

**Ланг В. І.**  
**здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти**  
**Дугієнко Н.О.**  
**к.е.н., доцент**  
**Запорізький національний університет**  
**м. Запоріжжя, Україна**

## **СТАН РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ ОГЛЯД В УМОВАХ ВІЙНИ**

Стан ринку землі в Україні на сучасному етапі є об’єктом великого інтересу та значущих змін, так як країна впроваджує ключові реформи у сфері земельних відносин. Після довгого періоду мораторію на продаж і купівлю сільськогосподарських земель, Україна крокує у нову еру, де власники землі мають можливість здійснювати правочини з нерухомістю цього виду. Зміни в законодавстві та відкриття ринку сільськогосподарських земель створюють не лише нові можливості для селян, сільських громад, та бізнесу, але і ставлять перед Україною великі виклики, які вимагають обережного та ефективного підходу до управління цим ресурсом.

Україна має значну площу сільськогосподарських земель (7% земель Європи) і величезний запас чорнозему, який вважається одним з найродючіших ґрунтів у світі. Це надає країні значні можливості для сільськогосподарського виробництва. Земельні ресурси України сприяють вирощуванню різних видів сільськогосподарських культур і роблять Україну однією з провідних країн у виробництві сільськогосподарської продукції в світі.

Зі старту ринку землі в липні 2021 року до початку війни було укладено близько 100 000 договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Після 24.02.2022 така динаміка фактично звелась до нуля. Ринок нерухомості був заморожений. На сьогодні ринок землі з його обмеженням на купівлю землі сільськогосподарського призначення виключно фізичними особами – громадянами України і заборонаю на концентрацію більше 100 га в одних руках залишається перехідним періодом перед відкриттям ринку для юридичних осіб з 1 січня 2024 року.

Вплив війни на ринок землі проявився у скороченні кількості укладених договорів купівлі-продажу. У 2022 році було укладено 23,178 таких договорів, але протягом перших 6 місяців 2023 року ця кількість скоротилася до 14,605, що становить лише 63% від загальної кількості угод

за 2022 рік. У гектарах це відображається як 69,478 гектарів у 2022 році та 41,021 гектар у 2023 році, що становить 59% від загальної площі продажів землі в 2022 році. Ці зміни свідчать про складну ситуацію на ринку землі, спричинену впливом війни. Серед областей України, які виявилися найактивнішими за площею земель, щодо яких було зареєстровано правочини, варто відзначити Хмельниччину, Полтавщину, Вінниччину, Кіровоградщину та Дніпропетровщину, які мають значні обсяги правочинів щодо продажу та купівлі земельних ділянок [1].

За перші 6 місяців 2023 року відзначається відновлення обсягу транзакцій на ринку землі в усіх областях України, крім окупованих територій. Деякі західні області, такі як Закарпатська, Івано-Франківська і Чернівецька, навіть показують збільшення обсягу транзакцій на 16%, 22% та 10% відповідно в порівнянні з 2021 роком. Однак через вплив війни не було укладено понад 102 тис. угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель з загальною площею 282 тис. га та загальною вартістю 312,8 млн. доларів США, або майже 11,5 мільрдів гривень. Це свідчить про суттєвий вплив війни на ринок землі та затримку у розвитку цього сектора.

Так, найбільші втрати становили понад 2,7 млрд. грн. (близько 75 млн. дол. США) зафіксовані в Харківській області, яка була лідером за часткою сільськогосподарських земель у загальному обігу до повномасштабного вторгнення. Ця область очолювала рейтинги й за кількістю транзакцій, і за часткою сільськогосподарських земель в обігу.

Внаслідок війни в Харківській області не відбулося понад 17 тис. транзакцій сукупною площею понад 60 тис. га, що значно вплинуло на економічний стан регіону та ринку землі загалом. Херсонська область втратила майже 1,17 млрд. гривень (близько 232 млн доларів США) через не відбулі понад 8,6 тис. транзакцій сукупною площею майже 36 тис. га. Найменші втрати на ринку спостерігаються в західних регіонах України, де обсяг втрат рідко перевищує кілька мільйонів доларів. Середня ціна 1 гектара землі в Україні станом на лютий 2023 року складала 39,050 гривень, а на березень ця ціна підвищилася до 77,940 гривень.

Найвищі ціни на товарні землі у першому півріччі поточного року були зафіксовані в Івано-Франківській області, де ціна сягала понад 70 тис. грн. за га. [1].

Західні регіони України можуть виглядати більш безпечними і мати вищу вартість землі, особливо Львівська і Івано-Франківська області. Однак варто враховувати, що інвестори також розглядають регіони, які мають

специфічні агрокліматичні особливості, такі як Чернігівська, Сумська або Полтавська області, і вважають, що там є більший потенціал дохідності.

Таким чином, активність на ринку землі може залежати від індивідуальних стратегій і поглядів інвесторів, а також від їх розуміння регіональних особливостей та можливостей. На сьогоднішній день активність на окупованих територіях суттєво обмежена, і там угоди не можуть проводитись через складну ситуацію [2].

Отже, на сучасний момент ринок землі в Україні переживає значні зміни та виклики. Вплив війни та окупації певних областей країни призвів до втрат і затримок у розвитку цього сектора. Однак, спостерігається відновлення обсягів транзакцій та активності на ринку у більш безпечних регіонах. Ціни на землю значно варіюються в залежності від географічного розташування та інфраструктури, але залишаються стабільними в більшості випадків. Попит на сільськогосподарську землю зростає завдяки релокації підприємств і фермерських господарств у безпечніші регіони. Для подальшого розвитку цього ринку важливо впровадження додаткових заходів, таких як відкриття ринку для юридичних осіб та підтримка фінансування сільськогосподарського сектору.

#### **Література**

1. Ринок сільськогосподарської землі в Україні: Офіційний сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України. URL: [https://public.tableau.com/app/profile/fsuw/viz/vl\\_Land\\_market\\_1\\_v1/Dashboard3](https://public.tableau.com/app/profile/fsuw/viz/vl_Land_market_1_v1/Dashboard3). (дата звернення 30.10.2023).
2. Ринок землі в Україні перебуває в стагнації. Що буде з цінами та попитом на угіддя в 2023 році. URL: <https://delo.ua/economy/rinok-zemli-vukrayini-perebuvaє-v-stagnaciyi-shho-bude-z-cinami-ta-popitom-na-ugidnya-v-2023-roci-412183/> (дата звернення 30.10.2023).

**Levkina R.V.**

**Doctor of economic sciences, professor  
National University "Odesa Polytechnic"**

**m. Odesa, Ukraine**

**Kotko Ya.M.**

**Candidate of economic sciences, State University of Biotechnology  
Kharkiv, Ukraine**

## **PREREQUISITES AND STRATEGIC IMPERATIVES FOR THE RECOVERY OF THE NATIONAL ECONOMY OF UKRAINE**

The martial law imposed on the territory of Ukraine has led to a global crisis that affects a significant number of people and has become an economic shock of