

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>

Н. А. Третяк,

к. е. н., старший дослідник,

Інститут демографії та проблем якості життя НАН України

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-7602-8606>

DOI: 10.32702/2306-6792.2025.12.4

КОЕФІЦІЄНТ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЯК СКЛАДОВА КАПІТАЛІЗАЦІЇ ТА ЕКОЛОГІЗАЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ 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

N. Tretiak,

PhD in Economics, Senior Researcher,

Institute for demography and life quality problems of the National academy of sciences of Ukraine

CAPITALIZATION COEFFICIENT AS A COMPONENT OF CAPITALIZATION AND ECOLOGIZATION OF AGRICULTURAL LAND USE IN UKRAINE

В статті досліджено коефіцієнт капіталізації землі як чинник активізації капіталізації та екологізації землекористування, зокрема для України. Розглянуто, основний варіант розрахунку коефіцієнта (ставки) капіталізації для землі, а саме визначення коефіцієнта методом прямої капіталізації, що ґрунтується на аналізі ринкових даних про вартість землекористування та доходу. З'ясовано, що коефіцієнт капіталізації є найпопулярнішим показником, за допомогою якого оцінюються інвестиції в земельні ділянки (нерухомість) на предмет їхньої прибутковості та потенціалу повернення. Встановлено, що закордоном "гарною" ставкою капіталізації вважають близько 4—10 %, тоді як ставка капіталізації 3 % вказує на нижчий ризик, але й на довший термін окупності інвестицій. Попри думку аналітиків, не існує єдиного значення для того, що вважається "ідеальним" коефіцієнтом капіталізації, однак важливо розрізняти "гарний" коефіцієнт (ставку) капіталізації та "безпечний". Враховуючи той факт, що в Україні земельний ринок тільки розвивається для земельних ділянок власників земельних часток (паїв), визначити з достатнім ступенем надійності коефіцієнта капіталізації на підставі даних, отриманих в результаті збору та обробки відповідної ринкової інформації складно, однак можливо. Так, розрахунок коефіцієнта капіталізації в розрізі областей України показав, що отриманий діапазон свідчить про значну строкатість коефіцієнта загалом по Україні, так і по зонах природно-сільськогосподарському районування. Зокрема, коефіцієнт для аналізованих регіонів становить від -0,14 до 0,27 — за доходом тенденції змін вартості та від 0,02 до 0,38 — за доходом від оренди землі. При цьому ця строкатість зберігається і по зонах. Отримані дані свідчать, про нестабільність українського ринку та недотримання вимог Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок у контексті ставки капіталізації — коефіцієнта, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки та не зрозумілі підходи до визначення коефіцієнта капіталізації та потребує нормативного регулювання та подальших наукових досліджень.

The article examines the land capitalization coefficient as a factor in promoting the capitalization and ecologization of land use, particularly for Ukraine. The main method for calculating the capitalization coefficient (rate) for land is considered — namely, determining the coefficient using the direct capitalization method based on the analysis of market data on land use value and income. It is established that the capitalization coefficient is the most widely used indicator for assessing investments in land plots (real estate) in terms of their profitability and return potential. It has been found that abroad a "good" capitalization rate is considered to be around 4–10%, while a 3% rate indicates lower risk but also a longer investment payback period. Despite expert opinions, there is no single value considered to be the "ideal" capitalization coefficient; however, it is important to distinguish between a "good" and a "safe" capitalization rate. The calculation of the capitalization coefficient and time factor across certain EU countries and Ukraine showed that by the end of 2021, it amounted to 0.14 in Ukraine, while in the studied European countries it ranged from 0.01 to 0.04. At the same time, the analysis revealed that a low capitalization coefficient does not indicate an increase in land use value, and its increase does not indicate a decline or an anti-competitive land use value environment. However, it has been established that the coefficient indicates the direction of increase in land use value and the movement of the land market. The analysis of the growth trend in land use value and rental payments in selected EU countries also showed that there is no clear correlation characteristic of all countries and confirms the fact that the legal factor plays an important role in rental relations. Given that the land market in Ukraine is still developing for land plots of land share (pai) owners, it is difficult — but possible — to determine a reliable capitalization coefficient based on data collected and processed from relevant market information. Thus, the calculation of the capitalization coefficient by regions of Ukraine showed that the resulting range indicates significant variability of the coefficient both across Ukraine as a whole and across natural-agricultural zoning areas. In particular, the coefficient for the analyzed regions ranges from -0.14 to 0.27 by income, trends in value changes, and from 0.02 to 0.38 based on income from land rent. This variability is also observed across zones. The obtained data indicate the instability of the Ukrainian market and the failure to comply with the requirements of the Methodology for expert monetary valuation of land plots in the context of the capitalization rate — a coefficient by which rental or net operating income is converted into the current value of the valuation object. The unclear approaches to determining the capitalization coefficient require regulatory clarification and further scientific research.

Ключові слова: землекористування, коефіцієнт капіталізації, вартість землекористування, земельна ділянка.

Key words: land use, capitalization coefficient, land use value, land plot.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Світовий досвід показує, що у ринкових умовах земля є цінним природним ресурсом і може бути стабільним джерелом доходів як місцевого, так, і державного бюджету. Унікальність землі як природного активу в тому, що в ньому протікають економічна діяльність і природні процеси, та в межах якого зосереджені економічні активи і активи навколишнього середовища. Тому одне з найважливіших завдань управління землекористуванням є збільшення його доходності, яке значною мірою залежить від ситуації на земельному ринку, а також від інших факторів: 1) фізичні характеристики землі включають якість розташування, родючість та клімат, зручність розташування (розвинена дорожня, землепорядна інфраструктура і т.п.) тощо; 2) правові чинники: власність, закони про зонування, планування, землеустрій та обмеження тощо; 3) соціальні фактори: зростання або скорочення населення, престиж та культура землекористування тощо; 4) економічні фактори включають

рівень вартості та доходів, система оподаткування тощо. Саме вплив вище зазначених факторів, що виражаються незалежно та у взаємозв'язку один з одним, допомагає регулювати вартість землекористування.

Україна наділена багатими та родючими землями, що у поєднанні з гідротермічними та кліматичними умовами, формує глобальну унікальність і привабливість українського національного багатства, яке не до капіталізоване. Так, землі сільськогосподарського призначення в Україні складають 54,0 % від площі країни, і як факт, до повномасштабного вторгнення займала 4 місце в світі за площею чорноземів. Частка чорноземів до площі України складає 46,0%, тоді як в США — 5,8 %, в Канаді — 8,5 %, в Румунії — 6,7 %, в Китаї — 4,0 %, в Німеччині — 2,0 %, в Польщі — 1,3 % [1]. Однак, якщо говорити за середню вартість 1 га сільськогосподарських земель, то в Україні на кінець 2021 року вона склала 17,2 тис грн або 557,6 євро, тоді як, в Румунії — 7601 євро/га, в Польщі — 10937 євро/га, в Німеччині — 30289 євро/га, в

Таблиця 1. Розрахунок коефіцієнта капіталізації та часового фактору в розрізі деяких країни ЄС та України*

Країни	Середня ціна оренди с/г землі, євро/га	Середня вартість с/г землі, євро/га	Коефіцієнт (ставка) капіталізації	Термін окупності (To=1/Ск)
Європейський Союз	173	9881	0,02	57
Болгарія	260	6001	0,04	23
Чехія	135	10593	0,01	79
Данія	547	18213	0,03	33
Естонія	89	4383	0,02	49
Греція	476	13048	0,04	27
Іспанія	159	11462	0,01	72
Франція	149	5940	0,03	40
Хорватія	74	3661	0,02	50
Латвія	83	4331	0,02	52
Литва	101	4667	0,02	46
Угорщина	190	5215	0,04	27
Польща	268	10937	0,02	41
Словаччина	62	3977	0,02	64
Фінляндія	233	9009	0,03	39
Швеція	163	12004	0,01	74
Україна	78**	557,6**	0,14	7

* розрахунок здійснено за даними Євростату (2021 рік) [2].

** Моніторинг земельних відносин Держгеокадастр України [5].

Канаді — 4700 дол./га, в США — 10200 дол./га [2; 3]. Саме тому, дедалі більше виникає питання які факторів впливають на капіталізацію землекористування, оскільки різниця у вартості значна.

Жук В. М., Бездушна Ю.С. зазначають, що національне багатство країни у вартісному вираженні представляє її основний капітал, а збільшення вартості цього капіталу в балансі країни — його капіталізацію [4]. У зв'язку з цим у статті досліджено коефіцієнт (ставка) капіталізації, який на нашу думку може стати одним із показників активізації капіталізації та екологізації землекористування земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Обґрунтування коефіцієнта капіталізації землі як чинника активізації капіталізації та екологізації землекористування.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Зазначимо, що для визначення коефіцієнта (ставки) капіталізації використовують різні методи, зокрема: 1) метод прямої капіталізації; 2) метод, пов'язаний з інвестиціями власного та позичкового капіталу; 3) метод, пов'язаний з інвестиціями у землекористування; 4) кумуля-

тивний метод; 5) метод Елвуда. В даному дослідженні для аналізу та визначення коефіцієнта (ставки) капіталізації використано метод прямої капіталізації.

Метод капіталізації доходів (метод прямої капіталізації) полягає у розрахунку поточної вартості майбутніх доходів, які можуть бути отримані від використання земельної ділянки за допомогою ставки капіталізації. Дохід від використання землі капіталізується у її поточну вартість. Якщо відомі величина чистого доходу (Д) та коефіцієнт (ставка) капіталізації (КК), вартість землекористування (В) можна визначити за відомою формулою:

$$B = \frac{D}{K}; K = \frac{D}{B};$$

Коефіцієнт капіталізації — це множник, за допомогою якого здійснюється перехід від величини чистого доходу, одержуваного в результаті експлуатації земельної ділянки за певний період (зазвичай за рік) до її вартості. Відповідно до методу прямої капіталізації коефіцієнт капіталізації визначається так:

$$K = \frac{D}{B};$$

де КК — коефіцієнт капіталізації;

В — вартість (ціна) продажу аналогічної земельної ділянки;

Д — річний дохід (земельна рента) аналогічної земельної ділянки.

Коефіцієнт капіталізації — це не що інше, як рівняння, яке визначає, скільки інвестор може заробити або втратити, якщо він зрештою придбає відповідну ділянку. Загалом, він вибирається таким, щоб забезпечити інвестору прийнятний рівень доходу (віддачі) на вкладений капітал та його відшкодування. Коефіцієнт капіталізації є найпопулярнішим показником, за допомогою якого оцінюються інвестиції в земельні ділянки (нерухомість) на предмет їхньої прибутковості та потенціалу повернення. Однак, варто зазначити, що коефіцієнт капіталізації не надасть інвесторам точну суму, яку вони можуть отримати, а скоріше приблизну оцінку. Тим не менш, він може значно зменшити ризик інвестування.

Виникає питання, яка сама "гарна" ставка капіталізації. Багато європейських аналітиків вважають "гарною" ставкою капіталізації близько 4—10 %, тоді як ставка капіталізації 3% вказує на нижчий ризик, але й на довший термін окупності інвестицій. Попри думку аналітиків, що не існує єдиного значення для того, що вважається "ідеальним" коефіцієнтом капіталізації, однак важливо розрізняти "гарний" коефіцієнт (ставку) капіталізації та "безпечний". Як правило, високий коефіцієнт капіталізації вказує на вищий рівень ризику, тоді

Таблиця 2. Управління орендними відносинами у деяких країнах світу

Країна	Орендовані землі, %	Термін оренди		Ставка орендної плати	Орендна плата	Продовження
		мін	макс			
Австралія	40	немає	99	4% від вартості земельної ділянки	договір	є
Бельгія	66,2	9	немає	визначається законодавством	договір	є
Болгарія	1/3 території	1	10	визначається законодавством	договір	є
Великобританія	38,4	1	99	третейський суддя визначає ставку	договір	є
Греція	22,2	4	немає	угода між орендарем та орендодавцем	договір	є
Данія	19,1	немає	30	визначається ринком	ринок	ні
Ізраїль	90	49	98	визначається ринком	ринок	є
Ірландія	12,4	3	немає	визначається ринком	ринок	є
Іспанія	19,9	6	15	державні органи встановлюють стандартну ставку	договір	є
Італія	18,4	6-15	немає	державні органи встановлюють стандартну ставку	договір	є
Китай	96	немає	70	державні органи встановлюють стандартну ставку	договір	є
Нідерланди	35	6-12	немає	визначається законодавством	договір	є
Німеччина	42	немає	12-18	визначається ринком	ринок	є
Норвегія	21	10	немає	визначається ринком	ринок	є
Португалія	24,6	7-10	немає	державні органи встановлюють стандартну ставку	договір	є
Словаччина	90	5	15	визначається законодавством	договір	н/д
США	48,2	1	немає	визначається ринком	ринок	є
Україна	36	немає	50	купівля права оренди на земельному аукціоні	договір	є
Франція	60	9	25	визначається законодавством	договір	є
Чехія	74			визначається законодавством		
Швейцарія	20	6-9	немає	визначається законодавством	договір	є
Швеція	15	10	60	встановлюється 7-9% продукції реалізації	договір	є
Японія	13,1	немає	20	державні органи встановлюють стандартну ставку	договір	є

Джерело: сформовано авторами за даними [6; 7].

як нижчий коефіцієнт капіталізації вказує на нижчу прибутковість, але нижчий ризик. Тобто, інвестори, які сподіваються на угоди з нижчою ціною покупки, можуть бажати високої ставки капіталізації, а інвестори які сподіваються на безпечніший варіант, надаватимуть перевагу об'єктам з нижчими ставками капіталізації.

В таблиці 1, здійснено розрахунок коефіцієнта (ставки) капіталізації та часового фактору (терміну окупності) в розрізі деяких країни ЄС і України.

Аналіз таблиці свідчить, що країни з низьким рівнем коефіцієнта капіталізації демонструють довгий період окупності, і навпаки, з вищим рівнем капіталізації мають нижчий період окупності. Наприклад, в Чехія, Швеція, Іспанія де рівень капіталізації 0,01, а термін окупності в цих країнах коливається від 72 до 78 років чи у Болгарії та Греції коефіцієнт (ставка) капіталізації складає 0,04, а термін

окупності коливається від 23 до 27 років, тоді як в Україні коефіцієнт капіталізації 0,14 із терміном окупності 7 років.

Проте, низький рівень коефіцієнта капіталізації не є індикатором зростання вартості землекористування, а його зростання не говорить про спад та антиконкурентне середовище вартості землекористування, проте аналіз тенденцій за коефіцієнтом капіталізації показує

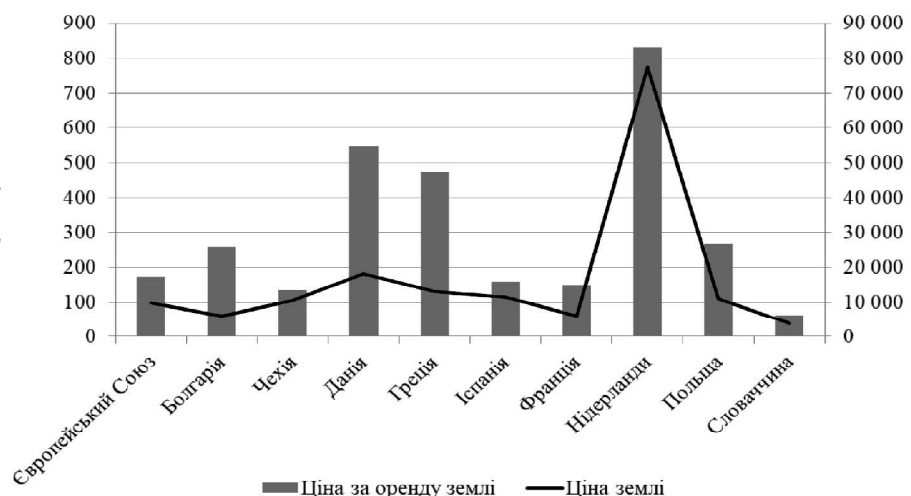


Рис. 1. Тенденції росту вартості землі та орендної плати за 1 га сільськогосподарських угідь (за 2021 рік)

Джерело: сформовано авторами за даними Євростату [2].

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

Назва областей	Середня вартість 1 га (В)				+,- 2025 р. до 2021 р. (за 3 роки та 5 місяців)	
	станом на 01.12 2021 р.*		станом на 07.04 2025 р.**			
	тис. грн	євро*	тис. грн	євро**	тис. грн	євро**
Зона Полісся						
Волинська	14,6	473,3	41,8	917,6	27,2	444,3
Житомирська	9,3	301,5	39,7	871,5	30,4	570,0
Рівненська	21,4	693,8	50,0	1097,6	28,6	403,8
Чернігівська	10,5	340,4	32,3	709,1	21,8	368,7
Середнє по зоні	14,0	452,3	41,0	899,0	27,0	446,7
Зона Лісостепу						
Вінницька	8,8	285,3	50,7	1113,0	41,9	827,7
Київська	83,8	2716,9	91,9	2017,5	8,1	-699,4
Полтавська	16,3	528,5	49,5	1086,7	33,2	558,2
Сумська	15,8	512,3	32,0	702,5	16,2	190,2
Тернопільська	11,7	379,3	57,7	1266,7	46,0	887,3
Харківська	18,7	606,3	35,1	770,5	16,4	164,3
Хмельницька	21,5	697,0	48,7	1069,1	27,2	372,0
Черкаська	14,5	470,1	44,1	968,1	29,6	498,0
Середнє по зоні	23,9	774,5	51,2	1124,3	27,3	349,8
Зона Степу						
Дніпропетровська	10,3	333,9	34,5	757,4	24,2	423,4
Донецька	17,5	567,4	28,3	621,3	10,8	53,9
Запорізька	12,8	415,0	26,9	590,5	14,1	175,5
Кіровоградська	6,3	204,3	36,3	796,9	30,0	592,6
Луганська	8,2	265,9	25,9	568,6	17,7	302,7
Миколаївська	9,3	301,5	30,3	665,2	21	363,7
Одеська	2,7	87,5	37,9	832,0	35,2	744,5
Херсонська	9,8	317,7	25,0	548,8	15,2	231,1
Середнє по зоні	9,6	311,7	30,6	672,6	21,0	360,9
Карпатська природна область						
Закарпатська	7,2	233,4	55,2	1211,8	48,0	978,4
Івано-Франківська	38,3	1241,7	108,3	2377,5	70,0	1135,8
Львівська	136,1	4412,5	91,5	2008,7	-44,6	-2403,8
Чернівецька	21,9	710,0	52,8	1159,1	30,9	449,1
Середнє по зоні	50,9	1649,4	77,0	1689,3	26,1	39,9
Частково окуповані або окуповані території де ведуться воєнні дії						
Дніпропетровська	10,3	333,9	34,5	757,4	24,2	423,4
Донецька	17,5	567,4	28,3	621,3	10,8	53,9
Запорізька	12,8	415,0	26,9	590,5	14,1	175,5
Кіровоградська	6,3	204,3	36,3	796,9	30,0	592,6
Луганська	8,2	265,9	25,9	568,6	17,7	302,7
Харківська	18,7	606,3	35,1	770,5	16,4	164,3
Херсонська	9,8	317,7	25,0	548,8	15,2	231,1
Середнє	11,9	387,2	30,3	664,9	18,3	277,6
Середнє по Україні	17,2	557,6	44,0	965,9	26,8	408,3

Примітка: * станом на 01.12 2021 р. - 30,8443 грн./євро [8]; ** станом на 07.04 2025 р. - 45,5524 грн./євро [9].
Джерело: розраховано з використанням Моніторингу земельних відносин Держгеокадастр України [5].

напрямок підвищення вартості землекористування та руху ринку землі.

При цьому важливо враховувати інші особливості місцевого земельного ринку (табл. 2), оскільки, коефіцієнт капіталізації найбільш корисний для порівняння відносної вартості подібних інвестицій на ринку земельних ділянок.

У світовій практиці підходи до передачі земель в оренду суттєво різняться (за встановленням терміну оренди, дозволенним розміром землекористування, дозвоільною системою (Франція), подекуди місцем розташування земельної ділянки (Італія, Нідерланди, Швейцарія, Португалія), стимулюванням викупу (Данія), мето-

дом визначення ставки орендної плати (у Данії, Ірландії, Ізраїлі Німеччини — визначається ринком; у Франції, Швейцарії, Нідерландах — визначається законодавством; у Іспанії, Італії, Китаї — встановлюють державні органи зі стандартної ставки), чи наприклад ступінчастість оренди, так у США багаторівнева структура оренди державних земель (перший — від держави до держпідприємств чи фермерів, другий — до другого колективу чи фермерів, третій — до фермерів)).

На рисунку здійснено аналіз по деяких країнах ЄС, а саме щодо тенденції росту вартості землекористування та орендної плати і

з'ясовано, що країни не мають видимого характерного для всіх країн співвідношення й підтверджує той факт, що правовий чинник відіграє також важливу роль (рис. 1).

В даний час в Україні земельний ринок тільки розвивається для земельних ділянок власників земельних часток (паїв) і, незважаючи на кількість операцій із земельними ділянками, що постійно зростає (табл. 3), визначити з достатнім ступенем надійності коефіцієнта капіталізації на підставі даних, отриманих в результаті збору та обробки відповідної ринкової інформації складно.

Аналіз таблиці свідчить, про певне зростання середньої вартості 1 га відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення в 2025 році, зокрема вона коливається від 8,1 тис грн в Київській області до 70,0 тис. грн в Івано-Франківській області. Проте у порівнянні із країнами ЄС, така вартість підтверджує той факт, що земля в Україні є не до капіталізованою, крім того не врахований той факт, що землі України є родючими. Така тенденція в Україні могла б пояснюватися із повномасштабним вторгненням, проте у Львівській області середня вартість зменшилася на 44,6 тис. грн, що свідчить про спад попиту на земельні ділянки та наявні проблеми з їх парцелярністю, відсутністю консолідації, зниженням інвестиційної привабливості тощо. Не можна теж відкидати фактор не доброчесності експертів, що здійснюють оцінку вартості, адже коефіцієнт капіталізації за тенденцією змін в області складає — 0,14 (табл. 4), тоді як за середньою ціною оренди землі він складає 0,03 (табл. 5).

Отриманий діапазон коефіцієнтів капіталізації свідчить про значну строкатість отриманого коефіцієнта загалом по Україні, так і по зонах природно-сільськогосподарського районування. Зокрема, коефіцієнт для аналізованих регіонів становить від -0,14 до 0,27 — за доходом від тенденції змін середньої вартості земельних ділянок та від 0,02 до 0,38 — за доходом від оренди землі. При цьому певна строкатість зберігається і по природно-сільськогосподарських зонах.

Отже, така строкатість коефіцієнта капіталізації в Україні може свідчити про нестабільність ринку та недотримання вимог Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [10] у контексті ставки капіталізації — коефіцієнта, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки та не зрозумілі підходи до визначення коефіцієнта капіталі-

Таблиця 4. Розрахунок коефіцієнта капіталізації за тенденцією змін середньої вартості земельних ділянок

Назва областей	«Умовний» річний чистий дохід від купівлі земельного активу (Д)		Коефіцієнт (ставка) капіталізації	
	тис. грн	євро**	грн	євро
Зона Полісся				
Волинська	0,66	130,0	0,19	0,14
Житомирська	0,74	166,8	0,23	0,19
Рівненська	0,70	118,2	0,17	0,11
Чернігівська	0,53	107,9	0,20	0,15
Середнє по зоні	0,66	130,73	0,20	0,15
Зона Лісостепу				
Вінницька	1,02	242,3	0,24	0,22
Київська	0,20	-204,7	0,03	-0,10
Полтавська	0,81	163,4	0,20	0,15
Сумська	0,40	55,7	0,15	0,08
Тернопільська	1,12	259,7	0,23	0,21
Харківська	0,40	48,1	0,14	0,06
Хмельницька	0,66	108,9	0,16	0,10
Черкаська	0,72	145,8	0,20	0,15
Середнє по зоні	0,67	146,27*	0,17	0,14*
Зона Степу				
Дніпропетровська	0,59	123,9	0,21	0,16
Донецька	0,26	15,8	0,11	0,03
Запорізька	0,34	51,4	0,15	0,09
Кіровоградська	0,73	173,5	0,24	0,22
Луганська	0,43	88,6	0,20	0,16
Миколаївська	0,51	106,4	0,20	0,16
Одеська	0,86	217,9	0,27	0,26
Херсонська	0,37	67,6	0,18	0,12
Середнє по зоні	0,51	105,64	0,20	0,15
Карпатська природна область				
Закарпатська	1,17	286,3	0,26	0,24
Івано-Франківська	1,71	332,4	0,19	0,14
Львівська	-1,09	-703,6	-0,14	-0,35
Чернівецька	0,75	131,4	0,17	0,11
Середнє по зоні	1,21**	250,03**	0,21*	0,16*
Частково окуповані або окуповані території де ведуться воєнні дії				
Дніпропетровська	0,59	123,9	0,21	0,16
Донецька	0,26	15,8	0,11	0,03
Запорізька	0,34	51,4	0,15	0,09
Кіровоградська	0,73	173,5	0,24	0,22
Луганська	0,43	88,6	0,20	0,16
Харківська	0,40	48,1	0,14	0,06
Херсонська	0,37	67,6	0,18	0,12
Середнє	0,45	81,27	0,18	0,12
Середнє по Україні	0,65	119,5	0,18	0,12

Примітка: * Без урахування Київської області; ** Без урахування Львівської області.

Джерело: розраховано авторами.

зації. І якщо розрахунок коефіцієнта капіталізації для землекористування спирається на достатню кількість інформації, хоч і не зовсім достовірної, то визначення коефіцієнта капіталізації стосовно земельних ділянок (у зв'язку з їх невеликим оборотом та специфікою земельного ринку з врахуванням військової агресії російської федерації) викликає найбільшу складність і, як правило, спирається на експертну, а отже, суб'єктивну оцінку. Таким чи-

Таблиця 5. Розрахунок коефіцієнта капіталізації в розрізі регіонів України за середньою ціною оренди землі

Назва областей	Середня ціна оренди с/г землі		Середня вартість с/г землі		Коефіцієнт (ставка) капіталізації	Термін окупності (To=1/Ск)
	грн/га	євро/га	грн/га	євро/га		
Зона Полісся						
Волинська	1915,44	42,0	40766,62	894,9	0,05	21
Житомирська	2736,92	60,1	35352,19	776,1	0,08	13
Рівненська	3735,91	82,0	53584,77	1176,3	0,07	14
Чернігівська	2698,34	59,2	35734,70	784,5	0,08	13
Середнє по зоні	2771,7	60,8	41359,6	908,0	0,07	15,3
Зона Лісостепу						
Вінницька	4150,3	91,1	56428,93	1238,8	0,07	14
Київська	5991,31	131,5	102127,48	2242,0	0,06	17
Полтавська	5446,79	119,6	46777,03	1026,9	0,12	9
Сумська	3620,68	79,5	32184,87	706,5	0,11	9
Тернопільська	24684,74	541,9	65552,83	1439,1	0,38	3
Харківська	3649,51	80,1	40078,54	879,8	0,09	11
Хмельницька	5289,98	116,1	59079,24	1297,0	0,09	11
Черкаська	5822,51	127,8	47201,07	1036,2	0,12	8
Середнє по зоні	7332,0	161,0	56178,7	1233,3	0,13	10,3
Зона Степу						
Дніпропетровська	3558,23	78,1	40115,99	880,7	0,09	11
Донецька	2249,53	49,4	28869,97	633,8	0,08	13
Запорізька	2501,75	54,9	41161,20	903,6	0,06	16
Кіровоградська	3112,94	68,3	39879,05	875,5	0,08	13
Луганська	н/д	н/д	111781,51	2453,9	-	-
Миколаївська	2093,63	46,0	34418,53	755,6	0,06	16
Одеська	2646,97	58,1	38974,52	855,6	0,07	15
Херсонська	6774,66	148,7	32579,34	715,2	0,21	5
Середнє по зоні	2867,2	62,9	45972,5	1009,2	0,08	11,1
Карпатська природна область						
Закарпатська	1753,86	38,5	60663,68	1331,7	0,03	35
Івано-Франківська	3015,33	66,2	144719,85	3177,0	0,02	48
Львівська	4000,06	87,8	145388,03	3191,7	0,03	36
Чернівецька	3992,83	87,7	56538,07	1241,2	0,07	14
Середнє по зоні	3190,5	70,1	101827,4	2235,4	0,04	33,3
Частково окуповані або окуповані території де ведуться воєнні дії						
Дніпропетровська	3558,23	78,1	40115,99	880,7	0,09	11
Донецька	2249,53	49,4	28869,97	633,8	0,08	13
Запорізька	2501,75	54,9	41161,20	903,6	0,06	16
Кіровоградська	3112,94	68,3	39879,05	875,5	0,08	13
Луганська	н/д	н/д	111781,51	2453,9	-	-
Харківська	3649,51	80,1	40078,54	879,8	0,09	11
Херсонська	6774,66	148,7	32579,34	715,2	0,21	5
Середнє*	3641,1	79,9	55744,3	1223,8	0,10	11,5
Середнє по Україні	3740,91	82,1	45731,56	1003,9	0,08	12

Примітка: * Без урахування Луганської області.

Джерело: розраховано з використанням Моніторингу земельних відносин Держгеокадастр України [5].

ном, застосовувати метод прямої капіталізації для визначення коефіцієнта для землекористування в сучасних економічних умовах України є складним процесом і потребує нормативного регулювання та подальших наукових досліджень.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

В статті розкрито необхідність обґрунтування коефіцієнта капіталізації землі для активізації капіталізації та екологізації земле-

користування, зокрема для України. Розрахунок коефіцієнта капіталізації в розрізі областей України показав, що отриманий діапазон свідчить про значну строкатість коефіцієнта (ставки) капіталізації загалом по Україні, так, і по зонах природно-сільськогосподарського районування. Зокрема, коефіцієнт для аналізованих регіонів становить від -0,14 до 0,27 — за доходом від тенденцією змін середньої вартості земельних ділянок та від 0,02 до 0,38 — за доходом від оренди землі. При цьому ця строкатість зберігається і по природно-сільськогосподарських зонах. От-

римані дані свідчать, про нестабільність українського ринку та недотримання вимог Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок у контексті ставки капіталізації — коефіцієнта, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки і не зрозумілі підходи до визначення коефіцієнта капіталізації та потребує нормативного регулювання й подальших наукових досліджень.

Перспективи подальших розвідок у даному напрямі полягає у додатковому дослідженні розмірів коефіцієнта капіталізації для сільськогосподарських земель та їх нормативного регулювання для різних типів і підтипів землекористування.

Література:

1. Україна — серед лідерів у світі за кількістю претендентів на родючі ґрунти. AgroPolit.com. 2017. URL: <https://agropolit.com/news/6252-za-kilkisty-pretendentiv-na-rodyuchi-grunti-ukrayina-sered-lideriv-u-sviti>.

2. Data Browser. Eurostat. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/all_themes?lang=en&display=list&sort=category.

3. Скільки коштує земля в різних країнах світу? Brok. URL: <https://brok.land/news-detail/skilki-koshtuye-zemlya-v-riznih-krayinah-svitu/>.

4. Жук В. М., Бездушна Ю. С. Капіталізація національного багатства України землі сільськогосподарського призначення: наукова доповідь. К.: Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки", 2019. 40 с.

5. Моніторинг земельних відносин. Держгеокадастр України. 2021. URL: <https://monitoring.land.gov.ua/>.

6. Garazha Y. World Experience of Land Management. International Journal of New Economics and Social Sciences. 2016. Vol. 3 (1). P. 162—170. <https://doi.org/10.5604/01.3001.0010.4726>.

7. Vranken L., Tabeau E., Roebeling P. and Ciaian P. Agricultural land market regulations in the EU Member States. Luxembourg, Publications Office of the European Union, 2021. 132 p. doi:10.2760/86127.

8. Архів курсу валют. Мінфін. 2021. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/nbu/curr/2021-12-21/>.

9. Курс долару до гривні (станом на 01.01.2025 рік). Мінфін. 2025. URL <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/2025-01-01/>.

10. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>.

References:

1. Agropolit (2017), "Ukraine is among the world leaders in the number of applicants for native justifications", available at: <https://agropolit.com/news/6252-za-kilkisty-pretendentiv-na-rodyuchi-grunti-ukrayina-sered-lideriv-u-sviti> (Accessed 21 April 2025).

2. Eurostat (2025), "Data Browser", available at: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/all_themes?lang=en&display=list&sort=category (Accessed 21 April 2025).

3. Brok (2021), "How much does land cost in different countries around the world?", available at: <https://brok.land/news-detail/skilki-koshtuye-zemlya-v-riznih-krayinah-svitu/> (Accessed 21 April 2025).

4. Zhuk, V.M., Bezдушна, Yu.S. (2019), Kapitalizatsiia natsional'noho bahatstva Ukrainy: zemli sil'skohospodars'koho pryznachennia [Capitalization of Ukraine's national wealth: agricultural land], National Research Center Institute of Agrarian Economics, Kyiv, Ukraine.

5. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2024), "Monitoring of land relations", available at: <https://land.gov.ua/monitorynhzemelnykh-vidnosyn> (Accessed 23 March 2025).

6. Garazha, Y. (2016), "World Experience of Land Management", International Journal of New Economics and Social Sciences, vol. 3 (1), pp. 162—170. <https://doi.org/10.5604/01.3001.0010.4726>.

7. Vranken, L., Tabeau, E., Roebeling, P. and Ciaian, P. (2021), "Agricultural land market regulations in the EU Member States", Publications Office of the European Union, Luxembourg.

8. Ministry of Finance (2021), "Exchange rate archive", available at: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/nbu/curr/2021-12-21/> (Accessed 23 March 2025).

9. Ministry of Finance (2025), "Exchange rate of the dollar to the hryvnia (as of 01/01/2025)", available at: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/2025-01-01/> (Accessed 23 March 2025).

10. Cabinet of Ministers of Ukraine (2002), Resolution "Methodology of expert monetary valuation of land plots", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text> (Accessed 23 March 2025).

Стаття надійшла до редакції 15.05.2025 р.