

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**ОЦЕНКА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ МОСКВЫ МАГАЗИНАМИ
И АПТЕКАМИ В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ**

(РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ
ЦЕЛЕВОГО КАПИТАЛА ФОНДА «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»)

Москва 2020

Введение

В марте - мае 2020 г. в Москве действуют требования о самоизоляции и об ограничениях перемещений граждан, большинство горожан переведены на удаленный режим работы. Ежедневная жизнь города и горожан серьезно изменились: потребление базовых товаров и услуг теперь строго привязано к месту жительства.

Для Москвы всегда был характерен довольно серьезный перекоп между центром и периферией в обеспеченности жилой застройки различными коммерческими потребительскими услугами – магазинами, аптеками, рынками, кафе, ресторанами, парикмахерскими, химчистками и т.д. Центр города традиционно опережает периферию по данному показателю.

Это связано в том числе с особенностями городской планировки и застройки. Центр Москвы представляет собой квартальную застройку с плотной сеткой улиц, а периферия – микрорайонную застройку с низкой плотностью улично-дорожной сети (размеры квартала в такой застройке достигают десятков гектар, тогда как в квартальной застройке планировочная единица составляет всего несколько гектар).

Такая планировка периферии города приводит к недостатку улиц, как основы для размещения коммерческих функций по пути следования людей (в том числе на первых этажах жилых и нежилых зданий). Кроме этого, плотность застройки и населения в центре города гораздо ниже, чем на периферии.

Указанные факторы (характерные не только для Москвы, но и для всех крупных городов и городских агломераций страны) послужили в том числе формированию в российских городах такой модели потребительского поведения, как посещение крупных торговых центров на окраине города в выходные дни для совершения продуктовых покупок на всю неделю (в отличие от традиционной европейской модели ежедневных небольших покупок свежих продуктов в мелких розничных магазинах вблизи места проживания)¹.

В данной работе мы оценили не только количественную, но и пространственную обеспеченность жилых районов Москвы двумя базовыми видами коммерческих услуг организаций, деятельность которых не запрещена в условиях пандемии, – продовольственными магазинами и аптеками.

¹ Здесь не затрагивается тема питания вне дома (развитие культуры питания в кафе и ресторанах также влияет на потребительское поведение в части покупок продуктов).

Основные выводы исследования

- Общая площадь квартир в многоквартирных домах (далее – МКД) на периферии Москвы² в 7 раз больше, чем в центре города, а численность населения (только зарегистрированного) – в 13 раз.
- Обеспеченность нежилыми помещениями на первых этажах многоквартирных домов, где могут быть размещены аптеки, продовольственные магазины и т.д., на периферии города ниже, чем в центре города: в центре 16% многоквартирной жилой застройки представлено нежилыми помещениями на первых этажах, тогда как на периферии – только 8%. В центре города на одного жителя приходится 6 кв. м нежилых помещений в МКД, на периферии – 2 кв. м.
- В целом обеспеченность жилой застройки аптеками в Москве высокая, при этом в центре города выше, чем на периферии. Так, в муниципальных образованиях центра только 113 тыс. кв. м жилых помещений МКД не обеспечены аптеками в 5-минутной шаговой доступности, что эквивалентно 5 тысячам постоянно проживающего населения, в то время как на периферии – это 3 млн. кв. м жилья, что эквивалентно 176 тысячам человек, постоянно проживающих на рассматриваемых территориях. Муниципальные образования, наименее обеспеченные аптеками в шаговой доступности (с самой большой долей жилых помещений в МКД, не обеспеченных аптеками в шаговой доступности): Восточный (11,7%), Крылатское (10,9%), Ясенево (10,2%).
- С учетом гораздо более высокой плотности населения на периферии города, чем в центре средняя емкость рынка одной аптеки в центре более чем в 2 раза ниже, чем на периферии: в центре в среднем на 1 аптеку приходится 1405 жителей, а на периферии – 3100 жителей³.
- В целом обеспеченность жилой застройки продовольственными магазинами в Москве высокая, при этом в центре города также выше, чем на периферии. Так, в центральных районах только 11,5 тыс. кв. м жилых помещений МКД не обеспечено магазинами в 5-минутной шаговой доступности, что эквивалентно 543 постоянно проживающим горожанам, в то время как на периферии – это 2,6 млн. кв. м жилья,

² Исследование проводилось в отношении территории «старой» Москвы, все выводы относятся к данной территории.

³ В обычных условиях в центре поток покупателей состоит не только из жителей района, поэтому в целом спрос на продукцию аптек или продовольственных магазинов в центре зависит так же и от другого потока – горожан, не проживающих в районе (но приезжающих на работу или учебу либо с иными целями), туристов. Оба эти потока более характерны для центра города, поэтому фактический спрос на услуги аптек и магазинов в центре может не так сильно отличаться от аналогичного показателя на периферии. Однако в условиях самоизоляции емкость локальных рынков аптек и магазинов формируется уже преимущественно жителями соответствующих районов.

что эквивалентно 169 тысячам человек, постоянно проживающих в рассматриваемых районах. Муниципальные образования, наименее обеспеченные продовольственными магазинами в шаговой доступности (с самой большой долей жилых помещений в МКД, не обеспеченных магазинами): Новогиреево (35,07%), Лефортово (20,58%), Нижегородский (20,27%).

- С учетом гораздо более высокой плотности населения на периферии города средняя емкость рынка одного продовольственного магазина в центре более чем в 3 раза ниже, чем на периферии: в центре в среднем на 1 магазин приходится 1537 жителей, а на периферии – 4861 жителей.
- В целом обеспеченность жилой застройки Москвы продовольственными магазинами в шаговой доступности выше, чем аптеками, при этом не выявлено зависимости между уровнем обеспеченности муниципальных округов аптеками и продовольственными магазинами.
- В целом 99 муниципальных образований (82%), включая все МО в центре города, относятся к группам с отличной, хорошей и удовлетворительной обеспеченностью аптеками и продовольственными магазинами. Однако полностью обеспечены аптеками и магазинами в шаговой доступности от МКД только 17 из 120 муниципальных образований (в том числе одно МО в центре города). В 21 муниципальном образовании на периферии города уровень обеспеченности аптеками и магазинами оценивается как неудовлетворительный (17 МО) или низкий (4 МО).
- При этом 53 муниципальных образования (44%) имеют отличный резерв развития услуг на первых этажах МКД, в том числе 7 муниципальных образований с низким или неудовлетворительным уровнем обеспеченности аптеками и магазинами на периферии города. Еще 14 муниципальных образований на периферии города с низким или неудовлетворительным уровнем обеспеченности аптеками и магазинами имеют низкий резерв для решения проблемы в нежилых помещениях на первых этажах МКД.
- Самая сложная ситуация по обеспечению МКД одновременно и аптеками, и продовольственными магазинами в шаговой доступности (ниже среднего уровня всем МО) отмечена только в 4 муниципальных образованиях (Раменки, Дорогомилово, Северный, Крылатское). В первых трех из указанных муниципальных образований площадь нежилых помещений на первых этажах в МКД на душу населения значительно выше среднего показателя, что потенциально

позволяет решить проблему. Исключение составляет МО Крылатское, где невысокий резерв для развития данных услуг на первых этажах МКД.

1. Оценка площади нежилых помещений на первых этажах многоквартирных домов в Москве

В начале исследования был проведен анализ размещения МКД по территории города, в том числе по муниципальным округам Москвы. В целях дальнейшего анализа была выстроена типология всех муниципальных образований по признаку выделения центра и периферии города.

Оценка проводилась в отношении 120 муниципальных образований (муниципальных округов, далее – МО) «старой» Москвы⁴, изображенных на картах ниже. К группе «центр» были отнесены следующие МО: Хамовники, Арбат, Таганский, Красносельский, Басманный, Пресненский, Якиманка, Мещанский, Замоскворечье, Тверской. К группе «периферия» были отнесены все остальные муниципальные округа (см. таблицу 1).

Таблица 1. Наименования муниципальных округов «старой» Москвы (МО) и их соответствие номерам таких МО, обозначенных на картах в настоящем материале

Номер МО на картах	Название МО	Номер МО на картах	Название МО
1	Ясенево	61	Покровское-Стрешнево
2	Щукино	62	Очаково-Матвеевское
3	Тверской	63	Тропарёво-Никулино
4	Бескудниковский	64	Фили-Давыдково
5	Крюково	65	Обручевский
6	Можайский	66	Сокол
7	Донской	67	Западное Дегунино
8	Котловка	68	Проспект Вернадского
9	Митино	69	Беговой
10	Дорогомилово	70	Коптево
11	Бутырский	71	Аэропорт
12	Братеево	72	Пресненский
13	Новогиреево	73	Гагаринский
14	Новокосино	74	Хамовники
15	Головинский	75	Академический
16	Косино-Ухтомский	76	Зюзино
17	Алексеевский	77	Алтуфьевский
18	Нагорный	78	Марфино
19	Северный	79	Чертаново Центральное
20	Марьино Роща	80	Отрадное
21	Печатники	81	Арбат
22	Крылатское	82	Чертаново Южное
23	Хорошёвский	83	Якиманка
24	Марьино	84	Останкинский
25	Войковский	85	Бибирево
26	Тимирязевский	86	Бирюлёво Западное

⁴ Под термином «старая Москва» понимаются границы города до присоединения новых территорий в 2012 г.

27	Хорошёво-Мнёвники	87	Свиблово
28	Выхино-Жулебино	88	Даниловский
29	Лефортово	89	Южное Медведково
30	Савёловский	90	Замоскворечье
31	Мещанский	91	Северное Медведково
32	Кузьминки	92	Нагатино-Садовники
33	Нижегородский	93	Москворечье-Сабурово
34	Ховрино	94	Царицыно
35	Коньково	95	Басманный
36	Северное Тушино	96	Красносельский
37	Орехово-Борисово Южное	97	Ростокино
38	Лианозово	98	Таганский
39	Восточное Дегунино	99	Сокольники
40	Левобережный	100	Бирюлёво Восточное
41	Кунцево	101	Бабушкинский
42	Савёлки	102	Южнопортовый
43	Раменки	103	Богородское
44	Рязанский	104	Метрогородок
45	Ярославский	105	Орехово-Борисово Северное
46	Чертаново Северное	106	Перово
47	Строгино	107	Вешняки
48	Силино	108	Преображенское
49	Лосиноостровский	109	Соколиная Гора
50	Филёвский Парк	110	Люблино
51	Матушкино	111	Текстильщики
52	Нагатинский Затон	112	Зябликово
53	Старое Крюково	113	Измайлово
54	Дмитровский	114	Гольяново
55	Тёплый Стан	115	Северное Измайлово
56	Ломоносовский	116	Капотня
57	Молжаниновский	117	Восточный
58	Куркино	118	Восточное Измайлово
59	Южное Тушино	119	Ивановское
60	Черёмушки	120	Некрасовка

Физические возможности развития различных коммерческих функций (в том числе магазинов, аптек) определяются объемом предложения отдельно стоящих коммерческих объектов, помещений в торговых центрах, на первых этажах нежилых зданий и нежилых помещений на первых этажах многоквартирной застройки.

Нежилые помещения на первых этажах в МКД – один из основных ресурсов для размещения необходимых для каждодневного потребления функций, в том числе для размещения аптек и продовольственных магазинов. Такое размещение данных функций позволяет в наибольшей степени приблизить данные функции к месту проживания. В связи с этим была проведена оценка площади нежилых помещений на первых этажах в МКД в различных муниципальных образованиях Москвы, в том числе в центре города и на периферии.

Основные источники используемых данных:

1. Данные о многоквартирных домах – сайт «Реформа ЖКХ» за 2017 год: <https://www.reformagkh.ru/>

2. Данные о населении муниципальных образований за 2017 год⁵ – Росстат:
<https://www.gks.ru/>

В целом общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД «старой» Москвы составляет 246,2 млн. кв. м. При этом большая их часть (88 %) расположена на периферии города (см. таблицу 2).

Таблица 2. Площадь многоквартирных домов в границах «старой» Москвы

Территории Москвы	Общая площадь МКД, млн кв. м	Площадь нежилых помещений в МКД (без помещений в составе общего имущества в МКД), млн кв. м	Площадь жилых помещений МКД, млн кв. м	Площадь нежилых помещений в составе общего имущества МКД, млн кв. м
Центр	29,5	4,7	16,7	8,1
Периферия	216,7	17,6	181,9	17,2
Итого	246,2	22,3	198,6	25,3

Источник: составлено на основе данных сайта «Реформа ЖКХ», по состоянию на 2017 год.

В центре города наибольшая площадь нежилых помещений на первых этажах МКД (далее также – нежилые помещения) наблюдается в Басманном МО (755 тыс. кв. м), наименьшая – в Красносельском МО (236 тыс. кв. м).

В границах периферии города наибольшая площадь нежилых помещений отмечается в МО Раменки (681 тыс. кв. м), Вешняки (494 тыс. кв. м), Хорошеево-Мневники; наименьшая – в МО Восточное (14 тыс. кв. м), Силино (5 тыс. кв. м), Молжановский (2 тыс. кв. м) (см. рисунок 1).

В центре Москвы наибольшая доля площади нежилых помещений от общей площади МКД варьируется в границах 20-24 % в шести из десяти МО. Максимальный показатель - 24 % зафиксирован в Басманном МО и Тверском МО. Наименьшая доля площади нежилых помещений в площади МКД – в МО Хамовники (7%).

На рисунке 2 показано, как при удалении от центра к периферии уменьшается показатель доли площади нежилых помещений на первых этажах МКД от общей площади МКД. На периферии только 2 из 110 МО имеют показатель выше 20 %: Вешняки (25%), Силино (25%). Семь МО имеют показатель в границах 15,6-23,4%. В 44 МО значение доли

⁵ Используются данные о численности населения за 2017 год, так как данные о многоквартирной жилой застройке на сайте «Реформа ЖКХ» доступны по состоянию на 2017 г. Отметим, что оба показателя весьма инертны (значимые изменения значений возможны только на продолжительных (более 20 лет) периодах времени), поэтому использование данных за 2017 г. при оценке ситуации в 2020 г. вполне приемлемо.

нежилых помещений варьируется в интервале 7,8-15,6 %. Наибольшее число МО – 55 из 110 имеют долю площади нежилых помещений от общей площади МКД меньше 7,8%.

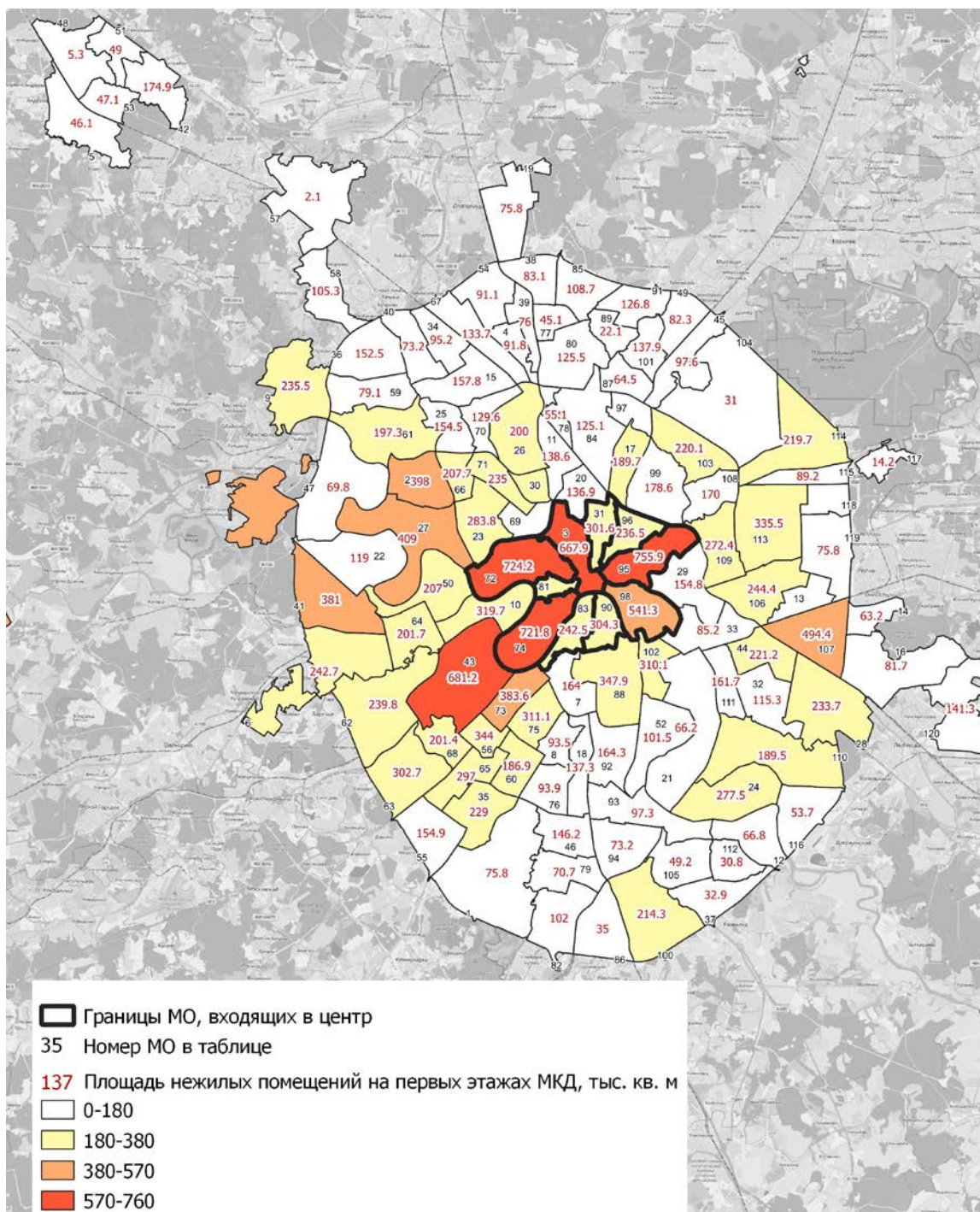


Рисунок 1. Площадь нежилых помещений на первых этажах многоквартирных домов в «старой» Москве, по муниципальным образованиям, тыс. кв. м (расшифровку номеров муниципальных образований см. в таблице 1)

Источник: составлено на основе данных сайта Реформа ЖКХ, по состоянию на 2017 год.

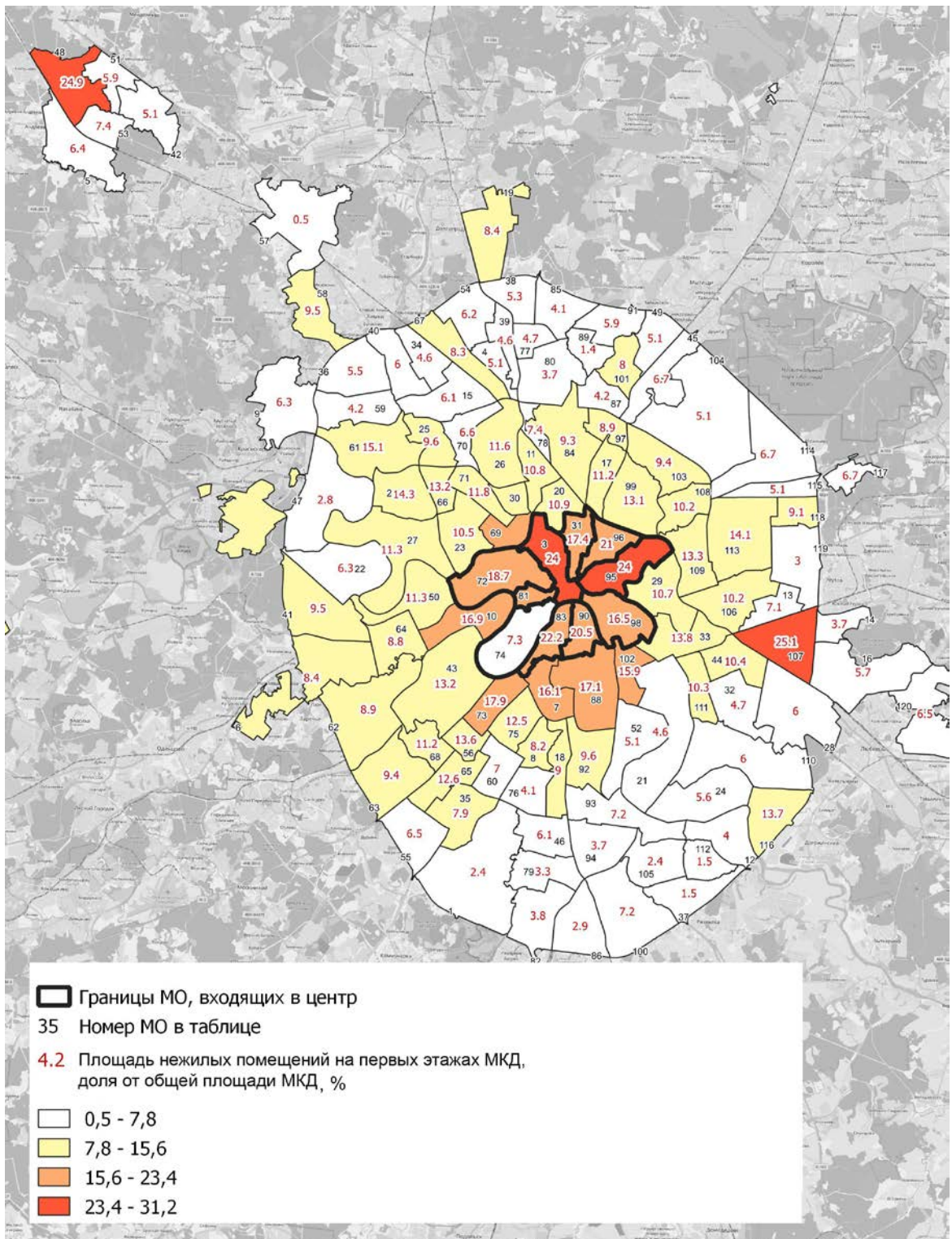


Рисунок 2. Доля площади нежилых помещений на первых этажах многоквартирных домов в «старой» Москве, по муниципальным образованиям, % общей площади МКД (расшифровку номеров муниципальных образований см. в таблице 1)

Источник: составлено на основе данных сайта Реформа ЖКХ, по состоянию на 2017 год.

Такое пространственное распределение нежилых помещений на первых этажах МКД взаимосвязано с морфологией застройки, распространенной в соответствующих частях города, а также периодом строительства объектов (см. таблицу 3).

Таблица 3. Площадь многоквартирных домов в границах «старой» Москвы по годам постройки

Годы постройки	Периферия		Центр	
	Площадь, млн кв. м	Доля, %	Площадь, млн кв. м	Доля, %
до 1955	9,5	4%	5,4	27%
1955-1990	134,5	59%	8,4	43%
1990-наст. вр	71,9	32%	5,1	26%
Нет данных	10,8	5%	0,9	5%
Всего	226,7	100%	19,8	100%

Источник: составлено на основе данных сайта Реформа ЖКХ, по состоянию на 2017 год.

В центре 27% площади существующей многоквартирной застройки создано до 1955 года, то есть до начала эпохи массового индустриального жилищного строительства «хрущевок». Преимущественным же типом возводимых многоквартирных домов в центре были так называемые «сталинки», которые обычно предусматривали торговые функции на первых этажах и отдельные входы в такие помещения, расположенные по фронту улиц (см. рисунок 3).



Рисунок 3. Дом по адресу ул. Земляной Вал, 42/20. Построен в стиле позднего сталинского ампира в 1952 году. Архитекторы Л. Б. Сегал, Н. А. Виноградов.

«Хрущевки» возводились в основном за пределами центра. В целом 59% площади МКД на периферии города были построены в советское время в период 1955-1990 гг. Для многоквартирной застройки после 1955 г. предоставление первых этажей для торговых функций было ограничено, торговые функции проектировались преимущественно в отдельно стоящих зданиях, обеспечивающих потребности районов (см. рисунок 4).



Рисунок 4. Строительство нового микрорайона пятиэтажек в границах Проспекта Вернадского, ул. Лобачевского, ул. Коштоянца, ул. Удальцова во второй половине 1960-х г. В 2017 г. микрорайон включен в Программу реновации жилищного фонда в г. Москве, в рамках которой предполагается снос пятиэтажек.

В центре города наибольшая площадь нежилых помещений на первых этажах МКД на душу населения (см. рисунок 5) локализована в МО Якиманка (8,7 кв. м) и Тверском МО (8,6 кв. м), наименьшая – в Таганском МО (4,4 кв. м).

В границах периферии города наибольшая площадь нежилых помещений на первых этажах МКД на душу населения локализована в МО Савелки (5,1 кв. м), Раменки (4,9 кв. м), наименьшая – в Крюково (0,47 кв. м), Строгино (0,44 кв. м), Ясенево (0,43 кв. м), Бирюлёво Западное (0,4 кв. м).

Таким образом, обеспеченность нежилыми помещениями на первых этажах МКД, где могут быть размещены аптеки, продовольственные магазины и т.д., на периферии города ниже, чем в центре города: в центре 16% многоквартирной жилой застройки представлено нежилыми помещениями на первых этажах, тогда как на периферии – только

8%. В центре города на одного жителя приходится 6 кв. м таких нежилых помещений в МКД, в то время как на периферии – 2 кв. м.

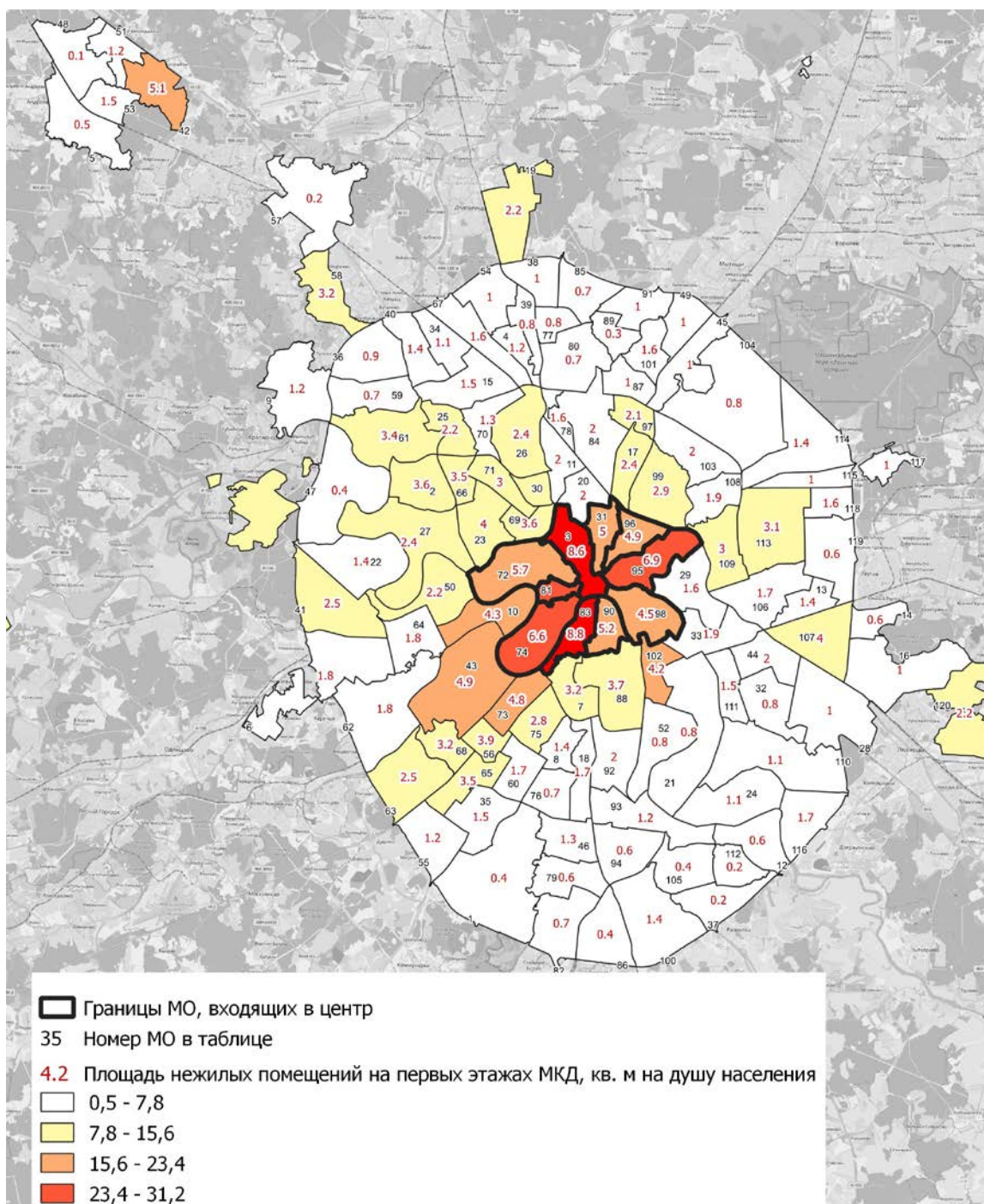


Рисунок 5. Площадь нежилых помещений на первых этажах многоквартирных домов в «старой» Москве, по муниципальным образованиям, кв. м на душу населения муниципального образования (расшифровку номеров муниципальных образований см. в таблице 1)

Источник: составлено на основе данных сайта «Реформа ЖКХ», по состоянию на 2017 год.

2. Оценка обеспеченности жилой застройки Москвы аптеками и продовольственными магазинами в шаговой доступности

Оценка обеспеченности жилой застройки Москвы аптеками и продовольственными магазинами (далее также – магазины) в шаговой доступности проводилась на основе следующих данных:

1. Данные о многоквартирных домах – сайт «Реформа ЖКХ» за 2017 год: <https://www.reformagkh.ru/>

2. Данные о населении муниципальных образований за 2017 год⁶ – Росстат: <https://www.gks.ru/>

3. Данные о пространственном распределении магазинов и аптек – «Яндекс карты», актуальные на 30 апреля 2020 г.: <https://yandex.ru/map>

В целях оценки обеспеченности отдельно аптеками и отдельно магазинами была применена следующая методика:

1. Определено расположение всех МКД и объектов (магазинов или аптек).
2. От каждого типа объекта (аптеки или магазина) посредством программы Qgis был построен радиус 500 метров, что в среднем соответствует 5 минутам ходьбы.
3. Пособством программы Qgis были выделены МКД, не попавшие ни в один 5-минутный радиус шаговой доступности.
4. Пособством программы Qgis определена общая площадь жилых помещений в МКД, не обеспеченных аптеками или магазинами в шаговой доступности для каждого МО, а также для выделенных территорий центра и периферии.

Обеспеченность аптеками в шаговой доступности

В целом обеспеченность жилой застройки аптеками в Москве высокая, при этом в центре города выше, чем на периферии. Так, в МО центра только 113 тыс. кв. м жилых помещений МКД не обеспечено аптеками в 5-минутной шаговой доступности, что эквивалентно 5 тысячам постоянно проживающего населения, в то время как на периферии – это 3 млн. кв. м жилья, что эквивалентно 176 тысячам человек, постоянно проживающих в рассматриваемых районах (см. рисунки 6 и 7).

⁶ Используются данные о численности населения за 2017 год, так как данные о многоквартирной жилой застройке на сайте «Реформа ЖКХ» доступны по состоянию на 2017 г. Отметим, что оба показателя весьма инертны (значимые изменения в значения возможны только на продолжительных (более 20 лет) периодах времени), поэтому использование данных за 2017 г. при оценке ситуации в 2020 г. вполне приемлемо.

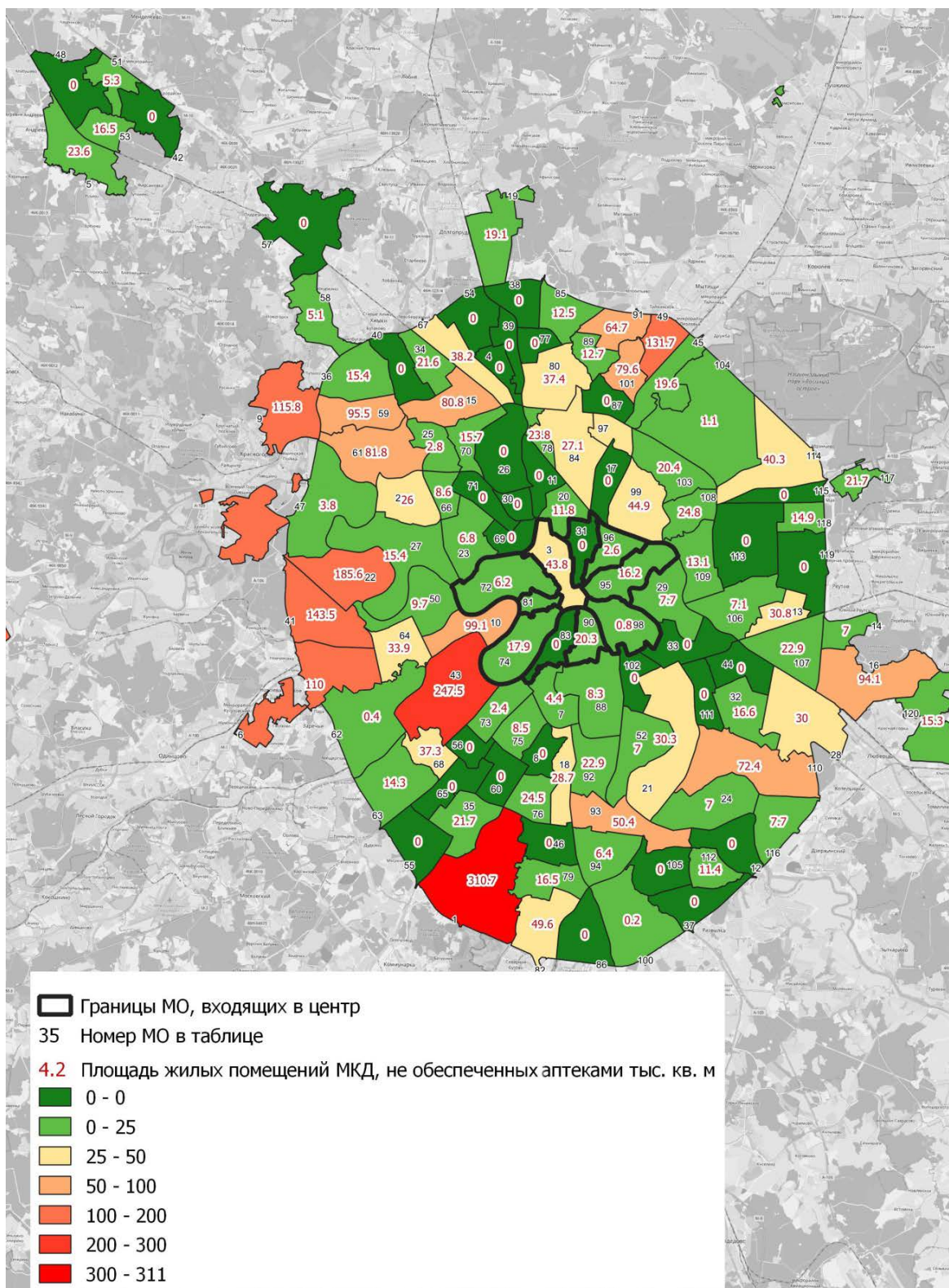


Рисунок 6. Площадь жилых помещений многоквартирных домов, не обеспеченная аптеками в 5-минутной пешей доступности, в «старой Москве», по муниципальным образованиям (расшифровку номеров муниципальных образований см. в таблице 1)

Источник: составлено на основе данных сайта «Реформа ЖКХ», данных о пространственном распределении магазинов и аптек «Яндекс карт», актуальных на 30 апреля 2020 г.: <https://yandex.ru/map>

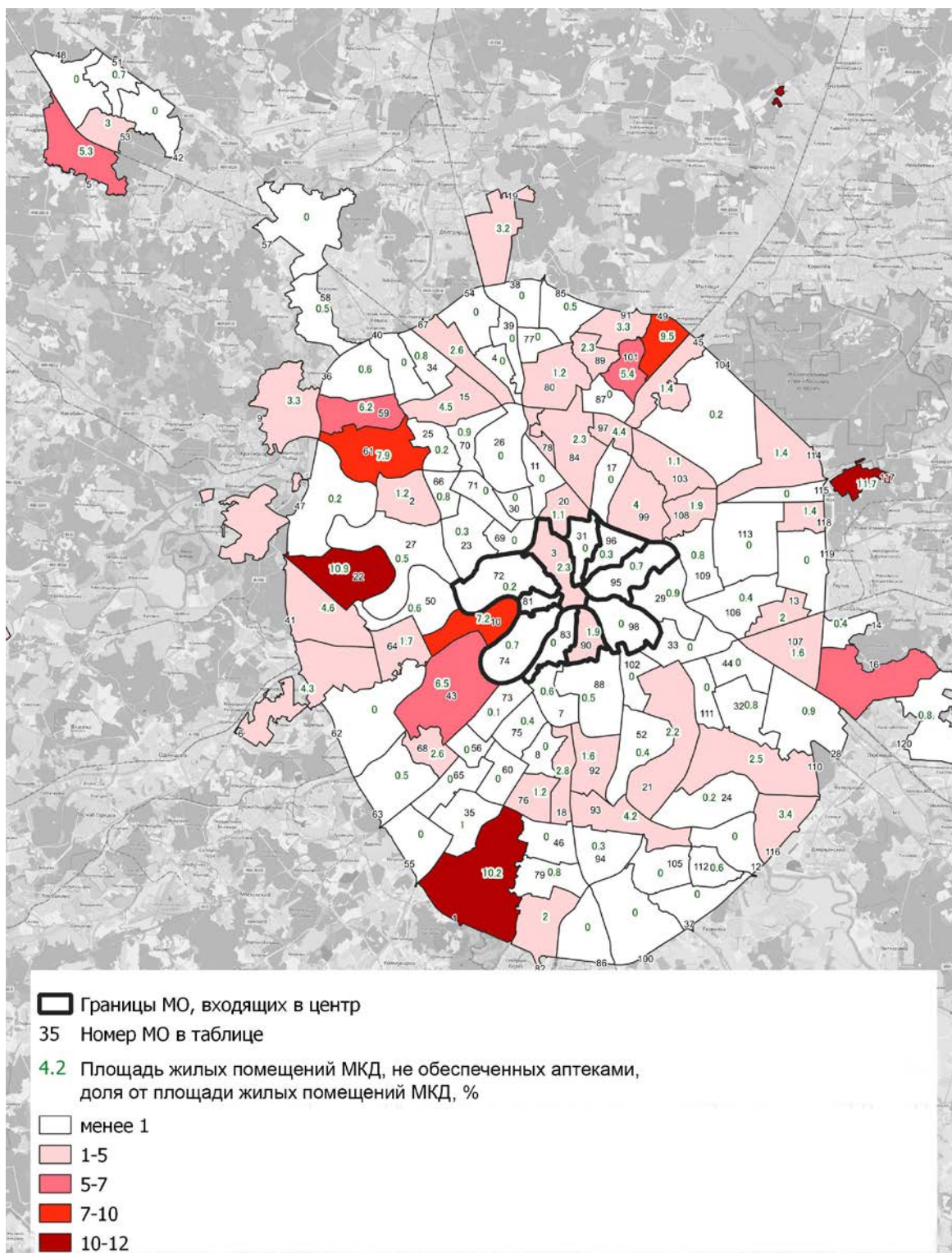


Рисунок 7. Доля площади жилых помещений многоквартирных домов, не обеспеченная аптеками в 5-минутной пешей доступности в «старой» Москве, по муниципальным образованиям (расшифровку номеров муниципальных образований см. в таблице 1)

Источник: составлено на основе данных сайта Реформа ЖКХ, данных о пространственном распределении магазинов и аптек с Яндекс карт, актуальных на 30.04.2020: <https://yandex.ru/map>

Центр города практически полностью обеспечен аптеками в шаговой доступности. Так, менее 0,5% жилой застройки в МО Таганский, Пресненский, Красносельский не обеспечено аптеками в 5-минутной шаговой доступности. Только 0,67-0,72% жилой застройки МО Арбат, Басманный и Хамовники не обеспечено аптеками в шаговой доступности, а в МО Замоскворечье и Тверское - 2 %. В МО Якиманка и Мещанский – каждый житель имеет возможность посещения аптеки, потратив на дорогу пешком не более 5 минут.

Больше половины МО периферии имеют около 1% площади жилых помещений МКД, не обеспеченных аптеками в шаговой доступности. Наиболее многочисленная группа – 50 МО имеют долю площади жилых помещений, не обеспеченных аптеками в шаговой доступности, менее 5%. Наименьшую обеспеченность жилой застройки аптеками в шаговой доступности имеют следующие МО за пределами центра: Восточный (11,7% необеспеченной площади жилых помещений), Крылатский (10,9%), Ясенево (10,2%). 10 МО имеют 5 – 9% площади жилых помещений, не обеспеченных аптеками в шаговой доступности.

С учетом гораздо более высокой плотности населения на периферии города средняя емкость рынка одной аптеки в центре города более чем в 2 раза ниже, чем на периферии: в среднем на 1 аптеку приходится 1405 жителей, а на периферии – 3100 жителей.

Обеспеченность продовольственными магазинами в шаговой доступности

В целом обеспеченность жилой застройки продовольственными магазинами в Москве высокая, при этом в центре города выше, чем на периферии. Так, в МО центра только 11,5 тыс. кв. м жилых помещений МКД не обеспечены магазинами в 5-минутной шаговой доступности, что эквивалентно 543 постоянно проживающим горожанам, в то время как на периферии – это 2,6 млн. кв. м жилья, что эквивалентно 169 тысячам человек, постоянно проживающих в рассматриваемых районах (см. рисунки 8 и 9).

В восьми из 10 МО центра все МКД обеспечены магазинами в шаговой доступности. Только в двух МО есть площадь жилых помещений, не обеспеченная магазинами в шаговой доступности – в Мещанском МО (10 тыс. кв. м, или 0,96% жилых помещений в МКД) и Тверском МО (1474 кв. м, или 0,13% жилых помещений в МКД).

Половина МО периферии города полностью обеспечены магазинами в шаговой доступности (54 МО из 110). 40 МО имеют от 170 кв. м до 50 тыс. кв. м площади жилых помещений, не обеспеченных магазинами в шаговой доступности; а 12 МО имеют от 50 до 150 тыс. кв. м таких площадей. МО с самыми большими показателями площади жилых

помещений, не обеспеченных магазинами в шаговой доступности: Новогиреево (347 тыс. кв. м), Кузьминки (189 тыс. кв. м), Раменки (183 тыс. кв. м), Ярославское (168 тыс. кв. м).

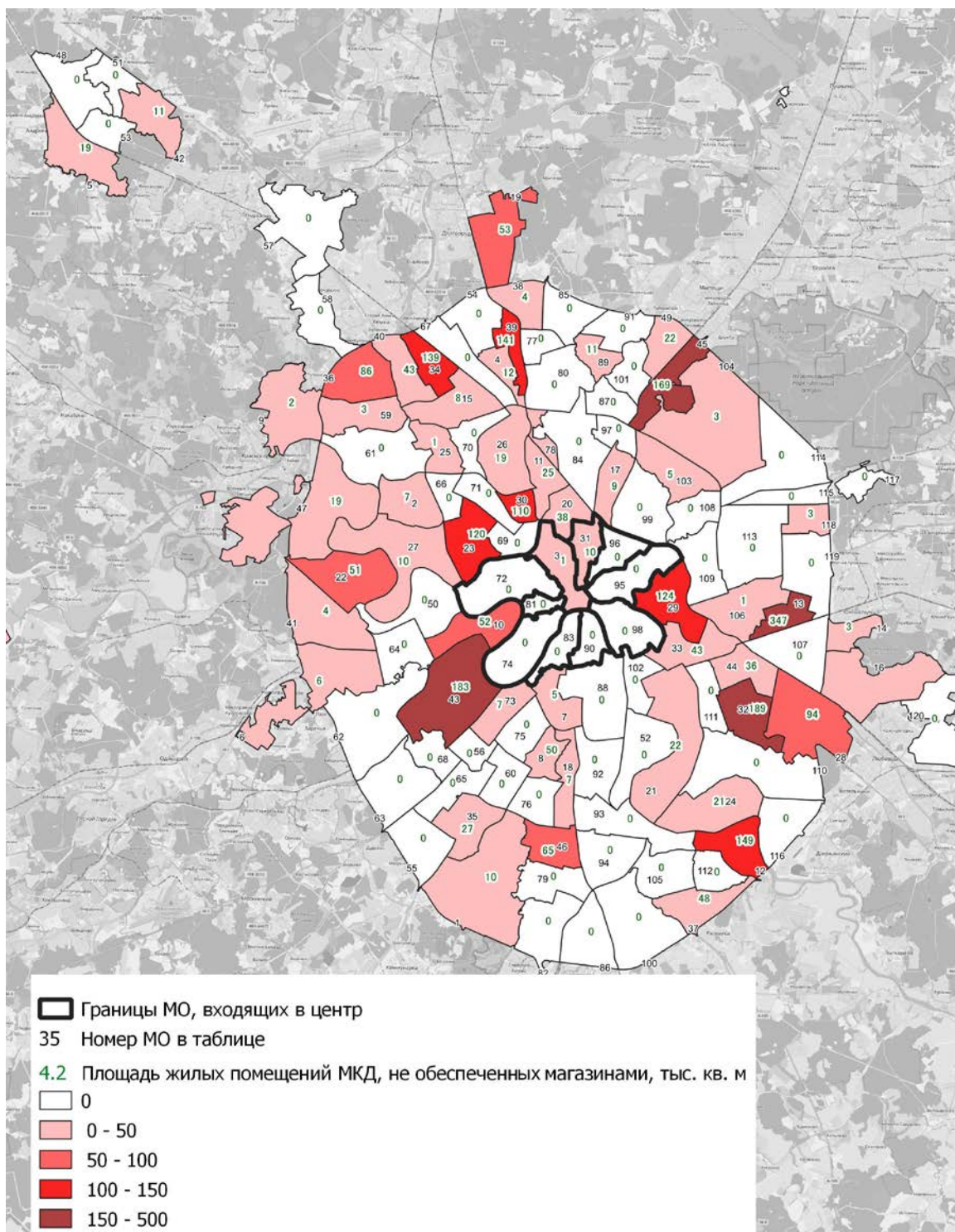


Рисунок 8. Площадь жилых помещений многоквартирных домов, не обеспеченная магазинами в 5-минутной пешей доступности, в «старой» Москве, по муниципальным образованиям (расшифровку номеров муниципальных образований см. в таблице 1)

Источник: составлено на основе данных сайта Реформа ЖКХ, данных о пространственном распределении магазинов и аптек с Яндекс карт, актуальных на 30 апреля 2020 г.: <https://yandex.ru/map>

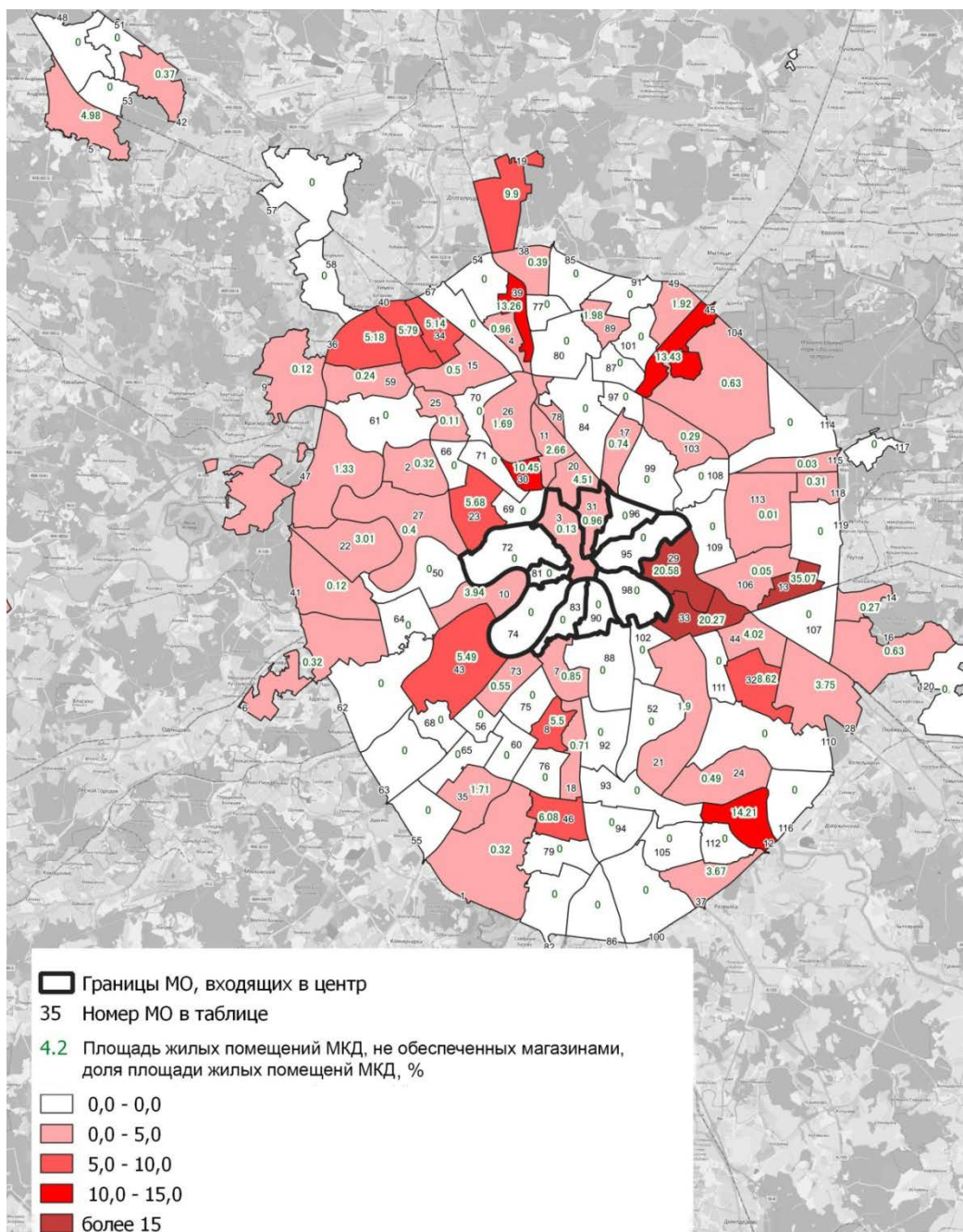


Рисунок 9. Доля площади жилых помещений многоквартирных домов, не обеспеченная магазинами в 5-минутной пешей доступности, в «старой» Москве, по муниципальным образованиям (расшифровку номеров муниципальных образований см. в таблице 1)

Источник: составлено на основе данных сайта Реформа ЖКХ, данных о пространственном распределении магазинов и аптек с Яндекс карт, актуальных на 30 апреля 2020 г.: <https://yandex.ru/map>

Большее половины (71 из 110) МО периферии обеспечены магазинами в шаговой доступности (менее 1% не обеспеченной площади жилых помещений МКД). Но есть группа из 30 МО, в которых доля площади жилых помещений, не обеспеченных магазинами, составляет от 1 до 10%. Самые высокие показатели такой доли наблюдаются в Новогиреево (35,07%), Лефортово (20,58%), Нижегородском МО (20,27%).

С учетом гораздо более высокой плотности населения на периферии города средняя емкость рынка одного магазина в центре более чем в 3 раза ниже, чем на периферии: в среднем на 1 магазин приходится 1537 жителей, а на периферии – 4861 жителей.

Сравнение показателей обеспеченности аптеками и магазинами показывает, что в целом на периферии Москвы площадь жилых помещений в МКД, не обеспеченной аптеками, несколько больше, чем площадь жилых помещений в МКД, не обеспеченных продовольственными магазинами (3 млн кв. м и 2,6 млн кв. м, или 1,65% и 1,43% от площади жилых помещений в МКД на периферии города, соответственно).

Коэффициент корреляции между площадью жилых помещений в муниципальном образовании, не обеспеченных аптеками шаговой доступности, и жилых помещений, не обеспеченных магазинами в шаговой доступности, составляет меньше 0,1, то есть такая взаимосвязь не прослеживается. Например, 16 из 110 МО обеспечены аптеками и магазинами в шаговой доступности; 17 МО обеспечены аптеками, но есть дефицит продовольственных магазинов в шаговой доступности; 38 МО обеспечены магазинами, но не хватает аптек в шаговой доступности; 39 МО в различной степени обеспечены магазинами и аптеками.

Представляется, что для решения проблемы недостаточной обеспеченности жилой застройки в отдельных МО на периферии Москвы аптеками и продовольственными магазинами в шаговой 5-минутной доступности целесообразно задействовать резервы размещения таких функций на первых этажах в МКД.

3. Оценка потенциала для обеспечения жилой застройки «старой» Москвы аптеками и продовольственными магазинами в шаговой доступности

Для оценки потребности и возможности обеспечения жилой застройки «старой» Москвы аптеками и продовольственными магазинами в шаговой доступности путем использования резервов нежилых помещений на первых этажах МКД все МО были рассмотрены с точки зрения совокупности факторов: 1) достигнутая обеспеченность аптеками и магазинами в шаговой доступности (то есть потребность в повышении доступности), а также 2) наличие резерва для развития данных услуг на первых этажах МКД (то есть наличие возможности).

На основании совокупной оценки потребности, то есть достигнутой обеспеченности аптеками и магазинами, было выделено 5 групп МО: отлично обеспеченные, хорошо обеспеченные, удовлетворительно обеспеченные, низко обеспеченные, неудовлетворительно обеспеченные.

Дифференцирующими факторами были показатели в отношении каждого МО: площадь жилых помещений в МКД, не обеспеченных аптеками или магазинами, на душу населения, а также отклонение таких показателей от соответствующих средних оценок по всем МО города (среднее значение по аптекам – 0,4 кв. м на душу населения, а по магазинам – 0,5 кв. м на душу населения) (см. таблицу 4).

Таблица 4. Типология муниципальных образований «старой» Москвы по совокупной оценке достигнутой обеспеченности аптеками и магазинами в шаговой доступности и степени отклонения таких оценок от средних значений по городу

Уровни обеспеченности МО аптеками и магазинами в шаговой доступности	Площадь жилых помещений в МКД, не обеспеченных аптеками или магазинами в пешей доступности, на душу населения МО, в том числе в соотношении с соответствующими средними оценками по всем МО города
Отличная	Необеспеченные жилые помещения отсутствуют
Хорошая	Необеспеченные аптеками жилые помещения отсутствуют, а показатель в отношении магазинов ниже среднего
	Необеспеченные магазинами жилые помещения отсутствуют, а показатель в отношении аптек ниже среднего
Удовлетворительная	Необеспеченные аптеками жилые помещения отсутствуют, но показатель в отношении магазинов выше среднего
	Необеспеченные магазинами жилые помещения отсутствуют, но показатель в отношении аптек выше среднего
	Показатели в отношении и аптек, и магазинов ниже средних
Низкая	Показатель в отношении аптек ниже среднего, а в отношении магазинов – выше среднего
	Показатель в отношении магазинов ниже среднего, а в отношении аптек – выше среднего
Неудовлетворительная	Показатели в отношении аптек и магазинов ниже средних

Далее для учета в оценке наличия резерва для размещения аптек и магазинов на первых этажах МКД в каждой из пяти групп МО города были выделены по две подгруппы: с отличным резервом развития и низким резервом развития (см. таблицу 5). МО относилось к подгруппе с низким резервом развития, если показатель площади нежилых помещений на первых этажах МКД на душу населения составляет менее среднего показателя по всем МО периферии – 1,76 кв. м на душу населения⁷. Напротив, при показателе площади нежилых помещений на первых этажах МКД на душу населения в МО составляет более 1,76 кв. м МО отнесено к подгруппе с отличным резервом развития.

⁷ МО центра города имеют показатель нежилых помещений МКД на душу населения значительно выше, чем МО на периферии. В связи с этим было решено учитывать при расчете среднего значения такого дифференцирующего показателя только показатели по МО на периферии города.

Таблица 5. Распределение муниципальных образований «старой» Москвы с учетом обеспеченности аптеками и магазинами в 5-минутной шаговой доступности и резервов размещения таких функций на первых этажах МКД

Оценка резерва нежилых помещений в МКД	Обеспеченность МО аптеками и магазинами					ВСЕГО
	Отличная	Хорошая	Удовлетворительная	Низкая	Неудовлетворительная	
Отличный резерв развития	6	27	13	4	3	53
Низкий резерв развития	11	18	24	13	1	67
ВСЕГО	17	45	37	17	4	120

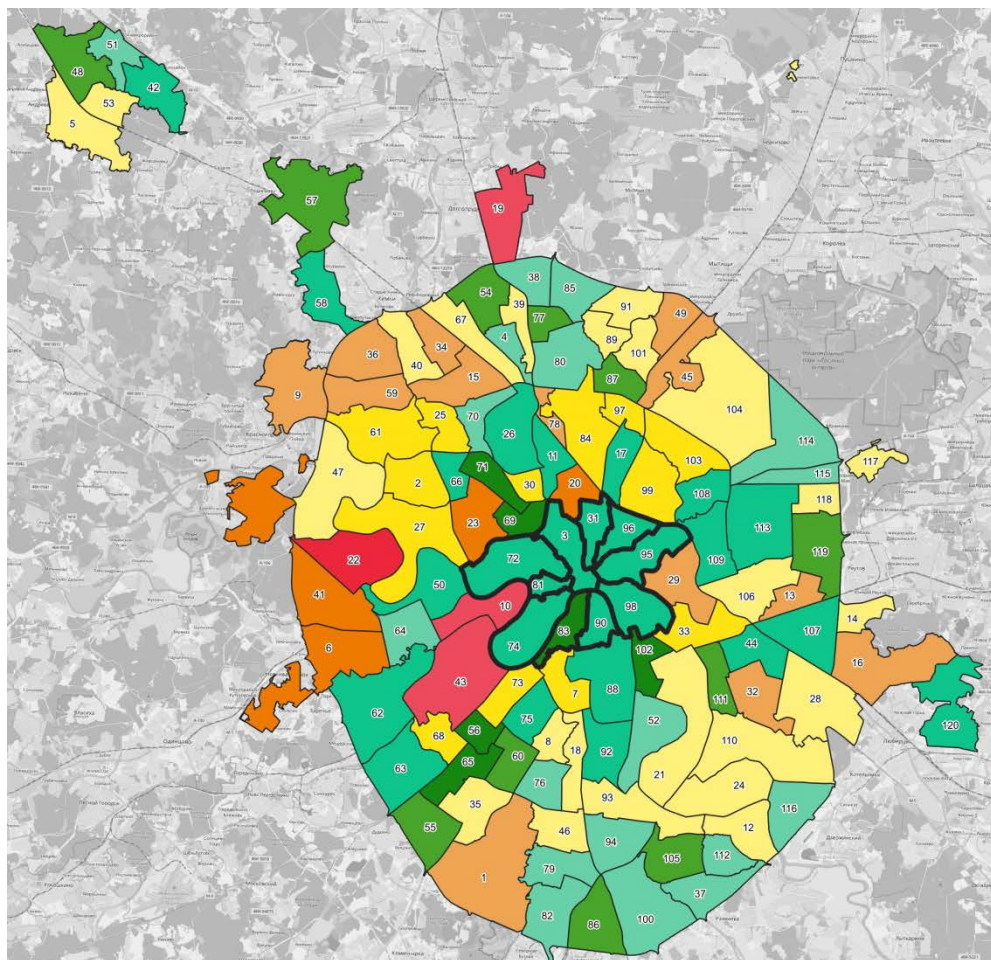
Полученные результаты совокупной оценки достигнутой обеспеченности аптеками и магазинами в 5-минутной шаговой доступности и резервов развития таких функций на первых этажах МКД по МО «старой» Москвы представлены в таблице 5 и на рисунке 10.

В целом 99 МО (83%) относятся к группам с отличной, хорошей и удовлетворительной обеспеченностью аптеками и магазинами. При этом 53 МО (44%), в том числе все 10 МО в центре города, имеют отличный резерв развития услуг на первых этажах МКД. Рассмотрим некоторые особенности выделенных групп МО «старой» Москвы.

Первая группа – это 17 МО с отличной обеспеченностью аптеками и магазинами (в том числе 1 МО в центре города), поскольку для всех МКД данных МО доступны аптеки и магазины в радиусе 5- минутной шаговой доступности. В таких МО резерв развития на первых этажах МКД для размещения аптек и магазинов не нужен, но при наличии (отличный резерв есть у 6 МО данной группы) – он может использоваться для развития иных функций. В качестве примера можно выделить МО Якиманка, Южнопортовый и Ломоносовский, в которых значение показателя нежилых помещений на первых этажах МКД на душу населения самое высокое в данной группе. Самый низкий резерв для развития в нежилых помещениях МКД в данной группе – в МО Силино.

Ко *второй группе* относятся 45 МО с хорошей обеспеченностью аптеками и магазинами, которые делятся на две подгруппы: 27 МО с отличным резервом развития (в том числе 9 МО центра) и 18 МО – с низким резервом. В данной группе МО центра имеют самые высокие показатели площади нежилых помещений МКД на душу населения: они более чем в 3,5 раза превышают средний показатель на периферии. Среди МО периферии МО Савелки, Вешняки, Даниловский, Сокол имеют самый большой показатель площади нежилых помещений МКД на душу населения (в 2 раза выше среднего), который можно

использовать, чтобы полностью обеспечить данные МО магазинами и аптеками. МО Зябликово и Орехово-Борисово Южное имеют самый низкий резерв развития в данной группе (показатель площади нежилых помещений на душу населения в 8 раз ниже среднего).



□ Границы МО, входящих в центр

35 Номер МО в таблице

Общая оценка обеспеченности аптеками и магазинами, и потенциала их развития в первых этажах МКД:

- 1: Неудовлетворительная обеспеченность и низкий резерв развития
- 2: Неудовлетворительная обеспеченность и отличный резерв развития
- 3: Низкая обеспеченность и низкий резерв развития
- 4: Низкая обеспеченность и отличный резерв развития
- 5: Удовлетворительная обеспеченность и низкий резерв развития
- 6: Удовлетворительная обеспеченность и отличный резерв развития
- 7: Хорошая обеспеченность и низкий резерв развития
- 8: Хорошая обеспеченность и отличный резерв развития
- 9: Отличная обеспеченность и низкий резерв развития
- 10: Отличная обеспеченность и отличный резерв развития

Рисунок 10. Совокупная оценка обеспеченности аптеками и магазинами в 5-минутной шаговой доступности и резервов развития таких функций на первых этажах МКД в «старой» Москве, по муниципальным образованиям (расшифровку номеров муниципальных образований см. в таблице 1)

Источник: составлено на основе данных сайта Реформа ЖКХ, данных о пространственном распределении магазинов и аптек с Яндекс карт, актуальных на 30 апреля 2020 г.: <https://yandex.ru/map>

К *третьей группе* относятся 37 МО с удовлетворительной обеспеченностью аптеками и магазинами. МО Гагаринский, Щукино и Донской имеют самые хорошие показатели по резерву удовлетворения потребности в аптеках и магазинах в данной группе (в 2 раза выше среднего). В данной группе следует выделить МО Новокосино и Строгино, где есть не обеспеченные магазинами и аптеками МКД, но самые низкие резервы развития.

Четвертая группа представлена 17 МО с низкими показателями обеспеченности аптеками и магазинами. В данной группе 4 МО имеют отличные возможности для развития данных функций на нежилых первых этажах МКД: Марьино Роща, Хорощёвский, Кунцево, Можайский. Напротив, в 13 МО такой резерв – низкий, в том числе самый низкий – в 3 МО (в 2 и более раз ниже среднего): Кузьминки, Ясенево, Южное Тушино.

В *пятую группу* с неудовлетворительной обеспеченностью аптеками и магазинами (ниже среднего уровня по всем МО) входят только 4 МО на периферии города: Раменки, Дорогомилово, Северный, Крылатское. В первых трех из указанных МО при низкой обеспеченности аптеками и магазинами площадь нежилых помещений на первых этажах в МКД на душу населения значительно выше среднего показателя, что позволяет решить проблему за счет удовлетворения потребности в магазинах и аптеках в нежилых помещениях МКД. Исключение составляет МО Крылатское, поскольку, помимо того, что здесь значительная доля площади жилых помещений не обеспечена как аптеками, так и продовольственными магазинами в шаговой доступности, также отсутствует требуемый резерв для развития данных услуг на первых этажах МКД.