

## РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ФУНКЦІОНУВАННЯ В УМОВАХ ВІЙНИ

**Чикалюк Микола Миколайович**  
здобувач доктора філософії  
ПВНЗ «Буковинський університет»

Ринок землі в Україні було відкрито 1 липня 2021 року. Функціонує майже два з половиною роки. (29 місяців). До початку широкомасштабного вторгнення 24.02.2022 він проіснував майже 8 місяців. В умовах війни функціонує 21 місяць. Більше часу в умовах війни. Важко спрогнозувати ще скільки часу він буде існувати в умовах війни.

Ринок не зупинився. Відбуваються операції купівлі-продажу, оренди. Все це формує доходи бюджету та землевласників.

За даними **Київської школи економіки (KSE)**, до початку вторгнення в обігу перебувало 0,421% від загальної площі сільгоспземель в Україні. Площа земель, за якими вже були зареєстровані угоди купівлі-продажу, становила 174 466 га (кількість угод – 72 276).

До початку повномасштабного вторгнення у трійку лідерів за активністю ринку входили: Харківська область (7884 угоди) – 27191 га, Кіровоградська область (4 тис. угод) – 12607 га та Херсонська область (3577 угод) – 15102 га.

За даними **Міністерства аграрної політики та продовольства України**, за рік роботи ринку (з липня 2021 по липень 2022 року) в Україні було укладено 88 тисяч угод купівлі-продажу землі (загальна вартість понад 7 млрд грн). Харківська область лідирувала, як за розміром земельних площ, стосовно яких було укладено правочини (37,1 га), так і за кількістю правочинів (10,4 тис.).

Дані від **Українського Клубу Аграрного Бізнесу**: від початку повномасштабного вторгнення скоротилася кількість угод купівлі-продажу ділянок. До повномасштабного вторгнення щомісяця укладалось 10-15 тис. угод. Останнім часом (з жовтня 2022 року по березень 2023 року) щомісяця на ринку в середньому укладається 3-5 тис. угод із продажу.

За перші два місяці відкриття ринку (1 липня – 30 серпня 2021 року) в Україні було зареєстровано угод на 22,6 тис. га. Полтавська область була найбільш активна. Тут було укладено угод, які охопили майже 2,7 тис. га (понад 0,12% від усієї площі с/г земель області).

**Дослідження Агроцентру KSE (Валентин Літвінов)**: після 24 лютого 2022 року укладання договорів на ринку землі (окрім

реєстрації свідоцтв про спадщину) в областях, що перебувають або перебували в зоні бойових дій, суттєво сповільнилось. Після повномасштабного вторгнення у п'ятірці лідерів перебувають: Дніпропетровська, Полтавська, Кіровоградська, Вінницька та Хмельницька області. Тут уклали договорів на половину (49,9 %) від усієї площі по країні.

Найвищі ціни на ділянки для особистого селянського господарства були зафіксовані у Львівській, Одеській та Київській областях (понад 65 000 грн/га). Найдорожчі ділянки для товарного с/г виробництва станом на січень 2022 року були продані у південних та східних областях країни.

**Дані Мінагрополітики:** за рік функціонування ринку середня ціна за гектар в Україні зросла на 30% – до 37,9 тис. грн. І це в умовах повномасштабних бойових дій на певних територіях країни.

**Український Клуб Аграрного Бізнесу:** в умовах повномасштабного вторгнення середня ціна, номінована в гривні, залишилася майже на довоєнному рівні. Однак, з урахуванням інфляції та девальвації, середня ціна купівлі земельної ділянки після 24 лютого 2022 року фактично знизилася. У багатьох випадках ціна за ділянку залишається на рівні нормативної грошової оцінки, яка визначена законодавством нижньою межею при укладенні угод.

За даними **Мінагрополітики**, станом на 2 березня середня ціна 1 га землі в Україні була зафіксована на рівні 39 тис. грн. Такий показник отримано на основі 125 397 угод із продажу землі загальною площею в 284 483 га. При цьому, у лютому 2023 року гектар землі за договорами купівлі-продажу найвище оцінювався в Івано-Франківській області – 167,9 тис. грн, Львівській області – 128,1 тис. грн та Київській – 74,5 тис. грн.

Середня ринкова вартість землі станом на кінець березня 2023, за даними **Держгеокадастру**, становить 35 тис. грн за договорами купівлі-продажу. За період із 1 липня цей показник майже не змінився, ціна коливається в межах 35-43 тис. грн за гектар.

Враховуючи інфляцію, ціна на ринку землі впала якраз на рівень інфляції, що становила 24,9% на кінець березня [2].

За рівнем цін на землю в першому півріччі цього року лідирує Івано-Франківська область. У цьому регіоні один гектар землі сільськогосподарського призначення коштує в середньому 75 тисяч гривень. Торік земельні ділянки сільськогосподарського призначення продавалися по 99 тисяч гривень за гектар. Багато підприємств зі сходу та півдня України релокувалися на захід, тому у цьому регіоні був і підвищений попит на землю [1].

Важливим етапом земельної реформи в Україні стало впровадження електронних торгів у системі Prozorro. Забезпечено прозорість та

конкурентність на ринку, особливо під час купівлі чи оренди державних або ж комунальних земельних ділянок.

З березня 2022 по грудень 2022 року проведення аукціонів у системі було призупинене. Водночас, продовжує діяти заборона на продаж державних та комунальних земель (заборона не стосується оренди). Продавати землю на електронних аукціонах можуть лише фізичні особи.

Відновлення електронних торгів є дуже важливим фактором для роботи ринку, а результати вже проведених аукціонів демонструють їх успішність. Так, лише у 2023 році від аукціонів надійшло у бюджет 250 млн грн [2].

На окупованих територіях поки що ні продати, ні купити землю неможливо. Доступ до реєстрів на тих територіях залишається заблокованим.

На деокупованих територіях земельні ділянки забруднені вибухонебезпечними предметами і заміновані. Їх треба обстежити й розмінувати. Тоді ділянка може стати затребуваною і цікавим об'єктом для інвестування.

Відкриття ринку землі в цілому позитивно вплинуло на сільськогосподарську галузь України. Багато сільгоспідприємств і фермерів після придбання землі почали вкладати інвестиції у довгострокові проекти – вирощування садів, створення меліоративної системи, тваринництво. Маючи землю у власності сільгоспідприємці можуть планувати свій бізнес на довгострокову перспективу.

З 1 січня 2024 року в Україні стартує другий етап земельної реформи. Землю сільськогосподарського призначення зможуть купувати також юридичні особи. Дозволений розмір зросте до 10 000 гектарів в одні руки [1].

Війна в Україні внесла свої корективи в ринок землі. Так, ринок не зупинився і продовжує функціонувати. Активність на ньому впала і надалі важко прогнозувати, що його очікує далі. Всі прогнози, розрахунки та плани по впровадженню земельної реформи будувалися без урахування повномасштабного вторгнення та стрімкого економічного падіння.

### **Список використаних джерел:**

1. Ржеутська Л. Ринок землі в Україні: жодного ажіотажу попри побоювання. URL: <https://www.dw.com/uk/dva-roki-rinku-zemli-v-ukraini-masovogo-skupovuvanna-dilanok-ne-vidbulosa/a-66141699>

2. Кравченко А. Ринок землі: як повномасштабна війна вплинула на земельну реформу. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3692064-rinok-zemli-ak-povnomasstabna-vijna-vplinula-na-zemelnu-reformu.html>