

ФУНКЦІОНАЛЬНО-СТРУКТУРНА МОДЕЛЬ АНАЛІЗУ ІСТОРИЧНИХ АРЕАЛІВ ЯК ПРОСТОРОВИХ ДЕТЕРМІНАНТ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ

Новаковський Дмитро Леонідович

аспірант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-4778-8507>

Анотація. У статті досліджено вплив історичних ареалів на формування вартості нерухомості у м. Львові. Оцінено значення історико-культурної спадщини як ресурсу міської ідентичності та економічного потенціалу. Проаналізовано взаємодію історичних, економічних, соціальних і інфраструктурних чинників, що визначають цінність міських земель, з акцентом на нерухомість в історичних ареалах. Зроблено акцент на міждисциплінарному підході до оцінки вартості, що враховує культурну, соціальну та історичну значущість об'єкта. Запропоновано класифікацію чинників, що впливають на цінність території, та розроблено модель інтегрованої оцінки для історичного ареалу Львова. Представлена аналітична формула взаємозв'язку між історичними ареалами та вартістю нерухомості враховує історико-культурну цінність при містобудівному плануванні та оцінці інвестиційної привабливості.

Ключові слова: історичний ареал, вартість нерухомості, просторові детермінанти, функціонально-структурна модель, міське середовище, культурна спадщина, зонування, управління нерухомістю, містобудівне планування, інвестиційна привабливість.

Актуальність проблеми. Історичні ареали міст формують унікальну архітектурну та просторову ідентичність, водночас, виступають як ключові фактори, які впливають на вартість нерухомості. Однак сучасні процеси урбанізації та реновації міських територій дедалі більше загострюють питання збереження історико-культурної спадщини та її інтеграції в економічний обіг, зокрема – на ринку нерухомості. Тому існуючі підходи щодо оцінки нерухомого майна зазвичай недостатньо враховують просторовий контекст і функціональні особливості таких територій. У зв'язку з вказаним постає потреба у розробці саме комплексної моделі, яка б дозволила враховувати вплив історичних, функціональних та структурних характеристик міського простору на формування вартості об'єктів нерухомості. Саме такий підхід є важливим не лише для об'єктивної оцінки вартості, але й для ефективного містобудівного планування, прийняття рішень щодо охорони культурної спадщини та залучення інвестицій у старі частини міст.

Особливо актуальною розробка функціонально-структурної моделі аналізу історичних ареалів є для українських міст, значна частина яких має насичену історико-архітектурну структуру, що потребує як збереження, так і адаптації до сучасних урбаністичних викликів [1]. Крім

того, розробка такої моделі є вкрай актуальною в контексті сучасних викликів, пов'язаних з наслідками військових дій на території України. Так, за інформацією ЮНЕСКО, станом на 31 липня 2024 року в Україні від початку повномасштабного вторгнення були пошкоджені 432 об'єкти. Серед них 139 релігійних об'єктів, 31 музей, 214 будівель, що мають історичну, мистецьку цінність, 32 пам'ятники [2, 3].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання взаємозв'язку між історико-культурною цінністю територій та вартістю нерухомості активно досліджуються як у вітчизняній, так і в зарубіжній науковій літературі. Значну увагу приділено вивченню впливу культурної спадщини на розвиток міського середовища та ринок нерухомості. Зокрема, у працях таких дослідників, як Throsby D., Bedate A., Herrero L., Sanz J. [4, 5] підкреслюється економічна цінність культурного капіталу та його вплив на ринкову оцінку об'єктів нерухомості в історичних ареалах. У наукових працях українських дослідників Бондаренка О.С., Бевза М.В., Ватаманюка Н.Ю. [6–8] розглядаються особливості просторової організації історичних ареалів, проблеми збереження культурної спадщини в умовах урбанізації та вплив функціонального зонування на містобудівні процеси.



Окремі дослідження Lazrak F., Nijkamp P., Rietveld P., Rouwendal J. [9] демонструють застосування геоінформаційних технологій та просторового моделювання для оцінки нерухомості в контексті культурного ландшафту, що підтверджує актуальність просторових підходів до аналізу історичних ареалів як детермінант ринкової вартості.

Незважаючи на наявність окремих наукових підходів до оцінки впливу історичних середовищ на вартість нерухомості, бракує узагальненої функціонально-структурної моделі, яка б інтегрувала архітектурно-містобудівні, економічні та просторово-аналітичні чинники.

Метою статті є розробка а обґрунтування функціонально-структурної моделі аналізу історичних ареалів, яка дозволяє ідентифікувати та оцінити їх просторовий вплив на формування вартості нерухомості з урахуванням архітектурно-культурної цінності, режимів використання території та особливостей міського середовища.

Результати дослідження. Ключову роль у формуванні ідентичності міста відіграють історичні ареали, виступаючи не лише як свідчення минулого, але й як ресурс сталого розвитку [10, 11]. Їх значущість полягає у здатності інтегрувати культурну спадщину в сучасний урбаністичний контекст, сприяючи формуванню привабливого архітектурного середовища, розвитку туризму, підвищенню інвестиційної привабливості та збереженню соціальної пам'яті. Разом з тим, історичні ареали міст – це не лише місця розташування пам'яток архітектури, але й просторові одиниці, які визначають характер міської тканини [12]. Досить часто вони формують центральні частини міста, навколо яких розвивається інфраструктура, транспорт, торгові та рекреаційні об'єкти (Рис. 1).

Завдяки цьому, такі території стають центрами тяжіння для мешканців і туристів, створюючи умови для соціальної активності та економічної динаміки. Слід зазначити, що значущість історичних ареалів розвитку міських територій виходить за межі культурної спадщини, охоплюючи соціальні, економічні та просторові аспекти. Одним із ключових викликів є визначення того, яким чином історична складова

впливає на вартість земельних ділянок і нерухомості, а також підходи щодо формування її цінності в межах сучасної ринкової економіки. Тому, у цьому контексті набуває особливого значення поняття «функція», яка відображаючи складну взаємодію між історичними факторами та динамікою розвитку міського середовища. Та у зазначеному контексті вона відображає багатогранний вплив історичних чинників на формування цінності земельних ділянок та об'єктів нерухомості. Цей вплив охоплює такі ключові аспекти, як оцінювання, механізми ціноутворення, нормативно-правове регулювання та функціональне використання території в межах урбанізованого простору. З метою систематизації зазначених впливів здійснено класифікацію відповідних функцій, що дозволяє комплексно оцінити роль історичних ареалів у процесі формування вартості міських земель та нерухомості (Рис. 2).

Підхід класифікації функцій впливу історичних ареалів на формування цінності міських земель та об'єктів нерухомості (Рис. 2) допоможе систематизувати різноманітні аспекти впливу історичних ареалів на міські землі та нерухомість, а також оцінити, які функції сприяють, а які можуть бути зайвими чи шкідливими для збереження історичного середовища. Крім того, матеріальний чи інший носій таких функцій може бути представлена через кілька підходів: історичні архіви та документація, геоінформаційні системи (ГІС), картографічні матеріали та планування, економіко-статистичні дослідження, заходи щодо охорони та збереження історичних об'єктів тощо.

Таким чином, носієм цієї функції можуть бути як матеріальні ресурси (архіви, картографія), так і інші інструменти, що дозволяють оцінювати взаємозв'язок історичних факторів і сучасної вартості нерухомості та землі. Використання таких джерел дозволяє створити більш комплексний підхід до аналізу вартості, враховуючи як фізичні характеристики території, так і культурно-історичні аспекти. Для формування формули, яка могла б описати взаємозв'язок між історичними ареалами та вартістю нерухомості, слід урахувати кілька ключових факторів, зокрема, це можуть бути: історична значущість території, рівень збереження культурної спадщини, зміни в соціально-економічному становищі району та фактори, що впливають на попит і пропозицію на ринку нерухомості в даній місцевості:

$$V = f(H, I, T, L, E) \quad (1)$$

де V – вартість нерухомості в історичному ареалі;
 H – історичний та культурний потенціал (наприклад, наявність культурних пам'яток, архітектурних об'єктів, історичних місць);

I – інфраструктурне забезпечення (наприклад, доступ до транспортних засобів, якість доріг, наявність соціальних об'єктів);

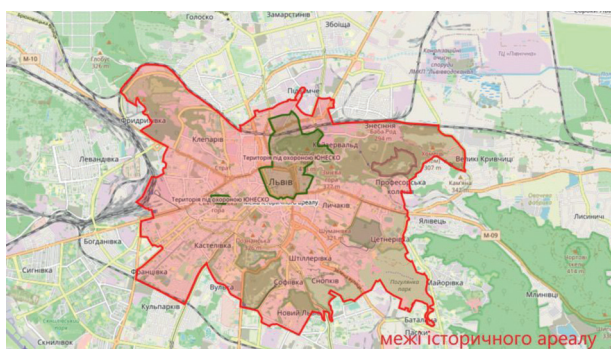


Рисунок 1 – Історичний ареал м. Львова [13]

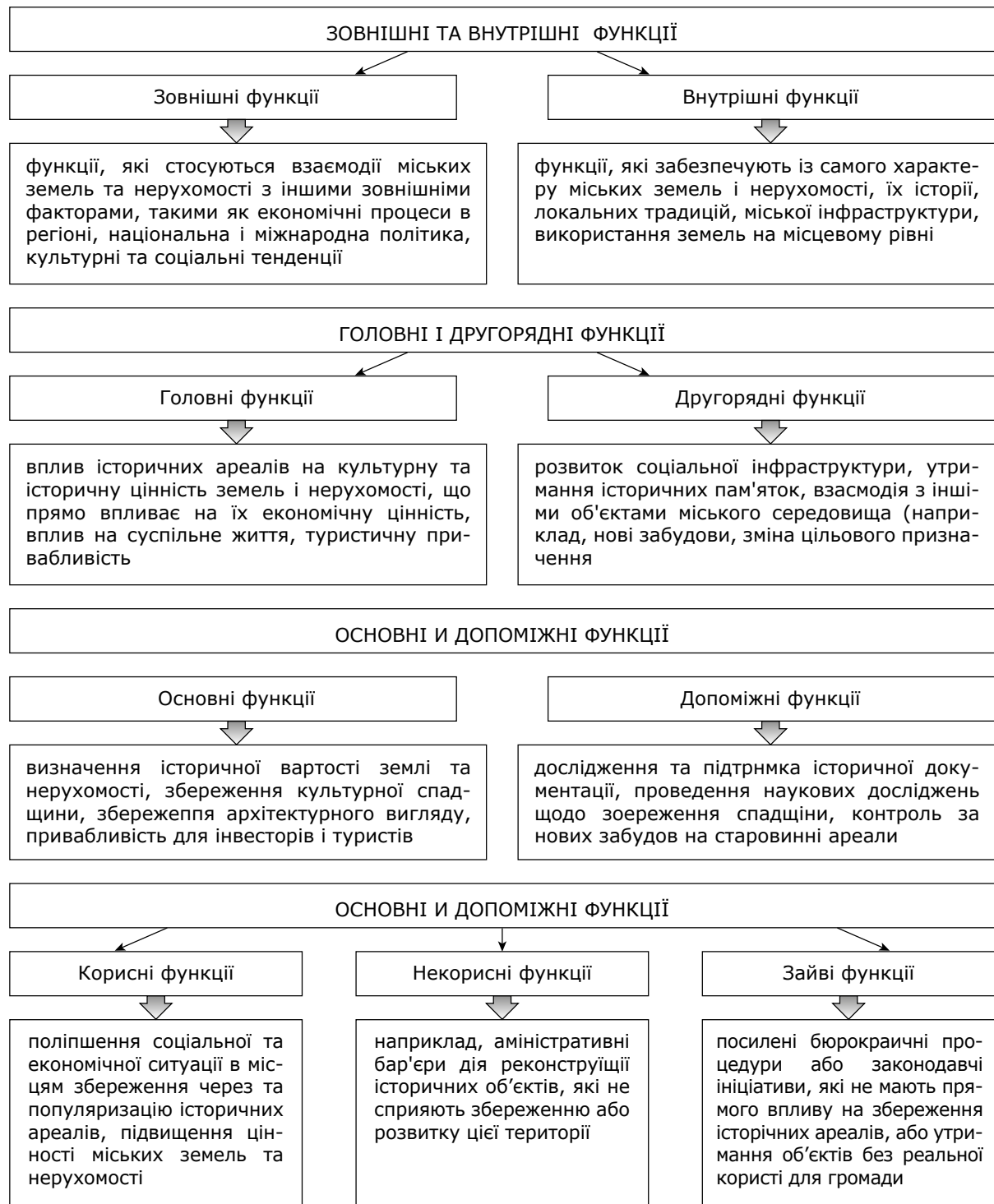


Рисунок 2 – Класифікація функцій впливу історичних ареалів на формування цінності міських земель та об'єктів нерухомості

Джерело: сформовано авторами

T – туристичний потенціал (залучення туристів, проведення культурних заходів, рівень туристичних потоків);

L – локація (географічне розташування, близькість до важливих комерційних і адміністративних центрів);

E – економічні фактори (наприклад, рівень інвестицій у розвиток цього району, еко-

номічна стабільність, рівень доходів населення).

Вказана формула (1) є функцією, що визначає вартість нерухомості на основі множинних факторів, які взаємодіють між собою. Оцінка кожного з цих факторів може проводитися через кількісні показники, наприклад, за допомогою статистичних методів або моделей економічного прогнозу-

вання. Крім того, вона може бути адаптована для більш детального аналізу впливу історичних факторів на сучасну вартість нерухомості, з урахуванням соціально-економічних і культурних аспектів, що забезпечить більш точну оцінку вартості території в межах містобудівного планування.

Для адаптації цієї концепції до історичного ареалу, наприклад м. Львова, необхідно врахувати специфіку цього міста (Львів є об'єктом світової спадщини ЮНЕСКО), яке має багатий культурно-історичний спадок, численні архітектурні пам'ятки та важливу роль у розвитку української культури [14].

Для формулювання формули, що описує взаємозв'язок між історичними ареалами Львова та вартістю нерухомості, необхідно врахувати такі ключові фактори, як історична значущість, збереження архітектурних пам'яток, а також економічні та соціальні зміни в місті.

Сформуємо умовну модель з коефіцієнтами, які можна застосовувати до об'єкта в історичному центрі Львова, який розташований у середмісті Львова (історичний ареал, зона ЮНЕСКО) [16]: H – історична значущість: 0,9 (максимум – 1,0, висока цінність, автентична архітектура); E – економічний стан району: 0,7 (середній рівень розвитку, враховуючи воєнний стан); P – попит: 0,85 (високий попит серед інвесторів і туристичних бізнесів); I – інфраструктура (гарна транспортна доступність, розвинена туристична інфраструктура); L – ландшафт/екологія: 0,6 (обмежена кількість зелених зон, але хороше збереження середовища).

Модельна формула для розрахунку (лінійна залежність) має наступний вигляд:

$$V_{\text{Львів}} = B \cdot (0,25H + 0,2E + 0,2P + 0,2C + 0,15L),$$

де B – середня вартість нерухомості за м^2 у Львові (для історичного центру, наприклад, за даними джерела [17] – \$ 1 447 / м^2).

$$V_{\text{Львів}} = 1447 \times (0,25 \times 0,9 + 0,2 \times 0,7 + 0,2 \times 0,85 + 0,15 \times 0,6)$$

Тобто, за результатами підрахунку, оціночна вартість нерухомості в історичному ареалі Львова за цією моделлю – приблизно \$ 1135,90 за м^2 .

Представлена формула дозволяє комплексно оцінювати вартість нерухомості в історичному ареалі Львова, де важливе значення має не лише історичний і культурний контекст, а й вплив сучасних соціально-економічних факторів, інфраструктурних проектів та збереження природної спадщини.

Згідно з наведеними статистичними даними та побудованими розрахунками, історична цінність локації має суттєвий вплив на ринкову вартість нерухомості. Це підтверджується як у теоретичній моделі, так і в актуальних цінах на ринку Львова:

історичний ареал Львова, відповідно до моделі, має найвищу оціночну вартість – 1962,50 \$/ м^2 , що значно перевищує середній рівень у місті (1443 \$/ м^2). Це зумовлено високими коефіцієнтами історичної значущості ($H = 0,9$) та попиту ($P = 0,85$), які безпосередньо впливають на кінцеву вартість. Згідно з актуальними даними на 8 квітня 2025 року [17], середня вартість квартири у Львові становить: середня ціна за об'єкт: 87 262; середня ціна за м^2 : 1 443 \$. Розподіл середньої вартості квартир за районами: Галицький район: 1 694 \$ за м^2 ; Площа ринок: 1 900 \$ за м^2 ; Снопків: 1 541 \$ за м^2 ; Софіївка (Галицький): 2 180 \$ за м^2 ; центр: 1 645 \$ за м^2 .

Ці райони охоплюють найцінніші історичні території міста, що мають архітектурну спадщину, високу туристичну привабливість та сформовану інфраструктуру. Високий попит на житло в таких зонах формує відповідну ринкову премію, яка додається до базової вартості нерухомості.

Для об'єктивного аналізу варто також порівняти ціни в історичних районах із вартістю нерухомості в типових житлових масивах Львова, які не мають яскраво вираженої історичної цінності. Згідно з тими ж джерелами [17], середня вартість квадратного метра в таких районах становить: Сихівський район – близько 1 187 \$/ м^2 ; Франківський район – 1 300–1 400 \$/ м^2 ; Шевченківський район (околиці) – 1 100–1 250 \$/ м^2 ; Залізничний район – 1 200–1 300 \$/ м^2 .

Ціни в зазначених районах, як правило, нижчі через меншу туристичну привабливість, відсутність об'єктів культурної спадщини та віддаленість від центру. Таким чином, різниця у вартості між історичними та звичайними житловими районами може сягати 30–50%, що підтверджує висновки теоретичної моделі: історична значущість території виступає ключовим ціновим мультиплікатором на ринку житлової нерухомості.

Такий підхід враховує специфіку Львова як культурно багатого міста з важливою історичною спадщиною, що безпосередньо впливає на ринок нерухомості та його вартість.

Висновки. Отже, функціонально-структурний підхід до аналізу історичних ареалів є важливим інструментом для визначення вартості нерухомості, оскільки дозволяє врахувати різноманітні чинники, що впливають на ринок нерухомості в таких зонах. Історичні райони, зокрема Львова, мають особливе значення завдяки поєднанню культурної спадщини та соціально-економічних факторів, які безпосередньо впливають на оцінку нерухомості. Цей підхід дає змогу зберегти культурні пам'ятки та забезпечити сталий розвиток території, адаптуючи її до сучасних вимог.

Одним із ключових факторів, що визначають вартість нерухомості в історичних зонах, є історична цінність об'єктів культурної спадщини.

Пам'ятки архітектури, що є частиною світової спадщини ЮНЕСКО, мають культурне і економічне значення, підвищуючи привабливість території для інвесторів, туристів і мешканців. Збереження таких об'єктів позитивно впливає на імідж міста, що збільшує попит на нерухомість.

Рівень попиту на житло та комерційну нерухомість залежить від соціально-економічної ситуації в регіоні, наявності культурних і освітніх об'єктів та рівня розвитку інфраструктури. Розвинена інфраструктура підвищує попит і, відповідно, вартість нерухомості.

Екологічні умови, зокрема наявність зелених зон та близькість до водойм, також впливають на привабливість таких територій для проживання та ведення бізнесу.

Отже, функціонально-структурний підхід, який інтегрує соціально-економічні, інфраструктурні, екологічні та культурні фактори, є ефективним інструментом для оцінки вартості нерухомості в історичних ареалах. Врахування цих аспектів сприяє сталому розвитку міста, поєднуючи збереження культурної спадщини з потребами сучасних жителів і підприємств.

Бібліографічний список:

1. Новаковська І., Береза О., Новаковський Д. Оцінка ризиків для культурної спадщини в умовах урбанізації. *Наукові перспективи*. 2024. № 1(43). С. 514–526. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1\(43\)-514-525](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1(43)-514-525)
2. «Пам'ятки «з'їдані» ракетами»: культурна спадщина України – під загрозою. ЮНЕСКО вперше засудила агресію РФ. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/novyny-pryazovya-yunesko-vyznalo-rosiya-znyshchuye-pamyatky-na-pivdni/33081538.html> (дата звернення: 01.04.2025)
3. Моніторинг археологічних об'єктів під час війни. URL: <https://iananu.org.ua/novini/ekspeditsiji/1219-monitoring-arkheologichnikh-ob-ektiv-pid-chas-vijni> (дата звернення: 01.04.2025)
4. Throsby D. (2001). *Economics and culture*. Cambridge University Press. DOI: <https://doi.org/10.1017/CBO9781107590106>
5. Bedate A., Herrero L. & Sanz J. (2004) Economic valuation of the cultural heritage: application to four case studies in Spain. *Journal of Cultural Heritage*, 5(1), pp. 101–111. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.culher.2003.04.002>
6. Бондаренко О. С. Історико-містобудівне значення культурної спадщини як основа сталого розвитку територій. *Містобудування та територіальне планування*. 2020. 75. С. 30–36.
7. Бевз М. В. Архітектурно-містобудівне середовище центру історичного міста: ергономічний аспект. *Вісник Харківської державної академії дизайну і мистецтв*. 2005. № 8. С. 3–19.
8. Ватаманюк Н. Ю. Визначення внутрішньоквартальних просторів та їх функцій у планувальній структурі історичних міст. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук.-техн. збірник*. 2020. № 58. С. 48–55.
9. Lazrak F., Nijkamp P., Rietveld P. & Rouwendal J. (2014) The market value of cultural heritage in urban areas: An application of spatial hedonic pricing. *Journal of Geographical Systems*, 16(1), pp. 89–114. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10109-013-0188-1>
10. Новаковська І. О., Іванченко В. А., Іщенко Н. Ф. Інтегровані стратегії сталого розвитку: економічне зростання та відновлення природних ресурсів. *Наукові перспективи*. 2024. № 5(47). С. 899–911. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-5\(47\)-899-910](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-5(47)-899-910)
11. Новаковська І. О., Близнюк В. В., Береза О. В. Стале землекористування в умовах формування міських агломерацій: виклики та перспективи. *Наукові інновації та передові технології*. 2024. № 6(34). С. 928–941. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2024-6\(34\)-928-941](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2024-6(34)-928-941)
12. Мартин А. Г., Новаковська І. О., Новаковський Д. Л. Управління історико-культурною цінністю територій через формування історичних ареалів міст. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2024. № 1. С. 35–48. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.01.03>
13. У Ратуші кажуть, що розробили межі історичного ареалу Львова, але є одне «але». URL: <https://portal.lviv.ua/news/2021/09/29/u-ratushi-kazhut-shcho-rozrobily-mezhi-istorychnoho-arealu-lvova-ale-ie-odne-ale> (дата звернення: 03.04.2025)
14. Львів – у списку культурної спадщини ЮНЕСКО. URL: https://map.lviv.ua/statti/lviv_unesco.html (дата звернення: 01.04.2025)
15. Новаковська І. О., Іщенко Н. Ф., Ковальчук Є. С., Скрипник Л. Р. Інвестиційна діяльність територіальних громад в контексті сучасних земельних відносин. *Київський економічний науковий журнал*. 2024. № 4. С. 164–171. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-765X/2024-4-23>
16. Межі історичного ареалу та перелік будинків-пам'яток архітектури м. Львова. URL: <https://spadshchyna.lviv.ua/mezhi-istorychnogo-arealu-ta-perelik-budynkiv-pamyatok-arhitektury-m-lvova/> (дата звернення: 02.04.2025)
17. Вартість квартир в Львові. Актуальні дані на 9 квітня 2025. URL: <https://dom.ria.com/uk/prodazha-kvartir/lvov/ceny/> (дата звернення: 05.04.2025)

References:

1. Novakovska I., Bereza O. & Novakovskiy D. (2024) Otsinka ryzykiv dlya kul'turnoyi spadshchyny v umovakh urbanizatsiyi [Risk assessment for cultural heritage in the context of urbanization]. *Naukovi perspektyvy*. № 1 (43), pp. 514–526. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1\(43\)-514-525](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1(43)-514-525)

2. "Pam'yatky "zgvaltovani" raketamy": kul'turna spadshchyna Ukrayiny – pid zahrozoyu. YUNESKO vperше zasudyla ahresiyu RF ["Monuments 'raped' by missiles": Ukraine's cultural heritage is under threat. UNESCO condemns Russian aggression for the first time]: Available at: <https://www.radiosvoboda.org/a/novyny-pryazovya-yunesko-vyznalo-rosiya-znyshchuye-pamyatky-na-pivdni/33081538.html> (accessed April 01, 2025)
3. Monitorynh arkeolohichnykh ob'yektiv pid chas viyny. [Monitoring of archaeological sites during war]. Available at: <https://iananu.org.ua/novini/ekspeditsiji/1219-monitoring-arkheologichnykh-ob-ektiv-pid-chas-vijni> (accessed April 01, 2025)
4. Throsby D. (2001). Economics and culture. Cambridge University Press. DOI: <https://doi.org/10.1017/CBO9781107590106>
5. Bedate A., Herrero L. & Sanz J. (2004). Economic valuation of the cultural heritage: application to four case studies in Spain. *Journal of Cultural Heritage*. Vol. 5. P. 101–111. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.culher.2003.04.002>
6. Bondarenko O. S. (2020). Istoryko-mistobudivne znachennya kul'turnoyi spadshchyny yak osnova staloho rozvytku terytoriy [Historical and urban significance of cultural heritage as the basis for sustainable development of territories]. *Mistobuduvannya ta terytorial'ne planuvannya*. Vyp. 75, pp. 30–36.
7. Bezv M. V. (2005). Arkhitekturno-mistobudivne seredovyshe tsentru istorychnoho mista: erhodyzayners'ky aspekt [Architectural and urban environment of the historic city center: ergonomic design aspect]. *Visnyk Kharkivs'koyi derzhavnoyi akademiyi dyzaynu i mystetstv*. Kharkiv, Vyp. 8, pp. 3–19.
8. Vatamanyuk N. YU. (2020). Vyznachennya vnutrishn'okvartal'nykh prostoriv ta yikh funktsiy u planoval'niy strukturi istorychnykh mist [Definition of intra-quarter spaces and their functions in the planning structure of historical cities]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya: nauk.-tekhn. zbirnyk*. Kyiv, Vyp. 58, pp. 48–55.
9. Lazrak F., Nijkamp P., Rietveld P. & Rouwendal J. (2014) The market value of cultural heritage in urban areas: An application of spatial hedonic pricing. *Journal of Geographical Systems*, 16 (1), pp. 89–114. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10109-013-0188-1>
10. Novakovska I. O., Ivanchenko V. A., & Ishchenko N. F. (2024) Intehrovani stratehiyi staloho rozvytku: ekonomichne zrostannya ta vidnovlennya pryrodnykh resursiv [Integrated sustainable development strategies: economic growth and natural resource restoration]. *Naukovi perspektyvy*. № 5(47), pp. 899–911. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-5\(47\)-899-910](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-5(47)-899-910)
11. Novakovska I. O., Blyznyuk V. V., & Bereza O. V. (2024) Stale zemlekorystuvannya v umovakh formuvannya mis'kykh ahlomeratsiy: vyklyky ta perspektyvy [Sustainable land use in the context of urban agglomeration formation: challenges and prospects]. *Naukovi innovatsiyi ta peredovi tekhnolohiyi*. № 6(34) 928–941. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2024-6\(34\)-928-941](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2024-6(34)-928-941)
12. Martyn A. H., Novakovska I. O., & Novakovskiy D. L. (2024) Upravlinnya istoryko-kul'turnoyu tsinnistyu terytoriy cherez formuvannya istorychnykh arealiv mist [Management of the historical and cultural value of territories through the formation of historical urban areas]. *Zemleustriy, kadastr i monitorynh zemel'* № 1, 35–48. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy> 2024.01.03
13. U Ratushi kazhut', shcho rozrobyly mezhi istorychnoho arealu L'vova, ale ye odne "ale.." [The City Hall says that they have developed the boundaries of the historical area of Lviv, but there is one "but.."]. Available at: <https://portal.lviv.ua/news/2021/09/29/=u-ratushi-kazhut-shcho-rozrobyly-mezhi-istorychnoho-arealu-lvova-ale-ie-odne-ale> (accessed April 03, 2025)
14. L'viv – u spysku kul'turnoyi spadshchyny YUNESKO [Lviv is on the UNESCO cultural heritage list]. Available at: https://map.lviv.ua/statti/lviv_unesco.html
15. Novakovska I. O., Ishchenko N. F., Koval'chuk YE. S. & Skrypnyk L. R. (2024) Investytsiyna diyal'nist' terytorial'nykh hromad v konteksti suchasnykh zemel'nykh vidnosyn. [Investment activities of territorial communities in the context of modern land relations]. *Kyyivs'ky ekonomichnyy naukovy zhurnal*. № 4, pp. 164–171. DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-765X/2024-4-23>
16. Mezhi istorychnoho arealu ta perelik budynkiv-pam'yatok arkhitektury m. L'vova [Boundaries of the historical area and list of architectural monuments of Lviv]. Available at: <https://spadshchyna.lviv.ua/mezhi-istorychnogo-arealu-ta-perelik-budynkiv-pamyatok-arhitektury-m-lvova/> (accessed April 02, 2025)
17. Vartist' kvartyr v L'vovi. Aktual'ni dani na 9 kvitnya 2025 [The cost of apartments in Lviv. Current data as of April 9, 2025]. Available at: <https://dom.ria.com/uk/prodazha-kvartir/lvov/ceny/> (accessed April 05, 2025)

FUNCTIONAL-STRUCTURAL MODEL OF ANALYSIS OF HISTORIC AREAS AS SPATIAL DETERMINANTS OF REAL ESTATE VALUE

Dmytro Novakovskyi

Postgraduate

National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Summary. The article explores the role of historical areas in the formation of real estate value in the conditions of modern urban development, in particular on the example of the city of Lviv. The complex nature of the influence of the historical environment on market processes is revealed, the importance of historical and cultural heritage as a resource not only of the identity of the city, but also of the economic potential of territories is substantiated. The relationship between historical, economic, social and infrastructural factors that determine the value of urban lands is analyzed, with a special emphasis on the specifics of the functioning of real estate within historical areas. The author emphasizes the need to apply an interdisciplinary approach to assessing the value of real estate, which covers not only the physical characteristics of the object, but also its cultural, social and historical significance. In this context, a classification of tangible and intangible carriers of functions that affect the value of the territory is proposed, and a model of integrated assessment of the market value of real estate is developed. This model takes into account specific coefficients for the historical area of Lviv, which allows for a more accurate consideration of the impact of cultural heritage, the degree of preservation of objects, infrastructure saturation, and market demand. The study proposes an analytical formula that describes the relationship between historical areas and real estate value, which is based on a multifactorial approach and takes into account a set of historical and cultural, infrastructure, tourism, economic and local factors that directly affect the formation of the market value of objects within the urbanized space. As a result of the study, a conclusion was made about the feasibility of including parameters of historical and cultural value in the tools of urban planning and assessment of the investment attractiveness of territories. The results obtained are of practical importance for local governments, real estate market entities, investors and urban planners, as they allow to increase the efficiency of decision-making in the field of urban development management, taking into account the principles of sustainability, heritage preservation and harmonious integration of historical territories into modern urban processes.

Keywords: historical area, real estate value, spatial determinants, functional-structural model, urban environment, cultural heritage, zoning, real estate management, urban planning, investment attractiveness.

Стаття надійшла до редакції 06.04.2025