

## **ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В СУЧАСНИХ УМОВАХ НА ТЕРИТОРІЇ БОГОДУХІВСЬКОГО РАЙОНУ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**Дробот М.Т.**, 193з-22м-ОЗ-01

Науковий керівник – к. н. держ. упр., доцент **Макєєва Л. М.**  
Державний біотехнологічний університет

Сьогодні ринок землі є основним об'єктом державного регулювання і особлива роль відводиться купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Функціонування ринку землі є ключовим для забезпечення продовольчої безпеки в Україні. Ринок землі відкритий вже більше двох років і більшу частину часу існує та зазнає втрат через повномасштабну війну.

Як зазначає аналітичне дослідження "Земельний ринок в Україні", підготовлене KSE Агроцентр за підтримки USAID, найбільших втрат в Україні (близько 3 млрд. грн) зазнав ринок землі в Харківській області. Середньозважена ціна земельних ділянок по області поступово зростає, та у вересні 2023 року становила 33 600 грн за гектар. Наразі основними ціноутворюючими факторами є географічне розташування земельної ділянки по відношенню до лінії фронту та нормативна грошова оцінка.

Наразі ринок землі має наступні проблеми:

По-перше, динамічно змінюється співвідношення попиту та пропозиції. Це пов'язано з підвищенням ризиків, пов'язаних зі станом земельних ділянок (особливо тих, що знаходяться поблизу лінії фронту, та тих, що перебувала під окупацією).

По-друге, залишається проблема розбіжності між офіційними та ринковими цінами. Часто ціна на земельну ділянку вказується на рівні нормативної грошової оцінки.

Проаналізувавши найпопулярніші сервіси, можемо бачити станом на вересень 2023 року на території Харківської області розміщено 722 оголошення з продажу земельних ділянок. Серед основних видів використання земель, передбачених до проведення цивільно-правових угод встановлено наступні: сільськогосподарські землі — 141 оголошення, комерційні землі — 1 оголошення, землі житлової та громадської забудови — 566 оголошень, інші землі (землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі запасу, резервного фонду та загального користування) — 14 оголошень. Відповідно аналіз розподілу ділянок за районами наступний: Богодухівський район — 12 оголошень, Ізюмський — 1 оголошення, Красноградський — 8 оголошень, Куп'янський — 1 оголошення, Лозівський — 6 оголошень, Харківський — 655 оголошень, Чугуївський — 38 оголошень.

Отже, можливо зробити висновок, що найбільша кількість оголошень стосується продажу земель житлової та громадської забудови, на другому місці - сільськогосподарські землі, які складаються з паїв або невеликих будинків з присадибною ділянкою. Також маємо велику різницю в розподілі оголошень по області, 90,7% пропозицій з продажу земельних ділянок сконцентровано в Харківському районі.

Розглянемо рівень цін в Богодухівському районі, який має густоту населення в 19 разів нижче ніж Харківський район при більшій площі району (дані за 2020 рік).

Таблиця 1 — Рівень цін в Богодухівському районі

Показники	Сільськогосподарські землі	Землі житлової та громадської забудови	Інші землі
Площа, га	0,4	0,15	0,25
Ціна, мінімальна, грн	15 000	129 034	165 901
Дата	28.08.2021 р.	12.09.2023 р.	01.09.2023 р.
Площа, га	12	0,19	0,13
Ціна, максимальна, грн	553 614	313 735	811 072
Дата	30.08.2023 р.	07.09.2023 р.	31.08.2023 р.
Ціна середня, грн/га	259 967,7	796 839,3	3 451 309,7

Згідно аналізу цін на ринку землі Богодухівського району маємо значну розбіжність в ринковій та офіційній ціні за гектар. Середня ціна на сільськогосподарські землі склала 259 967,7 грн/га, в той час як офіційна ціна нижче в 7,7 разів.

Отже, дослідження впливу воєнного стану на функціонування ринку земель в Харківській області, дає підстави стверджувати, що протягом періоду повномасштабної війни відбулось суттєве зниження активності на ринку землі, але вартість наявних для продажу земельних ділянок зростає.

Зниження попиту пояснюється тим, що суттєва частина активного населення, у тому числі й представники українського сільськогосподарства, наразі є мобілізовані та перебувають у зоні бойових дій, що робить неможливим їх участь у земельних відносинах. Ще одна з причин малої активності на ринку земель зумовлена тим, що великі площі перебувають під постійними обстрілами та потребують розмінування і як наслідок фізично не можуть бути використані за прямим призначенням.

Таким чином, нинішній етап ринкового обігу земель характеризується суттєвими стримувальними чинниками як в частині попиту, так і в частині пропозиції.