

Юрій Прус, к.е.н., доцент,
доцент кафедри економіки і бізнесу,
Таврійський державний агротехнологічний університет ім. Дмитра Моторного,
м. Запоріжжя, Україна

РОЛЬ МАРКЕТИНГУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ У ЗАБЕЗПЕЧЕННІ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

Актуальність дослідження. Тісний зв'язок сталого розвитку та ринку землі обумовлюється тим, що земельні ресурси є основою для багатьох економічних та соціальних аспектів сталого розвитку. Для забезпечення сталого розвитку ринок землі має функціонувати прозоро, справедливо та з урахуванням екологічних і соціальних факторів. Тому проведення оцінки розвитку ринку земель за допомогою маркетингових методів досліджень дозволить визначити стан та тенденції ринку, можливості для інвестицій, потреби та преференції покупців і продавців землі, а також розробити ефективні стратегії для купівлі-продажу земельних активів.

Текст. Маркетинг земельного ринку виступає це не лише інструментом продажу, а представляє собою також стратегічний механізм впливу на економічну, соціальну та екологічну складові сталого розвитку.

Щодо економічної складової сталого розвитку роль маркетингу земельного ринку полягає у розвитку інвестиційного клімату за рахунок демонстрації потенціалу землі для сталого агровиробництва та приваблення інвесторів. Також маркетинг земельного ринку сприяє формуванню реальної ринкової вартості шляхом надання прозорості і справедливої інформації про ціну, якість та місцезнаходження ділянок, що запобігає спекуляціям і стимулює ефективне використання ресурсів.

Соціальна складова сталого розвитку реалізовується через певну освітню функцію маркетингу – поширення знань про права громадян та юридичних осіб, про доступ до землі, про правові механізми укладання угод. Також велику роль відіграє посилення участі громад через брендинг територій, презентацію сільських громад як місць з високим потенціалом для життя й бізнесу, що має зацікавити інвесторів. З соціальної точки зору також важливою є рівність доступу всіх груп населення до маркетингової інформації щодо ринку землі.

Екологічна складова сталого розвитку реалізовується через підтримку біоземлеробства, агроекотуризму, органічного виробництва, формування сталих земельних практик.

Головними елементами маркетингової стратегії земельного ринку в цьому контексті мають виступати:

- сегментація земельного ринку за цільовими групами – домогосподарства, фермери, агропідприємства, агрохолдинги, інвестори, громади;
- позиціонування – земельний ринок позиціонується як інструмент сталого розвитку територій, громад, аграрного бізнесу, домогосподарств;

• цінова стратегія має враховувати не лише ринкову ціну, а й екологічну вартість землі, що в умовах негативних наслідків бойових дій має чи не першочергове значення;

• комунікація передбачає поширення інформації про сталі практики землеробства через освітні та медійні кампанії.

Аналіз показує, що в Україні у земельну політику, в тому числі і щодо ринку землі, інтегруються наступні ЦСР:

- ЦСР 2: Подолання голоду – шляхом підвищення ефективності сільського господарства;
- ЦСР 12: Рациональне споживання і виробництво – через підтримку екологічно безпечного землекористування;
- ЦСР 15: Захист екосистем суші – через запобігання деградації ґрунтів.

Активному досягненню вказаних цілей сприяють децентралізація (з 2014 року) за рахунок посилення ролі громад у регулюванні ринку землі, третій етап земельної реформи (з 2021 року), який відкрив нові можливості, але потребує прозорого контролю, та європейський вектор розвитку, який сприяє впровадженню стандартів сталості (ESG, сертифікація, аудит).

Ринок землі відіграє ключову роль у забезпеченні економічного зростання, сприяючи ефективному використанню земельних ресурсів в сільському господарстві, промисловості, будівництві та інших галузях. Також ринок землі сприяє залученню інвестиції в проекти, пов'язані зі сталим розвитком, наприклад, у відновлювані джерела енергії або екологічно чисті технології. У той же час, ринок землі має забезпечувати захист довкілля, запобігаючи надмірному забудовуванню та перетворення земель, а також враховувати вплив земельних проектів на довкілля.

У цьому відношенні важливою є прозорість ринку землі, яку ми визначаємо як сукупність умов, за яких усі учасники ринку мають рівний доступ до достовірної, повної та своєчасної інформації про земельні ресурси, їх правовий статус, ціну, умови обігу, а також процедури купівлі-продажу, оренди та управління.

Слід розуміти, що прозорий ринок землі є не лише економічним інструментом, а й індикатором розвитку конкурентоспроможної та ефективної економіки. Значення прозорості ринку полягає у підвищенні довіри до інституцій, зменшенні корупції, активізації інвестицій в аграрний сектор, соціальній справедливості та правовій визначеності.

Справедливість ринку землі є принципом, за яким усі учасники мають рівні права, можливості та умови для доступу, володіння, розпорядження та користування земельними ресурсами. Йдеться не лише про юридичну рівність, а й про економічну, соціальну та екологічну збалансованість. Зрозуміло, що в реальному економічному житті завжди буде існувати асиметричність інформації. Це відбувається, одна сторона ринку має більше інформації, ніж інша, що може призвести до неоптимальних рішень. Існування асиметричності інформації означає, що не дотримується умова рівних можливостей. Така ринкова

реальність може мати негативні наслідки, але вона може бути компенсована механізмами страхування та гарантій.

На нашу думку, маркетингові дослідження ринку 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.

Висновки. Маркетинг ринку земель – це каталізатор сталих трансформацій у сільському господарстві. , який формує культуру її відповідального використання. Земель.

Отже, аналіз ринку земель вимагає всебічного вивчення сукупності факторів, що дозволяють у сучасних умовах становлення цього 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 земель необхідне для забезпечення стабільної і ефективної роботи вітчизняних підприємств та забезпеченні сталого розвитку економіки країни.

Список використаних джерел

1. Soloviy, I.; Kuryltsiv, R.; Hernik, J.; Kryshenyk, N.; Kuleshnyk, T. Integrating Ecosystem Services Valuation into Land Use Planning: Case of the Ukrainian Agricultural Landscapes. *Forests* 2021, 12, 1465. <https://doi.org/10.3390/f121114652>.
2. Прус Ю.О. Стан та ефективність ринку земель в Україні. 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..
3. 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>