



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Методы количественной оценки эффективности
и потенциала использования территории города

Татьяна Полиди,
вице-президент
Фонда «Институт экономики города»

Исследования Фонда «Институт экономики города», посвященные оценке индикаторов эффективности управления территориями агломераций и городов



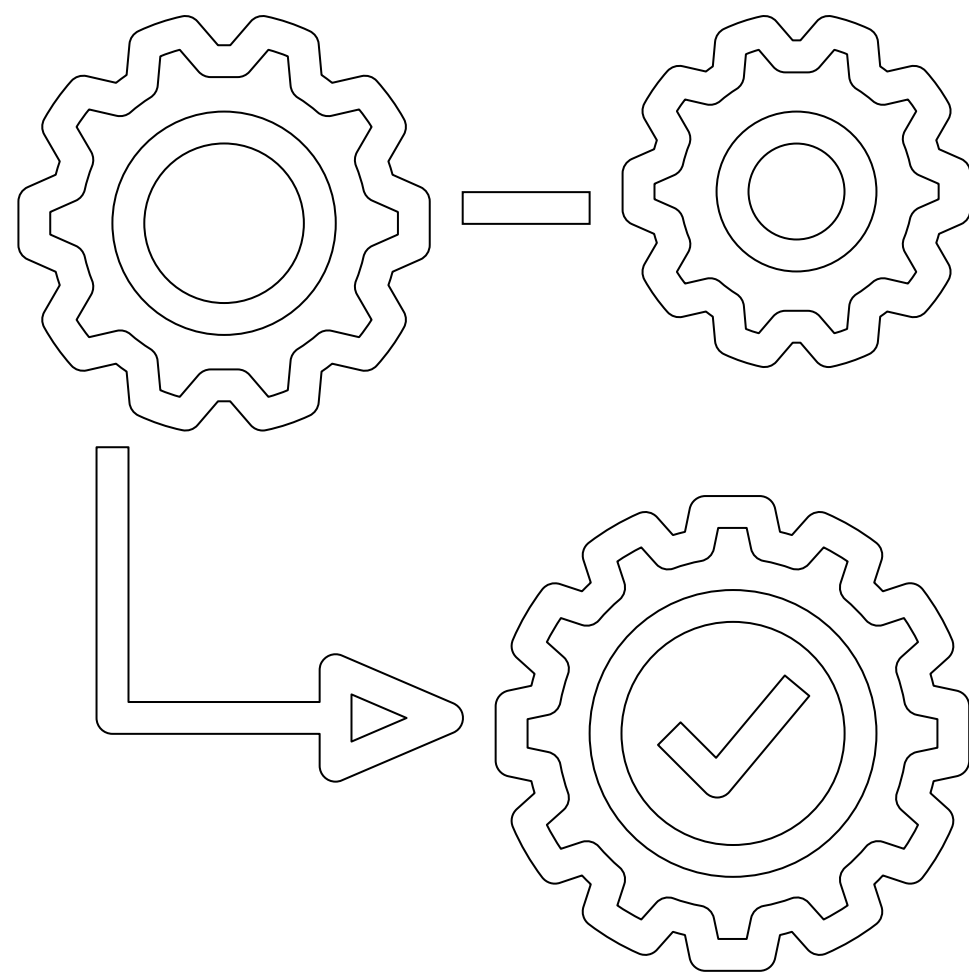
Актуальные вопросы на повестке градостроительного развития городов в мире - новое издание ИЭГ



- ✓ Сравнение показателей строительной отрасли по 16 странам
- ✓ Системы документов градостроительного регулирования
- ✓ Подходы к установлению ограничений использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории
- ✓ Координация развития сетей инженерно-технического обеспечения с градостроительным развитием
- ✓ Установление инфраструктурных сборов при реализации градостроительных проектов,
- ✓ Внедрение электронных административных процедур
- ✓ Применение геоинформационных систем в строительстве
- ✓ Правовые и финансовые механизмы обеспечения ответственности участников строительной деятельности за качество построенных объектов
- ✓ Регулирование многофункционального использования зданий.

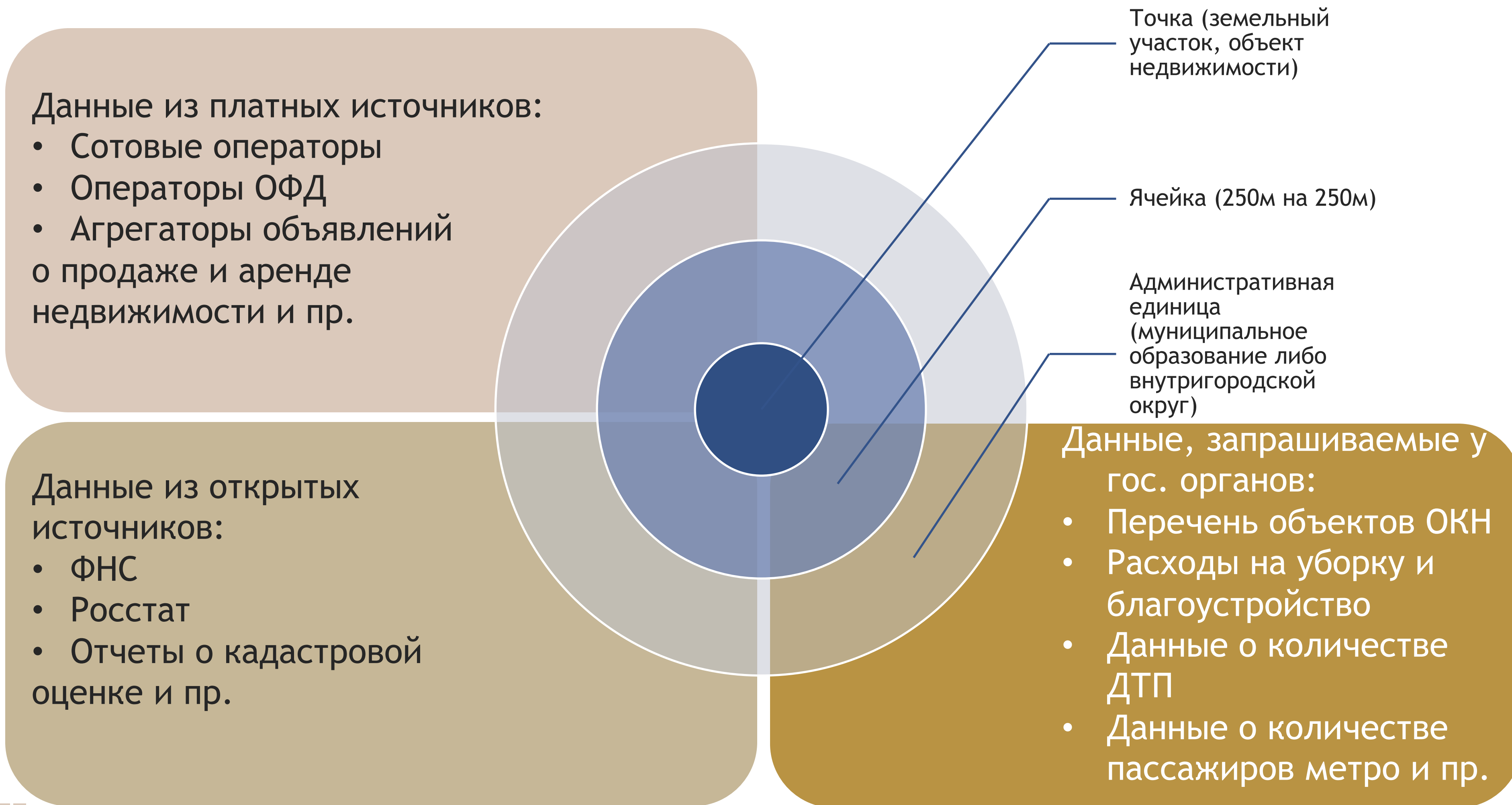



Для чего необходимы индикаторы оценки эффективности и потенциала использования территории города?



- Такие индикаторы позволяют получить понимание фактических экономических и иных процессов в физическом пространстве городов, которое необходимо как для научных исследований, так и для практики
- На основе оценки фактических процессов в физическом пространстве городов вырабатываются наиболее эффективные меры градостроительной и жилищной политики, определяются их цели через изменение значения индикаторов, осуществляется мониторинг эффективности мер политики (*практика гос. и мун. управления*)
- На основе оценки фактических процессов в физическом пространстве городов потенциальные инвесторы могут оценивать потенциал того или иного инвестиционного проекта как в рамках одного города, так и выбирать оптимальное место реализации проекта, сравнивая города между собой (*бизнес практика*)

Типы данных по источнику и по пространственной привязке





Внутрипространственные индикаторы эффективности использования территорий

Теоретическая основа и аналитические возможности методики

- Методика основана на оценке внутригородских пространственных дифференциалов в экономических индикаторах эффективности использования земли, недвижимости для экономики города, бизнеса, бюджета в фиксированный момент времени
- Анализ внутригородских дифференциалов в показателях основан на теоретических концепциях:
 - 1) увеличение земельной ренты и интенсивности использования территории от периферии к центру
 - 2) влияние физической организации пространства города, района на возможности размещения экономических функций, формирование доступных "разнообразий"
 - 3) отсутствие больших разрывов (дифференциалов) в показателях эффективности использования территории в пределах компактно расположенных территорий (в том числе если такие территории разделены административными границами)
- Методика позволяет получить конкретные оценки эффективности управления пространственным развитием, определить целевые показатели такого развития, принять необходимые управленческие решения



Система индикаторов эффективности использования территории на основе открытых данных

Интегральный показатель эффективности градостроительной и жилищной политики - устойчивый рост капитализации территории города/агломерации (требуется регулярное наблюдение за показателем)



И другие факторы....



Перечень возможных индикаторов с использованием больших данных (на пример ТПУ и его окружения)

Экономическая эффективность

1. Уровень транзитности территории
2. Якорность территории
3. Эффективность коммерческого использования территории
4. Уровень коммерческой активности
5. Коэффициенты локализации для сферы услуг
6. Развитость и устойчивость локального рынка
7. Экономическая эффективность использования ТПУ
8. Эффективность использования помещений ТПУ для предоставления в аренду для коммерческих целей
9. Валовая доходность жилой недвижимости
10. Влияние обеспеченности территории услугами на капитализацию недвижимости
11. Значимость территории для экономики города
12. Капитализация недвижимости и земельная рента
13. Адекватность предложения недвижимости для размещения торговых функций
14. Экономическая и пространственная эффективность использования территории
15. Уровень активности нанимателей арендного жилья, уровень развития «цивилизованного» рынка арендного жилья
16. Уровень развития «цивилизованного» рынка арендного жилья
17. Инвестиционная обеспеченность территории, уровень продуктивности территории
18. Уровень продуктивности территории

Налоговая эффективность

19. Соотношение годовых сборов налогов на недвижимость и от бизнеса и доходов граждан к суммарной капитализации недвижимости
20. Выпадающие доходы бюджета города в сфере аренды жилья

Социальная эффективность

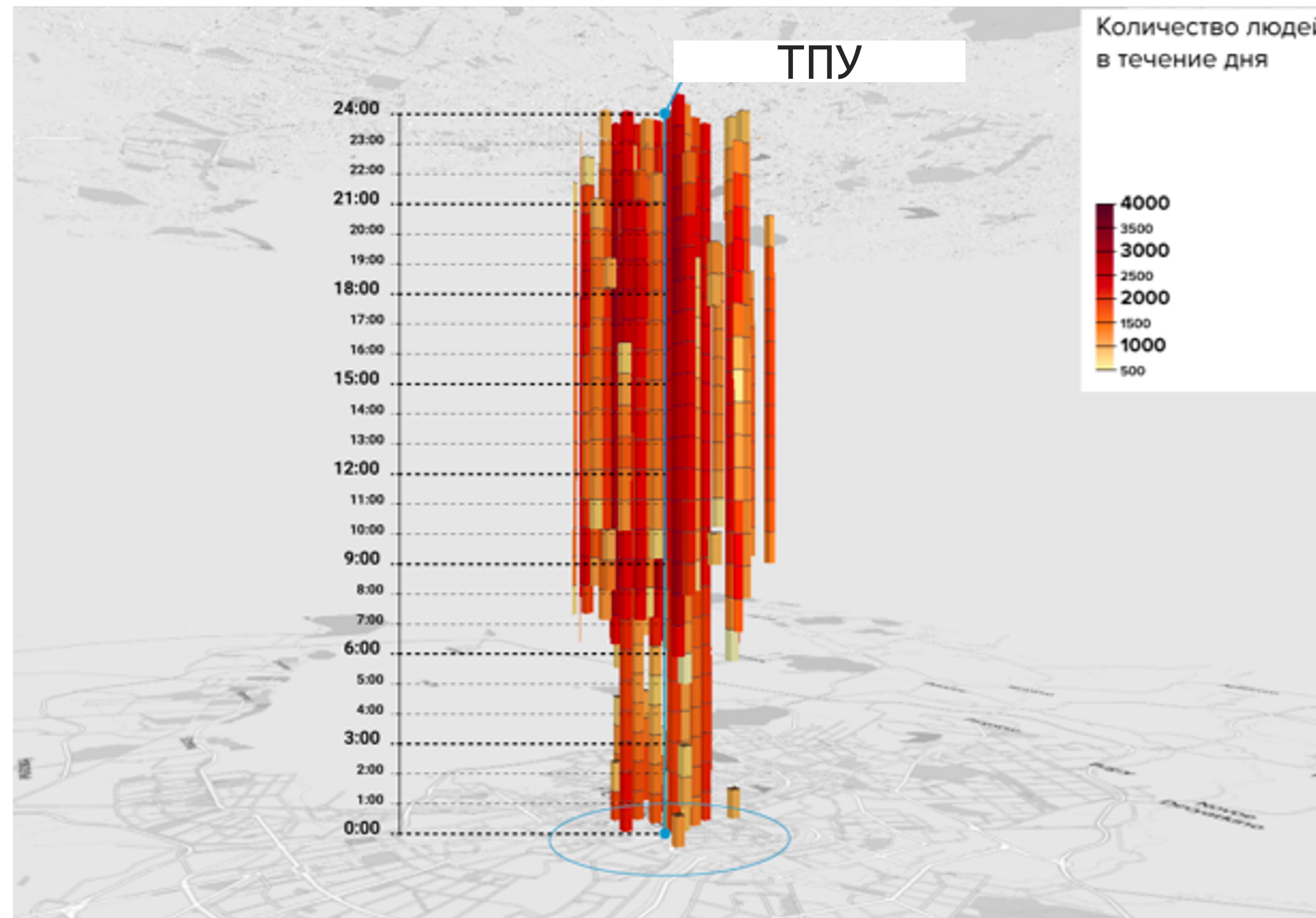
21. Туристическая емкость территории
22. Коммерческая уникальность места
23. Поточковая нагрузка на место
24. Амплитуда концентраций населения
25. Индекс безопасности (комфорта) передвижения

Пространственная эффективность

26. Трение пространства: нагрузка на основные пешеходные пути
27. Оценки объема ограничений по использованию рассматриваемых территорий



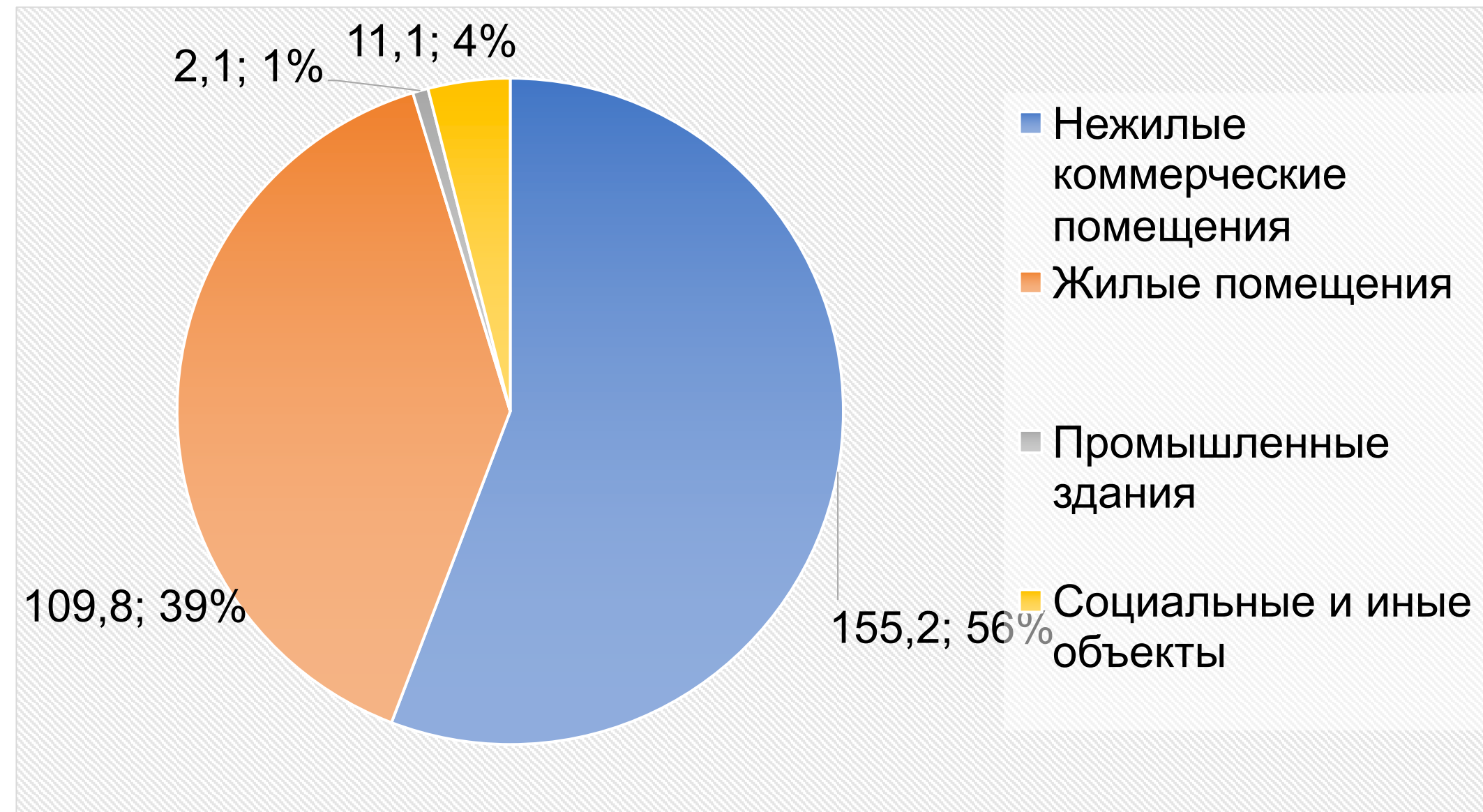
Пространственно-временная активность людей зависит от физической организации пространства и предопределяет активность их транзакций в пространстве



Пространственно-временное (3D) распределение активности населения в радиусе 3 км от ТПУ

Количество посетителей территории ТПУ в мегаполисе и его окружения в сутки равно населению большого города - 170 тыс. чел.

Совокупная капитализация (рыночная стоимость) недвижимости в зоне тяготения ТПУ в центре города может достигать 50% годового ВВП города



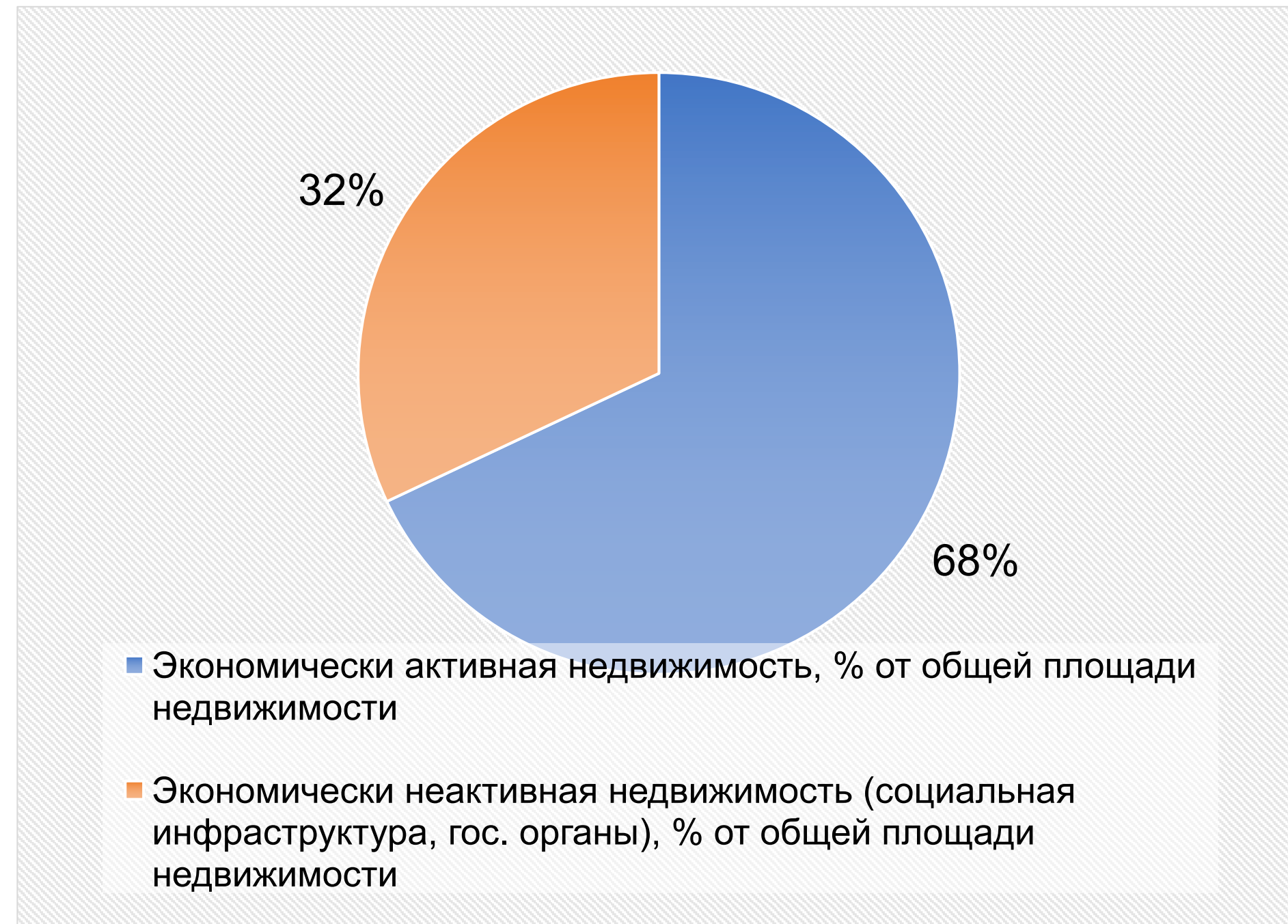
Капитализация недвижимости в непосредственном окружении ТПУ, млрд руб. и %

Капитализация недвижимости в районе тяготения ТПУ составляет 278 млрд руб. (11% от капитализации недвижимости центра города)

56% капитализации приходится на коммерческие помещения и 39% - на жилье

Совокупная кадастровая стоимость объектов ТПУ до реализации инвестиционного проекта составляет 1 млрд руб., то есть **всего 0,4% от совокупной капитализации недвижимости** в окружении, тогда как занимает **12% территории района** (37,1 га из 330 га). Можно сделать вывод о высоком потенциале наращивания капитализации объектов и территорий ТПУ за счет реализации инвестиционного проекта (конкретные параметры рассчитываются в модели).

Возможности развития бизнес и городских процессов определяет физическая организация пространства и структура застройки: 32% застройки не работает в экономике



Структура недвижимости в окружении 3 км от ТПУ по критерию экономической активности



Структура объектов культурного наследия в окружении 3 км от ТПУ по критерию экономической активности

Доля экономически активной недвижимости составляет 68% (жилье и коммерческая недвижимость). 32% помещений занимают государственные органы, объекты социальной инфраструктуры и иные не используемые для оказания рыночных услуг объекты. 30% недвижимости относится к объектам культурного наследия (1719 объектов общей площадью 7,2 млн кв. м), из которых 60% используются - относятся к жилым объектам либо используются для размещения органов государственной власти. Для коммерческих целей ОКН практически не используются. Довольно высокая доля объектов не участвует в рыночных отношениях, что вызвано в том числе ограничениями законодательства об охране культурного наследия.

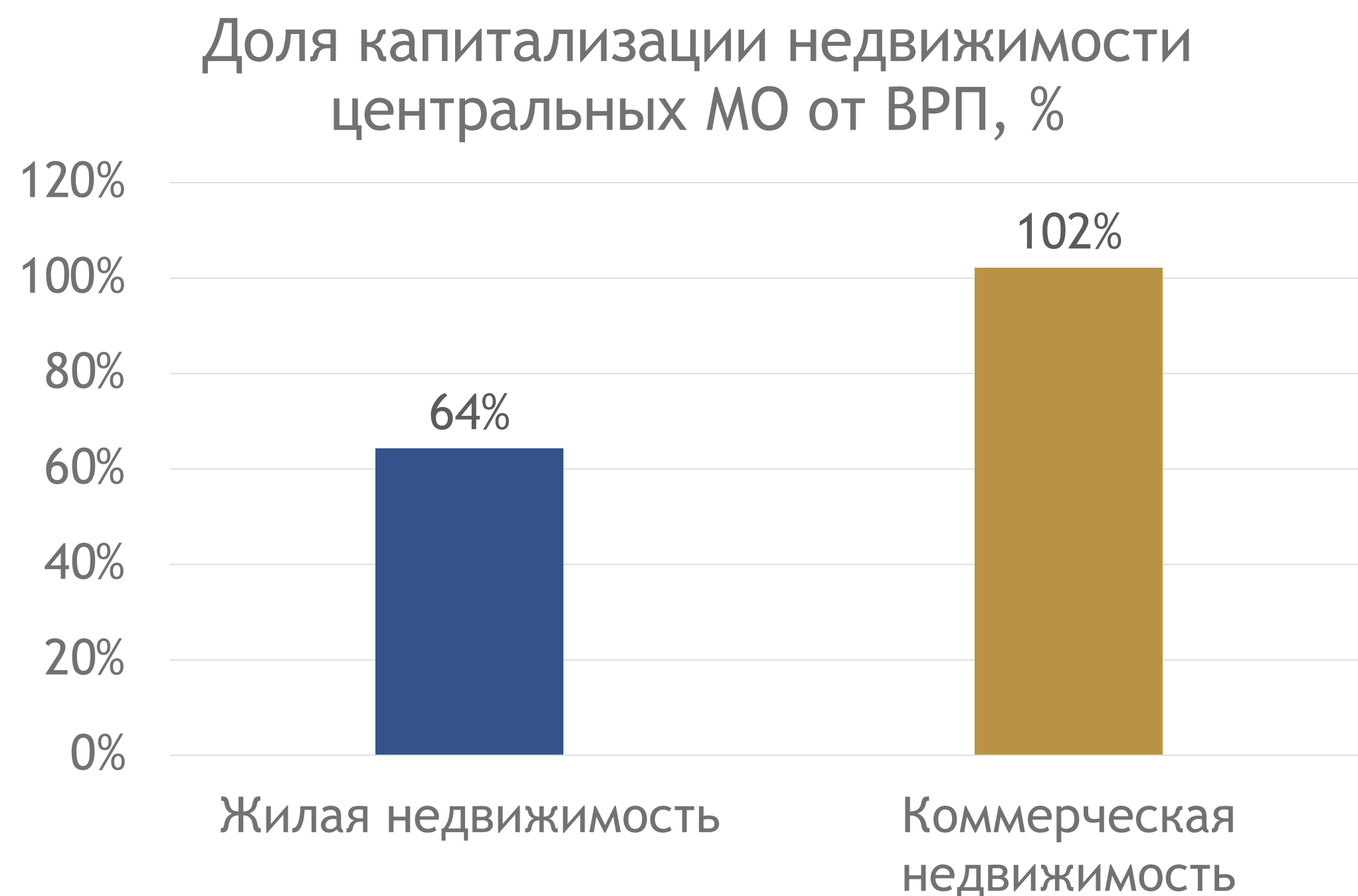




Пространство в экономике Москвы

«Основной капитал» города - капитализация недвижимости в центре, которая в 1,6 раз превышает ВРП

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.*)

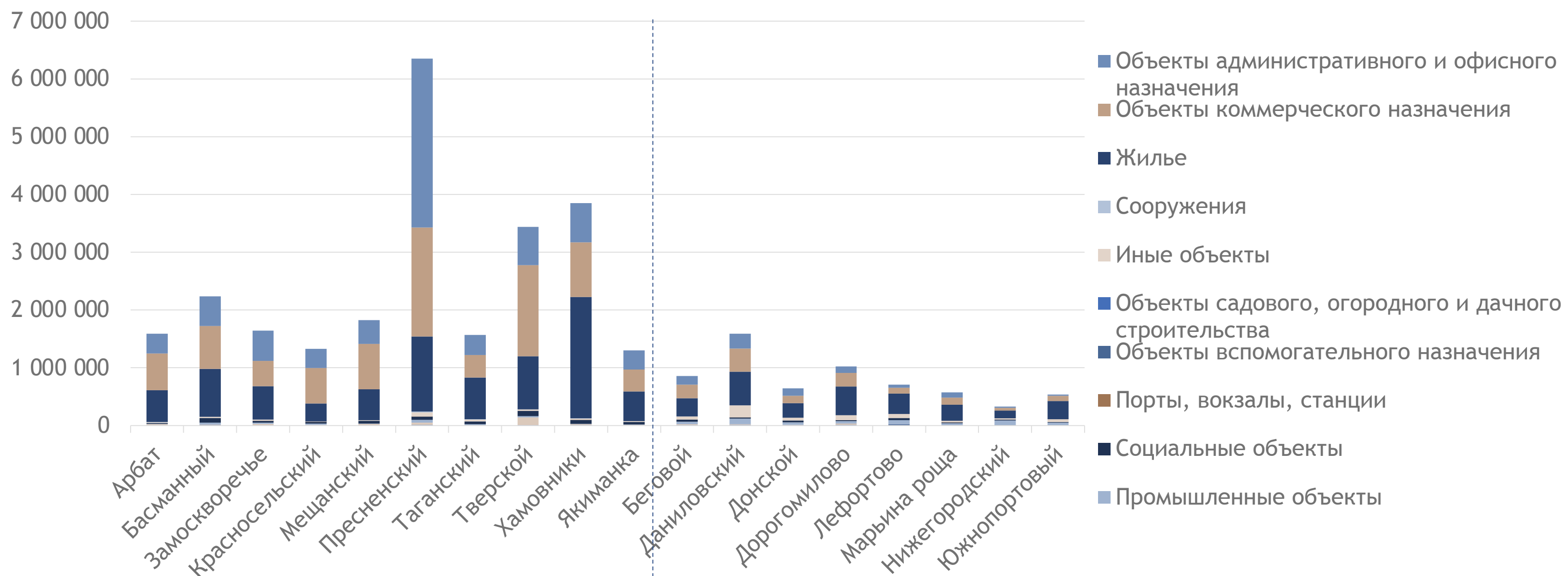


* <https://budget.mos.ru/forecast2019-2021>

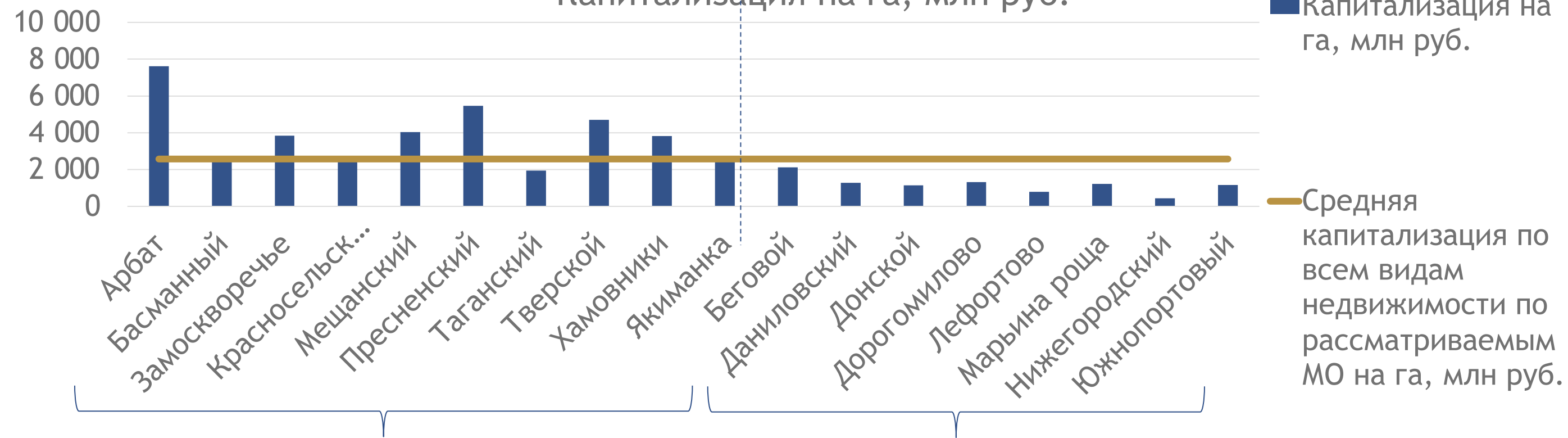


Капитализация недвижимости в расчете на 1 га территории - компактный центр разнороден по ценности территории

Капитализация всего, млн руб.



Капитализация на га, млн руб.

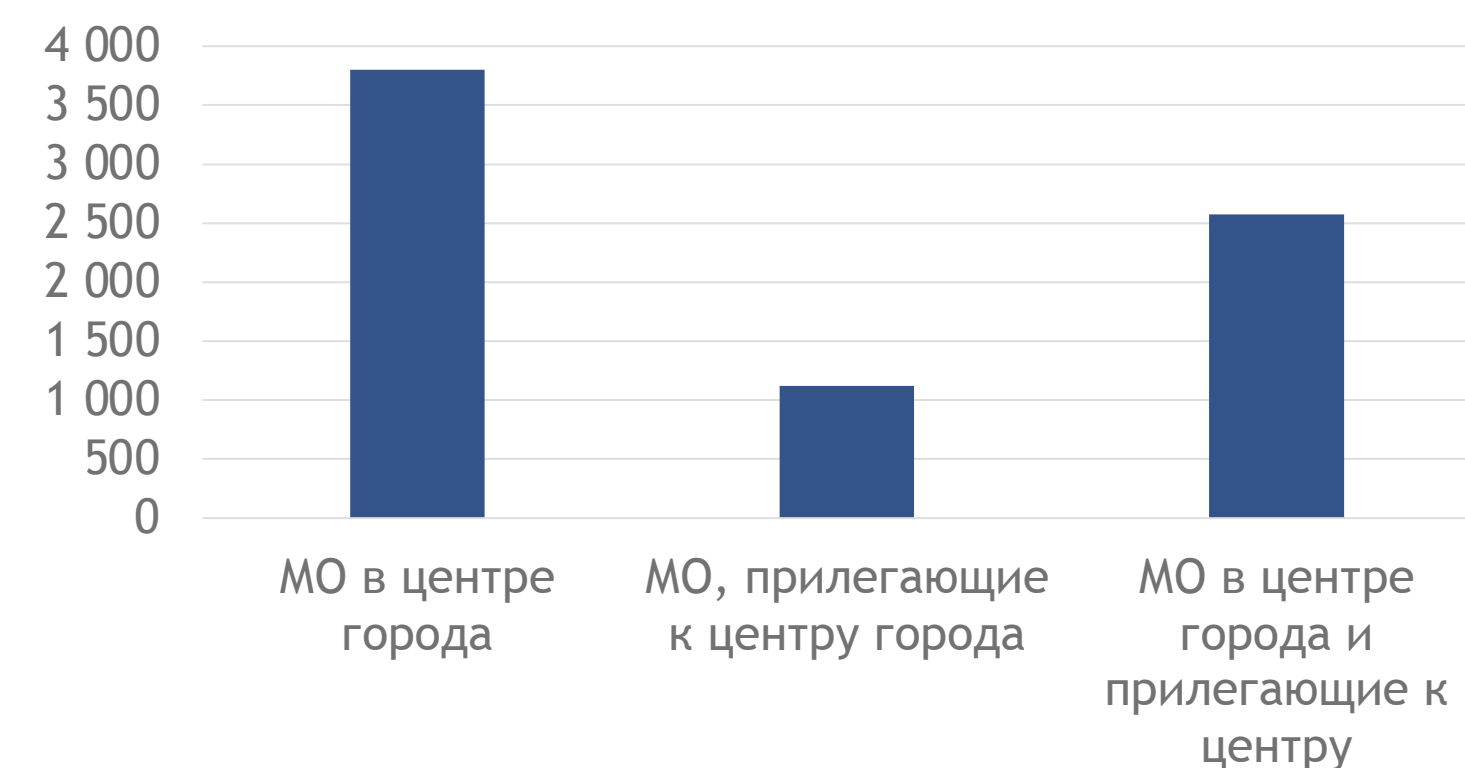


МО в центре города

МО, прилегающие к центру города

Эффективность управления градостроительным развитием даже в пределах компактного центра крайне различная

Капитализация по всем видам недвижимости на га, млн руб.

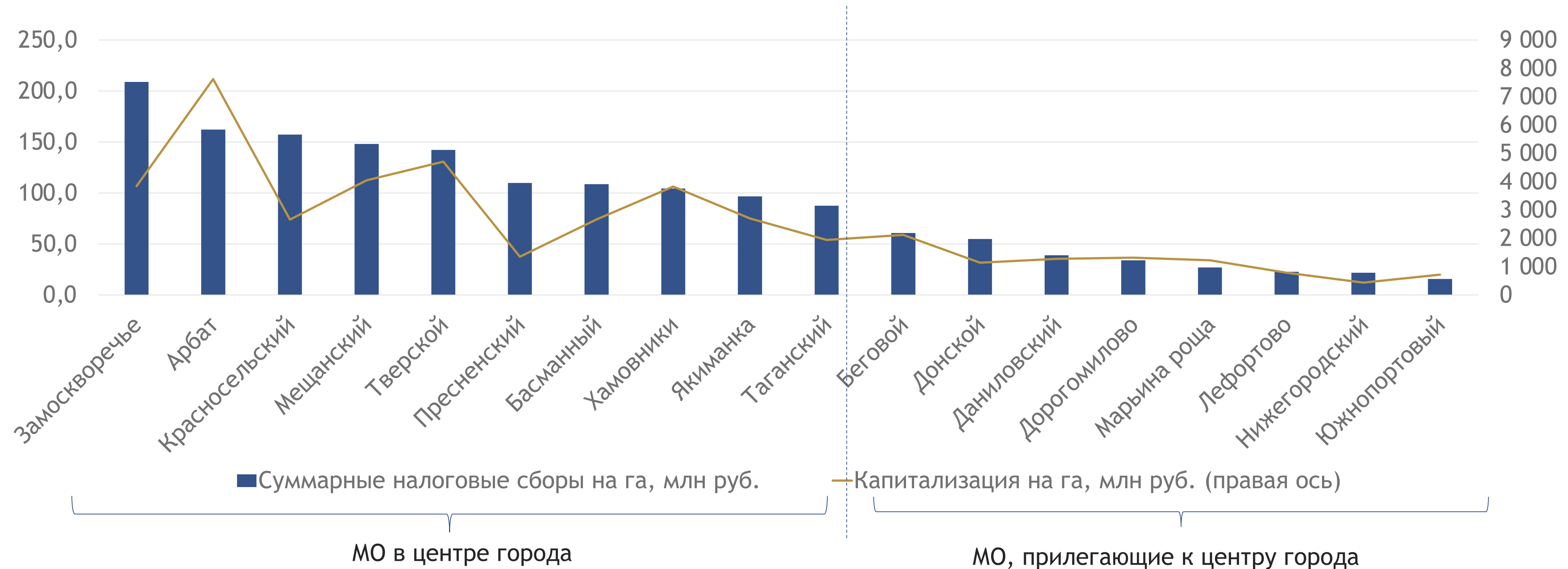


Источник: капитализация для жилых помещений, помещений объектов коммерческого назначения и помещений объектов административного и офисного назначения определялась как произведение площади и рыночной цены, для всех остальных категорий объектов - фактическая кадастровая стоимость по данным отчета № 1/2018 «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»

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=413121



Налоговая эффективность управления территориями различается по МО центра: даже в пределах компактного центра лидеры вдвое опережают аутсайдеров*



* МО проранжированы по вкладу ФЗП (без субъектов малого предпринимательства) в ФЗП Москвы в целом внутри каждой группы - МО в центре города и МО, прилегающие к центру города

Источник: капитализация - расчеты Фонда «Институт экономики города»

данные о налогах: налоги на имущество физ. лиц - данные формы статистической налоговой отчетности № 5-МН «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам» (земельный налог, налог на имущество физических лиц). Данные по сборам налогов на имущество организаций в разрезе МО в открытом отсутствуют;

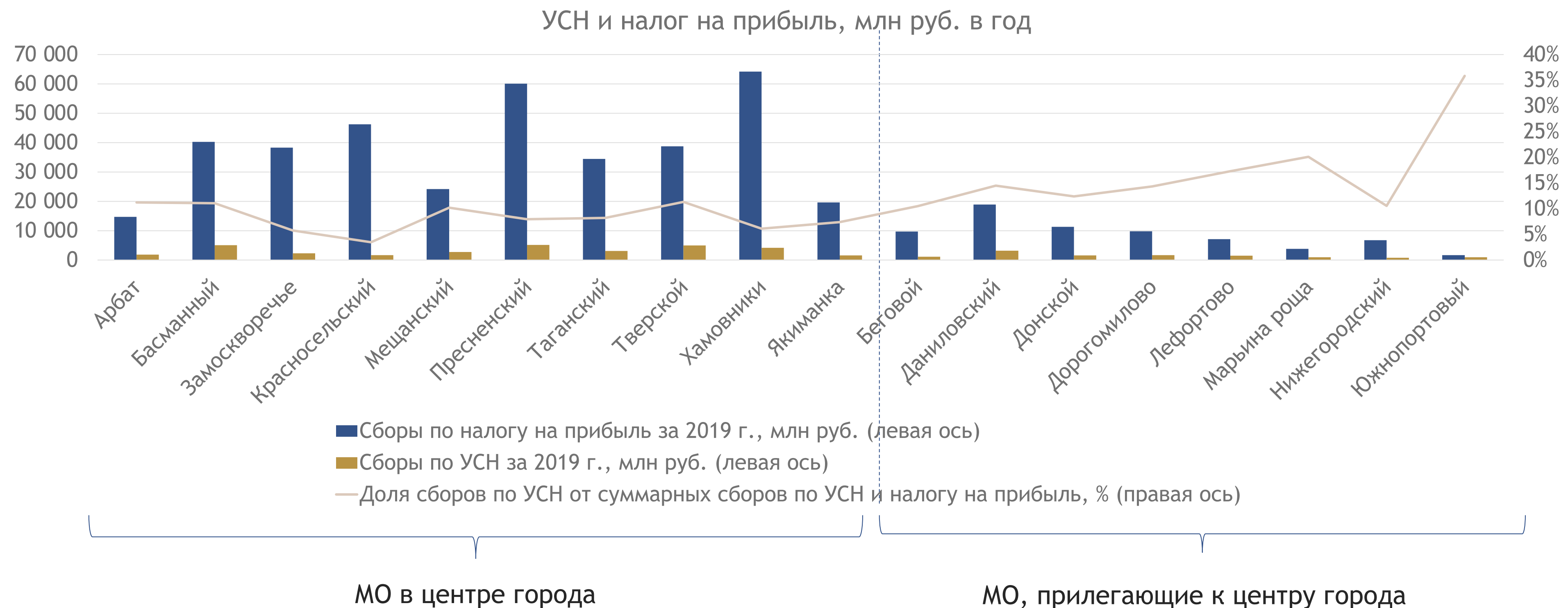
налоги на бизнес и на доходы населения - данные формы статистической налоговой отчетности № 5-ПМ «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу на прибыль организаций, зачисляемому в бюджет субъекта Российской Федерации», №5-КГНМ «Отчет о налоговой базе и сумме исчисленного консолидированными группами налогоплательщиков налога на прибыль организаций, зачисляемого в бюджет субъекта Российской Федерации» за 2019 г., №5-УСН «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения», № 5-НДФЛ «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу на доходы физических лиц, удерживаемому налоговыми агентами» за 2019 г. НДФЛ, УСН, Налог на прибыль уплачиваются по фактическому адресу расположения организации, сборы по УСН и НДФЛ для ИП учитываются по месту жительства ИП

https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/



Сохраняется высокий потенциал наращивания доли малого бизнеса в экономике центра города

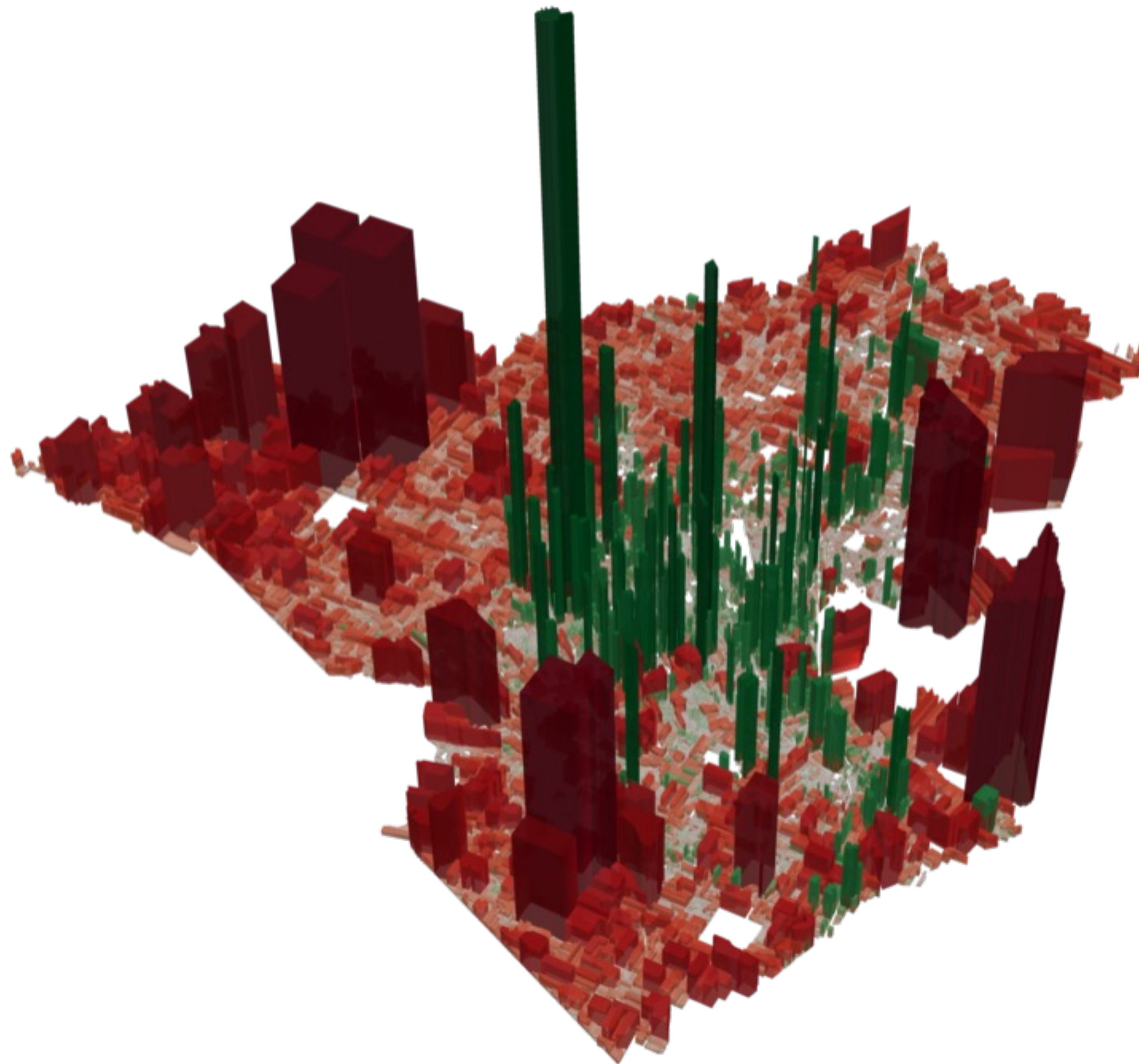
Сборы от УСН выше в центральных МО, но при этом доля УСН от суммы УСН и налога на прибыль несколько выше в МО, прилегающих к центру города, - малый бизнес предпочитает размещаться вне ядра центра



Источник: данные формы статистической налоговой отчетности № 5-ПМ «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу на прибыль организаций, зачисляемому в бюджет субъекта Российской Федерации», №5-КГНМ «Отчет о налоговой базе и сумме исчисленного консолидированными группами налогоплательщиков налога на прибыль организаций, зачисляемого в бюджет субъекта Российской Федерации» за 2019 г. и №5-УСН «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения» за 2019 г. УСН, Налог на прибыль уплачиваются по фактическому адресу расположения организации, сборы по УСН для ИП учитываются по месту жительства ИП
https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/



Карта пространственного распределения показателя разности доходов и расходов бюджета в центре города и на периферии в городе Лафайет, штат Луизиана: центр создает чистые доходы, а периферия - чистые расходы бюджета

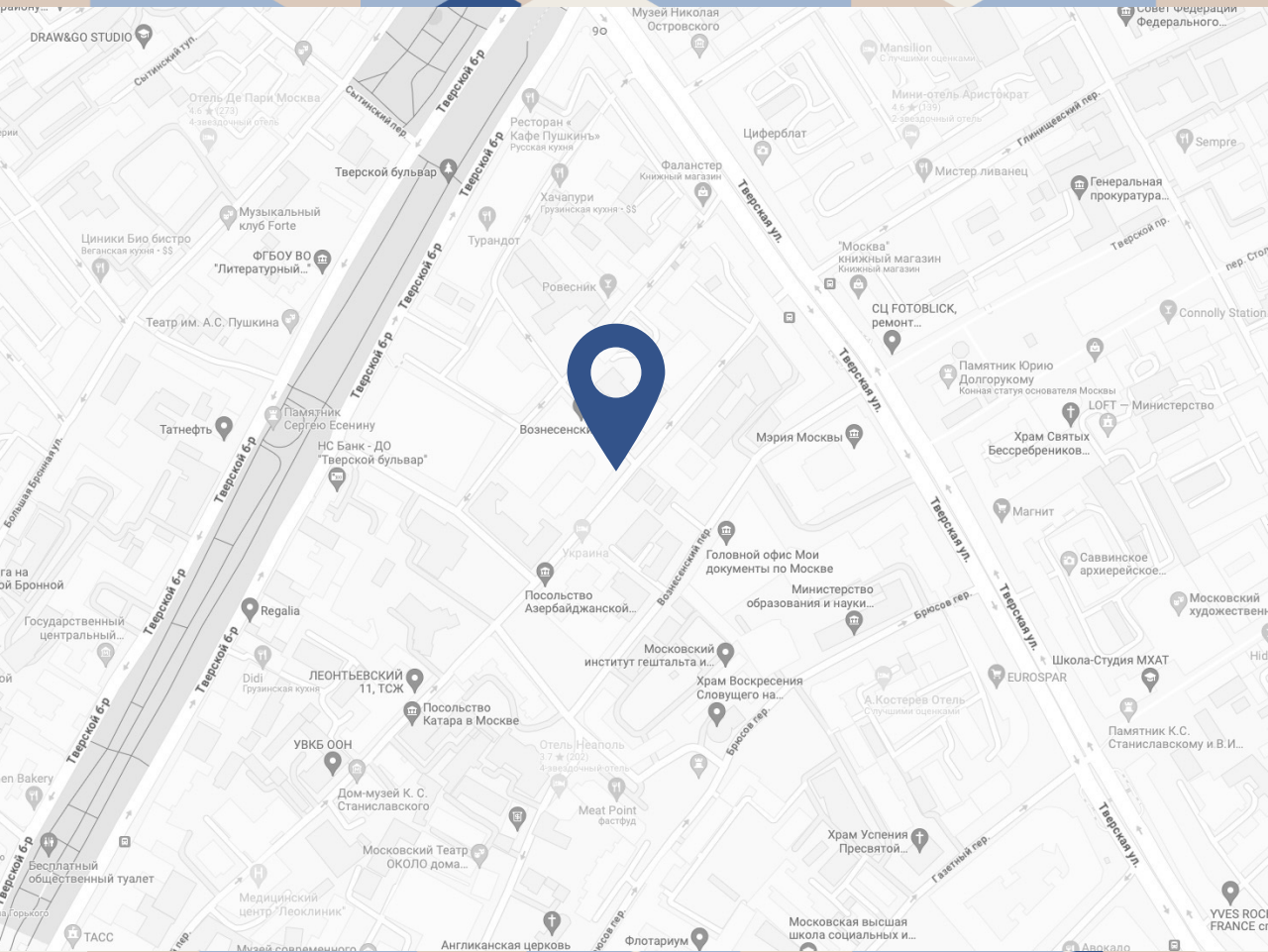


Источник: Marohn C. The Real Reason Your City Has No Money [Электронный ресурс] // Strong towns. – 2017. Доступ по ссылке:
<https://www.strongtowns.org/journal/2017/1/9/the-real-reason-your-city-has-no-money>

Навигатор по исследованиям Института экономики города

The screenshot shows the website interface for the Institute of Urban Economics. At the top left is the logo and name: **ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА** (THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS). To the right is a button for the YouTube channel: **Видеоканал ИЭГ**. A navigation menu includes: **О нас**, **Клиентам и грантодателям**, **Исследования**, and **Центр общественных связей**. A search bar is located on the right. Below the menu, a breadcrumb trail reads **Главная » Исследования**. The main content area is titled **Актуальные** and features several topic buttons: **Девелопмент и редевелопмент территорий**, **Жилищная политика**, **Капитальный ремонт жилья**, **Городские агломерации**, and **Управление многоквартирными домами**. Below these are 15 blue buttons arranged in three rows: **Административные барьеры в строительстве**, **Стратегии и программы развития городов**, **Градостроительное планирование и проектирование**, **Жилищное финансирование**, **Инвестиции в городскую инфраструктуру**, **Информационная база рынка недвижимости**, **Местное самоуправление**, **Муниципальные финансы**, **Развитие моногородов**, **Регулирование землепользования и застройки**, **Рынок наемного жилья**, **Социальная политика**, **Тарифное регулирование**, **Управление жилищно-коммунальным комплексом**, and **Энергоэффективность**.





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

