

РОЛЬ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ У СТРАТЕГІЇ РОЗВИТКУ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Князь О.В., канд. екон. наук, доц.
Садовий І.І., канд. екон. наук, доц.
Державний біотехнологічний університет

Визначення вартості нерухомості дає змогу місцевим органам влади та інвесторам отримати чітке уявлення про економічний потенціал території. Оцінка вартості дозволяє визначити, які земельні ділянки можуть приносити найбільший дохід, що важливо для формування бюджету громади. Знання вартості земель допомагає виявити пріоритетні ділянки для розвитку інфраструктури, комерційних об'єктів або житлових комплексів. Оцінка нерухомості дає змогу аналізувати ринкові ризики і уникати інвестицій у нерентабельні проекти. Інвестори зазвичай орієнтуються на вартість нерухомості, і її обґрунтована оцінка може зробити територію більш привабливою для капіталовкладень. Місцеві органи влади можуть використовувати оцінки для контролю за забудовою, забезпечуючи відповідність розвитку планам і потребам громади [1].

Зонування є критично важливим елементом у плануванні використання земель, і оцінка нерухомості грає в цьому ключову роль. Оцінка нерухомості допомагає визначити, які ділянки можуть бути призначені для житлового, комерційного, промислового або рекреаційного використання, забезпечуючи баланс між різними функціями. Зонування дозволяє органам влади враховувати потреби громади, зокрема створення доступного житла, соціальних об'єктів та інфраструктури, що сприяє покращенню якості життя. Оцінка вартості нерухомості може змінюватися з часом, тому зонування повинно бути гнучким, щоб адаптуватися до нових умов ринку та потреб громади [1].

Розвиток інфраструктури тісно пов'язаний з вартістю нерухомості та потребами територій. Висока вартість нерухомості часто сигналізує про попит на земельні ділянки в певному районі. Це, в свою чергу, може спонукати інвесторів вкладати кошти в розвиток інфраструктури (дорожні мережі, комунікації, громадський транспорт), що підвищить загальну привабливість території. Розвинута інфраструктура забезпечує легший доступ до бізнесу, послуг та житла. Це важливо для підвищення якості життя мешканців і для залучення нових підприємств. Розвиток шкіл, медичних закладів, парків і культурних центрів також може стати відповіддю на високий попит в районах з дорогою нерухомістю. Це створюватиме комфортні умови для життя та роботи.

Забезпечення належної інфраструктури сприяє сталому розвитку території, дозволяючи уникнути перенаселення та забезпечуючи баланс між житловими, комерційними та природними зонами. Оцінка вартості нерухомості дає змогу органам влади приймати обґрунтовані рішення про те, де і як розвивати інфраструктуру, щоб максимально ефективно

використовувати ресурси та відповідати потребам населення. Оцінка нерухомості допомагає ідентифікувати ресурси, які можуть бути використані для сталого розвитку, зменшуючи ризик надмірного або неефективного використання земель. Чітке розуміння вартості та можливостей земельних ділянок дозволяє уникнути надмірної забудови територій, які краще зберегти для сільського господарства чи природних зон [2].

Аналіз ринку нерухомості на основі оцінок дозволяє передбачити тенденції та потреби, що полегшує стратегічне планування для збереження ресурсів на майбутнє. Так, соціальні аспекти оцінки нерухомості є критично важливими для забезпечення справедливого і стійкого розвитку населених пунктів [2]. Визначення вартості нерухомості допомагає місцевим органам влади розробляти програми для забезпечення доступного житла, враховуючи потреби різних соціальних груп, таких як молоді сім'ї, пенсіонери або низькодоходні домогосподарства. Врахування вартості нерухомості під час планування сприяє створенню різноманітних житлових районів, де люди з різними доходами можуть жити поряд, що підвищує соціальну інтеграцію та зменшує соціальну ізоляцію.

Щоб визначити ефективність інструмента планування оцінки нерухомості, можна використовувати кілька підходів: модель граничних витрат і доходів, економетричний аналіз, нейронні мережі. Нейронні мережі показали себе як потужний інструмент для прогнозування цін на нерухомість. Їхня здатність аналізувати великі обсяги даних, виявляти складні залежності та адаптуватися до змін, робить їх привабливими для вирішення цього завдання. Типи нейронних мереж, що використовуються для прогнозування цін на нерухомість: багат шарові перцептрони (MLP), рекурентні нейронні мережі (RNN), сверткові нейронні мережі (CNN), глибокі нейронні мережі (DNN).

Геоінформаційні системи (ГІС) стали незамінним інструментом для широкого спектру галузей, зокрема для оцінки нерухомості та планування використання землі. Їхні можливості дозволяють обробляти великі обсяги геопросторових даних. ГІС дозволяє інтегрувати різноманітні дані, такі як топографічні карти, супутникові зображення, дані про інфраструктуру, демографічні дані тощо. Завдяки своїм можливостям, ГІС сприяє прийняттю більш обґрунтованих рішень у сфері землеустрою.

Література

1. Ratcliffe J., Stubbs M., Keeping M. Place-Making, Regeneration, and the Housing Crisis. *Urban Planning and Real Estate Development*. 4th ed. New York, 2021. P. 290–334. URL: <https://doi.org/10.4324/9780429398926-8>.

2. Cadastral systems and land structure in urban planning: optimization of land use and urban planning / V. Chuvpylo et al. *Urban development and spatial planning*. 2023. No. 84. P. 407–423. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2023.84.407-423>.