом продажу чи купівлі, а включає всі операції з її продажу, оренди, обміну, передачі у спадок, а саме всі види руху земельних ділянок між власником і покупцем, а також ті чи інші форми передачі відповідних юридичних прав [4]. З об'єктивної складності системи земельного обігу, необхідний постійний аналіз процесів, які у сфері даних економічних відносин. На цій основі можна буде прогнозувати тенденції розвитку як аграрного сектору, так і зміни ситуації у сільській місцевості загалом із урахуванням регіональної специфіки.

### МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Мета дослідження — розгляд територіальних особливостей розвитку ринку сільськогосподарських угідь у сучасних умовах реалізації земельної політики та військової агресії російської федерації.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Спираючись на положення економічної теорії інституціоналізму, необхідно констатувати, що інституція земельного ринку, поряд з такими інституціями, як власність, держава, рента, має великий вплив на взаємодію індивідів, суб'єктів господарювання та держави з

приводу користування, володіння та розпорядження земельними ресурсами. Земельні ділянки, у свою чергу, розрізняються розмірами площі, рентними характеристиками за родючістю та місцезнаходженням, придатністю для практичного використання і т. д. При цьому, незалежно від галузевої та регіональної специфіки, земельний ринок представляє дві окремі підсистеми: попит на земельні ділянки та їх пропозиції, особливості розвитку яких пов'язані не тільки з вищезазначеними інституціями, але і з просторовою обмеженістю земельних ресурсів. Тому пропозиція земельних ділянок на ринку характеризується нееластичністю, тобто не збільшується відповідно до зростання ціни земельних ділянок. Зазначимо, що в сільській місцевості обсяг пропозиції землі від початку земельної реформи був вищим за ємність попиту на неї для цілей сільськогосподарської діяльності, оскільки колишні колгоспи і радгоспи ставали банкрутами, а потреба в земельних ділянках з боку фермерських господарств була незначною. Одночасно розвивався попит на сільськогосподарські угіддя для їх використання з метою при безконтрольності за угодами із земельними ділянками власників земельних часток (паїв). В даний час земельний ринок на сільських територіях регіонів розвивається, перш за все, у загальній системі попиту та пропозиції виробничих ресурсів для сільськогосподарської діяльності. Він перебуває під впливом різних факторів: рівня продуктивності підприємницької діяльності, обсягів державної підтримки аграрного сектора, розміру трансакційних витрат з оформлення права власності, рентного потенціалу земельних ділянок, оскільки ступінь їх привабливості для участі в земельному обігу різна. Звідси мотивація та активність суб'єктів ринку сільськогосподарських угідь, адже при використанні навіть інтенсивних технологій кожна додаткова одиниця витрат не завжди забезпечує заплановану віддачу. В результаті замість купівлі земельних ділянок починається активний розвиток такої форми земельного обігу, як оренда землі, або ж виникають спроби переведення сільськогосподарських угідь в інші категорії, організація спекулятивних угод із земельними ділянками тощо. Тому погоджуючись із твердженням, що раціональна структура власності у серед-

Таблиця 2. Рівень рентабельності виробництва продукції рослинництва за регіонами у 2020 р., в %

Назва областей	Підприємства		Фермерські господарства	
	Культури зернові та зернобобові	Соняшник	Культури зернові та зернобобові	Соняшник
Вінницька	15,7	35,9	20,2	35,2
Волинська	36,3	43,2	24,9	30,8
Дніпропетровська	25,1	35,5	27,2	38,3
Донецька	27,4	43,2	23,5	42,6
Житомирська	12,3	50,4	20,2	58,3
Закарпатська	31,2	25,6	25,8	61,2
Запорізька	28,4	53,8	32,2	49,7
Івано-Франківська	5,0	9,0	19,5	33,3
Київська	11,9	38,6	14,5	29,7
Кіровоградська	16,2	33,8	16,0	29,6
Луганська	20,8	39,1	23,6	36,3
Львівська	12,0	25,9	24,5	23,0
Миколаївська	15,1	32,2	17,8	31,0
Одеська	-10,5	19,9	-8,8	16,9
Полтавська	19,8	35,1	30,3	45,7
Рівненська	38,6	47,7	27,6	54,9
Сумська	38,1	49,7	46,7	66,6
Тернопільська	23,3	45,8	22,2	46,7
Харківська	31,1	44,5	30,1	40,6
Херсонська	21,8	29,6	24,4	28,4
Хмельницька	20,6	44,9	28,8	33,5
Черкаська	17,8	49,2	17,2	35,6
Чернівецька	10,1	35,5	26,5	46,0
Чернігівська	23,2	47,2	39,1	52,5
<b>Україна</b>	<b>20,0</b>	<b>39,4</b>	<b>23,8</b>	<b>37,3</b>

Джерело: сформовано за даних Держстатистики України.

нестроковому періоді залежить від її поточної структури [4], проаналізуємо ситуацію із боку попиту на земельні ділянки власників земельних часток (паїв). Попит на сільськогосподарські угіддя як відображення типу відтворювального процесу в аграрному секторі, попиту на продукцію сільського господарства та ступеня прибутковості виробничої діяльності виступає найважливішою підсистемою земельного ринку. Одним з індикаторів даного попиту може бути показник зміни розмірів посівних площ, що ілюструє як фактично затребувані орні землі для активного використання в гос-

подарському обороті. Динаміка їх зміни дозволяє зробити прогностичні висновки про розвиток ринкового обігу земельних ділянок та перспективи ефективного використання землі, а також обґрунтувати необхідні заходи державної земельної політики.

На основі даних таблиці 1 можна зробити висновок про те, що в цілому по Україні площа посівів сільськогосподарських культур поступово зростає.

Помітний приріст посівних площ виділяються майже по всіх областях України (4,6 % від усієї площі посівів в цілому по країні в порівнянні 2020 до 2015 року). Так, найбільший приріст відбувся в Житомирській, Рівненській, Чернігівській, Волинській та Львівській областях площі посівів від загальної посівної, їх приріст у 2020 році порівняно з 2015 роком значно вищий від загальноукраїнського показника та знаходиться в межах від 11,7 до 39,5 %. Крім того, особливо звертає на себе увагу ситуація, що майже по всіх цих областях, можна відзначити стійке зростання площі посівів по всіх наведених часових періодах.

Безумовно, площі посівів сільськогосподарських культур та їх динаміка завжди тісно пов'язані з регіональною специфікою: наявністю використовуваних земель та їх якісними характеристиками, спеціалізацією виробництва, структурою товаровиробників, що також дозволяє прогнозувати попит на земельному ринку та масштаби ринкового обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Наприклад, за даними Держстатистики України, загалом по Україні у 2020 році у структурі виробництва продукції сільського господарства питома вага сільськогосподарських підприємств (становила 68,3 %, а селянських господарств — 31,7 %). У Чернігівській області частка сільгоспідприємств була вище і досягала 86,0 %, тоді як селянські господарства займали лише 13,9 %.

Таблиця 3. Наявний дохід, у розрахунку на 1 особу, грн

Назва областей	2015 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.	± 2020 до 2015, %
Одеська	32385	48474	63153	75288	80164	147,5
Полтавська	31997	47075	61649	72843	77547	142,4
Житомирська	27801	41787	52715	62571	67187	141,7
Львівська	29542	44194	56592	67353	71150	140,8
Вінницька	29637	43725	55734	65503	70691	138,5
Черкаська	26970	40589	50600	59626	64254	138,2
Дніпропетровська	39142	54215	74755	89042	92083	135,3
Київська	33956	50321	65623	76232	79263	133,4
Миколаївська	29342	43852	55469	64700	68289	132,7
Сумська	30572	44323	55829	65932	71117	132,6
Кіровоградська	27383	40877	50373	58461	63472	131,8
Тернопільська	24040	35211	43577	50536	55570	131,2
Чернігівська	28440	41321	51213	59972	64933	128,3
Закарпатська	22457	33282	41418	47852	51073	127,4
Харківська	32198	46790	56421	66547	73218	127,4
Івано-Франківська	26540	39326	48724	56514	60276	127,1
Волинська	24980	38069	46120	53990	56603	126,6
Херсонська	27880	40243	50195	58129	63073	126,2
Запорізька	36277	52727	65065	76062	81949	125,9
Чернівецька	23929	35403	42762	49142	53875	125,1
Хмельницька	29292	42350	50640	58934	64824	121,3
Рівненська	26708	38882	48184	55917	58814	120,2
Донецька	21346	24948	33840	39843	41662	95,2
Луганська	15634	16468	21252	24975	26714	70,9
<b>Україна</b>	<b>31803</b>	<b>45763</b>	<b>58442</b>	<b>69140</b>	<b>73355</b>	<b>130,7</b>

Джерело: сформовано за даними Держстатистики України за відповідний рік.

Зміни в структурі посівів сільськогосподарських культур мають не значний вплив на рівень рентабельності виробництва продукції рослинництва (основних сільськогосподарських культур) за регіонами у 2020 р. (табл. 2) та доходи селян (табл. 3).

Відмітити, що зростання рентабельності виробництва продукції рослинництва за регіонами у 2020 р. та доходи селян не вплинули на зростання валової доданої вартості у сільському господарстві (табл. 4), а навпаки, валова додана вартість з 2015 р. по 2020 р. знизилася на 3,4%.

Також потрібно зазначити, що на жаль доходи населення не корелюють з рівнем рентабельності виробництва продукції рослинництва, що видно з таблиці 5.

Отже, можна констатувати про тенденції погіршення умов відтворення у сільському господарстві регіонів. Безумовно, це відбиватиметься на перспективах розвитку аграрного сектора та розширення обсягів землекористування з усіма наслідками для розвитку земельного ринку в сільській місцевості. При нормально сформованому інституціональному середовищі земельного ринку в сільській місцевості позитивні зміни доходності сільського господарства та населення повинні вплинути на зростання попиту та цін на земельні ділянки.

Проте, як показав аналіз даних (рис. 1), в регіонах наявні значні територіальні відмінності щодо активності земельного ринку.

Як приклад, в Харківській області спостерігається найвища активність, де кількість угод становить 6 362,

**Таблиця 4. Валова додана вартість у сільському господарстві\*, млн грн**

	2015 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.	± 2020 до 2015, %
Валова додана вартість	1689387	2516906	3017896	3421628	3594990	112,8
Сільське, лісове та рибне господарство	239806	303419	360998	356563	388428	62,0
У відсотках до загального підсумку						
Валова додана вартість	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-
Сільське, лісове та рибне господарство	14,2	12,1	12,0	10,4	10,8	-3,4

Примітка: \* статистична звітність узагальнює валову додану вартість у сільському, лісовому та рибному господарстві.

Джерело: сформовано за даними Держстатистики України за відповідний рік.

**Таблиця 5. Розрахунок кореляційного зв'язку між доходами селян та рівнем рентабельності виробництва продукції рослинництва у 2020 р.**

	Y Найвищий дохід, у розрахунку на 1 особу	X		
		Підприємства Культури зернові та зернобобові	Соняшник	Фермерські господарства Культури зернові та зернобобові Соняшник
<b>Коефіцієнт Кореляції Пірсона (r)</b>		<b>-0,0608</b>	<b>-0,0135</b>	<b>0,1495</b> <b>-0,1386</b>

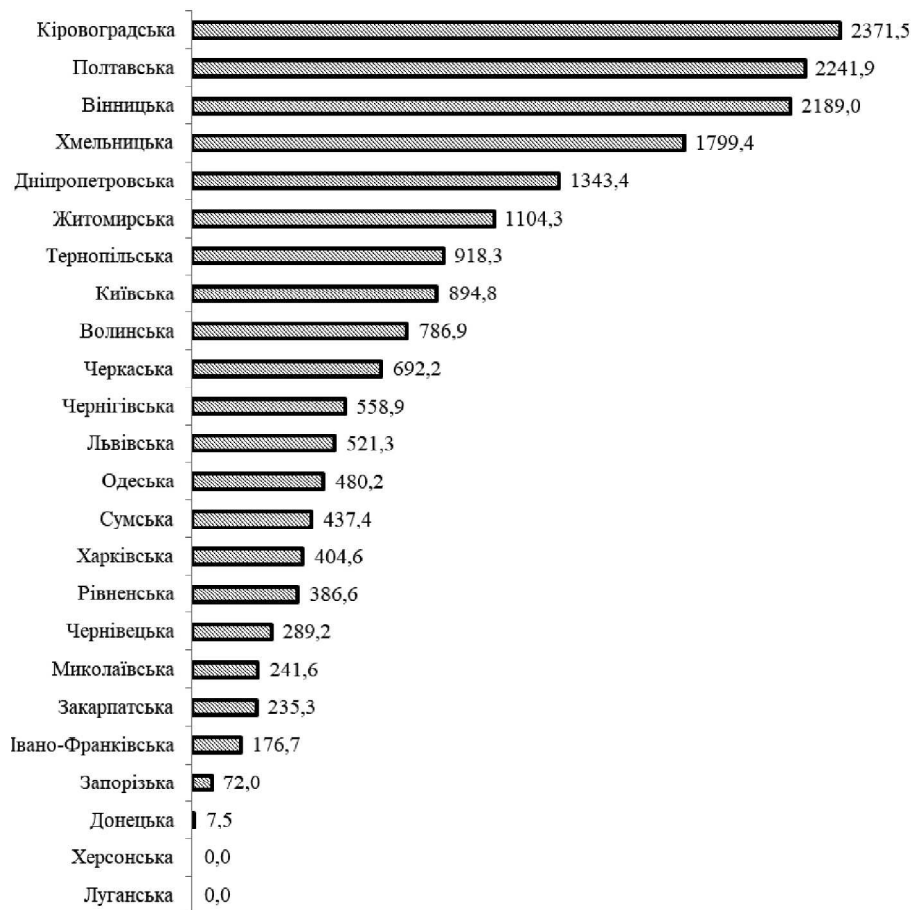
Джерело: розраховано авторами з використанням Excel та даних таблиць 2, 3.

при загальній площі по яких здійснено транзакції — 22 651,2 га, а в Закарпатській — найменша, відповідно 365 угод на площі 285,1 га. В цілому, за офіційними да-



**Рис. 1. Площа земельних ділянок, щодо яких здійсненні транзакції з 01.07.2021 р. по 01.08.2022 р., га**

Джерело: [5].



**Рис. 2. Площа земельних ділянок, щодо яких зареєстровані правочини з 24.02.2022 р. по 01.08.2022 р., га**

Джерело: [6].

ними Держгекадастру України, за період з 01.07.2021 р. по 01.08.2022 р. в Україні зареєстровано 52 827 транзакцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення на загальній площі 126,9 тис. га. Абсолютний рекорд за щоденним обсягом ринку земель було досягнуто 23 грудня 2021 року, а саме 1187 транзакцій купівлі-продажу сукупним обсягом 3175 гектарів [5].

Таким чином, такий сегмент земельного ринку, як її купівля-продаж земельних ділянок власників земельних часток (паїв), по-перше, не взаємозалежний із зростанням посівних площ сільськогосподарських культур та не має активного розвитку в динаміці, по-друге, відсутній тісний взаємозв'язок між рівнем рентабельності основних сільськогосподарських культур, доходами населення та кількістю угод із земельними ділянками у конкретному регіоні.

Враховуючи значно більшу активність земельного ринку в окремих областях, було розглянуто тенденції змін у земельному обігу у період широкомасштабної військової агресії російської федерації. За період війни в Україні з 24.02.2022 р. по 01.08.2022 р. укладено 10 341 угоду, які охоплюють площу у 18,2 тис га [6]. На рисунку 2 приведена загальна площа земельних ділянок, щодо яких зареєстровані правочини з 24.02.2022 р. по 01.08.2022 р. в розрізі регіонів України. Регіони з найактивнішим ринком землі під час війни (за кількістю угод та за площею земель, щодо яких зареєстровано правочини) — Кіровоградщина (2,4 тис. га), Полтавщина (2,2 тис. га), Вінниччина (2,2 тис. га), Хмельниччина (1,8 тис. га) та Дніпропетровщина (1,3 тис. га).

Аналіз рівня середньої вартості по здійснених транзакціях земельних ділянок сільськогосподарського призначення дозволяє зробити висновок, що в інституціональному середовищі цього сегменту земельного

ринку існують значні проблеми. Оскільки, зв'язку між попитом на земельні ділянки сільськогосподарського призначення і їх вартістю не має. Так, наприклад, Харківська область по площі продажі земельних ділянок займає 1-ше місце, а по середній вартості — 10-те, Кіровоградська область по площі продажі земельних ділянок займає 2-ге місце, а по середній вартості — 7-ме. В той же час Івано-Франківська область по площі продажі земельних ділянок займає 24-те місце, а по середній вартості — 2-ге, Львівська область по площі продажі земельних ділянок займає 20-те місце, а по середній вартості — 1-ше місце (табл. 6).

Крім того, згідно пункту 22 прикінцевих положень Земельного кодексу України [7], до 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку. Однак, як видно із даних таблиці 7, в супереч законодавчим положенням, по деяким областях ця норма не дотримується, оскільки середня вартість за рік функціонування ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) є меншою за нормативну грошову оцінку.

Приведено кореляційний зв'язок між середньою вартістю земель та їх нормативною грошовою оцінкою і доходом селянських домогосподарств, свідчить, що зв'язок між ними відсутній (табл. 8).

Одночасно необхідно звернути увагу про недотримання перехідних положень пункту 15 Земельного кодексу України, яким задекларовано, що до 1 січня 2024 року, загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 100 гектарів. Також до 1 січня 2024 року забороняється ку-

Таблиця 6. Аналіз територіальних особливостей земельного ринку в сільській місцевості України за площею та вартістю земельних ділянок

Назва областей	± 01.08.2022 до 19.08.2021			Місце		
	Площа, га	Вартість, грн	Середня вартість 1 га, грн	Площі	Вартості	Середньої вартості
Вінницька	2991,7	146050309,5	29112,4	18	12	4
Волинська	3414,8	74684362,8	8261,6	17	18	13
Дніпропетровська	16201,4	262847867,0	18063,8	3	7	6
Донецька	4661,5	119087801,9	4234,4	15	15	18
Житомирська	4710,3	63520161,7	-8079,0	14	19	22
Закарпатська	1409,3	14033273,9	38200,2	21	24	3
Запорізька	8670,5	156198260,3	5672,9	7	10	17
Івано-Франківська	661,9	38537128,0	57812,8	24	21	2
Київська	6723,7	677201002,0	-9798,7	10	2	23
Кіровоградська	17725,7	154258943,8	17880,5	2	11	7
Луганська	5074,5	303603239,5	18336,0	12	3	5
Львівська	1630,6	289627921,9	71689,0	20	5	1
Миколаївська	10472,1	129530376,6	8200,4	6	13	14
Одеська	3945,6	119131168,1	-49196,3	16	14	24
Полтавська	13362,9	299589265,9	13553,1	5	4	8
Рівненська	1111,7	32471200,0	-2099,6	22	23	21
Сумська	7766,8	195838326,8	7341,3	9	8	15
Тернопільська	2543,8	41528169,1	13242,4	19	20	9
Харківська	26503,3	678660044,4	12292,3	1	1	10
Херсонська	14809,5	192986401,1	8630,3	4	9	12
Хмельницька	8604,8	268061952,2	899,1	8	6	20
Черкаська	4897,6	95610847,3	6980,8	13	16	16
Чернівецька	1044,5	37232044,2	3779,6	23	22	19
Чернігівська	6487,3	91907676,1	10033,5	11	17	11
<b>Всього</b>	<b>181838,5</b>	<b>4426423217,1</b>	<b>6378,0</b>			

Джерело: сформовано авторами з використанням даних Держгеокадастру.

півля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а та-

кож земельних часток (паїв) [7]. Разом з тим, за даними Держгеокадастру України (табл. 9), площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення набутих у власність фізичними особами з 01.07.2021 р. по 01.08.2022 р. може перевищує 100 га. Здійснюється також купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земель-

Таблиця 7. Порівняння середньої вартості земельних ділянок із нормативною грошовою оцінкою

Назва областей	Середня вартість 1 га, грн (станом на 01.08.2022)	Нормативна грошова оцінка 1 гектара, грн (відповідно до ЗУ від 24.03.2022 №2145-IX)	Відхилення середньої вартості угідь до НГО, %
Вінницька	41080,2	27184	51,1
Волинська	27983,3	21806	28,3
Дніпропетровська	28694,1	30251	-5,1
Донецька	27376,9	31111	-12,0
Житомирська	25859,1	21411	20,8
Закарпатська	56219,2	27268	106,2
Запорізька	22489,8	24984	-10,0
Івано-Франківська	125373	26087	380,6
Київська	138066,5	26531	420,4
Кіровоградська	29885,7	31888	-6,3
Луганська	26838,1	27125	-1,1
Львівська	191695,8	21492	791,9
Миколаївська	24584,2	27038	-9,1
Одеська	39963,9	31017	28,8
Полтавська	34350,4	30390	13,0
Рівненська	36657,1	21938	67,1
Сумська	25623,1	26793	-4,4
Тернопільська	39758,1	29035	36,9
Харківська	31548,3	32237	-2,1
Херсонська	22982,2	24450	-6,0
Хмельницька	33235,6	30477	9,1
Черкаська	34340,8	33646	2,1
Чернівецька	38503,6	33264	15,8
Чернігівська	23333,2	24065	-3,0

**Таблиця 8. Характеристика кореляційного зв'язку між середньою вартістю земель та їх нормативною грошовою оцінкою і доходом селянських домогосподарств**

Назва областей	Y	X	
	Середня вартість 1 га, грн (станом на 01.08.2022)	Нормативна грошова оцінка 1 гектара, грн (відповідно до ЗУ від 24.03.2022 №2145-IX)	Найвищий дохід, у розрахунку на 1 особу
<b>Коефіцієнт Кореляції Пірсона (r)</b>		<b>-0,27841</b>	<b>0,134261</b>

Джерело: розраховано авторами з використанням Excel та даних таблиць 3, 7.

них ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

За офіційними даними Держгеокадастру України, в таблиці 10 було приведено загальні дані про набуті у власність фізичними та юридичними особами земельні ділянки сільськогосподарського призначення до 01.03.2022 та до 01.08.2022.

З таблиці видно, що за період з 03.01.2022 р. по 01.08.2022 р. відбувся приріст фізичних осіб який склав 2 326, ними було набуто у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею 121 069 га. Звертає на себе також увагу ситуація по юридичних особах, зокрема змін по збільшенню кількості юридичних осіб не відбулося, однак відбулися зміни у загальній площі яку набули у власність для сільськогосподарського призначення, а саме на 1 589,1 га, що свідчить про продовження порушення пункту 15 перехідних положень Земельного кодексу України.

**Таблиця 9. Площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення набутих у власність фізичними та юридичними особами з 01.07.2021 р. по 01.08.2022 р.**

№ з/п	Фізичні та юридичні особи (знеособлені дані)	Загальна кількість земельних ділянок	Загальна площа земельних ділянок, га	Середня площа земельних ділянок, га
<b>Набутих фізичними особами</b>				
1	Особа 1	1	9470,9	9470,9
2	Особа 2	1413	6964,2	4,9
3	Особа 3	1891	5349,0	2,8
4	Особа 4	1770	4355,9	2,5
5	Особа 5	614	2734,5	4,5
<b>Набутих юридичними особами</b>				
1	Особа 1	2504	4968,0	2,0
2	Особа 2	2051	4876,6	2,4
3	Особа 3	733	3377,7	4,6
4	Особа 4	1507	2944,9	2,0
5	Особа 5	66	2373,9	36,0

Джерело: сформовано авторами з використанням офіційних даних Держгеокадастру України [8].

**Таблиця 10. Загальні дані про набуті у власність фізичними та юридичними особами земельні ділянки сільськогосподарського призначення**

Дата	Загальна кількість осіб	Загальна площа земельних ділянок, га	Середня площа земельних ділянок на одну особу, га
<b>Набутих фізичними особами</b>			
03.01.2022	35770	1843445	51,5
01.08.2022	38096	1964513,7	51,6
± 01.08.2022 до 03.01.2022	2326	121 069	52,1
<b>Набутих юридичними особами</b>			
03.01.2022	340	115247,1	339
01.08.2022	340	116836,2	344
± 01.08.2022 до 03.01.2022	0	1589,1	

Джерело: сформовано авторами з використанням офіційних даних Держгеокадастру України [8].

Отже, все вище наведене свідчить, що якщо говорити про ціну на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, потрібно брати до уваги такі чинники:

Перший — земельним законодавством України встановлена мінімальна ціна, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці (НГО), що є важливим на початковому етапі формування ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Крім того, такий крок є влучним, на початковому етапі ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв), оскільки нормативна грошова оцінка змінюється завдяки індексації.

Другий — перші місяці функціонування земельного ринку до початку повномасштабної війни російської федерації — це продаж відкладеної пропозиції. Оскільки земельні ділянки продавалися тими, хто готовий був продати ще до зняття мораторію на продаж цих земельних ділянок та кому терміново потрібні були кошти. При цьому всьому, такий терміновий продаж означав низьку ціну земельних ділянок.

Третій — це військова агресія російської федерації. Як приклад рисунок 2 свідчить, що результати обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв), у цей період характеризує наявні територіальні відмінності земельного ринку в регіонах.

Крім того, необхідно звернути увагу на те, що сьогодні державою не забезпечена прозорість земельного ринку. Так, серед інших обмежень досі не встановлений надважливий запобіжник — обов'язкова реєстрація ціни угоди. Як приклад, за даними Мінагрополітики, до 31 січня 2022 року було зареєстровано 72 747 угод купівлі-продажу, з них лише 39 251 або 54% — із зареєстрованою ціною угоди. Яскравий приклад —

Вінницька область, де з 5 176 угод лише 1 614 або 31% — із зареєстрованою ціною. Середня ціна гектара становила близько 46 тис грн Є кілька угод, де зареєстрована ціна перевищила 5 млн грн за гектар землі для ведення особистого селянського господарства. Якщо відкинути такі екстраординарні випадки, то об'єктивна середня ціна в області — 33 тис. грн за га. Це майже дорівнює середній ціні, якщо змодельовати ситуацію, за якої всі угоди зареєстровані із середньою ціною в області [9].

Все вище сказане, у свою чергу свідчить, про важливість термінових законодавчих змін.

## ВИСНОВКИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

За підсумками аналізу територіальних особливостей річного функціонування ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення впливає ціла низка інституційних проблем. Зокрема, наявні значні територіальні відмінності щодо активності земельного ринку. Разом з тим, цей сегмент земельного ринку; по-перше, не взаємозалежний із зростанням посівних площ сільськогосподарських культур та не має активного розвитку в динаміці; по-друге, відсутній тісний взаємозв'язок між рівнем рентабельності основних сільськогосподарських культур, доходами населення та кількістю угод із земельними ділянками у конкретному регіоні; по-третє, на територіальні особливості вплинула широкомасштабна війна російської федерації. Між попитом на земельні ділянки сільськогосподарського призначення і їх вартістю не має взаємозв'язку. Також дослідження показало наявні порушення земельного законодавства у формуванні цін на земельні ділянки та розмірів земельної власності для громадян і юридичних осіб.

Подальше дослідження полягатимуть у деталізації тенденцій зміни вартості землі із врахуванням сільськогосподарських угідь та в районах розміщення мегаполісів.

### Література:

1. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Трофименко П.І., Трофименко Н.В. Земельні ресурси та їх використання. Біла Церква: "ТОВ "Білоцерківдрук", 2022. 304 с.

2. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2019 році. Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України. 2021. URL: <https://mepr.gov.ua/news/37844.html> (дата звернення: 19.07.2022 р.).

3. Земельний довідник України. Інфографічний довідник. AgroPolit.com. 2020. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelny-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelny-fond-krayini> (дата звернення: 19.07.2022 р.).

4. Третяк А.М., Третяк В.М., Ковалишин О.Ф., Третяк Н.А. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики. Львів: СПОЛОМ, 2019. 488 с.

5. Огляд стану земельних відносин в Україні (грудень 2021). Міністерство аграрної політики та продовольства України. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/01/land\\_monitoring0112022.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/01/land_monitoring0112022.pdf). (дата звернення: 01.07.2022 р.).

6. За період війни в Україні укладено 10 341 земельну угоду. Міністерство аграрної політики та продовольства України. URL: <https://minagro.gov.ua/news/zaperiod-vijni-v-ukrayini-ukladeno-10-341-zemelnu-ugodu> (дата звернення: 01.08.2022 р.).

7. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 01.07.2022 р.).

8. Моніторинг земельних відносин. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/monitoringh-zemelnykh-vidnosyn/> (дата звернення: 01.07.2022 р.).

9. Башлик Д. Що не так з ціною на землю. Економічна правда. 2022. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/02/3/682046/> (дата звернення: 19.07.2022 р.).

### References:

1. Tretiak, A. Tretiak, V. Priadka, T. Trofymenko, P. and Trofymenko, N. (2022), *Zemel'ni resursy ta ikh vykorystannia* [Land resources and their use]. Bilotserkivdruk LLC, Bila Tserkva, Ukraine.

2. Minister Of Ecology And Natural Resources Of Ukraine (2021), "National report on the state of the environment in Ukraine in 2019", available at: <https://mepr.gov.ua/news/37844.html> (Accessed 19 June 2022).

3. AgroPolit (2020), "Land Directory of Ukraine 2020" — a database of the country's land fund", available at: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelny-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelny-fond-krayini> (Accessed 19 June 2022).

4. Tretiak, A.M. Tretiak, V.M. Kovalyshyn, O.F. and Tretiak, N.A. (2019), *Ekonomika zemelnogo rynku: bazovi zasady teorii, metodologii, praktyky* [Land market economics: basic principles of the theory, methodology, practice], SPOLOM, Lviv, Ukraine.

5. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2021), "Review of the state of land relations in Ukraine", available at: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/01/land\\_monitoring0112022.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/01/land_monitoring0112022.pdf) (Accessed 1 June 2022).

6. Ministry of Agrarian Policy and Food of August (2022), "During the war, 10,341 land deals were concluded in Ukraine", available at: <https://minagro.gov.ua/news/zaperiod-vijni-v-ukrayini-ukladeno-10-341-zemelnu-ugodu> (Accessed 1 July 2022).

7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), "Land Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Accessed 1 June 2022).

8. Official site of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2021), available at: <https://land.gov.ua/monitoringh-zemelnykh-vidnosyn/> (Accessed 1 June 2022).

9. Bashlyk, D. (2022), "What is wrong with the price of land", available at: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/02/3/682046/> (Accessed 19 June 2022).

Стаття надійшла до редакції 12.08.2022 р.

[www.economy.nauka.com.ua](http://www.economy.nauka.com.ua)

Електронне фахове видання

Ефективна  
**ЕКОНОМІКА**

**Виходить 12 разів на рік**

**Журнал включено до переліку наукових фахових видань України з ЕКОНОМІЧНИХ НАУК (Категорія «Б»)**

**Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292**

e-mail: [economy\\_2008@ukr.net](mailto:economy_2008@ukr.net)

тел.: (044) 223-26-28

(044) 458-10-73