

---

## ФАКТОРИ ВПЛИВУ НА ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

---

**А.І. СИНЕУЦЬКИЙ,**

аспірант,

Національний університет біоресурсів і природокористування України

E-mail: [sai37@ukr.net](mailto:sai37@ukr.net)

ORCID: 0009-0000-4934-2181

**Анотація.** Анотація У статті обґрунтовано доцільність аналізу ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні як системи, в якій ринкові результати (ціни, обсяги угод, ліквідність, транзакційні витрати) формуються одночасною дією інституційно-правових змін, економічної кон'юнктури, якості земель як природного капіталу та просторових безпекових ризиків воєнного часу. Метою є формування класифікації чинників, що визначають попит, пропозицію, цінові очікування та транзакційні витрати, і пояснення механізмів їх прояву у межах економіки природокористування та належного врядування землею. Методологія поєднує системний підхід, порівняльний аналіз, контент-аналіз наукових та аналітичних джерел, а також правовий аналіз норм щодо обігу, кадастру, оцінки й охорони земель. Емпіричний контекст підкріплено узагальненими кількісними показниками функціонування ринку у 2021–2025 рр. (динаміка середньозважених цін, інтенсивність угод, співвідношення ринкової ціни з нормативною грошовою оцінкою), а також параметрами безпекових ризиків (масштаб потенційної вибухонебезпечної контамінації територій). У результаті виокремлено дев'ять груп чинників (природно-ресурсні, економічні, соціальні, демографічні, технологічні, культурні, правові, політичні та безпекові) і запропоновано логіку їх операціоналізації через канали впливу та набір вимірюваних індикаторів для моніторингу земель. Наукова новизна полягає в методично коректному включенні параметрів стану ґрунтів і воєнно зумовлених порушень/обмежень доступу як складників ризику й витрат у факторний аналіз ринку з орієнтацією на доказове управління. Практичне значення полягає в можливості застосування запропонованої схеми для зниження інформаційної асиметрії, підвищення прозорості транзакцій та пріоритетизації заходів охорони і відновлення земель на державному й місцевому рівнях.

**Ключові слова:** обіг земель сільськогосподарського призначення; ринок сільськогосподарських земель; чинники впливу; природний капітал; деградація ґрунтів; транзакційні витрати; земельний кадастр; нормативна грошова оцінка; воєнні ризики; моніторинг земель.

### **Актуальність**

Запуск обігу земель сільськогосподарського призначення та поетапне розширення кола суб'єктів набуття права власності підвищили вимоги до науково обґрунтованого пояснення чинників попиту, пропозиції та ціноутворення. У цій статті термін «обіг земель» використано у законодавчо-правовому значенні (порядок відчуження та набуття прав), а термін «ринок земель» – як економічний механізм формування ціни та обсягу угод. При цьому обіг функціонує в середовищі регуляторних обмежень і процедур (державна реєстрація прав, кадастр, оцінка, нотаріальні дії), які формують істотну частку трансакційних витрат і впливають на ліквідність [1–6].

Емпіричні огляди обігу фіксують зростання середньозважених цін після відкриття доступу юридичних осіб та суттєву регіональну диференціацію: за оцінками KSE, середньозважена ціна с/г земель зросла з близько 37,0 тис. грн/га у 2023 р. до 44,1 тис. грн/га у 2024 р. [14]. Державні моніторингові панелі земельних відносин відображають подальше підвищення середніх значень у 2025 р. (за агрегованим показником відчуження, що включає різні види переходу прав) [15]. Це підсилює потребу в аналітичній рамці, яка пояснює, чому і через які механізми змінюються ціни й обсяги угод, а також як у ці процеси вбудовуються екологічні та безпекові обмеження [6–10; 16].

Екологічні зовнішні ефекти та довгострокові втрати природного капіталу (ерозія, деградація, забруднення) не завжди відображаються в короткострокових цінових сигналах ринку, що створює розрив між приватною та

суспільною вартістю землекористування [5; 7; 16]. Зокрема, JRC узагальнює, що ерозійні процеси є найпоширенішою загрозою (зачіпають близько 40% території), а забруднення частини орних земель металами/пестицидами та іншими поллютантами оцінюється у межах 9–11% [7].

Безпекові обмеження воєнного часу створюють специфічний ринковий механізм: обмеження доступу до ділянок і ризик контамінації вибухонебезпечними предметами знижують очікувану дохідність та можуть сегментувати ринок за просторовою премією (дисконтом) [10; 12–13]. За офіційними й міжнародними оцінками, наприкінці 2024 р. площа території, потенційно забруднених мінами та ВНП, становила близько 139 тис. км<sup>2</sup> [12–13], що є системним фактором для рішень землекористування та вартості активів у значній частині країни.

Отже, ключова наукова проблема полягає в недостатній методичній узгодженості факторного аналізу обігу земель із інструментами екологічного моніторингу та охорони земель [5–9; 16] і з правовими механізмами фіксації та оновлення просторових ризиків і обмежень (кадастр, реєстрація прав, оцінка) [1–5]. Це ускладнює комплексні ризик-орієнтовані управлінські рішення у сфері землеустрою та відновлення земельних ресурсів.

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій**

Інституційна логіка формування та регулювання земельних відносин в Україні розкрита у монографії А.Г. Мартіна [17]. Аналітичні звіти німецько-українського аграрно-політичного діалогу (APD) узагальню-

ють перебіг обігу у воєнний період, регіональні відмінності та ризики для прав власності, а також фіксують тенденції цін у доларовому вимірі [18–19]. Водночас емпіричний зріз раннього періоду функціонування обігу (структура угод, зв'язок ціни з НГО, інституційні «вузькі місця») деталізовано у роботі А. Третяка та співавт. [20], що дає змогу конкретизувати показники для моніторингу та перевірки гіпотез.

Дослідження KSE щодо детермінант вартості землі у воєнний час пропонує кількісну інтерпретацію: ринкові ціни в середньому приблизно на 33% перевищують офіційну нормативну грошову оцінку (НГО), а воєнний фактор асоційований зі зниженням ціни на 7–16% та додатковим спадом у 2024 р. [10]. Регулярні огляди KSE Land Market Review надають узгоджувані часові ряди щодо цін і активності угод [14]. Державні моніторингові панелі земельних відносин забезпечують додатковий емпіричний контекст для оцінки агрегованих середніх значень вартості та динаміки відчуження ділянок [15].

Екологічні та кліматичні наслідки війни, зокрема для ґрунтів і земельних ресурсів, узагальнено у технічному звіті JRC [7]. Методичні підходи до фіксації пошкоджень ґрунтового покриву та оцінювання воєнно зумовлених ризиків для земель демонструють дослідження із застосуванням ДЗЗ та індикаторів деградації/контамінації [8–9; 11]. Нормативні рамки обігу, кадастру, оцінки та охорони земель визначаються Земельним кодексом і профільними законами [1–5]. Важливість правової визначеності та зміст ключових обмежень у сфері обігу (суб'єктний склад, площинні ліміти, пріоритетні права тощо)

акцентовано у земельно-правових дослідженнях, зокрема у роботі Г.С. Корнієнко та М.В. Шульги [21]. Міжнародні рекомендації щодо належного врядування та оцінювання якості земельного управління сформульовано у VGGT (FAO) та LGAF (World Bank) [6; 16].

#### **Мета і завдання дослідження.**

Метою дослідження є науково обґрунтована систематизація та класифікація чинників, що визначають функціонування обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, із розкриттям логіки їх дії через канали впливу на попит, пропозицію, цінові очікування та трансакційні витрати в координатах економіки природокористування. Концептуальний акцент зроблено на інтеграції параметрів якості земель як природного капіталу та воєнно зумовлених просторових обмежень у факторний аналіз обігу, а також на узгодженні цього аналізу з інституційно-правовими механізмами земельного врядування (кадастр, реєстрація прав, оцінка, охорона земель) і вимогами належного врядування [1–7; 16–17].

Для досягнення мети поставлено такі завдання:

1) систематизувати та обґрунтувати групи чинників функціонування обігу земель сільськогосподарського призначення;

2) розкрити причинно-наслідкову логіку дії чинників через канали впливу (ризик, очікувана дохідність, трансакційні витрати, інформаційна асиметрія);

3) запропонувати підхід до операціоналізації чинників через систему вимірюваних індикаторів для моніторингу земель з урахуванням воєнних і екологічних ризиків;

4) сформулювати висновки щодо

наукової новизни та практичного значення запропонованої аналітичної рамки.

### ***Матеріали і методи дослідження***

Інформаційну базу дослідження становили: наукові публікації та монографічні праці з проблематики земельних відносин і регулювання ринку земель, які забезпечили теоретико-методологічну основу систематизації чинників [6; 16–17]. Аналітичні звіти та прикладні дослідження щодо функціонування ринку сільськогосподарських земель у 2022–2024 рр., використані для контекстуалізації проявів чинників в умовах війни та просторової неоднорідності ринку [10; 18–19]. Міжнародні звіти та наукові роботи про вплив воєнних дій на довкілля й земельні ресурси, а також про методики фіксації деградації (контамінації) та порушень ґрунтового покриву, що дало змогу коректно включити природоохоронний і безпековий виміри до факторного аналізу [7–9; 11]. Нормативно-правову основу становили Земельний кодекс України та спеціальні закони щодо обігу земель сільськогосподарського призначення, ведення Державного земельного кадастру, оцінки та охорони земель, які застосовано для уточнення термінів, визначення регуляторних обмежень і формування інституційної рамки дослідження [1–5].

Методологія поєднувала системний підхід і структурно-логічне моделювання для розгляду ринку як соціо-еколого-економічної системи та побудови логіки чинник – канал впливу – ринковий результат у координатах економіки природокористування та належного врядування [6;

16]. Порівняльний аналіз застосовано для методично коректного розмежування чинників і каналів впливу (дохідність, витрати, ризик, інституційна визначеність, трансакційні витрати) та узгодження дев'ятигрупової класифікації з можливістю подальшої операціоналізації через індикатори [6; 16]. Контент-аналіз використано для виявлення повторюваних детермінант ринкової поведінки, типових проявів воєнних і екологічних ризиків та узагальнення висновків прикладних досліджень щодо просторових і інституційних характеристик ціноутворення [7–10; 18–19]. Правовий аналіз – для коректного відображення регуляторних рамок обігу, кадастрово-реєстраційних процедур, правил оцінки та вимог охорони земель і для зв'язування запропонованих індикаторів моніторингу з правовими категоріями (права, обмеження, обтяження, охоронні вимоги) [1–5].

### ***Результати та їх обговорення***

З позицій економіки природокористування ціна землі інтерпретується як капіталізація очікуваних чистих вигід від володіння (очікувана рента (прибуток) мінус витрати), скоригована на ризик та трансакційні витрати. Відповідно, будь-який чинник впливає на результати обігу (ціна, інтенсивність угод, ліквідність) через один або кілька базових каналів: дохідність (урожайність, рента, альтернативні вигоди), витрати (відтворення родючості, відновлення, логістика), ризики (ймовірність втрат, обмежень, невизначеності, премія за ризик), інституційна визначеність (захист прав, передбачуваність пра-

вил), трансакційних витрат (перевірка, нотаріальні/реєстраційні процедури, час), ліквідності або доступу до фінансування (кредит, застава, страхування).

Саме розмежування фактор – канал – вимірюваний індикатор дозволяє перейти від описовості до доказової перевірки гіпотез і до побудови моніторингових рішень [3–6; 16].

Запропонована класифікація ґрунтується на виокремленні дев'яти груп чинників (рис. 1), що охоплюють як класичні економічні та інституційні детермінанти, так і природоохоронні та безпекові компоненти, критично важливі для економіки природокористування [5; 7; 10; 17–19].

Підкреслимо, що запропонована рамка не підміняє економетричного аналізу, а створює каркас для нього: кожен блок чинників пов'язується з конкретними каналами (ризик, доступність інформації, трансакційні витрати, очікувана дохідність) та зіставними індикаторами. На переконання автора, саме така операціоналізація зменшує ризик описовості,

який часто притаманний узагальненим перелікам детермінант, і дозволяє співвіднести концептуальні висновки з емпіричними даними про угоди та ціну [14–15; 20].

Ці показники не доводять механізм автоматично, але задають емпіричне поле для перевірки гіпотез про канали впливу (ризик, трансакційні витрати, інституційна визначеність, стан ґрунтів).

Наведена на рис. 1 класифікація чинників слугує аналітичною рамкою, яка дозволяє розглядати обіг земель сільськогосподарського призначення як систему взаємопов'язаних детермінант, а не як набір окремих показників [17; 20]. У межах такого підходу кожна група чинників описує певний вимір ринкової взаємодії: від якості земель як природного капіталу [5; 7] до інституційної визначеності прав [1–5; 21] і просторових ризиків воєнного часу [12–13]. Подальший виклад деталізує зміст дев'яти груп і показує, через які канали вони впливають на попит, пропозицію, ціноутворення та трансакційні витрати,



Рис. 1 – Групи факторів впливу на обіг сільськогосподарських земель (авторська розробка; узагальнено за [7–11; 17–19])

що є принципово важливим для задач моніторингу земель у логіці економіки природокористування.

*Природно-ресурсні чинники* відображають якість земель як природного капіталу: рівень родючості ґрунтів, прояви деградації (ерозійні процеси, ущільнення, виснаження органічної речовини), водний режим і вразливість до забруднення. Для ринкової поведінки ці параметри мають значення через очікувані витрати на відтворення родючості, ризику втрати врожайності та обмеження щодо використання земель. У період воєнних дій природоохоронний блок доповнюється ризиками фізичного порушення ґрунтового покриву та можливого забруднення, що вимагає моніторингу і правового реагування в системі охорони земель. [5; 7–9]

На відміну від підходів, які розглядають якість ґрунтів як фон для ціноутворення, природно-ресурсний блок треба трактувати як довгостроковий детермінант капіталізації, що проявляється через два вимірювані механізми, а саме: очікувані витрати підтримання (відновлення) родючості та ризик втрати продуктивності. Саме тому індикатори стану ґрунтів доцільно інтерпретувати як ризикові параметри активу, що формують дисконт у ціні та знижують ліквідність на деградованих (контамінованих) масивах.

*Економічні чинники* охоплюють макроекономічну кон'юнктуру, інфляційні очікування, доступ до кредитних ресурсів, рівень трансакційних витрат, а також ринкову інфраструктуру (нотаріальні процедури, доступність фінансових та страхових інструментів). Вони впливають на ліквідність ринку та формування ціни, зокрема через різницю в

можливостях фінансування покупки землі й оцінювання ризику. В аналітичних матеріалах щодо функціонування ринку в умовах війни наголошується на зростанні невизначеності, регіональних диспропорціях і потребі захисту прав землевласників, що опосередковано формує цінові очікування учасників. [6; 10; 18–19]

*Економічні чинники* в українських умовах діють насамперед як передавач ризику в ціну через обмежений доступ до кредиту та страхування. Ключовим є не рівень цін сам по собі, а здатність ринку трансформувати очікування у реальні угоди: коли фінансування обмежене, навіть помірне зростання невизначеності швидко переходить у падіння ліквідності та зростання трансакційних витрат.

*Соціальні чинники* відображають особливості взаємодії учасників ринку на рівні громад і домогосподарств: рівень довіри, здатність до кооперації, наявність локальних конфліктів щодо меж або умов користування, а також сприйняття ризиків і очікувань від земельної реформи. Вони впливають на готовність власників до укладення угод, швидкість прийняття рішень та непрямо – на трансакційні витрати (витрати пошуку інформації, переговорів і правового супроводу). У прикладному вимірі соціальний блок важливо враховувати під час інтерпретації регіональних відмінностей активності ринку та розроблення комунікаційних заходів, спрямованих на підвищення прозорості операцій. [6; 17–19]

Соціальний блок потрібно розглядати не як другорядний контекст, а як фактор трансакційних витрат і швидкості укладення угод. На практиці саме довіра або недовіра до процедур та готовність до кооперації визначають,

чи перетворюється правова норма на робочу інституцію, тому соціальні індикатори доцільно пов'язувати з частотою спорів, тривалістю оформлення правочинів і повторюваними вузькими місцями на рівні громад.

*Демографічні чинники* пов'язані зі структурою населення сільських територій, міграційними процесами та механізмами спадкування земельних ділянок. Скорочення чисельності населення, старіння власників паїв і зростання частки відсутніх власників змінюють пропозицію землі та впливають на фрагментацію прав, що ускладнює консолідацію земель і підвищує витрати на оформлення угод. У воєнний період демографічні зміни посилюються переміщенням населення та зміною структури зайнятості, що може призводити до зростання інституційної невизначеності на локальних ринках. [6; 17–19]

Демографічні процеси слід інтерпретувати як структурний драйвер фрагментації прав і розпорошення власності, що прямо підвищує витрати пошуку та узгодження. На відміну від суто економічних моделей, де пропозиція землі є функцією ціни, у реальних умовах спадкування та міграція формують пропозицію незалежно від цінних сигналів, а отже потребують окремого моніторингу як чинник довгострокової ліквідності та можливостей консолідації.

*Технологічні чинники* охоплюють цифровізацію земельних сервісів, розвиток геоінформаційних технологій і дистанційного зондування, а також поширення інструментів точного землеробства. Їх значення для ринку проявляється через зниження інформаційної асиметрії та витрат на перевірку правового й просторового статусу ділянок, підвищення якості

даних про межі, угіддя та обмеження, а також через можливість оперативного відстеження змін землекористування і стану ґрунтового покриву. В умовах воєнних впливів технологічні рішення стають критично важливими для фіксації пошкоджень ґрунтів і ландшафтів та для пріоритетизації відновлювальних заходів на основі доказових даних [3; 6; 8–9; 11; 16]. Також в умовах війни додаткове значення має швидке виявлення просторових змін і пошкоджень, що дозволяє уникати рішень всліпу та скорочує витрати перевірки.

*Технологічні чинники* знижують інформаційну асиметрію лише тоді, коли цифрові дані мають юридичну вагу та регулярно оновлюються. Саме через це цифровізація є не просто сервісом, а інструментом зменшення ризикової премії у ціні.

*Культурні чинники* відображають усталені уявлення про землю як сімейний актив і джерело соціальної безпеки, що формує поведінкові обмеження щодо продажу паїв і визначає темпи адаптації до ринкових інститутів. Ставлення до відчуження землі, орієнтація на довгострокову оренду або збереження власності можуть істотно відрізнитися між регіонами, що впливає на локальну ліквідність і структуру угод. У практичних оцінках культурний блок доцільно інтерпретувати разом із соціальними чинниками, оскільки він пов'язаний із довірою та очікуваннями щодо захисту прав власності [6; 16–17].

Культурні чинники впливають на ринок через асиметрію між економічною та соціальною вартістю землі. Автор вважає, що саме культурні установки пояснюють відносно низьку еластичність пропозиції в окремих громадах навіть за зростання ціни,

отже політика розвитку обігу має доповнюватися інструментами комунікації та гарантіями захисту прав, інакше ринок лишатиметься сегментованим за поведінковими ознаками.

*Правові чинники* визначають рамки обігу земель і правову визначеність прав: вимоги до державної реєстрації, відповідність кадастрової інформації фактичним межах, наявність обтяжень, порядок реалізації переважного права, ліміти концентрації площі, а також процедурні вимоги до правочинів. У цьому блоці ми акцентуємо не лише на наявності норм, а й на їх застосовності та передбачуваності: нечіткість або колізійність окремих положень безпосередньо трансформується у витрати перевірки та юридичного супроводу, а отже – у цінову премію за невизначеність [1–5; 21].

Правові чинники є центральним блоком для українського обігу, оскільки саме вони формують вартість входу в угоду (час, перевірки, нотаріальні та реєстраційні дії) і межі допустимої поведінки. На думку автора, ключова різниця з багатьма зарубіжними підходами полягає в домінуванні процедурних витрат над чистими ринковими витратами, тому моніторинг правової визначеності (повнота даних, обтяження, зупинення, відмови) має бути базовим шаром оцінювання ліквідності.

*Політичні чинники* охоплюють стратегічні пріоритети держави у сфері земельної політики, послідовність регуляторних рішень, а також інституційну спроможність органів влади забезпечувати прозорість і підзвітність процедур. Стабільність правил і передбачуваність політики впливають на довгострокові очікування інвесторів та формування дові-

ри до ринку, тоді як часті зміни регулювання або асиметрія застосування норм посилюють невизначеність. У післявоєнному відновленні політичний блок також визначатиме, які інструменти підтримки, компенсацій і пріоритезації відновлення земельних ресурсів будуть застосовані та як вони інтегруватимуться з системами моніторингу [6; 16; 18–19].

Політичні чинники слід трактувати як фактор формування очікувань та довіри до незмінності правил. Навіть без формальної зміни законодавства неоднозначні сигнали політики або нерівномірність правозастосування підвищують премію за невизначеність і зменшують інвестиційну активність, тому для практичного аналізу важливі індикатори стабільності регулювання та прозорості управління даними.

*Безпекові чинники* у воєнний період набувають системоутворюючого характеру: мінна небезпека, обмеження доступу до ділянок, пошкодження інфраструктури та ризики воєнного забруднення прямо впливають на очікувану дохідність і витрати землекористування. Офіційні та міжнародні повідомлення узгоджено вказують на  $\approx 139$  тис. км<sup>2</sup> як оцінку територій, потенційно забруднених мінами та вибухонебезпечними залишками війни, що є фундаментальною передумовою для будь-яких оцінок ліквідності й ризику угод у відповідних регіонах [12–13]. Це спричиняє просторову неоднорідність ринку, зниження ліквідності окремих територій та зростання вимог до перевірки стану земель перед укладенням угод. Для економічно обґрунтованих рішень безпекові параметри мають бути пов'язані з даними про стан ґрунтів та зміни землекористування, що під-

силіє роль інструментів екологічного моніторингу і дистанційного зондування [6–11].

Безпековий блок є не ще одним фактором, а просторовим обмежувачем, який сегментує ринок на зони різної доступності та різного рівня ризику. На думку автора, в умовах війни безпекові параметри повинні входити в аналіз як окремий шар ризику й витрат (перевірка, розмінування, обмеження доступу), оскільки вони здатні повністю перекрити вплив економічних стимулів на окремих територіях.

Змістовний аналіз показує, що групи чинників рідко діють ізольовано: технологічні рішення ефективні лише за умови правової визначеності даних кадастру та реєстрів, а екологічні ризики трансформуються у ринкові результати через економічні канали (дохідність, кредитування) та інституційні механізми (обмеження використання, охоронні вимоги). У воєнних умовах безпекові ризики посилюють чутливість ринку до якості даних та здатності державних і місцевих інституцій оперативно оновлювати інформацію про стан земель. Тому для прикладного використання класифікації доцільно одразу задавати логіку операціоналізації чинників через канали впливу та індикатори моніторингу, узгоджені з правовими вимогами і практиками належного врядування [3–9; 16].

Запропонована дев'ятигрупова схема відрізняється від поширених переліків детермінант тим, що розводить фактори та канали впливу, а також включає природний капітал і воєнно зумовлені просторові ризики як повноправні складники ринкової логіки. Автор вважає, що для України вирішальним є зв'язок правова

визначеність – трансакційні витрати – ліквідність, а безпекові ризики виступають мультиплікатором цього ланцюга. За низької визначеності даних і процедур будь-який ризик конвертується у втрату угод швидше, ніж у зміну ціни. Саме тому політика та моніторинг мають фокусуватися не лише на середніх цінах, а на прозорості процедур, якості даних і просторовій диференціації ризиків.

Таким чином, факторна класифікація набуває практичної цінності тоді, коли кожна група підкріплюється вимірюваними показниками. Це дозволяє поєднати дані ринкової статистики (угоди, цінові очікування) з інформацією про якість земель, кадастрово-реєстраційний стан і просторові ризики, формуючи основу для ризик-орієнтованого моніторингу та управління земельними ресурсами. [3–6; 16]

Важливо розрізняти фактори та канали впливу. Один і той самий фактор може діяти через декілька каналів: наприклад, деградація ґрунтів або забруднення змінює продуктивність (канал доходності), підвищує ризик та витрати відновлення (канал витрат/ризик), а також впливає на доступність фінансування через зміну оцінки застави (канал кредиту). Така багатоканальність пояснює, чому ринкові результати інколи реагують на зміни із запізненням.

Рис. 2 відображає логіку реалізації чинників через канали впливу та підкреслює, що для управління земельними ресурсами недостатньо фіксувати лише обсяги угод або середні ціни. У практичному вимірі потрібне поєднання ринкових показників із індикаторами якості земель (стан ґрунтів, деградація, забруднення) та інституційних параметрів (кадастро-

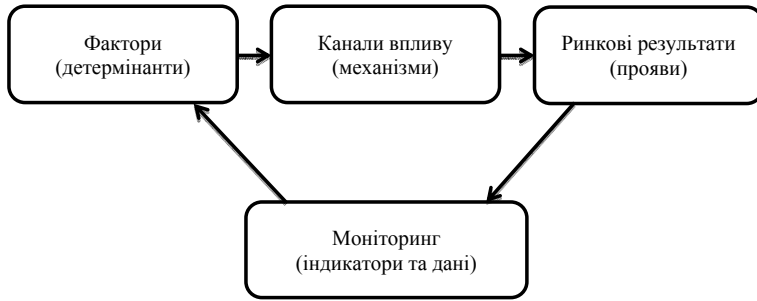


Рис. 2 – Логіка дії факторів через канали впливу та систему моніторингу (авторська візуалізація)

ва повнота, реєстраційні процедури), що узгоджується з вимогами національного законодавства щодо обліку,

оцінки та охорони земель [3–5; 7–9]. Узагальнений приклад такого зіставлення наведено в табл. 1.

### 1. Приклад операціоналізації чинників ринку сільськогосподарських земель

Група чинників	Канал впливу	Приклади індикаторів (з одиницями)	Типові джерела/контури даних
Природно-ресурсні	дохідність, витрати, ризик	вміст гумусу (%), pH, ерозійна небезпека (частка площ), ознаки деградації (контамінації) (частка площ)	грунтові обстеження, узагальнення JRC, наукові оцінки ДЗЗ [7–9; 11]
Економічні	дохідність, ліквідність, фінансування	середньозважена ціна (грн/га), кількість угод (шт./міс.), площа угод (га), орендні ставки (грн/га/рік)	аналітичні огляди, державні панелі моніторингу [14–15]
Соціальні	транзакційні витрати, поведінка	частка спорів щодо меж/прав (шт./1000 ділянок), індикатори довіри/поінформованості (опитування)	адміністративна статистика, опитування (за наявності методики) [6]
Демографічні	пропозиція, фрагментація	середній вік власника, частка відсутніх власників, інтенсивність спадкових переходів (шт./рік)	демографічна статистика, реєстраційні дані (агрегація) [6]
Технологічні	асиметрія, перевірка	частка ділянок із актуальними цифровими межами (%), доступність ГИС-шарів обмежень, частота оновлення даних	кадастрові/геопросторові сервіси, ДЗЗ [3; 8; 11]
Культурні	ліквідність, пропозиція	готовність до продажу (% в опитуваннях), тривалість володіння (роки)	соціологічні дані (за наявності) [6; 16]
Правові	визначеність, витрати	частка ділянок із повним пакетом прав (%), частка з обтяженнями (%), частота зупинень/відмов у процедурі	реєстраційно-кадастрові контури, правозастосовна статистика [1–5]
Політичні	очікування, довіра	частота змін регулювання (кількість актів/рік), показники відкритості даних	нормативні акти, оцінювання за LGAF-підходом [6]
Безпекові	ризик, витрати, доступ	площа потенційно забруднених територій (км <sup>2</sup> ), обмеження доступу (частка площ), підтверджені інциденти (шт.)	офіційні оцінки, міжнародні звіти [12–13]

Примітка: розроблено автором на основі [1–11; 14–16; 20–21].

З огляду на воєнні реалії, моніторинг має включати не лише фінансово-ринкові показники (ціни, кількість угод), але й індикатори стану земельних ресурсів та безпеки територій. Технічний звіт JRC підкреслює масштабність впливів війни на довкілля й необхідність системних даних для політики відновлення [7]. Дослідження щодо застосування дистанційного зондування для оцінки воєнно-індукованих змін ґрунтового покриву демонструють, що такі дані можуть бути операційною основою для оцінки ризиків землекористування [8]. У свою чергу, KSE-праці з детермінант вартості землі в період війни показують чутливість цін до просторових і інституційних характеристик, що підтверджує потребу поєднувати економічні та безпекові дані [10].

В умовах воєнних дій посилюється взаємозалежність ринкових і природоохоронних параметрів. З одного боку, невизначеність щодо доступу до земель і правових ризиків впливає на інвестиційну активність та структуру попиту. З іншого боку, екологічні наслідки (порушення ґрунтового покриву, потенційне забруднення, деградація) можуть мати довготривалий ефект на продуктивність агроландшафтів і, відповідно, на капіталізацію земель. За таких умов роль дистанційного зондування, геоінформаційних технологій і відкритих даних зростає, оскільки вони дозволяють оперативно фіксувати просторові зміни та обґрунтувати пріоритети відновлення землекористування. Комплексне врахування чинників, наведених у табл. 1, є необхідним для підготовки управлінських рішень щодо землеустрою, охорони земель і формування ризик-орієнтованої земельної політики. [5–11; 16]

## **Висновки і перспективи подальших досліджень**

У статті систематизовано чинники функціонування обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, об'єднавши їх у дев'ять взаємопов'язаних груп (природно-ресурсну, економічну, соціальну, демографічну, технологічну, культурну, правову, політичну та безпекову), що забезпечує цілісне пояснення змін попиту, пропозиції й цінових очікувань. Доведено доцільність інтерпретації їхнього впливу через канали ризику, очікуваної дохідності, трансакційних витрат та інформаційної асиметрії, що дозволяє перейти від описових узагальнень до перевірюваних гіпотез і порівнюваних показників моніторингу. Показано, що в умовах воєнного стану безпекові та екологічні чинники набувають системоутворюючого значення, визначаючи доступність землекористування, структуру витрат на укладення угод і потенційну капіталізацію земельних активів. Запропоновано підхід до операціоналізації чинників через набір індикаторів (дані кадастру та реєстрації прав, показники НГО, характеристики деградації (контамінації) ґрунтів, просторові безпекові обмеження), який може бути інтегрований у державний та локальний моніторинг для підтримки доказових рішень у землеустрої й охороні земель.

На думку автора, в сучасних умовах ключовою умовою працездатності обігу є не стільки сам факт наявності ринкових процедур, скільки їх прозорість і передбачуваність для учасників. Саме якість даних (кадастр, реєстри, відомості про обмеження) та швидкість процедур визначають, чи трансформуються по-

пит-пропозиція у реальні угоди. Також слід зазначити, що воєнні ризики мають розглядатися як просторовий фільтр, а саме для частини територій вони формують стійкий дисконт і зону низької ліквідності, доки не буде забезпечено доступність земель і базові гарантії безпеки використання.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що чинники розглянуто як керовану систему з чіткими каналами впливу та набором індикаторів, придатних для регулярного моніторингу і прийняття рішень у землеустрої. Практично це означає можливість перейти від загальних оцінок активності ринку до діагностики причин (дані, процедури, стан ґрунтів, просторові ризики) і відповідних управлінських дій на рівні держави та громад.

Практичне значення полягає у можливості використання аналітичної рамки органами влади та громадами для зниження інформаційної асиметрії, підвищення прозорості правочинів і пріоритизації заходів охорони та відновлення земель.

Перспективи подальших досліджень доцільно пов'язати з розробленням кількісних моделей оцінювання впливу виокремлених груп чинників на ринкову вартість земель та ймовірність укладення угод, зокрема із застосуванням просторових методів і показників ризику. Окремим напрямом є формування ризик-орієнтованого набору індикаторів для державного та локального моніторингу земель, який поєднуватиме дані про правовий статус ділянок і результати ґрунтових обстежень/дистанційного зондування з показниками обігу. Практична верифікація таких підходів можлива через пілотні оцінювання на рівні громад із подальшим

масштабуванням у системи планування землеустрою та відновлення земельних ресурсів.

---

#### **Список використаної літератури**

1. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення: 07.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 13.02.2026).
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20> (дата звернення: 13.02.2026).
3. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17> (дата звернення: 13.02.2026).
4. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15> (дата звернення: 13.02.2026).
5. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15> (дата звернення: 13.02.2026).
6. World Bank. Land Governance Assessment Framework: Implementation Manual. Washington, DC : World Bank, 2013. URL: <https://thedocs.worldbank.org/en/doc/a91b90185037e5f11e-9f99a989ac11dd-0050062013/original/LGAF-Manual-Oct-2013.pdf> (дата звернення: 13.02.2026).
7. Belis C. A., Petrosian A., Turos O., et al. Status of Environment and Climate in Ukraine. Luxembourg: Publications Office of the European Union. 2025. DOI:

- 10.2760/6292177. URL: <https://data.europa.eu/doi/10.2760/6292177> (дата звернення: 13.02.2026).
8. Bonchkovskiy O. L., Boychuk V. V., Kononenko I. M., et al. Remote sensing as a key tool for assessing war-induced damage to soil cover in Ukraine (the case study of Kyivska territorial hromada). *Ukrainian Journal of Remote Sensing*. 2023. Vol. 13(2). P. 40–49. DOI: 10.34130/2313-0136.2023.13.2.40. URL: <https://ujrs.org.ua/ujrs/article/view/275/173> (дата звернення: 13.02.2026).
  9. Solokha M., Demyanyuk O., Symochko L. та ін. Soil Degradation and Contamination Due to Armed Conflict in Ukraine. *Land*. 2024. Vol. 13(10). 1614 p. DOI: 10.3390/land13101614. URL: <https://doi.org/10.3390/land13101614> (дата звернення: 13.02.2026).
  10. Mitriakhina Y. Land markets under stress: Determinants of agricultural land value in wartime Ukraine. Kyiv: Kyiv School of Economics, 2025. 87 p. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/08/Yevheniia-Mitriakhina-LAND-MARKETS-UNDER-STRESS\\_-DETERMINANTS-OF-AGRICULTURAL-LAND-VALUE-IN-WARTIME-UKRAINE.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/08/Yevheniia-Mitriakhina-LAND-MARKETS-UNDER-STRESS_-DETERMINANTS-OF-AGRICULTURAL-LAND-VALUE-IN-WARTIME-UKRAINE.pdf) (дата звернення: 13.02.2026).
  11. Бігун О. М. Збереження ґрунтових даних в Україні: досягнення та перспективи. *Агрохімія і ґрунтознавство: міжвідомчий тематичний науковий збірник*. Харків: ННЦ «ІГА імені О.Н. Соколовського». 2025. Вип. 98. С. 4–18 DOI: 10.31073/acss98-01.
  12. Площа територій України, потенційно забруднених мінами та вибухонебезпечними предметами, зменшилась на 17 000 км<sup>2</sup> у 2024 році (повідомлення від 21.12.2024). Міністерство оборони України: веб-сайт. URL: <https://mod.gov.ua/en/news/the-area-of-ukrainian-territories-potentially-contaminated-by-mines-and-explosive-hazards-decreased-by-17-000-km-in-2024> (дата звернення: 13.02.2026).
  13. "Danger! Mines!": How to speak about explosive ordnance (EO) safe behaviours to protect rather than harm? (4 April 2025). UNDP Ukraine: веб-сайт. URL: <https://www.undp.org/ukraine/publications/danger-mines-how-speak-about-explosive-ordnance-eo-safe-behaviours-protect-rather-harm> (дата звернення: 13.02.2026).
  14. Земельний ринок в Україні (Аналітичний огляд за 3 квартал та вересень 2024 року). Kyiv School of Economics (KSE): веб-сайт. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/10/land\\_review\\_IIIq\\_ua.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/10/land_review_IIIq_ua.pdf) (дата звернення: 13.02.2026).
  15. Моніторинг земельних відносин (державна панель даних з 01.07.2021 р., агреговані показники відчуження та середньої вартості). Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру): веб-сайт URL: <https://land.gov.ua/monitoringh-zemelnykh-vidnosyn/> (дата звернення: 13.02.2026).
  16. FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security. Rome : FAO, 2022. 52 p. URL: <https://www.fao.org/3/i2801e/i2801e.pdf> (дата звернення: 13.02.2026).
  17. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія. Київ : Аграр Медіа Груп, 2011. 252 с.
  18. Kvartiuk V., Martyn A. Ukraine's agricultural land sales market: An update and the effect of Russian war against Ukraine. Kyiv : German-Ukrainian Agricultural Policy Dialogue (APD). 2022. 32 p. URL: [https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user\\_upload/Bericht\\_FDB\\_Sales\\_market\\_ENG.pdf](https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user_upload/Bericht_FDB_Sales_market_ENG.pdf) (дата звернення: 13.02.2026).
  19. Kvartiuk V., Martyn A. Ukraine's agricultural land sales market during the Russian war against Ukraine: An update for 2024. Kyiv: German-Ukrainian Agricultural Policy

- Dialogue (APD). 2024. 32 p. URL: [https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user\\_upload/followup\\_3\\_eng\\_fin.pdf](https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user_upload/followup_3_eng_fin.pdf) (дата звернення: 13.02.2026).
20. Третяк А., Москаленко А., Третяк В., Москаленко В., Третяк Н. Обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан, особливості, проблеми. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*. 2022. Vol. 8(3). P. 244–263. DOI: 10.51599/are.2022.08.03.12. URL: <https://are-journal.com/index.php/are/article/view/579> (дата звернення: 13.02.2026).
21. Корнієнко Г. С., Шульга М. В. Правові обмеження у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2023. № 5. С. 288–292. DOI: 10.24144/2788-6018.2023.05.51. URL: <https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/11/53.pdf> (дата звернення: 13.02.2026).
- <https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15>.
5. Zakon Ukrainy "Pro okhoronu zemel" [Law of Ukraine "On land protection"], No. 962-IV (2003, June 19). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15>.
6. World Bank. (2013). Land governance assessment framework: Implementation manual. Available at: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/125961468328356799/pdf/812400WPOLGAF00Box0379832B00PUBLIC0.pdf>.
7. Belis, C. A., Petrosian, A., Turos, O., Maremuhka, T., Morhulova, V., Kona, A., Djatkov, D., Caudullo, G., Ceccherini, G., Beck, P. S. A., San-Miguel, J., Arias Navarro, C., Wojda, P., Jones, A., Hanke, G., Mariani, G., & Carriavieri, A. (2025). Status of environment and climate in Ukraine: Assessing the impact of war and its implications for reconstruction. Publications Office of the European Union. DOI: <https://doi.org/10.2760/6292177>.
8. Bonchkovskiy, O. L., Boychuk, V. V., Kononenko, I. M., et al. (2023). Remote sensing as a key tool for assessing war-induced damage to soil cover in Ukraine (the case study of Kyinska territorial hromada). *Ukrainian Journal of Remote Sensing*, 13(2), 40–49. DOI: <https://doi.org/10.34130/2313-0136.2023.13.2.40>.

---

### References

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine], No. 2768-III (2001, October 25). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>.
2. Zakon Ukrainy "Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia" [Law of Ukraine "On amendments to certain legislative acts of Ukraine regarding the conditions of circulation of agricultural land"], No. 552-IX (2020, March 31). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>.
3. Zakon Ukrainy "Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr" [Law of Ukraine "On the State Land Cadastre"], No. 3613-VI (2011, July 7). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17>.
4. Zakon Ukrainy "Pro otsinku zemel" [Law of Ukraine "On land valuation"], No. 1378-IV (2003, December 11). Available at:
9. Solokha, M., Demyanyuk, O., Symochko, et al. (2024). Soil degradation and contamination due to armed conflict in Ukraine. *Land*, 13(10), 1614. DOI: <https://doi.org/10.3390/land13101614>.
10. Mitriakhina, Y. (2025). Land markets under stress: Determinants of agricultural land value in wartime Ukraine. Kyiv School of Economics. Available at: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/08/Yevheniia-Mitriakhina-Land-Markets-Under-Stress\\_-Determinants-Of-Agricultural-Land-Value-In-Wartime-Ukraine.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/08/Yevheniia-Mitriakhina-Land-Markets-Under-Stress_-Determinants-Of-Agricultural-Land-Value-In-Wartime-Ukraine.pdf).
11. Bihun, O. V (2025). Soil data rescue in Ukraine: Unlocking access to war-affected soil and land information. *Agricultural and Resource Economics*, 11(1), 3–31. DOI:

- <https://doi.org/10.31073/acss98-01>.
12. Ministry of Defence of Ukraine. (2024, December 21). The area of Ukrainian territories potentially contaminated by mines and explosive hazards decreased by 17,000 km<sup>2</sup> in 2024. Available at: <https://mod.gov.ua/en/news/the-area-of-ukrainian-territories-potentially-contaminated-by-mines-and-explosive-hazards-decreased-by-17-000-km-in-2024>.
  13. UNDP Ukraine. (2025, April 4). As of 4 April 2025, "Danger! Mines!": How to speak about explosive ordnance (EO) safe behaviours to protect rather than harm? Available at: <https://www.undp.org/ukraine/publications/danger-mines-how-speak-about-explosive-ordnance-eo-safe-behaviours-protect-rather-harm>.
  14. Kyiv School of Economics. (2024). Ogljad rynku zemel' Ukrayini [Land market review Ukraine]. Available at: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/10/land\\_review\\_Illq\\_ua.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/10/land_review_Illq_ua.pdf).
  15. Derzhavna sluzhba Ukrainy z pytan heodezii, kartohrafiy ta kadastru [State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre]. Monitorynh zemelnykh vidnosyn (derzhavna panel danykh z 01.07.2021 r., ahrehovani pokaznyky vidchuzhennia ta serednoi vartosti). Available at: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>.
  16. Food and Agriculture Organization of the United Nations. (2012). Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security, 52 Available at: <https://www.fao.org/3/i2801e/i2801e.pdf>.
  17. Martyn, A. H. (2011). Rehuliuвання rynku zemel' v Ukrayini [Regulation of the land market in Ukraine]. Kyiv: Agrar Media Group, 252.
  18. Kvartiuk, V., Martyn, A. (2022). Ukraine's agricultural land sales market: An update and the effect of Russian war against Ukraine. German-Ukrainian Agricultural Policy Dialogue (APD). Available at: [https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user\\_upload/Bericht\\_FDB\\_Sales\\_market\\_ENG.pdf](https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user_upload/Bericht_FDB_Sales_market_ENG.pdf).
  19. Kvartiuk, V., Martyn, A. (2024). Ukraine's agricultural land sales market during the Russian war against Ukraine: An update for 2024. German-Ukrainian Agricultural Policy Dialogue (APD). Available at: [https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user\\_upload/followup\\_3\\_eng\\_fin.pdf](https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user_upload/followup_3_eng_fin.pdf).
  20. Tretiak, A., Moskalenko, A., Tretiak, V., Moskalenko, V., Tretiak, N. (2022). Obih zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: Stan, osoblyvosti, problemy [Land circulation of agricultural land in Ukraine: State, features, problems]. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*, 8(3), 244-263. DOI: 10.51599/are.2022.08.03.12.
  21. Korniienko, H. S., & Shulha, M. V. (2023). Pravovi обмеження u sferi obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Legal restrictions in the circulation of agricultural land]. *Analitychno-porivnialne pravoznavstvo*, (5), 288–292. <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.05.51>.

---

### **Synieutskiy A.**

#### **FACTORS AFFECTING THE CIRCULATION OF AGRICULTURAL LAND IN UKRAINE LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 1'26: 35-50.**

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.01.03>

**Abstract.** *The article substantiates the expediency of analysing the agricultural land market in Ukraine as a system in which market results (prices, transaction volumes, liquidity, transaction costs) are shaped by the simultaneous action of institutional and legal changes, economic conditions, the quality of land as natural capital, and spatial security risks in wartime. The aim is to*

*classify the factors that determine demand, supply, price expectations and transaction costs, and to explain the mechanisms of their manifestation within the economy of natural resource use and good land governance. The methodology combines a systematic approach, comparative analysis, content analysis of scientific and analytical sources, as well as legal analysis of regulations on land circulation, cadastre, valuation and protection. The empirical context is supported by generalised quantitative indicators of market functioning in 2021–2025 (dynamics of weighted average prices, transaction intensity, ratio of market price to normative monetary valuation), as well as security risk parameters (scale of potential explosive contamination of territories). As a result, nine groups of factors (natural resources, economic, social, demographic, technological, cultural, legal, political and security) were identified and a logic for their operationalisation through channels of influence and a set of measurable indicators for land monitoring was proposed. The scientific novelty lies in the methodologically correct inclusion of soil condition parameters and war-related access restrictions/limitations as risk and cost components in factor analysis of the market with a focus on evidence-based management. The practical significance lies in the possibility of applying the proposed scheme to reduce information asymmetry, increase transaction transparency, and prioritise land protection and restoration measures at the national and local levels.*

**Keywords:** *circulation of agricultural land; agricultural land market; influencing factors; natural capital; soil degradation; transaction costs; land cadastre; normative monetary valuation; military risks; land monitoring.*

---