



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Вебинар

«Количественные индикаторы
эффективности использования
территорий и управления
пространственным развитием
городов и городских агломераций»

Москва, 12 мая 2022 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 Введение

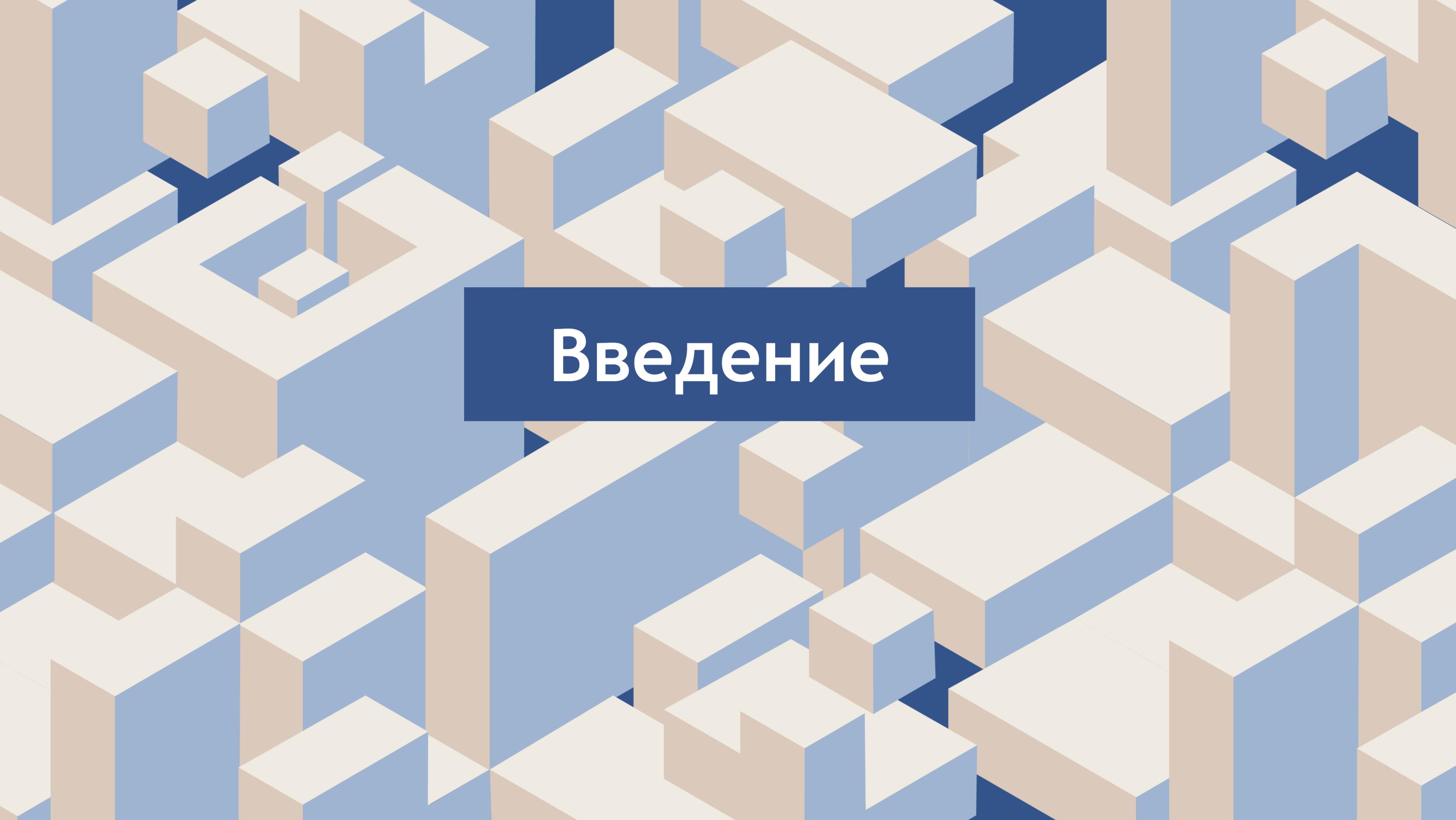
2 Методика оценки количественных индикаторов
эффективности использования территорий и управления
пространственным развитием городов и городских
агломераций

3 Краснодарская агломерация

4 Нижегородская агломерация

5 Пермская агломерация

6 Москва

The background features a complex, isometric pattern of 3D cubes. The cubes are rendered in three colors: a deep blue, a light beige, and a white. They are arranged in a way that creates a sense of depth and perspective, with some cubes appearing to rise above others, forming a maze-like or architectural structure. The lighting is consistent, with shadows cast to the right, giving the cubes a three-dimensional appearance.

Введение

В рамках вебинара представлены результаты Исследований Фонда «Институт экономики города», выполненные за счет Целевого капитала ИЭГ в 2019-2020 гг.

Исследование	Год	Ссылка
«Разработка индикаторов оценки эффектов влияния городской застройки и городской планировки на экономику города и иные городские процессы»	2019	https://www.urbanecomomics.ru/research/project/razrabotka-indikatorov-ocenki-effektov-vliyaniya-gorodskoy-zastroyki-i-gorodskoy
«Пространство в экономике Москвы»	2020	https://www.urbanecomomics.ru/research/analytics/issledovanie-ieg-prostranstvo-v-ekonomike-moskvy



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) 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



Типы данных по источнику и по пространственной привязке

Данные из платных источников:

- Сотовые операторы
- Операторы ОФД
- Агрегаторы объявлений о продаже и аренде недвижимости и пр.

Данные из открытых источников:

- ФНС
- Росстат
- Отчеты о кадастровой оценке и пр.

Точка (земельный участок, объект недвижимости)

Ячейка (250м на 250м)

Административная единица (муниципальный округ)

Данные, запрашиваемые у гос. органов:

- Перечень объектов ОКН
- Расходы на уборку и благоустройство
- Данные о количестве ДТП
- Данные о количестве пассажиров метро и пр.



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)

Капитализация территории

Интенсивность инвестиций в жилищное строительство

Интенсивность инвестиций в инфраструктуру

Разнообразие типов жилых единиц

Доступность жилья в пространстве

Развитость рынка труда

Функциональный баланс территории (работа и проживание)

Налоговая эффективность управления территорией

Факторы, оказывающие влияние на капитализацию территории

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



Методика определения границ агломерации

- В настоящей презентации представлены примеры анализа эффективности использования территорий городских агломераций, границы которых определены по состоянию на 2019 г. на основе документов территориального планирования
- Задача определения реальных границ городских агломераций является отдельной аналитической задачей. В 2021 г. ИЭГ проведено исследование «Методики делимитации городских агломераций», посвященной данной задаче. Исследование представлено на сайте ИЭГ: <https://www.urbanecomomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/ieg-predstavlyaet-issledovanie-metodiki-delimitacii-gorodskih>





**Методика оценки эффективности
использования территорий и
управления пространственным
развитием городов и городских
агломераций**

Капитализация территории (вклад территории в экономику города, ценность территории) - интегральным показателем эффективности управления территорией

❖ Определение: показывает оценку совокупной стоимости недвижимости (жилой, и нежилой, зависит от доступности данных), что представляет собой ключевой актив в экономике города, стоимость которого превышает годовой ВВП/ВРП

❖ Методика расчета:

1. Сбор данных Росстата по показателю «Общая площадь жилых помещений, кв. м» по всем муниципальным образованиям, входящим в состав агломерации, либо (более трудоемкая методика) сбор данных из отчетов о кадастровой оценке о площади жилья и других видов помещений (офисы, коммерческие помещения, социальные объекты и пр.)
2. Расчет медианных или средних цен на рынке жилья в муниципальных образованиях агломераций на основе открытых данных порталов Domofond.ru, ЦиАН и др. В каждом муниципальном образовании выбирается медианное предложение, как цена такой жилой единицы, по отношению к которой ровно половина жилых единиц на рынке стоит дешевле и ровно половина - дороже. Также помимо цен на жилую недвижимость могут быть собраны данные о цене кв. м объектов коммерческого назначения (торговых помещений) в разрезе МО, объектов административного и офисного назначения (офисных помещений) по данным Domofond.ru, ЦиАН и др. Оценка нерыночных объектов (соц. объектов, инфраструктуры, адм. объектов) может проводиться по кадастровой стоимости
3. Расчет показателя капитализации умножением результата расчетов п. 1 на результат расчетов п. 2

❖ Источник данных: Росстат, Домофонд, ЦиАН, Отчет о кадастровой оценке. Расчет капитализации на га территории, на душу населения

❖ Интерпретация: отставание муниципальных образований внутри агломерации от лидеров или от средних значений по агломерации показывает наличие потенциала для роста показателя путем изменения структуры недвижимости по функциям и типам использования (от офисов к жилью, от собственности на жилье к аренде), при прочих равных условиях капитализация на 1 га выше в центре и ниже - на периферии. Сравнение капитализации с кадастровой стоимостью территории, налоговой базой по налогам на недвижимость позволяет повысить эффективность налогообложения недвижимости, повысить доходы бюджета



Интенсивность инвестиций в жилищное строительство

- ❖ Определение: показатель позволяет оценить примерный объем инвестиций в жилищное строительство на территории муниципальных образований внутри агломерации
- ❖ Методика расчета:
 1. Сбор статистических данных Росстата по показателю «Введено в действие жилых домов на территории муниципального образования, кв. м общей площади»;
 2. Сбор статистических данных Росстата по показателю «Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях по субъектам Российской Федерации»
 3. Расчет показателя инвестиций в жилищное строительство путем умножения показателей п.1 и п.2., деление на численность населения
- ❖ Источник данных: Росстат
- ❖ Интерпретация: выявление дисбаланса в развитии жилищного строительства на территории агломерации, определение лидирующих и отстающих муниципальных образований, выявление муниципальных образований, для которых может возникнуть риск недостаточного развития инфраструктуры и потребоваться дополнительный объем бюджетных расходов на ее развитие



Интенсивность расходов на инфраструктуру

- ❖ Определение: показатель позволяет определить объем расходов местных бюджетов инфраструктуру на территории муниципальных образований агломерации в целом, а также на душу населения
- ❖ Методика расчета:
 1. Использование прямых данных официальной отчетности муниципалитетов о расходах местного бюджета муниципальных образований по статьям «Транспорт», «Дорожное хозяйство», «Жилищно-коммунальное хозяйство», деление на численность населения
- ❖ Источник данных: данные отчетов об исполнении бюджетов муниципальных образований, Росстат
- ❖ Интерпретация: сопоставление показателя внутри агломерации позволяет выявить муниципальные образования с избыточным или недостаточным уровнем бюджетных расходов на инфраструктуру в сравнении с иными показателями (бюджетная обеспеченность, интенсивность инвестиций в жилищное строительство)



Разнообразие типов жилых единиц (обеспеченность площадью жилья в пространстве)

❖ **Определение:** показатель позволяет определить площадь жилых помещений, которая приходится в среднем на одного жителя муниципального образования внутри агломерации

❖ **Методика расчета:**

1. Сбор данных Росстата по показателю «Общая площадь жилых помещений, кв. м» по всем муниципальным образованиям, входящим в состав агломерации
2. Сбор данных Росстата по показателю «Оценка численности населения текущего года, человек» по всем муниципальным образованиям, входящим в состав агломерации
3. Расчет показателя обеспеченности жильем путем деления показателей п.1 и п.2

❖ **Источник данных:** Росстат

❖ **Интерпретация:** сбалансированная градостроительная и жилищная политика направлена на создание более просторных жилых единиц на периферии агломерации и менее просторных - в центре, что приводит к большей обеспеченности жильем на периферии по сравнению с центром

Доступность жилья в пространстве

❖ Определение: коэффициент доступности жилья является фундаментальным показателем, характеризующим доступность жилья, он отражает количество лет, за которое семья из трех человек сможет условно накопить на квартиру при условии сбережения всех своих доходов

❖ Методика расчета:

1. Сбор статистических данных Росстата по показателю «Объем социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов населения в среднем на одного жителя муниципального района (городского округа), рублей»
2. Досчет собранных показателей социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения на размер доходов, получаемых в ненаблюдаемых секторах экономики, домножением на коэффициент ненаблюдаемых доходов в регионе (отношение денежных доходов на объем социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов населения в регионе).
3. Оценка медианных среднедушевых доходов населения муниципальных образований путем домножения показателя п.2 на коэффициенты пересчета, определяемые как отношение медианных среднедушевых доходов к среднедушевым доходам в регионе.
4. Расчет медианных цен на рынке жилья в муниципальных образованиях агломераций на основе данных открытых порталов недвижимости (Domofond, ЦИАН). В каждом муниципальном образовании выбирается медианное предложение, как цена такой жилой единицы, по отношению к которой ровно половина жилых единиц на рынке стоит дешевле и ровно половина - дороже. При отсутствии таких данных можно использовать данные о средних ценах в МО.
5. Расчет коэффициента доступности жилья в каждом МО агломерации путем деления цены медианной жилой единицы (п.4) на годовой доход семьи из 3 человек, полученный путем умножения медианного среднедушевого дохода в месяц в муниципальном образовании на 36, т.е. 3 человека*12 месяцев (п.3).

❖ Источник данных: Росстат, открытые порталы предложений недвижимости

❖ Интерпретация: сбалансированная градостроительная и жилищная политика не должна создавать искажений на рынке жилья, тогда в центре агломерации жилье будет менее доступным, а на периферии - более доступным



Налоговая эффективность управления территорией

❖ **Определение:** показатель позволяет определить суммарные налоговые сборы в разрезе муниципальных образований, долю от суммарных объемов налоговых сборов по городу/агломерации в целом, налоговые сборы на ед. площади муниципальных образований

❖ **Методика расчета:**

1. Используются фактические данные форм статистической налоговой отчетности ФНС в разрезе муниципальных образований

- Налог на прибыль - 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»
- Упрощенная система налогообложения - данные формы статистической налоговой отчетности №5-УСН «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения»
- Налог на доходы физических лиц - данные формы статистической налоговой отчетности № 5-НДФЛ «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу на доходы физических лиц, удерживаемому налоговыми агентами»
- Налог на имущество физических лиц, земельный налог - данные формы статистической налоговой отчетности № 5-МН «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по местным налогам»
- Налог на имущество организаций - данные формы статистической налоговой отчетности №5-НИО «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу на имущество организаций»

❖ **Источник данных:** Формы статистической налоговой отчетности ФНС России

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

❖ **Интерпретация:** оценка налоговых доходов позволяет оценить налоговую эффективность управления территориями внутри агломерации, так отставание одних муниципальных образований от других может говорить о наличии потенциала территории муниципального образования для роста налоговых доходов как за счет оптимизации структуры недвижимости и роста капитализации, так и за счет повышения эффективности налогообложения недвижимости (кадастровая оценка, льготы). При прочих равных условиях, в центре агломерации налоговая эффективность выше, чем на периферии



Развитость рынка труда

- ❖ Определение: показывает долю фонда заработной платы организаций на той или иной территории в фонде заработной платы всех организаций в городе/агломерации в целом (без субъектов малого предпринимательства)
- ❖ Методика расчета:
 1. Данные о фонде заработной платы «Фонд заработной платы всех работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)» по данным «Базы данных показателей муниципальных образований» (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);
 2. Вклад в ФЗП МО города/агломерации в целом рассчитывается как доля ФЗП МО от суммарного объема ФЗП по всем МО, которые входят в состав города/агломерации;
- ❖ Источник данных: Росстат
- ❖ Интерпретация: чем выше вклад в ФЗП города/агломерации, тем выше роль МО в экономическом развитии города/агломерации, при этом если деловая функция преобладает над жилой, то для территории может быть актуальным направление по развитию жилой функции, что может повысить ее капитализацию



Функциональный баланс территории (между местами приложения труда и местами проживания)

❖ Определение: показатель позволяет определить как соотносятся деловая и жилая функция муниципальных образований внутри города/агломерации

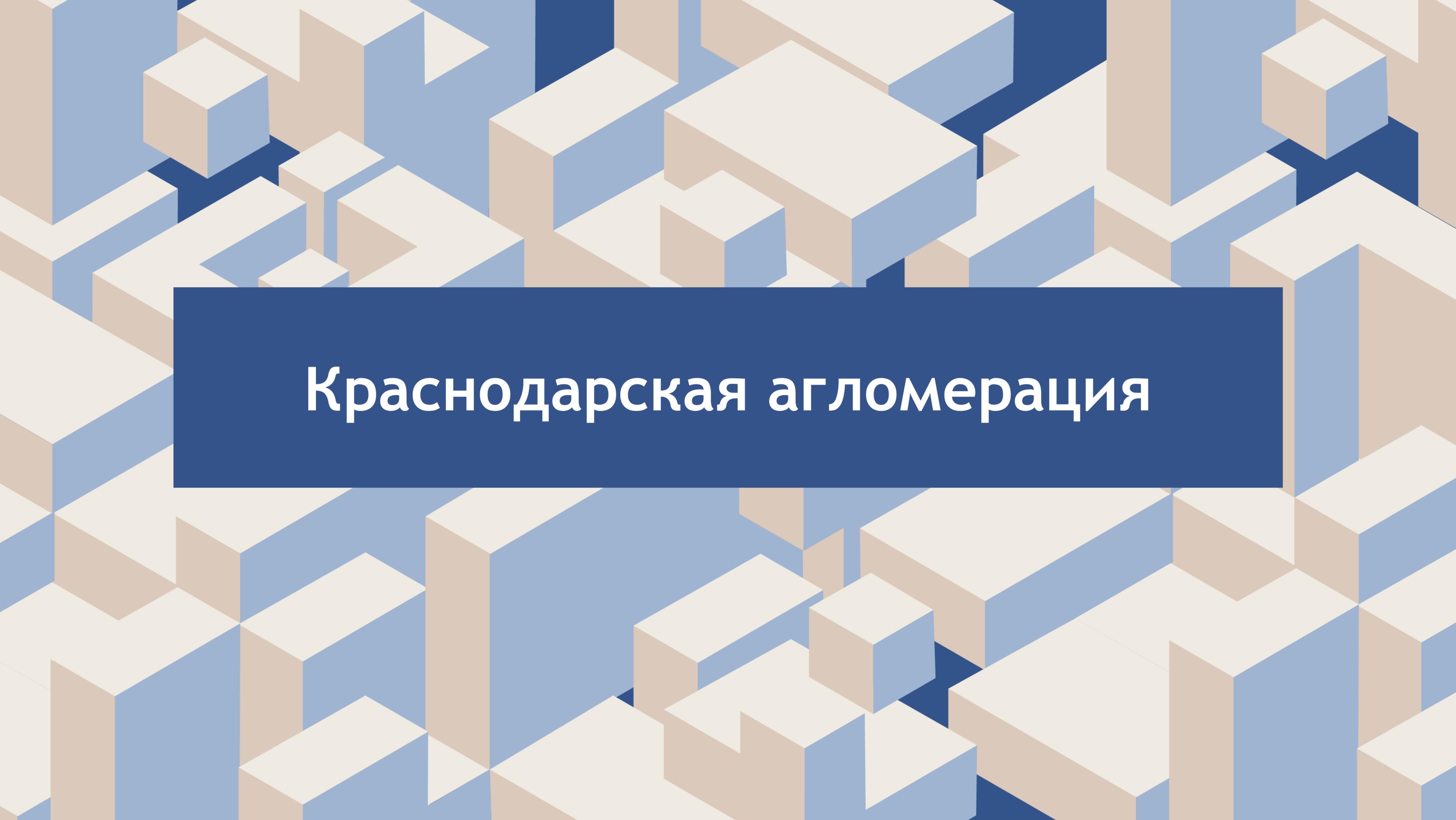
❖ Методика расчета:

1. Площадь жилых помещений рассчитывалась как площадь жилых помещений в МКД по данным отчета о кадастровой оценке или по данным «Базы данных показателей муниципальных образований» о показателе «Общая площадь жилых помещений, кв. м» и рассчитывается вклад муниципального образования в суммарную площадь жилья в городе/агломерации;
2. Доля работников организаций рассчитывается с использованием показателя «Среднесписочная численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)» по данным «Базы данных показателей муниципальных образований» и рассчитывается доля муниципального образования от суммарного количества работников организаций в городе/агломерации;

❖ Источник данных: Росстат, Отчет о кадастровой оценке

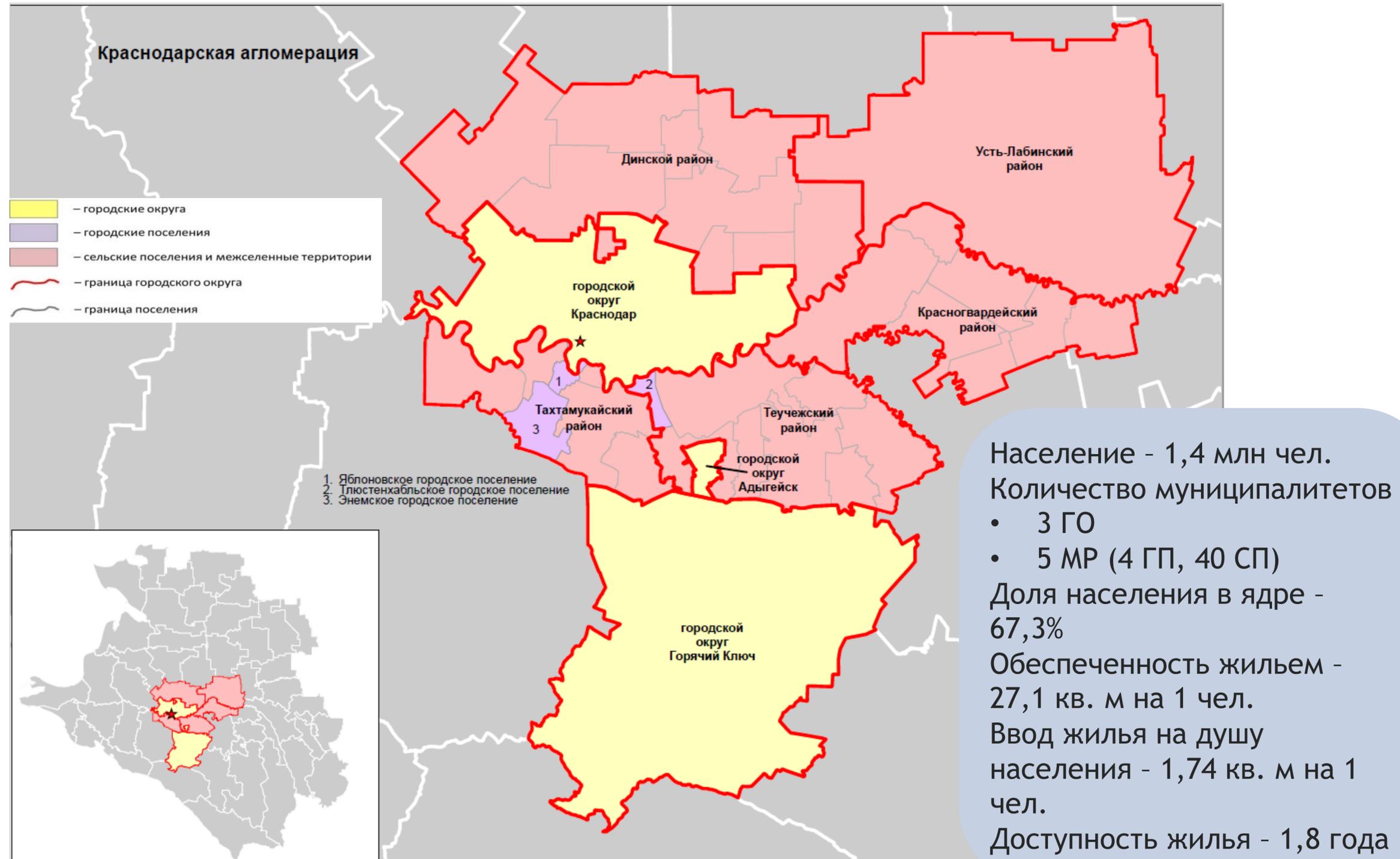
❖ Интерпретация: соотношение показателей концентрации рабочих мест (без субъектов малого предпринимательства) и жилья в сравниваемых муниципальных образованиях позволяет определить, в каких МО преобладает деловая функция и есть потенциал для развития жилой функции, а в каких МО есть потенциал для развития деловой функции, путем изменения структуры недвижимости, развития новых форматов жилья и нежилых помещений





Краснодарская агломерация

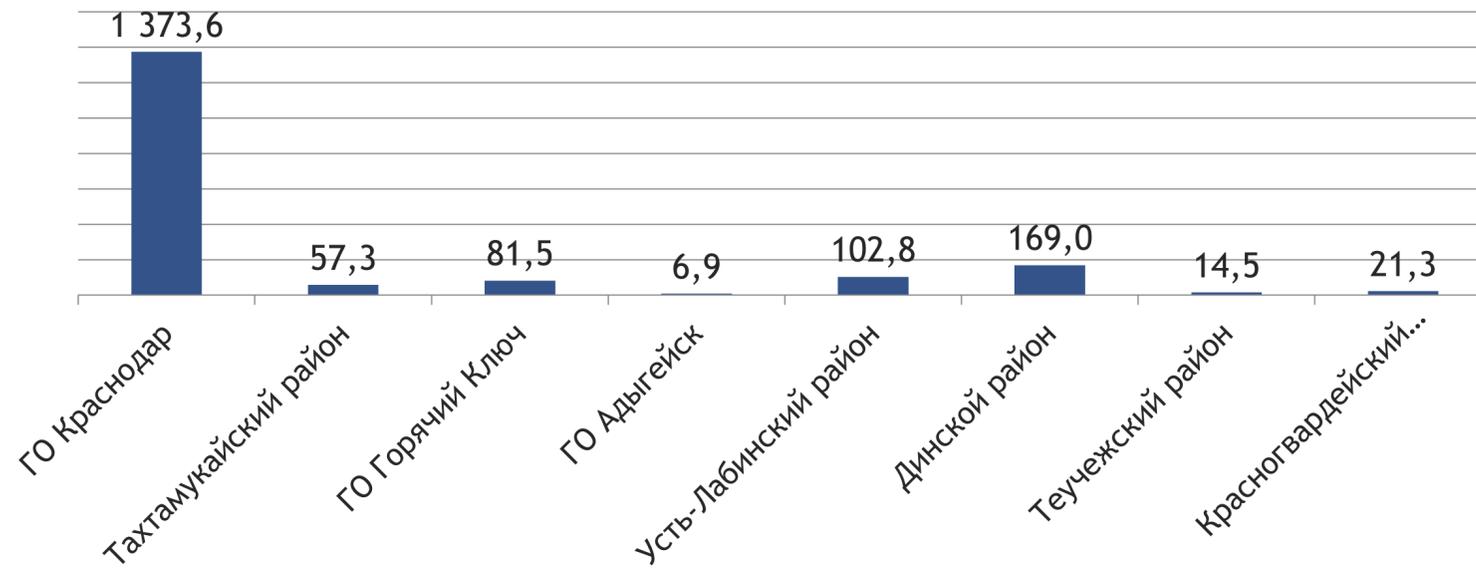
Краснодарская агломерация



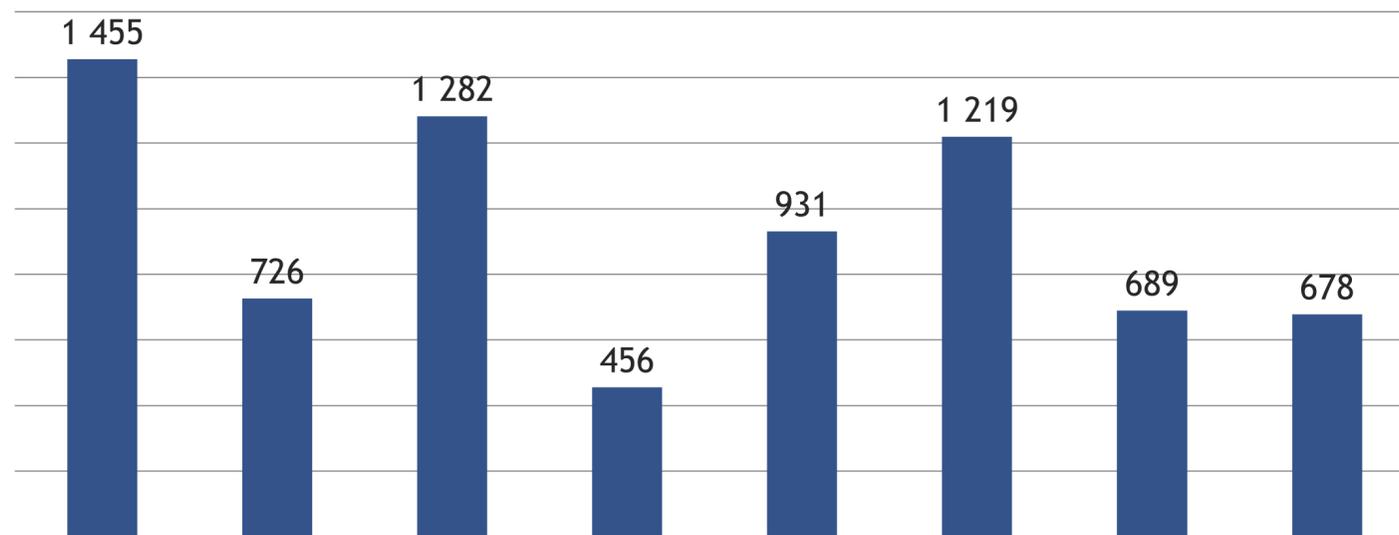
Источник: границы агломерации определялись в соответствии с Проектом Стратегии социально-экономического развития Краснодарского края до 2030 года от 2018 г. По сравнению с указанным проектом стратегии исключен Северский район, добавлены Усть-Лабинский район (Краснодарский край) и Красногвардейский район (Республика Адыгея)

Капитализация жилой недвижимости в агломерации составляет 1,8 трлн рублей, что в 3,1 раза больше годового ВВП агломерации

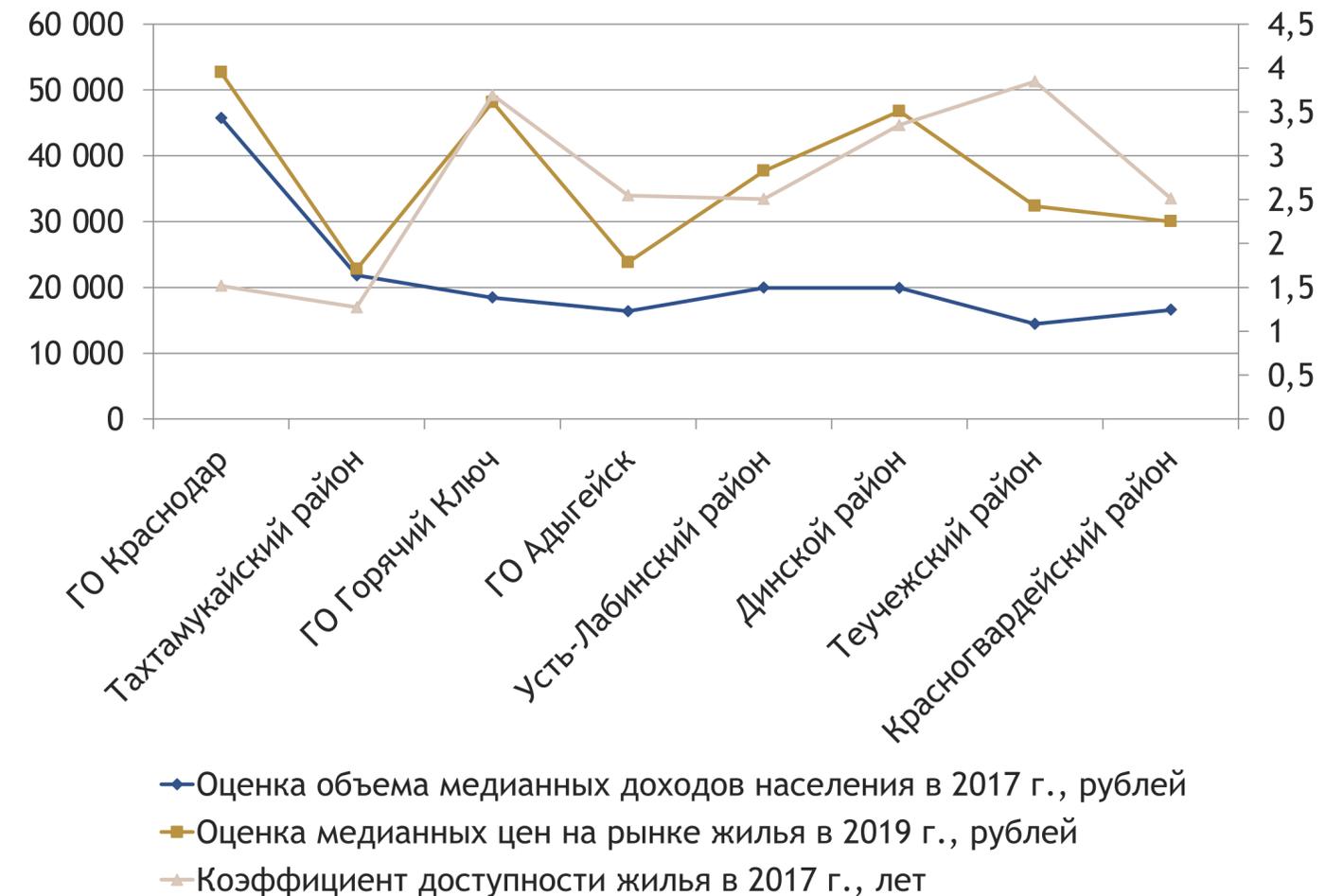
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., млрд руб.



Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., тыс. руб. на душу населения



Доступность жилья, стоимость жилья, доходы населения



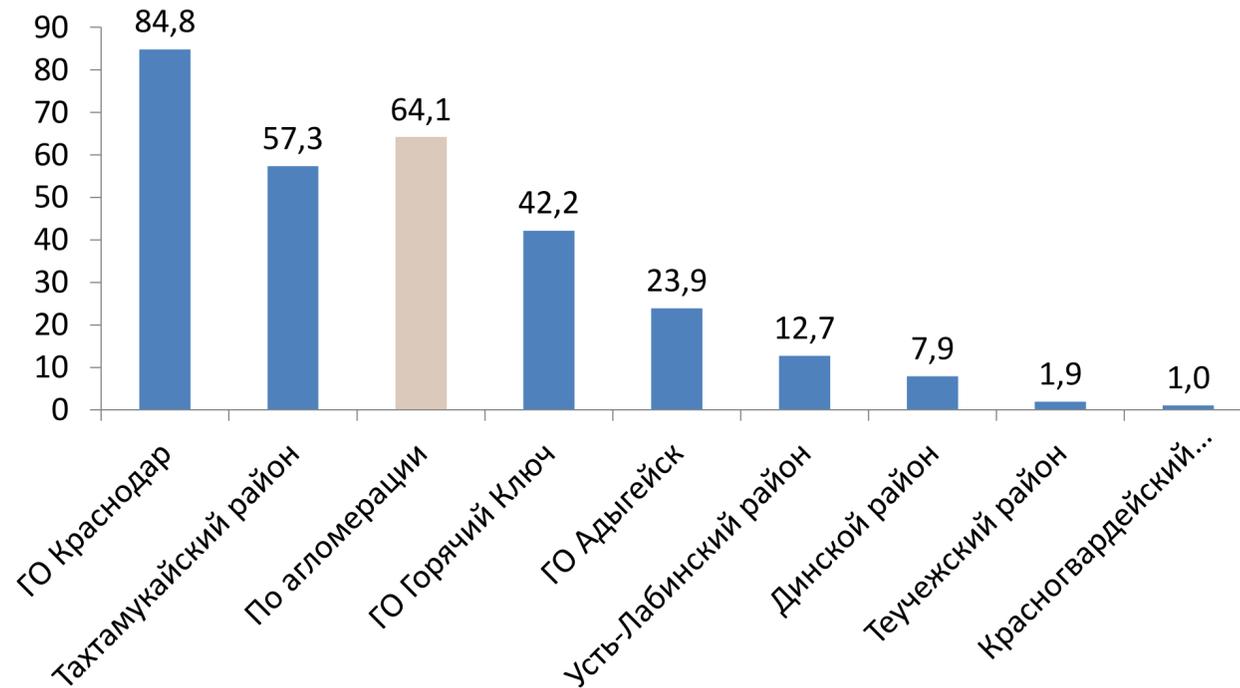
Доступность жилья в ядре агломерации выше, чем на периферии



* Оценка проведена на базе показателя Росстата «Объем социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов населения в среднем на 1 жителя муниципального района»

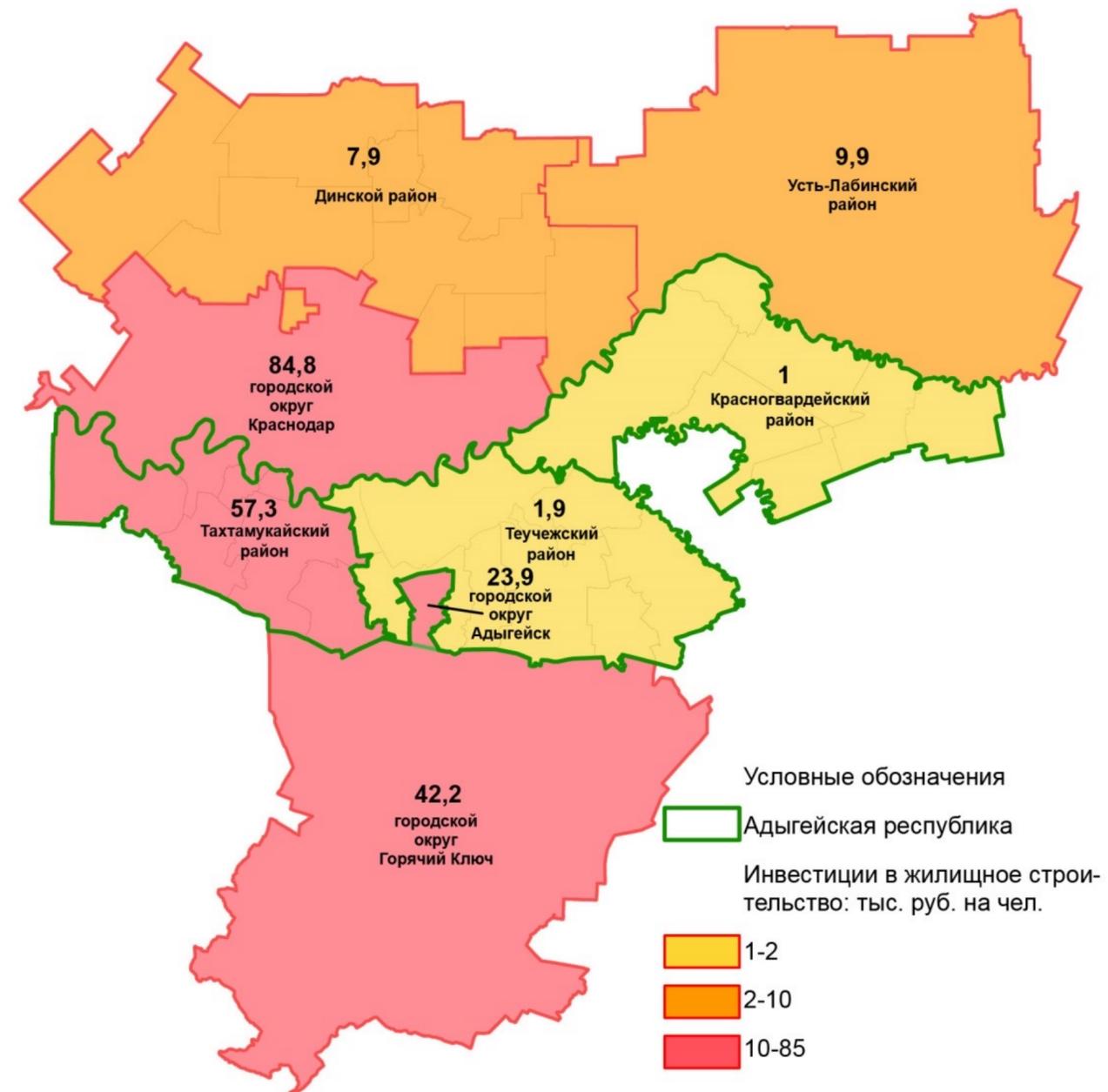
Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы в ядре агломерации

Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



В агломерации наиболее активно жилищное строительство развивается в ядре - в ГО Краснодар. Активное развитие жилищного строительства на территории Тахтамукайского района обусловлено близостью к Краснодару, район расположен близко к центру ядра (по другую сторону от р. Кубань).

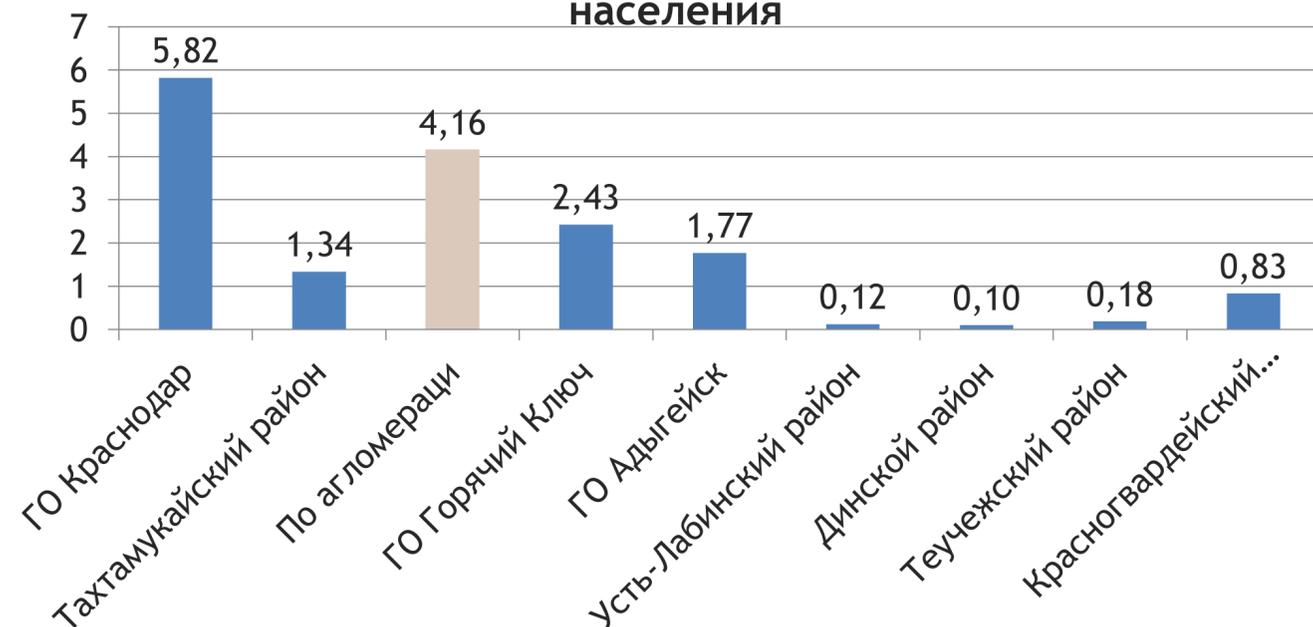
Карта: Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



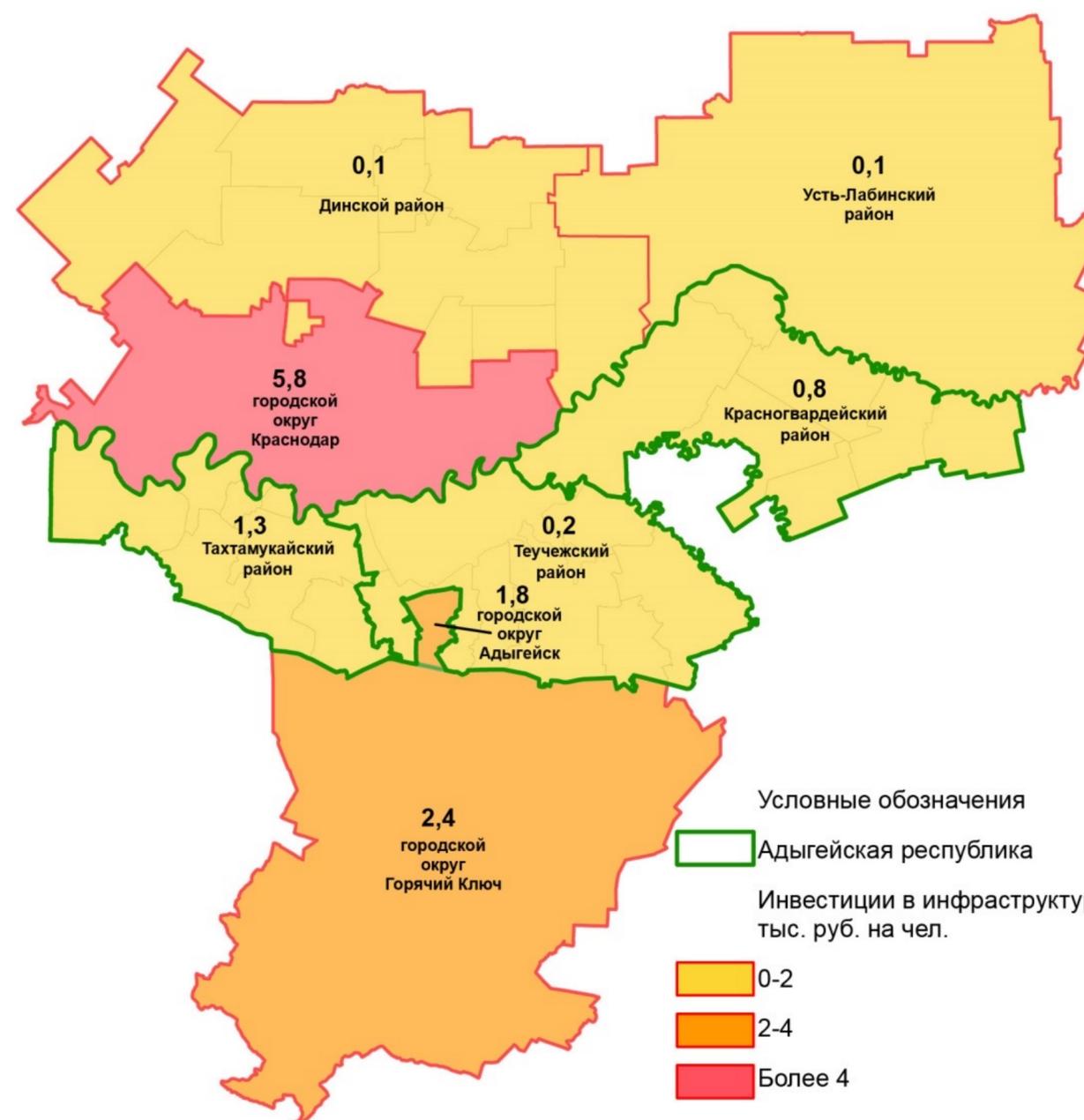
* Здесь и на всех остальных слайдах, где представлены графики с показателями по муниципальным образованиям, произведено ранжирование МО по уровню ввода жилья на душу населения

Расходы бюджетов на инфраструктуру и инвестиционная активность взаимосвязаны слабо

Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



Инфраструктура как и инвестиционная активность сконцентрированы на четырех основных территориях: ГО Краснодар, Тахтамукайском районе, ГО Горячий Ключ, ГО Адыгейск. Это свидетельствует о наличии взаимосвязи развития жилой застройки и инфраструктуры.

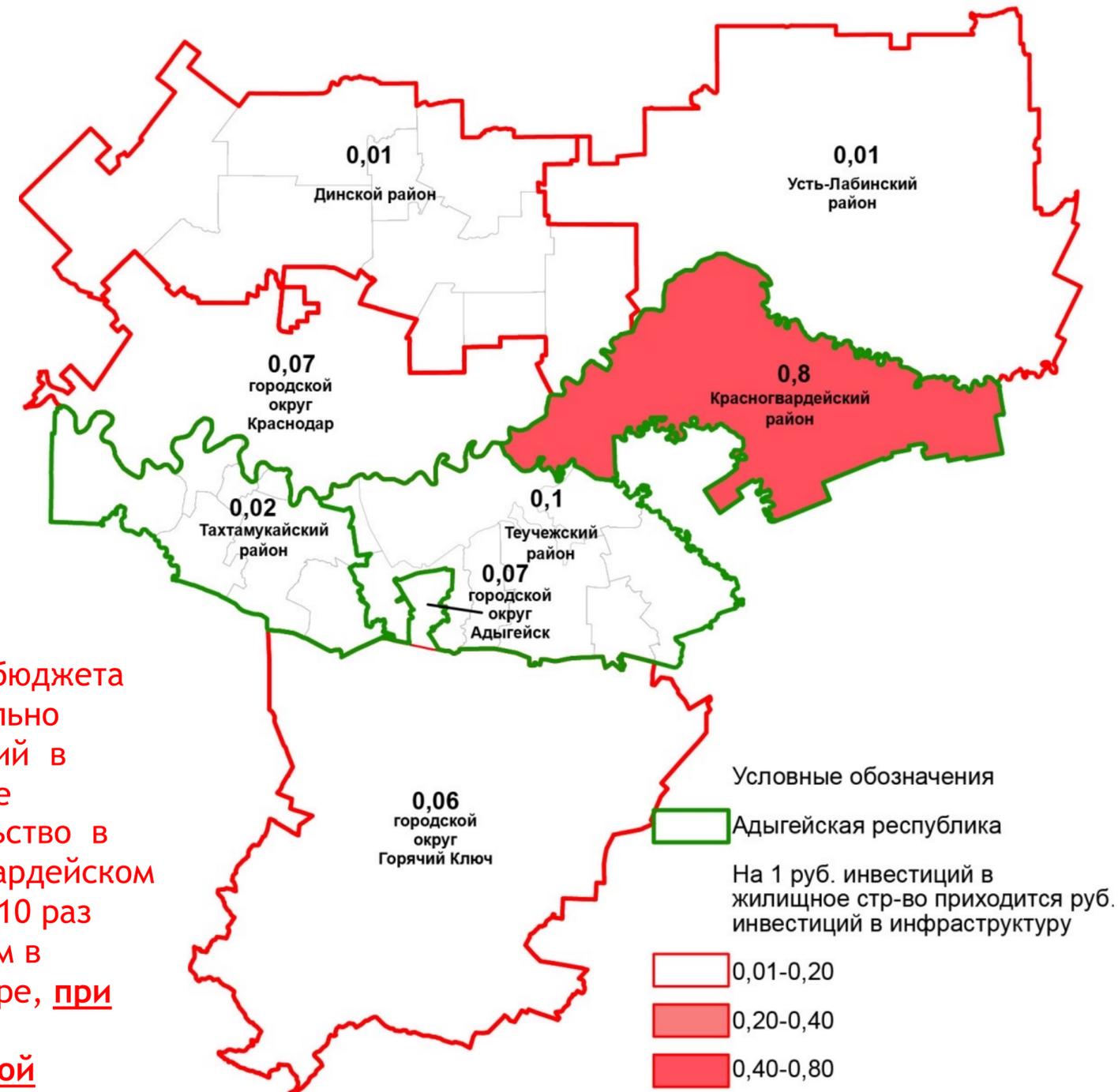


Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и бюджетной обеспеченностью в муниципалитете отсутствует

Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

Таблица: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

Муниципальное образование	На 1 руб. инвестиций в жилищное строительство приходится расходов местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство, руб./руб.	Доходы местного бюджета на душу, тыс. руб.
ГО Краснодар	0,07	24,7
ГО Адыгейск	0,07	24,9
ГО Горячий Ключ	0,06	20,1
Тахтамукайский район	0,02	13,3
Теучежский район	0,10	17,2
Красногвардейский район	0,80	14,8
Динской район	0,01	15,6
Усть-Лабинский район	0,01	15,2



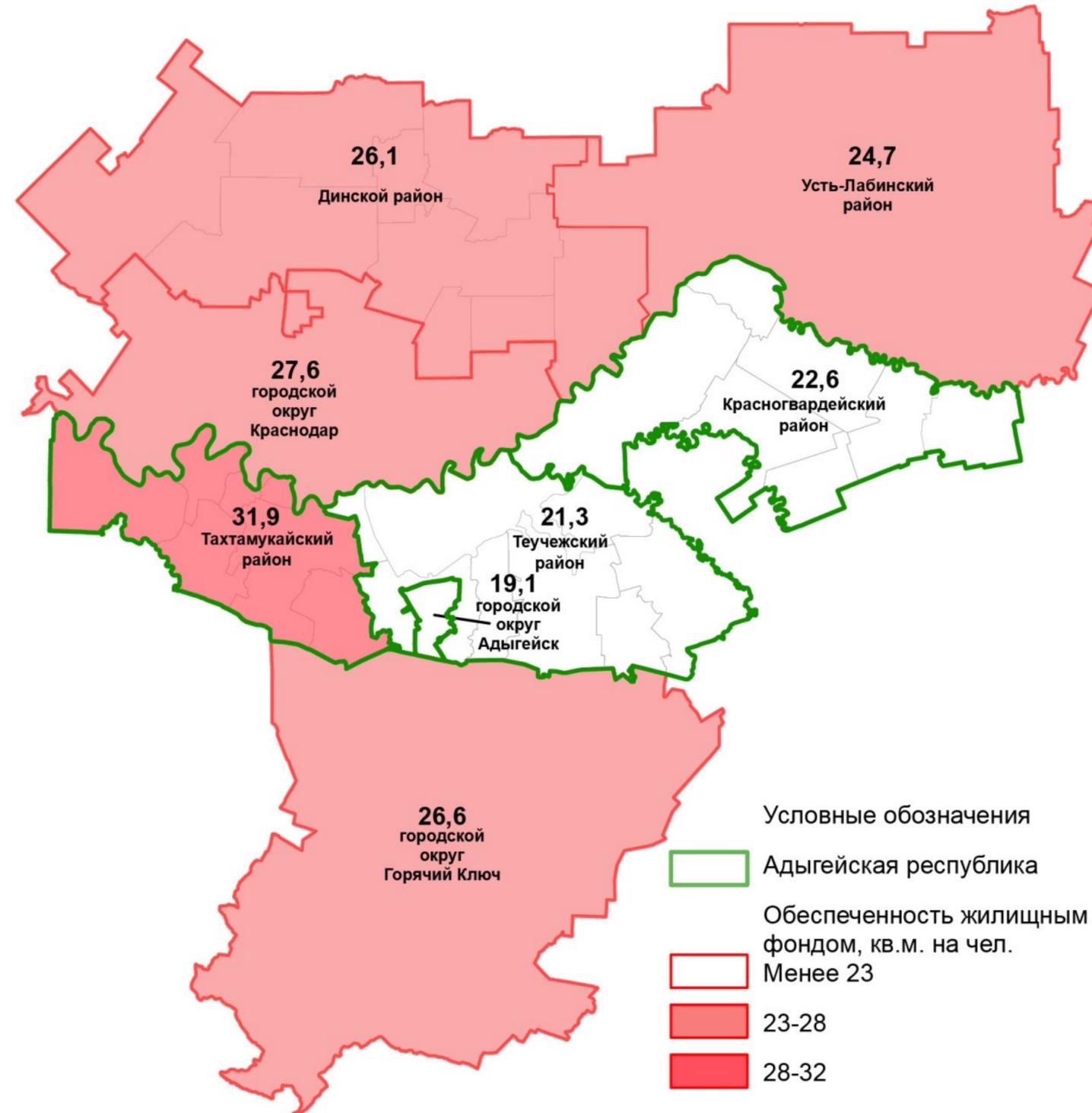
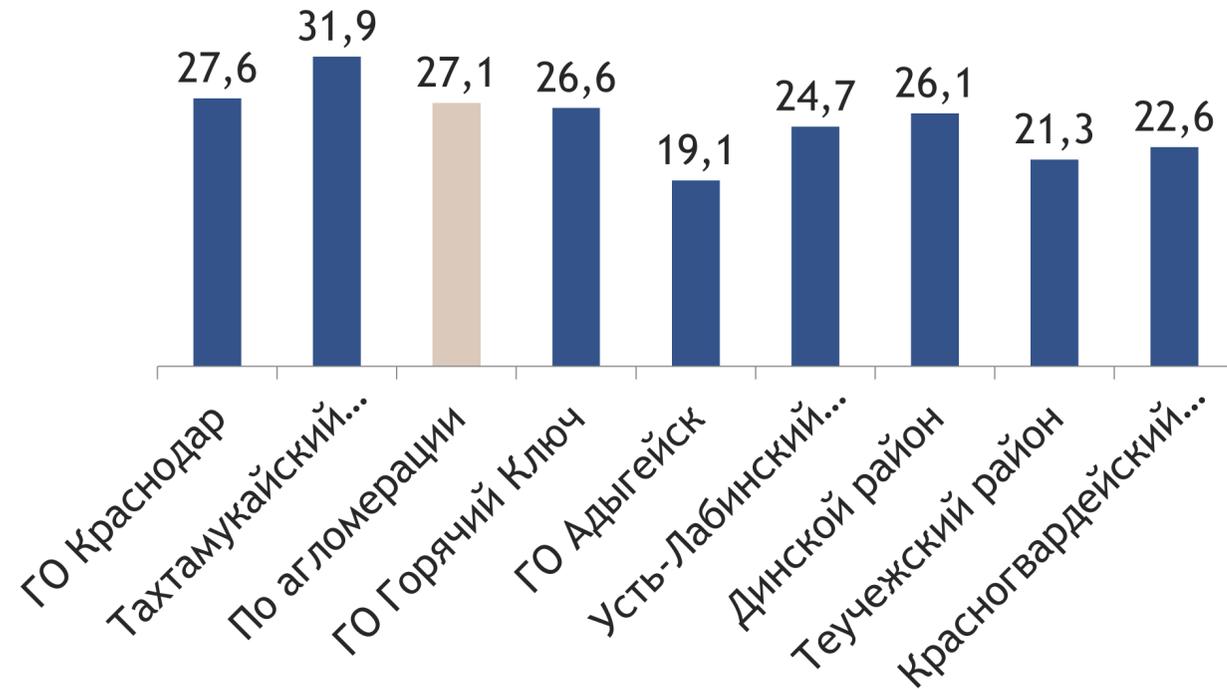
Расходы бюджета относительно инвестиций в жилищное строительство в Красногвардейском районе в 10 раз выше, чем в Краснодаре, при меньшей бюджетной обеспеченности

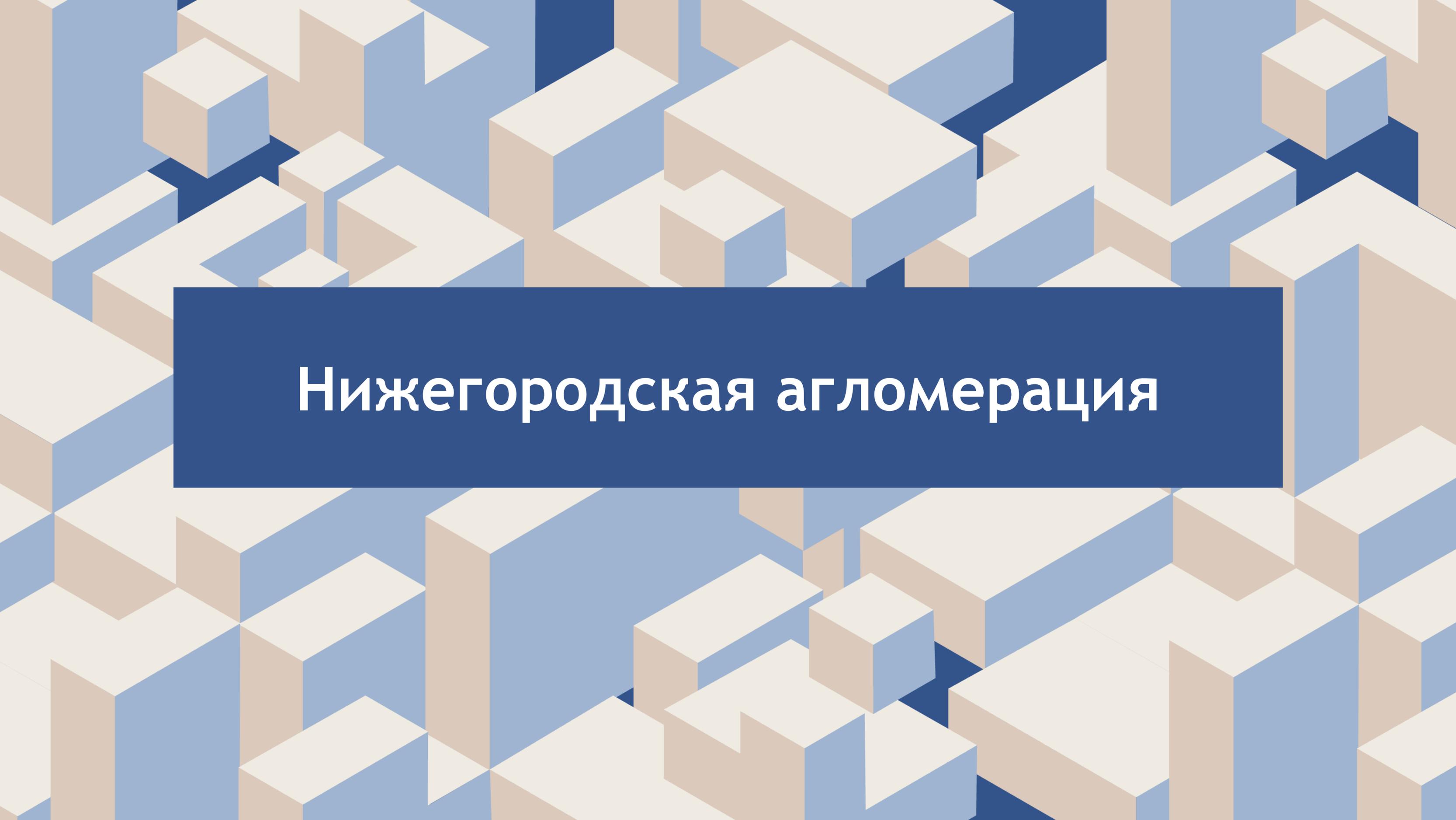


Обеспеченность жильем слабо дифференцирована по территории агломерации

Карта: Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека

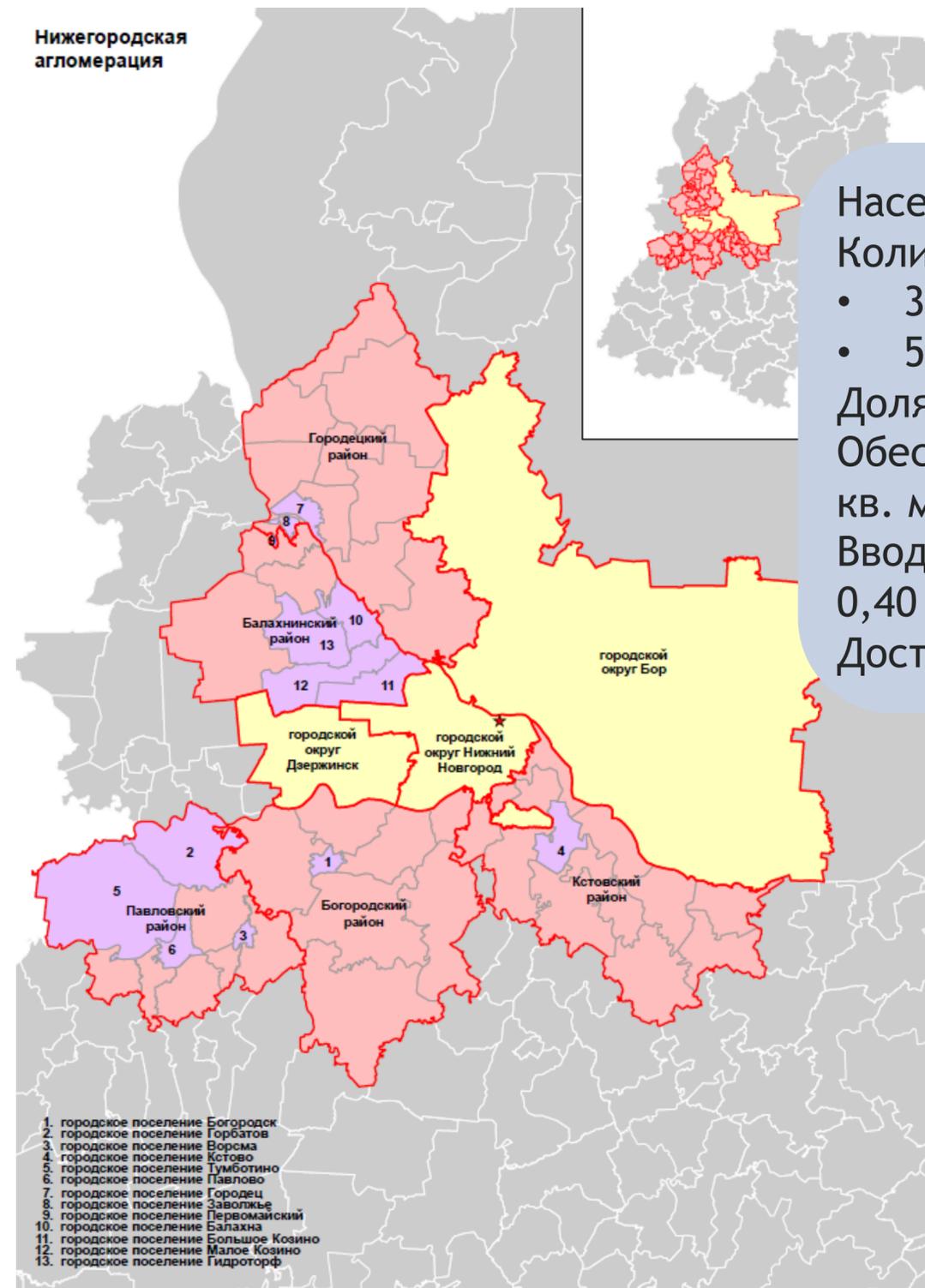
Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека





Нижегородская агломерация

Нижегородская агломерация



Население - 2,1 млн чел.
Количество муниципалитетов

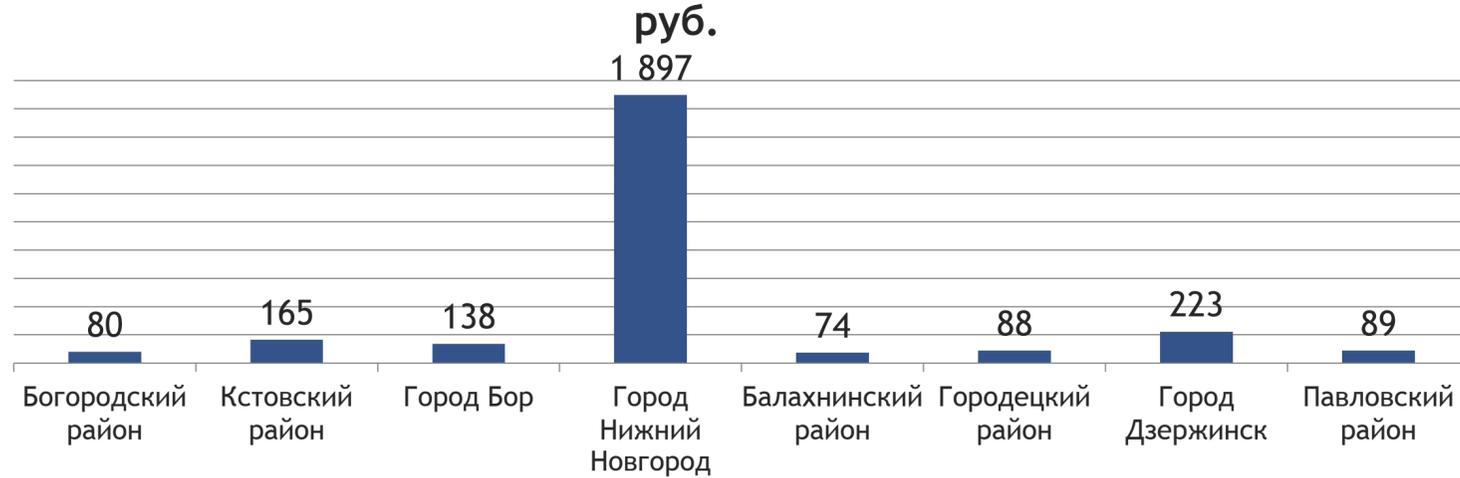
- 3 ГО
- 5 МР (14 ГП, 39СП)

Доля населения в ядре - 61,1%
Обеспеченность жильем - 25,2 кв. м на 1 чел.
Ввод жилья на душу населения - 0,40 кв. м на 1 чел.
Доступность жилья - 2,9 года

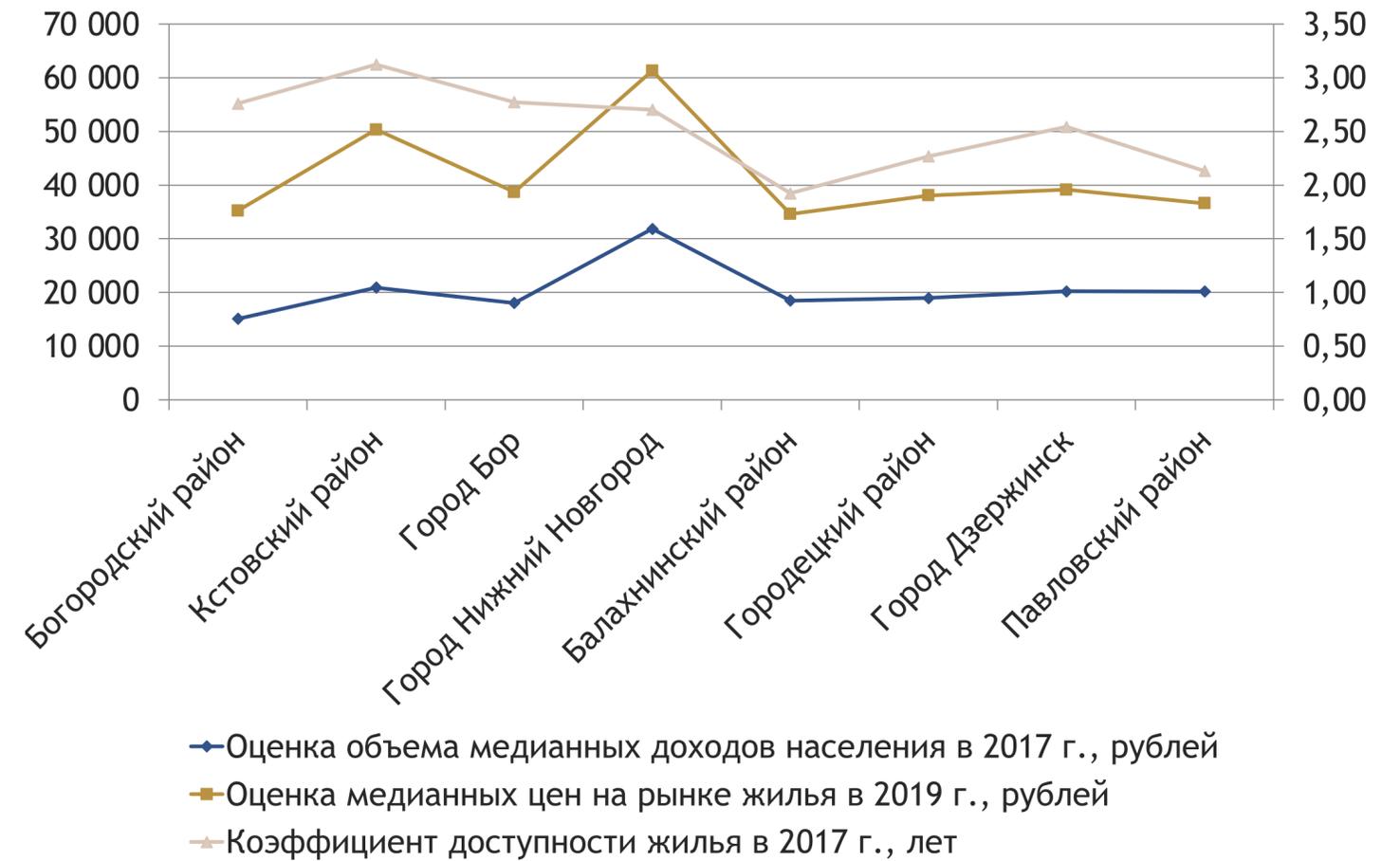


Капитализация жилой недвижимости в агломерации составляет почти 3 трлн рублей, что в 3 раза больше годового ВВП агломерации

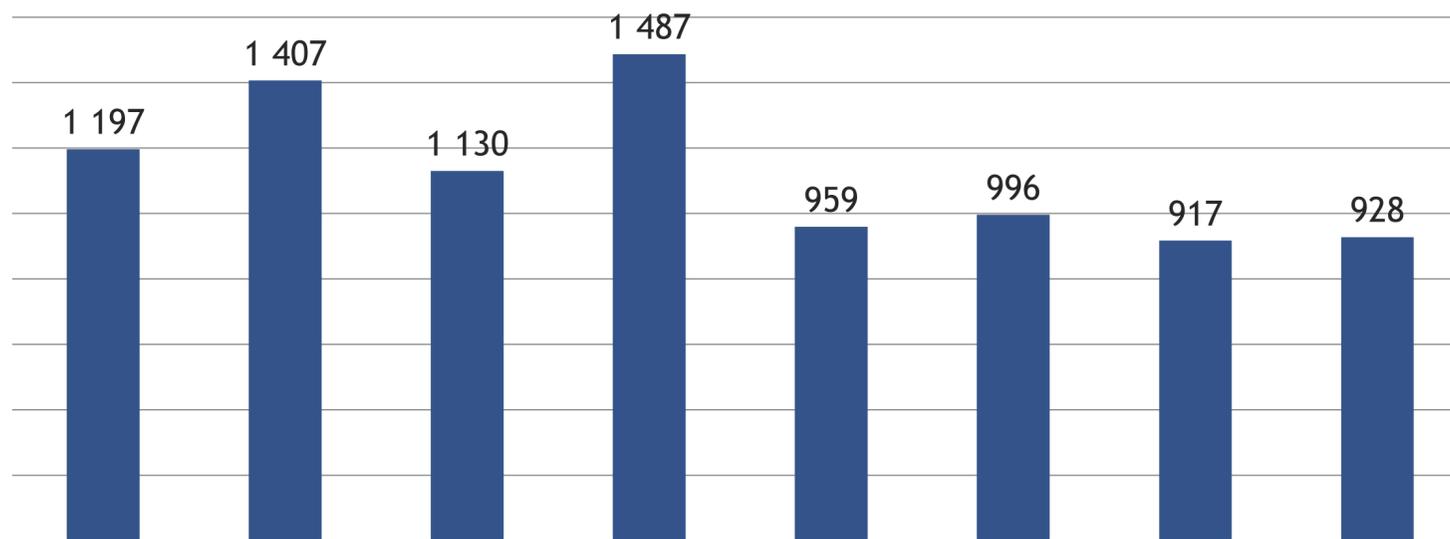
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., млрд руб.



Доступность жилья, стоимость жилья, доходы населения



Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., тыс. руб. на душу населения



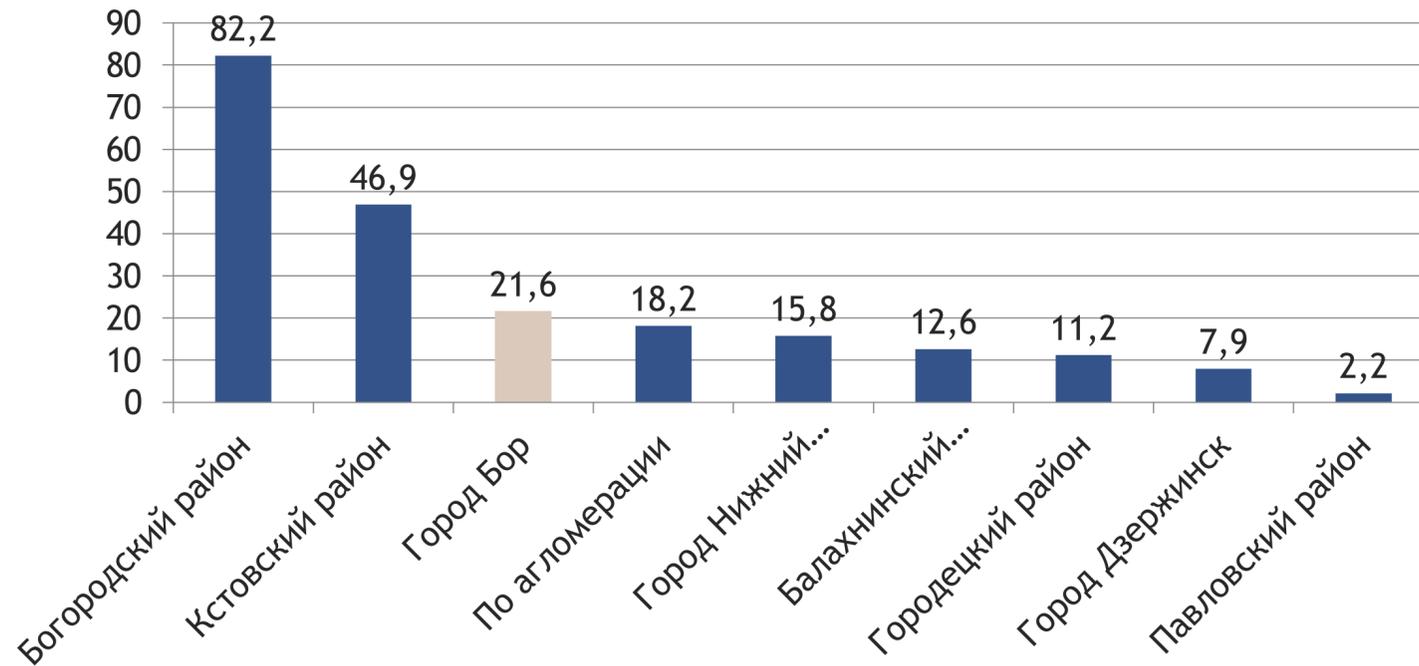
Доступность жилья в ядре агломерации не ниже, чем на периферии. Но в целом доступность жилья низкая, согласно критериям ООН-Хабитат.



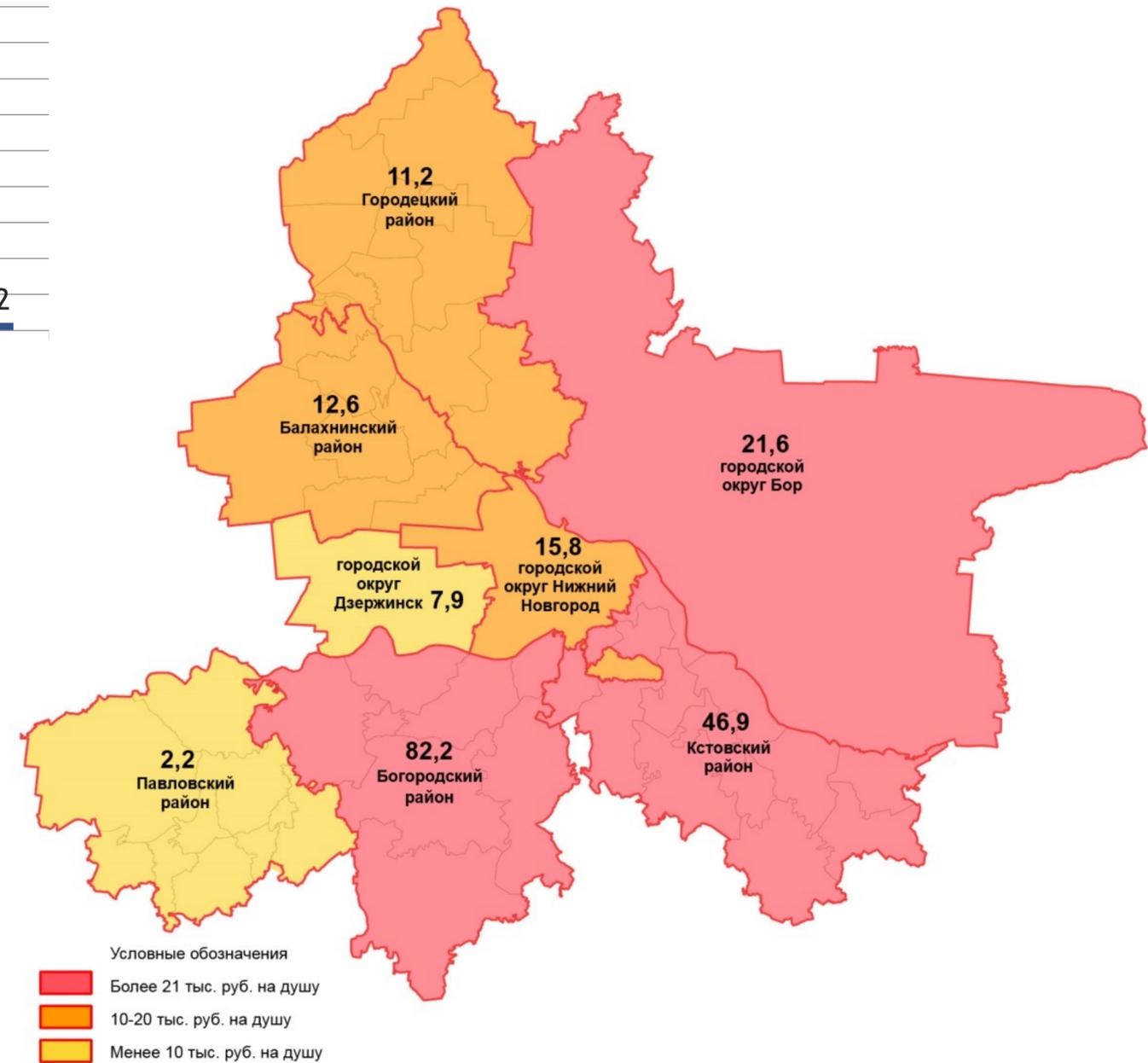
* Оценка проведена на базе показателя Росстата «Объем социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов населения в среднем на 1 жителя муниципального района»

Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы на периферии

Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



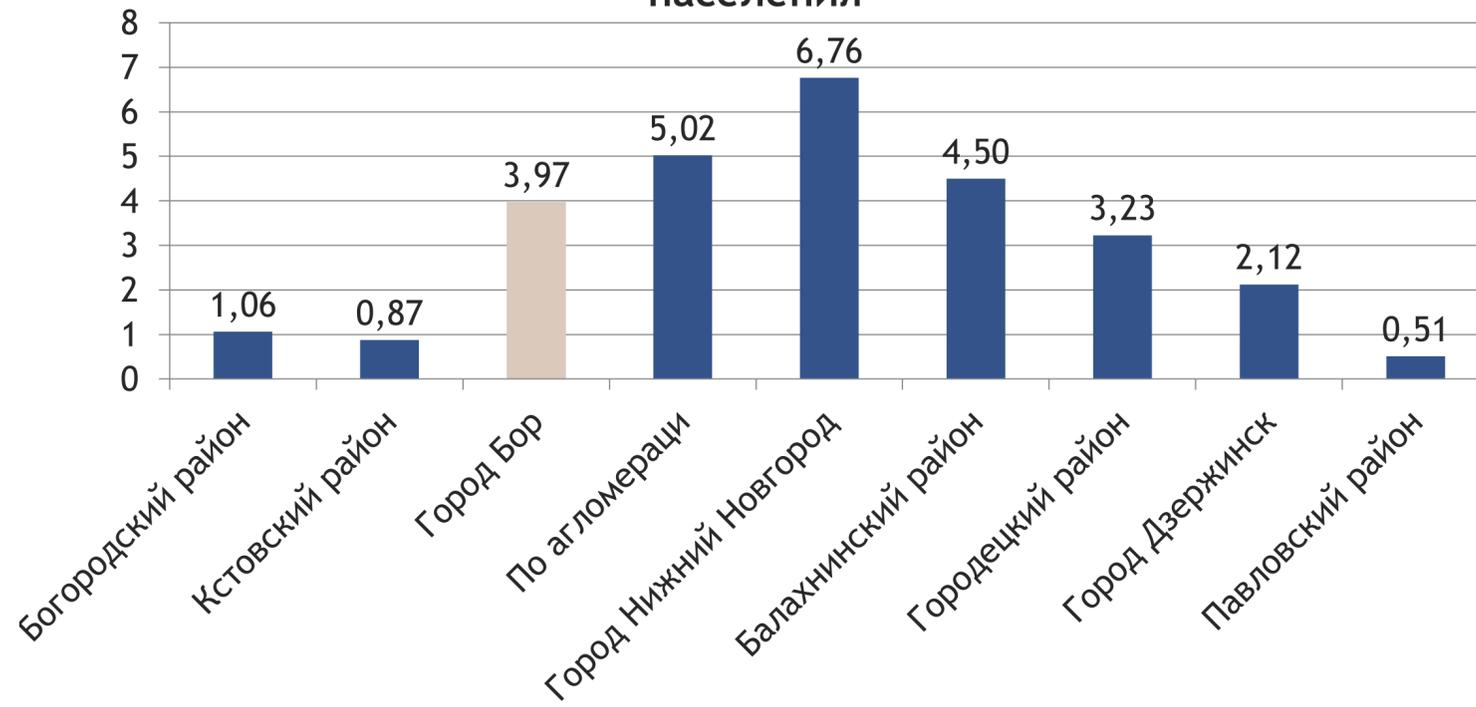
Карта: Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



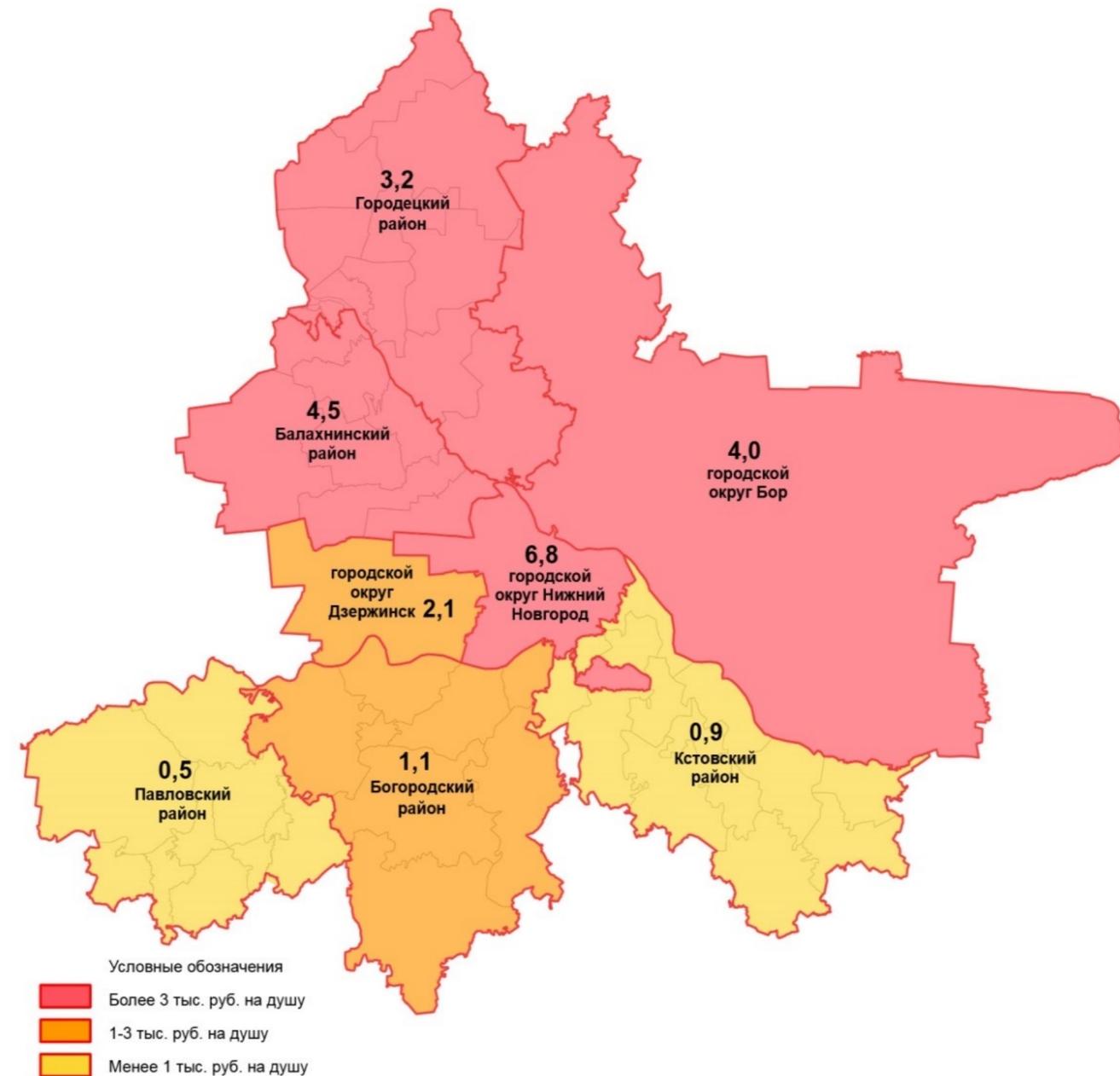
Наибольшие вложения в жилье в агломерации зафиксированы не в ядре, а в периферийных муниципальных образованиях. Т.к. Богородский и Кстовский район граничат с Нижним Новгородом, то скорее всего все строительство сосредоточено на границе муниципальных районов с ядром.

Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и инвестиционной активностью на территории отсутствует

Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



Наибольшие вложения в инфраструктуру при этом отмечены в ядре, а в периферийных муниципальных образованиях расходы существенно отстают. При этом зафиксировано отставание инвестиций в инфраструктуру от инвестиций в жилищное строительство в Богородском районе и Кстовском районе.

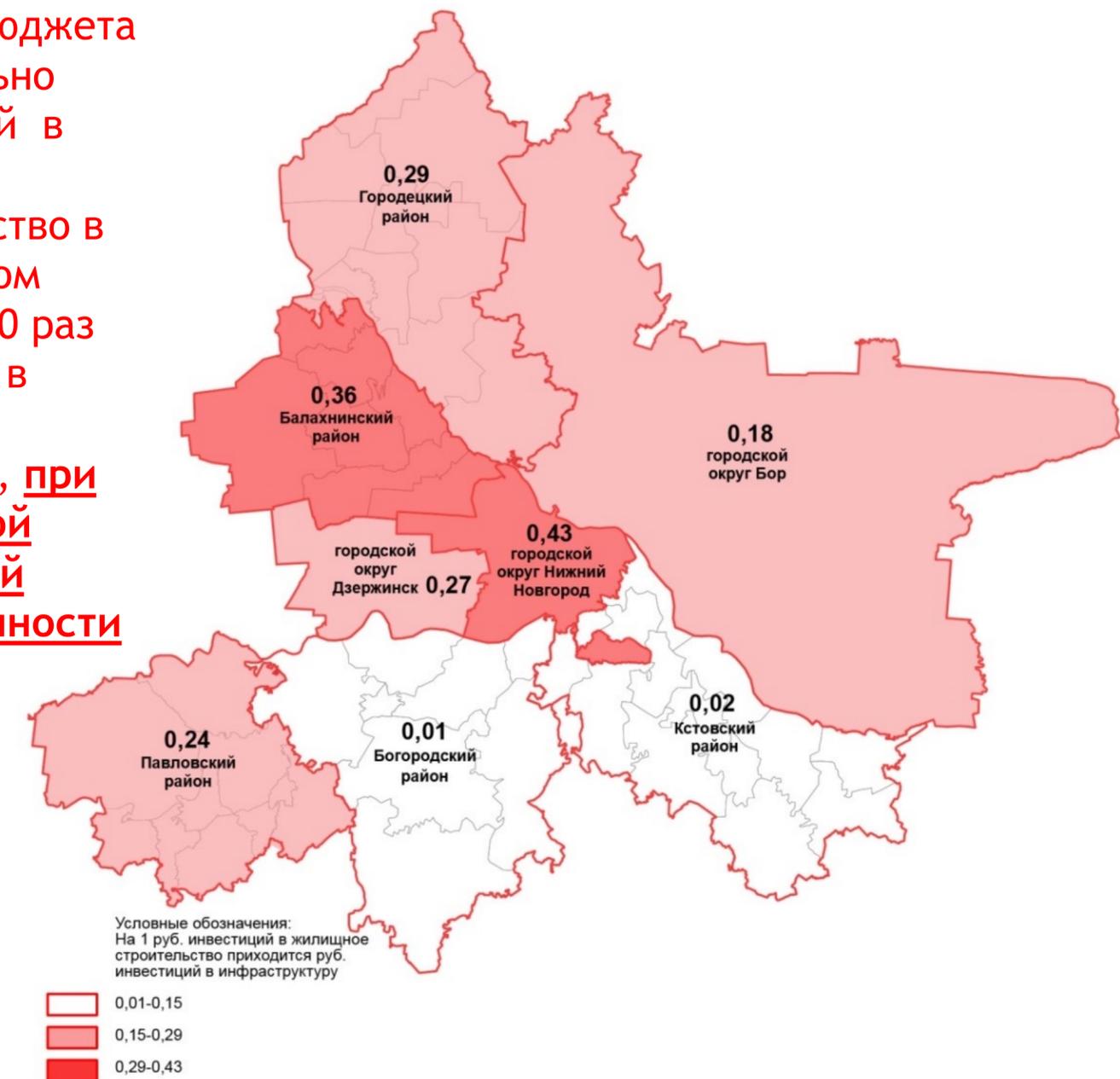
Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и бюджетной обеспеченностью в муниципалитете также отсутствует

Таблица: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

Муниципальное образование	На 1 руб. инвестиций в жилищное строительство приходится расходов местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство, руб. /руб.	Доходы местного бюджета на душу, тыс. руб.
Город Нижний Новгород	0,43	22,3
Город Бор	0,18	26,1
Город Дзержинск	0,27	16,4
Балахнинский муниципальный район	0,36	19,9
Богородский муниципальный район	0,01	21,6
Городецкий муниципальный район	0,29	21,9
Кстовский муниципальный район	0,02	15,3
Павловский муниципальный район	0,24	17,1

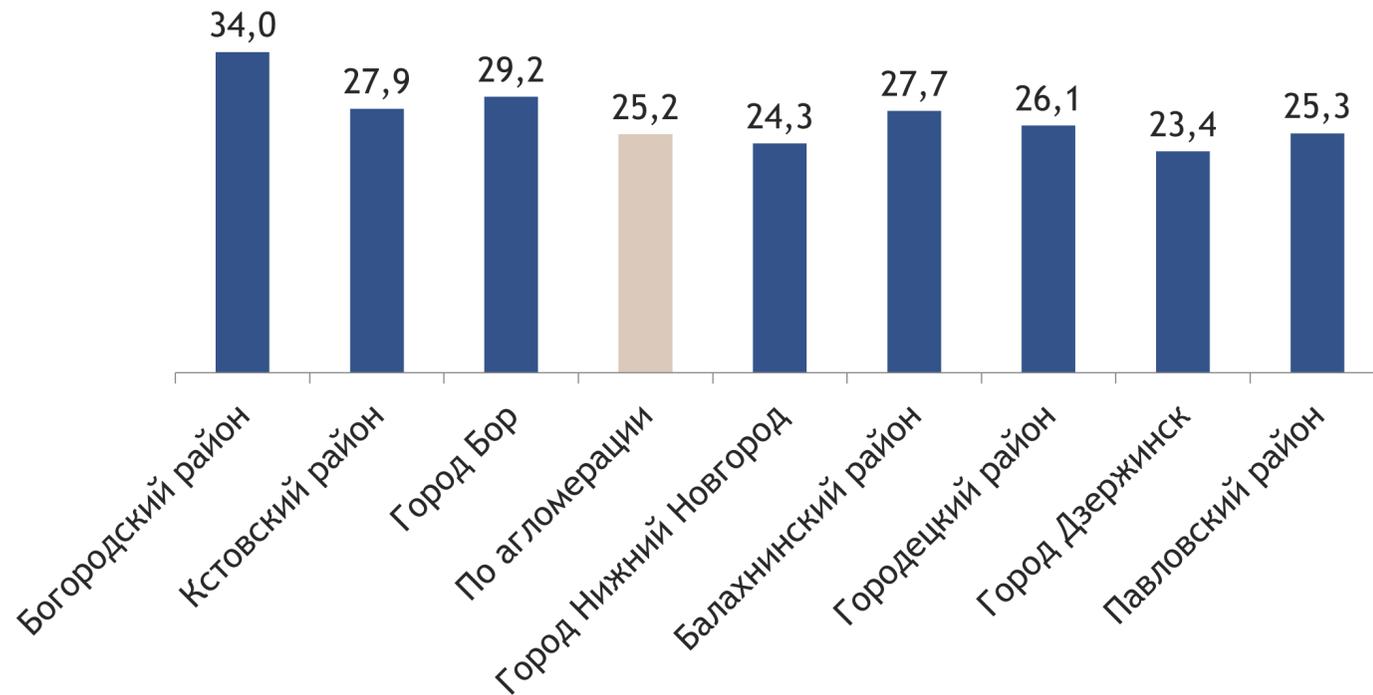
Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

Расходы бюджета относительно инвестиций в жилищное строительство в Богородском районе в 40 раз ниже, чем в Нижнем Новгороде, при одинаковой бюджетной обеспеченности



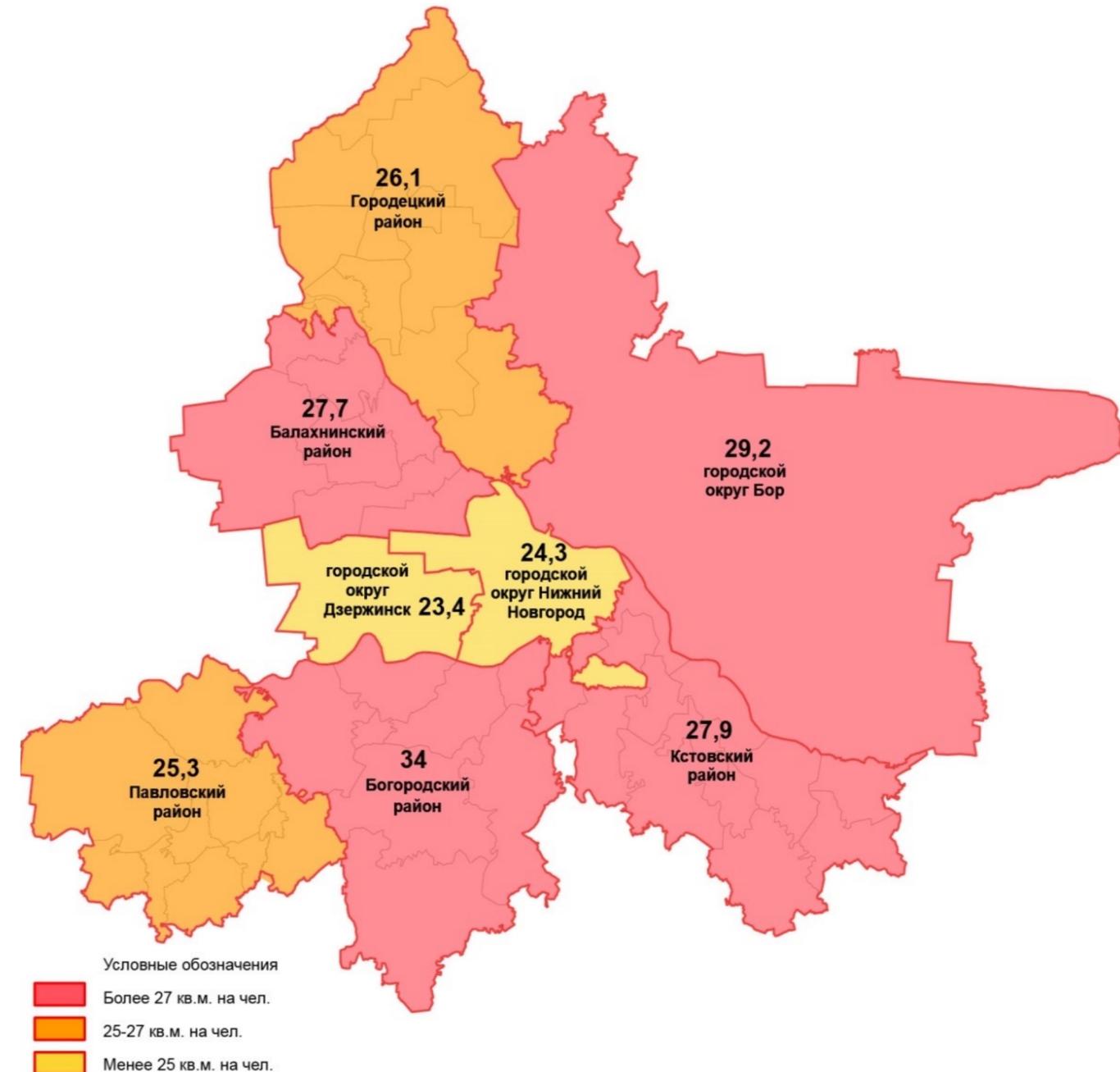
Обеспеченность жильем в ядре ниже, чем на периферии

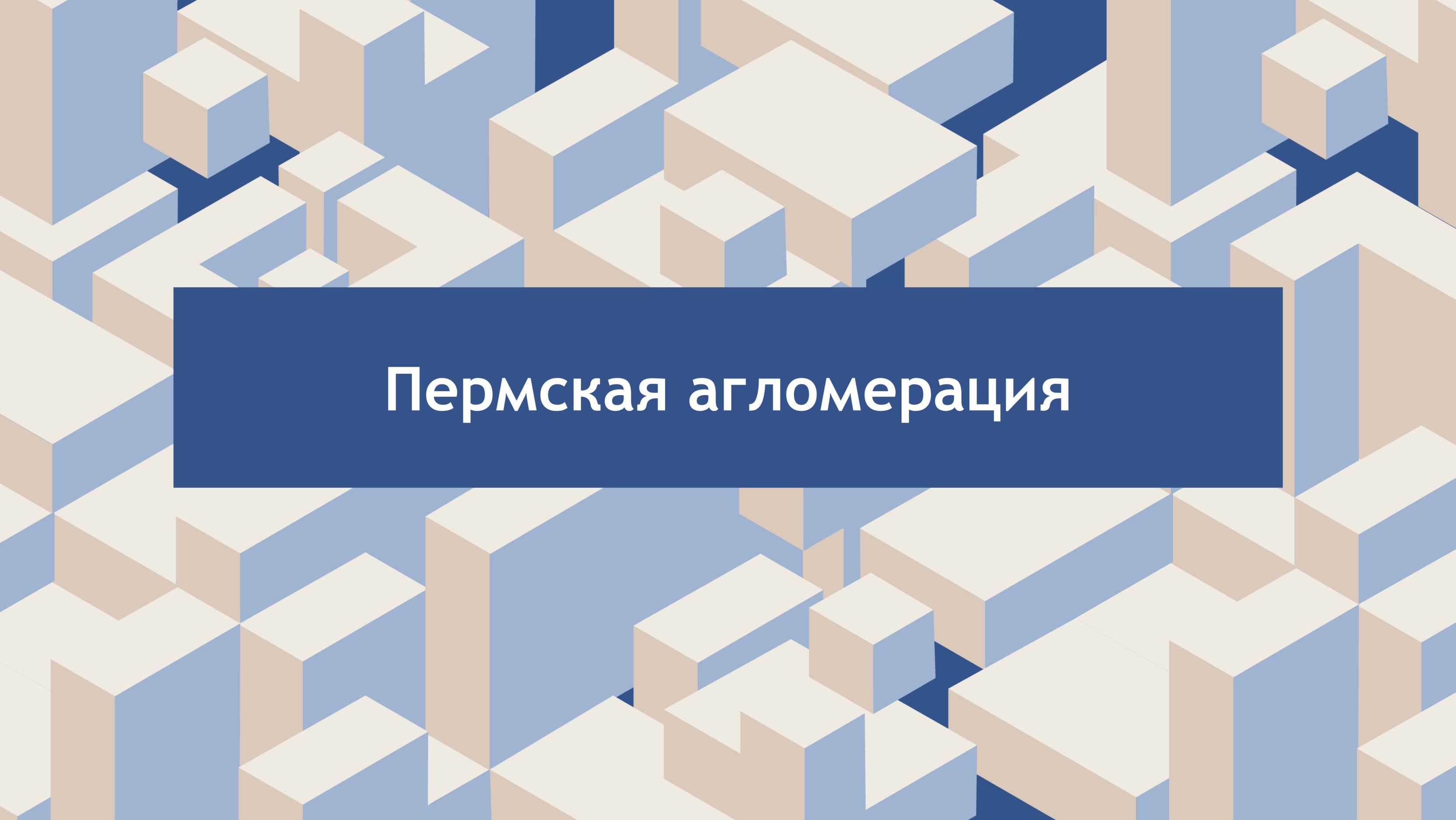
Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека



Большинство муниципальных образований находятся примерно на одном уровне жилищной обеспеченности, за исключением Богородского муниципального района, где также наибольший показатель ввода жилья, что обусловлено близостью к ядру агломерации. В ядре агломерации уровень обеспеченности ниже среднего.

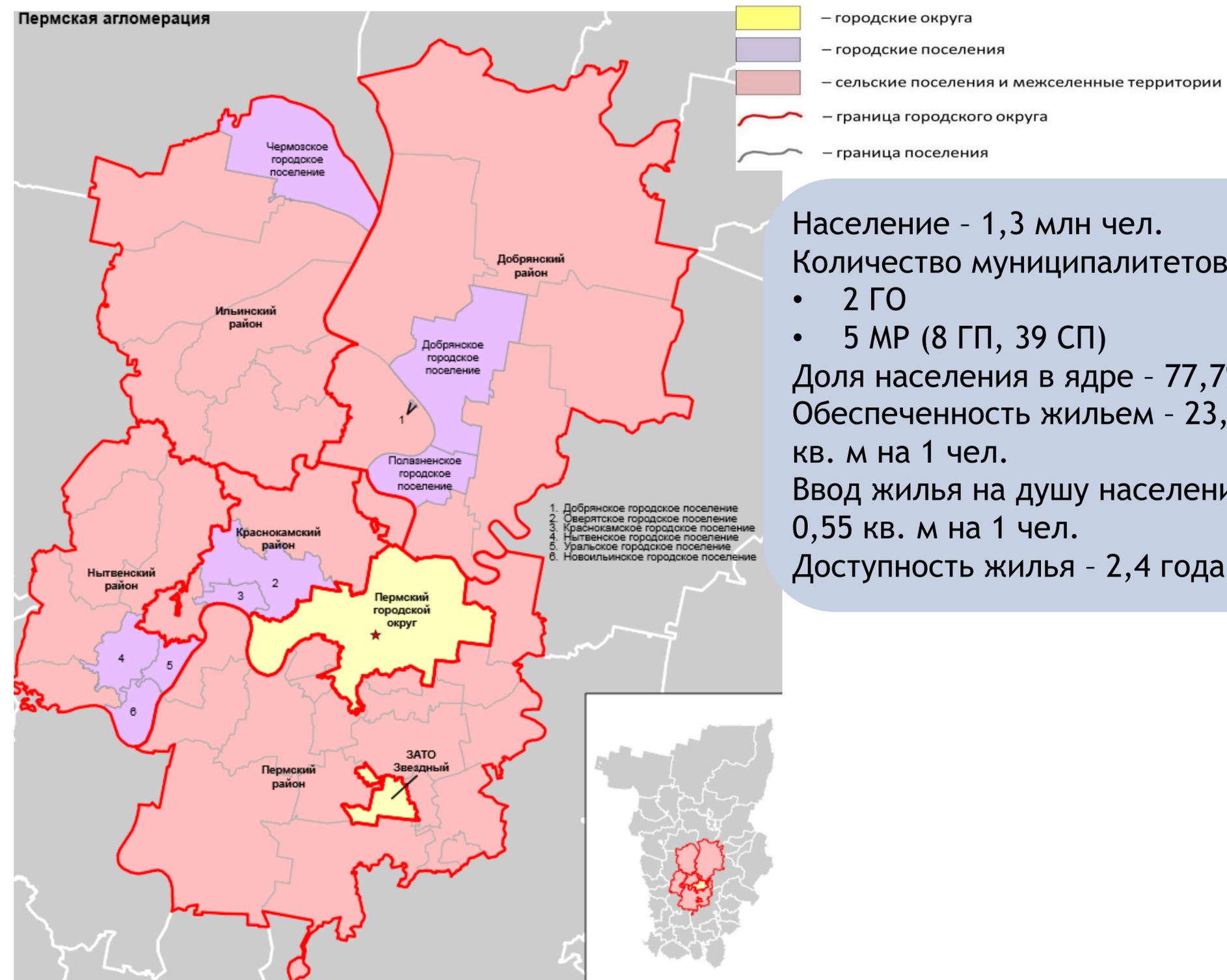
Карта: Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека





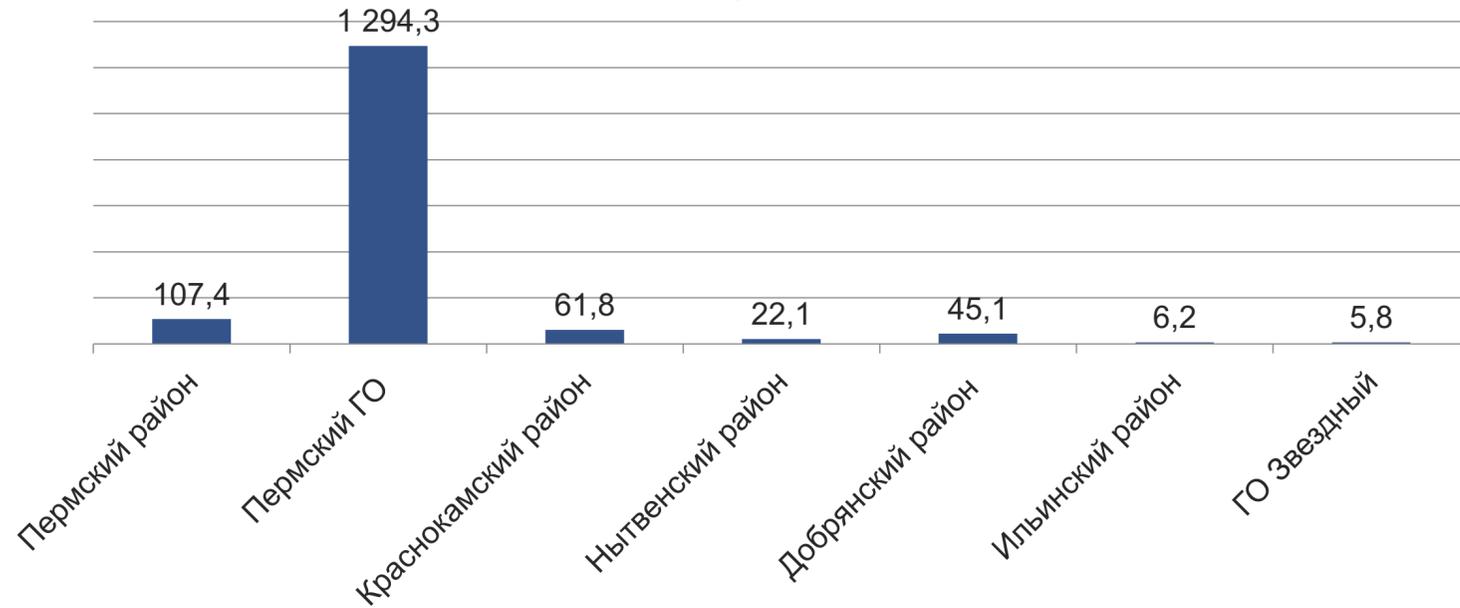
Пермская агломерация

Пермская агломерация

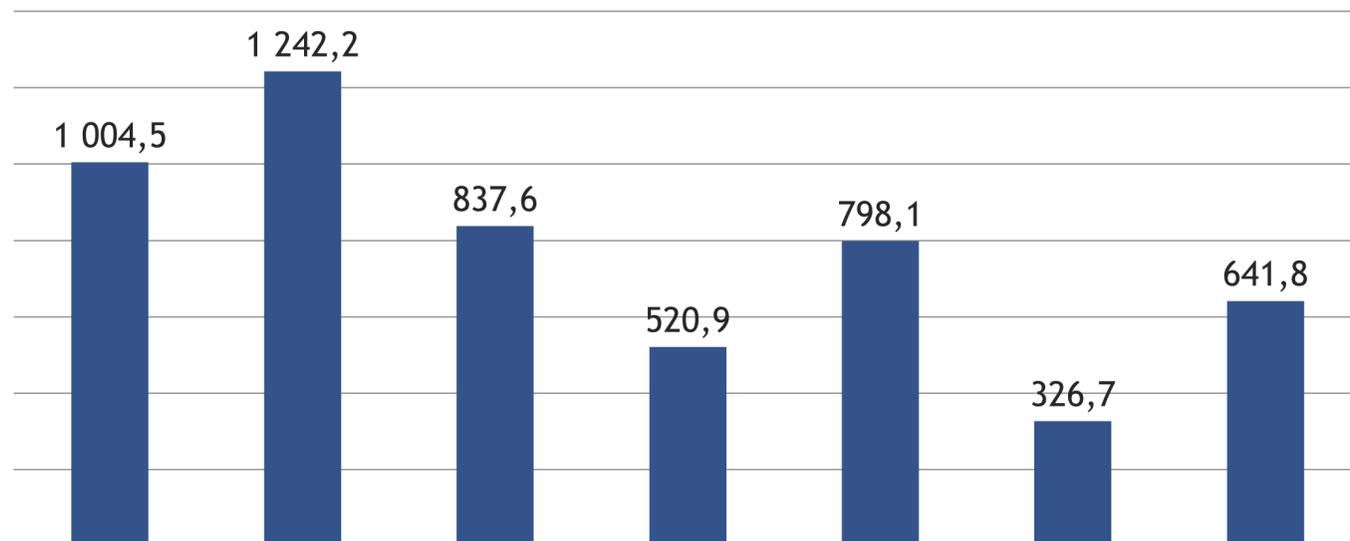


Капитализация жилой недвижимости в агломерации составляет 1,5 трлн рублей, что в 4 раза больше годового ВВП агломерации

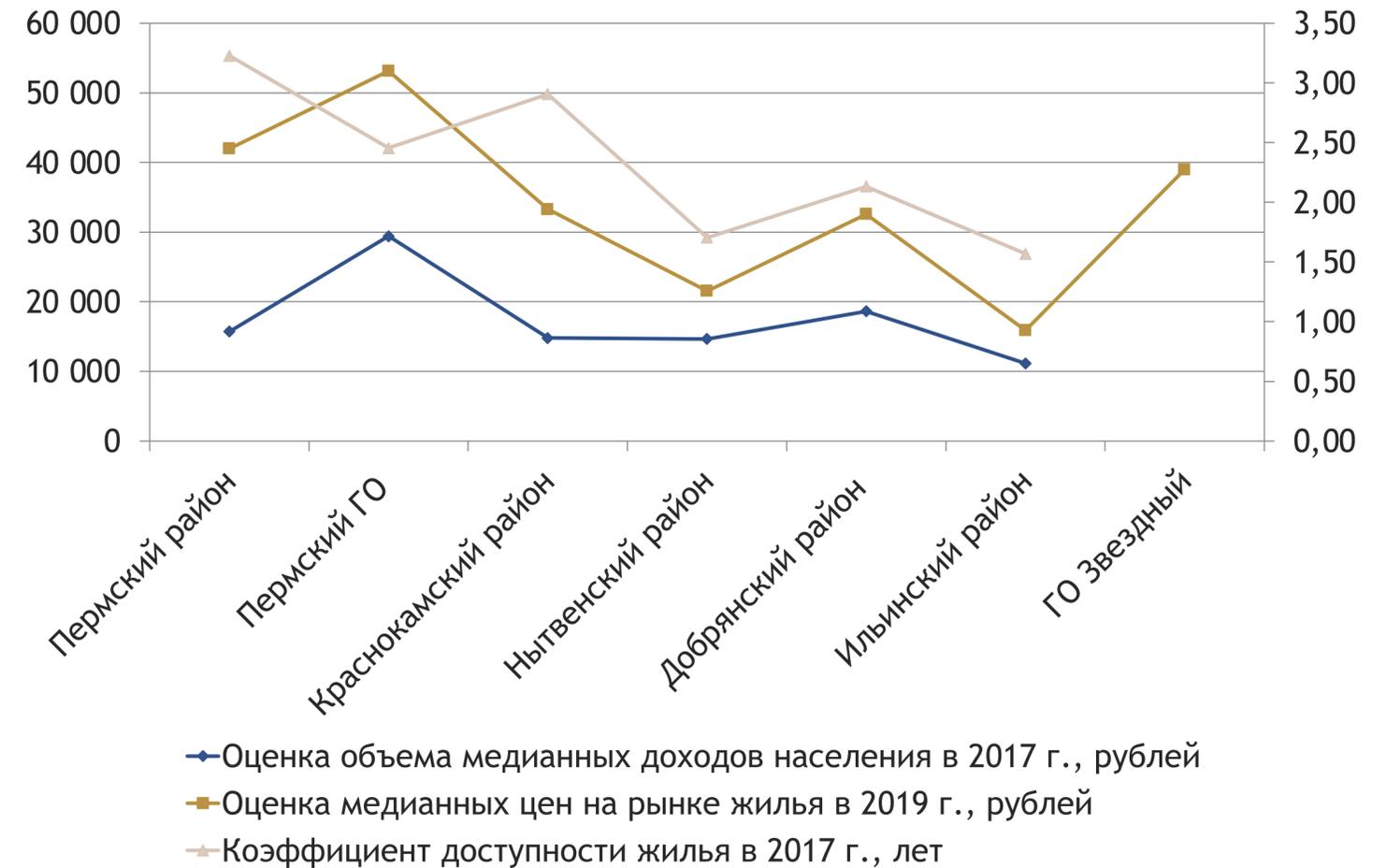
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., млрд руб.



Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., тыс. руб. на душу населения



Доступность жилья, стоимость жилья, доходы населения

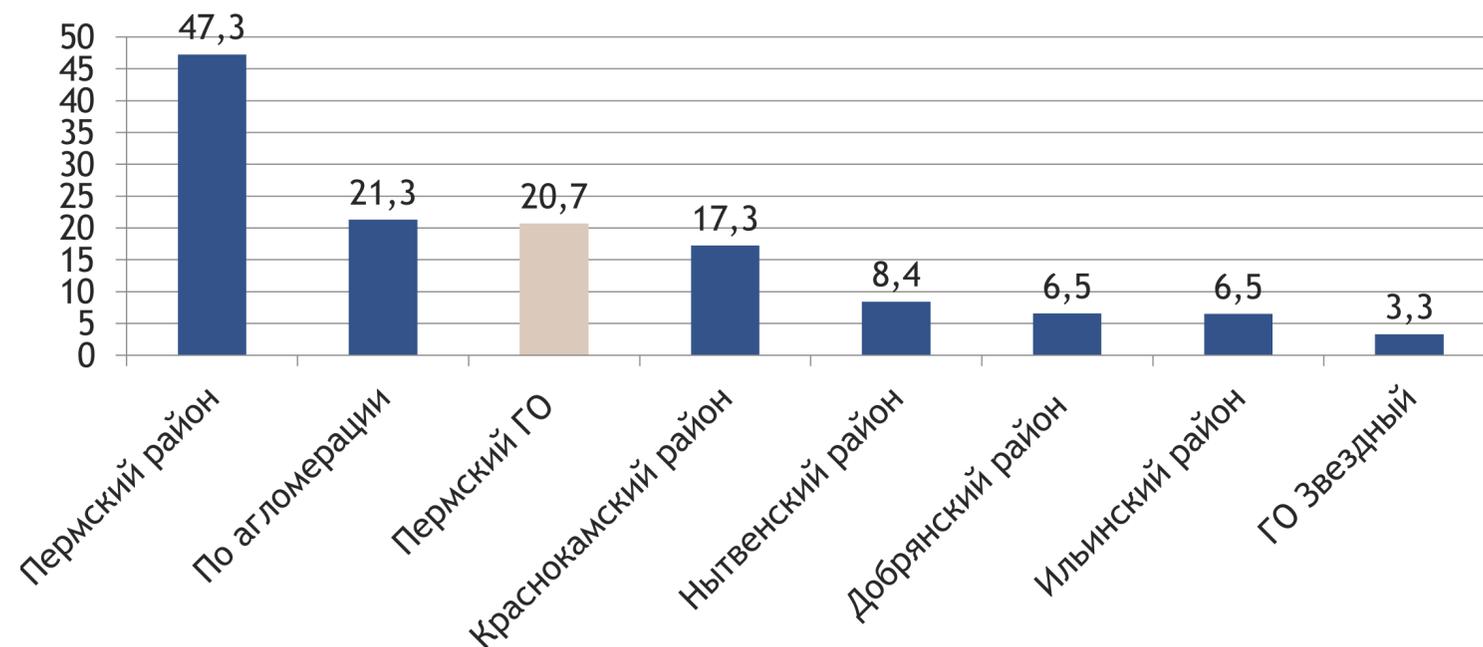


Доступность жилья в ядре агломерации не ниже, чем на периферии. Но в целом доступность жилья высокая, согласно критериям ООН-Хабитат.

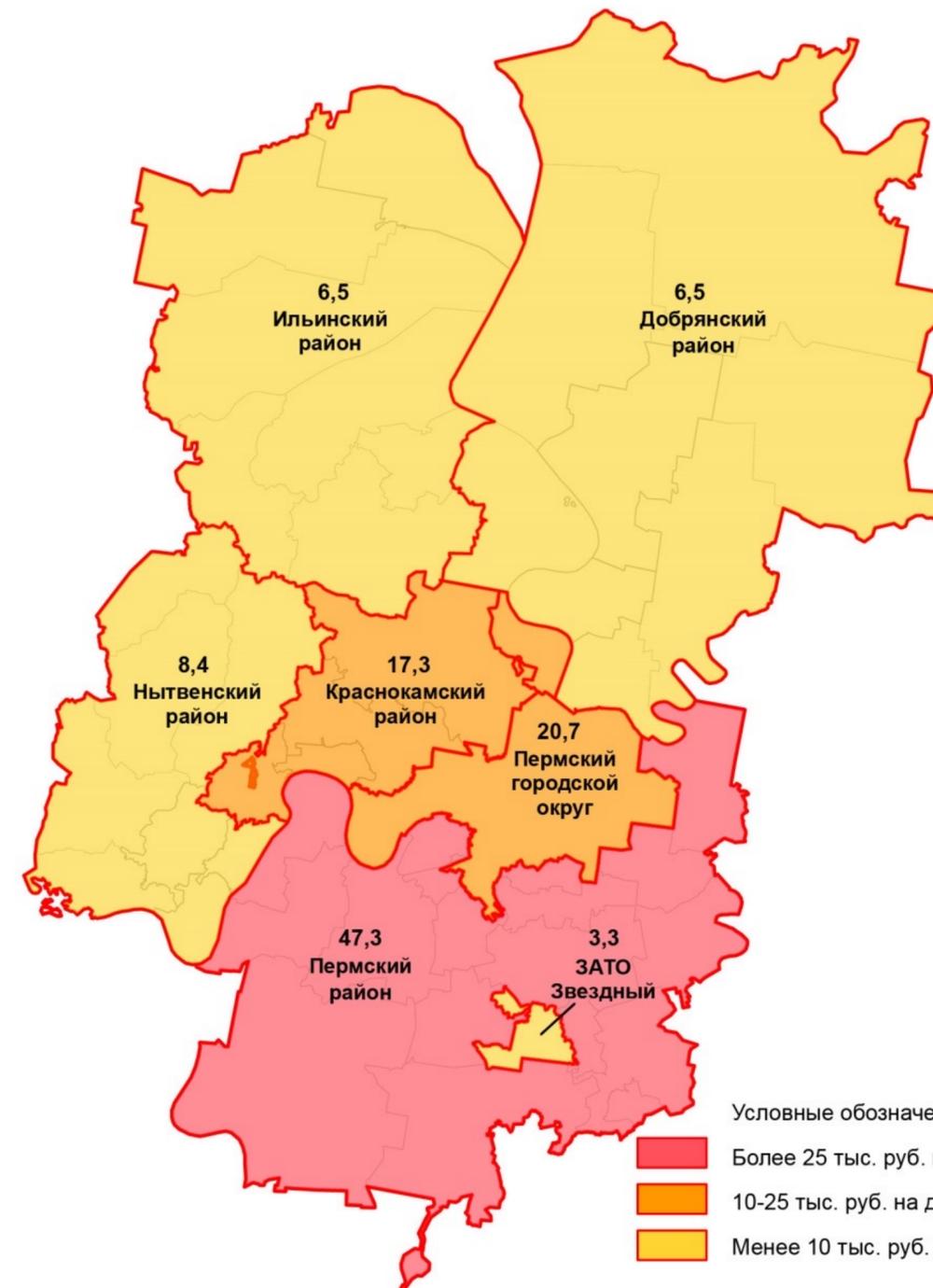
Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы на периферии агломерации

Карта: Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения

Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения

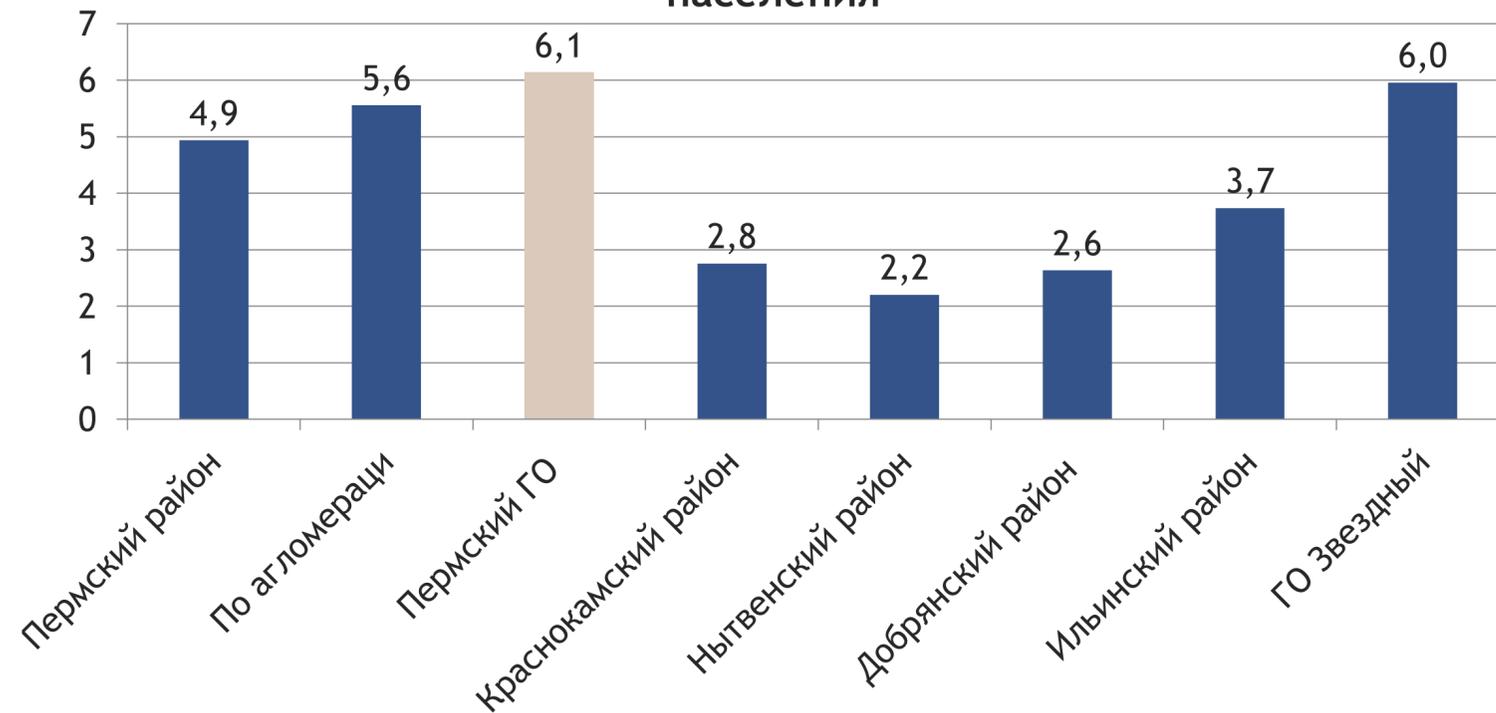


Ядро не является лидером по развитию жилищного строительства. По показателю инвестиций в жилищное строительство Пермский район более чем в 2 раза превышает Пермский ГО. Остальные муниципальные образования отстают по данному показателю еще сильнее.

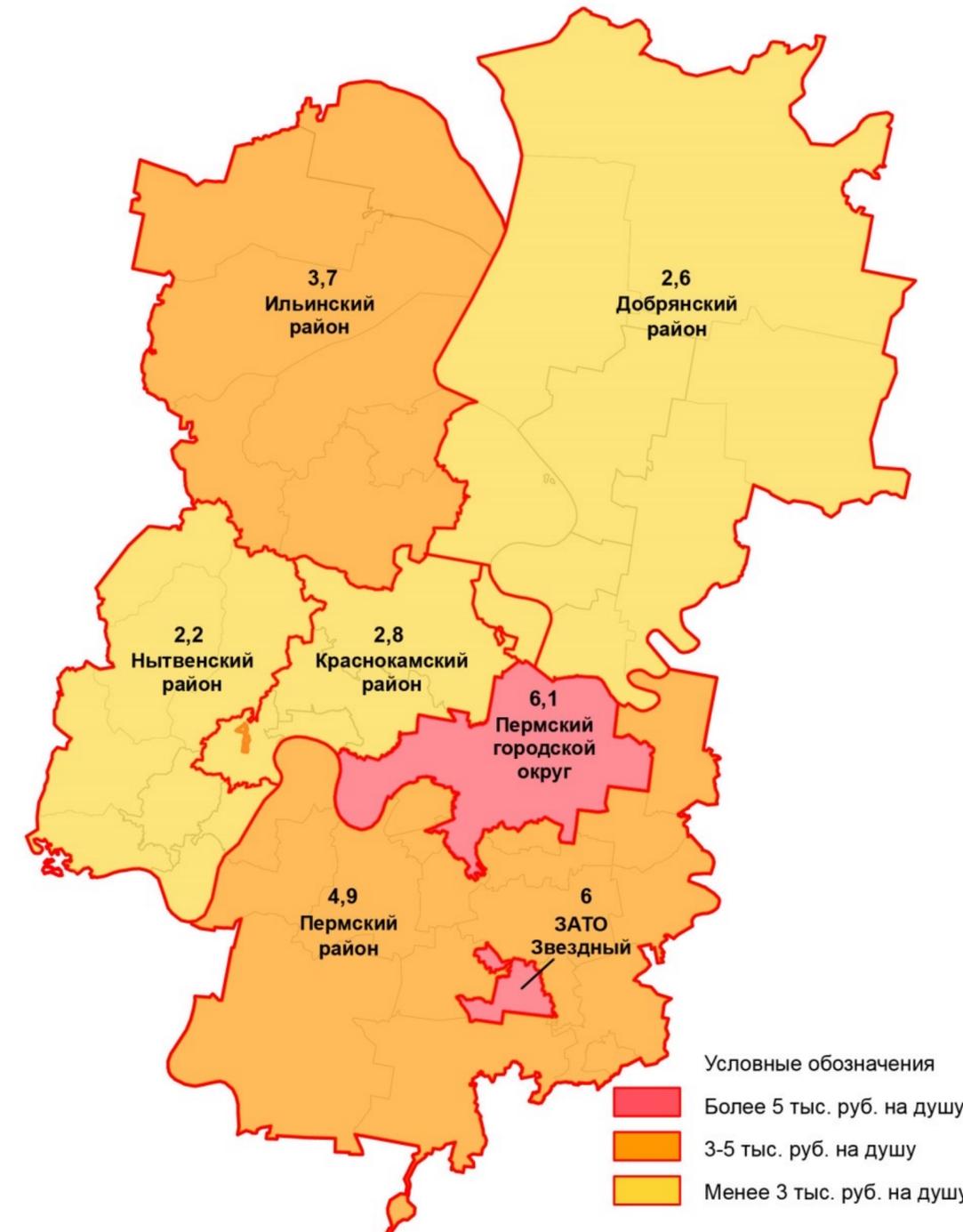


Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и инвестиционной активностью на территории отсутствует

Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



Наибольший уровень расходов на инфраструктуру зафиксирован в городских округах агломерации. При этом инвестиции в инфраструктуру в Пермском районе отстают от инвестиций в жилищное строительство. В остальных районах уровень ниже среднего уровня по агломерации.

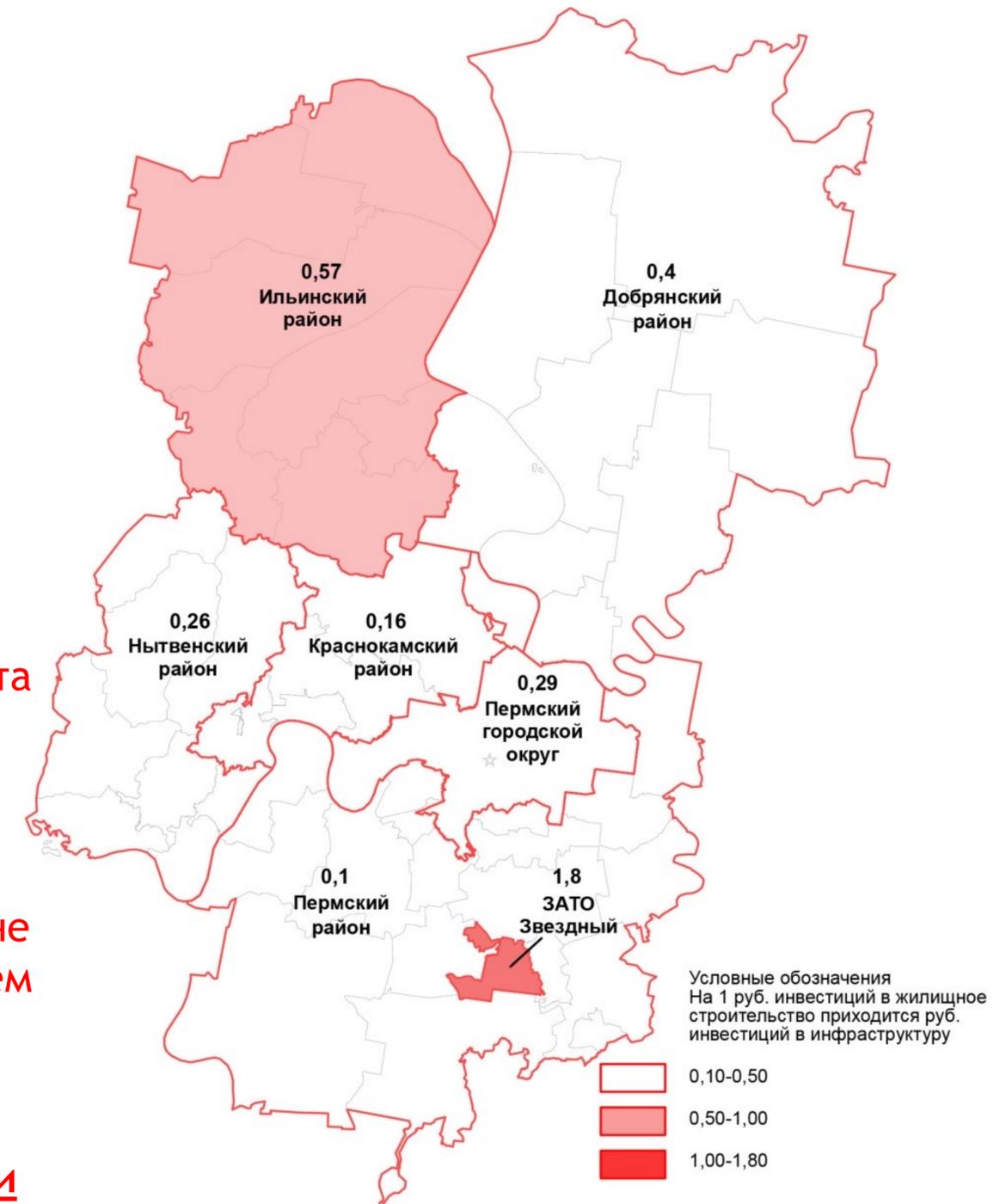


Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и бюджетной обеспеченностью в муниципалитете

Таблица: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

Муниципальное образование	На 1 руб. инвестиций в жилищное строительство приходится расходов местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство, руб./руб.	Доходы местного бюджета на душу, тыс. руб.
Пермский ГО	0,29	23,4
ГО Звездный	1,80	27,4
Добрянский район	0,40	21,5
Ильинский район	0,57	28,2
Краснокамский район	0,16	19,6
Нытвенский район	0,26	22,2
Пермский район	0,10	25,9

Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

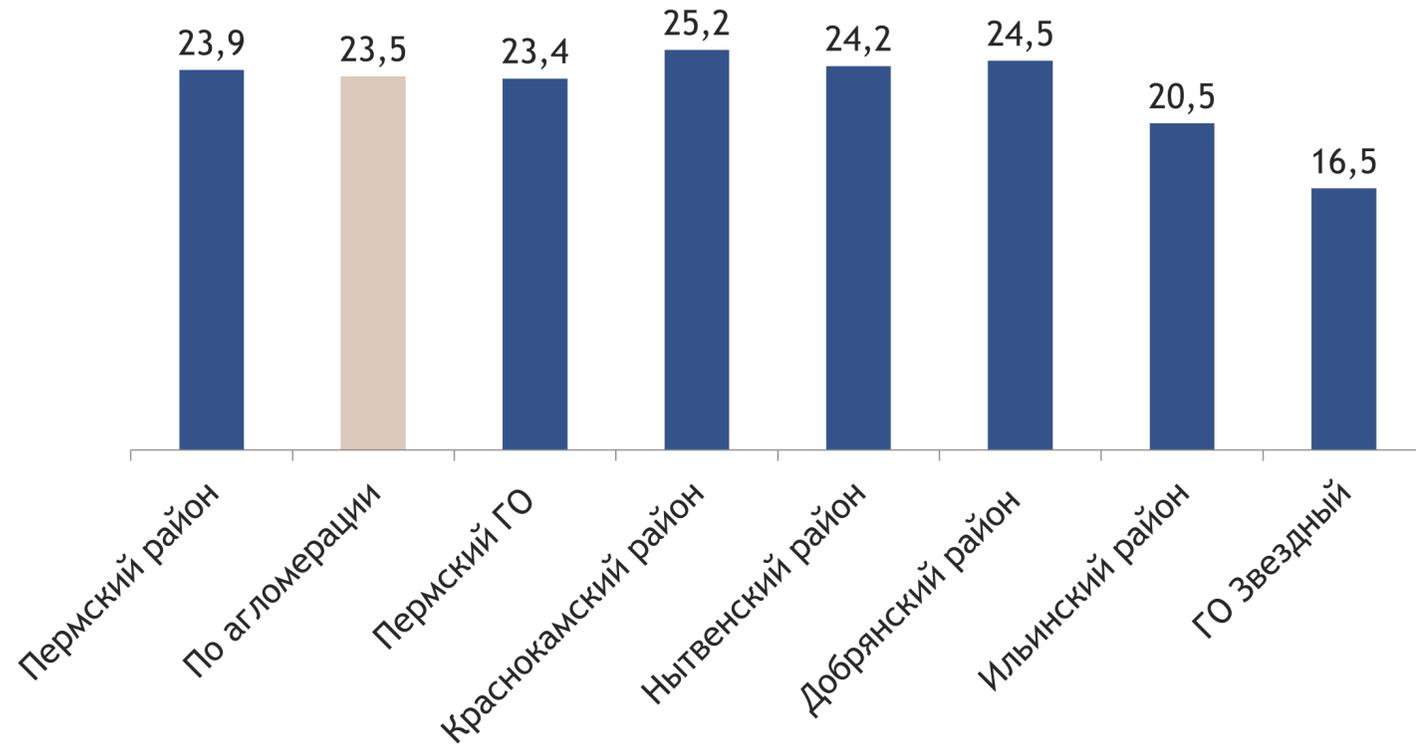


Расходы бюджета относительно инвестиций в жилищное строительство в Пермском районе в 3 раз ниже, чем в Перми, при одинаковой бюджетной обеспеченности

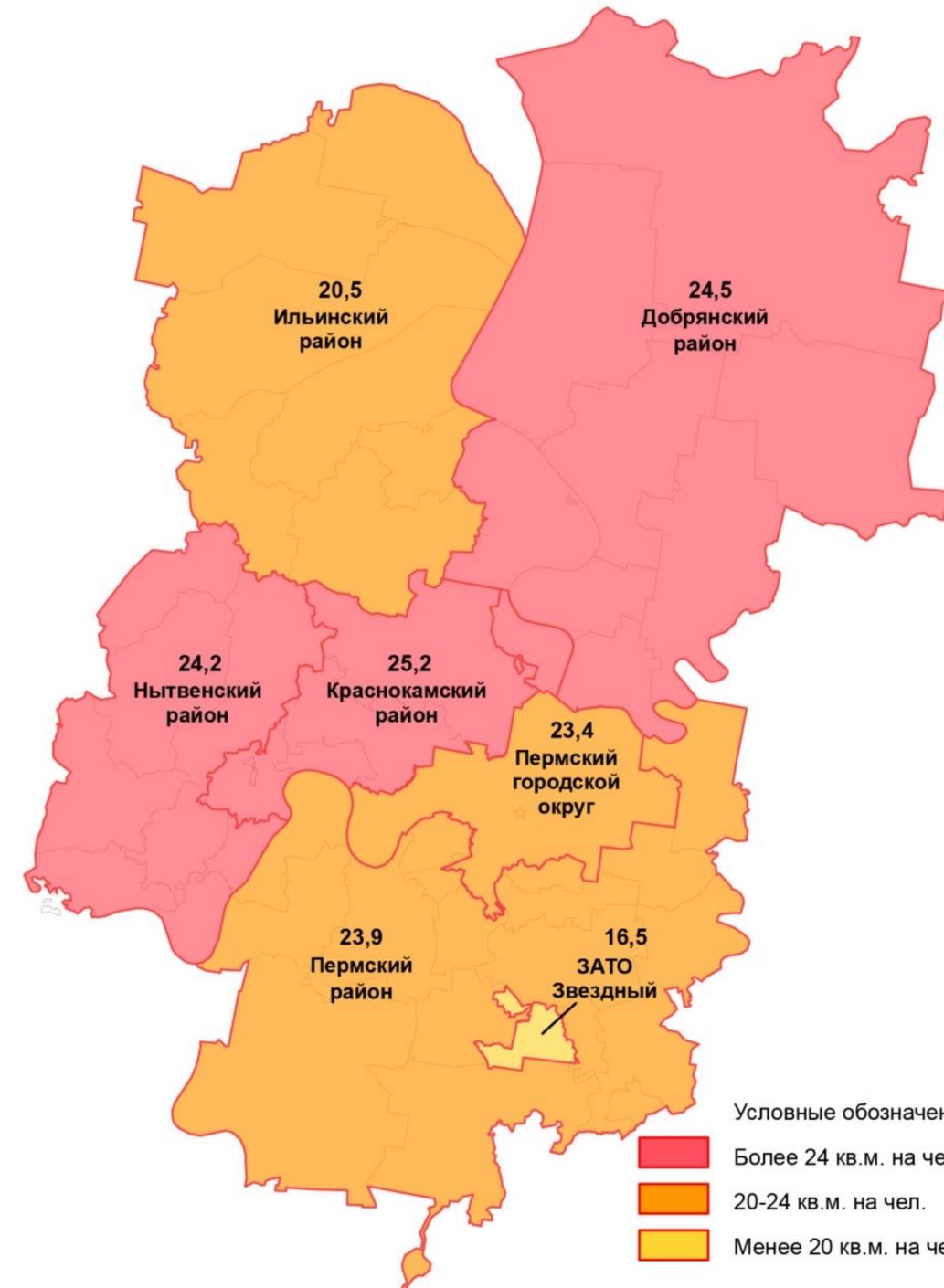
Обеспеченность жильем в ядре и на периферии слабо дифференцирована

Карта: Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека

Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека



Обеспеченность жильем в муниципальных образованиях агломерации находится практически на одном уровне за исключением ЗАТО Звездный и Ильинского района. В Перми показатель несколько ниже среднего.



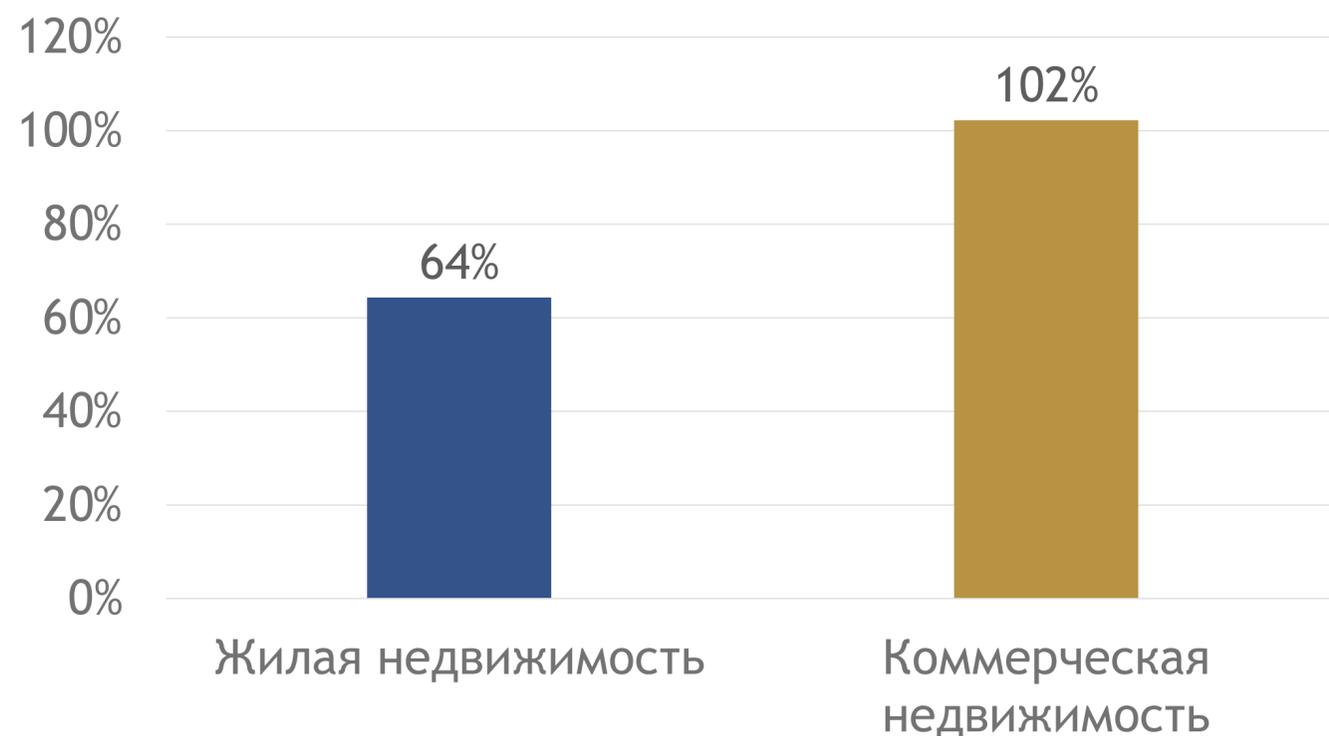


Москва

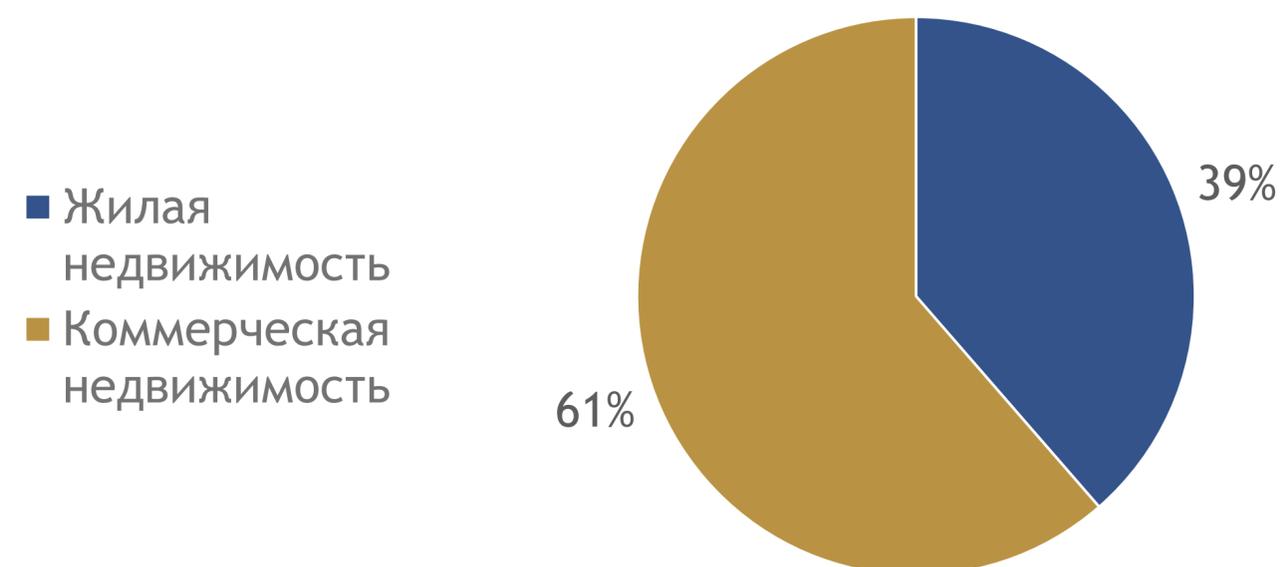
«Основной капитал» города - капитализация недвижимости в центре, которая в 1,6 раз превышает ВРП

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.*)

Доля капитализации недвижимости центральных МО от ВРП, %



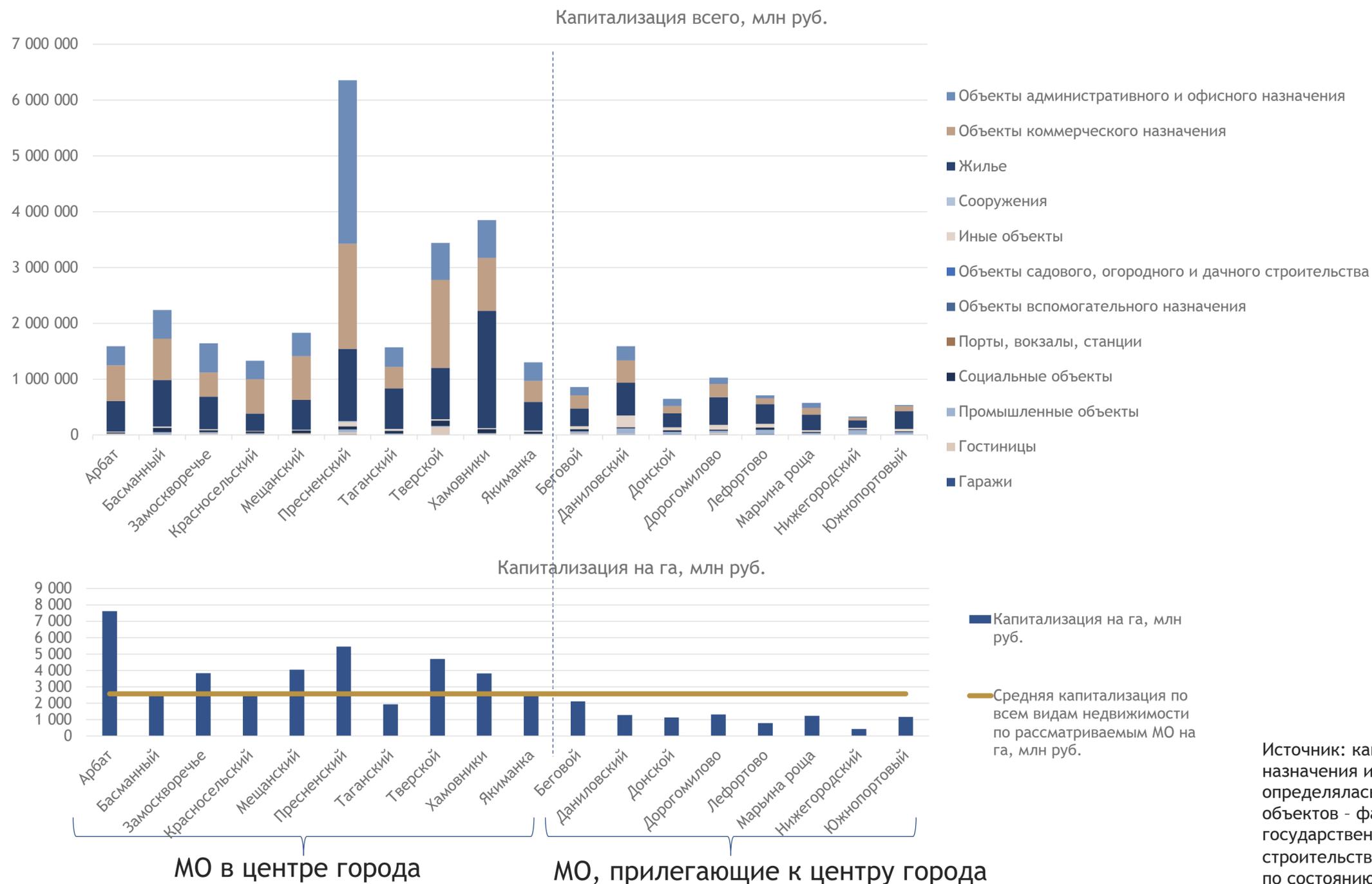
Структура суммарной капитализации жилой и коммерческой недвижимости по рассматриваемым МО, %



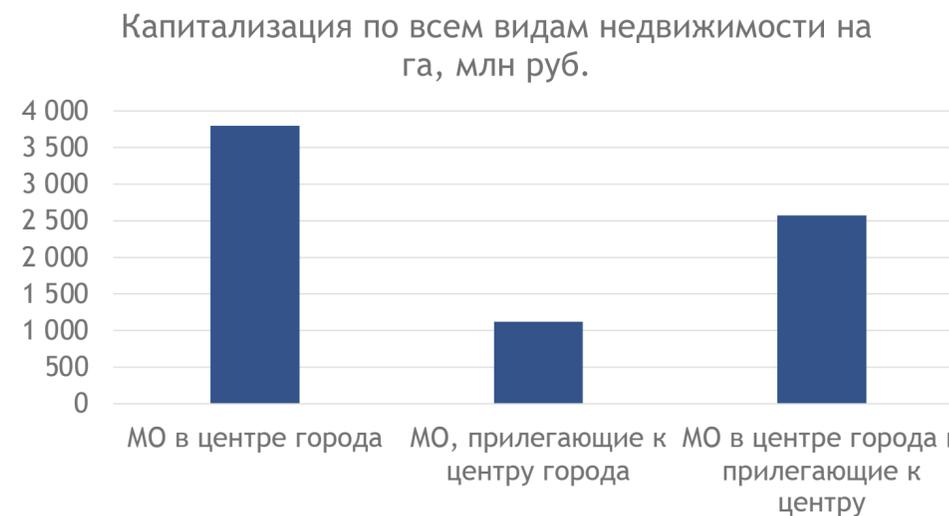
* <https://budget.mos.ru/forecast2019-2021>



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



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



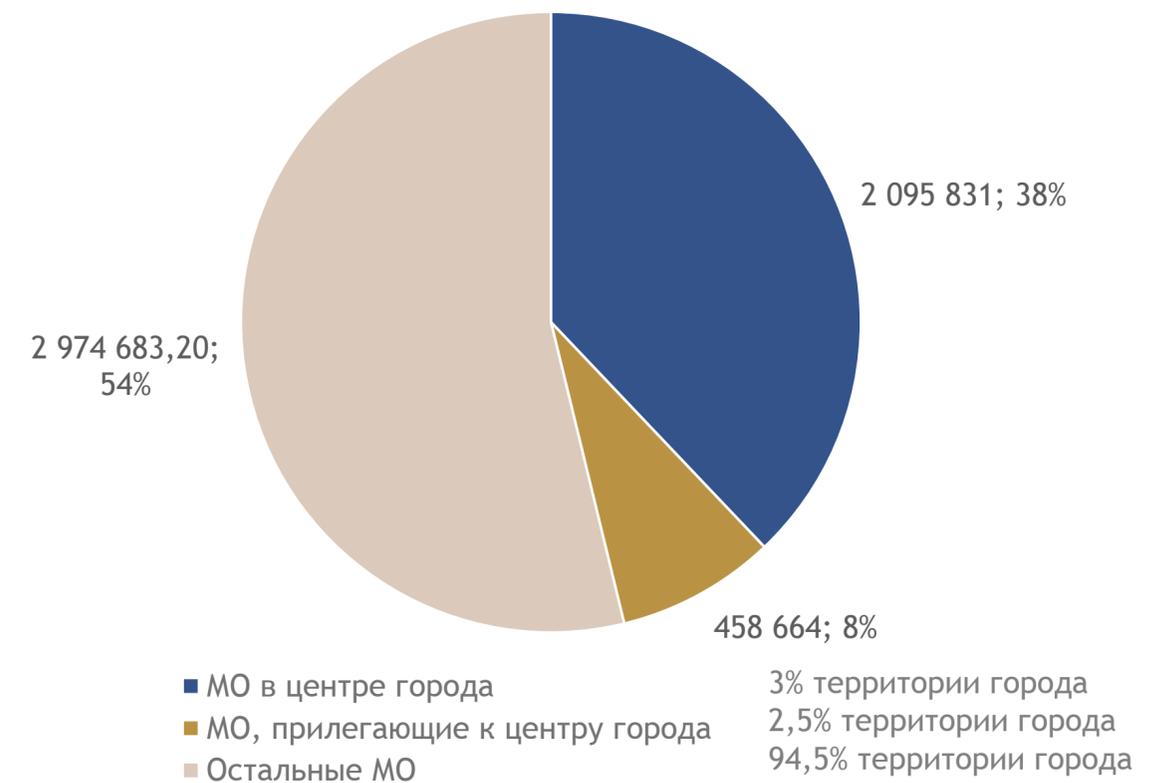
Москва – город с моноцентрической экономикой, однако территории центра разнородны по вкладу в экономику города

МО в центре города вкладывают 38% в годовую ФЗП и 31% в доходы бюджета Москвы, занимая лишь 3% территории города.

Уже второй пояс МО, прилегающих к центру города, вносят лишь всего 8% в ФЗП и 7% в доходы бюджета Москвы, занимая сопоставимую площадь



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



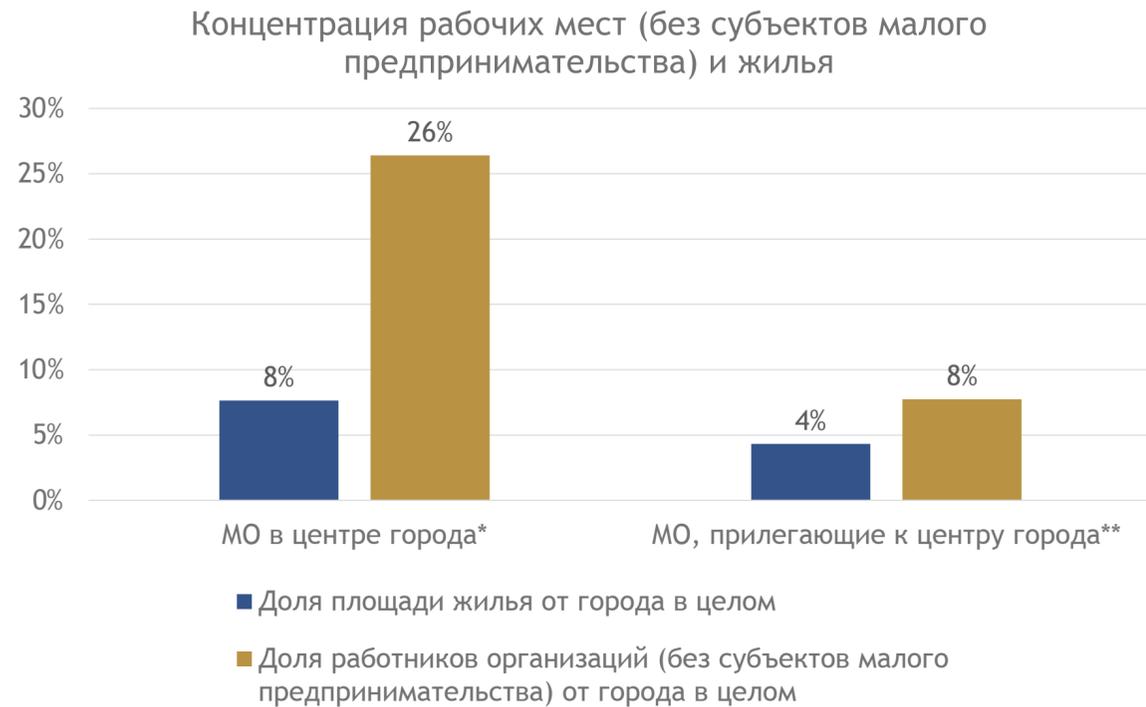
Источник: данные о фонде заработной платы «Фонд заработной платы всех работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)» за 2019 г. по данным «Базы данных показателей муниципальных образований» <https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/> (данные собираются по форме федерального статистического 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/

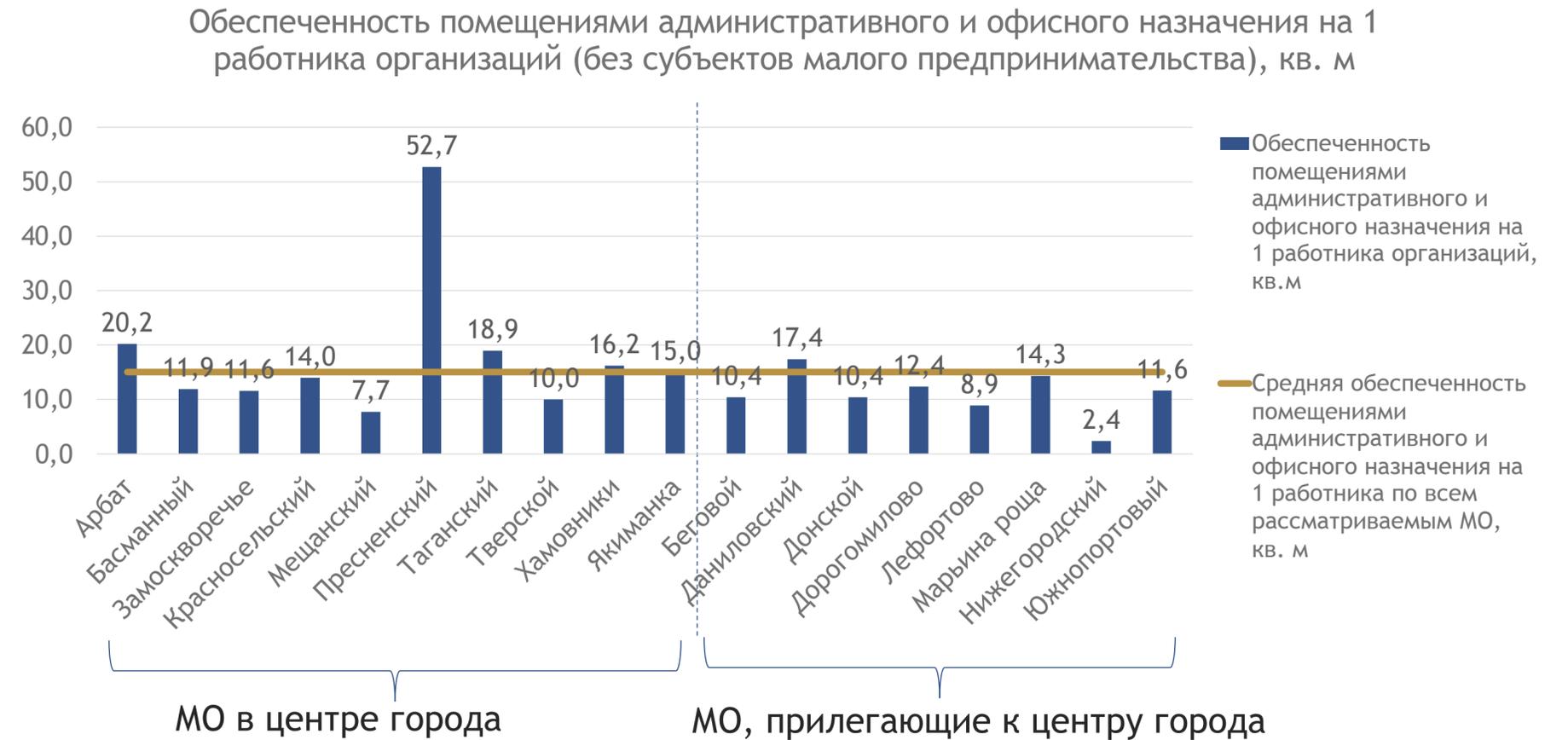
Деловая функция центра города преобладает над жилой - в центре работают 26% горожан, а проживают только 8%

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



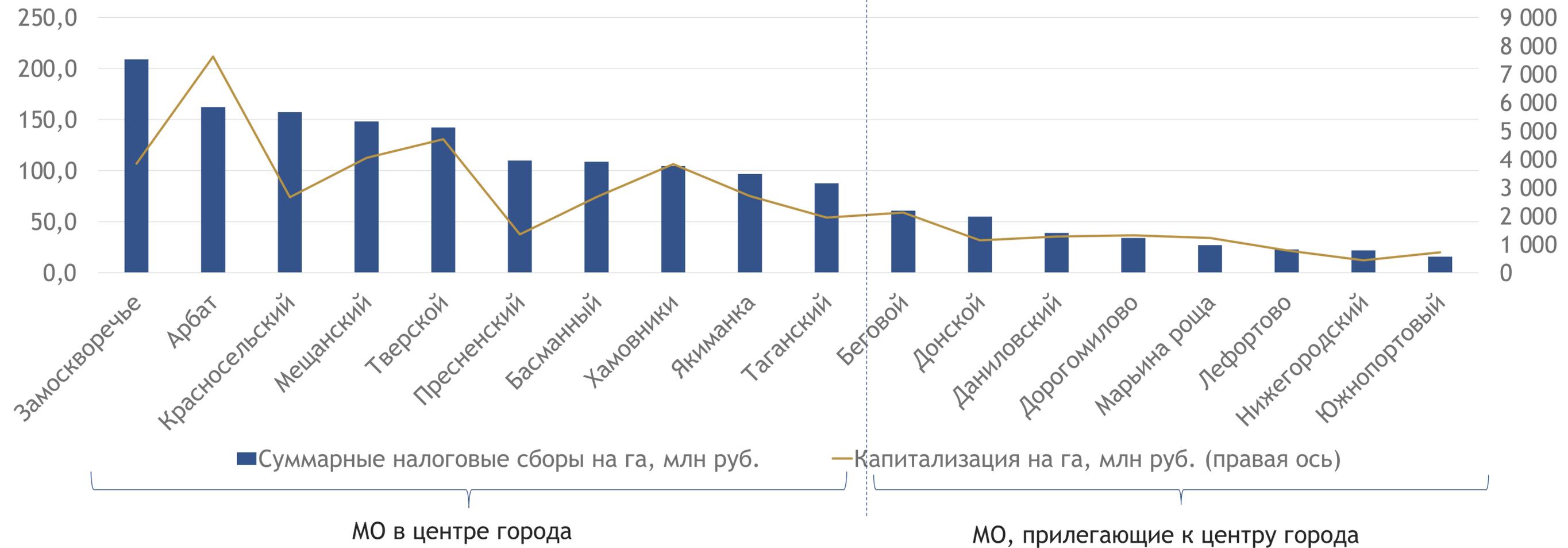
Источник: площадь жилых помещений рассчитывалась как площадь жилых помещений в МКД по данным отчета № 1/2018 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы по состоянию на 01.01.2018»

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/>



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;

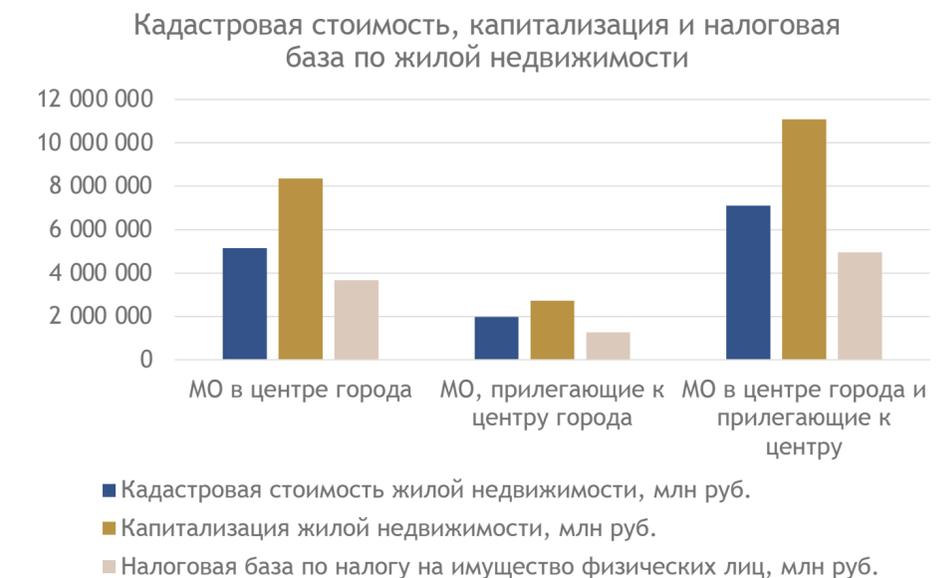
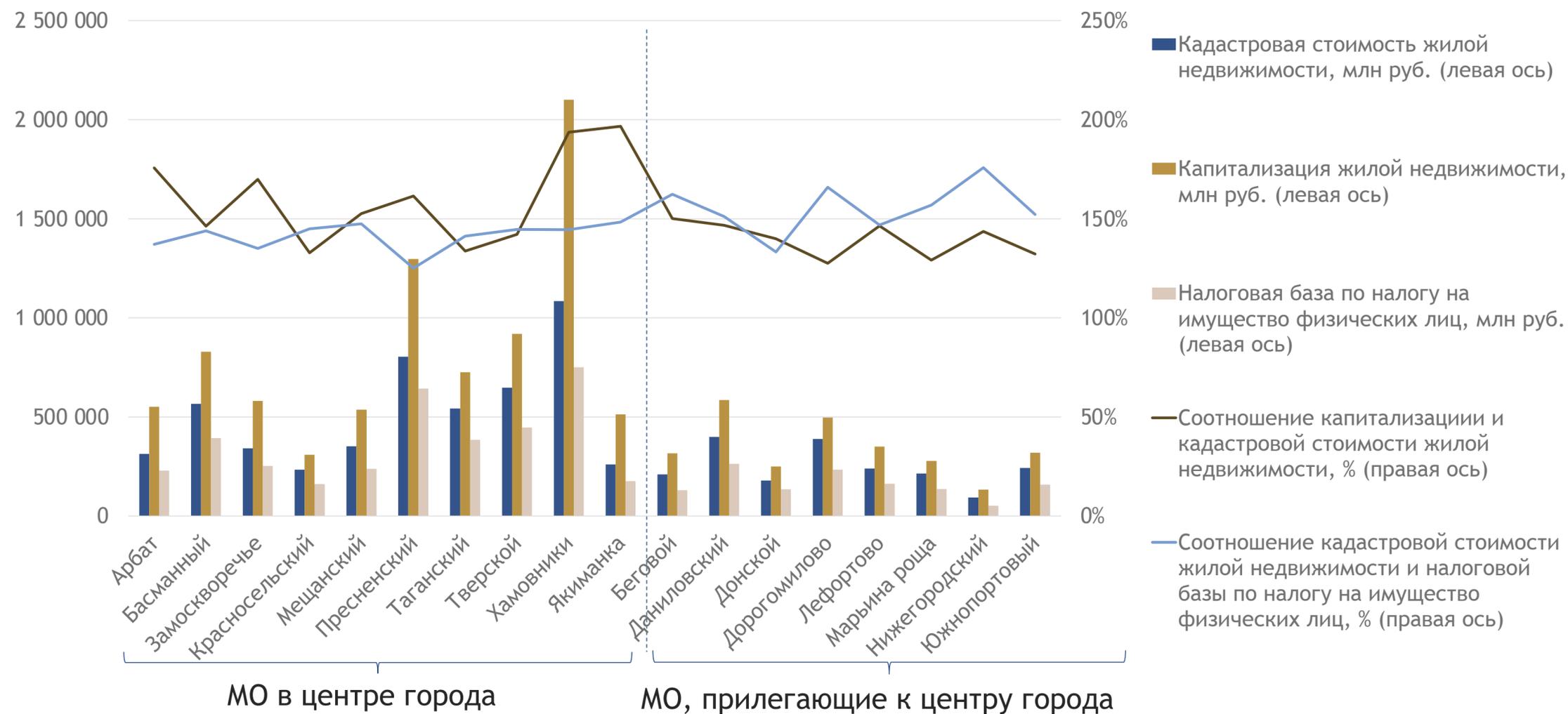
налоги на бизнес и на доходы населения - данные формы статистической налоговой отчетности № 5-ПМ «Отчет о налоговой базе и структуре начислений по налогу на прибыль организаций, зачисляемому в бюджет субъекта Российской Федерации», №5-КГНМ «Отчет о налоговой базе и сумме исчисленного консолидированными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



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



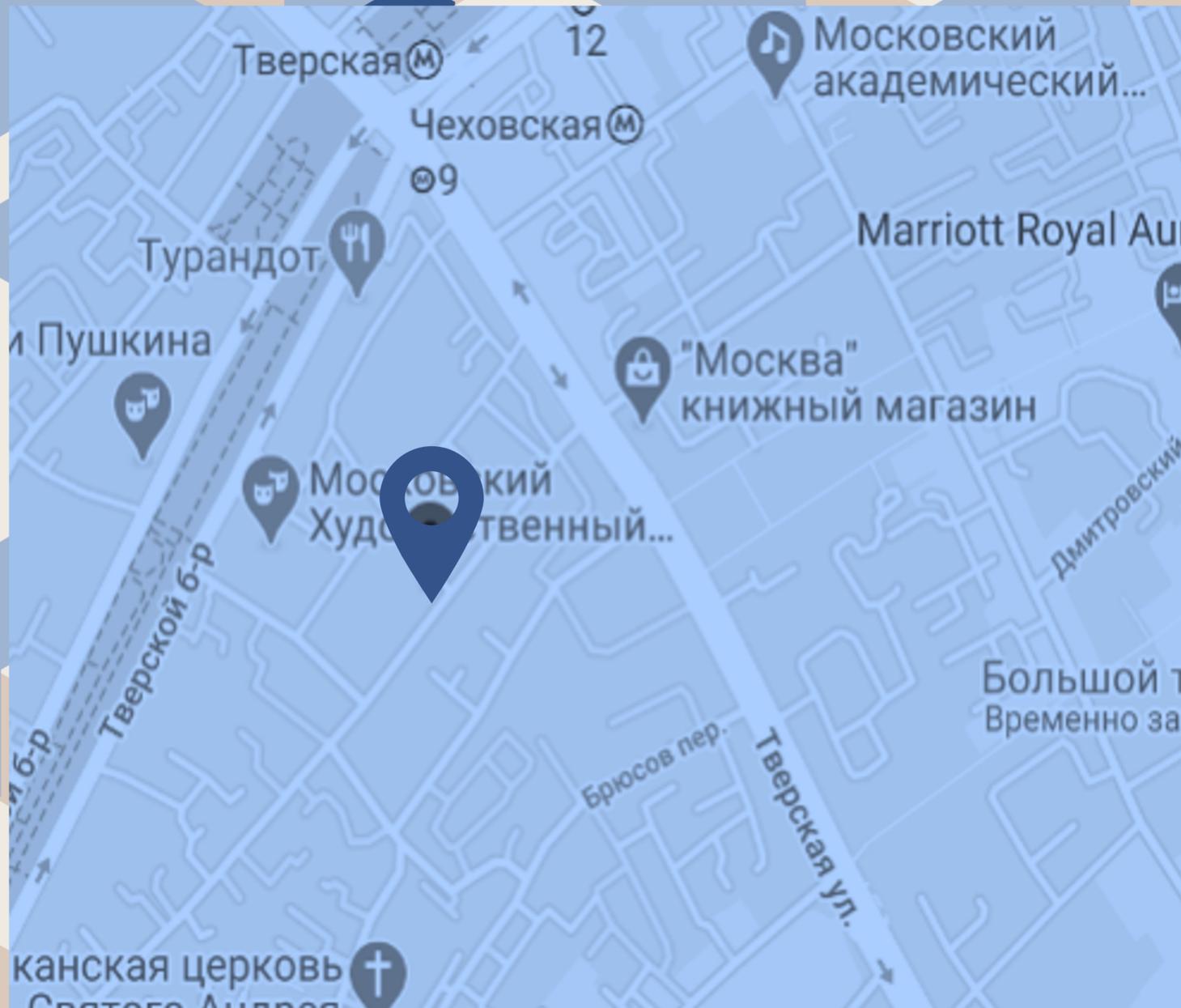
Источник: капитализация - расчет Фонда «Институт экономики города»
 кадастровая стоимость - фактическая кадастровая стоимость по данным отчета № 1/2018 «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории 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/



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 нежилой 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». Единый налоговый режим для жилья в собственности и жилья в аренде
- ❖ 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»

125009 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

