

УДК 911.37

РОЛЬ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЭТНОСОЦИАЛЬНОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ЕВРОПЕЙСКИХ СТОЛИЦ: ЛОНДОНА, ПАРИЖА, МАДРИДА, БЕРЛИНА И МОСКВЫ

© 2015 г. Д.П. Шатило

*Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, географический факультет;
Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы,
Москва, Россия
E-mail: daty2@ya.ru*

Поступила в редакцию 20.05.2014

Исследована современная пространственная ситуация этносоциального расслоения в трех крупных столицах моноцентричных стран (Лондоне, Париже и Москве), а также в Берлине и Мадриде, которые не являются самыми крупными городами (кроме численности населения) своих государств. Выявление зависимости между ценами жилой недвижимости и расселением мигрантов особенно важно для Москвы, поскольку численность мигрантов увеличивается. Анализ показал, что цены на жилую недвижимость значительно дифференцированы в пределах городов и являются важным фактором пространственного социального расслоения. Связь между ценой и долей мигрантов наибольшая в Москве, наименьшая в Берлине. Различия обусловлены степенью общего социального расслоения, спецификой иммиграции, уровнем социальной защиты мигрантов, а также качеством, стоимостью и другими особенностями жилого фонда.

Этничность играет тем большую роль, чем ниже социальное положение мигрантов. В целом, для городов с длительной иммиграцией сосредоточение мигрантов в районах с дешевой недвижимостью – признак социального неблагополучия данных районов, а в районах дорожого жилья – признак социального роста и успешной адаптации мигрантов. В Париже выходцы из бедных стран селятся, как и в Лондоне, там, где низкие цены, доходы и распространены непрестижные занятия, формируя этнические анклав с признаками гетто. Количество, доля и состав иммигрантов, мотивы, длительность иммиграции и особенности самих городов формируют пространственную специфику социально-этнического расслоения. По мере адаптации мигранта роль этничности убывает, что отражается не только на занятии, доходе, качестве жизни, но и на месте проживания внутри города.

Ключевые слова: расселение мигрантов, европейские столицы, социальное расслоение, дифференциация цен на жилье, жилая недвижимость, мировой город.

Введение. В геурбанистике особое внимание уделяется проблеме неоднородности расселения в крупных и столичных городах. Исследователи отмечают, что важно изучать не только само расселение, но и факторы, на него влияющие [25–27, 29]. Среди них значимы качество, размещение и стоимость жилья, от которых напрямую зависит расселение как коренных жителей, так и мигрантов. Необходимо понимать, в каком жилье, где именно и почему селятся разные люди, где живут мигранты, насколько их расселение зависит от цены жилья и как оно в свою очередь влияет на эту цену.

В качестве объектов исследования были выбраны пять европейских столиц, поскольку города, выполняющие столичные функции, служат цен-

трами постоянного притяжения населения [11]. При изучении расселения иностранцев в столицах можно выделить центры старой иммиграции (Лондон, Париж) и новой (Мадрид, Берлин, Москву). Настоящее исследование актуально также для анализа социального расслоения в рассматриваемых городах [2, 3].

Цены на недвижимость становятся важнейшим фактором социального расслоения (тесно связанного с этническим, особенно в сознании людей) по следующим основным причинам:

- качество жилья и цены на него могут ограничивать свободный выбор при расселении не только мигрантов, но и всех горожан;
- иммигранты в силу своего социального статуса и низких доходов селятся в районах с дешевой

недвижимостью; в свою очередь, концентрация иммигрантов зачастую снижает стоимость жилой недвижимости;

- цена типичного жилья отражает репутацию (образ) и реальное состояние разных участков городской среды, т.е. служит индикатором дифференциации, а также ее динамики.

Так, на внутригородское развитие в Москве повлияли радикальные преобразования 1990-х годов. Переход к рыночной экономике резко усилил роль цен на недвижимость. Проявились такие незнакомые советским городам процессы, как социальное расслоение, территориальная сегрегация, джентрификация центра, формирование элитных закрытых сообществ и др. В Москве стали возникать этнические кварталы. Анализ данных явлений необходим в силу общественного интереса к ним и для прогнозирования последствий тех или иных реформ.

Материалами для исследования послужили:

1. Имеющиеся разработки по ценам на недвижимость и соответствующие карты А.Г. Махровой, А.А. Попова и др. [1, 13, 15, 19], прежде всего для Москвы, а также данные и статьи по мигрантам О.И. Вендиной, Ж.А. Зайончковской, Н.В. Мкртчяна, А.В. Капралова и др. [4, 5, 10, 11].

2. Материалы о ценах на жилье, собранные автором на сайтах риелторских компаний исследуемых столиц. Выборка по каждому административному району – 350–400 предложений о продаже квартир и домов примерно равного класса (трехкомнатных или с двумя спальнями) – репрезентативна для расчета средней цены “среднего” жилья на любом рынке, но практически чаще вторичном. Выбраны нижние уровни административно-территориального деления городов (в Лондоне – 624 квартала (wards), в Париже – 143 района и т.д.). Всего обработано до 30 сайтов и около 16000 предложений за 2008–2012 гг.

Статистический анализ социального расслоения основывался на расчетах нескольких коэффициентов. В статье приведены лишь те, что существенны при анализе стоимости жилья и расселения иммигрантов. Например, использованы статистические коэффициенты, показывающие контрастность территории (коэффициент асимметрии¹). Он учитывает знаки отклонений от нормального распределения. Коэффициент асимметрии является мерой неравномерности распределения с учетом знака отклонения.

¹ Коэффициент асимметрии – характеристика распределения величины, в данном случае доли мигрантов и цен на жилую недвижимость.

Территория Москвы бралась в старых границах до 2012 г. В противном случае среди выбранных городов не нашлось бы сколь-либо близких аналогов по площади, что могло значительно затруднить анализ. К тому же масштабные программы развития вновь присоединенных к Москве территорий пока только разрабатываются².

Сопоставимость выбранных городов и показателей. В Европе столицы обычно сочетают функции культурных, экономических и политических центров своих стран, хотя есть яркие исключения, например, Нидерланды. Париж, Лондон и Москва лидируют по всем трем аспектам. Берлин в полицентричной Германии – политическая и отчасти культурная столица, но не экономическая. Нет экономической монополии и Мадрида в Испании. Внутри Москвы в пределах Садового кольца собрано все: политика, святыни истории и культуры, главные штабы бизнеса. А вот в Лондоне их можно найти в разных местах: политический Вестминстер, деловой Сити, много культурных “островов” по всему городу³.

Сравнение целесообразно начинать с анализа размеров и территориального состава городов и агломераций. Изучая их внутреннюю неоднородность, важно пояснить, о каких территориях идет речь. Они динамичны, границы и функции у них меняются, порождая новые проблемы. Сравнивая их, можно прийти к следующим выводам [2, 3].

Территориальная структура

Ядра городов сопоставимы по масштабам. Население лондонского Сити, Вестминстера и Вест-Энда близко к московскому внутри Садового кольца (около 0.2 млн чел.), хотя ядро Лондона обширнее по площади (26 против 19 км²). Берлинский округ Митте по обоим параметрам крупнее почти вдвое. “Священный овал” Парижа – берега Сены от Нотр-Дам до Триумфальной арки и от Монмартра до Монпарнаса – по площади, как Москва в Садовом кольце, а заселен плотнее (0.6 млн чел.). В Мадриде официальный район Сентро мал, но тоже густонаселен и с четырьмя смежными дает ядро в 22 км² с 0.5 млн жителей.

Центральная зона выделена для Москвы (ядро и территория до Окружной железной дороги) и Лондона (бывшее Лондонское графство с Сити и внутренним кольцом старых пригородов –

² В статье под Москвой понимается территория города в границах до 2012 г.

³ Лондон долгое время и управлялся Советами отдельных своих частей, которые по традиции считаются самостоятельными поселениями. После того как М. Тэтчер упразднила администрацию Большого Лондона, в нем 20 лет не было даже общего мэра, он вновь появился только при правительстве лейбористов Тони Блэра.

Таблица 1. Некоторые ключевые характеристики пяти столиц

Показатель	Лондон	Париж	Мадрид	Берлин	Москва
Площадь города, км ²	1579	105	607	892	1081
Население города*, млн чел.	7.9	2.2	3.3	3.5	11.5
Население агломерации*, млн чел.	13.7	12.1	6.5	5.4	15.1
Территориальная структура	Аморфный план города, былые контрасты между Вест- и Ист-Эндом сильно стерты. Созвездие сросшихся, но сохраняющих социальные барьеры районов	Радиально-кольцевая с развитым скоростным транспортом. Дополняется районами предместий с традиционно разным составом населения	Планировка близка к радиально-кольцевой с развитым транспортом. Обширная агломерация ограничена естественными (горными) границами	Сочетание регулярной планировки и хордовых соединений. Выраженные последствия деления “Берлинской стеной”	Ярко выраженная многолучевая радиально-кольцевая. Дополняется традиционными различиями между западным и восточным секторами

* По данным национальных переписей населения: Париж – 2006 г., Москва – 2010 г., Лондон и Берлин – 2011 г.; Мадрид – 2009 г. [7].

Составлено автором по материалам [6–9, 16, 17, 20, 24, 30].

Таблица 2. Сравнительные характеристики исследуемых территорий городов

Город	Состав в данном исследовании	Площадь, км ²	Население, млн чел.	Плотность, чел/ км ²	Число районов*	Доля в агломерации, %	
						по площади	по населению
Лондон	Большой Лондон	1579	7.1	4518	33	13.9	57.3
Париж	Город и “Малая Корона”	762.4	6.6	8622	20+123	16.0	50.6
Берлин	В официальной черте	892	3.5	3848	12	16.6	79.0
Мадрид	В официальной черте	607	3.3	5403	21	10.5	50.0
Москва	В черте до 2012 г.	1081	11.6	8588	125	7.4	66.2

* Число официальных административно-территориальных единиц.

Составлено автором по материалам [6–9, 16, 17, 20, 24, 30].

12 городских округов (borough). Это соответственно 80 и 319 км² с населением 1.9 и 3 млн жителей. В других городах аналогов этим зонам не нашлось.

“Собственно город” понимается по-разному. Большой Лондон (Сити, 12 округов внутренних и 20 внешних колец старых пригородов) намного обширнее Департамента Париж в черте старых городских стен и в 2–2.5 раза больше Мадрида, Берлина, Москвы (в границах по МКАД). Население Большого Лондона уступает московскому, но в 2–3 раза многочисленнее, чем в других городах (табл. 1, 2) [22].

Агломерация Лондона состоит из 50 поселений размером от 20 до 320 тыс. чел. Район Иль-де-

Франс с его 12 тыс. км² в 114 раз больше департамента Париж. Кроме него тут выделяют “Малую Корону” (3 департамента) и дальние пригороды “Большой Короны” (4 департамента), где к агломерации относят внутренние, прилегающие к “Малой Короне”, в которой проживают около 10 млн чел. В Париже и “Малой Короне” проживают 6.6 млн чел.

Агломерация Мадрида тоже концентрична. Город включает 607 км², 21 район и 3.3 млн жителей. Большой Мадрид вдвое обширнее. К метрополитенскому ареалу (Área metropolitana) относят 25 муниципалитетов, 1.7 тыс. км² и около 5 млн жителей. Наконец, в автономном сообществе Мадрид на 8 тыс. км² живут 6.5 млн чел.

Таблица 3. Сравнительная характеристика данных о ценах на жилую недвижимость

Город	Тип рассмотренного “среднего” жилья	Число рассмотренных предложений* в районе/число районов		Источник (примеры сайтов риелторских компаний)
		2009 г.	2011 г.	
Лондон	Типовые квартиры или дома с двумя спальнями (bedrooms)	40/33 и 20/450	40/33 и 20/624	http://www.eurofirma.ru ; http://www.savills.co.uk
Париж	Дома и квартиры с 2 спальнями того же уровня комфортности	40/(20+123)	40/(20 +123)	http://www.eurofirma.ru/property/city/36/ZagranDom.ru/catalog/germany.phtml
Берлин	Квартиры с двумя спальнями (3–4-комнатные) площадью около 70 м ²	40/12	40/12 и 40/96	http://www.urbaniza.com
Мадрид	Дома с 2 спальнями	40/21	40/21	http://www.arn.ru
Москва	Стандартная 3-комнатная квартира общей площадью 65–80 м ²	40/125	40/125	

* Предложения взяты за несколько соседних лет.

В Берлине, одной из 16 земель Германии – анклав внутри земли Бранденбург (из ее состава город выведен с 1920 г.), живут 3.5 млн чел. Берлинская агломерация – это 5370 км² с населением свыше 5 млн чел. Расширение этих рамок дает скромную прибавку. Во всем регионе Берлин – Бранденбург на более чем 30 тыс. км² проживают 6 млн чел. [24].

Москва по населению сравнима с Большим Парижем, но вдвое компактнее (до расширения в 2012 г.). Московская агломерация крупнее. Пригородная зона из 14 районов Московской области и их частей вместе со столицей по территории равна Иль-де-Франс, но на 3 млн чел. многолюднее. В некоторых вариантах ее выделения по комплексу показателей [14] агломерация еще более обширна (как земля Бранденбург), и тогда ей нет аналога среди остальных по многим показателям, включая плотность застройки.

Столичный регион (с сильным влиянием столицы, но без такого признака, как ежедневные маятниковые передвижения) – другая единица, формальная либо нет, обычно вмещающая агломерацию. Для наших задач такой регион велик и расплывчат. В качестве объектов исследования были выбраны города в официальных или несколько расширенных границах, что взаимно сближает их по размерам.

Планы городов, где доминируют радиальные магистрали и концентрические кольца, имеют сходство, обусловленное историей развития. Лондону все же присуща известная аморфность, бессистемность планировки. Он представляет собой как бы созвездие жилых образований, сросшихся, но сохранивших между собой социальные барьеры [18]. Общей для исторических центров пяти

столиц была тенденция к сокращению ночного населения.

Сравнительный анализ индикаторов недвижимости. Анализ социальной дифференциации городов, их престижных и непрестижных районов в данной работе проводится по ценам на жилье. Для этого брались цены на “среднюю” квартиру или дом в каждом районе: квартира или дом с двумя спальнями; в Москве – трехкомнатная квартира (табл. 3).

В силу ряда причин жилье все-таки не вполне равно по площади. Стандартная трехкомнатная квартира в Москве занимает обычно 65–80 м². В Лондоне же не принято считать общую площадь жилья; на риелторских сайтах она приводится нечасто. Редко фигурирует и жилая площадь без учета лестниц, коридоров и т.д., а указаны обычно линейные параметры: длина и ширина каждой комнаты. Площадь таких жилищ варьирует от 40 до 80 м², а цены ей пропорциональны: небольшие объекты, естественно, дешевле. Помимо этих сложностей были и другие. Так, лондонские данные пришлось приводить к метрической системе (в Англии используются футы).

Следует отметить, что на динамику цен на жилье сильно повлиял экономический кризис 2007–2010 гг.⁴, что привело к резкому росту стоимости жилой недвижимости. При этом кризис в основном сказался на стоимости среднего по ценам и элитного жилья. Самые динамичные скачки цен характерны для Лондона и Парижа, что видно на картах (рис. 1–4).

Сравнительный анализ составляющих категории “иммигранты” (по данным переписей стран). *Иммиграция* – это въезд лиц из одной стра-

⁴ В разных странах свои сроки наступления экономического кризиса.

Таблица 4. Сравнительная характеристика иммигрантов и их учета

Параметр	Лондон	Париж	Берлин	Мадрид	Москва
Источник	Бюллетени Национального статистического агентства (Immigration Control and Asylum)	Перепись 2006 г., данные Национального института статистики и экономических исследований	Статистическое бюро Берлин–Бранденбург, 2011 г.	Данные 2008 г. + Данные института статистики области Мадрид, 2009–2010 гг.	Данные Федеральной миграционной службы по документам статистического учета прибытия и убытия
Принципы учета	Декларируется принцип страны происхождения	Учет по стране происхождения и крупным этническим группам	Декларируется принцип страны происхождения	Декларируется принцип страны происхождения	Декларируется принцип страны происхождения и учета по месту регистрации
Учет этнических факторов	“Этнические меньшинства” (не включая “белых” европейцев)	Иностранцы, рожденные за рубежом или во Франции	Иностранцы, рожденные за рубежом	Иностранцы, рожденные за рубежом	Неграждане на миграционном учете
Общее число, чел./доля в городе, % (официально)	1940390/27, в т.ч. до половины рождены в Великобритании, большинство имеют британское гражданство	1610900/24.5	450900 жителей-иностранцев из 185 государств /14	547282 жителей-иностранцев / 16.9	1010345 чел. на миграционном учете/9, в т.ч. 455 тыс. без гражданства РФ, в основном из стран СНГ
Программы приема по “праву крови”	Немцы, поляки, евреи	Нет данных	Немцы, евреи	Нет данных	Программа поддержки соотечественников
Современный состав основных групп по происхождению, %	Индийцы – 26.1, пакистанцы – 12.7, бангадешцы – 6.7, выходцы из “чёрной Африки” – 17.9, китайцы – 17.9	Португальцы – 22, алжирцы – 21, испанцы – 15, итальянцы – 13, марокканцы – 8, тунисцы – 4, выходцы из “чёрной Африки” – 2.5, турки – 1.5	Выходцы из 185 стран, в т.ч. Турции – 26, Польши – 8, а также Албании, бывш. Югославии, Вьетнама и др.	Выходцы из Румынии, Эквадора, Марокко, Колумбии, Боливии, Перу, Китая, Болгарии, Доминиканской Респ., Польши	Из Казахстана – 3.8, Узбекистана – 3.7, Украины – 3.2, Киргизии – 1.6, Армении – 1.3, Азербайджана – 0.8, Молдавии – 0.8. Плюс (оценки): 200 тыс. китайцев, 50 тыс. афганцев, 20 тыс. вьетнамцев

ны в другую на временное или постоянное проживание. В большинстве стран есть иммиграционные правила, квоты, ограничения и уточнения. В Великобритании к долгосрочным относят иммигрантов, намеренных остаться в стране, по меньшей мере, на год. Их включают в численность постоянного населения, в отличие от краткосрочных мигрантов, которые собираются уехать в течение года⁵. В каждой стране есть специфика учета иммигрантов, иностранцев либо “этнических меньшинств”. Например, в Великобритании, как и во Франции, к

⁵ Национальная статистическая служба Великобритании.

иностранцам относятся многие лица, родившиеся уже в этих странах. Кроме легальных мигрантов, везде есть нелегальные, оценки численности которых ненадежны. Различия отражаются на данных о названных категориях жителей изучаемых городов (табл. 4). Больше всего нелегальных мигрантов в Лондоне и Москве, меньше – в Берлине, что примерно, но не вполне соответствует разнице в людности.

Специфика территориальной дифференциации цен на жилье в европейских столицах. Лондон. На сайтах покупки и продажи жилой недвижимости редко присутствуют все 624 района,

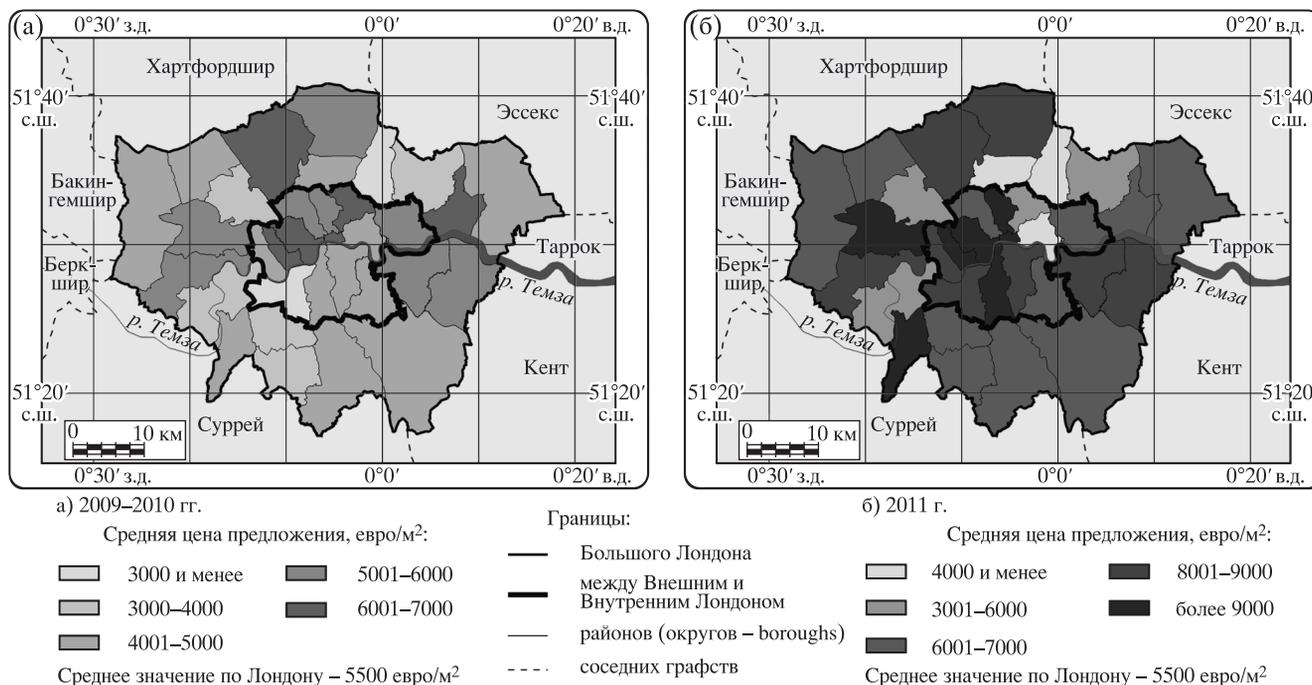


Рис. 1. Средние цены на жилье по районам Большого Лондона: а) 2009–2010 гг.; б) 2011 г.
Составлено автором по выборочным данным риелторских сайтов

а представлены скорее вернакулярные (то есть те, которые выделяют сами жители либо риелторы). Число таких районов колеблется от 100 до 400.

При сведении исходных данных к 33 районам самым дешевым оказывается типовое жилье на юго-востоке, востоке и севере Лондона: оно стоит от 200 до 250 тыс. евро⁶. Дорогая недвижимость находится в округах, огибающих центр с востока (Ньюхэм, Баркинг и Дагенхэм), и на западе. Максимальны цены в Вестминстере, Кемдене, Кенсингтоне и Челси. Здесь средняя цена дома или квартиры может превышать 1 млн евро. Внутри районов цены зачастую сильно колеблются, ареалы высоких или низких цен выделяются не вполне четко. При разнообразии предложения как дорогого, так и дешевого жилья многие районы все-таки различаются средней ценой, хотя 250–300 тыс. евро – цена, типичная для многих районов.

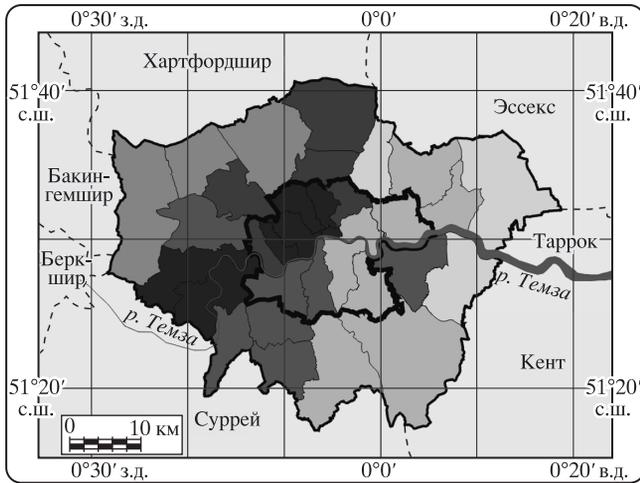
На цену, исчисляемую по изложенной методике, влияют до 15 факторов. Наряду с главными – качеством жилья, его размерами, местоположением, транспортной доступностью и престижностью района – действует много других [1, 11, 15, 19]. Так, в Лондоне особо ценят экологические и эстетические параметры, особенно если приобретают отдельный дом. Его архитектурный стиль, возраст,

вид из окон ставятся в один ряд с ключевыми факторами и нередко определяют выбор. Из-за любви к зелени и пресловутой английской тяги к изоляции (“мой дом – моя крепость”) лондонец при малейшей возможности предпочтет квартире 2–3-этажный дом, похожий на загородный коттедж, с хотя бы миниатюрным садом или палисадником. Без них он стоит чуть ли не вдвое дешевле. Если окна выходят в парк или сквер, жилье будет на 20–30% дороже, чем соседнее без такого вида. Цена зависит не только от района, но и от близости парка. Поэтому даже риелторы, не говоря об инвесторах в недвижимость, усердно занимаются обустройством и озеленением прилегающей территории.

Для более детального территориального анализа проведено исследование цен по более мелким ареалам и на единицу площади жилья (евро за 1 м²). Ареалами служат 400 микрорайонов Лондона. Но даже в самых малых из них рынок недвижимости весьма неоднороден, распределение удельных цен мозаично, что усложняет работу. Почти везде можно найти как очень дорогое, так и доступное жилье.

Распределение средних цен за 1 м² по округам не слишком отличается от рассмотренных ранее (на типовые дома и квартиры). В центре, на западе и юго-западе преобладает дорогое жилье, на юго-востоке и северо-востоке – дешевое. Но есть отличия. Например, район Гринвич, при обилии предложений дешевого жилья, относится к доро-

⁶ Здесь и далее английские фунты стерлингов переведены по курсу Европейского Центрального банка на 21 мая 2010 г. с пересчетом фунта к евро по ППС этих валют.



Средняя цена предложения – стоимость аренды, евро/м² в неделю:

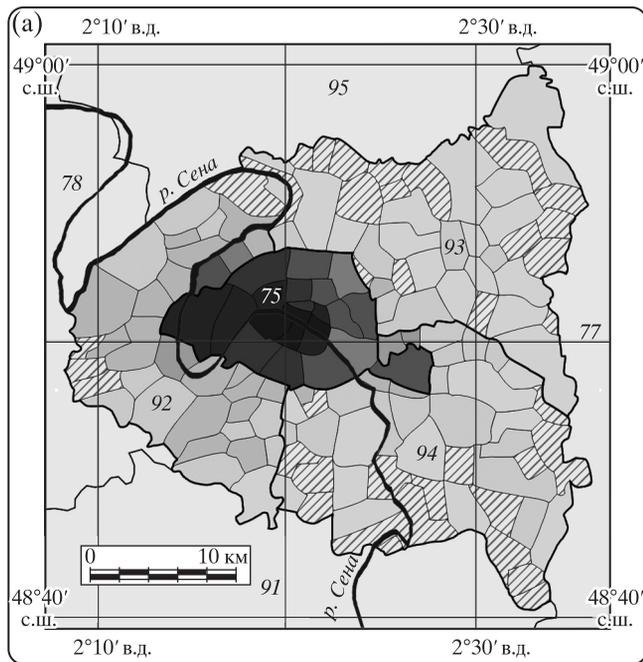
4.0 и менее	6.1–8.0	10.1–12.0
4.1–6.0	8.1–10.0	более 14.0

Среднее значение по Лондону – 9 евро/м² в неделю

Границы:

- Большого Лондона
- районов (округов – boroughs)
- между Внешним и Внутренним Лондоном
- - - соседних графств

Рис. 2. Средние цены аренды жилья по районам Большого Лондона, 2011 г.
Составлено автором по выборочным данным риелторских сайтов



а) 2009–2010 гг.

Средняя цена предложения, евро/м²:

2000 и менее	6001–7000
2001–3000	7001–8000
3001–4000	8001–9000
4001–5000	более 9000
5001–6000	нет данных

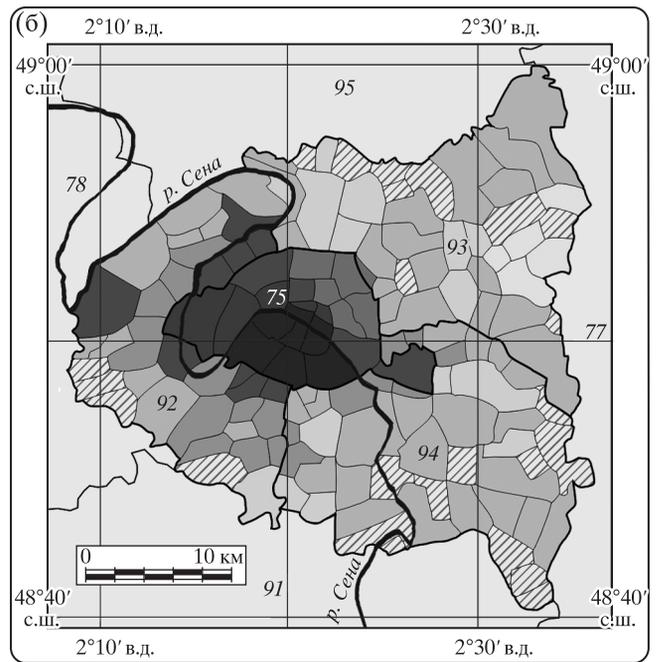
Среднее значение по Парижу – 4183 евро/м²

Границы департаментов

Департаменты региона Иль-де-Франс:

- 75 – Париж
- "Большая Корона" Парижа:
- 77 – Сена и Марна
- 78 – Ивелин
- 91 – Эсон
- 92 – О-де-Сен
- 93 – Сен-Сен-Дени
- 94 – Валь-де-Марн
- 95 – Валь-де-Уаз

Границы коммун



б) 2011 г.

Средняя цена предложения, евро/м²:

2500 и менее	7001–8000
2501–4000	8001–11000
4001–5000	более 11000
5001–6000	нет данных
6001–7000	

Среднее значение по Парижу – 6863 евро/м²

Рис. 3. Цены на жилье по коммунам Большого Парижа: а) 2009–2010 гг.; б) 2010–2011 гг.
Составлено автором по данным парижских риелторских компаний

гим по удельной цене за счет набережной Темзы (чем ближе к реке, тем недвижимость стоит больше).

Из сопоставления рис. 1 а и 1 б видно, что до 2011 г. в бедных, частью “мигрантских” районах севера и северо-востока цены мало менялись, тогда как картина динамики цен в целом отражает их рост. Именно поэтому Ньюхэм, Брент и Тауэр Хэмлетс попали в другую градацию цен. Если же взять стоимость аренды жилья (см. рис. 2), то видно, что Лондон четко делится на две зоны – западную и восточную, хотя в трех северо-западных районах аренда несколько доступнее, чем в пересекающей центр города полосе западных округов.

Париж. Средняя цена квадратного метра в 2009–2010 гг. составляла в городе 4200 евро, варьируя в диапазоне от 1850 до 9010 евро. Однако если нижний предел одинаков почти во всех рассматриваемых столицах, то верхний в Париже – один из самых высоких (почти вдвое выше мадридского).

В последние годы максимальный уровень цен на жилье по-прежнему сохранялся в центре Парижа, немного сдвигаясь к югу от “священного овала”. В ходе кризиса цены поднялись, в некоторых районах – на 15–20%, но картина их дифференциации в целом не изменилась. География относительно дешевых районов, особенно тех, где были массовые волнения на этносоциальной почве, осталась почти без изменений. Цены снижались только в некоторых частях департаментов Сена-Сен-Дени (северо-восток) и О-де-Сен (запад), хотя по их границе, где, кстати говоря, много мигрантов, и в районах, прилегающих к собственно Парижу, жилье тоже заметно дорожало (см. рис. 3, 4).

Цены на жилье связаны с расселением иммигрантов, а оно – с социально-территориальной структурой Парижа. Доля мигрантов низка (5–14%) на юго-западе, в тех местах департамента О-де-Сен, где преобладают односемейные дома и много зелени. Мала их доля в самых престижных районах запада и центра Парижа и в ближайших к нему коммунах департамента Валь-де-Марн (юго-восток), например, в районе Винсен – некогда одной из королевских резиденций. И еще меньше в Периньи на крайнем юго-востоке Валь-де-Марн, слишком далеко для поездок на работу в центр агломерации. Максимальная доля иммигрантов достигает 40% (в 1999 г. перепись фиксировала как максимум 32%) в районе Обервилье департамента Сена-Сен-Дени, к северу от центра Парижа (Сите).

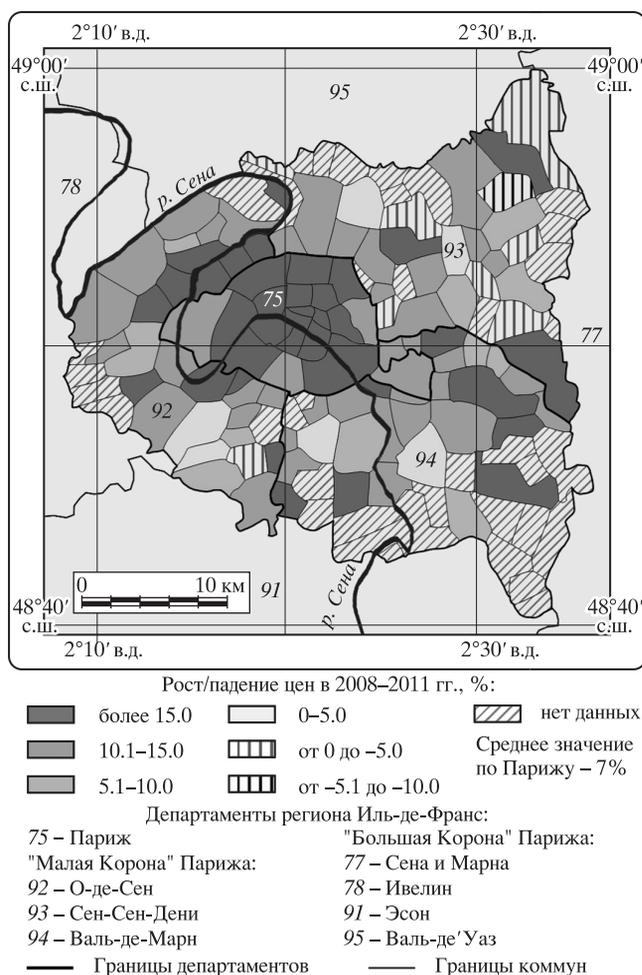


Рис. 4. Динамика цен на недвижимость в Большом Париже за 2008–2011 гг.

Составлено автором по данным парижских риелторских компаний

Мадрид. Для него характерны низкие цены на жилье. Средние значения варьируют от 1837 до 5438 евро/м². В центральных и северных районах города они в 1.5–2 раза выше, чем в южных, а максимальны в центре модного жилого и делового района Монклоа-Аравака и в Ретиро с тамошним парком, известным своей историей и размерами (12 га). Как показывает карта, говорить о тесной связи между ценами на жилье (рис. 5 а, б) и расселением иммигрантов (рис. 5 в) в Мадриде трудно. В самых дорогих районах Монклоа-Аравака и Ретиро доля иммигрантов все же наименьшая в городе (но не в агломерации, да и здесь она выше 10%). Зато нет районов, где предельно дешевое жилье сочетается с максимальной долей иммигрантов. Эта доля, до 30% (такой как в Париже и Лондоне, в Мадриде не наблюдается), выше всего в центре, где цены на недвижимость средние: 3000–3500 евро/м².

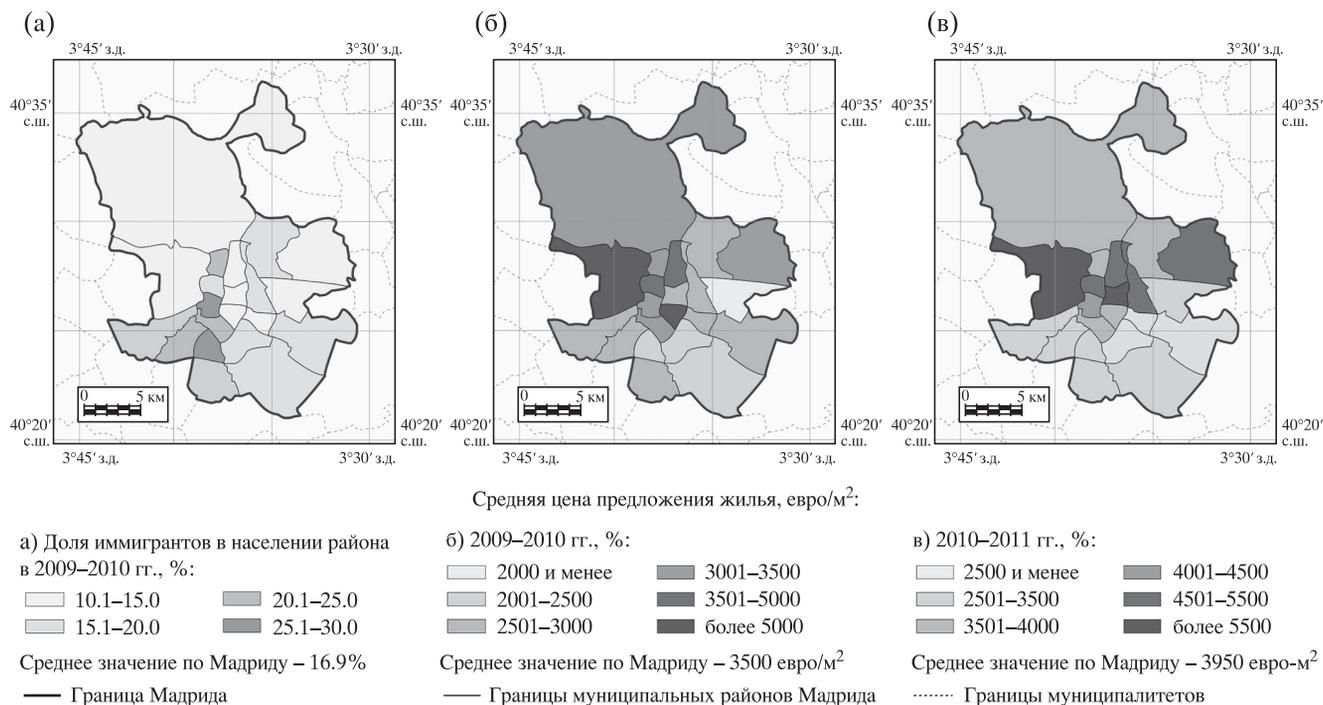


Рис. 5. Размещение иммигрантов в 2009–2010 гг. (а) и цены на жилье в Мадриде по муниципальным районам в 2009–2010 гг. (б) и 2010–2011 гг. (в)

Источник: рассчитано по данным [7, 17, 21].

В Мадриде цены на рубеже 2010-х годов росли, но менее заметно, чем в других рассматриваемых столицах. На картограмме 2011 г. все градации цен подняты всего на 500 евро/м², тогда как на аналогичных картограммах Лондона и Парижа – на 1–2 тыс. евро. Более того, в таких центральных районах, как Ретиرو и Аргансуэла, наблюдалось снижение цен (как раз в последнем, по данным переписи, доля мигрантов достигает тех самых 30%). Вместе с тем мало изменились цены и в районах, где мигрантов всего 10–20% (Латина, Вилла-де-Вайекас, Викалваро).

Берлин. Цены в столице ФРГ почти не влияют на расселение иммигрантов, хотя дифференцированы по районам города, варьируя в конце 2010-х годов в диапазоне 411–1700 евро/м². Их уровень явно ниже, чем в Лондоне, Париже и даже Мадриде, причем до сих пор роль играет “Берлинская стена”. Восток застроен ровнее, в том числе домами, где 1 м² стоит 700–1000 евро. Западный Берлин мозаичнее, состоит из очень разных районов. Так, Груневальд – район частного сектора в черте города – примыкает непосредственно к центральной улице Западного Берлина Курфюрстендамм. В Райникендорфе с озером и аэропортом Тегель на севере города есть как особняки, так и массив жилых многоэтажек на 17 тысяч квартир, построенных в 1964–1974 гг. Это полюс низких цен в Западном Берлине. Их малозаметная кризисная

динамика, сделав Берлин еще более “дешевой” столицей на фоне других, практически не изменила внутригородскую картину (рис. 6). Правда, за 2011 г. данные были собраны по более дробной сетке районов, что позволило прояснить ситуацию с дешевизной берлинского жилья.

В Берлине важнее цены аренды, ибо здесь принято не покупать жилье, а снимать его. Традиционно низкий спрос во многом определяет уровень цен продажи, но не объясняет всех берлинских парадоксов. При сравнении карт по покупке (рис. 6 а) и аренде (рис. 6 б) жилья легко обнаружить сходство, в частности, дорогую широтную полосу через центр города к югу от Митте и Тиргартена (она пересекает бывшую стену, захватывая такие районы “образцовой” джентрификации, как Фридрихсхайн), причем по арендной плате ее видно лучше. Но есть места, где дорого купить, а не снять жилье или наоборот. Так, в округе Шарлоттенбург–Вильмерсдорф спрос и цены аренды низкие, а дома стоят по мерке Берлина немало. Независимые аналитические компании сулят округу острую нехватку жилья из-за дефицита и дороговизны земельных участков при плотной застройке. Округ еще престижен, только новых зданий в нем почти не строят, а аренда старого обветшалого жилья стоит немного. Ожидают, что следствием такого положения будет рост как цен

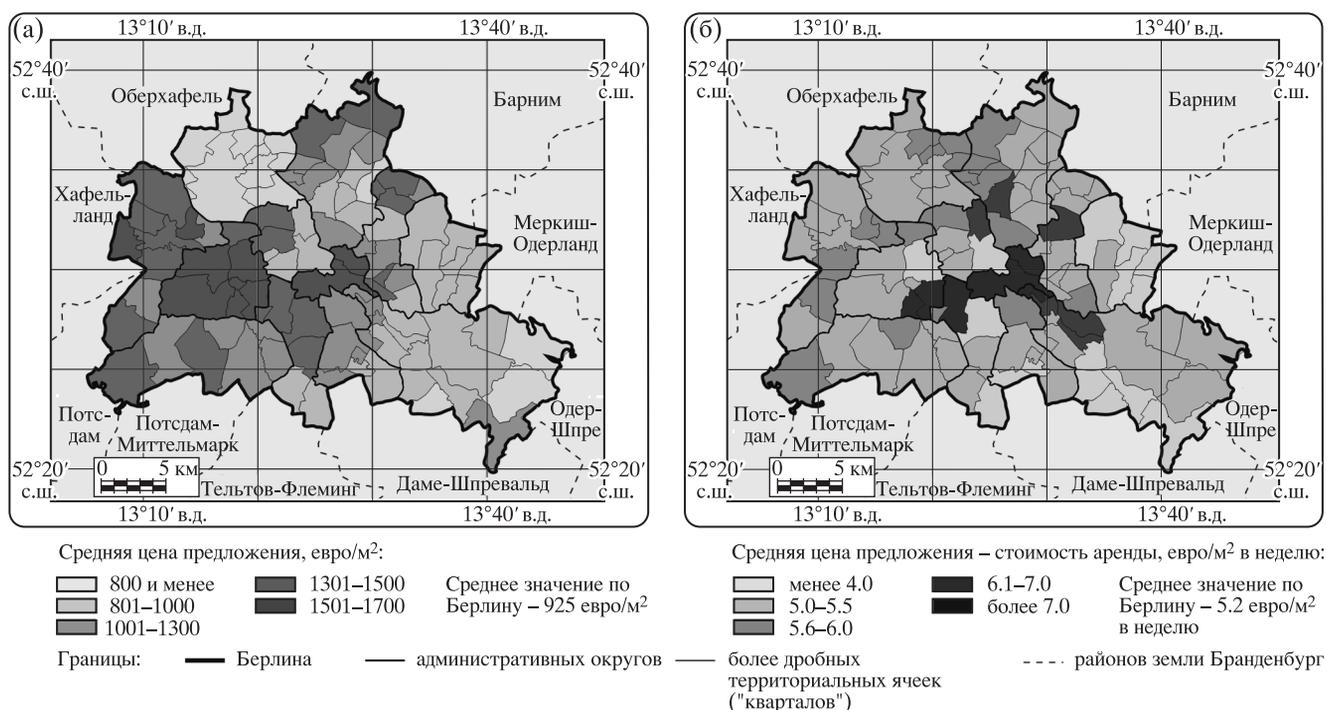


Рис. 6. Цены на жилье (а) и аренду жилья (б) по районам Берлина в 2011 г. Составлено автором по данным сайтов риелторских компаний.

на свое жилье (или на участки под снос и новое строительство), так и арендной платы.

Специфика территориальной дифференциации цен на жилье в Москве. В Москве рынок жилья начал складываться раньше, чем на остальной территории России, и в целом более развит (или, быть может, перегрет) по сравнению с другими регионами. Столица является безусловным лидером в ценовом рейтинге городов России. По прогнозам, составленным к середине 2000-х годов⁷, стоимость жилых и офисных помещений в некоторых центральных районах грозила сравняться с ценами в престижных районах Лондона и Парижа, а в таких местах, как Остоженка, Старый Арбат, Патриаршие пруды, могла оказаться еще выше.

За период развития рынка жилья в Москве сложился устойчивый ценовой рейтинг административных округов [14]. Центральный округ (ЦАО) стал стабильным лидером, сосредоточившим большую часть самого дорогого элитного жилья, включая так называемую “Золотую милю” (Остоженка – Пречистенская набережная). Центр и запад столицы всегда привлекали “верхние слои” общества как своего рода зеркальное отражение

концентрации промышленности и ее рабочих преимущественно на востоке Москвы, а также в качестве экологически лучших из-за розы ветров. Территории близ Кремля концентрировали представителей политической и духовной власти [23]. Фактор престижности при относительном дефиците предложения из-за нехватки строительных площадок по сей день делает данные районы дорогими. Центр выделялся и по уровню социальной инфраструктуры, и – в силу центростремительности радиально-кольцевой планировки – транспортной доступности, что долгое время притягивало людей и конторы.

При доминировании общего центр-периферийного градиента в распределении цен первую зону с наиболее дорогим жильем составляют восемь районов: Арбатский, Хамовники, Якиманка, Тверской, Пресненский, Мещанский, Крылатское и Дорогомилово (рис. 7 б). Вторую зону с уровнем цен выше среднего городского образуют два района ЦАО (Замоскворечье и Басманный) и шесть районов других округов, пересекаемых радиальными, или, как их часто называют, вылетными, магистралями (Гагаринский, Ломоносовский, Фили-Давыдково и др.).

В состав третьей ценовой зоны со среднего городским уровнем входят 18 районов: 2 восточных из ЦАО (Таганский и Красносельский), 3 района Се-

⁷ В данном случае мы опираемся на материалы того времени из-за трудоемкости их обновления, а также ввиду противоречивости влияния кризиса на анализируемые параметры.

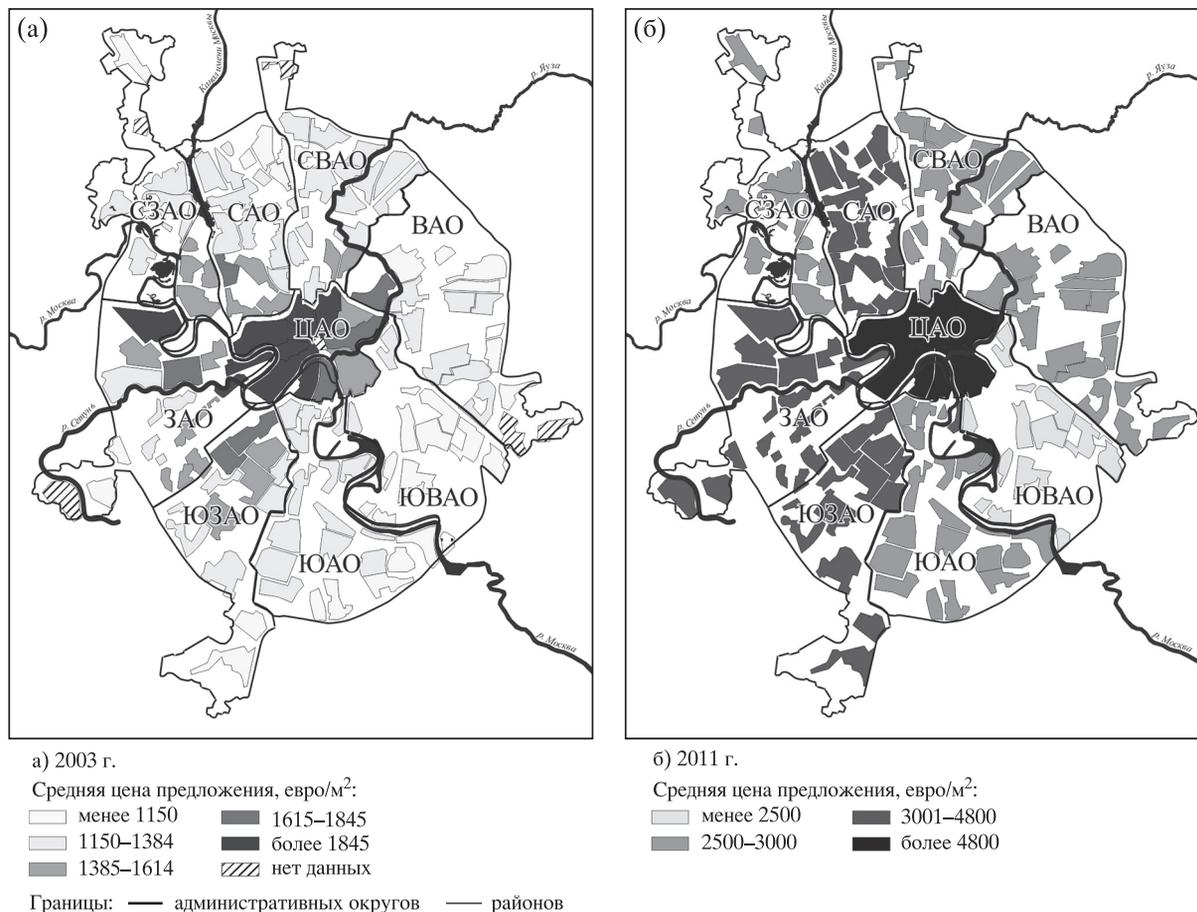


Рис. 7. Цены жилой недвижимости в Москве: а) по муниципальным районам, 2003 г. [на основе 13]; б) по административным округам, 2011 г. (составлено автором по данным сайтов риелторских компаний).

верного округа (САО) вдоль Ленинградского проспекта (Аэропорт, Сокол, Беговой) и группа районов Западного (ЗАО) и Юго-Западного (ЮЗАО) округов, попадающих в сектор, ограниченный Мичуринским проспектом и Профсоюзной улицей. В этой зоне нет районов Южного (ЮАО) и Юго-Восточного (ЮВАО) округов, а Восточный (ВАО) представлен лишь самым удобным, уютным и зеленым районом Сокольники.

Четвертая зона с ценами ниже среднегородских – самая обширная, в нее вошли 57 районов. В пределах МКАД она особенно четко выражена на юге и севере, где близка к центру города. Сюда же относятся многие районы ВАО и только один из состава ЗАО – Очаково-Матвеевское – промышленный, не очень доступный в транспортном отношении, зажатый железными дорогами. В остальных районах ЗАО жилье дороже.

Пятая ценовая зона с минимальным уровнем цен насчитывает 29 районов, в основном юго-восточных и южных, обычно окруженных промышленными территориями. Замыкают ценовой рейтинг районов этой зоны и всего города непре-

стижные “рабочие”, экологически неблагополучные или просто удаленные Братеево, Западное и Восточное Бирюлево, Капотня, Бутово, Солнцево и т.п.

Цены на московское жилье начали падать с началом кризиса уже в сентябре 2008 г. и за год упали на 35–40% (в рублях). С января по сентябрь 2010 г. цены колебались (плюс-минус 1%), но в целом за это время отыграли 5–7%, за 2011 г. – еще 10%, за 2012 г. – 15% и в рублевом выражении сравнялись с докризисными. Надо иметь в виду, что по методу, принятому в данной работе, по Москве, как и другим столицам, рассматривались цены предложения на рынке (реально падение могло быть большим) и только на типовые трехкомнатные квартиры. Специфика их предложения заключается в том, что для этого типа квартир в Москве больше всего рекламных предложений: на сайте годами висит предложение хорошей квартиры по небольшой цене, чтобы “зацепить” покупателя и затем предлагать ему уже реальные варианты. Этим отчасти объясняется полученная картина роста цен в некоторых секторах на

окраинах (ср. рис. 7 а, б), но не в центре. Могло сказаться и определенное насыщение рынка в центре Москвы.

Процессы социальной стратификации городского пространства Москвы протекали веками, но в советское время подавлялись “агрегационной” политикой и моделью расселения, противостоявшей сегрегационной, характерной для Запада, особенно США [12]. Эти процессы были “запущены” вновь в 1990-х годах. Смягчение института прописки, появление свободного рынка, резкое расслоение граждан по доходам стали важнейшими факторами изменений в облике и социальном статусе разных районов Москвы. Правда, за первые три года действия рынка (с 1991 г.) не было построено ни одного дома, жилье в котором можно было бы отнести к современному элитному. Эту роль для новой элиты выполняли тогда сталинские дома в центре, вдоль Ленинского и Ленинградского проспектов или кирпичные “башни-вставки” с квартирами улучшенной планировки 1970-х –1980-х годов постройки в разных частях города. Скупое предложение при росте доходов тех слоев, которые предъявляли повышенные требования к жилью и были готовы покупать его по высоким ценам, вызвало их быстрый рост в столице и переход к строительству новых элитных домов в 1994–1995 гг. Исследователи рынка жилья спорят о местоположении первого из таких домов. Чаще всего упоминаются три адреса: улица Вересаева на западе близ Можайского шоссе, “Агаларов Хаус” (ул. Климашкина на Пресне) и “Красная Башня” (Татарская ул. в Замоскворечье).

Коэффициент корреляции между средней ценой на жилье и долей иностранцев, не имеющих гражданства РФ, по муниципальным районам Москвы выше, чем в других столицах: от –0.57 до

–0.59 (он нарастал вместе с ценой жилья). Однако о расселении мигрантов на территории города данных до сих пор мало. Разработки О.И. Вендиной [4, 5] свидетельствуют о том, что их больше на окраинах города, в первую очередь его восточной, традиционно пролетарской половины, а в западной – меньше, за исключением Солнцева. В большинстве районов с дешевым жильем доля иностранцев в разы выше средней. Обилие новых этнических мигрантов снижает привлекательность района. Для москвичей это стало более значимым фактором расслоения, чем уровень образования и даже доходов. Правда, как отмечает О.И. Вендина, в “дорогих” районах, где мало лиц без российского паспорта, зачастую низка и доля этнических русских. Но это не иностранцы, а граждане РФ [4, 5].

Сравнение пяти столиц (в порядке заключения). Анализ дифференциации цен на жилье показал, что для территориального развития всех выбранных столиц эти цены играют существенную роль как фактор (и в то же время результат) эволюции расселения внутри городов и агломераций, формирования имиджа и престижа их отдельных частей.

Распределение цен и мигрантов по территории города, взятые как порознь, так и во взаимном отношении, на первый взгляд, выглядят мозаичными, лишенными какой-либо явной закономерности и связи (табл. 5). В самом деле, в более успешных экономических центрах, где иммиграция успела пройти целый ряд исторических этапов (Лондон, Париж), обилие мигрантов в районе автоматически уже не означает его попадания в круг бедных, с дешевой недвижимостью. Это не удивительно, учитывая, что сами иммигранты далеко не одинаковы. Так, в Лондоне ищет при-

Таблица 5. Сравнительные характеристики цен на жилье, 2011–2012 гг.

Показатель	Лондон	Париж	Мадрид	Берлин	Москва
Средняя цена стандартного жилья, евро/м ²	4133	4183	3219	801	3512
Максимальная цена, евро/м ²	7357	9010	5438	1700	6573
Минимальная цена, евро/м ²	1505	1850	1837	412	2431
Перепад (макс./мин.), раз	4.89	4.9	2.96	4.1	2.70
Коэффициент асимметрии	0.40	1.19	0.78	1.05	1.99
Коэффициент корреляции между ценами на жилье и долей иммигрантов по районам	–0.102	–0.1	–0.40	0.1	–0.52*

* Для расчета доли мигрантов использована сравнительная плотность лиц, не имеющих гражданства РФ, по районам относительно среднего значения по г. Москве (усредненные данные за 1999–2003 гг.) по О.И. Вендиной [4].

Таблица 6. Распределение городских районов по уровню цен на жилье

Город	Средняя цена предложения, тыс. евро/1 м ²									
	до 0.5	0.5–0.7	0.7–1.0	1.1–1.5	1.6–2.0	2.1–3.0	3.1–4.0	4.1–5.0	5.1–7.0	7.1–9.0
Берлин	28	29	18	13	7					
Лондон					2	28	65	51	42	4
Париж					1	28	31	23	15	10
Мадрид					2	16	11	3	3	
Москва						22	72	13	6	

станция значительное число богатых мигрантов, которые покупают дорогое жилье.

Средняя цена жилой недвижимости сопоставима во всех городах, кроме Берлина. Там качество панельных домов восточной зоны, традиции сдачи жилья внаем, социально-экономическая ситуация и, возможно, конкуренция со стороны Франкфурта-на-Майне, Мюнхена, других мировых городов (в стране их пять, причем Берлин – далеко не первый) и т.д. определяют дешевизну жилья. В столице Германии отсутствует половина ценовых категорий, выделенных для районов прочих рассмотренных столиц, а у тех нет районов с берлинской дешевизной (табл. 6). Лучшее стандартное жилье в Берлине стоит не дороже самых дешевых квартир в других городах.

Предельная цена выше всего в центре Парижа, на втором месте – престижные районы центров Лондона, Москвы и затем Мадрида. В Москве выше всего нижняя планка цен, что, вероятно, связано с давней нехваткой жилья, огромным спросом, коррупцией в строительстве и распределении квартир, высокой долей так называемых инвестиционных (спекулятивных) покупок.

В дорогих районах Мадридской агломерации иммигрантов, как правило, меньше всего. Но селятся они не на дешевых окраинах, а в центре, где старого и ветхого жилья еще много. Кроме того, латиноамериканцы, работающие домашней прислугой, обитают в престижных северных районах Мадрида в семьях работодателей.

Итак, *рабочая гипотеза о том, что иммигранты с их низким статусом и доходом селятся в районах с дешевой недвижимостью, а обилие иммигрантов, со своей стороны, снижает цену жилья в районе, подтвердилась не везде.* В наибольшей мере – в Москве, в наименьшей – в Берлине. Это связано со степенью общего социального расслоения, со спецификой иммиграции, уровнем социальной защиты мигрантов, а также

качеством, стоимостью и другими особенностями жилого фонда.

Пример Лондона показывает, что этничность играет тем большую роль, чем ниже социальное положение мигрантов. Есть их реальные гетто, где более половины населения составляют мигранты-бедняки. Но есть и концентрация в богатых районах ряда групп (индийцев и др.) с хорошим образованием, собственным бизнесом. В целом, для городов с длительной иммиграцией сосредоточение мигрантов в районах с дешевой недвижимостью – признак социального неблагополучия данных районов, а в районах дорогого жилья – признак социального роста и успешной адаптации мигрантов.

Париж стремительно догоняет Лондон по модели расселения мигрантов и распределения цен на жилье. Это тоже один из старейших мировых центров иммиграции, но с другим составом мигрантов. Выходцы из бедных стран селятся, как и в Лондоне, там, где низки цены, доходы и распространены непрестижные занятия. Фактически это этнические анклавы с признаками тех самых гетто, наличие которых французские власти и ученые часто отрицают [6, 28]. Но тут есть и зоны дешевого жилья с невысокой долей мигрантов. Как и в Мадриде, романоязычные иммигранты часто заняты обслуживанием состоятельных семей и живут в весьма дорогих районах. Ситуация в Берлине нестабильнее, переменчивей, чем в Лондоне, Париже и даже чем в Мадриде или Москве как городах “новой иммиграции”.

Количество, доля и состав иммигрантов, мотивы, заставляющие людей переезжать, радикально меняя свою жизнь, а также длительность иммиграции и особенности самих городов формируют специфику социально-этнического расслоения. Жилье и работа – две главные заботы мигранта в новой стране. Поэтому анализ хотя бы этих двух показателей (в данной статье внимание сконцентрировано на первом) высвечивает как самые ост-

рые социальные болезни мировых городов, так и степень адаптации пришлого населения. По мере адаптации роль этничности убывает, что отражается не только на занятости, доходе, качестве жизни, но и на месте проживания иммигрантов внутри города-гиганта.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Битюкова В.Р., Махрова А.Г., Соколова Е.П. Экологическая ситуация как фактор дифференциации цен на жилье в г. Москве // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 5. Геогр. 2006. № 6. С. 34–41.
2. Битюкова (Шатило) Д.П. Где живут мигранты в европейских столицах // Демоскоп Weekly. 2013. № 557–558. <http://demoscope.ru/weekly/2013/0557/index.php>
3. Битюкова (Шатило) Д.П. Расселение иммигрантов как фактор социальной стратификации европейских столиц // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 5. Геогр. 2013. № 2. С. 31–37.
4. Вендина О.И. Культурное разнообразие и побочные эффекты этнокультурной политики в Москве // Иммигранты в Москве / Под ред. Ж.А. Зайончковской. М.: Три квадрата, 2009. С. 45–148.
5. Вендина О.И. Москва этническая: грозит ли городу геттоизация? // Демоскоп Weekly. Электронная версия бюллетеня «Население и общество». 2004 № 177–178. <http://demoscope.ru/weekly/2004/0177/index.php>
6. Данные института национальной статистики и экономических исследований Франции: www.insee.fr
7. Данные национального института статистики Испании – Instituto Nacional de Estadística. National Statistics Institute. Spanish: www.ine.es
8. Данные Статистического бюро Берлин-Бранденбург: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>
9. Евростат. Статистическая служба Европейского союза: <http://ec.europa.eu/eurostat/>
10. Зайончковская Ж.А., Мкртчян Н.В. Москва и миграция // Демоскоп Weekly. 2009. № 389–390. <http://demoscope.ru/weekly/2009/0389/index.php>
11. Капралов А.В. Социально-экономические проблемы расселения иммигрантов в Парижской агломерации // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 5. Геогр. 2008. № 6. С. 54–59.
12. Курасов А.В., Трейвиш А.И. Постиндустриальная экономика и глобальные города // Шестые сократические чтения. Постиндустриальная трансформация социального пространства России. М.: Эслан, 2006. С. 39–60.
13. Махрова А.Г., Голубчиков О.Ю. Российский город в условиях капитализма: социальная трансформация внутригородского пространства // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 5. Геогр. 2012. № 2. С. 26–31.
14. Махрова А.Г., Нефедова Т.Г., Трейвиш А.И. Московская область сегодня и завтра. М.: Новый хронограф, 2008. 344 с.
15. Махрова А.Г., Ноздрин Н.Н. Дифференциация на рынке жилья в Москве как проявление социального расслоения населения // Вест. Моск. ун-та. Сер. 5. Геогр. 2002. № 3. С. 44–50.
16. Национальная статистическая служба Великобритании: www.ons.gov.uk/
17. Официальный сайт данных переписи населения Мадрида: <http://www.madrid.org>
18. Перцик Е.Н. Среда человека: предвидимое будущее. М.: Мысль, 1990. 367 с.
19. Попов А.А. Территориальная дифференциация качества городской среды в Москве // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 5. Геогр. 2007. № 4. С. 29–36.
20. Регионы России. Статистический сборник. Росстат, 2007.
21. Риелторская компания Мадрида: www.urbaniza.com.
22. Слука Н.А. Геодемографические феномены глобальных городов. Смоленск: Ойкумена, 2009. 317 с.
23. Трущенко О. Престиж центра, городская социальная сегрегация в Москве. М.: Socio-Logos, 1995. 112 с.
24. Bevölkerungsentwicklung, Berlin. Auszug aus der Zeitschrift für amtliche Statistik 3/2010.
25. Friedmann J. The World City Hypothesis // Development and Change. 1986. Vol. 17. No. 1. P. 69–83.
26. Geddes P. Cities in evolution. London: Williams & Norgate, 1915. 409 p.
27. Hoyt H. Recent Distortions of the Classical Models of Urban Structure // Land Economics. 1964. Vol. 40. No 2. P. 199–212.
28. Sayad A. Elghorba: Les mécanismes de reproduction de l'émigration // Actes de la recherches en sciences sociales. 1975. No. 2. P. 50–66.
29. Taylor P. Leading World Cities: Empirical Evaluations of Urban Nodes in Multiple Networks // Urban Studies. 2005. Vol. 42 (9). P. 1593–1608.
30. United Nations Economic Commission for Europe Official Web Site: <http://www.unece.org>

REFERENCES

1. Bityukova V.R., Makhrova A.G., and Sokolova Ye.P. Environmental conditions as a factor of differentiation of housing prices in Moscow, *Vestn. Mosk. Univ., Ser. 5: Geogr.*, 2006, no. 6, pp. 34–41. (In Russ.)
2. Bityukova (Shatilo) D.P. Where the migrants live in the European capitals, *Demoskop Weekly*, 2013, nos. 557–558. <http://demoscope.ru/weekly/2013/0557/index.php>. (In Russ.)

3. Bityukova (Shatilo) D.P. Settlement pattern of immigrants as a factor of social stratification in the European capitals, *Vestn. Mosk. Univ., Ser. 5: Geogr.*, 2013, no. 2, pp. 31–37. (In Russ.)
4. Vendina O.I. Cultural diversity and side effects of ethnocultural policy in Moscow, in *Immigranty v Moskve* (Immigrants in Moscow), Zaionchkovskaya Zh.A., Ed., Moscow: Tri Kvadrata Publ., 2009, pp. 45–148.
5. Vendina O.I. Ethnic Moscow: Will city turn to the ghetto? *Demoskop Weekly*, 2004, nos. 177–178. <http://demoscope.ru/weekly/2004/0177/index.php>. (In Russ.)
6. The data of the French National Institute of Statistics and Economic Studies. <http://www.insee.fr>
7. The data of the Spanish National Statistics Institute. <http://www.ine.es>
8. The data of the Statistical Office for Berlin-Brandenburg. http://www.statistik_berlin_brandenburg.de/
9. Eurostat, Statistical Service of European Union. <http://ec.europa.eu/eurostat/>
10. Zaionchkovskaya Zh.A. and Mkrtchan N.V. Moscow and migration, *Demoskop Weekly*, 2009, nos. 389–390. <http://demoscope.ru/weekly/2009/0389/index.php>. (In Russ.)
11. Kapralov A.V. Socio-economic problems of settlement pattern of immigrant within the Paris agglomeration, *Vestn. Mosk. Univ., Ser. 5: Geogr.*, 2008, no. 6, pp. 54–59. (In Russ.)
12. Kurasov A.V. and Treivish A.I. Post-industrial economics and global cities, in *Shesty sokraticheskie chteniya "Postindustrial'naya transformatsiya sotsial'nogo prostranstva Rossii"* (Sixth Socrates Conference "Post-Industrial Transformation of Social Space in Russia"), Moscow: Eslan Publ., 2006, pp. 39–60.
13. Makhrova A.G. and Golubchikov O.Yu. Russian town under capitalism: social transformation of intraurban space, *Vestn. Mosk. Univ., Ser. 5: Geogr.*, 2012, no. 2, pp. 26–31. (In Russ.)
14. Makhrova A.G., Nefedova T.G., and Treivish A.I. *Moskovskaya oblast' segodnya i zavtra* (Moscow Oblast: Today and Tomorrow), Moscow: Novyi Khronograf Publ., 2008, 344 p.
15. Makhrova A.G. and Nozdrina N.N. Differentiation on the residential real estate market in Moscow as the reflection of social stratification, *Vestn. Mosk. Univ., Ser. 5: Geogr.*, 2002, no. 3, pp. 44–50. (In Russ.)
16. United Kingdom Office for National Statistics. <http://www.ons.gov.uk/>
17. Official data of census in Madrid. <http://www.madrid.org>
18. Pertsik E.N. *Sreda cheloveka: predvidimoe budushchee* (Human Environment: Forecasted Future), Moscow: Mysl' Publ., 1990, 367 p.
19. Popov A.A. Territorial differentiation of quality of urban environment in Moscow, *Vestn. Mosk. Univ., Ser. 5: Geogr.*, 2007, no. 4, pp. 29–36. (In Russ.)
20. *Regiony Rossii. Statisticheskii sbornik* (Regions of Russia: Statistical Handbook), Moscow: Rosstat, 2007.
21. Estate Company of Madrid. <http://www.urbaniza.com>
22. Sluka N.A. *Geodemograficheskie fenomeny global'nykh gorodov* (Geodemographical Phenomena of Global Cities), Smolensk: Oikumena Publ., 2009, 317 p.
23. Trushchenko O. *Prestizh tsentra, gorodskaya sotsial'naya segregatsiya v Moskve* (Prestige of the Center: Urban Social Segregation in Moscow), Moscow: Socio_Logos Publ., 1995, 112 p.
24. *Auszug aus der Zeitschrift für Amtliche Statistik 3/2010*, Berlin: Bevölkerungsentwicklung, 2010.
25. Friedmann J. The world city hypothesis, *Dev. Change*, 1986, vol. 17, no. 1, pp. 69–83.
26. Geddes P. *Cities in Evolution*, London: Williams & Norgate, 1915, 409 p.
27. Hoyt H. Recent distortions of the classical models of urban structure, *Land Econ.*, 1964, vol. 40, no. 2, pp. 199–212.
28. Sayad A. Elghorba: Les mécanismes de reproduction de l'émigration, *Actes Rech. Sci. Social.*, 1975, no. 2, pp. 50–66.
29. Taylor P. Leading world cities: empirical evaluations of urban nodes in multiple networks, *Urban Stud.*, 2005, vol. 42 (9), pp. 1593–1608.
30. United Nations Economic Commission for Europe Official Web Site: <http://www.unece.org>

Role of the Residential Real Estate Market in the Ethnosocial Differentiation of European Capitals: London, Paris, Madrid, Berlin, and Moscow

D.P. Shatilo

*Faculty of Geography, Moscow State University, Moscow, Russia
Scientific Research and Design Institute of the General Plan of Moscow, Moscow, Russia
e-mail: daty2@ya.ru*

The paper studies the modern spatial situation of ethnosocial stratification in three large European capitals – London, Paris, Berlin, Madrid and Moscow. For Moscow, it is especially important to reveal the dependence between prices of residential real estate and settlement pattern of immigrants, since the number of immigrants is increasing. Analysis has shown that prices of residential real estate are significantly differentiated within city borders and represent an important factor in spatial social stratification. The correlation between prices of residential real estate and the share of immigrants is the largest in Moscow and the smallest in Berlin. Differences are conditioned by the degree of social stratification, the specifics of immigration, the level of immigrant social protection, and the quality, cost, and other features of housing.

The lower the social position of migrants, the larger a role ethnicity plays. On the whole, for cities with long-term immigration, the concentration of immigrants in districts with cheap housing is an indication of the social problems of these districts, and in districts with expensive housing, the concentration of immigrants is an indication of social growth and the successful adaptation of immigrants. In Paris, immigrants from poor countries settle, just like in London, in areas where prices and incomes are low and unprestigious jobs are available, creating ethnic ghetto-like enclaves. The number, share, and composition of immigrants, motives, duration of immigration, and features of the cities themselves make up the spatial specifics of ethnosocial stratification. As immigrants adapt, the role of ethnicity decreases, which influences not only employment, income, and quality of life, but also place of residence within a city.

Keywords: settlement pattern of immigrants, European capitals social stratification, housing cost differentiation, residential real estate, global city.