

## Бизнес-центры как фактор результативности предприятий на примере города Москвы

Заявка № 1678083

С точки зрения экономической теории, бизнес-центры могут восприниматься как зоны деловой активности, создающие дополнительные внешние эффекты для фирм. С одной стороны, наличие бизнес-центра увеличивает количество потенциальных потребителей и их поток в день, с другой стороны – создает дополнительную конкуренцию и увеличивает издержки фирм.

Ключевая гипотеза, которая проверяется в работе: влияет ли на экономическую результативность нахождение фирмы внутри офисного района.

Целью данной работы является анализ и оценка влияния увеличения плотности и расширения рынка на экономические показатели фирм на микро-уровне, так как вблизи бизнес-центров формируется собственная экономическая экосистема.

Для ответа на поставленный вопрос использована пространственная эконометрика, анализ геоданных, оценки эффектов воздействия и модели панельных данных. Исследование проводилось на данных по бизнес-центрам города Москвы и данным по финансовой отчетности фирм.

В рамках научной работы были собраны данные Российской базы бухгалтерской отчетности по фирмам города Москвы, база данных была сразу очищена от строк, где отсутствуют данные по выручке. Полученные данные были также очищены от неподходящих для анализа значений с помощью выбора общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД).

Кроме того, были также собраны данные по действующим бизнес-центрам Москвы за 2024 год классов: B-, B, B+, A и Prime. Представленные бизнес-центры были очищены от выбросов и находятся в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД), также среди списка бизнес-центров были выделены бизнес-парки, многофункциональные комплексы (МФК) и деловые кварталы для более детального анализа кластеров деловой активности и центров притяжения людей.

В рамках исследования были очищены данные от выбросов, сформированы фиктивные переменные, а также построены графики распределения, из которых можно было сделать выводы, что данные распределены приблизительно нормально. Для проверки интересных гипотез были выбраны следующие методы и модели: АТЕ (average treatment effect), matching, ступенчатый DID (Difference-in-Differences) и модели с фиксированными эффектами.

В результате исследования было выявлено, что близость бизнес-центра влияет на финансовую результативность фирм: на рентабельность активов (ROA) (Return of Assets), рентабельность собственного капитала (ROE) (Return of Equity), а также на чистую прибыль и активы компании.

Фирмы были разделены, в зависимости от группы ОКВЭД и взвешены. Наибольший положительный эффект от близости к бизнес-центру на некоторые зависимые переменные наблюдался в группах I, J, K и Q, что соответствует следующим группам ОКВЭД: деятельность гостиниц и предприятий общественного питания; деятельность в области информации и связи; деятельность финансовая и страховая; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг. В то время, как наибольший отрицательный эффект

наблюдался в группах: M, P, S, что соответствует следующим группам: деятельность профессиональная, научная и техническая; образование; предоставление прочих видов услуг.

Полученные в ходе исследования результаты могут быть широко применимы в городской экономике для дальнейшей количественной оценки вклада бизнес-центров в экономику Москвы, а также в качестве прикладных результатов для разработки зонирования города Москвы. В частности, это позволит выявить наиболее перспективные районы для строительства новых бизнес-центров, а также определить характеристики компаний, для которых расположение в кластере деловой активности дает наибольший прирост эффективности и финансовой результативности.

### Источники и литература

- 1) Cameron, Trivedi. *Microeconometrics* // Cambridge University Press. 2005
- 2) Davis P., Eliana G. *Quantitative Techniques for Competition and Antitrust Analysis* // Princeton University Press. 2009. pp. 468 – 473.
- 3) Duranton G., Puga D. *Micro-Foundations of Urban Agglomeration Economies* // Handbook of Regional and Urban Economics. 2003. No. 4.
- 4) Duranton G., Puga D. *The Economics of Urban Density* // Journal of Economic Perspectives. 2020. No. 34 (3). pp. 3–26.
- 5) Fujita M, Thisse J-F. *The Thünen Model and Land Rent Formation*. In: *Economics of Agglomeration: Cities, Industrial Location, and Regional Growth* // Cambridge University Press. 2002. pp. 62-92
- 6) Gardner. *Two-stage differences in differences*. 2022.
- 7) Hotelling H. *Stability in Competition* // The Economic Journal. 1929. No. 39 (153). pp. 41–57.
- 8) James J. H. *Sample selection bias as a specification error* // Econometrica. 1979. No. 47 (1). pp. 153–161.
- 9) Joshua D., Angrist J.-S. P. 2008. *Mostly harmless econometrics* // Princeton University Press.
- 10) Marshall A. *The Online Library of Liberty* // Principles of Economics. 2011. No. 4 (10). pp. 145–153.
- 11) Salop S.C. *Monopolistic Competition with Outside Goods* // The Bell Journal of Economics. 1979. No. 10 (1). pp. 141–56.
- 12) Scott C. *Causal inference: the mixtape* // Yale University Press. 2021.