

Тарас М. Славич¹, Тетяна В. Мірзоєва²

КОНЦЕНТРАЦІЯ НА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: СТАН, ТЕНДЕНЦІЇ ТА РЕГУЛЯТОРНІ ВИКЛИКИ

Виявлено, що станом на 2026 рік для ринку сільськогосподарських земель в Україні характерними є функціональність і послідовний розвиток. Зокрема, має місце подолання спаду ринкової активності, що був спричинений повномасштабним вторгненням рф. Тенденцію до зростання має цінова динаміка на ринку. Характерною для ринку є також виявлена в ході дослідження екстремальна регіональна полярність, за якої домінуючим тригером ціноутворення виступає безпековий фактор. Виконано порівняльну характеристику регіональних ринків землі в Україні залежно від рівня безпекових ризиків у період 2024-2026 рр. Для цього виокремлено такі регіональні кластери: Західний макрорегіон, який характеризується максимальним рівнем безпеки; Центральний макрорегіон із помірним рівнем безпеки; прифронтові території, для яких характерним є високий рівень ризику. Досліджено тенденції концентрації та роль юридичних осіб на ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, зокрема розраховано коефіцієнт концентрації. З'ясовано, що реальна ринкова концентрація змістилася у площину операційного контролю. Дійшли висновку, що на ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні спостерігається олігополістична структура землекористування на найвищому рівні агробізнесу, де домінує «велика трійка» агрохолдингів. Проаналізовано структуру земельного банку ТОП-10 агрохолдингів за 2024-2026 рр. з урахуванням регіонального аспекту. Досліджено на яких правових засадах великі агрохолдинги в Україні користуються землями сільськогосподарського призначення. Розглянуто основні регуляторні виклики та ризики на ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. На підставі виконаного аналізу сформовано сукупність основних потенційних позитивних і негативних наслідків концентрації ринку земель сільськогосподарського призначення. У підсумку представлено окремі напрямки вдосконалення державного регулювання для мінімізації ринкових ризиків і рівня концентрації на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, ринок, рівень концентрації, агрохолдинги, фермерські господарства, ризики, ціна на землю.

Табл. 3. Лім. 19.

DOI: 10.32752/1993-6788-2026-1-301-30-40

¹ ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0002-8464-6265>

² ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-0034-6138>

Taras Slavych, Tetiana Mirzoieva

CONCENTRATION IN THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE: STATUS, TRENDS, AND REGULATORY CHALLENGES

It has been found that, as of 2026, the agricultural land market in Ukraine is characterized by functionality and steady development. In particular, the market is recovering from the slump in activity caused by the full-scale russian invasion. Market price dynamics show an upward trend. The market is also characterized by extreme regional disparity (revealed during the study) where security concerns act as the dominant driver of pricing. A comparative analysis of regional land

¹ National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Ukraine.

² National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Ukraine.

markets in Ukraine was conducted based on the level of security risks for the 2024-2026 period. To this end, the following regional clusters were identified: the western macro-region, characterized by the highest level of security; the central macro-region, with a moderate level of security; and front-line territories, characterized by a high level of risk. Trends regarding the concentration and role of legal entities in Ukraine's agricultural land market were analyzed, and the concentration coefficient was calculated. It has been determined that actual market concentration has shifted to the realm of operational control. The conclusion was reached that the agricultural land market in Ukraine exhibits an oligopolistic land-use structure at the highest level of agribusiness, dominated by the "Big Three" agro-holdings. The land bank structure of the top 10 agro-holdings for 2024-2026 was analyzed, taking the regional aspect into account. The specific legal grounds upon which large agricultural holdings in Ukraine utilize agricultural land have been examined. The key regulatory challenges and risks associated with the agricultural land market in Ukraine have been analyzed. Based on the analysis performed, a set of key potential positive and negative consequences of the concentration of the agricultural land market has been identified. Finally, specific directions for improving state regulation are presented to minimize market risks and the level of concentration in the agricultural land market.

Keywords: agricultural land, market, concentration level, agricultural holdings, farms, risks, land price.

Peer-reviewed, approved and placed: 11.07.2026

Постановка проблеми та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Запуск в Україні офіційного ринку землі 1 липня 2021 року і скасування довготривалого мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення започаткували процес фундаментальної трансформації як усієї економічної системи, так і аграрного устрою держави. Реформа впроваджувалася поетапно для того, щоб усунути тіньовий обіг земельних активів, надати повноцінне право розпоряджатися майном, створити прозоре інвестиційне середовище для вітчизняних агровиробників. Упродовж першого етапу (до 31 грудня 2023 р.) законодавство обмежувало коло покупців виключно громадянами України – фізичними особами і також діяв ліміт на концентрацію земель (не більше 100 га в «одні руки»). Із 1 січня 2024 року стартував другий етап реформи, який відкрив доступ до ринку юридичним особам, учасниками і бенефіціарами яких є виключно громадяни України. Одночасно зріс граничний ліміт концентрації сільськогосподарських земель для фізичних і юридичних осіб до 10 тис. га. Однак війна, економічна нестабільність і законодавчі обмеження вплинули на динаміку концентрації земель сільськогосподарського призначення. Разом із тим, питання концентрації прав власності й користування на землю є вагомим чинником економічної безпеки АПК. Надмірна концентрація може зумовити витіснення дрібних, малих і середніх фермерських господарств, тоді як помірний рівень консолідації на ринку стимулює надходження інвестицій, капіталізацію і технологічне оновлення аграрного сектору.

Аналіз основних публікацій по проблемі. В Україні питання розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, оцінки впливу агрохолдингів на нього, трансформації земельних відносин є предметом досліджень численних науковців. Наприклад, Лупенко Ю.О. і Хоdakівська О.В. розробили наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського

призначення [12]. Ожелевська Т.С. і Королік М.О. обґрунтували необхідність поетапного запровадження ринку сільськогосподарських земель, а також доводили, що наявність в Україні агрохолдингів впливає на нього [15]. Яремчук Н. і Краска В. у своєму дослідженні наголошували на важливості земельного ресурсу в забезпеченні продовольчої безпеки як загалом світу, так і України, зокрема. Окрім того, зазначені науковці аналізували результати функціонування ринку землі, акцентуючи увагу на позитивних зрушеннях і недоліках, якими він характеризувався з моменту відкриття [19]. Крохтяк О.В., Ольхович С.Я. і Гриник О.І. аналізували ринок відчужених земельних ділянок сільськогосподарського призначення і дійшли висновку, що через шість місяців після запровадження ринок землі в Україні працював [10]. У свою чергу, Кірейцева О.В. і Жилін О.В. у своїх наукових пошуках зосереджували увагу на особливостях формування ринку землі аграрного сектору України [8]. Литвинова Л.О. і Чуєнко В.І. представили порівняльну характеристику ринку землі у країнах Європи і Україні з акцентом на практичні аспекти укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення [11]. Костенюк Ю. і Широка Д. аналізували ринок землі в Україні та обіг земель сільськогосподарського призначення під впливом війни [9].

Попри значний доробок щодо питання концентрації ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, наявність актуальних даних і нових викликів, а також реальний стан справ зумовлюють необхідність подальших наукових пошуків.

Формулювання цілей дослідження (мета статті). Метою статті є комплексне дослідження сучасного стану і тенденцій концентрації на ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, оцінка рівня його монополізації агрохолдингами і обґрунтування напрямків удосконалення державного регулювання для мінімізації ринкових ризиків.

Для досягнення поставленої мети було вирішено наступні наукові завдання: проаналізовано цінові параметри та обсяги ринку у 2024-2026 рр.; визначено питому вагу і специфіку поведінки юридичних осіб у структурі трансакцій; виконано оцінку реального рівня монополізації земельного фонду великими агрохолдингами; виявлено ключові загрози для розвитку фермерства і представлено рекомендації щодо вдосконалення антимонопольного регулювання.

Методологічною основою дослідження виступив діалектичний підхід до вивчення економічних і правових явищ, який дозволив розглянути концентрацію ринку земель сільськогосподарського призначення як динамічний процес, на який впливають інституційні трансформації та макроекономічні виклики воєнного періоду.

Виклад основних результатів і їх обґрунтування. Насамперед, у ході дослідження виявили, що, не дивлячись на повномасштабне вторгнення РФ і активні бойові дії на частині території України, ринок сільськогосподарських земель характеризується функціональністю, демонструє послідовний розвиток і за оцінками експертів станом на 2025 рік він «увійшов у фазу зрілої та прогнозованої динаміки» [16], зважаючи на те, що вартість землі

продовжила зростати. Уже на початку березня 2026 року обсяг ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні перетнув «символічну позначку в мільйон гектарів» [4]. За даними Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру для цього знадобилося чотири роки і вісім місяців. При цьому, мільйон гектарів в Україні — це 3% від загальної площі земель сільськогосподарського призначення і лише 5,8% від площі земель, які перед цим підпадали під мораторій. Окрім того, можемо констатувати подолання спаду ринкової активності, що був спричинений повномасштабним вторгненням. Порівняно з липнем 2021 року, відколи в Україні дозволили продавати й купувати землю, майже вдвічі зросла ціна одного гектара — на 96% у гривневому еквіваленті — і на початку 2026 р. становила близько 64 600 грн. Зокрема, середня ціна гектару сільськогосподарської землі в Україні зросла з 44,3 тис. грн у 2024 р. до 55-65 тис. грн/га і вище в західних областях в першій половині 2026 р. Даний факт є свідченням приросту капіталізації ринку на 20-25% за вказані два роки. Але характерною для ринку є також виявлена в ході дослідження екстремальна регіональна полярність, за якої домінуючим тригером ціноутворення виступає безпековий фактор.

Для більш глибокого аналізу структурно-цінової диференціації ринку земель сільськогосподарського призначення в період 2024-2026 рр. дослідили емпіричні дані за двома визначальними критеріями, зокрема: типом покупця (інституційний зріз) і географічно-безпековим фактором (регіональний зріз) (табл. 1).

Таблиця 1. Порівняльна характеристика регіональних ринків землі в Україні залежно від рівня безпекових ризиків, 2024-2026 рр., сформовано і систематизовано авторами на основі моніторингових даних і аналітичних звітів [6, 13, 1]

Регіональний кластер (за рівнем безпекових ризиків)	Типові області представники	Середня ціна для фізичних осіб, тис. грн/га	Середня ціна для юридичних осіб, тис. грн/га	Основний інструмент концентрації холдингами	Рівень активності ринку (кількість угод)
Максимальний рівень безпеки (Західний макрорегіон)	Івано-Франківська, Львівська, Тернопільська	65-85	110-145	Прямий викуп власності, консолідація земель	Високий (стабільне зростання попиту)
Помірний рівень безпеки (Центральний макрорегіон)	Вінницька, Полтавська, Черкаська	48-55	75-90	Довгострокова оренда, викуп корпоративних прав	Середній (переважно капіталізація наявних пулів)
Високий рівень ризику (прифронтові території)	Херсонська, Запорізька, Миколаївська	30-35	35-38	Короткострокова оренда	Мінімальний (поодинокі трансакції)

* наведені цінові показники відображають середньозважену вартість зареєстрованих угод купівлі-продажу

Аналіз засвідчив, що саме безпековий фактор у 2024-2026 рр. був і залишається домінуючим тригером ціноутворення на ринку земель

сільськогосподарського призначення в Україні. Так, найвищі ціни спостерігаються в Західному і Центральному регіонах, натомість у прифронтових і деокупованих середні ціни є найнижчими – стабілізувалися на рівні 30-38 тис. грн/га з мінімальною кількістю трансакцій.

Щодо динаміки ринку, то в Західному макрорегіоні вона характеризується високою активністю. Це зумовлено тим, що інвестори розглядають сільськогосподарські землі цього регіону як найбільш надійні в умовах війни в Україні для довгострокового збереження і капіталізації коштів. При цьому холдинги реалізують стратегію прямого викупу ділянок у власність і активної консолідації масивів. У свою чергу, динаміка ринку в Центральному макрорегіоні досить стабільна. Сільськогосподарські землі в цьому регіоні мають найвищу якість, але трансакції в умовах війни часто обмежуються укрупненням уже існуючих пулів. Стратегія холдингів – поєднання довгострокової оренди з викупом корпоративних прав і поступовим розширенням земельного банку. Динаміку ринку земель сільськогосподарського призначення на прифронтових і деокупованих територіях можна охарактеризувати мінімальною активністю. Пов'язано це з тим, що торгівля ускладнюється безпековими ризиками, мінуванням територій і логістичними обмеженнями. Зважаючи на це, агрохолдинги реалізують такі стратегії як короткострокова оренда, в більшості випадків, і мінімізація капітальних інвестицій у купівлю землі.

Щодо тенденцій концентрації та ролі юридичних осіб на ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні варто зазначити, що саме юридичні особи з 1 січня 2024 року стали ключовими стейкхолдерами ринку [17]. Упродовж 2024–2025 рр. їхня частка в річному обсязі угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення стабілізувалася на рівні 33-38% (понад 128 тис. га за 2025 р.) [7]. Окрім того, аналіз даних табл. 1 дозволив зробити висновок, що в безпечних регіонах України юридичні особи виступають головними драйверами ціноутворення. Усереднена ціна для юридичних осіб у Західному макрорегіоні перевищує показники для фізичних осіб майже вдвічі. Це свідчить про те, що корпоративний капітал демонструє готовність переплачувати ринкову премію і підтверджує тенденцію до агресивної локальної консолідації земельних масивів для ліквідації парцеляції («шахматки») і забезпечення цілісності полів. Натомість на профронтових і деокупованих територіях ціновий розрив незначний, оскільки великі гравці не інвестують у власність, віддаючи перевагу короткостроковій оренді як більш гнучкому інструменту.

За допомогою емпіричного аналізу попередньо можемо спростувати гіпотезу щодо тотальної монополізації титульного права власності великими агрохолдингами. Так, за оціночними даними станом на 2025 рік сукупна площа земель, яка за весь період реформи перейшла у власність юридичних осіб, становила менше 0,3% від загального земельного фонду України [3]. Складається враження, що очікуваний ажіотаж відсутній і пояснити це можна низкою чинників. Насамперед, це встановлені законодавчі ліміти (10 тис. га), не допущення іноземного капіталу до українського ринку, переважне право орендарів, які мають пріоритет у викупі ділянок і фактор війни. В умовах

підвищених воєнних ризиків має місце дефіцит вільної ліквідності, крім того безпекові ризики значною мірою стримують довгострокові інвестиції бізнесу. Але перелічені фактори в реальності є досить умовними.

Реальна ринкова концентрація змістилася у площину операційного контролю. На практиці великі агрохолдинги консолідують земельні масиви переважно через такі інструменти, як: довгострокова оренда і суборенда; переуступки прав користування; викуп корпоративних прав дрібних і малих фермерських господарств разом із їх земельними банками – відповідно, має місце опосередкована концентрація. Таким чином, можна говорити про те, що в Україні нині сформувалася модель, де монополізація на ринку земель сільськогосподарського призначення має не власницький (титульний), а функціональний (операційний) характер. Фактично в Україні збереглася висока концентрація фактичного землекористування (через оренду), за якої ТОП-10 агрохолдингів контролюють понад 2,35 млн га сільськогосподарських земель (табл. 2). Якщо порівняти це з земельним банком ТОП-100 агрокомпаній (які обробляють близько 5,3 млн га), то вийде, що на першу десятку припадає майже 45% землі найбільших гравців [5]. У свою чергу, частка ТОП-3 (Kernel, МХП і Ukrlandfarming) разом контролюють близько 1,04 млн га – це понад 44% від усього земельного банку першої десятки. Відповідно, можемо зробити висновок, що на ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні спостерігається олігополістична структура землекористування на найвищому рівні агробізнесу, де домінує «велика трійка».

Таблиця 2. Структура земельного банку великих агрохолдингів, 2024-2026 рр., [18]

Агрохолдинг	Розмір земельного банку, тис. га	Основні регіони присутності
Kernel	~ 358	Полтавська, Кіровоградська, Дніпропетровська, Запорізька, Миколаївська
МХП	~ 351	Вінницька, Черкаська, Київська, Сумська, Тернопільська
Ukrlandfarming	~ 330	Полтавська, Житомирська, Черкаська, Рівненська, Сумська, Львівська
Агропросперіс (NCH)	~ 250	Вінницька, Полтавська, Сумська, Чернігівська, Харківська
Астарт-Київ	~ 213	Полтавська, Хмельницька, Вінницька, Чернігівська, Харківська
Контінентал Фармерз Груп	~ 195	Тернопільська, Хмельницька, Львівська
Група «Енселко» + Агро-Регіон	~ 175	Хмельницька, Тернопільська, Київська, Житомирська, Чернігівська
Епіцентр Агро	~ 168	Вінницька, Хмельницька, Тернопільська, Київська, Черкаська, Житомирська
Акріс Агро (АСТ)	~ 150	Хмельницька, Рівненська, Київська, Чернігівська, Житомирська
ІМК (Індустріальна молочна компанія)	~ 116	Полтавська, Чернігівська, Сумська

Щодо даних, представлених у табл. 2 важливо зазначити, що наведені цифри — це площа земельного банку в користуванні агрохолдингів (переважно це довгострокова оренда). Станом на 2024-2026 рр. жоден український агрохолдинг не мав 300 + тис. га земель сільськогосподарського призначення у приватній власності через встановлений жорсткий ліміт — 10 тис. га на одну компанію / бенефіціара [2]. Варто звернути увагу і на тренд, що виник у роки війни: від початку повномасштабного вторгнення РФ земельні банки найбільших українських агрохолдингів не зростали, а оптимізувалися / скорочувалися з різних причин (через окупацію, замінування, відмову від нерентабельних або прифронтових ділянок). Поряд із цим активно розширюються середні агрокомпанії, земельний банк яких складає 10-50 тис. га.

Зауважимо, що потужності більшості компаній із ТОП-10 (зокрема, Контінентал Фармерз Груп, Група «Енселко» + Агро-Реґіон, Епіцентр Агро) концентруються в Центральному і Західному макрорегіонах — Вінницькій, Хмельницькій, Тернопільській, Полтавській областях. Це зони з найвищою якістю ґрунтів і мінімальними воєнно-логістичними ризиками. Це прямо підтверджує дані табл. 1 щодо того, що саме ці регіони є ключовими в контексті активної консолідації земельних банків. Відповідно, має місце кластеризація в «безпечних» і родючих зонах. Також можна говорити про диверсифікацію ризикованих активів через те, що компанії, чий земельні банки історично розташовувалися у прифронтових і північно-східних регіонах (Kernel, Агропросперіс, ІМК у Полтавській, Сумській, Харківській і Чернігівській областях), зіштовхуються з додатковими безпековими викликами замінування, обстріли, ускладнена логістика.

Виявлені в ході дослідження факти, що мають місце на ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та тенденції концентрації свідчать про трансформацію моделей землекористування в умовах сьогодення. У цьому контексті вважаємо за доцільне акцентувати увагу на тому як агрохолдинги розпоряджаються земельними ресурсами. По-перше, це юридична форма володіння (оренда / власність). Згадані 2,35 млн га сільськогосподарських земель, які контролюють ТОП-10 агрохолдингів — це практично повністю довгострокова оренда (на 7 — 49 років), зважаючи на існуюче обмеження в 10 тис. га у власності однієї юридичної особи. По-друге, це стратегія «Ядра»: «агрохолдинги купують землі невеликими ділянками: середня площа однієї угоди юрособи становить 2,8-2,9 гектара» [14]. Тобто має місце «поступове накопичення через численні дрібні угоди. Саме тут і криється головна загроза: законодавче обмеження у 10 тисяч гектарів на одну юридичну особу формально виглядає значним, але через мережі афілійованих структур великий агрохолдинг може акумулювати земельний банк, що кратно перевищує цей ліміт, залишаючись юридично «в межах норми» [14].

Поряд із цією загрозою на ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні мають місце і регуляторні виклики та ризики. Насамперед, експерти виокремлюють тінізацію трансакцій і оптимізацію вартості. За даними аналітичних звітів KSE Institute і Світового банку, близько 60% усіх зареєстрованих угод купівлі-продажу землі фіксуються за ціною, що лише на 1-3% перевищує рівень нормативної грошової оцінки [1]. Це свідчить

про значну частку тіньового готівкового розрахунку поза межами банківського моніторингу для мінімізації податкового навантаження. У свою чергу, досить високим рівнем характеризується ризик поступового витіснення малого і середнього бізнесу з аграрного сектору. Це пов'язано з тим, що малі і середні фермерські господарства (до 500 га) у 2024-2026 рр. опинилися в інституційній пастці. Обмежений доступ до кредитування в умовах війни і висока вартість залучення капіталу не дозволяють їм конкурувати на торгах із великим корпоративним капіталом. Через воєнні ризики агропідприємства всіх розмірів намагаються максимізувати прибуток у короткостроковій перспективі. Це спричиняє порушення сівозмін, надмірне насичення посівів монокультурами і прискорену деградацію ґрунтів, тобто зростання рівня екологічних ризиків.

Підсумовуючи, зазначимо, що концентрація ринку земель сільськогосподарського призначення спричиняє як негативні, так і позитивні наслідки (табл. 3).

Таблиця 3. Основні потенційні наслідки концентрації ринку земель сільськогосподарського призначення, сформовано авторами

Сфера	Позитивні наслідки	Негативні наслідки / ризики
Економіка	Ефект масштабу, доступ до дешевших кредитів, висока технологічність	Витіснення дрібного, малого і середнього фермерства з ринку
Соціальна	Створення робочих місць на високотехнологічних об'єктах	Занепад сіл через низьку зайнятість (агрохолдинги потребують менше ручної праці)
Екологія	Можливість інвестувати в довгострокові системи зрошення	Виснаження ґрунтів через насичення сівозмін монокультурами (соняшник, ріпак, кукурудза) і монополію на землекористування.

Дані табл. 3 підтверджують, що ринкова оптимізація і домінування великих агрохолдингів створюють критичні ризики для сталого розвитку країни. Це свідчить про гостру потребу в активному державному втручанні для обмеження локальної концентрації земель (що дозволить зберегти конкуренцію і соціальну інфраструктуру села) і створення пільгових умов фінансування для дрібних і малих агровиробників (що, у свою чергу, сприятиме збереженню робочих місць у сільській місцевості).

Висновки і перспективи подальших досліджень. Виконаний аналіз структури земельних банків провідних агрохолдингів України свідчить про високий рівень інституційної концентрації землекористування. Розрахунок коефіцієнта концентрації продемонстрував, що три найбільші гравці (Kernel, МХП, Ukrlandfarming) контролюють 44,2 % загального земельного банку ТОП-10 агрохолдингів. Виявлено також, що має місце чітка просторова орієнтація великого агробізнесу на Центральний і Західний макрорегіони, зумовлена як якістю ґрунтів, так і нижчим рівнем безпекових ризиків. Не дивлячись на жорстке регуляторне обмеження на купівлю землі

сільськогосподарського призначення юридичними особами (до 10 тис. га), агрохолдинги контролюють значні масиви через застосування низки інструментів, одним із яких є довгострокова оренда.

Загалом, результати комплексного аналізу стану, тенденцій і регуляторних викликів на ринку земель сільськогосподарського призначення в контексті концентрації дозволили сформулювати окремі напрямки вдосконалення державного регулювання для мінімізації рівня ринкових ризиків. Насамперед, нагальною необхідністю є усунення інвестиційно-кредитного розриву для фермерів. Для подолання розриву між потребою дрібних і малих агровиробників у капіталі та реальною доступністю банківського фінансування доцільним є переформатування програми «Доступні кредити 5-7-9%». Зокрема, зафіксувати окремий суб-ліміт виключно для фізичних осіб-фермерів на купівлю землі під 0-3% річних із довгостроковим періодом погашення (до 10-15 років) під заставу придбаної ділянки. Застосування на практиці такого механізму сприятиме усуненню фінансової нерівності між дрібними господарями і великим агробізнесом.

В умовах сучасних трансформацій в Україні актуальним питанням є також децентралізація антимонопольного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. Поряд із існуючим загальнодержавним обмеженням концентрації сільськогосподарських земель науково обґрунтованим є запровадження інструментів локального контролю ринкової влади. Це може бути інституціоналізація сублімітів на рівні територіальних громад — наприклад, у межах 30-35% від загальної площі місцевих угідь в оренді чи у власності одного бенефіціара. Запровадження такого механізму, у свою чергу, може бути дієвим інституційним запобіжником проти монополізації земельних ресурсів і гарантом збереження економічної диферсифікації аграрного сектору на мікрорівні.

Не менш важливим і доцільним у контексті досліджуваної проблематики є декларативне посилення фінмоніторингу. Зокрема, через запровадження обов'язкової індикативної оцінки ринкової вартості земель при укладанні угод на підставі попереднього аналізу аналогічних трансакцій у межах району чи громади. Цілком вірогідно, що запровадження такого інструменту унеможливить масове заниження бази оподаткування до рівня нормативної грошової оцінки.

1. Аналітичний огляд ринку землі в Україні. KSE Institute, Міністерство аграрної політики та продовольства України. KSE Agrocenter. URL: <https://kse.ua/ua/kse-research/agrocenter/>

2. Астапов О. Топ-5 агрохолдингів України у 2026. 2026. URL: <https://inkorr.com/top-5-agro-holdingiv-ukraini-u-2026-316309>

3. Відкриття ринку землі для юросіб не призвело до масової купівлі великими гравцями — Коваль. 2025. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3997688-vidkritta-rinku-zemli-dla-urosib-ne-prizvelo-do-masovoi-kupivli-velikimi-gravcami-koval.html>

4. Водяний А. Обсяг ринку землі в Україні перетнув позначку в мільйон гектарів. 2026. URL: <https://biz.liga.net/ua/nedvizhimost/news/obsiah-rynku-zemli-v-ukraini-peretnuv-poznachku-v-milyon-hektariv>

5. Гусарова А. Земельний банк ТОП-100 агрокомпаній України становить близько 5,3 млн га дослідження. SuperAgronom.com. 2026. URL: <https://superagronom.com/news/22176-zemelniy-bank-top-100-agrokompaniy-ukrayini-stanovit-blizko-53-mln-ga--doslidjennya>

6. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний веб сайт. URL: <https://land.gov.ua/>
7. Земельний ринок в Україні. Фінальний аналітичний огляд. KSE Agrocenter. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/06/Zemelnyy-rinok-v-Ukrayini.pdf>
8. Кірейцева О.В., Жилін О.В. Ринок землі в Україні: проблеми та перспективи. *Bioeconomy and agrarian business*. 2021. Vol. 12, № 3-4. Pp. 35-45. DOI: <https://doi.org/10.31548/bioeconomy2021.03-04.035>
9. Костенюк Ю., Широка Д. Аналіз ринку землі в Україні: ретроспектива та сучасний стан. *Herald of Khmelnytskyi National University. Economic Sciences*. 2025. № 344 (4). Pp. 339-344. DOI: <https://doi.org/10.31891/2307-5740-2025-344-4-47>
10. Крохтяк О.В., Ольхович С.Я., Гриник О.І. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. Збалансоване природокористування. 2022. № 1. С. 56-62. DOI: <https://doi.org/10.33730/2310-4678.1.2022.255227>
11. Литвинова Л.О., Чуенко В.І. Порівняльна характеристика «ринку землі» в країнах Європи і Україні: практичні аспекти укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. *Правова держава*. 2022. № (44). С. 101-109. DOI: <https://doi.org/10.18524/2411-2054.2021.44.245084>
12. Лупенко Ю.О., Хомаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 5-15.
13. Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України. Офіційний веб сайт. URL: <https://me.gov.ua/?lang=uk-UA>
14. Мурдза Я. Агрохолдинги купують паї на 40% дорожче: які ризики для дрібних власників. 2026. URL: https://24tv.ua/agro24/agroholdingi-pereplachuyut-za-payi-yaki-tsini-zemlyu-regulyuye_n3076827
15. Ожелевська Т.С., Королік М.О. Ринок землі сільськогосподарського призначення в Україні: проблеми та перспективи запровадження. *Молодий вчений*. 2017. № 10 (50). С. 968-972.
16. Ринок землі у 2025 році перейшов до стабільної та прогнозованої моделі розвитку. Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України. Офіційний веб сайт. 2026. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail/868803a4-8272-4d76-9599-bd4df1b4a24f?lang=uk-UA&title=RinokZemliU2025>
17. Ржеутська Л. Ринок землі в Україні: замість скуповування розпродаж? 2024. URL: <https://www.dw.com/uk/rinok-zemli-v-ukraini-zamist-skupovuvannya-rozprodaz/a-68125690>
18. Топ-100 агрохолдингів України за розміром земельного банку. *AgroPortal*. 2026. URL: <https://agroportal.ua/news/novosti-kompanii/top-100-agroholdingiv-ukrajini-za-rozmirom-zemelno-go-banku>
19. Яремчук Н., Краска В. Ринок землі як ключовий елемент земельної реформи в контексті трансформаційних перетворень в Україні. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-67>

1. Analitichnyi ohliad rynku zemli v Ukraini. KSE Institute, Ministerstvo ahraanoi polityky ta prodovolstva Ukrainy. KSE Agrocenter. Retrieved from <https://kse.ua/ua/kse-research/agrocenter/>
2. Astapov, O. (2026). Top-5 ahrokhodyniv Ukrainy u 2026. 2026. Retrieved from <https://inkorr.com/top-5-agroholdingiv-ukraini-u-2026-316309>
3. Vidkryttia rynku zemli dlia yurosib ne pryzvelo do masovoi kupivli velykymy hravtsiamy – Koval. (2025). Retrieved from <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3997688-vidkritta-rinku-zemli-dlia-yurosib-ne-prizvelo-do-masovoi-kupivli-velikimi-gravcami-koval.html>
4. Vodiani, A. (2026). Obsiah rynku zemli v Ukraini peretnuv poznachku v milion hektariv. Retrieved from <https://biz.liga.net/ua/nedvizhimost/news/obsiah-rynku-zemli-v-ukraini-peretnuv-poznachku-v-milyon-hektariv>
5. Husarova, A. (2026). Zemelnyi bank TOP-100 ahrokompanii Ukrainy stanovyit blyzko 5,3 mln ha doslidzhennia. *SuperAgronom.com*. Retrieved from <https://superagronom.com/news/22176-zemelnyy-bank-top-100-agrokompaniy-ukrayini-stanovit-blizko-53-mln-ga--doslidjennya>
6. Derzhavna sluzhba Ukrainy z pytan heodezii, kartohrafii ta kadastru. Ofitsiinyi veb sait. Retrieved from <https://land.gov.ua/>
7. Zemelnyi rynek v Ukraini. Finalnyi analitichnyi ohliad. KSE Agrocenter. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/06/Zemelnyy-rinok-v-Ukrayini.pdf>

8. Kireitseva, O.V., Zhylin, O.V. (2021). Rynok zemli v Ukraini: problemy ta perspektyvy. *Bioeconomy and agrarian business*, 12, 3-4, 35-45. <https://doi.org/10.31548/bioeconomy2021.03-04.035>
9. Kosteniuk, Yu., Shyroka, D. (2025). Analiz rynku zemli v ukraini: retrospektyva ta suchasnyi stan. *Herald of Khmelnytskyi National University. Economic Sciences*, 344 (4), 339-344. <https://doi.org/10.31891/2307-5740-2025-344-4-47>
10. Krokhtiak, O.V., Olkhovych, S.Ia., Hrynyk, O.I. (2022). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini. *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*, 1, 56-62. <https://doi.org/10.33730/2310-4678.1.2022.255227>
11. Литвинова, Л.О., Чуєнко, В.І. (2022). Порівняльна характеристика «ринку землі» в країнах Європи і Україні: практичні аспекти укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. *Правова держава*, 44, 101-109. <https://doi.org/10.18524/2411-2054.2021.44.245084>
12. Lupenko, Yu.O., Khodakivska, O.V. (2016). Naukovi zasady zaprovadzhennia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia. *Ekonomika APK*, 12, 5-15.
13. Ministerstvo ekonomiky, dovkillia ta silskoho hospodarstva Ukrainy. Ofitsiyni veb sait. Retrieved from <https://me.gov.ua/?lang=uk-UA>
14. Murdza, Ya. (2026). Ahrokhodynhy kupuiut pai na 40% dorozhche: yaki ryzyky dlia dribnykh vlasnykiv. Retrieved from https://24tv.ua/agro24/agroholdingi-pereplachuyut-za-payi-yaki-tsini-zemlyu-regulyuye_n3076827
15. Ozhelevska, T.S., Korolik, M.O. (2017). Rynok zemli silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: problemy ta perspektyvy zaprovadzhennia. *Molodyi vchenyi*, 10 (50), 968-972.
16. Rynok zemli u 2025 rotsi pereishov do stabilnoi ta prohnnozovanoi modeli rozvytku. (2026). Ministerstvo ekonomiky, dovkillia ta silskoho hospodarstva Ukrainy. Ofitsiyni veb sait. Retrieved from <https://me.gov.ua/News/Detail/868803a4-8272-4d76-9599-bd4df1b4a24f?lang=uk-UA&title=RinokZemliU2025>
17. Rzhеutska, L. (2024). Rynok zemli v Ukraini: zamist skupovuvannia rozprodazh? Retrieved from <https://www.dw.com/uk/rinok-zemli-v-ukraini-zamist-skupovuvanna-rozprodazh/a-68125690>
18. Top-100 ahrokhodynhyv Ukrainy za rozmirom zemelnogo banku. (2026). AgroPortal. URL: <https://agroportal.ua/news/novosti-kompanii/top-100-agroholdingiv-ukrajini-za-rozmirom-zemelnogo-banku>
19. Yaremchuk, N., Kraska, V. (2023). Rynok zemli yak kliuchovi element zemelnoi reformy v konteksti transformatsiinykh peretvoren v Ukraini. *Ekonomika ta suspilstvo*, 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-67>