

Н.О. Денисенко<sup>1</sup>, О.О. Тригуб<sup>1</sup>, А.І. Зав'ялова<sup>2</sup>, І.С. Вакульчик<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Київський національний університет будівництва та архітектури, Україна

<sup>2</sup>Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова Україна

<sup>3</sup>Луцький національний технічний університет, Україна

## СУЧАСНІ МЕТОДИ АНАЛІЗУ РОЗВИТКУ МІСТА

Обґрунтовано можливість використання методів соціально-економічного та маркетингового аналізу розвитку міста. Запропоновано сучасний інструментарій проведення SWOT-аналізу території, проаналізовано взаємовплив можливостей і загроз навколишнього середовища і сильних та слабких сторін міста Луцьк. Проранжовано фактори за ступенем їх важливості і оформлено остаточні результати аналізу.

**Ключові слова:** стратегічний підхід, місто, центр тяжіння, SWOT-аналіз, просторовий розвиток.

### Постановка проблеми

Місто - складна система, що має певні територіальні межі та соціально-економічну структуру, при цьому одні компоненти даної системи тісно взаємопов'язані між собою, інші - можуть тільки частково впливати один на одного.

Традиційний підхід до управління розвитком міст спрямований, в першу чергу, на управління функціонуванням міста та на вирішення поточних завдань.

Стратегічний підхід спрямований на управління розвитком території та визначення перспектив і напрямків найбільш ефективного використання наявного ресурсного потенціалу. Такий підхід вимагає використання сучасного інструментарію.

### Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питання обґрунтування стратегічних рішень розвитку міст та можливості SWOT-аналізу розглядали видатні вчені та практики, а саме: Ф. Котлер, Г. Армстронг, Д. Сондерс, В. Вонг [1], М. Мак-Дональд [2], Е.Г. Animitsa [4], V.V. Latysheva [5], Н.М. Тюкавкин [6], G.M. Kvon [7], I.V. Lushchik S., Arsovski [8], O. Moschidis, V. Ismyrlis [9] та ін. Але деякі питання потребують подальшого вивчення, розширення, уточнення. Цим обумовлено вибір теми та предмету дослідження.

**Мета дослідження** – розвиток теоретичних основ та обґрунтування практичних підходів до визначення стратегії розвитку міста на основі створення SWOT-аналізу, карти якорів та карти розподілу об'єктів житлової нерухомості.

Об'єкт дослідження – місто Луцьк.

### Виклад основного матеріалу

В останні роки міста фактично вступили в конкурентну боротьбу за ринки збуту. Розширюються зони впливу міст, з'являються нові місця прикладання праці, зростає платоспроможність населення, підвищується результативність діяльності суб'єктів підприємницької діяльності. Міста конкурують одне з одним за людський капітал та інвестиційні ресурси. Тому з'являється необхідність в використанні нових сучасних підходів до аналізу розвитку міст з метою прийняття більш обґрунтованих стратегічних рішень.

Стратегічне планування розвитку міста – це інструмент стратегічного менеджменту, за допомогою якого територія планує майбутній розвиток на далеку перспективу.

Стратегічний менеджмент передбачає розгляд міста як відкритої економічної системи, що складається з багатьох елементів. Кожен елемент системи виконує властиві йому функції та по-різному зв'язаний з іншими елементами системи та іноді, з елементами поза межами системи. Місто як система безперервно розвивається та змінює свої параметри у часі, причому існує певна циклічність розвитку.

Стратегія розвитку міста повинна враховувати та відображати успішність рішення на міському рівні наступних напрямків: здоров'я населення, загальна безпека, освіта, дохід, зайнятість, житлові умови, дозвілля і відпочинок, містобудівна система (площа вільних міських земель, рекреаційна привабливість міських ландшафтів, оцінка характеристик районів проживання, точна оцінка якості житла та ін.), навколишнє середовище. Крім

того, стратегія повинна враховувати інтереси всіх суб'єктів території.

Розробка стратегії місцевого розвитку допомагає виявити тенденції і закономірності місцевого розвитку та визначити перспективи соціально-економічного розвитку.

Останнім часом міста успішно використовують на практиці інструменти та методи стратегічного менеджменту. Цікавий досвід управління розвитком міст накопичено у Мюнхені, Дортмунді (Німеччина), Антверпені (Бельгія), Роттердамі (Нідерланди), Бірмінгемі (Англія), Барселоні (Іспанія), в містах США.

З 27 січня по 2 лютого 2020 року у місті Луцьк факультетом архітектури, будівництва та

дизайну Луцького національного технічного університету спільно з факультетом урбаністики та просторового планування Київського національного університету будівництва та архітектури та за підтримки Фонду Ебергарда Шьока (Німеччина) проводилася Зимової школи урбаністики «Інтегрований розвиток міста».

Аналіз соціально-економічних показників міста Луцьк виявив необхідність пошуку «точок зростання» та ефективних стратегічних рішень розвитку. [9]

Було створено карту якорів – зон тяжіння. (див. рис.1)



Рис.1 Карта якорів – зон тяжіння

Якір - це магніт, який притягує на територію потенційних клієнтів – споживачів, тобто це ті території, об'єкти, які здатні збільшити зацікавленість відвідування Луцька, збільшать споживчий потік. На карті якорів показано історико-культурні та природні пам'ятки, також вказано контрольно-пропускні пункти.

Серед історико-культурних пам'яток найвизначнішими є музей «Козацькі могили» (м. Берестечко), музей-садиба Лесі Українки (с. Колодяжне), Дубенський замок (м. Дубно).

Поміж природних пам'яток виділяються Шацький національний природний парк (м. Шацьк), тунель кохання (смт. Клевань), Оконські джерела (смт. Маневичі), національний природний парк «Цуманська пуца» (с. Цумань).

Було також проаналізовано розподіл об'єктів житлової нерухомості за категоріями просторового розвитку (див. табл.1).

Аналіз ринку нерухомості являє собою вид діяльності, який має на меті обґрунтування можливих змін на ринку або проводиться з різними приватними цілями і являти собою елемент, етап інших видів діяльності: маркетингового дослідження з метою просування конкретного товару або послуги; оціночної діяльності з метою визначення вартості конкретного об'єкта; інвестиційної діяльності з метою оцінки ефективності інвестиційних рішень; аналізу і прогнозування тенденцій розвитку ринку з метою вдосконалення механізмів функціонування ринку. Дослідження ринку дозволяє визначити існуюче співвідношення попиту і пропозиції в різних сегментах ринку нерухомості [11].

В умовах активного, розвинутого ринку нерухомості і його інформаційної інфраструктури, при оцінці об'єктів цілком доречний метод аналізу ринкових продажів (порівняльний) метод [12].

Таблиця 1

Вихідні дані аналізу розподілу об'єктів житлової нерухомості м. Луцьк

Район	Категорія		Грудень 2018		Грудень 2019		Динаміка ціни на ринку житла за сегментами		Категорія локальних територій
	Первинний	Вторинний	Первинний	Вторинний	Первинний	Вторинний	Первинний	Вторинний	Динаміка
Центр	10 800	16 580	24 551	16 660	227,32 ↑	100,66 ↑			Зараз розвивається
Старе місто	немає	10 618	немає	12 175	немає =	114,66 ↑			Помірно благополучний
33й район	16 801	16 607	18 473	14 250	109,95 ↑	97,85 ↓			Помірно депресивний
55й район	14 000	10 278	20 557	15 315	146,84 ↑	149,01 ↑			Зараз розвивається
Завокзальний	17 500	16 800	15 000	12 500	85,71 ↓	74,1 ↓			Депресивний
Привокзальний	14 500	14 801	16 000	13 149	110,34 ↑	88,84 ↓			Помірно депресивний
Гуща	14 000	6 800	14 500	12 500	103,57 ↑	183,82 ↑			Зараз розвивається
Теремно	немає	18 730	немає	11 707	немає =	62,5 ↓			Депресивний
Дубнівський	10 500	6 800	10 500	15 500	100 =	228,68 ↑			Помірно благополучний
Вишків	немає	6 800	немає	7 200	немає =	105,88 ↑			Помірно благополучний
Кічкарівка	14 500	7 700	12 900	15 100	88,97 ↓	196,1 ↑			Помірно благополучний
Красне	немає	9 257	13 500	17 727	немає =	191,5 ↑			Зараз розвивається
Вересневе	немає	6 300	немає	17 500	немає =	277,78 ↑			Помірно благополучний
ДПЗ	10 900	20 506	10 000	13 925	91,74 ↓	67,91 ↓			Депресивний
Львівський	13 000	8 300	15 300	14 200	117,69 ↑	171,08 ↑			Зараз розвивається

При аналізі ринку нерухомості в місті Луцьк було проведено порівняння за 1м<sup>2</sup> між первинним і вторинним ринками, в період з грудня 2018 р по грудень 2019 р. (за даними джерел ЛУН.ua, Дом.РІА і ОЛХ.ua, luck.krysha.ua).

З отриманих даних ми можемо простежити зростання або спад між цінами за рік між ринками. Залежно від динаміки цін на ринку житла за сегментами виділяють чотири категорії локальних територій: території, що розвиваються, помірно благополучні, помірно депресивні та депресивні. [13]

Звідси ми можемо зробити висновок, що розвиток спостерігався в таких районах: Центральний, 55й район, Гуща, Красне та Львівський. Помірно благополучні: Старе місто, Дубнівський, Вишків, Кічкарівка, Вересневе. Помірно депресивні райони: 33-й район, Привокзальний. Депресивні: Завокзальний, Теремно, ДПЗ (див. рис.2).

За допомогою SWOT-аналізу можна оцінити сильні і слабкі сторони діяльності міста. Суть цього аналізу полягає в тому, що усі чинники та показники розподіляються між чотирма характеристиками цього методу: сильні сторони, слабкі сторони, можливості та загрози. [14]

Серед основних сильних сторін міста Луцьк є вдале географічне та транспортне розташування, яке обумовлене існуванням залізничного сполучення та близькістю міжнародних трас (міжнародна магістраль М19, пряме сполучення з Польщею -

Н22), які оминають місто – чим не створюють шалений трафік вантажних авто у самому місті.



Рис. 2 Аналіз об'єктів житлової нерухомості за категоріями просторового розвитку в місті Луцьк

Центр міста характеризується достатньою шириною вулиць, задовільним станом пішоходної інфраструктури та поступовим створенням вело-маршрутів. Локальне розташування історичної частини міста є зручним аспектом для туристів. Наявність вільних просторів для покращення благоустрою також можна вважати сильною стороною. Історико-культурна спадщина, компактне зосередження історичних об'єктів, заборона великогабаритної реклами на глухих торцях фасадів будинків, невисока поверховість та щільність забудови, інформаційні вказівки, водні ресурси, ландшафтно-рекреаційні зони, спортивні об'єкти для проведення міжнародних спортивних

змагань – все це є безумовно сильними сторонами території. Крім того, слід відмітити достатню забезпеченість трудовими ресурсами та відповідними освітніми закладами, значну кількість лікувально-профілактичних закладів, хороші житлові умови, наявність активної молоді, низький рівень безробіття, високу духовність населення, що мають також позитивний вплив на розвиток Луцька.

Що стосується слабких сторін Луцька, то варто зазначити відсутність комплексного бачення «туристичного продукту». Значна частка подорожуючих не зупиняється у місті на ночівлю, частка «пасивних» туристів дуже мала.

До загальноекономічних слабких сторін можна віднести низький темп приросту валового продукту та обсягу інвестицій, велику кількість закритих та збиткових підприємств, тіньову зайнятість населення, низький природний приріст населення.

Незадовільний стан історичних об'єктів, відсутність обладнаних в'їздів у місто, зручного сполучення з аеропортом, належного доступу до залізничного вокзалу та обласної лікарні, недостатня кількість маршрутів залізниць,

незадовільний стан тротуарів, відсутність освітлення на околицях міста, відсутність облаштування пішохідних переходів для безпечного руху населення, відсутній каркас вело руху в місті, незадовільний стан рухомого складу громадського транспорту, відсутність належного облаштування зупинок та оптимізації графіку руху громадського транспорту, перевантаженість мостів транспортом, залізнична дорога як техногенна перешкода місту, відсутність транспортног абу, незадовільне оточення дитячої залізної дороги, недостатня кількість парко місць, хаотичне паркування (в центрі міста) – все це є безумовно слабкими сторонами території. Крім того, ситуацію погіршують безпритульні тварини (через недостатню кількість притулків), відсутність зеленого каркасу міста, викиді у атмосферу, забруднення водою відходами від підприємств, відсутність санітарно-захисних зон, сповзання ґрунту в певних районах міста.

Було проведено ранжування можливостей за впливом та імовірністю (див. рис.3).

SWOT-аналіз Opportunities / Можливості		Місто		
		Вплив можливостей		
Імовірність використання можливостей				
	Сильний	Помірний	Малий	
Висока	<ul style="list-style-type: none"> <li>Державні програми підтримки розвитку міст, фінансова децентралізація комплексний розвиток Волинської області в цілому, програми підтримки молоді</li> <li>Створення силуету міста на основі історичної частини, реставрація історико-архитектурних об'єктів</li> </ul>			
Середня	<ul style="list-style-type: none"> <li>Підвищення інвестиційної привабливості, розвиток бізнес-активності, стимулювання розвитку малого та середнього бізнесу.</li> <li>Політика мобільності та інклюзивності простору</li> <li>Покращення ринку трудових ресурсів, зайнятості, створення нових робочих місць</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Можливість використання та благоустрою вільних від забудови територій (згідно до потреб)</li> </ul>		
Низька	<ul style="list-style-type: none"> <li>Використання маркетингових стратегій для залучення туристів, створення регіонального центру туризму</li> <li>Збільшення кількості міжнародних туристичних проєктів, залучення наземних інвесторів</li> <li>Розвиток промислової інфраструктури</li> <li>Створення цілісного каркасу озеленення міста</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Політика пішохідно-центричності</li> <li>Можливість взаємовигідної співпраці з оточуючими населеними пунктами</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Розвиток котеджного будівництва</li> </ul>	

Рис.3 Аналіз зовнішніх можливостей розвитку міста Луцьк

Серед зовнішніх можливостей основними є державні програми підтримки розвитку міст, фінансова децентралізація, комплексний розвиток області, програми підтримки молоді, підвищення інвестиційної привабливості, розвиток бізнес-активності, покращення ринку трудових ресурсів, зайнятості, створення нових робочих місць та політику мобільності та інклюзивності.

Зовнішні загрози було проранжовано за наслідками та ймовірністю реалізації (див. рис.4).

Основними загрозами є ризик аварій внаслідок зношення інженерних мереж (водо- та тепло-

інфраструктури) та будівельного фонду та відсутність узгодженості між власниками ділянок.

На основі усіх характеристик, які зібрано та розділено за чотирма блоками було скомбіновано стратегічні рішення (див. рис.5).

Як правило, стратегії, що пов'язані з використанням сильних сторін і шансів, є більш перспективними в плані успіху. Крім того, реалізація таких варіантів стратегій, як правило, вимагає менших зусиль та витрат.

SWOT-аналіз Threats / Загрози		Місто		
		Наслідки загроз		
Імовірність реалізації загроз	Руйнівні	Важкі	Легкі	
<b>Висока</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ризик аварій внаслідок зношення будівельного фонду на інфраструктурі (мережі водо- та тепlopостачання в ЖАХЛІВНОМУ стані, не має узгодження приватними власниками та містом)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Демографічне населення, відтік молоді та трудових ресурсів, старіння населення</li> <li>Руйнація приватної одноповерхової забудови</li> </ul>		
<b>Середня</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Підтоплення, високий рівень ґрунтових вод, болотистість та зрідненість зсуву ґрунтів</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Соціально-економічна політична нестабільність в країні</li> <li>Неузгодженість дій всіх суб'єктів (внаслідок відсутності міра, належного управління та регулювання)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Зростання конкуренції на ринку туристичних послуг, втрата туристичних потоків</li> </ul>	
<b>Низька</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Зanedбаність екосистеми</li> </ul>		

Рис.4 Аналіз зовнішніх загроз розвитку міста Луцьк

SWOT-аналіз Стратегічні рішення		Місто	
		Strengths + Opportunities (сильні сторони + можливості = стратегія зросту)	Weaknesses + Opportunities (слабкі сторони + можливості = стратегія захисту)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Покращення та більш ефективне використання вільних від забудови територій та водного простору</li> <li>2. Можливість створення на вільних просторах баз та маршрутів для польотів на теплових аеростатах</li> <li>3. Відкриття нових лікувально-оздоровчих центрів та впровадження нових методів лікування</li> <li>4. Відновлення аеропорту і створення транспортної доступності цілому по місту</li> <li>5. Вдосконалення системи навігації та інформування</li> <li>6. Можливість проведення міжнародних спортивних змагань на сертифікованому стадіоні "Авангард"</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Створення цілісного каркасу озеленення міста</li> <li>2. Реструктуризація промислових зон</li> <li>3. Реставрація ринку</li> <li>4. Створення комплексного бачення "туристичного" продукту, міжнародних екокурортних турів, маркетингових стратегій для залучення туристів, регіонального центру туризму та реставрація історичних об'єктів для збільшення потоку туристів</li> <li>5. Вдосконалення стану тротуарів та освітлення на околицях міста, створення пішоходо-центричності</li> <li>6. Взаємовідна співпраця з оточуючими населеними пунктами</li> <li>7. Покращення транспортної мережі міста, оптимізація мостових переходів, вдосконалення системи паркування, створення шляхів для альтернативних видів транспорту, розв'язання центральної частини шляхом створення об'їзних магістралей</li> <li>8. Оновлення рухомого складу ПТ, належне облаштування зупинок та оптимізація графіку руху ПТ</li> </ol>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Фінансова децентралізація, підвищення інвестиційної привабливості, розвиток банесективності та державна підтримка молоді для призупинення демографічного зриву населення, відтоку молоді та трудових ресурсів</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заохочення інвесторів до заміни та подальшого утримання інфраструктури</li> <li>2. Проведення інженерної підготовки проти підтоплення заболочених територій та зсуву ґрунтів</li> <li>3. Розвиток коледжного будівництва для заміни зруйнованої приватної одноповерхової забудови</li> <li>4. Узгодження дій між міською владою та приватними власниками стосовно проблемних ділянок</li> </ol>		
Strengths + Threats (сильні сторони + загрози = стратегія захисту)	Weaknesses + Threats (слабкі сторони + загрози = стратегія захисту)		

Рис.5 Матриця стратегічних рішень на основі SWOT-аналізу

Стратегії, пов'язані з використанням слабких сторін та врахуванням загроз є витратними, ризиковими при успішній реалізації вони дають можливість появи нових перспективних напрямків розвитку.

Серед основних стратегій зростання, які враховують синергію сильних сторін та можливостей:

- покращення та більш ефективне використання вільних від забудови територій та водного простору;
- можливість створення на вільних просторах баз та маршрутів для польотів на теплових аеростатах;
- відкриття нових лікувально-оздоровчих центрів та впровадження нових методів лікування;

- відновлення аеропорту і створення транспортної доступності в цілому по місту;
- вдосконалення системи навігації та інформування;

- можливість проведення міжнародних спортивних змагань на сертифікованому стадіоні «Авангард».

До стратегічних рішень захисту, що за допомогою можливостей зменшують слабкі сторони міста, відносять:

- створення цілісного каркасу озеленення міста;
- реструктуризація промислових зон;
- реставрація центрального ринку;
- створення комплексного бачення «туристичного» продукту, міжнародних

екскурсійних турів, маркетингових стратегій для залучення туристів, регіонального центру туризму та реставрація історичних об'єктів для збільшення потоку туристів;

- вдосконалення стану тротуарів та освітлення на околицях міста, створення пішохідно-центричності;

- взаємовигідна співпраця з оточуючими населеними пунктами;

- покращення транспортної мережі міста, оптимізація мостових переїздів, вдосконалення системи паркування, створення шляхів для альтернативних видів транспорту, розвантаження центральної частини шляхом створення об'їзних магістралей;

- оновлення рухомого складу громадського транспорту, належне облаштування зупинок та оптимізація графіку руху громадського транспорту.

Стратегічні рішення, що дозволяють зменшити ризики:

- підвищення інвестиційної привабливості, розвиток бізнес-активності, державна підтримка молоді для призупинення депопуляції населення, відтоку молоді та трудових ресурсів;

- заохочення інвесторів до заміни та подальшого утримання інфраструктури;

- проведення інженерної підготовки проти підтоплення заболочених територій та зсуву ґрунтів;

- розвиток котеджного будівництва для заміни зруйнованої приватної одноповерхової забудови;

- узгодження дій між міською владою та приватними власниками стосовно проблемних ділянок.

### Висновки і перспективи подальших досліджень

Таким чином, обґрунтування стратегічних рішень розвитку як міста, так і будь якої іншої системи, є важливим фактором у впровадженні концепцій розвитку. Створення карти якорів-зон тяжіння, аналіз ринку нерухомості за категоріями просторового розвитку, розширений SWOT-аналіз міста з визначенням стратегій подолання або зменшення слабких сторін за рахунок внутрішніх сильних сторін та можливостей – все це є сучасними методами аналізу міста. За допомогою запропонованого підходу, з нашої точки зору, можна значно підвищити ефективність проектних рішень, які будуть базуватися на повній, достовірній та своєчасній інформації та врахують всі можливі внутрішні та зовнішні фактори впливу на стан нашого об'єкта - міста.

### Література

1. Kotler, Ф. *Основы маркетинга*. [Текст]– 2-е европ. изд. / Ф.Котлер, Г.Армстронг, Д. Сондерс, В. Вонг – М. – СПб.:ИД «Вильямс», 2006.- 464 с.
2. Мак-Дональд, М. *Стратегическое планирование маркетинга*. [Текст] / М. Мак-Дональд – СПб.: Питер, 2000. – 266 с.
3. McKenna, R. (1991). Marketing is everything. *Harvard Business Review*, 69, 65-84.
4. Animitsa, E.G. (2015). Theories of regional and local development. The Urals publishing house.
5. Latysheva, V.V., Popova, O.V., Stolyarova, A.N., Pochestnev, A.A. (2018). Municipal entity swot-analysis conducting technique to assess its investment potential level. *Espacios*, 1, 9.
6. Тюкавкин, Н.М. *Социально-экономическое развитие Самарской области (SWOT-анализ)* [Текст] / Н.М. Тюкавкин // *Математика, экономика и управление*. 2016. Т. 2. № 3. С. 87–93.
7. Kvon, G.M. (2012). Assessment of the level of investment attractiveness of the municipal entity using the SWOT-analysis method. *Problems of the modern economy*, 4, 310–313.
8. Arsovski, S. (2018). Ontology of Development Strategies: (The) Basis for Decision Support in Government Development Funds. *Tehnički vjesnik*, 3, 898-903.
9. Moschidis, O., Ismyrlis, V. (2018). Citizens' participation in local economic development and administration: an exploratory statistical analysis. *South-Eastern Europe Journal of Economics*, 1.
10. *Територіальний маркетинг як чинник формування туристичної привабливості регіону* [Електронний ресурс] / О.В. Музиченко-Козловська. - Режим доступу: [http://www.nbuv.gov.ua/portal/natural/Vnuip/Logistyka/2007\\_594/20.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/portal/natural/Vnuip/Logistyka/2007_594/20.pdf).
11. *Аналіз ринку нерухомості* [Електронний ресурс] / Режим доступу: <https://economy-ru.info/info/102096/>
12. *Сучасні методики визначення стану і розвитку об'єктів інфраструктури регіону* [Текст] / В.В. Соляр // *Бізнесінформ*. – 2010. – № 10. – С. 24-27.
13. *Методологія аналізу ринку нерухомості* [Електронний ресурс] / Стерник Г.М. - Режим доступу: [http://realtymarket.ru/docs/met\\_07.htm](http://realtymarket.ru/docs/met_07.htm)
14. Денисенко, Н.О. *Використання swot-аналізу територій при розробці проектних рішень* [Текст] / Н.О. Денисенко, О.А. Супрун // *Містобудування та територіальне планування: Наук.-техн. Збірник; Головн. ред. М.М. Осетрін*. – К., КНУБА, 2019. – Вип. 70– С.187-198 - 645 с.

### References

1. Kotler, F., Armstrong, G., Saunders, D., Wong, V. (2006). *Fundamentals of Marketing*. 2nd Europe. ed. St. Petersburg. ID Williams, 464.
2. McDonald, M. (2000). *Strategic Marketing Planning*. St. Petersburg, 266.
3. McKenna, R. (1991). Marketing is everything. *Harvard Business Review*, 69, 65-84.
4. Animitsa, E.G. (2015). Theories of regional and local development. The Urals publishing house.
5. Latysheva, V.V., Popova, O.V., Stolyarova, A.N., Pochestnev, A.A. (2018). Municipal entity swot-analysis conducting technique to assess its investment potential level. *Espacios*, 1, 9.

6. Tyukavkin, N. (2016). Socio-economic development of the Samara region (SWOT-analysis). *Mathematics, Economics and Management*, 3, 87–93.
7. Kvon, G.M. (2012). Assessment of the level of investment attractiveness of the municipal entity using the SWOT-analysis method. *Problems of the modern economy*, 4, 310–313.
8. Arsovski, S. (2018). Ontology of Development Strategies: (The) Basis for Decision Support in Government Development Funds. *Tehnički vjesnik*, 3, 898-903.
9. Moschidis, O., Ismyrlis, V. (2018). Citizens' participation in local economic development and administration: an exploratory statistical analysis. *South-Eastern Europe Journal of Economics*, 1.
10. Muzychenko-Kozlovskaya, O. (2007). Territorial marketing as a factor in shaping the tourist attractiveness of the region. Retrieved from [http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/Vnulp/Logistyka/2007\\_594/20.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/Vnulp/Logistyka/2007_594/20.pdf).
11. Real Estate Market Analysis. Retrieved from <https://economy-ru.info/info/102096/>
12. Solar, V. (2010). Modern methods of determining the status and development of infrastructure in the region. *Businessform*, 10, 24-27.
13. Sternik, G. Methodology of real estate market analysis. Retrieved from [http://realtymarket.ru/docs/met\\_07.htm](http://realtymarket.ru/docs/met_07.htm)
14. Denisenko, N., Suprun, O. (2019). The use of swot-analysis of the territory in the development of design solutions. *Urban planning and territorial planning: Scientific-technical*, 70, 187-198.

**Рецензент:** д-р техн. наук, проф. Є.С. Клошниченко, Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, Україна

**Автор:** ДЕНИСЕНКО Наталія Олегівна  
кандидат економічних наук, доцент кафедри міського господарства  
Київський національний університет будівництва і архітектури  
E-mail – [nodkiev@gmail.com](mailto:nodkiev@gmail.com)  
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5490-2972>

**Автор:** ТРИГУБ Ольга Олександрівна,  
студентка магістратури  
Київський національний університет будівництва та архітектури  
E-mail - [olga.ef18@gmail.com](mailto:olga.ef18@gmail.com),  
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-3023-2825>

**Автор:** ЗАВ'ЯЛОВА Анастасія Іванівна  
студентка магістратури  
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова  
E-mail - [zavialova231991@gmail.com](mailto:zavialova231991@gmail.com)  
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5538-3681>

**Автор:** ВАКУЛЬЧИК Ірина Сергіївна  
студентка  
Луцький національний технічний університет  
E-mail - [vakulchik0ira@gmail.com](mailto:vakulchik0ira@gmail.com),  
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5539-2908>

## MODERN METHODS OF ANALYSIS OF THE CITY DEVELOPMENT

N. Denysenko<sup>1</sup>, O. Tryhub<sup>1</sup>, A. Zavialova<sup>2</sup>, I. Vakulchik<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Kyiv National University of Construction and Architecture, Ukraine

<sup>2</sup>O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

<sup>3</sup>Lutsk National Technical University, Ukraine

*There has been substantiated the necessity of using modern methods of socio-economic and marketing analysis of city development in order to make effective strategic decisions. The sequence of conducting the SWOT analysis of an area is generalized. It is proved that the analysis of the area development involves, first and foremost, the search for territorial identity and uniqueness. A modern toolkit for conducting a SWOT analysis of an area is offered, which is an analysis of internal strengths and weaknesses, as well as external opportunities and threats and also justification of the most effective strategies for the area development.*

*It is stated that SWOT-analysis is a necessary element of research, a mandatory preliminary step while drawing up strategic and marketing plans of any level. The data obtained in the result of the analysis serve as the basis for the development of strategic goals and objectives of the area. SWOT analysis enables to assess whether the area has the internal strengths and resources to realize its capabilities and counter threats, and which internal weaknesses require an early elimination.*

*Creating a map of anchors - zones of gravity helps to justify the points of growth when developing strategic decisions. The example of the town of Lutsk shows the objects and territories that can attract potential customer - consumers and encourage the interest in visiting Lutsk increasing the consumer flow.*

*In order to study the strengths and weaknesses of the area in-depth, the real estate market was analyzed and residential real estate was broken down into spatial development categories in Lutsk. There are four categories of local territories in the town: developing, moderately prosperous, moderately depressed, and depressed*

*There has also been carried out a SWOT analysis of the mutual impact of opportunities and threats on the environment and the strengths and weaknesses of Lutsk. The analysis is presented in the form of tables. The factors are ranked by their importance and the final results of the analysis are formulated in the form of sound strategic decisions.*

*It is emphasized that under the current stage of development in Ukraine it is advisable to take into account the available resource potential, uniqueness and competitive advantages of a city/town to overcome weaknesses and threats when determining the optimal development strategy and making effective project decisions.*

**Keywords:** strategic approach, city, center of gravity, SWOT analysis, spatial development.