

DOI 10.36074/logos-12.08.2022.11

## ІНВЕСТИЦІЇ В ЗЕМЛЮ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

ORCID ID: 0000-0002-9438-9760

Герасимчук Василь Григорович

Аспірант кафедри фінансів, банківської справи та страхування  
Вінницький національний аграрний університет

УКРАЇНА

Реалізуючи конституційні повноваження, в умовах повномасштабної російської військової агресії Президентом України було видано указ «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року №64/2022, затверджений того ж дня Верховною Радою України. Війна стала випробуванням для кожного суб'єкта економіки. Платоспроможність українців різко знизилась. Причинами стали: перше – скорочення працівників, неоплачувані відпустки та зниження зарплат; друге – ріст цін.

Актуальність досліджуваної теми полягає в потребі громадян в збереженні заощаджень або в пошуку куди їх інвестувати. Ціни в Україні вже зросли на 20%, а до кінця 2022 року перевищать 30%. Уже майже не залишилося валют, у яких заощадження не знеціняться, та активів, які можуть принести дохід понад інфляцію. Виникає потреба пошуку нового об'єкта для інвестицій – ним відносно новий для українців об'єкт для інвестування – сільськогосподарська земля. Ринок ріллі запрацював в Україні 1 липня 2021 року. За даними Держгеокадастру, у перший рік роботи ринку укладено 88,95 тис угод купівлі-продажу ділянок. Середня вартість гектара землі становила 35,6 тис грн [1].

Український науковець Гонак І.М. вважає, що інвестування у купівлю угідь сільськогосподарського призначення є ефективним та доцільним і ці інвестиції пов'язані із майже повною відсутністю ризиковості та не знеціняться ніколи [2].

Прослідкуємо динаміку зміни середньої ціни за один гектар орної землі в співвідношенні до кількості укладених угод купівлі-продажу, з метою підтвердження або спростування даної гіпотези (рис. 1).

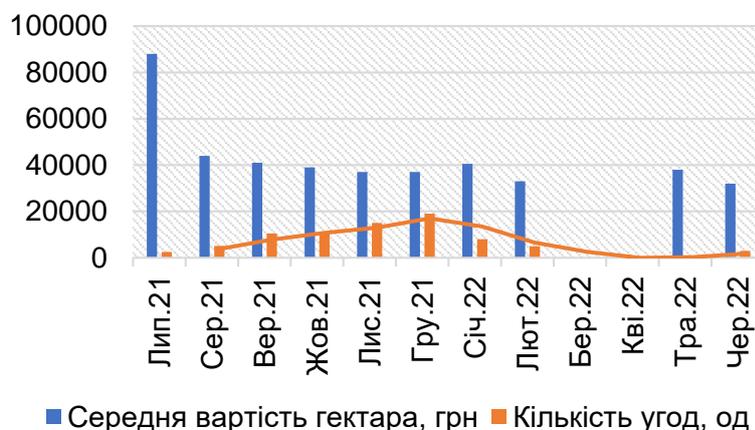


Рис. 1. Динаміка ринку землі 2021-2022 рр. [1]

Аналізуючи рис. 1., можемо зробити висновок, що ціна на ринку землі не являється стабільною та залежить від багатьох зовнішніх і внутрішніх факторів.

Проблеми інвестування на ринку землі:

- війна в Україні: блокада портів, обстріли логістичної та виробничої інфраструктури, економічні наслідки, інфляція валюти тощо;
- урожайність с.-г. культур: погодні умови, вкладення в родючість ґрунтів, нестача техніки тощо.

Перспективи подальшого інвестування в купівлю земель сільськогосподарського призначення:

- помірне зниження цін на землю (за законом, земля не може продаватися нижче нормативної грошової оцінки);
- зростання пропозиції, як наслідок, скоро земля продаватиметься за ціною НГО;
- надійність землі як об'єкту інвестування в протизагін іншій нерухомості, яка піддається руйнуванню.

Як «великий переполюх» на ринку, нинішню ситуацію коментує співзасновник інвестиційного об'єднання Land Club Алекс Ліссітса. Через війну та погіршення економічної ситуації скоро не буде можливості платити орендну плату. Очевидно, що протягом наступних двох-трьох років після закінчення війни земля зростатиме в ціні разом з відновленням економіки України [1].

**Висновки.** земля досить специфічний об'єкт для інвестиційних вкладень, має як свої ризики так і переваги. Із-за недостатнього вивчення даної теми, багато науковців та економістів не поспішають у висновках називати землю основним інвестиційним ресурсом України. Оскільки ринок землі в нашій державі запрацював не так вже давно, але встиг зазнати суттєвого впливу економіко-політичної нестабільності, яка різко усилилась в наслідок російського повномасштабного вторгнення. Проявився основний ризик землі як об'єкту для інвестиційних вкладень – окупація значної частини українських земель. Відповідно багато власників землі втратили доступ до своїх володінь, при цьому вклавши попередньо значні кошти, тепер несуть незліченні збитки.

Але також проявляється і основна перевага – земля не піддається фізичній ліквідації, а окупація не триває вічно. По завершенню війни, кожен власник матиме змогу далі працювати на своїй землі, в яку було інвестовано кошти і отримувати прибутки. Перевага власників землі над власниками іншої нерухомості чи цінного рухомого майна, яке залишилось в окупації – велика, другі своє майно втратили назавжди, відновлювати яке потрібно буде з нуля.

### Список використаних джерел:

- [1] У що вкласти гроші, аби їх не з'їла інфляція. *Економічна правда*. Веб-сайт. 2022. Вилучено з: <https://www.epravda.com.ua/publications/2022/08/3/689938/>
- [2] Гонак І. М. Земля сільськогосподарського призначення в Україні та монети криптовалюти: можливості реального інвестування. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»: науковий журнал*. Острог: Вид-во НаУОА, вересень 2021. № 22(50). С. 40–46. Вилучено з: <https://journals.oa.edu.ua/Economy/article/view/3242/2971>