

2. Про затвердження Порядку складання бюджетної звітності розпорядниками та одержувачами бюджетних коштів, звітності фондами загальнообов'язкового державного соціального і пенсійного страхування : наказ Міністерства фінансів України від 24.01.2012 р. № 44. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0196-12#Text>.

3. Бюджетний кодекс України : закон України від 08.07.2010 № 2456-VI / Верховна рада України. 2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17#Text>.

Abstract: Modern conceptual approaches to the development of accounting institutions, as well as financial and budgetary reporting of public sector entities, are in the process of transformation, aimed at harmonization with international accounting standards. In order to improve the accounting system in the public sector, national accounting regulations (standards) have been introduced, which regulate the procedure for maintaining accounting records and preparing reports.

Key words: accounting, reporting, public sector, standards.

УДК 332.72:332.2(477)

DOI 10.31521/978-617-7149-94-0-76

ІНСТИТУЦІЙНА ТРАНСФОРМАЦІЯ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ СУЧАСНИХ ВИКЛИКІВ

Горобченко О.А., канд. екон. наук

Миколаївський національний аграрний університет

<https://orcid.org/0000-0002-1449-7674>

Анотація: Досліджено інституційні трансформації ринку сільськогосподарських земель України в умовах воєнних та економічних викликів; обґрунтовано роль аграрно-ресурсного потенціалу, наслідки скасування мораторію та особливості сучасної моделі функціонування ринку землі; визначено ключові тенденції цінової динаміки, регіональної диференціації та перспективи розвитку ринку.

Ключові слова: ринок землі, сільгоспугіддя, земельна реформа, аграрний сектор, інституційні зміни, ціна, децентралізація.

Упродовж усього періоду державного суверенітету соціально-економічний розвиток України значною мірою визначається її унікальним аграрно-ресурсним потенціалом. Країна володіє одними з найбільших у Європі площ сільськогосподарських угідь та винятково родючими ґрунтами. Загальна площа території України становить близько 60 млн га, з яких 42,7 млн га (70,8%) припадає на сільськогосподарські угіддя, у тому числі 33 млн га – рілля. Для порівняння, площа ріллі у Франції становить 18 млн га, у Німеччині – 12 млн га, у Польщі – 11 млн га. Важливою конкурентною перевагою є наявність близько третини світових запасів чорноземів, що створює передумови для високої продуктивності аграрного виробництва. Додатковим чинником є вигідне географічне розташування України, яке забезпечує доступ до ключових продовольчих ринків Європи, Близького Сходу, Північної Африки та Азії.

Водночас тривалий період розвиток аграрного сектору стримувався інституційними обмеженнями, зокрема мораторієм на продаж земель сільськогосподарського призначення, який діяв понад 25 років. Заборона охоплювала 41,5 млн га (97% угідь) та обмежувала права близько 6,9 млн власників земельних паїв. Така ситуація призвела до деформації ринкових механізмів і неможливості повноцінної реалізації права власності, що негативно вплинуло на інвестиційну привабливість галузі. Переломним етапом стало ухвалення Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» № 552-ІХ від 31 березня 2020 року, що започаткувало поетапне відкриття ринку з 1 липня 2021 року [1].

Сформована інституційна модель ринку передбачає поступове розширення кола суб'єктів господарювання. На першому етапі право придбання земель отримали виключно фізичні особи – громадяни України з обмеженням до 100 га. З 1 січня 2024 року до ринку допущено юридичних осіб із граничним обсягом володіння до 10 тис. га. Водночас доступ іноземних інвесторів залишається обмеженим і залежить від результатів загальнонаціонального референдуму. Важливою складовою функціонування ринку є його цифровізація: запровадження електронних земельних аукціонів та обов'язкової реєстрації цін сприяє підвищенню прозорості операцій і мінімізації тіньових схем.

Сучасний етап розвитку земельної реформи тісно пов'язаний із процесами децентралізації. Передача державних земель у власність територіальних громад суттєво розширила їх управлінські повноваження та фінансову базу. Так, наприклад, передача з 2021 року земель за межами населених пунктів у розпорядження територіальних громад істотно посилила їх фінансову спроможність, забезпечивши зростання доходів від орендної плати та податкових надходжень, частка яких досягла до 68% у структурі місцевих бюджетів станом на березень 2024 року [3]. Громади отримали можливість самостійно формувати стратегії просторового розвитку, регулювати використання земельних ресурсів та забезпечувати баланс між економічними, соціальними й екологічними інтересами. Водночас актуалізуються виклики щодо ефективності адміністрування, запобігання надмірній концентрації земель та забезпечення сталого природокористування.

Аналіз кон'юнктури ринку свідчить про його адаптивність до зовнішніх шоків, зокрема воєнних ризиків. Станом на травень 2025 року середня ціна 1 гектара сільськогосподарської землі становила 59 051 грн після пікового значення у квітні (86 655 грн), що пояснюється сезонними коливаннями попиту. Регіональна диференціація вартості є суттєвою: найвищі ціни зафіксовано в західних областях (Івано-Франківська, Львівська, Київська, Черкаська, Тернопільська), тоді як у прифронтових регіонах (Донецька, Херсонська, Миколаївська, Луганська, Запорізька області) ціни залишаються найнижчими. Ключовими факторами формування вартості є безпекова ситуація, якість ґрунтів, рівень розвитку інфраструктури та платоспроможний попит [2].

Експертні оцінки свідчать про наявність кількох сценаріїв подальшої динаміки ринку. За умов стабілізації безпекової ситуації та активізації мирних процесів очікується зростання вартості земельних активів і посилення

інвестиційної активності. Водночас у разі збереження воєнних ризиків земля залишатиметься важливим фінансовим активом із відносно стабільною динамікою цін без різких коливань [4].

При цьому аналітики очікують, що в найближчі роки ціни на сільськогосподарські землі в Україні можуть зростати на 15–20% щорічно. За їх оцінками, до 2030 року вартість одного гектара потенційно здатна подвоїтися, однак реалізація такого сценарію можлива лише за наявності низки ключових умов [2]:

- завершення воєнних дій та досягнення стійкої макроекономічної стабільності;
- здійснення комплексних реформ у сфері земельних відносин;
- формування повноцінно функціонуючого ринку землі;
- покращення інвестиційного середовища;
- забезпечення надійного захисту прав власності, зокрема для іноземних інвесторів.

Окремий акцент експерти роблять на технологічній модернізації аграрного сектору: впровадження інструментів точного землеробства, автоматизації виробничих процесів та інноваційних рішень здатне істотно підвищити економічну цінність земельних ресурсів.

Отже, ринок сільськогосподарських земель в Україні, попри складні макроекономічні та воєнно-політичні умови, функціонує як важливий елемент економічної системи. Його подальший розвиток пов'язаний із удосконаленням інституційного середовища, підвищенням прозорості, забезпеченням ефективного державного регулювання та формуванням збалансованої моделі використання земельних ресурсів, що сприятиме сталому розвитку аграрного сектору та національної економіки загалом.

Список використаних джерел

1. Загурська А. Актуальний стан і новації правового регулювання обігу с/г земель в Україні. *Юридична газета*. Серпень 2025. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/aktualniy-stand-i-novaciyi-pravovogo-regulyuvannya-obigu-sg-zemel-v-ukrayini.html>
2. Марченко Н. Ціни на землю в Україні у 2025 році. *Landlord*. Травень 2025. URL: <https://landlord.ua/news/rynok-zemli/cziny-na-zemlyu-v-ukrayini-u-2025-roczy-de-gektar-koshtuye-30-tysyach-a-de-ponad-180>
3. Новини з офіційного сайту «Децентралізація». URL: <https://decentralization.gov.ua/news/18427>
4. Що буде з ціною на землю у новому році? *Фермер Придніпров'я*. Грудень 2025. URL: <https://gazeta-fp.com.ua/news/shcho-bude-z-tsinoyu-na-zemlyu-u-novomu-rotsi>

Abstract: The institutional transformations of the agricultural land market of Ukraine in the context of military and economic challenges are investigated; the role of the agrarian and resource potential, the consequences of the lifting of the moratorium and the features of the modern model of the land market functioning are substantiated; key trends in price dynamics, regional differentiation and market development prospects are identified.

Keywords: land market, farmland, land reform, agrarian sector, institutional changes, price, decentralization.