**Пространство в экономике Москвы**

Основной целью настоящей работы являлось определение роли пространства в экономике Москвы в разрезе внутригородских муниципальных образований и возможных направлений повышения вклада пространства в экономику города.

Для проведения анализа были выбраны внутригородские муниципальные образования (далее – МО) в центре Москвы (Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка), а также прилегающие к центру Москвы (Беговой, Даниловский, Донской, Дорогомилово, Лефортово, Марьина роща, Нижегородский, Южнопортовый). Было сделано предположение, что в центре города и в прилегающих к центру города МО нет резких перепадов по исследуемым показателям.

Авторами были выполнены следующие задачи:

1. Проанализирован вклад в фонд заработной платы города в рассматриваемых МО.
2. Проанализирована концентрация рабочих мест и жилья в рассматриваемых МО.
3. Проанализирована обеспеченность помещениями административного и офисного назначения в рассматриваемых МО.
4. Проанализирована налоговая эффективность управления территориями рассматриваемых МО (налог на прибыль, НДФЛ, УСН, налог на имущество физических лиц, земельный налог).
5. Проанализирована капитализация[[1]](#footnote-1) различных видов недвижимости на территории рассматриваемых МО (жилая, коммерческая, объекты некоммерческого назначения) на основании отчета о кадастровой оценке города Москвы.

Основными источниками информации для проведения исследования являлись:

1. База данных показателей муниципальных образований <https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/>
2. Формы статистической налоговой отчетности ФНС России https://www.nalog.ru/rn77/related\_activities/statistics\_and\_analytics/forms/
3. Отчет № 1/2018 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы по состоянию на 01.01.2018» <http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=413121>
4. Данные агрегатора объявлений о продаже недвижимости Домофонд https://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost

Анализ геопространственных данных является в последние годы широко используемым методом проведения различных городских исследований. В таких исследованиях используются как данные открытых источников, так и закрытые базы данных сотовых операторов, операторов фискальных данных, агрегаторов объявлений о продаже недвижимости и др. Как правило, исследуется воздействие точечных пространственных изменений в городе на экономические и иные городские процессы. Например, влияние благоустройства улиц на развитие уличной торговли в Нью-Йорке[[2]](#footnote-2), как асфальтирование дорог[[3]](#footnote-3) или близость парков[[4]](#footnote-4) влияет на стоимость жилой недвижимости. Ряд исследований о влиянии пространственной дифференциации на экономику города на территории Москвы были опубликованы компанией Habidatum и Московским центром урбанистики, например, про удобство районов города с точки зрения самоизоляции[[5]](#footnote-5).

Методология настоящего исследования заключалась в сопоставление ряда показателей на территории МО на основании открытых геопространственных данных, которые входят в состав Москвы, чтобы выявить дифференциалы в развитии экономики и пространства на территории этих муниципальных образований. Исследование проводилось в 2020 г.

Основные результаты проведенного исследования показали:

1. Москва – город с моноцентрической экономикой, однако территории центра разнородны по вкладу в экономику города. МО в центре города вкладывают 38% в годовой ФОТ и 31% в доходы бюджета Москвы, занимая лишь 3% территории города. Уже второй пояс МО, прилегающих к центру города, вносят лишь 8% в ФОТ и 7% в доходы бюджета Москвы, занимая сопоставимую площадь.
2. В пределах центра города сосредоточено почти 30% рабочих мест Москвы и всего 8% жилья, при этом наблюдаются существенные расхождения между МО по показателю обеспеченности помещениями административного и офисного назначения на 1 работника организаций.
3. Сохраняется высокий потенциал наращивания доли малого бизнеса в экономике центра города. Сборы от УСН выше в центральных МО, но при этом доля УСН от суммы УСН и налога на прибыль несколько выше в МО, прилегающих к центру города, - малый бизнес предпочитает размещаться вне ядра центра.
4. Капитализация недвижимости центральных муниципальных образований составляет более 160% от уровня ВРП Москвы (капитализация жилой и коммерческой недвижимости – 28,7 трлн руб., оценка ВРП 2019 г. – 17,3 трлн руб.[[6]](#footnote-6)), при этом доходы города от недвижимости (налог на землю и на имущество физических лиц) во много раз отстают от доходов от налогов на бизнес и на доходы населения.
5. Выявлены значительные колебания показателя капитализации недвижимости в расчете на 1 га территории рассматриваемых МО – компактный центр разнороден по ценности территории.
6. Налоговая эффективность управления территориями различается по МО центра: даже в пределах компактного центра лидеры вдвое опережают аутсайдеров.
7. Капитализация жилой недвижимости, особенно в МО в центре города, существенно превышает уровень кадастровой стоимости, в среднем по всем рассматриваемым МО капитализация жилой недвижимости превышает кадастровую стоимость на 51%, но и налоговая база отстает от кадастровой стоимости, что говорит о существенном масштабе льгот.

Полученные результаты показывают, что даже внутри компактного центра города, а также на прилегающих к центру территориях, существуют значительные колебания по уровню вклада в экономику города, налоговых поступлений, капитализации недвижимости.

Возможные направления повышения вклада центра Москвы в экономику города:

1. Увеличение доли жилой недвижимости в общей площади недвижимости в центре позволит также повысить спрос на различные типы использования нежилой недвижимости (розничные услуги, культура, досуг, работа) – актуальная задача во всех мегаполисах после пандемии и с учетом увеличения доли работников, работающих удаленно.
2. Развитие сектора профессионального арендного жилья в центре - сокращение временных затрат на перемещение между работой и домом, сокращение нагрузки на общественный транспорт по направлению «центр-периферия». Единый налоговый режим для жилья в собственности и жилья в аренде.
3. Повышение капитализации центра города за счет изменения структуры недвижимости по функциям и типам использования (от офисов к жилью, от собственности на жилье к аренде).
4. Увеличение доли малого бизнеса в экономике центра за счет формирования рынка доступной аренды нежилых помещений для малого бизнеса в каждом муниципальном образовании центра и спроса на услуги малого бизнеса путем развития жилой функции центра.
5. Повышение налоговой эффективности управления центром – рост налоговых доходов как за счет оптимизации структуры недвижимости и роста капитализации, так и за счет повышения эффективности налогообложения недвижимости (кадастровая оценка, льготы).
1. Капитализация недвижимости - показатель, который представляет собой оценку совокупной стоимости недвижимости (жилой и нежилой), что представляет собой ключевой актив в экономике города, стоимость которого превышает годовой ВРП. Определяется как произведение площади всех помещений жилой или коммерческой недвижимости на среднюю цену кв. м. [↑](#footnote-ref-1)
2. <http://www.nyc.gov/html/dot/downloads/pdf/dot-economic-benefits-of-sustainable-streets.pdf> [↑](#footnote-ref-2)
3. <https://are.berkeley.edu/sites/are.berkeley.edu/files/RESTAT_MS_16049.pdf> [↑](#footnote-ref-3)
4. <https://content.knightfrank.com/resources/knightfrank.com/wealthreport/2019/wealth-report-insights-2019.pdf> [↑](#footnote-ref-4)
5. https://www.kommersant.ru/doc/4335485 [↑](#footnote-ref-5)
6. https://budget.mos.ru/forecast2019-2021 [↑](#footnote-ref-6)