

ОСОБЛИВОСТІ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

О. В. Ходаківська, д. е. н., проф., член-кор. НААН, ННЦ «Інститут аграрної економіки», м. Київ, Україна

І. В. Юрченко, к. е. н., с. н. с., ННЦ «Інститут аграрної економіки», м. Київ, Україна

Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні починає свій відлік з 1 липня 2021 р. Однак повномасштабна війна, що розпочалася 24 лютого 2022 р., внесла суттєві корективи щодо обігу прав на земельні ділянки. Так, з початком повномасштабної військової агресії транзакції щодо купівлі-продажу прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у період з 24.02.2022 р. по 06.05.2022 р. були повністю призупинені. Відновлення механізму реєстрації земельних транзакцій у державному реєстрі з травня 2022 р. відкрило ринковий обіг земель в умовах воєнного стану.

Метою дослідження є висвітлення ключових тенденцій ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні в умовах дії воєнного стану.

Емпіричні дослідження щодо функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення та детальний аналіз земельних транзакцій, вказують на помітне зниження активності на ринку земель в перший рік війни, порівнюючи з довоєнним періодом, що підтверджується загальним зменшенням кількості угод купівлі-продажу та скороченням відчужених площ.

Упродовж першого року війни кількість угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення зменшилась на 51,7 тис. або 61%, порівнюючи з довоєнним часом. Площа відчужуваних земельних ділянок за цей же період зменшилась на 143,8 тис. га або на 70% (табл. 1).

Таблиця 1. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні у перший рік війни порівняно з довоєнним періодом

Назва показника	Період		Зміни	
	01.07.2021 р. - 24.02.2022 р. (8 міс.)	06.05.2022 р. - 31.12.2023 р. (8 міс.)	(+; -)	%
Кількість угод, тис.	84,1	32,4	-51,7	-61
Площа, га	204,4	60,6	-143,8	-70
Вартість земель с.-г. призначення, тис. грн/га	29,8	36,3	+6	+18
у т. ч.:				
<i>рілля</i>	31,9	36,9	+5	+14
<i>сіножаті</i>	12,6	28,9	+16,3	+56
<i>пасовища</i>	11	20,8	+9,8	+47

Джерело: розраховано авторами за даними [1].

При загальному зменшенні кількості угод та скороченні відчужених площ ціна одного гектара навпаки зростає. Так, загальна вартість земель сільськогосподарського призначення у період війни склала 36,3 тис. грн/га, що на 6 тис. грн або 18% більше, ніж у довоєнний рік. У тому числі, ріллі – 36,9 тис. грн/га, що на 5 тис. грн або 14% більше; сіножатей – 28,9 тис. грн/га (на 16,3 тис. грн або 56%); пасовищ – 20,8 тис. грн/га (на 9,8 тис. грн або 47%).

Досліджуючи загальну структуру угод щодо відчуження прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні за довоєнний період та рік війни, відмітимо, що частка угод купівлі-продажу земель скоротилась на 10% і складає 19% від загальної їх кількості. В той же час частка угод за свідоцтвами на спадщину зростає на 10% і складає 75% всіх земельних транзакцій. Отримані дані свідчать, що власники земель не поспішають їх відчужувати шляхом продажу і дане явище має тенденцію до посилення, у тому числі в умовах дії воєнного стану в Україні. Згідно спостережень лівова частка угод купівлі-продажу стосується тих земель, які

фактично уже були продані у попередні періоди, а нині проходить так би мовити процес їх узаконення та формалізації.

Отже, дослідження впливу воєнного стану на ринковий обіг земель в Україні, шляхом аналізу угод купівлі-продажу прав власності на землі сільськогосподарського призначення, дає підстави стверджувати, що протягом року війни, відбулось суттєве зниження активності на ринку земель, проте вартість пропонованих до продажу земельних ділянок дещо зросла. Простежується загальна тенденція до зменшення частки угод купівлі-продажу в загальній структурі угод щодо відчуження прав власності на земельні ділянки. Зниження попиту на ринку земель значною мірою пояснюється тим, що суттєва частина активного населення, у тому числі й представники українського фермерства, наразі є мобілізовані й перебувають у зоні бойових дій, що практично робить неможливим їх участь у земельних торгах. Ще одна з причин невисокої активності на ринку земель зумовлена тим, що частина територій наразі залишаються окупованими, великі площі перебувають у зоні бойових дій, значні площі дотепер потребують розмінування тощо. Таким чином, нинішній етап ринкового обігу земель характеризується суттєвими стримувальними чинниками як в частині попиту, так і в частині пропозиції.

Загалом, незважаючи на активні бойові дії, ринковий обіг земель у тих областях, де це є можливим, продовжує працювати. Питання доцільності функціонування ринкового обігу земель під час війни в Україні, з огляду на обмежену доступність до нього значної кількості потенційних набувачів, залишається відкритим та виступає темою подальших наукових досліджень.

Література.

1. Моніторинг земельних відносин – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт. URL: <https://land.gov.ua/index.php/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (дата звернення: 04.05.2023).