

Авторы текста
Надежда Косарева
Алексей Новиков
Татьяна Полиди
Александр Пузанов

Рабочая группа
Мария Головина
Екатерина Дыба
Елена Путилова

Организации
Фонд «Институт экономики города»
Thomson Reuters

S P A C E D

ЭКОНОМИКА

Равновесие в экономике неравновесного города — Н. Косарева, А. Пузанов,
Т. Полиди, А. Новиков

Введение

Особенности пространственной структуры Москвы

Основные дисбалансы в пространственной экономике города Москвы

Рабочие места и промышленные зоны

Предложение потребительских услуг

Ценообразование на рынке жилья и качество городской среды

Налоговое регулирование использования недвижимости

Теоретическая модель циклической деградации московской периферии

Новая модель последовательного развития московской периферии

Контроль над плотностью жилой застройки на периферии

Эффективное использование промышленных зон

Качественная субурбанизация

Заключение

Равновесие в экономике неравновесного города

Надежда Косарева, Алексей Новиков,
Татьяна Полиди, Александр Пузанов

Введение

1 Расчет по паритету покупательской способности по данным Международного валютного фонда - Report for Selected Countries and Subjects, World Economic Outlook Database, октябрь 2013 года, www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/02/weodata/index.aspx

Москва — это мегаполис с 15-миллионным населением, 30-я экономика мира, сопоставимая по размеру ВВП (порядка 440 млрд. долларов¹) с такими странами как Швеция и Норвегия, более чем в 1,5 раза превышающая ОАЭ и Португалию. Это город-государство, пятая часть экономики России, город, зажатый в тисках между глобальными финансовыми трендами и ресурсной экономикой самой большой по площади страны мира. Это еще и гигантский населенный пункт, спланированный по лекалам монопрофильного фордистского города с четким разделением территории по функциям: административный центр, производственные зоны и спальные районы.

Триумф статуса и масштаба, проблема открытой (при этом зависимой) экономики и трагедия пространственной организации формируют особенности московской экономической модели.

По общим показателям Москва обеспечивает своим жителям самый высокий в России уровень благосостояния и качества жизни. В среднем заработная плата здесь в два раза превышает среднероссийскую, а цены на недвижимость выше среднероссийских более чем в два раза. Одним из основных факторов такого опережающего развития оказывается отличное положение Москвы, обуславливающее в том числе высокие доходы ее бюджета — около 140 тыс. руб. на душу населения в год², что в среднем в три раза выше, чем в других российских городах.

Современная экономика Москвы в значительной мере зависит от макроэкономических факторов (инфляция, платежный баланс, государственные расходы, курсы валют и др.), на которые город практически не может повлиять. Ресурсный характер экономики страны создал условия развития «голландской болезни», первой жертвой которой стала Москва, одновременно получающая и самую большую выгоду от ресурсного богатства.

Потоки валюты от экспорта сырья, в условиях плохого инвестиционного климата и невнятной политики по диверсификации экономики страны, привели к удорожанию национальной валюты, росту издержек производства, падению производительности труда, снижению конкурентоспособности российских компаний.

В таких условиях не инновационный сектор, а жилье стало ядром

2 Отчет об исполнении консолидированного бюджета субъекта Российской Федерации и бюджета территориального государственного внебюджетного фонда www.findep.mos.ru/pages/959

экономической модели города. Разница в уровне жизни между Москвой и остальной Россией, огромный рынок труда и близость к государственным и коммерческим центрам принятия решений, стремительный рост сектора услуг, а вместе с ним и среднего класса, заинтересованного в улучшении жилищных условий — все это сформировало огромный спрос на рынке жилищного строительства Москвы. При этом основными прямыми инвесторами в жилищное строительство стали сами граждане, а не институциональные инвесторы и кредиторы.

Существенный перекося финансовых потоков в пользу объектов недвижимости почти не отразился на структуре налоговых доходов города. Доля доходов бюджета Москвы от налога на землю составляет всего 0,09%, от налога на имущество физических лиц — 0,004%, доходы от сдачи в аренду земельных участков дают всего 0,02%³.

Отсутствие реального фискального федерализма в стране, жесткость федерального налогового законодательства ограничили возможность городских властей полноценно управлять своей налоговой базой. Слабость концепции и инфраструктуры перехода к рыночным отношениям в сфере земли сыграли не меньшую роль. В результате Москва не смогла усвоить и справедливо перераспределить эффект от потока инвестиций в жилую недвижимость в пользу качества жизни и развития городской среды. Налоговая система не сработала, эффект от роста сектора жилой недвижимости остался в монополизированном строительном комплексе. Парадокс экономической модели Москвы состоит в том, что, несмотря на свое столичное положение и ресурсы недвижимости добавленная стоимость такого благоприятного сочетания оказывается крайне невысокой.

³ Отчет об исполнении консолидированного бюджета субъекта Российской Федерации и бюджета территориального государственного внебюджетного фонда www.findep.mos.ru/pages/959.

Особенности пространственной структуры Москвы

Особенности экономики Москвы обостряются ее пространственной структурой. Москва отличается целым рядом существенных пространственных диспропорций, прежде всего между центром и периферией. Периферия города по сравнению с его центром отличается «избыточной» плотностью населения и жилой застройки, низкой обеспеченностью местами приложения труда, недостатком потребительских услугами, слабой дифференциацией качества городской среды.

Плотность населения Москвы и ее территориальная структура — это ключевой индикатор клубка московских проблем. По плотности населения среди крупнейших городов мира Москва уступает лишь Дакке, значительно опережая другие города развивающихся стран, такие как Лагос, Бомбей, Гонконг, Сингапур, не говоря уже о Нью-Йорке и европейских столицах — Лондоне, Париже, Риме, Брюсселе.

Сочетание высокой плотности населения и низкого качества жизни (по критериям компании Mercer, см. рис. 2) выводит Москву в группу

наиболее проблемных городов мира наряду с Даккой и Лагосом, Бомбеем и Лимой. Примечательно, что Москва по уровню душевого дохода, который равен аналогичному показателю в Нидерландах, значительно превышает эти бывшие колониальные столицы.

В чем же дело? Ответ на этот вопрос кроется в пространственном сочетании плотности населения Москвы и плотности социальной и коммерческой инфраструктуры. Если плотность населения в Москве растет от центра к периферии, то объемные показатели и качество социальной и коммерческой инфраструктуры падает. В графическом исполнении это как бы две воронки направленные друг на друга (см. рис. 1).

В результате такого соотношения на периферии Москвы возникает так называемая «сырая», или «дурная» плотность населения, не подкрепленная соответствующим ей количеством предприятий малого и среднего бизнеса, обеспечивающих население всем необходимым в рамках пешеходной доступности.

Проблемы создает и свободная планировка, отсутствие квартальной застройки, неразвитость пешеходной инфраструктуры и отсутствие планировочных решений по смешанному землепользованию. Еще Джейн Джекобс обращала внимание на то, что комфортная городская среда нуждается в высокой плотности населения. Однако этот уровень комфорта достигается только тогда, когда в пределах пешеходной доступности размещается инфраструктура повседневной жизни.

По данным доклада департамента транспорта штата Аризона, проводящего эмпирические исследования в агломерации Финикса и других городах США, проблемы трафика находятся в прямой зависимости от плотности населения. Причем, чем она выше, тем меньше времени проводится в пробках, тем меньше нагрузка на сеть общественного транспорта.

Преобразование «сырой» плотности населения в «здоровую» и «креативную» должно вестись по принципу четырех D: density — высокая плотность, diversity — функциональное разнообразие использования городского пространства, design — градостроительное проектирование с учетом пешеходной доступности, destination — наличие транспортных альтернатив.

В московских условиях реализация принципов 4D требует значительных капиталовложений. Растиражированный советскими властями принцип свободной планировки создал из Москвы рыхлый город, большая часть обитаемых пространств которого выходит за пределы человеческого масштаба.

Советские микрорайоны по своему замыслу включали пешеходную доступность к социальной и коммерческой инфраструктуре в качестве существенного элемента «советского образа жизни», однако поддержание этой доступности держалось на директивах и планах, расчетных показателях и отсутствии конкуренции за арендные площади. переходом к рынку «советский минимум» социальной и коммерческой инфраструктуры постепенно стал замещаться бизнесом, не всегда отвечающим ежедневным потребностям населения (банки, магазины сантехники, электроники, одежды и мебели, автодилерские пункты, т. д.).

Свободная планировка советских микрорайонов оказалась на редкость несоответствующей естественно складывающемуся рыночному пространству, в особенности в его пешеходном измерении. Отсутствие ярко выраженных улиц с первыми этажами, занятыми торговыми и социальными функциями, рассеянность предприятий

Рисунок 1 Схематичное изображение распределения плотности коммерческой и социальной инфраструктуры по территории Москвы.

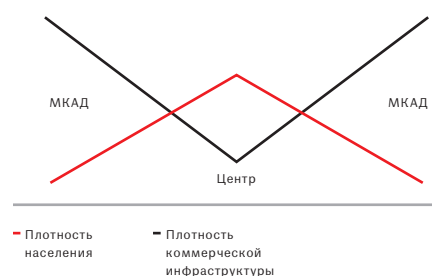
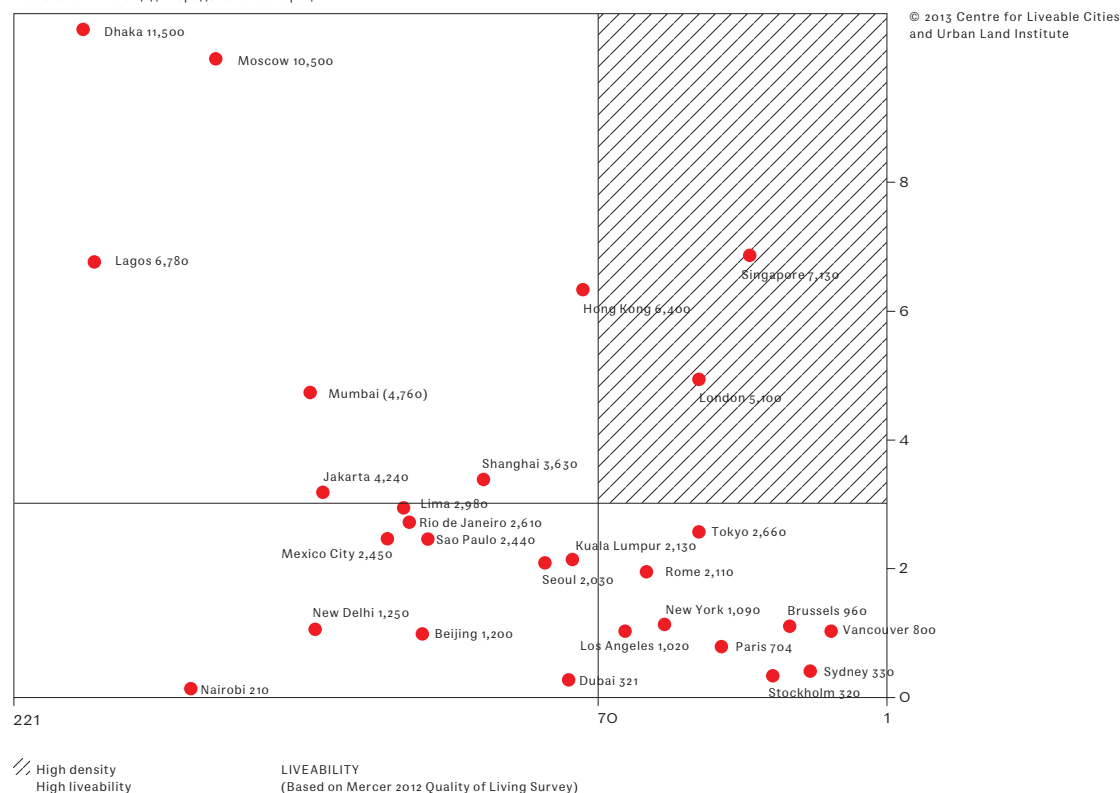


Рисунок 2 Соотношение плотности населения и уровня комфорта в крупных городах мира
ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ (ЧЕЛ / КМ²)

На основании площади городской агломерации



торговли и услуг по микрорайону, не дают возможность предприятиям малого и среднего бизнеса получить необходимый по объему поток клиентов. С другой стороны, визуальная изолированность затрудняет потенциальным клиентам поиск нужных им магазинов или пунктов услуг (eye traffic): дома нарочито уведены от пешеходных и автомобильных артерий, заслонены зелеными насаждениями. Развитие на периферии Москвы качественной городской среды — проект не одного десятилетия. Существующие дисбалансы не могут быть устранены исключительно посредством рыночных отношений землепользователей и застройщиков. Достаточно упомянуть тот факт, что рынок жилой недвижимости Москвы не замечает даже 25% падения цен на нефть, продолжая опираться на бесконечный спрос и монопольный строительный бизнес, который идет еще дальше в заполнении пространства московской периферии и за пределами МКАД, заполняя пространство Московской области многоэтажным жильем — убежищем, «крышей над головой», без инвестирования в инфраструктуру креативной городской среды.

Основные дисбалансы в пространственной экономике города Москвы

Среди основных дисбалансов между центром и периферией Москвы особенно выделяются:

- 1 «избыточная» плотность населения и жилой застройки на периферии по сравнению с центром города — в среднем 136 человек на га против 72 человек на га соответственно;

Рисунок 3.
Схематичное изображение распределения плотности населения по территории города в рыночной и плановой экономике

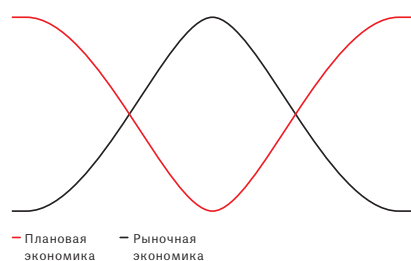
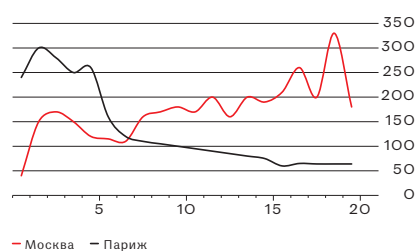


Рисунок 4.
Схематичное изображение распределения плотности населения по территории города в Париже и в Москве (по А. Берто)



4 СМ. НАПРИМЕР: 1. Alain Bertaud (“Winds of Societal Change: Remaking Post-socialist Cities”, the Russian and East European Center (REEC), University of Illinois at Urbana-Champaign // 17.–19. June 2004. 2. Alain Bertaud, Marie Bertaud “The Spatial Development of Warsaw Metropolitan Area”, 2000.

5 Плотность населения рассчитана как частное от деления численности населения кадастрового квартала на площадь кадастрового квартала (по данным Публичной кадастровой карты). Численность населения кадастрового квартала рассчитана как произведение среднего размера домохозяйства в районе (по данным Всероссийской переписи населения 1989 и 2010 гг.), в котором расположен кадастровый квартал, и количества жилых единиц в кадастровом квартале. Количество жилых единиц в кадастровом квартале определено по данным информационной базы данных wikimapia.org (по спутниковому снимку определена типовая серия каждого здания и, исходя из этого, рассчитано количество жилых единиц внутри кадастрового квартала).

- 2 высокая концентрация мест приложения труда в центре по сравнению с периферией — 37% рабочих мест расположено в Центральном административном округе, занимающем 5% территории города, 9,3% рабочих мест приходится на промышленные предприятия, занимающие 16% территории города (промышленные зоны), что в 13 раз меньше в расчете на 1 га;
- 3 недостаточная обеспеченность жилой застройки потребительскими услугами (бытовым обслуживанием, розничной торговлей и общественным питанием, инфраструктурой культуры и досуга) на периферии по сравнению с центром города — в среднем периферия в 3 раза менее обеспечена розничной инфраструктурой, чем центр;
- 4 слабая дифференциация качества городской среды за пределами центра — в центре разброс цен на жилье составляет в среднем 20%, а на периферии — 12%; положительная зависимость волатильности цен на жилье от уровня этих цен свидетельствует о том, что только в сегменте дорогого жилья качество городской среды является весомым фактором ценообразования;
- 5 отсутствие дифференциации налоговой базы по налогу на землю и налогу на имущество физических лиц между центром и периферией, в частности в силу преобладания (97%) государственной собственности на землю.

Плотность жилой застройки

Как показывают исследования⁴, город с рыночной экономикой компактен и максимально плотен в центре, а город с плановой экономикой наоборот уплотняется к окраинам (см. рис. 3). В условиях рыночного ценообразования по мере увеличения населения города наиболее ценные центральные территории используются интенсивнее, плотность застройки и одновременно цены на недвижимость возрастают, оставшаяся потребность в дополнительной недвижимости удовлетворяется за счет увеличения площади города, при этом плотность такой застройки постепенно также увеличивается по направлению к центру города. В исследованиях внутригородской системы расселения постсоциалистических городов, проведенном в начале 2000-х годов Аланом Берто (2000–2004 гг.) показано, что в отличие от городов с более длинной историей рыночного развития в постсоциалистических городах плотность населения возрастает от центра к окраинам (см. рис. 4). Среди ярких примеров — Москва, Будапешт, Краков, Ереван и др. Как сказались 20 лет рыночной экономики на пространственной организации жилой застройки и расселения в Москве? Ответ на этот вопрос дает сравнительный анализ распределения плотности населения в зависимости от удаленности от центра вдоль 11 крупнейших транспортных артерий Москвы в 1989 и 2010 годах. Анализ проведен по следующей методике:

- 1 отобрано 11 крупнейших транспортных артерий: Кутузовский проспект, шоссе Энтузиастов, улица Профсоюзная, проспект Мира, Ленинградский проспект, Мичуринский проспект, Каширское шоссе, Звенигородское шоссе, Дмитровское шоссе, Щелковское шоссе и Волгоградский проспект;
- 2 каждая ось разделена на интервалы длиной по 2 км, в пределах которых были выделены кадастровые кварталы;
- 3 для каждого кадастрового квартала рассчитана плотность населения в 1989 и 2010 гг.⁵

Результаты проведенного анализа позволяют сделать несколько выводов. Во-первых, население по территории Москвы распределено крайне

неравномерно. Описывая характер его распределения схематично (см. рис. 5), можно выделить 4 «пояса плотности».

ПОЯС 1

Центральный административно-деловой пояс (удаленность от центра 0–4 км). Историческое ядро города. В среднем значение плотности населения здесь составляет 72,3 чел/га (в отдельных районах достигается максимум в 127 чел/га). Невысокие значения плотности объясняются присутствием здесь исторических зданий и административных объектов. Здесь сконцентрированы центральные функции города. В пределы данной территории входит первый промышленный пояс Москвы, который располагается у границ пояса и в значительной степени уже застроен.

ПОЯС 2

Первое кольцо плотной жилой застройки (удаленность от центра 4–8 км) — жилая застройка сочетается с промышленными и масштабными зелеными зонами. Территория присоединена к Москве еще в довоенное время (сталинская реконструкция Москвы). В среднем значение плотности населения здесь составляет 137,5 чел/га (в отдельных районах достигается максимум в 145 чел/га).

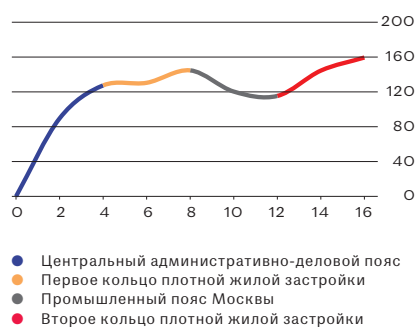
ПОЯС 3

Промышленный пояс Москвы (удаленность от центра 8–12 км) — активно расширяется в послевоенный период (до расширения города в 1960 г. данная территория была окраиной). В среднем значение плотности населения составляет 117,5 чел/га, однако и здесь сегодня начинают развиваться отдельные «пятна» жилой застройки, где значение показателя достигает 120 чел/га (пример — освоение территории промышленной зоны Очаково). В общем же степень застройки промышленного пояса не высока.

ПОЯС 4

Второе кольцо плотной жилой застройки (удаленность от центра 12–16 км) — территория начинает активно застраиваться после 1960 г., застройка продолжается вплоть до настоящего времени. В среднем значение плотности населения здесь составляет 152 чел/га (в отдельных районах достигается максимум в 377 чел/га).

Рисунок 5.
Средняя плотность населения в Москве в зависимости от удаленности от центра в 2010 году



6 При усреднении данных по плотности населения уплотнение оказывается более сглаженным из-за того, что промышленный пояс в одних частях Москвы шире, в других — уже. Четко отследить процесс уплотнения окраин можно только на уровне осей.

Во-вторых, за более чем 20 лет развития в условиях рыночной экономики модель распределения плотности населения Москвы не претерпела существенных изменений и не приблизилась к характеристикам пространственной организации «рыночного города» — как в 1989, так и в 2010 году городская периферия заселены намного плотнее, чем центр города (см. рис. 6.). Кроме того, важно отметить, что на макроуровне масштабные изменения плотности населения выявлены не были (что связано с неоднородностью пространства города).

Процесс уплотнения окраин наиболее заметен на уровне анализа осей⁶. Осевой анализ показал, что за период с 1989 по 2010 гг. московские окраины уплотнились существенно, чем центральная часть города, что отчетливо видно при индивидуальном анализе изменений по осям. Так, по оси «Мичуринский Проспект» плотность населения в районе

Тропарево-Никулино выросла с 70 до 250 человек на гектар (т. е. прирост составил 257%), а в центре только на 23,4% — с 69 до 84 человек на гектар. Это указывает на запаздывание процесса становления полноценного рынка земли и недвижимости в г. Москве.

При этом, городская территория уплотняется очень выборочно: даже в рамках «привлекательного для инвесторов» второго пояса плотной застройки ядра максимальной плотности населения тяготеют к местам пересечения крупных транспортных магистралей с МКАД, и за последние 20 лет эти ядра, как правило, становятся все более весомыми.

Рабочие места и промышленные зоны

Сегодня в Москве насчитывается 209 промышленных зон. По некоторым оценкам их территория занимает 7,9 тыс. га, или 16% территории города. С учетом территорий перегрузочных, товарных и транспортных дворов, коммунальных зон и инженерной инфраструктуры территория производственных зон составляет около 15,5 тыс. га (для сравнения площадь Парижа — 10,5 тыс. га), из них 478 га находятся вне границ производственных зон. В общей сложности территорию Москвы пересекают около 150 км заборов по периметру промышленных зон, дробящих непрерывную ткань города на отдельные части.

Пятая часть всей площади производственных зон Москвы приходится на Юго-Восточный административный округ (четверть всей территории административного округа). Еще 15% на Южный и 8% на Юго-Западный административные округа. «Южные» административные округа Москвы (Южный, Юго-Западный и Юго-Восточный) концентрируют 41% территории всех производственных зон. Наименьшую долю земельных ресурсов Москвы занимают производственные зоны в Центральном и Северо-Западном административных округах — 2% и 4% соответственно.

По доле производственных зон в структуре территории административных округов лидирует Зеленоградский административный округ — в нем производственные зоны занимают 26% территории (972 га), это объясняется небольшой площадью самого округа. Лидером по аналогичному показателю среди округов в пределах МКАД является Юго-Восточный административный округ — 25% (2887 га), далее следует Южный — 18% (2309 га) и Северный — 18% (2018 га) административные округа (см. рис. 7). Наибольшее количество предприятий сконцентрировано в Северном и Северо-Западном административных округах, тем не менее, они имеют небольшую площадь и умеренное воздействие на окружающую среду, в то время как предприятия на юго-востоке Москвы более крупные и небезопасные для окружающей среды.

Большинство (91%) промышленных предприятий Москвы находится в частной собственности, при этом доля таких предприятий в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составляет всего 26%⁸ от всех предприятий обрабатывающего производства Москвы. Таким образом, площади большинства частных предприятий в промышленных зонах используются не по назначению — как офисные, складские, торговые помещения. До 40% общей площади промышленных зон Москвы занимают офисы класса «С», еще 20% занимают помещения различного назначения: автомойки, сервисные центры и пр. Оставшиеся 40% территории используются для производственно-складских нужд, о данном Правительством Москвы, 24% промышленных предприятий убыточны,

7 По данным ЕАИС ЕГИП города Москвы.

8 Федеральная служба государственной статистики. Статистический сборник регионы России. Социально-экономические показатели 2011 г. www.gks.ru/

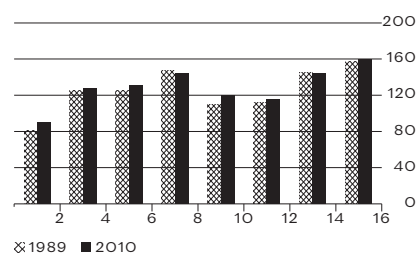
9 clever-estate.ru/news/pressabout/ostanutsya-li-ofisyi-klasa-s-i-d-posle-reorganizacii-promzon

10 Постановление от 24 февраля 2004 г. N 107-ПП о целевой программе реорганизации производственных территорий города Москвы на период 2004-2006 гг. Пояснительная записка к программе.

11 Федеральная служба государственной статистики. Статистический сборник регионы России. Социально-экономические показатели 2011 г. <http://www.gks.ru/>

12 Стратегия социально-экономического развития Москвы на период до 2025 года

Рисунок 6. Распределение плотности населения по территории Москвы в зависимости от удаленности от центра в 1989 и 2010 гг.



износ основных фондов составляет 47%, и только треть комбинатов, заводов и фабрик работают эффективно¹⁰. Низкая эффективность использования территории промышленных зон подтверждается и низкой долей рабочих мест, расположенных в таких зонах. В 2011 году на предприятиях обрабатывающей промышленности Москвы работало 604 тыс. человек — 9,3% занятого населения столицы¹¹. В то же время среднесписочная численность рабочих мест в Центральном административном округе составляет 2,4 млн. человек¹². Таким образом, плотность рабочих мест (в расчете на единицу территории) в Центральном административном округе составляет 362,5 чел./га, в то время как в производственных зонах всего 27,5 чел./га, то есть в 13 раз меньше.

Предложение потребительских услуг

Одним из показателей качества жизни является обеспеченность городской среды объектами коммерческого и социального назначения, включая малые предприятия торговли, бытовых услуг и культурно-досуговые учреждения, формирующие розничную инфраструктуру потребительских услуг. Повышение уровня жизни обеспечивается не только за счет увеличения предложения товаров и услуг в шаговой доступности, но и за счет повышения их качества, что обеспечивается высокой конкуренцией между мелкими предприятиями. Помимо этого малое предпринимательство выполняет социальные функции для города — развитие локальных рынков и создание рабочих мест для жителей, использование творческого потенциала граждан и развитие предпринимательского духа, расширение ассортимента, повышение качества товаров и услуг для населения. При этом потребление услуг бытового, культурно-досугового обслуживания, торговли и общественного питания происходит в процессе суточного цикла «потребления городской среды» жителями города и может быть привязано как к месту жительства, так и к месту работы, либо к крупным транспортно-пересадочным узлам. Рабочие места на территории Москвы сконцентрированы в пределах Центрального административного округа (37% всех рабочих мест), а радиально-кольцевая транспортная структура определяет преобладание пересадок в рамках суточных циклов москвичей также в центральных районах города. Этот факт позволил сформулировать гипотезу о том, что плотность коммерческой и социальной инфраструктуры потребительских услуг в Москве уменьшается от центра к периферии, что соответствует характеру распределения цен на жилую недвижимость и противоположно характеру распределения плотности населения. Для оценки обеспеченности городской среды организациями, предоставляющими потребительские услуги населению, был использован интегральный показатель, рассчитанный для муниципальных районов города Москвы. Показатель рассчитан по следующим данным¹³:

13 Основные показатели социально-экономического положения муниципальных образований, Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по г. Москве, 2011. moscow.gks.ru.

- количество объектов бытового обслуживания, в том числе бань, парикмахерских, фотостудий, ремонтных мастерских различного типа, объектов технического обслуживания и т. д. (10,1 тыс. объектов);
- количество объектов розничной торговли и общественного питания, в том числе продовольственных и непродовольственных магазинов, супермаркетов, торговых центров, киосков и палаток, аптек, автозаправочных станций, кафе, ресторанов, баров и т. д. (58,2 тыс. объектов).
- количество объектов культурно-досугового типа (666 объектов).

Абсолютные данные по каждому из трех показателей были соотнесены с численностью населения соответствующего муниципального района и переведены в формат количества объектов на 10 тыс. жителей.

Следующим шагом стало нормирование данных относительно средних значений, что позволяет сопоставлять показатели между собой и оценить, насколько значение в каждом районе отличается от среднего по Москве. Для создания комплексной картины обеспеченности районов Москвы объектами коммерческой и социальной инфраструктуры был посчитан интегральный индекс как среднее от трех вышеперечисленных показателей.

Помимо этого все административные районы Москвы были разделены на три типа: районы центра (внутри ТТК), районы периферии (между ТТК и МКАД) и районы, находящиеся за МКАДом. И для каждого типа районов были рассчитаны средние значения всех показателей.

Как показано на рисунке 8, гипотеза о неравномерном распределении коммерческой и социальной инфраструктуры по территории Москвы полностью подтверждается. В среднем периферия в 3 раза менее обеспечена розничными услугами, чем центр.

Объекты культурно-досугового типа, которые относятся к категории эпизодического использования, тоже распределены крайне неравномерно между центром и периферией. В районах в границах ТТК значение этого показателя в среднем в 2,5 раза превышает среднее московское значение, а в периферийных районах, наоборот, среднее значение на 30% меньше среднемосковского. Подобная ситуация наблюдается и с объектами розничной торговли и общественного питания: в муниципальных районах центра значения показателя почти в 2,5 раза выше среднемосковского, в то время как районы между ТТК и МКАДом не дотягивают 25% до среднего по Москве. Наибольший разрыв между центром и периферией зафиксирован по обеспеченности учреждениями культуры и досуга — в 3,5 раз, почти на таком же уровне разрыв в обеспеченности учреждениями торговли и общественного питания — в 3,3 раза (см. рис. 9 и 11). Разрыв в обеспеченности учреждениями бытового обслуживания, предоставляющих наиболее повседневные услуги, хотя и не столь велик, но также чрезвычайно существен — почти в два раза (см. рис. 10). Однако внутри выделенных категорий объектов имеются некоторые различия. Наиболее характерные примеры — химчистки, парикмахерские и рестораны (см. рис. 12). Разрыв между центром и периферией в обеспеченности услугами химчисток и парикмахерских немного больше, чем у предприятий бытового обслуживания в целом — 2,2 раза. Для ресторанов, кафе и баров свойственен значительный разрыв — почти в 6 раз, в два раза выше, чем по объектам розничной торговли и общественного питания в целом.

Ценообразование на рынке жилья и качество городской среды

Приобретая жилье, человек приобретает жилищную услугу, которая является композитным благом: оно состоит как из самих жилых помещений, так и коммунальных услуг, услуг по обслуживанию этих помещений, придомовой территории, городской среды, доступности центра, доступности транспортной и социальной инфраструктуры, обеспеченности потребительскими услугами в шаговой доступности и др. Таким образом, дифференциация цен на жилье по территории города определяется всеми перечисленными факторами. Если цены на жилье в городе относительно однородны по всей его территории, это свидетельствует и об однородности характеристик жилья — либо они одинаковы плохие, либо одинаково хорошие.

Как видно из таблицы 1, в среднем российские города характеризуются более однородными ценами на жилье внутри города, чем зарубежные. Наибольшим разнообразием цен на жилую недвижимость отличаются американские города — в Лос-Анджелесе разброс цен составляет 78% от средней рыночной цены на жилье в городе, а в Нью-Йорке — 67%. Значительно меньше дифференцированы цены в европейских городах, где разброс цен на жилье от средней рыночной цены на жилье в городе составляет: 39% в Лондоне и 20% в Париже.

Из российских городов в Москве и Екатеринбурге наблюдается наибольшая (и при этом все равно низкая) межрайонная внутригородская дифференциация цен (20–21% от средней цены на жилье в городе). В основном она относится к центральным районам города, тогда как за его пределами цены на жилье малоразличимы — разброс цен на жилье внутри равноудаленных от центра поясов Москвы снижается по мере удаления от центра — с 25% в центре до 5% в районе МКАД (см. табл. 2). При этом средние цены на жилье в центре существенно выше, чем на периферии. Наибольшая дифференциация цен на жилье наблюдается именно в дорогом центре, тогда как в более дешевой периферии цена на жилье значительно более однородна. В Санкт-Петербурге и Перми различия в ценах на жилье в центре и за его пределами еще меньше.

Таким образом, по общей дифференциации цен Москва сопоставима только с Парижем и существенно отстает от Лондона и Нью-Йорка, соответственно в 2 и 3,4 раза, а по разнообразию ценовых предложений на периферии Москва существенно отстает от всех представленных зарубежных городов — в 1,5–2 раза от нецентральных районов Лондона и Парижа и в 2,2 раза от периферии Нью-Йорка. Анализ цен на жилье в Москве свидетельствует об относительной однородности характеристик жилья, включая качественные характеристики городской среды, расположенного за пределами центральной части города. Однако в отличие от Парижа, эти характеристики московской периферии скорее одина-

Дифференциация цен на жилье в российских и зарубежных городах¹⁴

ТАБЛИЦА 1

ГОРОД, СТРАНА	КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ СРЕДНИХ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ ПО РАЙОНАМ ГОРОДА, %	КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ СРЕДНИХ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ ПО РАЙОНАМ ГОРОДА, НЕ ВКЛЮЧАЯ ЦЕНТР, %	ПРЕВЫШЕНИЕ ВАРИАЦИИ СРЕДНИХ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ ПО РАЙОНАМ ГОРОДА НАД ВАРИАЦИЕЙ СРЕДНИХ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ ПО РАЙОНАМ ГОРОДА, НЕ ВКЛЮЧАЯ ЦЕНТР
ЛОС-АНДЖЕЛЕС, США	78	—	—
НЬЮ-ЙОРК, США	67	26%	2,6
ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ	39	20%	2,0
МОСКВА, РОССИЯ	20	12%	1,7
ЕКАТЕРИНБУРГ, РОССИЯ	21	15%	1,4
ПАРИЖ, ФРАНЦИЯ	20	18%	1,1
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, РОССИЯ	12	12%	1,0
ПЕРМЬ, РОССИЯ	12%	10%	1,2

14 Расчеты авторов по данным: Нью-Йорк и Лос-Анджелес - «Hedonic versus repeat-sales housing price indexes for measuring the recent boom-bust cycle», 2010 (Dorsey, Hua, Mayer, Wang), а также Residential data report of The Real Estate Board of New York; Лондон - www.landregistry.gov.uk/; Париж - www.french-property.com/; Москва – база данных «Мониторинг рынка недвижимости», rosreestr.ru/wps/portal/; Санкт-Петербург – агентство недвижимости «Бекар», www.becar.ru/district_stat2.php; Екатеринбург – Региональная ассоциация «Уральская палата недвижимости», cnp.ru/analytics/1793/2013/5/14135.htm; Пермь – ООО «Аналитический центр КД-консалтинг» analitika.kamdolina.ru/.

Дифференциация цен на жилье в Москве в зависимости от удаленности от центра города¹⁵

ТАБЛИЦА 2

	РАССТОЯНИЕ ОТ ЦЕНТРА, КМ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЖИЛЬЯ, ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М.	КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ, %
ЦЕНТР	2	273	25
	4	173	16
ПЕРИФЕРИЯ	6	158	13
	8	149	12
	10	134	9
	12	138	15
	14	125	8
	16	121	5

15 Рассчитано авторами по данным базы Мониторинг рынка недвижимости, Росреестр. Используются данные по кадастровым кварталам вдоль 11-ти транспортных артерий: Кутузовский проспект, шоссе Энтузиастов, улица Профсоюзная, проспект Мира, Ленинградский проспект, Каширское шоссе, Звенигородское шоссе, Мичуринский проспект, Дмитровское шоссе, Щелковское шоссе и Волгоградский проспект.

Дифференциация цен аренды 2-х комнатной квартиры площадью 60 кв. м в Москве в зависимости от удаленности от центра города

ТАБЛИЦА 3

	РАССТОЯНИЕ ОТ ЦЕНТРА, КМ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА АРЕНДЫ, ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ	КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ ЦЕН АРЕНДЫ
ЦЕНТР	2	91,9	39%
	4	66,6	36%
ПЕРИФЕРИЯ	6	49,1	46%
	8	51,4	38%
	10	49,4	36%
	12	40,2	35%
	14	40	12%
	16	37,8	11%

16 Рассчитано авторами по данным базы «Яндекс Недвижимость». Использованы данные по кадастровым кварталам вдоль 11-ти транспортных артерий: Кутузовский проспект, шоссе Энтузиастов, улица Профсоюзная, проспект Мира, Ленинградский проспект, Мичуринский проспект, Каширское шоссе, Звенигородское шоссе. Дмитровское шоссе, Щелковское шоссе и Волгоградский проспект.

Средняя цена аренды и ежемесячный платеж по ипотечному кредиту при аренде/приобретении 2-х комнатной квартиры площадью 60 кв. м в Москве в зависимости от удаленности от центра города¹⁸

ТАБЛИЦА 4

	РАССТОЯНИЕ ОТ ЦЕНТРА, КМ	СРЕДНЯЯ ЦЕНА АРЕНДЫ, ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ	ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ, ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ	ОТНОШЕНИЕ ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ПЛАТЕЖА ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ И ЦЕНЫ АРЕНДЫ
ЦЕНТР	2	91,9	140	1,5
	4	66,6	88,6	1,3
ПЕРИФЕРИЯ	6	49,1	81	1,7
	8	51,4	74,4	1,4
	10	49,4	68,8	1,4
	12	40,2	70,5	1,8
	14	40	64	1,6
	16	37,8	62	1,6

18 Рассчитано авторами по данным базы «Яндекс Недвижимость». Использованы данные по кадастровым кварталам вдоль 11-ти транспортных артерий: Кутузовский проспект, шоссе Энтузиастов, улица Профсоюзная, проспект Мира, Ленинградский проспект, Мичуринский проспект, Каширское шоссе, Звенигородское шоссе. Дмитровское шоссе, Щелковское шоссе и Волгоградский проспект.

ково неудовлетворительны, чем одинаково хороши, что подтверждается недостаточной обеспеченностью нецентральных районов розничной инфраструктурой, рабочими местами, избыточной плотностью населения.

Как видно из таблицы 3, цены аренды жилья более дифференцированы при равной удаленности от центра, чем цены приобретения жилья. Важно отметить, что ценообразование на рынке аренды жилья существенно отличается от ценообразования на рынке купли-продажи жилья по следующим основным причинам, которые могут влиять на более высокую вариацию цен:

- 1 рынок аренды жилья является значительно более дифференцированным по уровню правовых гарантий — «серые» договоры найма жилья влекут «премию за риск» (скидку) для нанимателя, легальные договоры найма — надбавку для наймодателя;
- 2 в издержки наймодателей, а значит, и в цену аренды, могут включаться либо не включаться инвестиционные затраты на приобретение жилья¹⁷.

Перечисленные причины влияют, прежде всего, на уровень цен аренды жилья в Москве, которые в среднем ниже, чем ежемесячный платеж

17 Например, если жилье получено в собственность в порядке бесплатной приватизации.

Рис. 7 Доля промышленных зон от территории административных округов Москвы

Источник данных: расчеты авторов по данным <http://moscow.gks.ru>.

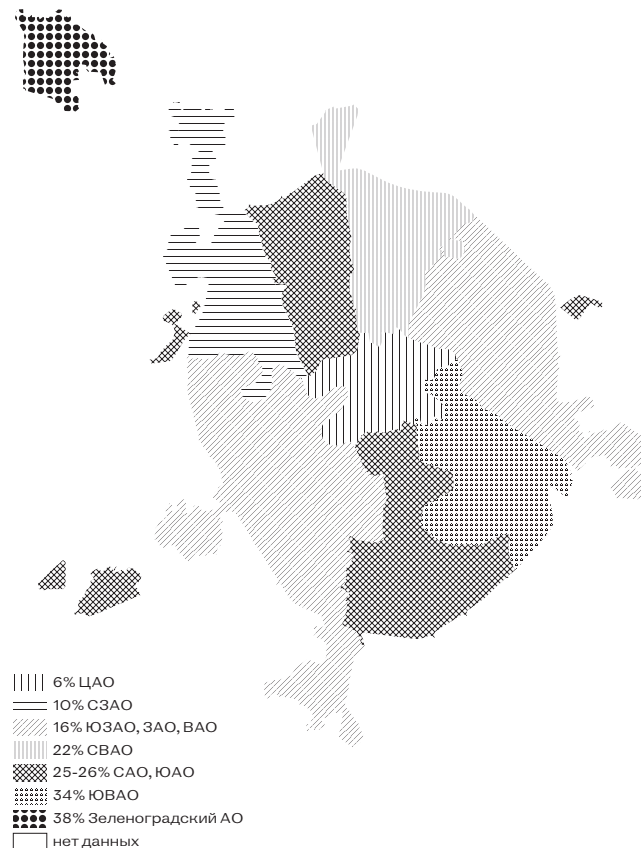


Рис. 8 Обеспеченность объектами бытового обслуживания в муниципальных районах города Москвы относительно средней обеспеченности по городу Москве

Источник данных: расчеты авторов по данным <http://moscow.gks.ru>.

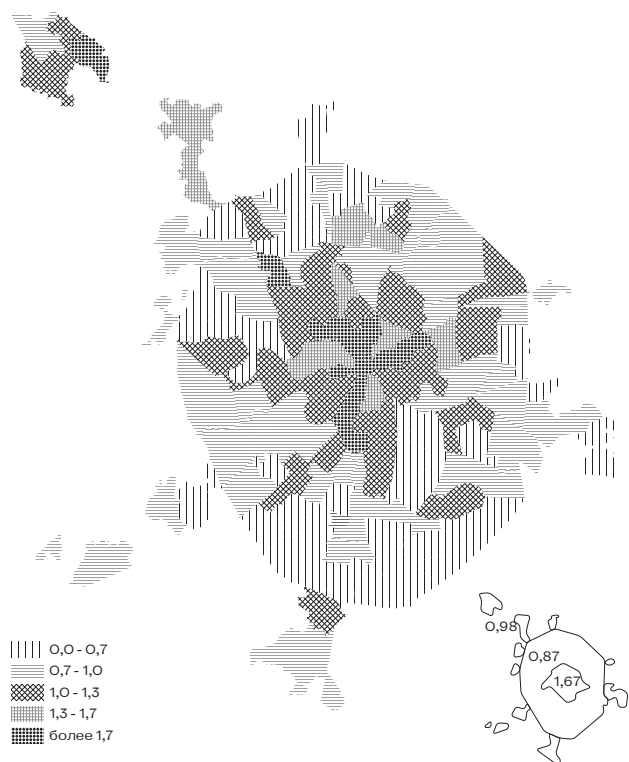


Рис. 9 Обеспеченность объектами социальной и коммерческой инфраструктуры в муниципальных районах города Москвы относительно средней обеспеченности по городу Москве

Источник данных: расчеты авторов по данным <http://moscow.gks.ru>.



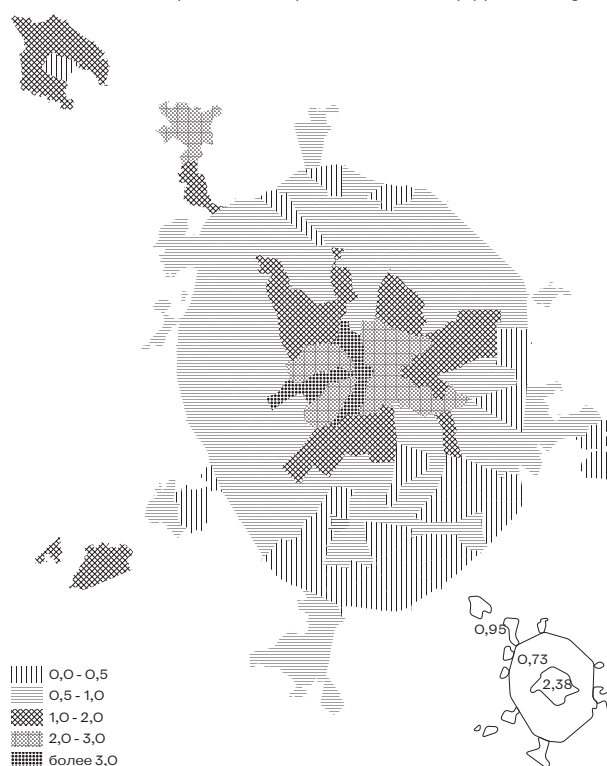
Рис. 10 Обеспеченность объектами культурно-досугового типа в муниципальных районах города Москвы относительно средней обеспеченности по городу Москве

Источник данных: расчеты авторов по данным <http://moscow.gks.ru>.



Рис. 11 Обеспеченность объектами розничной торговли и общественного питания в муниципальных районах города Москвы относительно средней обеспеченности по городу Москве

Источник данных: расчеты авторов по данным <http://moscow.gks.ru>.



по ипотечному кредиту при приобретении аналогичного жилья, в 1,5 раза (см. табл. 4). Этот разрыв увеличивается при движении от центра к периферии до 1,8 раз, а значит, цены аренды жилья снижаются быстрее при удалении от центра, что также свидетельствует об их большей чувствительности к местоположению объекта жилой недвижимости.

Налоговое регулирование использования недвижимости

Налоговое регулирование является одним из инструментов регулирования рынка недвижимости, в частности, рынка земли, жилья, коммерческой недвижимости и т. д. Налоги на недвижимость являются не только источником финансирования развития и содержания территорий общего пользования в городе, оказания социальных услуг, но и инструментом воздействия на выбор того или иного варианта использования недвижимости. Отсутствие рыночного налога на недвижимость приводит к дефициту бюджетного финансирования городских общественных благ (необходимости поиска иных источников), а также позволяет без больших потерь использовать землю или иные объекты недвижимости неэффективно. В России к налогам на недвижимость относятся налоги на имущество физических лиц и организаций, а также налог на землю. В Москве в силу преобладания государственной и муниципальной собственности на землю (97%) практически отсутствует база для налога на землю. В то же время и налоги на имущество не выполняют свою реальную функцию, поскольку рассчитываются исходя из инвентаризационной стоимости объектов (в части налогообложения недвижимости по налогу на имущество физических лиц) или по балансовой стоимости (в части налогообложения недвижимости по налогу на имущество организаций), которые могут быть ниже рыночной стоимости объектов недвижимости в десятки и сотни раз.

Такое положение привело к тому, что лишь 0,09% доходов бюджета Москвы составляет налог на землю, 0,12% — налог на имущество физических лиц и 5,7% — налог на имущество организаций. Основным источником пополнения бюджета города являются налоги на прибыль и на доходы физических лиц — по 35%. Для многих зарубежных городов характерны другие пропорции — 30–40% доходов бюджета приходится на налог на недвижимость (например, города США, Канады). Таким образом, отсутствие эффективного налогового регулирования рынка недвижимости в Москве способствует сохранению диспропорций в использовании территории города, в том числе сохранению низкого уровня вовлеченности территорий промышленных зон в экономическую деятельность, что создает большие потери для общества.

Теоретическая модель циклической деградации московской периферии

Рассмотренные диспропорции привели к фундаментальным искажениям по нескольким направлениям. Во-первых, основным фактором формирования цен на жилую недвижимость в настоящее время является доход потребителей, а не качественные характеристики жилья и среды, к которым цены остаются нейтральными. Во-вторых, рыночные застройщики в условиях искаженного механизма ценообразования

18 Расчеты авторов по данным: Нью-Йорк и Лос-Анджелес - «Hedonic versus repeat-sales housing price indexes for measuring the recent boom-bust cycle», 2010 (Dorsey, Hua, Mayer, Wang), а также Residential data report of The Real Estate Board of New York; Лондон - <http://www.landregistry.gov.uk/>; Париж - <http://www.french-property.com/>; Москва - база данных «Мониторинг рынка недвижимости», <https://rosreestr.ru/wps/portal/>; Санкт-Петербург - агентство недвижимости «Бекар», http://www.becar.ru/district_stat2.php; Екатеринбург - Региональная ассоциация «Уральская палата недвижимости», <http://urp.ru/analytics/1793/2013/5/14135.htm>; Пермь - ООО «Аналитический центр КД-консалтинг» <http://analitika.kamdolina.ru/>

19 Это может быть неявный или молчаливый сговор (tacit collusion), когда застройщики не договариваются напрямую, а наблюдая стратегии друг друга, ведут себя одинаково.

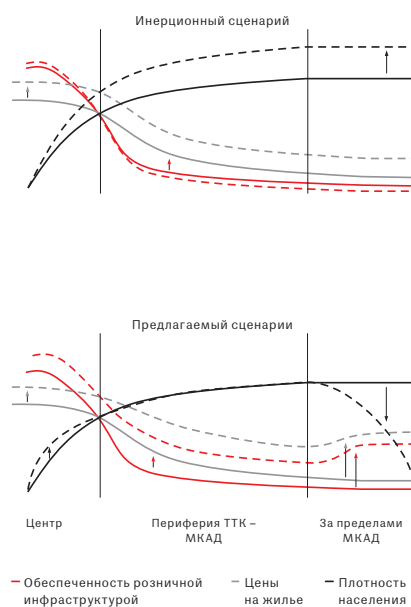
из двух стратегий — «конкурировать между собой только по цене» или «не конкурировать вообще» выбирают вторую, то есть сговор¹⁹. То есть, застройщикам невыгодно нести издержки на улучшение неценовых характеристик жилья, если это не отражается в ценах. В такой ситуации сговор является легко реализуемым, так как «договариваться» приходится лишь о цене, а не еще о ряде качественных характеристик, которые в этом случае пришлось бы сделать неразличимыми между объектами разных застройщиков (в текущей ситуации это уже так, что существенно облегчает сговор). Полученные искажения в экономике периферии запускают циклический механизм дальнейшего усугубления диспропорций в использовании указанных территорий (см. рис. 13), то есть дальнейшее повышение плотности жилой застройки, сохранение дефицита коммерческих площадей и социальной инфраструктуры, однородно низкого качества городской среды, и так далее до бесконечности.

Новая модель последовательного развития московской периферии

Следствием дальнейшего развития Москвы в рамках сложившейся модели неизбежно станет усугубление диспропорций в плотности населения, обеспеченности розничной инфраструктурой, рабочими местами, качестве городской среды (см. инерционный сценарий на рис. 12).

Переход к новой модели последовательного развития требует принятия мер по выходу из постоянно воспроизводящегося цикла деградации, что приведет к корректировке имеющихся диспропорций, остановке процесса их нарастания, переходу на новую траекторию развития (см. предлагаемый сценарий на рис. 12). Набор мер, выводящих Москву из «порочного круга», определяется несколькими стратегическими целями.

Рисунок 12. Сценарии развития Москвы



Примечание: сплошные линии – текущее состояние, пунктирные линии – состояние при реализации сценария

- 1 Создание системы мер по ограничению плотности населения на периферии города на существующем уровне до 100 человек на га, а за пределами МКАД на уровне 50 человек на га, при сохранении ресурса увеличения плотности населения в центре в среднем на 40%.
- 2 Стимулирование роста обеспеченности периферии города рабочими местами в пропорциях соответствующих демографическому потенциалу периферии, что может увеличить число рабочих мест в городе за пределами центра примерно на 1/3 и довести ее долю во всех рабочих местах в городе до 80%;
- 3 Преобразование «сырой» плотности периферии в «здоровую»: сокращение разрыва между обеспеченностью потребительскими услугами на периферии по сравнению с центром города в среднем в 2 раза.
- 4 Создание условий, при которых различия в качествах городской среды транслируются в ценовые сигналы на рынке жилой недвижимости, что, скорее всего, приведет к более высокой вариации средних цен на жилье между различными районами города за пределами центра: в среднем с 12% в настоящее время до 25%.

20 Рассчитано на основании средних удельных показателей кадастровой стоимости жилых помещений кадастровых кварталов на территории города Москвы по данным Правительства Москвы (www.mos.ru/documents/index.php?id_4=129699), а также данных Росстата об общей площади жилищного фонда и среднем размере квартиры по административным округам Москвы, с учетом вычета 20 кв. м. и налоговой ставки 0,1% от кадастровой стоимости жилого помещения.

21 По данным о среднем уровне кадастровой стоимости земель города Москвы в разрезе административных округов по видам разрешенного использования земельных участков (Постановление Правительства Москвы от 27 ноября 2012 г. N 670-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы»), кадастровая стоимость земельных участков с видами разрешенного использования, предполагающих офисных зданий делового и коммерческого назначения, а также объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, в три раза превышает кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Предполагается, что кадастровая стоимость объектов, размещенных на земельных участках с соответствующими видами разрешенного использования, различается так же, как кадастровая стоимость таких земельных участков.

- 5 С помощью мер налогового регулирования, в частности постепенного введения налога на недвижимость, создание механизма, позволяющего городскому бюджету усваивать экономический результат от экономического потенциала московской недвижимости и перераспределять его в пользу благоустройства городской территории. Оценка поступлений в бюджет, проведенная на основе кадастровой стоимости объектов недвижимости, указывает на возможность 12 кратного увеличения до 23 млрд. рублей в год, или 1,4% всех доходов городского бюджета²⁰;
- 6 Изменение вида использования земельных участков, находящихся в промышленных зонах, и стимулирование развития на этих территориях офисных зданий делового и коммерческого назначения, а также объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Побочным эффектом такой политики может стать увеличение объема поступлений в бюджет города Москвы от налога на имущество организаций (на основе кадастровой стоимости объектов недвижимости) в 3 раза²¹.

Достижение обозначенных целей требует следующих мер:

- 1 создание системы регламентов правового зонирования и генерального плана Москвы, ограничивающих плотность жилой застройки на периферии города требованиями развития коммерческой и социальной инфраструктуры;
- 2 вовлечение промышленных зон на территории периферии в строительство коммерческих площадей, в том числе для размещения различных инновационных производств с целью создания мест приложения труда и повышения качественных характеристик периферии. В первую очередь такие промышленные территории предлагается использовать как ресурс для ухода от рынка земельной ренты застройщика на территории периферии к рынку компаний — производителей продукции и услуг с высокой добавленной стоимостью;
- 3 создание «второго центра» за пределами МКАДа, в котором предложить качественно другое жилье, в основном малоэтажные многоквартирные дома, в квартальной планировке, значительно более высокое по сравнению с уже застроенной многоэтажными домами периферией качество городской среды, обеспечить транспортную связанность внутри такой территории и с историческим центром города, предусмотрев жесткое градостроительное зонирование таких территорий.

В результате реализации такого плана цены на жилье в Москве станут более чувствительными к качественным характеристикам жилья и городской среды, что приведет к развитию конкуренции между застройщиками, а значит, к повышению дифференциации предложения жилья на рынке и появлению предложения нового продукта — благоустроенной жилой среды в городе.

Контроль над плотностью жилой застройки на периферии

Контроль над плотностью застройки, в частности жилой, является одним из инструментов политики по ограничению роста города (growth control). Такая политика или ее отдельные меры могут быть инициированы самими гражданами путем референдума или являться официальной политикой власти, имеющей полномочия на ее реализацию. Проведение такой политики характерно в частности для таких американских

городов, как Сан-Франциско, Чикаго, Бостон. В российских городах, в том числе в Москве, практика управления плотностью застройки практически отсутствует, что выражается в существенном преобладании проектов комплексного освоения все новых и новых территорий вокруг городов над проектами реконструкции (редевелопмента) застроенных территорий. Российские города тяготеют к расползанию, а не к компактности. Однако и в России известны примеры решений по ограничению плотности застройки — Пермь, Белгород, Южно-Сахалинск. В этих городах сделан осознанный выбор в пользу редевелопмента, что выражается в том числе в документах территориального планирования и градостроительного зонирования городов. В большинстве же городов преобладают громоздкие проекты по строительству миллионов квадратных метров жилья в пригородных или присоединенных территориях (например, Екатеринбург).

Эффективное использование промышленных зон

Вопрос трансформации территории промышленных зон требует комплексного подхода и использования основного принципа — сохранить производство там, где оно возможно и эффективно, остальные территории переориентировать на новое использование. Поскольку большая часть промышленных зон находится на территории периферии города — это главный ресурс для устранения сложившейся в Москве диспропорции между высокой плотностью населения на периферии и низкой обеспеченностью местами приложения труда, коммерческой и социальной инфраструктурой²².

Промышленные зоны Москвы представляют собой потенциал для развития инновационной деятельности. В первую очередь — это ресурс для создания технопарков, лабораторий, опытно-конструкторских центров, оказывающих инжиниринговые, консалтинговые и научно-исследовательские услуги. Исследование зарубежных городов показало, что в то время как промышленные предприятия готовы пожертвовать расположением в городе и покинуть его границы, наукоемкие высокотехнологичные производства не так однозначны в своем выборе. Это объясняется тем, что существование наукоемких отраслей опирается на высокооплачиваемый квалифицированный труд, лучшие инженерные кадры, сосредоточенные в городах. Кроме того, высокотехнологичные отрасли часто кооперируются в инновационные кластеры, используют гибкие инструменты работы с поставщиками и заказчиками, быстро реагируют на изменение внешних условий, что невозможно в отрыве от городской среды на изолированной территории.

Сан-Франциско

По данным департамента планирования Сан-Франциско в 1970-м году площадь индустриальных зон занимала почти 11,5 кв. км и составляла 14% от территории города. К 2000 годам площадь промышленных зон сократилась на 51% и составила 5,9 кв. км (5,8% территории города), при этом 37% территории заняли офисная и жилая застройка. В настоящий момент занятость в промышленном секторе составляет около 11% от числа всех занятых в городе.

Тем не менее, многие промышленные предприятия остались в черте города, имея веские причины расположения в Сан-Франциско, не желая

Рис. 13 Циклическая модель деградации жилищной сферы



жертвовать налаженными контактами и связями с клиентами, поставщиками, трудовыми ресурсами, транспортными сетями и пространством, необходимыми для успешного функционирования. Производственные фирмы в Сан-Франциско вкладывают средства в новые интенсивные технологии производства и имеют более высокую добавленную стоимость на одного работника, чем производственные фирмы в других частях Калифорнии. Оставшиеся в Сан-Франциско промышленные предприятия используют выгоды своего расположения для доступа к специализированным рынкам и рабочей силе и имеют возможность оплачивать ассоциированные с местоположением дополнительные расходы. Примером таких предприятий могут служить фирмы полиграфической промышленности.

Париж — трансформация территории заброшенного завода Рено

После окончания Второй мировой войны правительство Франции развернуло программу децентрализации французской промышленности и выносу предприятий за пределы парижской агломерации, территория которой концентрировала 80% автомобильной промышленности и большую часть производства оптики. Четыре тысячи промышленных предприятий покинули территорию Парижа, большая часть которых обосновалась в ближайшем пригороде. В результате подобных операций доля промышленности в экономике Иль-де-Франс сократилась с 26% в 1954 г. до 15% в 1995 г. Теперь здесь среди оставшихся заводов тяжелой промышленности преобладают заводы высокой технологии. Вместе с тем резко возрос вес промышленности и в некоторых пограничных с Иль-де-Франс департаментах (например, Уаза, Эр, Луара), в которых разместились многие парижские фирмы, выведенные из столицы. В настоящее время часть территории бывших промышленных зон используется для расширения железнодорожной сети, совершенствования транспортной системы всего региона Иль-де-Франс, другая часть предполагает строительство многофункциональных комплексов и парков. Одним из примеров реорганизации бывшей промышленной зоны служит проект культурного эко-центра на острове Сеген. На одном из островов Сены, расположенном к юго-западу от Парижа, когда-то был самый крупный автомобильный завод Луи Рено с общим количеством занятых более 20 тыс. человек. Для изменения образа территории и повышения его привлекательности был предложен проект создания культурного эко-центра. Почти 25 тыс. квадратных метров предназначены для офисов, магазинов, и публичных пространств. Проект предусматривает большое количество общественных пространств, зеленых зон и пешеходных дорог. Одним из ключевых моментов реорганизации является создание на острове Сеген в пригороде Парижа большого музыкального комплекса с пространствами для записи музыки и различных представлений, а также модного центра искусств на берегу.

Качественная субурбанизация

Реализация предлагаемой модели невозможна без изменения качества субурбанизационных процессов за пределами МКАД, которые в настоящее время характеризуются следующими негативными особенностями:

- 1 распространением за пределы МКАД застройки территории по модели московской периферии в рамках так называемой «многоэтажной субурбанизации», что снижает потенциал таких территорий, связанный с лучшими экологическими показателями. Многоэтажная субурбанизация не создает

- урбанизированной среды и размывает центральные функции городов Ближнего Подмосковья так же, как это происходило при включении в границы Москвы небольших городов и деревень во второй половине XX века;
- 2 незавершенностью процессов «классической субурбанизации», характеризующейся переездом в пригороды более обеспеченных групп населения, предъявляющих спрос на более качественную среду в районах жилой застройки и лучшие условия проживания с точки зрения экологии. В результате московская субурбанизация имеет сугубо сезонный или «дачный» характер. В условиях концентрации «качественных» рабочих мест в центре Москвы и проблем с транспортной доступностью центра в рамках суточных циклов передвижения, собственники жилья в благоустроенных коттеджных поселках, пригодных для круглогодичного проживания, продолжают, в основном, использовать их как второе жилье, сохраняя квартиры в Москве в качестве основного места проживания.

В результате потенциал создания полноценной качественной городской среды в местах концентрации обеспеченных групп населения в пригородной зоне Москвы за пределами МКАД, что в свою очередь могло бы служить точкой притяжения «качественных» рабочих мест и развитой розничной инфраструктуры, не используется.

Для преобразования спальной периферии в город особенно важным становится развитие новых центральных мест, сопоставимых с центром по уровню комфортности городской среды, доступности «качественных» рабочих мест и качеству услуг «розничной инфраструктуры» как внутри городской периферии, так и за ее пределами. Несмотря на то, что в обозримой перспективе новые центры не смогут быть сформированы на территории сложившейся периферии Москвы, задача формирования локальных внутригородских центров остается чрезвычайно актуальной. Важным условием реализации предлагаемой модели формирования «второго центра», точнее множества «центров», в районах, прилегающих к МКАД и имеющих соответствующий потенциал.

Для решения данной задачи необходимо совершить несколько шагов.

- 1 Остановить развитие этих территорий по существующей модели расплощения московской периферии, для чего потребуются ввести меры градостроительного регулирования;
- 2 Осуществить реконструкцию сложившихся центров городов ближнего Подмосковья, сформировав там городскую среду, превосходящую по своей привлекательности городскую среду на территории периферии Москвы. Это потребует качественного улучшения процессов координации и взаимодействия органов публичной власти Москвы и Московской области, использования инструментов межмуниципального сотрудничества;
- 3 Сформировать новые муниципальные образования на базе крупных коттеджных поселков и их территориальных кластеров, поддерживать стимулы для выбора таких поселков в качестве мест постоянного проживания, осуществлять комплексное развитие таких муниципальных образований, включая создание на прилегающих территориях новых рабочих мест с высоким уровнем добавленной стоимости, строительство объектов социальной и коммерческой инфраструктуры, улучшение транспортной доступности таких поселений;
- 4 Реализовывать проекты создания новых районов мало- и среднеэтажной застройки, как на территориях Новой Москвы, так и в других районах Ближнего Подмосковья, предоставляющих новое качество жилья, привлекательную среду проживания, высокий уровень развития инфраструктуры и доступность услуг, сопоставимые с условиями исторического центра.

22 Уже сейчас многие административные здания ликвидированных предприятий сдаются в аренду по доступной цене в качестве офисов класса «С», что делает их привлекательными для субъектов малого бизнеса Москвы

Отмеченные особенности российской субурбанизации определяют ограниченные возможности использования опыта городов других стран. В то же время, международный опыт показывает многочисленные примеры успешной реконструкции пригородов крупных городов.

Опыт развития «альтернативных центров» в крупных городах стран с рыночной экономикой

Так называемые «альтернативные центры» возникали в крупных городах развитых стран в ходе естественной субурбанизации. По мере развития различных видов транспорта (трамвай, затем массовый личный автотранспорт) более обеспеченные люди переселялись в пригороды. Относительно низкая цена земли на таких территориях позволяла приобретать качественное жилье, как правило, индивидуальный дом, в привлекательных неплотно населенных районах.

Если на начальном этапе субурбанизации население пригородов было ориентировано на работу в центре города, то с течением времени рабочие места последовали в сами пригороды за обеспеченным и квалифицированным населением, в том числе стали покидать центры городов. Так было положено начало деградации городского центра. Небольшие поселения, находившиеся вблизи крупных городов, в процессе субурбанизации как правило не утрачивали своей самобытности, как это происходит в России, а становились ядрами новых городских центров. Современные пригороды крупнейших городов — это, как правило, привлекательные для проживания территории с высоким уровнем жизни и достаточным количеством рабочих мест. Так, например, во внешней зоне Лондона (Outer London) плотность населения более чем в 2,5 раза ниже, чем в центре (Inner London), а доля нуждающихся в пособиях по бедности — в 1,3 раза ниже. Количество рабочих мест на одного жителя трудоспособного возраста составляет 0,6 единиц, что лишь в два с небольшим раза меньше, чем центральных районах Лондона. Многие поселения, развивавшиеся как альтернативные центры в пригородной зоне крупнейших городов, приобрели мировую известность. Наиболее известен пример Кремниевой Долины близ Сан-Франциско, Джерси-Сити (Нью-Йорк), Хайвей 128 (Бостон), Ранстад (Амстердам-Роттердам-Гаага). Международный опыт показывает многочисленные примеры успешной реконструкции пригородов крупных городов.

Александрия, пригород Вашингтона (США)

Исторически Александрия развивалась как порт и промышленная зона (завод по производству торпед). Развитие субурбанизации в Вашингтонском метрополитенском ареале определило спрос на качественную городскую среду в этом пригородном районе. Наличие сохранившегося исторического центра с историческими памятниками позволило осуществить реконструкцию, в рамках которой функции промышленно-транспортного центра были замещены функциями культурно-развлекательного центра. В настоящее время в Александрии располагаются Центр искусств (в помещениях бывшего торпедного завода), мастерские художников, выставочные залы и художественные галереи, большое количество музеев, ресторанов, антикварных магазинов, модных бутиков. Город имеет хорошую транспортную связность

с центром Вашингтона (линия метрополитена), объекты городской инфраструктуры привлекают жителей не только близлежащих территорий, но и других районов Вашингтона, многочисленных туристов.

Заключение

Проведенное исследование подтвердило гипотезу о наличии существенных диспропорций в пространственной экономике Москвы. Реакцией рыночной экономики на полученные из советского прошлого внутренние дисбалансы в использовании территории города, в том числе его периферии, стал искаженный механизм ценообразования на рынке жилья. Этот механизм не только не противодействует усугублению пространственных диспропорций, но и поддерживает их, не стимулируя застройщиков создавать качественную и разнообразную городскую среду. Однообразие и низкое качество среды жилой застройки за пределами центра Москвы подтверждается чрезмерной плотностью населения, дефицитом коммерческой и социальной инфраструктуры, мест приложения труда. Однако это не ведет к низким ценам на жилье, уровень и рост которых обусловлен, как показывает анализ, не качеством этого жилья и окружающей его городской среды, а самим фактом его расположения в Москве. При этом привлекательность Москвы, к сожалению, не связана с высокой конкурентоспособностью ее экономики, а основана на столичных преимуществах, в том числе концентрации финансовых потоков, в первую очередь связанных с огромными экспортными доходами страны. Имея такие дорогие активы, как жилье, землю и коммерческую недвижимость, город не получает адекватных доходов от этих активов для своего развития — территории промышленных зон убыточны, налоги на имущество и землю практически отсутствуют. Полученная картина пространственной экономики Москвы позволяет с уверенностью констатировать необходимость перехода к качественно новой модели развития города, предполагающей исправление пространственных дисбалансов в плотности населения и качестве городской среды между центром и периферией путем вовлечения промышленных зон в эффективное использование для создания мест приложения труда в новой экономике, ограничения плотности жилой застройки на периферии, введения налога на недвижимость, проведение жесткой градостроительной политики с целью создания малоэтажной и комфортной пригородной территории, которая сможет конкурировать с центром.