

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292. Ефективна економіка. 2025. № 6.

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2025.6.40>

УДК 332.2

I. В. Юрченко,

к. е. н, с. н. с. відділу земельних відносин та природокористування,

ННЦ «Інститут аграрної економіки»

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4967-1994>

РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ

I. Yurchenko,

*PhD in Economics, Senior Research Fellow of the Department of Land Relations
and Nature Management, NSC «Institute of Agrarian Economics»*

UKRAINIAN AGRICULTURAL LAND MARKET IN WARTIME CONDITIONS

У статті досліджено трансформацію ринку земель сільськогосподарського призначення України внаслідок повномасштабного військового вторгнення. На основі порівняльного аналізу довоєнного та воєнного періодів виявлено кардинальні зміни в структурі та географії ринку: суттєве скорочення площі проданих земель, значне зниження середніх цін, практичне припинення трансакцій у прифронтових та окупованих територіях, переміщення ринкової активності до західних та центральних областей. Досліджено досвід Ізраїлю щодо функціонування ринку земель в

умовах тривалого військового конфлікту. Запропоновано двоетапний підхід до вдосконалення українського ринку земель: посилення державного контролю за трансакціями в умовах бойових дій та поступовий перехід до гнучкішої регуляторної політики у післявоєнний період із збереженням ключової ролі держави. Визначено, що імплементація запропонованих заходів створить передумови для сталого розвитку аграрного сектору України.

The article investigates the transformation of the Ukrainian agricultural land market resulting from the full-scale military invasion. Through a comparative analysis of pre-war and wartime periods, fundamental changes in the market structure and geography have been identified: substantial reduction in the area of sold lands, significant decrease in average prices, virtual cessation of transactions in frontline and occupied territories, and migration of market activity to western and central regions. The Israeli experience regarding land market functioning under conditions of prolonged military conflict has been thoroughly examined. The study proposes a two-stage approach to improving the Ukrainian land market: strengthening state control over transactions during active hostilities and gradual transition to a more flexible regulatory policy in the post-war period while maintaining the key role of the state. The implementation of the proposed measures is determined to create prerequisites for sustainable development of Ukraine's agricultural sector.

The research methodology incorporates comprehensive statistical analysis of transaction data, regional comparative assessment, and international benchmarking. The findings reveal that despite opening the land market being a significant achievement for Ukrainian agricultural reform, military aggression has fundamentally altered its development trajectory. The eastern regions, which previously demonstrated the highest market activity, experienced the most dramatic decline, while relative stability was maintained in regions further from combat zones. The pricing dynamics exhibited substantial regional variations, with

a general downward trend across the entire territory regardless of proximity to hostilities.

The study's comparative analysis between Ukrainian and Israeli land market models identifies fundamental differences in regulatory approaches. The Israeli model is characterized by stringent state control, predominance of state ownership, categorical prohibition on land purchases by foreigners, and robust integration of science and production. These elements have enabled Israel to maintain an effective agricultural sector despite ongoing military conflict.

The proposed regulatory framework adaptation includes specialized state land agency establishment, enhanced role of the state in land market regulation especially in frontline and de-occupied territories, implementation of stricter limitations regarding foreign access to the land market, development of an effective compliance mechanism with appropriate sanctions for violations, and fostering close integration between agricultural science and production following the Israeli example. These measures would not only stabilize the land market functioning during wartime but also create conditions for sustainable agricultural development after hostilities cease.

Ключові слова: *ринок земель сільськогосподарського призначення, умови воєнного часу, військове вторгнення, державне регулювання, досвід Ізраїлю, післявоєнне відновлення.*

Keywords: *agricultural land market, wartime conditions, military invasion, state regulation, Israel experience, post-war recovery.*

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Ринок земель сільськогосподарського призначення виступає ключовим елементом аграрної економіки та фундаментальним інструментом забезпечення продовольчої безпеки держави. Відкриття ринку земель в Україні, що відбулося з прийняттям відповідного законодавства, стало історичною подією, яка

завершила тривалий період мораторію та створила передумови для розвитку ринкових земельних відносин. Проте повномасштабне військове вторгнення кардинально змінило вектор розвитку ринку земель, спричинивши глибокі структурні трансформації та принципово нові виклики для його функціонування.

Дослідження функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах війни набуває особливої актуальності, оскільки дозволяє виявити не лише кількісні зміни в обсягах трансакцій та цінових показниках, але й якісні трансформації в географії ринку, механізмах ціноутворення та інституційних засадах. Розуміння цих процесів має вирішальне значення для розробки ефективної державної політики, спрямованої на підтримку аграрного сектору в умовах воєнного стану, забезпечення продовольчої безпеки та створення передумов для післявоєнного відновлення.

Проблематика функціонування ринку земель в умовах військових конфліктів залишається малодослідженою в науковій літературі, попри її високу практичну значущість. Порівняльний аналіз довоєнного та воєнного періодів дозволяє не лише оцінити безпосередній вплив військових дій на ринкові процеси, але й виявити потенційні механізми адаптації та стабілізації ринку в умовах підвищених ризиків. Вивчення міжнародного досвіду, зокрема моделі функціонування ринку земель у країнах, що тривалий час перебувають в умовах військових конфліктів, створює підґрунтя для формування ефективної регуляторної політики, адаптованої до українських реалій.

Дана проблематика безпосередньо пов'язана з такими важливими науковими та практичними завданнями, як розробка механізмів забезпечення стійкості аграрного сектору в умовах кризових явищ, формування інституційних засад функціонування ринку земель в умовах воєнного стану, захист прав власності на землю на тимчасово окупованих територіях, а також обґрунтування стратегічних підходів до відновлення та розвитку

агропромислового комплексу в післявоєнний період. Результати дослідження мають прикладне значення для удосконалення нормативно-правової бази, що регулює земельні відносини в умовах війни, та формування державної політики землекористування, спрямованої на забезпечення національної безпеки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є предметом активних наукових дискусій як вітчизняних, так і зарубіжних дослідників. Особливу увагу науковці приділяють питанням формування та розвитку ринкових земельних відносин, обґрунтуванню моделей ринкового обігу земель та аналізу їх ефективності в різних соціально-економічних умовах.

Теоретико-методологічні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення досліджено у працях таких вітчизняних науковців, як А.Г. Мартин [1, с. 42-47], який розглядає регулювання ринку землі в Україні та наголошує на необхідності врахування соціально-економічних наслідків його відкриття. П.Т. Саблук [2, с. 124-128] у своїх дослідженнях акцентує увагу на економічних засадах впровадження ринкових механізмів у земельні відносини та їх впливі на розвиток аграрного сектору економіки.

Значний внесок у дослідження ринкового обігу земель зробив Р.М. Ступень [3, с. 106-108], який у своїх працях аналізує стан та особливості ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, виявляє системні проблеми та обґрунтовує шляхи їх вирішення. У роботах Д.С. Добряка та О.І. Шкуратова [4, с. 8-12] розглядаються питання формування і розвитку ринкових земельних відносин на теренах України з урахуванням історичних та інституційних особливостей.

Особливої уваги заслуговують дослідження Ю.О. Лупенка та О.В. Ходаківської [5, с. 7-10], в яких сформовано наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення та обґрунтовано

механізми його ефективного функціонування. Питання регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення на основі досвіду країн Європейського Союзу висвітлено в наукових працях Р. Левека, О.В. Ходаківської та І.В. Юрченка [6, с. 5-8].

Серед зарубіжних вчених вагомий внесок у дослідження проблематики ринку земель зробили К. Deininger та G. Feder [7, с. 290-295], які розглядають земельні інституції та ринки як ключові елементи розвитку аграрного сектору, аналізують вплив прав власності на землю на ефективність сільськогосподарського виробництва та інвестиційну активність. У дослідженнях І. Кан та співавторів [8, с. 1895-1897] висвітлено питання екологічних аспектів використання сільськогосподарських земель в Ізраїлі, зокрема аналізуються механізми зміни структури землекористування для підвищення суспільних вигод.

Особливо цінними для розуміння функціонування ринку земель в умовах конфлікту є праці J. Gitler [9, с. 2-4], які присвячені адаптації ізраїльського аграрного сектору до функціонування в умовах війни та забезпечення продовольчої безпеки. Автор аналізує проблеми, що виникають у ринкових механізмах обігу земель сільськогосподарського призначення в кризовий період, та шляхи їх вирішення з урахуванням національних безпекових інтересів.

Проте, незважаючи на значний науковий доробок щодо різних аспектів функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, питання його трансформації в умовах війни залишається малодослідженим. Існуючі наукові праці переважно зосереджені на аналізі ринку земель у мирний час, тоді як специфіка його функціонування в умовах військових конфліктів потребує окремого комплексного дослідження, що й зумовлює актуальність даної наукової роботи.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є дослідження трансформації ринку земель сільськогосподарського призначення України в умовах військових дій, виявлення основних змін у

його структурі та географії, а також формування науково обґрунтованих рекомендацій щодо адаптації регуляторної політики держави в цій сфері, спираючись на міжнародний досвід функціонування ринку земель у країнах, що тривалий час перебувають у стані військового конфлікту.

Виклад основного матеріалу дослідження. Процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні має довгу та складну історію. Протягом майже двох десятиліть в країні діяв мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, що суттєво обмежувало можливості ефективного землекористування та розвитку аграрного сектору. Відкриття ринку земель 1 липня 2021 року стало визначною подією для українського аграрного сектору та важливим кроком у напрямку формування ринкових земельних відносин.

Перші місяці функціонування ринку земель були періодом становлення нових «правил гри», адаптації учасників до ринкових механізмів та формування цінових орієнтирів. Цей період характеризувався поступовим налагодженням процедур укладання угод, формуванням механізмів визначення вартості земельних ділянок та встановленням довіри між учасниками ринку. Особливістю цього етапу стало те, що поряд з процесами купівлі-продажу активно відбувались інші форми транзакцій із земельними ділянками – спадкування, дарування, обмін тощо, що свідчило про різноманітність потреб учасників земельних відносин.

Аналіз стану ринку земель сільськогосподарського призначення у довоєнний період має особливе значення, оскільки дозволяє оцінити природний розвиток ринкових механізмів до того, як на них вплинули фактори воєнного часу. Спираючись на детальні дані про всі транзакції із земельними ділянками у період з липня 2021 року до лютого 2022 року, ми можемо простежити, як формувались регіональні особливості ринку, цінові тренди та переваги учасників щодо розмірів та цільового призначення земельних ділянок.

Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні створило принципово нові можливості для власників земельних ділянок. Для розуміння того, як саме землевласники скористалися цими можливостями, розглянемо структуру трансакцій із земельними ділянками за період з 1 липня 2021 року по 23 лютого 2022 року (Рис. 1).

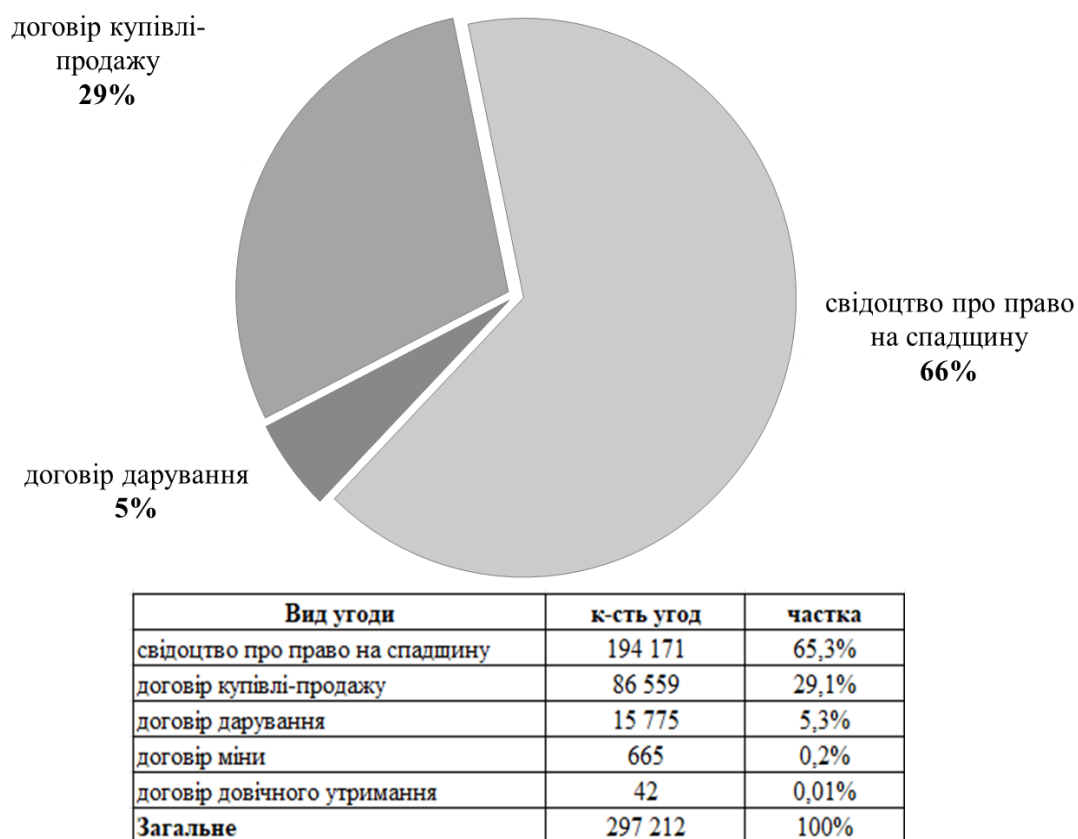


Рис. 1. Структура трансакцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення в Україні у довоєнний період (01.07.2021-23.02.2022 рр.)

Джерело: обраховано за даними [10].

Аналіз даних демонструє цікаву картину розподілу трансакцій. Найбільшу частку займає оформлення права на спадщину – 65,3% (194 171 угода). Це свідчить про те, що значна частина земель сільськогосподарського призначення перебувала у власності старшого покоління, яке отримало ці ділянки під час розпаювання земель колективних сільськогосподарських підприємств у 1990-х роках. Природна зміна поколінь власників через

механізм спадкування залишається домінуючою формою переходу прав на землю.

Договори купівлі-продажу складають 29,1% (86 559 угод) від загального обсягу трансакцій. Це високий показник, який свідчить про активний розвиток ринкових механізмів передачі прав власності на землю після скасування мораторію.

Цікавим є співвідношення між договорами купівлі-продажу та дарування (29,1% проти 5,3%). Така пропорція вказує на те, що власники земельних ділянок надають перевагу ринковим механізмам передачі прав власності.

Незначна частка договорів міни (0,2%) та довічного утримання (0,01%) є очікуваною та відображає специфічний характер цих видів угод. Загальна кількість таких договорів становить 665 та 42 відповідно.

Представлена структура трансакцій дозволяє зробити важливий висновок про те, що вже у перші місяці функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні сформувався механізм переходу прав власності, де поряд з традиційними формами передачі землі (спадкування, дарування) активно розвивався і ринковий механізм.

Особливої уваги заслуговує географічний розподіл укладених угод, адже він відображає регіональні особливості розвитку ринку земель та дозволяє виявити території з різним рівнем ринкової активності. Розглянемо детальніше, як розподілялися договори купівлі-продажу за областями України у довоєнний період.

Загальна кількість угод купівлі-продажу по Україні склала 86,5 тис. Аналіз регіонального розподілу кількості угод купівлі-продажу земельних ділянок демонструє значну територіальну диференціацію активності ринку земель у перші місяці його функціонування.

Найбільша кількість угод була зафіксована у східних областях України: Харківській (9,5 тис.), Сумській (7,2 тис.) та Полтавській (6,4 тис.). Також

високу активність продемонстрували Київська (6,2 тис.) та Житомирська (5,6 тис.) області (Рис. 2).

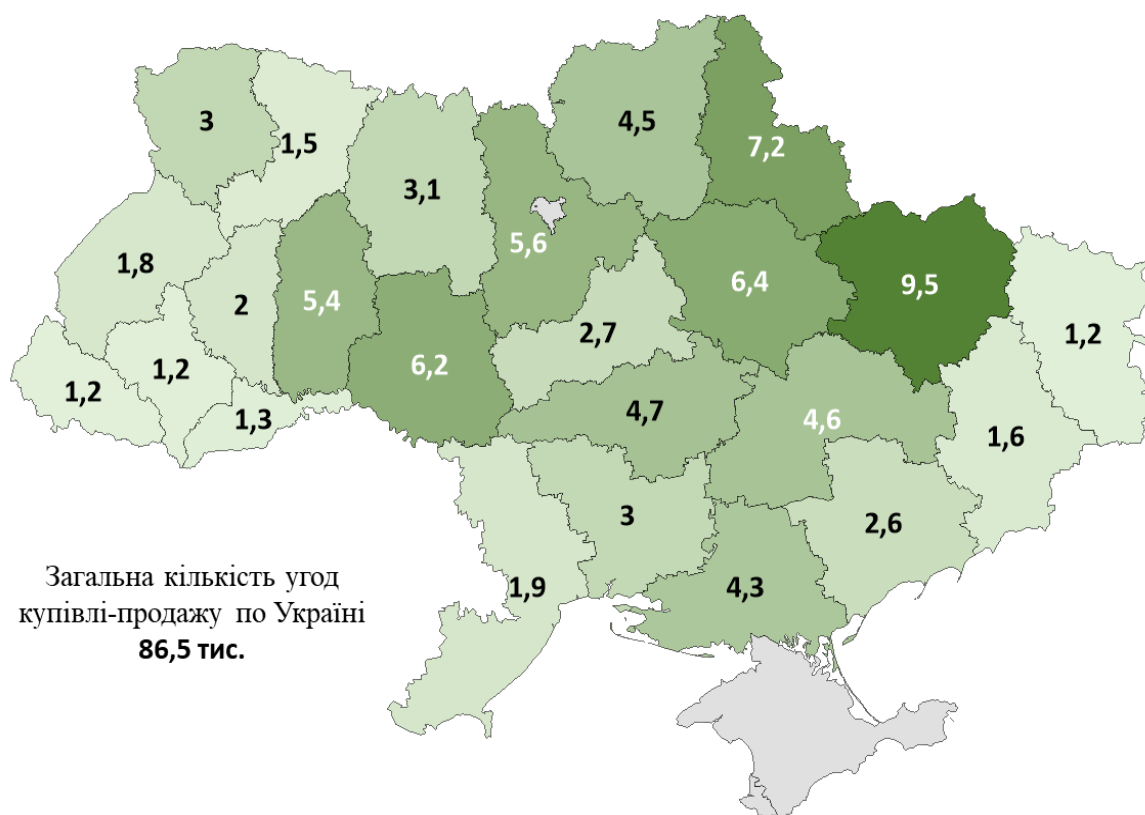


Рис. 2. Регіональний розподіл угод купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні у довоєнний період (01.07.2021-23.02.2022 рр.), тис. одиниць

Джерело: обраховано за даними [10].

Натомість, найнижча активність ринку спостерігалася у західних областях: Закарпатській, Івано-Франківській, Чернівецькій (по 1,2-1,3 тис. угод). Така різниця може бути обумовлена різним рівнем готовності власників до участі у ринкових операціях із землею.

Цікавим є той факт, що кількість угод не завжди корелює з площею проданих земель, що вказує на суттєві регіональні відмінності у розмірах земельних ділянок, які були предметом купівлі-продажу.

Найбільші обсяги продажів земельних ділянок зафіксовано у Харківській (33,5 тис. га), Дніпропетровській (18,7 тис. га), Херсонській (18,1 тис. га) та Кіровоградській (14,7 тис. га) областях. Примітно, що ці регіони

характеризуються високою концентрацією земель сільськогосподарського призначення та розвиненим аграрним сектором. Важливим аспектом є те, що в цих областях також спостерігаються більші середні розміри проданих ділянок: від 3,1 до 4,2 га, що може свідчити про формування більш консолідованого землекористування (Табл. 1).

Таблиця 1. Розподіл показників купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення за областями України у довоєнний період (01.07.2021-23.02.2022 рр.)

Область	Ціна, тис. грн/га	Площа, тис. га	Площа відчуд. зем. діл., га (середнє)
Вінницька	12,2	10,9	1,8
Волинська	16,1	4,5	1,5
Дніпропетровська	7	18,7	4,2
Донецька	12	6,2	3,9
Житомирська	12,3	5,4	1,9
Закарпатська	25,6	1,1	0,9
Запорізька	10,8	9,5	3,7
Івано-Франківська	120,7	0,6	0,5
Київська	97,5	8,2	1,6
Кіровоградська	5,8	14,7	3,1
Луганська	3,3	5,9	4,7
Львівська	126,5	1,7	1
Миколаївська	16,8	10,9	3,7
Одеська	34,4	5,2	2,8
Полтавська	13	15,9	2,4
Рівненська	38	1,4	1
Сумська	10,9	12,1	1,7
Тернопільська	22,9	2,9	1,5
Харківська	11,5	33,5	3,5
Херсонська	5,9	18,1	4,2
Хмельницька	23,6	10	1,9
Черкаська	17,2	4,9	1,9
Чернівецька	27,3	1,2	0,9
Чернігівська	7,2	9,1	2
По Україні	14,4	212,6	2,5

Джерело: обраховано за даними [10].

Особливий інтерес викликає значна цінова диференціація земельних ділянок за регіонами. Найвищі ціни зафіксовано у західних областях: Львівській (126,5 тис. грн/га) та Івано-Франківській (120,7 тис. грн/га), при

цьому обсяги продажів у цих регіонах відносно невеликі - 1,7 та 0,6 тис. га відповідно. Це може бути пояснено вищою конкуренцією за земельні ресурси в умовах їх обмеженості та близькістю до європейських ринків.

Показовим є співвідношення цін та обсягів продажів у центральних регіонах. Наприклад, у Київській області при відносно невеликому обсязі проданих земель (8,2 тис. га) спостерігається висока ціна (97,5 тис. грн/га), що може бути обумовлено впливом столичної агломерації на формування цін на землю.

Привертає увагу ситуація у південних областях, де при значних обсягах продажів спостерігаються порівняно невисокі ціни: Херсонська область - 5,9 тис. грн/га при 18,1 тис. га проданих земель. Це може свідчити про вплив природно-кліматичних умов та інфраструктурних обмежень на формування ринкової вартості земель.

Цікавим є факт, що середній розмір проданої ділянки коливається від 0,5 га в Івано-Франківській області до 4,7 га в Луганській, що відображає формування неоднорідного ринкового простору з власними регіональними особливостями ціноутворення та різними моделями консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Важливим аспектом дослідження є визначення впливу місця розташування земельних ділянок на формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Адже саме локація земельної ділянки часто є ключовим фактором, що визначає її привабливість для потенційних покупців та впливає на ціноутворення. Проаналізуємо розподіл угод купівлі-продажу за трьома основними категоріями розташування земельних ділянок: за межами населених пунктів, в межах сіл та в межах міст (Табл. 2). Такий аналіз дозволить не лише виявити переваги покупців щодо розташування земельних ділянок, але й створить основу для подальшого порівняння із змінами, що відбулися в умовах війни.

Загальна картина розподілу угод показує, що найбільша кількість трансакцій відбулася в межах сіл (77 201 угода), що становить значну частку

від загального обсягу. На другому місці – продажі в межах міст (6 805 угод), а за межами населених пунктів було укладено 673 угоди. Така структура є досить показовою і відображає специфіку розвитку ринку земель на початковому етапі.

Таблиця 2. Розподіл угод купівлі-продажу земельних ділянок за місцем їх розташування у розрізі областей України у довоєнний період (01.07.2021-23.02.2022 рр.)

Область	За населеним пунктом			В межах сіл			В межах міст		
	угод	площа	ціна, тис. грн/га	угод	площа	ціна, тис. грн/га	угод	площа	ціна, тис. грн/га
Вінницька				7,4%	5,3%	17,5	6,7%	5,2%	41
Волинська	0,1%	0,2%	32,1	3,8%	2,2%	24,4	1,1%	0,9%	52
Дніпропетровська	4,8%	6,2%	9,4	5,6%	9,2%	4,3	2,5%	3,2%	22
Донецька	1%	1,9%	6,9	1,6%	2,7%	5,8	3,7%	6,1%	9
Житомирська				3,7%	2,6%	17,2	1,9%	1,7%	5
Закарпатська	2,1%	1%	20,5	1,3%	0,5%	33,7	1,1%	0,2%	84
Запорізька				3,1%	4,6%	5,8	2,7%	3,4%	45
Івано-Франківська				1,2%	0,3%	71	4,1%	0,4%	91
Київська				6,6%	3,9%	53	4,7%	2,1%	68
Кіровоградська				5,6%	7,0%	3,4	5,1%	8,1%	27
Луганська	0,3%	0,7%	10,2	1,6%	3,0%	1,6	0,4%	0,3%	3
Львівська	0,9%	0,3%	41,5	2,0%	0,7%	48,4	3,8%	2,2%	62
Миколаївська				3,4%	5,0%	3,1	3,9%	6,1%	5
Одеська	1,2%	1,5%	15,7	2,3%	2,5%	58,9	0,5%	0,6%	56
Полтавська	1,8%	2%	11,2	6,5%	6,6%	11,1	19,4%	23,2%	22
Рівненська	0,1%		59	1,9%	0,7%	76,5	0,7%	0,5%	88
Сумська	0,1%	0,2%	18,8	8,8%	5,9%	9,9	4,4%	3,7%	58
Тернопільська				2,4%	1,4%	26,5	1,5%	0,5%	47
Харківська	70,7%	61,6%	17,8	9,7%	15,1%	6	13,3%	15,3%	27
Херсонська	0,4%	1,2%	3,6	5,3%	9,1%	3	1,7%	2,3%	25
Хмельницька	9,1%	9,4%	12,8	6,3%	4,8%	19	6,2%	3,4%	39
Черкаська	0,7%	0,8%	2,9	3,1%	2,2%	15,4	4,1%	4%	42
Чернівецька				1,6%	0,6%	55,4	1,1%	0,4%	36
Чернігівська	5,6%	10,7%	4,7	5,2%	4,2%	7,9	5,4%	6,1%	28
По Україні	673	1 098	19	77 201	195457	22	6 805	11 844	67

Джерело: обраховано за даними [10].

Особливий інтерес викликає цінова диференціація залежно від місця розташування. Середня ціна за гектар земель у межах міст є найвищою – 67 тис. грн/га, що майже втричі перевищує ціну земель за межами населених

пунктів (19 тис. грн/га) та втричі вище за ціну земель в межах сіл (22 тис. грн/га). Це відображає загальну закономірність підвищення вартості земель поблизу урбанізованих територій.

Аналіз регіональних особливостей виявляє цікаві закономірності. Наприклад, у Харківській області спостерігається найвища концентрація угод за межами населених пунктів (70,7% від загальної кількості угод в області), що може свідчити про активну консолідацію сільськогосподарських земель у цьому регіоні. Натомість, у Полтавській області відзначається висока частка угод у межах міст (19,4%), що може бути пов'язано з процесами урбанізації та розширення міських територій.

Також привертає увагу значна різниця в цінах на землю в межах міст у різних областях: від 3 тис. грн/га у Луганській області до 91 тис. грн/га в Івано-Франківській області. Це свідчить про суттєвий вплив регіональних соціально-економічних факторів на формування ринкових цін на землю. Така цінова диференціація та структура розподілу угод відображає початковий етап формування ринку земель в Україні, коли найбільшим попитом користувались ділянки в межах населених пунктів, особливо міст, що пов'язано з їх потенційно вищою ліквідністю та інвестиційною привабливістю.

Аналіз функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення у довоєнний період виявив формування активного ринкового середовища з часткою 26,1% за операціями купівлі-продажу. При цьому спостерігалась значна територіальна неоднорідність: східні області демонстрували вищу активність та більші розміри земельних ділянок, тоді як у західних регіонах та біля великих міст формувались вищі цінові показники. За місцем розташування переважали угоди в межах сільських населених пунктів, хоча найвищу вартість демонстрували землі в межах міст.

Втім, цей початковий етап становлення ринку земель був перерваний повномасштабним військовим вторгненням, яке кардинально змінило умови його функціонування. Окупація значних територій, активні бойові дії,

вимушена міграція населення та загальна економічна нестабільність створили принципово нові умови для здійснення операцій із земельними ділянками. Ці обставини зумовили необхідність адаптації ринкових механізмів до роботи в умовах воєнного стану та спричинили суттєві зміни в структурі та характері угод із земельними ділянками. Для розуміння масштабу та характеру впливу війни на ринок земель необхідно проаналізувати основні показники його функціонування в період з 24 лютого 2022 року, виявити ключові зміни порівняно з довоєнним періодом та визначити основні проблеми, що виникли внаслідок військової агресії.

Для забезпечення методологічної точності порівняльного аналізу функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення у довоєнний та воєнний періоди, доцільно розглянути однакові за тривалістю часові проміжки. Оскільки довоєнний період охоплює 8 місяців (01.07.2021-23.02.2022 рр.), для порівняння буде досліджено перші 8 місяців після початку повномасштабного вторгнення (24.02.2022-24.10.2022 рр.). Такий підхід дозволить не лише забезпечити коректність порівняння, але й оцінити безпосередній вплив війни на функціонування ринку земель.

Повномасштабне вторгнення спричинило суттєвий вплив на функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. У перші три місяці після початку війни (лютий-квітень 2022 року) відбулася повна зупинка ринку, не було зареєстровано жодної трансакції щодо переходу прав власності на земельні ділянки. Це було зумовлено як загальною дестабілізацією ситуації в країні, так і необхідністю адаптації адміністративних механізмів до роботи в умовах воєнного стану.

Перші трансакції з земельними ділянками після початку війни були зареєстровані лише у травні 2022 року, при цьому структура ринку зазнала кардинальних змін. Якщо у довоєнний період співвідношення різних видів трансакцій було відносно збалансованим (спадщина – 68,7%, купівля-продаж – 26,1%, дарування - 5,1%), то у травні 2022 року спостерігалось абсолютне домінування оформлення права на спадщину – 91% (Табл. 3).

**Таблиця 3. Структура трансакцій із земельними ділянками
сільськогосподарського призначення у воєнний період
(24.02.2022-31.10.2022 рр.)**

Вид угоди	24.02.2022- 24.10.2022		01.05.2022- 31.05.2022		01.06.2022- 24.10.2022	
	к-сть угод	частка	к-сть угод	частка	к-сть угод	частка
свідоцтво про право на спадщину	84 197	74,4%	5 542	91%	78 655	73,5%
договір купівлі-продажу	22 204	19,6%	432	7,1%	21 772	20,3%
договір дарування	6 508	5,8%	109	1,8%	6 399	6%
договір міни	160	0,14%	3	0,05%	157	0,15%
договір довічного утримання	31	0,03%	1	0,02%	30	0,028%
Загальне	297 212	100%	6 087	100%	107 013	100%

Джерело: обраховано за даними [10].

Частка договорів купівлі-продажу скоротилася майже в чотири рази - до 7,1%, а дарування - майже втричі, до 1,8%. Інші види трансакцій (міна та довічне утримання) практично припинилися, склавши разом менше 0,1%.

Однак у наступні місяці (червень-жовтень 2022) ситуація почала стабілізуватися. За весь досліджуваний період (24.02.2022-24.10.2022) було здійснено 297 212 трансакцій, з яких спадщина становила 74,4%, купівля-продаж - 19,6%, дарування - 5,8%, а інші види трансакцій - менше 0,2%. Такий розподіл свідчить про поступове відновлення ринкової активності, хоча структура трансакцій все ще відрізняється від довоєнних показників.

Порівняльний аналіз регіонального розподілу угод купівлі-продажу у довоєнний та воєнний періоди демонструє кардинальні зміни у географії ринку земель. Загальна кількість угод купівлі-продажу зменшилася з 86,5 тис. до 22,2 тис., тобто майже в 4 рази (Рис. 3). Найбільш суттєвих змін зазнали східні області, які до війни були лідерами за кількістю угод. Зокрема, у Харківській області кількість угод знизилася з 9,5 тис. до 0,4 тис., у Сумській - з 7,2 тис. до 0,9 тис., а у Полтавській - з 6,4 тис. до 1,9 тис. Ця ситуація безпосередньо пов'язана з близькістю цих регіонів до зони бойових дій та окупованих територій.

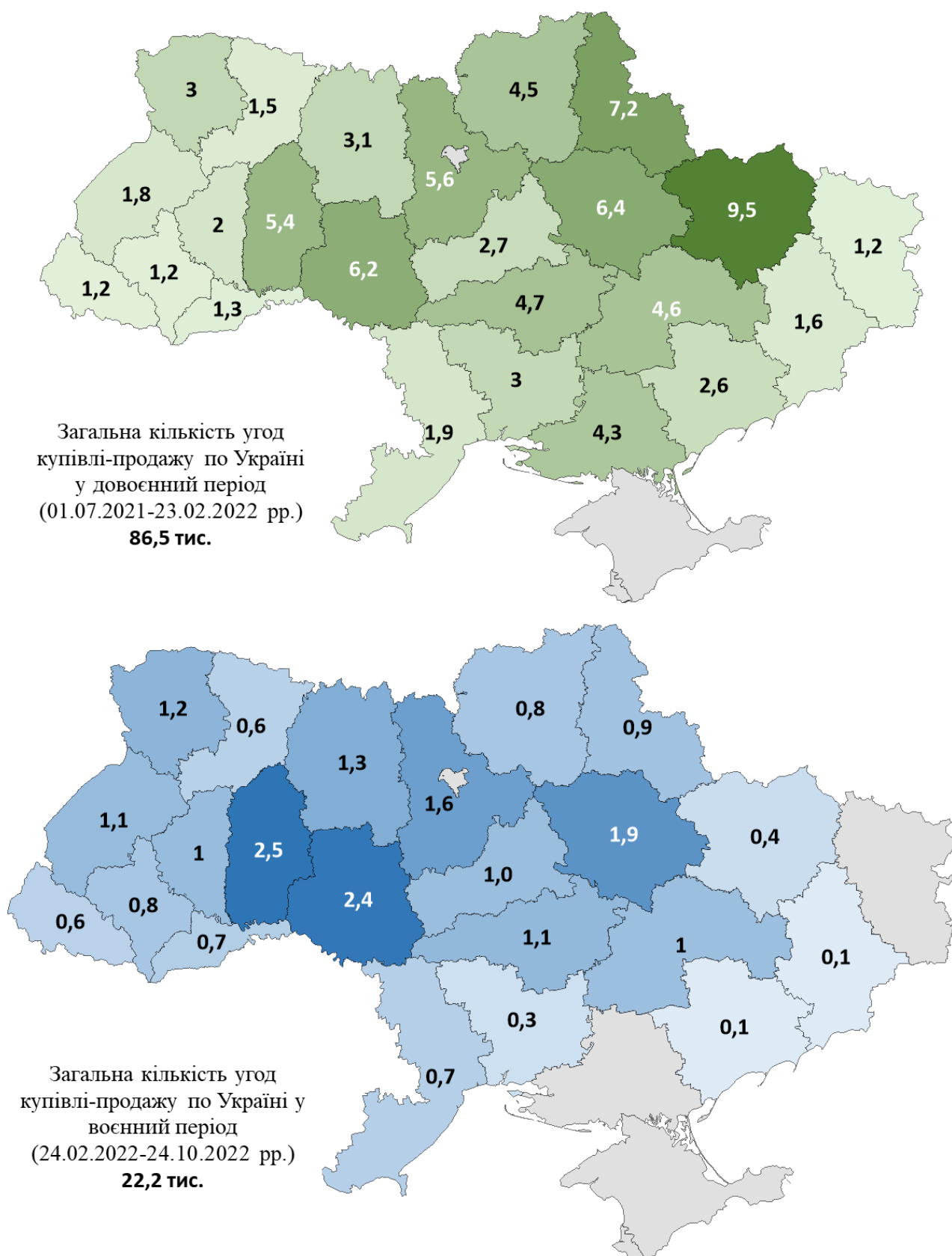


Рис. 3. Регіональний розподіл кількості угод купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні: довоєнний період (01.07.2021-23.02.2022 рр.) та воєнний період (24.02.2022-24.10.2022 рр.), тис. одиниць

Джерело: обраховано за даними [10].

Натомість, відносну стабільність продемонстрували західні регіони України. Найвищу активність ринку у воєнний період зафіксовано у Вінницькій (2,5 тис. угод) та Хмельницькій (2,4 тис. угод) областях, що можна пояснити їх віддаленістю від зони бойових дій та відносною безпекою цих територій.

Показовим є практично повне припинення ринкових операцій у південних областях України, де кількість угод скоротилася до мінімальних показників, а в деяких регіонах ринок фактично зупинився через окупацію територій. Такий перерозподіл активності ринку відображає прямий вплив військових дій на можливість здійснення операцій із земельними ділянками та демонструє формування нової географії ринку земель в умовах війни.

Зміни цінових показників та обсягів проданих земель між довоєнним та воєнним періодами демонструють фундаментальну трансформацію ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. За результатами аналізу даних спостерігається загальне скорочення ринку: площа проданих земель зменшилася більш ніж у 5 разів – з 212,6 тис. га до 40,8 тис. га, а середня ціна по країні знизилася з 14,4 до 11,2 тис. грн/га (Табл. 4).

Регіональний аналіз виявляє суттєву диференціацію змін залежно від наближеності до зони бойових дій та окупованих територій. У східних областях, які традиційно були лідерами за обсягами продажів, спостерігається найбільш драматичне падіння показників. У Харківській області площа проданих земель скоротилася з 33,5 до 1 тис. га, а в Донецькій та Луганській областях ринок практично припинив своє існування. У Херсонській області, яка зазнала окупації, трансакції повністю припинилися (падіння з 18,1 до 0).

Цінова динаміка демонструє суттєві регіональні особливості. У західних областях, які є найбільш віддаленими від зони конфлікту, також спостерігається значне зниження цін. Наприклад, у Львівській області середня ціна знизилась з 126,5 до 37,2 тис. грн/га, в Івано-Франківській – з 120,7 до 15,9 тис. грн/га, що свідчить про загальну тенденцію до зниження

цін на земельні ділянки по всій території України, незалежно від віддаленості від зони бойових дій.

Таблиця 4. Порівняльна характеристика цін та площ земельних ділянок сільськогосподарського призначення за областями України у довоєнний (01.07.2021-23.02.2022 рр.) та воєнний (24.02.2022-24.10.2022 рр.) періоди

Область	Ціна, тис. грн/га			Площа, тис. га		
	довоєнний період	воєнний період	зміни, %	довоєнний період	воєнний період	зміни, %
Вінницька	12,2	5,5	-54,8	10,9	4,4	-59,5
Волинська	16,1	11	-31,4	4,5	1,6	-63,8
Дніпропетровська	7	9,8	39,8	18,7	3,6	-80,5
Донецька	12	0	-100	6,2	0,03	-99,5
Житомирська	12,3	4,9	-59,8	5,4	2,1	-61,8
Закарпатська	25,6	7,5	-70,7	1,1	0,6	-45,6
Запорізька	10,8	10,9	1,1	9,5	0,2	-97,4
Івано-Франківська	120,7	15,9	-86,9	0,6	0,4	-32,9
Київська	97,5	20,5	-79	8,2	2,2	-73,1
Кіровоградська	5,8	5,5	-5,0	14,7	3,7	-75,1
Луганська	3,3		-100	5,9		-100
Львівська	126,5	37,2	-70,6	1,7	1	-41,8
Миколаївська	16,8	14,6	-12,8	10,9	1,2	-89,1
Одеська	34,4	10,2	-70,4	5,2	1,8	-64,9
Полтавська	13	13,5	3,5	15,9	4,8	-70,2
Рівненська	38	12,2	-68	1,4	0,6	-54,6
Сумська	10,9	4,8	-55,8	12,1	1,4	-88,1
Тернопільська	22,9	6,6	-71,1	2,9	1,5	-48,3
Харківська	11,5	7,8	-32,6	33,5	1	-96,9
Херсонська	5,9		-100	18,1		-100
Хмельницька	23,6	18,3	-22,5	10	4,9	-51
Черкаська	17,2	13,3	-22,6	4,9	1,5	-69,9
Чернівецька	27,3	15,5	-43,2	1,2	0,6	-51
Чернігівська	7,2	4	-44,7	9,1	1,6	-82
По Україні	14,4	11,2	-22,1	212,6	40,8	-80,8

Джерело: обраховано за даними [10].

Центральні регіони України демонструють більш помірні зміни. У Вінницькій області площа проданих земель зменшилася з 10,9 до 4,4 тис. га, а ціна знизилася з 12,2 до 5,5 тис. грн/га. Подібна ситуація спостерігається у

Хмельницькій області, де при зменшенні площі з 10 до 4,9 тис. га, ціна знизилася з 23,6 до 18,3 тис. грн/га.

Особливу увагу привертає ситуація у прифронтових областях. У Дніпропетровській області, незважаючи на близькість до зони бойових дій, ринок продовжив функціонувати, хоча й з суттєвим зниженням активності: площа проданих земель скоротилася з 18,7 до 3,6 тис. га, при цьому середня ціна навіть зросла з 7 до 9,8 тис. грн/га. Таке зростання ціни при значному зменшенні площі може бути пояснено тим, що в умовах підвищених ризиків продавалися переважно найбільш ліквідні земельні ділянки з кращими характеристиками (якість ґрунтів, розташування, інфраструктура), тоді як менш привабливі ділянки не мали попиту та були поза ринковим обігом.

Київська область, попри події початку війни, зберегла відносно високі цінові показники: зниження з 97,5 до 20,5 тис. грн/га, що все одно залишається одним з найвищих показників по країні. Це може свідчити про збереження інвестиційної привабливості земель навколо столиці навіть в умовах війни.

Відсоткові зміни показників дають більш чітке розуміння масштабу впливу війни на ринок земель. У цілому по Україні площа проданих земель скоротилася на 80,8%, а ціни знизились на 22,1%. У Дніпропетровській області, на відміну від загальної тенденції, спостерігається зростання цін на 39,8%. В інших регіонах фіксується зниження цін, найменше - у Хмельницькій (-22,5%) та Черкаській (-22,6%) областях. Найбільш різке падіння цін спостерігається у Донецькій та Луганській областях (-100%), де ринок повністю зупинився, та Івано-Франківській області (-86,9%). Щодо площ земельних ділянок, найбільше скорочення спостерігається у Донецькій (-99,5%), Запорізькій (-97,4%) та Харківській (-96,9%) областях, що безпосередньо пов'язано з їх близькістю до зони бойових дій. Найменше скорочення площ проданих земель зафіксовано в Івано-Франківській (-32,9%) та Львівській (-41,8%) областях, що підтверджує відносну стабільність ринку в західних регіонах країни.

Такі зміни в показниках ринку земель відображають не лише прямий вплив військових дій, але й загальну трансформацію економічної активності в країні, зміну інвестиційних пріоритетів та формування нових центрів економічного розвитку в більш безпечних регіонах України.

Аналіз розподілу угод купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення за місцем їх розташування у воєнний період демонструє суттєву трансформацію структури ринку. За результатами дослідження виявлено, що найбільша концентрація угод спостерігається в межах сільських населених пунктів - 35 860,2 угод із середньою ціною 11 тис. грн/га. За межами населених пунктів укладено 2 823,5 угод при середній ціні 14,7 тис. грн/га, а в межах міст - 1 857,1 угод із середньою вартістю 12,2 тис. грн/га (Табл. 5).

Регіональний аналіз виявляє значну диференціацію показників. Зокрема, за межами населених пунктів найвища активність ринку зафіксована у Хмельницькій області, де частка угод становить 26,9% від загальної кількості, а площа проданих ділянок - 28,4%. Істотну активність демонструє також Полтавська область із показниками 15,5% та 7,9% відповідно. При цьому найвищі цінові показники зафіксовано у Львівській (54,3 тис. грн/га) та Полтавській (38,9 тис. грн/га) областях, що може свідчити про збереження інвестиційної привабливості цих регіонів.

В межах сільських населених пунктів спостерігається більш рівномірний розподіл активності з домінуванням Вінницької (11,6%), Хмельницької (11,3%) та Полтавської (11,2%) областей. Примітно, що найвищі ціни зафіксовано в Київській (21,2 тис. грн/га) та Хмельницькій (19,1 тис. грн/га) областях, що корелює з їх економічним потенціалом та віддаленістю від зони бойових дій.

Особливий науковий інтерес становить розподіл угод в межах міст, де лідерами за кількістю стали Кіровоградська (18,1%) та Полтавська (16,1%) області, тоді як найвищі цінові показники демонструють Івано-Франківська (40,1 тис. грн/га) та Хмельницька (35,9 тис. грн/га) області. Така

диспропорція між кількісними та ціновими показниками може свідчити про формування різних моделей ціноутворення залежно від регіональних особливостей та безпекової ситуації.

Таблиця 5. Розподіл угод купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення за місцем розташування в розрізі областей України у воєнний період (24.02.2022-24.10.2022 рр.)

Область	За населеним пунктом			В межах сіл			В межах міст		
	угод	площа	ціна, тис. грн/га	угод	площа	ціна, тис. грн/га	угод	площа	ціна, тис. грн/га
Вінницька	5,4%	6,3%	5,8	11,6%	11,6%	5,5	6,8%	7,6%	4,6
Волинська	3,8%	4,4%	9,2	4%	5,7%	11,3	3%	2,6%	8,5
Дніпропетровська	0,04%	0,1%	24,2	9,8%	4,9%	10	5,1%	3,2%	4,9
Донецька				0,1%	0,04%	2,6	0,4%	0,3%	2,1
Житомирська	3,9%	4,5%	1,3	5,2%	6,3%	5	4,7%	4,8%	7,3
Закарпатська	8,2%	9,1%	5,7	0,9%	2,1%	8,6	0,7%	2,2%	12,9
Запорізька	0,3%	0,5%	2,1	0,7%	0,5%	11,3	0,02%	0,1%	12,4
Івано-Франківська	0,4%	0,9%	14,4	1%	3,8%	14,6	1,1%	6,3%	40,1
Київська	4%	3,8%	11,1	5,6%	7,8%	21,2	4%	5,9%	25,4
Кіровоградська	2,2%	2,6%	7,1	9%	4,8%	5,6	18,1%	10,3%	4,4
Луганська									
Львівська	1%	3%	54,3	2,2%	4,6%	37,5	8,6%	8,5%	32,7
Миколаївська	0,2%	0,1%	5,2	3%	1,5%	13,7	5,3%	1,3%	25,5
Одеська	7,3%	4,9%	14,2	4,1%	2,8%	9,4	2,5%	1,6%	19,2
Полтавська	15,5%	7,9%	38,9	11,2%	8,3%	11,1	16,1%	10,8%	8,3
Рівненська				1,7%	3,2%	12	0,8%	1,4%	19,6
Сумська	0,1%	0,1%	2,4	3,9%	4,6%	4,9	2,7%	3%	1
Тернопільська	2,2%	2,7%	4,6	3,8%	4,9%	6	2,3%	4,6%	30,3
Харківська	2%	2,6%	11,2	2,5%	1,6%	7,7	3%	2,6%	6,8
Херсонська									
Хмельницька	26,9%	28,4%	13,2	11,3%	10,1%	19,1	2,3%	9,4%	35,9
Черкаська	12,2%	12,8%	10,1	3,1%	4%	14,1	1,7%	3,8%	23,7
Чернівецька	0,7%	1,2%	1,5	1,5%	3,3%	14,4	1,7%	2,7%	42
Чернігівська	3,5%	4,1%	1,3	3,8%	3,5%	3,9	9,1%	7%	6,5
По Україні	2 823,5	1 324	14,7	35 860,2	19 164	11	1 857,1	1 577	12,2

Джерело: оброблено за даними [10].

Критично важливим аспектом є практично повне припинення ринкових операцій у прифронтових та окупованих регіонах. У Донецькій області зафіксовані лише поодинокі угоди в межах населених пунктів, у Харківській

області спостерігається мінімальна активність за всіма локаціями, а в Херсонській області ринок повністю зупинився через окупацію.

Порівняльний аналіз розподілу угод купівлі-продажу земельних ділянок за місцем їх розташування у довоєнний та воєнний періоди виявляє кардинальні зміни у структурі та географії ринку земель сільськогосподарського призначення.

Найбільш суттєвою трансформацією є зміна співвідношення угод за межами населених пунктів. Якщо у довоєнний період їх частка становила лише 673 угоди, то у воєнний період цей показник зріс до 2 823,5 угод. При цьому відбулася істотна географічна реструктуризація: у довоєнний період домінувала Харківська область із часткою 70,7% усіх угод, тоді як у воєнний період лідерство перейшло до Хмельницької (26,9%) та Полтавської (15,5%) областей.

Діаметрально протилежна ситуація спостерігається щодо угод в межах сільських населених пунктів. Їх кількість скоротилася з 77 201 до 35 860,2 угод, проте вони залишилися домінуючим сегментом ринку. Примітним є те, що середня ціна в межах сіл знизилася з 22 до 11 тис. грн/га.

В межах міст також відбулося суттєве скорочення активності – з 6 805 до 1 857,1 угод, а середня ціна знизилася з 67 до 12,2 тис. грн/га. Особливо показовим є падіння цін у великих містах: наприклад, у Києві з 68 до 25,4 тис. грн/га.

Принципово важливим є факт повного припинення або критичного скорочення трансакцій у регіонах, наближених до зони бойових дій, незалежно від місця розташування земельних ділянок. Натомість, відносну стабільність демонструють центральні та західні області, де зберігається активність ринку в усіх локаціях. Такі трансформації свідчать про формування нової моделі ринку земель в умовах війни, де визначальними факторами стали безпекова ситуація та потреба в продовольчій безпеці, що відображається у зростанні частки угод за межами населених пунктів при загальному скороченні ринку.

На основі проведеного аналізу можна виділити чіткий регіональний розподіл впливу війни на ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. Найбільш постраждалими виявились регіони, які безпосередньо зазнали військової агресії або знаходяться поблизу зони бойових дій. У Донецькій та Луганській областях ринок земель фактично припинив своє функціонування, про що свідчить скорочення показників на 99,5% та 100% відповідно. У Херсонській області через окупацію транзакції повністю зупинились. Критичного падіння зазнав ринок у Харківській області, де кількість угод зменшилася з 9,5 до 0,4 тис., а площа проданих земель скоротилася на 96,9%. Запорізька область також демонструє значне падіння активності – скорочення площі проданих земель на 97,4%.

Відносно стабільними виявились центральні та західні регіони країни. Зокрема, Вінницька та Хмельницька області, хоча й зазнали зниження показників, але зберегли найвищу активність ринку у воєнний період (2,5 та 2,4 тис. угод відповідно). Характерно, що саме ці області показали найменше зниження цін: у Хмельницькій області ціни знизились на 22,5%, у Черкаській – на 22,6%.

Особливу увагу привертає ситуація у Дніпропетровській області, яка, незважаючи на близькість до зони бойових дій, продемонструвала унікальну тенденцію: при скороченні площі проданих земель на 80,5%, ціни зросли на 39,8%. Це може свідчити про формування нових механізмів ціноутворення в умовах підвищених ризиків.

Такий регіональний розподіл чітко відображає формування нової географії ринку земель, де ключовими факторами стали безпекова ситуація та віддаленість від зони бойових дій. При цьому спостерігається тенденція до переміщення ринкової активності в більш безпечні регіони країни, що створює передумови для подальшої трансформації структури землекористування в післявоєнний період.

В Україні виникла досить унікальна ситуація щодо розбудови та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах

війни. Проте дана ситуація не є унікальною в масштабі світу, де на сьогодні є країна, яка змогла забезпечити ефективне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах військового конфлікту. У цьому контексті доречним є досвід Ізраїлю, який понад 70 років перебуває у стані військового протистояння, але при цьому зумів створити дієву модель ринку земель та розвинути високоефективний аграрний сектор.

Утворена у 1948 році держава Ізраїль з першого дня свого існування опинилася в стані війни. «Арабсько-ізраїльський конфлікт», що триває вже понад 70 років, змусив країну сформувати особливу модель ринку земель, яка б враховувала постійні безпекові виклики [11]. Примітно, що саме земельне питання є одним із ключових аспектів цього конфлікту, що зумовило формування жорсткої та регульованої моделі ринку земель сільськогосподарського призначення, в якій держава відіграє ключову роль.

Крім цього слід зазначити, що крім військового конфлікту, Ізраїль територіально перебуває у несприятливих природно-кліматичних умовах (60% території – пустеля). Проте, незважаючи на це дана країна змогла створити високоефективний аграрний сектор, на 95% забезпечуючи власні потреби у продовольстві (сільськогосподарська продукція становить 2,5% ВВП та 3,6% експорту) [12].

Детальне дослідження особливостей моделі ринку земель сільськогосподарського призначення Ізраїлю, звертає увагу на ключову характеристику, яка полягає у тому, що 93% земель сільськогосподарського призначення перебуває у власності держави, а у приватній власності налічується лише 7%. Крім цього для здійснення управління земельними ресурсами в інтересах суспільства було створено Земельне управління Ізраїлю (Israel Land Authority), яке виконує наступні функції: збереження навколишнього природного середовища; забезпечення достатнього земельного резерву для майбутніх потреб і розвитку країни; сприяння конкуренції на ринку земель; попередження концентрації земельних площ. Ще однією особливістю ізраїльської моделі є те, що відчужувати право

власності на землі державної власності шляхом їх продажу заборонено. Ці землі передаються лише в оренду. Купівля земель державної власності означає, що право власності залишається за Земельним управлінням Ізраїлю, а покупець набуває довгострокових прав оренди (від 49 років) [13; 14].

Додатково слід відзначити надзвичайно важливий аспект - позицію Ізраїлю щодо можливості придбання земель іноземцями. З огляду на військовий стан та те, що підґрунтям конфлікту є саме земельне питання, підхід Ізраїлю є жорстким та однозначним – купівля нерезидентами сільськогосподарських земель заборонена.

Відповідно до законодавства, під іноземним громадянином вважається особа, яка: не є громадянином Ізраїлю; є громадянином, але не проживає в Ізраїлі; має право на імміграцію до Ізраїлю; є юридичною особою, серед засновників якої є один або декілька нерезидентів; представляє або діє в інтересах нерезидентів. Законодавство передбачає можливість набуття права оренди земель сільськогосподарського призначення іноземцями лише у виняткових випадках – за умови схвалення такої дії Земельним управлінням Ізраїлю та отримання відповідного дозволу від Міністерства оборони та Міністерства закордонних справ. В Ізраїлі встановлено жорсткий контроль за дотриманням земельного законодавства. Особа, яка порушує порядок набуття права власності на земельні ділянки або надає неправдиву інформацію Земельному управлінню з метою отримання вигоди, підлягає тюремному ув'язненню терміном до трьох років або сплаті значного штрафу [15].

Особливої уваги заслуговує успіх агропродовольчого сектору Ізраїлю, який зумовлений тісною співпрацею між аграріями та наукою. В країні створена ефективна система, де результати наукових досліджень і розробок миттєво впроваджуються у практичне виробництво, а виникаючі проблеми оперативно передаються вченим для пошуку рішень. У результаті фермери отримують доступ до новітніх методів ведення господарства, технологій зрошення та інноваційного аграрного обладнання.

Слід зазначити, що Ізраїлю, незважаючи на перманентний військовий конфлікт та несприятливі умови ведення сільського господарства, вдалося напрацювати відповідну жорстку та регульовану модель ринку земель сільськогосподарського призначення, в якій держава відіграє ключову роль. Такий досвід є унікальним та може бути корисним для України. Для проведення порівняльного аналізу досвіду Ізраїлю та України щодо функціонування ринку земель в умовах війни, доцільно зосередитись на ключових відмінностях їх моделей (Табл.6).

Таблиця 6. Порівняльна характеристика моделей ринку земель сільськогосподарського призначення Ізраїлю та України в умовах війни

Критерій порівняння	Ізраїль	Україна
Інституційне забезпечення	Спеціалізоване Земельне управління (Israel Land Authority) з чітко визначеними функціями та повноваженнями	Відсутність спеціалізованої установи. Функції розподілені між різними органами
Структура власності на землю	93% - державна власність, 7% - приватна власність	25% - державна власність, 75% - приватна власність
Модель регулювання	Жорстка регульована модель. Державні землі передаються лише в оренду	Ліберальна модель з обмеженим державним регулюванням
Доступ іноземців до ринку	Категорична заборона на купівлю земель. Можливість оренди лише за особливих умов та з дозволу держави	Питання не врегульоване остаточно. Можливість вирішення через референдум
Контроль за порушеннями	Жорсткі санкції включно з кримінальною відповідальністю (до 3 років ув'язнення)	Менш жорсткі санкції, переважно адміністративна відповідальність
Роль держави	Ключова, активне втручання та регулювання	Обмежена, переважно наглядова функція
Підтримка аграрного сектору	Тісна інтеграція науки та виробництва. Активна державна підтримка	Обмежена підтримка, слабка інтеграція науки та виробництва

Джерело: розроблено на основі [11; 12; 13; 14; 15].

На основі проведеного порівняльного аналізу моделей ринку земель сільськогосподарського призначення Ізраїлю та України, можна зробити

важливі висновки щодо можливостей адаптації ізраїльського досвіду до українських реалій. Досвід Ізраїлю демонструє, що ефективне функціонування ринку земель в умовах війни можливе за умови створення відповідної інституційної структури та запровадження жорсткої регуляторної політики з боку держави.

Спираючись на досвід Ізраїлю, можна запропонувати такі заходи для вдосконалення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні в умовах війни:

1. Створення спеціалізованої державної земельної агенції з чітко визначеними функціями та повноваженнями, яка виступатиме основним регулятором ринку земель та розпорядником земель державної власності.

2. Посилення ролі держави в регулюванні ринку земель, особливо в прифронтових та деокупованих територіях, для забезпечення національної безпеки та збереження земельного фонду.

3. Запровадження жорсткіших обмежень щодо доступу іноземців до ринку земель, як це практикується в Ізраїлі, де питання національної безпеки є пріоритетним.

4. Встановлення ефективного механізму контролю за дотриманням земельного законодавства з відповідними санкціями за порушення.

5. Розвиток тісної інтеграції аграрної науки та виробництва за прикладом Ізраїлю, що дозволить підвищити ефективність сільськогосподарського виробництва навіть в умовах війни.

6. Розробка спеціальних програм підтримки фермерів у прифронтових регіонах та на деокупованих територіях для забезпечення продовольчої безпеки країни.

Імплементация даних заходів дозволить не лише стабілізувати функціонування ринку земель в умовах війни, але й створити передумови для сталого розвитку аграрного сектору України після завершення бойових дій.

Запропоновані заходи вдосконалення функціонування ринку земель в Україні на основі досвіду Ізраїлю повинна враховувати не лише поточну

ситуацію воєнного стану, але й перспективи післявоєнного відновлення країни. В цьому контексті доцільним буде впровадження двоетапного підходу:

На першому етапі (в умовах активних бойових дій):

- посилення державного контролю за транзакціями із земельними ділянками у прифронтових та потенційно небезпечних регіонах;
- тимчасове запровадження додаткових обмежень щодо зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення;
- створення спеціального реєстру земель, що знаходяться на тимчасово окупованих територіях, для запобігання незаконним операціям з ними.

На другому етапі (післявоєнне відновлення):

- поступовий перехід до більш гнучкої регуляторної політики зі збереженням ключової ролі державної земельної агенції;
- запровадження спеціальних програм відновлення сільськогосподарських земель, що постраждали внаслідок бойових дій;
- формування системи преференцій для учасників ринку, які інвестують у відновлення аграрного сектору на деокупованих територіях.

Ізраїльський досвід підтверджує важливість збалансованого підходу до регулювання ринку земель, який поєднує жорсткий державний контроль у сферах, критичних для національної безпеки, з підтримкою інноваційного розвитку сільського господарства. Саме така модель дозволила Ізраїлю, попри перманентний конфлікт, створити один із найефективніших аграрних секторів у світі.

Досягнення Ізраїлю у розвитку сільського господарства в умовах військового конфлікту свідчать, що війна, при належному підході, може стати не лише викликом, але й стимулом для модернізації та інновацій в аграрному секторі. Для України такий досвід має особливу цінність на шляху до формування стійкої моделі ринку земель та забезпечення продовольчої безпеки держави.

Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі. На основі проведеного комплексного аналізу функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні в довоєнний та воєнний періоди можна зробити наступні висновки.

Відкриття ринку земель 1 липня 2021 року стало визначною подією для аграрного сектору України. У довоєнний період сформувалась активна модель ринку з домінуванням операцій спадкування (65,3%) та купівлі-продажу (29,1%). Регіональний аналіз засвідчив високу активність східних областей (Харківська, Сумська, Полтавська) за кількістю угод та значну цінову диференціацію із найвищими показниками у західних областях та поблизу столичної агломерації.

Повномасштабне військове вторгнення кардинально трансформувало структуру та географію ринку земель. Загальне падіння ринку характеризується скороченням площі проданих земель на 80,8% та зниженням середніх цін на 22,1%. Відбулась суттєва географічна реструктуризація: у регіонах бойових дій та окупованих територіях ринок практично припинив функціонування, натомість відносну стабільність зберегли західні та центральні області (Вінницька, Хмельницька). Змінилась структура ринку за місцем розташування земель – зросла частка угод за межами населених пунктів при загальному домінуванні операцій у межах сільських населених пунктів.

Порівняльний аналіз моделей функціонування ринку земель України та Ізраїлю, який має тривалий досвід забезпечення ефективного землекористування в умовах військового конфлікту, виявив принципові відмінності у підходах до регулювання. Ізраїльська модель характеризується жорстким державним контролем, домінуванням державної власності (93%), категоричною заборонаю на купівлю земель іноземцями та потужною інтеграцією науки й виробництва.

З огляду на це, для вдосконалення функціонування ринку земель в Україні доцільно запровадити двоетапний підхід: на першому етапі (в умовах

активних бойових дій) – посилити державний контроль за трансакціями, запровадити додаткові обмеження щодо зміни цільового призначення земель та створити спеціальний реєстр земель на тимчасово окупованих територіях; на другому етапі (післявоєнне відновлення) – забезпечити поступовий перехід до більш гнучкої регуляторної політики зі збереженням ключової ролі державної земельної агенції та формуванням системи преференцій для учасників ринку, які інвестують у відновлення аграрного сектору.

Таким чином, попри складні випробування, спричинені військовою агресією, ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні продовжує функціонувати, адаптуючись до нових реалій. Використання досвіду Ізраїлю та впровадження запропонованих заходів дозволить не лише стабілізувати його функціонування в умовах війни, але й створити передумови для сталого розвитку аграрного сектору України у післявоєнний період.

Література

1. Мартин А. Г. Регулювання ринку землі в Україні: монографія. Київ : Аграр Медіа Груп, 2011. 254 с.
2. Аграрна реформа в Україні: монографія / П. І. Гайдуцький, П. Т. Саблук, Ю. О. Лупенко та ін. ; за ред. П.І. Гайдуцького. Київ : ННЦ ІАЕ, 2005. 424 с.
3. Ступень Р. М. Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення: теоретичні аспекти. *Економіка АПК*. 2015. № 9. С. 106 –110.
4. Добряк Д. С., Шкуратов О. І. Формування і розвиток ринкових земельних відносин на теренах України. *Збалансоване природокористування*. 2018. № 1. С. 6 –17.
5. Лупенко Ю. О., Ходаківська О. В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 5 –15.

6. Левек Р., Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах Європейського Союзу. *Економіка АПК*. 2017. № 10. С. 5-12.
7. Deininger K., Feder G. Land Institutions and Land Markets. *Handbook of Agricultural Economics : Amsterdam: Elsevier North Holland*. Vol. 1. 2001. P. 288-331.
8. Kan I., Haim D., Rapaport-Rom M., Shechter M. Environmental amenities and optimal agricultural land use: The case of Israel // *Ecological Economics*. – 2009. – Vol. 68. – P. 1893-1898.
9. Gitler J. Fields of Conflict: Navigating Israel's Wartime Agricultural Challenges. URL: <https://www.jpost.com/israel-news/article-775277> (дата звернення: 19.05.2025).
10. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру: Моніторинг земельних відносин. URL: <https://land.gov.ua/index.php/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (дата звернення: 19.05.2025).
11. Государство Израиль. Исторический очерк. Краткая еврейская энциклопедия. URL: <https://eleven.co.il/state-of-israel/history-of-state/11742/#01> (дата звернення: 19.05.2025).
12. The Food and Agriculture Organization: Israel. Country Indicators. URL : <http://www.fao.org/faostat/en/#country/105> (дата звернення: 19.05.2025).
13. Про управління земельними ресурсами Ізраїлю : Закон Ізраїлю № 5720-1960. Дата оновлення: 14.05.2025. URL: https://www.nevo.co.il/law_html/Law01/286_043.htm (дата звернення: 19.05.2025).
14. Про купівлю землі (становлення заходів та компенсацій) : Закон Ізраїлю. URL: https://www.nevo.co.il/law_html/Law01/p214_002.htm (дата звернення: 19.05.2025).
15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від

01.07.2021 р. № 552-IX. Дата оновлення: 31.03.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 19.05.2025).

References

1. Martin, A.G. (2011), *Rehulivannia rynku zemli v Ukraini* [Land Market Regulation in Ukraine], Agrar Media Group, Kyiv, Ukraine.
2. Haydutsky, P.I. Sabluk, P.T. and Lupenko, Yu.O. (2005), *Ahrarna reforma v Ukraini* [Agrarian reform in Ukraine], NNC IAE, Kyiv, Ukraine.
3. Stupen, R.M. (2015), “The essence of the agricultural land market: theoretical aspects”, *Ekonomika APK*, vol. 9, pp. 106-110.
4. Dobryak, D.S. and Shkuratov, O.I. (2018), “Formation and development of market land relations in Ukraine”, *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*, vol. 1, pp. 6-17.
5. Lupenko, Yu.O. and Khodakivska O.V. (2016), “Scientific principles of introducing market circulation of agricultural land” *Ekonomika APK*, vol. 12, pp. 5-15.
6. Levek, R. Khodakivska, O.V. Yurchenko, I.V. (2017), “Models of regulation of market circulation of agricultural land in the countries of the European Union”, *Ekonomika APK*, vol. 10, pp. 5-12.
7. Deininger, K. and Feder, G. (2001), “Land Institutions and Land Markets”, *Handbook of Agricultural Economics: Amsterdam: Elsevier North Holland*, vol. 1, pp. 288-331.
8. Kan, I. Haim, D. Rapaport-Rom, M. and Shechter, M. (2009), “Environmental amenities and optimal agricultural land use: The case of Israel”, *Ecological Economics*, vol. 68, pp. 1893-1898.
9. Gitler, J. (2023), “Fields of Conflict: Navigating Israel's Wartime Agricultural Challenges”, available at: <https://www.jpost.com/israel-news/article-775277> (Accessed 19 May 2025).
10. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2025), “Monitoring of Land Relations”, available at:

<https://land.gov.ua/index.php/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (Accessed 19 May 2025).

11. A short Jewish encyclopedia (2025), “The State of Israel. Historical sketch”, available at: <https://eleven.co.il/state-of-israel/history-of-state/11742/#01> (Accessed 19 May 2025).

12. The Food and Agriculture Organization (2025), “Israel. Country Indicators”, available at: <http://www.fao.org/faostat/en/#country/105> (Accessed 19 May 2025).

13. Knesset of Israel (2025), The Law of Israel “On the Management of Land Resources of Israel”, available at: https://www.nevo.co.il/law_html/Law01/286_043.htm (Accessed 19 May 2025).

14. Knesset of Israel (1953), The Law of Israel “On the purchase of land (establishment of measures and compensation)”, available at: https://www.nevo.co.il/law_html/Law01/p214_002.htm (Accessed 19 May 2025).

15. The Verkhovna Rada of Ukraine (2021), The Law of Ukraine “On amendments to certain legislative acts of Ukraine regarding the conditions for the circulation of agricultural land”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (Accessed 19 May 2025).

Стаття надійшла до редакції 19.05.2025 р.