



Copyright © The Author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2026.2.18>

УДК 332.2:332.3

А. М. Третьак,

д. е. н., професор, член-кореспондент НААН України,

Білоцерківський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1154-4797>

В. М. Третьак,

д. е. н., професор, Сумський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6779-1941>

Т. М. Сіроштан,

к. е. н., доцент, Білоцерківський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6791-7081>

А. О. Вольська,

к. е. н., доцент, навчально-реабілітаційний заклад вищої освіти

"Кам'янець-Подільський державний інститут»

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-7119-0436>

Р. А. Третьак,

к. е. н., ДНП «Державний університет "Київський Авіаційний Інститут»

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4980-3002>

**РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ: ТЕНДЕНЦІЇ,
ОЦІНКА ВПЛИВУ НА ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

A. Tretiak,

Doctor of Economics, Professor, Chief Researcher,

Bila Tserkva National Agrarian University

V. Tretiak,

Doctor of Economics, Professor, Sumy National Agrarian University

T. Siroshstan,

PhD in Economics, Associate Professor, Bila Tserkva National Agrarian

University

A. Volska,

PhD in Economics, Associate Professor, Educational and Rehabilitation

Institution of Higher Education "Kamianets-Podilskyi State Institute"

R. Tretiak,

PhD in Economics, State Non-Profit Enterprise "State University

"Kyiv Aviation Institute"

AGRICULTURAL LAND MARKET: TRENDS, ASSESSMENT OF IMPACT ON LAND USE EFFICIENCY

У статті досліджено тенденції показників ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні за період з 2021 р. по 2025 р. (після зняття мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок власників земельних часток (паїв), Зокрема, обсяги ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні за період з липня 2021 р. по червень 2025 р. характеризуються позитивними тенденціями. З'ясовано, що в Україні оренда земельних ділянок охоплює біля 80% земель сільськогосподарського призначення а орендна плата не завжди залежить від величини нормативної грошової оцінки (НГО) землі, її якості а й від логістики та інших факторів, і безумовно, безпекової ситуації в області. За даними змін вартості орендної плати рівень капіталізації земельних ділянок сільськогосподарського призначення в цілому по Україні складає 37,4% а за

даними купівлі-продажу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) – 45,4%, в тому числі для Київської області складає відповідно 41,9% та 2,4%, для Тернопільської області відповідно – 48,1% та 124,4%, для Вінницької області відповідно – 27,6% та 134,9%. Відповідно, для оцінки впливу трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення на **ефективність використання земель** за показником капіталізації землекористування рекомендовано використовувати **зміни вартості орендної плати**.

The article examines the trends in the agricultural land market in Ukraine for the period from 2021 to 2025 (after the lifting of the moratorium on the purchase and sale of land plots by owners of land shares (shares). In particular, the volumes of the agricultural land market in Ukraine for the period from July 2021 to June 2025 are characterized by positive trends. Thus, the increase in concluded land purchase and sale agreements during this period is 3483.8%, and the increase in the area of registered land purchase and sale agreements is 3585.5%. The average size of the land plot in the purchase and sale agreement was from 2.18 hectares to 2.24 hectares. The weighted average purchase and sale price of an agricultural plot increased by 76.1% with an increase in the average normative monetary valuation of arable land by 17.7%. The weighted average rental amount payments for agricultural plots of communal property (at land auctions) increased by 187.1%. Also, the area of agricultural land provided as collateral increased by 191.7%. The weighted average price of all land according to the results of the first 5 months of 2025 was 1255 USD per hectare, and for the so-called "commodity land" it reached 1305 USD per hectare, despite the depreciation of the national currency. The average cost of 1 hectare of alienated agricultural land plots increased in 2025. Despite the fact that the weighted average price per hectare of agricultural land in Ukraine increased, the price increase was uneven in different regions. The level of capitalization of alienated agricultural land plots from 2021 to 2025 in Ukraine as a whole in hryvnia terms

is 45.5% and in dollar terms – 11.4%, which is quite significant. At the same time, in terms of regions, it ranges in hryvnia terms from 2.4% in Kyiv region to 338% in Odessa region, with the exception of Lviv region – where the level of capitalization is negative. In dollar terms, the level of capitalization ranges from 2.7% in Donetsk region to 22.4% in Odessa region, with the exception of Lviv and Kyiv regions – where it is negative. During the period (from July 1, 2021) of the functioning of the agricultural land market in Ukraine, only 1,186.1 thousand hectares were in circulation, or 2.8% of the total area of agricultural land in the country. The share of alienated agricultural land plots from 2021 to 2025 in the total area of agricultural land is insignificant, and accordingly, their circulation does not have a significant impact on their level use. It was found that in Ukraine, land lease covers about 80% of agricultural land and the rent does not always depend on the value of the normative monetary assessment (NGO) of the land, its quality, but also on logistics and other factors, and of course, the security situation in the region. According to changes in the cost of rent, the level of capitalization of agricultural land plots in Ukraine as a whole is 37.4%, and according to the data on the purchase and sale of land plots by owners of land shares (shares) - 45.4%, including for the Kyiv region it is 41.9% and - 2.4%, for the Ternopil region - 48.1% and 124.4%, for the Vinnytsia region - 27.6% and 134.9%. Accordingly, to assess the impact of transactions on the agricultural land market on the efficiency of land use by the land use capitalization indicator, it is recommended to use changes in the cost of rent.

Ключові слова: ринок сільськогосподарських земель, вартість, орендна плата, купівля-продаж земельних ділянок, капіталізація, ефективність.

Keywords: agricultural land market, value, rent, purchase and sale of land plots, capitalization, efficiency.

Постановка проблеми. Науково обґрунтована аграрна політика у сфері земельних відносин є одним із визначальних факторів раціонального

використання земельних ресурсів та ефективного функціонування агропромислового комплексу України. Новий виток розвитку земельні відносини отримали у 2020 році, коли було ухвалено закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [1]. Внаслідок цього відбулася подальша інституціоналізація *«Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення»*, зокрема: дозволено набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення «юридичним особам України, створеним і зареєстрованим за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади ...» [1]. Також, було визначено, що «До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку» [1].

При цьому питання підвищення ефективності використання та охорони земель сільськогосподарського призначення не було вирішено. Земельні перетворення продовжуються проводитися без істотної зміни орендних відносин, здійснення землевпорядкування (*планування використання і охорони земель, консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) тощо*) обліку земель, земельних ділянок та землекористування, інженерного та землевпорядного облаштування сільських територій і землекористувань сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств. Сформоване інституціональне середовище обігу земель сільськогосподарського призначення виявилось вкрай недостатнім для організації раціонального використання і охорони земель [2, 3]. Нагромадився цілий пласт проблем, що гальмують розвиток земельних відносин та негативно впливають на стан аграрної сфери і її землекористування.

Як ключову тему, що піднімалася авторами протягом понад 15 років [4, 5], коли йшла реалізація такої найважливішої інновації у розвитку вітчизняного аграрного сектору як **«Земельна реформа»** та **«Ринок сільськогосподарських земель»**. Зокрема, **складна ситуація**, що склалася у **галузі земельних відносин**, спричинена насамперед **відсутністю**: «1) зваженої державної земельної політики та механізму її реалізації; 2) **ефективної системи фінансово-економічного і землевпорядно-правового механізму регулювання земельних відносин та землекористування**; 3) послідовної державної політики щодо комплексного розвитку земельного законодавства, фінансування здійснення землеустрою і ведення земельного кадастру, формування інвестиційно-привабливого землекористування; 4) комплексного підходу та неврахуванням історичних факторів у реформуванні системи державного земельного кадастру та створенні державної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно і їх обмежень; 5) **виваженої державної політики формування і розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення**; 6) належного фінансування фундаментальної та прикладної землевпорядної науки; 7) недооцінкою складності, масштабів і специфіки зміни земельних відносин у ході проведення економічних реформ; 8) невдалим (*особливо в аграрній сфері*) запозиченням правових інститутів і механізмів, які використовуються у країнах із розвинутою ринковою економікою; 9) **подрібненням земельних масивів і створенням великої кількості невеликих за площею і малоефективних господарств у сільському господарстві**» [4]. Також, було «Обґрунтовано, що до основних механізмів регулювання процесів капіталізації землекористування належить інституційно-організаційний, що включає розвиток земельного ринку та його інфраструктури, створення системи інформаційного забезпечення управлінських рішень, забезпечення державного гарантування прав на земельні ділянки та обмежень їх використання на основі даних державного земельного кадастру. ... У зв'язку з цим особливої актуальності набуває **проблема формування та управління**

функціонуванням земельного капіталу або капіталізацією землекористування, яка залишається недостатньо вивченою. Відповідно для здійснення капіталізації землекористування повинен бути створений ефективний механізму управління обігом земельних ділянок та землекористування» [5].

Разом з тим, зазначені проблеми у своїй більшості не вирішені і до сьогодні. Тому важливим завданням є розробка методичних підходів оцінки впливу капіталізації землекористування на ринку сільськогосподарських земель на ефективність їх використання.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Дослідити сучасні тенденції ринку сільськогосподарських земель в Україні та методичні підходи оцінки впливу капіталізації землекористування на його ефективність.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сформованій моделі земельних відносин в аграрному секторі України проявляються всі особливості та наслідки їх ринкового та державного регулювання, що формує певне інституційне середовище. У результаті вона стає окремим об'єктом наукового аналізу, який дає можливість розкрити природу інституційних змін для вироблення рішень щодо оцінки та запобігання ризикам, які не дозволяють підтримувати нормальний відтворювальний процес у сільському господарстві за існуючих можливостей і обмежень у землекористуванні.

Українськими вченими обґрунтовано, що запроваджувати повноцінний **обіг земельних ділянок власників земельних часток (паїв) потрібно в два етапи**: 1) удосконалення орендних відносин і запровадження заставних операцій, стимулювання кооперування; 2) запровадження ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, контрольованого державою з низкою обмежень [5]. Не дивлячись на всю складність ринку земель сільськогосподарського призначення та різноманітність учасників ринку (землевпорядники, оцінювачі, ріелтори, державні структури і просто покупці та продавці) всі вони зацікавлені в розумінні поточного стану земельного ринку, а також у відслідковуванні тенденцій його розвитку.

В табл. 1 приведено тенденції показників ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні за період з 2021 р. по 2025 р. (після зняття мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок власників земельних часток (паїв)).

Таблиця 1. Тенденції показників ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні за період з 2021 р. по 2025 р.

№ п/п	Показники	Станом на 07. 2021 р.*		Станом на 06. 2025 р:**		+, - 2025 р. до 2021 р., %
		фіз. один.	%	фіз. один.	%	
1	Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі, млн га	43,8	72,7	44,9	74,4	+1,7
2	Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі, млн га	32,1	75,6	33,0	77,2	+1,6
3	Середня нормативна грошова оцінка ріллі, грн/га	27 520	=	32 395	-	17,7
4	Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних <i>торгах</i>)*, грн/га	3 241		9 306		187,1
5	Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**, грн/га	30 314		53 396		76,1
6	Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***, га	5 300		15 460		191,7
7	Середня кількість угод купівлі-продажу на день.****	227		397		74,9
8	Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу,	2,18		2,24		2,8
9	Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	10 360		371 281		3483,8
10	Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього, га	22 586		832 402		3585,5

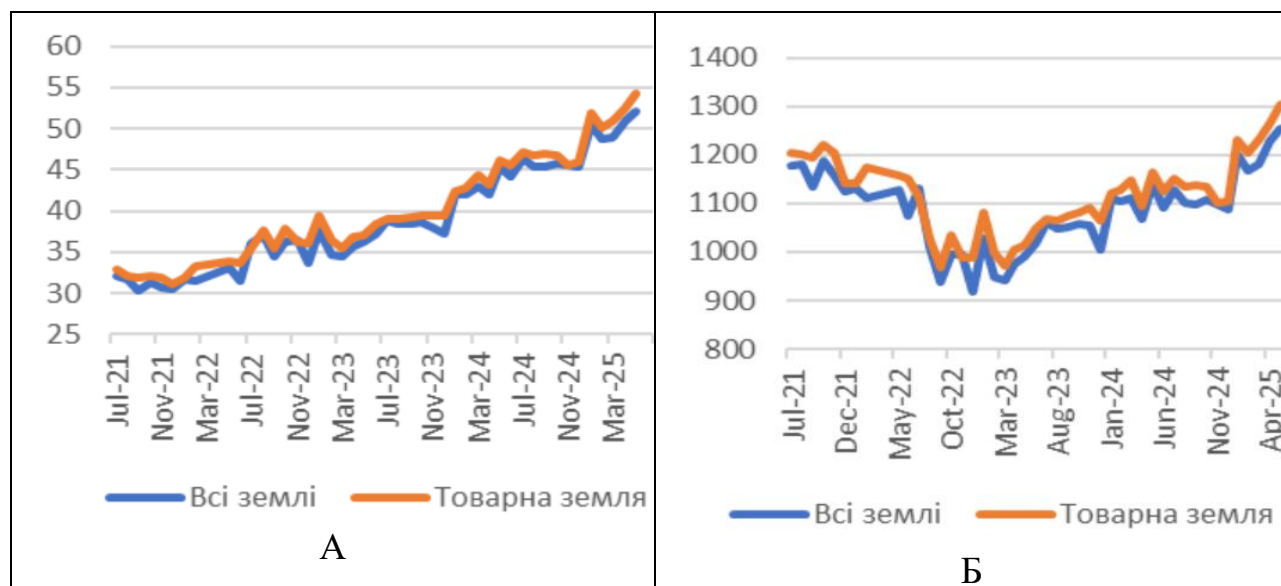
* Джерело: [6]

** Джерело: [7]

Як показують дані табл. 1 обсяги ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні за період з липня 2021 р. по червень 2025 р. характеризуються позитивними тенденціями. Так, приріст укладених угод купівлі продажу земельних ділянок в цей період складає 3483,8% а приріст

площі зареєстрованих угод купівлі-продажу земельних ділянок складає 3585,5%. Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу складав від 2,18 га до 2,24 га. Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки сільськогосподарського призначення зросла на 76,1% при зростанні середньої нормативної грошової оцінки ріллі на 17,7%. Середньозважений розмір орендної плати за ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності (на земельних торгах) зріс на 187,1%. Також, зросла площа прокредитованих під заставу земель сільськогосподарського призначення на 191,7%.

Середньозважена ціна усіх земель за результатами перших 5 місяців 2025 року становила 1255 дол. США за гектар, а для так званих «товарних земель» вона сягнула 1305 дол. США за гектар, не зважаючи на знецінення національної валюти (рис. 1)



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.05.2025

Рисунок 1. Динаміка середньозважених цін, А -тис. грн/га; Б -\$/га [7]

Одночасно, необхідно відзначити, що середня вартість 1 га відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення зросла у 2025 р. в переводі на долари США на 385,7\$/га або на 61,2% (табл. 2).

Таблиця 2. Тенденції змін середньої вартості 1 га відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення із 2021р. по 2025 р. [8]

№ п/п	Назва областей	Середня вартість 1 га				+, - 2025 р. до 2021 р.		Рівень капіталізації, %	
		станом на 01.12 2021 р.		станом на 24.12 2025 р.					
		тис. грн	дол. США*	тис. грн	дол. США**	тис. грн	дол. США	гривн евий	долар овий
1	Вінницька	8,8	322,5	56,3	1350	47,5	1028	134,9	19,0
2	Волинська	14,6	535,1	45,7	1096	31,1	561	53,3	12,8
3	Дніпропетровська	10,3	377,5	40,9	981	30,6	603	74,3	15,4
4	Донецька	17,5	641,4	30,0	719	12,5	78	17,9	2,7
5	Житомирська	9,3	340,9	43,3	1038	34	697	91,4	16,8
6	Закарпатська	7,2	263,9	68,1	1633	60,9	1369	211,5	21,0
7	Запорізька	12,8	469,1	28,0	671	15,2	202	29,7	7,5
8	Івано-Франківська	38,3	1403,7	126,0	3022	87,7	1618	57,2	13,4
9	Київська	83,8	3071,3	92,0	2206	8,2	-865	2,4	-9,8
10	Кіровоградська	6,3	230,9	39,7	952	33,4	721	132,5	18,9
11	Луганська	8,2	300,5	25,9	621	17,7	321	54,0	12,9
12	Львівська	136,1	4988,2	101,3	2429	-34,8	-2559	-6,4	-26,3
13	Миколаївська	9,3	340,9	32,5	779	23,2	438	62,4	14,1
14	Одеська	2,7	99,0	39,2	940	36,5	841	338,0	22,4
15	Полтавська	16,3	597,4	54,4	1305	38,1	707	58,4	13,6
16	Рівненська	21,4	784,3	54,3	1302	32,9	518	38,4	9,9
17	Сумська	15,8	579,1	35,9	861	20,1	282	31,8	8,2
18	Тернопільська	11,7	428,8	69,9	1676	58,2	1247	124,4	18,6
19	Харківська	18,7	685,4	37,3	894	18,6	209	24,9	5,8
20	Херсонська	9,8	359,2	25,5	612	15,7	252	40,1	10,3
21	Хмельницька	21,5	788,0	52,7	1264	31,2	476	36,3	9,4
22	Черкаська	14,5	531,4	48,9	1173	34,4	641	59,3	13,7
23	Чернівецька	21,9	802,7	59,7	1432	37,8	629	43,2	11,0
24	Чернігівська	10,5	384,8	37,4	897	26,9	512	64,0	14,3
	Україна	17,2	630,4	48,5	1163	31,3	533	45,5	11,4

Примітка: * USD – 27,2846 грн. за 1 долар США [9]

** USD – 41,7 грн. за 1 долар США [10]

Станом на 24.12 2025 р., середня вартість за 1 га досягла 48,5 тис. грн, загальна площа відчужених ділянок становить 1208 тис. га, а кількість договорів купівлі-продажу сягнула 557270 [8]. Попри те, що середньозважена ціна на гектар сільгосподарських земель в Україні зросла, зростання цін було нерівномірним у різних регіонах. У розрізі регіонів найвищі ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Івано-Франківській – майже 126,0 тис. грн за 1 га, Львівській – 101,3 тис. грн./га, Київській - 92,0 тис. грн/га, Тернопільській – 69,9 тис. грн./га та Закарпатській – 68,1 тис. грн/га.

Найнижчі – на територіях, охоплених бойовими діями, а також у прифронтових областях: Херсонській – 25,5 тис. грн./га, Запорізькій – 28,0 тис. грн./га, Луганській – 25,9 тис. га/га, Донецькій – 30,0 тис. грн./га, Миколаївській – 32,5 тис. грн./га, Сумській – 35,9 тис. грн./га, Зниження вартості пройшло тільки у Львівській області.

Завдяки зростанню вартості відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення, суттєво збільшилась і капіталізація ринку. Рівень капіталізації відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення із 2021р. по 2025 р. в цілому по Україні у гривневому вимірі складає 45,5% та у доларовому вимірі – 11,4%, що є досить значним. Разом з тим, в розрізі регіонів він у гривневому вимірі коливається від 2,4% в Київській області до 338% в Одеській області, за виключенням Львівської області – де рівень капіталізації від’ємний. У доларовому вимірі рівень капіталізації коливається від 2,7% у Донецькій області до 22,4% у Одеській області, за виключенням Львівської та Київської областей – де він від’ємний.

Велика частка транзакцій стабільно укладається за ціною, близькою до НГО (*нормативно-грошова оцінка земельної ділянки, мінімальна ціна продажу для виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв)*). Так, у 2023 році майже 54% укладались за ціною, що не перевищує НГО більше, ніж на 2%. Цей показник поступово знижувався. Так, у 2024 році частка подібних транзакцій вже становила 47%, а у 2025 році – 44%. Скорочення частки транзакцій, що укладаються за ціною, близькою до НГО, може бути спричинене підвищенням **активності юридичних осіб на ринку**, які в середньому сплачують вищі ціни на сільськогосподарські землі, у порівнянні з фізичними особами – покупцями земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Отже, фактичні ринкові ціни на землю із вступом у ринковий обіг юридичних осіб зросли.

В обігу переважають земельні ділянки власників земельних часток (паїв) як колишні «підмараторні». Йдеться про так звані товарні землі та

землі для ведення особистого селянського господарства (ОСГ). У січні-травні цього року 58% усіх угод із сільгосподарськими ділянками укладались щодо товарних земель, які завдяки більшому середньому розміру ділянки становили 75% від загальної площі усіх проданих. Угоди купівлі-продажу щодо земель ОСГ займали 38% за кількістю та 18% - за площею у структурі транзакцій. Ще однією категорією земель, яка мала невеликий обсяг за кількістю угод (1%), але відчутну частку за площею (7%), були землі для ведення фермерського господарства – через велику середню площу земельної ділянки [7].

З першого січня 2024 року право купувати сільськогосподарські землі отримали юридичні особи. За цей час вони уклали 32,6 тис. угод сукупною площею 93,0 тис. га. Частка юридичних осіб за весь час існування ринку землі для юридичних осіб становила 25,3%. При цьому ми бачимо, що у 2025 році юридичні особи значно активізувалися на ринку. Впродовж 2025 року своїм правом придбати сільськогосподарські землі скористалися 1316 юросіб. Серед 114 тис. га, що перебували в обігу у 2025 році, юридичні особи значаться покупцями 38 тис. га сільськогосподарських земель, відтак їхня частка на ринку за підсумками перші 5 місяців 2025 року становила 33,2% [7].

Таким чином, ринок купівлі-продажу сільськогосподарських земель в Україні демонструє тенденції зростання обсягів після зняття мараторію (2021 р.), але стикається з **інституціональними проблемами**: низькою платоспроможністю, нерозвиненістю земельних відносин, надмірними обмеженнями (парцелярне розміщення земельних ділянок, законні відмови, недоступність для юридичних осіб), що стримують його розвиток. Для вирішення цих проблем потрібне вдосконалення законодавства, стимулювання інвестицій через фінансові інструменти, консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв), створення прозорих механізмів функціонування ринку.

Відповідно, за час (з 1 липня 2021 року) функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні в обігу перебувало тільки **1186,1** тис. га, або **2,8%** від загальної площі сільгосподарських земель в країні. Проте інтерпретувати цей показник потрібно з обережністю, оскільки більшу частину цього часу ринок земель був ускладнений повномасштабною агресією російської федерації. Якщо ж розраховувати відсоток земель в обігу без врахування областей, що страждають від активних бойових дій, то показник земель в обігу збільшиться до більш як 3,3% від загальної площі сільськогосподарських земель в Україні.

Таким чином, *питома вага* відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення із 2021р. по 2025 р. у загальній площі сільськогосподарських земель *є незначною*, а відповідно їх обіг *не має суттєвого впливу на рівень їх використання*. Тим більше, що ринкова вартість відчужених земельних ділянок власників земельних часток (паїв) є близькою до нормативної грошової оцінки (НГО). А за дослідженнями А.М. Третяка, В.М. Третяк та інших *рівень капіталізації в Україні сільськогосподарського типу землекористування* за період 2013-2021 рр. у *гривневому еквіваленті складає 3,7%*, а у *еквіваленті євро є мінусовим і складає -5,73%*. Разом з тим, наприклад у *Польщі* за 2013-2023 рр. рівень капіталізації сільськогосподарських земель складав **16,5%** у еквіваленті євро, а їх вартість складала в 2023 р. – 14700 євро, що у **16 разів більше** ніж в Україні ($14700 : 894$) [11]. Разом з тим, слід зазначити, що за дослідженнями українських вчених, на рівень капіталізації землекористування мають вплив *землеємність, інтенсивність використання земель, землевпорядкування, інновації щодо структури посівів у сільському господарстві та технології* [12]. Для підтвердження приведеного висновку на рис. 2 і 3 приведено характеристику урожайності основних сільськогосподарських культур в Україні та окремих країнах ЄС (2021 р.) та тенденції вартості сільськогосподарських земель в Україні і окремих країнах ЄС. Урожайність основних сільськогосподарських культур характеризує рівень використання

земель. Як видно із рис. 2 урожайність основних сільськогосподарських культур в розрізі приведених країн ЄС суттєво не відрізняється, а відповідно і рівень використання земель є близьким до рівня окремих країн ЄС.

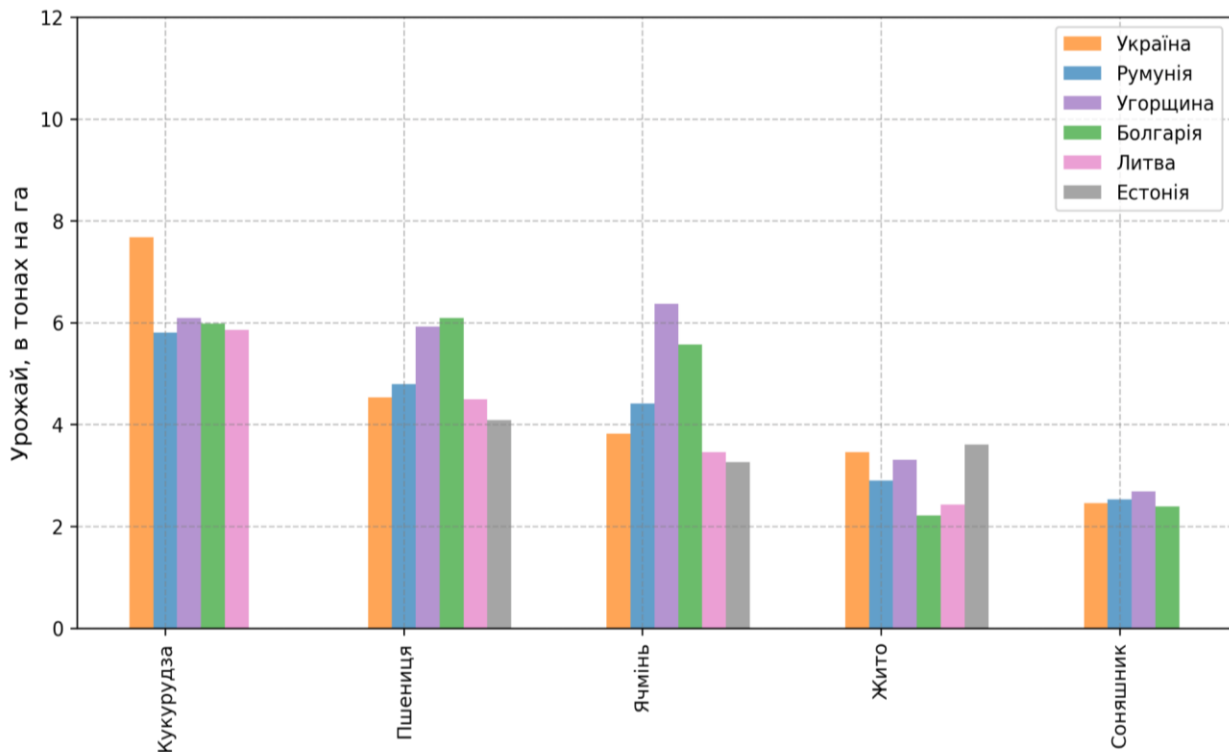


Рисунок 2. Урожайність основних сільськогосподарських культур в Україні та окремих країнах ЄС (2021 р.) [13]

Разом з тим, як показують дані рис. 3 у вартості сільськогосподарських земель в Україні та окремих країнах ЄС є суттєва відмінність. Рівень вартості сільськогосподарських земель залежить від доходності та капіталізації землекористування, які *є показниками ефективності використання сільськогосподарських земель*. Відповідно *тенденції зростання вартості сільськогосподарських земель є критерієм ефективності їх використання*.

Отже, постає *питання, які фактори, в т.ч. інституціональні, існуючого ринку земель сільськогосподарського призначення впливають на підвищення вартості земель а відповідно і ефективності їх використання*. Загальновідомо, що ринок земель сільськогосподарського призначення має вплив на їх використання за рахунок стимулювання інвестицій, але його ефективність залежить від прозорості, доступності

фінансування та умов воєнного стану, що може призводити не тільки до неповного функціонування, але і зменшення стратегічної цінності землі, яка залишається ключовим активом у сільському господарстві.

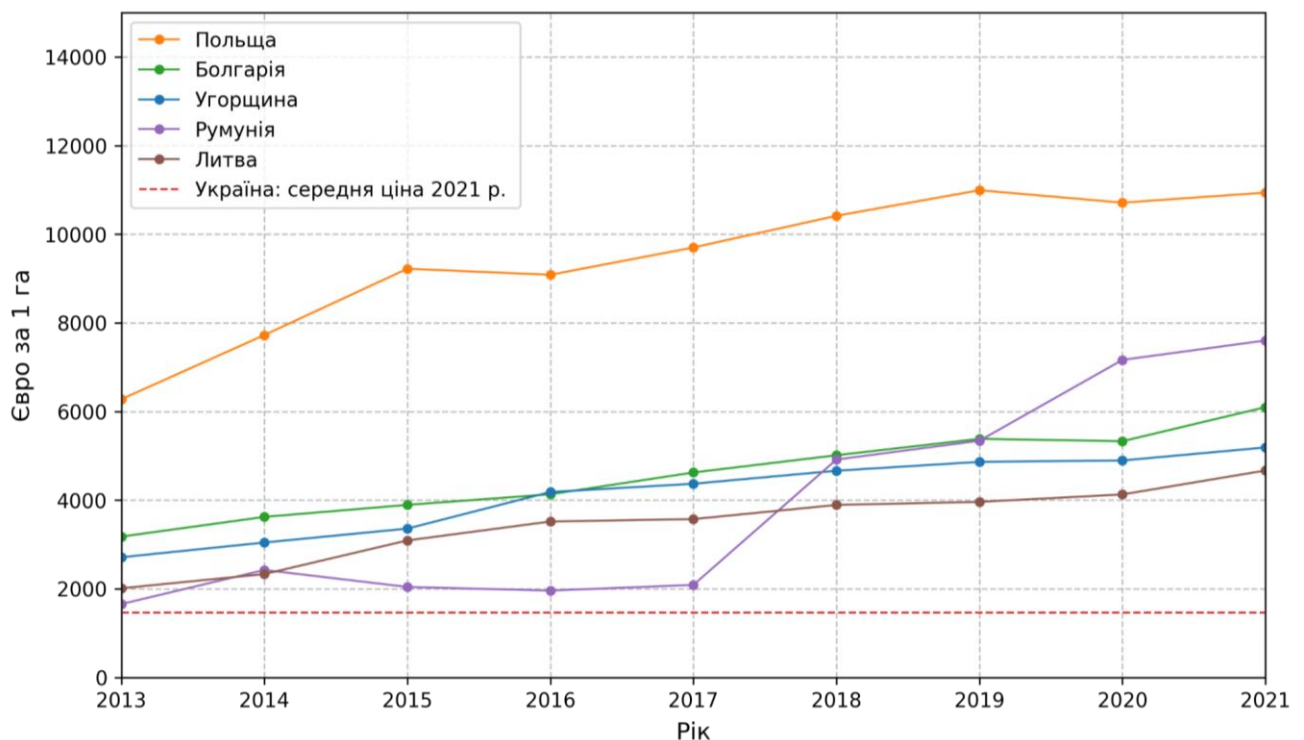


Рисунок 3. Тенденції вартості сільськогосподарських земель в Україні та окремих країнах ЄС [13]

Разом з тим, впродовж перших 5 місяців 2025 року на ринку сільськогосподарських земель переважали договори оренди (144,8 тис. договорів), спадщина (98,7 тис.) та угоди купівлі-продажу (51,6 тис.). Середньомісячні обсяги укладених договорів оренди у 2025 р. на 27% вищі за аналогічний показник 2024 р. [7]. Відтак, обсяги оренди сільськогосподарських земель перевищували обсяги купівлі-продажу приблизно утричі. Крім того, станом на грудень 2025 р. майже 80% сільськогосподарських земель перебували в оренді. Вартість оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв) варіюється залежно від регіону, у середньому становлячи від **3 550 грн** (за даними середини року) до понад **13 000 грн/га** у найприбутковіших областях. Зокрема, згідно з актуальними даними, оприлюдненими на початку року та станом на середину

2025 року, діапазон цін за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв) за 1 га характеризується (табл. 3):

Таблиця 3. Регіональна характеристика цін за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв) станом на 2025 р.

№ п/п	Область	Орендна плата, грн./га*	НГО на 2024 р., грн./га**	% від НГО	Орієнтовні фактори впливу на орендну плату	Ринкова вартість с/г земель, тис. грн./га
1	Київська	13 000	27884	46,6	Близькість до столиці	92,0
2	Тернопільська	11 000	30515	36,0	Висока родючість земель, безпека в розміщенні	69,9
3	Вінницька	11 000	28570	38,5	Висока інтенсивність агробізнесу, безпека в розміщенні	56,3
4	Черкаська	9 400	35361	26,6	Висока родючість земель, висока інтенсивність агробізнесу	48,9
5	Хмельницька	7 200	32031	22,5	Висока родючість земель, висока інтенсивність агробізнесу, безпека в розміщенні	52,7
6	Полтавська	6 200	31939	19,4	Висока родючість земель, висока інтенсивність землеробства	54,4
7	Дніпропетровська	6 000	31793	18,9	Середня ціна, регіон частково під впливом війни	40,9
8	Сумська	5 000	28159	17,8	Середні показники; значний вплив близькості до зони бойових дій	35,9
9	Миколаївська	5 000	28416	17,6	Середні показники; значний вплив близькості до зони бойових дій	32,5
10	Одеська	3 500	32598	10,7	Кліматичні умови, значний вплив морської логістики	39,2
11	Житомирська	3 700	22502	16,4	Середня родючість земель	43,3
12	Запорізька	2 000	26258	7,6	Низька ціна через близькість до фронту та окупацію частини області	28,0
13	Рівненська	1 000	23056	4,3	Менш родючі земелі, велика парцелярність	54,3

* Джерело: [14]

** Джерело: [15]

Як показують дані табл. 3 *орендна плата* не завжди залежить від величини нормативної грошової оцінки (НГО) землі, її якості а й від *логістики та інших факторів, і безумовно, безпекової ситуації в області* .

Зважаючи на низький розвиток ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, нами пропонується визначати з використанням даних приросту вартості орендної плати (табл. 4).

Таблиця 4. Порівняльна характеристика цін за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв)

№ п/п	Область	Орендна плата станом на 01.01.2021 р. , грн./га*	Орендна плата станом на 2025 р., грн./га	+,- 2025 до 2021 р., грн./га	Зростання вартості оренди (По), %	Рівень капіталізації (По/5), %
1	Київська	4 200	13 000	8 800	209,5	41,9
2	Тернопільська	3 230	11 000	7 770	240,6	48,1
3	Вінницька	4 625	11 000	6 375	137,8	27,6
4	Черкаська	5 250	9 400	4 150	79,0	15,8
5	Хмельницька	2 700	7 200	4 500	166,7	33,3
6	Полтавська	2 200	6 200	4 000	181,8	36,4
7	Дніпропетровська	2 100	6 000	3 900	185,7	37,1
8	Сумська	1 900	5 000	3 100	163,2	32,6
9	Миколаївська	2 000	5 000	3 000	150,0	30,0
10	Одеська	1 800	3 500	1 700	94,4	18,9
11	Житомирська	1700	3 700	2 000	117,6	23,5
12	Запорізька	1 500	2 000	500	33,3	6,7
13	Рівненська	1 000	1 000	50	5,3	1,1
	По Україні	3 241	9 306	6 065	187,1	37,4

* Експертна оцінка з використанням джерела: [16]

Як показують дані табл. 4 рівень капіталізації земельних ділянок сільськогосподарського призначення за даними змін вартості орендної плати за землю відмінний від рівня капіталізації відчужених земельних ділянок на ринку купівлі-продажу (табл. 1). Зокрема, за даними змін вартості орендної плати рівень капіталізації земельних ділянок сільськогосподарського призначення в цілому по Україні складає 37,4% а за даними купівлі-продажу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) – 45,4%,, в тому числі для Київської області складає відповідно 41,9% та– 2,4%, для Тернопільської

області відповідно – 48,1% та 124,4%, для Вінницької області відповідно – 27,6% та 134,9%. Отже, для оцінки впливу трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення на **ефективність використання земель** за показником капіталізації землекористування необхідно використовувати **зміни вартості орендної плати**.

Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі.

Рівень капіталізації відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення із 2021р. по 2025 р. в цілому по Україні у гривневому вимірі складає 45,5% та у доларовому вимірі – 11,4%, що є досить позитивною тенденцією. Разом з тим, в розрізі регіонів він у гривневому вимірі коливається від 2,4% в Київській області до 338% в Одеській області, за виключенням Львівської області – де рівень капіталізації від’ємний. У доларовому вимірі рівень капіталізації коливається від 2,7% у Донецькій області до 22,4% у Одеській області, за виключенням Львівської та Київської областей – де він від’ємний. За час (з 1 липня 2021 року) функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні в обігу перебувало тільки **1186,1** тис. га, або **2,8%** від загальної площі сільгосподарських земель в країні. Питома вага відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення із 2021р. по 2025 р. у загальній площі сільськогосподарських земель **є незначною**, а відповідно їх обіг **не має суттєвого впливу на рівень їх використання**.

З’ясовано, що в Україні оренда земельних ділянок охоплює біля 80% земель сільськогосподарського призначення а **орендна плата** не завжди залежить від величини нормативної грошової оцінки (НГО) землі, її якості а й від **логістики та інших факторів, і безумовно, безпекової ситуації в області**. За даними змін вартості орендної плати рівень капіталізації земельних ділянок сільськогосподарського призначення для Київської області складає 41,9% а за даними купівлі-продажу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) – 2,4%, для Тернопільської області

відповідно – 48,1% та 124,4%, для Вінницької області відповідно – 27,6% та 134,9%. Відповідно, для оцінки впливу трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення на **ефективність використання земель** за показником капіталізації землекористування рекомендовано використовувати **зміни вартості орендної плати**.

Перспективи подальших розвідок у даному напрямі полягає у дослідженні додаткових факторів ринку земель сільськогосподарського призначення на ефективність використання земель.

Література

1. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (Дата доступу 15.01. 2026 р.)

2. Третяк А. М., Третяк В. М., Ляшинський В. Б. Тенденції та ризики ринку сільськогосподарських земель в Україні. Ефективна економіка. 2024. № 11. <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/167>.

3. Третяк А. М., Третяк В. М., Гетманьчик І. П., Третяк Р. А., Лобунько А. В. Інституціональні проблеми консолідації земель в Україні із врахуванням європейського досвіду. Ефективна економіка. № 4. 2025. <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/216>

4. Третяк А. М., Третяк В. М., Третяк Н. А. Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки у контексті якості життя і безпеки населення: [монографія] / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Н. А. Третяк; під заг. ред. А. М. Третяка. – Херсон: Грінь Д. С., 2017. – 522 с.

5. Третяк А. М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики : монографія / А. М. Третяк, В. М. Третяк, О. Ф. Ковалишин, Н. А. Третяк ; [за заг. ред. А. М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 488 с.

6. Огляд стану земельних відносин в Україні. Серпень 2021. Електронний ресурс: https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/02/land_monitoring_jan2022.pdf

7. Земельний ринок в Україні. Фінальний аналітичний огляд. Електронний ресурс: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/06/Zemelniy-rinok-v-Ukrayini.pdf>

8. Моніторинг земельних відносин. Держгеокадастр України. 2024. URL: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>. (Дата доступу 15.01. 2026 р.)

9. Архів курсу валют. Мінфін. 2021. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/nbu/curr/2021-12-21/>. (Дата доступу 15.01. 2026 р.)

10. Курс долару до гривні (станом на 1.11.2025 р.). Мінфін. 2025. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/2025-11-01/>

11. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Капінос Н. О., Сіроштан Т.М. Альтернативна концепція загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель Агросвіт. № 1. 2026. с. 4-14.

12. Третяк А. М., Третяк В. М., Лобунько А. В., Лобунько Ю. В. Інтегральна оцінка рівня ефективності диверсифікації функціонального використання земель в комплексних планах просторового планування. Агросвіт. № 22. 2025. с. 11-21.

13. Матвеев М. Сільське господарство та ринок сільськогосподарських земель України: вплив війни. Електронний ресурс: <https://voxukraine.org/silске-gospodarstvo-ta-rynok-silskogospodarskyh-zemel-ukrayiny-vplyv-vijny> (Дата доступу 15.01. 2026 р.)

14. Названо середні показники вартості оренди землі за регіонами у 2025 році. Електронний ресурс: <https://superagronom.com/news/21641-nazvano-seredni-pokazniki-vartosti-orendi-zemli-za-regionami-u-2025-rotsi> (Дата доступу 15.01. 2026 р.)

15. Довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2026. Держгекадастр України. Електронний ресурс: <https://land.gov.ua/index.php/category/napriamy-diialnosti/rynok-ta-otsinka-zemel/>. (Дата доступу 21.01. 2026 р.)

16. Українцям назвали вартість оренди землі в різних областях країни. Електронний ресурс: https://glavcom.ua/economics/finances/ukrajincyam-nazvali-vartist-orendi-zemli-v-riznih-oblastyah-krajini-761236.html#google_vignette. (Дата доступу 15.01. 2026 р.)

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), 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 15 Jan 2026).

2. Tretiak, A. Tretiak, V. and Lyashinsky, V. (2024), "Trends and risks in the agricultural land market in Ukraine", *Effective economy*, vol. 11, available at: <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/167> (Accessed 10 Jan 2026).

3. Tretiak, A. Tretiak, V. Getmanchyk, I. Tretyak, R. and Lobunko, A. (2025), "Institutional problems of land consolidation in Ukraine taking into account European experience", *Effective economy*. vol. 4, available at: <https://www.nayka.-com.ua/index.php/ee/issue/view/216> (Accessed 15 Jan 2026).

4. Tretiak A. Tretiak V. and Tretiak N. (2017), *Zemel'na reforma v Ukrayini: tendentsiyi ta naslidky u konteksti yakosti zhyttya i bezpeky naselennya* [Land reform in Ukraine: trends and consequences in the context of quality of life and population security], Grin D.S., Kherson, Ukraine.

5. Tretiak, A. Tretiak V. Kovalishyn O. and Tretiak N. (2019). *Ekonomika zemel'noho rynku: bazovi zasady teorii, metodolohiyi, praktyky* [Economics of the land market: basic principles of theory, methodology, practice: monograph], SPOLOM, Lviv, Ukraine.

6. KSE (2021), “Overview of the state of land relations in Ukraine. August 2021”, available at: https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/02/land_monitoring_jan2022.pdf (Accessed 15 Jan 2026).

7. KSE (2025), “Land market in Ukraine. Final analytical review”, available at: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/06/Zemelniy-rinok-v-Ukrayini.pdf> (Accessed 15 Jan 2026).

8. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2024), “Monitoring of land relations”, available at: <https://land.gov.ua/monitorynhzemelnykh-vidnosyn> (Accessed 15 Jan 2026).

9. Minfin (2021), “Exchange rate archive”, available at: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/nbu/curr/2021-12-21/> (Accessed 15 Jan 2026).

10. Minfin (2025), “Exchange rate of the dollar to the hryvnia (as of 10/23/2024)”, available at: <https://minfin.com.ua/currency/usd/> (Accessed 15 Jan 2026).

11. Tretiak, A. Tretiak, V. Pryadka, T. Kapinos N. and Siroshtan T. (2026), “Alternative concept of the national target program for land use and protection”, *Agrosvit*, vol. 1, pp. 4-14.

12. Tretiak, A. Tretiak, V. Lobunko, A. and Lobunko, Yu. (2025), “Integral assessment of the level of effectiveness of diversification of functional land use in comprehensive spatial planning plans”, *Agrosvit*, vol. 22, pp. 11-21.

13. Matveev, M. (2023), “Agriculture and the agricultural land market of Ukraine: the impact of the war”, available at: <https://voxukraine.org/silskogospodarstvo-ta-rynok-silskogospodarskyh-zemel-ukrayiny-pvlyv-vijny> (Access date 15.01. 2026).

14. Superagronom (2025), “The average indicators of the cost of land lease by regions in 2025 were named”, available at: <https://superagronom.com/news/21641-nazvano-seredni-pokazniki-vartosti-orendi-zemli-za-regionami-u-2025-rotsi> (Access date 01.15. 2026).

15. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2026), “Directory of indicators of the normative monetary valuation of agricultural land in Ukraine as of 01.01.2026”, available at: <https://land.gov.ua/index.php/category/napriamy-diialnosti/rynok-ta-otsinka-zemel/>. (Access date 01.21. 2026).

16. Glavcom (2025), “The cost of land lease in different regions of the country was named for Ukrainians”, available at: https://glavcom.ua/economics/finances/ukrajincyam-nazvali-vartist-orendi-zemli-v-riznih-oblastyah-krajini-761236.html#google_vignette. (Access date 15.01. 2026).

Отримано редакцією журналу / Received: 24.01.26

Прорецензовано / Revised: 30.01.26

Схвалено до друку / Accepted: 19.02.26