

УДК 332.852.52/332.72

ВПЛИВ ПІШОХІДНОЇ ДОСТУПНОСТІ ДО ЗЕЛЕНИХ ЗОН КИЄВА НА ВАРТІСТЬ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ

Р.Ю. Деркульський
аспірант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Досліджено вплив пішохідної доступності до зелених зон у м. Києві на вартість житлової нерухомості в новобудовах міста в класах житла «економ», «комфорт», «бізнес» та «еліт». Показано, важливу роль зелених насаджень у соціальних, економічних, культурних та екологічних аспектах сталого розвитку. Розкрито роль зелених зон у містобудівних системах як засобу довгострокового захисту екологічної стійкості шляхом підвищення якості життя та якості повітря, поліпшення естетичних характеристик території та, в кінцевому підсумку, зростання вартості житлової нерухомості.

Ключові слова: зелені зони, зони пішохідної доступності, забезпеченість зеленими насадженнями, клас житла, поріг готовності платити (ПГП).

.....

В умовах урбанізації суттєво зростає конкуренція за територіальний ресурс і зазвичай перевага віддається саме містобудівному освоєнню відкритих територій, у тому числі за рахунок зелених зон. Цінність зелених зон в економічному плані досліджена недостатньо, однак очевидно, що самі по собі об'єкти зеленої зони можуть впливати на вартість прилеглої житлової нерухомості. Зелені зони міст також можуть надавати екосистемні послуги як для міських жителів, так і туристів. Якщо будинки розташовані в межах пішохідної доступності до зелених зон, то мешканці таких будинків щотижня проводять у середньому на 35–45 хв більше часу в процесі помірної фізичної активності, ніж люди такого самого соціально-економічного середовища, які не живуть поблизу зелених зон. Життя поруч з парками та іншими рекреаційними та природоохоронними об'єктами незмінно асоціюється з підвищеною фізичною активністю в дорослих та дітей [11, 12].

Цінність зелених зон має бути переосмислена та оцінена як рентоутворюючий чинник. Міські зелені насадження можуть відігравати значну роль у сталому розвитку міст. Розвиток зелених зон у містобудівних системах потребує розгляду в міждисциплінарному плані та через інтегративний підхід до економічного, політичного, соціального, культурного, управлінського й планувального аспектів задля поліпшення існуючих об'єктів міських зелених насаджень і їх послуг, а також для оптимізації міської екологічної політики.

Дослідженню методичних основ грошового оцінювання земель в Україні присвячено праці Ю.Ф. Дехтяренка, М.Г. Лихогруда, А.Г. Мартина, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи [4]. У праці В.В. Желтовського розглядається

вплив локальних чинників, які характеризують місце розташування земельних ділянок [8]. Дослідженню питань створення, функціонування, аналізу та прогнозування ринку нерухомості присвячені праці широкого кола вітчизняних науковців, таких як В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин [2]. Е.Т. Карапетян, О.Р. Квасовський обґрунтували доцільність застосування до аналізу ринку житлової нерухомості методологічного підходу, який ґрунтується на постулатах теорії економічних циклів [3].

Вимірюванню впливу зелених зон на вартість нерухомості через застосування гедоністичної просторової квантильної регресії присвячені праці американських вчених S. Liu, D. Hite [10].

Метою статті є оцінка впливу пішохідної доступності до об'єктів зеленої зони на формування цін на первинному ринку житлової нерухомості та ступінь такого впливу.

Беручи за основу гіпотезу про можливий вплив пішохідної доступності до зелених зон на вартість житлової нерухомості, можна припустити, що існує певна різниця в середніх цінах на житлову нерухомість, забезпечена таким благом, як озеленені території, та без пішохідної доступності до таких територій. Саме ця різниця може бути індикатором, що демонструє, на скільки середньостатистичний покупець готовий платити більше в разі, якщо поруч із будинком розташований парк, сквер тощо.

Уперше в економічній теорії поняття «готовність платити» (англ. Willingness to pay — WTP) за будь-який товар або послугу запровадив у 1962 р. Жак Дрез — бельгійський економіст, який зробив значний внесок у розвиток економічної теорії, економетрики, економічної політики й теорії лідерства [1, 5, 9]. Науковець

ввів інноваційний методологічний підхід до оцінювання ефективності витрат у різних галузях економіки та суспільного життя. У працях Дреза зазначалося, що показник WTP визначає максимальне значення у вартісному вираженні згоди покупця віддати гроші в обмін за певний товар або послугу. Як зазначають фахівці, Дрез уперше встановив залежність значень ПГП від умов середовища, що нас оточує, насамперед від рівня життя в конкретній країні [6]. На сьогодні єдиної методики в Україні визначення ПГП немає, а саме поняття недостатньо досліджене, так само як і вплив пішохідної доступності до зелених зон на формування цін на житлову нерухомість.

Для проведеного аналізу ми опрацювали дані про 251 новобудову в межах столиці (за даними інтернет-ресурсу ЛУН.юа <https://www.lun.ua>) станом на квітень 2017 р. Ціна квадратного метра в певному об'єкті, яка є «титульною» та, як правило, найнижча в межах певної новобудови; кожній новобудові відповідає точка (центроїд земельної ділянки під новобудовою) з координатами в географічній системі координат WGS-84.

Зони пішохідної доступності до зелених зон для аналізу були прийняті з технічної документації зі складання схем впливу локальних чинників, що характеризують місцезнаштовування земельних ділянок міста Києва, виготовленої на замовлення Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на виконання рішення Київської міської Ради від 25.12.2012 р. № 713/8997 «Про проведення нормативної грошової оцінки земель м. Києва». Ця технічна документація була виготовлена з метою створення системи інформаційно-аналітичного та цифрового картографічного забезпечення для врахування впливу локальних чинників під час визначення нормативної грошової оцінки окремих земельних ділянок.

Локальні чинники включають 6 груп: функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні та санітарно-гігієнічні. Формування зон впливу кожної з них було здійснене з урахуванням планувальних, природно-ландшафтних та інших умов міста [4].

Група А (функціонально-планувальні чинники А.1–А.5). Зони впливу визначено в два етапи. На першому окреслено складові цих чинників: магістралей підвищеного містоформуючого значення, зупинок швидкісного міського та зовнішнього пасажирського транспорту, громадських центрів та під'їзних залізничних колій. Складові локального чинника А.3 (парки,

сади, заказники, урочища, курорти, ліси, лісопарки тощо) формуються при побудові локальних чинників групи Г:

- **Г.1** (у межах території природоохоронного призначення (національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи) визначаються відповідно до Закону про природно-заповідний фонд України згідно із затвердженням переліком об'єктів цього фонду місцевого та державного значення у визначених межах;
- **Г.2** (в межах території оздоровчого призначення (курортів та округів санітарної охорони) визначаються відповідно до Закону про курорти, рішень Генерального плану. До цих територій віднесені курорти державного значення «Пуща-Водиця», «Конча-Заспа», а також території окремих лікувально-оздоровчих та санітарних комплексів;
- **Г.3** — до територій цієї категорії, відповідно до рішень діючого Генерального плану м. Києва, норм ДБН 360-92** та Земельного кодексу, віднесені території для організації масового відпочинку, спорту й туризму (в тому числі озеленені території загального користування), а також для організації спеціалізованого (в тому числі стаціонарного) відпочинку і туристського обслуговування.

На другому етапі технічною документацією визначені відповідні радіуси доступності та побудовані зони впливу від установлених об'єктів (магістралей, зупинок тощо).

При побудові зон дії локального чинника А.3 розміри зон пішохідної доступності до національних природних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісопарків, лісів, зелених зон, пляжів були прийняті відповідно до їхнього статусу та значення в межах 500 м [8].

Диференціація меж пішохідної доступності в технічній документації визначена таким чином: для великих рекреаційних багатофункціональних зон — 500 м, для окремих значних паркових та озелених територій — 300, для інших територій — 100 м. При визначенні зон дії чинника в умовах складного рельєфу залежно від ухилу місцевості радіуси пішохідної доступності зменшені згідно з вимогами ДБН 360-92** (п. 7.41).

Для аналізу ми об'єднали рентоутворюючі чинники груп А (А.3) та Г в одну зону аналізу,



Рис. 1. Схематичне розміщення новобудов м. Києва відносно зелених зон та зон пішохідної доступності (станом на квітень 2017 р.)

координати меж об'єднаної зони трансформували з місцевої системи координат міста Києва у WGS-84.

Під час аналізу необхідно враховувати ряд чинників, які характеризують новобудови з точки зору комфорту, площ квартир у житловому комплексі, матеріалів, з яких будується (чи збудовано) будинок, краєвиду з вікна, доступності транспортних розв'язок, інфраструктури тощо.

Класифікація об'єктів житлової нерухомості в Україні хоч і має певні визначені критерії, проте теоретично не обґрунтовано й не затверджена. Сучасна класифікація в нашій країні є більше маркетинговою характеристикою, а забудовник сам сповіщає, в якому класі позиціонує свою забудову. При цьому ріелтори зазвичай змушені використовувати норми офіційно діючого й зараз ДБН В.2.2-15-2005, згідно з якими все житло розподіляється лише на два класи, або категорії:

- житло I категорії (комерційне) — житло з нормованими нижніми та ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків (чи котеджів), які

забезпечують рівень комфорту проживання не нижче за мінімально допустимий;

- житло II категорії (соціальне) — житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання.

Та на практиці така класифікація не відповідає сучасному стану в галузі, і вітчизняні ріелтори спробували розробити більш відповідну вимогам часу класифікацію. В результаті з'явилося декілька класифікацій житлової нерухомості: одні розподіляють житло на декілька основних класів («економ», «бізнес», «еліт» тощо), інші ж виділяють декілька сегментів у межах кожного класу.

Закордонні спеціалісти визначають клас житла, керуючись декількома основними критеріями. До таких критеріїв належить місце розташування нерухомості (в центрі чи на околиці міста) з урахуванням таких переваг, як наявність хорошої інфраструктури, зручної транспортної розв'язки, мальовничого краєвиду з вікон, рекреативних зон (парків, озер), а та-

кож особливості самого об'єкта нерухомості — рік будівництва, проект, висота стелі, загальна та житлова площа, стан інженерних мереж, наявність паркінгу, охорони. Саме за сукупністю вищезазначених ознак житло може належати до того чи іншого класу.

Поділ житлової нерухомості на класи в Україні до певної міри умовний, оскільки на сьогодні немає єдиної класифікації житла, однак логіка такого поділу цілком зрозуміла.

Належність житлової нерухомості до економ-класу передбачає розміщення в спальному районі, проведення скромного косметичного ремонту чи ж вона потребує ремонту, житло розташоване в будинку з типовими проектами, має більш ніж скромну площу, незначну висоту стелі та мінімальні розміри санвузла й кухні. До економ-класу також належатиме квартира малої площі в престижному районі, яка потребує ремонту. До такого самого класу також належать квартири, в яких незалежно від відремонтованого стану наявні дефекти, які неможливо виправити, а також нерухомість у нормальному стані, що розташована в місці з вкрай поганим транспортним сполученням та не розвинутою інфраструктурою.

Житло комфорт (преміум)- класу — це квартири з гарним плануванням та ремонтом, розміщені в спальному районі, а також нерухомість у центральних районах, з мінімальним

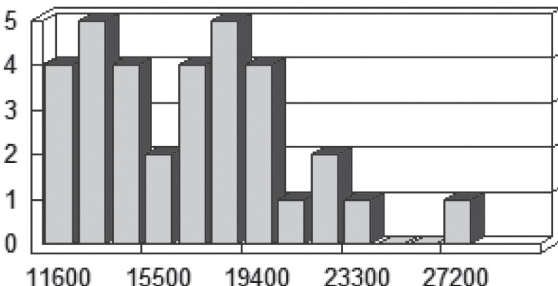
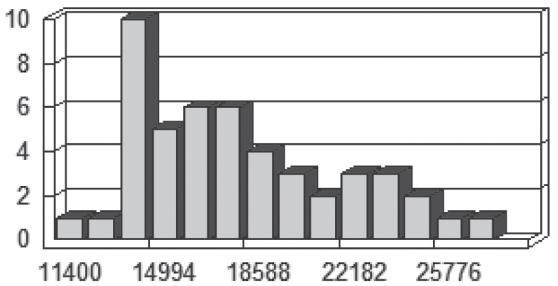
ремонтом або певними невинуватими недоліками.

Бізнес-клас популярний, насамперед, через оптимальне співвідношення вартості та комфортності таких квартир. Особливістю цього класу житла є те, що приналежність квартири до бізнес-класу визначається її вихідними характеристиками, які практично не можуть бути поліпшені її власниками. Обов'язковими умовами є: значна площа, достатня висота стелі, декілька санвузлів, кухня великих розмірів. Нерухомість бізнес-класу може бути розташована як у центральних, так і віддалених районах, але обов'язково має мати гарний стан усіх комунікацій, паркінг, добру систему охорони, доглянуту та впорядковану прибудинкову територію. До найдорожчого класу — еліт пред'являються ще вищі вимоги: окрім зазначених раніше вимог щодо житла бізнес-класу, обов'язковим є розміщення в центральних районах, автономна система комунікацій, незначна загальна кількість квартир у будинку, мальовничий краєвид з вікон, наявність ремонту високого рівня, оснащення сучасною побутовою технікою [7].

В результаті аналізу об'єктів житлової нерухомості економ-класу, комфорт-класу, бізнес-класу та еліт-класу отримано результати та частотні розподіли цін за 1 м², наведені в табл. 1–4:

Таблиця 1

Результати аналізу впливу доступності зелених зон на вартість об'єктів житлової нерухомості економ-класу

Економ-клас	
Поза зоною пішохідної доступності до зелених зон	У зоні пішохідної доступності до зелених зон
Кількість об'єктів: 33; Мінімальна ціна за 1 м ² : 11 600 грн.; Максимальна ціна за 1 м ² : 28 000 грн.; Середнє значення: 17 262 грн	Кількість об'єктів: 48; Мінімальна ціна за 1 м ² : 11 400 грн. Максимальна ціна за 1 м ² : 28 000 грн. Середнє значення: 18 303 грн.
Частотний розподіл цін за 1 м ² у новобудовах економ-класу, грн	
	

Таблиця 2

**Результати аналізу впливу доступності земельних зон на вартість об'єктів
житлової нерухомості комфорт-класу**

Комфорт-клас	
Поза зоною пішохідної доступності до зелених зон	У зоні пішохідної доступності до зелених зон
Кількість об'єктів: 32; Мінімальна ціна за 1 м ² : 10 000 грн; Максимальна ціна за 1 м ² : 30 000 грн; Середнє значення: 20 232 грн	Кількість об'єктів: 27; Мінімальна ціна за 1 м ² : 12 500 грн; Максимальна ціна за 1 м ² : 39 900 грн; Середнє значення: 21 355 грн
Частотний розподіл цін за 1 м² у новобудовах комфорт-класу, грн	

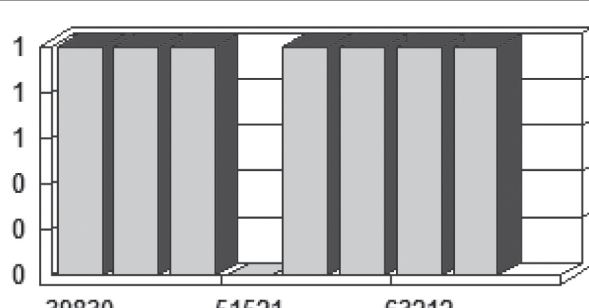
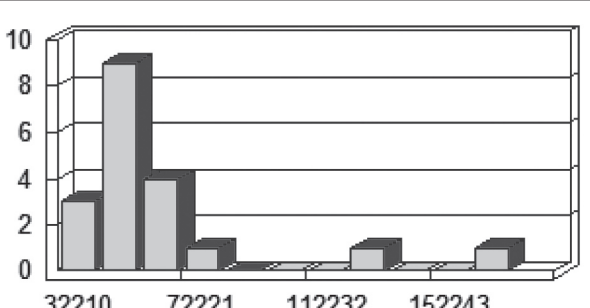
Таблиця 3

**Результати аналізу впливу доступності земельних зон на вартість об'єктів
житлової нерухомості бізнес класу**

Бізнес-клас	
Поза зоною пішохідної доступності до зелених зон	В зоні пішохідної доступності до зелених зон
Кількість об'єктів: 49; Мінімальна ціна за 1 м ² : 16 565 грн; Максимальна ціна за 1 м ² : 54 100 грн; Середнє значення: 33 211 грн	Кількість об'єктів: 35; Мінімальна ціна за 1 м ² : 17 000 грн; Максимальна ціна за 1 м ² : 62 400 грн; Середнє значення: 31 902 грн
Частотний розподіл цін за 1 м² у новобудовах бізнес-класу, грн	

Таблиця 4

**Результати аналізу впливу доступності земельних зон на вартість об'єктів
житлової нерухомості еліт-класу**

Еліт-клас	
Поза зоною пішохідної доступності до зелених зон	В зоні пішохідної доступності до зелених зон
Кількість об'єктів: 7; Мінімальна ціна за 1 м ² : 39 830 грн; Максимальна ціна за 1 м ² : 68 920 грн; Середнє значення: 54 950 грн	Кількість об'єктів: 19; Мінімальна ціна за 1 м ² : 32 210 грн; Максимальна ціна за 1 м ² : 176 000 грн; Середнє значення: 64 453 грн
Частотний розподіл цін за 1 м ² у новобудовах еліт-класу, грн	
	

ВИСНОВКИ

За результатами проведеного аналізу встановлено, що середня ціна на первинному ринку житлової нерухомості вища в новобудовах, розміщених у межах пішохідної доступності до зелених зон в економ-, комфорт- та еліт-класах житла (рис. 2) зокрема в економ-класі та комфорт-класі на 6, а в еліт-класі — на 17%. Водночас у бізнес-класі середня ціна 1 м² житла, розташованого в пішохідній доступності до зелених зон, виявилась на 4% нижчою, аніж без

такого доступу. Такі результати демонструють залежність ціноутворення на первинному ринку нерухомості від пішохідної близькості до таких благ, як парки, сади, заказники, урочища, курорти, ліси, лісопарки, тощо і можуть виражати наближені значення ПГП, однак така залежність потребує подальшого дослідження та напрацювання методичного визначення залежності ціни на житло від площі прилеглого об'єкта зеленої зони, залежності між відстанню до зеленої зони та ціною на житлову нерухомість.

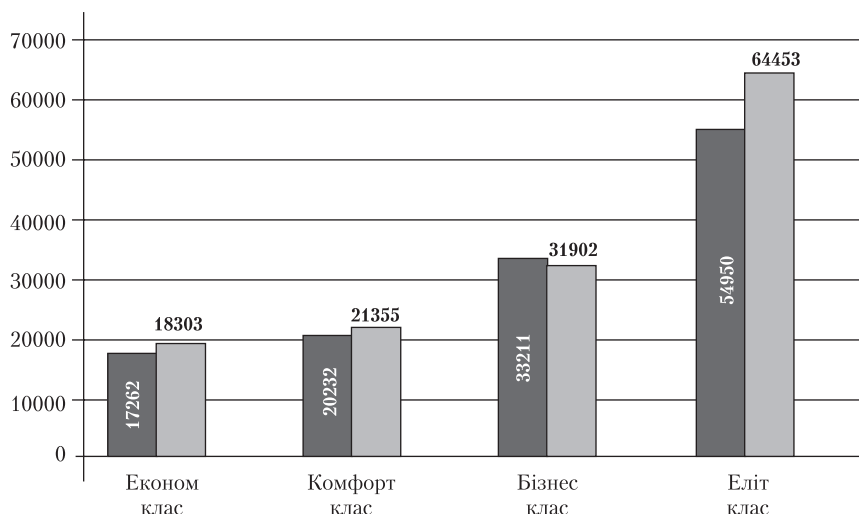


Рис. 2. Середні значення цін за 1 м² у новобудовах м. Києва, грн (світло-сірим — серед розміщених, темно-сірим — серед не розміщених у зоні пішохідної доступності до зелених зон)

Результатом подальших досліджень має стати визначення вартості власне зелених зон як рентоутворюючого чинника задля впровадження економіко-правового механізму компенсації збитків, завданих урбанізацією рекреаційних та природоохоронних територій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Алехина Г.А.* Классификация основных концепций оценки человеческой жизни / Г.А. Алехина // Изв. Томск. Политехнич. ун-та. Экономика. — 2007. — Т. 311. — № 6. — С. 119–123.
2. *Воронін В.О.* Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія / В.О. Воронін, Е.В. Лянце, М.М. Мамчин. — Львів : Магнолія 2006, 2014. — 304 с.
3. *Карапетян Е.Т., Квасовський О.Р.* Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні / Е.Т. Карапетян, О.Р. Квасовський // Наук. вісн.: Фінанси, банки, інвестиції. — 2013 — № 2. — URL: http://fbi.crimea.edu/arhiv/2013/nv_2-2013/021karap.pdf (дата звернення: 31.05.2017).
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. — К.: Профі, 2002. — 256 с.
5. *Небава М.І.* Теорія макроекономіки / М.І. Небава [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://posibnyky.vntu.edu.ua>.
6. *Панфілова Г.Л.* Розробка методологічних підходів у визначенні показника «поріг готовності платити» за умов реформування системи охорони здоров'я та фармацевтичного забезпечення населення в Україні / Г.Л. Панфілова // соціальна фармація в охороні здоров'я. — 2015. — Т. 1. — № 2. — URL: <http://nuph.edu.ua/wp-content/uploads/2015/12/34-43.pdf> (дата звернення: 17.06.2017).
7. Статті про будівництво будинків. URL: (дата звернення: 17.06.2017).
8. Технічна документація із «Складання схем впливу локальних факторів, що характеризують місцезорозташування земельних ділянок міста Києва». — Т. 1. — К.: ДП «Інститут Київгенплан», 2013. — 183 с.
9. *Kaplan R.M.* Health-related quality of life measurement for evaluation research and policy analysis / R.M. Kaplan, J.W. Bush // Health Psychology. — 1982. — Vol. (1). — P. 61–80.
10. Measuring the Effect of Green Space on Property Value: An Application of the Hedonic Spatial Quantile Regression // Selected Poster prepared for presentation at the Southern Agricultural Economics Association (SAEA) Annual Meeting, Orlando, Florida, 3-5 February 2013 URL: <http://ageconsearch.umn.edu>.
11. The economic benefits of green spaces, recreational facilities and urban developments that promote walking // Presented by Québec en Forme in collaboration with Active Living Research, a national program of the Robert Wood Johnson Foundation. Number 4, march 2011 URL: <http://www.quebecenforme.org>.
12. Urban Green Spaces and an Integrative Approach to Sustainable Environment // Journal of Environmental Protection, 2011, 2, 601–608 URL: <http://file.scirp.org>.

Новини Новини

Новини • Новини • Новини

ВІДНОВЛЕННЯ ЕКОСИСТЕМ РУДОГО ЛІСУ

Фахівці Центру екології та гідрології та Університету Салфорда (Великобританія) у рамках спільного проекту з ДНДУ «Чорнобильський центр з проблем ядерної безпеки, радіоактивних відходів та радіоекології» (ДНДУ «Чорнобильський центр») досліджують перебіг відновлення екосистем Рудого лісу після пожежі в липні 2016 року.

Одні роботи були присвячені оцінці змін у рослинному покриві, інші — стану популяції мишоподібних гризунів, їх чисельності, видовому розмаїттю, репродуктивному стану, зараженості паразитами та поширеності катаракти очей. Додатково з метою оцінки забрудненості дослідних тварин радіоактивним цезієм проведені тестові випробування нового портативного спектрометричного комплексу, розробленого британськими партнерами. Обладнання розраховане на роботу з живими тваринами.