

Владислав Федак

Науковий керівник: к.е.н., доцент Бутов А. М.

Тернопільський національний економічний університет

**ФАКТОРИ ВПЛИВУ НА ЦІНУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ**

В економіці, що функціонує на ринкових засадах, господарське використання землі як виробничого ресурсу має здійснюватися з урахуванням її вартості, що забезпечуватиме еквівалентні пропорції суспільного виробництва, відтворення і стимулювання розвитку продуктивних сил. У контексті раціонального землекористування актуальним є визначення вартості земельних ресурсів з метою забезпечення їх подальшого відтворення, а також обґрунтування шляхів їх господарського використання.

Реальну цінність земельних ресурсів може визначити лише ринок. Саме ціна відповідно до концепції соціальної ринкової економіки, якої додержуються більшість розвинених країн та на яку орієнтується й Україна, повинна виконувати регуляторну роль у розподілі та забезпеченні раціонального використання, охорони та відтворення земельних ресурсів [1, с. 201].

Слід зауважити, що земля в економічній розрахунки суспільного виробництва може вводитись тільки на основі її споживної вартості та оцінки. Становлення ринку землі має на меті пошук найоптимальніших підходів до визначення ціни на земельні ділянки.

При становленні ринку землі в Україні базою для стартової ціни окремої ділянки, на наш погляд, повинна виступати експертна грошова оцінка. Разом з тим, початкова ціна на земельні ділянки ґрунтується не лише на її кадастровій оцінці, а (і це у розвинутих країнах переважає) передусім на попиті.

Попит на землю – це та кількість землі, яку покупці спроможні придбати на ринку за певну ціну. Особливістю попиту на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є те, що він є похідним від багатьох чинників, зокрема:

- економічних (місцезнаходження землі по відношенню до найближчих центрів споживання продукції та сировини; рівень конкуренції, що стимулюватиме сільськогосподарських товаровиробників до збільшення попиту на землю; науково-технічний прогрес, який забезпечить полегшення праці в сільському господарстві; транспортні умови; рівень цін на продукцію сільського господарства);

- соціально-демографічних (структура населення та рівень зайнятості; доходи населення; сприятлива система оподаткування, дотації, субсидії, кредитування аграрних виробників; рівень розвитку сільського господарства);

- природно-кліматичних (родючість земель і можливість її підвищення; тип та механічний склад ґрунтів; форма й розміри земельної ділянки);

- особистісних (потреба підприємця розширити виробництво з метою отримання додаткового прибутку) [2, с. 52].

Варто зауважити, що в сільському господарстві діє загальний закон попиту, який стосується земельних ділянок: чим вища ринкова ціна на землю, тим менший попит, і навпаки – чим нижча ринкова ціна на землю, тим більший попит на неї. Щодо пропозиції на землю, то її особливістю є те, що земля просторово обмежена, тому на ринку може пропонуватися лише певна обмежена її кількість, що не перевищує максимально можливої площі, яку потенційні продавці зможуть продати, так як площу землі понад можливу не можна збільшити навіть в умовах значного підвищення цін на землю.

Враховуючи об'єктивні особливості кон'юнктури на ринку сільськогосподарських земель, ціна землі буде виступати прибутком землевласника, тому вона і буде чистою економічною рентою від використання землі.

У багатьох випадках вирішальним фактором ціноутворення буде і місцезнаходження земельних ділянок. Земля є надійною опорою благополуччя сім'ї і сферою довготермінового вкладення капіталу, що зумовлює збільшення її ціни. І навпаки – у регіонах з низькою щільністю населення та надлишком вільної землі повноцінний земельний ринок об'єктивно

неможливий внаслідок обмеженого платоспроможного попиту, адже ціна на землю вища в малоземельних регіонах.

Також в період становлення ринку землі в сільському господарстві вирішальну роль у регулюванні цього процесу має відігравати держава. За нею повинно залишатися право здійснення контролю за ціноутворенням на земельному ринку, а також обов'язок сприяння здійснення об'єктивної оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

За твердженням Б. М. Пунько, сталої ринкової ціни на землю не існує – вона постійно змінюється. Ці зміни (коливання) ціни пов'язані з наявністю таких ринкових факторів, як: 1) платоспроможні покупці (попит) на землю в межах країни; 2) закордонні платоспроможні покупці на землю; 3) пропозиція певних ділянок землі на ринку; 4) правила й умови державного регулювання ринку землі (земельна іпотека, банківські кредити та проценти, податки від земельного контракту, ділова активність на ринку землі тощо). У результаті зрівноваження різних видів цін можна визначити усереднену зрівноважену (оптимальну) ринкову ціну на земельну ділянку в певний період часу [3, с. 72].

Виходячи з цього, вартісна оцінка земельних ресурсів набуває функції економічного важеля, який дозволяє регулювати ринкову ціну і стимулювати населення до раціонального використання земель, створювати основу для формування фінансово-економічної бази, економічно впливати на регулювання ринкових земельних відносин.

Таким чином, формування цін на земельні ділянки повинно базуватися на ринкових підходах, адже саме дії законів попиту і пропозиції дадуть змогу найбільш об'єктивно визначити ту кількість грошей, яку варто віддати за ту чи іншу земельну ділянку. Тому у нашому випадку вести мову про встановлення достовірних цін на землю можливо лише за умови функціонування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, контрольованого державою.

#### *Список використаних джерел*

1. Бочко О., Бочко О. Рій І. Оптимізація формування ринкової ціни земельної ділянки в сучасних умовах. Нова педагогічна думка. 2014. № 3. С. 201-203.
2. Гнаткович О. Формування ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Економічний аналіз. 2011. Випуск 8. Частина 1. С. 51-53.
3. Пунько Б. М. Методологія зрівноваження ціни на земельні ресурси та встановлення нормативів екологічної плати за екстернальні впливи. Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища : економічний часопис. 2011. № 11-12. С. 72-75.