

І. В. Юрченко,
к. е. н., старший науковий співробітник відділу земельних відносин та природокористування,
Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4967-1994>

DOI: 10.32702/2306-6814.2024.10.93

ЦІНОУТВОРЮЮЧІ ФАКТОРИ НА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ УКРАЇНИ

I. Yurchenko,
PhD in Economics, Senior Research Fellow, Department of Land Relations
and Nature Management, National Scientific Center "Institute of Agrarian Economy"

PRICE-FORMING FACTORS IN THE AGRICULTURAL LAND MARKET OF UKRAINE

Наукова робота присвячена дослідженню факторів, які впливають на формування ринкової ціни земель сільськогосподарського призначення в Україні. Актуальність теми зумовлена необхідністю визначення факторів ціноутворення на ринку землі з подальшим створенням ефективних механізмів регулювання ринку, такі як методологія оцінки земельних ресурсів, механізмами підтримки фермерів та стимулювання інвестицій у сільське господарство, що сприяє раціональному використанню земельних ресурсів, соціально-економічному розвитку сільських територій та забезпеченню продовольчої безпеки країни.

Стаття спрямована на виявлення та аналіз основних чинників, що визначають ринкову вартість земель сільськогосподарського призначення в Україні, з метою поглиблення розуміння механізмів ціноутворення на ринку землі. Для досягнення поставленої мети було використано метод кореляційного аналізу, зокрема коефіцієнт рангової кореляції Спірмена, який є стійким до викидів у вибірці. Дослідження проводилось на основі статистичних даних угод купівлі-продажу прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за липень 2021 р. — березень 2024 р.

У результаті проведеного аналізу встановлено наявність та силу зв'язку між ринковою ціною земельної ділянки та такими факторами, як площа, місце розташування земельної ділянки (місто, село, поза населеним пунктом), область в якій розташована ділянка, цільове призначення землі, видом угідь та нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки. Виявлено, що найбільший вплив на ціну мають площа земельної ділянки та її нормативна грошова оцінка, тоді як вплив області, де розташована земельна ділянка, є мінімальним. На основі отриманих результатів побудовано таблицю факторів впливу на ринкову ціну земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Отримані результати мають теоретичне та практичне значення для розуміння механізмів функціонування ринку земель та розробки інструментів його регулювання. Подальші дослідження можуть бути спрямовані на поглиблений аналіз впливу окремих факторів, вивчення регіональних особливостей ринку та розробку економіко-математичних моделей прогнозування цін на землю сільськогосподарського призначення.

The scientific work is devoted to the study of factors influencing the formation of the market price of agricultural land in Ukraine. The relevance of the topic is determined by the need to identify pricing factors in the land market with the subsequent creation of effective market regulation mechanisms, such as the methodology for assessing land resources, mechanisms for supporting farmers, and stimulating investment in agriculture, which contributes to the rational use of land resources, socio-economic development of rural areas, and ensuring the country's food security.

The article aims to identify and analyze the main factors that determine the market value of agricultural land in Ukraine, with the purpose of deepening the understanding of pricing mechanisms in the land market. To achieve this goal, the method of correlation analysis was used, particularly Spearman's rank correlation coefficient, which is resistant to outliers in the sample. The study was conducted based on statistical data of transactions of purchase and sale of ownership rights to agricultural land plots from July 2021 to March 2024.

As a result of the analysis, the presence and strength of the relationship between the market price of a land plot and such factors as area, location of the land plot (city, village, outside the settlement), the region in which the plot is located, the intended purpose of the land, the type of land, and the normative monetary valuation of the land plot were established. It was found that the area of the land plot and its normative monetary valuation have the greatest impact on the price, while the influence of the region where the land plot is located is minimal. Based on the obtained results, a table of factors influencing the market price of agricultural land in Ukraine was constructed.

The obtained results have theoretical and practical significance for understanding the mechanisms of the land market functioning and developing tools for its regulation. Further research may be aimed at an in-depth analysis of the influence of individual factors, studying the regional features of the market, and developing economic and mathematical models for forecasting prices for agricultural land.

Ключові слова: ринок земель, ціноутворюючі фактори, ринкова ціна землі, кореляційний аналіз, коефіцієнт рангової кореляції Спірмена, площа, місце розташування, область, цільове призначення, вид угідь, нормативна грошова оцінка.

Key words: land market, price-forming factors, market price of land, correlation analysis, Spearman's rank correlation coefficient, area, location, region, intended purpose, type of land, normative monetary valuation.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні створило нові виклики як для вітчизняної аграрної галузі, так і для наукової спільноти. Ринковий обіг земель не тільки не надав відповіді на вже існуючі питання, а й створив нові. Одним із таких питань є визначення ринкової ціни земельної ділянки. В умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення особливої актуальності набуває питання формування справедливої та економічно обґрунтованої ціни на землю. Розуміння факторів, які впливають на ціноутворення на ринку земель, є важливим для забезпечення ефективного функціонування ринку, раціонального використання земельних ресурсів та сталого розвитку аграрного сектору економіки.

Дослідження факторів, які впливають на формування ринкової ціни земель сільськогосподарського призначення, має теоретичне та практичне значення. З теоретичної точки зору, вивчення цих факторів дозволяє поглибити розуміння механізмів функціонування ринку земель. З практичної точки зору, врахування цих факторів є необхідним для прийняття ефективних управлінських рішень у сфері земельних відносин та розробки державної політики щодо регулювання ринку земель.

Визначення та дослідження впливу факторів на ринкову ціну землі дозволить розробити такі інструменти регулювання ринку земель, як методологія оцінки земельних ресурсів, механізми підтримки фермерів та стимулювання інвестицій у сільське господарство, що забезпечить прозорість та справедливість ціноутворення, а також сприятиме сталому розвитку аграрного сектору економіки.

Таблиця 1. Розподіл угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні за ціновими діапазонами (2021–2024 рр. *)

Діапазон	Кількість угод	%
До 50 тис. грн/га	115974	74
50-200 тис. грн/га	30043	19
200-500 тис. грн/га	6778	4
500-1 млн грн/га	2253	1
1-50 млн грн/га	2592	2
50-100 млн грн/га	4	0,003
100-950 млн грн/га	5	0,003

* з 01.07.2021 р. по 17.03.2024 р.

Джерело: сформовано на основі [10].

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питання формування ринкової ціни на землі сільськогосподарського призначення та факторів, що на неї впливають, є предметом дослідження багатьох вітчизняних науковців.

Кошкалда І., Анопрієнко Т. та Язлюк Б. в своєму дослідженні здійснюють ґрунтовний аналіз оцінки земель сільськогосподарського призначення, як головної складової формування ринку земель в Україні [1, с. 32—40].

Лазаренко І. та Степенко С. побудували економіко-математичну модель формування ціни на землі сільськогосподарського призначення та визначили ключові показники, що впливають на ринкову вартість земельних ділянок [2].

Колектив науковців під головуванням Свиноуса І. дослідили методичні підходи до оцінки земель сільськогосподарського призначення та встановили, що оцінка землі базується на розрахунку її властивостей та ефектів використання, а підсумкова вартість земельної ділянки визначається зважуванням результатів різних методів оцінки з урахуванням їх достовірності та реальності на ринку [3, с. 66—73].

Дослідження даного питання активно відбувається і зарубіжними науковцями. Р. Prochazka та інші розкрили вплив на ціну земель сільськогосподарського призначення таких факторів як: урбанізація, орендні платежі та субсидії у Чехії. Дослідники визначають урбанізацію головним фактором, який має найбільший вплив на ціну землі [4].

S. Carbonara, D. Stefano, M. Fischetti та L. Della Spina застосовували множинний регресійний аналіз довели, що на ринку земель сільськогосподарського призначення на ціну земель значною мірою впливає потенціал її виведення із сільськогосподарського обробітку та переведення під забудову [5].

J. Mach, T. Dauhiniova, L. Koreska, M. Prasilova та інші аналізуючи ринок земель сільськогосподарського призначення визначають, що із екологічних та соціально-економічних факторів впливу на ринкову ціну земель, найбільшу вагу має розмір земельної ділянки [6].

Попри значну кількість публікацій з даної тематики, питання комплексного дослідження факторів впливу на ціноутворення на ринку земель сільськогосподарського призначення залишається актуальним та потребує подальшого вивчення з урахуванням динамічних змін у ринковому середовищі.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою статті є встановлення та дослідження ключових факторів, які впливають на формування ринкової ціни земель сільськогосподарського призначення в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Земля сільськогосподарського призначення є одним з найважливіших ресурсів для економіки будь-якої країни, особливо для країн з розвиненим аграрним сектором. Сільське господарство відіграє значну роль у формуванні ВВП, забезпеченні продовольчої безпеки та створенні робочих місць. Розуміння факторів, які впливають на ціну землі сільськогосподарського призначення, є надзвичайно важливим для ефективного управління земельними ресурсами, розробки земельної політики та прийняття інвестиційних рішень.

Для України, яка володіє значними площами родючих ґрунтів та має потужний потенціал для розвитку сільського господарства, питання ціноутворення на землі набуває особливого значення. Від розуміння факторів, що впливають на вартість землі, залежить ефективність функціонування ринку землі, раціональне використання земельних ресурсів та залучення інвестицій у аграрний сектор.

З метою визначення факторів, які впливають на ціну землі сільськогосподарського призначення, доцільно використовувати метод кореляційного аналізу. Кореляційний аналіз широко застосовується в різних галузях науки, зокрема в економіці, для виявлення та оцінки взаємозв'язків між економічними показниками, що дозволяє краще зрозуміти закономірності та тенденції розвитку досліджуваних явищ і процесів. Використання даного методу дозволить виявити та оцінити взаємозв'язок і вплив певних факторів на ціну землі.

В науковій літературі кореляційний аналіз визначається як статистичний метод дослідження взаємозв'язку між двома або більше змінними, який дозволяє виявити наявність, напрямок, силу та статистичну значущість залежності між досліджуваними ознаками у генеральній сукупності. Цей метод ґрунтується на обчисленні коефіцієнтів кореляції, які є кількісними показниками щільності зв'язку між змінними, що мають кількісний вимір і підпорядко-

Таблиця 2. Оцінка сили взаємозв'язку за шкалою Чеддока

Коефіцієнт кореляції	Характеристика взаємозв'язку
0,1-0,3	слабий
0,3-0,5	помірний
0,5-0,7	суттєвий
0,7-0,9	сильний
0,9-1	дуже сильний

Джерело: сформовано на основі [12, с. 57].

вуються нормальному розподілу [7, с. 7—27; 8, с. 216—248; 9, с. 102].

Коефіцієнт кореляції є важливим статистичним показником, який використовується для визначення залежності між двома змінними — в нашому дослідженні залежності між ринковою ціною земельної ділянки та розміру (площі) земельної ділянки, її місцезонаштування (область, місто, село, поза населеним пунктом), цільового призначення, виду угіддя та нормативної грошової оцінки.

Найбільш розповсюдженим методом розрахунку коефіцієнта кореляції є коефіцієнт кореляції Пірсона. Проте, даний метод обчислення кореляційної залежності є чутливим до викидів (екстремальних значень), що може призвести до спотворення результатів. Враховуючи це, використання методу розрахунку кореляції Пірсона у нашому випадку є неможливим, так як ряд даних ринкової ціни земель має суттєві екстремальні значення (Табл. 1).

Дослідження угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні за ціновими діапазонами свідчить, що переважна більшість угод (74%) відбувається за ціною до 50 тис. грн/га. Частка угод у діапазоні 50—200 тис. грн/га становить 19%, що значно менше, ніж у попередньому діапазоні. Угоди за ціною понад 200 тис. грн/га є відносно рідкісними. Зокрема, частка угод у діапазонах 200—500 тис. грн/га та 500–1 млн грн/га становить лише 4% та 1% відповідно. Екстремально високі ціни (понад 1 млн грн/га) зустрічаються в незначній кількості угод. Наприклад, у діапазоні 1—50 млн грн/га було зафіксовано лише 2% угод, а в діапазонах 50—100 млн грн/га та 100—950 млн грн/га — по 0,003% угод. Таким чином, переважна більшість угод (93%) відбувається за ціною до 200 тис. грн/га, тоді як угоди за ціною понад 1 млн грн/га становлять лише 2,006%. Такий розподіл даних свідчить про значну асиметрію та наявність викидів у бік високих цін, що може спотворити результати розрахунку коефіцієнта кореляції Пірсона та призвести до хибних висновків щодо сили та напрямку зв'язку між змінними. Тому для коректного аналізу кореляційної залежності в цьому випадку доцільно використовувати інший, альтернативний метод, який є стійким до викидів.

Одним із таких методів є коефіцієнт рангової кореляції Спірмена, що виступає непараметричною мірою статистичної залежності між двома змінними. Метод використовується для оцінки наявності та сили зв'язку між парами спостережень, коли досліджувані змінні не відповідають нормальному розподілу чи при наявності викидів (екстремальних значень) у вибірці [11, с. 661—662]. Коефіцієнт ранго-

вої кореляції Спірмена розраховується за формулою:

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum_{i=1}^n d_i^2}{n(n^2-1)} \quad (1),$$

де:

ρ — коефіцієнт рангової кореляції Спірмена;

d — різниця між рангами відповідних значень змінних;

n — кількість пар спостережень.

Коефіцієнт кореляції може набувати значень від -1 до 1, що значить: — 1 (сильна негативна кореляція); 0 (кореляція відсутня); 1 (сильна позитивна кореляція). Чим ближче значення ρ до -1 або 1, тим сильнішою є залежність між змінними (Табл. 2).

Для розрахунку коефіцієнта рангової кореляції Спірмена та визначення залежності ціни земельної ділянки від різних факторів, було проведено статистичний аналіз даних угод купівлі-продажу прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за липня 2021 р. по березень 2024 р.

Одним із очевидних факторів, які має вплив на ринкову ціну земельної ділянки є площа, чим більше за площею земельна ділянка, тим більша її ціна. Цілком очікувано це підтверджується розрахунком коефіцієнта рангової кореляції Спірмена, за яким $\rho = 0,7499$, що свідчить про наявність сильного прямого зв'язку між цими двома змінними. Позитивний знак коефіцієнта кореляції вказує на те, що зі зростанням площі земельної ділянки спостерігається тенденція до збільшення її ринкової ціни. Тобто, чим більша площа земельної ділянки, тим вища її ринкова вартість у порівнянні з ділянками меншого розміру.

Коефіцієнт детермінації ($R^2 = 0,5624$), показує, що приблизно 56,24% мінливості ринкової ціни земельної ділянки можна пояснити її площею. Це підкреслює важливість площі як одного з ключових факторів, що впливають на формування ринкової ціни земельних ділянок.

Місце розташування земельної ділянки є ключовим фактором, який впливає не тільки на її теперішнє призначення, але й на потенційні можливості в майбутньому. Так, вартість землі поблизу міста, як правило, буде значно вищою порівняно з ціною на подібну за характеристиками ділянку, розташовану в сільській місцевості або поза населеним пунктом [14]. Отже вплив розташування земельної ділянки на ринкову ціну є беззаперечним, проте сила такого впливу потребує визначення. З метою розрахунку кореляційної залежності між ринковою ціною землі та її місця розташування, було відібрано 87,1 тис. угод купівлі-продажу, за якими є необхідна інформація для розрахунку. Кожна угода купівлі-про-

дажу була проранжована у такому вигляді: земельна ділянка продана в межах міста — 1; земельна ділянка продана в межах села — 2; земельна ділянка продана поза населеним пунктом — 3. За результатами розрахунку, коефіцієнт рангової кореляції Спірмена склав 0,3941, що вказує на помірну позитивну кореляцію між цими двома змінними. Це означає, що існує тенденція до зростання ринкової ціни земельної ділянки при її розташуванні ближче до міста або в межах населеного пункту. Однак, слід зазначити, що коефіцієнт детермінації, який дорівнює 0,1553, свідчить про те, що лише 15,5% варіації ринкової ціни земельної ділянки можна пояснити її місцем розташування. Таким чином, отримані результати підтверджують гіпотезу про те, що місце розташування земельної ділянки має вплив на її ринкову вартість.

При дослідженні ринкової ціни земель сільськогосподарського призначення, звертає на себе увагу той факт, що в різних областях України фіксується різна ціна землі, що є цілком логічним і з чого можна зробити висновок, що ціна залежить від області. Наскільки даний зв'язок є сильним визначмо шляхом рангової кореляції. Відповідно до розрахунку коефіцієнт рангової кореляції Спірмена $r = 0,019$, що показує дуже слабкий позитивний зв'язок між областю розташування земельної ділянки та її ринковою ціною. Такий низький коефіцієнт кореляції свідчить про те, що географічне положення (область) має мінімальний вплив на формування ціни землі сільськогосподарського призначення.

Коефіцієнт детермінації вказує на те, що лише 0,08% варіації ринкової ціни землі сільськогосподарського призначення пояснюється варіацією області розташування. Інакше кажучи, область розташування визначає менше однієї десятої відсотка мінливості ціни землі, тоді як 99,92% припадає на інші фактори.

Такий надзвичайно низький коефіцієнти кореляції та детермінації підкреслюють, що область практично не впливає на формування ринкової ціни землі. Це може здаватися несподіваним результатом, адже зазвичай очікується, що ціни на землю будуть суттєво відрізнятися між областями через різницю в економічному розвитку, природно-кліматичних умовах, родючості ґрунтів тощо. Однак, отриманий результат, розрахований на основі значної вибірки у 171 тис. угод, підкреслює надійність та статистичну значимість висновку про мінімальний вплив області на ціноутворення.

Можливо, такий результат пояснюється тим, що в межах кожної області існує значна варіація цін на землю, зумовлена локальними особливостями, такими як близькість до великих міст тощо. Такі фактори можуть нівелювати міжрегіональні відмінності та зменшувати вплив області на ціну землі. Крім цього, слабкий зв'язок між областю та ціною землі може бути наслідком недосконалої ринку землі в Україні, який все ще перебуває на стадії формування, що в певній мірі може спотворювати ціноутворення та зменшувати значимість географічного фактору.

У підсумку, отриманий надзвичайно низький коефіцієнт детермінації (0,08%) між областю та ціною землі сільськогосподарського призначення, розрахова-

ний на основі вибірки у 171 тис. угод, свідчить про відсутність суттєвого впливу географічного положення на ціноутворення.

Одним із ключових факторів, що впливають на формування ціни земельних ділянок, є їх цільове призначення. Оскільки не всі транзакції купівлі-продажу мають ціну, для визначення коефіцієнта рангової кореляції Спірмена було відібрано 170,8 тис. угод. Так як визначення зв'язку мало відбуватись між числовим рядом (ціною) та текстовим (кодом відповідно до виду угідь: 01.01 — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; 01.02 — ведення фермерського господарства; 01.03 — для ведення особистого селянського господарства; 01.04 — ведення підсобного сільськогосподарства; 01.05 — індивідуального садівництва; 01.06 — для колективного садівництва; 01.07 — городництва), методологія дослідження базувалася на ранжуванні значень ціни та коду цільового призначення земельних ділянок. Для кожної ділянки був визначений ранг ціни та ранг коду цільового призначення.

У результаті проведеного дослідження, спрямованого на виявлення взаємозв'язку між ринковою ціною земельної ділянки та її цільовим призначенням, було отримане значення коефіцієнта кореляції $r = -0,415$, що свідчить про наявність помірної оберненої залежності між досліджуваними змінними. Від'ємний знак коефіцієнта вказує на те, що зі збільшенням значення однієї змінної (цільового призначення земельної ділянки) спостерігається тенденція до зменшення значення іншої змінної (ціни земельної ділянки). Іншими словами, ділянки з вищим кодом цільового призначення (01.05 і далі) мають тенденцію до нижчої ціни порівняно з ділянками, призначеними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (01.01), особистого селянського господарства (01.02) та садівництва (01.03). Коефіцієнт детермінації, розрахований як квадрат коефіцієнта кореляції Спірмена ($R^2 = 0,1681$), показує, що приблизно 16,81% варіації ціни земельної ділянки можна пояснити її цільовим призначенням.

Таким чином, між ринковою ціною земельної ділянки та її цільовим призначенням існує статистично значуща обернена залежність помірної сили.

Фактором, який може мати вплив на ринкову ціну земельної ділянки сільськогосподарського призначення є вид угідь. Розрахунок кореляційного зв'язку проводився по 171 тис. угод купівлі-продажу та по землях: 001.01 — рілля; 001.02 — перелоги; 002.01 — сіножаті; 002.02 — пасовища. За результатами обчислень коефіцієнт рангової кореляції Спірмена склав $r = 0,523$, що свідчить про наявність суттєвого за силою позитивного зв'язку між видом угідь та ринковою ціною земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Це означає, що вид угідь має помітний вплив на формування ціни землі.

Отриманий коефіцієнт детермінації свідчить про те, що 27,35% варіації ринкової ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення пояснюється варіацією виду угідь. Таким чином вид угідь визначає більше чверті мінливості ціни землі, тоді як 72,65% припадає на інші фактори.

Таблиця 3. Фактори впливу на ринкову ціну земель сільськогосподарського призначення в Україні

Фактор впливу	Коефіцієнт рангової кореляції Спірмена (ρ)	Коефіцієнт детермінації (R^2)
Площа земельної ділянки	0,7499 (сильний прямий зв'язок)	56,24%
Нормативна грошова оцінка (НГО)	0,7444 (сильна пряма залежність)	55,42%
Вид угідь	0,523 (суттєвий позитивний зв'язок)	27,35%
Місце розташування	0,3941 (помірний позитивний зв'язок)	15,53%
Область	0,019 (дуже слабкий позитивний зв'язок)	0,08%
Цільове призначення	-0,415 (помірна обернена залежність)	16,81%

Джерело: сформовано автором.

Варто зазначити, що отриманий результат базується на аналізі значної вибірки угод купівлі-продажу (171 тис.), що забезпечує його статистичну значимість та обґрунтованість. Такий результат підтверджує значимість виду угідь, як фактору формування ринкової ціни землі. Тому, при моделюванні та прогнозуванні цін на земельні ділянки, вид угідь доцільно розглядати, як один з ключових факторів поряд з іншими чинниками ціноутворення.

Відповідно до законодавства, право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення не може бути продано за ціною нижчою за нормативну грошову оцінку земельної ділянки (НГО) [13]. Враховуючи це, можна з впевненістю зазначити, що ринкова ціна земельної ділянки буде мати достатньо сильний кореляційний зв'язок із НГО. Такий висновок повністю підтверджується розрахунком коефіцієнта рангової кореляції Спірмена, за яким коефіцієнт кореляції $\rho = 0,7444$, що вказує на наявність сильної прямої залежності між досліджуваними показниками. Додатне значення коефіцієнта кореляції свідчить про те, що зі зростанням НГО земельної ділянки спостерігається тенденція до підвищення її ринкової ціни. Іншими словами, земельні ділянки з вищою НГО, як правило, мають вищу ринкову ціну порівняно з ділянками з нижчою НГО.

Коефіцієнт детермінації ($R^2 = 0,5542$) показує, що приблизно 55,42% варіативності ринкової ціни земельної ділянки можна пояснити її НГО. Зважаючи на виявлену суттєву пряму залежність між ринковою ціною та НГО земельної ділянки, а також на значний коефіцієнт детермінації, можна стверджувати, що НГО є одним із ключових факторів впливу на ринкову ціну земельних ділянок.

Проведений кореляційний аналіз дозволив не лише виявити наявність та напрямок зв'язку між ринковою ціною земель сільськогосподарського призначення та різними факторами, а й оцінити силу цього зв'язку. Коефіцієнт рангової кореляції Спірмена (ρ) та коефіцієнт детермінації (R^2) дають змогу порівняти вплив кожного фактору на ціноутворення та визначити їх відносну значимість (Табл. 3).

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Проведене дослідження дозволило виявити та оцінити ключові фактори, які впливають на формування ринкової ціни земель сільськогосподарського призначення в Україні. Використовуючи метод рангової кореляції Спірмена, було встановлено наявність та силу зв'язку

між ринковою ціною земельної ділянки та такими факторами, як площа, місце розташування, область, цільове призначення, вид угідь та нормативна грошова оцінка.

Результати дослідження показали, що площа земельної ділянки має сильний прямий вплив на її ринкову ціну. Це означає, що зі збільшенням площі ділянки спостерігається тенденція до зростання її вартості. Місце розташування земельної ділянки також має помірний позитивний вплив на ціну, що вказує на вищу вартість земель, розташованих ближче до міст або в межах населених пунктів.

Водночас, дослідження виявило надзвичайно слабкий зв'язок між областю та ринковою ціною землі, що свідчить про мінімальний вплив географічного положення на ціноутворення. Цільове призначення земельної ділянки має помірну обернену залежність з ціною, тобто ділянки з вищим кодом цільового призначення мають тенденцію до нижчої ціни порівняно з ділянками, призначеними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства та садівництва.

Вид угідь виявив суттєвий позитивний зв'язок з ринковою ціною, що підкреслює значимість цього фактору у формуванні вартості землі. Нарешті, нормативна грошова оцінка земельної ділянки має сильну пряму залежність з її ринковою ціною, що робить її одним з ключових чинників ціноутворення.

Отримані результати мають важливе значення для розуміння механізмів функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Врахування виявлених факторів впливу на ринкову ціну землі є необхідним для розробки ефективних інструментів регулювання ринку, таких як методологія оцінки земельних ресурсів, механізми підтримки фермерів та стимулювання інвестицій у сільське господарство.

Подальші дослідження в цій сфері можуть бути спрямовані на поглиблений аналіз впливу окремих факторів на ціноутворення, вивчення регіональних особливостей ринку земель, а також розробку економіко-математичних моделей для прогнозування динаміки цін на землю сільськогосподарського призначення. Такі дослідження сприятимуть подальшому розвитку та вдосконаленню земельних відносин в Україні, забезпечуючи прозорість, справедливість та ефективність функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Література:

1. Кошкालда І., Анопрієнко Т., Язлюк Б. Грошо-ва оцінка земель як один із важелів ринку земель. Український журнал прикладної економіки та техніки. 2021. Т. 6, № 3. С. 32—40. DOI: <https://doi.org/10.36887/2415-8453-2021-3-4> (дата звернення: 02.04.2024).
2. Лазаренко І., Степенко С. Ринок земель сільсько-господарського призначення: ціни та вигода для держави. Актуальні проблеми економіки та управління. 2020. № 14. URL: <http://ape.fmm.kpi.ua/article/view/210739> (дата звернення: 02.04.2024).
3. Methodological approaches to the evaluation of agricultural lands in the context of food supply of agrarian enterprises. Scientific papers of dmytro motornyi tavia state agrotechnological university (economic sciences). 2022. Vol. 1, no. 46. P. 66—73. URL: <https://doi.org/10.31388/2519-884x-2022-46-66-73> (date of access: 02.04.2024).
4. Prochazka P. et al. Factors influencing farm-land value in the Czech Republic. Agronomy. 2023. Vol. 13, no. 3. P. 892. URL: <https://doi.org/10.3390/agronomy13030892> (date of access: 03.04.2024).
5. Carbonara S. et al. The value of agricultural areas: an estimation model of the area to the southeast of the city of Bari. Land. 2023. Vol. 12, no. 7. P. 1431. URL: <https://doi.org/10.3390/land12071431> (date of access: 03.04.2024).
6. Mach J. et al. Market price and supply of farmland as a means of supporting the wider development of sustainable agricultural production in Czechia (a case study). Agronomy. 2023. Vol. 13, no. 8. P. 1979. URL: <https://doi.org/10.3390/agronomy13081979> (date of access: 03.04.2024).
7. Руська Р. В. Економетрика: навч. посіб. Тернопіль: Тайп, 2012. 224 с.
8. Єріна А. М., Пальян З. О. Статистика: підручник. Київ: КНЕУ, 2010. 351 с.
9. Раєвнева О. В., Аксьонова І. В., Бровко О. І. Статистика: навч. посіб. / за заг. ред. д-ра екон. наук, проф. О. В. Раєвневої. Харків: ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2019. 389 с. URL: <https://www.repository.hneu.edu.ua/handle/123456789/22901> (дата звернення: 25.04.2024).
10. Моніторинг земельних відносин. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру: офіційний веб-сайт. URL: <https://land.gov.ua/index.php/monitoringh-zemelnikh-vidnosyn/> (дата звернення: 22.02.2024).
11. Mendenhall W., Beaver R. J., Beaver B. M. Introduction to probability and statistics. 13th ed. Belmont: Brooks/Cole, 2009. 748 p.
12. Ревенко Д., Вартанян В., Романенков Ю. Статистическая оценка динамических процессов с неопределенными данными. Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі: проблеми теорії та практики. 2008. № 4. С. 53—64.
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 23.04.2024).
14. Duffy M. Getting Started in Farming: Inheriting a Farm. Ag Decision Maker. 2013. URL: <https://goo.gl/UUb6EX> (date of access: 25.04.2024).

References:

1. Koshkalda, I. Anopriienko, T. and Yazliuk, B. (2021), "Monetary valuation of land as one of the levers of the land market", *Ukrains'kyj zhurnal prykladnoi ekonomiky ta tekhniky*, vol. 6, no. 3, pp. 32—40. DOI: <https://doi.org/10.36887/2415-8453-2021-3-4>
2. Lazarenko, I. and Stepenko, S. (2020), "Agricultural land market: prices and benefits for the state", *Aktual'ni problemy ekonomiky ta upravlinnia*, no. 14, available at: <http://ape.fmm.kpi.ua/article/view/210739> (Accessed 02 April 2024).
3. Svyynous, I. et al. (2022), "Methodological approaches to the evaluation of agricultural lands in the context of food supply of agrarian enterprises", *Scientific papers of dmytro motornyi tavia state agrotechnological university (economic sciences)*, vol. 1, no. 46, pp. 66—73. <https://doi.org/10.31388/2519-884x-2022-46-66-73>
4. Prochazka, P. (2023), "Factors influencing farm-land value in the Czech Republic", *Agronomy*, vol. 13, no. 3, p. 892. <https://doi.org/10.3390/agronomy13030892>
5. Carbonara, S. et al. (2023), "The value of agricultural areas: an estimation model of the area to the southeast of the city of Bari", *Land*, vol. 12, no. 7, p. 1431. <https://doi.org/10.3390/land12071431>
6. Mach, J. (2023), "Market price and supply of farmland as a means of supporting the wider development of sustainable agricultural production in Czechia (a case study)", *Agronomy*, vol. 13, no. 8, p. 1979. <https://doi.org/10.3390/agronomy13081979>
7. Rus'ka, R.V. (2012), *Ekonometryka [Econometrics]*, Taip, Ternopil, Ukraine.
8. Yerina, A.M. and Pal'ian, Z.O. (2010), *Statystyka [Statistics]*, KNEU, Kyiv, Ukraine.
9. Raievnieva, O.V. Aksonova, I.V. and Brovko, O.I. (2019), *Statystyka [Statistics]*, Simon Kuznets Kharkiv National University of Economics, Kharkiv, Ukraine, available at: <https://www.repository.hneu.edu.ua/handle/123456789/22901> (Accessed 25 April 2024).
10. The official site of State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2024), "Monitoring of land relations", available at: <https://land.gov.ua/index.php/monitoringh-zemelnikh-vidnosyn/> (Accessed 22 February 2024).
11. Mendenhall, W. Beaver, R.J. and Beaver, B.M. (2009), *Introduction to probability and statistics*, 13th ed, Brooks/Cole, Belmont, USA.
12. Revenko, D. Vartanian, V. and Romanenkov, Yu. (2008), "Statistical evaluation of dynamic processes with uncertain data", *Ekonomika ta upravlinnia pidpriemstvamy mashynobudivnoi haluzi: problemy teorii ta praktyky*, no. 4, pp. 53—64.
13. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), The Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Conditions of Circulation of Agricultural Land", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (Accessed 23 April 2024).
14. Duffy, M. (2013), "Getting Started in Farming: Inheriting a Farm", *Ag Decision Maker*, available at: <https://goo.gl/UUb6EX> (Accessed 25 April 2024).

Стаття надійшла до редакції 30.04.2024 р.