

Запоріжжя 2025

АНОТАЦІЯ

кваліфікаційної роботи магістра на тему:

«Маркетингові дослідження у формуванні стратегії розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення»

1. ВНЗ: Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного.
2. Рік завершення роботи: 2025р.
3. Обсяг роботи: 97 стор.
4. Кількість додатків: - од.
5. Кількість ілюстрацій: 24 од.
6. Кількість таблиць: 14 од.
7. Кількість джерел літератури: 42 од.

Об'єктом дослідження є процес формування стратегії розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення

Предметом дослідження є теоретико-методичні засади та практичні аспекти розробки і реалізації маркетингових досліджень на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Мета кваліфікаційної магістерської роботи – узагальнення теоретичних основ та розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення маркетингових досліджень з метою формування стратегії розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення

Методи проведення досліджень: монографічний метод, порівняльний аналіз, факторний аналіз, метод анкетування, графічний метод, проєктний підхід.

Основні результати дослідження (наукові, практичні):

- уточнено зміст поняття «оборот землі» як суспільних відносин щодо переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, визначеному законом, договором, рішенням суду та складається з ринкового земельного обороту (ринку землі), неринкового земельного обороту та квазіринкового земельного обороту;

- розроблено алгоритм маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель, що враховує послідовність дій від обґрунтування доцільності проведення дослідження до обробки результатів та формулювання висновків і пропозицій;

- запропоновано напрями удосконалення маркетингових досліджень ринку земель сільськогосподарського призначення які включають маркетингову стратегію розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення та маркетингове проєктування ринку землі. Це сприятиме формуванню ефективної стратегії розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: маркетингові дослідження, ринок землі, попит та пропозиція на землю, ціна землі, сегменти ринку землі.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ МАРКЕТИНГОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	9
1.1. Сутність та структура ринку землі.....	9
1.2. Стратегія розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення...	16
1.3. Маркетинг ринку земель сільськогосподарського призначення.....	26
РОЗДІЛ 2. МАРКЕТИНГОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	34
2.1. Аналіз пропозиції на ринку земель сільськогосподарського призначення	34
2.2. Аналіз попиту на ринку земель сільськогосподарського призначення ...	45
2.3. Структура та тенденції ринку земель сільськогосподарського призначення	54
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МАРКЕТИНГОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	66
3.1. Маркетингова стратегія розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.....	66
3.2. Маркетингове проектування в умовах ринку землі.....	76
ВИСНОВКИ	86
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	93

ВСТУП

За територією Україна є однією з найбільших країн Європи, а за якісним складом і біопродуктивністю земельних угідь – однією з найбагатших держав світу. При раціональному землекористуванні та відповідному ресурсному і науковому забезпеченні наша держава здатна виробляти продуктів харчування на 140-145 млн. осіб. Значний земельно-ресурсний потенціал нашої держави створює реальну можливість забезпечення росту економіки. Досягнення цієї мети можливе за умови подолання кризових явищ та негативних тенденцій, що склалися внаслідок нераціонального використання земельних ресурсів, виснаження і стрімкого зниження родючості ґрунтів, втрати ними самовідновлювальної здатності. Розв'язати ці проблеми неможливо без удосконалення земельних відносин, доведення до логічного завершення процесу утвердження приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, формування нормативної бази для визначення і закріплення прав та відповідальності за використання землі. У цьому відношенні залишаються актуальними питання основ формування та напрямків розвитку ринку землі,

Актуальність теми. Актуальність зумовлена значними змінами на ринку землі в Україні після відкриття купівлі-продажу сільськогосподарських угідь, що відбулося з 1 липня 2021 року. Ефективне функціонування цього ринку потребує ґрунтовних маркетингових досліджень для прогнозування тенденцій, оцінки попиту і пропозиції, а також розробки стратегій залучення інвесторів та захисту інтересів фермерів і громадян. Запровадження відкритого ринку землі вимагає детального аналізу впливу законодавчих змін на економіку та сільськогосподарську діяльність та розробки стратегічних напрямків розвитку для ефективного використання земельних ресурсів.

Вивчення інтересів покупців та продавців допомагає визначити ключові фактори, що впливають на операції купівлі-продажу а маркетинговий аналіз дасть змогу оцінити справедливую ринкову вартість земельних ділянок та їхню привабливість

для інвесторів. При цьому відсутність достовірних даних про земельний ринок може спричинити нерівномірний розподіл активів та спекулятивні угоди. Крім того використання маркетингових досліджень допоможе створити чітку інформаційну систему про продажі та оренду земель. Ринок землі в Україні перебуває на етапі становлення, і його розвиток напряду залежить від якісних маркетингових досліджень, що дозволить запобігти земельним спекуляціям, оптимізувати державне регулювання та сформувати ефективну стратегію розвитку сільського господарства.

Таким чином, маркетингові дослідження є ключовим інструментом для створення прозорого, конкурентного та ефективного ринку землі в Україні.

Мета роботи – узагальнення теоретичних основ та розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення маркетингових досліджень з метою формування стратегії розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення.

Для досягнення поставлених цієї мети необхідно виконати наступні **завдання**: дослідити сутність та структура ринку землі і стратегію його розвитку, визначити основні аспекти маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель та розробити його етапи, проаналізувати попит та пропозицію на ринку земель сільськогосподарського призначення, проаналізувати структуру та тенденції ринку земель сільськогосподарського призначення, визначити основні напрями удосконалення маркетингових досліджень ринку земель сільськогосподарського призначення.

Об’єктом дослідження є процес формування стратегії розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Предметом дослідження є теоретико-методичні засади та практичні аспекти розробки і реалізації маркетингових досліджень на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження: монографічний метод, порівняльний аналіз, факторний аналіз, метод анкетування, графічний метод, проєктний підхід.

Практичне значення роботи. Результати магістерської роботи мають важливе

практичне значення для формуванні стратегії розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Структура магістерської роботи. Магістерська робота має вступ, три розділи, висновок, список використаних джерел. Загальний об'єм роботи становить 97 сторінки.

У роботі використано: 14 таблиць, 24 рисунки. Кількість використаних джерел становить 42 найменування.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ МАРКЕТИНГОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1. Сутність та структура обороту та ринку землі

Земельна реформа, започаткована в Україні з 1991 р., мала створити умови для рівноправного розвитку різних форм власності і господарювання на землі, формування багатуукладної аграрної економіки, раціонального використання і охорони земель на основі їх перерозподілу з одночасною передачею з державної в колективну та приватну власність.

Закріплення державної землі за господарствами без можливості її збільшення або зменшення, яка існувала за часів функціонування колгоспів та радгоспів, знаходилося в протиріччі з інтересами прогресу. В процесі виробничого використання, в процесі відтворення потреба конкретних сільськогосподарських підприємств у визначеній земельній площі не може бути незмінною. В залежності від ресурсних (матеріальних, фінансових, організаційних, трудових, технологічних та інших) можливостей вона збільшується або зменшується. У підприємств, які мають значно більше землі, чим вони можуть продуктивно використовувати, рівень інтенсивності виробництва низький, а в тих господарствах, де площа земельних угідь відповідає реальним виробничим можливостям, утворюються більш сприятливі умови для інтенсифікації, що створює більш значні виробничі результати [31].

В умовах державної власності на землю або в умовах відсутності її обороту недостатність ресурсів приводить, в кращому випадку, до збільшення парів зверх норми, а в гіршому – до занедбаності угідь. Надлишок ресурсів в цих випадках приводить до зменшення рівня ефективності та величини ефекту. Вийти з цього можна за допомогою зміни площі оброблюваних угідь, тобто повинна існувати можливість здійснювати передачу земельних ділянок від господарств, які не

забезпечують їх ефективне використання, іншим землекористувачам, що створить умови, які сприятимуть збільшенню вкладень на одиницю площі, що підвищить віддачу землі і, відповідно, ефективність сільськогосподарського виробництва в цілому.

Процеси земельної реформи, спрямовані на впровадження ринкових відносин у землекористування, привели в Україні до появи великої кількості приватних власників землі, які фактично виступають як клас землевласників і є основою інституту приватної власності на землю. Існування цього системоутворюючого елементу продуктивних сил не враховувати неможливо, а ігнорувати – необачно. Зрозуміло, що ще потребуються чіткі правові, організаційні, економічні та психологічні заходи для затвердження реального власника, товаровиробника-власника, підвищення його ролі в суспільстві [8, с. 8]. Зважаючи на це, постає проблема не лише ефективного й раціонального використання землі, а й зміни її власників і землекористувачів, здійснення з землею різноманітних господарських операцій.

Отже, необхідність земельного обороту обумовлена об'єктивним економічним чинником – потребою в забезпеченні оптимального поєднання наявних ресурсів з метою збільшення прибутковості сільськогосподарського виробництва. Другим чинником, що обумовлює необхідність земельного обороту, виступають встановлені в суспільстві правила (механізми) неринкових трансакцій (змін) титулів власності, перш за все, шляхом спадкування та дарування. Зрозуміло, що ці зміни будуть мати, раніше чи пізніше, ринкове «продовження». Таким чином, земельний оборот на основі приватної власності є економічно обґрунтованим та необхідним, а в умовах України монополія державної власності на землю стала специфічною базою, на якій почав функціонувати земельний оборот.

Умовами земельного обороту слід вважати ті обставини, які впливають на його обсяги та динаміку. До основних з них ми відносимо: рівень, динаміку та диференціацію ресурсозабезпеченості і ефективності господарювання власників та

землекористувачів; питому вагу економічно активних землевласників та землевласників, які проживають поряд із земельною ділянкою, рівень безробіття серед них, їх віковий та освітній рівень; розвиток малого несільськогосподарського підприємництва; розміри сільськогосподарських підприємств; розвиток крупного промислового виробництва; порівняльну дохідність сільського господарства та інших можливих галузей самостійного ведення бізнесу; рівень законодавчого забезпечення прав землевласників та землекористувачів.

Власність на землю є визначальною у земельних відносинах будь-якої соціально-економічної системи. Відповідно до діючого законодавства в Україні встановлено три рівноправні форми власності на землю: державну, комунальну та приватну. У процесі земельної реформи відбулися суттєві зрушення в структурі власності на землю. Із 60,4 млн. га державної власності, які були в 1991 р., в 2010 р. залишилося тільки 29,2 млн. га. Приватна власність стала складати 31,0 млн. га, а колективна (у не реформованих КСП) – 72,6 тис. га. Таким чином, понад 50 % земельного фонду України було роздержавлено.

Таким чином, після одержання селянами землі у приватну власність виникає потреба в механізмі, який би забезпечував оперативний та ефективний рух землі. Світова практика свідчить, що ним є ринок землі. За об'єктивними законами функціонування ринку обмеження або відсутність ринку землі – це відхід від економічних методів перерозподілу земель, визнання пріоритету адміністративних методів, які не відповідають формуванню ринкової системи господарювання. Лише за умови створення і розвитку ринку землі можливе повноцінне входження аграрного сектора в ринкові відносини, врахування вартості землі в економічному обороті.

У той же час, земля – дуже специфічний ресурс, який лежить в основі продовольчої безпеки нинішнього та майбутніх поколінь громадян України. Це об'єктивно зумовлює потребу створення цивілізованого, в національних інтересах регульованого державою ринку землі, і саме сучасний етап земельної реформи вимагає активного його формування саме в такому напрямку. Цей процес є

найвідповідальнішим, адже від того, як ринок буде будуватися, з якими пріоритетами, з врахуванням яких чинників, залежить ефективність його подальшого функціонування. Без ринку землі навряд чи можна вважати цілісним і логічно завершеним перетворення земельних відносин по європейському зразку. При цьому необхідно, щоби український ринок землі, що формується, також мав високу ефективність адаптації до змін, пов'язаних зі вступом України до ЄС

Наукові основи формування та функціонування ринку землі обґрунтовані в роботах Білика Ю.Д., Кашенко О., Новаковського Л.Я., Онищенка О.О., Саблука П.Т., Третяка А.М., Федорова М.М, Юрчишина В.В. та ін. В той же час, питання ринку землі, зокрема її купівля-продаж, довгий час залишалися дискусійними, зважаючи мораторії на продаж та інше відчуження належних земельних ділянок (окрім передачі у спадщину та вилучення для суспільних потреб) для власників земельних часток (паїв), яке тривав понад 20 років. Дискусійність питань ринку землі підсилюється і недостатністю їх досліджень та різних підходів науковців до визначення поняття ринку земель [12].

Ринок землі розглядається як засіб перерозподілу земельних ресурсів на основі конкурентного попиту і пропозиції, як система економічних і юридичних (правових) відносин, пов'язаних з володінням, користуванням та розпорядженням земельними ділянками, як система економічних відносин з приводу обміну правами володіння і розпорядження земельними ділянками.

У вищенаведених визначеннях вчені, розкриваючи власне бачення проблеми, охарактеризують завдання, функції ринку землі, державне регулювання, правову сторону економічних відносин та ін. Виходячи з того, що змістовно ринок землі є конгломеративним утворенням тісно пов'язаних один з одним субринків, які мають відповідні цілі, завдання та функції, узагальнююче визначення ринку землі повинне виходити із узагальнених (спільних) рис цих субринків.

Практичний досвід та вивчення літературних джерел дозволяє виділити наступні складові ринку землі: ринок купівлі-продажу, ринок оренди, ринок застави

(іпотеки), емфітевзис, довірча власність, довічне утримання, спадковий договір та договір ренти. Зауважимо, що обмін (чи то земельними ділянками, чи земельної ділянки на інші матеріальні цінності), на нашу думку, є частковим випадком купівлі-продажу. Вказані субринки мають наступні загальні риси: попит, пропозицію та цінові параметри – ціну землі, орендну плату, заставну вартість. Попит і пропозиція виникають на основі відповідних продуктивних сил, проявляються у взаємодії, тобто у економічних відносинах, а результатом цих відносин виступає відповідна вартісна оцінка землі. Тому найбільш містким видається визначення сутності ринку землі як процесу «взаємодії попиту і пропозиції на землю та їх задоволення на засадах товарно-грошових відносин» [6]. Звісно, таке визначення не розкриває особливостей субринків ринку землі, тому повинні існувати окремо і їх визначення. Саме через ці субринки, їх визначення, повністю розривається зміст категорії «ринок землі» і в науковому, і в практичному сенсі.

Часто ринок землі розглядається дуже вузько (тільки як ринок купівлі-продажу), а до його складових частин відносить не притаманні елементи – успадкування, дарування, примусове вилучення, безплатне надання державою земель у власність. На нашу думку, вони не можуть входити до поняття ринку землі, оскільки ні дарування, ні успадкування, ні безплатна передача не є власне економічними угодами [33]. В цьому випадку результатом дій власника і не власника визначеної земельної ділянки (а саме ці два суб'єкти і об'єкт є матеріальною основою ринку землі) виступає тільки зміна суб'єкта, який носить титул власності. Економічних відносин, на основі яких визначається вартісна оцінка земельної ділянки, при цьому не виникає. Оцінка земельної ділянки при успадкуванні, даруванні, безплатній передачі не є необхідною для цих угод, а її існування на практиці диктується зовсім не ринковими, а фіскальними законами. Тим більше виглядає нонсенсом конкуренція пропозиції земельних ділянок для дарування і успадкування, як і конкуренція (економічна) попиту на такі земельні ділянки, та врахування цієї конкуренції в їх оцінці.

Примусове вилучення (відчуження) земельної ділянки як позбавлення прав власності (при конфіскації за рішенням суду, при викупі для суспільних потреб, при використанні не за цільовим призначенням, при зверненні стягнень, при не усуненні порушень земельного законодавства) або прав оренди (при невиконанні договору оренди, при використанні не за цільовим призначенням, ін.) також не має ознак ринку з точки зору попиту та пропозиції.

В той же час, зміна суб'єктів власності, в тому числі і на основі дарування, успадкування, безплатної передачі та примусового вилучення – це і зміна продуктивних сил, які пов'язані з володінням землею. Такі зміни можуть мати різні (як позитивні, так і негативні) наслідки подальшого користування та розпорядження землею. Тому оцінка цих змін, їх постійний моніторинг, та прийняття на основі цього компенсуючих та стимулюючих рішень мають бути важливим завданням державного регулювання земельних відносин, земельного ринку.

Таким чином, ринок землі є не єдиним елементом, що формує земельний устрій в державі з ринковою економікою. Ринок землі (ринковий землеоборот) є лише складовою (хоча і головною) частиною загального земельного обороту, який визначається як система перерозподілу земель між власниками і користувачами земельних ділянок. Якщо ж вважати оборот землі процесом перерозподілу тільки земельної власності, то це не враховує перерозподільні операції з землею, яка знаходиться не у власності користувача (суборенда, застава прав оренди, ін.).

Крім купівлі-продажу, оренди та застави, частинами ринкового земельного обороту вважають передачу земельних ділянок (або права оренди) до статутного (пайового) фонду сільськогосподарського підприємства. Ці угоди мають ринкові ознаки: вартість земельних ділянок є предметом торгу; власники, виходячи з якості землі, конкурують між собою стосовно цієї вартості; можна відмітити економічну базу пропозиції земельних ділянок для передачі в статутний фонд та попиту на такі земельні ділянки зі сторони підприємства. Але зрозуміло, що окремий засновник внаслідок колективного рішення може бути просто вимушений передати земельну

ділянку до статутного фонду. Також відмітимо відсутність конкуренції попиту на такі земельні ділянки та фактичне поєднання в одній особі продавця та покупця. Тому більш точно такі операції з земельними ділянками в сільськогосподарських підприємствах слід вважати квазіринковими. До позаринкового (неринкового) землеобороту відносять тільки наслідування та дарування. На нашу думку, до них слід додати примусове вилучення та безплатну передачу у приватну власність державних земель.

Очевидно, що продаж, обмін, успадкування та дарування виступають перерозподілом землі між власниками, а оренда – це перерозподіл між власниками і користувачами. Застава прав власності або оренди на земельну ділянку передбачає зміну суб'єкта власності або користування тільки у випадку неповернення кредиту, в іншому випадку перерозподіл землі не відбувається. Але сама наявність застави обмежує власнику або орендарю дії стосовно земельної ділянки. Отже, застава прав власності або оренди є окремими елементами ринку землі, які виконують певну інфраструктурну функцію стосовно вказаних рівнів ринку землі.



Рис. 1 - Класифікація земельного обороту

На сучасному етапі найважливішим об'єктом земельного обороту з точки зору агровиробництва виступають земельні па (ділянки для товарного

сільськогосподарського виробництва). Серед ринкових операцій земельного обороту найбільш розповсюджена оренда, серед неринкових – успадкування. Сучасна та майбутня висока динаміка успадкування обумовлена переважно похилими віком власників земельних паїв.

Перевага ж оренди порівняно з купівлею-продажем чи обміном тривалий час була обумовлена заборонаю купівлі-продажу земельних паїв. Обсяги основи ринкового обороту – передачі в оренду – залишаються значними, проте поступово збільшується кількість власників земельних паїв, які використовують їх самостійно або продають аграрним підприємствам чи фермерським господарствам.

В певній мірі цьому сприяє зміна власників внаслідок продажу, обміну та ін. Оскільки невідома інформація стосовно того, які саме суб'єкти первісного розпорядження земельною ділянкою (самостійні користувачі чи орендодавці) продавали, міняли чи дарували свою власність та як саме нові суб'єкти власності розпорядилися нею (передали в оренду чи стали самостійно використовувати), то детальний аналіз провести неможливо.

Таким чином, вважаємо, що до головних складових елементів ринкового земельного обороту відносяться купівля-продаж/обмін (первинний ринок) та оренда/суборенда (вторинний ринок). Оренда виступає найбільш розповсюдженим елементом земельного обороту. Дозвіл купівлі-продажу земельних паїв зменшить обсяги передачі їх в оренду, але для оцінки даного скорочення необхідна детальна інформація стосовно умов цієї господарської операції, включаючи прогнозні ціни та можливості зміни цільового використання.

1.2. Стратегія розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення

Ринки землі розвиваються через п'ять етапів еволюції. Перший етап є основою подальшого розвитку і передбачає наявність земель сільськогосподарського призначення.

На другому етапі офіційні права на землю встановлюються та реєструються в земельному кадастрі. Основою ефективного ринку землі є права приватної власності на землю, однак і держава також може мати права на продаж землі, яка є її власністю.

На третьому етапі розвитку торгівля землею відбувається, але часто між членами громади? які знають один одного, і кількість угод відносно обмежена. Але чим краще організовані та зрозуміліші права, повноваження й можливості купівлі/продажу сільськогосподарської землі, тим краще працюватиме ринок.

На четвертому етапі ринок землі стає більш зрілим, а кількість угод із землею зростає. Торгівля також відбувається між сторонами, які заздалегідь погано зв'язані, а кредитні механізми починають бути доступними. Права на землю починають перетворюватися на оборотні товари.

На п'ятому етапі розвитку ринку землі – стадії ринку складних товарів – ринок землі повністю розвинений і повністю інтегрований в економіку, земля приймається як застава та використовує свою роль у збільшенні капіталу.

З 1991 року Україна проводить одну з найдовших земельних реформ у новітній історії. В рамках реформи у приватну власність перейшло 31,5 млн. га земель, було створено майже 7 млн нових земельних ділянок та інфраструктуру для ринку землі.

Однак реформа тривалий час залишалася незавершеною, оскільки обмеження продажу близько 41 млн. га порушувало конституційні права 7 млн. приватних власників земельних ділянок, обмежувало доступ до фінансування, зростання продуктивності праці та податкових надходжень у сільській місцевості. Це та деякі інші викривлення перешкоджали сталому розвитку в Україні.

Україна має одні з найкращих земельних фондів у Європі. Із загальної площі 60 млн. га 42,7 млн. га (70,8%) – це сільськогосподарські угіддя з дуже родючими ґрунтами. Ще 17,6% території займають ліси, 4,2% – це забудовані території. Земля є одним із ключових ресурсів для розвитку сіл та міст. Ефективне використання її сприятиме економічному розвитку та добробуту населення, стимулюватиме інвестиції та зростання продуктивності праці в сільському господарстві та в інших

галузях. Однак це зростання стримується через ряд проблем, які і має подолати земельна реформа.

Земельна реформа розпочалася в 1991 році з передачі земель від держави колективним сільськогосподарським підприємствам, органам місцевого самоврядування та приватним особам. Її метою було створення ринків оренди та продажу землі та відповідної ринкової інфраструктури. В результаті 6,9 млн. сільських жителів (близько 16% загальної кількості населення) отримали 27 млн. га сільськогосподарських угідь (біля 45% загальної території країни) у приватну власність шляхом розпаювання земель колишніх колгоспів.

За рішеннями органів місцевого самоврядування приватизовано близько 4,5 млн. га земель інших видів призначення. До 2017 року 52,2% земель перейшли у приватну власність, а 28,8 млн. га (47,8% від загальної кількості) залишаються у державній чи комунальній власності (з них близько 10,5 млн. га — сільськогосподарські угіддя). Однак, починаючи з 2001 року права приватних власників розпоряджатися своєю землею були обмежені мораторієм на продаж сільськогосподарських земель. У 2018 році Європейський суд з прав людини визнав мораторій порушенням прав власності. Мораторій також поширюється на державні та комунальні землі.

Великим кроком у розвитку інфраструктури земельного ринку стало створення у 2013 році єдиного електронного Державного земельного кадастру, пов'язаного з Реєстром прав на рухоме та нерухоме майно (далі – Реєстр прав). Державний реєстр прав фіксує близько 2 млн операцій на рік із сільськогосподарськими угіддями. Близько 76% угод із землею сільськогосподарського призначення – це оренда, далі йдуть операції успадкування (18%) та продажі (3,1%). На сьогодні близько 70% від загальної кількості приватних власників (4,7 млн осіб) свою землю здають в оренду сільськогосподарським товаровиробникам – загальний розмір офіційного ринку оренди становить близько 17 млн. га. Однак реальний ринок оренди земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва є більшим внаслідок

існування тіньової оренди, частка якої оцінюється в 10-15% загального обсягу оренди. Причина – небажання орендарів сплачувати податки та 7-річна мінімальна тривалість оренди. Тому короткострокова оренда (1-5 років, що часто є економічно обґрунтованою необхідністю) залишається в тіні.

Це призводить до обмеження доступу до фінансування, адже земля не може бути використана як застава, зменшує стимули для інвестицій та сталого використання землі, призводить до зниження податкових надходжень та вартості активів для власників земель.. А часто непрозоре використання земель державної та комунальної власності та багаточисельні конфлікти при використанні земель загального користування призводять до корупції, неефективного та нестабільного використання земельних ресурсів, втрати доходів бюджету,. Ці питання були важливими напрямками стратегії земельної реформи у 2019-2024 роках.

Документами, якими протягом останніх років визначалася стратегія розвитку ринку сільськогосподарських земель є «Єдина комплексна стратегія та план дій щодо розвитку сільського господарства та розвитку сільської місцевості в Україні на 2015-2020 роки», розроблена Міністерством аграрної політики та продовольства України та «Стратегія розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року», схвалена Кабінетом міністрів України в 2024 році.

Стратегія 2015-2020 визначила земельну реформу одним із ключових пріоритетів стратегічного розвитку сільського господарства та сільських територій України. В Стратегії зазначалося, що ринок землі в Україні є негнучким, що призвело до утворення неефективної структури господарської діяльності в сільському господарстві і до невикористаного потенціалу збільшення продуктивності і диверсифікації.

Тому в «Стратегічному Пріоритеті 2. Земельна Реформа» метою було встановлено «Удосконалення ринку оренди землі, забезпечення відкритої і прозорої оренди державних і комунальних земель та вдосконалення кадастрово-реєстраційної системи. Створити повноцінний ринок земель сільськогосподарського призначення».

Серед пріоритетних заходів, визначених Стратегією 2015-2020 для досягнення зазначеної мети, було запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, дерегуляція обороту прав на землю, стале землекористування та консолідація землеволодіння та землекористування, що містило:

- Законодавче врегулювання та передачу у комунальну власність земель державної власності; удосконалення процедури передачі ділянок невикористаної спадщини, невитребуваних паїв до комунальної власності; врегулювання правового стану земель із нечітким правовим режимом - польові дороги, лісосмуги, колективна власність.
- Підготовку та поетапне впровадження відкритого і прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення.
- Впровадження механізмів консолідації сільськогосподарських земель з метою підвищення ефективності їх використання.
- Оптимізацію системи оподаткування земель.
- Скасування безоплатного отримання у власність земельних ділянок із земель державної і комунальної власності.
- Скорочення підстав набуття прав на земельні ділянки державної та комунальної власності без проведення земельних торгів.
- Забезпечення розвитку кредитування під заставу права користування земельними ділянками (в тому числі емпфітевзис) без обмеження прав землевласників.

В результаті запуску ринку землі очікувалось: підвищення конкуренції та прозорості на ринку землі; зменшення корупції в земельних відносинах; можливість використовувати землю та прав користування нею в якості застави; уосконалення інформаційного забезпечення прийняття управлінських рішень в сфері земельних відносин; підвищення ефективності землекористування і відповідно зростання продуктивності в аграрному секторі; збільшення можливостей для кредитування

аграрних виробників; підвищення доходів місцевих бюджетів, збільшення можливостей для сільського розвитку; зростання вартості оренди та вартості земель сільськогосподарського призначення і, як наслідок, зростання доходів сільського населення; підвищення гарантування прав власності на землю.

Слід зазначити, що ця Стратегія офіційно не була прийнята Урядом, проте шість із п'ятнадцяти реформ були здійснені частково або повністю.. При цьому Кабінет міністрів України в 2017 р. ухвалив Середньостроковий план пріоритетних дій до 2020 р., в основі якого лежала Стратегія 2015-2020 рр..

В результаті Урядом в 2014-2019 рр. були здійснені наступні кроки:

- передано у власність об'єднаних територіальних громад 1,5 млн. га земель с.-г. призначення;
- запроваджено електронні послуги, що скоротило час надання послуг, покращило прозорість та зменшило корупцію;
- запроваджено аукціони з продажу прав на оренду та право власності на землю державної та комунальної власності;
- урегульовано правовий статус незатребуваної спадщини та земель колишніх колективних підприємств;
- розроблено концепцію та кілька варіантів пропозицій щодо відкриття ринку землі;
- зареєстровано 86% приватних та 22,3% державних земель.

Незважаючи на перелічені вище кроки, розвиток ринку сповільнився внаслідок декількох подовжень мораторію та запровадження 7-річного мінімального строку дії договорів оренди земель сільськогосподарського призначення.

Зняття для фізичних осіб мораторію на купівлю земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва з 01.07.2021 р. прискорило земельну реформу. Скасування мораторію дозволяє отримати повні майнові права власників земель, знизити ризики інвестицій у сільське господарство та забезпечити

ефективність розподілу, інвестиції та підвищення продуктивності праці, скасує тіньовий ринок землі.

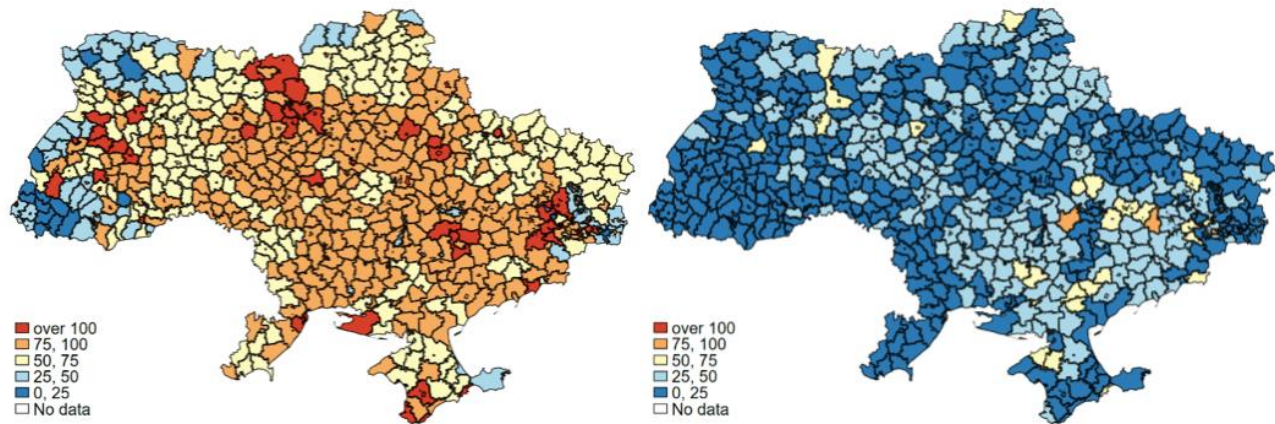


Рис. 2. - Відсоток площі земель, зареєстрованих у ДЗК для приватних земель (зліва) та державних (праворуч) станом на грудень 2017 року

Джерело: Звіт з моніторингу землеустрою, 2016-2017

Однак для досягнення цих цілей побудова ринку землі повинна враховувати потенційне перевищення пропозиції над попитом, оскільки власники протягом 18 років не могли розпоряджатися своєю власністю, а також нерівність у доступі до фінансів та ризик монополізації власності на землю.

З 01.01.2024 право купувати земельні ділянки отримали і юридичні особи. Це та ряд невирішених питань та проблем спонукали уряд в 2024 році до розробки нової Стратегії до 2030 року. Стратегія розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року (Стратегія-2030) визначає стратегічну ціль 4 – ефективне використання земель, їх розмінування, проведення земельної реформи. Передбачається забезпечення функціонування ринку землі на умовах прозорості та відкритості, сталого та ефективного використання земель [30].

Зазначається, що земельна реформа є необхідною умовою для розвитку потенціалу сільського господарства та сільських територій. Розвиток ринку землі призводить до того, що сільськогосподарські угіддя поступово перейдуть до виробників з більш високою продуктивністю, що сприятиме розвитку галузі.

Виконання завдання проведення земельної реформи передбачається за такими напрямками: земельна реформа; моніторинг ринку землі; оцінка вартості землі; національний геоportal.

Заходи із забезпечення функціонування ринку землі на умовах прозорості та відкритості передбачають:

- оптимізацію Державного земельного кадастру з метою його модернізації та підвищення спроможності, функціональності та прозорості, що дасть змогу покращити функціонування іпотечного ринку та залучити інвестиції для розвитку сільського господарства;
- забезпечення охоплення та точності даних у Державному земельному кадастру та завершення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності центральних та місцевих органів виконавчої влади;
- запровадження механізмів, які дадуть змогу органам місцевого самоврядування розробляти та затверджувати відповідну документацію для території (в межах та за межами населених пунктів);
- забезпечення проведення оцінки землі на основі ринкової вартості та внесення відповідних змін до податкового законодавства.

Забезпечення вільного доступу громадськості до інформації про ринок земель сільськогосподарського призначення має вирішальне значення, адже поки що існує монополія на доступ та асиметрична інформація про стан та характеристики зареєстрованих земельних ділянок та територій. Поки що існує обмежений доступ до інформації, що збільшує витрати власників земель. і дозволяє землевпорядникам, реєстраторам та іншим органам влади приховати потенційну протизаконну діяльність з розподілу землі, стягнення податків, виконання судових рішень тощо.

Тому потрібне забезпечення відкритого доступу до кадастрової інформації (включаючи координати) у машиночитаному форматі для багатьох ділянок та територій, при цьому має бути забезпечено захист особистої та конфіденційної

інформації для всіх категорій користувачів. Звісно, виникає потреба в інфраструктурі для накопичення, доступу та обробки геопросторових даних.

З початку функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення у липні 2021 р. Держгеокадастр кожні два тижні оприлюднює результати моніторингу ринку землі на своєму офіційному веб-сайті. На веб-сайті розміщено інформацію про кількість відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення, їх площу та середню ціну за 1 гектар, а також інформацію про здійснені транзакції за земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Таким чином, подальший розвиток ринку землі передбачається здійснити шляхом створення автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин, яка забезпечить:

- автоматизацію процесу проведення моніторингу земельних відносин шляхом систематичного збору,
- зберігання та оприлюднення інформації про ціну (вартість) земельної ділянки,
- зберігання та оприлюднення інформації про ціну (вартість) інших майнових прав на земельну ділянку,
- зберігання та оприлюднення інформації про розмір плати за користування чужою земельною ділянкою,
- зберігання та оприлюднення інформації про кількість укладених договорів.

Передбачається, що доступ до результатів публічного моніторингу земельних відносин та ринку землі надаватиметься необмеженій кількості користувачів шляхом опублікування результатів на веб-сайті Держгеокадастру та Єдиному державному веб-порталі відкритих даних.

Також подальшому розвитку та забезпеченню ефективного функціонування ринку землі сприятиме перехід до проведення ринкової оцінки під час оподаткування.

Дані про результати оцінки земель повинні бути легкодоступними, що вимагає розвитку цифрових інструментів та покращення методичних підходів. Важливу роль в цьому процесі буде відігравати інформація про ціни і карти якості ґрунтів на національному геопорталі.

Також необхідно забезпечити опрацювання питання відстеження транзакцій із земельними ділянками за ціною договорів і відображення показників моніторингу ринку землі, зокрема на веб-сайті Держгеокадастру, що дасть змогу провести масову оцінку вартості землі в Україні та сприятиме справедливому і ринковому оподаткуванню землі.

Операційним планом заходів з реалізації у 2025-2027 рр. Стратегії 2030 передбачено, що для забезпечення розвитку відкритого та прозорого ринку землі, що належним чином функціонує, в I кварталі 2025 р. Держгеокадастр і Мінагрополітики введуть в експлуатацію автоматизовану систему публічного моніторингу земельних відносин, яка функціонує в рамках ведення Державного земельного кадастру та введуть в дію геоінформаційну систему масової оцінки земель, яка функціонує у складі програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Отже, стратегією розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні до 2030 року передбачаються, перш за все, напрями, пов'язані з удосконаленням інфраструктури ринку. Реалізація вищезазначених заходів повинна доповнюватися активною комунікаційною кампанією, яка сприятиме підвищенню обізнаності громадськості та підтримці земельної реформи. Поширення інформації має супроводжуватися регулярними опитуваннями громадської думки щодо рівня захисту прав, пов'язаних із землею. Прикладом такого опитування є індекс права власності (Prindex), складений в Україні. В 2019 році Україна посіла 109 місце зі 129 і отримала 4.4 бали з 10. А в 2020 році Україна посіла 106 місце зі 129 і отримала 4,45 бали з 10.. Отже, відбувся певний прогрес в просуванні земельної реформи.

1.3. Маркетинг ринку земель сільськогосподарського призначення

Загалом маркетингове дослідження є різновидом соціологічного дослідження, сфокусованого на вивченні ринкової ситуації, бажань, уподобань і поведінки споживачів та інших гравців ринку. Практично воно складається з системного пошуку, збору та аналізу інформації для того, щоб прийняти правильні управлінські рішення в області виробництва і збуту продукції компанії.

Поняття «маркетингові дослідження» розглядало багато зарубіжних та вітчизняних науковців у свої працях, нажаль на сьогодні їхні думки різняться, що дає змогу більш детально звернути на це увагу (табл. 1).

Таблиця 1.

Визначення поняття «маркетингові дослідження»

Автор	Поняття
Котлер Ф. [10]	Систематичне визначення кола даних, необхідних у зв'язку з маркетинговою ситуацією, яка стоїть перед фірмою, їх збір, аналіз звіт про результати.
Старостіна А.О. [14]	Систематичний процес постановки цілей дослідження, ідентифікації обсягів, збору, аналізу об'єктивної ринкової інформації і розробки рекомендацій для прийняття конкретних управлінських рішень щодо будь-яких елементів ринково-продуктової стратегії фірми і методів їх реалізації для досягнення кінцевих результатів у діяльності фірми в умовах сформованого маркетингового середовища.
American Marketing Association	Функція, що зв'язує споживача, клієнта, і громадськість з маркетингом через інформацію – інформацію, яка використовується для виявлення і визначення маркетингових можливостей і проблем; створення, вдосконалення і оцінки маркетингових заходів; моніторингу продуктивності маркетингу і поліпшення розуміння маркетингу як процесу.
European Society for Opinion and Marketing Research ECOMAP	Систематичний збір і об'єктивний запис, класифікація, аналіз і подання даних щодо поведінки, потреб, відносин, думок, мотивацій, окремих осіб і організацій (комерційних підприємств, державних установ тощо) у контексті їхньої економічної, громадської, політичної та повсякденної діяльності. Виходячи з цілей даного кодексу, термін «маркетингові дослідження» містить у собі також поняття «соціальні дослідження», оскільки при їх проведенні використовуються однакові прийоми і методи вивчення явищ і проблем, не пов'язаних прямо з маркетингом товарів і послуг.

Дослідження ринку є найпоширенішим напрямком у маркетингових дослідженнях, яке проводиться з метою одержання даних про ринкові умови для

визначення діяльності суб'єктів господарювання. Об'єктами ринкового дослідження є тенденції й процеси розвитку ринку, включаючи аналіз зміни економічних, науково-технічних, демографічних, екологічних, законодавчих і інших факторів.

Дослідження ринку на комерційній основі проводять галузеві й загальнонаціональні НДІ; консалтингові фірми; рекламні й маркетингові агентства; торгово-промислові асоціації; союзи підприємців; вузи економічного профілю.

Дослідження ринку не на комерційній основі проводять суб'єкти господарювання та державні органи.

Дослідження ринку земель сільськогосподарського призначення - це систематична діяльність, спрямована на збір, аналіз та інтерпретацію інформації про ринкові процеси. Дослідження ринку земель сільськогосподарського призначення дозволяє визначити основні ринкові механізми, такі як попит, пропозиція, ціни, а також поведінка споживачів та діяльність у сфері конкуренції.

Маркетингові дослідження надають інформацію про потреби виробників, замовників і користувачів для оцінки, покращення і удосконалення своїх маркетингових дій та управлінських рішень. Основні цілі проведення маркетингових досліджень можна об'єднати в групи (табл. 2).

Таблиця 2.

Цілі маркетингових досліджень земель сільськогосподарського призначення

Група цілей	Характеристика
Пошукові	Збір інформації для попередньої оцінки проблеми та її структурування
Описові	Опис вибраних явищ, об'єктів дослідження і факторів, що впливають на їх стан
Каузальні	Перевірка гіпотези про наявність деяких причинно-наслідкових зв'язків
Тестові	Відбір перспективних варіантів або оцінка правильності прийнятих рішень
Прогнозні	Передбачення стану об'єкта в майбутньому

Варто розуміти, що принциповою особливістю маркетингового дослідження ринку земель сільськогосподарського призначення є його цільова спрямованість на вирішення певної проблеми або комплексу проблем маркетингу.

Загалом за цілями ринку маркетингові дослідження ринку можна поділити на:

- дослідницькі дослідження - спрямовані на розуміння суті проблеми, наприклад, поведінки, потреб чи споживання;
- цінові дослідження – полягають у визначенні гнучкості ціни та оптимальної ціни;
- тестові дослідження – використовуються для тестування, наприклад, нових товарів чи послуг (на ринку земель – не можуть бути використаними);
- дослідження бренда – застосовуються для визначення впізнаваності бренду та іміджу (на ринку земель – не можуть бути використаними);;
- побутові панелі – для вивчення змін у споживанні (на ринку земель – не можуть бути використаними);,
- опитування – для оцінки задоволеності і лояльності клієнтів (на ринку земель – не можуть бути використаними);.

Залежно від даних, що аналізуються, можна виділити два типи дослідження ринку: первинне та вторинне дослідження, а залежно від способу збору даних, дослідженнями ринку можуть бути: якісні та кількісні [5].

Маркетингові дослідження ринку земель сільськогосподарського призначення, в залежності від суб'єкта, можуть розглядатися на наступних рівнях:

- власники земельних ділянок (фізичні особи, юридичні особи) – можуть бути продавцями та/або покупцями землі;
- не власники земельних ділянок (фізичні чи юридичні особи) – можуть бути тільки покупцями землі;

До юридичних осіб покупців чи продавців можуть відноситися фермерські господарства, підприємства, об'єднані територіальні громади, державні установи.

Результатом маркетингових досліджень є інформація для прийняття управлінських рішень, яка спричиняє непрямий вплив на кінцевий результат діяльності організації. Маркетингові дослідження ринку земель сільськогосподарського призначення на рівні суб'єктів господарювання мають допомогти ухвалити оптимальне рішення щодо купівлі або продажу земельних

ділянок. На рівні ж державних органів, які опікуються організацією ринку землі в країні, маркетингові дослідження мають забезпечити можливості ефективного регулювання ринку виходячи з тактичних та стратегічних цілей його розвитку.

Основними структурними елементами маркетингового дослідження ринку звичайного товару є дослідження: реклами, як елементу маркетингової комунікації; економіки господарської діяльності; корпоративної відповідальності; товару, як основного інструменту конкурентної боротьби; формування збуту з урахуванням ринкової частки. Зрозуміло, що маркетингові дослідження ринку сільськогосподарських земель не можуть включати деякі з перелічених вище елементів, адже:

- кількість та площа земельних ділянок в країні є кінченою (земельні ділянки додатково не виробляються)
- кожна земельна ділянка сільськогосподарського призначення є унікальною за своїми характеристиками якості та місця розташування,
- якісні характеристики можуть бути покращені, але земельна ділянка не може бути переміщеною в регіон з більшими попитом на землю,
- на сьогодні власники мають у власності незначну кількість земельних ділянок (1-2), розташованих переважно в різних місцях.
- власники землі, які мають право її продавати, не виробляють цю землю.
- власники землі не можуть збільшити її пропозицію на ринку більш, чим на розмір своєї власності.
- титул власності дає можливість продати всю земельну ділянку, або її частину.

Тому маркетингові дослідження та маркетингові стратегії, які для звичайного товару можуть значно підвищити конверсію продажів (Email-маркетинг, соціальні мережі, контент-маркетинг, контекстну рекламу, SEO-оптимізацію та ін.) у даному випадку будуть практично не витребувані.

Проведення маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель передбачає послідовне проходження трьох етапів:

- початкового (формулювання проблеми, складання маркетинг-брифа, розробка програми дослідження);
- основного (збір та аналіз даних за допомогою відповідних методів);
- заключного (підготовка звіту, оцінка ефекту).

На нашу думку, маркетингові дослідження ринку сільськогосподарських земель - це комплекс заходів спрямованих на виявлення й установлення тенденцій і закономірностей розвитку ринку, з метою зниження ступеня невизначеності й підвищення якості прийнятих управлінських рішень. Тобто, такі дослідження допомагають прогнозувати майбутні тенденції, визначати ризики та приймати обґрунтовані рішення щодо інвестицій у ринок землі.

Управлінські рішення щодо купівлі або продажу земельних ділянок, приймаються на:

- мікрорівні (власники землі/не власники землі – фізичні та юридичні особи)
- мезорівні (об'єднання власників/не власників земельних ділянок, об'єднані територіальні громади)
- макрорівні (державні органи управління земельним ресурсами країни).

Предметом маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель є комплекс факторів, які визначають попит, пропозицію, ціноутворення та динаміку розвитку цього сегмента ринку. Концепція маркетингового дослідження являє собою докладне визначення втримування предмета дослідження, загальну постановку завдання в межах даного дослідницького задуму.

Основні аспекти маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель:

Попит і пропозиція:	Кількість земельних ділянок, доступних для купівлі-продажу або оренди. Зацікавленість інвесторів, фермерів, агрохолдингів у придбанні або оренді земель. Тенденції щодо використання земель (рослинництво, тваринництво, та ін.).
Ціноутворення:	Вартість 1 га залежно від регіону, родючості ґрунтів, інфраструктури. Вплив державного регулювання та земельної реформи. Порівняння з цінами в інших країнах та перспективи змін.
Правові та регуляторні аспекти:	Обмеження щодо купівлі-продажу землі (зокрема, для іноземців). Податкове навантаження та державна підтримка аграріїв. Державні та регіональні програми фінансування.
Конкуренція та інвестиційна привабливість:	Аналіз основних гравців ринку (агрохолдинги, фермерські господарства, державні структури). Перспективи ринку: механізми залучення інвестицій. Аналіз ризиків (кліматичні зміни, політична ситуація, рентабельність бізнесу).
Соціально-економічний вплив:	Як купівля-продаж землі впливає на зайнятість населення. Економічні вигоди для місцевих громад.

Ціль дослідження залежить від фактично сформованої ринкової ситуації. Це загальна постановка завдання, яка впливає зі стратегічних установок. Ми виділяємо наступні етапи маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель

Таблиця 3

Етапи маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель

Номер етапу	Назва етапу	Зміст етапу
1 етап	Обґрунтування доцільності проведення дослідження	Запровадження ринку купівлі-продажу сільськогосподарських земель потребує маркетингових досліджень для виявлення й установлення тенденцій і закономірностей розвитку ринку
2 етап	Визначення предмета дослідження	Предметом маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель є комплекс факторів, які визначають попит, пропозицію, ціноутворення та динаміку розвитку цього сегмента ринку. Основні аспекти, які досліджуються:
3 етап	Визначення конкретної мети та завдань дослідження	Метою маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель є виявлення тенденцій, оцінка поточного стану ринку та прогнозування його подальшого розвитку для прийняття обґрунтованих управлінських рішень. Завдання маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель; аналіз попиту та пропозиції на ринку земель;

		• визначення цінових тенденцій та факторів, що впливають на вартість землі; • оцінка інвестиційної привабливості та ризиків; • розробка рекомендацій для аграріїв, інвесторів та державних органів.
4 етап	Формування програми дослідження на основі визначальних його факторів	Програма маркетингового дослідження маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель включає: • Підготовчий етап (визначення мети та завдань дослідження; вибір методів збору інформації шляхом опитування та аналізу даних; формування вибірки респондентів) • Збір даних (аналіз статистичних даних та аналітичних звітів; проведення опитувань серед землевласників; обробка та аналіз інформації) • Систематизація отриманих даних (аналіз динаміки цін, попиту та пропозиції, оцінка ризиків та перспектив розвитку ринку) • Формування висновків та рекомендацій (визначення ключових тенденцій; розробка рекомендацій щодо розвитку ринку земель)
5 етап	Збір, систематизація та аналіз вторинної інформації в рамках дослідження ринку сільськогосподарських земель	• Офіційна статистика (дані Держслужби статистики, Міністерства аграрної політики та продовольства України, Держгеокадастру) • Законодавчі та нормативні акти (Земельний кодекс України, закони про ринок землі, податкові регуляції). • Аналітичні звіти міжнародних та національних організацій. • Дослідження наукових установ та університетів щодо аграрного сектору. • Публікації у ЗМІ та профільних виданнях (журнали, новини, аналітика). • Дані про угоди купівлі-продажу земель (реєстри, оголошення, тендери).
6 етап	Коригування розділів програми дослідження, орієнтованих отримання первинної інформації	Не проводилося
7 етап	Проведення дослідження та збирання первинних даних	
8 етап	Систематизація та аналіз отриманих даних	
9 етап	Обробка результатів, формулювання висновків та пропозицій	

Укладено автором

Отже, аналіз ринку сільськогосподарських земель вимагає всебічного вивчення сукупності факторів, що дозволяють у сучасних умовах становлення ринку, нестабільності попиту і пропозиції, ризиків та низькому рівні безпеки

землекористування зорієнтувати господарюючі суб'єкти на ухвалення найбільш економічно ефективних рішень. Маркетингові дослідження ринку сільськогосподарських земель виконують функцію зниження ризиків по управлінським рішенням, що зачіпають розвиток господарюючих суб'єктів в цілому і вдосконалення розвитку ринку сільськогосподарських земель зокрема.

Таким чином, можна стверджувати, що проведення маркетингових досліджень ринку сільськогосподарських земель необхідне для забезпечення стабільної і ефективної роботи вітчизняних підприємств різних форм власності та господарювання.

РОЗДІЛ 2

МАРКЕТИНГОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1. Аналіз пропозиції на ринку земель сільськогосподарського призначення

Важливою особливістю та умовою ринку землі в Україні виступає те, що переважна частка сільськогосподарських угідь, призначених для товарного виробництва, знаходиться у власності суб'єктів, які не обробляють їх самостійно, оскільки не мають на це ресурсів, а переважна частка користувачів не має зовсім, або має незначні площі сільськогосподарських угідь у власності, маючи ресурси, набагато більші, ніж потрібно для обробітку тих незначних площ. З цього випливає, що, по-перше, без земельного ринка агровиробництво не може здійснюватися, по-друге, він буде суттєво впливати на зміст та напрямки розвитку агровиробництва. Врахування економічного стану більшості землекористувачів та стану законодавчого забезпечення дозволяє констатувати, що основними складовими земельного обороту виступає оренда та спадкування і це буде відбуватися в широких масштабах ще певний час.

Тому аналіз складу землевласників, вивчення їх забезпечення ресурсами щодо можливості вести виробництво сільськогосподарської продукції є важливим завданням для визначення змін, виявлення тенденцій, прогнозування та прийняття ефективних рішень стосовно земельної оренди та купівлі-продажу землі на регіональному та державному рівнях.

Проблематика та питання земельної власності, земельних відносин в умовах транзитивної економіки України займають одне з головних місць у напрямках досліджень багатьох науковців, проте характеристика власників земельних ділянок

для ведення товарного с.-г. виробництва залишається дослідженою недостатньо. Головним чином, аналізується кількість власників земельних паїв та частка пенсіонерів серед них. Інші характеристики земельної власності практично не знаходять свого відображення. Тому аналіз складу власників земельних ділянок для товарного с.-г. Виробництва є важливим з точки зору функціонування ринку оренди та купівлі-продажу землі.

У процесі земельної реформи в Україні були створені базові умови для ринкового земельного обороту на основі приватної власності. Право на земельну частку (пай) отримали 6,9 млн. громадян України, що становить 46,4% від сільського населення та 14,8% від всього населення України. Більшість осіб, що мали право на пай, вже оформили право власності на земельну ділянку і можуть виступати законним суб'єктом земельних відносин.

Загалом власники ділянок для товарного с.-г. виробництва є основними власниками сільськогосподарських угідь. В Запорізькій області питома вага площі с.-г. угідь, що належить цій категорії власників, в 2020 р. становила 91,3% від с.-г угідь приватної власності та 72,6% всіх с.-г. угідь. Частка власників земельних ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва серед населення області може бути визначена, але не зовсім точно – деякі власники проживають за межами Запорізької області. Частка власників серед сільського населення області також є неточною – власники можуть проживати не в сільській місцевості і, знову ж, за межами області. Враховуючи, що вже відбувається спадкування більшості вказаних земельних ділянок, ця похибка є значимою. Тим не менш, в Запорізькій області в 2020 р. налічувалося 230 тис. власників земельних ділянок для товарного с.-г. виробництва, що складало 12,5% від всіх жителів області та 52,7% сільського населення. Із 230 тис. землевласників передали свої ділянки в оренду 182 тис., або 79%, серед них 48% договорів укладено з пенсіонерами.

Офіційна звітність, яка б надавала більше інформації стосовно власників ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва, на сьогодні не ведеться. В

майбутньому сприяти цьому повинні періодичні сільськогосподарські переписи, проведення яких закріплено законом і відповідає світовій практиці.

На сьогодні оцінку цього сектора земельних власників можна провести за опитуваннями орендодавців та усереднених даних по домогосподарствам сільської місцевості. Проведене нами опитування 359 орендодавців свідчить, що серед власників земельних паїв переважають особи похилого віку, в активному віці (до 50 років) – тільки 24% орендодавців, причому зі зростанням віку зменшується питома вага чоловіків, а саме вони є переважними організаторами самостійного використання земельних ділянок.

Таблиця 4

Розподіл орендодавців та їх спадкоємців по віковим групам

Групи за віком	Орендодавці			Спадкоємці орендодавців	
	всього		питома вага чоловіків, %	осіб	%
	осіб	%			
до 30 років	5	1,39	100	100	28,74
30-40	21	5,85	42,86	100	28,74
40-50	60	16,71	56,67	74	21,26
50-60	70	19,50	47,14	62	17,82
більше 60 років	203	56,55	35,47	12	3,45
Всього	359	100	42,62	348	100

Середній вік орендодавця складає 61,5 роки, в тому числі у чоловіків – 58,1, а у жінок – 64,1. Рівень освіти орендодавців доволі низький – 66,3% мають освіту нижчу середньої, середню – 19,5%. Середню спеціальну та вищу освіту мають тільки 14,2% орендодавців (8,6 та 5,6% відповідно). Їх вік – 56-58 років, тому загалом ця група землевласників навряд чи буде масово використовувати набуті знання та професійні навички для самостійного ведення господарства.

Серед орендодавців старше 60 років тільки 10,8% мають середню спеціальну та вищу освіту, а серед орендодавців до 50 років – 16,3%. Реально претендувати на самостійне використання земельної ділянки буде група землевласників до 40 років,

але вона малочисельна і серед її представників тільки 23% осіб мають рівень освіти, вищий за середній.

Таблиця 5

Групування орендодавців за віком та освітою

Групи орендодавців за віком	Середня та менше середньої		Середня спеціальна		Вища освіта	
	Кількість, чол.	%	Кількість, чол.	%	Кількість, чол.	%
до 30 років	3	60,00	-	-	2	40,00
30-40	17	80,95	3	14,29	1	4,76
40-50	52	86,67	3	5,00	5	8,33
50-60	55	78,57	11	15,71	4	5,71
більше 60 років	181	89,16	14	6,90	8	3,94
Всього	308	85,79	31	8,64	20	5,57

Проживають орендодавці переважно біля земельної ділянки – 89,1%; але цей показник різниться в залежності від способу набуття земельної ділянки у власність. Так, серед тих, хто отримав землю при поділі колективної власності (а їх 293, або 81,6%) не проживають тільки 5,5%, а серед тих, хто землю успадкував – вже 34,8%. В 2007 р. 66 ділянок, або 18,4%, передавалися в оренду вже спадкоємцями. З часом ця частка збільшуватиметься і, відповідно, зростатиме частка тих орендодавців, які не проживають біля земельної ділянки.

Так, серед спадкоємців частка тих, хто не проживає біля земельної ділянки вже становить майже 19%.

Таблиця 6

Розподіл спадкоємців за віком та місцем проживання

Групи спадкоємців за віком	Спадкоємці			
	які не проживають біля земельної ділянки		які проживають біля земельної ділянки	
	кількість	%	кількість	%
до 30 років	9	9,00	91	91,00
30-40	23	23,00	77	77,00
40-50	18	24,32	56	75,68
50-60	11	17,74	51	82,26
більше 60 років	4	33,33	8	66,67
Всього	65	18,68	283	81,32

Характерно, що зі зростанням віку частка спадкоємців, які не проживають біля земельної ділянки, збільшується (з 9 до 33%), а тих, що проживають – зменшується (з 91 до 67%). Це пов'язано з тим, що спадкоємці (а це, переважно, діти) більш старшого віку порівняно давно відокремилися, і враховуючи міграційні процеси, виїхали за межі населених пунктів. Натомість, спадкоємці молодшого віку в основному ще проживають з батьками.

В цілому в 77% випадків орендодавець та спадкоємець разом проживають біля земельної ділянки. З одного боку, це сприятиме активній пролонгації договорів оренди, що є основою стійкості землекористування орендарів, стійкості їх господарювання. Але з іншого боку, така ситуація сприятиме прийняттю рішення про самостійне використання земельної ділянки. В цьому відношенні є важливим аналіз віку орендодавців і спадкоємців та їх фінансових можливостей стосовно цього.

Особам, що не проживають біля земельної ділянки, дуже складно реалізовувати бажання самостійно господарювати, навіть за умови фінансових можливостей. Чим більша відстань, тим більші будуть трансакційні витрати, що може взагалі позбавити самостійне використання земельної ділянки доцільності. Такі власники будуть або постійно укладати договори оренди, або продадуть земельні ділянки, що залежить від розмірів орендної плати та ціни на землю.

Аналіз показує, що в 8,6% випадків біля земельної ділянки не проживають ні орендодавець, ні спадкоємець, а в 9,5% - не проживає спадкоємець. Ще в 3,1% випадків орендодавці взагалі не мають спадкоємців. Тобто, фактично 21% земельних ділянок є такими, що виходитимуть на ринок довгострокової оренди або на ринок продажу. В обох випадках орендар підвищує стійкість землекористування, звісно, за умови достатності коштів на купівлю землі. При їх недостатності за наявності конкурентів для стійкості землекористування орендаря може виникнути суттєва загроза, впритул до ліквідації підприємства.

Характеристика спадкоємців стосовно віку свідчить, що 57,5% спадкоємців мають вік до 40 років; в середньому вік спадкоємців – 38,2 року. Зі зростанням віку

власників зростає і вік спадкоємців, тому спадкоємці набуватимуть права власності на земельну ділянку в менш активному віці. Так, у орендодавців віком більше 70 років питома вага спадкоємців старше 50 років становить 64,7%.

Необхідно враховувати, що 65 осіб, або 18,1% орендодавців працюють в орендарів, з них 76,9% - не пенсіонери, середній вік – 45,6 року, тоді як 294 орендодавців, які на сьогодні не працюють в орендарів, мають середній вік 64,3 року. Надання роботи власнику земельної ділянки при умові передачі її в оренду роботодавцю є одним із способів забезпечення стійкості землекористування.

Зміна землевласників є одним з головних факторів, на яких базуються напрямки використання земельної ділянки для ведення товарного с.-г. виробництва. В Україні в умовах перманентної заборони їх купівлі-продажу зміна власників відбувається шляхом спадкування (по закону або по заповіту). На 2007 р. нотаріально посвідчено 988 тис. таких переходів права на земельний пай, що складає 14,5% від їх загальної кількості [2].

Оскільки спадкування відбувається, переважно, по закону (по смерті власника), для оцінки динаміки зміни землевласників, необхідно використати дані стосовно смертності в сільській місцевості. Середній вік опитаних орендодавців-пенсіонерів становить і у чоловіків, і у жінок близько 70 років. Отже, середня очікувана тривалість життя основних землевласників становить 9,2 роки у чоловіків (коливаючись від 6 до 14 років), та 12,3 роки у жінок (коливаючись від 7 до 23 років) – що складає 2-3 п'ятирічні терміни оренди. За нашими розрахунками в межах одного п'ятирічного періоду відбудуться наступні зміни (табл.4).

У вікових групах землевласників до 40 років змін практично не відбудеться, а в групах 40-60 років нові землевласники становитимуть незначну частку (в середньому 7%). Найбільш критичними є зміни в групі віком старше 60 років – через п'ять років поміняються 57% землевласників. Крім того, через п'ять років середній вік спадкоємців цієї групи землевласників сягне 50 років, а 6% спадкоємців зміниться

Таблиця 7

Зміна землевласників

Групи за віком	Кількість орендодавців		Смертність сільського населення на 100 тис. осіб		Залишиться жити орендодавців через 5 років		Питома вага нових власників, %	
	чоловіки	жінки	чоловіки	жінки	чоловіки	жінки	чоловіки	жінки
Вік								
до 30 років	5	0	363,4	96,4	5	0	0,00	0,00
30-40	9	12	718,9	189,9	9	12	0,00	0,00
40-50	34	26	1445,7	407,6	32	25	5,88	2,02
50-60	33	37	2668,2	940,2	29	35	12,12	4,61
більше 60	72	131	29105,8	25792,2	31	56	56,45	57,01
Разом	153	206	2052,8	1854,2	106	129	30,49	37,39

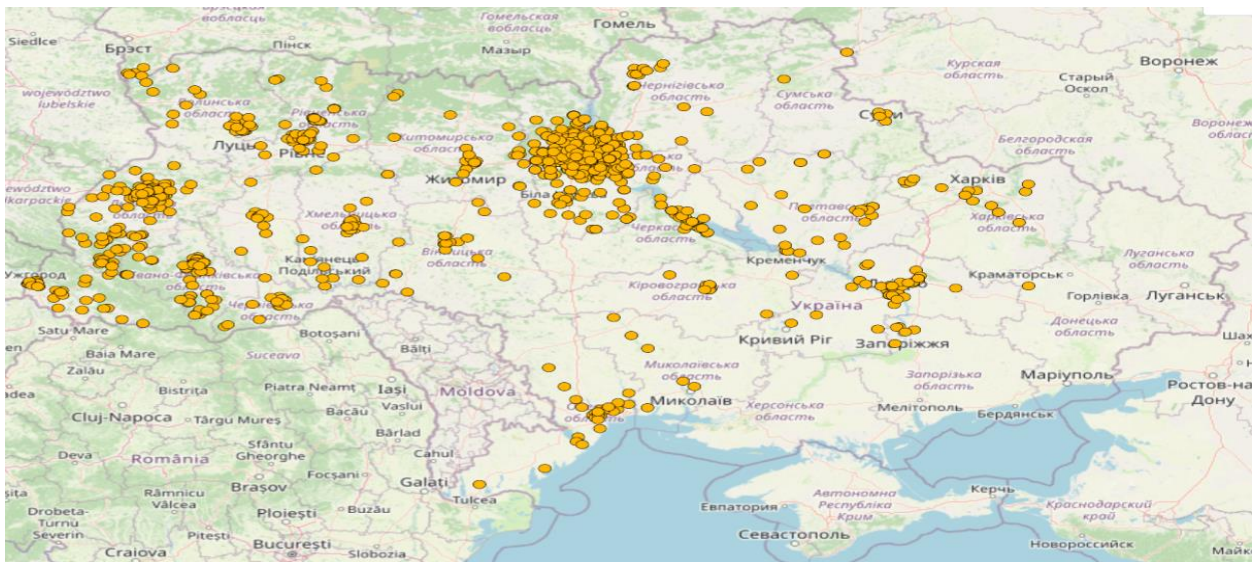
Виходячи з цього, процеси, які впливатимуть на стійкість землекористування орендарів, вже динамічно розвиваються й інтенсивно триватимуть ще близько 10 років. Враховуючи відмінений мораторій на купівлю-продаж ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва орендарі з метою збереження розмірів землекористування запроваджують політику стимулювання довгострокових договорів оренди, зокрема, за рахунок підвищення орендної плати. З іншого боку, також доцільно використовувати накопичені ресурси для купівлі землі, щоб скористатися на це своїм переважним правом.

Забезпеченість ресурсами власників земельних паїв характеризується рівнем доходів їх домогосподарств. У виробництві продукції рослинництва на земельному паї можна задіяти саме грошові доходи. За нашими розрахунками, у домогосподарств є можливість обробітку 5-10 га, тобто одного паю. Але у сільській місцевості частка домогосподарств без працюючих осіб дорівнює 66,7 %, а питома вага споживчих витрат в загальних ресурсах домогосподарств становить близько 90%, тому реальна величина доходів, які можуть бути використані для обробітку паю, є незначними і недостатніми. Для того, щоб якось компенсувати зростання інфляції та зменшення можливостей зайнятості в сільській місцевості, сільські домогосподарства звертаються до виробництва в підсобному господарстві як до основного джерела

забезпечення продуктами харчування та третини грошових доходів, що, звісно, вимагає значних витрати праці та часу.

Таким чином, вікові, освітні та ресурсні характеристики власників земельних паїв та їх спадкоємців свідчать про доволі слабкі можливості масового самостійного використання земельних паїв як на сучасному етапі, так і в найближчій перспективі. Існування можливостей купівлі-продажу земельних ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва створює для орендарів як ризики, так і переваги. Ці питання потребують більш детального вивчення та розробки науково обґрунтованих пропозицій щодо сталого розвитку землекористування сільськогосподарських товаровиробників.

Оперативно оцінити пропозицію земельних ділянок до продажу можна за інформацією сайту OLX. Зрозуміло, що не всі пропозиції відображаються на цьому сайті, але певне уявлення про стан пропозиції ми отримуємо. Так, найбільшу кількість ділянок пропонують в Київській області та на Західній Україні.



**Рис. 3. – Оголошення про продаж земельних ділянок на сайті OLX
(кінець 2024 р.)**

Більш чітке та більш повне уявлення про пропозицію земельних ділянок сільськогосподарського призначення дає офіційна інформація про аукціони з продажу земельних ділянок, розміщені в системах Prozorro.sale та CETAM.

В Україні продаж землі сільськогосподарського призначення на аукціонах здійснюється з кількох ключових причин:

1. Прозорість і запобігання корупції - аукціони проводяться через електронну систему Prozorro.sale, що забезпечує відкритість і чесну конкуренцію та зменшує ризики непрозорих схем та корупції під час розподілу землі.

2. Справедлива ринкова ціна - продаж на відкритих торгах дозволяє встановити реальну вартість землі залежно від попиту та пропозиції. Це вигідніше для держави, місцевих громад та власників паїв, які отримують найкращу ціну.

3. Наповнення місцевих бюджетів - кошти від продажу чи оренди земель комунальної власності надходять до місцевих громад, що сприяє розвитку сільських територій, інфраструктури та соціальних програм.

4. Справедливий доступ до землі - аукціонна система дає рівні можливості для всіх учасників ринку — аграрних підприємств, фермерів та інвесторів, запобігаючи монополізації.

Крім того, проведення аукціонів стало частиною земельної реформи, яка націлена на ефективне використання земельних ресурсів та залучення інвестицій в аграрний сектор. Таким чином, земельні аукціони сприяють прозорому ринку землі, наповненню бюджету та розвитку аграрного сектору України.

Система Prozorro.sale висвітлює продаж прав оренди земельної ділянки або продаж самої земельної ділянки. Згідно чинного законодавства аукціон в цій системі є обов'язковим, якщо

- продається земля державної або комунальної власності.
- здається в оренду земля державної чи комунальної власності.
- продається частка у спільній власності землі приватної власності, коли співвласники не скористалися своїм правом переважного права викупу

Через систему СЕТАМ (систему торгів арештованим майном) реалізовується арештоване майно. Згідно чинного законодавства аукціон в цій системі є обов'язковим, якщо:

- земля приватної власності арештована за борги перед банком по кредитному договору
- земля приватної власності арештована і реалізується через судові рішення (за борги безробітної особи по аліментам тощо).

Арештована земля - виокремлені в межах ринку землі процедури як то продаж земельних ділянок на англійському аукціоні (на підвищення ціни), продаж з переважним правом та викуп. Такі аукціони оголошуються приватними та державними виконавцями.

Слід мати на увазі, що приватні власники можуть самостійно виставити свою земельну ділянку на аукціон Prozorro.sale для отримання найкращої ціни.

Кількість та географія земельних ділянок, виставлених на аукціони, представлена на рис. 4.

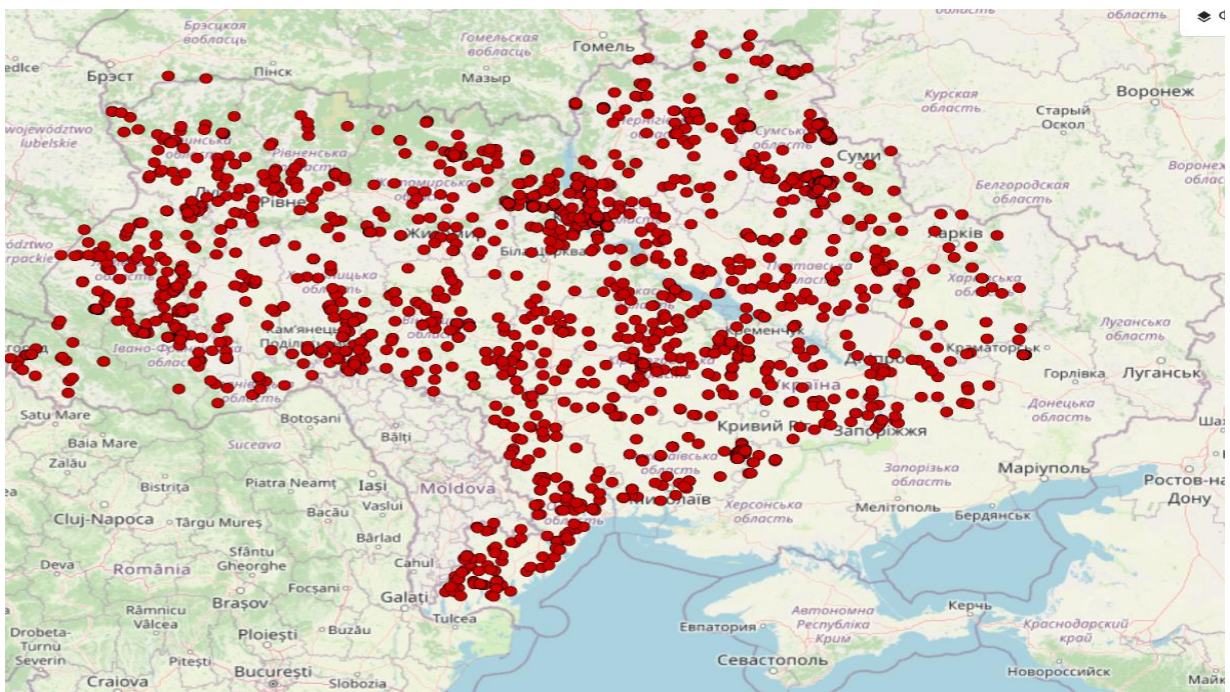
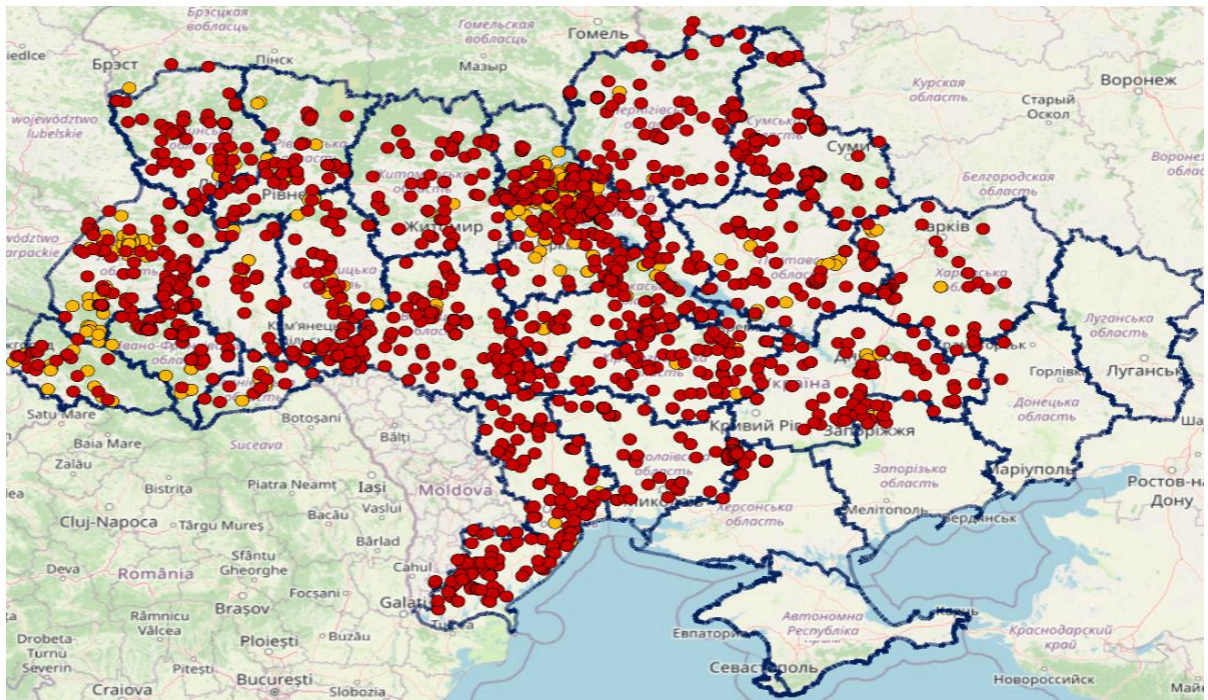


Рис. 4. – Оголошення про продаж земельних ділянок на аукціонах Prozorro.sale та CETAM (кінець 2024 р.)

Більша кількість цих земельних ділянок є арештованими, тобто такими, що реалізуються на аукціоні CETAM (для погашення боргів. З одного боку, це

«вимушена» а не добровільна пропозиція, що не відповідає принципам ефективної ринкової економіки. Проте ціна аукціону формується на конкурентних засадах, адже в ньому можуть брати участь всі зацікавлені особи. Тому ціна в результаті аукціону буде дійсно ринковою. Крім того, аукціон збалансовує пропозицію і дійсний попит – значна частка земельних ділянок виставляється на аукціон за другим-четвертим разом.

Поєднання рис 3 та 4 показує, що загалом земельні ділянки, які пропонуються на продаж, по території України розташовані досить рівномірно, звісно, не враховуючи тимчасово окуповані території.



**Рис. 5. – Оголошення про продаж земельних ділянок в Україні
(кінець 2024 р.)**

Слід враховувати, що суттєва частка пропозиції земельних ділянок не знаходить свого відображення на проаналізованих вище платформах, а продається згідно законодавства особам, які мають переважне право придбання (перш за все, чинним орендарям). Ця інформація знаходиться в ДРРП і не є публічною. Тому пропозицію

яка була врівноважена попитом, можна оцінити за даними про придбання земельних ділянок.

2.2. Аналіз попиту на ринку земель сільськогосподарського призначення

На сьогодні попит на земельні ділянки можна оцінити по кількості та площі придбаних земельних ділянок. За даними Держгеокадастру кількість придбаних земельних ділянок протягом 2021-2024 рр. склала 416413 од., а їх площа становить 909483 га, тобто майже 1 млн га із 42 млн га земель сільськогосподарського призначення, або близько 2 %. (за рік - в середньому 0,6 %). Найбільша площа продажу спостерігався в 2024 р. – 257,6 тис. га.

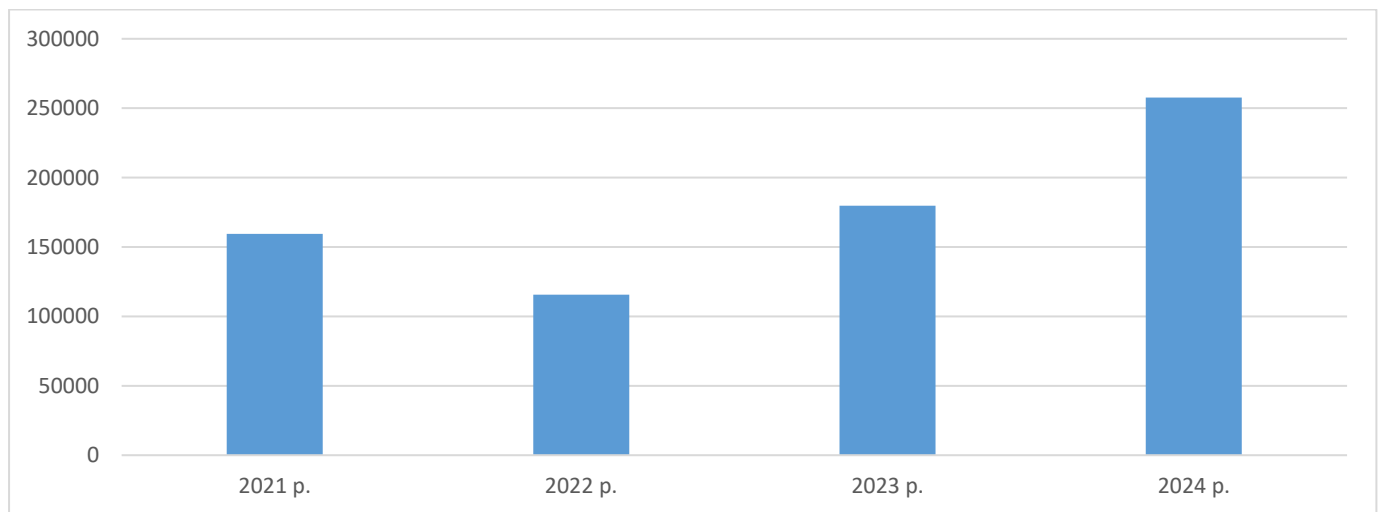


Рис. 6 .– Щорічна динаміка купівлі-продажу земельних х ділянок сільськогосподарського призначення, га

Аналіз площі, яка придбавалася щомісяця протягом 2021-2024 рр. свідчить про поступове наростання її обсягів. Спостерігається певна сезонна складова, коли продажі зменшуються, а потім зростають (рис. 7). По-перше, сезонність придбання проявляється в кінці та на початку календарного року, коли ділова активність стихає у зв'язку з різдвяними та новорічними святами. По-друге, спостерігається зменшення продажів в кінці та на початку маркетингового року, коли сільськогосподарські

виробники традиційно мають обмежену ліквідність, адже посівна компанія вже була проведена, але жнива ще не почались або тривають.

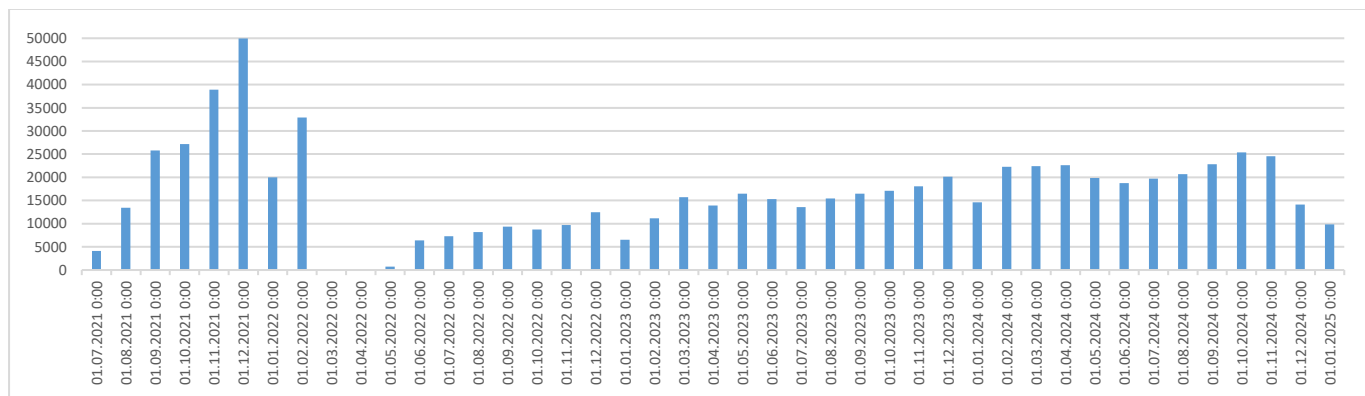


Рис. 7. – Щомісячна динаміка придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, га

Щомісячна динаміка кількості проданих земельних ділянок повністю повторює динаміку їх площі (рис.8.).

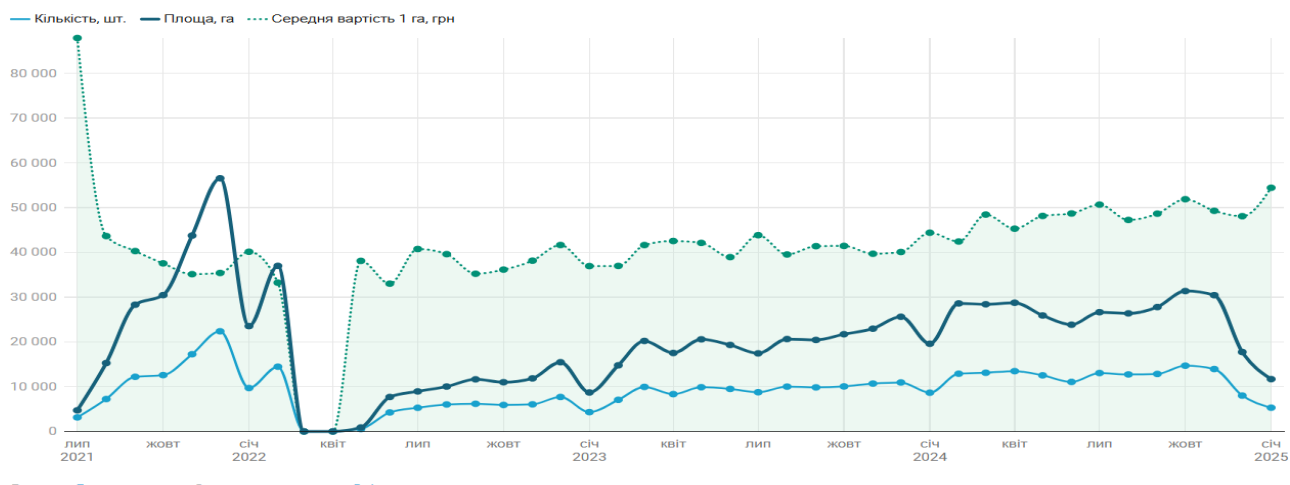


Рис. 8 – Щомісячна динаміка показників придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення

За допомогою методу найменших квадратів нами встановлено, що протягом 2022-2024 рр. площа придбаних земельних ділянок щомісяця зростала в середньому на 14,7 тис. га (рис. 9). Якщо така тенденція збережеться, то на кінець 2025 року.

очікується зростання площі придбання на 176,4 тис. га, а загальна площа придбання з 2021 року становитиме 1086 тис. га. Звісно, збільшення купівлі-продажу не є самоціллю земельної реформи, але ще певний час обсяг придбання земель сільськогосподарського призначення буде знаходитися на порівняно високому рівні.

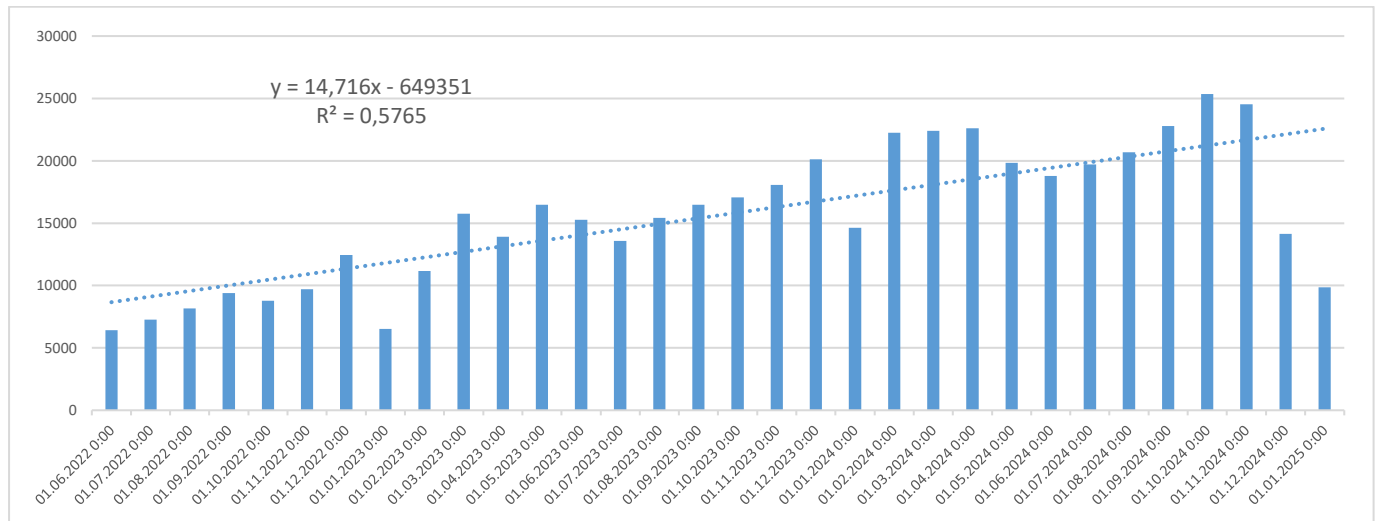


Рис. 9. – Тенденція динаміки придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення (2022-2024 рр.)

Щодо потенціалу ринку земель, то в найближчій перспективі, з врахуванням сезонності, можна очікувати значного зростання його обсягів у III кварталі 2025 року, адже у попередні три роки вони були суттєво вищими за показники III кварталу. У 2023 році зростання у IV кварталі відносно III становило 9,8% за кількістю угод та 21% за площею земель в обігу, а у 2022 році воно становило 11,0% за кількістю угод та 24% за площею земель в обігу. Відзначимо, що найвищий щомісячний обсяг ринку (впродовж року) кожного разу фіксувався у грудні, після чого спостерігалось суттєве скорочення обсягів у січні.

Обсяги ринку продовжують відновлюватися після його повної зупинки в першій половині 2022 року на тлі повномасштабного вторгнення. Темпи відновлення дещо сповільнилися, та й самі обсяги досі є нижчими від показників, які спостерігалися до лютого 2022 року. Впродовж останніх 7 місяців, що передували початку

повномасштабного вторгнення, середньомісячні обсяги ринку становили 29,7 тис. га. У 2022 році цей показник становив 9,6 тис. га, у 2023 році він зріс до 14,9 тис. га, а в 2024 році – до 20,6 тис. га, що на 30 % менше «довоєнного» показника.

Аналіз відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення по областях України показує певні регіональні відмінності (рис 10-11).

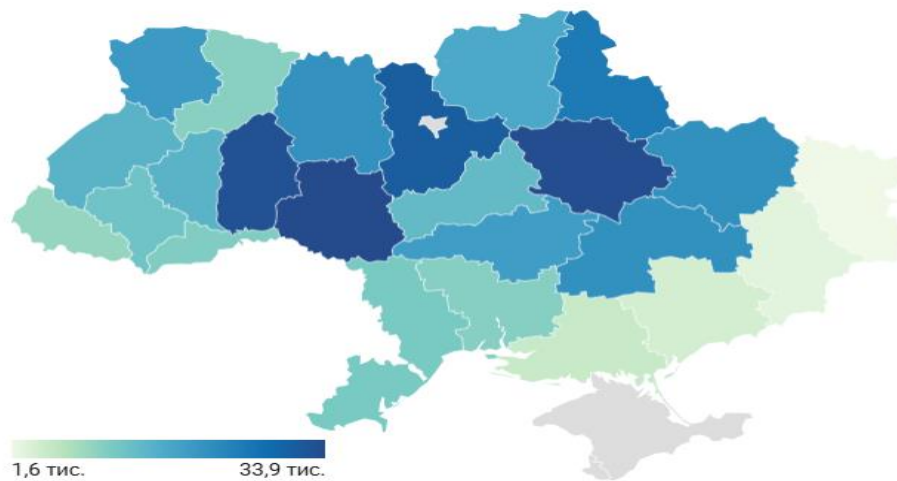


Рис. 10. – Кількість придбаних земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні протягом 2021-2024 рр.

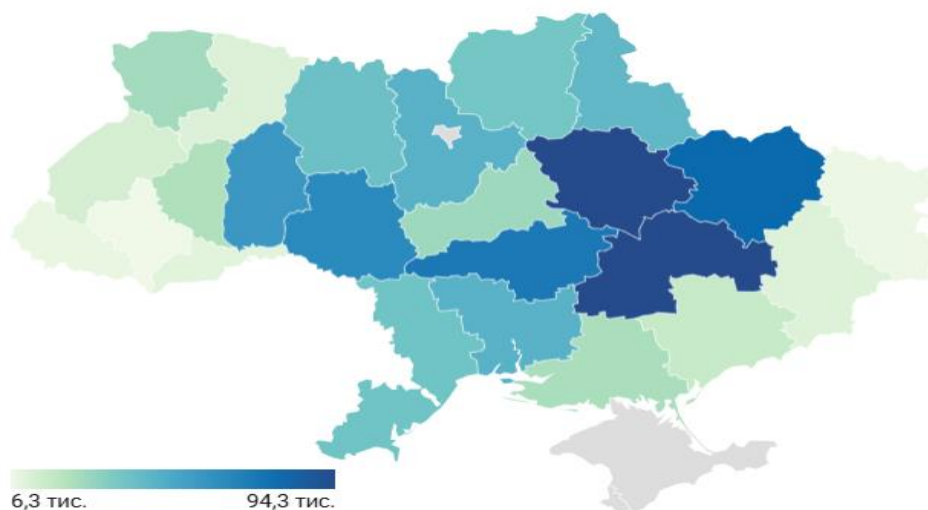


Рис. 11. – Площа придбаних земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні протягом 2021-2024 рр.

Як видно, на загал по кількості та площі придбаних земель лідирують області центральної України, а саме зони Лісостепу, яка є найбільш продуктивною в Україні, що забезпечується кращою якістю ґрунтів та більшою кількістю річних опадів, порівняно зі Степом чи Поліссям. Для зручності аналізу представимо ці дані в табличному вигляді.

Таблиця 8

**Придбання земель сільськогосподарського призначення за регіонами
(на кінець 2024 р.)**

Області та природно-кліматичні зони	Придбані земельні ділянки					Питома вага площі придбаних земельних ділянок в їх загальній площі
	Загальна кількість, од.	% по кількості	Загальна площа, га	% по площі	Середній розмір, га	
Волинська	20212		25281		1,25	1,66
Житомирська	21684		39101		1,80	1,82
Закарпатська	9784		8134		0,83	1,34
Івано-Франківська	13132		6253		0,48	0,64
Львівська	15878		12949		0,82	0,69
Рівненська	10628		11417		1,07	0,81
Чернівецька	11487		9664		0,84	1,32
Чернігівська	17605		35909		2,04	1,35
ПОЛІССЯ	120410	29,6	148708	16,7	1,24	1,25
Вінницька	33943		63940		1,88	2,20
Київська	30605		45704		1,49	1,85
Кіровоградська	19670		72428		3,68	2,41
Полтавська	33411		94322		2,82	3,24
Сумська	25501		42785		1,68	2,06
Тернопільська	15954		22310		1,40	1,36
Харківська	21783		79707		3,66	2,47
Хмельницька	32628		57625		1,77	2,65
Черкаська	14660		26941		1,84	1,26
ЛІСОСТЕП	228155	56,0	505762	56,8	2,22	2,24
Дніпропетровська	21732		94313		4,34	2,59
Донецька	2827		10918		3,86	0,43
Запорізька	4302		16547		3,85	0,57
Луганська	1592		7218		4,53	0,33
Миколаївська	10955		45524		4,16	1,52
Одеська	12017		37625		3,13	1,05
Херсонська	5320		23566		4,43	0,96
СТЕП	58745	14,4	235711	26,5	4,01	1,16
Україна	407310	100	890181	100	2,19	1,62

Отже, найбільші обсяги придбаних земельних ділянок спостерігаються в зоні Лісостепу - кількість та площа придбаних ділянок займає 56 % їх загальноукраїнського обсягу. При цьому у більшості областей Лісостепу питома вага площі придбаних земельних ділянок в їх загальній площі перевищує 2%.

Загалом у 7 областях сукупна площа придбаних земель за весь час ринку землі перевищує 2% - це Хмельницька (2,65%), Дніпропетровська (2,59%), Харківська (2,4%), Сумська (2,06%), Кіровоградська (2,41%), Вінницька (2,20%) та Полтавська (3,24%).

Найнижчі показники придбання земель сільськогосподарського призначення мають області, які зазнали суттєвого впливу від повномасштабного вторгнення – Херсонська, Запорізька, Донецька та Луганська. Також низькі показники придбання земель сільськогосподарського призначення мають ті регіони, де ринок землі ускладнений малим розміром ділянок, а відтак високими трансакційними витратами на гектар при оформленні угоди купівлі-продажу – Львівська та Івано-Франківська області.

Право на придбання земель сільськогосподарського призначення, в т.ч. підмораторної землі :

- з 1 липня 2021 року по 1 січня 2024 року - мали лише фізичні особи громадяни України;
- з 1 липня 2021 року - мають банки, але лише в порядку звернення стягнення, як на предмет застави, ділянки мають бути відчужені на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності;
- з 1 січня 2024 року - мають фізичні особи громадяни України та юридичні особи, учасниками яких є виключно громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
- з 1 січня 2024 року – мають територіальні громади.

Іноземним громадянам та юридичним особам з учасниками-іноземцями забороняється набувати права на землі сільськогосподарського призначення до

проведення відповідного референдуму. Отже, покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення виступають:

- Фізичні особи-громадяни України (з 01.07.2021 року до 01.01.2024 року - обмеження: не більше 100 га в одні руки, з 01.01.2024 - не більше 10000 га)
- Юридичні особи України (з 01.01.2024 року), обмеження: не більше 10000 га в одні руки.
- Держава та органи місцевого самоврядування (з 01.01.2024 року) можуть викуповувати землі у приватних власників для суспільних потреб.

Практика показує, що покупцями земель сільськогосподарського призначення виступають:

- Сільськогосподарські підприємства та фермерські господарства, які є орендарями цієї землі;
- Сільськогосподарські підприємства та холдинги, які скуповують земельні ділянки для товарного сільськогосподарського виробництва через підставних осіб (до 01.01.2024, поки діяли обмеження для юридичним осіб).
- Інвестори, які купують землю для перепродажу або здачі в оренду.
- Громади, що викуповують землю для потреб місцевого самоврядування.

Таким чином, наразі основними покупцями є українські фермери, аграрії та приватні особи, а з 2024 року – і українські компанії.

Розглянемо придбання земель сільськогосподарського призначення фізичними особами громадянами України (табл. 9). Всього на кінець 2024 року 30,9 тис громадян України купляли земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Вони придбавали непідмораторні землі (не сільськогосподарські угіддя, ОСГ створені не на паях та ін.) а з 01.01.2024 року і підмораторні землі. Всього було придбано 333832 ділянки загальною площею 852781 га. Отже, аналіз показує, що 73,2 % покупців придбали від 27,6 % земельних ділянок, що становило 51,7 % всіх земель, куплених

фізичними особами, що характеризує групу 1-10 як основну при аналізі попиту цієї групи покупців.

Таблиця 9

**Придбання фізичними особами земель сільськогосподарського призначення
(на кінець 2024 р.)**

Групи по кількості придбаних земельних ділянок	Кількість		Кількість ділянок		Загальна площа		В середньому		
	осіб	%	од.	%	га	%	Кількість ділянок на 1 особу, од.	Площа на 1 особу, га	Площа 1 ділянки, га
1--10	22601	73,2	92046	27,6	440525,0	51,7	4,1	19,49	4,79
11--20	4567	14,8	67099	20,1	187293,7	22,0	14,7	41,01	2,79
21-30	1618	5,2	40210	12,0	567001,0	6,6	24,9	35,04	1,41
31-40	826	2,7	28950	8,7	37675,2	4,4	35,0	45,61	1,30
41-50	440	1,4	19851	5,9	22719,2	2,7	45,1	51,63	1,14
більше 50	840	2,7	85676	25,7	107866,9	12,6	102,0	128,41	1,26
Всього	30892	100	333832	100	852781,0	100	10,8	27,61	2,55

Виходячи з наведених даних можна запропонувати певну сегментацію ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Як видно, кожен сегмент достатньо великий і має доступну інформацію (на жаль, неповну) для його аналізу. Зокрема, ми маємо можливість оцінити розмір аудиторії покупців – як бачимо, є 3 основні групи (сегменти) по 1-10, 11-20 та 21-30 ділянок, які разом представляють 93,2 % покупців, охоплюють 59,7 % придбаних земельних ділянок та 80,3 % площі.

Оцінюючи купівельну спроможність по всім сегментам маємо відмітити, що 1 фізична особа повинна мати можливість сплатити в середньому від 800 до 2500 тис грн. за 19-50 га., або від 50 до 200 тис за земельні ділянки в різних сегментах.

Оцінюючи однорідність сегментів, слід відмітити, що споживачі всередині обраної групи мають схожі потреби й очікування, адже особи, які купляють небагато та великі земельні ділянки налаштовані, перш за все, на самостійне виробництво, або здачу в оренду відносно великих земельних масивів. Навпаки, особи які придбавають багато невеликих ділянок скоріше орієнтовані на їх перепродаж.

З 01.01.2024 року право купувати підмораторні землі сільськогосподарського призначення отримали і юридичні особи. При ліміті щодо купівлі землі для юридичних осіб до 10000 га це викликало на ринку побоювання, що великі гравці акумулюватимуть значні площі сільськогосподарських угідь. Але за підсумками 2024 року ці побоювання не підтверджуються. Після відкриття ринку земель для юридичних осіб скористалися правом купівлі підмораторної сільськогосподарської землі тільки 1184 юридичні особи. Було укладено 12,8 тис. угод загальною площею 37,4 тис. га.

Юридичні особи з 01.07.2021 року мали обмеження в 10000 га, але не мали можливості купляти підмораторні землі. Більшість придбаних юридичними особами земельних ділянок – це колишні підмораторні землі: 75,5% ділянок – це товарні землі, а ще 23,2% – це землі ОСГ (які також частково знаходились під мораторієм до 01.07. 2021 року) Площа ділянок, придбаних юридичними особами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно, адже 22% розташовані у Полтавській області (рис.12)

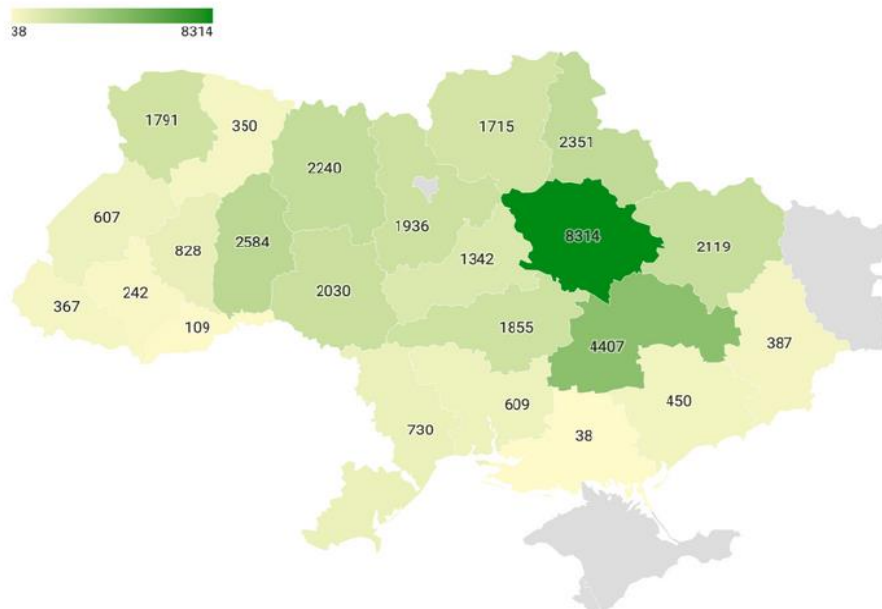


Рис. 12. – Площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, придбаних юридичними особами у 2024 р.

Серед лідерів також Дніпропетровська (12% від площі придбаних юридичними особами ділянок), Хмельницька (7%) та Сумська (6%) області. Юридичні особи не придбали жодної ділянки лише у регіонах України, значна частина територій знаходиться на ТОТ– у Луганській області, а також в АР Крим.

2.3. Структура та тенденції ринку земель сільськогосподарського призначення

Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні зазнав значних змін після у зняття з 01.07.2021 року мораторію на купівлю-продаж земель для товарного сільськогосподарського виробництва, які були створені на земельних паях. До цього терміну основними ринковими операціями були оренда та емфітевзис – близько 60 % сільськогосподарських угод в Україні використовувалися на підставі оренди. Враховуючи, що землі сільськогосподарського призначення складають 42,4 млн га, (у т.ч: несільськогосподарські угіддя -1,0 млн га; сільськогосподарські угіддя – 41,4 млн га , у т.ч. рілля- 32,5 млн. га, багаторічні насадження - 0,9 млн га, сіножаті - 2,4 млн га, пасовища -5,4 млн га та перелоги - 0,2 млн га) площа орендованих земель становила 24,8 млн. га. На кінець 2024 року продано майже 900 тис. га. Отже, максимальне площа переданих в оренду земель зменшиться і буде становити 23,9 млн га (24,8-0,9), або 57,7 % (на 2,3 пункти менше).

Аналіз земельних угод за видами правочинів (рис. 13) підтверджує, що оренда залишається головним видом ринкових правочинів із землею, на другому місці - купівля-продаж. Серед неринкових правочинів переважає успадкування землі. У 2024 році переважали договори оренди землі (333,6 тис. договорів), спадщина земельних ділянок (271,2 тис.) та угоди купівлі-продажу (117,6 тис.).

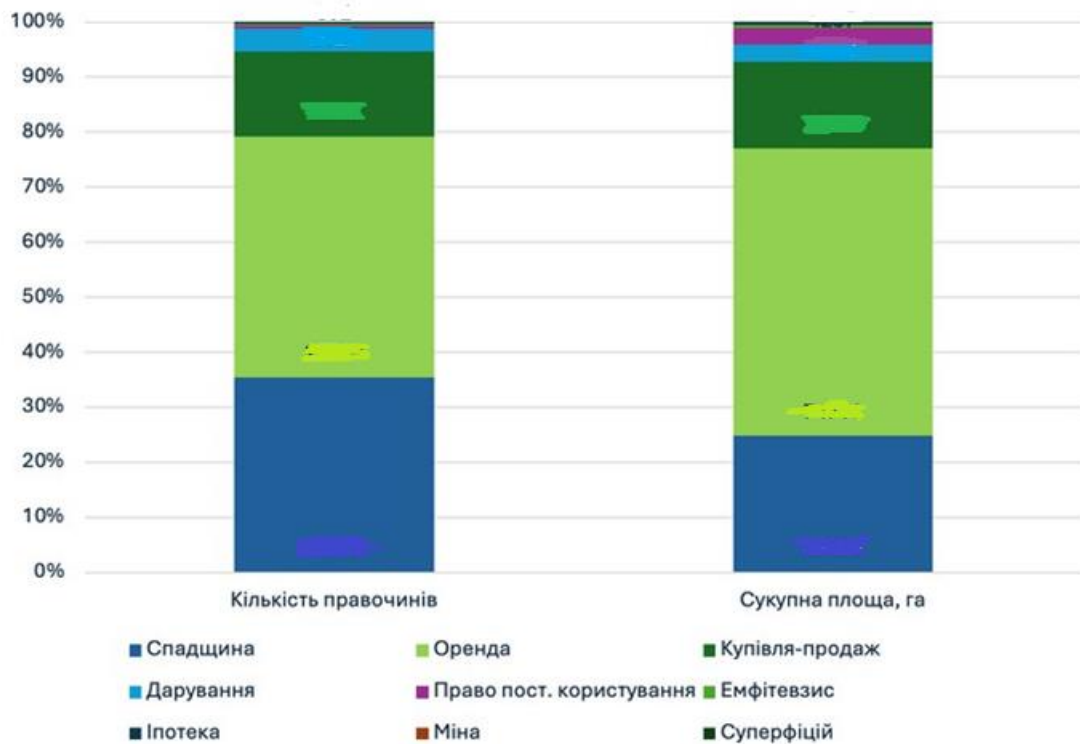


Рис. 13. -Земельні угоди за видами правочинів (2024 р.)

Розвиток ринку купівлі-продажу буде поступово призводити до скорочення кількості укладених договорів оренди. Але це не буде обернено пропорційна зміна, адже купівля землі не поточним орендарем, який має переважне право на це, а купівля інвестором, мета якого – формування крупних масивів землі для подальшої передачі в оренду.. Кількість укладених договорів дарування стабільно зростає від кварталу до кварталу, і якщо в 3 кварталі 2023 року було укладено 5,9 тис. договорів дарування сукупною площею 11,5 тис. га, то в третьому кварталі 2024 року ця кількість зросла у півтора раза до 9,5 тис. договорів дарування сукупною площею 16,4 тис. га.

Аналіз показників купівлі-продажу показує, що структура земельного ринку за цільовим призначенням земель є досить сталою (рис. 14). Найбільшу частку займають угоди із землями для товарного сільськогосподарського виробництва, на другому місці – землі особистих селянських господарств, головним чином тих, що знаходяться

на полі, а не біля присадибної ділянки. На третьому місці – землі для ведення фермерського господарства. Таким чином, угоди зосереджені на землях, які використовуються для виробництва товарної сільськогосподарської продукції і на яких можна, в силу розмірів їх ділянок, використання сучасної сільськогосподарської техніки.

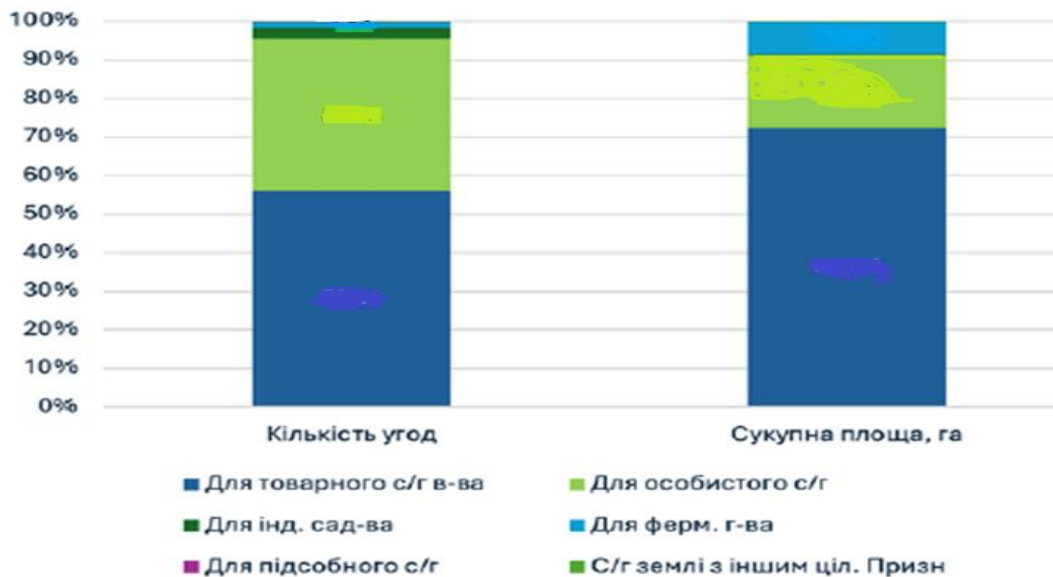


Рис. 14. – Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки (на кінець 2024 р.)

Тобто в обігу переважає колишня «підмораторна» земля, так звані товарні землі та землі для ведення особистого селянського господарства. 56% угод укладені щодо товарних земель, які завдяки більшому середньому розміру ділянки становлять 72% від всіх проданих ділянок за площею. Показники земель для ОСГ складають 39% і 17% відповідно. Ще однією категорією, яка займає невеликий обсяг за кількістю угод (1%), але відчутний обсяг за площею (8%) є землі для ведення фермерського господарства завдяки великому середньому розміру ділянки,

Розглянемо динаміку цін на землі сільськогосподарського призначення. Як видно, вона співпадає з динамікою площі продажу земельних ділянок (див. рис. 6.).

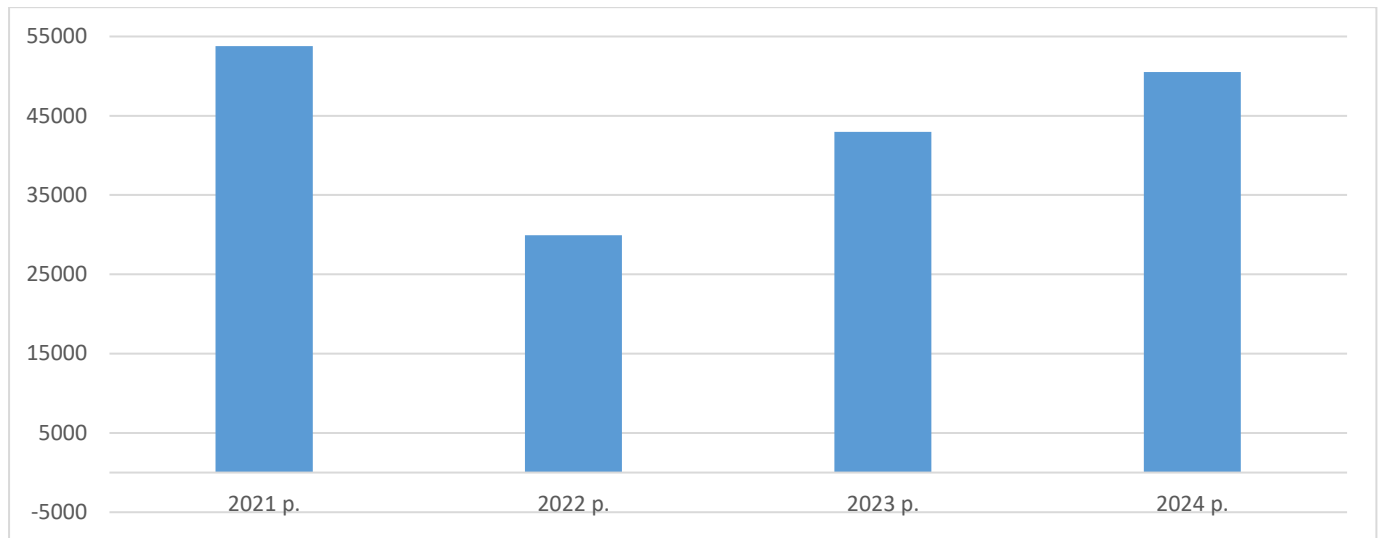


Рис. 15. – Щорічні ціни продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, грн/га

Рівень ціни продажу сільськогосподарських земель у 2021 році можна охарактеризувати як ціну відкладеного попиту. Після зменшення ціни в 2022 році у зв'язку з повномасштабним ціна в 2023 році почала зростати, а з відкриттям ринку земель для юридичних осіб середньозважена вартість гектара сільськогосподарських земель майже відновила рівень 2022 року. Якщо середньозважена ціна 2023 року становила 43,0 тис. грн/га для всіх проданих земель – то середньозважена ціна 2024 року зросла на 17,5 % і становила 50,5 тис. грн/га. Тренд на зростання ціни спостерігався в всіх кварталах 2022-2024 рр. (рис. 16-17). За розрахунками, протягом 2022-2024 рр. ціна продажу сільськогосподарських земель зростала в середньому за місяць на 673 грн. Якщо тренд збережеться, то на кінець 2025 року ціна становитиме 62,6 тис. грн/га.

По областях України ціни суттєво коливаються, про що свідчить коефіцієнт варіації, значення якого коливається в 2022-2024 рр. від 44 до 56 %. В 2021 році він взагалі становив 96%. Це означає, що сукупність (області) по досліджуваній ознаці (ціна продажу землі) є нестійкою. Тобто, при високому рівні варіації середня по сукупності має низьку надійність для прогнозування.

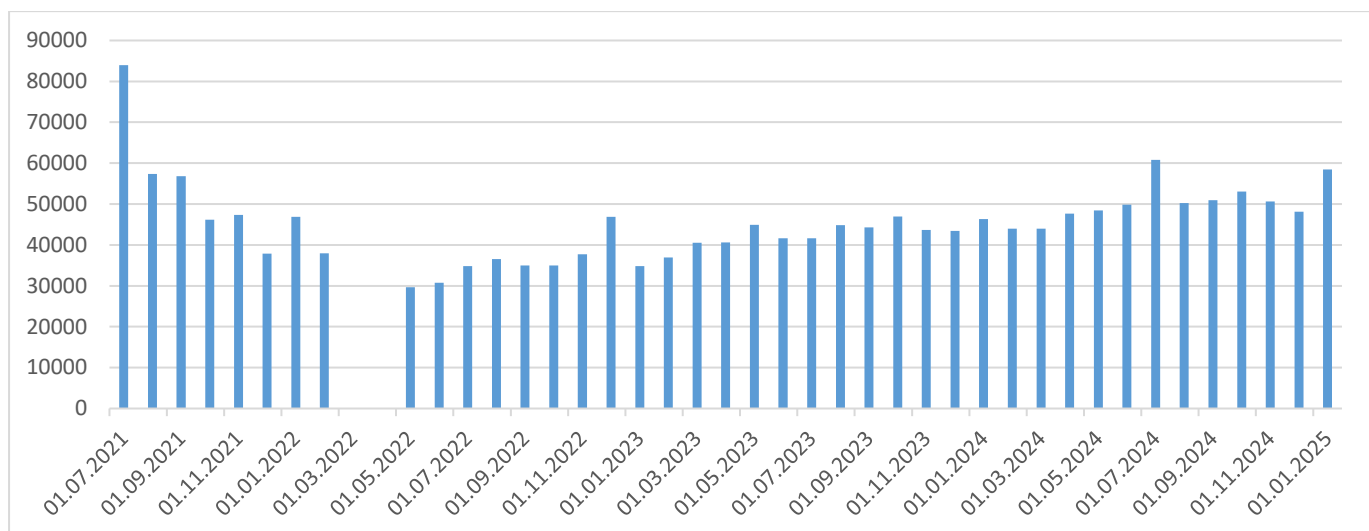


Рис. 16. – Щомісячні ціни продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, грн/га

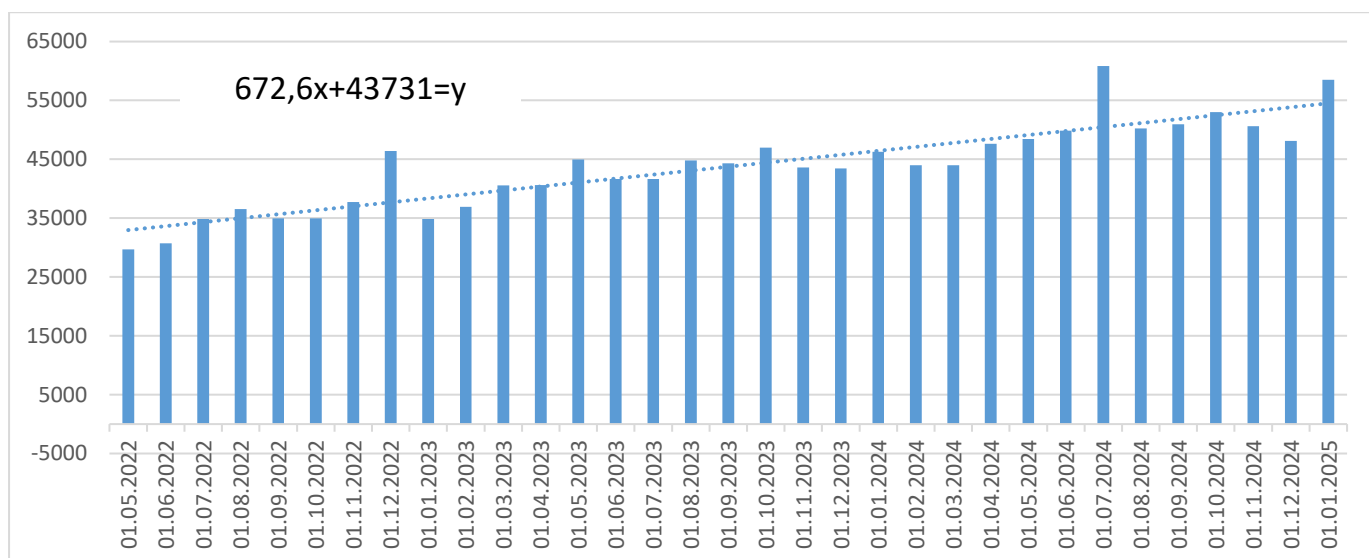


Рис. 17. – Тренд щомісячних цін продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, грн/га (2022-2024 рр.)

Вивчення графічної інтерпретації цін продажу сільськогосподарських земель підтверджує сказане вище. Так, видно, що сформувалися області з високою ціною (Львівська, Івано-Франківська та Тернопільська) та області із низькою ціною, перш за все ті, які постраждали від окупації.

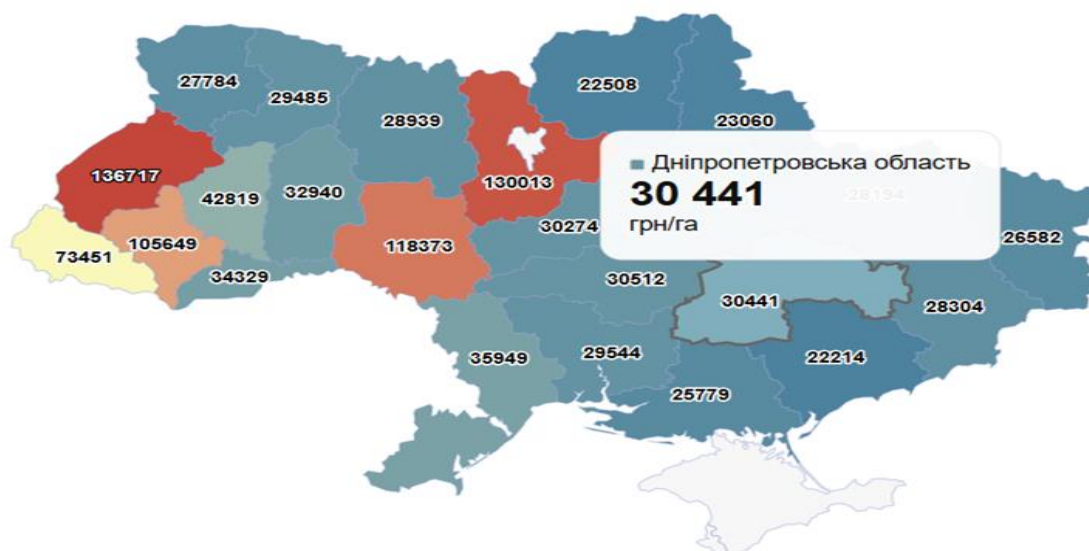


Рис. 18. – Вартість сільськогосподарських земель по областях, 01.2022

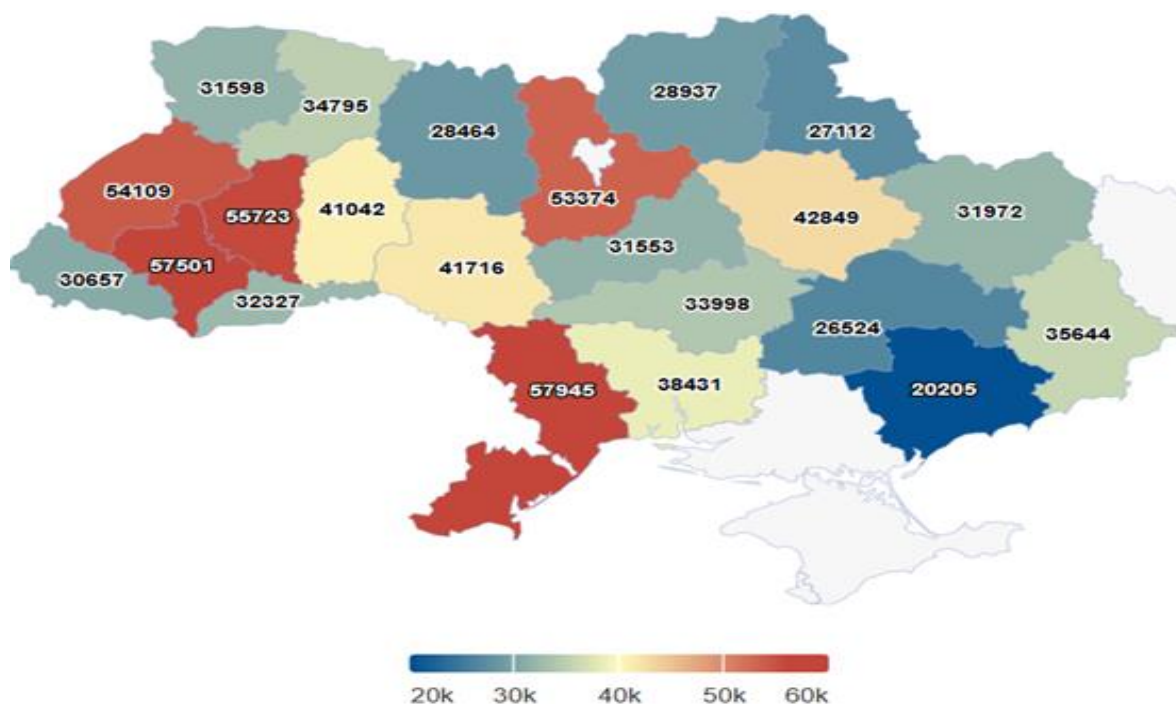


Рис. 19. – Вартість сільськогосподарських земель по областях, 01.2023

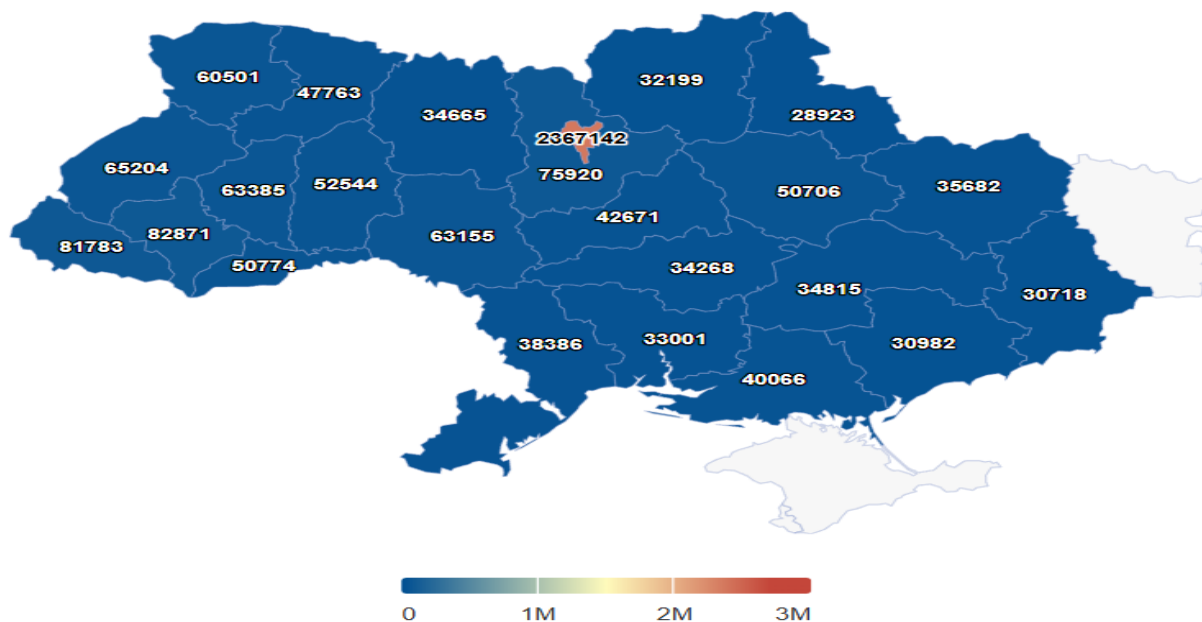


Рис. 20. – Вартість сільськогосподарських земель по областях, 01.2024

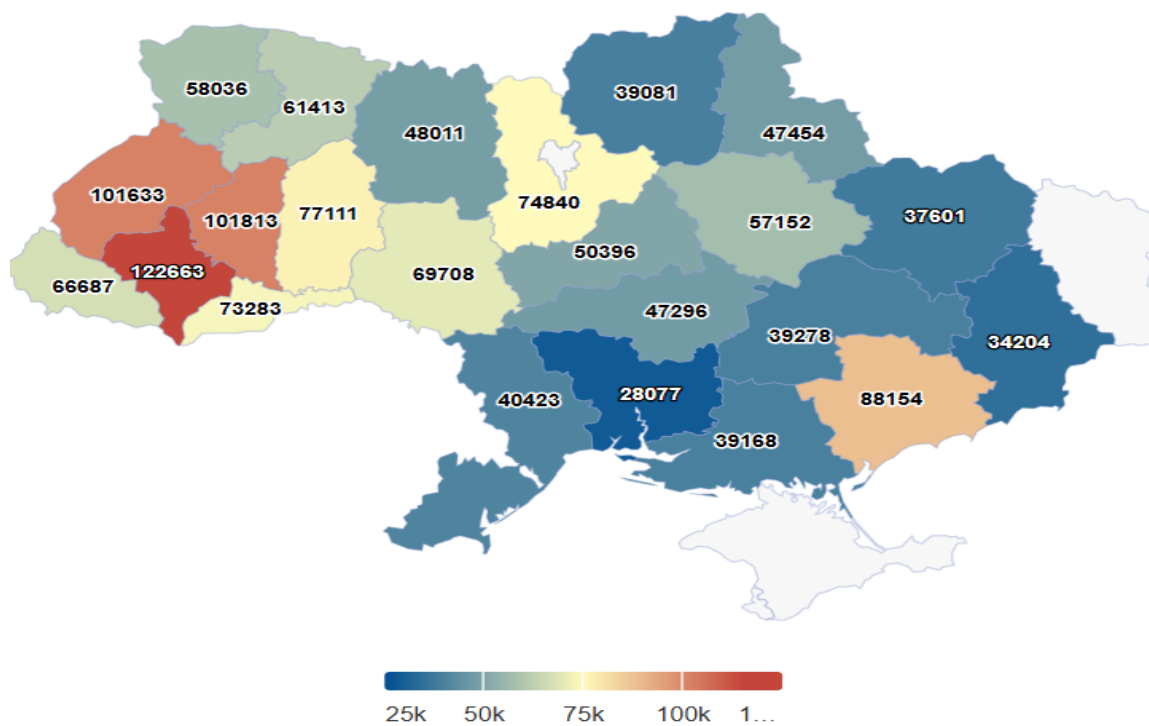


Рис. 21. - Вартість сільськогосподарських земель по областях, 01.2025

Узагальнення ціни продажу земель сільськогосподарського призначення за регіонами свідчить що саме в Поліссі сформовано більш високу середню вартість сільськогосподарської землі (табл. 10). В регіональному розрізі ціни змінювались нерівномірно.

Таблиця 10

Ціна продажу земель сільськогосподарського призначення за регіонами, грн/га

Області та природно-кліматичні зони	В середньому					2024 у % до 2021 р.
	2021 р.	2022 р.	2023 р.	2024 р.	2021-2024 рр.	
Волинська	26656	29592	35575	50787	35652	190,5
Житомирська	30820	25731	35982	42228	33690	137,0
Закарпатська	59252	40385	54849	55185	52418	93,1
Івано-Франківська	222414	68071	97960	123970	128104	55,7
Львівська	131338	63780	87465	86184	92192	65,6
Рівненська	52921	25562	47997	52457	44734	99,1
Чернівецька	48245	31128	47887	59005	46566	122,3
Чернігівська	23738	16631	31123	35786	26820	150,8
<i>ПОЛІССЯ</i>	<i>74423</i>	<i>37610</i>	<i>54855</i>	<i>63200</i>	<i>57522</i>	<i>84,9</i>
Вінницька	52506	35215	47755	54247	47430	103,3
Київська	183192	69950	75998	80696	102459	44,0
Кіровоградська	29408	27463	33263	41831	32991	142,2
Полтавська	36260	29757	39712	59132	41215	163,1
Сумська	25728	23440	28124	34108	27850	132,6
Тернопільська	42399	38517	53244	61948	49027	146,1
Харківська	35375	21324	35363	37325	32347	105,5
Хмельницька	36655	28114	51675	55891	43084	152,5
Черкаська	35014	29980	42462	47891	38837	136,8
<i>ЛІСОСТЕП</i>	<i>52949</i>	<i>33751</i>	<i>45288</i>	<i>52563</i>	<i>46138</i>	<i>99,3</i>
Дніпропетровська	30240	23569	32287	37445	30885	123,8
Донецька	28377	10281	26640	33802	24775	119,1
Запорізька	25234	17671	26317	37785	26752	149,7
Луганська	26332	4670	2083	16491	12394	62,6
Миколаївська	24326	23134	30516	32199	27544	132,4
Одеська	60883	30292	34795	39142	41278	64,3
Херсонська	23089	4144	32484	36756	24118	159,2
<i>СТЕП</i>	<i>31212</i>	<i>16252</i>	<i>26446</i>	<i>33374</i>	<i>26821</i>	<i>106,9</i>
Україна	53767	29933	42981	50512	26240	93,9

Якраз в 2024 році найбільш суттєве зменшення ціни порівняно 2021 роком отримали ті області, де ціна в 2021 році була найвищою – Київська, Львівська та Івано-Франківська.. Таке зниження ціни, ймовірно, зумовлено високою базою для порівняння, адже середньозважені ціни у Львівській області є одними з найвищих в Україні, що не до кінця відповідає агрономічним характеристикам земель в цій області та може бути наслідком високих транзакційних витрат (у перерахунку за гектар), що спричинено малим середнім розміром ділянок в цьому регіоні (див. обговорення цього фактору нижче).

При цьому дивним видається те, що ціни в Івано-Франківській області є найвищими в країні впродовж всіх трьох кварталів, що може бути сигналом до того, що в цій області є спостереження з аномально високою ціною. Потенційно це може бути спричинено комбінацією факторів – малим розміром ділянок, а також купівлею земель з метою зміни цільового призначення для побудови рекреаційних споруд.

Найбільше зростання цін зафіксовано у Херсонській області, але воно, скоріше за все, спричинено малою кількістю трансакцій, які відбуваються в цій області. А відтак – невелика кількість ділянок, проданих за високою ціною, могла суттєво вплинути на середній показник для цього регіону. У Полтавській області зростання ціни відбувалось постійно, а середньозважена ціна 2024 році перевищувала показник 2021 р. на 63,1 %.

Області з найменшими цінами 2021 року – Волинська Чернігівська ті ін. отримали найбільше зростання цін. Щоб нівелювати вплив 2021 року на показники динаміки ціни по областях, ми розрахували середній темп росту ціни за період 2022-2024 рр. (рис. 22). Як видно, ціна зростала від 1,07 до 1,45. Протягом 2022-2024 рр. немає жодної області в якій би зменшувалися ціни продажу сільськогосподарських земель. Області ж, у яких ціна зростала в щорічно в 2 рази (див. рис 22), відносяться до окупованих, тому обсяг продажів незначний, а відтіля і значна варіація ціни. Загалом же сільськогосподарська земля в Поліссі дорожча, ніж в Лісостепу та Степу.,

проте це перевищення в динаміці зменшується, що говорить про формування ціни поступово ста більш вираженим (рис. 2.21).

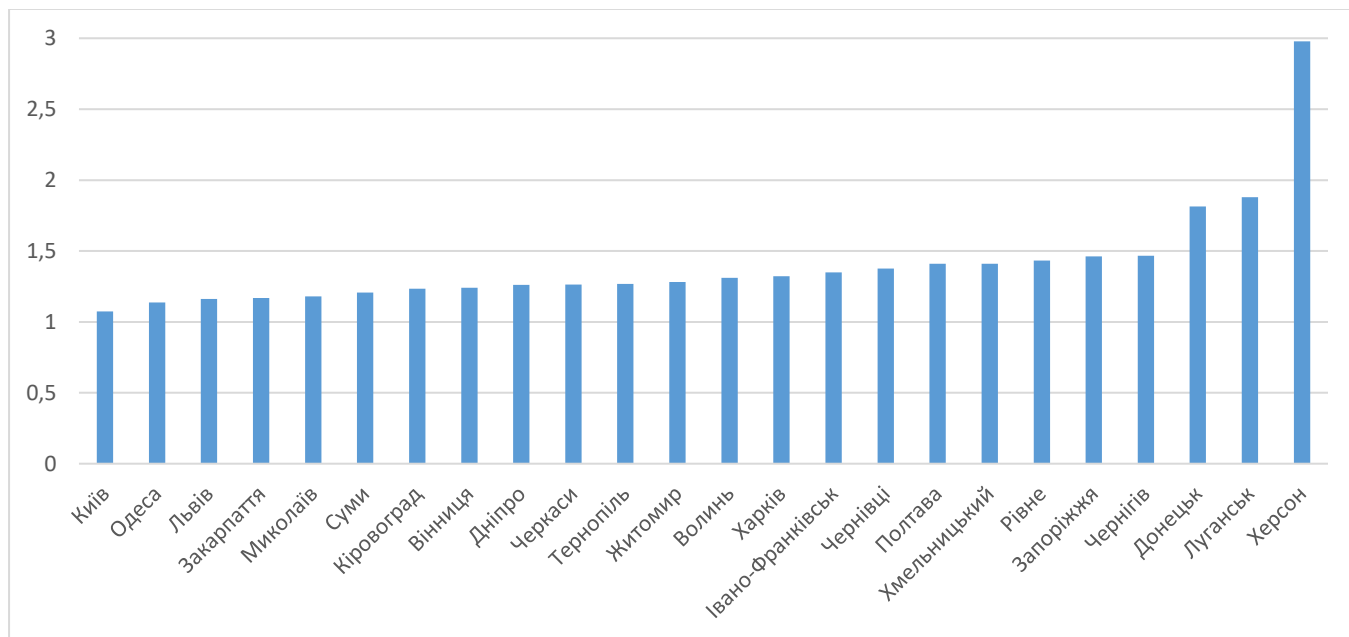


Рис. 22. – Темпи росту ціни на сільськогосподарські землі в середньому за 2022-2024 рр.

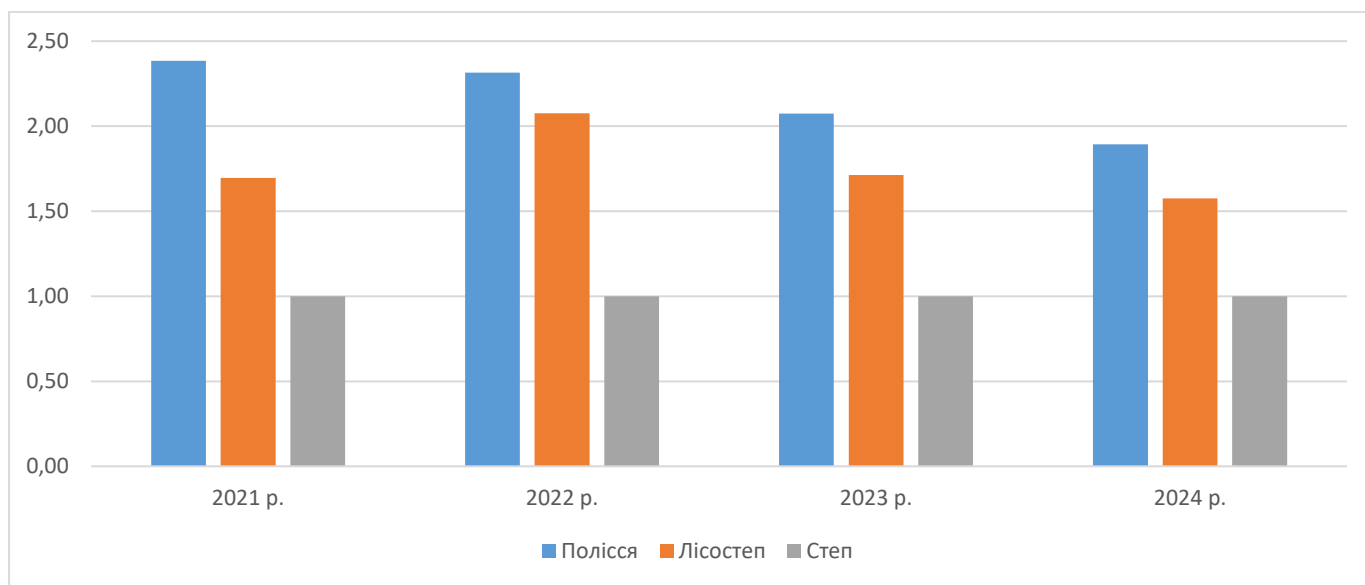


Рис. 23. – Співвідношення цін реалізації земель сільськогосподарського призначення по природно-кліматичним зонам

Проаналізуємо вплив розміру (площі) земельної ділянки на її ціну продажу за допомогою кореляційно-регресійного аналізу.

Таблиця 11

**Вихідні дані для визначення впливу розміру земельної ділянки
на її ціну продажу**

	Середня площа проданої ділянки земель сільськогосподарського призначення, га	Середня ціна проданої ділянки земель сільськогосподарського призначення, грн/га
Вінниця	1,883746	47430
Волинь	1,250792	35652
Дніпро	4,339821	30885
Донецьк	3,862045	24775
Житомир	1,803219	33690
Закарпаття	0,831357	52418
Запоріжжя	3,846351	26752
Івано-Франківськ	0,476165	128104
Київ	1,493351	102459
Кіровоград	3,682156	32991
Луганськ	4,53392	12394
Львів	0,815531	92192
Миколаїв	4,155545	27544
Одеса	3,130981	41278
Полтава	2,823082	41215
Рівне	1,074238	44734
Суми	1,677777	27850
Тернопіль	1,398395	49027
Харків	3,659138	32347
Херсон	4,429699	24118
Хмельницький	1,766121	43084
Черкаси	1,837722	38837
Чернівці	0,841299	46566
Чернігів	2,039705	26820

ВИВД ПІДСУМКІВ

<i>Регресійна статистика</i>	
Множинний R	0,635215
R-квадрат	0,403498
Нормований R-квадрат	0,376384
Стандартна помилка	21126,86
Спостереження	24

Дисперсійний аналіз			
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>
Регресія	1	6,64E+09	6,64E+09
Остаток	22	9,82E+09	4,46E+08
Разом	23	1,65E+10	
	<i>Коефіцієнти</i>	<i>Стандартна помилка</i>	<i>t-статистика</i>
Y-перетин	74620,66	8965,543	8,32305
Змінна X 1	-12622,8	3272,135	-3,85768

Таким чином, коефіцієнт кореляції склав 0,635, що говорить про середній, зв'язок між ознаками. Коефіцієнт детермінації свідчить, що 40,3 % варіації ціни продажу обумовлюється варіацією розміру земельної ділянки. Змінна X1 має від'ємний знак, значить, зв'язок між ознаками обернений, тобто при збільшенні площі земельної ділянки ціна на земельну ділянку зменшуватиметься. Змінна X1=-12622,8 показує, що при збільшенні площі ділянки земель сільськогосподарського призначення на 1 га, ціна зменшиться на 12,6 тис. грн/га. Значення критерію Стюдента критичного (табличного) при ймовірності 0,05 та ступені вільності 22 дорівнює 2,07. Оскільки фактичне значення t-критерію дорівнює 3,86 по модулю, і є більшим ніж критичне значення t-критерію, то наші висновки щодо зв'язку вказаних ознак між собою є статистично надійним.

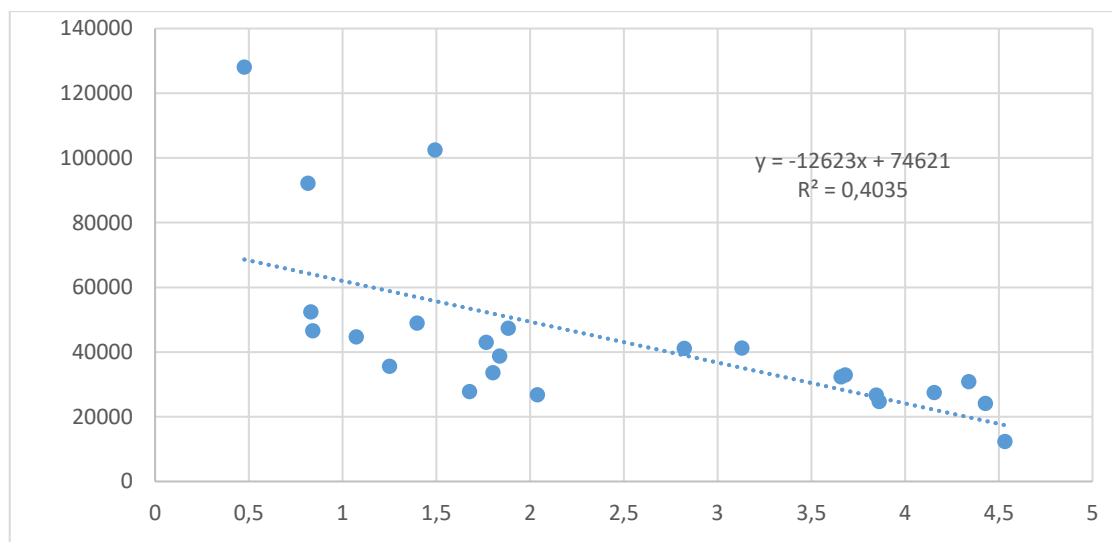


Рис. 24– Впливу розміру земельної ділянки сільськогосподарського призначення на її ціну продажу

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ МАРКЕТИНГОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

3.1. Маркетингова стратегія розвитку ринку земель сіськогосподарського призначення.

Для ефективного розвитку ринку землі необхідно впроваджувати сучасні методи маркетингових досліджень, які допоможуть аналізувати попит, пропозицію та регулювання земельних відносин. Основні напрями удосконалення:

1. Використання Big Data та цифрових технологій

- аналіз великих масивів даних (Big Data) для відстеження цін, угод та тенденцій ринку землі.
- використання ГІС-технологій (геоінформаційних систем) для моніторингу землекористування та оцінки вартості земельних ділянок.
- запровадження блокчейн-платформ для реєстрації прав власності та запобігання шахрайству.

2. Створення єдиного земельного кадастру з відкритим доступом

- забезпечення прозорості даних про власників, цільове призначення та стан земель.
- підключення кадастрових даних до Prozorro.sale для аналізу реальних угод купівлі-продажу.

3. Дослідження попиту та інвестиційної привабливості

- оцінка потенційних покупців (фермери, агрохолдинги, інвестори).
- аналіз вигідності купівлі/оренда земель для різних категорій користувачів
- вивчення інвестиційної привабливості земель з точки зору рентабельності сільгоспвиробництва.

4. Соціологічні дослідження та опитування серед землевласників

- вивчення ставлення землевласників до продажу землі та бар'єрів, що перешкоджають операціям.
- аналіз рівня довіри до ринку землі та проблем, які потребують вирішення (наприклад, висока вартість нотаріальних послуг, бюрократія).

5. Аналіз державного регулювання та впливу законодавства

- дослідження ефективності законодавчих обмежень (наприклад, ліміти на володіння землею).
- вивчення впливу державних програм фінансування аграріїв на ринок землі.
- аналіз міжнародного досвіду (моделі ринків землі в ЄС, США, Канаді).

6. Використання економічного моделювання для прогнозування

- побудова сценаріїв розвитку ринку землі в коротко- та довгостроковій перспективі.
- прогнозування впливу різних факторів (воєнний стан, податкове навантаження, зміна попиту).
- моделювання впливу зміни цін на землю на фінансову стабільність аграрного сектору.

7. Маркетингова стратегія популяризації ринку землі

- інформаційна підтримка та просвіта землевласників про переваги відкритого ринку землі.
- Розвиток консультаційних центрів для малих фермерів та власників паїв.
- проведення державних кампаній із залучення інвесторів у земельний ринок.

В результаті удосконалення маркетингових досліджень дозволить сформувати обґрунтовану стратегію розвитку ринку землі, підвищити прозорість угод та залучити

інвесторів. Поєднання цифрових технологій, соціологічного аналізу та економічного прогнозування допоможе створити ефективний і справедливий ринок землі в Україні

Не дивлячись на відносно тривалий час функціонування оренди землі в агровиробництві та масштабну практику орендних відносин, наукові основи попиту і пропозиції на ринку оренди с.-г. угідь залишаються недостатньо дослідженими.

Ринок оренди землі формується в контексті вирішення головного завдання аграрної реформи – створення ефективного аграрного виробництва. Ринок оренди земель повинен сприяти створенню відношення до землі як до особливої цінності, забезпечувати її перехід до більш раціональних користувачів та певні бюджетні надходження [25]. Для ринку оренди землі в Україні створено ряд передумов: існують суб'єкти ринку, земельні ділянки є об'єктом власності, існує попит і пропозиція на земельні ділянки.

Попит і пропозиція на ринку оренди землі має наступні особливості: по-перше, на ринку виступає специфічний товар – земля-функція (тимчасово); по-друге, споживачі цього товару (орендарі) мають одну мету –використання у виробничому процесі; по-третє, для орендодавця важливим є не позиціонування товару з метою його просування на ринок, а знаходження найбільш платоспроможних та стійких економічно орендарів (з метою збільшення орендної плати); по-четверте, особливості землі як засобу виробництва обмежують широкий вибір контрагентів як для орендарів, так і для орендодавців.

Обсяги попиту і пропозиції на ринку оренди оцінюються, перш за все, по площі, яка передана в оренду (використовується на умовах оренди).

Пропозиція с.-г. угідь до оренди поступово зменшується. Головним чином, це відбувається за рахунок зменшення площ, які пропонуються в оренду власниками земельних паї, у т.ч. й тому, що вони позбуваються своєї власності.. Відповідно, зменшується і попит на оренду земельних ділянок, але це відбувається тільки за рахунок зменшення попиту з боку недержавних с.-г. підприємств. На це вплинула ліквідація підприємств, скорочення орендованої площі підприємствами, які

залишилися господарювати, та зменшення середніх обсягів оренди новоствореними підприємствами. Так, в Мелітопольському, Якимівському та Приазовському районах з 2000 р. по 2020 р. залишилось тільки 63 % крупних агропідприємств, причому 80% з них зменшили своє землекористування, в середньому, на 32%, а 20% підприємств збільшили своє землекористування на 31%. При цьому середній розмір підприємства по обом групам складає 3348 га, тоді як середній розмір новостворених підприємств – тільки 1630 га.

Натомість, у фермерів та громадян, які ведуть с.-г. виробництво без створення юридичної особи, попит суттєво зростає. Фактично вони поглинули більше половини площі земельних ділянок, які припинили використовувати попередні орендарі – с.-г. підприємства. В результаті за 2000-2020 рр. середня площа фермерського господарства зросла з 79 до 101 га, а середня площа користувачів ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва – з 8 до 9 га.

Слід відмітити, що аналіз динаміки передачі земельних паїв в оренду, який характеризується абсолютними приростами та темпами приросту показує поступове наростання зменшення пропозиції. Динаміка попиту по агропідприємствам повністю відповідає динаміці пропозиції земельних паїв. В той же час, динаміка попиту фермерів і користувачів ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва при певному зменшенні темпів росту та абсолютних приростів показує поступове зростання 1% абсолютного приросту, що є характеристикою можливості не швидкого зменшення їх попиту на оренду.

Отже, аналіз свідчить, з одного боку, про вичерпність можливостей самостійного використання, з іншого – про існування відбору більш ефективних орендарів. Але говорити про вже сформовану ефективну, переважно крупнотоварну, структуру агровиробництва ще зарано – в Запорізькій області самостійно використовується 346 тис. га земельних паїв (21% від їх загальної площі), а нинішнє зростання цін на с.-г. продукцію, збільшуючи прибутковість, навряд чи зменшить в

найближчій перспективі самостійне господарювання, яке не обтяжене необхідністю сплачувати орендну плату за землю.

Слід зауважити, що площі орендованих (переданих в оренду) с.-г. угідь показують обсяги попиту і пропозиції, що на певний момент часу знаходяться в рівноважному стані, тобто в цьому випадку мова йдеться про вже задоволений попит і пропозицію. Поза увагою залишається площа земельних ділянок, які пропонувалися до оренди, але на них не знайшлося орендарів, рівно і як площа земельних ділянок, які передбачалося орендувати, але для цього не знайшлося орендодавців. В зв'язку з цим пропонується силу пропозиції і попиту характеризувати відношенням площі ділянок, додатково запропонованих в оренду, до площі ділянок, які здані в оренду за той же період часу. Але, на нашу думку, це лише часткова оцінка співвідношення попиту і пропозиції, яка в умовах України охоплює доволі вузький сегмент оренди с.-г. угідь, адже договори оренди не переукладаються щорічно. Пропонуємо узагальнене співвідношення пропозиції і попиту на ринку оренди с.-г. угідь визначати за формулою:

$$k_{ii} = \frac{S_{ii\div} + S_{ai\ddot{a}} - S_{\ddot{a}\ddot{e}\ddot{e}\ddot{o}\div}}{S_{e\ddot{a}i}},$$

де k_{ii} - коефіцієнт співвідношення пропозиції і попиту;

$S_{ii\div}$ - площа, передана в оренду на початок періоду;

$S_{ai\ddot{a}}$ - площа, запропоновано додатково в оренду протягом періоду;

$S_{\ddot{a}\ddot{e}\ddot{e}\ddot{o}\div}$ - площа, вилучена із оренди протягом періоду;

$S_{e\ddot{a}i}$ - площа, орендована на кінець періоду.

Такий розрахунок, зокрема, дозволяє порівнювати рівень попиту і пропозиції в різних регіонах, вивчати його вплив на орендну плату. Проведення даного аналізу нашою виходить на практично повну відсутність інформації щодо площі с.-г. угідь, які пропонуються в оренду (на відміну від ділянок несільськогосподарських угідь, особливо в містах). З метою вдосконалення функціонування ринку оренди с.-г. угідь

в умовах існування близько 6 млн. земельних ділянок, які потенційно можуть бути передані своїми власниками в оренду, виникає необхідність формування його якісного інфраструктурного забезпечення. Один з варіантів забезпечення інфраструктури – ефективне функціонування спеціалізованого Земельного банку.

Збільшення загального рівня орендної плати стимулює пропозицію землі до передачі в оренду, але, в кінцевому підсумку, обмеження кількості землі створює нееластичність пропозиції і зростання орендної плати вже не може вплинути на збільшення кількості запропонованої на ринок землі. Тому традиційно вважається, що пропозиція землі є нееластичною. Сама ж орендна плата за таких умов встановлюється виключно попитом орендарів [27].

Але це буде вірним у тому випадку, коли власники будуть здавати землю при будь-якій орендній платі, в тому числі і такій, що знижується (наприклад, в результаті збільшення оподаткування доходів) і у них немає іншої альтернативи. Однак власник землі має три шляхи розпорядження своєю власністю – відчужити, господарювати самостійно, здати в оренду. Рішення приймається як найбільш вигідне з точки зору найближчих та віддалених перспектив стосовно одержання доходів (прибутків) від цих операцій.

Тому запропонована кількість землі до оренди буде завжди залежати від запропонованої орендної плати. Можлива ситуація, коли жодного гектару не буде здано в оренду, бо рівень орендної плати не буде задовольняти орендодавця і йому вигідніше працювати самому або продати земельну ділянку. Тому на мікрорівні, при існуванні можливості збільшення пропозиції землі до оренди, с.-г. угіддя є «звичайним» товаром, що потрібно враховувати суб'єктам ринку оренди землі.

Зростання орендної плати супроводжується зменшенням площі паїв, переданих в оренду. Це означає, що орендна плата, яка пропонується та виплачується власникам земельних паїв, знаходиться не на стимулюючому рівні. Скоріше, її розміри та динаміка спонукають до самостійного використання земельної власності.

З іншого боку, від'ємна еластичність пропозиції за орендною платою та низька орендна плата є наслідком і свідчать про залежність орендодавців від ефективності агросектору, особливо с.-г. підприємств.

Система оренди землі розвивається під впливом змін продуктивних сил орендарів і власників землі, орендних відносин та господарського механізму оренди [22]. Для того, щоб дати відповідь на питання, як зміниться оренда після впровадження ринку купівлі-продажу земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва, необхідно передбачити, як будуть змінюватися структурні елементи системи оренди. При цьому повинні враховуватись і ринкові фактори, і вплив державного регулювання.

Проблеми формування ринку купівлі-продажу землі тривалий час виступають предметом найгостріших наукових та суспільних дискусій, особливо активізуючись в моменти очікуваних законодавчих змін, які стосуються зняття мораторію на купівлю-продаж ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та прийняття Закону «Про ринок землі».

Обсяги і динаміка купівлі-продажу та оренди землі залежать, в першу чергу, від законодавчих норм. Аналіз проектів Закону «Про ринок землі» дозволяв зробити наступні висновки. Запровадження ринку купівлі-продажу земельних паїв змінить продуктивні сили землевласників і орендарів. По-перше, внаслідок збільшення обсягів земельної власності з існуючих 7 га до 100 га (без врахування успадкування по закону) на ринок оренди будуть виходити земельні ділянки більших розмірів, кількість орендодавців, відповідно, зменшиться, що відобразиться на економічному механізмі оренди. У орендаря зменшаться витрати на реєстрацію договорів оренди, і ця економія та зростання ризику втрати більшого земельного масиву (якщо договір не буде переукладений) будуть складати основу зростання орендної плати.

Крім того, коли земельні ділянки у власність набуватимуть особи, що мають ресурси для їх обробітку, то разом з альтернативністю (самостійне використання, продаж, передача в оренду) відносини безальтернативної (вимушеної) оренди

замінюватимуться відносинами між більш-менш рівноправними суб'єктами. Тиск в питаннях орендної плати, термінів оренди тощо в такому випадку практично не можливий. Саме на цьому ґрунтуються порівняно гармонійні орендні відносини в розвинених раїнах.

По-друге, орендарі шляхом придбання земельних ділянок у власність зменшать залежність від оренди. Обмеженням в цих змінах виступають норми проектів Закону «Про ринок землі», згідно яких земельні ділянки для товарного сільськогосподарського виробництва можуть придбавати тільки фізичні особи [23, 24]. За нашими розрахунками, засновники сільськогосподарських підприємств та члени фермерських господарств Запорізької області матимуть право викупити 78,5 % орендованих угідь, що становить 926,1 тис. га (табл. 1).

Таблиця 12

Оцінка максимального впливу впровадження ринку купівлі-продажу землі на обсяги оренди сільськогосподарських угідь (Запорізька область)

Форми господарювання	2010 р.				Норма приватної власності на 1 засновника, га	Прогноз			
	Середня кількість засновників на 1 підприємство, осіб	Кількість підприємств	Фактично у власності засновників, тис. га	Фактично в оренді, тис. га		Може бути у приватній власності засновників, тис. га	Можлива купівля, тис. га	Питома вага можливої купівлі, %	Залишаться орендованими (не проданими), тис. га
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Розрахунок	-	-	-	-	-	гр.2*гр.6*гр.3	гр.7-гр.4	гр.8/гр.5	гр.5-гр.8
Господарські товариства	12,1	474	9,1	637,2	100	573,5	564,4	88,6	72,8
Виробничі кооперативи	33,2	41	3,9	84,4	100	136,1	132,2	156,6	-47,8 ¹⁾
Приватні підприємства	1,1	264	1,5	225,7	100	29,0	27,5	12,2	198,2
Фермерські господарства	1,1	2049	23,4	231,7	100	225,4	202,0	87,2	29,7
Разом	x	x	37,9	1179,1	x	964,1	926,1	78,5	252,9

Примітка. ¹⁾ Засновники виробничих кооперативів можуть придбати більше, ніж є в оренді їх підприємств, за рахунок інших форм господарювання.

Після купівлі засновники можуть внести ділянки до статутного фонду сільськогосподарських підприємств, передати їх безоплатне користування або в оренду, а фермерське господарство може користуватися такими ділянками на підставі приватної власності його членів.

Виходячи із можливої ціни 1 га сільськогосподарських угідь (1,6-3,2 тис. грн.), на купівлю необхідно буде витратити 1,5-3,0 млрд. грн. Термін окупності цих інвестицій при середньому прибутку по Запорізькій області в 827,47 грн/га (орендовані угіддя) та 1161,98 грн/га (власні угіддя та постійне користування), коливатиметься від 1,1 до 2,2 року. Використання кредитних ресурсів збільшить термін окупності до 1,4-2,9 року. Очевидно, що якраз ймовірно короткі терміни окупності інвестицій у практично вічний ресурс – сільськогосподарські угіддя – створюють серйозну соціально-політичну напругу навколо різних проектів Закону «Про ринок землі».

Отже, сучасний досить високий рівень прибутковості сільськогосподарського виробництва створює значний попит на придбання землі у власність та може привести до значного зменшення обсягів та питомої ваги орендованих угідь, особливо у фермерських господарствах (табл. 12). Питання лише в тому, чи будуть знаходитися ціни на сільськогосподарські угіддя в Запорізькій області на рівні 200-400 дол. США, особливо в умовах зростання нормативної грошової оцінки і, відповідно, мінімальної орендної плати в 1,756 разу [23, 24].

Якщо після купівлі орендованих сільськогосподарських угідь засновники будуть передавати їх в оренду своїм підприємствам, то це не призведе до зменшення питомої ваги оренди до гранично можливого рівня. Проте, залежність підприємств від оренди у засновників та оренди у не засновників якісно відрізняється – оренда у засновників представляє собою стійке землекористування безвідносно того, який термін вказаний в договорі оренди. За нашими розрахунками, всі засновники сільськогосподарських підприємств та члени фермерських господарств Запорізької області (разом близько 10 тис. осіб) зможуть викупити всі орендовані

сільськогосподарські угіддя при максимальних обсягах приватної власності в 125 га/особу.

Збільшення загальної площі ділянки сільськогосподарського призначення, яка може знаходитися у приватній власності громадян України, до 2100 га на особу створюватиме конкуренцію всередині кола засновників підприємств і членів фермерських господарств, та, що головне, формуватиме латифундизм. Ми підтримуємо думку В.Г. Андрійчука стосовно необхідності обмеження приватного латифундизму, адже 2100 га – це встановлення кількості власників сільськогосподарських угідь, призначених для товарного виробництва, на рівні 700-800 осіб., або 0,2 % від сільського населення Запорізької області. Нерівномірний розподіл земельної власності та доступу до землі породжує зубожіння, конфлікти і створює неефективне в соціально-економічному плані сільське господарство.

При відсутності або недостатності у засновників джерел фінансування купівлі земельних ділянок найбільшу небезпеку для орендованих ними угідь становить можливість купівлі земельних паїв іншими фізичними особами в будь-яких місцях земельного масиву. При не переукладенні договору оренди і самотійному їх використанні або передачі в оренду іншому орендарю це приведе до порушення цілісності земельного масиву, погіршить або взагалі унеможливить використання на ньому техніки, особливо, потужної. Щоб запобігти вказаним загрозам порушення землекористування, які можуть свідчити про недобросовісну конкуренцією за земельні паї або про рейдерське захоплення підприємства, державі необхідно вимагати обов'язкове створення компактних землекористувань на основі проектів землеустрою ще до впровадження купівлі-продажу землі.

На жаль, перспективне прогнозування розвитку оренди на державному та регіональному рівнях відсутнє, а Закон «Про ринок землі» розробляється в умовах відсутності затвердженої загальнодержавної цільової програми розвитку земельних відносин, яка повинна була б втілюватися в ньому. Проект вказаної програми приходить лише стадію обговорення.

Таким чином, запровадження ринку землі на основі існуючого проекту Закону може бути використане засновниками агропідприємств для забезпечення стійкості землекористування. Питома вага оренди сільськогосподарських угідь у фермерів знизиться з 76,2 до 9,8 %, а у інших підприємств – з 96,8 до 22,8 %. Це підвищить прибуток в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь на 29,4 %. Вважаємо, що в рамках вказаної цільової програми є необхідним визначення напрямків державної політики щодо оренди землі, удосконалення орендних відносин та формування оптимальної моделі сільськогосподарського землекористування з метою розвитку високоефективного конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва і розв'язанню екологічних та соціальних проблем села.

3.2. Маркетингове проектування в умовах ринку землі

Маркетингове проектування – це процес аналізу, планування та реалізації маркетингових стратегій для ефективного функціонування ринку землі. В умовах відкриття ринку сільськогосподарських земель в Україні маркетингове проектування відіграє важливу роль у формуванні ефективної стратегії продажу, оренди та розвитку земельних відносин.

Основні етапи маркетингового проектування

1. Маркетинговий аналіз ринку землі

- Дослідження структури ринку: пропозиція, попит, ціни, кількість угод.
- Аналіз цільових груп покупців (фермери, агрохолдинги, інвестори).
- Визначення факторів, що впливають на ціноутворення (розташування, якість ґрунтів, доступ до інфраструктури).

2. Сегментування ринку та визначення цільових аудиторій

- Поділ ринку землі на сегменти за критеріями (цільове призначення, розмір ділянки, регіон).

- Оцінка інвестиційної привабливості земель для різних типів покупців.

3. Розробка стратегії продажу та просування земельних ділянок

- Використання цифрових платформ для торгів (Prozorro.sale, OLX, власні маркетплейси).
- Створення інформаційної кампанії для залучення потенційних інвесторів.
- Впровадження аукціонної системи як основного механізму продажу земель державної та комунальної власності.

4. Використання маркетингових технологій та цифрових інструментів

- ГІС-технології (геоінформаційні системи) для візуалізації земельних ресурсів.
- Big Data-аналітика для прогнозування попиту та тенденцій ринку.
- Блокчейн для реєстрації прав власності та захисту від махінацій.

5. Моніторинг і оцінка ефективності маркетингової стратегії

- Вимірювання динаміки продажів і змін у структурі власності.
- Оцінка впливу державного регулювання на ринок.
- Аналіз ефективності рекламних та інформаційних кампаній.

Маркетингове проектування є ключовим інструментом для ефективного розвитку ринку землі в Україні. Воно дозволяє оптимізувати ринкові процеси, забезпечити прозорість угод та залучити інвесторів до розвитку аграрного сектору. Використання сучасних маркетингових підходів сприятиме стабільному розвитку ринку землі та підвищенню його ефективності.

Україна володіє значним аграрним потенціалом, основою якого є одні з найбільших у світі запасів чорноземів. Земля як вагомий компонент продуктивних сил, до останнього часу не була інтегрована до цивілізованого ринкового обміну. Однією з найбільш проблем сьогоденної української економіки є формування цивілізованого ринку землі, належні умови для якого створюються досить повільно. Триваючий з 2001 року мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського

призначення зумовив неврегульованість багатьох питань земельних відносин і несформованість ринкової інфраструктури.

Ухвалення Закону №552 від 31.03.2020 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», Закону №711 від 17.06.2020 року «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель», Закону №1423 від 28.04.2021 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» є основою становлення більш ефективного земельного ладу в країні,

Встановлено, що з 01.07.2021 року до 01.01.2024 року право набути у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів (без урахування площі тих земельних ділянок, які були у їх власності до 01.07.2021 року) отримують тільки громадяни України. У тому числі їм дозволено придбання підмораторних земель, до яких ще належать земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельні частки (паї).

У порядку звернення стягнення на предмет застави такі підмораторні землі без жодних обмежень на загальну площу вже з 01.07.2021 року зможуть набувати у власність також банки. Передбачено, що такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності. На нашу думку, до 01.01.2024 року обсяг таких операцій буде незначним, адже не буде сформовано земельні масиви площею понад 100 га, які будуть більш-менш цікавими для майбутніх покупців на земельних торгах.

З виходом на ринок купівлі-продажу юридичних осіб будуть зростати обсяги земельних торгів, на яких банки будуть продавати власні землі, набуті ними у власність у порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Це почне

відбуватися з 01.01.2024 року, причому підмораторні землі зможуть набути у власність юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, але тільки у випадку, якщо їхніми учасниками (акціонерами, членами) є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади. При цьому з 01.01.2024 року максимальна загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина збільшується до 10000 гектарів. І аналогічною є максимальна площа сільськогосподарських земель для юридичних осіб (за умови дотримання лімітів для кожного з учасників юридичної особи).

Разом з тим, обмеження земельного мораторію зберігаються в повній мірі на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономній Республіці Крим та місті Севастополь.

Закон про ринок землі суттєво обмежує існуючі можливості для придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Так, з 01.07.2021 року юридичні особи, зареєстровані в Україні, учасниками яких є українські юридичні чи фізичні особи, при тому що кінцевими бенефіціарами можуть бути іноземці, втрачають право на придбання будь-яких земель сільськогосподарського призначення. Тобто, йдеться й про непідмораторні земельні ділянки – землі підсобного сільського господарства, особистого селянського господарства (що були приватизовані в індивідуальному порядку, а не виділені з паїв), землі для садівництва і городництва тощо – які раніше не були обмежені в обігу.

Більше того, до схвалення цього питання на референдумі іноземцям, особам без громадянства та будь-яким юридичним особам заборонено придбання часток (акцій) в юридичних особах, які мають у власності сільськогосподарські землі, у тому числі непідмораторні. Це означає, що з 01.07.2021 року на невизначений строк буде в певній мірі заблокована зміна учасників (юридичних осіб) в компаніях, що мають у власності хоча б одну ділянку сільськогосподарського призначення.

Також обмеження на володіння сільськогосподарськими землями не більше 10000 гектарів на одну особу враховує будь-які земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а не тільки підмораторні.

Встановлено, що порушення вимог щодо неможливості набуття сільськогосподарських земель окремими суб'єктами, а також лімітів у власності однієї особи, є підставою для визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки. Конфіскація проводиться за рішенням суду, конфіскована ділянка підлягає продажу на земельних торгах, а отримана сума за вирахуванням організаційних витрат передається колишньому власнику ділянки.

З 01.07.2021 року скасовується заборона на зміну цільового призначення підмораторних земельних ділянок. Змінити цільове призначення ділянки буде можливо як на сільськогосподарські землі інших видів (наприклад, підсобного господарства), так і на землі для промисловості, комерційної забудови тощо.

Наразі змінити цільове призначення земельної ділянки приватної власності можливо за рішенням місцевої ради (в межах населених пунктів) або районної державної адміністрації (за межами населених пунктів). Проте, іншим важливим законом з питань земельної реформи (№1423 від 28.04.2021 року) передбачено, що ці повноваження повністю переходять до сільських, селищних, міських рад, у тому числі щодо земельних ділянок за межами населених пунктів.

Зміна цільового призначення як підмораторних, так і інших земельних ділянок сільськогосподарського призначення, може бути законним способом для виходу з-під дії заборон на відчуження, лімітів на концентрацію та обмежень на зміну учасників товариств, які володіють землями сільськогосподарського призначення.

Реалізація такого сценарію вимагатиме розробки відповідної технічної документації, її погодження та затвердження рішенням місцевої ради чи районної адміністрації та сплати втрат сільськогосподарського виробництва. Разом з цим,

наявність довгострокової оренди земельних ділянок для цілей сільськогосподарського виробництва може суттєво ускладнити можливість реалізації цього плану.

Передбачена можливість передачі переважного права на придбання земельної ділянки іншій особі – для цього орендареві достатньо тільки письмово повідомити власника. Імовірно, ця норма буде активно використовуватись орендарями-юридичними особами, які не матимуть права придбати земельні ділянки самостійно. При наявності коштів такі юридичні особи зможуть передати право придбання визначеним фізичним особам (зрозуміло, що це повинні бути пов'язані особи). Попередньо цим фізичним особам мають бути надані (подаровані, позичені тощо) кошти під купівлю підмораторних земель площею не більше 100 гектарів. Такі фізичні особи мають придбати земельні ділянки та укласти довгостроковий договір оренди з юридичною особою, яка надала вказані кошти. А після 01.01.2024 року фізичні особи учасники такої юридичної особи зможуть отримати цю землю у власність як дарунок. Закон №552 від 31.03.2020 року зберігає чинну заборону на продаж сільськогосподарських земель державної та комунальної власності. Разом з тим, особам, які мають право постійного користування, довічного успадкованого володіння такими землями або до 2010 року переоформили право постійного користування на право оренди, надається право викупу таких земельних ділянок без проведення земельних торгів, за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці.

За нашими розрахунками, учасники недержавних сільськогосподарських підприємств та члени фермерських господарств Запорізької області матимуть право викупити 60,3 % орендованих угідь, що становить 694,2 тис га, та 46,8 тис га фермерського постійного користування.

Окрім продажу можуть бути використані й інші способи відчуження земельної ділянки: обмін, рента, дарування, довічне утримання, спадковий договір (законодавством встановлено, що земельні ділянки с.-г. призначення можуть бути відчужені за договором дарування, довічного утримання, спадкового договору лише на користь іншого з подружжя, родичів (дітей, батьків, рідних (повнорідних і

неповнорідних) братів і сестер, двоюрідних братів і сестер, діда, баби, онуків, правнуків, рідних дядька та тітки, племінниці та племінника, пасинка, падчериці, вітчима, мачухи), спадкування, довірчої власності, внесення до статутного капіталу (земельні ділянки с.-г. призначення без згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки не можуть передаватися власниками у заставу та не можуть бути внесені до статутного (складеного) капіталу).

Таблиця 13

**Прогноз структури землекористування після запровадження
ринку купівлі-продажу землі**

Показники	Фактично		При власності учасників після впровадження купівлі-продажу землі			
			50% від максимально дозволеної площі		100% від максимально дозволеної площі	
	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
Сільськогосподарські підприємства						
Оренда	898,6	97,1	661,5	71,4	424,4	45,8
Власність учасників	10,3	1,1	247,4	26,7	484,4	52,3
Постійне користування	17,0	1,8	17,0	1,8	17,0	1,8
Всього	925,8	100	925,8	100	925,8	100
Фермерські господарства						
Оренда	251,5	77,2	141,5	43,4	31,5	9,7
Власність голови та членів фермерського господарства	27,5	8,4	160,9	49,4	294,3	90,3
Постійне користування	46,8	14,4	23,4	7,2	0,0	0,0
Всього	325,8	100	325,8	100	325,8	100

Передбачається поступове зняття обмеження земельного мораторію, надаючи з 01.07.2021 року спочатку 2,5 роки на придбання підмораторних земельних ділянок у власність громадян (в обсязі до 100 гектарів), а в подальшому, з 01.01.2024 року – на користь фізичних осіб та юридичних осіб, що мають українських бенефіціарів (в

обсязі до 10000 гектарів). Паралельно вводиться можливість банків набувати право власності на підмораторні ділянки у випадку звернення стягнення на предмет застави.

Разом із цим, встановлюються спеціальні обмеження для набуття та володіння сільськогосподарськими землями для юридичних осіб, які мають іноземних бенефіціарів. Ці правила поширюються на будь-які види земель сільськогосподарського призначення, у тому числі на ті, які раніше не підпадали під обмеження земельного мораторію та могли вільно відчужуватися. Порушення цих вимог створює ризик конфіскації та примусового продажу таких земель.

Ринок сільськогосподарських угідь функціонує як сфера економічних відносин, сфера обміну та сфера обігу капіталу. На сучасному етапі формування ринку сільськогосподарських угідь продовжується трансформація земельних відносин, яка полягає, зокрема, в передачі місцевим громадам земель державної власності, спрощення процедур землеустрою, встановленні порядку реалізації переважного права орендарів на купівлю землі, встановлення особливого режиму охорони земель тощо. Ці та інші напрями трансформацій направлені на поступове формування в Україні ефективного ринку ґрунту, який базується на найкращих практиках розвинених країн та враховує особливості національної економіки. Але війна створює нові виклики для функціонування ринку сільськогосподарських угідь. Це вимагає теоретичного обґрунтування шляхів розвитку ринку ґрунту в умовах тривалого воєнного стану та активних військових дій.

Метою дослідження є аналіз сучасного стану та ринку земель в Україні та обґрунтування шляхів його розвитку в умовах війни.

Офіційний, законодавчо дозволений ринок купівлі-продажу ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва запрацював з 1 липня 2021 року. До тих пір Україна залишалася єдиною країною Європи, яка не мала відкритого земельного ринку, адже мораторій на продаж ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва (земельних паїв) діяв майже 30 років. У цей час власники землі та покупці вдавалися до різноманітних обходів, що формували

«сірий» ринок, який працював не за ринковими законами. В результаті: продавець отримував занижену вартість ділянки, а покупець не був захищений юридично.

Після офіційного старту обсяг ринку сільськогосподарських земель почав зростати і ситуація кардинально змінилася, протягом 07.2021-02.2022 він вийшов на показники 10-15 тис. угод щомісячно, а потім на чотири місяці призупинився через початок повномасштабної війни. На сьогодні уже два роки ринок землі працює у воєнних умовах, і вже на другому етапі – землю купляють юридичні особи.

Площа підмораторної землі складала 27,5 млн гектарів. За три роки перебування було продано-куплено всього 1% від всіх підмораторних земель (1-1,5% в залежності від регіону), адже більшість власників не бажають продавати землю і розглядають її як джерело постійного доходу від в оренди.

На сьогодні близько 5 млн. га ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва перебуває під окупацією. Поряд з цими ділянками знаходяться заміновані території та території з фортифікаційними спорудами.; такі ділянки виведені з обігу, що зменшує обсяги виробництва сільськогосподарської продукції та прибутки агробізнесу.

В прифронтових регіонах земельні ділянки мають низький попит і ціна їх продажу на 20-30% менше, ніж на територіях, віддалених від зони активних бойових дій. Більший попит мають саме ці землі, зокрема на Київщині, Вінниччині та Хмельниччині. Однак є інвестори, які активно купують ділянки у прифронтових зонах, де ціни нижчі, ніж в центральних регіонах України. Такі інвестори орієнтовані, перш за все, на майбутній перепродаж по вищій ціні та/або формування земельного банку з меншими витратами.

Загалом же другий етап земельної реформи, що стартував у 2024 році, є основним чинником, який впливає на зростання цін та обсягів продажу, оскільки купувати землю можуть юридичні особи та збільшуються ліміти на кількість придбаної землі зі 100 до 10000 га. Приватним інвесторам, які мають кошти та бажають придбати значно більше ніж 100 га, були не цікаві сірі схеми з оформленням

на родичів та знайомих, вони розуміють цінність землі та дочекалися можливості збільшення своїх активів. Агробізнес же зацікавлений у збереженні земельних банків, тому прагне стати законним власником землі, яку обробляє. В результаті певне підвищення попиту стимулювало зростання вартості українських гектарів. Зокрема, в Запорізькій області протягом з 1 по квартали 2024 року ціна землі зросла на 17,2% (31,9 до 37,4 тис. грн/га), а в цілому по Україні – на 6,0% (з 42,0 до 44,5 тис. грн/га). Відмітимо, що на територіях наближених (або потенційно наближених до бойових дій) нинішній стан ринку купівлі-землі є нестійким, адже наноситься шкода ґрунтам, впливаючи на їх ціну та обсяги продажу. Також, нинішні індикатори ринку в певній мірі є викривленими, бо на формування попиту і пропозиції чинять вплив не тільки економічні, а й безпекові фактори – при зростанні тенденції загрози власники при можливості позбуватимуться активів. Ринки нерухомості, у тому числі і ринок землі, є ефективними, коли функціонують в умовах відсутності воєнної небезпеки.

ВИСНОВКИ

Ефективне функціонування ринку землі потребує ґрунтовних маркетингових досліджень для прогнозування тенденцій, оцінки попиту і пропозиції, а також розробки стратегій залучення інвесторів та захисту інтересів фермерів і громадян..

Вивчення інтересів покупців та продавців допомагає визначити ключові фактори, що впливають на операції купівлі-продажу а маркетинговий аналіз дасть змогу оцінити справедливу ринкову вартість земельних ділянок та їхню привабливість для інвесторів.

Таким чином, маркетингові дослідження є ключовим інструментом для створення прозорого, конкурентного та ефективного ринку землі в Україні

Оборот землі є суспільними відносинами щодо переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, визначеному законом, договором, рішенням суду та складається з ринкового земельного обороту (ринку землі), неринкового земельного обороту та квазіринкового земельного обороту .

Стратегія розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року (Стратегія-2030) визначає стратегічну ціль 4 – ефективне використання земель, їх розмінування, проведення земельної реформи. Передбачається забезпечення функціонування ринку землі на умовах прозорості та відкритості, сталого та ефективного використання земель. Стратегією 2030 встановлені заходи із забезпечення функціонування ринку землі та встановлено шляхом створення автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відноси.

Маркетингові дослідження – це процес збору й аналізу інформації з метою з'ясування ринкових можливостей і загроз, вивчення конкурентного середовища й потреб споживачів, Предметом маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель є комплекс факторів, які визначають попит, пропозицію, ціноутворення та динаміку розвитку цього сегмента ринку.

Нами визначено основні аспекти маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель та етапи маркетингового дослідження ринку сільськогосподарських земель .

Аналіз пропозиції на ринку земель сільськогосподарського призначення проводився на основі опитувань власників земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва.

Встановлено, що середній вік орендодавця складає 61,5 роки, Рівень освіти орендодавців доволі низький – 66,3% мають освіту нижчу середньої, середню – 19,5%. Середню спеціальну та вищу освіту мають тільки 14,2% орендодавців (8,6 та 5,6% відповідно). Їх вік – 56-58 років, тому загалом ця група землевласників навряд чи буде масово використовувати набуті знання та професійні навички для самостійного ведення господарства.

Серед орендодавців старше 60 років тільки 10,8% мають середню спеціальну та вищу освіту, а серед орендодавців до 50 років – 16,3%. Реально претендувати на самостійне використання земельної ділянки буде група землевласників до 40 років, але вона малочисельна і серед її представників тільки 23% осіб мають рівень освіти, вищий за середній.

Характерно, що зі зростанням віку частка спадкоємців, які не проживають біля земельної ділянки, збільшується (з 9 до 33%), а тих, що проживають – зменшується (з 91 до 67%). Аналіз показує, що в 8,6% випадків біля земельної ділянки не проживають ні орендодавець, ні спадкоємець, а в 9,5% - не проживає спадкоємець. Ще в 3,1% випадків орендодавці взагалі не мають спадкоємців. Тобто, фактично 21% земельних ділянок є такими, що виходитимуть на ринок довгострокової оренди або на ринок продажу.

Зі зростанням віку власників зростає і вік спадкоємців, тому спадкоємці набуватимуть права власності на земельну ділянку в менш активному віці. Так, у орендодавців віком більше 70 років питома вага спадкоємців старше 50 років становить 64,7%.

Зміна землевласників є одним з головних факторів, на яких базуються напрямки використання земельної ділянки для ведення товарного с.-г. виробництва. У вікових групах землевласників до 40 років через 5 років змін практично не відбудеться, а в групах 40-60 років нові землевласники становитимуть незначну частку (в середньому 7%). Найбільш критичними є зміни в групі віком старше 60 років – через п'ять років поміняються 57% землевласників. Крім того, через п'ять років середній вік спадкоємців цієї групи землевласників сягне 50 років, а 6 % спадкоємців зміниться

Проведено оцінку пропозиції земель сільськогосподарського призначення на прлдаж за допомогою цифрових платформ OLX, Прозорро.sale та CETAM.

Аналіз попиту на ринку земель сільськогосподарського призначення був проведений по о кількості та площі придбаних земельних ділянок. Встановлено, що протягом 2022-2024 рр. площа придбаних земельних ділянок щомісяця зростала в середньому на 14,7 тис. га. Якщо така тенденція збережеться, то на кінець 2025 року. очікується зростання площі придбання на 176,4 тис. га, а загальна площа придбання з 2021 року. становитиме 1086 тис. га.

Аналіз відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення по областям України показує певні регіональні відмінності. По кількості та площі придбаних земель лідирують області центральної України, а саме зони Лісостепу, яка є найбільш продуктивною в Україні, що забезпечується кращою якістю ґрунтів та більшою кількістю річних опадів, порівняно зі Степом чи Поліссям.

Загалом у 7 областях сукупна площа придбаних земель за весь час ринку землі перевищує 2% - це Хмельницька (2,65%), Дніпропетровська (2,59%), Харківська (2,4%), Сумська (2,06%), Кіровоградська (2,41%), Вінницька (2,20%) та Полтавська (3,24%).

Придбання земель сільськогосподарського призначення фізичними особами громадянами України. Всього на кінець 2024 року 30,9 тис громадян України купляли земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Виходячи з наведених даних запропонована сегментацію ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення по кількості придбаних земельних ділянок. Встановлено, є 3 основні групи (сегменти) по 1-10, 11-20 та 21-30 ділянок, які разом представляють 93,2 % покупців, охоплюють 59,7 % придбаних земельних ділянок та 80,3 % площі.

З 01.01.2024 року право купувати підморатрні землі сільськогосподарського призначення отримали і юридичні особи. Після відкриття ринку земель для юридичних осіб скористалися правом купівлі підмораторної сільськогосподарської землі тільки 1184 юридичні особи. Було укладено 12,8 тис. угод загальною площею 37,4 тис. га.

Аналіз земельних угод за видами правочинів підтверджує, що оренда залишається головним видом ринкових правочинів із землею, на другому місці - купівля-продаж. Серед неринкових правочинів переважає успадкування землі. У 2024 році переважали договори оренди землі (333,6 тис. договорів), спадщина земельних ділянок (271,2 тис.) та угоди купівлі-продажу (117,6 тис.).

Аналіз показників купівлі-продажу показує, що структура земельного ринку за цільовим призначенням земель є досить сталою. Найбільшу частку займають угоди із землями для товарного сільськогосподарського виробництва, на другому місці – землі особистих селянських господарств, головним чином тих, що знаходяться на полі, а не біля присадибної ділянки. На третьому місці – землі для ведення фермерського господарства. Таким чином, угоди зосереджені на землях, які використовуються для виробництва товарної сільськогосподарської продукції і на яких можна, в силу розмірів їх ділянок, використання сучасної сільськогосподарської техніки.

Рівень ціни продажу сільськогосподарських земель у 2021 році можна охарактеризувати як ціну відкладеного попиту. Після зменшення ціни в 2022 році у зв'язку з повномасштабним ціна в 2023 році почала зростати, а з відкриттям ринку земель для юридичних осіб середньозважена вартість гектара сільськогосподарських

земель майже відновила рівень 2022 року. Якщо середньозважена ціна 2023 року становила 43,0 тис. грн/га для всіх проданих земель – то середньозважена ціна 2024 року зросла на 17,5 % і становила 50,5 тис. грн/га. Тренд на зростання ціни спостерігався в всіх кварталах 2022-2024 рр. (рис. 16-17). За розрахунками, протягом 2022-2024 рр. ціна продажу сільськогосподарських земель зростала в середньому за місяць на 673 грн. Якщо тренд збережеться, то на кінець 2025 року ціна становитиме 62,6 тис. грн/га.

Вивчення графічної інтерпретації цін продажу сільськогосподарських земель підтверджує сказане вище. Так, видно, що сформувалися області з високою ціною (Львівська, Івано-Франківська та Тернопільська) та області із низькою ціною, перш за все ті, які постраждали від окупації.

Узагальнення ціни продажу земель сільськогосподарського призначення за регіонами свідчить що саме в Поліссі сформовано більш високу середню вартість сільськогосподарської землі. В регіональному розрізі ціни змінювались нерівномірно.

Визначено вплив розміру (площі) земельної ділянки на її ціну продажу за допомогою кореляційно-регресійного аналізу. Коефіцієнт кореляції склав 0,635, що говорить про середній, зв'язок між ознаками. Коефіцієнт детермінації свідчить, що 40,3 % варіації ціни продажу обумовлюється варіацією розміру земельної ділянки. Змінна X_1 має від'ємний знак, значить, зв'язок між ознаками обернений, тобто при збільшенні площі земельної ділянки ціна на земельну ділянку зменшуватиметься. Змінна $X_1 = -12622,8$ показує, що при збільшенні площі ділянки земель сільськогосподарського призначення на 1 га, ціна зменшиться на 12,6 тис. грн/га. Значення критерію Стюдента критичного (табличного) при ймовірності 0,05 та ступені вільності 22 дорівнює 2,07. Оскільки фактичне значення t-критерію дорівнює 3,86 по модулю, і є більшим ніж критичне значення t-критерію, то наші висновки щодо зв'язку вказаних ознак між собою є статистично надійним.

Для ефективного розвитку ринку землі необхідно впроваджувати сучасні методи маркетингових досліджень, які допоможуть аналізувати попит, пропозицію та регулювання земельних відносин. Основні напрями удосконалення:

1. Використання Big Data та цифрових технологій

- Аналіз великих масивів даних (Big Data) для відстеження цін, угод та тенденцій ринку землі.
- Використання ГІС-технологій (геоінформаційних систем) для моніторингу землекористування та оцінки вартості земельних ділянок.
- Запровадження блокчейн-платформ для реєстрації прав власності та запобігання шахрайству.

2. Створення єдиного земельного кадастру з відкритим доступом

- Забезпечення прозорості даних про власників, цільове призначення та стан земель.
- Підключення кадастрових даних до Prozorro.sale для аналізу реальних угод купівлі-продажу.

3. Дослідження попиту та інвестиційної привабливості

- Оцінка потенційних покупців (фермери, агрохолдинги, інвестори).
- Аналіз вигідності купівля/оренда земель для різних категорій користувачів
- Вивчення інвестиційної привабливості земель з точки зору рентабельності сільгоспвиробництва.

4. Соціологічні дослідження та опитування серед землевласників

- Вивчення ставлення землевласників до продажу землі та бар'єрів, що перешкоджають операціям.
- Аналіз рівня довіри до ринку землі та проблем, які потребують вирішення (наприклад, висока вартість нотаріальних послуг, бюрократія).

5. Аналіз державного регулювання та впливу законодавства

- Дослідження ефективності законодавчих обмежень (наприклад, ліміти на володіння землею).
- Вивчення впливу державних програм фінансування аграріїв на ринок землі.
- Аналіз міжнародного досвіду (моделі ринків землі в ЄС, США, Канаді).

6. Використання економічного моделювання для прогнозування

- Побудова сценаріїв розвитку ринку землі в коротко- та довгостроковій перспективі.
- Прогнозування впливу різних факторів (воєнний стан, податкове навантаження, зміна попиту).
- Моделювання впливу зміни цін на землю на фінансову стабільність аграрного сектору.

7. Маркетингова стратегія популяризації ринку землі

- Інформаційна підтримка та просвіта землевласників про переваги відкритого ринку землі.
- Розвиток консультаційних центрів для малих фермерів та власників паїв.
- Проведення державних кампаній із залучення інвесторів у земельний ринок.

В результаті удосконалення маркетингових досліджень дозволить сформулювати обґрунтовану стратегію розвитку ринку землі, підвищити прозорість угод та залучити інвесторів. Поєднання цифрових технологій, соціологічного аналізу та економічного прогнозування допоможе створити ефективний і справедливий ринок землі в Україні

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

- 1 Igor Vinichenko, Serhii Tkachenko, Oleksandr Sereda, Yurii Prus, Nataliia Pochernina. Imperatives of Efficient Use of Land and Resource Potential of the Agricultural Enterprises of Ukraine // *Scientific Horizons*, 2021, Vol. 24, No. 4, pp.74-89. DOI: 10.48077/SCIHOR.24(4).2021.72-89
- 2 Trusova, N.V., Svytnous, I.V., Prus, Y.O., Havryk, O.Y., Ivanovskiy, A.V. Assessment of agricultural lands as the basis of Ukraine's food supply // *International Journal of Environmental Studies*, 2023, 80(2), pp. 334-347. Published online 08 Dec 2022. <https://doi.org/10.1080/00207233.2022.2147709>
- 3 Wasilewski Adam, Gospodarowicz Marcin, Wasilewska Anna. Agricultural Land Price Dynamics in Europe: Convergence, Divergence, and Policy Impacts Across EU Member States. *Sustainability* 2024, 16, 10982. <https://doi.org/10.3390/su162410982>
- 4 Абрамович І. А., Воловик Д. В. Маркетингова діяльність підприємства та контроль за її реалізацією. *Агросвіт*. 2020. № 10. С. 52–56.
- 5 Волик, Т. (2023). Конкурентні засади земельних торгів в сучасних умовах. *Молодий вчений*, 1 (113), 139-144. <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2023-1-113-28>
- 6 Газуда М.В., Газуда С.М., Білей Є.В. Маркетингові підходи до формування технологій брендингу у сфері використання аграрних ресурсів. *Науковий вісник Ужгородського Університету* 2023 № 1(61). С.50-55
- 7 Кірейцева О., Жилін О. Ринок землі в Україні: проблеми та перспективи. *Економіка і управління бізнесом*. 2021, Том 12, № 3-4. <https://doi.org/10.31548/bioeconomy2021.03-04.035>
- 8 Кобернюк С. О. Розвиток аграрного маркетингу в Україні. *Економіка та держава*. 2019. № 5. С. 45–48
- 9 Коноплянникова М. А. УПРАВЛІННЯ МАРКЕТИНГОВОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ: ПОНЯТТЯ, ПРИНЦИПИ, ПІДХОДИ / М. А. Коноплянникова // Глобальні та національні проблеми економіки / М. А. Коноплянникова. – Миколаїв:

- Миколаївський національний університет імені В.О. Сухомлинського, 2017. – С. 332–336.
- 10 Котлер Ф. Основи маркетингу / Ф. Котлер, Г. Армстронг. [Текст] – 5е вид.: пер. зангл. – Київ: Дialeктика, 2020. – 880 с
 - 11 Лазоренко Л. В. Управління маркетинговою діяльністю підприємства / Л. В. Лазоренко // Економіка. Менеджмент. Бізнес. - 2019. - № 3. - С. 13-17. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/esmebi_2019_3_4.
 - 12 Луньова Т. С. Ринок сільськогосподарських земель в Україні: проблеми становлення і сучасна кон'юнктура [Електронний ресурс] / Т. С. Луньова // Науковий вісник Національної академії статистики, обліку та аудиту. - 2021. - № 3-4. - С. 86-93. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvhastat_2021_3-4_12
 - 13 Маркетинг [Електронний ресурс] : навч. посіб. / Н. Іванечко, Т. Борисова, Ю. Процишин [та ін.] ; за ред. Н. Р. Іванечко. - Тернопіль : ЗУНУ, 2021. - 180 с.
 - 14 Маркетинг. Навчальний посібник / Старостіна А.О., Кравченко В.А., Пригара О.Ю., Ярош-Дмитренко Л.О. / За заг.ред. проф. Старостіної А.О. – К.: «НВП «Інтерсервіс», 2018. – 216 с.
 - 15 Муштай В. А. Формування маркетингового підходу в управлінні аграрним підприємством [Електронний ресурс] / В. А. Муштай, В. І. Вовк // Приазовський економічний вісник : електронне наукове видання. - Запоріжжя, 2019. - №1(12). - С. 103-109. - Режим доступу : <http://rev.kru.zp.ua/vypusk>
 - 16 Новак Т. С. Ринок земель: перспективи для України [Електронний ресурс] / Т. С. Новак // Право. Людина. Довкілля. - 2021. - Vol. 12, № 2. - С. 56-64. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/lHE_2021_12_2_9
 - 17 Новаковський Л. Я. Розвиток публічного моніторингу земельних відносин в Україні / Л. Я. Новаковський, І. О. Новаковська // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. - 2023. - № 3. - С. 7-13. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2023_3_3

- 18 Новини ринку землі [Електронний ресурс] // Агробізнес Сьогодні. – 2021. – Режим доступу до ресурсу: <http://agro-business.com.ua/novynu-rynku-zemli/item/21317-stalo-vidomo-iak-bude-provodytys-vykup-zemelnykh-dilianok.html>
- 19 Підприємництво: інвестиційне забезпечення та економічна безпека : Монографія. / Г.І. Грицаєнко, І.М. Грицаєнко, Г.П. Педченко, Ю.О. Прус, Т.І. Яворська. Мелітополь : Люкс, 2021. – 271 с.
- 20 Прус Ю. О. Власність як основа земельної оренди / Ю. О. Прус // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) / за ред. М.Ф. Кропивка. – Мелітополь: Люкс, 2013. — № 2 (22), том 1 – С. 222–234.
- 21 Прус Ю. О. Зміни у власності та землекористуванні як основа розвитку ринку землі / Ю. О. Прус // Стратегія розвитку і реалізації потенціалу АПК : кол. монографія. – Житомир: Житомирське обласне об'єднання громадської організації «Спілка економістів України», 2008. – С. 156–165.
- 22 Прус Ю. О. Оренда землі як економічна система / Ю. О. Прус // Вісник Львівського державного аграрного університету. Економіка АПК. – Львів: ЛДАУ, 2006. – № 13. – С. 627–634.
- 23 Прус Ю. О. Оцінка обсягів земельної оренди після впровадження ринку купівлі-продажу землі / Ю. О. Прус // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) / за ред. М.Ф. Кропивка. – Мелітополь: Люкс, 2012. – № 4 (20), – С. 253– 259.
- 24 Прус Ю. О. Перспективи розвитку системи земельної оренди / Ю. О. Прус // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) / за ред. М.Ф. Кропивка. – Мелітополь: Люкс, 2012. – № 2 (18), том 5. – С. 254–261.
- 25 Прус Ю. О. Попит і пропозиція на ринку оренди сільськогосподарських угідь / Ю. О. Прус // Наукові праці Південного філіалу «Кримський агротехнологічний університет» Національного аграрного університету. Економічні науки. – Сімферополь, 2007. – Вип. 106. – С. 107–113.

- 26 Прус Ю. О. Формування ринку землі в Україні / Ю. О. Прус // Соціально-економічний розвиток аграрної сфери: інженерно-економічне забезпечення: зб. матер. міжнар. наук.-практ. конф. – Тернопіль: БАТІ, ФОП Паляниця В.А., 2018. – С. 199-200.
- 27 Прус Ю. О. Формування та виплата орендної плати за земельні паї / Ю. О. Прус // Економіка АПК. – 2004. – № 8. – С. 86–93.
- 28 Прус Ю.О. Стан та ефективність ринку земель в Україні /Ю.О. Прус/ Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Сучасні виклики та напрями вдосконалення в економічній та технічній наукових сферах» (5-6 грудня 2023 р., м. Запоріжжя) / за ред. Макаренка А. П., Меліхової Т. О. Запорізький національний університет. Запоріжжя: ЗНУ, 2023, 392 с., С139-141..
- 29 Прус Ю.О. Економічна безпека аграрних підприємств в умовах захоплення земель / Ю. О. Прус // Збірник наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки) / За ред. Т.І. Яворської. – Запоріжжя: Вид-во во ТОВ «Науково-виробнича компанія «Інтер-М», 2022. – № 2 (46). – С. 143-152.
- 30 Прус Ю.О. Вплив ринку купівлі-продажу землі на землекористування аграрних підприємств / Ю.О. Прус, Т.О. Болжеларська // Прагматизм у підготовці майбутніх підприємців: матеріали III науково-практичної конференції. – Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного, Мелітополь. – 2021. – С. 145-150.
- 31 Прус Ю.О. Ореада землі та напрямки її розвитку в сільськогосподарських підприємствах : дис. ... к-та екон. наук : 08.00.04. Харків, 2012. 388 с.
- 32 Прус Ю.О., Чернишова П.А. Формування ринку сільськогосподарських угідь в умовах воєнного стану. Міжнародна науково-практична конференція «Сучасні перспективи розвитку обліку, фінансів, економіки, управління, права та інженерії». Інженерний навчально-науковий інституту ім. Ю.М. Потебні ЗНУ (5 – 6 грудня 2024 р.)

- 33 Прус Ю.О. Складові елементи ринку землі та земельного обороту / Ю. О. Прус // Вісник Харк. нац. техн. ун-ту сільського господарства. Економічні науки. – Х.: ХНТУСГ, 2007. – Вип. 54. – С. 55–62.
- 34 Рзаєва, Т.Г. Маркетинг-менеджмент: сутність, ознаки, характеристики та перспективи розвитку [Текст] / Т. Г. Рзаєва, Т. В. Галачинська // Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки. – 2019. – №5. – С. 191-194.
- 35 Склад і джерела формування інформаційно-аналітичного забезпечення оцінювання земель сільськогосподарського призначення / Й. М. Дорош, Р. М. Курильців, М. В. Братінова, О. В. Миронов // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. - 2024. - № 3. - С. 4-14. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2024_3_3
- 36 Сталий розвиток місцевих громад в умовах децентралізації: монографія / Г.В. Ортіна, О.Г. Сокіл, Ю.О. Прус, І.В. Застрожнікова, Л.М. Єфіменко. – Мелітополь: ФОП Однорог Т.В., 2019. – 171 с.
- 37 Стратегія розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року розпорядження Кабінету Міністрів України від 15 листопада 2024 р. № 1163-р
- 38 Тарасюк А. В. Особливості управління маркетинговою діяльністю аграрного підприємства України. Агросвіт. 2019. № 17. С. 70–78.
- 39 Тенденції та перспективи розвитку світових сільськогосподарських ринків як орієнтири для посилення українських позицій / Патики Н.І. // Економіка АПК. - 2019. - № 1 - С. 70
- 40 Удосконалення управління маркетингом в аграрній сфері / О. О. Школьний // Інноваційна економіка. — 2020. — № 7/8. — С. 106-111.
- 41 Формування та розвиток інтеграції агропромислового виробництва в умовах євроінтеграції / Спаський Г.В., Швець А.А. // Економіка АПК. - 2019. - № 3- С. 97
- 42 Шляхи вдосконалення управління маркетинговою діяльністю аграрних підприємств / Тарасюк А.В. // Економіка АПК. - 2019. - № 8 - С. 103.

