

*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. 2026. № 1. ISSN 2307-2105*

**DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2026.1.81>**

**УДК 332.3:332.12**

*В. О. Ганусич,*

*к. е. н., доцент, доцент кафедри обліку і аудиту,  
Закарпатський угорський університет ім. Ф. Ракоці II  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6902-6303>*

*Г. Л. Лоскоріх,*

*доктор філософії 071 "Облік і оподаткування",  
доцент, заступник завідувача кафедри обліку і аудиту,  
Закарпатський угорський університет ім. Ф. Ракоці II  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-5402-7220>*

*Г. Ф. Потокі,*

*старший викладач кафедри обліку і аудиту,  
Закарпатський угорський університет ім. Ф. Ракоці II  
аспірант Докторської школи бізнесу та організаційних наук  
Дебреценського університету, м. Дебрецен  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6761-7732>*

## **АНАЛІЗ ДИНАМІКИ ТА ПРОСТОРОВОЇ ДИФЕРЕНЦІАЦІЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ У ЗАКАРПАТСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

*V. Hanusych,  
PhD in Economics, Associate Professor,  
Associate Professor of the Department of Accounting and Auditing,  
Ferenc Rakoczi II Transcarpathian Hungarian University*

*G. Loskorikh,  
PhD 071 «Accounting and Taxation», Associate Professor,  
Deputy Head of the Department of Accounting and Auditing,  
Ferenc Rakoczi II Transcarpathian Hungarian University*

*G. Pataki,  
Senior Lecturer of the Department of Accounting and Auditing,  
Ferenc Rakoczi II Transcarpathian Hungarian University  
PhD student at the Doctoral School of Management and Business,  
University of Debrecen, Debrecen*

## **ANALYSIS OF THE DYNAMICS AND SPATIAL DIFFERENTIATION OF LAND VALUES IN THE TRANSCARPATHIAN REGION**

*У статті здійснено аналіз динаміки та просторової диференціації вартості земель у Закарпатській області в умовах трансформації регіонального соціально-економічного простору у 2021–2025 роках. Обґрунтовано доцільність використання вартості землі як комплексного індикатора змін у структурі землекористування, демографічних процесах і функціональному навантаженні територій. На основі офіційних даних моніторингу земельних відносин проаналізовано зміни середньої вартості земель сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, а також земель промисловості, транспорту, зв'язку й іншого призначення. Виявлено суттєві просторові диспропорції та цінові аномалії, зокрема у гірських районах області, що зумовлені структурним дефіцитом земельних ресурсів, специфікою ринкових угод і зростанням інвестиційно-рекреаційної привабливості територій. Доведено, що трансформація ролі*

*Закарпатської області як відносно безпечного регіону, центру внутрішньої міграції та релокації підприємств істотно вплинула на формування вартості земельних ресурсів і просторову організацію економічної діяльності.*

*The article presents a comprehensive analysis of the dynamics and spatial differentiation of land values in the Transcarpathian region under conditions of profound socio-economic and spatial transformation during the period 2021–2025. The relevance of the study is justified by the growing role of land value as an integrated indicator reflecting changes in land use structure, demographic processes, investment flows and functional transformation of territories. Based on official data from the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre, the study examines the evolution of average land prices across key functional categories, including agricultural land, residential and public development land, as well as land designated for industry, transport, energy and other purposes.*

*The results demonstrate a stable upward trend in agricultural land values, accompanied by significant territorial differentiation and sensitivity of average indicators to a limited number of transactions in certain districts. Residential and public development land shows a markedly accelerated growth compared to other categories, which is interpreted as a consequence of intensified internal migration, active housing construction and increasing urban pressure in and around the regional center. The analysis of industrial land values reveals the emergence of a new development vector for the region associated with the relocation of enterprises and the formation of industrial clusters, leading to pronounced spatial asymmetries in land prices.*

*Special attention is devoted to identifying price anomalies in mountainous areas, particularly in the Rakhiv district, where land values remain among the highest across multiple land categories. A comparative spatial analysis of physical geography and land value distribution confirms a strong correlation*

*between mountainous terrain and elevated land prices. This phenomenon is explained by structural land scarcity, fragmented availability of suitable plots, low transaction volumes and the growing investment and recreational attractiveness of mountainous territories.*

*The findings substantiate that land values in the Transcarpathian region increasingly reflect not only economic productivity but also spatial constraints, functional reorientation and changing perceptions of land as an investment asset. The study contributes to regional economic research by demonstrating that land value dynamics serve as a reliable indicator of structural transformation and spatial reconfiguration of regional development, providing a basis for informed decision-making in land management and territorial planning.*

**Ключові слова:** *вартість землі, земельні ресурси, просторові диспропорції, земельний ринок, регіональний розвиток, землекористування, Закарпатська область.*

**Keywords:** *land value, land resources, spatial disparities, land market, regional development, land use, Transcarpathian region.*

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** Земельні ресурси традиційно посідають ключове місце в системі факторів регіонального розвитку, виконуючи водночас економічну, соціальну та просторово-організаційну функції. Вартість землі виступає узагальненим індикатором цих функцій, відображаючи не лише рівень господарської активності, а й глибинні трансформації у структурі землекористування, демографічних процесах та інвестиційних пріоритетах. В умовах структурних зрушень в економіці саме ціна землі дедалі частіше фіксує не стільки поточний стан ринку, скільки вектор його подальшого розвитку.

Закарпатська область у цьому контексті є показовим прикладом регіону, де вартість земельних ресурсів формується під впливом нетипового

поєднання факторів. Відносна безпекова стабільність, масштабні міграційні потоки, релокація підприємств і зміна функціонального призначення окремих територій призвели до істотної трансформації просторової організації економіки області. Динаміка вартості земель у регіоні характеризується не лише стрімким зростанням, а й значною просторовою диференціацією та появою цінових аномалій, зокрема в гірських районах. Такі явища ускладнюють процеси територіального планування, прогнозування інвестиційної привабливості громад і формування збалансованої земельної політики. Водночас відсутність комплексного аналізу, який би поєднував часову динаміку, функціональну структуру землекористування та просторові особливості регіону, знижує ефективність управлінських рішень на регіональному та місцевому рівнях. З огляду на це, наукове осмислення динаміки та просторової диференціації вартості земель у Закарпатській області набуває особливої актуальності.

*Аналіз останніх досліджень і публікацій.* Проблематика формування та трансформації вартості земельних ресурсів активно досліджується у науковій літературі, однак акценти цих досліджень суттєво різняться залежно від рівня аналізу, методологічних підходів і просторового фокусу. Значна кількість робіт присвячено оцінці земельного потенціалу та кадастрово-землепорядним аспектам землекористування на регіональному рівні, зокрема в Закарпатській області. У працях Bandurovich Y., Polichko V., Towl T. [1], Sai V., Gubar Yu. [2] та Smochko N. [3] аналізуються структура земельного фонду, потенціал аграрного землекористування, розвиток кадастру та особливості оцінювання земель окремих категорій і територій. У дослідженнях Chumachenko O., Kustovska O., Kolhanova I., Kolosa L., Kryvoviaz Y. [4], а також Bondar O., Melnyk Y., Tsytsiura N., Dukh O., Halahan I. [5] розглядаються підходи до оцінки вартості земель, механізми land value capture, взаємозв'язок між якісними характеристиками ґрунтів і грошовою оцінкою. Дослідження функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні, його інституційних обмежень, ризиків і перспектив розвитку

проводять у своїх працях Ibatullin S., Dorosh Y., Sakal O., Krupin V., Kharytonenko R., Vratinova M. [6]; Третяк А. М., Третяк В. М., Ляшинський В. Б. [7]; Сергеева Д.О., Жалдак Г.П. [8]; Корюгін А., Лобунець Т. [9]. Кузьменко Л. [10], Рибачек В.К. [11], Літошенко О.С. [12] вивчають регуляторні механізми, правові моделі функціонування ринку землі на основі зіставлення українського досвіду з практиками інших країн. Особливої актуальності набули дослідження, присвячені земельним відносинам в умовах воєнного стану, де аналізуються ризики, обмеження та нові виклики для земельного ринку. У цьому контексті заслуговують на увагу праці Калетнік Г. М., Томляк Т. С. [13], у яких розглядаються трансформації земельних відносин під впливом кризових чинників.

Попри значний науковий доробок у сфері земельних відносин і ринку землі, недостатньо дослідженим залишається питання комплексного аналізу динаміки та просторової диференціації вартості земель на рівні окремого регіону з урахуванням функціонального призначення земель і трансформацій соціально-економічного простору.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є комплексний аналіз динаміки та просторової диференціації вартості земель у Закарпатській області з урахуванням функціонального призначення земельних ділянок і трансформаційних процесів регіонального розвитку у 2021–2025 роках. Досягнення поставленої мети зумовило необхідність розв’язання таких завдань:

- проаналізувати динаміку середньої вартості земель сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики та іншого призначення в Закарпатській області та виявити переломні етапи її формування;

- виявити просторові диспропорції та цінові аномалії у межах окремих районів і територіальних громад області;

- обґрунтувати вплив фізико-географічних, економічних і функціональних чинників на формування вартості землі, зокрема у гірських районах.

Реалізація зазначених завдань спрямована на поглиблення наукового розуміння механізмів формування вартості земельних ресурсів на регіональному рівні та створення аналітичної основи для прийняття управлінських рішень у сфері територіального планування й регіонального розвитку.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Закарпатська область упродовж останніх років набула особливого соціально-економічного значення в межах загальнонаціонального простору. Відносно безпечне географічне розташування регіону, віддаленість від активних зон бойових дій та близькість до кордонів країн Європейського Союзу зумовили трансформацію її ролі у внутрішній економічній системі держави. Саме Закарпаття стало одним із ключових центрів розміщення внутрішньо переміщених осіб, забезпечивши прихисток для десятків тисяч людей, а також просторовою основою для релокації сотень українських підприємств різних галузей економіки.

Масштабні міграційні потоки населення та переміщення виробничих, логістичних і сервісних потужностей неминуче позначилися на структурі регіонального землекористування. Зростання попиту на земельні ділянки житлової та громадської забудови, активізація інвестицій у промислову й інфраструктурну нерухомість, а також зміна функціонального навантаження окремих територіальних громад сформували нові умови ціноутворення на земельному ринку області. У таких умовах вартість землі перестає бути лише кадастровим показником і набуває рис комплексного індикатора соціально-економічної адаптації регіону до кризових викликів.

Саме тому аналіз динаміки вартості земельних ресурсів у Закарпатській області набуває не лише прикладного, а й аналітично-концептуального значення. Використання офіційних даних Державної служби України з

питань геодезії, картографії та кадастру, зокрема результатів моніторингу земельних відносин, дає змогу простежити зміну середньої ціни земель різного цільового призначення в часовому та просторовому вимірах, а також виявити регіональні диспропорції, обумовлені інтенсивністю економічних і демографічних процесів.

Сільське господарство традиційно вважається однією з базових галузей економіки Закарпатської області, що зумовлено як природно-кліматичними умовами регіону, так і історично сформованою структурою землекористування. Значна частка сільських територій, орієнтація на рослинництво, садівництво та дрібнотоварне аграрне виробництво визначають роль земель сільськогосподарського призначення не лише як виробничого ресурсу, а й як важливого елемента регіональної економічної стабільності. У цьому контексті динаміка вартості таких земель виступає чутливим індикатором трансформацій, що відбуваються в соціально-економічному просторі області (таблиця 1).

**Таблиця 1. Середня ціна за 1 га землі сільськогосподарського призначення, грн**

Регіон	2021	2022	2023	2024	2025	Відносне відхилення, %				
						2022/ 2021	2023/ 2022	2024/ 2023	2025/ 2024	2025/ 2021
Закарпатська область	23593,44	36332,59	42544,67	46662,02	54661,78	53,99	17,10	9,68	17,14	131,68
Ужгородський район	31922,81	44306,91	45500,58	52445,76	68214,16	38,79	2,69	15,26	30,07	113,68
Мукачівський район	21714,79	46353,52	41384,47	67671,62	67050,51	113,47	-10,72	63,52	-0,92	208,78
Берегівський район	19351,44	27343,26	32110,56	38003,92	45808,87	41,30	17,44	18,35	20,54	136,72
Хустський район	11124,61	26926,06	49137,21	59959,72	73783,97	142,04	82,49	22,03	23,06	563,25
Тячівський район	994921,61	210834,97	115392,75	142340,19	346140,16	-78,81	-45,27	23,35	143,18	-65,21
Рахівський район	1258963,83	160658,19	151867,26	166407,12	575344,62	-87,24	-5,47	9,57	245,75	-54,30

*Джерело: Складено автором за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [14].*

Аналіз даних за 2021–2025 рр. свідчить про стійку висхідну тенденцію середньої вартості 1 га земель сільськогосподарського призначення в Закарпатській області загалом. У 2021 р. середня ціна становила 23 593,44 грн/га, тоді як у 2025 р. вона зросла до 54 661,78 грн/га, що відповідає сукупному приросту на 131,68 %. Така динаміка відображає не лише поступову активізацію земельного ринку, а й зміну економічних очікувань власників та користувачів земель.

Переломним етапом у досліджуваному періоді став 2022 рік, коли середня вартість сільськогосподарських земель у регіоні зросла більш ніж наполовину порівняно з попереднім роком (+53,99 %). Саме цей рік позначився різкою зміною економічної кон'юнктури, посиленням попиту на земельні ресурси у відносно безпечних регіонах та підвищенням значущості аграрного сектору як елемента продовольчої безпеки. Подальше зростання у 2023 р. (+17,10 %) хоча й зберегло позитивну динаміку, однак характеризувалося більш стриманими темпами, що може свідчити про поступову адаптацію ринку до нових умов функціонування. У 2024 р. темпи приросту дещо сповільнилися (+9,68 %), що вказує на фазу відносної стабілізації цінних очікувань. Водночас 2025 р. знову демонструє прискорення зростання середньої вартості (+17,14 %), що може бути пов'язано з подальшим закріпленням міграційних та інвестиційних процесів, а також із підвищенням привабливості сільськогосподарських земель як активу довгострокового збереження вартості.

Загальнообласна динаміка, однак, приховує суттєву територіальну диференціацію. У низці районів спостерігаються різкі цінові коливання, зокрема аномально високі значення у Тячівському та Рахівському районах у 2021 р., які зумовили подальше статистичне «вирівнювання» показників у наступні роки. Такі коливання свідчать про фрагментарність ринку та обмежену кількість угод, що суттєво впливають на середні значення, і потребують обережної інтерпретації при міжрегіональних порівняннях.

Дослідження вартості сегмента земель житлової та громадської забудови набуває особливої актуальності, оскільки саме він найбільш чутливо реагує на демографічні зрушення та інвестиційні процеси, що відбулися в регіоні. Активізація внутрішньої міграції, зростання чисельності населення у приймаючих громадах, а також релокація підприємств і установ зумовили суттєве пожвавлення житлового будівництва в Закарпатській області. У цих умовах земельні ділянки житлової та громадської забудови перетворилися на дефіцитний ресурс, що безпосередньо відобразилося на їх ринковій вартості (таблиця 2).

**Таблиця 2. Середня ціна за 1 га землі житлової та громадської забудови, грн**

Регіон	2021	2022	2023	2024	2025	Відносне відхилення, %				
						2022/2021	2023/2022	2024/2023	2025/2024	2025/2021
Закарпатська область	273021,50	585649,55	971881,48	1319882,44	1755282,22	114,51	65,95	35,81	32,99	542,91
Ужгородський район	375116,59	755778,93	1558862,56	1774501,02	2367679,51	101,48	106,26	13,83	33,43	531,18
Мукачівський район	260904,44	546113,88	901016,46	1219305,01	1629265,85	109,32	64,99	35,33	33,62	524,47
Берегівський район	259068,13	292153,62	339204,41	669092,49	1097719,81	12,77	16,10	97,25	64,06	323,72
Хустський район	241121,61	590557,66	435320,73	1054653,20	1713096,06	144,92	-26,29	142,27	62,43	610,47
Тячівський район	371297,30	662213,56	351378,72	238728,71	740218,27	78,35	-46,94	-32,06	210,07	99,36
Рахівський район	396055,33	1138009,16	1055428,88	1831754,76	4080216,35	187,34	-7,26	73,56	122,75	930,21

*Джерело: Складено автором за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [14].*

Аналіз середньої ціни 1 га земель житлової та громадської забудови у 2021–2025 рр. засвідчує різко виражену висхідну динаміку на загальнообласному рівні. Якщо у 2021 р. середня вартість таких земель у Закарпатській області становила 273 021,50 грн/га, то вже у 2025 р. вона зросла до 1 755 282,22 грн/га, що відповідає сукупному приросту на 542,91 %. Подібні темпи зростання суттєво перевищують динаміку цін на землі

сільськогосподарського призначення, що свідчить про зміну пріоритетів у структурі попиту на земельні ресурси регіону. Переломним у цьому сегменті також став 2022 рік, коли середня ціна зросла більш ніж удвічі порівняно з 2021 р. (+114,51 %). Саме в цей період активізація житлового будівництва набула системного характеру, а попит на земельні ділянки під забудову значно перевищив пропозицію, особливо у приміських та економічно привабливих громадах. Подальше зростання у 2023 р. (+65,95 %) відображає продовження цієї тенденції, тоді як у 2024–2025 рр. темпи приросту, хоча й дещо знижуються, залишаються стабільно високими (35,81 % та 32,99 % відповідно), що свідчить про закріплення нової цінової рівноваги на ринку.

Особливо показовою є диференціація вартості земель житлової та громадської забудови між районами області. Найвищі значення фіксуються в Ужгородському районі, де у 2025 р. середня ціна перевищила 2,36 млн грн/га, що обумовлено концентрацією адміністративних функцій, транспортною доступністю та близькістю до державного кордону. Водночас значне зростання вартості спостерігається і в інших районах, зокрема в Рахівському та Хустському, де сукупний приріст за період перевищив 600 %, що свідчить про розширення зон активного житлового освоєння поза традиційними центрами тяжіння.

Отже, динаміка вартості земель житлової та громадської забудови в Закарпатській області у 2021–2025 рр. чітко відображає структурні зрушення у просторовому розвитку регіону. Активізація житлового будівництва, спричинена демографічними та економічними чинниками, трансформувала цей сегмент земельного ринку в один із ключових драйверів зростання вартості землі загалом, що потребує подальшого аналізу з позицій територіального планування та сталого розвитку.

Наступним важливим елементом трансформації земельного ринку Закарпатської області став стрімкий розвиток промислового виробництва, який до недавнього часу не був характерним для регіону. Традиційна орієнтація області на аграрний сектор, туризм і прикордонну торгівлю

поступово доповнилася новою функціональною складовою – розміщенням промислових, логістичних та виробничих об’єктів. Цей зсув значною мірою був зумовлений релокацією підприємств із регіонів з підвищеним рівнем безпекових ризиків, що перетворило Закарпаття на простір інтенсивного промислового освоєння.

**Таблиця 3. Середня ціна за 1 га землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення, грн**

Регіон	2021	2022	2023	2024	2025	Відносне відхилення,%				
						2022/2021	2023/2022	2024/2023	2025/2024	2025/2021
Закарпатська область	838750,10	1081468,16	1033729,33	1250484,99	1602074,38	28,94	-4,41	20,97	28,12	48,14
Ужгородський район	257433,37	2129721,54	1286930,32	2415722,03	1497466,94	727,29	-39,57	87,71	-38,01	-29,69
Мукачівський район	1286289,31	2014284,15	1074999,83	1953204,89	3258096,21	56,60	-46,63	81,69	66,81	61,75
Берегівський район	666122,98	5061543,08	989794,36	2013271,49	2009047,06	659,85	-80,44	103,40	-0,21	-60,31
Хустський район	1238045,94	1016318,06	1635165,28	1778859,67	1557447,74	-17,91	60,89	8,79	-12,45	53,24
Тячівський район		1836623,21	1547810,63	1193250,36	5112244,14		-15,73	-22,91	328,43	178,35
Рахівський район		2582184,50	949799,14	1020099,94	5206863,58		-63,22	7,40	410,43	101,65

*Джерело: Складено автором за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [14].*

Зміна економічного профілю регіону безпосередньо позначилася на динаміці вартості земель промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Аналіз середньої ціни 1 га таких земель у 2021–2025 рр. (таблиця 3) свідчить про загальну тенденцію до зростання, хоча й із вираженими фазами коливань. На рівні області середня вартість зросла з 838 750,10 грн/га у 2021 р. до 1 602 074,38 грн/га у 2025 р., що відповідає сукупному приросту на 48,14 %. Така динаміка відображає поступове формування попиту на промислові земельні ділянки та їх інтеграцію в нову економічну модель регіону. У 2022 році середня ціна зросла на 28,94 % порівняно з 2021 р. Саме в цей період активізувалися

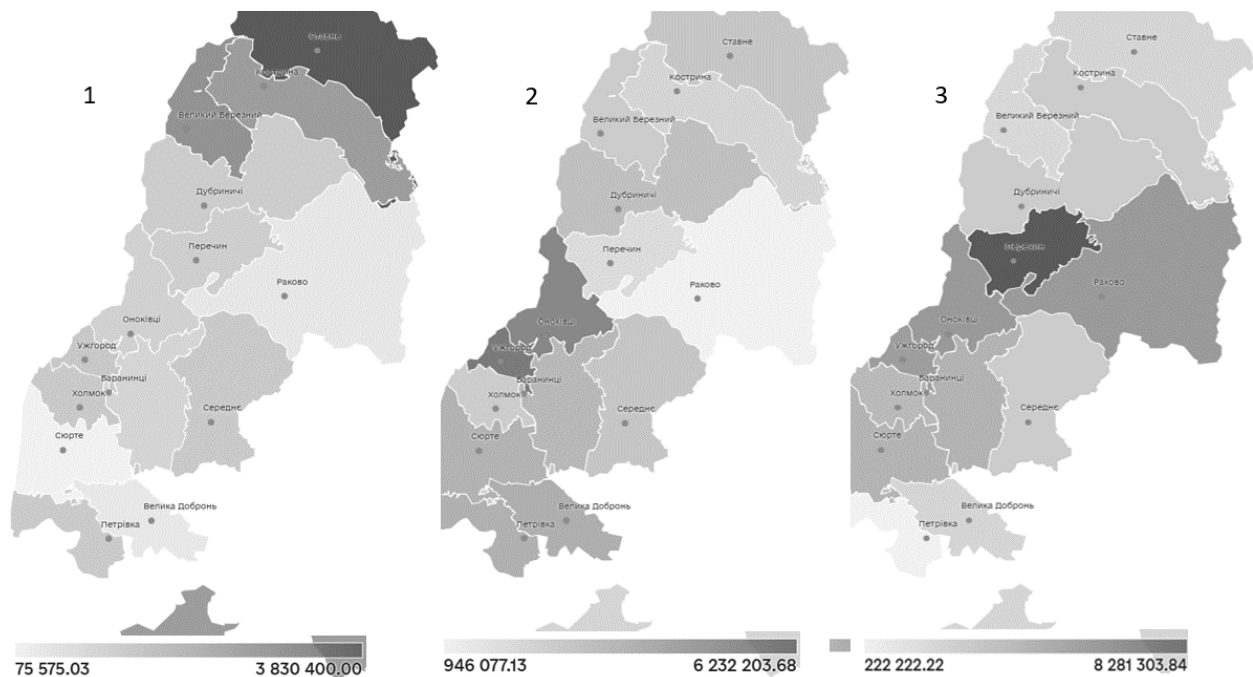
процеси релокації виробничих потужностей, зросла потреба в земельних ділянках для розміщення промислових об'єктів і складської інфраструктури. Водночас, вже у 2023 р. зафіксовано незначне зниження середньої вартості (–4,41 %), що може свідчити про корекцію ринку після початкового стрибка попиту та адаптацію інвесторів до нових умов. Подальший період характеризується відновленням зростання: у 2024 р. середня ціна збільшилася на 20,97 %, а у 2025 р. — ще на 28,12 %. Це свідчить про закріплення промислового вектора розвитку області та поступовий перехід від епізодичних рішень до системного формування промислових зон і виробничих кластерів.

Аналіз районних показників вартості землі промислового призначення виявляє значну територіальну асиметрію. Ужгородський, Мукачівський та Берегівський райони демонструють різкі цінові стрибки у 2022 р., що відображає концентрацію релокованих підприємств у найбільш інфраструктурно забезпечених і транспортно доступних локаціях. В окремих районах, зокрема Тячівському та Рахівському, спостерігаються надзвичайно високі темпи приросту у 2024–2025 рр., що свідчить про пізніше, але інтенсивне включення цих територій у процес промислового освоєння. Водночас відсутність даних за окремі роки та значні коливання середніх значень вказують на обмежену кількість угод і підвищену чутливість показника до поодиноких трансакцій, що потребує обережної інтерпретації результатів.

Узагальнюючи, можна констатувати, що динаміка вартості земель промислового призначення в Закарпатській області відображає глибинну структурну трансформацію регіональної економіки. Релокація підприємств стала каталізатором формування нового сегмента земельного ринку, який поступово набуває стратегічного значення для довгострокового розвитку області та визначає нові просторові пріоритети її економічного зростання.

Для поглиблення просторового аналізу доцільно окремо розглянути структуру вартості земель у межах Ужгородського району у 2025 році на

основі картографічних візуалізацій, поданих на рис. 1. Порівняння трьох тематичних карт свідчить про високу неоднорідність розподілу вартості землі між територіальними громадами, що відображає різне функціональне навантаження окремих частин району.



**Рис. 1. Середня вартість 1 га земель територіальних громад Ужгородського району у 2025 році: 1. Землі сільськогосподарського призначення; 2. Землі житлової та громадської забудови; 3. землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.**

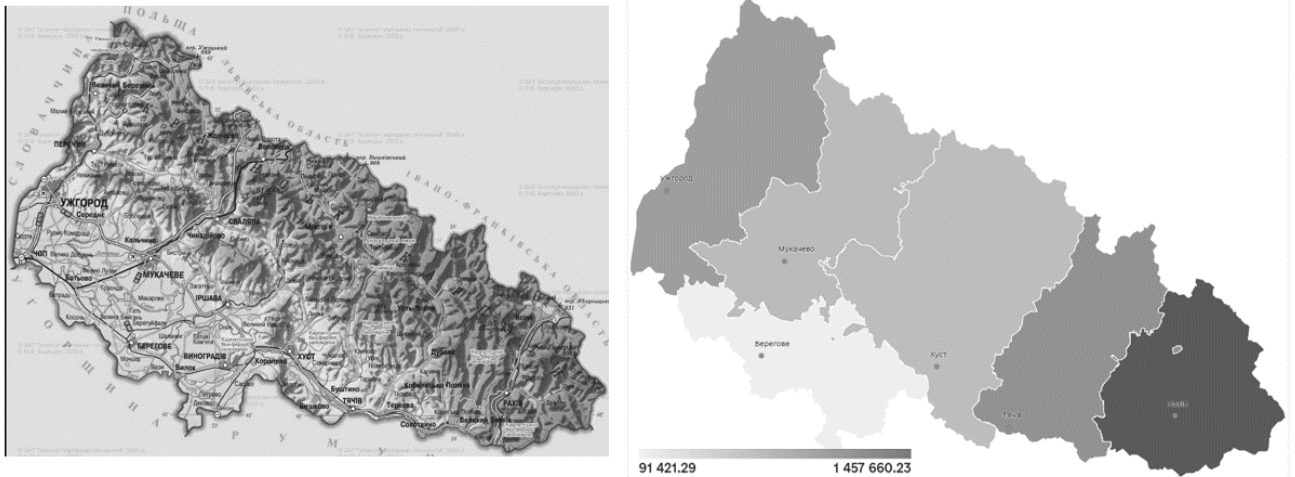
*Джерело: [14].*

Аналіз вартості земель сільськогосподарського призначення (елемент 1) показує, що відносно вищі значення зосереджені у громадах з переважанням аграрного землекористування та збереженою спеціалізацією на сільському господарстві. Саме тут земля розглядається насамперед як виробничий ресурс, а її вартість формується під впливом родючості ґрунтів, доступності земельних масивів і стабільності аграрної діяльності. Водночас у громадах, де аграрна функція поступово витісняється житловою або промисловою забудовою, ціни на сільськогосподарські землі є помірнішими, що свідчить про трансформацію структури землекористування.

Карта вартості земель житлової та громадської забудови (елемент 2) чітко фіксує домінування обласного центру м. Ужгород та прилеглих до нього громад. Саме тут спостерігається найвищий рівень цін, що зумовлено інтенсивною житловою забудовою, концентрацією адміністративних, освітніх і сервісних функцій, а також стабільним попитом на житло. Земля в межах обласного центру набуває ознак дефіцитного ресурсу, і її вартість відображає доступ до міської інфраструктури та ринку праці. Така ситуація є логічним наслідком урбанізаційного тиску та зростання ролі Ужгорода як регіонального ядра соціально-економічного розвитку.

Розподіл вартості земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та іншого призначення (елемент 3) виявляє чітко виражену концентрацію високих цін у Перечинській територіальній громаді. Це явище має як поточні, так і історично сформовані передумови. З одного боку, саме Перечинська громада стала одним із центрів активної релокації промислових підприємств, що стрімко підвищило попит на відповідні земельні ділянки. З іншого боку, Перечин і раніше вважався промисловим населеним пунктом із сформованою виробничою інфраструктурою та відповідною спеціалізацією, що зробило його привабливим для розміщення нових виробничих потужностей. У результаті вартість промислових земель тут істотно перевищує показники інших громад району. Окремої уваги в межах проведеного аналізу потребують цінові аномалії, зафіксовані у просторовому розподілі вартості земель у Закарпатській області. Насамперед йдеться про Рахівський район, який упродовж досліджуваного періоду демонструє найвищі або одні з найвищих середніх значень вартості земель у більшості функціональних категорій. З огляду на фізико-географічні характеристики території така ситуація на перший погляд виглядає необґрунтованою. Рахівський район є гірським регіоном з переважанням складного рельєфу, значною часткою лісових угідь і обмеженим фондом придатних для забудови або інтенсивного сільськогосподарського використання земель. По економічній логіці саме рівнинні, транспортно доступні території з

розвиненою інфраструктурою мали би формувати вищі середні ціни на землю. Водночас, отримані результати свідчать про зворотну просторову конфігурацію: максимальні цінові показники концентруються саме у гірських районах області.



**Рис. 2. Фізична карта Закарпатської області (зліва) та карта середньої вартості 1 га земель у 2025 році (справа).**

*Джерело: [14, 15].*

Порівняння фізичної карти Закарпатської області з картою середньої вартості 1 га землі (рис. 2) дозволяє виявити чітку просторову кореляцію між гірським рельєфом і підвищеним рівнем цін. Це дає підстави припустити, що вартість землі в регіоні формується не стільки під впливом агровиробничих або промислових факторів, скільки внаслідок структурного дефіциту земельних ресурсів. У гірських районах придатні для використання ділянки є обмеженими за площею та розміщені фрагментарно, що за умов зростання попиту неминує призводить до різкого підвищення їх вартості. Важливим чинником є також специфіка угод, що укладаються на таких територіях. Обмежена кількість трансакцій у поєднанні з відносно високою вартістю окремих ділянок, зокрема під туристичну, рекреаційну або елітну житлову забудову, істотно впливає на середні показники. За таких умов навіть поодинокі угоди здатні сформувати статистично високі значення, що створює ефект цінових піків у агрегованих даних.

Окрім того, слід враховувати зміну функціонального сприйняття землі у гірських районах. Земельні ділянки в Рахівському районі дедалі частіше розглядаються не як класичний виробничий ресурс, а як об'єкт інвестиційного та рекреаційного призначення. Розвиток туризму, орієнтація на екологічні та ландшафтні переваги, а також зростання попиту на альтернативні формати проживання формують специфічний сегмент ринку, де ціна визначається не продуктивністю, а унікальністю місця розташування.

### ***Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі.***

Проведений аналіз динаміки та просторової диференціації вартості земель у Закарпатській області показав, що ціноутворення на земельні ресурси в регіоні у 2021–2025 роках формувалося під впливом глибоких соціально-економічних і просторових трансформацій. Вартість землі виявилася чутливим індикатором змін у структурі землекористування, міграції населення, інвестиційних потоків і функціонального навантаження територій.

У сегменті земель сільськогосподарського призначення зафіксовано стійку висхідну динаміку із чітко вираженим переломним етапом у 2022 році, що відображає зростання ролі аграрного сектору в умовах підвищених безпекових і продовольчих ризиків. Водночас виявлена значна територіальна диференціація свідчить про неоднорідність ринку та обмежену репрезентативність середніх показників у районах із низькою кількістю угод.

Аналіз земель житлової та громадської забудови показав суттєве випереджальне зростання їх вартості порівняно з іншими категоріями земель, що зумовлено активізацією внутрішньої міграції та житлового будівництва. Формування локальних осередків надвисоких цін, насамперед у межах обласного центру та прилеглих громад, відображає процеси урбанізаційного тиску та концентрації соціально-економічних функцій в м. Ужгород.

Дослідження вартості земель промислового призначення засвідчило становлення нового для регіону вектора розвитку, пов'язаного з релокацією виробничих підприємств і формуванням промислових кластерів. Виявлені цінові коливання та асиметрія між районами підтверджують перехід від епізодичного розміщення виробництв до більш системного просторового розвитку промислової інфраструктури.

У процесі дослідження виявлено цінові аномалії у гірських районах області, зокрема в Рахівському районі. Просторове зіставлення фізико-географічних умов і вартості земель довело, що ціна землі в регіоні формується не лише під впливом економічної продуктивності, а й унаслідок структурного дефіциту земельних ресурсів, специфіки угод та зростання інвестиційно-рекреаційної привабливості територій.

Загалом результати аналізу підтверджують, що вартість сільськогосподарських земель у Закарпатській області у 2021–2025 рр. формувалася під впливом не лише аграрних чинників, а й ширших соціально-економічних трансформацій, пов'язаних із внутрішньою міграцією населення, капіталу та виробничих ресурсів. Це створює підґрунтя для подальшого детального аналізу районних відмінностей та взаємозв'язку між ціною землі й функціональним навантаженням територій.

### Література

1. Bandurovich Y., Polichko V., Towt T. Quarterly assessment of the lands of the Irshad district of the Transcarpathian region. Problems of agroindustrial complex of Karpaty. 2023. № 1-2(1), pp. 6-9. DOI: [https://doi.org/10.47279/plantscience\\_2023-01-1](https://doi.org/10.47279/plantscience_2023-01-1)

2. Sai V., Gubar Yu. Trends and prospects of development of the cadastre of lands of the water fund of the Transcarpathian region. Modern Achievements of Geodesic Science and Industry. 2022. № 1(43), pp. 111-120. DOI: <https://doi.org/10.33841/1819-1339-1-43-111-120>

3. Smochko N. Land resource potential of the Transcarpathian region as a factor of agricultural monosystem development. Geography and tourism. 2020 (60), pp. 73-85. DOI: <https://doi.org/10.17721/2308-135x.2020.60.73-85>

4. Chumachenko O., Kustovska O., Kolhanova I., Kolosa L., Kryvoviaz Y. Land value capture as effective tool of land use management: analysis of the experience of European countries and perspectives in Ukraine. Zemleustrij, Kadastr i Monitoring Zemel'. 2023(2). DOI: <https://doi.org/10.31548/zemleustriy2023.02.07>

5. Bondar O., Melnyk Y., Tsytsiura N., Dukh O., Halahan I. Analysis of the

structure and fertility of agricultural land in western Ukraine and its monetary assessment. *Scientific Horizons*. 2023. № 26(5), pp. 108-122. DOI: <https://doi.org/10.48077/scihor5.2023.108>

6. Ibatullin S., Dorosh Y., Sakal O., Krupin V., Kharytonenko R., Bratinova M. Agricultural land market in Ukraine: challenges of trade liberalization and future land policy reforms. *Land*. 2024. № 13(3). DOI: <https://doi.org/10.3390/land13030338>

7. Третяк А. М., Третяк В. М., Ляшинський В. Б. Тенденції та ризики ринку сільськогосподарських земель в Україні. *Ефективна економіка*. 2024. №11. DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.11.6>

8. Сергеева Д. О., Жалдак Г. П. Особливості функціонування ринку земельних ресурсів України. *Економіка та суспільство*. 2021. № 32. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-32-98>

9. Корюгін А., Лобунець Т. Ринок землі як інструмент активізації діяльності в аграрній сфері. *Економіка та суспільство*. 2022. № 39. URL: <http://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1377>

10. Кузьменко Л. Міжнародний досвід регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Наукові записки НаУКМА. Економічні науки*. 2021. № 6(1), с. 84-89. DOI: <https://doi.org/10.18523/2519-4739.2021.6.1.84-89>

11. Рибачек В. К. Особливості формування та функціонування ринку землі України та Польщі: порівняльний аспект. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 6, с. 263-267. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-6/60>

12. Літошенко О. С. Розвиток ринку землі: основні аспекти в умовах сьогодення. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2024. № 3, с. 263-266. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-3/60>

13. Калетнік Г. М., Томляк Т. С. Актуальні проблеми земельних відносин в умовах воєнного стану та шляхи їх вирішення. *Економіка, фінанси, менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2022. № 2(60). С. 79-97. URL: <http://socrates.vsau.org/repository/getfile.php/32196.pdf>

14. Державна служба України з питань геодезії, картографії та

кадастру. Моніторинг земельних відносин. URL:  
<https://monitoring.land.gov.ua/land-relations>

15. Геомар. Закарпатська область. URL: <https://геоmap.com.ua/uk-gr/497.html>

### References

1. Bandurovich, Y. Polichko, V. and Towt, T. (2023), "Quarterly assessment of the lands of the Irshad district of the Transcarpathian region", Problems of agroindustrial complex of Karpaty, vol. 1-2, no. 1, pp. 6-9. [https://doi.org/10.47279/plantscience\\_2023-01-1](https://doi.org/10.47279/plantscience_2023-01-1)

2. Sai, V. and Gubar, Yu. (2022), "Trends and prospects of development of the cadastre of lands of the water fund of the Transcarpathian region", Modern Achievements of Geodesic Science and Industry, vol. 1, no. 43, pp. 111-120. <https://doi.org/10.33841/1819-1339-1-43-111-120>

3. Smochko, N. (2020), "Land resource potential of the Transcarpathian region as a factor of agricultural monosystem development", Geography and tourism, vol. 60, pp. 73-85. <https://doi.org/10.17721/2308-135x.2020.60.73-85>

4. Chumachenko, O. Kustovska, O. Kolhanova, I. Kolosa, L. and Kryvoviaz, Y. (2023), "Land value capture as effective tool of land use management: analysis of the experience of European countries and perspectives in Ukraine", Zemleustrii, Kadastr i Monitoryng Zemel, vol. 2. <https://doi.org/10.31548/zemleustriy2023.02.07>

5. Bondar, O. Melnyk, Y. Tsytsiura, N. Dukh, O. and Halahan, I. (2023), "Analysis of the structure and fertility of agricultural land in western Ukraine and its monetary assessment", Scientific Horizons, vol. 26, no. 5, pp. 108-122. <https://doi.org/10.48077/scihor5.2023.108>

6. Ibatullin, S. Dorosh, Y. Sakal, O. Krupin, V. Kharytonenko, R. and Bratinova, M. (2024), "Agricultural land market in Ukraine: challenges of trade liberalization and future land policy reforms", Land, vol. 13, no. 3. <https://doi.org/10.3390/land13030338>

7. Tretiak, A.M. Tretiak, V.M. and Liashynskyi, V.B. (2024), "Trends and risks of the agricultural land market in Ukraine", Efektyvna ekonomika, vol. 11.

<https://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.11.6>

8. Serheieva, D.O. and Zhaldak, H.P. (2021), "Features of the functioning of the land resources market in Ukraine", *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. 32. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-32-98>

9. Koriuhin, A. and Lobunets, T. (2022), "Land market as an instrument for activating activity in the agricultural sector", *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. 39, available at:

<http://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1377>

(Accessed 7 June 2025).

10. Kuzmenko, L. (2021), "International experience in regulating the market circulation of agricultural land", *Naukovi zapysky NaUKMA. Ekonomichni nauky*, vol. 6, no. 1, pp. 84-89. <https://doi.org/10.18523/2519-4739.2021.6.1.84-89>

11. Rybachek, V.K. (2023), "Peculiarities of the formation and functioning of the land market of Ukraine and Poland: a comparative aspect", *Yurydychnyi naukovi elektronnyi zhurnal*, vol. 6, pp. 263-267. <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-6/60>

12. Litoshenko, O.S. (2024) "Development of the land market: key aspects in current conditions", *Yurydychnyi naukovi elektronnyi zhurnal*, vol. 3, pp. 263-266. <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-3/60>

13. Kaletnik, H.M. and Tomliak, T.S. (2022), "Current problems of land relations under martial law and ways to solve them", *Ekonomika, finansy, menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky*, vol. 2. no. 60, pp. 79-97, available at: <http://socrates.vsau.org/repository/getfile.php/32196.pdf> (Accessed 8 January 2026).

14. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2026), "Monitoring of land relations", available at: <https://monitoring.land.gov.ua/land-relations> (Accessed 8 January 2026).

15. Geomap (2026), "Zakarpattia region", available at: <https://geomap.com.ua/uk-gr/497.html> (Accessed 8 January 2026).

*Стаття надійшла до редакції 08.01.2026 р.*