

DOI 10.36074/logos-06.02.2026.003

ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОСТОРОВИХ АСПЕКТІВ ЦІНОУТВОРЕННЯ ЖИТЛА У МЕЖАХ ВЕРНАКУЛЯРНОГО РАЙОНУ

Поморцева Олена Євгенівна¹, В`юнник Іван Сергійович²,
Замірець Ксенія Ігорівна³, Лук`янова Анастасія Олексіївна⁴

1. канд. техн. наук, доцент, доцент кафедри економічної кібернетики та прикладної економіки

Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна, УКРАЇНА

ORCID ID: 0000-0002-4746-0464

2. здобувач вищої освіти бакалаврського рівня

Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна, УКРАЇНА

ORCID ID: 0009-0009-9415-509X

3. здобувач вищої освіти бакалаврського рівня

Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна, УКРАЇНА

ORCID ID: 0009-0009-7652-017X

4. здобувач вищої освіти бакалаврського рівня

Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна, УКРАЇНА

ORCID ID: 0009-0001-2662-2655

Анотація. Метою статті є дослідження просторові закономірності формування вартості житлової нерухомості на прикладі Салтівського житлового масиву міста Харкова. Основну увагу приділено аналізу геопросторових чинників, що впливають на ціноутворення на первинному та вторинному ринках житла. Обґрунтовано доцільність виділення вернакулярних районів як базових просторових одиниць аналізу, що дозволяє враховувати локальні особливості забудови, інфраструктурного забезпечення та соціально-безпекових умов. Були визначені основні фактори, що впливають на формування вартості житла. Також було доведено що суттєво впливають на вартість просторові особливості району. А в сучасних умовах безпековий фактор набуває домінуючого значення, істотно коригуючи вплив традиційних економічних та інфраструктурних чинників. Зібрано та проаналізовано інформацію щодо вартості нерухомості на первинному та вторинному ринку станом на січень 2026 року для кожного вернакулярного району Салтівського житлового масиву. Отримані результати можуть бути використані для підтримки прийняття управлінських рішень



ABSCHNITT 1.

WIRTSCHAFTSTHEORIE, MAKRO- UND REGIONALWIRTSCHAFT

у сфері міського планування, інвестиційного аналізу та прогнозування розвитку ринку житлової нерухомості, що буде вкрай корисним як для стейкхолдерів, так і для пересічних громадян.

Постановка проблеми. У сучасних підходах до містобудівного планування зростає інтерес не лише до функціонального зонування територій, але й до аналізу сприйняття міського простору його мешканцями, зокрема до визначення просторових меж, в яких формується їх уявлення про середовище проживання. У цьому зв'язку особливої значущості набуває концепція вернакулярного району – неформального територіального утворення, межі якого визначаються сукупністю соціальних та економічних чинників.

У статті досліджується проблема формування вернакулярних районів та їхній вплив на процеси ціноутворення на ринку нерухомості на прикладі Салтівського житлового масиву міста Харкова, що є найбільшим житловим районом міста.

Предмет та завдання досліджень. Для досягнення мети були поставлені наступні завдання:

- зібрати та структурувати статистичні дані про вартість одно-, двох- та трохкімнатних квартир у первинному та вторинному житловому фонді в межах вернакулярних районів Салтівського житлового масиву;
- зібрати та структурувати дані щодо кількості населення, яке мешкає в межах певного вернакулярного району;
- здійснити аналіз залежності вартості житла від привабливості вернакулярного району.

Виклад основного матеріалу. Основою становлення історичних районів міста, які з часом трансформувалися в адміністративні одиниці стають такі чинники, як зростання промислових територій, формування робітничих поселень, розвиток міської інфраструктури та міграційні процеси. Сукупна дія зазначених факторів сприяла як формуванню офіційного адміністративно-територіального поділу міста, так і виникненню вернакулярних районів у межах територій, що зберегли власну історико-культурну ідентичність [1]. Поділ міського середовища на вернакулярні райони відображає процес трансформації міських територій, що формується під впливом, з одного боку, історичних умов розвитку, а з іншого – сучасних соціально-економічних процесів. Вернакулярні райони постають як результат просторової організації міста, сформованої внаслідок взаємодії історичних, соціальних, економічних, культурних та ментальних чинників, при цьому їхні межі, як правило, не збігаються з офіційно закріпленими адміністративними кордонами [2]. Для міста Харкова, зокрема житлового масиву Салтівка, зазначені процеси

характеризуються підвищеною складністю та багатовимірністю. Територія Салтівки охоплює декілька адміністративних районів, однак у повсякденному сприйнятті мешканців вона часто функціонує як цілісна соціально-просторова структура. Це створює підстави для її аналізу в межах вернакулярного підходу, який акцентує увагу на суб'єктивному сприйнятті та практиках використання міського простору населенням. Самоідентифікація жителів із певною територією зазвичай формується не на основі її офіційного адміністративного статусу, а через систему емоційних зв'язків, поведінкових практик, щоденних маршрутів пересування, соціальних контактів і неформальних топонімів, уживаних у побуті. Соціальна стійкість і привабливість району визначаються не стільки чисельністю населення, скільки рівнем задоволення соціально-просторових потреб мешканців. У цьому контексті, відповідно до ієрархії потреб А. Маслоу, ключову роль у забезпеченні потреб місцевого населення відіграють економічні чинники, які не формують окремого рівня п'ятиступеневої піраміди, проте пронизують усі її шаблі, виступаючи базовим механізмом їх реалізації [3]. Роль економічних чинників у межах концепції Маслоу полягає в наступному:

Фізіологічні потреби. Зайнятість населення та рівень доходів визначають можливість задоволення базових потреб: придбання житла, харчування, оплати комунальних послуг, доступу до базових міських ресурсів.

Потреби безпеки. Стабільна зайнятість, диверсифікована структура економіки та доступ до ресурсів. Локальна підприємницька активність зменшує залежність населення від зовнішніх факторів та підвищує стійкість району до кризових явищ.

Соціальні потреби. Економічно активні території сприяють формуванню соціальних зв'язків через робочі місця, локальні бізнеси, ринки, сервісні заклади, які виступають просторами соціальної взаємодії та консолідації спільноти.

Потреби визнання та статусу. Рівень економічного розвитку району впливає на його престижність, імідж та інвестиційну привабливість. Наявність робочих місць, бізнес-центрів, якісної комерційної інфраструктури підсилює статус території та відображається у вартості нерухомості.

Потреби самореалізації. Доступ до економічних ресурсів, можливостей підприємництва, інноваційного середовища та ринку праці створює умови для професійного й творчого розвитку населення, що є ключовим чинником довгострокової привабливості міського простору.

Географічна модель просторового поділу території міста на вернакулярні райони перш за все повинна враховувати їх привабливість. З одного боку економічні чинники концепції Маслоу дозволяють судити про привабливість району. Але ці чинники доволі складно виміряти або подати як деякі

ABSCHNITT 1.

WIRTSCHAFTSTHEORIE, MAKRO- UND REGIONALWIRTSCHAFT

коефіцієнти при визначенні привабливості району. З другого боку існують внутрішні фактори впливу на ринок нерухомості, які можна розподілити на наступні групи [4]: економічні фактори, ринкові фактори, політичні фактори, соціальні фактори, демографічні фактори, науково-технічні фактори. Тобто вартість нерухомості, як складова економічного фактору безпосередньо залежить від привабливості вернакулярного району серед місцевих жителів [5 – 8]. Саме з цієї причини було здійснено спробу оцінити привабливість того чи іншого району з огляду на вартість житла у первинному та вторинному житловому фонді. Дані щодо вартості нерухомості було зібрано станом на січень 2026 року (рис. 1, 2) за допомогою відкритих джерел даних – баз даних з сайтів «Dim.ria» та «ЛУН» [9, 10].

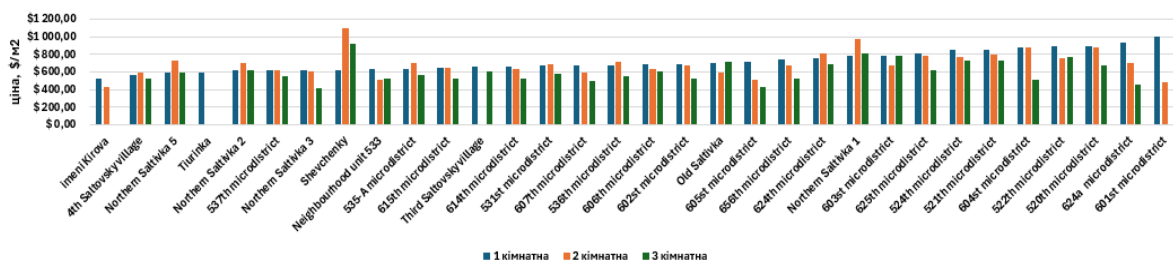


Рис. 1. Порівняння цін м² одно-, двох- та трьохкімнатних квартир на вторинному ринку нерухомості по вернакулярним районам Салтівського житлового масиву

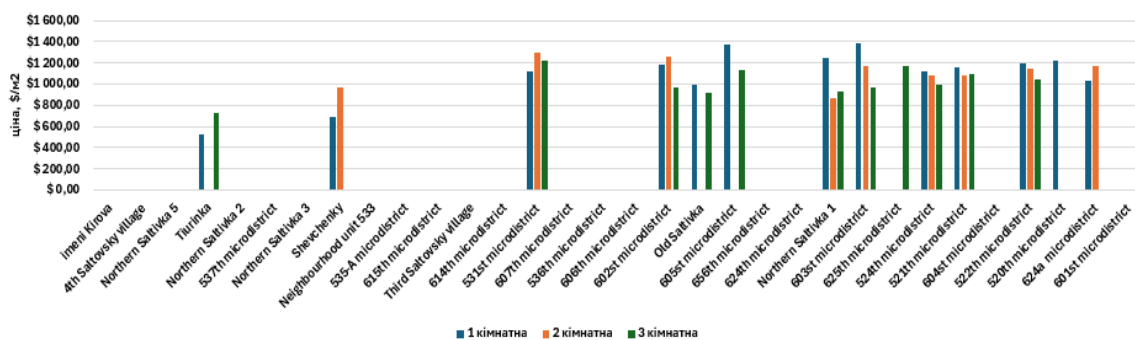


Рис. 2. Порівняння цін м² одно-, двох- та трьохкімнатних квартир на первинному ринку нерухомості по вернакулярним районам Салтівського житлового масиву

Як видно з рисунку 2, у сегменті первинного ринку нерухомості пропозиції практично відсутні. Це пов'язано з політичними факторами, які склалися на даний момент часу. Саме з цієї причини у подальшому дослідженні будемо використовувати дані з вартості нерухомості на

вторинному сегменті ринку по однокімнатним квартирам. Саме цей тип квартир присутній при проведенні операцій купівлі/продажу у всіх вернакулярних районах.

Які ж саме чинники впливають на вартість квартири? Необхідно прийняти до уваги той факт, що практично увесь вторинний житловий фонд у Салтівському житловому масиві було збудовано за часів СРСР, тобто це типові квартири і за площею, і за плануванням. Якщо брати до уваги такий чинник як кількість мешканців, які проживають у тому чи іншому вернакулярному районі, то як видно з рисунку 3, цей фактор ніяким чином не впливає на вартість метра квадратного житла.

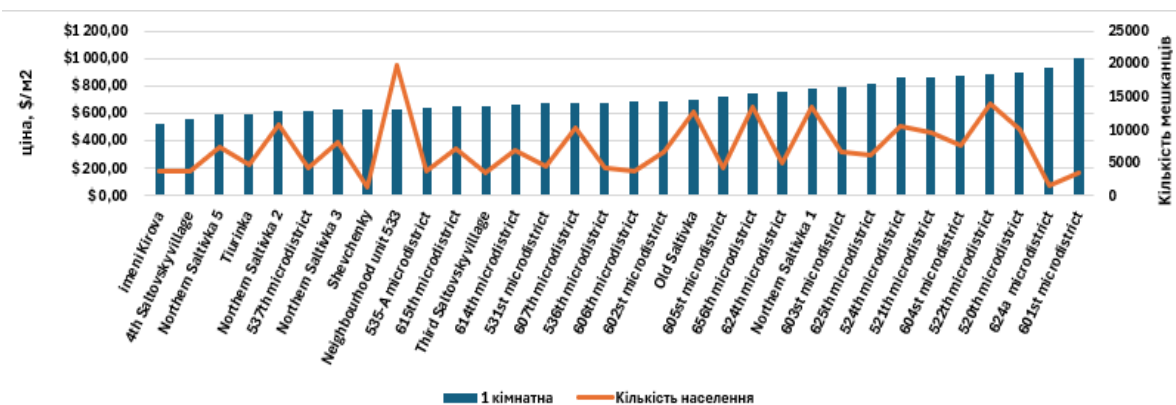


Рис. 3. Співвідношення вартості м² однокімнатної квартири та чисельності населення вернакулярного району

З точки зору чинників, які впливають на вартість житла, їх можна згрупувати у наступній послідовності з точки зору впливовості [11, 12]:

1. Транспортна інфраструктура.
2. Соціальна інфраструктура.
3. Безпековий фактор та соціальний статус району.
4. Точки тяжіння всередині району.
5. Якість навколишнього середовища.
6. Архітектура й вигляд.
7. Тип і стан житлового фонду.
8. Попит і пропозиція.
9. Економічні чинники.
10. Регуляторні та юридичні фактори.
11. Тренди й очікування.

В нашому дослідженні (розглядається вторинний житловий фонд у спальному районі з типовою забудовою) найбільш впливовими будуть перші 5

ABSCHNITT 1.

WIRTSCHAFTSTHEORIE, MAKRO- UND REGIONALWIRTSCHAFT

чинників. Якщо проаналізувати ці чинники в тих районах, де вартість метра квадратного перевищує відмітку в \$ 800, то побачимо що у мікрорайонах 522, 520, 521, 524 всі ці чинники збігаються. З точки зору транспортної інфраструктури – це наявність кінцевої станції метрополітену Салтівської гілки, що значно спрощує пересування по місту. Присутність великих торговельно-розважальних центрів (Караван, Дафі) та до недавнього часу будівельного супермаркету «Епіцентр» роблять життя місцян значно зручнішим. Щодо безпекового фактору – в цих районах з'явилися підземні школи, які за необхідності можуть бути використані як бомбосховища. Станції метрополітену теж підсилюють безпековий фактор і можуть вміщувати значну частину населення районів, які знаходяться поруч з ними. Репутація районів з точки зору рівня злочинності, престижності завжди була високою. Такі точки тяжіння як наявність зеленої зони та гідропарку «Акважур» роблять райони доволі привабливими завдяки можливості вести спосіб образ життя. Відсутність промислових об'єктів, зелена зона та водосховище суттєво підвищують якість навколишнього середовища. Чисте повітря – великий плюс до вартості нерухомості.

У мікрорайонах 601, 603, 604, 624, 625 присутні мінімум чотири з цих п'яти факторів. А саме гарна транспортна розв'язка, розвинена соціальна інфраструктура – навіть наявний дитячий палац з басейном. Безпековий фактор та репутація районів на високому рівні. І головна особливість цього масиву – велика зелена зона та парк «Перемога», що робить якість навколишнього середовища дуже високою.

Унаслідок проведеного аналізу можна зробити висновок що ціна житла формується під впливом перш за все локації, яка включає в себе – зручності для мешканців та перспективи розвитку району. В наш час треба додати до цих показників ще і безпековий фактор у вигляді можливостей для швидкого укриття в разі небезпеки.

Результати.

1. Проведено дослідження вторинного та первинного ринку нерухомості Салтівського житлового масиву міста Харкова.
2. Зібрано дані щодо кількості населення, яке мешкає в межах вернакулярних районів Салтівського житлового масиву.
3. Визначено найвагоміші чинників, які впливають на вартість житла.

Висновки. У результаті проведеного дослідження вторинного та первинного ринків житлової нерухомості Салтівського житлового масиву міста Харкова встановлено, що формування вартості житла має чітко виражений багатофакторний характер і суттєво залежить від просторових особливостей району. Аналіз показав, що ключовими детермінантами ціноутворення

виступають транспортна та соціальна інфраструктура, наявність локальних точок тяжіння, екологічні характеристики території, а також безпековий фактор і соціальний статус району.

Визначено, що в сучасних умовах безпековий фактор набуває домінуючого значення, істотно коригуючи вплив традиційних чинників. Рівень захищеності території, віддаленість від потенційно небезпечних об'єктів впливають на попит і, відповідно, на ринкову вартість житла.

Отримані результати підтверджують доцільність урахування просторових характеристик при аналізі житлових ринків на рівні вірнакулярних районів. Це обґрунтовує необхідність застосування геоінформаційного підходу для підвищення точності прогнозування вартості нерухомості та підтримки управлінських рішень у сфері міського розвитку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

- [1] Поморцева О., Лазоренко Н., Кінь Д., & Некрасов Я. (2024). *Дослідження впливу вернакулярних районів на сталий розвиток територій міст*. Містобудування та територіальне планування, (86), 449-461.
- [2] Han B., Ma Z., Wu M., Liu Y., Peng Z., & Yang, L. (2022). *Simulation research on the coordinated development path of urbanization and real estate market using system dynamics in Chongqing City, Southwest China*. Ecological Indicators, 143, 109328 doi.org/10.1016/j.ecolind.2022.109328.
- [3] King-Hill S. (2015). *Critical analysis of Maslow's hierarchy of need*. The STeP Journal (Student Teacher Perspectives), 2(4), 54–57. <http://insight.cumbria.ac.uk/id/eprint/2942/>
- [4] Поморцева О.Є., Кобзан С.М., Євдокімов А.А. (2023). *Дослідження впливу базових факторів на вартість нерухомості в умовах війни*. Збірник наукових праць з матеріалами I Міжнародної науково-практичної конференції «Open science nowadays: main mission, trends and instruments, path and its development» с. 511-517. <https://archive.journal-grail.science/index.php/2710-3056/issue/view/15.09.2023/19>
- [5] Воронін В. (2024). *Вартість нерухомості в умовах інфляції та девальвації*. <https://afo.com.ua/uk/news/2/858>.
- [6] Воронін В. О., Лянце Е. В., Мамчин М. М. *Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки*. Монографія. (2014). Львів: Магнолія – 304 с.
- [7] Kauš kale L. & Geipele I. (2017) *Integrated Approach of Real Estate Market Analysis in Sustainable Development Context for Decision Making*, Procedia Engineering, 172, doi.org/10.1016/j.proeng.2017.02.059.
- [8] Lu, B., Ge, Y., Shi, Y., Zheng, J., & Harris, P. (2023). *Uncovering drivers of community-level house price dynamics through multiscale geographically weighted regression: A case study of Wuhan, China*. Spatial Statistics, 53, 100723 doi.org/10.1016/j.spasta.2022.100723.
- [9] Сайт «Dim.ria». (2026). *Перевірена нерухомість на мапі*. <https://dom.ria.com/uk/>.
- [10] Сайт «ЛУН». (2026). *Статистика цін на ринку Харкова*. <https://misto.lun.ua/stat/kyiv>.
- [11] Поморцева О. Є., Кобзан С. М., Паньків В. В., Кінь Д. О. (2024). *Дослідження динаміки зміни вартості нерухомості за допомогою геоінформаційних систем*. Просторовий розвиток. № 8. С. 463–476. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2024.8.463-476>
- [12] Kobzan S., Pomortseva O. (2023). *Real Estate Market of Ukraine. Practical Aspects and Trends*. Cham: SpringerBriefs in Geography. 146 p. <https://doi.org/10.1007/978-3-031-31248-9>