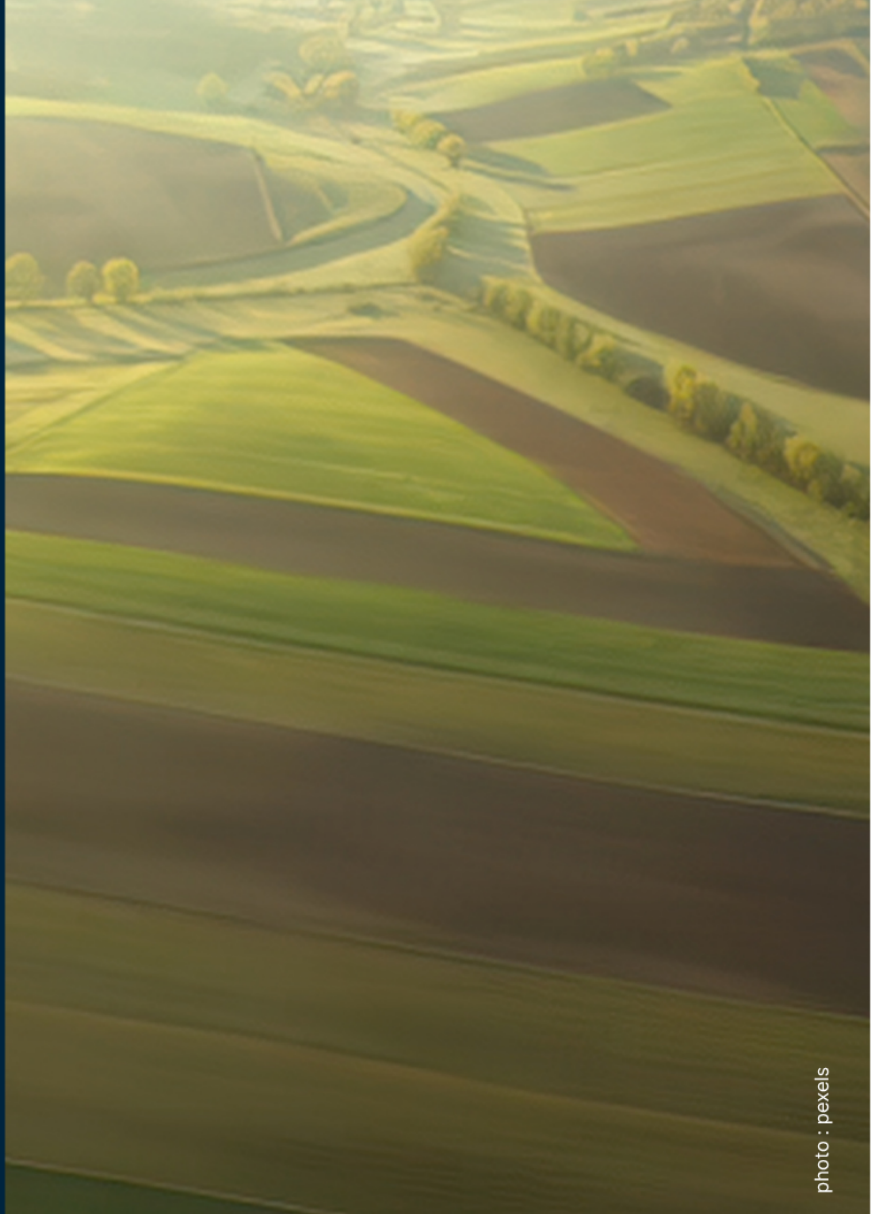




РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

III КВАРТАЛ 2026

**АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ
ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ**

Автори: Іван Колодяжний, Валентин Літвінов, Павло Мартишев

ЗМІСТ

ПОДЯКИ	3
МЕТОДОЛОГІЯ ТА ПРИМІТКИ ДО ДАНИХ.....	4
КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ	7
ДИНАМІКА РИНКУ С/Г ЗЕМЕЛЬ 2021-2026	8
РЕГІОНАЛЬНИЙ РОЗРІЗ	10
СЕРЕДНЯ ЦІНА КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ С/Г ЗЕМЕЛЬ ЗА ГЕКТАР	12
РОЛЬ ТОВАРНОЇ ЗЕМЛІ І ЗЕМЛІ ОСГ	14
АНАЛІЗ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ (НГО)	16
КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ОРЕНДИ С/Г ЗЕМЕЛЬ	23
ЩОКВАРТАЛЬНА ДИНАМІКА УГОД ОРЕНДИ С/Г ЗЕМЕЛЬ.....	24
РЕГІОНАЛЬНИЙ РОЗПОДІЛ ПЛОЩ ЗЕМЕЛЬ, ПЕРЕДАНИХ В ОРЕНДУ	25
ДИНАМІКА ЦІНИ ОРЕНДИ С/Г ЗЕМЕЛЬ	26
РЕГІОНАЛЬНИЙ РОЗРІЗ ВАРТОСТІ ОРЕНДИ	27
ЦІНА ОРЕНДИ: СТРОК ОРЕНДИ І РІВЕНЬ КОНСОЛІДАЦІЇ МАЮТЬ ЗНАЧЕННЯ	28
ОРЕНДА ДЕРЖАВНИХ ЗЕМЕЛЬ.....	30
ТОП-4 НАПРЯМИ ОРЕНДИ С/Г ЗЕМЕЛЬ ЗА ВИДАМИ.....	32
ДОДАТКИ	33
ДОДАТОК 1. Порівняння аукціонів оренди с/г земель ДЗБ та решти ринку, щоквартально	33
ДОДАТОК 2. Порівняння варіантів очищення даних купівлі-продажу с/г земель	34

ПОДЯКИ

Цей аналітичний звіт підготовлено Центром досліджень продовольства та землекористування Київської школи економіки (KSE Агроцентр).

Автори висловлюють щиру вдячність Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру за забезпечення відкритого доступу до даних Моніторингу земельних відносин, які стали основою аналізу ринку купівлі-продажу сільськогосподарських земель. Окрему подяку висловлюємо партнерам з АТ «Прозорро.Продажі» за відкритість даних щодо земельних аукціонів, що дало можливість провести комплексний аналіз ринку оренди земель державної та комунальної власності.

Усі висновки, оцінки та інтерпретації, наведені у звіті, є відповідальністю авторів і не обов'язково відображають офіційну позицію Київської школи економіки, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, АТ «Прозорро.Продажі» чи інших організацій, дані яких були використані під час підготовки цього дослідження.

МЕТОДОЛОГІЯ ТА ПРИМІТКИ ДО ДАНИХ

Аналіз ринку земель сільськогосподарського призначення базується на даних Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Моніторинг земельних відносин)¹. До вибірки включено тільки угоди купівлі-продажу, тоді як угоди дарування, міни та спадщини було виключено. Для розрахунку цінових показників застосовано триетапне очищення вибірки: (1) виключено угоди, ціна яких не перевищує нормативну грошову оцінку (НГО) ділянки; (2) залишено лише ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01) та особистого селянського господарства (код 01.03), на які припадає близько 95% угод; (3) для кожної угоди розраховано відхилення логарифму ціни за гектар від медіани у групі «рік × область» та виключено 2% угод із найбільшими і 2% угод із найменшими відхиленнями. На відміну від фіксованих глобальних перцентилів, такий підхід враховує зростання цін з роками та регіональні відмінності, забезпечуючи порівнюваність показників різних років, і дозволяє виключити статистичні викиди (технічні помилки реєстрації, нетипові угоди).

Аналіз ринку оренди земель сільськогосподарського призначення базується на даних АТ «Прозорро.Продажі»². До вибірки включено: (1) аукціони з САV-класифікатором «Землі сільськогосподарського призначення»; (2) виключно процедури типу «Земельні торги - оренда» (угоди з продажу прав оренди та інші типи процедур виключено); (3) лише успішно завершені аукціони зі статусами «Аукціон завершено», «Очікується підписання договору», «Очікується оплата» або «Очікується опублікування протоколу та підписання договору». Для розрахунку цін оренди застосовано той самий метод очищення даних, що й для ринку купівлі-продажу (див. етап 3 вище): для кожної угоди розраховано відхилення логарифму ціни за гектар від медіани у групі «рік × область» та виключено по 2% угод із найбільшими і найменшими відхиленнями.

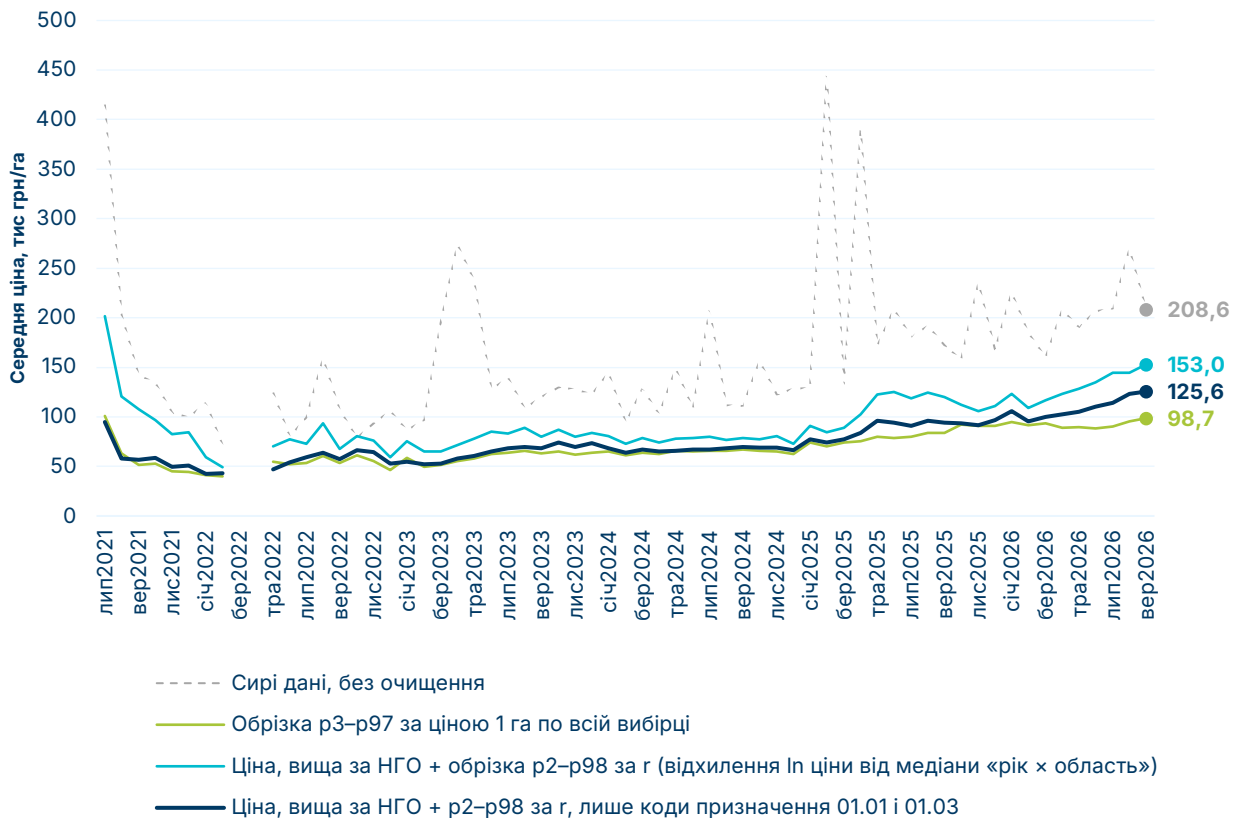
Для перевірки стійкості цінових показників до методології очищення даних порівняно шість варіантів обрізки викидів: на Рис. 1–2 показано чотири ключові з них, повні результати за всіма шістьма варіантами наведено в Додатку 2 (Таб. 6). Порівняння послідовно показує, чому від простіших способів очищення ми перейшли до обраної методології. Сирі дані без обрізки дають нереалістично високу і волатильну середню ціну – від 71 до 444 тис. грн/га в окремі місяці та 170,5 тис. грн/га в середньому за весь період – через поодинокі угоди з екстремально високою ціною за гектар. Отже, без очищення один-два аномальні записи здатні значно змінити середню ціну за місяць. З іншого боку, метод відкидання 3-го та 97-го перцентилів по всій сукупності даних згладжує ряд, але, оскільки межі фіксовані для всього періоду роботи ринку, з часом відсікає дедалі більше звичайних угод. Скажімо, у серпні 2026 року середня ціна за цим варіантом становить лише 91,3 тис. грн/га проти 121,3 тис. грн/га за обраною нами методологією (відкинуто 2-й та 98-й перцентиль від відхилення логарифму медіани ціни). Причина в тому, що за п'ять років ціни на землю суттєво зросли, і межа 97-го перцентилів, розрахована на всій вибірці, для угод 2025–2026 років стає надто низькою.

¹ <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>

² <https://land-bi.prozorro.sale/#/details>

Саме тому фіксовані глобальні перцентилі були замінені обрізкою за відхиленням від медіани у групі «рік × область». Однак сама лише обрізка за НГО та відхиленням від медіани ще не дає коректного результату: варіант без обмеження за цільовим призначенням завищує середню ціну до 143,7 тис. грн/га у серпні 2026 року (130,7 тис. грн/га, якщо залишати угоди, укладені рівно за НГО, див. Додаток 2) через дрібні садові та інші нетипові ділянки. Особливо помітно це на старті ринку: у липні 2021 року цей варіант дає 201,6 тис. грн/га проти 94,2 тис. грн/га за обраною методологією. Тому до методології додано обмеження за цільовим призначенням. Виключення лише садівництва (Додаток 2) та обмеження вибірки товарним виробництвом і ОСГ (Рис. 1) дають майже ідентичні результати (122,0 та 121,3 тис. грн/га відповідно), що підтверджує стійкість обраного підходу: подальше звуження вибірки вже практично не змінює ціну.

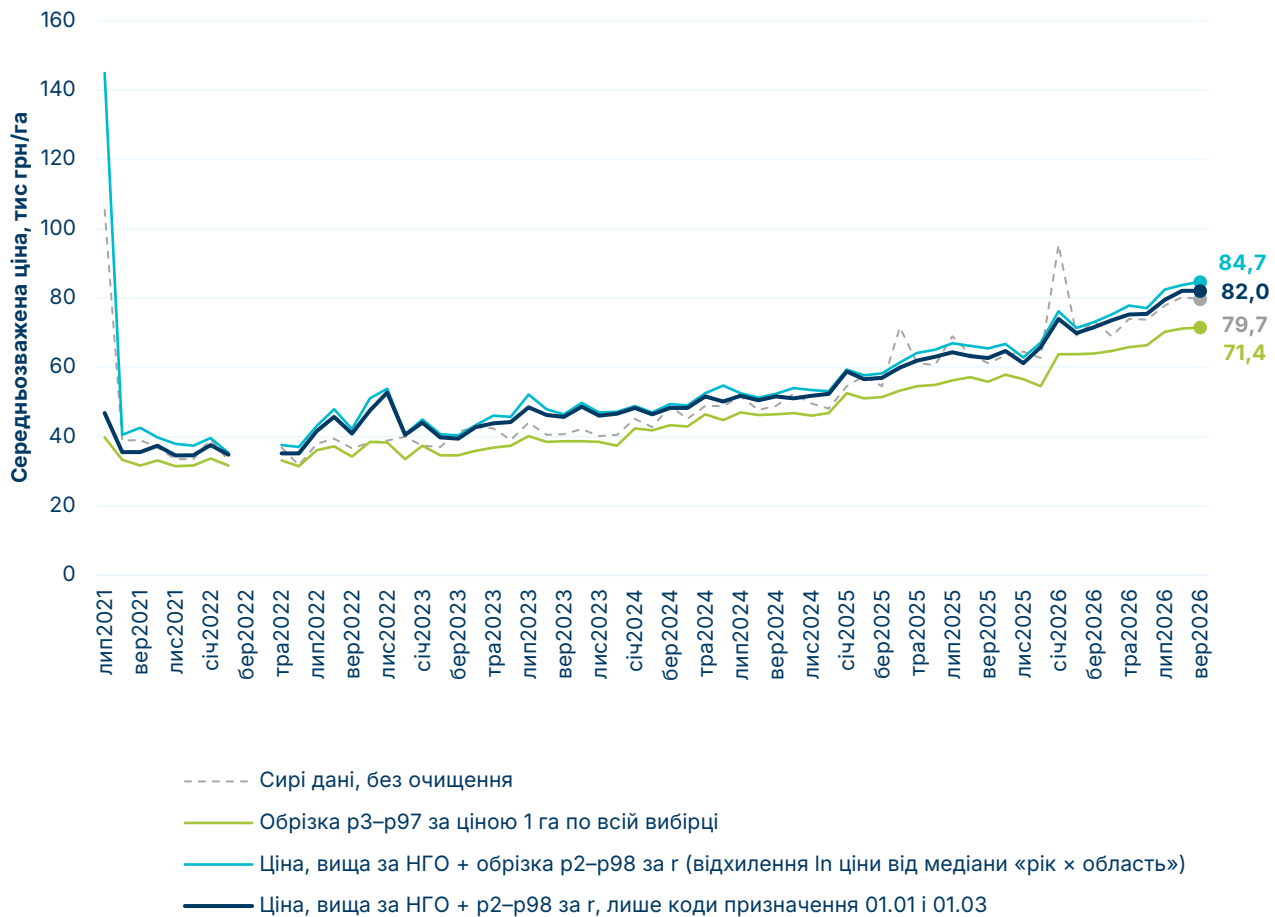
Рис. 1. Середня ціна купівлі-продажу с/г земель помісячно за різних варіантів очищення даних, грн/га



Середньозважена ціна значно менш чутлива до вибору методу очищення (Рис. 2): за всіма варіантами, крім першого місяця функціонування ринку, ряди рухаються майже паралельно, а розкид значень є значно нижчим порівняно з середньою ціною (наприклад, 71,5–84,7 тис. грн/га у вересні 2026 року). Це пояснюється тим, що вага кожної угоди в розрахунку пропорційна її площі, а екстремальні ціни здебільшого припадають на дрібні ділянки, тож на середньозважену ціну вони впливають слабше. Обрана методологія (тільки товарне виробництво та ОСГ) дає 81,9 тис. грн/га, що дуже близько до сирих даних (80,5 тис. грн/га) та варіанта без садівництва (81,7 тис. грн/га,

Додаток 2). Подібно до середньої ціни, найнижчі значення середньозваженої ціни знову дає глобальна обрізка за 3-м та 97-м перцентилями (70,8 тис. грн/га), яка систематично занижує ціну в останні роки. Водночас найвищі значення дає варіант, розрахований за нашою основною методологією без обмеження за цільовим призначенням (83,6 тис. грн/га). Що стосується сирих даних, то окремі місяці (зокрема, квітень 2025 року та січень 2026 року) демонструють різкі сплески середньозваженої ціни через поодинокі великі угоди з аномальною вартістю. Отже, обрана методологія коригує насамперед середню ціну, яку найбільше спотворюють поодинокі угоди. Тим не менш, її використання є доцільним і для середньозважених цін.

Рис. 2. Середньозважена ціна купівлі-продажу с/г земель помісячно за різних варіантів очищення даних, грн/га



КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Таб. 1. Ключові показники ринку земель с/г призначення в Україні (нова методологія очищення)

Показник	на 01.07.2026 (дані до 31.05.2026)	на 01.10.2026 (дані до 31.08.2026)	Зміна	Зміна, %
Обсяг ринку купівлі-продажу с/г земель (сумарна вартість укладених угод)	34,8 млрд грн	38,4 млрд грн	+3,6 млрд грн	+10,2%
Площа куплених-проданих с/г земель, що проаналізовано*	637,8 тис. га	683,1 тис. га	+45,3 тис. га	+7,1%
Загальна кількість угод купівлі-продажу	315 354	338 236	+22 882	+7,3%
Середнє значення нормативної грошової оцінки (НГО) с/г земель	26 553 грн/га	26 851 грн/га	+298 грн/га	+1,1%
Середня ціна купівлі-продажу с/г землі	76 616 грн/га	79 138 грн/га	+2 522 грн/га	+3,3%
Середня ціна с/г землі за кумулятивним обсягом угод купівлі-продажу у 2026 році	101 160 грн/га	105 762 грн/га	+4 603 грн/га	+4,6%
Середньозважена ціна с/г землі за кумулятивним обсягом угод купівлі-продажу	54 548 грн/га	56 139 грн/га	+1 591 грн/га	+2,9%
Середній розмір земельної ділянки с/г призначення за угодами купівлі-продажу	2,02 га	2,02 га	0,00 га	-0,1%

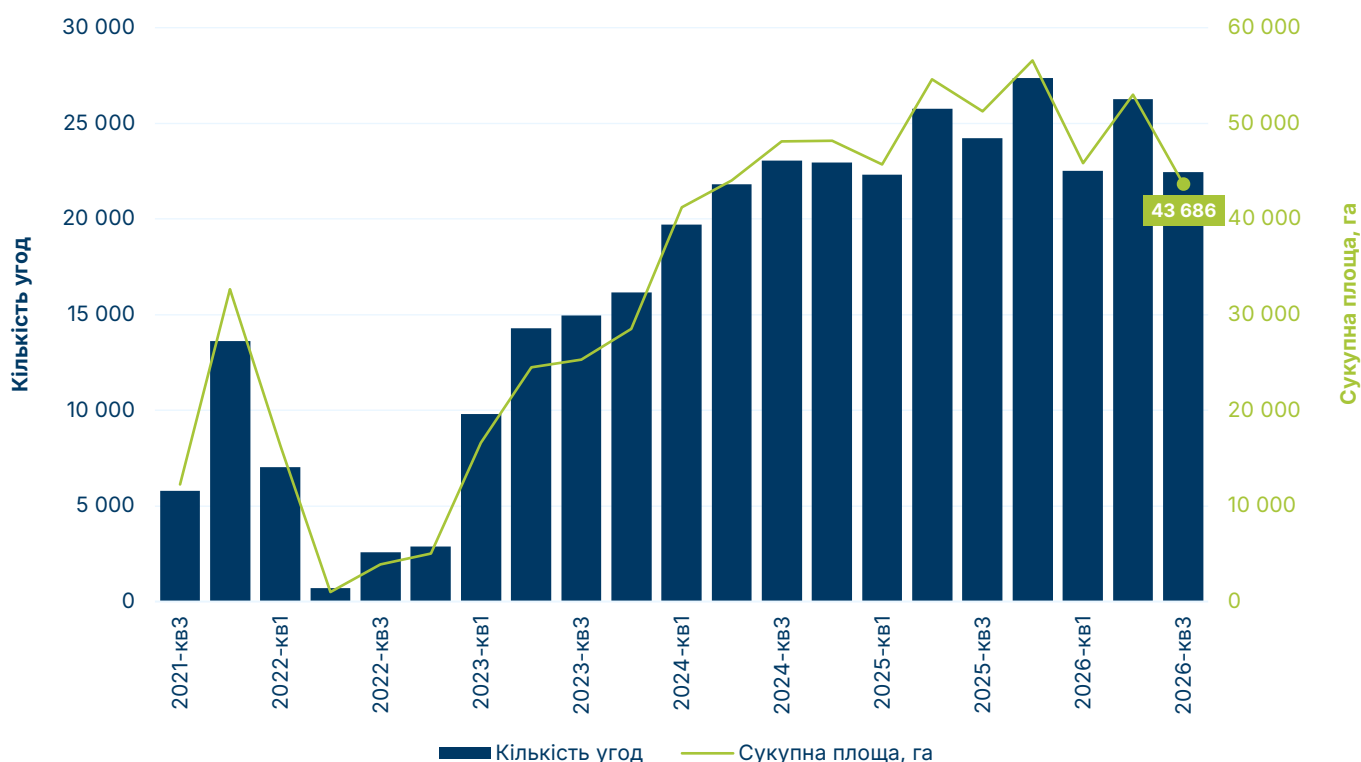
*Для цілей аналізу ми не використовували дані щодо угод з ціною, нижчою за НГО, угод з іншим цільовим призначенням, ніж товарне виробництво та ОСГ, а також угод з найбільшими і найменшими відхиленнями ціни, див. Методологію та примітки до даних

ДИНАМІКА РИНКУ С/Г ЗЕМЕЛЬ 2021-2026

Цей огляд охоплює дані, представлені у попередньому випуску звіту, присвяченому п'ятій річниці ринку (дані до 31 травня 2026 року), а також дані наступних чотирьох місяців (червень-вересень 2026 року). За цей період до аналізу додалося 22,9 тис. угод купівлі-продажу площею 45,3 тис. га та сукупною вартістю 3,6 млрд грн³. Загалом з липня 2021 року до кінця серпня 2026 року укладено понад 466 тис. угод купівлі-продажу земель площею 1 026 тис. га та вартістю 54,9 млрд грн, з яких у звіті проаналізовано 338,2 тис. угод площею 683,1 тис. га та вартістю 38,4 млрд грн (див. Методологію та Додаток 2).

У III кварталі 2026 року активність на ринку помірно сповільнилася (Рис. 3). Порівняно з II кварталом 2026 року кількість угод та площі угод скоротилися приблизно на 14% та 18% відповідно. Порівняно з III кварталом 2025 року ці показники знизилися відповідно на 7% та 15%, отже, в III кварталі 2026 року переважали дрібніші ділянки.

Рис. 3. Квартальна динаміка угод купівлі-продажу с/г земель у 2021-2026 рр.



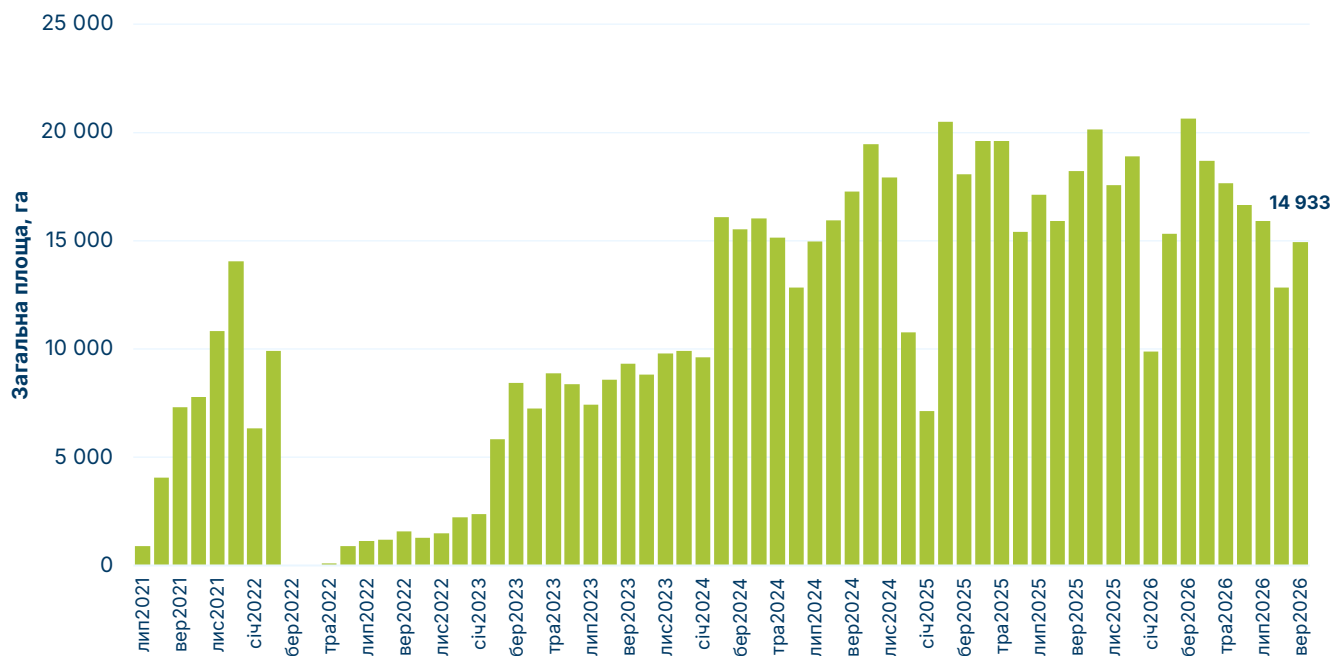
Помісячні дані (Рис. 4) показують, що зниження обсягів угод не було одномоментним. Після березня 2026 року, коли площа угод сягнула 20,6 тис. га (один із найвищих показників за весь час

³ Див. Таб. 2, показники попереднього випуску перераховані за оновленою методологією.

роботи ринку), вона знижувалася п'ять місяців поспіль: з 18,7 тис. га у квітні до 12,7 тис. га у серпні. Серпнєве значення опустилося нижче діапазону 15–20 тис. га, у якому ринок здебільшого перебував з 2024 року, і стало мінімальним значенням з грудня 2024 року (крім сезонного просідання у січні 2024 та 2025 року). У вересні активність частково відновилася – до 14,9 тис. га (+17% до серпня), проте залишилася нижчою, ніж роком раніше. Така динаміка може бути пов'язана з ускладненням морського експорту української агропродукції внаслідок агресії російської федерації: обстріли портової інфраструктури та загрози судноплавству знижують доходи аграріїв і посилюють невизначеність щодо збуту, що стримує їхню інвестиційну активність, зокрема на ринку землі.

Водночас скорочення обсягів купівлі-продажу землі не супроводжувалося зниженням цін. Середня ціна гектара в угодах 2026 року зросла з 101,2 тис. грн/га (дані до травня) до 105,8 тис. грн/га (+4,6%), а в серпні 2026 року середня ціна угод сягнула 121,3 тис. грн/га проти 105,0 тис. грн/га у травні. За весь період функціонування ринку середня ціна зросла на 3,3% – до 79,1 тис. грн/га, середньозважена – на 2,9%, до 56,1 тис. грн/га. Середній розмір ділянки в угоді не змінився і становить 2,02 га.

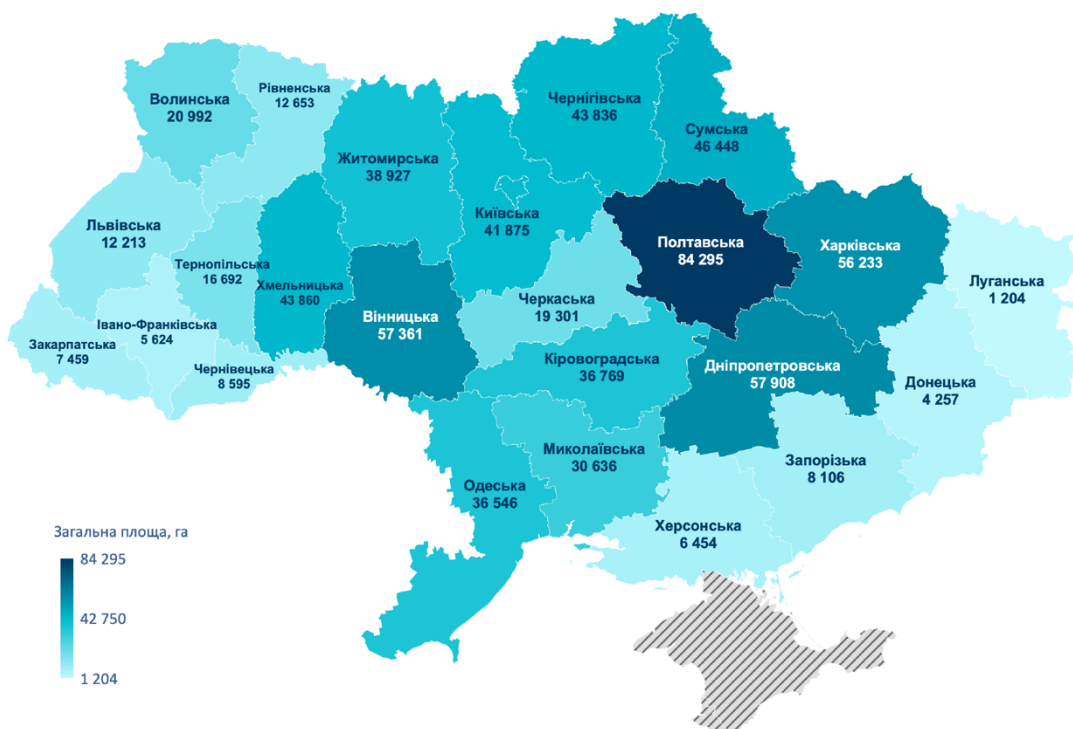
Рис. 4. Помісячна динаміка площі угод купівлі-продажу с/г земель у 2021-2026 рр., га



РЕГІОНАЛЬНИЙ РОЗРІЗ

Ринок сільськогосподарських земель в Україні залишається регіонально нерівномірним за обсягами земель в обігу. За загальною площею земельних ділянок, щодо яких були укладені угоди купівлі-продажу протягом липня 2021 року – вересня 2026 року, лідирують Полтавська (84,3 тис. га), Дніпропетровська (57,9 тис. га), Вінницька (57,4 тис. га) та Харківська (56,2 тис. га) області (Рис. 5). Сукупно на ці чотири регіони припадає понад третина (37%) всієї проданої с/г землі, а на одну лише Полтавську – близько 12%. До регіонів із високими показниками обігу земель також належать Сумська (46,4 тис. га), Хмельницька (43,9 тис. га), Чернігівська (43,8 тис. га) та Київська (41,9 тис. га) області. Найменше землі продано в Луганській (1,2 тис. га), Донецькій (4,3 тис. га), Івано-Франківській (5,6 тис. га) та Херсонській (6,5 тис. га) областях.

Рис. 5. Загальна площа угод купівлі-продажу с/г земель за областями за весь час роботи ринку, га



Примітка: Заштриховані області позначають території, для яких дані відсутні або недоступні.

У 2026 році концентрація ринку в розрізі областей залишилася близькою до попередніх років, проте склад лідерів змінився (Таб. 2). З 1 січня по 30 вересня укладено угоди купівлі-продажу на 142,6 тис. га с/г земель, з яких 35% (проти 37% за весь час роботи ринку) припадає на Полтавську (14,8 тис. га), Вінницьку (13,1 тис. га), Чернігівську (11,2 тис. га) та Житомирську (10,7 тис. га) області. Дніпропетровська область, друга за площею за весь час роботи ринку, у 2026 році опустилася на

дев'яте місце (8,8 тис. га). У III кварталі накопичений обсяг угод в 2026 році збільшився з 98,9 тис. га до 142,6 тис. га, тобто збільшився на 44%. Найбільше сповільнилися Запорізька (+20,9%), Донецька (+28,6%) та Сумська (+33,1%) області, нижчий за середній приріст мають також прифронтові Харківська (+36,4%) і Дніпропетровська (+36,8%). Натомість у Закарпатській (+58,4%), Черкаській (+58,3%), Івано-Франківській (+55,2%) та Львівській (+52,3%) областях угоди у III кварталі укладалися навіть швидше, ніж у I півріччі.

Таб. 2. Площа угод купівлі-продажу с/г земель за областями у 2026 році (нова методологія очищення з 1 січня по 30 вересня 2026 року)

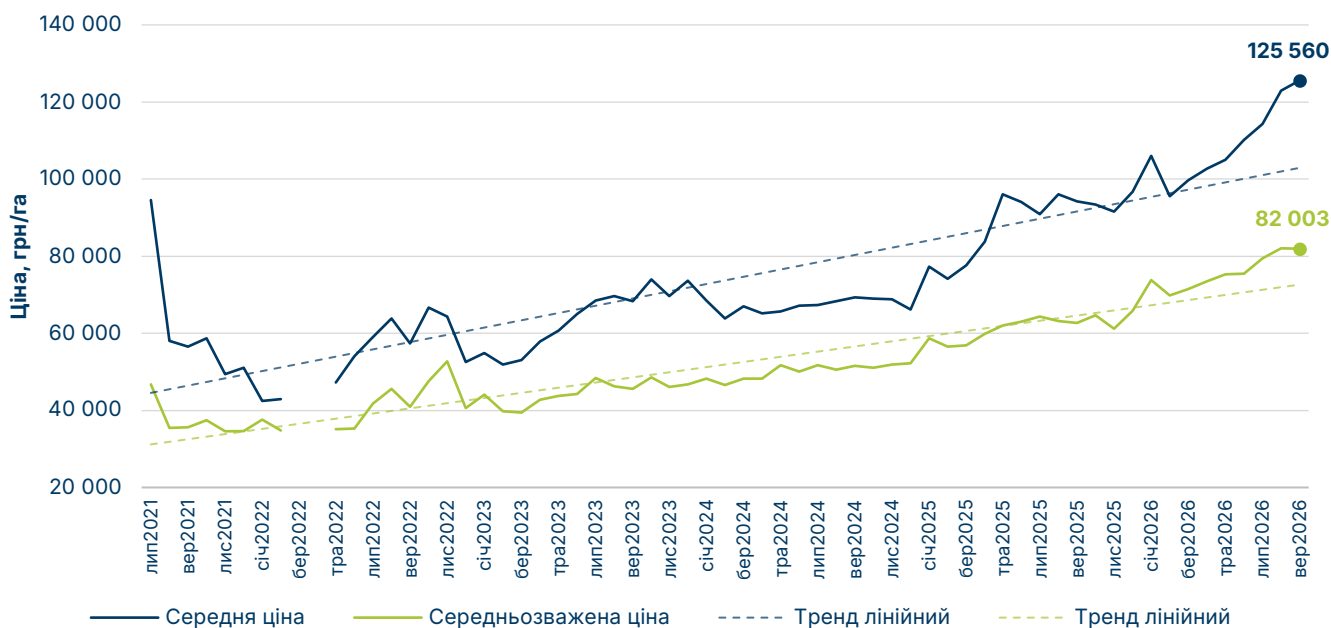
Область	I півріччя 2026, га	За III квартали 2026 року, га	Приріст за III квартал, %
Полтавська	10 205	14 838	+45,4%
Вінницька	8 827	13 139	+48,9%
Чернігівська	7 683	11 156	+45,2%
Житомирська	7 636	10 735	+40,6%
Сумська	7 525	10 019	+33,1%
Харківська	7 356	10 030	+36,4%
Дніпропетровська	6 461	8 840	+36,8%
Одеська	6 182	9 070	+46,7%
Київська	6 147	9 040	+47,1%
Хмельницька	5 548	8 057	+45,2%
Кіровоградська	5 327	8 010	+50,4%
Миколаївська	4 211	6 168	+46,5%
Волинська	3 160	4 410	+39,5%
Черкаська	2 461	3 896	+58,3%
Тернопільська	2 456	3 634	+48,0%
Рівненська	2 034	3 088	+51,8%
Львівська	1 676	2 553	+52,3%
Закарпатська	1 151	1 823	+58,4%
Чернівецька	1 079	1 625	+50,7%
Івано-Франківська	736	1 142	+55,2%
Запорізька	580	701	+20,9%
Донецька	232	298	+28,6%
Херсонська	201	289	+43,5%
Луганська	0	0	–
Україна	98 874	142 560	+44,2%

Примітка: дані по 30.09.2026; приріст за III квартал розраховано як відношення площі угод за III квартал (липень–вересень) 2026 року до площі угод за I півріччя 2026 року; період визначено за датою реєстрації права власності.

СЕРЕДНЯ ЦІНА КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ С/Г ЗЕМЕЛЬ ЗА ГЕКТАР

Ціни на с/г землю впродовж усього періоду роботи ринку зростали (Рис. 6): середньозважена номінальна ціна збільшилася з близько 35 тис. грн/га на старті ринку до 82 тис. грн/га у вересні 2026 року, середня – з 58 тис. грн/га наприкінці 2021 року до 125,6 тис. грн/га. У 2026 році зростання прискорилося: обидва показники перебувають вище за лінійний тренд і щомісяця активно зростають, починаючи з березня. З 2025 року розрив між середньою та середньозваженою ціною розширюється – з близько 17 тис. грн/га у вересні 2024 році до 43,6 тис. грн/га у вересні 2026 року, що свідчить про зростання частки дрібних і дорожчих ділянок в угодах.

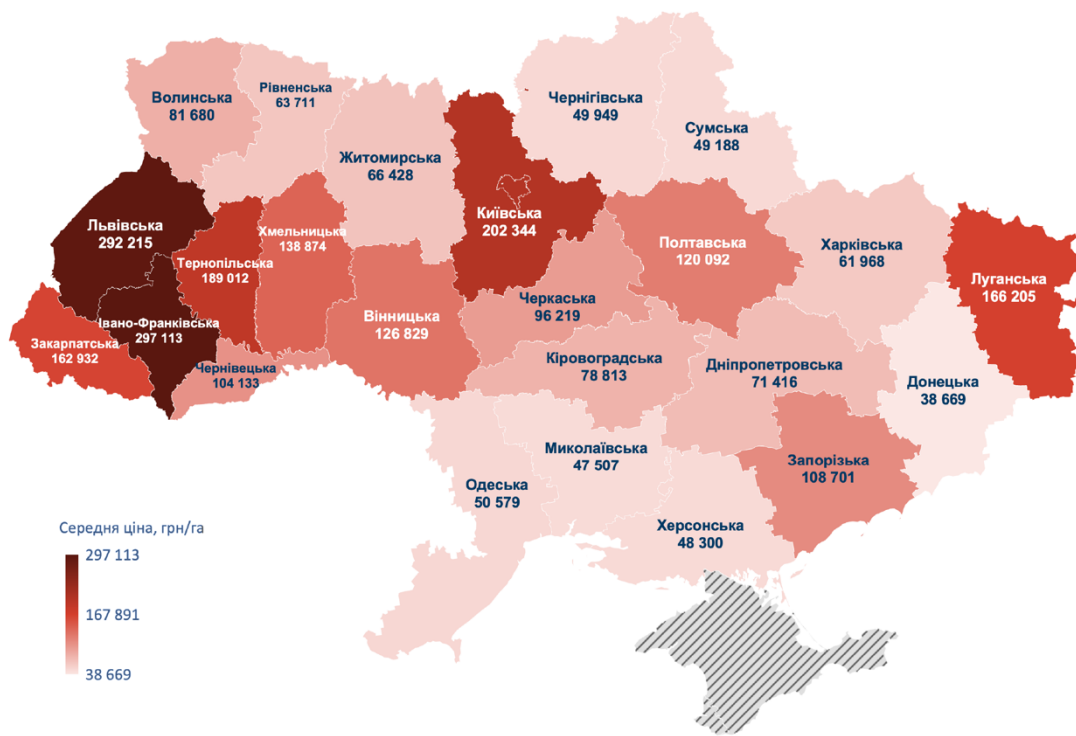
Рис. 6. Середня та середньозважена ціна купівлі-продажу с/г земель помісячно, грн/га



У III кварталі 2026 року (липень–вересень) регіональна диференціація цін залишається значною. За середньою ціною (Рис. 7) з великим відривом лідирують Івано-Франківська (297,1 тис. грн/га) та Львівська (292,2 тис. грн/га) області, далі йдуть Київська (202,3 тис. грн/га), Тернопільська (189,0 тис. грн/га) та Закарпатська (162,9 тис. грн/га), а найнижчі значення – у Донецькій (38,7 тис. грн/га), Миколаївській (47,5 тис. грн/га) та Херсонській (48,3 тис. грн/га) областях. Середньозважена ціна (Рис. 8) підтверджує загальну картину: лідерами залишаються Львівська (182,6 тис. грн/га) та Івано-Франківська (171,6 тис. грн/га) області, а найдешевша земля – у Херсонській (34,6 тис. грн/га), Донецькій (35,5 тис. грн/га) та Миколаївській (45,4 тис. грн/га) областях. Водночас за середньозваженою ціною розрив між лідерами та рештою областей значно менший: у західних областях середня ціна перевищує середньозважену в 1,6–2,0 раза через дрібні дорогі ділянки, а Київська область (106,7 тис. грн/га) за середньозваженою ціною опускається нижче за

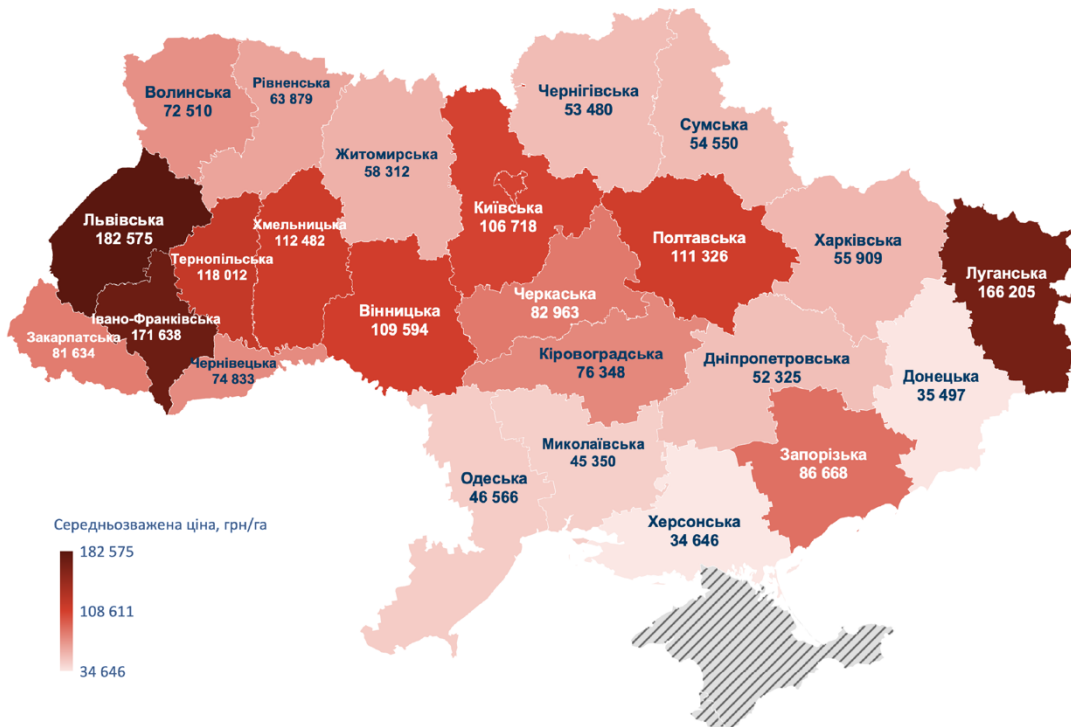
Тернопільську, Хмельницьку, Полтавську та Вінницьку (110–118 тис. грн/га). У Чернігівській і Сумській областях, навпаки, середньозважена ціна вища за середню. Окремо варто відзначити Запорізьку область: попри активні бойові дії, середня ціна там у III кварталі становила 108,7 тис. грн/га, а середньозважена – 86,7 тис. грн/га, що вище за середньозважену ціну по Україні та приблизно у 2,5 раза перевищує показники Херсонської і Донецької областей. Утім, у III кварталі в області продано лише 121 га, тож ці значення сформовані невеликою кількістю угод. Так само не є репрезентативним значення для Луганської області (166,2 тис. грн/га).

Рис. 7. Середня ціна купівлі-продажу с/г земель за областями за III квартал 2026 року, грн/га



Примітка: Заштриховані області позначають території, для яких дані відсутні або недоступні.

Рис. 8. Середньозважена ціна купівлі-продажу с/г земель за областями за III квартал 2026 року, грн/га



Примітка: Заштриховані області позначають території, для яких дані відсутні або недоступні.

РОЛЬ ТОВАРНОЇ ЗЕМЛІ І ЗЕМЛІ ОСГ

За весь час роботи ринку його структуру за цільовим призначенням (Рис. 9) визначають дві категорії, які разом формують близько 95% угод і понад 92% площі. Першою категорією є землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01), які становлять 54,3% угод, але 71,7% площі, тобто ділянки в цьому сегменті в середньому більші. Друга категорія – землі для ведення особистого селянського господарства (ОСГ, 01.03), які мають протилежну структуру: 40,4% угод і лише 20,6% площі. Окремо вирізняються землі фермерських господарств (01.02): на них припадає лише 1,2% угод, проте 7,2% площі, що відповідає найбільшому середньому розміру ділянки серед усіх категорій. Крім того, землі для індивідуального садівництва (01.05) мають помітну частку угод (3,5%), але мізерну частку площі (0,15%), а решта 10 категорій сукупно не перевищують 0,6% угод і 0,4% площі.

У III кварталі 2026 року (Рис. 10) структура ринку ще більше зміщується в бік товарних земель: їхня частка зросла до 55,4% угод і 75,0% площі (проти 54,3% і 71,7% за весь час роботи ринку). Частка

ОСГ, навпаки, скоротилася до 39,8% угод і 19,4% площі, а фермерських земель – до 0,8% угод і 5,3% площі. Частка садівницьких ділянок майже не змінилася (3,5% угод і 0,16% площі), а кількість інших категорій в угодах зменшилася з десяти до трьох (0,5% угод і 0,2% площі). Отже, станом на кінець III кварталу 2026 року ринок дедалі більше зосереджується на землях товарного призначення, тоді як роль ділянок ОСГ і фермерських земель у загальній площі обігу знижується.

Рис. 9. Розподіл угод купівлі-продажу с/г земель за цільовим призначенням за весь період роботи ринку землі (2021-2026), %

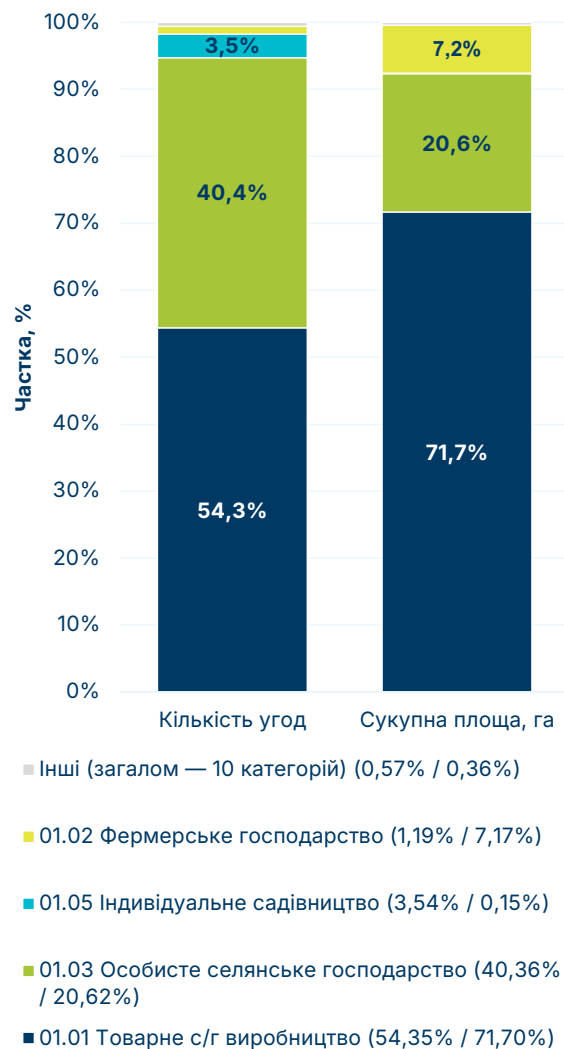
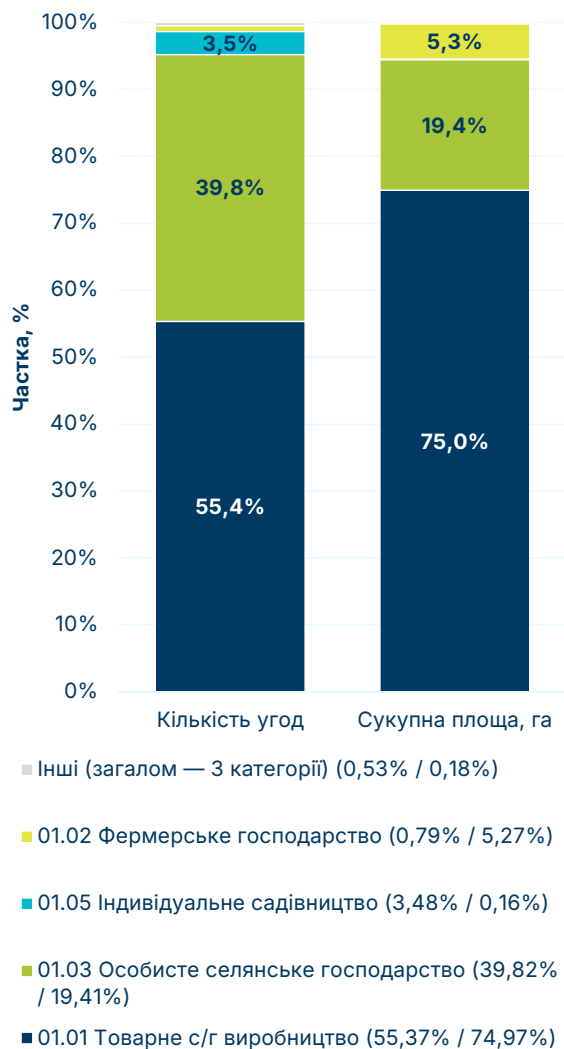


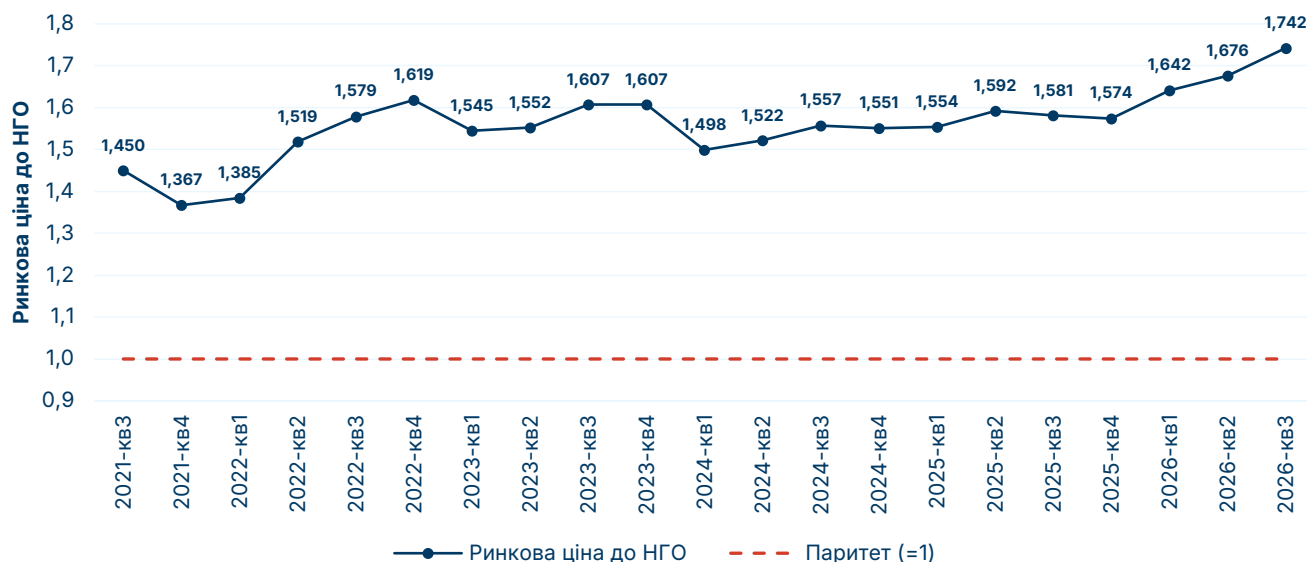
Рис. 10. Розподіл угод купівлі-продажу с/г земель за цільовим призначенням у III кварталі 2026 року, %



АНАЛІЗ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ (НГО)

Нормативна грошова оцінка землі (НГО) є базою для оподаткування земельних ділянок, орієнтиром вартості землі під час укладення договорів оренди, а також законодавчо визначеним рівнем мінімальної ціни землі в угодах купівлі-продажу. Проте адміністративний характер встановлення та індексації НГО призводить до відставання нормативної оцінки від ринкових цін, яке останнім часом прискорюється (Рис. 11). На старті ринку, у III кварталі 2021 року, ринкова ціна перевищувала НГО в 1,45 раза, у 2022–2025 роках співвідношення коливалося в межах 1,50–1,62, а у 2026 році почало стрімко зростати – з 1,57 у IV кварталі 2025 року до 1,74 у III кварталі 2026 року. Таким чином, понад половина зростання співвідношення за весь час роботи ринку припала на перші три квартали 2026 року.

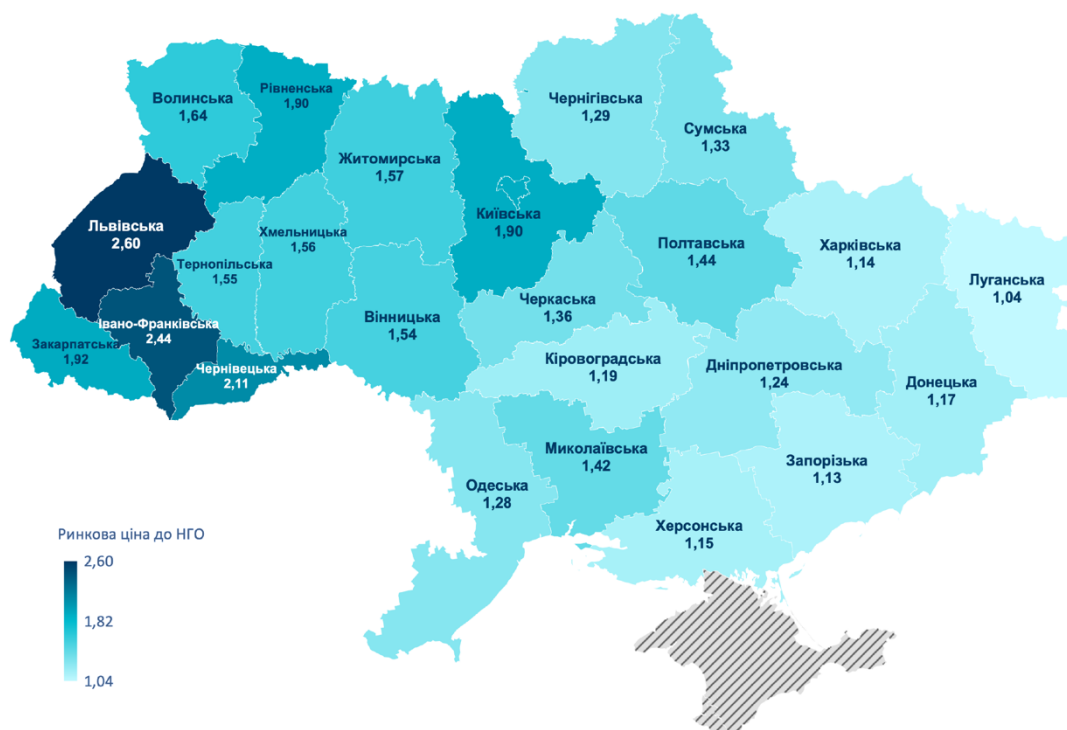
Рис. 11. Співвідношення ринкових цін купівлі-продажу с/г земель до нормативної грошової оцінки



У регіональному розрізі (Рис. 12–13) у 2022–2026 роках співвідношення ціни до НГО найбільше зросло в західних областях, віддалених від лінії фронту: Тернопільській (з 1,55 до 2,17), Львівській (з 2,60 до 3,11), Хмельницькій (з 1,56 до 1,92) та Волинській (з 1,64 до 1,98). Помітне зростання показали також центральні регіони з високою продуктивністю рослинництва – Полтавська (з 1,44 до 1,90), Київська (з 1,90 до 2,26) та Вінницька (з 1,54 до 1,88) області. Водночас на півдні – в Одеській (з 1,28 до 1,17), Миколаївській (з 1,42 до 1,29) та Херсонській (з 1,15 до 1,08) областях – ринкова ціна відносно НГО знизилася через низький попит на землю, зумовлений безпековими та кліматичними ризиками. У Чернігівській і Сумській областях співвідношення зросло незначно (до 1,37–1,39), що пояснюється нижчою якістю ґрунтів, близькістю до кордону з державою-агресором і віддаленістю від портів. Зниження співвідношення зафіксовано також у Чернівецькій (з 2,11 до 1,55) та Рівненській (з 1,90 до 1,79) областях. Найвищим у 2026 році воно залишається у Львівській (3,11), Івано-

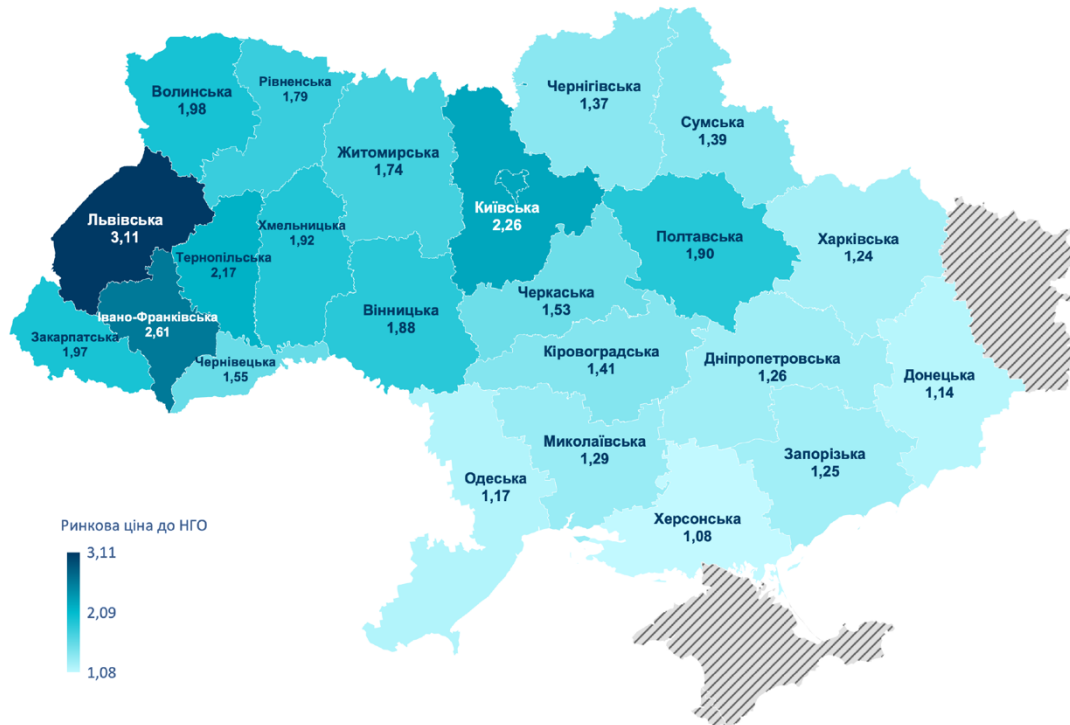
Франківській (2,61) та Київській (2,26) областях, найнижчим – у Херсонській (1,08), Донецькій (1,14) та Одеській (1,17).

Рис. 12. Співвідношення ринкових цін купівлі-продажу с/г земель до НГО за областями у 2022 році



Примітка: Заштриховані області позначають території, для яких дані відсутні або недоступні.

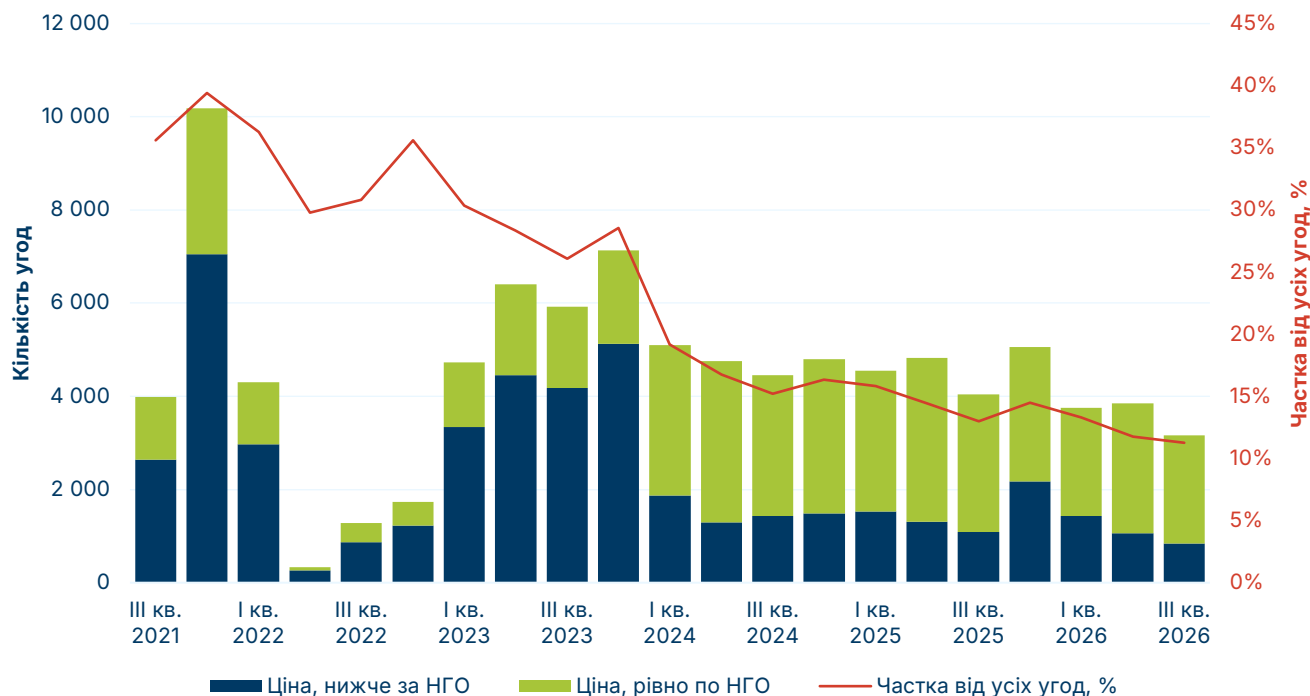
Рис. 13. Співвідношення ринкових цін купівлі-продажу с/г земель до НГО за областями у 2026 році



Примітка: Заштриховані області позначають території, для яких дані відсутні або недоступні.

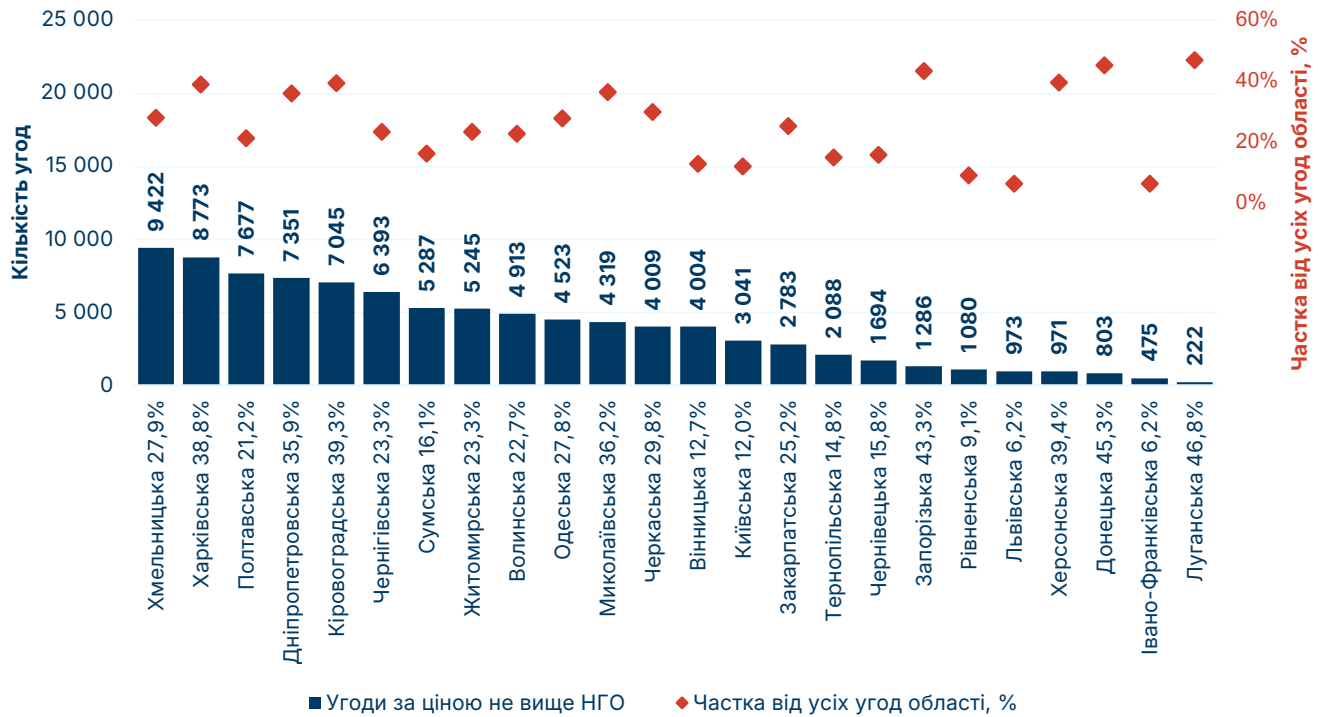
Повільна індексація НГО призводить до дедалі більшого недооподаткування як операцій купівлі-продажу землі (ПДФО та військовий збір), так і доходів від користування нею (єдиний податок 4-ї групи та земельний податок). Низька нормативна оцінка також занижує мінімальне податкове зобов'язання – мінімальну суму податкового навантаження на 1 га землі. Крім того, учасники ринку мають стимул укласти угоди за ціною на рівні НГО, а різницю між ринковою ціною та НГО доплачувати продавцю неофіційно, щоб мінімізувати податки. Частка угод на рівні не вище НГО була найвищою на старті ринку – 36–40% у 2021 році (Рис. 14). У 2023 році вона трималася на рівні 26–31%, а у 2026 році знизилася до 11–13%. Змінилася і структура цих угод: до кінця 2023 року переважали угоди з ціною, нижчою за НГО (що юридично неможливо, проте такі операції відображаються у кадастрі), а з 2024 року більшість становлять угоди, укладені рівно за нормативною оцінкою. У III кварталі 2026 року таких угод було близько 3,1 тис., з них лише близько 0,8 тис. – за ціною, нижчою за НГО.

Рис. 14. Угоди купівлі-продажу с/г земель за ціною, нижчою або рівною НГО, поквартально (кількість і частка від усіх угод)



Найбільша частка угод за ціною, не вищою за НГО, спостерігається в регіонах із низькими цінами та підвищеними безпековими ризиками (Рис. 15): у Луганській (46,8%), Донецькій (45,3%), Запорізькій (43,3%), Херсонській (39,4%), Дніпропетровській (39,3%) та Харківській (38,8%) областях. Натомість у західних областях і центральних регіонах із високопродуктивним сільським господарством таких угод небагато – 6,2% у Львівській та Івано-Франківській, 9,1% у Рівненській, 12,0% у Київській і 12,7% у Вінницькій областях. За кількістю таких угод лідирують Хмельницька (9,4 тис.) та Харківська (8,8 тис.) області. Це узгоджується з регіональною картиною співвідношення ринкової ціни до НГО: там, де ринкова ціна близька до нормативної оцінки, значна частина угод укладається саме на рівні НГО.

Рис. 15. Кількість угод купівлі-продажу с/г земель за ціною, не вищою за НГО, за областями за весь час



Додатковим структурним сигналом є співвідношення середньої та середньозваженої ціни 1 га, яке зростало впродовж перших трьох кварталів 2026 року (Рис. 16). Це вказує на підвищення цінової премії за 1 га на малих ділянках. У деяких випадках це може бути ознакою ранньої стадії консолідації земель, коли покупці формують суцільні масиви, купуючи дрібні ділянки. З розвитком консолідації це співвідношення, імовірно, знижуватиметься завдяки зростанню премії за 1 га у великих земельних масивах.

Рис. 16. Співвідношення середньої та середньозваженої ціни купівлі-продажу с/г земель помісячно

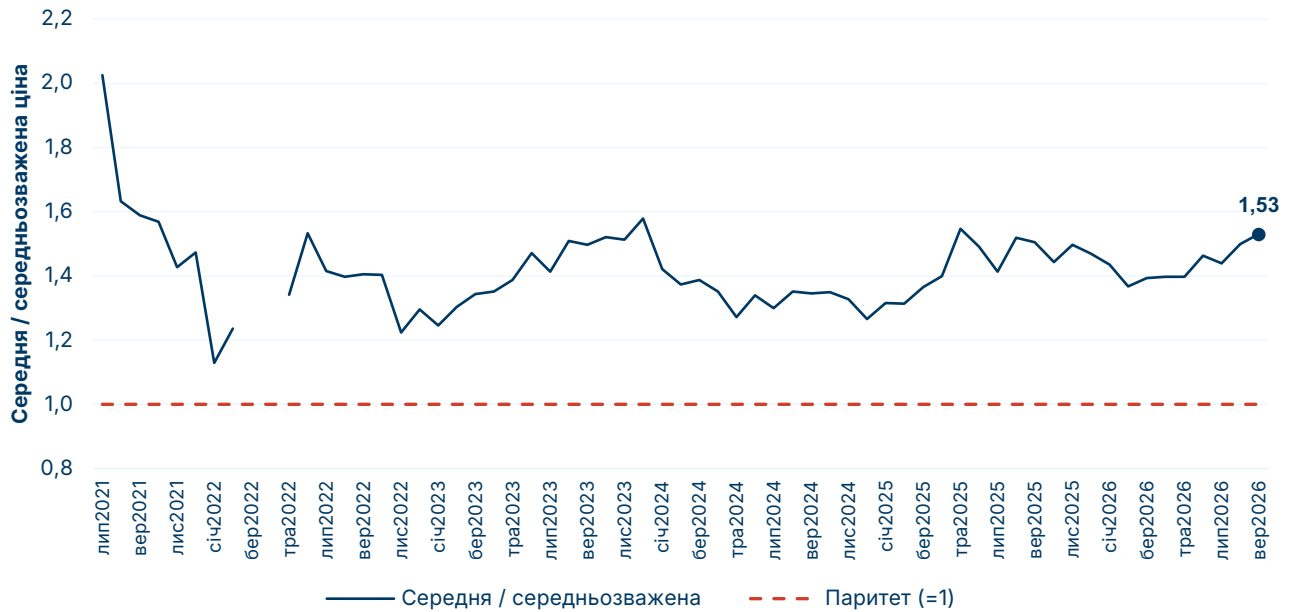
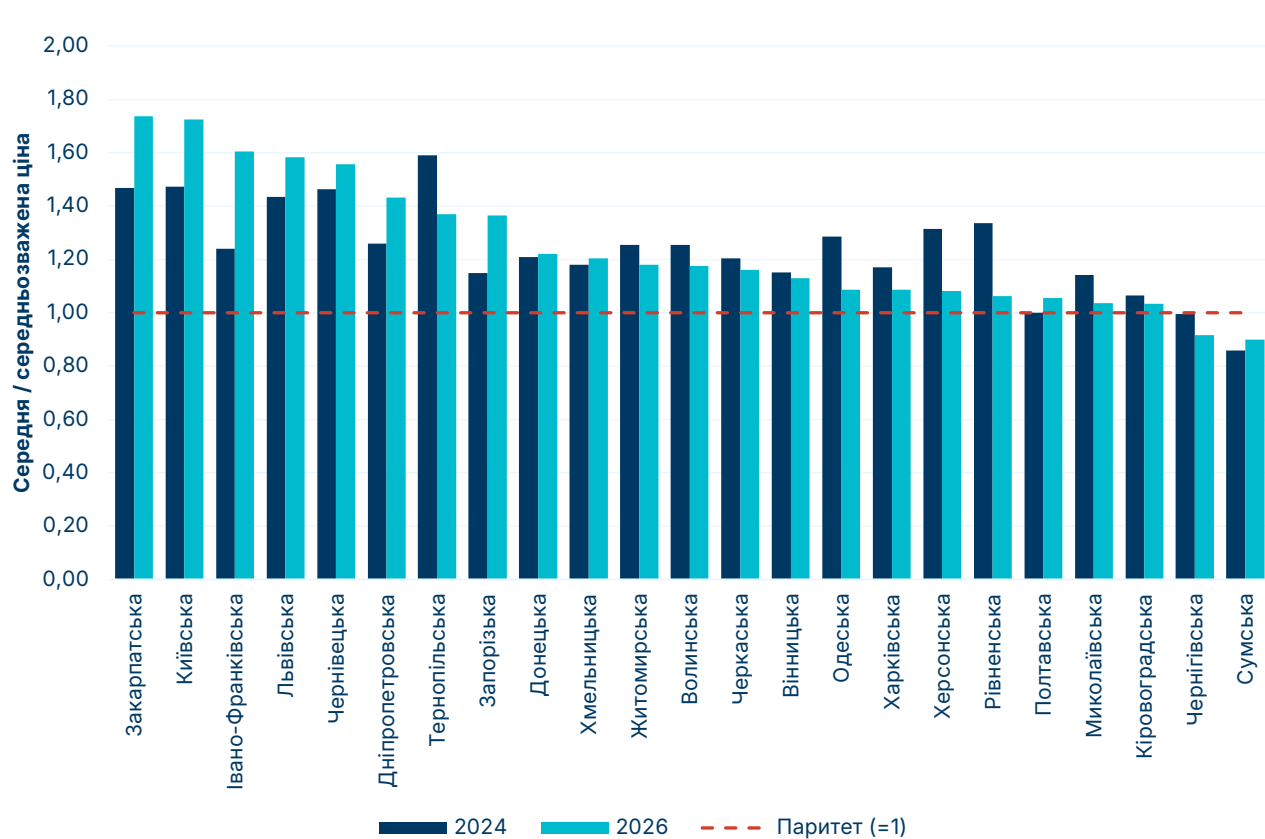


Рис. 17 показує значну нерівномірність співвідношення середньої до середньозваженої ціни за регіонами. Найбільша премія на купівлю малих ділянок спостерігається в західних регіонах з традиційно малим розміром полів, а також у Київській області. Центральні регіони показують помірну премію за малі ділянки, що пояснюється великими розмірами полів, а також більш зручним механізмом консолідації великих масивів через оренду. У трьох областях (Херсонська, Чернігівська та Сумська) співвідношення середньої до середньозваженої ціни є нижчим за одиницю; це вказує на низьку привабливість дрібних ділянок через неоднорідність якості ґрунту, військові та кліматичні ризики.

Рис. 17. Співвідношення середньої та середньозваженої ціни купівлі-продажу с/г земель за областями, 2024 та 2026 роки



КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ОРЕНДИ С/Г ЗЕМЕЛЬ

Таб. 3. Ключові показники успішних аукціонів* оренди с/г земель 2021- iii квартал 2026 (нова методологія очищення)

Показник	На 01.07.2026 (дані до 31.05)	На 01.10.2026 (дані до 31.08)	Зміна	Зміна, %
Обсяг ринку (сумарна вартість укладених угод), млн грн	2,895 млрд грн	3,135 млрд грн	+0,240 млрд грн	+8,3%
Площа с/г земель, переданих в оренду, га	232 638 га	250 757 га	+18 119 га	+7,8%
Кількість успішних аукціонів оренди с/г земель	20 674	22 634	+1 960	+9,5%
Середня річна ціна оренди за весь час, грн/га	9 592 грн/га	9 760 грн/га	+168 грн/га	+1,8%
Середньозважена річна ціна оренди за весь час, грн/га	11 652 грн/га	11 737 грн/га	+85 грн/га	+0,7%
Частка комунальних земель*	93,59%	93,78%	+0,19 в.п.	+0,2%
Частка державних земель*	5,28%	5,11%	-0,17 в.п.	-3,2%
Частка приватних земель*	0,49%	0,5%	+0,01 в.п.	+2,0%
Частка успішних аукціонів	50,79%	49,98%	-0,81 в.п.	-1,6%
Середня кількість ставок на аукціон	3,15	3,13	-0,02	-0,6%
Середнє зростання ціни (відношення фінальної до стартової ціни)	404,1%	400,9%	-3,2 в.п.	-0,8%

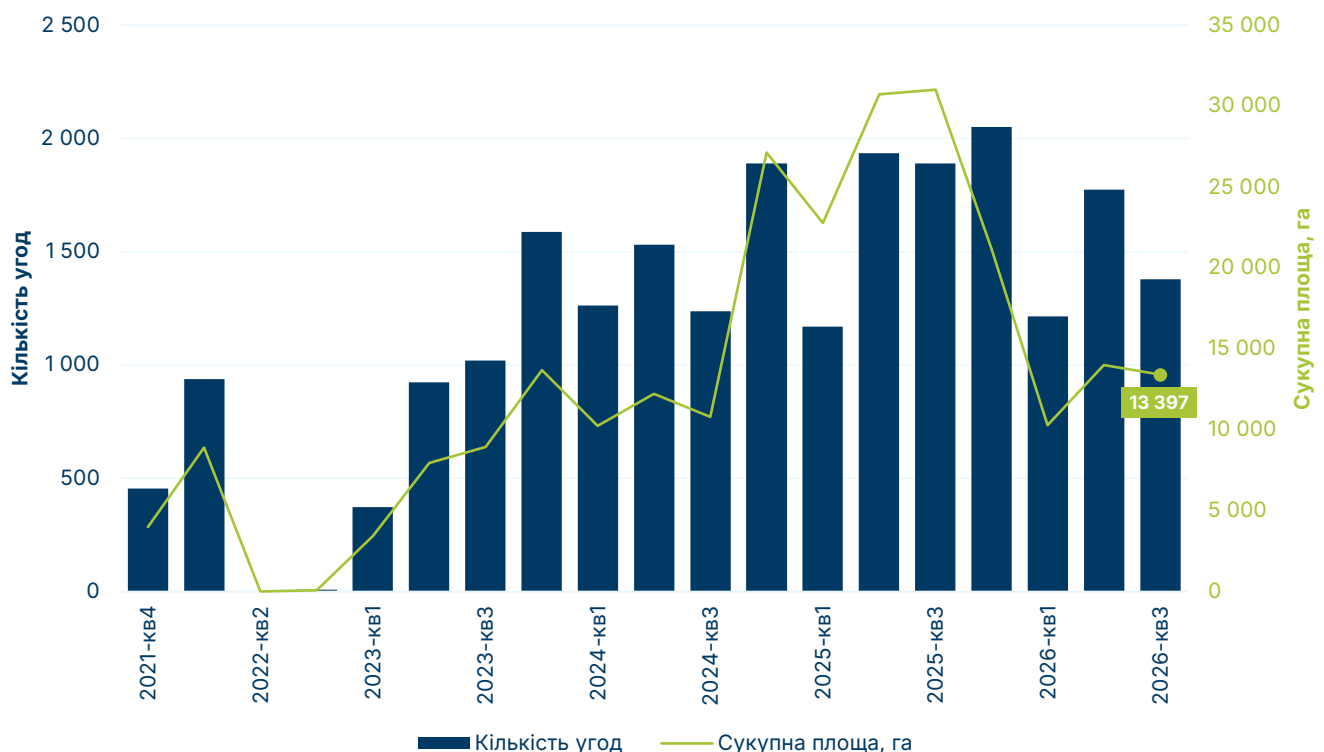
Примітка: дані Прозорро. Продажі. Площу та ціни оренди розраховано за успішними аукціонами після відкидання викидів за 2-м і 98-м перцентилями логарифмічного розподілу ціни оренди за гектар (г). Зміну часток і відсоткових показників наведено у відсоткових пунктах (в.п.).

ЩОКВАРТАЛЬНА ДИНАМІКА УГОД ОРЕНДИ С/Г ЗЕМЕЛЬ

Ринок оренди державних і комунальних с/г земель через електронні аукціони «Прозорро.Продажі» продовжує зростати, хоча й повільніше, ніж у 2025 році. У 2026 році щоквартально в оренду передається 10–14 тис. га (у III кварталі – 13,4 тис. га) проти понад 31 тис. га на піку у третьому кварталі 2025 року, тоді як кількість успішних аукціонів утримується на рівні 1,2–1,8 тис. за квартал (Рис. 18). Отже, на ринок дедалі більше виходять менші за площею лоти.

За червень–серпень 2026 року (Таб. 3) кількість успішних аукціонів зросла на 1 960 (+9,5%) – до 22 634, а площа земель, переданих в оренду, – на 18,1 тис. га (+7,8%) – до 250,8 тис. га. Обсяг ринку збільшився на 8,3% – до 3,14 млрд грн. Ціни оренди зросли помірно: середня – на 1,8%, до 9 760 грн/га, середньозважена – на 0,7%, до 11 737 грн/га. Структура ринку майже не змінилася: на комунальні землі припадає 93,8% успішних аукціонів, на державні – 5,1%. Частка успішних аукціонів дещо знизилася – до 49,98% (–0,81 в.п.). Конкуренція на торгах залишається високою – у середньому 3,13 ставки на аукціон, а фінальна ціна оренди за результатами торгів у середньому становить 400,9% від стартової, що забезпечує громадам вагомі надходження до місцевих бюджетів.

Рис. 18. Щоквартальна динаміка угод оренди с/г земель через Прозорро.Продажі (площа та кількість)

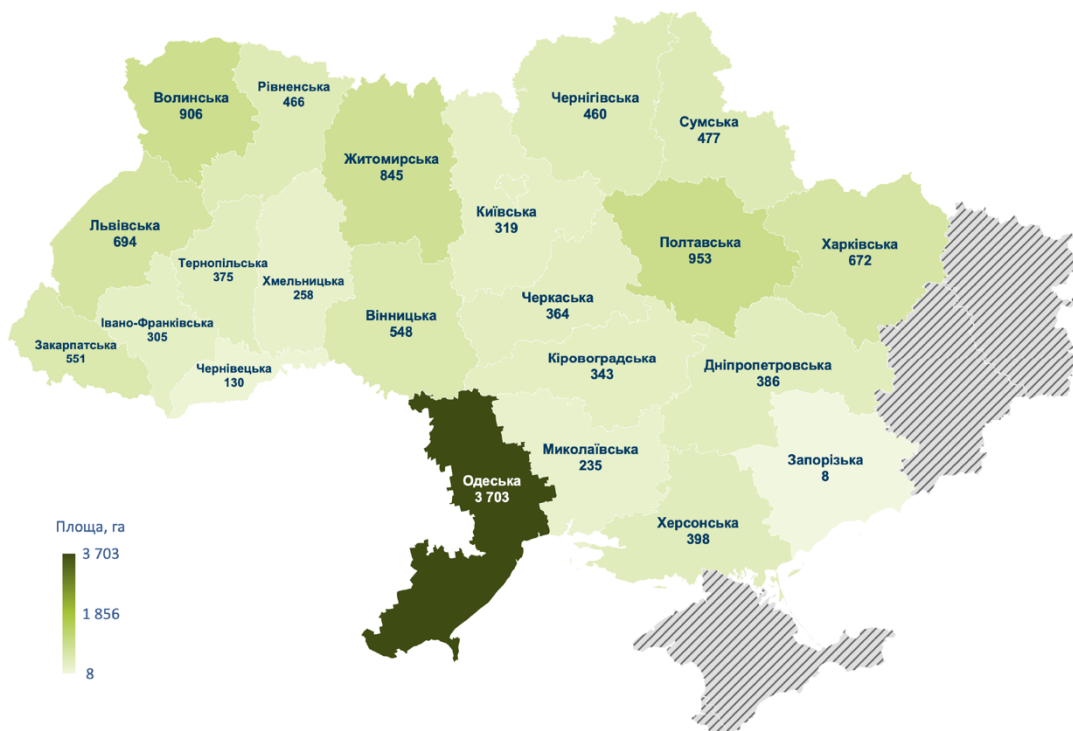


РЕГІОНАЛЬНИЙ РОЗПОДІЛ ПЛОЩ ЗЕМЕЛЬ, ПЕРЕДАНИХ В ОРЕНДУ

У III кварталі 2026 року (липень–вересень) через «Прозорро.Продажі» в оренду передано близько 13,4 тис. га с/г земель державної і комунальної власності, а географія угод залишається концентрованою (Рис. 19). Беззаперечним лідером стала Одеська область (3,7 тис. га), на яку припадає понад чверть (близько 28%) площі угод III кварталу. Іншими лідерами (з великим відривом) є Полтавська (953 га), Волинська (906 га), Житомирська (845 га), Львівська (694 га) та Харківська (672 га) області. Натомість Миколаївська область, яка за весь час роботи ринку входила до трійки лідерів, у цьому кварталі передала в оренду лише 235 га, а Кіровоградська – 343 га. Найменші площі зафіксовано в Запорізькій (8 га), Чернівецькій (130 га), Миколаївській (235 га) та Хмельницькій (258 га) областях, а по Донецькій і Луганській областях дані відсутні.

Така нерівномірність зумовлена не лише наявністю вільних ділянок державної і комунальної власності, а й спроможністю громад готувати документацію та проводити торги. Тому навіть у відносно безпечних західних і центральних областях обсяги оренди можуть залишатися мінімальними, тоді як громади Одещини формують значну частину квартального ринку.

Рис. 19. Загальна площа с/г земель, переданих в оренду в III кварталі 2026 року, за областями (га)

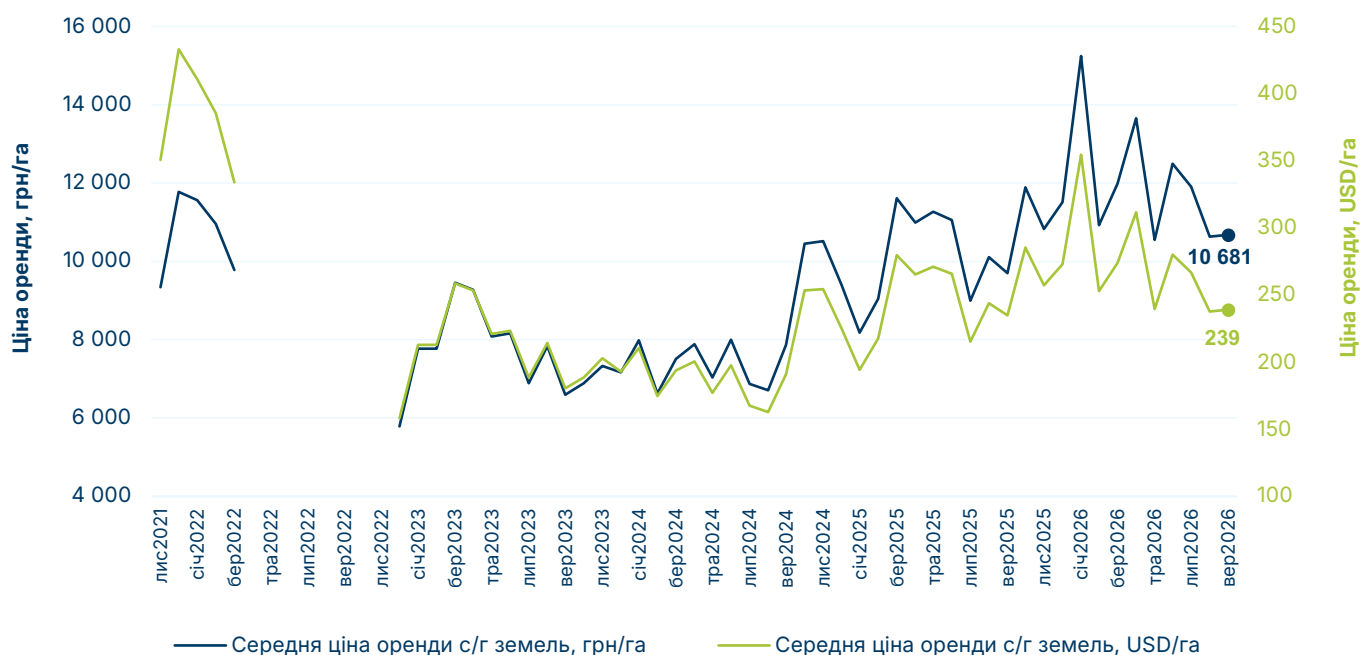


Примітка: Заштриховані області позначають території, для яких дані відсутні або недоступні.

ДИНАМІКА ЦІНИ ОРЕНДИ С/Г ЗЕМЕЛЬ

У III кварталі 2026 року середня ціна оренди державних і комунальних с/г земель на аукціонах «Прозорро.Продажі» коливалася в межах 10,6–11,9 тис. грн/га і у вересні становила 10,7 тис. грн/га, що нижче, ніж у II кварталі (10,6–13,7 тис. грн/га), та помітно нижче за пікове значення 15,2 тис. грн/га у січні 2026 року (Рис. 20). Попри цю корекцію, ціна залишається значно вищою, ніж до формування висхідного тренду наприкінці 2024 року: якщо у 2023–2024 роках ціна здебільшого трималася на рівні 6,5–8,0 тис. грн/га, то у 2025–2026 роках – 8–15 тис. грн/га. У доларовому еквіваленті ціна оренди у вересні становила близько 239 дол. США/га, що відповідає нижній межі попереднього кварталу (близько 240–310 дол. США/га).

Рис. 20. Динаміка середньої ціни оренди с/г земель помісячно, грн/га та дол.США/га



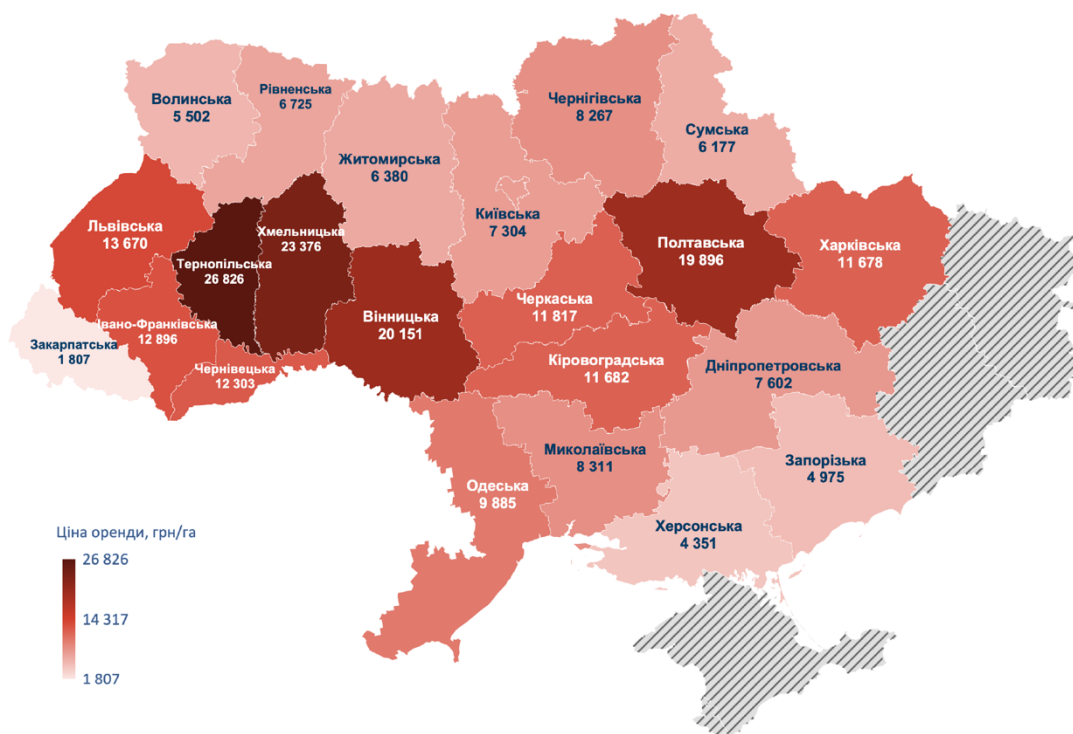
Помітні помісячні коливання ціни оренди пов'язані з невеликою кількістю торгів: на відміну від ринку купівлі-продажу приватних земель, де щомісяця реєструються десятки тисяч транзакцій, через електронні аукціони в середньому проходить 460 успішних аукціонів на місяць. Тому якість і розташування лотів, виставлених у конкретному місяці, суттєво впливають на середній показник, і для оцінки тенденцій доцільніше орієнтуватися на квартальні значення.

РЕГІОНАЛЬНИЙ РОЗРІЗ ВАРТОСТІ ОРЕНДИ

У III кварталі 2026 року (липень–вересень) ставки оренди державних і комунальних с/г земель суттєво різнилися між регіонами (Рис. 21). Найвищі ціни зафіксовано у Тернопільській (26,8 тис. грн/га), Хмельницькій (23,4 тис. грн/га), Вінницькій (20,2 тис. грн/га) та Полтавській (19,9 тис. грн/га) областях, далі з помітним відривом ідуть Львівська (13,7 тис. грн/га) та Івано-Франківська (12,9 тис. грн/га). Найнижчі ставки – у Закарпатській (1,8 тис. грн/га), Херсонській (4,4 тис. грн/га), Запорізькій (5,0 тис. грн/га), Волинській (5,5 тис. грн/га) та Сумській (6,2 тис. грн/га) областях, тож розрив між найдорожчим і найдешевшим регіоном сягає майже 15 разів (без урахування Закарпатської області – близько шести разів). По Донецькій та Луганській областях даних за квартал немає.

Як і раніше, географія ставок оренди не збігається з ринком купівлі-продажу. Івано-Франківська та Львівська області, лідери за ціною продажу землі, в оренді хоч і входять до першої шістки (12,9 та 13,7 тис. грн/га), проте помітно поступаються першій четвірці, тоді як Київська область, попри високі ціни продажу, має одну з найнижчих ставок оренди (7,3 тис. грн/га). Високі ставки формуються передусім в аграрних регіонах центру та заходу з родючими ґрунтами і високою конкуренцією за вільний земельний банк. Водночас прифронтowa Харківська область зі ставкою 11,7 тис. грн/га випереджає більшість тилкових областей, що свідчить про збереження попиту на оренду навіть в умовах підвищених безпекових ризиків.

Рис. 21. Середня ціна оренди с/г земель за областями за III квартал 2026 року, грн/га



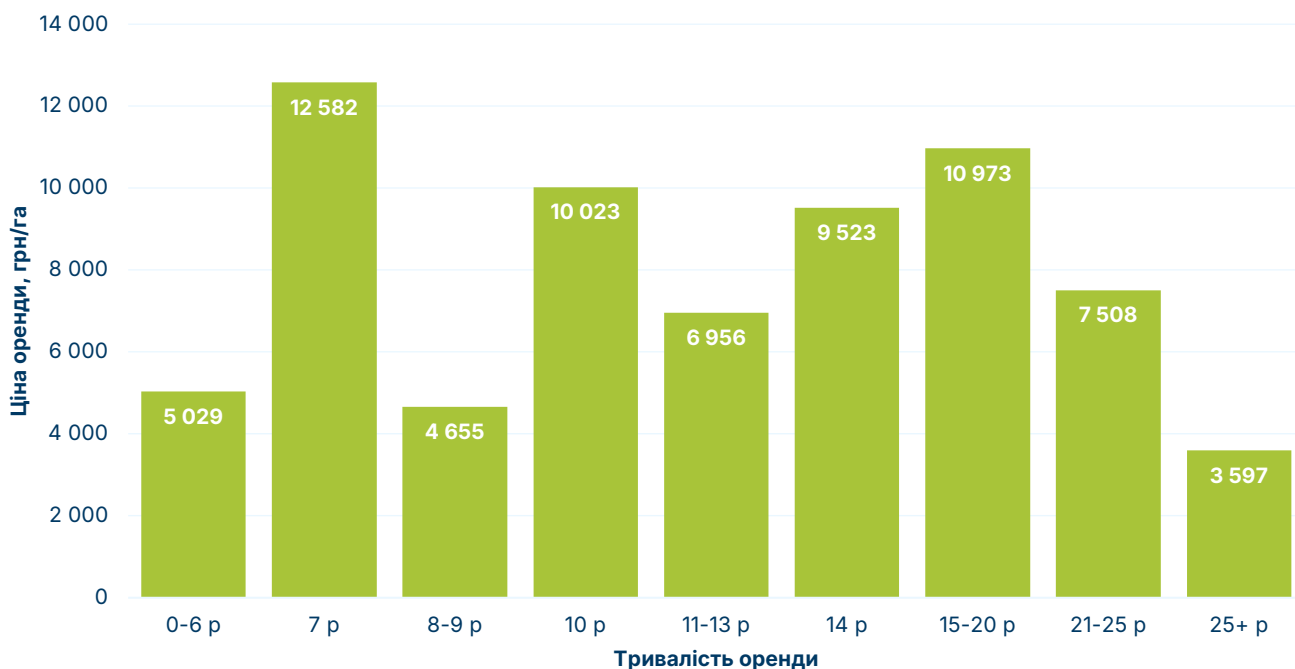
Примітка: Заштриховані області позначають території, для яких дані відсутні або недоступні.

ЦІНА ОРЕНДИ: СТРОК ОРЕНДИ І РІВЕНЬ КОНСОЛІДАЦІЇ МАЮТЬ ЗНАЧЕННЯ

Аналіз структури угод виявляє залежність між вартістю оренди та строком дії договорів (Рис. 22), хоча ця залежність і не є лінійною. У сегменті короткострокових прав користування (до 6 років) середня ставка становить лише 5,0 тис. грн/га, що приблизно вдвічі менше за середньоринковий показник. Натомість для 7-річних договорів спостерігається різке зростання ціни – до 12,6 тис. грн/га, що є максимальним значенням серед усіх строків. Для довших договорів ціна суттєво коливається: 4,7 тис. грн/га – для строків 8–9 років, 10,0 тис. грн/га – 10 років, 7,0 тис. грн/га – 11–13 років, 9,5 тис. грн/га – 14 років і 11,0 тис. грн/га – 15–20 років. Для найдовших договорів ставки знижуються – до 7,5 тис. грн/га для строків 21–25 років і 3,6 тис. грн/га для строків понад 25 років.

Підвищені ставки оренди для 7-річних та 14-річних строків мають інституційне підґрунтя. Згідно з чинним законодавством України, мінімальний строк оренди земель сільськогосподарського призначення для товарного виробництва становить саме 7 років (для зрошуваних земель — 14 років). Таким чином, попит на договори на 7 та 14 років є найбільшим, а ставки для них вищі, ніж для сусідніх строків (8–9 та 11–13 років).

Рис. 22. Середня ціна оренди с/г земель за тривалістю договору оренди в III кварталі 2026 року, грн/га



Розподіл успішних аукціонів III кварталу 2026 року за площею ділянок (Таб. 4) підтверджує, що консолідовані лоти користуються вищим попитом. Зі збільшенням розміру ділянки середня кількість ставок зростає – з 2,0 для ділянок до 1 га до 3,2 для ділянок 10–20 га, а для ділянок понад

20 га залишається майже на тому ж рівні (3,1). Ціна оренди зростає лише до певного розміру лота: від 7,5 тис. грн/га для ділянок до 1 га до 11,0 тис. грн/га для ділянок 1–3 га і до максимальних 12,1 тис. грн/га для ділянок 3–10 га. Для більших ділянок ставка дещо знижується – до 11,8 тис. грн/га для ділянок 10–20 га та до 11,3 тис. грн/га для ділянок понад 20 га.

За кількістю торгів ринок залишається доволі подрібненим: ділянки до 3 га становлять 35% успішних аукціонів, але лише 5% переданої в оренду площі. Основу ринку за площею формують середні та великі ділянки: на лоти 10–20 га припадає 31% аукціонів і 47% площі, а на ділянки понад 20 га – лише 9% аукціонів, проте 34% площі. Отже, менш ніж половина торгів (40%) забезпечує понад 80% площі земель, переданих в оренду у III кварталі 2026 року.

Таб. 4. Кількість договорів оренди, середня кількість ставок і частка площі за площею ділянок (успішні аукціони) за III квартал 2026 року

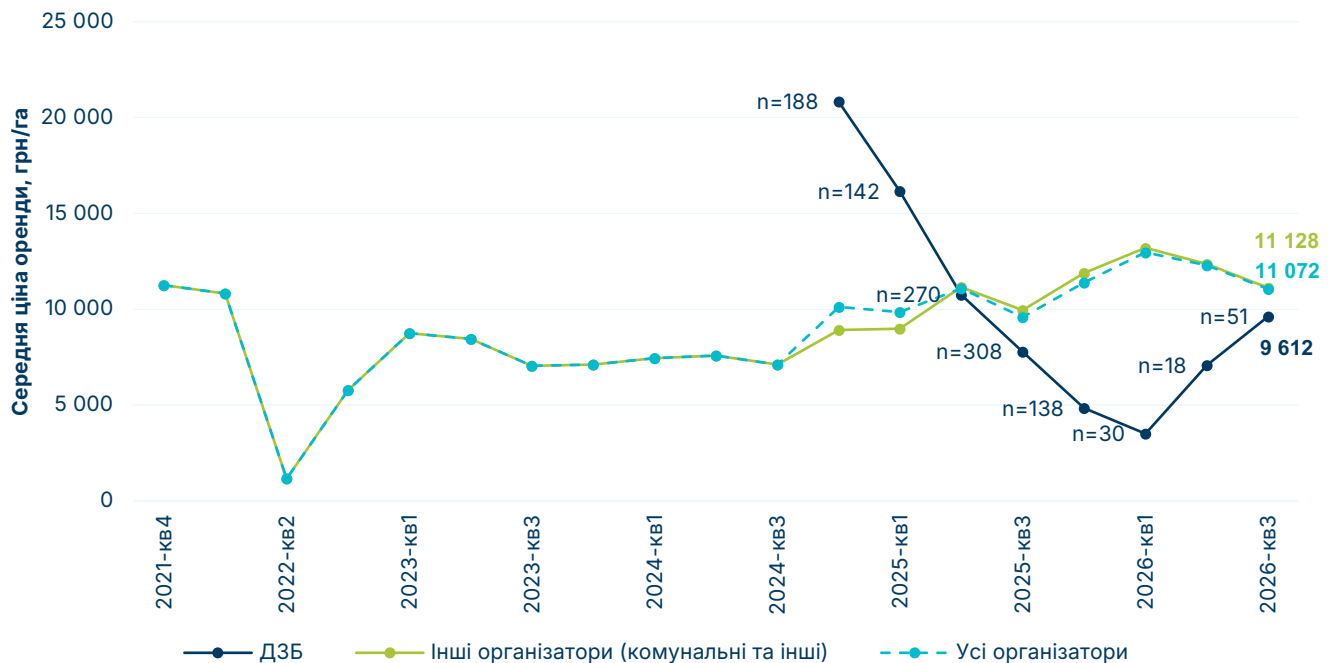
Площа земельної ділянки, га	Середня ціна оренди за га, грн	Середня кількість ставок	Частка кількості аукціонів	Частка площі земель, переданих в оренду
до 1 га	7 523,3	2,0	14%	1%
1–3 га	10 956,7	2,5	21%	4%
3–10 га	12 070,6	2,9	25%	14%
10–20 га	11 810,4	3,2	31%	47%
20 га та більше	11 263,7	3,1	9%	34%

ОРЕНДА ДЕРЖАВНИХ ЗЕМЕЛЬ

З IV кварталу 2024 року державні землі сільськогосподарського призначення передаються в оренду на земельних торгах, організатором яких є ТОВ «Державний земельний банк» (ДЗБ). Решту лотів, переважно комунальні землі територіальних громад, виставляють інші організатори. На відміну від комунальних земель, площа лотів ДЗБ не обмежується 20 га, тому державні ділянки суттєво більші: медіанна ділянка становить 24,5 га проти 6,7 га в інших організаторів. Водночас за весь період роботи ДЗБ на його аукціони припало лише близько 5% успішних договорів оренди (1 147 із 22 634).

На старті державні землі здавалися в оренду значно дорожче за ринок (Рис. 23). У IV кварталі 2024 року середня ціна на аукціонах ДЗБ становила 20,8 тис. грн/га, що у 2,3 раза перевищувала ціну в інших організаторів (8,9 тис. грн/га). Таку ціну забезпечувала висока конкуренція: у середньому 9,2 ставки на аукціон проти 3,1 на решті ринку. Надалі інтерес до державних лотів знижувався: у II–III кварталах 2025 року кількість ставок на аукціонах ДЗБ зменшилася до 3,2–3,5, а наприкінці 2025 – на початку 2026 року – до 2,4–2,6. Разом із нею знижувалася і ціна: з II кварталу 2025 року вона опустилася нижче за ціну в інших організаторів і досягла мінімуму в I кварталі 2026 року – 3,5 тис. грн/га, або 27% від рівня решти ринку (13,2 тис. грн/га).

Рис. 23. Середня ціна оренди с/г земель за організаторами торгів (ДЗБ та інші організатори) поквартально, грн/га



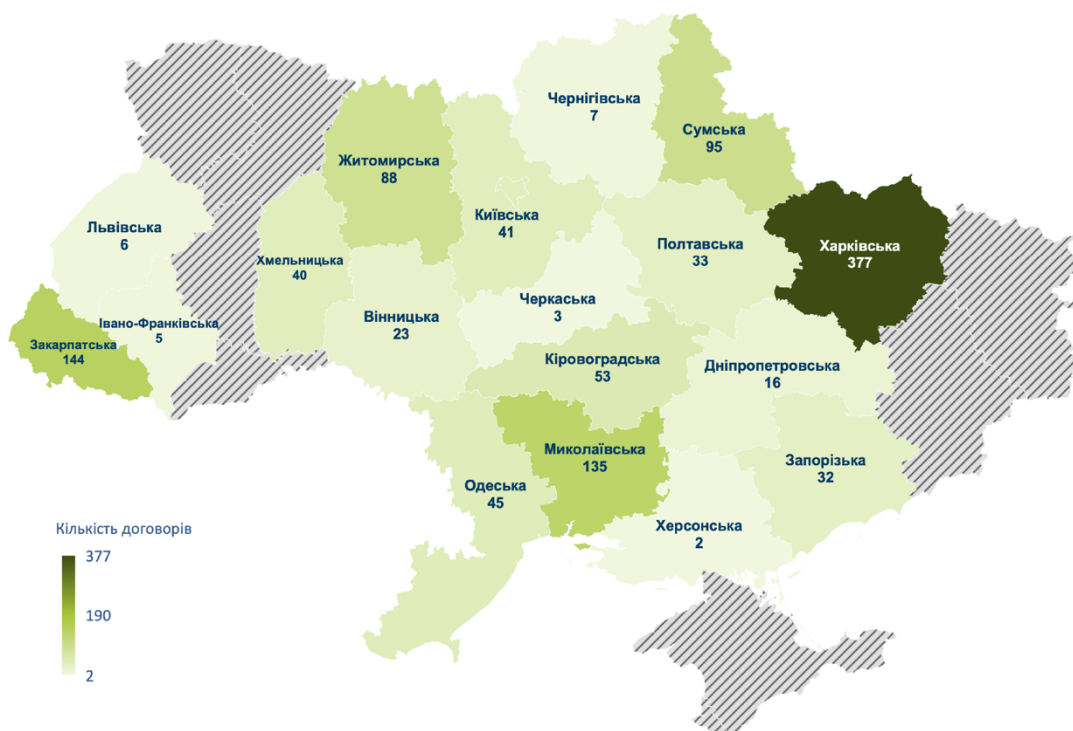
У II–III кварталах 2026 року ціна державних лотів відновлювалася: у III кварталі 2026 року вона становила 9,6 тис. грн/га, або 87% від ціни в інших організаторів (11,1 тис. грн/га). Конкуренція на

аукціонах ДЗБ знову перевищила рівень решти ринку: 3,1 ставки проти 2,8. Водночас кількість аукціонів ДЗБ у 2026 році різко скоротилася – з 138–308 на квартал у 2025 році до 18–51, тому квартальні значення ціни ДЗБ у 2026 році слід трактувати обережно.

Через невелику частку державних лотів середня ціна оренди по ринку загалом майже повністю визначається аукціонами інших організаторів: у III кварталі 2026 року вона становила 11,1 тис. грн/га. Щоквартальне порівняння ключових показників аукціонів ДЗБ та решти ринку – кількості угод, середньої та медіанної ціни оренди і середньої кількості ставок – наведено в Таб. 5 (Додаток 1).

Географія аукціонів ДЗБ є вкрай нерівномірною (Рис. 24). Найбільше договорів оренди державних земель укладено в Харківській області – 377, або близько третини від усіх угод ДЗБ. Далі йдуть Закарпатська (144) та Миколаївська (135) області; разом три лідери забезпечують 57% договорів. Понад 50 договорів укладено також у Сумській (95), Житомирській (88) та Кіровоградській (53) областях, тоді як у Чернігівській, Львівській, Івано-Франківській, Черкаській та Херсонській областях – лише по 2–7 договорів. У Волинській, Рівненській, Тернопільській, Чернівецькій, Донецькій, Луганській областях та АР Крим ДЗБ земельних торгів з оренди не проводив або дані відсутні.

Рис. 24. Кількість договорів оренди державних с/г земель на аукціонах ДЗБ за областями, IV квартал 2024 – III квартал 2026 року

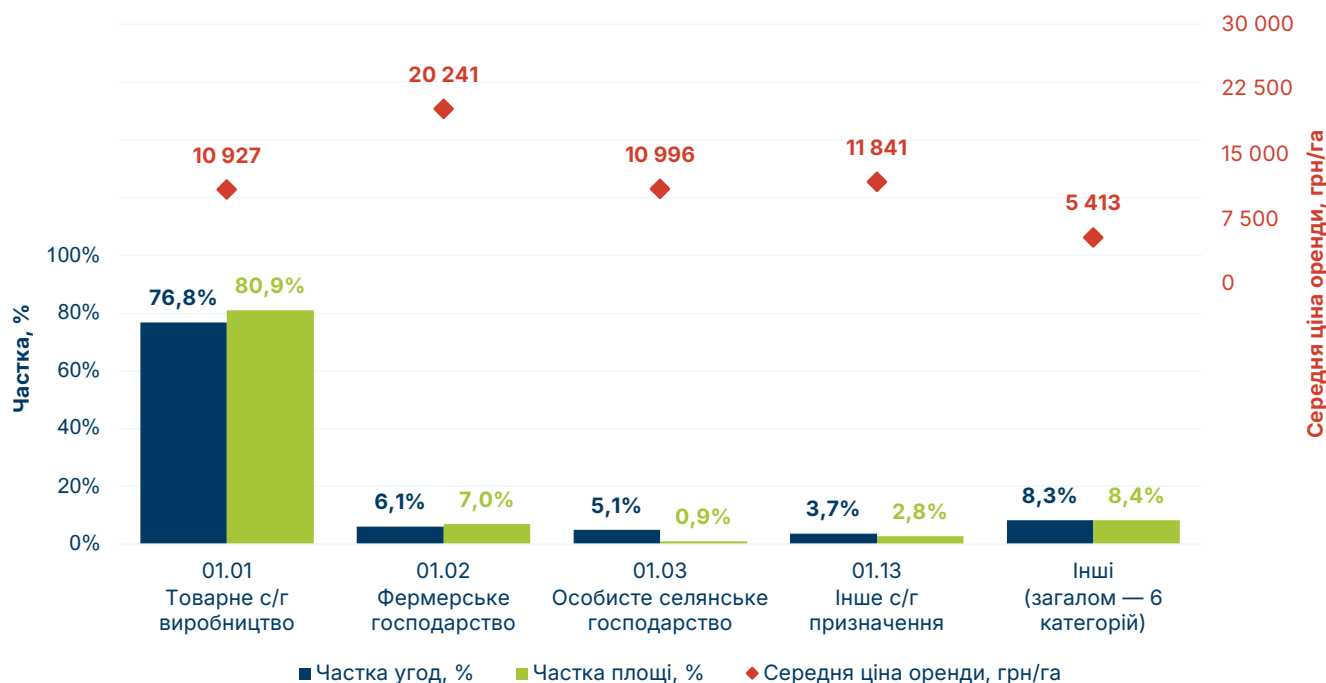


Примітка: Заштриховані області — ДЗБ не проводив там земельних торгів з оренди (або дані недоступні).

ТОП-4 НАПРЯМИ ОРЕНДИ С/Г ЗЕМЕЛЬ ЗА ВИДАМИ

Структура ринку оренди публічних земель відзначається високою концентрацією навколо кількох ключових видів цільового призначення земель згідно з КВЦПЗ⁴ (Рис. 25). Абсолютним лідером в III кварталі 2026 року є землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (01.01), на які припадає 76,7% укладених договорів та 80,8% сукупної площі переданих в оренду масивів, а вага інших категорій є значно нижчою: ділянки для ведення фермерського господарства (01.02) формують 6,1% угод (7,0% площі), для ведення особистого селянського господарства (01.03) — 5,1% угод (0,9% площі), а для іншого сільськогосподарського призначення (01.13) — 3,7% угод (2,8% площі). Сукупно ці чотири категорії акумулюють понад 91% ринку оренди як за кількістю угод, так і за площею, тоді як на інші 6 категорій класифікатора припадає 8,4% транзакцій і 8,6% площі. Цільове призначення та характер господарського використання ділянок безпосередньо визначають рівень попиту і ціни. Середня вартість оренди земель для товарного сільськогосподарського виробництва становить 10,9 тис. грн/га; близькі ставки зафіксовано для ділянок ОСГ (11,0 тис. грн/га) та земель іншого сільськогосподарського призначення (11,8 тис. грн/га). Найвищою є середня ціна оренди ділянок для ведення фермерського господарства — 20,2 тис. грн/га, що майже вдвічі перевищує ставку для земель товарного виробництва. Натомість для решти категорій середня вартість оренди найнижча — 5,4 тис. грн/га.

Рис. 25. Розподіл угод оренди с/г земель за КВЦПЗ в III кварталі 2026 року: топ-4 та інші.



⁴ КВЦПЗ – Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок

ДОДАТКИ

ДОДАТОК 1.

Порівняння аукціонів оренди с/г земель ДЗБ та решти ринку, щоквартально

Таб. 5 відображає щоквартальну динаміку успішних аукціонів з оренди с/г земель, організатором яких є ТОВ «Державний земельний банк» (ДЗБ), порівняно з рештою ринку, яку переважно формують комунальні землі. На початку аналізованого періоду, у IV кварталі 2024 року, лоти ДЗБ користувалися значно вищим попитом: середня ціна оренди становила 20,8 тис. грн/га, що в 2,3 раза перевищувало рівень решти ринку (8,9 тис. грн/га), а середня кількість ставок досягала 9,2 проти 3,1. У II–III кварталах 2025 року кількість угод ДЗБ зросла до максимальних 308, однак ціни при цьому послідовно знижувалися і вже з II кварталу 2025 року опустилися нижче рівня решти ринку. Найнижче значення зафіксовано у I кварталі 2026 року – 3,5 тис. грн/га, або 27% від середньої ціни решти ринку, а кількість угод ДЗБ скоротилася до 30. У III кварталі 2026 року ціна лотів ДЗБ відновилася до 9,6 тис. грн/га (87% від рівня решти ринку), а середня кількість ставок (3,1) наблизилася до показника решти ринку (2,8). Водночас середня ціна оренди решти ринку протягом усього періоду залишалася відносно стабільною – у межах 8,9–13,2 тис. грн/га.

Таб. 5. Ключові показники успішних аукціонів оренди с/г земель ДЗБ та решти ринку, щоквартально

Квартал	Угод ДЗБ	Угод решта ринку	Середня ціна ДЗБ, грн/га	Медіанна ціна ДЗБ, грн/га	Середня ціна решти ринку, грн/га	Середня ціна по всьому ринку, грн/га	Ціна ДЗБ / ціна решти ринку	Середня кількість ставок ДЗБ	Середня кількість ставок решти ринку
IV кв. 2024	188	1 705	20 821	20 000	8 911	10 094	2,34	9,2	3,1
I кв. 2025	142	1 026	16 160	17 398	8 990	9 861	1,80	5,5	3,0
II кв. 2025	272	1 665	10 696	5 606	11 138	11 076	0,96	3,2	3,3
III кв. 2025	308	1 580	7 801	5 614	9 945	9 595	0,78	3,5	3,0
IV кв. 2025	138	1 910	4 856	1 831	11 862	11 390	0,41	2,4	3,2
I кв. 2026	30	1 183	3 512	1 684	13 183	12 943	0,27	2,6	3,4
II кв. 2026	18	1 755	7 083	3 785	12 359	12 305	0,57	2,8	2,9
III кв. 2026	51	1 328	9 612	7 312	11 108	11 053	0,87	3,1	2,8

Примітка: успішні аукціони «Земельні торги – оренда» після обрізки аномальних значень за г (відхилення логарифму ціни за гектар від медіани у групі «рік × область»); ДЗБ – організатор ТОВ «Державний земельний банк» (державні землі), решта ринку – інші організатори (переважно комунальні землі).

ДОДАТОК 2.

Порівняння варіантів очищення даних купівлі-продажу с/г земель

Зведені показники для кожного варіанта очищення даних за весь період функціонування ринку. Обраний у звіті варіант (останній рядок) зберігає 72,6% угод і 683,1 тис. га із сирої вибірки та дає середньозважену ціну 56,1 тис. грн/га, що близько до значення за сирими даними (53,5 тис. грн/га), тоді як середня ціна знижується з 170,5 до 79,1 тис. грн/га завдяки виключенню екстремальних значень.

Таб. 6. Зведені показники ринку купівлі-продажу с/г земель за варіантами очищення даних

Варіант	Опис чистки	Записів	% від сирих	Середня ціна, грн/га	Медіан на ціна, грн/га	Середньо-зважена, грн/га	Площа, тис. га	Сума угод, млрд грн
Сирі дані	Без очищення від викидів. До вибірки включено лише договори купівлі-продажу із зазначеними ціною та датою реєстрації.	466 142	100,0	170 454	38 942	53 522	1 026,2	54,92
Глобальні 3-й і 97-й перцентилі	Виключено угоди з ціною за гектар нижче 3-го та вище 97-го перцентилля, розрахованих один раз для всієї вибірки без групування за роками чи областями.	438 172	94,0	70 647	38 942	47 983	998,5	47,91
Ціна нижче НГО + 2% відхилень	(1) Виключено угоди з ціною нижче НГО; (2) для кожної угоди розраховано відхилення логарифму ціни за гектар від медіани у групі «рік × область»; (3) виключено 2% угод із найбільшими і 2% угод із найменшими відхиленнями.	402 090	86,3	87 477	41 725	52 691	862,6	45,45
Ціна не вище НГО + 2% відхилень	Аналогічно попередньому варіанту, але додатково виключено угоди, укладені рівно за НГО (тобто всі угоди з ціною, що не перевищує НГО). Далі виключено по 2% угод із найбільшими і найменшими відхиленнями від медіани.	358 040	76,8	97 095	45 265	58 028	700,0	40,62

Варіант	Опис чистки	Записів	% від сирих	Середня ціна, грн/га	Медіан на ціна, грн/га	Середньо-зважена, грн/га	Площа, тис. га	Сума угод, млрд грн
Без садівництва (коди 01.05, 01.06)	(1) Виключено угоди з ціною, що не перевищує НГО; (2) виключено ділянки для садівництва (коди 01.05 та 01.06); (3) серед решти угод виключено по 2% із найбільшими і найменшими відхиленнями від медіани. Садівництво виключено до розрахунку відхилень, щоб дрібні ділянки не спотворювали медіани груп.	341 967	73,4	79 870	43 540	56 078	697,8	39,13
Лише товарне виробництво та ОСГ (коди 01.01, 01.03) – обрана методологія	(1) Виключено угоди з ціною, що не перевищує НГО; (2) залишено лише ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код 01.01) та ОСГ (код 01.03), решту 12 категорій виключено; (3) виключено по 2% угод із найбільшими і найменшими відхиленнями від медіани.	338 236	72,6	79 138	43 526	56 139	683,1	38,35

Контакти

Центр досліджень продовольства
та землекористування (KSE Агроцентр)

© 2026, Київська школа економіки
вул. Миколи Шпака, 3, Київ, Україна



www.agrocenter.kse.ua



ikolodiazhnyi@kse.org.ua
vlitvinov@kse.org.ua
pmartyshev@kse.org.ua



Telegram chanel
KSE Agrocenter

www.kse.ua

KSE | Центр досліджень продовольства
та землекористування