

ДИНАМІКА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ РІВНЕНСЬКОЇ ОБЛАСТІ ЗА 2021–2026 РОКИ

ЖМУРА Мирослав Васильович

студент 5-го курсу
спеціальності «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник

БУЛАКЕВИЧ Сергій Васильович

викладач,

ВСП «Рівненський фаховий коледж

Національного університету

біоресурсів і природокористування України»,

м. Рівне, Україна,

s.geotehnology@gmail.com

Концептуальні засади та стратегічний контекст. П'ятиріччя (2021–2026 роки) позначилося переходом від мораторію до повноцінного ринку, що змінило економічний ландшафт Рівненщини. Рівненська область, як частина відносно безпечного західного кластеру, стала пріоритетною для інвестицій у земельні активи під час воєнного стану [1]. Поділ на родючий південь (чорноземи) та специфічну північ (Полісся) визначає неоднорідність ринкових індикаторів [3].

Хронологія становлення та ключові етапи.

1. Етап адаптації (липень 2021 – лютий 2022). За перші пів року укладено близько 1200 угод на 1000 га. Початкова ціна на Рівненщині (24,5 тис. грн/га) була на 40% вищою за середньо-українську (17,5 тис. грн/га). Найвища активність зафіксована у Дубенському та Рівненському районах.

2. Період резистентності (2022–2023). Тимчасова зупинка ринку через закриття реєстрів весною 2022 року. 1 Західні регіони швидше за інші повернулися до передвоєнних темпів транзакцій. Переважання спадкування (65%) над купівлею-продажем (25%). 3 Поступове зростання вартості до 34–38 тис. грн/га. [2].

3. Етап лібералізації та участі капіталу (2024). Дозвіл компаніям купувати до 10 тис. га спровокував зростання цін на 11,2% вже у I кварталі [2]. Станом на липень 2024 року ціна гектара на Рівненщині досягла 48 тис. грн. [3]. Частка юридичних осіб у структурі покупок до кінця року зросла до 24,9%.

4. Фаза капіталізації (2025 – початок 2026). У травні 2025 року ціна досягла 50 364 грн/га, а у липні зафіксовано рівень 57 745 грн/га. У квітні 2025 року спостерігалися стрибки середньої ціни до 86 655 грн/га через поодинокі дорогі угоди з юридичними особами. Оформлено майже 2000 угод купівлі-продажу.

На відміну від ціни продажу, оренда на Рівненщині залишається однією з найнижчих в Україні – близько 1000 грн/га. [4]. Причини цього: велика

частка піщаних ґрунтів на півночі та низька нормативна грошова оцінка у цих районах (Таб.1) [7].

Таблиця 1

Регіональна диференціація (Південь та Північ)

Характеристика	Південна зона (Лісостеп)	Північна зона (Полісся)
Райони-лідери	Рівненський, Дубенський	Сарненський, Вараський
Тип ґрунтів	Чорноземи, сірі лісові	Дерново-підзолисті, піщані
Активність	Висока, системний викуп агрохолдингами	Низька, фрагментарні угоди
Цільове призначення	Товарне с/г виробництво	Переважно ОСГ та пасовища

Великі агрохолдинги орієнтувалися на консолідацію великих масивів (20–30 га), за які готові платити премію у 70% над нормативну грошову оцінку. Приватні інвестори надавали перевагу ділянкам для збереження капіталу від інфляції, орієнтуючись на західні регіони як на найбезпечніші [5]. Попри високі ціни, Рівненщина входить до п'ятірки областей з найменшою площею проданої землі (6,6–6,7 тис. га за 3 роки) [3].

Інституційне середовище та прозорість характеризувалася наступними факторами:

1. Цифровізація: Повний перехід на моніторинг через Держгеокадастр та аукціони «Prozorro.Продаж» і забезпечив високу прозорість угод [9].

2. Банківське кредитування: Зростання кількості іпотечних договорів під заставу землі у 2025 році (середньомісячно до 236 договорів по Україні).

3. Законодавчі запобіжники: Ціна до 2030 року не може бути нижчою за нормативну грошову оцінку, що підтримує мінімальний поріг вартості [5].

Висновки та прогнози на 2026–2030 роки

- Стабільне зростання: Очікується планомірне підвищення вартості на 10–15% на рік без різких обвалів.

- Західні регіони, включаючи Рівненщину, залишатимуться лідерами за рівнем довіри інвесторів до завершення бойових дій.

- Євроінтеграційний фактор: Поступове зближення цін з ринками Східної Європи (Польща, Румунія) у довгостроковій перспективі [5].

- Поточна ситуація (низька оренда при зростаючій ціні) робить викуп землі стратегічно вигіднішим за оренду для середньострокових інвесторів.

Список використаних джерел:

1. Ринок землі: скільки угідь продали на Рівненщині за три роки. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://suspilne.media/rivne/786317-tri-roki-rinku-zemli-v-ukraini-skilki-gektariv-kupili-na-rivnensini-dani-opendatabotu/>
2. 2 квартал 2024 земля незламності, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/07/land_review_Iiq_ua.pdf
3. Bulakevych, S., & Nikolaichuk, M. (2023). Моніторинг земель із застосуванням сучасних технологій. Редакційна колегія, С.138., https://fls.udau.edu.ua/assets/files/2024/05/zbirnik_16_11_23.pdf#page=138
4. Названо середні ціни оренди землі по регіонах - AgroTimes, [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://agrotimes.ua/agromarket/nazvano-seredni-cziny-orendy-zemli-po-regionah/>
5. Прогнози на 2026 рік: що буде з вартістю землі в Україні ..., [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://propozitsiya.com/news/prohnozy-na-2026-rik-shcho-bude-z-vartistyu-zemli-v-ukrayini>
6. Названо середні показники вартості оренди землі за регіонами у 2025 році, [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://superagronom.com/news/21641-nazvano-seredni-pokazniki-vartosti-orendi-zemli-za-regionami-u-2025-rotsi>
7. Оренда землі: скільки платять за пай у регіонах України - Куркуль, [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://kurkul.com/news/39913-orenda-zemli-skilki-platyat-za-pay-u-regionah-ukrayini>
8. Продаж землі Рівненська область: на аукціоні sale.uub, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://sale.uub.com.ua/auctions/landsell/rivnenska-oblast>
9. Майже 19.7 млрд грн – результат онлайн-аукціонів в системі Прозорро.Продажі за 2024 рік, [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://prozorro.sale/news/2025/01/08/majzhe-197-mlrd-grn-rezultat-onlajn-aukcioniv-v-si/>
10. Обсяг ринку сільгоспземель у жовтні 2024 року був найбільшим від початку повномасштабного вторгнення – KSE Агроцентр та USAID АГРО - Kyiv School of Economics, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/obsyag-rinku-silgospzemel-u-zhovtni-2024-roku-buv-naybilshim-vid-pochatku-povnomasshtabnogo-vtorgnennya-kse-agrotsentr-ta-usaid-agro/>
11. Моніторинг земельних відносин – Державна служба України, [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>



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

**ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ**

«GEOPOINT»

5-6 березня 2026 року

**PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL
CONFERENCE**

«GEOPOINT»

March 5-6, 2026

УДК 332.2/.7:528.4/.9"364"(082)

ISBN 978-617-8798-98-7

«GEOPPOINT»: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, Україна, 5-6 березня 2026 року: матеріали конференції. Київ: НУБіП України. 2026. 332 с.

Рекомендовано Вченою радою факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України (протокол № 5 від 19 березня 2026 року)

У збірнику матеріалів конференції подано результати сучасних наукових досліджень за секціями: землеустрій та кадастр в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення, оцінка земель, врахування збитків та управління ризиками, геопросторові технології та ДЗЗ. Розраховано для науково-педагогічних працівників, представників науково-дослідних установ, науковців, спеціалістів установ та фахівців землевпорядного напрямку, аспірантів, студентів.

У разі повного або часткового використання матеріалів збірника посилання обов'язкове. Автори матеріалів несуть повну відповідальність за точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей, відповідаючи принципам академічної доброчесності.

Відповідальні за випуск: І. А. Опенько, О. Д. Грищак