

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.
Ефективна економіка. 2024. № 11.

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.11.6>

УДК 332.2:332.3

А. М. Третяк,

д. е. н., професор, член-кореспондент НААН України,

Білоцерківський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1154-4797>

В. М. Третяк,

д. е. н., професор, Сумський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6779-1941>

В. Б. Ляшинський,

доктор філософії, Технічний директор ТОВ «Розетта Агро», Київ, Україна

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-4331-9815>

ТЕНДЕНЦІЇ ТА РИЗИКИ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

A. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Chief Researcher,

Bila Tserkva National Agrarian University

V. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor,

Sumy National Agrarian University

V. Lyashynskyi,

Doctor of Philosophy, Technical director of "Rosetta Agro" LLC, Kyiv, Ukraine

TRENDS AND RISKS IN THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE

Встановлено, що ринок сільськогосподарських земель хоч і відчув поживлення з 1 січня 2024 року, з огляду на можливість купівлі земельних ділянок юридичними особами, проте, воно незначне. Так, у жовтні 2024 р. кількість договорів купівлі-продажу та загальна площа купівлі земельних ділянок різко знизилася. Одночасно, середня вартість 1 га відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення зросла у 2024 р. на 385,7 долари США або на 61,2%. Разом з тим, середньозважені ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в доларах США найбільше зниження мали в 2022 р. у зв'язку із повномасштабною агресією російської федерації. В другій половині 2023 р. вони стали підніматися, проте залишаються не стабільними. В 2024 р. у 14 областях та в цілому по Україні (-17,3 дол. США) вартість земельних ділянок в доларах США знизилася. Зниження відбулося на територіях, охоплених бойовими діями, а також у прифронтових та областях де у 2021 р. вони були високими (Івано-Франківська, Київська, Львівська). В інших 10 областях вона зросла. З 1 січня 2024 р. юридичні особи, які зареєстровані за законодавством України, до яких не застосовуються обмеження і заборони на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, отримали право набувати у власність до 10 тис. га. Вони купили 21882 земельних ділянок сукупною площею 75082 га. Середній розмір земельної ділянки склав 3,4 га. Натомість однією юридичною особою було придбано від 1 га до 5047 га. Придбані ділянки в одні руки фізичних осіб складає 51,9 га., а юридичних осіб – 315,5 га. Одночасно слід відмітити територіальну неоднорідність площі сільськогосподарських земельних ділянок, придбаних юридичними особами станом на липень 2024 р. розподілена за областями нерівномірно - 26% від сукупної площі ділянок розташовані в Полтавській області.

It has been established that the agricultural land market, although experiencing a slight revival as of January 1, 2024, due to the possibility of land plot purchases by legal entities, remains modest. In October 2024, the number of sales contracts and the total area of purchased land plots significantly declined. At the same time, the average price of 1 hectare of agricultural land increased by 385.7 USD or 61.2% in 2024.

However, weighted average prices for agricultural land in USD showed the largest decline in 2022, due to the full-scale aggression by the Russian Federation. By the second half of 2023, prices started to rise but remain unstable. In 2024, land prices in 14 regions and in Ukraine overall decreased by an average of 17.3 USD. The decrease occurred in territories affected by military actions, as well as in front-line areas and regions where land prices were high in 2021 (Ivano-Frankivsk, Kyiv, and Lviv regions). In 10 other regions, prices increased. As of January 1, 2024, legal entities registered under Ukrainian law, to which no restrictions or prohibitions apply, gained the right to acquire up to 10,000 hectares of agricultural land. These entities purchased 21,882 land plots with a total area of 75,082 hectares, with an average land plot size of 3.4 hectares. However, one legal entity acquired land ranging from 1 hectare to 5,047 hectares. For individuals, the average acquired plot size is 51.9 hectares, while for legal entities, it is 315.5 hectares. It should be noted that the distribution of agricultural land plots purchased by legal entities as of July 2024 is uneven across regions. For example, 26% of the total area of purchased land is located in Poltava region. Other leading regions include front-line areas such as Dnipropetrovsk (11% of the total area purchased by legal entities) and Sumy (8%) regions. Legal entities have not purchased any plots in two regions of Ukraine (Luhansk region and Crimea, which are under occupation). Furthermore, the total number of legal entities that acquired land in 2024 decreased from 285 to 238, a reduction of 47 entities. The total area of land owned by legal entities decreased by 20,299 hectares. The example of LLC "Zemletrade," located in Vinnytsia region, was used to study the reasons for the reduction in land acquisition. From January 1, 2024, to October 14, 2024, the number of land plots held by "Zemletrade" decreased from 1,587 to 1,105 (a reduction of 482 plots), and the total area of land from 3,161 hectares to 2,212 hectares (a reduction of 949 hectares).

Ключові слова: ринок сільськогосподарських земель, вартість, середньозважена ціна, юридичні особа, територіальні особливості

Keywords: agricultural land market, value, weighted average price, legal entity, territorial features.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Минуло чотири роки, як Парламент України скасував мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, що використовуються для товарного виробництва. За цей час було продано більше 1% від загальної кількості земель сільськогосподарського призначення для товарного виробництва із врахуванням повномасштабного вторгнення росії. З 1 січня 2024 року згідно перехідних положень земельного кодексу України юридичні особи, засновані громадянами України, отримали право купувати «земельні ділянки, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельні частки (паї), крім переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни)» [1].

Одночасно, необхідно зазначити, що робити комплексний аналіз ринку земель сільськогосподарського призначення, які використовуються для товарного виробництва досить непросто, з огляду на його нерівномірні умови: зокрема, це початок повномасштабного вторгнення, коли майже пів року не працювали реєстри, *по-друге* – війна триває і *по-третє* – отримання доступу до земельного ринку юридичними особами та зміна коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки уперше за останні чотири роки, що впливає на вартість земель.

Основні показники ринку земель сільськогосподарського призначення станом на липень 2024 р. приведені в табл. 1.

З моменту відкриття ринку і станом на липень 2024 р. за договорами купівлі-продажу земельних ділянок, на які поширювався мораторій відчужено 114 872 земельних ділянок загальною площею 347 185 га. Отже, ринок робить своє: кількість зацікавлених учасників зростає, зростають ціни, що стимулює орендні відносини.

Таблиця 1. Основні показники ринку сільськогосподарських земель в Україні станом на липень 2024 року*

№	Основні показники	Кількість
1	Зареєстровано земельних ділянок в державному земельному кадастрі, млн. га	33,0
2	Середня нормативна грошова оцінка ріллі, грн	28924
3	Середньозважений розмір орендної плати земель комунальної власності на земельних торгах, грн.**	8609
4	Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки, грн./га***	44700
5	Прокредитовано під заставу земель с/г призначення, га****	15400
6	Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу, га	2,24
7	Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	263685
	в т.ч. юридичними особами	8849
8	Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	581224

Примітка: * сформовано авторами за даними моніторингу Держгеокадастру України; ** за даними «Прозорро.Продажі» з 01.01.2024 року до 01.08.2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар; *** середньозважена за площею ціна за період з 01.01.2024 до 01.08.2024 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку; **** з 01.01.2022 по 31.12.2023.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Мета дослідження – дослідити сучасні тенденції та ризики ринку сільськогосподарських земель в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Згідно офіційних даних Держгеокадастру України, станом на жовтень 2024 року на ринку землі сільськогосподарського призначення з 2021 року укладено понад 365 тис. угод. Загальна оборотна площа земельних ділянок, які виступали з 2021 року предметом угод, станом на липень 2024 року, становить 798 тис. га. Середня вартість 1 га складає 41,9 тис. грн. [2]. На рис. 1 приведено тенденції змін кількості, площі та середньої вартості відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення із липня 2021 року по жовтень 2024 року.

Як видно із рис. 1 сплеск продажу земельних ділянок фіксувався в жовтні - грудні 2021 року. Відповідно до статистичних даних Держгеокадастру України, ринок сільськогосподарських земель хоч і відчув з 1 січня 2024 року з огляду на

можливість купівлі землі юридичними особами, проте, фіксується незначне поживалення. Разом з тим, як видно із рис.1, у жовтні 2024 р. кількість договорів купівлі-продажу та загальна площа різко знизилася.

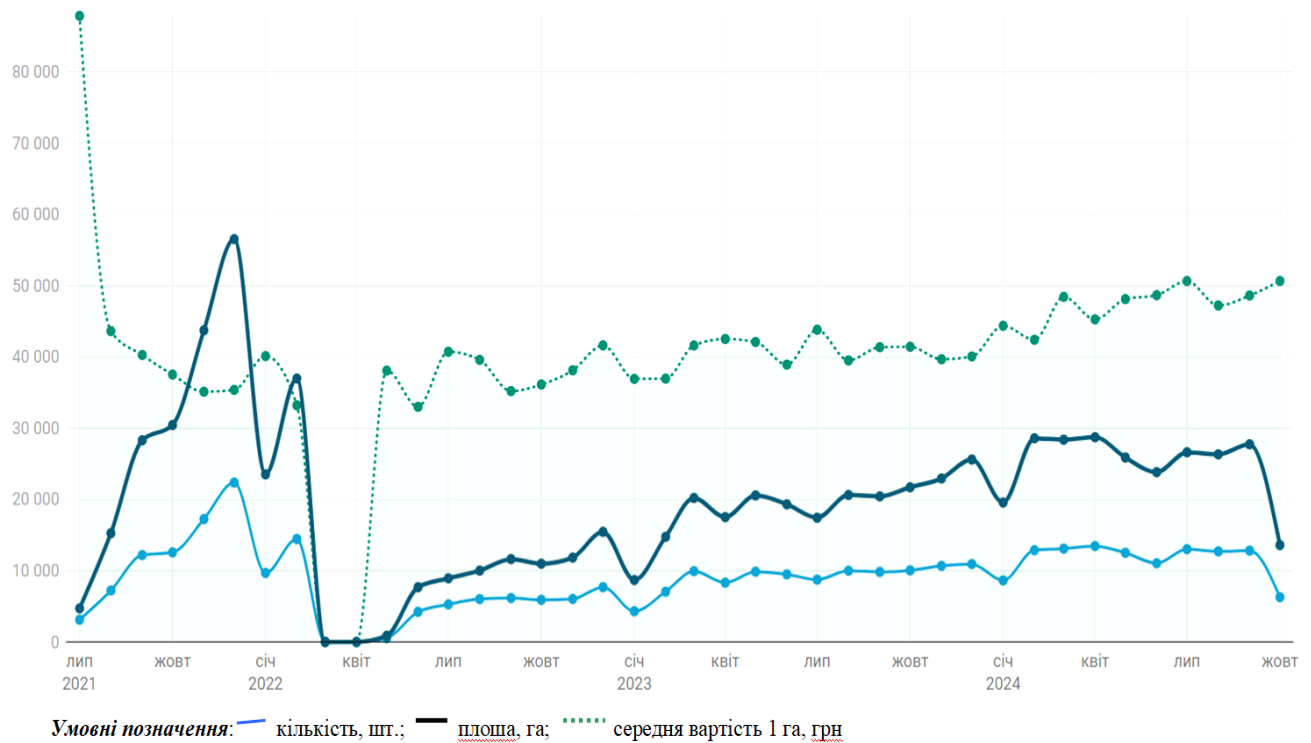


Рис. 1. Тенденції змін кількості, площі та середньої вартості відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення із липня 2021 р. по жовтень 2024 р. [2]

Одночасно, необхідно відзначити, що середня вартість 1 га відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення зросла у 2024 р. переводі на 385,7 долари США або на 61,2% (табл. 2).

За даними Держгеокадастру України у 2021 році із 1.07.2021 за договорами купівлі-продажу відчужено 27 696 земельних ділянок загальною площею 100 314 га. Середня вартість за 1 га склала 32 972 грн. [2]. Одночасно у 2022 році за договорами купівлі-продажу відчужено 56 102 земельні ділянки загальною площею 105 573 га. Середня вартість за 1 га зросла до 37 965 грн. У 2023 році кількість договорів купівлі-продажу сягнула 95 860, а їхня загальна площа — 197 210 га. Середня вартість за 1 га — 39 440 грн.

Таблиця 2. Тенденції змін середньої вартості 1 га відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення із 2021р. по 2024 р.

№ п/п	Назва областей	Середня вартість 1 га				+, - 2024 р. до 2021 р.	
		станом на 01.12 2021 р.		станом на 14.10 2024 р.			
		тис. грн	дол. США*	тис. грн	дол. США**	тис. грн	дол. США
1	Вінницька	8,8	322,5	47,4	1149,5	38,6	827,0
2	Волинська	14,6	535,1	38,8	940,9	24,2	405,8
3	Дніпропетровська	10,3	377,5	33,3	807,6	23	430,1
4	Донецька	17,5	641,4	28,0	679,0	10,5	37,6
5	Житомирська	9,3	340,9	36,3	880,3	27	539,5
6	Закарпатська	7,2	263,9	54,0	1309,6	46,8	1045,7
7	Запорізька	12,8	469,1	25,7	623,3	12,9	154,1
8	Івано-Франківська	38,3	1403,7	111,7	2708,9	73,4	1305,1
9	Київська	83,8	3071,3	91,4	2216,6	7,6	-854,8
10	Кіровоградська	6,3	230,9	34,6	839,1	28,3	608,2
11	Луганська	8,2	300,5	25,9	628,1	17,7	327,6
12	Львівська	136,1	4988,2	90,7	2199,6	-45,4	-2788,6
13	Миколаївська	9,3	340,9	29,8	722,7	20,5	381,8
14	Одеська	2,7	99,0	38,0	921,5	35,3	822,6
15	Полтавська	16,3	597,4	45,3	1098,6	29	501,2
16	Рівненська	21,4	784,3	48,6	1178,6	27,2	394,3
17	Сумська	15,8	579,1	31,0	751,8	15,2	172,7
18	Тернопільська	11,7	428,8	55,9	1355,6	44,2	926,8
19	Харківська	18,7	685,4	33,6	814,8	14,9	129,5
20	Херсонська	9,8	359,2	24,4	591,7	14,6	232,6
21	Хмельницька	21,5	788,0	46,1	1118,0	24,6	330,0
22	Черкаська	14,5	531,4	42,5	1030,7	28	499,2
23	Чернівецька	21,9	802,7	48,0	1164,1	26,1	361,4
24	Чернігівська	10,5	384,8	31,1	754,2	20,6	369,4
	Україна	17,2	630,4	41,9	1016,1	24,7	385,7

Примітка: * USD – 27,2846 грн. за 1 долар США [3]

** USD – 41,2351 грн. за 1 долар США [4]

Джерело: розроблено з використанням джерела [2].

Станом на 14.10 2024 р., середня вартість за 1 га досягла 41 924 грн, загальна площа відчужених ділянок становить 798 229 га, а кількість договорів купівлі-продажу сягнула 365 273. Отже, за 2024 р. за договорами купівлі-продажу відчужено 124 140 земельних ділянок загальною площею 274 239 га. Середня вартість за 1 га зросла на 2 484 грн. [2].

У розрізі регіонів найвищі ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Івано-Франківській – майже 111,7 тис. грн за 1 га, Київській - 91,4 грн/га, Львівській – 90,7 тис. грн./га, Тернопільській – 55,9 тис. грн./га.

Найнижчі – на територіях, охоплених бойовими діями, а також у прифронтових областях: Херсонській – 24,4 тис. грн./га, Запорізькій – 25,7 тис.

грн./га, Луганській – 25,9 тис. га/га, Донецькій – 28 тис. грн./га, Миколаївській – 29,8 тис. грн./га, Сумській – 31 тис. грн./га, Зниження вартості пройшло тільки у Львівській Київській областях.

Одним із факторів попиту і пропозицій лишається географія зі зрозумілих причин, тому найвищі показники ліквідності простежуються переважно у центральних областях України. На рис. 2 приведено територіальну неоднорідність частки сільськогосподарських земель від їх загальної площі в області станом на липень 2024 р.

Як показує аналіз рис. 2 найбільша частка сільськогосподарських земель від їх загальної площі у Полтавській області (2,96%), Тернопільській області (2,48%). На територіях, охоплених бойовими діями, а також у малоземельних областях частки сільськогосподарських земель від їх загальної площі є досить низькими (від 0,31% до 0,75%).

На рис. 3 приведено графік динаміки середньозважених цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із 2021 р. по 2024 р.

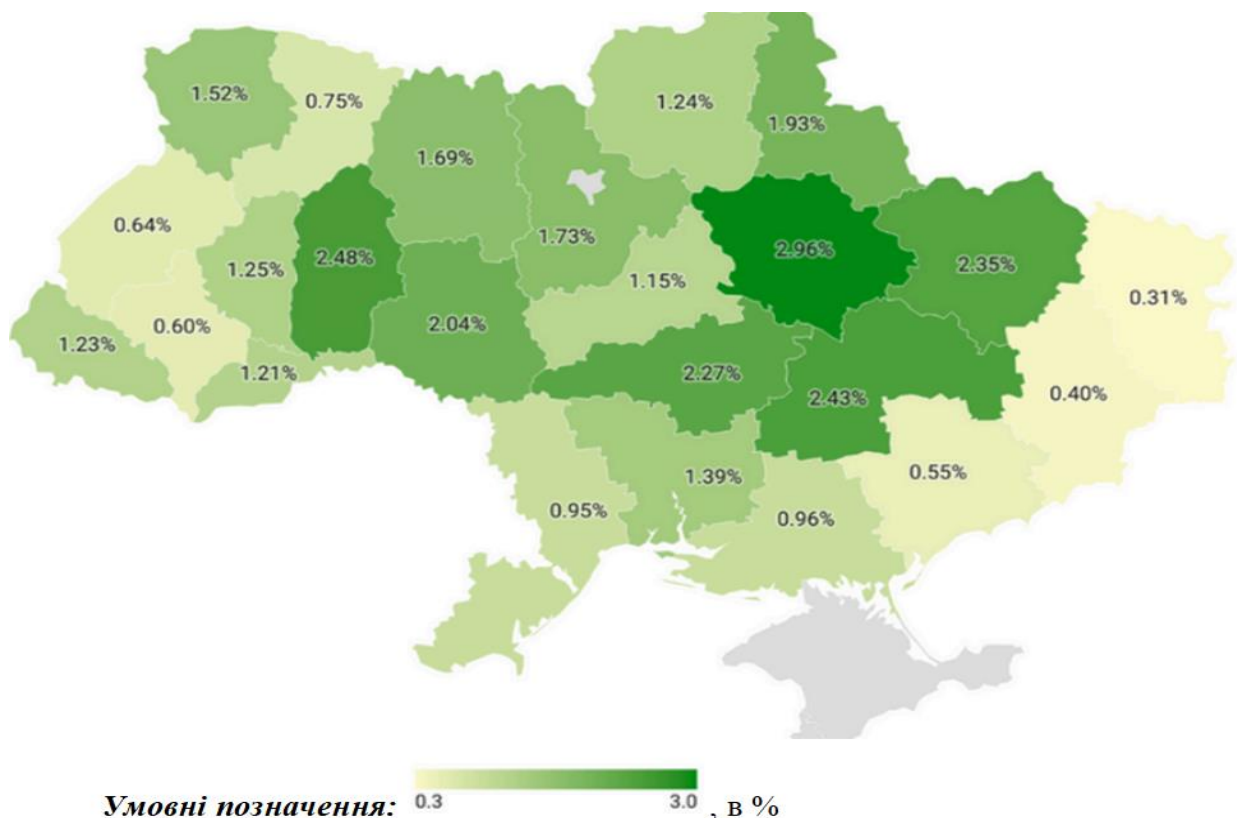


Рис. 2. Територіальна неоднорідність частки сільськогосподарських земель від їх загальної площі в області [5]

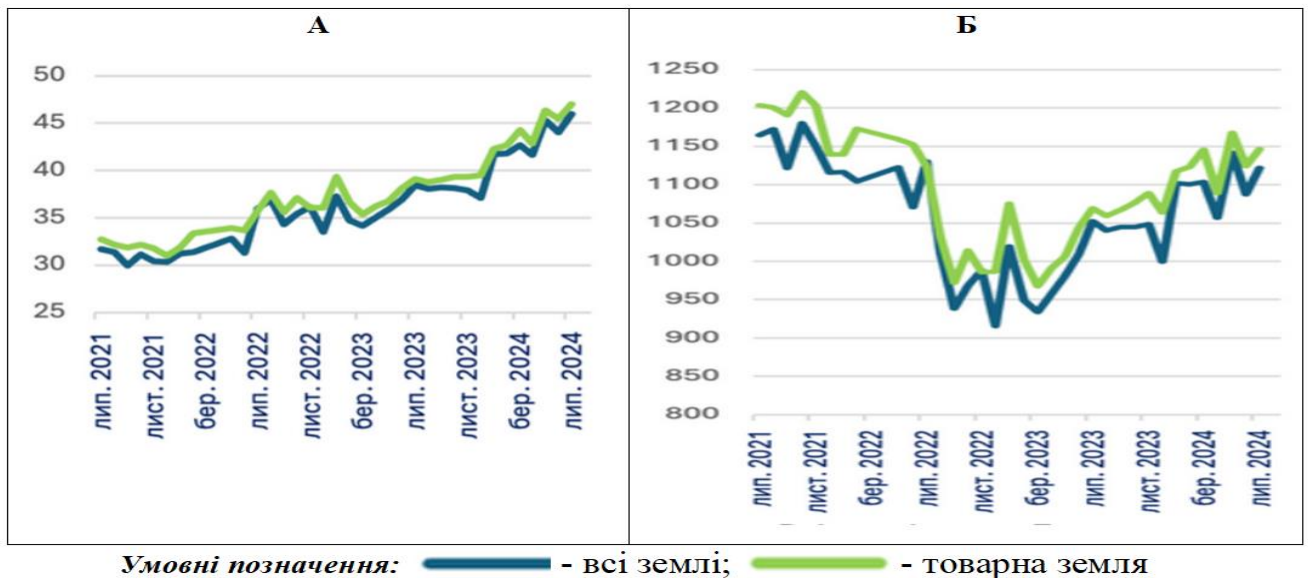


Рис. 3. Графік динаміка середньозважених цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення [5]

Примітка: А – в тис. грн./га; Б – в дол. США/га.

Як показує аналіз даних рис. 3 середньозважені ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в доларах США найбільше зниження мали в 2022 р. у зв'язку із повномасштабною агресією російської федерації. В другій половині 2023 р. вони стали підніматися, проте залишаються не стабільними.

В табл. 3 приведено тенденції змін середньої вартості 1 га відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення за 2024 р. на час зняття обмежень придбання земель юридичними особами.

Як показує аналіз даних табл. 3 в 14 областях та в цілому по Україні (-17,3 дол. США) вартість земельних ділянок в доларах США знизилася. Зниження відбулося на територіях, охоплених бойовими діями, а також у прифронтових та областях де у 2021 р. вони були високими (Івано-Франківська, Київська, Львівська). В інших 10 областях вона зросла.

Таблиця 3. Тенденції змін середньої вартості 1 га відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення за 2024 рік

№ п/п	Назва областей	Середня вартість 1 га				+, - 2024 р. до 2021 р.	
		станом на 30.12 2023 р.		станом на 04.10 2024 р.			
		тис. грн	дол. США*	тис. грн	дол. США**	тис. грн	дол. США
1	Вінницька	43,5	1141,0	47,4	1149,5	3,9	8,5
2	Волинська	31,8	834,1	38,8	940,9	7	106,8
3	Дніпропетровська	31,0	813,1	33,3	807,6	2,3	-5,5
4	Донецька	27,3	716,1	28,0	679,0	0,7	-37,1
5	Житомирська	33,9	889,2	36,3	880,3	2,4	-8,9
6	Закарпатська	51,1	1340,3	54,0	1309,6	2,9	-30,7
7	Запорізька	23,7	621,6	25,7	623,3	2	1,7
8	Івано-Франківська	109,0	2859,0	111,7	2708,9	2,7	-150,1
9	Київська	110,4	2895,7	91,4	2216,6	-19	-679,1
10	Кіровоградська	32,1	842,0	34,6	839,1	2,5	-2,9
11	Луганська	27,5	721,3	25,9	628,1	-1,6	-93,2
12	Львівська	121,4	3184,3	90,7	2199,6	-30,7	-984,7
13	Миколаївська	28,2	739,7	29,8	722,7	1,6	-17,0
14	Одеська	36,5	957,4	38,0	921,5	1,5	-35,9
15	Полтавська	37,5	983,6	45,3	1098,6	7,8	115,0
16	Рівненська	44,5	1167,2	48,6	1178,6	4,1	11,4
17	Сумська	27,4	718,7	31,0	751,8	3,6	33,1
18	Тернопільська	49,1	1287,9	55,9	1355,6	6,8	67,7
19	Харківська	32,4	849,8	33,6	814,8	1,2	-35,0
20	Херсонська	23,5	616,4	24,4	591,7	0,9	-24,7
21	Хмельницька	38,3	1004,6	46,1	1118,0	7,8	113,4
22	Черкаська	38,5	1009,8	42,5	1030,7	4	20,9
23	Чернівецька	46,2	1211,8	48,0	1164,1	1,8	-47,7
24	Чернігівська	27,6	723,9	31,1	754,2	3,5	30,3
	Україна	39,4	1033,4	41,9	1016,1	2,5	-17,3

* USD – 38,125 грн. за 1 долар США [6]

** USD – 41,2351 грн. за 1 долар США [4]

Джерело: розроблено з використанням джерела [2]

Порівняння медіанного приросту ціни для фізичних і юридичних осіб – покупців землі дає цікавий результат. Медіанне співвідношення ціни угод, укладених у 2024 році фізичними особами, до нормативної грошової оцінки (яка виступає мінімальною ціною продажу для колишніх підмораторних земель – НГО) становить 1,01. Це означає, що для 50% транзакцій за участю фізичних осіб ціна продажу не перевищує нормативну грошову оцінку більше, ніж на 1%. Аналогічний показник для юридичних осіб становить 1,75, тобто у 50% випадків угод, укладених юридичними особами, ціна угоди перевищує нормативна

грошова оцінка більше, ніж на 75%. Така розбіжність може свідчити або про те, що юридичними особи готові платити значно вищу ціну за сільськогосподарські землі, або про те, що юридичні особи більш мотивовані відображати реальну ціну угоди в офіційних документах, замість зазначення мінімально допустимої ціни з доплатою різницею в готівковій формі.

В табл. 4 приведена інформація про набуті у власність фізичними та юридичними особами земельні ділянки сільськогосподарського призначення за офіційними даними Держгеокадастру України станом на 14.10.2024 р. Як показує аналіз даних табл. 4, придбані ділянки в одні руки фізичних осіб складає 51,9 га. Ситуація по юридичних особах дещо має іншу картину, в одні руки придбано у середньому 315,5 га. З 1 січня 2024 р. юридичні особи, які зареєстровані за законодавством України, до яких не застосовуються обмеження і заборони на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, отримали право набувати у власність до 10 тис. га. Вони купили 21882 земельних ділянок сукупною площею 75082 га. Середній розмір земельної ділянки склав 3,4 га. Натомість однією юридичною особою було придбано від сукупно від 1 га до 5047 га.

На рис. 4 приведено територіальну неоднорідність площі сільськогосподарських земельних ділянок, придбаних юридичними особами станом на липень 2024 рік.

**Таблиця 4. Фрагмент інформації про площу земельних ділянок
сільськогосподарського призначення набутих у власність фізичних та
юридичних осіб станом на 14.10.2024 р.**

№ з/п	Фізичні та юридичні особи (знеособлені дані)	Загальна кількість земельних ділянок	Загальна площа земельних ділянок, га	Середня площа земельних ділянок, га
Набутих фізичними особами				
1	Особа 1	1	9471	9471,0
2	Особа 2	1360	6830	5,0
3	Особа 3	1330	3215	2,4
4	Особа 4	613	2727	4,4
5	Особа 5	626	2709	4,3
6	Особа 6	604	2140	3,5
7	Особа 7	898	1874	2,1
8	Особа 8	2	1760	880,0
9	Особа 9	387	1574	4,1
10	Особа 10	392	1509	3,8
11	Особа 11	272	1418	5,2
12	Особа 12	214	1132	5,3
13	Особа 13	438	1130	2,6
14	Особа 14	303	10382	34,3
15	Особа 15	123	996	8,1
	Осіб 31872	346518	1653415	4,8
Набутих юридичними особами				
1	Особа 1	2123	5047	2,4
2	Особа 2	728	3338	4,6
3	Особа 3	1416	2767	2,0
4	Особа 4	1105	2212	2,0
5	Особа 5	616	1338	2,2
6	Особа 6	52	1283	24,7
7	Особа 7	405	1222	3,0
8	Особа 8	181	1048	5,8
9	Особа 9	40	995	24,9
10	Особа 10	1	969	969,0
11	Особа 11	489	967	2,0
12	Особа 12	25	921	36,8
13	Особа 13	11	749	68,1
14	Особа 14	116	736	6,3
15	Особа 15	210	718	3,4
	Осіб 238	21882	75082	3,4

Примітка: Виділені фізична особа 1 і 8 та юридична особа 10 набули земельні ділянки на вторинному ринку.

Джерело: сформовано авторами з використанням офіційних даних Держгеокадастру України [2].

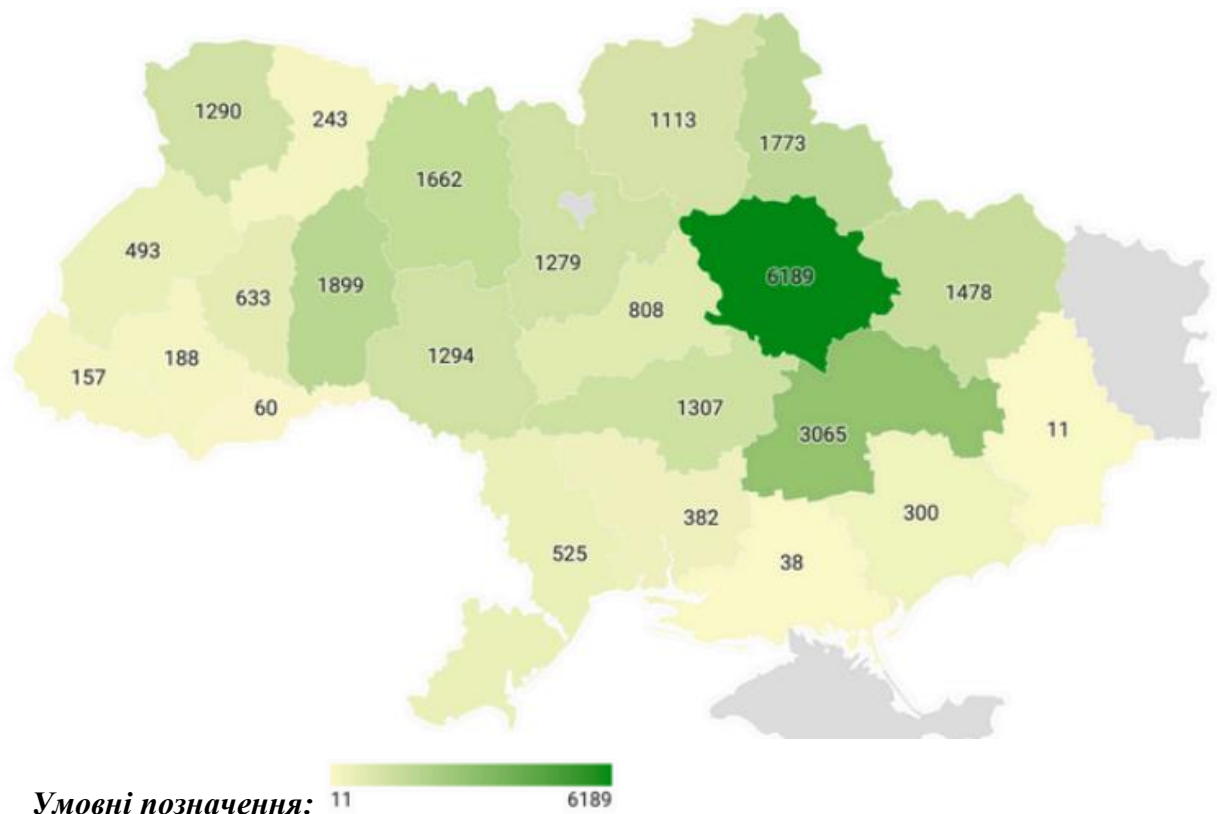


Рис. 4. Територіальна неоднорідність площі сільськогосподарських земельних ділянок, придбаних юридичними особами станом на липень

Як показує аналіз даних рис. 4 площа ділянок, придбаних юридичними особами станом на липень 2024 р., розподілена за областями нерівномірно - 26% від сукупної площі ділянок розташовані в Полтавській області. До регіонів-лідерів також входять прифронтові Дніпропетровська (11% від площі придбаних юридичними особами ділянок) та Сумська (8%) області. Юридичні особи не придбали жодної ділянки лише у двох регіонах України, значна частина яких перебуває під окупацією – у Луганській області, а також в АР Крим.

Що стосується фізичних осіб – громадян України, до яких не застосовуються обмеження або заборони на купівлю сільськогосподарської землі, для таких осіб зміни відбулися у лімітах у загальній площі, яку фізичні особи можуть набувати у власність з «до 100 га» на «до 10 тис. га». Для іноземних юридичних осіб, іноземців та осіб без громадянства нічого не змінилося – доступ до ринку сільськогосподарської землі для таких осіб закритий до моменту вирішення цього питання на референдумі.

В табл. 5 приведений фрагмент інформації про набуті у власність ТОП-15 юридичними особами земельних ділянок сільськогосподарського призначення з 01.01. 2024 р. по 14.10.2024 р. – період зняття обмежень і заборони на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність до 10 тис. га.

Таблиця 5. Фрагмент інформації про площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення набутих юридичними особами з 01.01.2024 р. по 14.10.2024 р.

Фізичні та юридичні особи (знеособлені дані)	Станом на 01.01. 2024 р.			Станом на 14.10. 2024 р.			Загальна площа +, - 3 01.01. 2024 р. по 14.10. 2024 р
	Загальна кількість земельних ділянок	Загальна площа земельних ділянок, га	Середня площа земельних ділянок, га	Загальна кількість земельних ділянок	Загальна площа земельних ділянок, га	Середня площа земельних ділянок, га	
Приватне сільськогосподарське підприємство «АГРОФІРМА «СВІТАНОК»	2123	5047	2,4	2123	5047	2,4	0
Публічне акціонерне товариство «Дружківське рудоуправління»	729	3343	4,6	728	3338	4,6	-5
ТОВ «ЗЕРНЯТКО-ПІВДЕНЬ»«	-	-	-	1416	2767	2,0	2767
ТОВ «ЗЕМЛЕТРЕЙД»	1587	3161	2,0	1105	2212	2,0	-949
ТОВ «ЗЕРНЯТКО-ПІВДЕНЬ»	1475	2882	2,0	-	-	-	-2882
ТОВ «АГРОФОРЕСТ»	79	1803	22,8	40	995	24,9	-808
ТОВ «Агроголден»	616	1338	2,2	616	1338	2,2	0
ТОВ «БОБРОВИЦЬКИЙ ХЛІБОЗАВОД»,	733	1376	1,9	-	-	-	-1376
ТОВ «КУЯЛЬНИК»	-	-	-	52	1283	24,7	1283
Приватне сільськогосподарське підприємство «СЕДНІВСЬКЕ»	-	-	-	405	1222	3,0	1222
ТОВ «Південний земельний фонд»	134	1335	10,0	-	-	-	-1335
ТОВ «Агрофірма «Каравай»	-	-	-	181	1048	5,8	1048
Сільськогосподарське ТОВ «КРАЙАГРО-2020»	49	1321	27,0	-	-	-	-1321
ТОВ «КУЯЛЬНИК»	52	1283	24,7	-	-	-	-1283
приватне акціонерне товариство АГРОКОМПАНІЯ «СВОБОДА»	-	-	-	1	969	969,0	969
приватне сільськогосподарське підприємство «СЕДНІВСЬКЕ»	405	1221	3,0	-	-	-	-1221
ТОВ «Глобал Агроленд»	-	-	-	489	967	2,0	967
ТОВ «Агрофірма «Каравай»	181	1048	5,8	-	-	-	-1048
ТОВ «МУСКАТЕЛЬ ЛТД»	-	-	-	25	921	36,8	921
приватне сільськогосподарське підприємство «ЛУТОВИНІВСЬКЕ»	92	1034	11,2	-	-	-	-1034
Держава в особі Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій обл..	-	-	-	11	749	68,1	749
приватне акціонерне товариство АГРОКОМПАНІЯ «СВОБОДА»	1	969	969,0	-	-	-	-969
ТОВ «Нива Фарм»	-	-	-	116	736	6,3	736
ТОВ «Глобал Агроленд»	489	967	2,0	-	-	-	-967
Сільськогосподарський виробничий кооператив «ВІКОНТ»«	-	-	-	210	718	3,4	718
	26134	95381	3,6	7518	75082	3,4	-20299

Джерело: сформовано авторами з використанням офіційних даних Держгеокадастру України [5]

Як показує аналіз даних табл. 5 загальна кількість юридичних осіб зменшилася із 285 до 238 або на 47 одиниць. Загальна площа земель у власності юридичних осіб зменшилася на -20299 га. На прикладі ТОВ «Землетрейд», яке розміщене у Вінницькій області нами проведено дослідження причин зменшення площі земельних ділянок, що були придбані у власність. Так, за період з 01.01. 2024 р по 14.10. 2024 р. ТОВ «Землетрейд» кількість земельних ділянок зменшилася із 1587 до 1105 або на 482 та загальна їх площа із 3161 га до 2212 га або на 949 га.

Постає питання щодо причин зменшення площі земельних ділянок, що були придбані у власність ТОВ «Землетрейд». Ключовим фактором зменшення площі земельних ділянок, що були придбані у власність ТОВ «Землетрейд» є їх продаж на вторинному ринку із-за їх парцелярного розміщення на території землекористування (рис. 5) для його оптимізації.

Проте здійснення оптимізації землекористування можливе тільки у випадках проведення зонування земель за типами (підтипами) землекористування [9, 10] для подальшої консолідації земельних ділянок. Можуть бути і інші фактори, наприклад, заробляння на підвищенні ціни.



Рис. 5. Фрагмент витягу із публічної земельно-кадастрової карти України щодо територіального розміщення земельних ділянок, які перебувають у власності ТОВ «Землетрейд» [8]

Таким чином, все більшою мірою зростає актуальність питання підвищення економічної безпеки у сфері земельних відносин ринкового обігу земельних ділянок. Ця необхідність продиктована низкою об'єктивних причин, пов'язаних із виникненням на земельному ринку негативних явищ, що підривають його ефективність та безпеку [11, 12]. До них відносяться:

1. Високі трансакційні витрати захисту прав власності на землю;
2. Недосконалість законодавчої бази, і навіть органів в структурі державної влади, які регулюють сферу земельного ринку;
3. Відсутність землевпорядних робіт із зонування земель за типами (підтипами) землекористування та консолідації земельних ділянок на основі даних зонування;
4. Неефективна алокація прав власності на землю та пов'язане з ним явище рейдерства.

Також, до чинників, які затрудняють цивілізований розвиток земельних відносин у сфері земельного ринку, відносяться витрати обслуговування вже існуючого ринку, тобто трансакційні витрати, але ця проблема подальших досліджень.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ДЛЯ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Встановлено, що ринок сільськогосподарських земель хоч і відчув поживалення з 1 січня 2024 року, з огляду на можливість купівлі земельних ділянок юридичними особами, проте, воно незначне. Так, у жовтні 2024 р. кількість договорів купівлі-продажу та загальна площа купівлі земельних ділянок різко знизилася. Одночасно, середня вартість 1 га відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення зросла у 2024 р. на 385,7 долари США або на 61,2%. Разом з тим, середньозважені ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в доларах США найбільше зниження мали в 2022 р. у зв'язку із повномасштабною агресією російської федерації. В другій половині 2023 р. вони стали підніматися, проте залишаються не стабільними. В 2024 р. у 14 областях та в цілому по Україні (-17,3 дол. США) вартість земельних ділянок в доларах США знизилася. Зниження відбулося на територіях, охоплених бойовими діями, а також у прифронтових та областях де у 2021 р. вони були

високими (Івано-Франківська, Київська, Львівська). В інших 10 областях вона зросла. З 1 січня 2024 р. юридичні особи, які зареєстровані за законодавством України, до яких не застосовуються обмеження і заборони на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, отримали право набувати у власність до 10 тис. га. Вони купили 21882 земельних ділянок сукупною площею 75082 га. Середній розмір земельної ділянки склав 3,4 га. Натомість однією юридичною особою було придбано від 1 га до 5047 га. Придбані ділянки в одні руки фізичних осіб складає 51,9 га. а юридичних осіб – 315,5 га. Одночасно слід відмітити територіальну неоднорідність площі сільськогосподарських земельних ділянок, придбаних юридичними особами станом на липень 2024 р. розподілена за областями нерівномірно – 26% від сукупної площі ділянок розташовані в Полтавській області. До регіонів-лідерів також входять прифронтові Дніпропетровська (11% від площі придбаних юридичними особами ділянок) та Сумська (8%) області. Юридичні особи не придбали жодної ділянки лише у двох регіонах України (Луганська область та АР Крим, які перебувають під окупацією). Також встановлено, що загальна кількість юридичних осіб, що придбали земельні ділянки у власність у 2024 р., зменшилася із 285 до 238 або на 47 одиниць. Загальна площа земель у власності юридичних осіб зменшилася на -20299 га. На прикладі ТОВ «Землетрейд», яке розміщене у Вінницькій області проведено дослідження причин зменшення площі земельних ділянок, що були придбані у власність. Так, за період з 01.01. 2024 р по 14.10. 2024 р. ТОВ «Землетрейд» кількість земельних ділянок зменшилася із 1587 до 1105 або на 482 та загальна їх площа із 3161 га до 2212 га або на 949 га.

Перспективи подальших розвідок у даному напрямі заключаються у дослідженні впливу трансакційних витрат на стан ринку сільськогосподарських земель.

Література

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Моніторинг земельних відносин. Держгеокадастр України. 2024. URL: <https://land.gov.ua/monitoringh-zemelnykh-vidnosyn/>.

3. Архів курсу валют. Мінфін. 2021. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/nbu/curr/2021-12-21/>.
4. Курс долару до гривні (станом на 23.10.2024 рік). Мінфін. 2024. URL: <https://minfin.com.ua/currency/usd/>.
5. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд липень 2024. Земля незламності. 2024. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/08/land_july2024.pdf.
6. Архів курсу валют. Мінфін. 2023. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/2023-12-31/>
7. Відкриті дані земельного кадастру. Держгеокадастр України. URL: <https://kadastr.live/#13.26/48.20614/26.19699>
8. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М. Законодавчо-нормативне запровадження зонування земель за типами (підтипами) землекористування в заміні чинних категорій земель. Землевпорядний вісник. 2021. № 2. С. 16-20.
9. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Гунько Л. А., Капінос Н. О. Філософія зонування земель в Україні в контексті територіально-просторового планування землекористування територіальних громад. Економіка та держава. 2022. № 4. С. 13-19.
10. Третяк А. М., Третяк В. М., Третяк Н. А. Територіальні особливості ринку земель у сільській місцевості України: стан та проблеми. Економіка та держава. 2022. № 9. С. 13-21.
11. Третяк А. М., Москаленко А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Третяк Н. А. Фермерське землекористування в Україні: проблеми розвитку в умовах функціонування земельного ринку. Ефективна економіка. 2023. № 2. <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/61>.

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), “Land Code of Ukraine”, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1509602912924405> (Accessed 10 May 2024).
2. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2024), “Monitoring of land relations”, available at: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn> (Accessed 10 October 2024).

3. Ministry of Finance (2021), “Exchange rate archive”, available at: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/nbu/curr/2021-12-21/> (Accessed 23 October 2024).

4. Ministry of Finance (2024), “Exchange rate of the dollar to the hryvnia (as of 10/23/2024)”, available at: <https://minfin.com.ua/currency/usd/> (Accessed 23 October 2024).

5. Land of invincibility (2024), “Land market in Ukraine Analytical review July 2024”, available at: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/08/land_july2024.pdf (Accessed 23 October 2024).

6. Ministry of Finance (2023), “Exchange rate archive”, available at: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/2023-12-31/> (Accessed 23 October 2024).

7. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2024), “Open data of the land cadastre”, available at: <https://kadastr.live/#13.26/48.20614/26.19699> (Accessed 23 October 2024).

8. Tretiak, A., Tretiak, V. and Priadka, T. (2021), “Legislative and normative introduction of land zoning by types (subtypes) of land use in place of existing land categories”, *Land Management Bulletin*, vol. 2, pp. 16-20.

9. Tretiak, A., Tretiak, V., Priadka, T., Hunko, L. and Kapinos, N. (2022), “Philosophy of land zoning in Ukraine in the context of territorial-spatial planning of land use of territorial communities”, *Ekonomika ta derzhava*, vol. 4, pp. 13-19. DOI: 10.32702/2306-6806.2022.4.13.

10. Tretiak, A., Tretiak, V., Tretiak, N. (2022), “Territorial peculiarities of the rural land market in Ukraine: status and problems”, *Ekonomika ta derzhava*, vol. 9, pp. 13-21. DOI: 10.32702/2306-6806.2022.9.13.

11. Tretiak, A., Moskalenko, A., Tretiak, V., Priadka, T., Tretiak, N. (2023), “Farm land use in ukraine: problems of development under conditions of the land market functioning”, *Efektyvna ekonomika*, vol. 2, available at: <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/article/view/1129/1138> (Accessed 23 October 2024). DOI: 10.32702/2307-2105.2023.2.7.

Стаття надійшла до редакції 24.10.2024 р.