

## ВПЛИВ РОСІЙСЬКОЇ ВІЙСЬКОВОЇ АГРЕСІЇ НА РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ

**Синеуцький А.І.**, аспірант, 1 рік навчання, спеціальність 051

*Економіка, Національний університет біоресурсів і природокористування  
України, м. Київ*

*Науковий керівник: Мартин А.Г., д.е.н., професор*

Повномасштабна військова агресія серйозно зашкодила економічній діяльності аграрного сектору, в тому числі і ринку сільськогосподарських земель. На початку військового вторгнення усі транзакції були унеможливлені через невизначеність, пов'язану з війною. Через активні бойові дії в кількох областях викуп землі був обмежений для захисту прав власності під час воєнного стану. Але вже у листопаді 2022 року частину нормального функціонування ринку продажу землі було відновлено. Наприклад, було відновлено довоєнні аукціонні процедури передачі прав користування сільськогосподарською землею державної форми власності Законом України від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи реєстрації прав оренди земель сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства про охорону земель» [1].

Поступово ринок поступово запусився, але масового продажу земель сільськогосподарського призначення не спостерігалось. Під час війни ціни на сільськогосподарські землі у практично не змінилися. Якщо у 2021 році середня ціна коливалась у межах 35-40 тис. грн/га, то у другій половині 2022 року вона становила 38-43 тис. грн/га (рис. 1).

Варто відзначити, що у доларовому вимірі, внаслідок інфляції, середня ціна залишилася майже незмінною – приблизно \$1100-1200 за гектар ріллі. Щодо впливу війни на ціну, то тут скоріше треба відзначити втрачене зростання. До війни власники могли розраховувати на щорічне зростання вартості своєї землі на 5-10 % у валюті, проте наразі фактично відбулася «консервація» ціни [2]. Війна спричинила значну невизначеність у питанні оцінки землі, що змусило інвесторів зайняти очікувальну позицію.



Середньозважена ціна  
земельної ділянки,  
грн/га  
**36 266**



Відхилення вартості угод  
купівлі-продажу від  
середньої НГО, %  
**40%**



Максимальна ціна  
об'єкту купівлі-продажу,  
грн  
**13 541 382**

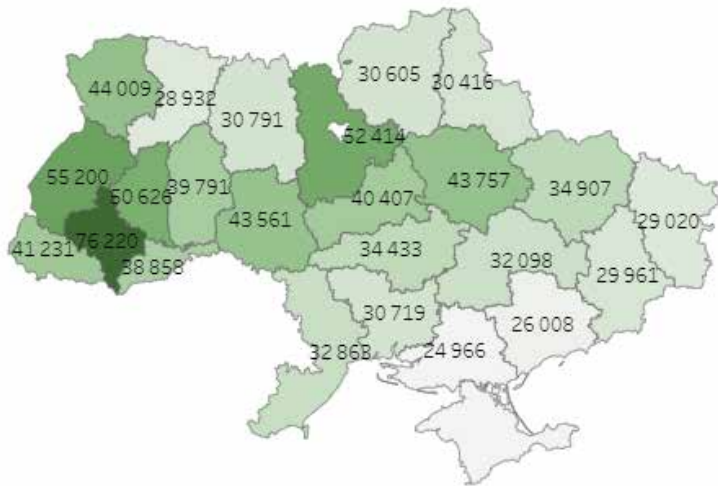


Рис. 1. Ціни на сільськогосподарські землі станом на 01.12.2023\*

\* Розраховано на базі даних Держгеокадастру

Ті інвестори, які все-таки вирішили щось придбати, віддають перевагу угодам купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення приблизно 3 га (рис. 2). Законодавчо встановлена мінімальна ціна, ймовірно, запобігла падінню цін, унеможлививши продаж землі для деяких землевласників [2].

Можна зробити висновок, що повномасштабна військова агресія в Україні спричинила зменшення обсягів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Разом з тим, деякі регіони центральної України показали значне зростання цін на землю, що вказує на те, що інвестори можуть дивитися далі крізь невизначеність війни та визнавати довгострокову цінність інвестицій в сільськогосподарські землі України попри війну.



Площа операцій  
купівлі-продажу, га  
**270 109**



Середній розмір  
земельної ділянки, га  
**3,11**



Максимальний розмір  
паю, га  
**67,05**

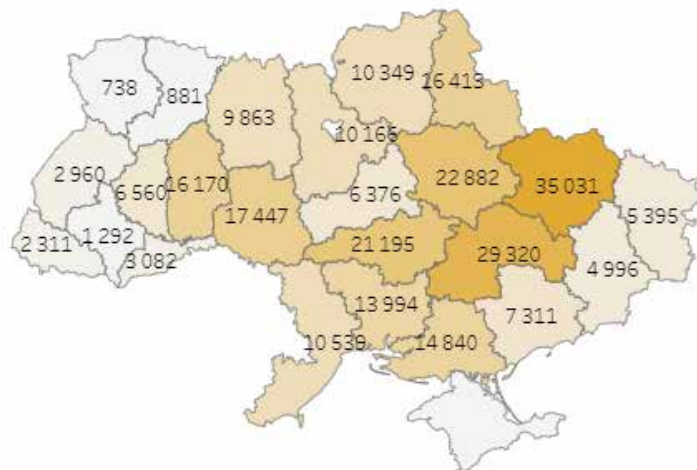


Рис. 2. Площа купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення станом на 01.12.2023\*

\* Розраховано на базі даних Держгеокадастру

### **Список використаних джерел**

1. Квартюк В., Мартин А. Ринок продажу сільськогосподарської землі України: Апдейт та вплив російської війни проти України. Київ, 2022, 34 с.
2. Два роки ринку землі в Україні – досягнення та провали і як його змінили війна. Режим доступу: <https://agropolit.com/spetsproekty/1018-dva-roki-rinku-zemli-v-ukrayini--dosyagnennya-ta-provali-i-yak-yogo-zminili-viyna>
3. Geoinformation Support of Territory Stratification for the Needs of Mass Land Valuation. Yu. Moroz, A Martyn, L. Hunko, N. Medynska. DOI: <https://doi.org/10.3997/2214-4609.2023510005>

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**ЗБІРКА НАУКОВИХ ПРАЦЬ  
МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ МОЛОДИХ  
ВЧЕНИХ, СТУДЕНТІВ ТА АСПІРАНТІВ  
ЗЕМЛЕУСТРІЙ І ТОПОГРАФІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ В УМОВАХ ВІЙНИ ТА  
ПІСЛЯВОЄННОГО ВІДНОВЛЕННЯ І ЗМІНИ КЛІМАТУ"**

**7 - 8 березня 2024 р.  
м. Київ, Україна**

УДК 332.3:528.4:551.583 «364» «366»

*Друкується за рішенням Вченої ради факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України, протокол № 8 від 19 квітня 2024 року*

**Рецензенти:**

**Євсюков Т.О.** – доктор економічних наук, професор;

**Кошель А.О.** – доктор економічних наук, доцент;

**Мединська Н.В.** – доктор економічних наук, доцент.

**Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення і зміни клімату (GEOPOINT - 2024).** Збірка наукових праць Міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених, студентів та аспірантів (м. Київ, 7-10 березня 2024 р.) / За науковою редакцією проф. Ковальчука І.П. К.: Вид. центр НУБІП, 2024. 223 с.

У збірці наукових праць подаються результати досліджень, присвячених ролі землевпорядкування і топографо-геодезичних та картографічних вишукувань у вирішенні проблем відбудови пошкоджених і зруйнованих російськими військами в період неоголошеної України війни поселень, об'єктів інфраструктури, сільськогосподарських і лісогосподарських угідь, гідротехнічних, енергетичних, водогосподарських та промислових споруд, природозаповідних, історико-культурних та інших складових навколишнього середовища України. Також висвітлюються питання, пов'язані з дослідженням впливу змін клімату на стан і використання земельних та водних ресурсів.

Для фахівців у сфері геодезії, картографії та землеустрою, екологів, географів, працівників аграрного сектору, природоохоронних установ, органів місцевого самоврядування.

За зміст публікацій, достовірність викладених наукових фактів відповідальність несуть автори.

Відповідальний за макетування і друк: доц. **Бутенко Є.В.**

I

S

B

N

©Колектив авторів

© Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2024