

УДК 711.58

Корнева О.В.,  
Київський національний університет будівництва і архітектури**“PES/SEP” ФАКТОРИ В МІСТОБУДУВАННІ**

*Розглянуто стандартний інструмент маркетингу PEST/STEP-аналіз, який застосовується для діагностики макросередовища. Його здійснення рекомендується перед SWOT-аналізом. При застосуванні даного методу аналізу в містобудуванні, а саме – при реконструкції історичних комплексів – стандартний PEST / STEP-аналіз було змінено на PES/SEP-аналіз з визначенням відповідних факторів, котрі впливають на містобудівні процеси.*

PEST/STEP-аналіз – акронім для Політичних, Економічних, Соціальних та Технологічних факторів (Political, Economic, Social and Technology factors), які мають вплив на розвиток бізнесу. Даний аналіз використовується для діагностики макросередовища і його здійснення рекомендується перед SWOT-аналізом; це корисний інструмент розуміння ринку, позиції компанії, потенціалу та напрямку бізнесу.

- (P) Політичний аспект – це, перед усім, питання про регулювання діяльності зі сторони держави;

- (E) Аналіз економічного аспекту дозволяє зрозуміти, як формуються та розподіляються основні економічні ресурси на рівні держави;

- (S) Соціальний аспект у великій степені зв'язаний з формуванням споживчих переваг населення, що дозволяє визначити можливий попит досліджуваного напрямку в стратегічній перспективі;

- (T) Значення технологічного аспекту є також не менш важливим, але для тих організацій, які мають справу з новими технологіями, які, в свою чергу, і визначають конкурентну спроможність даної організації. При застосуванні цього методу аналізу в містобудуванні, а саме при реконструкції історичних комплексів дана складова (T) має дуже малий вплив при формуванні інвестиційної привабливості, тому нею можна знехтувати і застосовувати так званий PES/ SEP-аналіз. При формуванні інвестиційної привабливості реконструкції історичних комплексів із застосуванням PES/ SEP-аналізу слід розглянути наступні фактори:

1) ПОЛІТИЧНІ ФАКТОРИ (P)

а) Державна політика – оцінка даного фактору передбачає дослідження на двох рівнях:

- Зовнішньополітичний рівень – дослідження зовнішньополітичних зв'язків дозволяє оцінити можливі масштаби розвитку та функціонування

історичного комплексу після реконструкції, що безумовно є істотною перевагою для інвестора. В ході оцінки даного фактору визначається можливість залучення іноземних інвестицій та досвід успішної співпраці з зарубіжними інвесторами.

- Внутрішньополітичний(регіональний рівень) - дослідження інвестиційного клімату країни, державних програм розвитку.Оцінка та прогнозування інвестиційної привабливості реконструкції історичних комплексів повинні бути безпосередньо ув'язані з державною регіональною політикою.

б) Законодавчі умови інвестування (законодавчо-економічний фактор)

Фактор «Законодавчі умови інвестування» передбачає вивчення існуючих законодавчих умов інвестування. При диференціації організаційно-економічних інструментів, які дозволяють підвищити інвестиційну привабливість реконструкції об'єктів історико-культурної спадщини, можна виділити такі три основні групи (див. схему 1) субсидювання, стимулювання, локалізація особливих правових умов.

За допомогою такої систематизації одночасно проводиться й виявлення тих параметрів, які повинні враховуватись в методиках охоронного містобудування. Субсидювання в основному зводиться до компенсації витрат на підтримку цінних елементів об'єкта культурної спадщини шляхом прямого фінансування і може здійснюватися як державою, так і недержавними організаціями(напр., загальнонаціональними трастами тощо) у формі спонсорства чи благодійності. До змішаних форм фінансування можна віднести здійснення інвестиційного проекту за участю міста та державні програми (див.схему 1).

Стимулювання передбачає створення особливих умов (напр. обкладання податків), вигоди від яких компенсують втрати пов'язані з охоронними обмеженням (див. схему 1). Тобто утворюється певна територіальна одиниця з особливим статусом, необхідність якої зумовлена наступними цілями : реалізацією містобудівних програм комплексної реконструкції та розвитку; збереження пам'яток та історичних територій. Також створення таких територій з особливим правовим статусом дозволяє комплексно вирішувати певні локальні задачі.

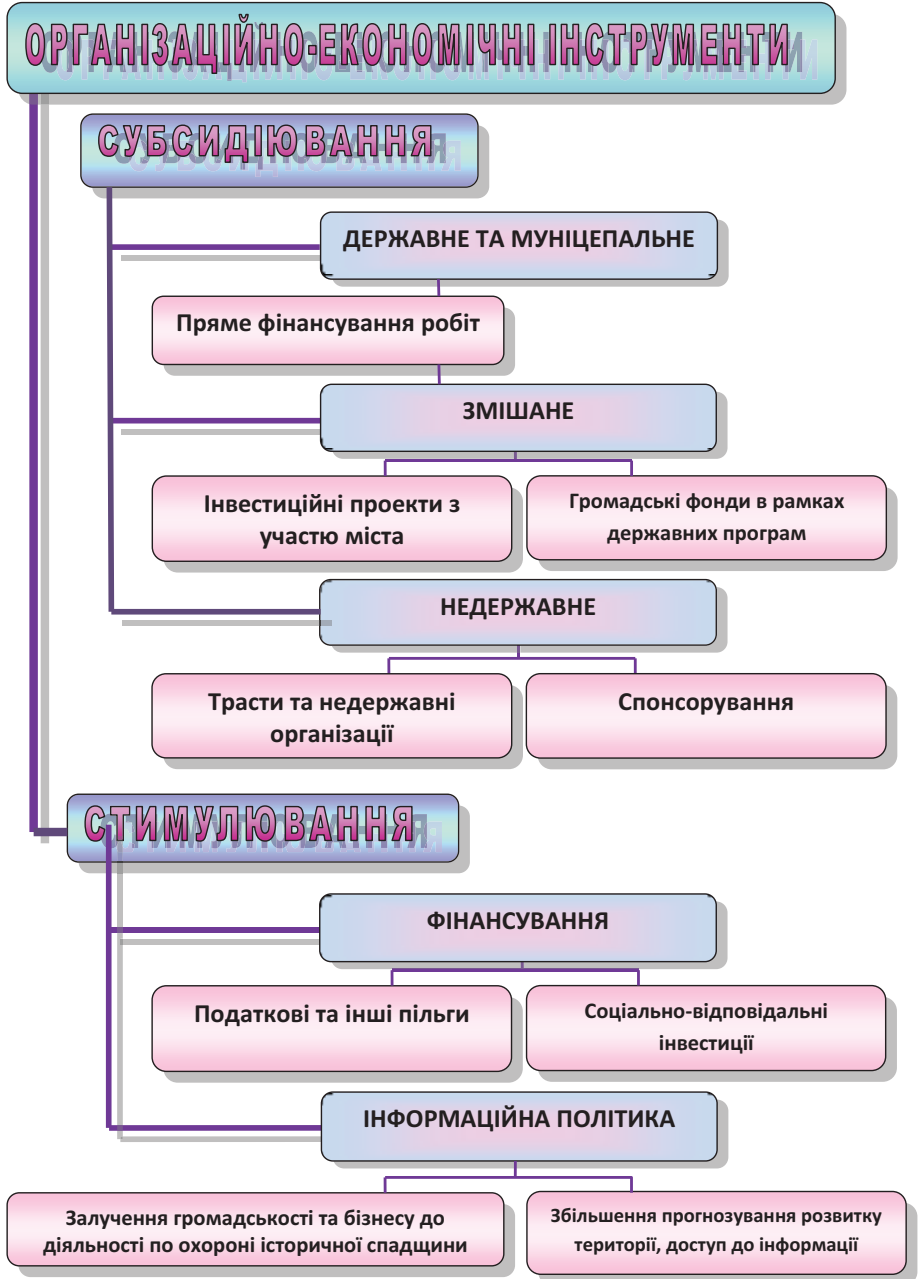


Схема 1. Організаційно-економічні інструменти підвищення інвестиційної привабливості

## ВПЛИВ ЕКОНОМІКИ (Е)

а) *Економічна стабільність*. Економічна стабільність регіону чи області оцінюється за допомогою аналізу статистичних показників економічної діяльності країни та області. Відносно самого історичного комплексу, економічна стабільність характеризується даними стосовно терміну окупності, величини віддачі капіталовкладень, співвідношення прибутку та ризику, які встановлюються за допомогою проведення СВОТ-аналізу.

б) *Рентабельність(конкурентна спроможність)бізнесу* – наявність потенціалу лідерства на ринку. Характеристика даного фактору передбачає встановлення поточної ринкової вартості та ринкової вартості історичного комплексу після реконструкції та аналіз сфери діяльності «історичних комплексів-конкурентів», схожих об'єктів. Саме поточна ринкова вартість дає можливість охарактеризувати можливий потенціал розвитку, і відповідно можливість прибутку в майбутньому.

в) *Рівень розвитку інвестиційної інфраструктури або інвестиційна готовність* – це степінь готовності професійного менеджменту до участі в інвестиційному процесі та рівень інноваційної діяльності в рамках стратегічного розвитку об'єкта, а саме наявність чи відсутність унікальної концепції бізнесу, детального бізнес-плану. Даний фактор дозволяє визначити якість управління інвестиціями. Складовими частинами інноваційного плану являються різноманітні організаційно-управлінські нововведення, які утворюють предметно-змістову складову бізнес-плану, і реалізація яких забезпечує збільшення ефективності діяльності історичного комплексу, і відповідно, інвестиційної привабливості даного об'єкту. Також це є одним із засобів мінімізації інвестиційних ризиків.

г) *Стан місцевої будівельно-виробничої бази*. Даний фактор, враховуючи значний сучасний розвиток будівельної галузі, має незначний вплив на формування інвестиційної привабливості, але, тим не менш, може зацікавити потенційного інвестора. Тому його зазначення в загальному переліку факторів формування інвестиційної привабливості є лише формальністю.

## 3) СОЦКУЛЬТУРНІ ТЕНДЕНЦІЇ (S)

а) *«Особистий» фактор інвестора*. Неформальність даного фактору обумовлена тим, що він орієнтований не на цифри та факти економічної та політичної ситуації, а на людське сприйняття, в повній мірі виправдовуючи слово «привабливість», оскільки інвестор – це не комп'ютер з формальною та недоторканою логікою, а людина зі своєю психологією та інтуїтивним мисленням та прийняттям рішень. Тобто можна сказати, що у даному випадку вивчається «психологія інвестора».

б) *Оцінка «ринку» споживачів* – інформація стосовно актуальності обраного функціонального типу історичного комплексу після реконструкції серед місцевого населення та іноземних відвідувачів ; тобто ,у даному випадку вивчається споживацька привабливість історичного комплексу,базові цінності та тенденції способу життя.

#### **Література:**

1. Гайданский А.И. Факторы риска в инвестиционных проектах и оценка эффективности инвестиционного капитала // <http://eur.ru/Documents/2003-03-10/14BF6.asp>:
2. Маленко Е., Хазанова В. Инвестиционная привлекательность и её повышение // Ж. Топ-менеджер № 34, 2003 // <http://www.top-managcr.ru/profession/257/>.
3. Макконнелл Кэмпбэлл Р., Брю Стэнли Л. Экономикс: Принципы, проблемы и политика. 8 2 т.: Пер. с англ. 11-го изд. Т.2.- М.: Республика, 1995. - С. 394.
4. Ройзман А., Гришина И., Шахназаров И. Комплексная оценка инвестиционной привлекательности и инвестиционной активности российских регионов: методика определения и анализ взаимосвязей. — Инвестиции в России. №4, 2001.
5. Олейников Е.А. и др. Инвестиционная политика современной России. — М.: Рос. экон. акад., 2001.

#### **Аннотация**

В статье рассмотрен стандартный инструмент маркетинга PEST / STEP-анализ, который применяется для диагностики макросреды и его осуществление рекомендуется перед SWOT-анализом. При применении данного метода анализа в градостроительстве, а именно при реконструкции исторических комплексов стандартный PEST / STEP-анализ было изменено на PES / SEP-анализ и перечислены соответствующие факторы, которые влияют на градостроительные процессы.

#### **Annotation**

The article refers to the standard marketing PEST / STEP-analysis, which is used for the diagnosis of macro and its implementation is recommended before SWOT-analysis. In applying this method of analysis in urban planning, such as the renovation of historic complexes Standard PEST / STEP-analysis was changed to PES / SEP-analysis and lists relevant factors that affect urban development processes.