

## **Оценка влияния обновления застройки на процессы джентрификации и изменение городской среды в Москве**

Заявка № 1681863

Влияние изменений городской среды на размещение экономической активности рассматривается в рамках моделей пространственного равновесия [4], а также в исследованиях динамики обновления городской застройки [7, 8]. При этом эмпирические работы преимущественно сосредоточены на ценах на жилье, тогда как влияние нового жилого строительства на поведение фирм и структуру локальных рынков изучено меньше. С точки зрения теории отраслевых рынков изменение плотности и состава населения может интерпретироваться как сдвиг локального спроса, влияющий на пороги входа и равновесное число фирм [2, 10]. Эмпирические исследования пространственных эффектов показывают, что влияние изменений городской среды носит локальный характер и ослабевает по мере удаления от источника изменения [1, 5], что обосновывает использование ограниченной зоны воздействия при идентификации эффекта.

Цель исследования - оценка влияния обновления жилой застройки на экономическую динамику прилегающих районов Москвы, включая изменения в финансовых результатах фирм и структуре локальных рынков. Обновление определяется через появление нового жилого объекта на территории с признаками прежнего промышленного или переходного использования. В качестве наблюдаемого временного ориентира используется год завершения строительства, позволяющий зафиксировать момент пространственного шока. Сформирована пространственно-панельная база данных, включающая координаты жилых домов Москвы (2011-2024 гг.) и панель фирм (2014-2024 гг.) с финансовыми показателями и координатами. Для каждой фирмы определяется минимальный год появления нового жилого объекта в определенном радиусе. Поскольку объекты вводятся в разные годы, используется дизайн с неодновременным моментом воздействия (staggered adoption). Оценивание проводится в рамках современных подходов к Difference-in-Differences при неоднородных и динамических эффектах воздействия [3, 6, 9]. Такой подход позволяет корректно учитывать неодновременность появления объектов и избегать смещения оценок эффектов.

Дополнительным направлением анализа является оценка изменений в уровне потребления в зоне воздействия. В качестве возможных прокси рассматривается показатель среднего чека в премиальном секторе, что позволяет оценить изменение доходной структуры населения прилегающих территорий.

Новизна работы заключается в соединении пространственной идентификации реновации с анализом панельных финансовых данных фирм и локальных показателей потребления. В отличие от исследований, фокусирующихся на ценах на жилье, в работе оценивается влияние обновления застройки на выручку, прибыль, вероятность выхода и динамику входа фирм, а также на отраслевую структуру локальных рынков. Тем самым исследование расширяет эмпирическую литературу о пространственных эффектах городской трансформации.

### **Источники и литература**

- 1) Borusyak K., Jaravel X., Spiess J. Revisiting Event-Study Designs: Robust and Efficient Estimation // Review of Economic Studies. 2024. Vol. 91. No. 6. P. 3253–3285.

- 2) Bresnahan T.F., Reiss P.C. Entry and Competition in Concentrated Markets // Journal of Political Economy. 1991. Vol. 99. No. 5. P. 977–1009.
- 3) De Chaisemartin C., D’Haultfoeuille X. Two-Way Fixed Effects Estimators with Heterogeneous Treatment Effects // American Economic Review. 2020. Vol. 110. No. 9. P. 2964–2996.
- 4) Fajgelbaum, P. D., & Gaubert, C. (2019). Optimal Spatial Policies, Geography and Sorting.
- 5) Gibbons S., Machin S. Valuing Rail Access Using Transport Innovations // Journal of Urban Economics. 2005. Vol. 57. No. 1. P. 148–169.
- 6) Goodman-Bacon A. Difference-in-Differences with Variation in Treatment Timing // Journal of Econometrics. 2021. Vol. 225. No. 2. P. 254–277.
- 7) Guerrieri V., Hartley D., Hurst E. Endogenous Gentrification and Housing Price Dynamics // Journal of Public Economics. 2013. Vol. 100. P. 45–60.
- 8) Helms A.C. Understanding Gentrification: An Empirical Analysis of the Determinants of Urban Housing Renovation // Journal of Urban Economics. 2003. Vol. 54. No. 3. P. 474–498.
- 9) Sun L., Abraham S. Estimating Dynamic Treatment Effects in Event Studies with Heterogeneous Treatment Effects // Journal of Econometrics. 2021. Vol. 225. No. 2. P. 175–199.
- 10) Toivanen O., Waterson M. Market Structure and Entry: Where’s the Beef? // RAND Journal of Economics. 2005. Vol. 36. No. 3. P. 680–699.