* + 1. **SWOT-аналіз м. Київ – проектна пропозиція «Київ Сіті»**

За проведеним у п. 1.1 комплексним аналізом стану території реалізації проекту «Київ-Сіті» виявлено такі основні її сильні і слабкі сторони.

*Сильні:* високий рівень розвитку інфраструктури; технологічна готовність; висока освіченість трудових ресурсів, значне охоплення населення вищою освітою, якість науково-дослідних закладів та наявністю наукових та інженерних кадрів; активна інвестиційна політика; значним розміром ринку.

*Слабкі*: інституції (недотримання прав власності, нецільове використання бюджетних коштів, недовіра громадськості до політиків, хабарі та неформальні платежі, неналежність судової системи, фаворитизм у рішеннях чиновників тощо); високий рівень організованої злочинності, низька надійність роботи правоохоронних органів, високий ризик втрати бізнесу; низька ефективність ринку праці (погана співпраця у відносинах працівник-працедавець, невідповідність оплати праці та продуктивності, значний негативний вплив оподаткування фонду оплати праці); низький рівень розвитку фінансового ринку, зокрема важкість отримання позичок і низька надійність банків; погіршення вікової структури населення, збільшення кількості осіб пенсійного віку, а також збільшення кількості пенсіонерів за інвалідністю, що значно перевантажує бюджет міста.

Виявлені сильні та слабкі сторони м. Київ надано у таблиці 1.60; SWOT-матрицю та інтегральні оцінки території проекту «Київ-Сіті» надано у таблицях 1.61 та 1,62.

Таблиця 1.60 – Значущі внутрішні фактори розвитку міста Києва\*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Аспект оцінювання | Оцінка | Сильна сторона | Слабка сторона |
| Інституції | 4,75 | 1. Активність інвестиційної політики органів місцевого самоврядування | 1. Негативний загальний імідж інституцій (недотримання прав власності, нецільове використання бюджетних коштів, недовіра громадськості до політиків, хабарі та неформальні платежі, неналежність судової системи, фаворитизм у рішеннях чиновників, марнотратство у бюджетних витратах і т.д.) 2. Низький рівень державних послуг на підтримку бізнесу, важкість отримання позичок і низька надійність банків 3. Високий рівень організованої злочинності, низька надійність роботи правоохоронних органів, високий ризик втрати бізнесу |
| ПРП та екологічний стан | 4,75 |  | 1. Погіршення екологічного і санітарного стану: погіршення якості води і повітря; зменшення площ зелених зон |
| Інфраструктура | 4,75 | 1. Високий рівень розвитку інфраструктури, зокрема, висока якість залізничного транспорту та авіаперевезень | 1. Невідповідність інженерного забезпечення темпам житлового будівництва, зношеність існуючих інженерних мереж 2. Невирішеність питання про утилізацію відходів |
| Демографічний потенціал | 4,25 | 1. Додатне сальдо природного та міграційного приросту населення | 1. Погіршення вікової структури населення, збільшення кількості осіб пенсійного віку, а також збільшення кількості пенсіонерів за інвалідністю |
| Ринок праці | 4 |  | 1. Низька ефективність ринку праці (погана співпраця у відносинах працівник-працедавець, невідповідність оплати праці та продуктивності, значний негативний вплив оподаткування фонду оплати праці) |
| Ринок товарів та послуг | 4,5 | 1. Збільшення обсягів продажів товарів та послуг, збільшення роздрібного товарообігу, збільшення зовнішньоекономічного обороту 2. Значний розмір ринку | 1. Неефективність антимонопольної політики; торгівельні бар’єри 2. Важкий вплив оподаткування, значний тягар митних процедур |
| Бізнес | 4,25 | 1. Активність і діловий оптимізм бізнес-структур 2. Готовність бізнес-структур до інвестування довгострокового будівництва |  |
| Технологічна готовність | 4,5 | 1. Доступність новітніх технологій, їх активне впровадження на рівні компаній; значна передача технологій з іноземними інвестиціями; якість і широта телефонного, мобільного і комп’ютерного зв’язку |  |
| Інновації | 4,5 | 1. Висока освіченість трудових ресурсів, значне охоплення населення вищою освітою, якість науково-дослідних закладів та наявність наукових та інженерних кадрів 2. Високий рівень розвитку будівельної галузі, її здатність до впровадження інновацій, підтримання високої якості продукції та темпів будівництва |  |

\* за методологією аналізу в кожній номінації враховується до 10 позицій

Таблиця 1.61 – SWOT-матриця території проекту «Київ-Сіті»

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **Можливості (О)** | | | | | | | | | **Загрози (Т)** | | | | | | | |
| 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 2.11 | 2.12 | 2.13 | 2.14 | 2.15 | 2.16 | 2.17 | 2.18 |
| Значущість (***kj***) | | 4 | 5 | 5 | 5 | 4 | 4 | 3 | 5 | 4 | 5 | 4 | 4 | 4 | 5 | 5 | 4 | 4 |
| Ймовірність (***pj***) | | 0,75 | 0,5 | 0,75 | 0,75 | 0,5 | 0,95 | 0,5 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,95 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| **Сильні сторони (S)** | ***aі*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 4,75 | 4 | 4 | 4 | 2 | 4 | 4 | 2 | 3 | 5 | 4 | 3 | 4 | 4 | 3 | 5 | 4 | 4 |
| 2 | 4,75 | 4 | 5 | 2 | 3 | 3 | 1 | 0 | 5 | 1 | 4 | 4 | 2 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| 3 | 4,75 | 2 | 1 | 0 | 2 | 2 | 0 | 5 | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | 4,75 | 4 | 2 | 4 | 4 | 1 | 2 | 2 | 4 | 0 | 3 | 2 | 4 | 0 | 2 | 2 | 1 | 2 |
| 5 | 4,75 | 4 | 1 | 4 | 4 | 1 | 1 | 2 | 5 | 2 | 5 | 5 | 3 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 6 | 4,75 | 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 1 | 3 | 5 | 1 | 4 | 4 | 4 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 |
| 7 | 4,5 | 5 | 2 | 5 | 5 | 2 | 1 | 3 | 4 | 1 | 4 | 4 | 1 | 4 | 3 | 3 | 3 | 0 |
| 8 | 4,25 | 4 | 4 | 5 | 5 | 4 | 4 | 3 | 5 | 3 | 5 | 5 | 3 | 4 | 4 | 1 | 1 | 3 |
| 9 | 4,5 | 4 | 4 | 3 | 5 | 5 | 5 | 2 | 5 | 1 | 4 | 4 | 3 | 2 | 2 | 0 | 0 | 1 |
| 10 | 4,5 | 3 | 4 | 4 | 4 | 2 | 0 | 3 | 4 | 2 | 4 | 4 | 4 | 3 | 0 | 2 | 2 | 3 |
| **Слабкі сторони (W)** | ***aі*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 4,75 | -3 | -4 | -4 | -3 | -5 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -5 | -3 | -3 | -4 | -5 |
| 2 | 4,75 | -3 | -2 | -3 | -2 | -2 | -1 | -3 | -4 | -2 | -3 | -4 | -4 | -3 | -2 | -4 | -2 | -4 |
| 3 | 4,75 | -2 | -2 | -2 | -2 | -3 | -2 | 0 | -4 | -1 | -4 | -4 | -4 | -2 | -1 | 0 | 0 | -5 |
| 4 | 4,75 | -2 | 0 | -2 | -3 | 0 | 0 | 0 | -4 | -2 | -4 | -4 | -3 | -3 | 0 | 0 | 0 | -2 |
| 5 | 4,75 | -4 | -4 | -4 | -4 | -2 | 0 | -1 | -4 | -2 | -4 | -4 | -2 | -2 | 0 | -2 | -2 | -3 |
| 6 | 4,75 | -2 | -1 | -1 | -3 | 0 | 0 | 0 | -1 | 0 | -2 | -1 | 0 | -3 | 0 | 0 | 0 | -1 |
| 7 | 4,75 | -3 | 0 | 0 | -2 | -2 | 0 | -4 | -4 | -1 | -4 | -4 | -2 | -1 | 0 | 0 | 0 | -2 |
| 8 | 4,25 | -3 | -1 | -1 | 0 | -2 | 0 | -3 | -1 | -1 | -2 | -2 | -3 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2 |
| 9 | 4 | -1 | -3 | 0 | -1 | -3 | -2 | 0 | -5 | 0 | -4 | -4 | -4 | -1 | -1 | 0 | 0 | -4 |
| 10 | 4,25 | -1 | -3 | -3 | -3 | -2 | 0 | 0 | -4 | 0 | -4 | -4 | -4 | -1 | 0 | 0 | 0 | -4 |

Таблиця 1.62 – Інтегральні оцінки території проекту «Київ-Сіті»

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **Можливості (О)** | | | | | | | | | **Загрози (Т)** | | | | | | | | **Суми** |
| 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 2.11 | 2.12 | 2.13 | 2.14 | 2.15 | 2.16 | 2.17 | 2.18 |
| Значущість (***kj***) | | 4 | 5 | 5 | 5 | 4 | 4 | 3 | 5 | 4 | 5 | 4 | 4 | 4 | 5 | 5 | 4 | 4 |  |
| Ймовірність (***pj***) | | 0,75 | 0,5 | 0,75 | 0,75 | 0,5 | 0,95 | 0,5 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,95 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |  |
| **(S)** | ***aі*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 4,75 | 57,0 | 47,5 | 71,3 | 35,6 | 38,0 | 72,2 | 14,3 | 53,4 | 71,3 | 71,3 | 54,2 | 38,0 | 38,0 | 53,4 | 59,4 | 38,0 | 38,0 | 850,7 |
| 2 | 4,75 | 57,0 | 59,4 | 35,6 | 53,4 | 28,5 | 18,1 | 0,0 | 89,1 | 14,3 | 71,3 | 72,2 | 19,0 | 0,0 | 0,0 | 11,9 | 9,5 | 0,0 | 539,1 |
| 3 | 4,75 | 28,5 | 11,9 | 0,0 | 35,6 | 19,0 | 0,0 | 35,6 | 35,6 | 0,0 | 35,6 | 36,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 238,0 |
| 4 | 4,75 | 57,0 | 23,8 | 71,3 | 71,3 | 9,5 | 36,1 | 14,3 | 71,3 | 0,0 | 53,4 | 36,1 | 38,0 | 0,0 | 35,6 | 23,8 | 9,5 | 19,0 | 569,8 |
| 5 | 4,75 | 57,0 | 11,9 | 71,3 | 71,3 | 9,5 | 18,1 | 14,3 | 89,1 | 28,5 | 89,1 | 90,3 | 28,5 | 9,5 | 17,8 | 0,0 | 0,0 | 9,5 | 615,4 |
| 6 | 4 | 57,0 | 47,5 | 71,3 | 71,3 | 28,5 | 18,1 | 21,4 | 89,1 | 14,3 | 71,3 | 72,2 | 38,0 | 19,0 | 35,6 | 23,8 | 9,5 | 9,5 | 697,1 |
| 7 | 4,5 | 67,5 | 22,5 | 84,4 | 84,4 | 18,0 | 17,1 | 20,3 | 67,5 | 13,5 | 67,5 | 68,4 | 9,0 | 36,0 | 50,6 | 33,8 | 27,0 | 0,0 | 687,4 |
| 8 | 4,25 | 51,0 | 42,5 | 79,7 | 79,7 | 34,0 | 64,6 | 19,1 | 79,7 | 38,3 | 79,7 | 80,8 | 25,5 | 34,0 | 63,8 | 10,6 | 8,5 | 25,5 | 816,9 |
| 9 | 4,5 | 54,0 | 45,0 | 50,6 | 84,4 | 45,0 | 85,5 | 13,5 | 84,4 | 13,5 | 67,5 | 68,4 | 27,0 | 18,0 | 33,8 | 0,0 | 0,0 | 9,0 | 699,5 |
| 10 | 4,5 | 40,5 | 45,0 | 67,5 | 67,5 | 18,0 | 0,0 | 20,3 | 67,5 | 27,0 | 67,5 | 68,4 | 36,0 | 27,0 | 0,0 | 22,5 | 18,0 | 27,0 | 619,7 |
| **(W)** | ***aі*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 4,75 | -42,8 | -47,5 | -71,3 | -53,4 | -47,5 | -72,2 | -28,5 | -71,3 | -57,0 | -71,3 | -72,2 | -38,0 | -47,5 | -53,4 | -35,6 | -38,0 | -47,5 | -894,9 |
| 2 | 4,75 | -42,8 | -23,8 | -53,4 | -35,6 | -19,0 | -18,1 | -21,4 | -71,3 | -28,5 | -53,4 | -72,2 | -38,0 | -28,5 | -35,6 | -47,5 | -19,0 | -38,0 | -646,0 |
| 3 | 4,75 | -28,5 | -23,8 | -35,6 | -35,6 | -28,5 | -36,1 | 0,0 | -71,3 | -14,3 | -71,3 | -72,2 | -38,0 | -19,0 | -17,8 | 0,0 | 0,0 | -47,5 | -539,4 |
| 4 | 4,75 | -28,5 | 0,0 | -35,6 | -53,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -71,3 | -28,5 | -71,3 | -72,2 | -28,5 | -28,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -19,0 | -436,8 |
| 5 | 4,75 | -57,0 | -47,5 | -71,3 | -71,3 | -19,0 | 0,0 | -7,1 | -71,3 | -28,5 | -71,3 | -72,2 | -19,0 | -19,0 | 0,0 | -23,8 | -19,0 | -28,5 | -625,6 |
| 6 | 4,75 | -28,5 | -11,9 | -17,8 | -53,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -17,8 | 0,0 | -35,6 | -18,1 | 0,0 | -28,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -9,5 | -221,1 |
| 7 | 4,75 | -42,8 | 0,0 | 0,0 | -35,6 | -19,0 | 0,0 | -28,5 | -71,3 | -14,3 | -71,3 | -72,2 | -19,0 | -9,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -19,0 | -402,3 |
| 8 | 4,25 | -38,3 | -10,6 | -15,9 | 0,0 | -17,0 | 0,0 | -19,1 | -15,9 | -12,8 | -31,9 | -32,3 | -25,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -17,0 | -236,3 |
| 9 | 4 | -12,0 | -30,0 | 0,0 | -15,0 | -24,0 | -30,4 | 0,0 | -75,0 | 0,0 | -60,0 | -60,8 | -32,0 | -8,0 | -15,0 | 0,0 | 0,0 | -32,0 | -394,2 |
| 10 | 4,25 | -12,8 | -31,9 | -47,8 | -47,8 | -17,0 | 0,0 | 0,0 | -63,8 | 0,0 | -63,8 | -64,6 | -34,0 | -8,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -34,0 | -425,9 |
| **Суми** |  | 192,8 | 130,0 | 254,1 | 253,1 | 57,0 | 172,9 | 68,3 | 126,6 | 36,8 | 73,1 | 38,0 | -13,0 | -15,5 | 168,8 | 78,8 | 44,0 | -154,5 |  |

*Висновки за результатами SWOT-аналізу території проекту «Київ-Сіті»*

Рейтинг сильних і слабких сторін території проекту «Київ-Сіті», а також можливостей і загроз для його реалізації на зазначеній території представлено у таблиці 1.63.

Таблиця 1.63 – Рейтинг позитивних і негативних факторів

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № з/р | Фактор | Оцінка | Рейтинг |
| *Сильні сторони* | | | |
| 1 | Активність інвестиційної політики органів місцевого самоврядування | 850,7 | 1 |
| 2 | Високий рівень розвитку інфраструктури, зокрема, висока якість залізничного транспорту та авіаперевезень | 539,1 | 9 |
| 3 | Додатне сальдо природного та міграційного приросту населення | 238,0 | 10 |
| 4 | Збільшення обсягів продажів товарів та послуг, збільшення роздрібного товарообігу, збільшення зовнішньоекономічного обороту | 569,8 | 8 |
| 5 | Значний розмір ринку | 615,4 | 7 |
| 6 | Активність і діловий оптимізм бізнес-структур | 697,1 | 4 |
| 7 | Готовність бізнес-структур до інвестування довгострокового будівництва | 687,4 | 5 |
| 8 | Доступність новітніх технологій, їх активне впровадження на рівні компаній; значна передача технологій з іноземними інвестиціями; якість і широта телефонного, мобільного і комп’ютерного зв’язку | 816,9 | 2 |
| 9 | Висока освіченість трудових ресурсів, значне охоплення населення вищою освітою, якість науково-дослідних закладів та наявність наукових та інженерних кадрів | 699,5 | 3 |
| 10 | Високий рівень розвитку будівельної галузі, її здатність до впровадження інновацій, підтримання високої якості продукції та темпів будівництва | 619,7 | 6 |
| *Слабкі сторони* | | | |
| 1 | Негативний загальний імідж інституцій (недотримання прав власності, нецільове використання бюджетних коштів, недовіра громадськості до політиків, хабарі та неформальні платежі, неналежність судової системи, фаворитизм у рішеннях чиновників, марнотратство у бюджетних витратах і т.д.) | -894,9 | 1 |

Продовження таблиці 1.63

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № з/р | Фактор | Оцінка | Рейтинг |
| 2 | Низький рівень державних послуг на підтримку бізнесу, важкість отримання позичок і низька надійність банків | -646,0 | 2 |
| 3 | Високий рівень організованої злочинності, низька надійність роботи правоохоронних органів, високий ризик втрати бізнесу | -539,4 | 4 |
| 4 | Погіршення екологічного і санітарного стану: погіршення якості води і повітря; зменшення площ зелених зон | -436,8 | 5 |
| 5 | Невідповідність інженерного забезпечення темпам житлового будівництва, зношеність існуючих інженерних мереж | -625,6 | 3 |
| 6 | Невирішеність питання про утилізацію відходів | -221,1 | 10 |
| 7 | Погіршення вікової структури населення, збільшення кількості осіб пенсійного віку, а також збільшення кількості пенсіонерів за інвалідністю | -402,3 | 7 |
| 8 | Низька ефективність ринку праці (погана співпраця у відносинах працівник-працедавець, невідповідність оплати праці та продуктивності, значний негативний вплив оподаткування фонду оплати праці) | -236,3 | 9 |
| 9 | Неефективність антимонопольної політики; торгівельні бар’єри | -394,2 | 8 |
| 10 | Важкий вплив оподаткування, значний тягар митних процедур | -425,9 | 6 |
| *Можливості* | | | |
| 2.1 | Можливість концентрації та задіяння наявних ресурсів | 192,8 | 3 |
| 2.2 | Використання механізмів міжрегіонального та міжгалузевого співробітництва | 130,0 | 5 |
| 2.3 | Забезпечення багатоканального фінансування реалізації національних проектів | 254,1 | 1 |
| 2.4 | Застосування інновацій в процесі реорганізації існуючих та будівництві нових об’єктів інфраструктури; прискорені темпи будівництва | 253,1 | 2 |
| 2.5 | Активізація співпраці у формі державно-приватного партнерства представників різних соціальних структур та організацій | 57,0 | 8 |
| 2.6 | Активізація інформаційної діяльності серед потенційних учасників державно-приватного партнерства | 172,9 | 4 |

Продовження таблиці 1.63

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № з/р | Фактор | Оцінка | Рейтинг |
| 2.7 | Реалізація заходів, спрямованих на кадрове забезпечення проекту | 68,3 | 7 |
| 2.8 | Активізація підприємницької діяльності | 126,6 | 6 |
| 2.9 | Налагоджування горизонтального кореспондування між галузевими програмами та заходами і завданнями реалізації національних проектів | 36,8 | 9 |
| *Загрози* | | | |
| 2.11 | Посилення конкуренції територій | 73,1 | 6 |
| 2.12 | Післякризовий стан національної економіки | 38,0 | 4 |
| 2.13 | Неефективна податкова та/або митна політика | -13,0 | 3 |
| 2.14 | Посилення обмежень і скорочення можливостей використання земель для господарської діяльності | -15,5 | 2 |
| 2.15 | Недосконалість процедур та інституційно-правового забезпечення застосування механізму державно-приватного партнерства | 168,8 | 8 |
| 2.16 | Управлінська неспроможність щодо адміністрування комплексних масштабних проектів | 78,8 | 7 |
| 2.17 | Недієвість міжвідомчої координації щодо реалізації національних проектів | 44,0 | 5 |
| 2.18 | Недовіра суспільства владним структурам | -154,5 | 1 |

Отже, найбільш сильними сторонами території проекту «Київ-Сіті» виявилися: активність інвестиційної політики органів місцевого самоврядування; доступність новітніх технологій, їх активне впровадження на рівні компаній; значна передача технологій з іноземними інвестиціями; якість і широта телефонного, мобільного і комп’ютерного зв’язку; висока освіченість трудових ресурсів, значне охоплення населення вищою освітою, якість науково-дослідних закладів та наявність наукових та інженерних кадрів; активність і діловий оптимізм бізнес-структур. Тобто сильними сторонами є технологічний, інноваційний і науковий потенціал території та висока активність бізнес-структур. Саме ці сильні сторони повинні бути необхідними попередніми умовами реалізації проекту, їх послаблення ставить під загрозу його успішність.

Найбільш слабкими сторонами виявилися: негативний загальний імідж інституцій; низький рівень державних послуг на підтримку бізнесу, важкість отримання позичок і низька надійність банків; невідповідність інженерного забезпечення темпам житлового будівництва, зношеність існуючих інженерних мереж; високий рівень організованої злочинності, низька надійність роботи правоохоронних органів, високий ризик втрати бізнесу.

Отже, найбільш слабкими на території реалізації проекту є інституції міста; низький рівень інституцій у поєднанні з високим рівнем організованої приступності та низькою надійністю банків ставить під загрозу успішність проекту. Крім того, слід врахувати необхідність підсилення такої характеристики території, як важкий вплив оподаткування, значний тягар митних процедур, оскільки у поєднанні з вищезазначеними факторами вони здатні відштовхнути потенційних інвесторів.

Найбільш суттєвими можливостями зовнішнього середовища території проекту виявилися: забезпечення багатоканального фінансування реалізації національних проектів; застосування інновацій в процесі реорганізації існуючих та будівництві нових об’єктів інфраструктури; прискорені темпи будівництва; можливість концентрації та задіяння наявних ресурсів. . Саме на найбільш повне використання цих можливостей повинна бути спрямовано стратегія реалізації проекту.

Найбільш загрозливими виявилися такі фактори зовнішнього середовища: недовіра суспільства владним структурам; посилення обмежень і скорочень можливостей використання земель для господарської діяльності; неефективна податкова та/або митна політика. Стратегію реалізації проекту повинно бути розроблено з урахуванням необхідності подолання або нейтралізації саме цих негативних факторів.

«Точками успіху» для реалізації проекту «Київ-Сіті» є ті сполучення можливостей і сильних сторін, які отримали максимальні оцінки в квадраті SО матриці інтегральних оцінок, а саме:

* забезпечення можливості забезпечення багатоканального фінансування проекту за рахунок активності бізнесу, зокрема, широкому впровадженню новітніх технологій, і готовності інвесторів до фінансування довгострокового будівництва, що підсилюється доступністю цих технологій та досвідом їх передачі з іноземними інвестиціями;
* забезпечення застосування інновацій в процесі будівництва та прискорення його темпів за рахунок доступності новітніх технологій, наявністю наукових та інженерних кадрів високої кваліфікації та готовністю бізнесу приймати інновації, в тому числі і у сфері будівництва;
* забезпечення активізації інформаційної діяльності серед потенційних учасників проекту за рахунок продовження активної інвестиційної політики та створення сучасних інформаційних систем;
* забезпечення подальшої активізації підприємницької діяльності, зокрема, у сферах інтересу проекту, за рахунок використання всіх потенційних можливостей інфраструктури, значного розміру ринку, доступності інноваційних технологій і наявності кадрів необхідної кваліфікації.

«Точками кризи» для реалізації проекту «Київ-Сіті» є ті сполучення зовнішніх загроз і слабких сторін, які отримали мінімальні оцінки в квадраті WT матриці інтегральних оцінок, а саме:

* підсилення конкуренції території у поєднанні зі негативним іміджем інституцій, високим ризиком втрати бізнесу через неефективність роботи правоохоронних органів, та тими факторами, що ускладнюють застосування новітніх технологій та досягнення цілей проекту – погіршення екологічного і санітарного стану території проекту, зношеність інженерних мереж, відсутністю ефективної переробки відходів;
* післякризовий стан національної економіки у поєднанні з вкрай низькою якістю інституцій та необхідністю додаткових втрат на вирішення проблем інженерного забезпечення будівництва.

«Точки кризи» є найбільш суттєвими ситуаціями, що провокують ризик нереалізації проекту, тому саме на їх подолання повинна бути спрямована система управління ризиками проекту.

«Точками гальмування» для реалізації проекту «Київ-Сіті» є ті сполучення можливостей і слабких сторін, які отримали мінімальні оцінки в квадраті WО матриці інтегральних оцінок, а саме:

* недостатній потенціал можливості забезпечення багатоканального фінансування через негативний імідж інституцій та невідповідність інженерної інфраструктури необхідним для інноваційного будівництва вимогам – все це збільшує витрати і ризик для потенційних інвесторів; крім того, поганий стан інженерної інфраструктури може значно ускладнити або унеможливити застосування інноваційних технологій у будівництві і збільшити терміни;
* ускладнення налагоджування горизонтального кореспондування між галузевими програмами і завданнями реалізації проекту через вкрай низьку якість інституцій, низький рівень державних послуг, невідповідність інженерної інфраструктури – це призводить до розпорошування коштів місцевих бюджетів і зусиль різних відомств.

Вищезазначене повинні враховуватися при розробці девелопменту проекту, що дозволить найбільш повно використовувати можливості за рахунок сильних сторін території або підсилення/нейтралізації її слабких сторін.

«Точками захисту» для реалізації проекту «Київ-Сіті» є ті сполучення загроз і сильних сторін, які отримали максимальні оцінки в квадраті SТ матриці інтегральних оцінок, а саме можливість захиститися або нівелювати вплив підвищення конкуренції території та можливість знизити вплив післякризового стану країни через активну інвестиційну політику і за допомогою активних бізнес-структур, використання всього потенціалу наявної інфраструктури та доступних новітніх технологій, а також за рахунок значного розміру ринку

Успішність реалізації проекту «Київ-Сіті» значною мірою залежатиме від того, наскільки його стратегією будуть враховані вищезазначені особливості міста Києва та підсилені його слабкі сторони, особливо відносно якості та ефективності інституцій.