

УДК 332.63

Драпіковський О. І., Іванова І. Б.

Київський національний університет будівництва та
архітектури,

Дубницька М. В.

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

АНАЛІЗ ПІДХОДІВ ДО ПАРАМЕТРИЗАЦІЇ МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ В ОЦІНЦІ НЕРУХОМОСТІ

Розглянута еволюція підходів до параметризації місця розташування в оцінці міської нерухомості, виявлена гетерогенність та ієрархічність параметрів, розкриті системні властивості місця розташування.

Ключові слова: місце розташування, параметри, локаційність, позиційність, ситуаційність.

© О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова, М. В. Дубницька

Вступ. Місце розташування – ключовий чинник в аналізі матеріально-просторового середовища життєдіяльності суспільства. Це зумовлено референтним ставленням людини до вибору місця свого проживання, праці, навчання або відпочинку. Зручне місце розташування надає додаткові можливості особі для досягнення своїх цілей та забезпечення потреб. Тому з давніх часів люди виробляли і намагалися дотримуватися певних норм та правил щодо вибору і використання тих чи інших ділянок місцевості.

Сьогодні аналіз та вибір місця розташування є невід’ємною частиною професійної діяльності фахівців, що займаються проблемами територіального планування, землеустрою, містобудування. Критичне значення ці питання набувають для спеціалістів з нерухомості, відмінною рисою якої є сталість місця розташування кожного конкретного об’єкту.

Вихідні передумови. Сучасне уявлення про місце розташування виходить далеко за рамки звичайної ідентифікації об’єкту у фізичному просторі. Скоріш, це сукупність соціальних, демографічних, економічних, політико-правових, містобудівних, інфраструктурних, екологічних та інших чинників, що впливають на цінність об’єкту нерухомого майна в зв’язку з його місцем розташування. Тому цілком природним є те, що врахування особливостей місця розташування стало одним з основних принципів оцінки нерухомості. Саме фахівці в цій сфері приділяли найбільшу увагу до окреслення параметрів, що характеризують місце розташування.

Методологічним питанням характеристики місця розташування присвячені роботи П. Ф. Вендта, Ж.-Ж. Гранелля, Р. Б. Ендрюса, С. Й. Кабакової, Н. В. Калініної, О. М. Пахомової, Р. В. Раткліффа, О. П. Ромма, В. П. Федорова, Р. М. Харда, В. А. Щеглова, а також вітчизняних фахівців О. І. Драпіковського, Г. А. Заблоцького, І. Б. Іванової, Є. С. Куця, Ю. М. Палехи, Б. А. Семененка, О. М. Теліженка. Проте в цих роботах місце розташування розглядалося поряд з іншими чинниками, які впливають на вартість нерухомого майна, що зумовлює фрагментарний характер викладу цієї проблеми. При цьому залишаються відкритими питання узгодженості визначень основних термінів та розмежування понять, що стосуються головних параметрів місця розташування.

Актуальність та практична значимість комплексного підходу

до характеристики місця розташування в оцінці нерухомості і, передусім, в містах, де постійно існує конкуренція за права займати певне місце у відносно обмеженому просторі, зумовили потребу в подальшому дослідженні цієї проблеми.

Мета статті. У рамках цієї статті викладено результати аналізу підходів до параметризації місця розташування як одного з основних чинників, що характеризує міську нерухомість, і розглядаються питання еволюції змістовного навантаження поняття «місце розташування», визначення концептуальних параметрів місця розташування та їх систематизації.

Виклад основного матеріалу.

1. Теоретико-рентні підходи. Підходи до параметризації місця розташування в оцінці нерухомості нерозривно пов'язані з теорією земельної ренти, за допомогою якої її фундатори намагалися пояснити формування цін на сільськогосподарські землі. Зокрема, Давид Рікардо («Начала політичної економії та оподаткування», 1817) пов'язував вплив місця розташування на розмір доходу від використання землі з варіабельністю її якості в зв'язку з різною родючістю ґрунтів. Натомість, Йоганн фон Тюнен («Ізольована держава в її відношенні до сільського господарства і національної економії», 1826) розглядав рентні відмінності як такі, що витікають із трансакційних витрат, у тому числі транспортних витрат, які необхідно понести для досягнення ринку. Проте ці точки зору на роль місця розташування у рентоутворенні не були взаємовиключними, а доповнювали одна одну, відображаючи локаційні та позиційні параметри місця розташування, що притаманні не тільки сільськогосподарській, а й міській нерухомості.

Карл Маркс, мабуть, одним з перших наголошував, що ренту отримують не лише з сільськогосподарських земель, а й із земель, що використовують для забудови і, передусім, житла, ціни на яке суттєво варіюються в межах міста [11]. Це положення набуває розвитку в працях представників неокласичного напрямку і, зокрема, у Альфреда Маршалла, який в своїй монографії «Принципи економічної науки» (1890) вводить поняття міської ситуаційної вартості та визначає місце розташування центральною ланкою міського нерухомого майна. «Ми маємо право припустити, що ... вигоди місця розташування ... можна відобразити в одиницях грошової вартості. Коли такий перехід у грошову форму зроблений

і всі вигоди підсумовані, ми одержуємо грошову вартість переваг за місцем розташування – ситуаційну вартість» [12, с. 432].

Ситуаційна вартість виникає тоді, коли забудова землі виявляється вигідніше, ніж її сільськогосподарське використання. Від цієї природної нижчої норми, що витікає з принципу економічної доцільності, підійматимуться подальші ступені міської ренти, відповідно зручностям і вигодам розташування ділянок під забудовою. Найвищого свого значення ситуаційна вартість отримує в загальноміському центрі, оскільки дохідність міської нерухомості прямо залежить від цін продажу чи оренди.

Відомий представник німецької історичної школи в економічній теорії Вернер Зомбарт дає, на прикладі Берна, наочну ілюстрацію зміни ситуаційної вартості, що на відрізку в 1400 м – від околиці міста до його ділового центру, – зростає в 29 разів [7].

У 1909 році Фрідріх фон Візер, австрійський економіст-маржиналіст, публікує працю «Теорія міської земельної ренти», де робить висновок, що параметри місця розташування, які впливають на розмір земельної ренти, включають віддаленість від центру міста, зупинок громадського транспорту та інтенсивність забудови.

2. Описово-оціночні підходи. Дієвим стимулом для вивчення характеристик місця розташування як одного з найважливіших факторів, що впливають на вартість міської нерухомості, стало розгортання робіт з масової оцінки нерухомого майна. З одного боку, впровадження протягом ХІХ століття в багатьох країнах світу обов'язкової оцінки міської нерухомості для цілей оподаткування та для іпотечного кредитування дозволяло накопичити обширний емпіричний матеріал, що вказував на залежність вартості нерухомого майна від його місця розташування, а, з іншого боку, саме проведення масової оцінки нерухомого майна вимагало параметризації цього чинника.

У Російській імперії перша спроба дослідити залежність рівня дохідності житлової нерухомості від місця розташування була здійснена в 1882 році в Москві, де було проведено анкетування 3434 квартир, розташованих в центральних частинах міста чи на його околиці. А вже у 1892 р. Олександр Русов поклав чинник місця розташування в основу масової оцінки нерухомого майна Харкова. Вся територія міста була поділена на 54 райони, які, залежно від середніх розмірів річної плати за найом однієї кімнати, були

згруповані у вісім розрядів місцевостей, об'єднаних потім у три пояси – центр, оточуюча його смуга та околиця. Саме з цієї роботи в оціночній статистиці Російської імперії почали застосовувати зонування міст за рівнем дохідності нерухомого майна [16]. Знаковою для розуміння диференціації цінності міської нерухомості залежно від місця її розташування стала також книга «Короткий огляд розвитку російської оціночної статистики», написана О. Русовим під час роботи в Київському комерційному інституті, куди його запросили в 1908 р. викладати курс статистики.

Важливим джерелом інформації про залежність цін на міську нерухомість від місця розташування були дані, що публікували банківські оцінювачі. Наприклад, у збірці «Нормальна розцінка земель м. Києва» (1911) були наведені дані про ціни на садибні місця не тільки у розрізі кожного кварталу міста, а й на певній стороні вулиць та їх перехрестях.

Картування даних цієї збірки дозволило [4] побудувати ізопрайси, що відображають закономірності у зміні цін на землю, а саме: зростання ціни від периферії до центру; від міжмагістрального простору до магістралі; від промислових та комунально-складських зон до зон з житловою та громадською забудовою. Типовими є пікові ціни в громадських центрах, і суттєве зниження цін на земельні ділянки при їх внутрішньоквартальному розташуванні. Привертає увагу і вкрай незначна частка земель, ціни на які сягають найвищого рівня. Наприклад, земельні ділянки, ціни на які перевищують половинне значення найвищої – 800 руб. за садибне місце, – у Києві ціни, складають менше пів-відсотка загальної площі міста.

Вплив місця розташування на вартість міської нерухомості став предметом дослідження практикуючих оцінювачів багатьох країн. У 1903 році Ричард Хард, оцінювач іпотечного банку, опублікував працю «Принципи цінності міських земель» [27], від якої в США фактично ведуть відлік становлення оцінки як наукової дисципліни [22].

Р. Хардузагальнив наявні матеріали англійських і американських оцінювачів, а також провів власне масштабне дослідження результатів масової оцінки землі та нерухомості, ставок оренди та іпотеки, отримані з більш як 50 міст країни. Проаналізувавши чинники, що впливають на вартість нерухомості, Р. Хард встановив, що з розширенням території міста виникає рента, зумовлена місцем

розташування його ділянок, що були освоєні раніше. Ціна на землю зростає від периферії до центру, причому це зростання пропорційне до розмірів міста. Розвиток транспорту й інженерної інфраструктури сприяє розширенню території міської забудови, що може призвести до зниження цін на окремі ділянки землі при стабільній загальній вартості земельного фонду міста. Р. Хард також обґрунтував залежність вартості квартир від віддаленості від головних вулиць та кількості поверхів будівлі.

Р. Хард був першим, хто ввів поняття найбільш ефективного використання в сучасному розумінні, включивши до параметрів місця розташування інституціональні умови.

Книга Р. Харда дала поштовх до активізації досліджень у сфері економіки землекористування, що об'єднала фахівців різних галузей (Ричард Т. Елі, Ернст В. Барджесс, Роберт Хейг, Гомер Хойт, Ричард Раткліфф), які зробили суттєвий внесок у розвиток параметризації місця розташування в оцінці нерухомості, як і теорії оцінки в цілому.

Центральною фігурою серед цих фахівців, мабуть, був Ричард Т. Елі, якого вважають засновником економіки землекористування у США. Поділяючи погляди німецької історичної школи, він дотримувався інституціонального напрямку у вивченні місця розташування.

Р. Елі вважав, що місце розташування, поряд з нерухомістю у просторі та необмеженістю існування у часі, характеризують ще чотири групи параметрів: інституціональні, фізичні, економічні та соціальні. І якщо для сільськогосподарських земель до основних характеристик він відносив родючість ґрунтів, то для міських земель – вигідність місця розташування, яку слід розглядати як комбінацію транспортної доступності з усіма зручностями (ландшафтною привабливістю, сприятливим оточенням тощо) [33].

Ернст В. Барджесс розглядав місце розташування через призму соціальних параметрів. Зосереджуючись на ринках житла, він у 1923 р. проаналізував територіальну структуру Чикаго та формалізував її у вигляді моделі концентричних зон, які поширюються радіально від центру міста. На думку Е. Барджесса, соціальний статус та дохід є ключовими факторами вибору місця проживання, що дозволяє прогнозувати попит на земельні ділянки у різних зонах [21].

У 1927 р. до дослідження характеристик місця розташування

звернувся професор економіки Колумбійського Університету Роберт Хейг у праці «Регіональний огляд Нью-Йорка та його околиць. Основні економічні фактори росту і розташування міста» [34].

Під впливом гедоністичного напрямку економіки, який почав зароджуватись вже тоді, Р. Хейг зробив висновок, що кожен обирає місце розташування, виходячи з уявлення про припустимий рівень виплат за переваги більшої доступності, якою відрізняється загальноміський центр. Він погоджувався з Р. Хардом у тому, що покращення стану транспортної мережі скорочує відстані і, відповідно, знижує контрасти у вартості земель. Р. Хейг формалізував свою аргументацію у вигляді рівнянь залежності між ставками орендної плати за житло та транспортними витратами. Таким чином, оренда (і як наслідок – вартість на землю) стає вираженням економії на транспортних витратах.

У 1930-х роках оцінювачі міської нерухомості остаточно усвідомлюють необхідність застосування статистичних методів дослідження територіальної диференціації цін на міські землі.

У 1934 р. Гомер Хойт за замовленням Федеральної адміністрації житлового будівництва досліджує вплив транспортної мережі на вартість землі у 64 містах США. В результаті проведеного аналізу Г. Хойт побудував секторальну модель міського землекористування, що відображає закономірності розташування житлової, громадської та виробничої забудови, а також враховує вплив природного ландшафту (рельєфу, водоймищ) на територіальний розвиток міста.

Г. Хойт вважав транспортну доступність, ринок, правові, державні і фізичні фактори найбільш важливими чинниками, які впливають на вартість нерухомості. При цьому він акцентує увагу, що місце розташування є, передусім, конкретизацією ринкового попиту та пропозиції. На думку Г. Хойта [28], співвідношення між ціною земельної ділянки та її транспортною доступністю може слугувати спільним знаменником при вивченні всіх видів використання землі. Роль транспорту можна враховувати або безпосередньо, через заміну транспортних витрат земельною рентою, або опосередковано, через співвідношення між ціною земельної ділянки та її транспортною доступністю.

Використання методів статистичного аналізу стимулювало дослідників на пошук зв'язку між вартістю нерухомості та

параметрами, що характеризують її місце розташування. До середини 1950-х років були отримані численні докази високої тісноти такого зв'язку, при цьому було доведено, що вигоди місця розташування відображає не вартість нерухомості в цілому, а лише вартість її складової – землі [15, с. 158].

У класичній праці «Економіка міських земель» Ричард Раткліфф (1949) [37] наголошує, що місце як «фізичну землю» визначають чотири фундаментальні ознаки: територіальність, тобто кожне місце можна ідентифікувати межами в трьохвимірному просторі; нерухомість, тобто фіксованість місця в просторі; незруйновність, тобто необмеженість існування місця у часі; гетерогенність, тобто унікальність конкретного місця відносно інших місць.

У 1958 році швейцарський оцінювач нерухомості Вольфганг Негелі у праці «Визначення вартості будівельних ділянок забудованої та незабудованої землі» [30] вводить поняття ситуаційних класів, що характеризують залежність вартості землі від місця розташування. Зіставивши загальну вартість нерухомості та орендну плату за неї з вартістю землі, він отримав стійке співвідношення між цими показниками для об'єктів з однаковим розташуванням, що дозволило встановити ранги ситуаційних класів.

До ознак, що характеризують ситуаційний клас, В. Негелі включив відомості про загальне розташування (входження до тієї чи іншої функціональної територіальної зони та рівень її інфраструктурного облаштування), конкретне розташування (безпосереднє природне та антропогенне оточення), транспортну доступність (віддаленість від центру та рівень забезпеченості громадським транспортом), ринкові умови (співвідношення попиту та пропозиції на ринку нерухомості), забезпечивши тим самим динамічну та багатовимірну систему параметризації місця розташування.

У другій половині ХХ століття під впливом різних економічних теорій: неокласичної (постнеокласичної), гедоністичної, біхевіористичної та марксистської, – у вивченні місця розташування формуються декілька напрямів.

3. Неокласичні підходи. До традиційного неокласичного напряму можна віднести відомі праці Вільяма Алонсо, Ричарда Мата та Рене Мейєра, спрямовані на розкриття механізмів формування цін на міські землі.

У 1964 році видавництвом Гарвардського університету було опубліковано роботу В. Алонсо «Місце розташування і землекористування. Загальна теорія земельної ренти» [19], в якій на основі аналізу обширного фактологічного матеріалу автор сформулював та математично обґрунтував закони ціноутворення на землю в містах. Розглядаючи співвідношення попиту та пропозиції на земельні ділянки на рівні домогосподарства та підприємства, він вивів рівняння, що характеризувало збалансованість бюджету і трьох видів витрат: на землю, на транспорт та на інші блага. Таке теоретичне узагальнення дозволило Вільяму Алонсо розрахувати криві платоспроможності відповідних суб'єктів ринку, що характеризують залежність між відстанню до центру міста та ціною на землю, яку ці суб'єкти здатні сплатити, зберігаючи попередній життєвий рівень або рівень прибутку.

Розвиваючи теорію В. Алонсо, американський вчений Ричард Мат у роботі «Міста та житло: просторові тенденції міської житлової забудови» (1969) [35] запропонував економічну модель впливу фізичних обмежень наявної пропозиції на орендні криві у місті з одним діловим центром, що описує швидке зниження орендної плати за землю від центру до периферії міста.

Дослідженню впливу місця розташування на ціни земельних ділянок була присвячена також робота французького інженера Рене Мейера «Ціни на землю і вартість часу. Перевірка теорії формування цін на землю» (1965) [36], в якій він обґрунтував необхідність поділу параметрів місця розташування на локаційні, що стосуються фізичних та інституціональних характеристик конкретного місця, та позиційні як основні, що відображають віддаленість цього місця від різних центрів тяжіння в місті.

Р. Мейер припустив, що ціна на землю зменшується від центру міста до його периферії відповідно до вартості часу, витраченого на переміщення до центру, і представив цю залежність у вигляді кривої, що наростає, починаючи з деякої величини, характерної для межі міста. Внаслідок цього виникає схема кільцевих концентричних зон, яка порушується лише транспортною мережею та наявністю другорядних центрів тяжіння.

4. Гедоністичні підходи. Особливий інтерес до вивчення місця розташування виявляли представники гедоністичного напрямку економіки, які прагнули встановити найбільш значущі параметри з

точки зору споживачів.

Прагнення сформулювати загальні закони, що описували б залежність цін на земельні ділянки від їх доступності, простежуються в ранніх працях відомих фахівців у галузі економіки міст та міського землекористування – француза Жан-Жака Граннеля та американця Едвіна С. Міллса.

У 1969 р. Ж-Ж. Граннель у роботі «Міський простір і ціни на землю» [24] визначає фактор доступності загальноміського центру як основний, що впливає на вартість нерухомого майна, але визнає необхідність врахування відстаней до другорядних центрів тяжіння, до місцевих центрів сфери послуг тощо. На його думку, доступність детермінована станом транспортної мережі та щільністю забудови. Дослідивши статистичний зв'язок між цінами на земельні ділянки і відстанню до загальноміського центру в Парижі та в Марселі, Ж-Ж. Граннель отримав дві емпіричні формули, що відображають експоненціальну та гіперболічну залежність між цими змінними.

Одночасно з французьким економістом Едвін С. Міллс [29], аналізуючи матеріали про ціни на земельні ділянки в Чикаго, встановив експоненціальну залежність між ціною на землю та відстанню до загальноміського центру, що дозволило йому обчислити рентний градієнт для цього міста.

Очевидно, що віддаленість від центрів тяжіння є суттєвим, але не єдиним, чинником, що впливає на відмінності в ціни міських земель. Корисність міських земель реалізується через набагато більшу кількість індивідуально визначених зручностей. І хоча на ринку різниця у цінах стосується ділянки в цілому, наявність альтернатив передбачає існування прихованої ціни, пов'язаної з кожним атрибутом ділянки, навіть якщо цей зв'язок існує лише у підсвідомості учасників ринку. Таке припущення, на думку представників гедоністичного напрямку економіки, дає можливість, використовуючи множинний регресійний аналіз, напряму визначити ступінь впливу цих атрибутів на ринкові ціни.

І хоча перші моделі множинної регресії, які враховували місце розташування, з'явилися у 1924 році, саме поширення гедоністичного напрямку сприяло тому, що мультиплікативні регресійні моделі стали базовим інструментом у теорії та практиці оцінки нерухомості наприкінці шістдесятих років ХХ століття.

Зокрема, Мауріц Йейтс [32], запропонував модель множинної

регресії, що пояснювала зміну поверхні цін на землю в Чикаго за п'ятдесятирічний період і включала шість параметрів місця розташування: відстань до центрального ділового району; відстань до найближчого торговельного центру; відстань до озера Мічиган; відстань до найближчої станції метрополітену; частку кольорового населення в кварталі, де знаходиться певна ділянка, та щільність населення.

З високим ступенем достовірності механізм ціноутворення на міські землі в Паризькому регіоні за допомогою множинної регресії пояснив Рюе Дютайї [14]. Спираючись на архів фінансового відомства про доходи домогосподарств, Р. Дютайї встановив залежність середніх цін на землю в комуні від таких параметрів місця розташування, як час, необхідний на поїздку до центру Парижу (враховувався середній зважений час поїздки в години пік на автомобілі чи громадському транспорті); середня щільність забудови та щільність населення в комуні; рівень торговельного обслуговування й характер місцевої регламентації на освоєння земель.

5. Біхевіористичні підходи. Представники біхевіористичного напрямку економіки вивчали місце розташування з позиції сприйняття його людиною. Ще у 1909 р. французький соціолог Моріс Хальббак зазначав, що ціна земельних ділянок визначається не стільки їх об'єктивними властивостями, скільки уявленнями, поширеними серед широкого загалу потенційних користувачів [26]. Ця думка знаходила численні підтвердження у працях багатьох дослідників місця розташування та оцінювачів.

У 1962 р. Лаудон Уїнго, вивчаючи вплив транспорту на використання міських земель, зробив спробу пояснити нерациональні вчинки людей при виборі місця проживання, незрозумілі з позиції «людини економічної» [38]. Він вважав, що місця житлової забудови мають розподілятися між мешканцями міста відповідно до їх власної оцінки цих місць з точки зору своєї платоспроможності. Проте людина не здатна правильно оцінювати майбутні вигоди в абсолютному виразі, насправді вона оцінює їх у порівнянні з деяким загально визнаним стандартом, намагаючись, передусім, уникнути погіршення свого становища. Він також припустив, що оцінка часу на переміщення співпадає з граничною оцінкою часу для відпочинку та розваг.

Англійський географ Баррі Дж. Гарнер [1] вказував на шість передумов у поведінці людей щодо вибору місця розташування. Передусім, будь-яка діяльність пов'язана з подоланням відстаней, тому людина намагається мінімізувати транслокаційні зусилля, зосередивши максимальну кількість видів діяльності в мінімально можливому просторі. Як наслідок, формуються вузлові місця - центри тяжіння з високою концентрацією певних видів діяльності. Окрім того, людська діяльність ієрархічна, що зумовлює ієрархію місць розташування, яка визначається їх доступністю. З подоланням відстані усі місця розташування стають доступними, питання полягає в тому, наскільки вони доступні. Зауважимо, що для визначення закономірностей в розміщенні різних міських функцій Б. Дж. Гарнер вводить в свої дослідження поняття «відстань цін на землю» та застосовує статистичну поверхню цін на земельні ділянки в межах міста.

Своєрідним узагальненням підходів до параметризації місця розташування, характерних для середини ХХ століття, стає теорія ситусу, спрямована на розкриття економічного змісту поняття місце розташування.

Адепт цієї теорії Ричард Б. Ендрюс присвячує їй окремий розділ у своїй монографії «Економіка міського землекористування та державна політика» (1971) [20]. На його думку, ситус відображає зв'язок загального міського середовища та конкретного виду використання землі на окремій земельній ділянці в певний час.

Теорія ситусу базується на припущенні, що усі види економічної активності взаємопов'язані, а види використання міських земель – взаємозалежні. В рамках цієї теорії кожна ділянка міських земель може бути охарактеризована не тільки з позиції її місця у фізичному просторі, а й з функції – конкретного виду використання ділянки, – що економічно зв'язує це фізичне місце з безпосереднім оточенням та містом в цілому. Якщо середовище змінюється, то змінюється і цінність цього місця. Тобто, вартість будь-якої земельної ділянки детермінована характером використання міських земель в районі її розташування, і сама впливає на вартість та характер використання інших ділянок у цьому районі.

6. Підходи неринкової економіки. Відносно відособлено від інших напрямів економіки до вирішення питань дослідження місця розташування підходили в Радянському Союзі. Це було

зумовлено немайновим і переважно безоплатним характером міського землекористування, коли основну увагу приділяли природно-ресурсним властивостям територій. Проте відсутність ринкового цінового механізму диференціації значущості окремих місць не знімала проблему зіставлення цих місць з позиції вигод їх розташування в межах міста.

У вирішенні цієї проблеми особливу роль відіграли роботи з вартісної, кваліметричної та соціально-екологічної оцінки міських земель, що набули поширення в сфері планування міст.

У 1973 р. у монографії «Містобудівна оцінка території міст» С. Й. Кабакова запропонувала вартісну оцінку вигод місця розташування як обернену величину витрат на освоєння та облаштування території, а також опосередковано через такі показники, як втрати робочого часу внаслідок транспортної втоми; вартість вільного часу, що гається на поїздки в межах міста, та розмір доплати при обміні квартир у різних районах [8].

Одночасно в рамках системного підходу до вирішення містобудівних проблем Г. А. Заболоцьким була обґрунтована необхідність кваліметричної оцінки, за якою якість міських земель визначається локальними та релятивними властивостями. Останні проявляються внаслідок взаємодії певного місця з іншими місцями і можуть бути оцінені як міра його розташування в межах міста [6].

У 1978 році, ґрунтуючись на концепції самоорганізації міського розселення, Ю. В. Медведков у монографії «Людина та міське середовище» [13] запропонував модель оцінки вигод місця розташування, за якою мірою значущості або корисності будь-якого місця в межах міста є частка, що відводиться людиною в повсякденному ліміті часу своєї активної діяльності для перебування в цьому місці.

Слід зауважити, що саме досвід оцінок, набутий в сфері планування міст, був використаний під час економічних реформ наприкінці 1980-х – початку 1990-х років. Так, у 1988 року спочатку в Києві, а потім у Москві затверджують перші в Радянському Союзі комплексні економічні оцінки території, які були спрямовані на обґрунтування розмірів разових та щорічних платежів, що мали сплачувати підприємства за використання міської землі залежно від їх розташування [2].

Автори численних методик оцінки міських земель, які

розроблялися в той час для фіскальних цілей, особливу увагу приділяли максимально можливому врахуванню відмінностей у вигодах місця розташування, що якоюсь мірою мало компенсувати відсутність ринкових даних про ціни на землю. Серед ознак, які характеризують місце розташування і, відповідно, визначають його цінність, розглядали транспортну доступність, інженерно-геологічні умови й рівень інженерно-інфраструктурного облаштування, історико-культурний та природно-ландшафтний статус, екологічний стан і рівень соціально-економічної освоєності. При цьому за територіальним поширенням цих ознак розрізняли загальні, особливі та конкретні характеристики місця розташування, що описувалися системою відповідних коефіцієнтів [5, 17, 18].

Лише з формуванням та розвитком на пострадянському просторі ринків нерухомості «коефіцієнтні» оцінки врахування відмінностей у вигодах місця розташування починають поступово замінюватися процедурами статистичного аналізу та комп'ютерного моделювання. Зокрема, для виокремлення внеску місця розташування в ринкову вартість нерухомості при масовій оцінці у Києві та Броварах був використаний метод співвіднесення, заснований на концепції ситуаційних класів [3], а у Новгороді, Твері та Санкт-Петербурзі – метод аналізу поверхні відгуку вартості на місце розташування [9;10].

7. Сучасні підходи. Застосування комп'ютерних і, передусім, геоінформаційних технологій в практиці масової оцінки нерухомості визначає сучасний етап у дослідженні параметрів місця розташування. Ці технології дозволили здійснювати вчасну актуалізацію баз даних; враховувати об'єктивну та суб'єктивну невизначеність, притаманну оцінці; забезпечили більш ефективне вимірювання доступності та проведення просторового аналізу, а також зробили можливою візуалізацію інформації. Загалом, вони створили необхідне для геостатистичних методів аналітичне середовище, застосування яких збільшує можливості врахування та оцінювання параметрів місця розташування.

У 2002 році фінський вчений Том Йоганес Кауко опублікував роботу «Моделювання впливу місця розташування на ціни житла: нейромережі та три підходи до оцінки» [25], де не тільки продемонстрував можливості застосування карт Кохонена до вивчення залежності між ціною та місцем розташування житла,

а й розкрив ієрархічні рівні характеристик місця розташування, зв'язок між якими доцільно вивчати за допомогою деревовидних алгоритмів.

На його думку, просторові моделі цін на нерухомість можуть характеризувати об'єкт як на індивідуальному (мікроположенні), так і на кластерному рівні (макроположенні). Звідси витікає, що просторову залежність можливо досліджувати за допомогою ієрархічних моделей, які складаються на основі характеристик місця розташування об'єктів на рівні кластерів, для множини яких існують цінові закономірності, у той час як в межах кожного з них ціни на нерухомість є випадковими величинами.

На важливість впливу оточення на вартість нерухомості вказує американський аналітик Ричард А. Борст [37]. У своїх дослідженнях, опублікованих у 2011 р., він доводить, що зміни ринкових цін на нерухомість підкорені життєвому циклу районів її розташування, з притаманними для них тенденціями трансформації землекористування і соціально-економічного розвитку. Використовуючи географічно і темпорально зважені регресії та нейромережі, Р. Борст розробив просторово-часову модель прогнозування ринкової вартості.

Польська вчена Мальгорцата Ренігір-Білозор у статті «Аналіз залишків для побудови «більш реальної» вартості нерухомості» [31] пише про необхідність поділу параметрів місця розташування на геодетерміністичні, що, в свою чергу, поділяються на статичні й динамічні, та на геостохастичні, які через свою складність та непомітність майже не піддаються аналізу та обліку, але в сукупності чинять суттєвий вплив на структуру простору, роблячи її більш динамічною. Вчена пропонує розглядати випадкові фактори як залишок від математично обчисленої вартості об'єкту та його фактичною ціною і, тим самим, враховувати відмінність між детермінованими узагальненнями та стохастичними явищами. Врахування цих чинників дає можливість здійснювати динамічну діагностику просторових явищ, робити раціональні прогнози та планувати розвиток ринку нерухомості.

Загалом, оцінювачі одностайні в тому, що місце розташування чинить найбільш істотний вплив на вартість нерухомості. Проте, як пише Вільям Деддіс, розуміння того, чому певне місце розташування так або інакше впливає на вартість нерухомості, набагато простіше

спроби виміряти цей чинник місця розташування [23] (табл. 1).

Висновки. Аналіз еволюції підходів до параметризації місця розташування показав, що основною проблемою у розкритті змістовного навантаження цього поняття є його багатовимірність. Фактично, характеристика місця розташування вимагає одночасного розгляду параметрів як самого місця, так і його доступності та оточення, яким, в свою чергу, властиві гетерогенність та ієрархічність. Тому й систематизація параметрів, спрямована на вирішення цієї проблеми, має ґрунтуватися на максимальному врахуванні цих властивостей (табл. 2).

Гетерогенність. За природою походження параметри можна класифікувати на фізичні, соціальні, економічні та інституціональні. Проте названі параметри настільки взаємодіють один з одним, що навіть така укрупнена класифікація носить певною мірою штучний характер.

Фізичні параметри охоплюють широке коло природних та антропогенних ознак, тісно пов'язаних між собою. Такі природні параметри як розміри та конфігурація, топографія, геологія, гідрографія безпосередньо впливають на характер забудови чи іншого використання землі та розвиток інженерно-транспортної і природоохоронної інфраструктури. Разом вони формують природно-ландшафтні й історико-культурні характеристики місця та його оточення, визначають ступінь їх привабливості й екологічний стан.

Соціальні параметри задаються населенням, яке тут перебуває постійно або тимчасово. Вони не обмежуються суто демографічними характеристиками. До них слід віднести також стиль життя, групову систему цінностей, ставлення до оточення, ментальність, що врешті-решт, визначають такі біхевіористичні параметри, як престижність та статус місця розташування.

Економічні параметри характеризують рівні цін продажу та оренди нерухомості, види і характер використання земельних ділянок, склад учасників ринку, що свідчить про конкурентноздатність та потенціал місця розташування. Індикатором цього потенціалу слугуватимуть умови і строки надання кредиту, страхові внески й інвестиції в будівництво або підтримання в належному стані нерухомості. Натомість, несплата оренди, проблеми із заставою, відсутність дбайливого ставлення до майна є ознаками не тільки

Основні підходи до параметризації місця розташування

Доступність	Фізичні	Економічні	Інституціональні	Соціальні
Теоретико-регіонні підходи				
Й. Тюнен, 1826	Д. Рікардо, 1817			
А. Маршалл, 1890		К. Маркс, 1870		
В. Зомбарт, 1905			В. Зомбарт, 1905	
Ф. Візер, 1909		Ф. Візер, 1909		
Описово-оціночні підходи				
О. Русов, 1892		О. Русов, 1892		
Р. Хард, 1903		Р. Хард, 1903	Р. Хард, 1903	
Е. Берджесс, 1923		Е. Берджесс, 1923		
Р. Елі, 1924	Р. Елі, 1924	Р. Елі, 1924	Р. Елі, 1924	
Р. Хейг, 1927	Р. Хейг, 1927	Р. Хейг, 1927		
Г. Хойт, 1933	Г. Хойт, 1933	Г. Хойт, 1933	Г. Хойт, 1933	
Р. Раткліфф, 1949		Р. Раткліфф, 1949		
Неокласичні підходи				
В. Алонсо, 1964		В. Алонсо, 1964		
Р. Маг, 1969		Р. Маг, 1969		
Р. Мейер, 1965		Р. Мейер, 1965	Р. Мейер, 1965	

Доступність	Фізичні	Економічні	Інституціональні	Соціальні
Гедоністичні підходи				
В.Негелі, 1958	В.Негелі, 1958	В.Негелі, 1958		М. Йейтс, 1965
М. Йейтс, 1965		М. Йейтс, 1965		
Е. Міллс, 1969	Е. Міллс, 1969	Е. Міллс, 1969		
Ж.-Ж. Граннелль, 1969		Ж.-Ж. Граннелль, 1969		
Ж.-Кл. Дютайї, 1971		Ж.-Кл. Дютайї, 1971	Ж.-Кл. Дютайї, 1971	
Біхевіористичні підходи				
Л. Уінго, 1962		Л. Уінго, 1962		Л. Уінго, 1962
Б. Гарнер, 1963		Б. Гарнер, 1963		Б. Гарнер, 1963
Р. Ендрюс, 1971	Р. Ендрюс, 1971	Р. Ендрюс, 1971	Р. Ендрюс, 1971	Р. Ендрюс, 1971
Підходи неринкової економіки				
Г.А. Заболоцький, 1970	Г.А. Заболоцький, 1970	Г.А. Заболоцький, 1970		Г.А. Заболоцький, 1970
С.Й. Кабакова, 1973	С.Й. Кабакова, 1973	С.Й. Кабакова, 1973	С.Й. Кабакова, 1973	С.Й. Кабакова, 1973
Ю.В. Медведков, 1978	Ю.В. Медведков, 1978	Ю.В. Медведков, 1978		Ю.В. Медведков, 1978
Сучасні підходи (ПІС та нейромережі)				
Т. Кауко, 2002	Т. Кауко, 2002	Т. Кауко, 2002		
М. Ренігір-Білозор, 2008	М. Ренігір-Білозор, 2008	М. Ренігір-Білозор, 2008	М. Ренігір-Білозор, 2008	М. Ренігір-Білозор, 2008
Р. Борст, 2011	Р. Борст, 2011	Р. Борст, 2011		

Розподіл параметрів місця розташування за їх природою та територіальним поширенням

Характер (природа) параметрів	Доступність / Рівень територіального поширення		
	Загальноміський (загальні параметри)	Внутрішньоміський (особливі параметри)	Локальний (конкретні параметри)
Фізичні	природно-кліматичні умови	характер природного та антропогенного ландшафту	інженерно-геологічні та екологічні умови, якість ґрунтів; розмір та форма ділянки, щільність забудови
Соціальні	тенденції зміни кількості населення; статево-вікової структури населення, освітнього рівня	стиль та рівень життя; розмір родини; рівень злочинності	ставлення до сусідніх об'єктів та їхніх власників
Економічні	тенденції зміни рівня доходів, зайнятості, загального рівня цін, кредитної політики, доступності кредитних ресурсів, ставки відсотка	цикл розвитку району (спад, пожвавлення), витрати на будівництво, розвиненість соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, витрати на будівництво	ставки орендної плати та цін купівлі-продажу; час і вартість проїзду, витрати на експлуатацію
Інституціональні	політична стабільність; прозорість законодавства, місцевих правил забудови; податкова політика; порядок набуття та реалізації власності	зонування і види переважного та дозволеного використання; послуги комунальних служб	обмеження на забудову та інше використання; заходи із захисту навколишнього середовища

економічної, а й фізичної та моральної (соціальної) непривабливості місця розташування.

Інституціональні параметри визначаються політикою органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у сфері планування використання міських земель, оподаткування нерухомого майна, розвитку соціальної, інженерно-транспортної й природоохоронної інфраструктури і забезпечують, поряд з фізичними, соціальними та економічними параметрами, конкурентні переваги конкретного місця розташування.

Перелічені класи параметрів рівною мірою стосуються і такого прояву місця розташування, як доступність, що за своєю природою може бути фізичною, пов'язаною з пішохідним та/або транспортним подоланням відстані; соціальною, що визначається статусом місця розташування; економічною, зумовленою платоспроможним попитом; інституціональною, що проявляється в наявності публічних обмежень щодо використання міських земель.

Ієрархічність. За характером прояву параметри місця розташування можна поділити на конкретні, особливі та загальні, тобто вони можуть бути притаманними лише певному місцю та його найближчому оточенню, або властивими якійсь окремій частини міста чи території міста в цілому. При цьому на кожному з ієрархічних рівнів параметри набувають нового виміру.

Конкретні параметри визначають фізичні, соціальні, економічні та інституціональні можливості використання певної земельної ділянки.

Особливі параметри, зумовлені природною, соціально-економічною та містобудівною неоднорідністю території міста, проявляються лише в межах його окремої частини і характеризують особливості використання усієї множини земельних ділянок, що формують цю частину міста.

Загальні параметри місця розташування поширюються на всю територію міста і відображають загальну ринкову кон'юнктуру, зумовлену роллю міста в системі розселення і виробництва, та визначають можливості використання земель в межах міста в цілому.

У своєму поєднанні гетерогенність та ієрархічність параметрів дозволяють розкрити системні властивості місця розташування, а саме:

локаційність – сукупність ознак певного місця без урахування його зв'язків з іншими місцями та співвідношення з оточенням;

позиційність – сукупність ознак, що дають можливість зіставити це місце з іншими, які є більш або менш доступними, привабливими, зручними, престижними і т.п.;

ситуаційність – сукупність ознак оточення, що дозволяє охарактеризувати відповідність місця та функції його використання.

З відповідністю місця та функції його використання пов'язана ще одна проблема у розкритті змістовного навантаження поняття місця розташування – його відносний характер.

Очевидно, що різні види використання висуватимуть відмінні, подекуди не сумісні, вимоги до місця розташування. Тому визначення його параметрів має відповідати вирішенню загальної проблеми аналізу продуктивності конкретної ділянки – яке використання ділянки буде найбільш ефективним з точки зору ринку. Так само, як вибір найбільш ефективного використання потребує дослідження місця розташування, аналіз місця розташування вимагає врахування особливостей використання, а саме наскільки ті чи інші параметри місця розташування пов'язані з конкретними функціями.

Загалом, параметризація місця розташування – це усвідомлення того, що серед його численних атрибутів мають значення лише ті, що характеризують попит і пропозицію на ринку нерухомості в конкретному місці в певний період часу і є визначальними для поточної та очікуваної конкуренції.

Перспективи дослідження. Визначення концептуальних параметрів місця розташування та їх систематизація в рамках проведеного дослідження підходів до параметризації місця розташування можуть стати основою для їх подальшої формалізації при розробці моделей масової оцінки міської нерухомості.

Рецензент – кандидат географічних наук, доцент
А. Л. Мельничук

Література:

1. *Гарнер, Б. Дж.* Модели географии городов и размещения населенных пунктов / *Гарнер Б. Дж.* // Модели в географии : сб. статей под ред. Р.Дж. Чорли и П. Хаггета / пер. с англ. – М.: Прогресс,

1971. – с. 29-86.

2. *Драпиковский, А. И.* Комплексная экономическая оценка территории в практике управления развитием города / Драпиковский А. И., Кабакова С. И., Лишанский Е. Е. // Градостроительство. – К.: Будівельник, 1990. – Вып. 42. – С.22-27.

3. *Драпиковський, О. І.* Масова оцінка міських земель за методом економіко-планувального зонування / *О. І. Драпиковський, І. Б. Іванова* // Вісник оцінки – 1996. – №№ 1-2. – С. 18-21.

4. *Драпиковський, О. І.* Оцінка земельних ділянок / *О. І. Драпиковський, І. Б. Іванова.* – К. : Принтер-Експрес, 2004. – 296 с.

5. *Драпиковський, О. І.* Оцінка міських земель / *О. І. Драпиковський, І. Б. Іванова.* – К. : Товариство «Знання» України, 1996. – 31 с.

6. *Заблоцкий, Г. А.* Оценка качества городских земель с учетом организации транспортного обслуживания территории / Заблоцкий Г. А. // Вопросы формирования транспортных систем городов. – Киев: КиевНИИПград, 1970. – С. 24-36.

7. *Зомбарт, В.* Современный капитализм / В. Зомбарт // Пер. с нем. под ред. М. А. Курчинского. / Т. 2 : Теория капиталистического развития. – М. : Изд. Д.С. Горшкова, 1905. – 596 с.

8. *Кабакова, С. И.* Градостроительная оценка территории городов / Кабакова С. И. – М. : Стройиздат, 1973. – 176 с.

9. *Кочетков, Ю.* Компьютерная массовая оценка в России: первые результаты / Ю. Кочетков, Н. Калинина // Научный парк. Российское экономико-правовое обозрение. – 1998. – № 1. – С. 35-45.

10. *Кочетков, Ю.* О роли и задачах компьютеризованной массовой оценки в России / Кочетков Ю. // RWAY. – 1998. – Т. 35 (2). – С. 107-111.

11. *Маркс, К.* Капітал. Критика політичної економії // К. Маркс, Ф. Енгельс. Твори / Переклад з другого рос. видання. – К. : Держполітвидав УРСР, 1963. – Т. 25. Ч. 2.

12. *Маршалл, А.* Основы экономической науки / Маршалл А. // Пер. с англ. В. И. Бомкин. – М. : Эксмо, 2008. – 831 с.

13. *Медведков, Ю. В.* Человек и городская среда / Медведков Ю. В. – М. : Наука, 1978. – 214 с.

14. *Мерлен, П.* Город. Количественные методы изучения / Мерлен П. – М. : Прогресс, 1977. – 261 с.

15. Мерфи Р. Американский город / Мерфи Р. М. : Прогресс, 1972. – 320 с.
16. Русов, А. А. Харьков по переписи 1892 года / Русов А. А. // Харьковский сборник. – Харьков, 1893. – Вып. 7. – С. 29-66.
17. Ромм, А. П. Кадастровая оценка городских земель: методические основы и инструментальные средства / Ромм А. П. // Вопросы оценки. – 1997. – № 3. – С. 16-20.
18. Пахомова, О. М. Земля в городе и проблема ее массовой рыночной оценки. (Модельное и информационное обеспечение массовой оценки территории города) / О. М. Пахомова, В. П. Федоров // Вопросы оценки – 1997. – № 4. – С. 12-19.
19. Alonso, W. Location and Land use. Toward a General Theory of Land Rent / Alonso W. – Cambridge : Harvard University Press, 1964. – 204 p.
20. Andrews, R. B. Urban Land Economics and Public Policy / Andrews R. B. – New York : Free Press, 1971. – 164 p.
21. Burgess, W.E. The Growth of the City: an Introduction to a Research Project / Park R. E., Burgess W. E., McKenzie R. D. Chapter 2 // The City. – Chicago : The University of Chicago Press, 1925. – p. 47-62.
22. Canonne, J. Valuation without Value Theory: A North American «Appraisal» / Canonne J. // Journal of Real Estate Practice and Education. – 2003. – Vol. 6, N 1. – p. 113-162.
23. Deddis, W. Development of a Geographic Information Systems for Mass Appraisal of Residential Property. (Final Report to the Education Trust of the Royal Institution of Chartered Surveyors) / Deddis W. – Ulster : The University of Ulster, 2002. – 20 p.
24. Granelle J.-J. Espace urbain et prix du sol / Granelle J.-J. – Paris : Sirey, 1970. – 296 p.
25. Kauko, T. Modelling the Locational Determinants of House Prices / Kauko T. – Utrecht : Labor Grafimedia, 2002. – 251 p.
26. Halbwachs, M. Les expropriations et le prix des terrains a Paris (1860-1900) / Halbwachs, M. – Paris, 1909. – 416 p.
27. Hurd, R. M. Principles of City Land Values / Hurd R. M. – New York : The Record and Guide, 1903. – 159 p.
28. Hoyt, H. One hundred years of land values in Chicago / Hoyt H. – Chicago : Beard Books, 1939. – 519 p.
29. Mills, E. S. The Value of Urban Land / Mills E. S. // in: H. S.

Perloff, ed. The Quality of the Urban Environment. – Baltimore : The Johns Hopkins University Press, 1969. – p. 231-253.

30. *Naegeli, W.* Die Wertberechnung des Baulandes überbauter und unüberbauter Grundstücke / Naegeli W. – Zürich: Polygraphischer Verlag, 1958. – 96 S.

31. *Renigier-Bilozor, M.* Residuals Analysis for Constructing ‘More Real’ Property Value / Renigier-Bilozor M. // Mass Appraisal Methods: An International Perspective for Property Valuers. – Oxford : Wiley-Blackwell, 2008. – P. 148-163.

32. *Yeates, M.* Some Factors Affecting the Spatial Distribution of Chicago Land Values, 1910-1960 / Yeates M. // Economic Geography. – 1965. 41. – p. 57-70.

33. *Ely, R. T.* Elements of land economics / Ely R. T. – New York : Macmillan, 1924. – 363 p. – [Electronic source] – Mode of access: <http://babel.hathitrust.org>.

34. *Haig, R. M.* Regional Survey of New York and its Environs. Major Economic Factors in Metropolitan Growth and its Arrangement [Electronic source] / *R. M. Haig, R. C. McCrea.* – New York : Regional Plan of New York and its Environs, 1927. – Mode of access: <http://archive.org>.

35. *Muth, R.* Cities and Housing: the Spatial Pattern of Urban Residential Land Use [Electronic source] / Muth R. – Chicago : University of Chicago Press, 1969. – 355 p. – Mode of access: <http://garfield.library.upenn.edu>.

36. *Mayer R.* Prix du sol et prix du temps. Essai de theorie sur la formation des prix fonciers [Electronic source]. – Paris: Bulletin du P.C.M. 1965. 10. – p.9-37. – Mode of access: <http://link.springer.com>.

37. *Ratcliff R. U.* Urban land economics [Electronic source]. – New York: McGraw-Hill Book Co., 1949. – 533 p. – Mode of access: <http://babel.hathitrust.org>.

38. *Wingo L.* Transportation and Urban Land [Electronic source]. – New York: Resources for the Future, 1962. – 132 p. – Mode of access: <http://openlibrary.org>.

А. И. Драпиковский, И. Б. Иванова, М. В. Дубницкая
**АНАЛИЗ ПОДХОДОВ К ПАРАМЕТРИЗАЦИИ
МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Рассмотрена эволюция подходов к параметризации

местоположения в оценке городской недвижимости, выявлена гетерогенность и иерархичность параметров, раскрыты системные свойства местоположения.

Ключевые слова: местоположение, параметры, локационность, позиционность, ситуационность.

A. Drapikovsky, I. Ivanova, M. Dubnytska

APPROACHES ANALYSES OF LOCATION PARAMETRIZATION IN REAL ESTATE APPRAISAL

Annotation. Approaches evolution of location parameterization in urban real estate appraisal is considered, heterogeneity and hierarchy of parameters is revealed, system properties of location are exposed.

Keywords: location, parameters, locationness, positionness, situationness.

Надійшла до редакції 3 червня 2013 р.