

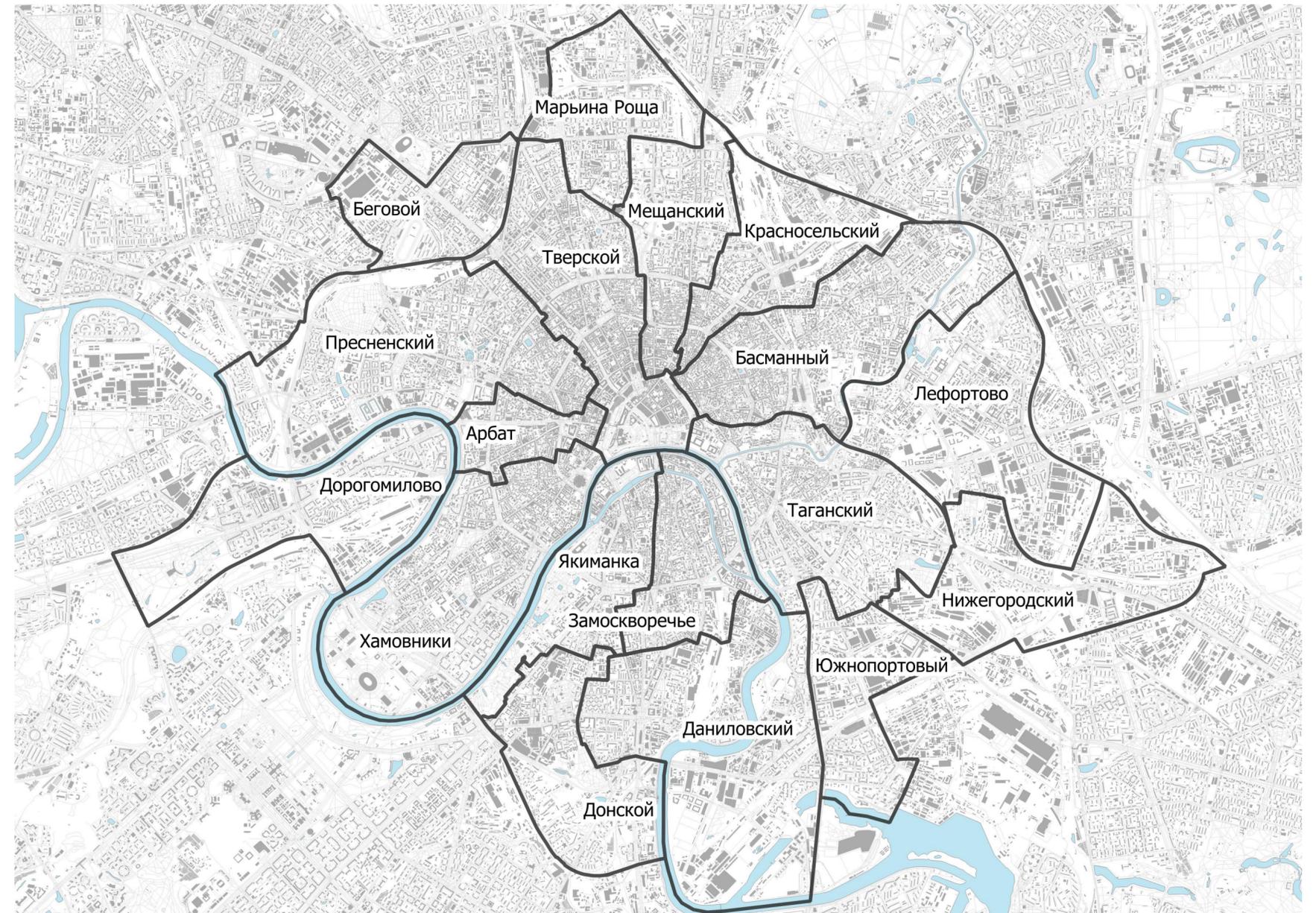
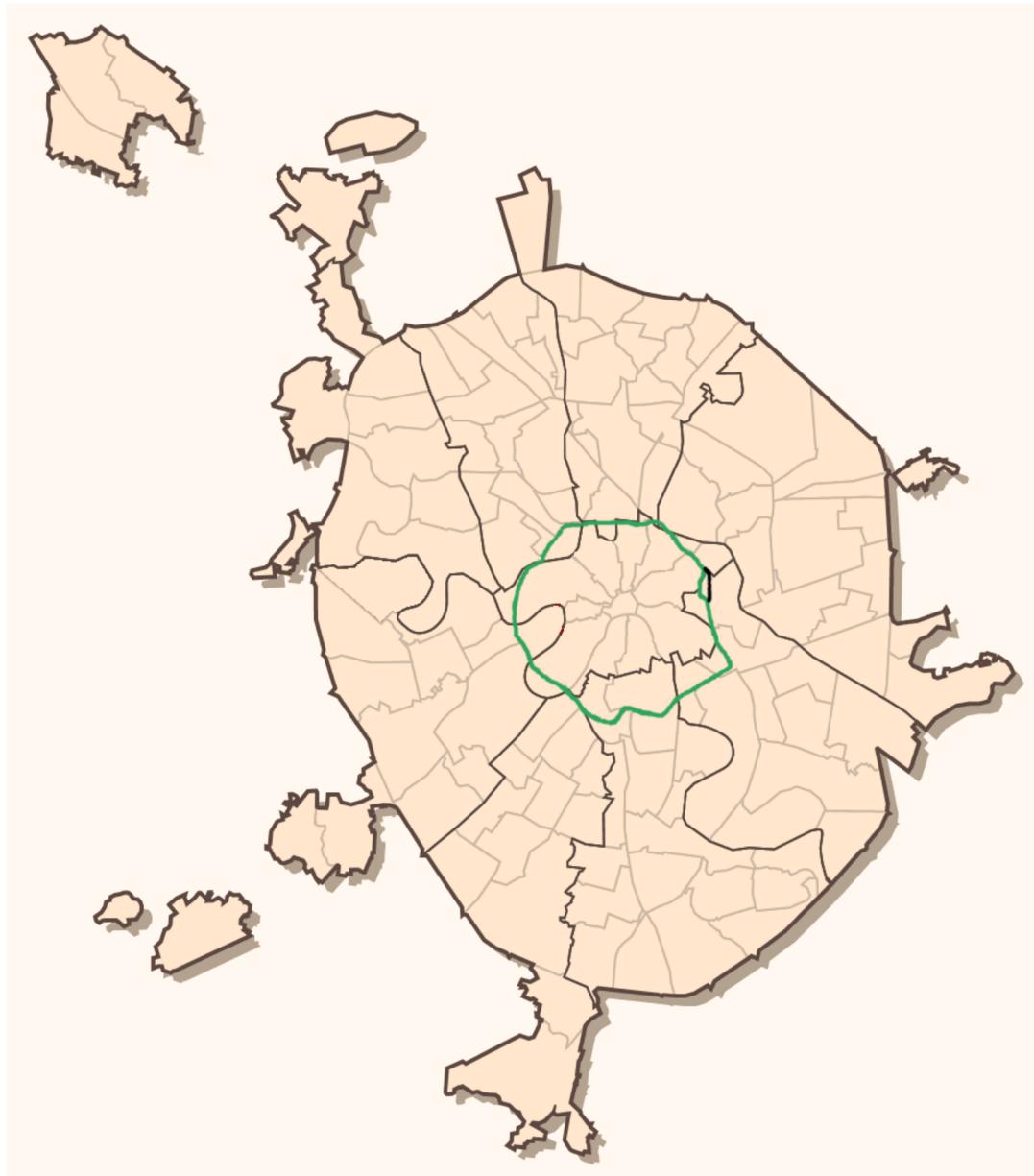
ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Пространство в экономике Москвы

2023

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

Для анализа были выбраны внутригородские муниципальные образования в центре Москвы



Основные источники информации для проведения исследования

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>



Москва – город с моноцентрической экономикой, однако территории центра разнородны по вкладу в экономику города

МО в центре города вкладывают 38% в годовую ФОТ и 31% в доходы бюджета Москвы, занимая лишь 3% территории города. Уже второй пояс МО, прилегающих к центру города, вносят лишь всего 8% в ФОТ и 7% в доходы бюджета Москвы, занимая сопоставимую площадь



Доля ФОТ МО (без субъектов малого предпринимательства) от ФОТ Москвы, млн руб. и %

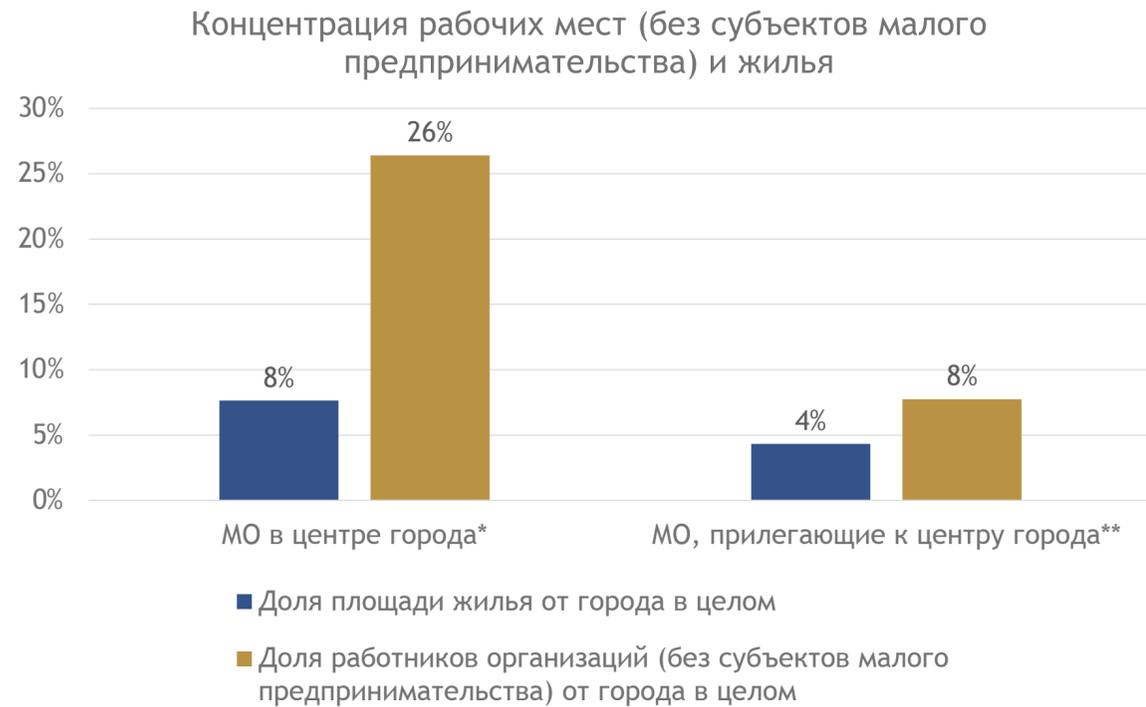


Источник: данные о фонде оплаты труда «Фонд заработной платы всех работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)» за 2019 г. по данным «Базы данных показателей муниципальных образований» <https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/> (данные собираются по форме федерального статистического наблюдения № П-4, в которой организации указывают фактический адрес осуществления деятельности, показатели рассчитывается в разрезе муниципальных образований с учетом фактического расположения организации и осуществления деятельности в данном муниципальном образовании) налоговые доходы - 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., данные формы статистической налоговой отчетности № 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/



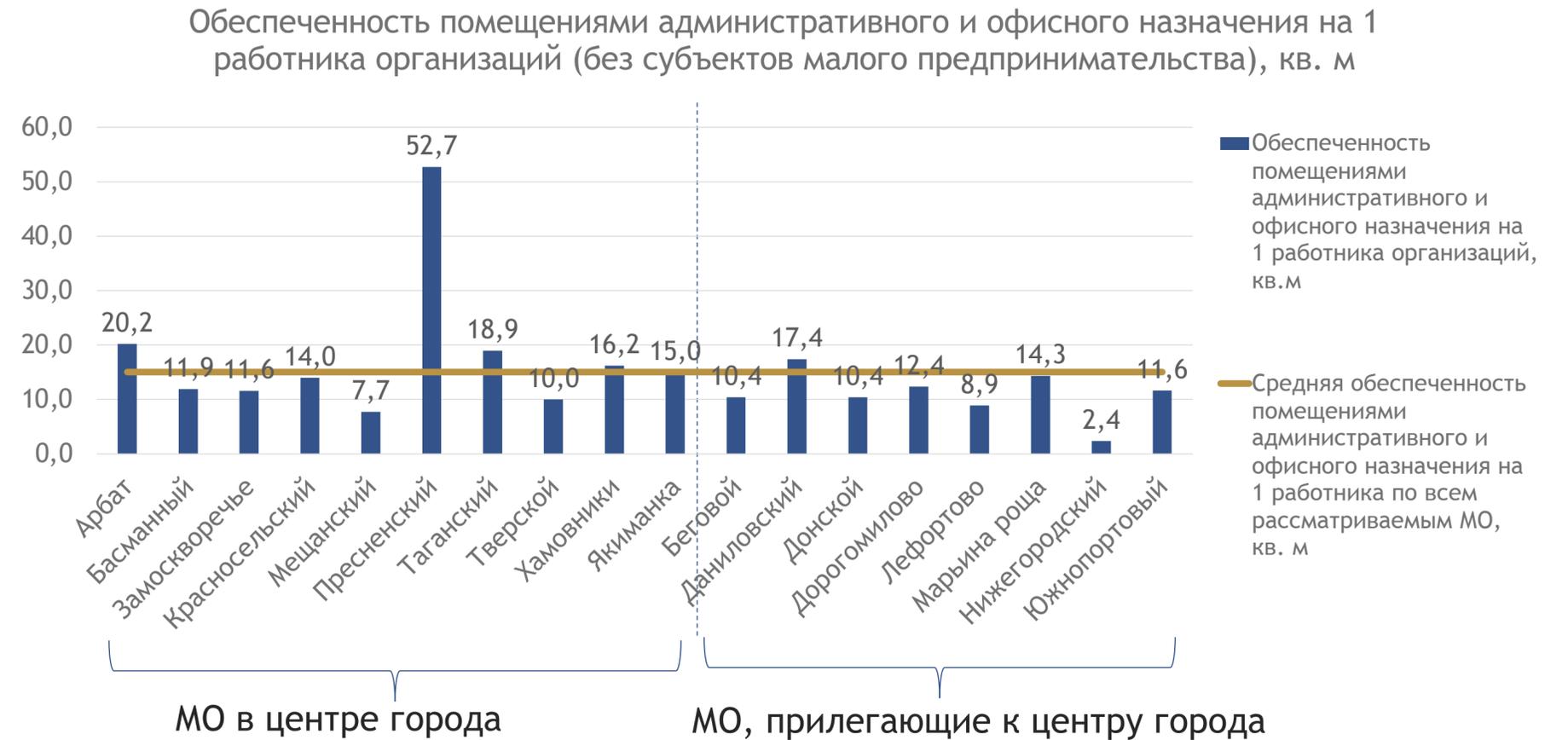
Деловая функция центра города преобладает над жилой - в центре работают 26% горожан, а проживают только 8%

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



* МО в центре города - Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка

** МО, прилегающие к центру города - Беговой, Даниловский, Донской, Дорогомилово, Лефортово, Марьяна роцца, Нижегородский, Южнопортовый



Источник: площадь жилых помещений рассчитывалась как площадь жилых помещений в МКД 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»

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

доля работников организаций рассчитывалась с использованием показателя «Среднесписочная численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)» за 2019 г. по данным «Базы данных показателей муниципальных образований»

<https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/>

Источник: площадь помещений объектов административного и офисного назначения рассчитывалась как площадь объектов из категории «Объекты, предназначенные для размещения административных и офисных зданий» 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»

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

численность работников организаций рассчитывалась с использованием показателя «Среднесписочная численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)» за 2019 г. по данным «Базы данных показателей муниципальных образований»

<https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/>



НДФЛ и заработная плата

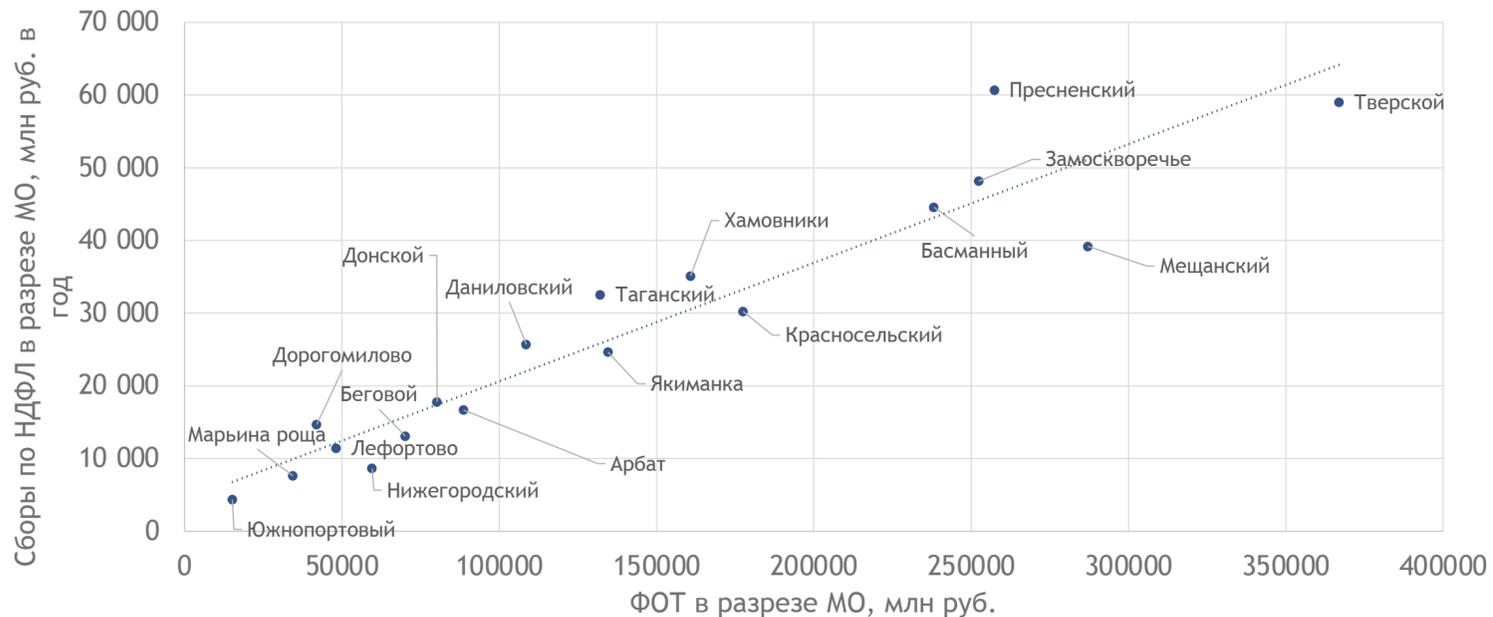
Между сборами НДФЛ и фондом оплаты труда наблюдается прямая зависимость, при этом налоговая база в расчете на 1 работника в некоторых МО значительно превышает уровень средней заработной платы

Доля налоговых доходов в доходах бюджета Москвы за 2019 год, %

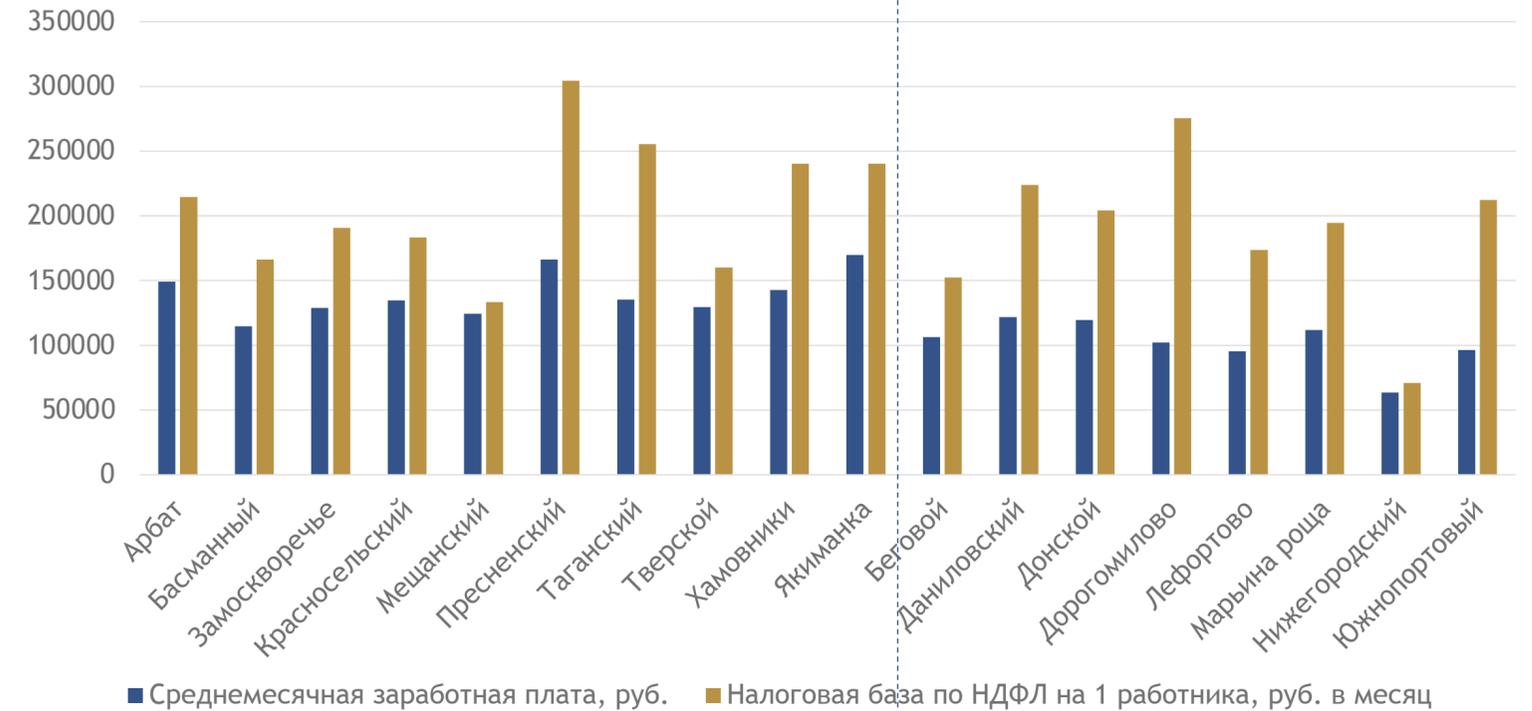


Источник: https://budget.mos.ru/income_structure

НДФЛ и Фонд оплаты труда (без субъектов малого предпринимательства) в разрезе МО центра Москвы и прилегающих к ним



Среднемесячная заработная плата (без субъектов малого предпринимательства) и налоговая база по НДФЛ на 1 работника организаций, руб.



МО в центре города

МО, прилегающие к центру города

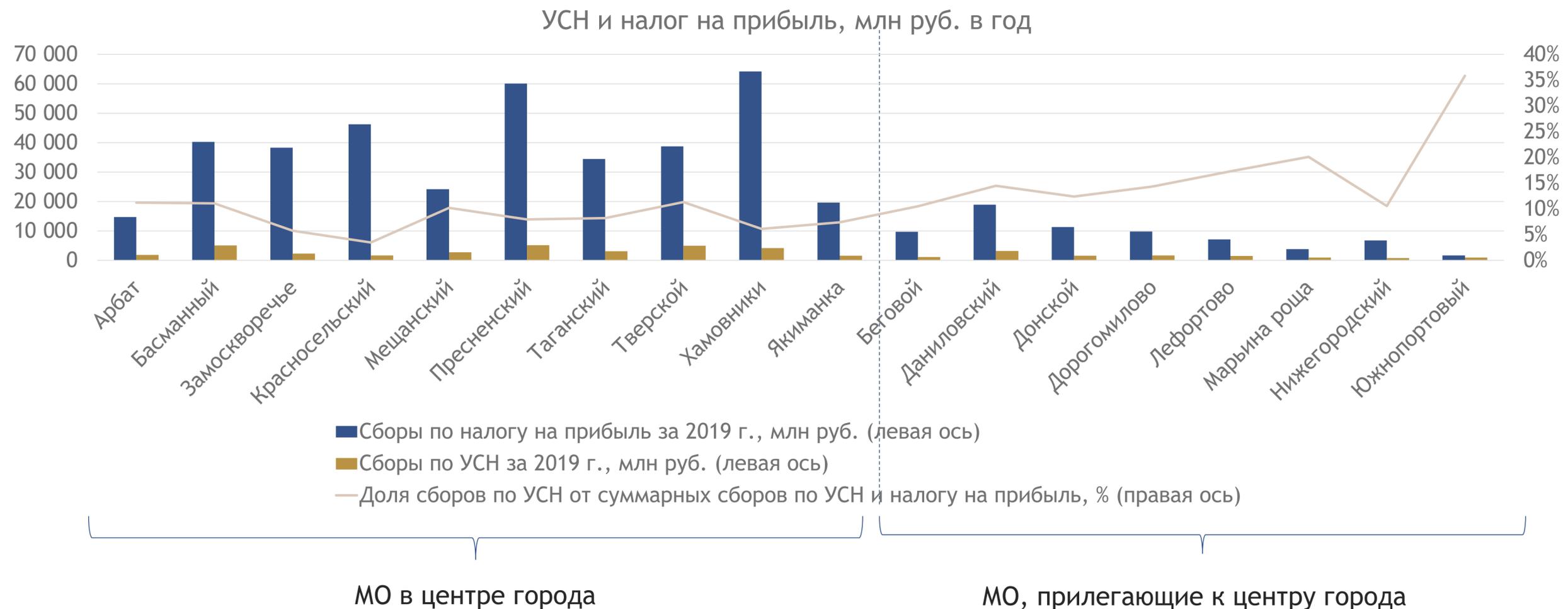
Источник: данные формы статистической налоговой отчетности № 5-НДФЛ «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу на доходы физических лиц, удерживаемому налоговыми агентами» за 2019 г. НДФЛ уплачивается по фактическому адресу расположения организации, сборы по НДФЛ для ИП учитываются по месту жительства ИП

https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/
 данные о среднемесячной заработной плате «Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)» за 2019 г. по данным «Базы данных показателей муниципальных образований» <https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/>



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/



Капитализация недвижимости (методология)

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.

Основные предпосылки и источники данных для расчета:

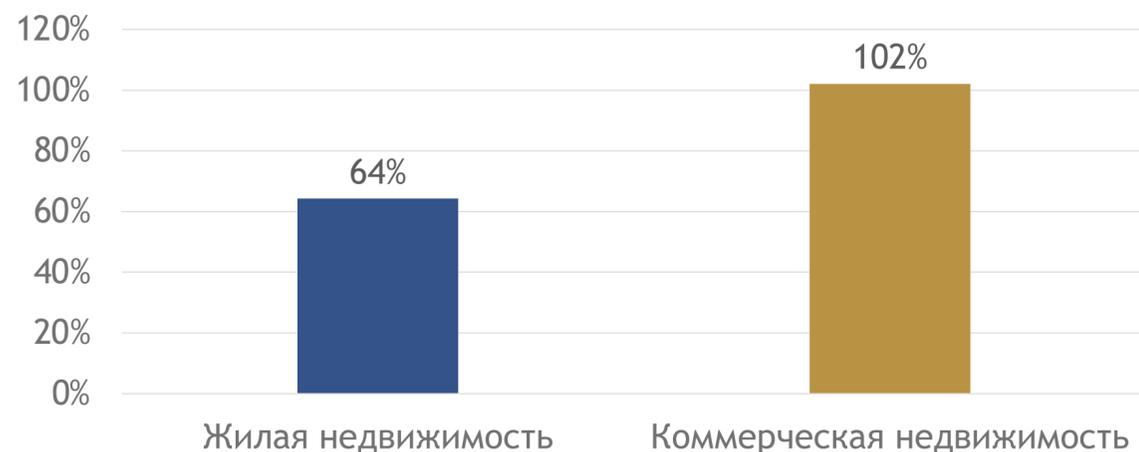
1. Капитализация жилой недвижимости - произведение площади жилых помещений в МКД по данным отчета № 1/2018 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы по состоянию на 01.01.2018» и цены кв. м жилья в разрезе МО Москвы, по данным Домофонда за август 2020 г. <https://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost>;
2. Капитализация коммерческой недвижимости - произведение площади помещений объектов коммерческого назначения на цену кв. м объектов коммерческого назначения (торговых помещений) в разрезе МО Москвы, по данным ЦИАН на октябрь 2020 г., и произведение площади помещений объектов административного и офисного назначения на цену объектов административного и офисного назначения (офисных помещений), по данным ЦИАН на октябрь 2020 г. в разрезе МО Москвы; площадь помещений объектов коммерческого назначения определялась как сумма площади объектов из категории «Объекты коммерческого назначения» и площади нежилых помещений в МКД (торговля в первых этажах), за исключением нежилых помещений в составе общего имущества в МКД (определена экспертно как 15% от площади МКД)
3. Капитализация объектов некоммерческого назначения (таких как социальных объектов, объектов инфраструктуры и др.) - 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



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

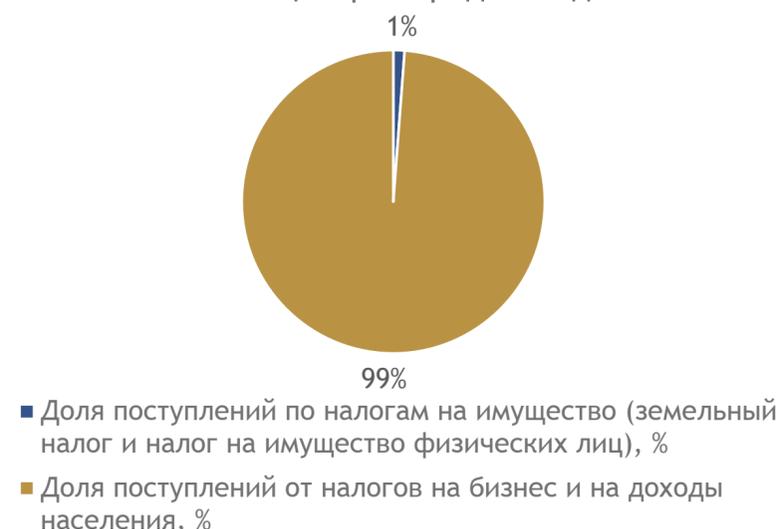
Капитализация недвижимости центральных муниципальных образований составляет более 160% от уровня ВРП Москвы (капитализация жилой и коммерческой недвижимости - 28,7 трлн руб., оценка ВРП 2019 г. - 17,3 трлн руб.*), при этом доходы города от недвижимости (налог на землю и на имущество физических лиц) во много раз отстают от доходов от налогов на бизнес и на доходы населения

Доля капитализации недвижимости центральных МО от ВРП, %

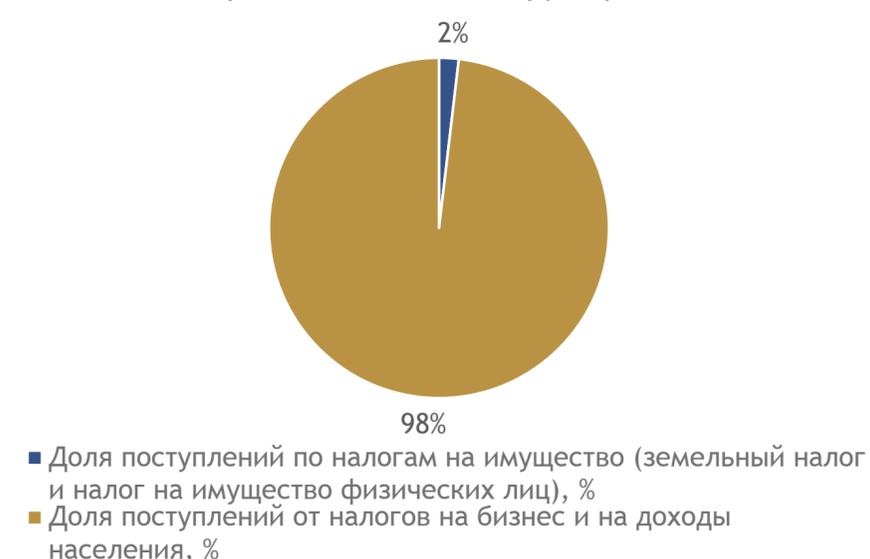


Источник: расчеты Фонда «Институт экономики города»

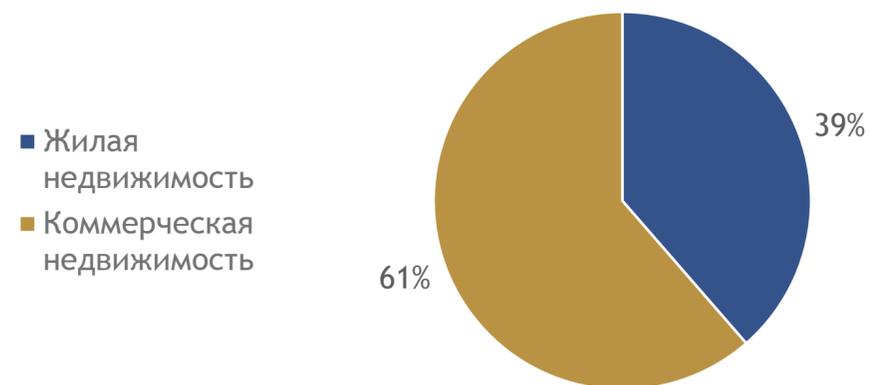
Структура суммарных налоговых доходов МО в центре города в год



Структура суммарных налоговых доходов МО, прилегающих к центру города в год



Структура суммарной капитализации жилой и коммерческой недвижимости по рассматриваемым МО, %



Источник: налоги на имущество - 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 налогу на имущество организаций в разрезе МО 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/

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



Капитализация недвижимости и налоги

Между уровнем капитализации недвижимости и налоговыми доходами, собираемыми на территориях центральных муниципальных образований, наблюдается прямая зависимость



Источник: капитализация - расчеты Фонда «Институт экономики города»

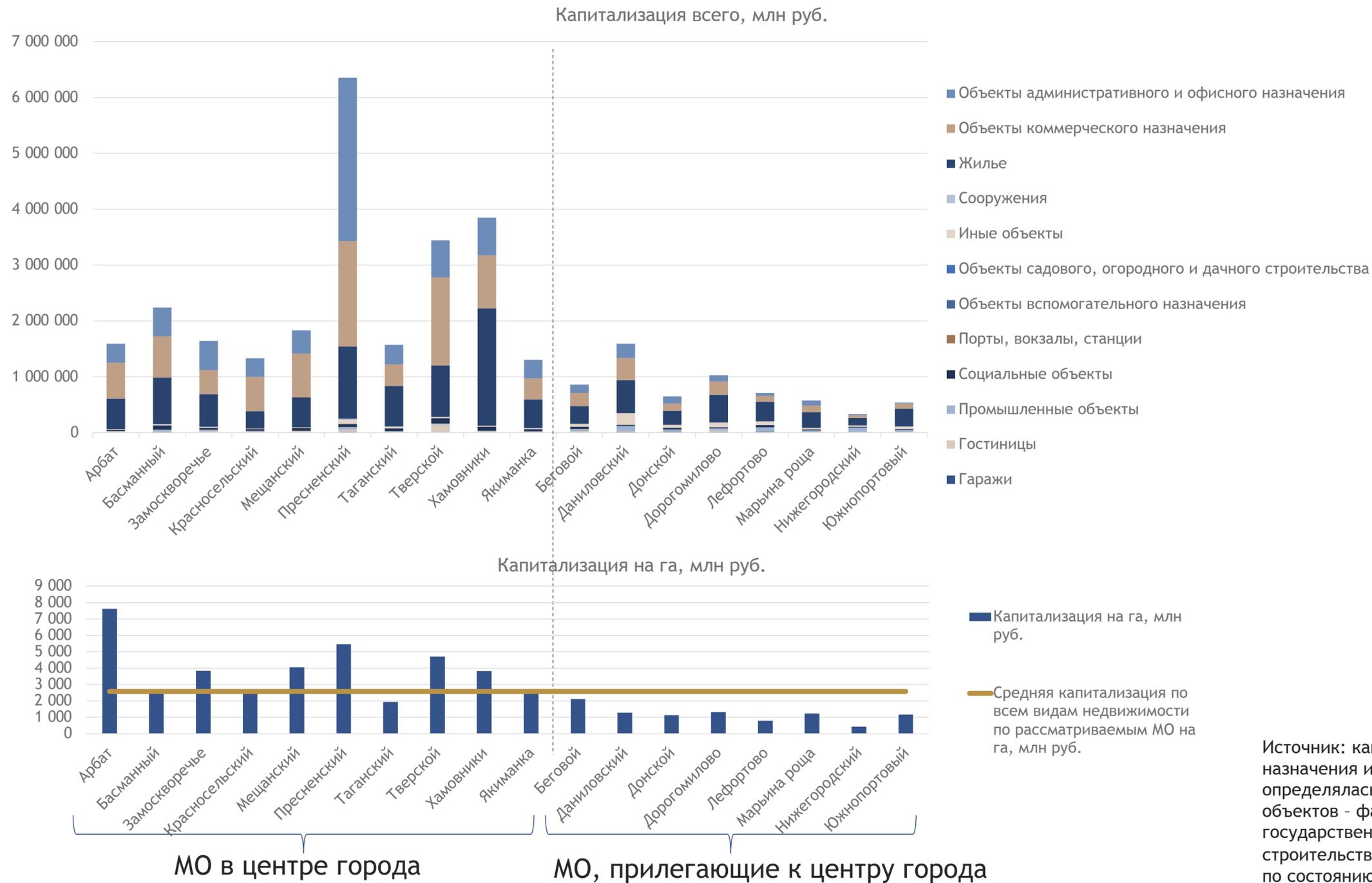
данные о налогах: налоги на имущество - данные формы статистической налоговой отчетности № 5-МН «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам» (земельный налог, налог на имущество физических лиц);

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/



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



Эффективность управления градостроительным развитием даже в пределах компактного центра крайне различная

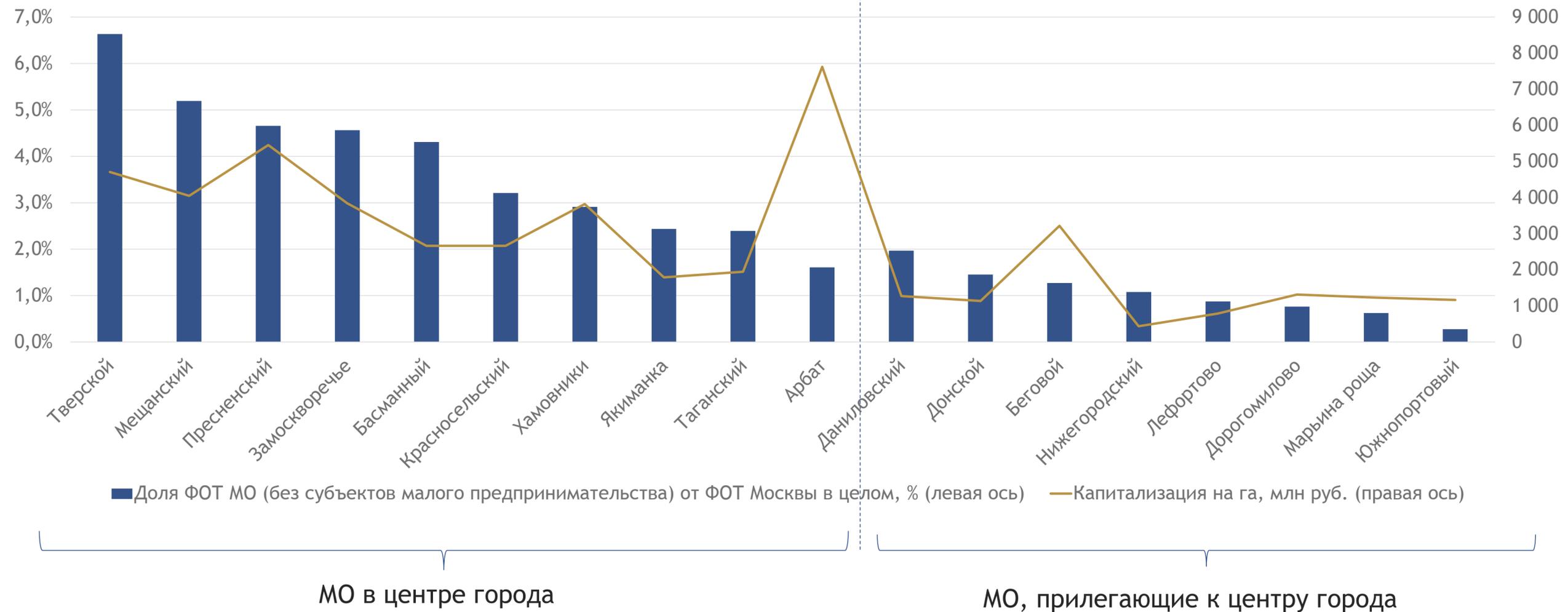
Капитализация по всем видам недвижимости на га, млн руб.



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



Провалы в капитализации недвижимости в расчете на 1 га в отдельных МО центра компенсируются вкладом территории в годовой ФОТ города, а в прилегающих к центру МО - наоборот, провалы во вкладе в ФОТ города компенсируются капитализацией недвижимости

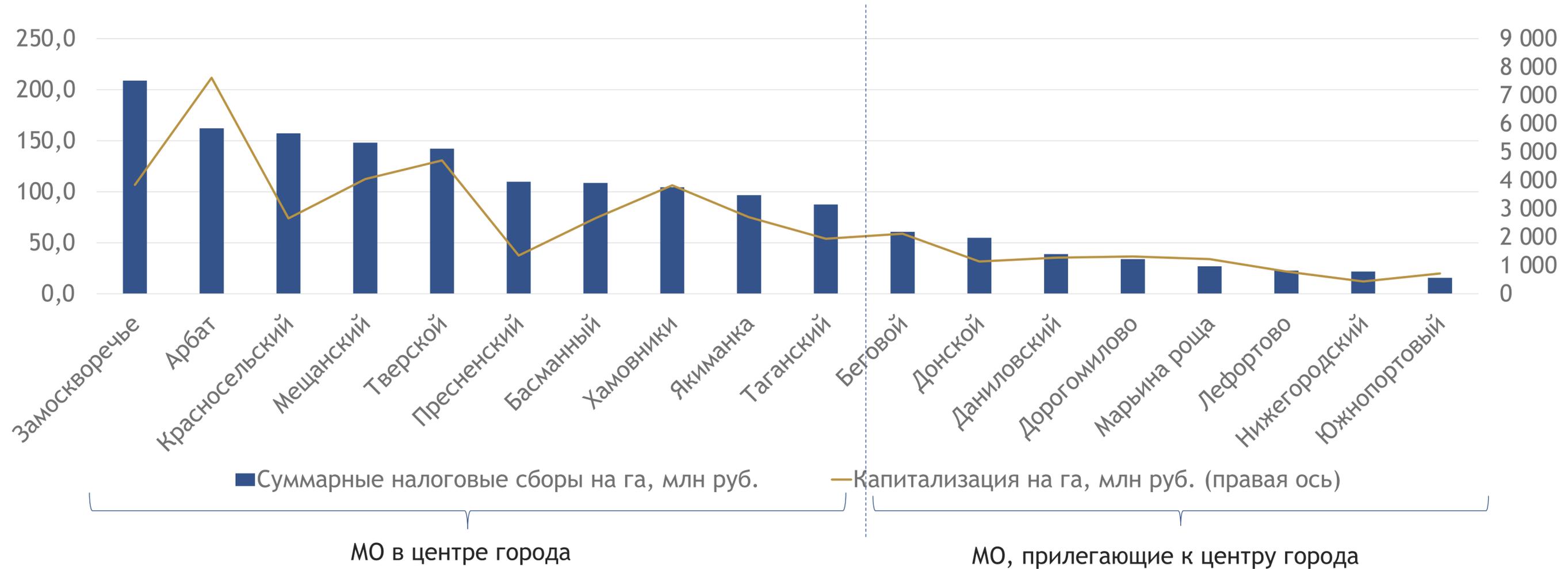


* МО проранжированы по вкладу ФОТ (без субъектов малого предпринимательства) в ФОТ Москвы в целом внутри каждой группы - МО в центре города и МО, прилегающие к центру города

Источник: капитализация - расчеты Фонда «Институт экономики города»
 ФОТ - данные о фонде оплаты труда «Фонд заработной платы всех работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)» за 2019 г. по данным «Базы данных показателей муниципальных образований» <https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/> (данные собираются по форме федерального статистического наблюдения № П-4, в которой организации указывают фактический адрес осуществления деятельности, показатели рассчитывается в разрезе муниципальных образований с учетом фактического расположения организации и осуществления деятельности в данном муниципальном образовании)



Суммарные налоговые сборы (налог на прибыль, НДФЛ, УСН, налог на имущество физических лиц, земельный налог) на га и капитализация на га*



* МО проранжированы по вкладу ФОТ (без субъектов малого предпринимательства) в ФОТ 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: налог 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;

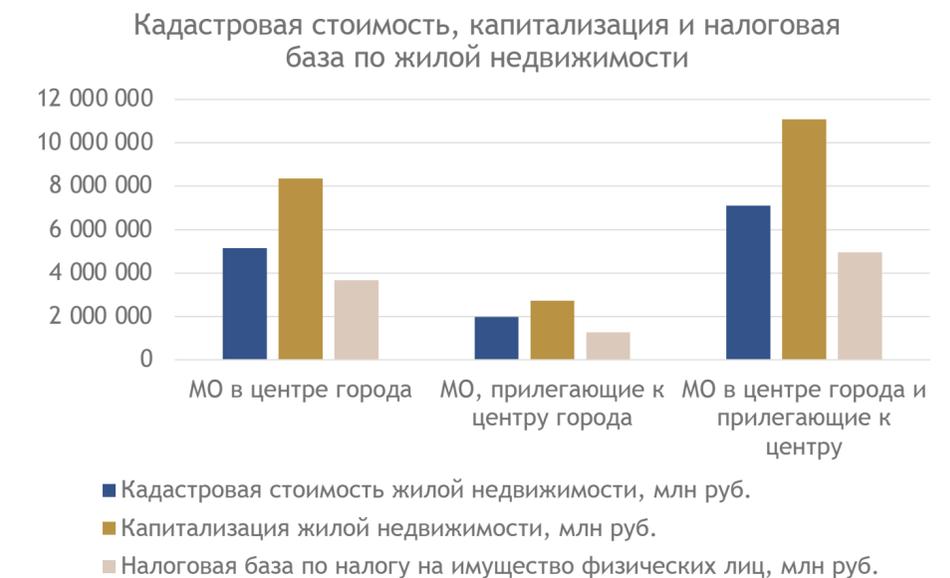
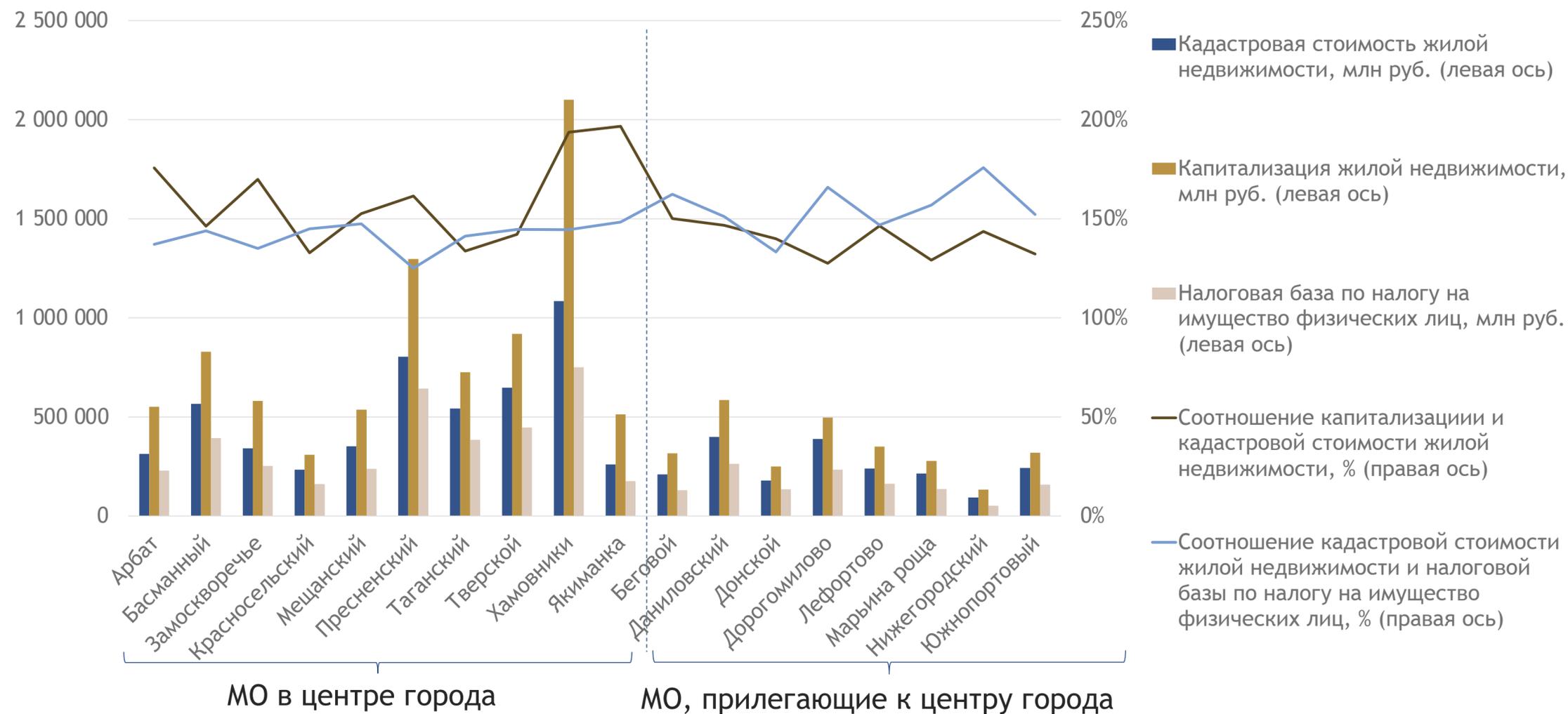
налоги на бизнес и на доходы населения - данные формы статистической налоговой отчетности № 5-ПМ «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу на прибыль организаций, зачисляемому в бюджет субъекта Российской Федерации», №5-КГНМ «Отчет о налоговой базе и сумме исчисленного консолидированными 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/



Кадастровая стоимость, капитализация и налоговая база по жилой недвижимости

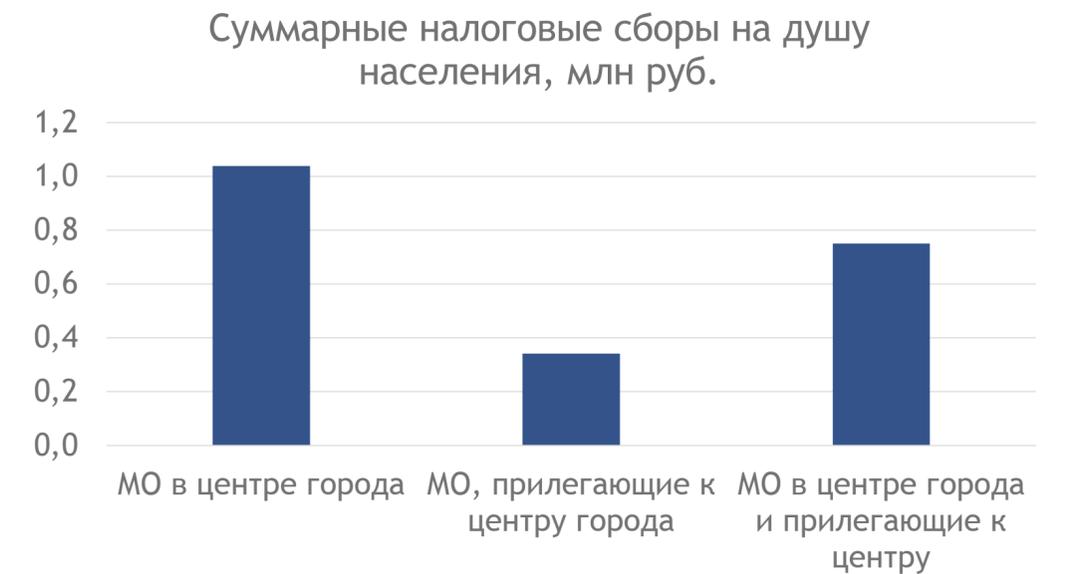
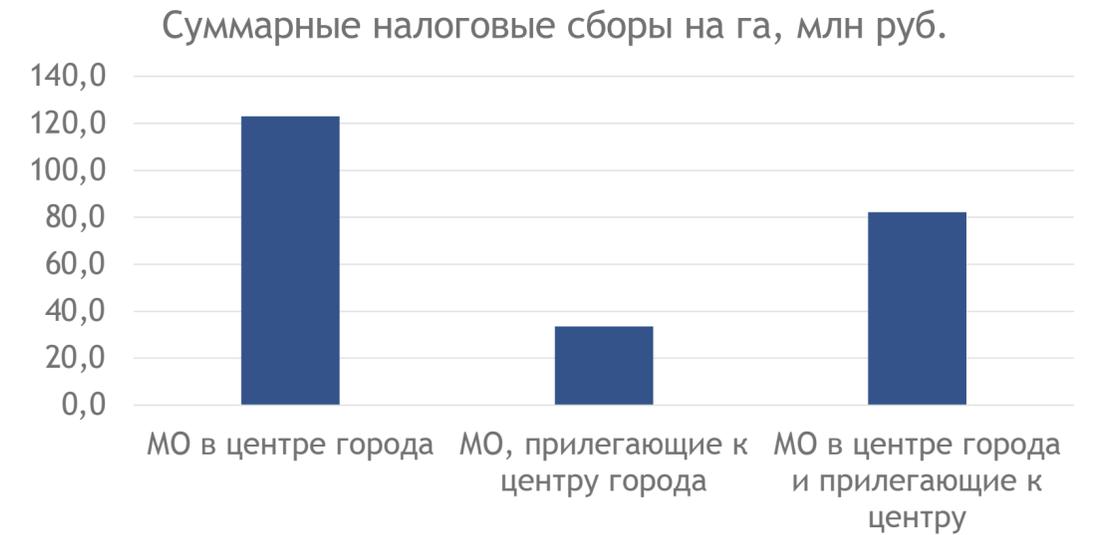
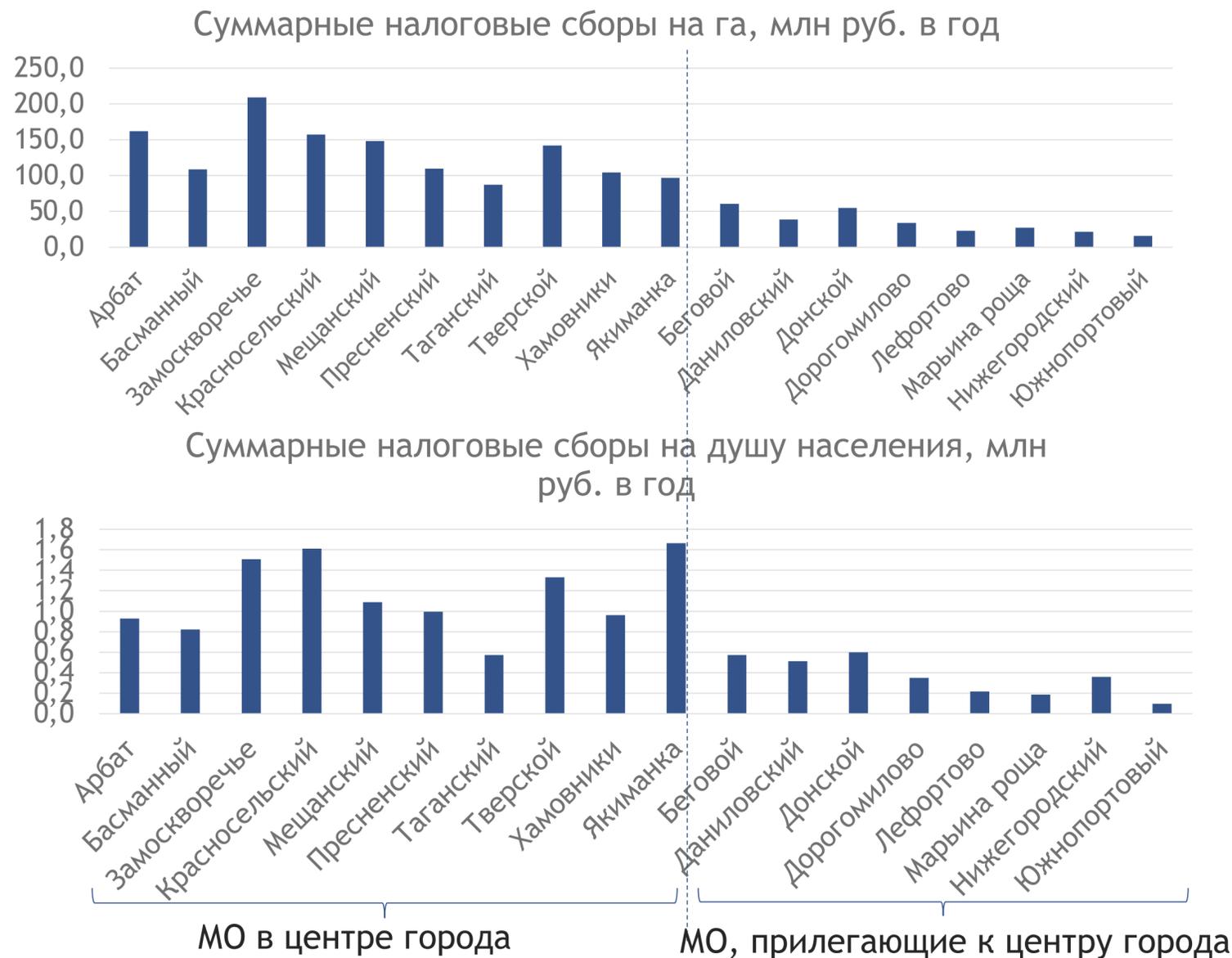
Капитализация жилой недвижимости, особенно в МО в центре города, существенно превышает уровень кадастровой стоимости, в среднем по всем рассматриваемым МО капитализация жилой недвижимости превышает кадастровую стоимость на 51%, но и налоговая база отстает от кадастровой стоимости, что говорит о существенном масштабе льгот



Источник: капитализация - расчет Фонда «Институт экономики города»
 кадастровая стоимость - 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 база - данные форм статистической налоговой отчетности
https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/



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

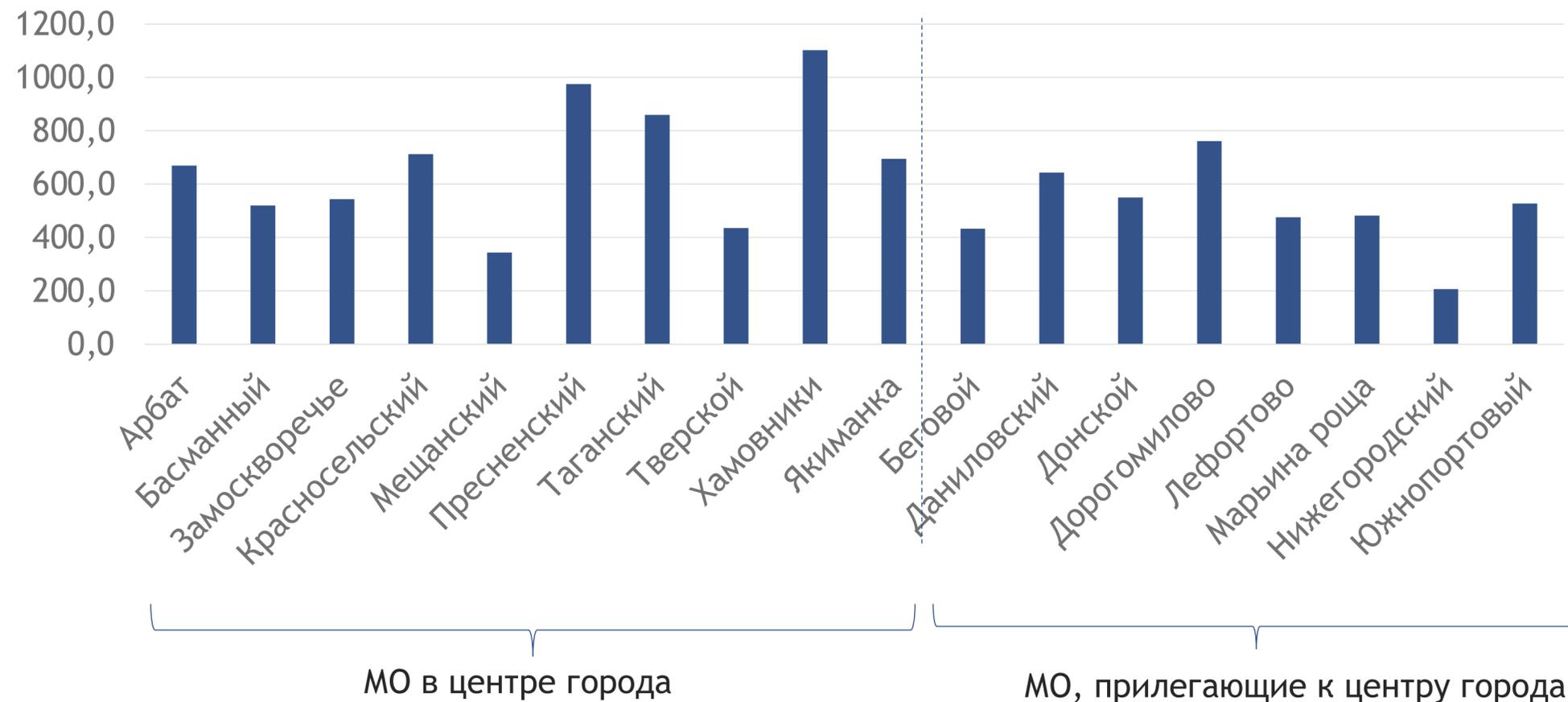


Источник: налоги на имущество - данные формы статистической налоговой отчетности № 5-МН «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам» (земельный налог, налог на имущество физических лиц); налоги на бизнес и на доходы населения - данные формы статистической налоговой отчетности № 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/

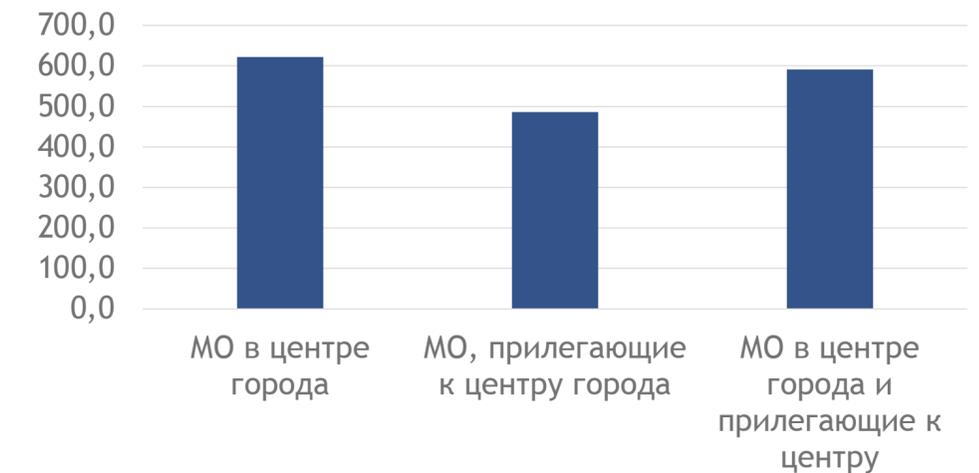


Удельные налоговые доходы в расчете на 1 занятого

Сборы по налогам на бизнес и на доходы населения на 1 работника организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. руб. в год



Сборы по налогам на бизнес и на доходы населения на 1 работника организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. руб. на чел.



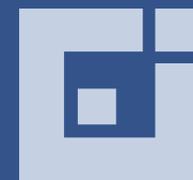
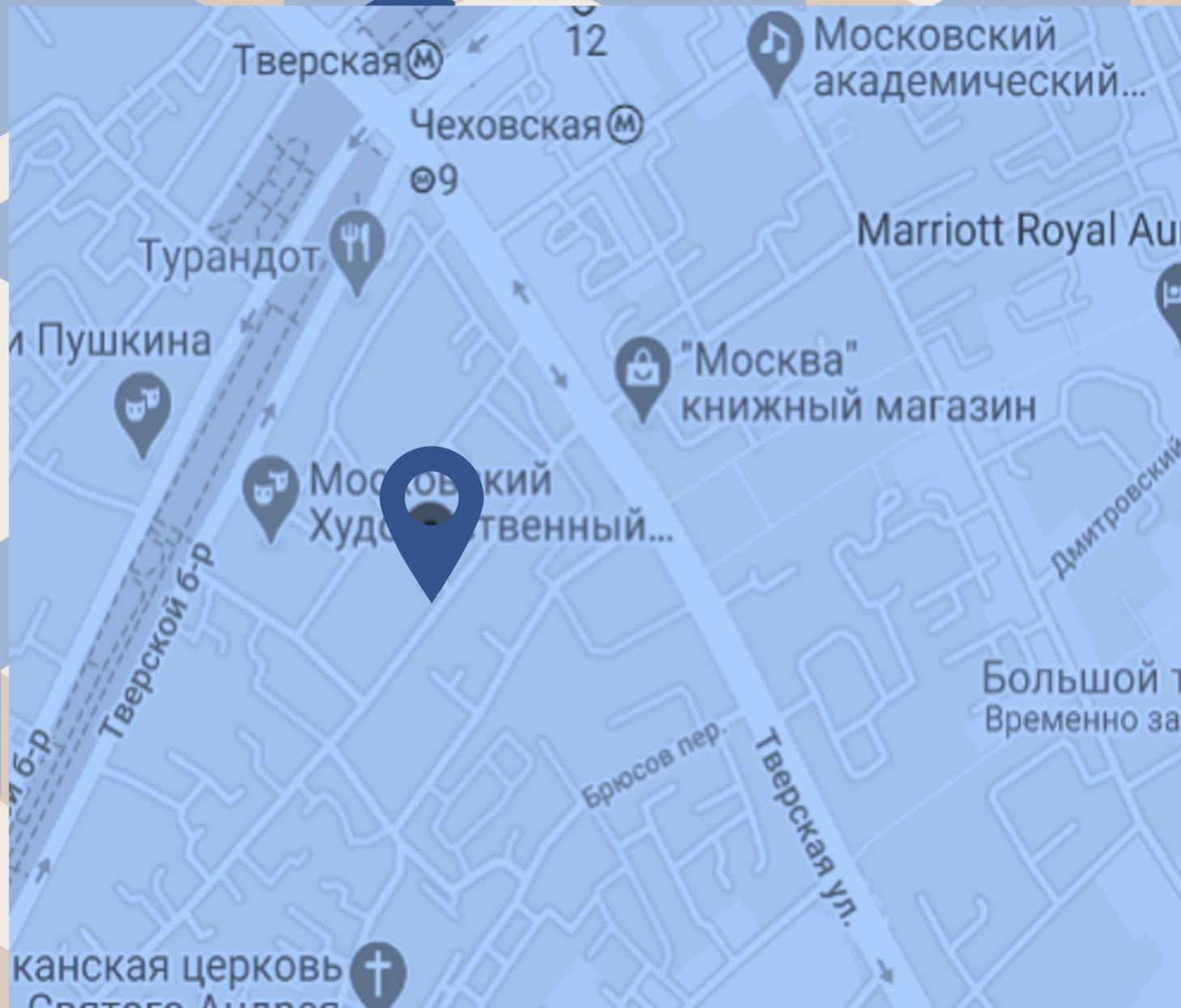
Источник: данные формы статистической налоговой отчетности № 5-ПМ «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу на прибыль организаций, зачисляемому в бюджет субъекта Российской Федерации», №5-КГНМ «Отчет о налоговой базе и сумме исчисленного консолидированными группами налогоплательщиков налога на прибыль организаций, зачисляемого в бюджет субъекта Российской Федерации» за 2019 г., №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/



Возможные направления повышения вклада центра Москвы в экономику города

- Увеличение доли жилой недвижимости в общей площади недвижимости в центре позволит также повысить спрос на различные типы использования нежилкой недвижимости (розничные услуги, культура, досуг, работа) - актуальная задача во всех мегаполисах после пандемии и с учетом увеличения доли работников, работающих удаленно
- 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». Равная налоговая нагрузка на жилье независимо от формы использования (проживание собственника или арендатора)
- Повышение капитализации центра города за счет изменения структуры недвижимости по функциям и типам использования (от офисов к жилью, от собственности на жилье к аренде)
- 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
- 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)





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

