

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-56-72>

УДК 332.2:332.146.2(477)

# ВПЛИВ РИНКУ ЗЕМЛІ НА РЕГІОНАЛЬНИЙ РОЗВИТОК УКРАЇНИ

## IMPACT OF THE LAND MARKET ON THE REGIONAL DEVELOPMENT OF UKRAINE

**Дугієнко Наталя Олександрівна**кандидат економічних наук, доцент,  
Запорізький національний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4551-5548>**Ланг Валерій Ігорович**здобувач магістерського рівня,  
Запорізький національний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-0420-5634>**Duhiienko Natalia, Lang Valerii**

Zaporizhzhia National University

Метою даної статті є вивчення впливу ринку землі на регіональний розвиток України. Для досягнення цієї мети в процесі дослідження були виконані наступні завдання: розглянуто поняття та функції ринку землі та вивчено основні аспекти впливу ринку землі на регіональний розвиток України. Відмічено, що вплив ринку землі на регіональний розвиток України може бути досить значущим так як аграрний сектор є важливою галуззю української економіки, а ринок землі є ключовим елементом цієї галузі. Розкриття потенціалу ринку землі може призвести до припливу інвестицій, покращення транспортної та соціальної інфраструктури, створення нових робочих місць підвищення рівня життя людей, сприяючи регіональному розвитку. У висновку, зазначено, що розуміння впливу ринку землі на регіональний розвиток має важливе значення в непростих сьогоднішніх умовах.

**Ключові слова:** ринок землі, сільськогосподарські землі, регіональний розвиток, інвестиції, інфраструктура, робочі місця, економічні виклики.

The purpose of this article is to study the influence of the land market on the regional development of Ukraine in the context of modern economic and socio-political challenges, in particular, the Russian-Ukrainian war. To achieve this goal, the following tasks were performed in the research process: the concepts and functions of the land market were considered and the main aspects of the impact of the land market on the regional development of Ukraine were studied. In the research process, general scientific methods of cognition were used, in particular, critical analysis of scientific literature and the use of inductive and deductive methods. It is noted that the influence of the land market on the regional development of Ukraine can be quite significant, since the agricultural sector is an important branch of the Ukrainian economy, and the land market is a key element of this sector. Unveiling the potential of the land market can lead to an influx of investments, improvement of transport and social infrastructure, creation of new jobs, improvement of people's living standards, contributing to regional development. It is noted that the effective impact of the land market on regional development requires effective legal regulation to avoid the concentration of land in large ownership structures and preserve access to land for the local population. It is also important to consider the specificities of different regions and develop policies that take into account their unique needs and capabilities. The conclusion states that the land market has a significant impact on the regional development of Ukraine. The opening of the agricultural land market and the end of the war will stimulate an even greater inflow of investment, improve transport and social infrastructure in rural areas and contribute to the creation of new jobs. The influence of the land market on the regional development of Ukraine is a complex issue that requires careful analysis and the development of effective strategies for the development of the agricultural industry. For maximum efficiency, it is important to develop effective legal mechanisms that will ensure a fair distribution of land resources and take into account the peculiarities of each region.

**Key words:** land market, agricultural land, regional development, investments, infrastructure, jobs, economic challenges.

**Постановка проблеми.** В умовах сучасної економічної динаміки та соціокультурних змін, питання використання та розподілу земельних ресурсів стають важливим елементом стратегічного розвитку країни. Ринок землі, як ключовий фактор економічного ландшафту, має вирішальний вплив на регіональний розвиток. Україна, багата різноманітними природних ресурсів та земельного фонду, переживає період трансформацій, де ринкові механізми можуть визначити подальший шлях її регіональної економічної структури.

Для розуміння та аналізу цього явища важливо розглянути вплив ринку землі на розвиток різних регіонів України, враховуючи економічні, соціокультурні та екологічні аспекти цього процесу. На тлі змін в економічному ландшафті та соціальних умовах, стратегічне використання земель може визначити конкурентоспроможність регіонів, їх соціальну стабільність та екологічну збалансованість. Такий підхід враховує важливість узгодженого та ефективного використання земельних ресурсів для досягнення загальних цілей сталого розвитку.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретико-методологічну базу даного питання складають праці вітчизняних науковців, серед яких: Я. Гадзало [1], О. Громов [2], О. Івахненко [9], Г. Калетнік [4], В. Краска [10], М. Мостка [7], В. Нежевело [5], К. Резворович [6], Ю. Семеряк [7], Т. Томляк [4], О. Чигрин [9], Н. Яремчук [10] та інші.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Розглядаючи проблему впливу ринку землі на регіональний розвиток України, можна визначити, що деякі аспекти цього питання залишаються недостатньо дослідженими або взагалі не розкритими. Зокрема, дотримання принципів справедливого розподілу та доступу до земельних ресурсів, а також ефективність інструментів регулювання національного ринку землі залишаються в центрі уваги для подальших досліджень. Розглядання цих аспектів може допомогти врегулювати питання земельних відносин в країні та сприяти більш стійкому та збалансованому регіональному розвитку.

**Мета статті:** дослідження впливу ринку землі на регіональний розвиток України.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Сільське господарство є однією з основних галузей економіки України. Земля в агросекторі була і залишається основним засобом виробництва [8]. Від ефективності

її використання залежить значна частина виробництва та економічного добробуту країни [10].

Ринок землі виступає як інструмент перерозподілу земельних активів між власниками та користувачами за допомогою конкурентних та пропозиційних економічних методів, таких як купівля-продаж, оренда, застава землі чи прав на неї. Цей ринок також включає в себе формування земельної вартості та її визнання як капіталу і товару, а також розподіл між суб'єктами ринку та різноманітними видами використання земель [9].

Серед основних функцій ринку сільськогосподарських земель відмітимо наступні [7]:

1. Регулююча: здійснює перерозподіл земель у сільському господарстві, визначаючи пропозиції для задоволення потреб сільського населення

2. Стимулююча: спонукає землекористувачів до застосування новітніх технологій та обладнання для покращення якісних властивостей землі та отримання кращих результатів діяльності

3. Ціноутворення: формує ціни на земельні ділянки на основі збалансування попиту і пропозиції, враховуючи відчуження власності та зміни вартості через механізм цін

4. Інформування: надає інформацію учасникам процедур купівлі-продажу земель щодо попиту і пропозиції, вартості та місцезнаходження землі

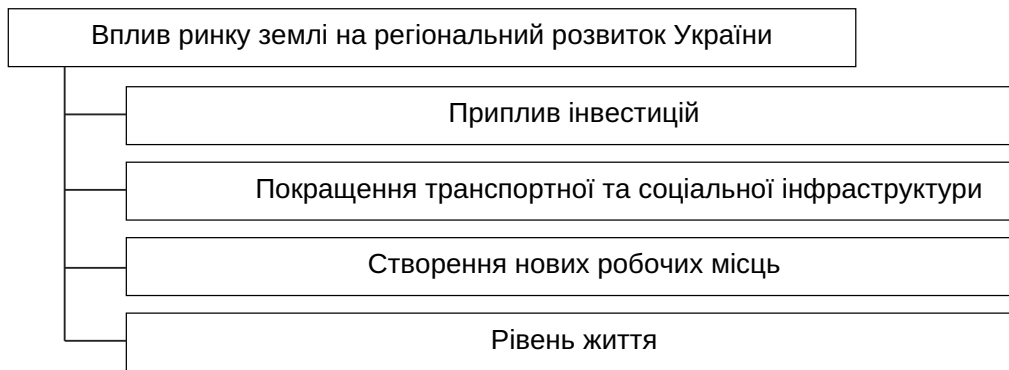
5. Розподілу: розподіляє доходи власників земельних ділянок через механізм цін, що впливає на поділ населення за рівнем доходів

6. Контроль: контролює питання привласнення земельних ділянок та порівнює матеріальні доходи з вартістю земельних ділянок.

Сьогодні сільське господарство стикається з серйозними викликами, що спровокувала війна, яка розпочалася в лютому 2022 року. Очікується, що економічні втрати галузі сягнуть близько 22 млрд. дол. США. Зниження доходів агросектору та його пов'язаних галузей може становити від 10% до 30% [1].

Разом з тим, навіть сьогодні в умовах війни, агросектор продовжує працювати, сплачувати податки та підтримувати економіку України та її регіональний розвиток.

Зазначимо, що вплив ринку землі на регіональний розвиток України може бути досить значущим, оскільки вітчизняний ринок землі є ключовою галуззю країни. Тут декілька аспектів, які слід враховувати (рис. 1).



**Рис. 1. Основні аспекти впливу ринку землі на регіональний розвиток України**

*Джерело: власна розробка автора*

Розглянемо кожен аспект більш детально.

1. *Приплив інвестицій.* Розвиток ринку землі може привертати інвестиції в аграрний сектор. Це, в свою чергу, може призвести до покращення інфраструктури в регіонах, такої як будівництво доріг, залізниць, зберігання та переробка сільськогосподарської продукції.

Виокремлюють чотири причини, які викликають навіть сьогодні інтерес до інвестицій в сільськогосподарські землі:

- земля, на відміну від інших видів нерухомості, є практично незнищеною. Навіть у разі активних бойових дій її стійкість як активу виявляється значно вищою, ніж у інших видів нерухомості. Хоча наявність ризику пов'язана з можливою негативною дією війни на якість землі, вона залишається стійкою як актив і зберігає свою цінність. Ризик полягає також у тому, що в разі окупації земельні ділянки можуть бути недоступні для використання та оренди, але після деокупації вони стають доступними та можуть виправдати інвестиції;

- земля є стабільним активом, оскільки її ціни в гривнях продовжують зростати. Навіть при спостереженні за зниженням вартості у іноземній валюті, 5% втрата є прийнятною, що свідчить про відносну стабільність активу, навіть у період війни;

- відкриття ринку землі для юридичних осіб, що планується в 2024 році, може позитивно вплинути на ціни, що додає інвесторам можливість отримати вигоду від реалізації придбаного раніше активу;

- спостерігається тенденція до зростання цін на сільськогосподарські землі, яка, за прогнозами, продовжиться після завершення війни, що робить цей актив привабливим для інвестицій [2].

Очікується, що впродовж наступних 5–10 років прями інвестиції в придбання землі

можуть скласти від 25 до 50 млрд. дол. США. Приблизно такі ж суми надійдуть через фінансування під заставу землі. До 85% цих коштів може бути спрямовано на розвиток малих і середніх підприємств у сільській місцевості [2]. Залучені інвестиції, разом з ефективним податковим регулюванням, можуть призвести до значних щорічних надходжень до бюджету за рахунок земельного податку у сільському господарстві.

Отже, ринок землі в Україні може позитивно вплинути на регіональний розвиток через залучення інвестицій у сільське господарство та розвиток інфраструктури в сільських регіонах. Це сприятиме підвищенню економічного потенціалу та покращанню життєвого рівня населення.

2. *Покращення транспортної та соціальної інфраструктури*

В контексті поліпшення інфраструктури в сільській місцевості, зазначимо що після відкриття ринку сільськогосподарської землі інвестори будуть зацікавлені у вкладанні своїх коштів у цю галузь, створюють потужний імпульс для розвитку транспортної та соціальної інфраструктури в сільських районах. Це може бути фінансування будівництва та модернізації автомобільних доріг, що сприятиме покращенню доступності та зв'язку між населеними пунктами.

Також інвестори спрямовуватимуть кошти на будівництво шкіл та дитячих садочків, забезпечуючи не лише виховання для молодого покоління, а й створюючи нові робочі місця. Лікарні та медичні установи отримають інвестиції для розширення та покращення медичного обслуговування місцевого населення.

Окрім того, інвестори сприятимуть електрифікації та газифікації сільських територій, що стане не лише кроком до сталого розвитку,

а й підвищить комфорт та якість життя селян. Одночасно з цим, ініціативи щодо підключення до інтернету сприятимуть створенню цифрового простору, розширюючи можливості для електронної освіти, технологічного розвитку та підприємництва.

Отже, інвестування в ринок сільськогосподарської землі визначається не лише як засіб для збільшення аграрного потенціалу, але й як важливий стимул для покращення життя та інфраструктури в сільських регіонах.

3. *Створення нових робочих місць.* Позитивним результатом розвитку ринку землі буде створення нових робочих місць, оскільки збільшення сум прямих інвестицій впливає на збільшення кількості зайнятих працівників [5, с. 143]. Прогнозують, що після повного відкриття ринку землі діятиме наступна формула: кожен додатковий мільйон доларів США прямих інвестицій призведе до приблизно 20–30 нових робочих місць. Таким чином, у сільському господарстві впродовж наступних 10 років можна очікувати створення приблизно 1–1,5 млн. нових робочих місць [2].

4. *Рівень життя.* Залежно від того, як розподіляються земельні ресурси, може відбуватися нерівномірний розвиток регіонів. Ринок землі може впливати на розподіл доходів та рівень життя населення в різних частинах країни [4, с. 95].

Після відкриття земельного ринку селяни отримали змогу продати свій пай, а це, в свою чергу, впливає на зростання орендної плати на землю. Окрім того, сільські жителі мають можливість отримати банківське фінансування через заставу земельних ділянок для розвитку власного бізнесу й залучення інвестицій.

Варто також зазначити, що наразі лише 6% кредитів, наданих підприємствам аграрного сектору, забезпечені заставою у вигляді сільськогосподарських земель. Після відкриття ринку для юридичних осіб, а також повноцінного запуску Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві варто очікувати суттєвого збільшення кредитування під заставу сільськогосподарських земель [3].

Варто також зазначити, що ефективний вплив ринку землі на регіональний розвиток вимагає ефективного правового регулювання, щоб уникнути концентрації земель у великих власницьких структурах і зберегти доступ до землі для місцевого населення. Також важливо враховувати особливості різних регіонів та розробляти політику, яка враховує їх унікальні потреби та можливості.

Зазначимо, що нині, в умовах воєнного стану та критичного падіння рівня ВВП, важливо враховувати державні інтереси та потреби громадян України. В такий період важливо впроваджувати в національне законодавство спеціальні правові механізми, які б забезпечували суспільний інтерес у забезпеченні виробництва шляхом якомога масштабнішого, невідкладного використання наявних земель сільськогосподарського призначення [4].

Зараз ефективне використання ринку землі є критично важливим не лише для регіонального розвитку України, але й для її виживання, зважаючи на війну з росією та ту частину земель, які тимчасово окуповані нею [6, с. 163].

**Висновки.** Отже, ринок землі має значний вплив на регіональний розвиток України. Відкриття ринку сільськогосподарських земель та закінчення війни стимулюватиме ще більший приплив інвестицій, покращить транспортну та соціальну інфраструктуру в сільських регіонах та сприятиме створенню нових робочих місць. Перспектива збільшення обсягів інвестицій та розвитку суб'єктів господарювання в аграрному секторі може сприяти економічному оживленню та підвищенню життєвого рівня населення.

Однак для максимальної ефективності важливо розробити ефективні правові механізми, що забезпечать справедливий розподіл земельних ресурсів та враховуватимуть особливості кожного регіону. У контексті сучасного воєнного стану важливо забезпечити раціональне використання земель і визначити стратегії для підтримки регіонального розвитку у нинішніх непростих умовах.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

- Гадзало Я. М. Чи вистачить Україні продовольства в умовах пандемії. URL: <https://www.facebook.com/watch/?v=643348183658284> (дата звернення: 12.11.2023).
- Громов О. Інвестиції в землю активно працюють попри війну. URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/investiciji-v-zemlyu-aktivno-pracyuyut-popri-vijnu/> (дата звернення: 13.11.2023).
- З 2024 очікується суттєве збільшення кредитування під заставу с/г земель. URL: <https://kurkul.com/news/33729-z-2024-ochikuyetsya-suttyeve-zbilshennya-kredituvannya-pid-zastavu-s-g-zemel> (дата звернення: 14.11.2023).



4. 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> (дата звернення: 12.11.2023).
5. Нежевело В.В. Актуальні питання публічного адміністрування у сфері користування землями в межах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні (сучасні проблеми та шляхи вдосконалення). *Krakowskie Studia Małopolskie*. 2022. № 3 (35). С. 136–148. DOI: <https://doi.org/10.15804/ksm20220308> (дата звернення: 13.11.2023).
6. Резворович К. Сучасний стан функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2022. № 3. С. 159–166. DOI: [10.31733/2078-3566-2022-3-159-166](https://doi.org/10.31733/2078-3566-2022-3-159-166) (дата звернення: 13.11.2023).
7. Семеряк Ю. А., Мостка М. Г. Ринок землі в Україні: суть, завдання, функції. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2010. № 20. С. 257–263.
8. Сільське господарство під час війни: зміна пріоритетів. URL: <https://ukurier.gov.ua> (дата звернення: 12.11.2023).
9. Чигрин О. Ю., Івахненко О. М. Реформування ринку землі: аналіз тенденцій на Україні та Європейський досвід. URL: [https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream/download/123456789/68401/1/Chyhryn\\_reformuvannia\\_rynku\\_zemli.pdf;jsessionid](https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream/download/123456789/68401/1/Chyhryn_reformuvannia_rynku_zemli.pdf;jsessionid) (дата звернення: 11.11.2023).
10. Яремчук Н., Краска В. Ринок землі як ключовий елемент земельної реформи в контексті трансформаційних перетворень в Україні. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-67> (дата звернення: 11.11.2023).

## REFERENCES:

1. Gadzalo Ya. M. (2023). Chi vistachit Ukrayini prodovolstva v umovah pandemiyi [Will there be enough food for Ukraine in the conditions of the pandemic]. Available at: <https://www.facebook.com/watch/?v=643348183658284> (accessed: 12.11.2023).
2. Gromov O. (2023). Investyciyi v zemlyu aktivno pracuyuyut popri vijnu [Investments in land are actively working despite the war]. Available at: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/investyciyi-v-zemlyu-aktivno-pracuyuyut-popri-vijnu/> (accessed: 13.11.2023).
3. Z 2024 ochikuyetsya suttyeve zbilshennya kredituvannya pid zastavu s/g zemel [From 2024, a significant increase in lending secured by agricultural land is expected]. Available at: <https://kurkul.com/news/33729-z-2024-ochikuyetsya-suttyeve-zbilshennya-kredituvannya-pid-zastavu-s-g-zemel> (accessed: 14.11.2023).
4. Kaletnik G. M. & Tomlyak T. S. (2022). Aktualni problemi zemelnih vidnosin v umovah voyennogo stanu ta shlyahi yih virishennya [Actual problems of land relations under martial law and ways to solve them]. *Ekonomika, finansy, menedzhment: aktualni pytannya nauki i praktiki*, no. 2 (60), pp. 79–97. Available at: <http://socrates.vsau.org/repository/getfile.php/32196.pdf> (accessed: 12.11.2023).
5. Nezhevelo V.V. (2022). Aktualni pytannya publichnogo administruvannya u sferi koristuvannya zemlyami v mezhah funkcionuvannya rynku zemel silskogospodarskogo pryznachennya v Ukrayini (suchasni problemi ta shlyahi vdoskonalennya) [Current issues of public administration in the field of land use within the functioning of the agricultural land market in Ukraine (modern problems and ways of improvement)]. *Krakowskie Studia Malopolskie*, no. 3 (35), pp. 136–148. Available at: <https://doi.org/10.15804/ksm20220308> (data zvernennya: 13.11.2023).
6. Rezvorovich K. (2022). Suchasnij stan funkcionuvannya rynku zemli silskogospodarskogo pryznachennya v Ukrayini [The current state of functioning of the agricultural land market in Ukraine]. *Naukovij visnik Dnipropetrovskogo derzhavnogo universitetu vnutrishnih sprav*, no 3, pp. 159–166. Available at: [10.31733/2078-3566-2022-3-159-166](https://doi.org/10.31733/2078-3566-2022-3-159-166) (accessed: 13.11.2023).
7. Semeryak Yu. A. & Mostka M. G. (2010). Rinok zemli v Ukrayini: sut, zavdannya, funkciyi [Land market in Ukraine: essence, tasks, functions]. *Naukovij visnik NLTU Ukrayini*, no. 20, pp. 257–263.
8. Silske gospodarstvo pid chas vijni: zmينا pryoritetiv [Agriculture during the war: changing priorities]. Available at: <https://ukurier.gov.ua> (accessed: 12.11.2023).
9. Chigrin O. Yu. & Ivahnenko O. M. (2023). Reformuvannya rynku zemli: analiz tendencij na Ukrayini ta Yevropejskij dosvid [Reforming the land market: analysis of trends in Ukraine and European experience]. Available at: [https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream/download/123456789/68401/1/Chyhryn\\_reformuvannia\\_rynku\\_zemli.pdf;jsessionid](https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream/download/123456789/68401/1/Chyhryn_reformuvannia_rynku_zemli.pdf;jsessionid) (accessed: 11.11.2023).
10. Yaremchuk N. & Kraska V. (2023). Rinok zemli yak klyuchovij element zemelnoyi reformi v konteksti transformacijnih peretvoren v Ukrayini [The land market as a key element of land reform in the context of transformational transformations in Ukraine]. *Ekonomika ta suspilstvo*, no. 48. Available at: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-67> (accessed: 11.11.2023).