

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

ISSN 2306-1677 (Print) ISSN 2518-7325 (On-line)

Отримано: 22.04.2026; Прийнято: 30.04.2026; Опубліковано: 30.06.2026;

УДК 332.2:719:330.59

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.02.09>

БАГАТОРІВНЕВА МОДЕЛЬ ОЦІНЮВАННЯ ВПЛИВУ ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ НА ВАРТІСТЬ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ І НЕРУХОМОСТІ

Д. Л. НОВАКОВСЬКИЙ,

аспірант

E-mail: d.novakovskiy@nubip.edu.ua

ORCID: 0009-0001-4778-8507

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Л.Р. СКРИПНИК,

доктор філософії, доцент,

E-mail: liliia.skrypnyk@npp.nau.kai.ua

ORCID: 0000-0001-7349-9496

Державний університет «Київський авіаційний інститут»,

І. О. НОВАКОВСЬКА,

доктор економічних наук, професор,

член-кореспондент НААН

E-mail: novakovska@nubip.edu.ua

ORCID: 0000-0002-1473-7543

Національний університет біоресурсів і природокористування України

П.Ю. РОМАХ,

здобувач освітнього ступеня магістр,

E-mail: 7444979@stud.kai.edu.ua

ORCID: 0009-0008-9378-3724

Державний університет «Київський авіаційний інститут»

Анотація. У статті запропоновано багаторівневу теоретико-методичну модель оцінювання впливу об'єктів культурної спадщини на вартість міських земель і нерухомості. Актуальність дослідження зумовлена тим, що в українській практиці історичне середовище й досі переважно розглядається як обмеження для забудови, тоді як його ринковий, фіскальний і просторовий ефект лишається недостатньо вимірним. Метою статті є концептуалізація механізмів

капіталізації спадщини у вартості нерухомості та формування аналітичного інструментарію, який поєднує класичні просторові методи з новими цифровими індикаторами суспільної уваги. Методологія дослідження спирається на поєднання інституціонального аналізу, гедонічного ціноутворення, просторової економетрики, аналізу зовнішніх ефектів, а також на використання даних геоінформаційних систем, ринкового моніторингу, цифрових слідів користувачів, відгуків і фотометричних індикаторів платформеної видимості. Обґрунтовано, що вплив пам'яток на вартість проявляється через кілька каналів: естетико-символічний, туристично-комерційний, інституційно-регуляторний, інфраструктурний, репутаційний та фіскальний. Наукова новизна полягає у введенні поняття «чиста капіталізація спадщини», яка визначається як різниця між премією та дисконтом спадщини. Показано, що позитивний ціновий ефект виникає не автоматично через сам факт наявності пам'ятки, а за наявності чітко зареєстрованих режимів використання, зрозумілого охоронного договору, низької регуляторної невизначеності та достатньої спроможності власника забезпечувати утримання об'єкта. Практична значущість статті полягає у формуванні рамки для удосконалення нормативної грошової оцінки, податкової політики, містобудівного регулювання та інвестиційних рішень у межах історичних ареалів. Зроблено висновок, що охорона культурної спадщини є не витратою споживчого характеру, а довгостроковою інвестицією у підтримання цінності нерухомості, бюджетної бази громад та економічного зростання історичних територій.

Ключові слова: культурна спадщина; історичні ареали; вартість нерухомості; міські землі; просторова економетрика; гедонічне ціноутворення; цифрові сліди; охоронні обмеження

Актуальність проблеми

Вартість міських земель і нерухомості формується не лише під впливом площі, локації, транспортної доступності чи інженерної забезпеченості. Для історичних міст і районів вирішальне значення мають також нематеріальні характеристики середовища: автентичність, архітектурна якість, символічний статус території, накопичена культурна пам'ять, туристична впізнаваність і регуляторний режим використання простору. Саме тому об'єкти культурної спадщини слід розглядати не як периферійний елемент міського ландшафту, а як особливий тип просторового активу, здатного впливати на структуру попиту, інтенсивність

інвестицій, розподіл комерційної активності та податкову базу територіальної громади [1; 3; 22].

У міжнародній літературі дедалі виразніше утверджується підхід, за яким спадщина оцінюється не ізольовано, а як елемент ширшої соціально-економічної системи міста [3; 22]. Для міських територій це означає, що пам'ятки, історичні ансамблі, охоронні зони та історичні ареали одночасно продукують вигоди й обмеження. Вони здатні підвищувати престиж адреси, формувати премію за середовище, стимулювати розвиток туризму, громадського харчування, креативних індустрій і малого бізнесу, але водночас можуть збільшувати витрати на утримання, накладати обмеження на реконструкцію і створювати ризик

регуляторної невизначеності. Отже, для науково коректного вимірювання впливу пам'яток на вартість нерухомості потрібно вийти за межі спрощених уявлень про «позитивний» або «негативний» ефект і перейти до аналізу чистого ефекту капіталізації.

Для України ця проблема має особливу гостроту. Вітчизняна дискусія про охорону культурної спадщини часто зводиться до питань заборон, формальної належності майна до державної або комунальної власності та конфліктів із девелопментом. Натомість значно менше уваги приділяється тому, яким чином спадщина впливає на ринкову ціну активів, на розмір податку на нерухоме майно, на інвестиційну мотивацію власників і на довгострокову економічну конкурентоспроможність історичних територій. Ще менше розроблено інструментів, які дозволяли б вимірювати цей вплив з урахуванням сучасних джерел даних – цифрових слідів, платформеної видимості, відгуків користувачів, фотопотоків і просторово-часових патернів уваги. Саме тому потрібна не просто чергова функціональна схема, а методично цілісна багаторівнева модель оцінювання, що поєднує просторову економіку, інституціональний аналіз і цифрову урбаністику.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Міжнародні дослідження ринку нерухомості переконливо показали, що культурна спадщина може капіталізуватися у вартості об'єктів як безпосередньо, так і через просторові spillover-ефекти. Одним із класичних емпіричних орієнтирів є праця F. Lazrak, P. Nijkamp, P. Rietveld та J. Rouwendal, у якій на основі просто-

рової гедонічної моделі для нідерландського міста Zaanstad встановлено три різні канали впливу: премію за сам статус об'єкта, премію для сусідніх будинків і премію за перебування в охоронному середовищі [5]. За даними цього дослідження, покупці готові були сплачувати додаткову ціну як за сам listed building, так і за розташування в історичному ансамблі, що підтвердило існування «ефекту історичного середовища», а не лише «ефекту окремої пам'ятки» [5]. Пізніші праці, зокрема дослідження UNESCO-інскрипції в Італії, уточнили, що позитивний ефект спадщини часто діє через туризм, доходи й процеси джентрифікації, причому найвиразніше – в урбанізованих муніципалітетах [9].

Окрема лінія досліджень стосується культурної спадщини як фактора місцевого розвитку. Праці з культурної економіки та урбаністики показують, що спадщина генерує не лише прямі ринкові вигоди, а й option value, existence value, bequest value та непрямі зовнішні ефекти для малого бізнесу, зайнятості, брендингу території й податкових надходжень [1; 3; 4; 7; 8]. У цьому контексті особливо важливою є логіка UNESCO Historic Urban Landscape, яка трактує історичне місто не як застиглий музейний об'єкт, а як живу систему, де збереження культурних ресурсів має інтегруватися з цілями соціального та економічного розвитку [3]. Нові інтегровані рамки оцінювання, зокрема індексні й багатокритеріальні, намагаються поєднати консерваційні, соціальні, інфраструктурні та економічні параметри в єдині діагностичні моделі [22].

Разом із тим класична емпірична література має кілька обмежень. По-перше, значна частина дослі-

джень спирається на гедонічні моделі, де спадщина редукується до однієї-двох змінних: відстані до пам'ятки, формального статусу або належності до історичного району. По-друге, багато моделей слабо враховують інституційний контекст: наявність або відсутність режимів використання, охоронних договорів, невизначеність дозволених робіт, практику правозастосування. По-третє, традиційні підходи лиш зрідка інтегрують цифрові джерела даних, які сьогодні дедалі точніше відображають суспільне сприйняття місця, інтенсивність його символічного споживання і реальну платформену видимість.

Саме на цьому тлі виникає новий дослідницький напрям, пов'язаний із використанням великих геоданих, соціальних медіа, street-view зображень, даних мобільності, рейтингових платформ та explainable AI. Дослідження place-oriented hedonic pricing показали, що на ціну житла впливають не лише структурні й локалізаційні характеристики, а й людська динаміка та сприйняття місця, які можуть вимірюватися на підставі масивів mobility data і візуальної аналітики [10]. Роботи, засновані на аналізі Google Maps, довели, що навіть параметри навколишніх міських визначних місць і їхня платформена популярність статистично пов'язані з цінами на нерухомість, причому цей зв'язок часто має нелінійний характер [11]. Аналіз відгуків користувачів і тематики коментарів до міської інфраструктури демонструє, що crowd-sourced data можуть бути операціоналізовані як індикатори публічного сприйняття міського середовища [13]. Соціальні медіа також дедалі частіше використовуються для виявлення ранніх ознак змін середовища, включно

з джентрифікаційним тиском і трансформацією районної репутації [12].

В українській науковій літературі сформовано важливий теоретичний ґрунт щодо управління історичними ареалами, оцінки ризиків урбанізації для культурної спадщини, реставрації, реконструкції історичних міст і ролі культурного ландшафту [2; 20; 21; 23; 24]. Однак досі недостатньо розробленими залишаються: а) економічна теорія капіталізації спадщини у вартості нерухомості; б) поєднання просторових і цифрових даних для вимірювання такого впливу; в) інституційний аналіз різниці між формою власності й реальною спроможністю охороняти пам'ятку; г) фіскальний вимір ефекту спадщини через податок на майно та бюджетні надходження. Саме ці прогалини і визначають дослідницьку нішу цієї статті.

Метою дослідження є розроблення багаторівневої теоретико-методичної моделі оцінювання впливу об'єктів культурної спадщини на вартість міських земель і нерухомості, яка поєднує традиційні просторово-аналітичні інструменти з новими цифровими індикаторами суспільної уваги, репутації та використання місця.

Для досягнення поставленої мети вирішувалися такі завдання:

1) систематизувати економічні канали, через які пам'ятки та історичне середовище впливають на ринок нерухомості;

2) узагальнити традиційні методи оцінювання ефекту спадщини на основі геоданих і ринкового моніторингу;

3) обґрунтувати можливість використання нових джерел даних – відгуків, рейтингів, фотопотоків, соціальних медіа, візуальної аналітики й цифрових маршрутів;

4) сформулювати поняття чистої капіталізації спадщини та запропонувати її аналітичну структуру;

5) довести, що охорона пам'ятки визначається не формою власності як такою, а якістю інституційного режиму: зареєстрованими обмеженнями, охоронним договором, контрольованістю використання, спроможністю до утримання і прогнозованістю пражозастосування;

6) виявити фіскальні й просторові екстерналії зростання або зниження вартості нерухомості в історичних ареалах.

Матеріали і методи дослідження

Дослідження має теоретико-методичний характер і спирається на поєднання кількох груп методів. По-перше, використано інституціональний аналіз норм українського законодавства у сфері охорони культурної спадщини, зокрема положень про режими використання пам'яток, історичні ареали та охоронні договори [16–18]. По-друге, застосовано методи економіки нерухомості та земельних відносин, передусім гедонічний підхід, який дозволяє розкласти ринкову ціну об'єкта на вартість окремих характеристик – структурних, локалізаційних, середовищних та інституційних [5; 10; 11; 14]. По-третє, використано інструменти просторової економетрики, які враховують просторову залежність, дифузію цінних ефектів і неоднорідність впливу спадщини залежно від масштабу та конфігурації історичного середовища [5; 10].

Матеріальну основу запропонованої моделі становлять п'ять груп даних. Перша група – класичні ринкові дані: ціни угод або експозиції,

тип об'єкта, площа, технічний стан, поверховість, функціональне призначення, рік побудови, характеристики ділянки. Друга група – просторові дані: координати об'єкта, відстань до пам'яток, зон охорони, туристичних магнітів, центральних місць, зупинок громадського транспорту, зелених зон, маршрутів пішохідної доступності. Третя група – інституційні дані: статус пам'ятки, наявність охоронного договору, науково-проектної документації, режимів використання, обмежень щодо реконструкції, висотності, фасадних змін, допустимих функцій. Четверта група – фінансово-організаційні дані: витрати на утримання, джерела фінансування, тип власника, наявність співфінансування чи пільг, інвестиційні програми ревіталізації. П'ята група – цифрові сліди: кількість і динаміка відгуків, середній рейтинг, тематична структура коментарів, обсяг завантажених фотографій, візуальна насиченість зображень, частота згадувань у соціальних медіа, геотеговані маршрути, ознаки людської мобільності, дані street-view або інших джерел візуального сприйняття середовища [10–15].

Методична логіка дослідження складається з трьох рівнів. На першому рівні оцінюється базовий просторовий ефект спадщини через відстань до пам'ятки, щільність об'єктів спадщини в радіусі, належність до історичного ареалу та доступність ключових міських функцій. На другому рівні в модель вводяться змінні регуляторної визначеності: формалізовані режими використання, охоронний договір, правова передбачуваність, наявність зафіксованих вимог до втручання. На третьому рівні до аналізу додаються індикатори суспільної уваги й платформеної видимості, які

відображають не потенційну, а фактично реалізовану символічну та туристичну цінність місця.

Узагальнену специфікацію запропонованої моделі можна подати у вигляді:

$$Vi = f(Hi, Ri, Di, Ci, Xi, Wi),$$

де Vi – ринкова вартість i -го об'єкта; Hi – просторовий вплив спадщини (heritage exposure); Ri – параметри регуляторного режиму; Di – цифрові індикатори суспільної уваги і репутації; Ci – параметри спроможності утримання і фізичного стану; Xi – набір контрольних структурних та локалізаційних змінних; Wi – матриця просторових зв'язків. Така постановка дозволяє перейти від вузького питання «чи підвищує пам'ятка вартість?» до складнішого, але значно науково продуктивнішого питання: «за яких умов, через які канали і в якій конфігурації спадщина капіталізується або, навпаки, дисконтується в ціні нерухомості?»

Для інтерпретації результатів запропоновано використовувати принцип explainable valuation: якщо застосовуються алгоритми машинного навчання, їх висновки мають бути доповнені інтерпретованими показниками внеску окремих змінних та перевірені на відповідність професійному стандарту прозорості [15]. Це особливо важливо для сфер, де результати оцінки впливають на оподаткування, компенсаційні механізми, містобудівні умови та судові спори.

Результати дослідження та їх обговорення

1. Економічна природа впливу пам'яток на вартість нерухомості

З економічної точки зору пам'ятка впливає на ціну нерухомості не безпосередньо, а через зміну потоку

вигід і витрат, які очікує власник, покупець, орендар або інвестор. Будь-яка ціна нерухомості є теперішньою капіталізацією очікуваних майбутніх переваг і ризиків, пов'язаних із користуванням активом. Якщо пам'ятка або історичне середовище підвищують престиж адреси, туристичний потік, пішохідну активність, символічну впізнаваність місця, комерційний трафік, естетичну якість середовища чи репутацію району, то ці ефекти трансформуються в премію спадщини. Якщо ж історичний статус асоціюється з високими трансакційними витратами, невизначеністю дозволених дій, фізичним занепадом об'єкта, дефіцитом ресурсів на утримання або надмірним туристичним навантаженням, формується дисконт спадщини.

На цій підставі в роботі вводиться поняття чистої капіталізації спадщини (ЧКС), під якою пропонується розуміти різницю між премією спадщини (СП) та дисконтом спадщини (СД):

$$\text{ЧКС} = \text{СП} - \text{СД},$$

де СП – сукупність позитивних ефектів, капіталізованих у вартості; СД – сукупність негативних ефектів, які зменшують ціну або підвищують норму дисконтування для об'єкта.

Така постановка є принциповою, оскільки знімає хибну дихотомію, за якою культурна спадщина або «завжди підвищує вартість», або «завжди заважає розвитку». Насправді ринковий результат залежить від співвідношення щонайменше шести груп чинників: естетико-символічних, туристично-комерційних, регуляторно-інституційних, інфраструктурних, експлуатаційно-витратних і репутаційно-цифрових. Саме тому одна й та сама пам'ятка може створювати цінову премію для сусіднього ресторану, але дисконт для занедбаного будинку без зрозумілого

1. Канали впливу культурної спадщини на вартість міських земель і нерухомості

Канал впливу	Економічний зміст	Потенційний знак ефекту	Типові індикатори
Естетико-символічний	Підвищення престижу адреси, якості візуального середовища, ідентичності місця	Переважає позитивний	архітектурна цілісність, видимість пам'ятки, оцінка середовища
Туристично-комерційний	Зростання відвідуваності, пішохідного трафіку, попиту на оренду й послуги	Позитивний / змішаний	потік відвідувачів, кількість закладів, оборот комерції
Регуляторно-інституційний	Вплив обмежень і передбачуваності режиму використання на інвестиційний ризик	Позитивний за високої визначеності, негативний за невизначеності	охоронний договір, режими використання, тривалість погоджень
Інфраструктурний	Поліпшення або недорозвиненість доступу, благоустрою, громадських просторів	Змішаний	доступність транспорту, пішохідні маршрути, благоустрій
Витратний	Необхідність ремонтів, реставрації, спеціальних матеріалів, дотримання режимів	Переважає негативний для окремого власника	витрати на утримання, вартість реставрації, технічний стан
Репутаційно-цифровий	Онлайн-видимість, рейтинги, відгуки, фотопотоки як сигнали ринкової уваги	Позитивний / змішаний	рейтинг, кількість відгуків, тональність, кількість фото

Джерело: узагальнено авторами на основі [1; 3–5; 9–15; 22].

правового режиму і без доступу до фінансування реставрації.

2. Традиційні методи оцінювання: від відстані до пам'ятки до просторової гедоніки

Традиційний інструментарій оцінювання впливу пам'яток на ринок нерухомості ґрунтується на просторовому аналізі та геоданих. У найпростішому варіанті дослідник використовує показники відстані до об'єкта культурної спадщини, приналежності до історичного ареалу або щільності пам'яток у певному радіусі навколо нерухомості. Ці змінні вводяться в гедонічну модель разом із базовими характеристиками нерухомості та локалізації. Такий підхід є корисним як стартова оцінка, однак він суттєво спрощує реальний механізм впливу спадщини.

Більш розвинуті підходи враховують просторову автокореляцію і дифузію цінових ефектів, коли ціна

конкретного об'єкта залежить не лише від його власних характеристик, а й від структури цін у сусідньому середовищі. Саме тому сучасні міжнародні дослідження дедалі частіше використовують SAR-, SEM-, SDM-, GWR-моделі, багаторівневі регресії, event study-дизайни та підходи difference-in-differences [5; 9; 14]. Для спадщини це особливо важливо, оскільки історичний ефект часто має нелінійний характер: максимальна цінова премія виникає не в точці фізичної близькості до пам'ятки, а в зоні оптимального балансу між привабливістю та зручністю використання, де позитивні зовнішні ефекти ще не нівелюються туристичним тиском, шумом або транспортними обмеженнями.

У вітчизняному контексті традиційний просторовий підхід має бути розширений щонайменше трьома елементами. По-перше, необхідно відрізнити ефект окремої пам'ятки

від ефекту ансамблю, кварталу чи історичного ареалу. Премія, породжена цілісним історичним середовищем, зазвичай є більш стійкою, ніж премія від ізольованого об'єкта в деградованому контексті. По-друге, відстань повинна доповнюватися показниками доступності: не просто скільки метрів до пам'ятки, а скільки хвилин пішого руху до неї, наскільки вона вбудована в публічний маршрут, чи є вона видимою з основних громадських просторів. По-третє, важливо враховувати формальну і фактичну регуляторну географію – межі історичних ареалів, зон охорони пам'яток, буферних зон, режимних кварталів, а також ступінь їх документальної визначеності [16–18; 20].

3. Нові цифрові інструменти: від платформеної видимості до аналізу публічних емоцій

Сучасне міське середовище оцінюється ринком не лише через фізичну близькість до цінних об'єктів, а й через їхню медійну, платформену й соціальну присутність. Якщо класична урбаністика працювала з картою і кадастром, то цифрова урбаністика працює також із «картою уваги».

Кількість відгуків про пам'ятку або квартал, середня оцінка місця, динаміка завантаження фотографій, частота згадувань у соціальних медіа, тематика коментарів, фотографічна насиченість маршруту – усе це є непрямыми, але інформативними показниками того, наскільки місце реально присутнє у спільній уяві мешканців, туристів і бізнесу [11–13].

Саме тому пропонується розглядати цифрові сліди як індикатори не тільки популярності, а й економічної активності спадщини. Якщо об'єкт культурної спадщини має високий рейтинг, велику кількість відгуків, стабільний фотопотік і позитивну тематичну структуру коментарів, це означає, що його культурна значущість уже не є лише нормативно зафіксованою, а стала частиною повсякденної практики споживання міського простору. Така «активована спадщина» з більшою ймовірністю капіталізується у вартості прилеглої комерційної нерухомості, короткострокової оренди, закладів харчування, туристичного сервісу, а згодом – і житлових активів.

Водночас цифрові індикатори не можна розглядати як просту заміну

2. Традиційні та нові джерела даних для оцінювання впливу спадщини

Група даних	Зміст	Переваги	Обмеження
Ринкові дані	ціни угод, орендні ставки, характеристики об'єктів	безпосередньо відображають капіталізовану вартість	неповнота, різні стандарти якості, лаги оновлення
Геодані	координати пам'яток, межі ареалів, транспорт, благоустрій	придатні для GIS-аналізу та моделювання spillover-ефектів	не фіксують репутаційні та емоційні чинники
Нормативно-правові дані	режими використання, охоронні договори, документація	дозволяють оцінити регуляторну визначеність	часто фрагментарні або неповно оцифровані
Дані моніторингу середовища	технічний стан, інвестиції, туристичний потік	дають змогу оцінити підтримання цінності	потребують регулярного збору
Цифрові сліди	відгуки, рейтинги, фото, маршрути, згадування	фіксують фактичну суспільну увагу і сприйняття	репрезентативність, платформені перекося, правові обмеження

Джерело: складено авторами.

3. Запропонований блок цифрових індикаторів оцінювання впливу спадщини

Індикатор	Зміст	Джерело даних	Можливе економічне трактування
Індекс платформеної видимості	кількість відгуків, частота згадувань, динаміка уваги	картографічні сервіси, соціальні мережі	ступінь ринкової впізнаваності місця
Індекс репутації	середній рейтинг і тональність коментарів	Google Maps та інші публічні платформи	очікувана якість середовища для споживача
Індекс візуальної інтенсивності	кількість фото, різноманіття ракурсів, стабільність фото-потoku	фотоплатформи, відкриті галереї	естетична та туристична привабливість
Індекс маршрутної включеності	щільність геотегованих маршрутів, пішохідна прохідність	мобільні та геопросторові дані	комерційний трафік і доступність
Індекс емоційного сприйняття	частка позитивних/негативних описів, тематика цінності	NLP-аналіз коментарів	якість символічного капіталу території

Джерело: складено авторами.

офіційних даних. Вони повинні виступати комплементарним шаром аналізу. По-перше, онлайн-репутація може бути маніпульованою або соціально зміщеною. По-друге, популярність пам'ятки не завжди означає позитивний вплив для резидентів: місце може отримувати високі оцінки від туристів і водночас погіршувати життєву якість мешканців через шум, навантаження на інфраструктуру та зростання рент. По-третє, цифрові сліди відображають переважно поведінку платформено активних груп, а тому потребують корекції на демографічну й просторову репрезентативність [12; 13].

Попри ці застереження, включення цифрових слідів у модель оцінювання є методично виправданим. Дослідження на основі Google Maps довели, що характеристики визначних місць (amenities) та їхня популярність пов'язані з цінами на житло нелінійно, а машинне навчання дозволяє виявляти ті залежності, які слабко читаються в лінійних регресіях [11]. Інші дослідження показали можливість використовувати тексти відгуків як джерело структурованої інформації

про тональність, тему й сприйняту функціональність об'єкта [13]. Таким чином, для історичних територій доцільно формувати окремий цифровий блок показників: індекс платформеної видимості, індекс позитивної тональності, індекс візуальної інтенсивності, індекс маршрутної включеності та індекс сезонної уваги (табл. 3).

4. Модель чистої капіталізації спадщини

Головна теоретична пропозиція проведеного дослідження полягає в тому, що вплив пам'яток на вартість нерухомості слід вимірювати не як ефект «наявності культурної спадщини», а як результат взаємодії трьох режимів: режиму видимості, режиму визначеності та режиму спроможності.

Режим видимості показує, наскільки пам'ятка є включеною в реальне використання міського простору – пішохідні маршрути, туристичні траєкторії, споживчі сценарії, візуальні практики, цифрові платформи. Невидима пам'ятка, навіть дуже цінна в історико-культурному сенсі, слабко капіталізується в ціні нерухомості.

Режим визначеності відображає якість інституційного оформлення

спадщини: чи встановлено межі і режими використання, чи існує охоронний договір, чи зрозумілі правила втручання, чи низькі ризики довільної зміни адміністративної практики. Саме регуляторна визначеність перетворює пам'ятку з джерела невизначеності на джерело стабільного просторового активу [16–18].

Режим спроможності характеризує наявність у власника або користувача фінансових, організаційних і управлінських ресурсів для підтримання фізичного стану об'єкта. Якщо пам'ятка занедбана, а її власник – незалежно від того, чи є він державним, комунальним або приватним – не здатен забезпечити ремонт, консервацію, реставрацію й належне використання, позитивна премія спадщини швидко еродує й переходить у дисконт.

У межах цієї теорії пропонується така інтерпретація із чотирма сценаріями:

1) висока видимість + висока визначеність + висока спроможність = стійка премія за спадщину;

2) висока видимість + низька визначеність = волатильна премія або спекулятивне зростання з підвищеним ризиком;

3) низька видимість + висока визначеність = консерваційно захищений, але слабко капіталізований актив;

4) низька спроможність за будь-якої форми власності = деградація фізичного середовища і поступове зникнення премії за спадщину.

Це дозволяє подолати спрощений підхід, у якому спадщину вважають самодостатнім «драйвером ціни». Насправді драйвером ціни є не просто культурна цінність, а інституційно підтримана та соціально активована культурна цінність. Саме в цьому полягає ключова відмінність між абстрактною

«пам'яткою на папері» та реально капіталізованим об'єктом спадщини.

5. Щодо помилковості тези про те, що публічна власність автоматично захищає пам'ятки

Одним із найстійкіших міфів пострадянської політики у сфері культурної та археологічної спадщини є припущення, що державна або комунальна форма власності сама по собі краще захищає пам'ятки, ніж приватна. З інституціональної точки зору це припущення є методично некоректним. Форма власності лише визначає носія правомочностей і обов'язків; вона не гарантує ані ресурсів на утримання, ані якості управління, ані дотримання режиму використання. Українське законодавство прямо встановлює, що власник або користувач пам'ятки зобов'язаний утримувати її в належному стані, своєчасно проводити ремонт і захищати від пошкодження, руйнування або знищення, а використання пам'ятки має здійснюватися відповідно до визначених режимів використання [16]. Отже, охоронна логіка права прив'язана не до публічності чи приватності власника, а до виконання конкретних охоронних вимог.

Більше того, законодавча конструкція історичних ареалів та охоронних договорів показує, що ключовими інструментами захисту є саме режимність і формалізація обмежень: встановлення меж ареалу, визначення допустимих втручань, укладення охоронного договору, ведення науково-проектної документації, адміністративний нагляд [17; 18]. Якщо ці елементи відсутні, навіть перебування пам'ятки у державній або комунальній власності не створює ефективного механізму захисту.

З економічного погляду публічна власність часто має структурні

проблеми, які можуть зменшувати ймовірність належного збереження пам'ятки: розпорошення відповідальності, відсутність чіткого residual claimant (залишкового претендента), бюджетні обмеження, низьку швидкість прийняття рішень, політичну мінливість пріоритетів, складність залучення довгострокових інвестицій. Для держави та територіальних громад характерним є дефіцит коштів на утримання великих масивів нерухомості, унаслідок чого об'єкти спадщини можуть роками перебувати в стані недофінансування. У такому випадку публічна власність не захищає пам'ятку, а лише відтермінує її повне руйнування адміністративними засобами.

Водночас приватна власність також не гарантує збереження. Без чітких, вимірюваних і контрольованих обмежень приватний власник може прагнути максимізувати короткострокову ренту шляхом агресивної перебудови, фасадних спотворень або руйнівного пристосування. Отже, правильне твердження полягає не в тому, що «приватна» чи «публічна»

власність краща, а в тому, що ефективна охорона культурної спадщини виникає лише тоді, коли право власності обтяжене прозорим охоронним режимом, забезпечене наглядом, підкріплене фінансовими механізмами утримання та інтегроване в систему ринкових стимулів.

6. Екстерналії впливу спадщини: від податку на майно до економічного зростання

Зростання вартості нерухомості в історичних ареалах має не лише приватний, а й публічний вимір. Якщо культурна спадщина підвищує ціну житлової й комерційної нерухомості, то зростає і база оподаткування майна, що, за належного налаштування місцевих податків, повинно відобразитися у фінансовій спроможності громади [19]. У цьому сенсі охорона спадщини створює фіскальну екстерналію: частина вигід від культурної цінності повертається у місцевий бюджет і потенційно може бути реінвестована в утримання історичного середовища. В ідеальній конструкції виникає замкнений цикл: охорона →

4. Матриця охоронної результативності залежно від режиму обмежень та спроможності власника

Форма власності	Чіткі охоронні обмеження	Спроможність до утримання	Імовірний результат для пам'ятки	Очікуваний ефект для вартості середовища
Публічна	Ні	Низька	формальна охорона без реального збереження; деградація	дисконт через занепад і невизначеність
Публічна	Так	Низька	частковий захист, але відкладені ремонти й накопичення зносу	слабка або нестійка премія
Публічна	Так	Висока	стабільне збереження, можливість ревіталізації	позитивна премія
Приватна	Ні	Висока	високий ризик руйнівного пристосування або спотворення	короткострокове зростання, довгостроковий ризик
Приватна	Так	Низька	дотримання режиму ускладнене браком ресурсів	нейтральний або негативний ефект
Приватна	Так	Висока	найкращі умови для збереження та економічної активізації	стійка позитивна премія

Джерело: авторська розробка

підвищення якості середовища → зростання ринкової вартості → розширення податкової бази → додаткові ресурси на збереження.

Однак цей цикл не є автоматичним. По-перше, в Україні зв'язок між зростанням ринкової вартості, оціночною базою і бюджетною політикою залишається опосередкованим. По-друге, без спеціальних механізмів повернення частини приросту вартості на потреби збереження виникає класична проблема неспівпадіння приватного вигаду і публічних витрат. Власники отримують премію від престижу історичного середовища, але витрати на його підтримання часто лягають на публічний бюджет або не несуться взагалі. Саме тому доцільно обговорювати механізми *capture of value* – від цільових програм співфінансування реставрації до інструментів часткового вилучення спадщинної ренти в інтересах охорони середовища [6].

Поряд із позитивними фіскальними екстерналіями існують і негативні. Зростання цін може прискорювати витіснення менш платоспроможних мешканців, змінювати соціальну структуру історичних кварталів, стимулювати перетворення житла на короткострокову оренду, збільшувати спекулятивний тиск на ділянки й підсилювати конфлікт між повсякденним життям і туристичним споживанням місця [9; 13]. Отже, оцінювання впливу пам'яток на вартість нерухомості не може обмежуватися лише фіксацією премії; воно має включати аналіз розподілу вигід і витрат між власниками, мешканцями, бізнесом і громадою.

7. Методичні висновки для України

Для українських міст найбільш продуктивною видається поетапна модель оцінювання. На першому ета-

пі слід формувати єдиний геопросторовий шар історичних ареалів, зон охорони, пам'яток і обмежень використання. На другому – інтегрувати його з масивами ринкового моніторингу нерухомості та земельних ділянок. На третьому – додавати цифрові індикатори платформеної видимості, репутації та візуальної активності. На четвертому – будувати просторову гедонічну або гібридну *explainable AI*-модель, яка дозволить окремо оцінити внесок регуляторних, культурних, цифрових та інфраструктурних факторів. На п'ятому – переводити результати в управлінські рішення: режимування, податкові налаштування, програми ревіталізації, договори співфінансування, пріоритезацію публічних інвестицій.

Ключовим методичним принципом має стати відмова від оцінювання спадщини лише як «охоронного тягаря». Пам'ятка є особливим видом капіталу – нерепродукованого, просторово фіксованого, символічно насиченого й чутливого до якості інституційного управління. У цьому сенсі охорона спадщини – це не альтернатива економічному розвитку, а один із його інструментів. Там, де культурний ресурс стає зрозумілим, керованим і інтегрованим у ринок та міську політику, він підвищує цінність середовища. Там, де пам'ятка лишається юридично невизначеною, фізично занедбаною й фінансово беззахисною, вона перетворюється на джерело деградації й цінового дисконту.

Висновки і перспективи подальших досліджень

У статті обґрунтовано, що вплив об'єктів культурної спадщини на вартість міських земель і нерухомо-

сті має багатоканальний характер і не може бути адекватно описаний лише через відстань до пам'ятки або формальний статус об'єкта. Запропоновано концепт чистої капіталізації спадщини як різниці між премією та дисконтом спадщини. Це дозволяє пояснювати як позитивні, так і негативні ефекти спадщини в залежності від поєднання просторової привабливості, регуляторної визначеності та спроможності власника забезпечувати належне утримання.

Показано, що традиційні методи оцінювання – гедонічне ціноутворення, просторовий аналіз, GIS-моделювання, аналіз ринкового моніторингу – залишаються базовими і необхідними. Однак для сучасних історичних територій вони мають бути доповнені новими цифровими інструментами: аналізом соціальних мереж, коментарів і рейтингів на картографічних сервісах, фотопотоків, геотегованих маршрутів, візуальної аналітики та інших показників фактичної суспільної уваги до місця. Саме поєднання цих джерел дає змогу перейти від статичного вимірювання спадщини до аналізу її реально активованої ринком цінності.

Теоретично доведено хибність уявлення про те, що публічна власність автоматично захищає пам'ятки. Захист забезпечується не формою власності, а інституційною якістю режиму охорони: чітко зареєстрованими та вимірюваними обмеженнями, охоронним договором, наглядом, передбачуваністю правозастосування та ресурсною спроможністю власника. За відсутності цих елементів державна або комунальна власність може так само призводити до деградації пам'ятки, як і приватна.

З'ясовано, що зростання вартості нерухомості в історичних ареалах

породжує важливі екстерналії: збільшення податкової бази, зростання інвестиційної привабливості, розширення можливостей локального бізнесу, але також ризики соціального витіснення, туристичного перевантаження й спекулятивного тиску. Тому охорона культурної спадщини повинна розглядатися як інвестиція у підтримання цінності нерухомості, фінансової спроможності громад і довгострокового економічного зростання історичних територій.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з емпіричною апробацією запропонованої моделі на українських історичних містах, побудовою панельних баз даних по угодах і орендах, розробленням індексу цифрової видимості пам'яток, а також із дослідженням механізмів фіскального capture of value, які дозволять спрямовувати частину премії спадщини на відтворення і збереження історичного середовища.

Список використаної літератури

1. Федорович О., Рубановський К. Економіка спадщини: посібник для малих громад. Івано-Франківськ: Туристична асоціація Івано-Франківщини; ТОВ «Знати про Закарпаття», 2019. 120 с.
2. Консервація і реставрація об'єктів культурної спадщини / за ред. І. Прокопенко. Київ: Саміт-книга, 2022. 434 с.
3. UNESCO. Recommendation on the Historic Urban Landscape. Paris: UNESCO, 2011. URL: <https://whc.unesco.org/en/hul/> (дата звернення: 22.04.2026).
4. Mason R. Economics and Historic Preservation: A Guide and Review of the Literature. Washington, DC: The Brookings Institution Metropolitan Policy Program, 2005. 75 p.
5. Lazrak F., Nijkamp P., Rietveld P.,

- Rouwendaal J. The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing. *Journal of Geographical Systems*. 2014. Vol. 16, Issue 1. P. 89–114. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10109-013-0188-1>.
6. Wu J., Hu Y., Wang Q., Chen Y., He Q., Ta N. Exploring value capture mechanisms for heritage protection under public leasehold systems: A case study of West Lake Cultural Landscape. *Cities*. 2019. Vol. 86. P. 198–209. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.09.014>.
 7. Panzera E., de Graaff T., de Groot H. L. F. European cultural heritage and tourism flows: The magnetic role of superstar World Heritage Sites. *Papers in Regional Science*. 2021. Vol. 100, Issue 1. P. 101–123. DOI: <https://doi.org/10.1111/pirs.12562>.
 8. Muštra V., Škrabić Perić B., Pivčević S. Cultural heritage sites, tourism and regional economic resilience. *Papers in Regional Science*. 2023. Vol. 102, Issue 3. P. 465–483. DOI: <https://doi.org/10.1111/pirs.12731>.
 9. Bertacchini E., Revelli F., Zotti R. The economic impact of UNESCO World Heritage: Evidence from Italy. *Regional Science and Urban Economics*. 2024. Vol. 105. Article 103996. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2024.103996>.
 10. Kang Y., Zhang F., Gao S., Peng W., Ratti C. Human settlement value assessment from a place perspective: Considering human dynamics and perceptions in house price modeling. *Cities*. 2021. Vol. 118. Article 103333. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103333>.
 11. Taecharungroj V. Google Maps amenities and condominium prices: Investigating the effects and relationships using machine learning. *Habitat International*. 2021. Vol. 118. Article 102463. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2021.102463>.
 12. Comber A., Kieu M., Bui Q.-T., Malleson N. Using social media data to identify neighbourhood change. *AGILE: GIScience Series*. 2024. Vol. 5. Article 20. DOI: <https://doi.org/10.5194/agile-giss-5-20-2024>.
 13. Xiong Y., Liang J., Guan C. Decoding public sentiment topics in Google Map reviews on urban infrastructure development of Belt and Road Initiative. *Scientific Reports*. 2025. Vol. 15. Article 21363. DOI: <https://doi.org/10.1038/s41598-025-06451-6>.
 14. Kee T., Chau K. W. An empirical study on the economic factors of the architectural industrial heritage of Hong Kong via the hedonic pricing model. *Built Heritage*. 2025. Vol. 9. Article 19. DOI: <https://doi.org/10.1186/s43238-025-00193-0>.
 15. Yiu C. Y., Cheung K. S. Enhancing Explainable AI Land Valuations Reporting for Consistency, Objectivity, and Transparency. *Land*. 2025. Vol. 14, Issue 5. Article 927. DOI: <https://doi.org/10.3390/land14050927>.
 16. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 № 1805-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1805-14> (дата звернення: 21.04.2026).
 17. Про затвердження Порядку укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини, щойно виявлені об'єкти культурної спадщини чи їх частини: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.12.2001 № 1768 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1768-2001-%D0%BF> (дата звернення: 12.04.2026).
 18. Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/318-2002-%D0%BF> (дата звернення: 12.04.2026).

19. Податковий кодекс України: Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17> (дата звернення: 01.04.2026)
20. 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>.
21. Новаковська І. О., Береза О. І., Новаковський Д. Л. Оцінка ризиків для культурної спадщини в умовах урбанізації. *Наукові перспективи. Серія «Економіка»*. 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).
22. Vinod V., Sarkar S., Roy S. From Heritage Valuation to Evidence-Based Computational Heritage Town Planning: Methodological Development and Application of the Cultural Heritage Town Development Index. *Urban Science*. 2025. Vol. 9, Issue 12. Article 514. DOI: <https://doi.org/10.3390/urbansci9120514>.
23. Гуменюк Т., Сом-Сердюкова О. Підступи до дискурсу про культурний ландшафт: крос-європейський підхід. *Наукові записки НАУКМА. Історія і теорія культури*. 2020. Т. 3. С. 5–12. DOI: <https://doi.org/10.18523/2617-8907.2020.3.5-12>.
24. Кулиняк І. Я., Карий О. І., Прокопишин-Рашкевич Л. М., Огінок С. В., Бондаренко Ю. Г. Європейський досвід популяризації історичної спадщини та культурного туризму: навчальний посібник. Львів: Растр-7, 2023. 254 с.
- A guide for small communities]. Ivano-Frankivsk: Turystychna asotsiatsiia Ivano-Frankivshchyny; TOV “Znaty pro Zakarpattia”. 120. [in Ukrainian]
2. Prokopenko, I. (Ed.). (2022). *Konservatsiia i restavratsiia ob'ektiv kulturnoi spadshchyny* [Conservation and restoration of cultural heritage objects]. Kyiv: Samit-knyha. 434. [in Ukrainian]
3. UNESCO. (2011). Recommendation on the Historic Urban Landscape. Available at: <https://whc.unesco.org/en/hul/>
4. Mason, R. (2005). *Economics and historic preservation: A guide and review of the literature*. Washington, DC: The Brookings Institution Metropolitan Policy Program. 75 p.
5. 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), 89–114. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10109-013-0188-1>
6. Wu, J., Hu, Y., Wang, Q., Chen, Y., He, Q., & Ta, N. (2019). Exploring value capture mechanisms for heritage protection under public leasehold systems: A case study of West Lake Cultural Landscape. *Cities*, 86, 198–209. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.09.014>
7. Panzera, E., de Graaff, T., & de Groot, H. L. F. (2021). European cultural heritage and tourism flows: The magnetic role of superstar World Heritage Sites. *Papers in Regional Science*, 100(1), 101–123. DOI: <https://doi.org/10.1111/pirs.12562>
8. Muštra, V., Škrabić Perić, B., & Pivčević, S. (2023). Cultural heritage sites, tourism and regional economic resilience. *Papers in Regional Science*, 102(3), 465–483. DOI: <https://doi.org/10.1111/pirs.12731>
9. Bertacchini, E., Revelli, F., & Zotti, R. (2024). The economic impact of UNESCO World Heritage: Evidence from Italy. *Regional Science and Urban Economics*,

References

1. Fedorovych, O., & Rubanovskyi, K. (2019). *Ekonomika spadshchyny: posibnyk dlia malykh hromad* [Economics of heritage:

- 105, Article 103996. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2024.103996>
10. Kang, Y., Zhang, F., Gao, S., Peng, W., & Ratti, C. (2021). Human settlement value assessment from a place perspective: Considering human dynamics and perceptions in house price modeling. *Cities*, 118, Article 103333. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103333>
11. Taecharungroj, V. (2021). Google Maps amenities and condominium prices: Investigating the effects and relationships using machine learning. *Habitat International*, 118, Article 102463. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2021.102463>
12. Comber, A., Kieu, M., Bui, Q.-T., & Malleson, N. (2024). Using social media data to identify neighbourhood change. *AGILE: GIScience Series*, 5, Article 20. DOI: <https://doi.org/10.5194/agile-giss-5-20-2024>
13. Xiong, Y., Liang, J., & Guan, C. (2025). Decoding public sentiment topics in Google Map reviews on urban infrastructure development of Belt and Road Initiative. *Scientific Reports*, 15, Article 21363. DOI: <https://doi.org/10.1038/s41598-025-06451-6>
14. Kee, T., & Chau, K. W. (2025). An empirical study on the economic factors of the architectural industrial heritage of Hong Kong via the hedonic pricing model. *Built Heritage*, 9, Article 19. DOI: <https://doi.org/10.1186/s43238-025-00193-0>
15. Yiu, C. Y., & Cheung, K. S. (2025). Enhancing explainable AI land valuations reporting for consistency, objectivity, and transparency. *Land*, 14(5), Article 927. DOI: <https://doi.org/10.3390/land14050927>
16. Verkhovna Rada Ukrainy. (2000). Pro okhoronu kulturnoi spadshchyny: Zakon Ukrainy № 1805-III [On protection of cultural heritage: Law of Ukraine No. 1805-III]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1805-14> [in Ukrainian]
17. Kabinet Ministriv Ukrainy. (2001). Pro zatverdzhennia Poriadku ukladennia okhoronnykh dohovoriv na pam'iatky kulturnoi spadshchyny...: Postanova № 1768 [On approval of the procedure for concluding protection agreements...: Resolution No. 1768]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1768-2001-%D0%BF> [in Ukrainian]
18. Kabinet Ministriv Ukrainy. (2002). Pro zatverdzhennia Poriadku vyznachennia mezh ta rezhymiv vykorystannia istorychnykh arealiv...: Postanova № 318 [On approval of the procedure for defining boundaries and usage regimes...: Resolution No. 318]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/318-2002-%D0%BF> [in Ukrainian]
19. Verkhovna Rada Ukrainy. (2010). Podatkovi kodeks Ukrainy № 2755-VI [Tax Code of Ukraine No. 2755-VI]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2755-17> [in Ukrainian]
20. Martyn, A. H., Novakivska, I. O., & Novakovskyi, D. L. (2024). Upravlinnia istoryko-kulturnoiu tsinnistiuterytorii cherez formuvannia istorychnykh arealiv mist [Management of historical and cultural value of territories through the formation of historical areas of cities]. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*, 1, 35–48. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.01.03> [in Ukrainian]
21. Novakivska, I. O., Bereza, O. I., & Novakovskyi, D. L. (2024). Otsinka ryzykiv dlia kulturnoi spadshchyny v umovakh urbanizatsii [Risk assessment for cultural heritage under urbanization]. *Naukovi perspektyvy. Seriya "Ekonomika"*, 1(43), 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) [in Ukrainian]
22. Vinod, V., Sarkar, S., & Roy, S. (2025). From heritage valuation to evidence-based computational heritage town planning: Methodological development and application of the cultural heritage town development index. *Urban Science*, 9(12), Article 514. DOI: <https://doi.org/10.3390/urbansci9120514>

23. Humeniuk, T., & Som-Serdiukova, O. (2020). Pidstupy do dyskursu pro kulturnyi landshaft: kros-ievropeyskiy pidkhid [Approaches to the discourse on cultural landscape: A cross-European perspective]. *Naukovi zapysky NaUKMA. Istorii i teoriia kultury*, 3, 5–12. DOI: <https://doi.org/10.18523/2617-8907.2020.3.5-12> [in Ukrainian]
24. Kulyniak, I. Ya., Karyi, O. I., Prokopyshyn-Rashkevych, L. M., Ohinok, S. V., & Bondarenko, Yu. H. (2023). Ievropeyskiy dosvid populiaryzatsii istorichnoi spadshchyny ta kulturnoho turyzmu: navchalnyi posibnyk [European experience in promoting historical heritage and cultural tourism: A textbook]. Lviv: Rastr-7. 254. [in Ukrainian]
-

Novakovskiy D., Skrypnyk L., Novakovska I., Romakh P.

A MULTI-LEVEL MODEL FOR ASSESSING THE IMPACT OF CULTURAL HERITAGE OBJECTS ON THE COST OF URBAN LAND AND REAL ESTATE

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 2'26: 127-143.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.02.09>

Abstract. *The article proposes a multi-level theoretical and methodological model for assessing the impact of cultural heritage sites on the value of urban land and real estate. The relevance of the study is driven by the fact that, in Ukrainian practice, the historic environment is still predominantly perceived as a constraint on development, while its market, fiscal, and spatial effects remain insufficiently quantified.*

The aim of the article is to conceptualize the mechanisms of heritage capitalization in real estate value and to develop an analytical toolkit that integrates classical spatial methods with new digital indicators of public attention. The research methodology is based on a combination of institutional analysis, hedonic pricing, spatial econometrics, and externality analysis, as well as the use of geographic information system data, market monitoring, digital user traces, reviews, and photometric indicators of platform visibility.

It is substantiated that the impact of heritage sites on property values manifests through several channels: aesthetic-symbolic, tourism-commercial, institutional-regulatory, infrastructural, reputational, and fiscal. The scientific novelty lies in the introduction of the concept of “net heritage capitalization,” defined as the difference between the heritage premium and the heritage discount.

It is shown that a positive price effect does not arise automatically from the mere presence of a monument, but rather depends on clearly defined usage regimes, a transparent conservation agreement, low regulatory uncertainty, and sufficient capacity of the owner to ensure proper maintenance of the asset.

The practical significance of the article lies in providing a framework for improving normative monetary valuation, tax policy, urban planning regulation, and investment decision-making within historic areas. It is concluded that cultural heritage protection should not be viewed as a consumption cost, but rather as a long-term investment in sustaining real estate values, municipal fiscal bases, and the economic development of historic territories.

Keywords: *cultural heritage; historic areas; real estate value; urban land; spatial econometrics; hedonic pricing; digital traces; conservation restrictions*