

УДК 314.742+ 332.85(430)
DOI: 10.31249/kgt/2024.01.09

Взаимосвязь между расселением иммигрантов и стоимостью жилья в глобальных немецких городах

Дарья Павловна ШАТИЛО

кандидат географических наук, старший научный сотрудник
Институт научной информации по общественным наукам Российской академии наук (ИНИОН РАН)
Нахимовский проспект, д. 51/21, г. Москва, Российская Федерация, 117418
E-mail: shatilo@inion.ru
ORCID: 0000-0003-2575-0927

ЦИТИРОВАНИЕ: Шатило Д.П. Взаимосвязь между расселением иммигрантов и стоимостью жилья в глобальных немецких городах // Контуры глобальных трансформаций: политика, экономика, право. 2024. Т. 17. № 1. С. 156–195.
DOI: 10.31249/kgt/2024.01.09

Статья поступила в редакцию 06.12.2023.
Исправленный текст представлен 01.03.2024.

БЛАГОДАРНОСТЬ. Статья подготовлена в рамках работы по гранту РНФ № 19-18-00251, реализуемому в МГИМО МИД России.

АННОТАЦИЯ. В статье рассмотрены особенности формирования глобальных немецких городов, их место в международной экономической системе и функции в самой Германии. Экономическая сфера позволяет даже не очень крупным немецким городам стать глобальными. На примере расселения по районам иммигрантов и иностранцев, а также распределения стоимости жилья, данные о котором собирались по проверенному авторскому алгоритму, показана территориальная внутригородская дифференциация. Связка «иммигранты – цены на жилье» помогает соотнести соответствие пространственных особенностей районов городов. В исторически обусловленной немецкой системе – семь глобальных городов (как в Индии, больше только в США и Китае). Это Франк-

фурт-на-Майне, Мюнхен, Гамбург, Берлин, Дюссельдорф, Штутгарт и Кёльн. Было выявлено, что все города отличаются большие число и доля иммигрантов и/или иностранцев (в каждом городе их более трети). Иммигранты оказывают значительное влияние на демографические показатели, снижая средний возраст населения. Иммигранты часто селятся в более окраинных районах, вблизи промышленных или инфраструктурных объектов. В городах также много иностранцев из стран ЕС. Выявлены дорогие центры городов с постепенным снижением стоимости жилья в периферийных районах. Западные части всех городов значительно дороже. Цены во всех городах значительно выросли, причем исторические центры городов и коммерческие районы обычно самые дорогие. Из всех выбранных

городов лишь в Берлине максимальные доли иммигрантов приходятся на центральные районы с более высокими ценами (это обусловлено историей разделения города). В других городах наблюдается соответствие более дешевых районов с высокой стоимостью жилья. В городских центрах наблюдается большое разнообразие цен и, следовательно, неравномерное распределение. Контрасты особенно заметны в Гамбурге, в то время как Мюнхен в целом является одним из самых дорогих городов.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: *глобальные города Германии, Франкфурт-на-Майне, Мюнхен, Гамбург, Берлин, Дюссельдорф, Штутгарт, Кёльн, расселение иммигрантов, цены на жилье, социальная дифференциация.*

Введение

Иммигранты влияют и изменяют структуру населения, воздействуют в целом на социально-этническую дифференциацию и часто усиливают степень территориальных диспропорций. Мировые города Германии – интересный пример того, как связаны между собой в географическом плане расселение иммигрантов, распределение стоимости жилой недвижимости и некоторые другие социальные показатели. Кроме того, на фоне других стран Германия отличается наиболее полной статистикой о расселении иммигрантов, а обилие мировых и глобальных городов ярко демонстрирует полицентричность страны (в отличие, например, от Франции, Великобритании и России, где столицы играют ключевую роль в формировании и притяжении потоков капитала, информации и населения).

Так как для изучения внутригородских процессов необходима качественная статистическая база по иммигран-

там, а ее просто нет (даже в Германии, где статистическая база является одной из самых полных), то приходится строить некоторые гипотезы и искать взаимосвязи. Территориальная структура иммигрантов и стоимости жилья – один из примеров оценки социальной неоднородности в городах [Шатило, 2022]. Интересно соотнести взаимосвязь расселения иммигрантов и стоимость жилой недвижимости. Уникальность настоящего исследования заключается в проработке объемного фактического материала по внутренней структуре большого числа городов, а сами города представлены не как «точки на карте», а с учетом территориальных проявлений происходящих в городах социально-экономических процессов.

Постановка научной проблемы

Обустройство иммигрантов при приезде в Германию – сложный процесс. Первая проблема иммигранта – где жить и как жить, а потом появляются другие составляющие (с кем жить; в каком районе; стоимость проживания; возможности покупки или аренды жилья; близость дома к работе; вопросы встраивания в общую коммуны; выбор района: место проживания иммигрантов, близких по социально-культурным аспектам, либо принимающее общество). Расселяются иммигранты, разумеется, для решения своих собственных жизненных задач. При этом цель статьи – определить особенности расселения иммигрантов в глобальных городах Германии, дать научно обоснованные модели для лиц, принимающих решения.

Расселение среди прочих изучает социология, но проблема расселения может быть определена и как взаимо-

действие человека и территории. Это, с одной стороны, проблема географическая, с другой – социальная; когда они начинают конфликтовать, возникает проблема на стыке разных наук. Поэтому настоящее исследование – комплексное и междисциплинарное. Решение этих вопросов в рамках только одной науки (например, социологии, демографии или политологии) – крайне узкий и необъективный подход. Необходимо изучать проблему расселения иммигрантов с разных сторон: в плане территории (как она устроена исходно), а также в части включения социальных аспектов.

Проблема научная и методологическая – как совместить изучение объекта с точки зрения разных научных подходов. У каждой науки есть свой методический аппарат. В географии используется методы картографирования, в социологии – статистика и т.д. Поэтому для изучения настоящего объекта (городов) нужно совместить разные методики. В этом заключается научная новизна и актуальность настоящего исследования. Необходимо понять, как этот сложный объект (глобальные города) изучать с социальной (сущностно-гуманитарной) и географической (пространственной) позиций. Однако география – наука пространственно-временная и в то же время гуманитарная. География как нельзя лучше дает возможность взглянуть на объект – города – одновременно с точек зрения и социума, и территории.

Статья гносеологическая, научно-исследовательская. Ее смысл – познание методом разностороннего анализа на основе географического и гуманитарного подходов. География как наука как раз эти подходы и соединяет. Отметим, что экономика также является социально-гуманитарной наукой.

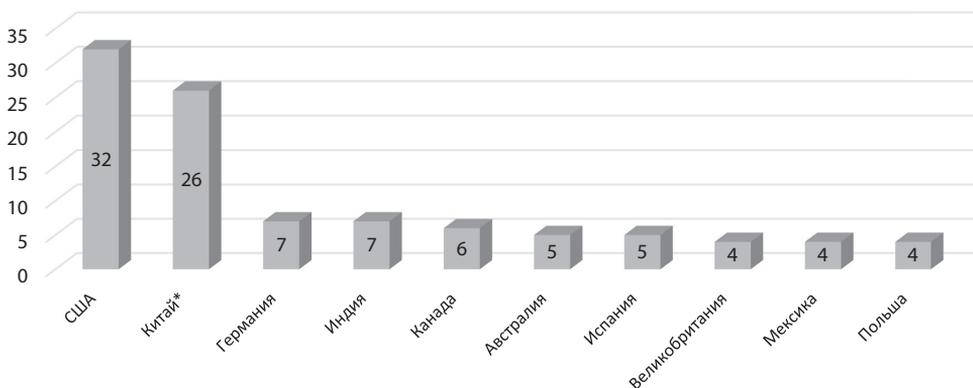
Теоретические основы и методы изучения глобальных городов

Глобальные города – термин, введенный вследствие усиления роли глобализации, чтобы показать, что это те города, в которых сосредотачивается определенный набор качеств. Само понятие глобального города возникло с началом процесса глобализации. Науке точно не известен источник самого первого упоминания данного понятия [Шатило, 2020]. Возможно, впервые его употребили в своей статье в 1983 г. американские социолог и активист Р. Росс и политолог и философ К. Тракте: они вводят понятие «глобальный город», говоря о городах «институциональной вершины распределения ресурсов по всему миру» [Ross, Trachte, 1983]. О концентрации транснациональных корпораций (ТНК) в таких городах писали и другие американские исследователи, например, философ, теоретик культуры и политолог М. Шапиро и политолог Д. Нойбауэр в 1989 г. [Shapiro, Neubauer, 1989]. В научном сообществе считается, что широкую огласку термину «глобальный город» придала С. Сассен [Шатило, 2020]. Она популяризировала понятие и рассмотрела Нью-Йорк, Лондон и Токио как глобальные города [Sassen, 1991; Sassen, 2018].

Схожее, но более раннее понятие «мировой город» связано с историей и культурной ролью урбанизации, а понятие «глобальный город» – исключительно с процессами глобализации. Чаще всего глобальные города выполняют также функции мировых городов. Если раньше ведущим фактором образования мировых городов считалось развитие урбанизации, то дальше важнее становится глобализация.

В рамках изучения концентрации штаб-квартир крупнейших ТНК бри-

Число глобальных городов, 2020



* Эксперты GaWC отдельно выделяют три глобальных города на о. Тайвань и Гонконг.

Рисунок 1. Распределение глобальных городов по странам в 2020 г.

Figure 1. Distribution of global cities by country in 2020

Источник: составлено автором по [GaWC, 2023].

танскими учеными создана Исследовательская группа (сеть) по изучению глобализации и мировых городов (*GaWC Study Group*), результаты исследований которой получили широкую известность в мире. Выделены три класса городов: «Альфа», «Бета» и «Гамма», – каждый из которых делится еще на три группы, например, «Альфа+», «Альфа» и «Альфа – » и т.д. Именно такая сеть глобальных городов считается базовой.

Особенности формирования и развития глобальных городов Германии

Предметом изучения нашего исследования являются глобальные и мировые города Германии. Согласно последним материалам, представленным *GaWC Study Group*, в 2020 г. их насчитывалось 7.

На рисунке 1 представлено распределение глобальных городов по странам. Лидируют США и Китай, далее с большим отрывом следуют Индия

и Германия. Для европейских стран это уникальный феномен.

Германия как страна, для которой характерно полицентричное развитие, представляет широкий спектр сети глобальных городов. Страна в целом и каждый из городов развивались своим путем [Курасов, 2009]. Давняя история полицентричной страны и ее децентрализация, равно как и послевоенное «экономическое чудо», позволили ей стать по-своему уникальной.

Экономическая сфера позволяет даже не очень крупные немецкие города считать глобальными; однако экономическая сфера уступает политической роли городов, за исключением Берлина и Франкфурта-на-Майне (хотя их можно назвать политическими центрами лишь с оговорками). Душевой продукт в этих городах выше среднего, также в них размещены штаб-квартиры крупнейших мировых ТНК. Кроме того, города можно также отнести к международным центрам авиаперевозок (таблица 1).

Таблица 1. Глобальные города Германии по рейтингу GaWC и их население, 2020 г.
Table 1. Global cities in Germany according to GaWC ranking and their population, 2020

Рейтинг GaWC	Класс по GaWC	Город	Население, млн чел.
16	Alpha	Франкфурт	0,73
41	Alpha -	Мюнхен	1,4
55	Beta +	Гамбург	1,89
57	Beta +	Берлин	3,9
59	Beta +	Дюссельдорф	0,59
101	Beta –	Штутгарт	0,62
159	Gamma +	Кёльн	1,1

Источник: составлено по [GaWC, 2023].

На немецкие глобальные города огромное влияние оказал и фактор их взаимной конкуренции: самый яркий пример – это сильное доминирование Франкfurта-на-Майне, а после воссоединения страны на арену глобальных городов вступил и Берлин.

Глобальным городам Германии присуще более равномерное распределение, однако оно несимметричное (кроме Берлина еще шесть городов в западной части). На Рейнской оси расположены только Франкфурт-на-Майне и Дюссельдорф, а Мюнхен и Гамбург размещены подальше от неё.

Материалы и методы исследования городов

В Германии принято (и в статистике тоже) выделять как иммигрантов, так и иностранцев. Иммигрантами считаются те, кто уже получил немецкий паспорт, натурализованные немцы, те, кто имеет миграционные корни (рисунок 2). Иностранцы – те, кто паспорт не получал, однако часто в статистике имеются в виду именно они (за редким исключением). Доля иностранцев с 2015 г. продолжает расти во всех рассматриваемых городах. В целом более трети населения горожан имеют мигра-

ционные корни, кроме того, мигранты снижают средний возраст населения.

Анализ рынка жилья на районном уровне – трудная и отчасти непосильная задача, а потому автор применил доказанную (тоже трудоемкую) методику сбора цен на жилье. По каждому району выбранных городов брались предложения квартир или домов с двумя спальнями (то есть трехкомнатные квартиры) как наиболее распространенные. В каждом районе выборка объектов недвижимости составила 100 предложений (эксперты по недвижимости сочли такую выборку весьма репрезентативной). В целом для изучения важны даже не сами цены как таковые, а их территориальная дифференциация. Кроме того, нет и даже невозможно получить материалы о том, какие предпочтения у самих иммигрантов, кто эти люди (за исключением страны происхождения и иногда – их возраста). Поэтому можно использовать уже доказавшую свою эффективность гипотезу «мигранты живут в дешевых районах» и проверить ее. На ее основе и будут представлены взаимосвязи в городах.

Зачем нужны картографические материалы? При изучении неоднородностей территорий городов и в целом социального расслоения возникают труднопреодолимые сложности, связанные со



Рисунок 2. Жители с миграционным прошлым в Германии

Figure 2. Residents with a migration background in Germany

Источник: составлено по материалам германских статистических данных (URL: <https://www.destatis.de> и др.).

статистическими материалами. Сопоставимость статистической информации, а также универсальность применения одних и тех же социальных индикаторов к различным странам, регионам и городам представляет собой сложную, но важную задачу, требующую тщательного анализа и обработки данных. Городской ландшафт обладает своей спецификой, которая делает его более проницаемым пространством, чем район или страна в целом. Применение методов линейной статистики к анализу географических совокупностей требует учета взаимного расположения точек или ячеек в исследуемом пространстве, что придает особое значение многомерным методам анализа данных. Ни один из стандартных показателей линейной статистики не способен уловить разницу между двумя вариантами размещения социальных групп в городе (рисунок 3). Для учета этой разницы предлагались сложные для расчетов «географизированные» формулы, в которых

ячейкам присваиваются координаты положения. Поэтому карты (тоже несмотря на трудоемкость их составления) могут считаться самым наглядным и наилучшим инструментом для демонстрации территориальной дифференциации.



Рисунок 3. Разная дифференциация социальных явлений на условной территории, не отражаемая мерами линейной статистики

Figure 3. Different differentiation of social phenomena on a conditional territory, not reflected by linear statistics measures

Источник: [Шатило, 2018].

Иммиграционная политика Германии и история миграционных волн

На протяжении почти всего XX в. в Германии преобладало стремление к интеграции. После окончания Второй мировой войны стали возвращать репатриантов. Однако с 1960-х годов «железный занавес» сократил их число. Вместе с тем продолжался приток гастарбайтеров из развивающихся стран. В 1990-е годы усилился поток иммигрантов из советских стран [Карачурина, 2008; Савоскул, 2020]. Приезжие сталкивались со сложностями в получении гражданства (во Франции на тот момент было проще). Кроме того, различаются правила приема репатриантов и трудовых иммигрантов. Также в Германии фиксируются люди с миграционным прошлым. Различные группы иммигрантов, прибывающие волнами в страну, стремились концентрироваться внутри городов, формируя территориальные диспропорции с преобладанием той или иной этнической группы. По материалам, опубликованным Статистическим бюро Берлина и Бранденбурга, уровень квалификации у иммигрантов, как правило, значительно ниже, что приводит к структурной безработице, возникновению «кругов бедности» (социально депривированных и неблагополучных кварталов)¹. Социальная поддержка в виде определенных компенсаций и выплат привела к увеличению их доли. Также обостряется проблема беженцев, которых часто расселяют, но их концентрация в таких местах пребывания приводит к антисанитарии и возникновению очагов агрессии. На этом фоне растет недовольство местных

жителей, которые стараются обойти такие места стороной и требуют изменения миграционной политики [Соколов, Давыдов, 2023].

Сообщается, что в 2024 г. будут, с одной стороны, усложнены правила въезда, с другой – привлекаться квалифицированные специалисты, для которых вся процедура будет облегчена, а с третьей – упростится процесс получения гражданства для некоторых категорий².

Миграционная история показывает, что в XXI в. произошел переход от так называемой этнической модели устройства к эмигрантской [Молодикова, 2003; Musterd, 2005; Cassiers, Kesteloot, 2012]. Его вызвали спад рождаемости, дефицит рабочих мест в ряде отраслей, рост рядов «новых меньшинств» и нелегальных мигрантов [Шатило, 2018].

Цикличность процесса иммиграции, которую проходили глобальные немецкие города (как в целом и вся Германия) ярко показывают унифицированные этапы иммиграции. Волны и основные процессы показаны в таблице 1. В целом для городов характерна бурная индустриализация в конце XIX – начале XX в., нестабильность из-за войн, эмиграции и депортации, политические конфликты. После войны последовали «экономическое чудо» – стремительное восстановление экономики Германии (в большей степени Западной Германии), спрос на рабочую силу, рост населения и приток иммигрантов. На современном этапе число иммигрантов продолжает расти, а сами их ряды становятся более этнически разнообразными. Кроме того, усиливается спрос на высококвалифицированных специалистов.

1 Statistik Berlin – Brandenburg. – URL: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/> (дата обращения: 17.02.2024).

2 Federal Ministry of the Interior and Community – URL: <https://www.bmi.bund.de/> (дата обращения: 25.02.2024).

Таблица 2. Основные факторы, миграционные процессы и события в глобальных немецких городах
Table 2. Key factors, migration processes and events in global German cities

Периоды	Франкфурт-на-Майне	Мюнхен	Штутгарт	Берлин	Гамбург	Дюссельдорф	Кёльн
1 Конец XIX в.	2 Развитие промышленности, транспорта, присоединение окрестных округов, приток иммигрантов	3 Экономический и культурный бум, рост населения	4 Развитие промышленности и присвоение окрестных территорий	5 Промышленный бум, внутренние миграции в имперский центр	6 Развитие порта, промышленности, транзитная миграция многих немцев и жителей Восточной Европы (в большинстве случаев в США)	7 Индустриализация, спрос на рабочую силу, в том числе иностранную	8 Индустриализация, город становится одним из ведущих промышленных центров, расширение территории города
Первая половина XX в.	Нестабильность из-за войн, отток и приток населения	Войны, миграции, депортации, нестабильность	Нестабильность из-за войн, эмиграции и депортации, политические конфликты с Францией и США	Войны, резкие колебания спроса на труд, раздел Берлина	Войны, миграции, депортации, нестабильность, транзитный пункт для переезда в Америку (в основном евреев и русских эмигрантов)	Войны, нестабильность, эмиграции, депортации	Войны, экономический кризис, окупационная зона Фрэнции, а после Второй мировой войны – в Британской; нестабильность, эмиграции, депортации
Конец 1950-х – начало 1960-х гг.	Отток населения в окрестные территории, трудовая миграция, становление экономики	Спрос на рабочую силу (в частности иммигрантов), восстановление города, возрождение экономики	Восстановление, возвращение немецких беженцев и приток мигрантов	Гастарбайтеры из Турции, юга Европы (включая СФРЮ), Африки и др.	Вход города в Британскую зону оккупации Германии, восстановление, экономический бум, приток мигрантов	Послевоенное восстановление, приток иммигрантов, отток местного населения в пригороды	Восстановление после войны, экономическое чудо, возрождение промышленности, приток жителей и иммигрантов

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4	5	6	7	8
1960–1970-е гг.	Рост числа иммигрантов, воссоединение семей	Снижение постоянного населения, рост за счет мигрантов	Экономическое чудо и приток иммигрантов	Регулирование притока рабочей силы двусторонними соглашениями	Экономический рост, расширение порта, приток мигрантов	Развитие экономики, продолжающийся отток населения в пригороды, присоединение соседних округов к городу, рост числа иммигрантов	Развитие промышленности, спрос на рабочую силу (в том числе иммигрантов), расширение территории города
1980–1990-е гг.	Увеличение трудовых иммигрантов и репатриантов	Увеличение трудовых иммигрантов и репатриантов	Увеличение трудовых иммигрантов и репатриантов	Падение Стены, приток из стран бывшего СССР, Восточной Европы, Ближнего Востока и др.	Рост территории, развитие экономики, объединение Германии, увеличение притока мигрантов, воссоединение семей, увеличение числа выходцев из стран бывшего СССР	Осуществление многих проектов по городскому развитию, приток выходцев из стран бывшего СССР, Западной и Восточной Европы, Турции	Диверсификация экономики, рост населения города
XXI в.	Лидерство в деловой жизни, увеличение трудовых иммигрантов и репатриантов, политика регулирования миграций	Расцвет экономики, рост числа иммигрантов, в том числе высококвалифицированных специалистов	Подъем экономики иммигрантов, в том числе гастарбайтеров, сегрегация и культурное и этническое разнообразие	Подъем экономики, политика регулирования миграций	Развитие как крупнейшего логистического хаба (порт), связанных с ним отраслей, спрос на иностранную рабочую силу, квалифицированных специалистов, воссоединение семей	Диверсификация мигрантов, развитие экономики	Рост числа иммигрантов и их разнообразия, развитие экономики

Источник: составлено автором.

Обсуждение результатов

Франкфурт-на-Майне

Франкфурт-на-Майне лидирует среди глобальных городов Германии, хотя по численности населения он мал. Он считается главным центром банковских и бухгалтерских услуг. Исторически город развивался как транспортный узел и центр торговли. Он расположен не на Рейне, а на его притоке Майне, в стороне от концентрации городов на самом Рейне, что повлияло на медленный рост города. Однако основной расцвет пришелся на вторую половину XX в., когда в нем стали активно проявляться процессы глобализации и размещаться объекты третичного сектора экономики.

Город как глобальный притягивает иммигрантов. Мировые события 2020 г. повлияли на некоторое сокращение населения, но к настоящему времени всё восстановилось. Население города растет за счет миграционного прироста. Основные национальные общины – из Турции, европейских стран (из Западной Европы (Италии, Испании, Португалии и Франции) и Восточной Европы), а также Японии, США, России, Великобритании и Китая (рисунок 4). Следует отметить и рост прибывших выходцев из Украины в 2022 г. (в основном это женщины). Эксперты считают Франкфурт достаточно молодым городом, в котором средний возраст составил 40 лет. Рисунки 4 и 5 показывают расселение иностранцев из стран ЕС в динамике за три года.

Центральные исторические районы города – Банхофсфиртель близ вокзала, финансовый Нойштадт, промышленный, торговый Гутлейтфир-

тель и экономический Галлус – лидируют по доле иностранцев (45–49%) и считаются мультикультурными; также через них проходит «финансовая ось» Франкфурта (рисунок 6). В самом восточном Фехенхайме, который раньше был рыбацкой деревней, а сейчас это промышленный и финансовый район, также наблюдается большая доля иностранцев: здесь размещены многочисленные предприятия химической, легкой и пищевой промышленности и транспортные компании.

Дифференциация стоимости жилой недвижимости меняется мало, но цены продолжают расти. Удивительно, но средние цены на жилье (около 9 000 евро за кв. м) оказались не такими высокими, как можно предположить для города такого глобального значения (рисунок 7). Понятно, что на рынке много предложений дорогой и элитной недвижимости, однако по выбранным характеристикам (прежде всего площадь) такие объекты из общей базы убирались. Самыми дорогими всегда остаются центральные и деловые районы. Можно отметить переход районов из одной категории в другую за счет изменений цен. В целом в 2023 г. центральные районы по берегам Майна и деловые остаются самыми дорогими и востребованными. Можно отметить сокращение цены в северных районах, что в целом влияет на показатели по городу и в общих цифрах замедляет рост. Карта распределения среднемесячной стоимости аренды показывает концентрацию более высоких цен в центральных деловых районах, и можно даже отметить радиально-кольцевую структуру (рисунок 8).

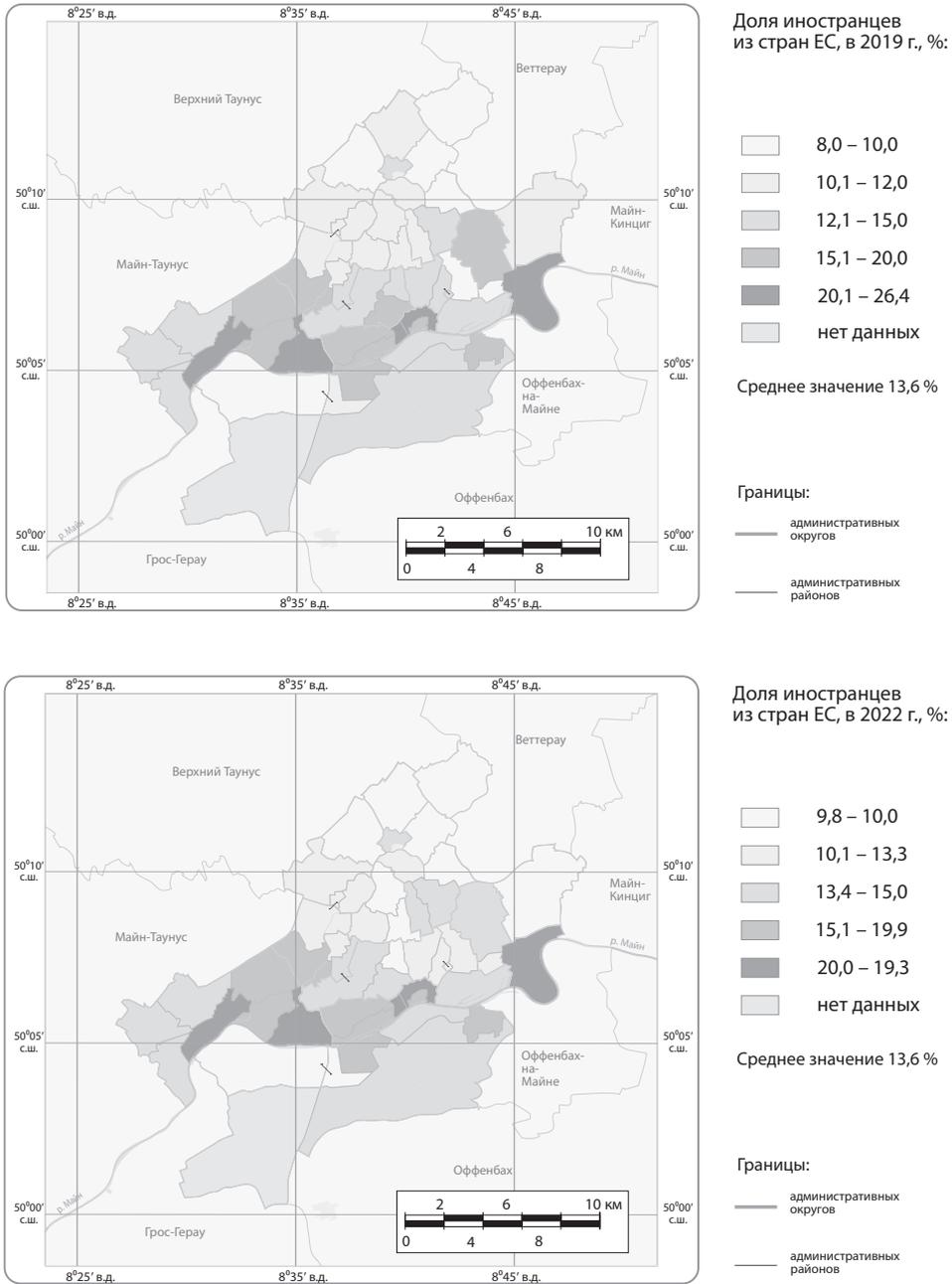


Рисунок 4. Расселение иностранцев из стран ЕС во Франкфурте-на-Майне в 2019 и 2022 гг.

Figure 4. Settlement of foreigners from EU countries in Frankfurt am Main in 2019 and 2022

Источник: составлено автором по материалам статистических источников.

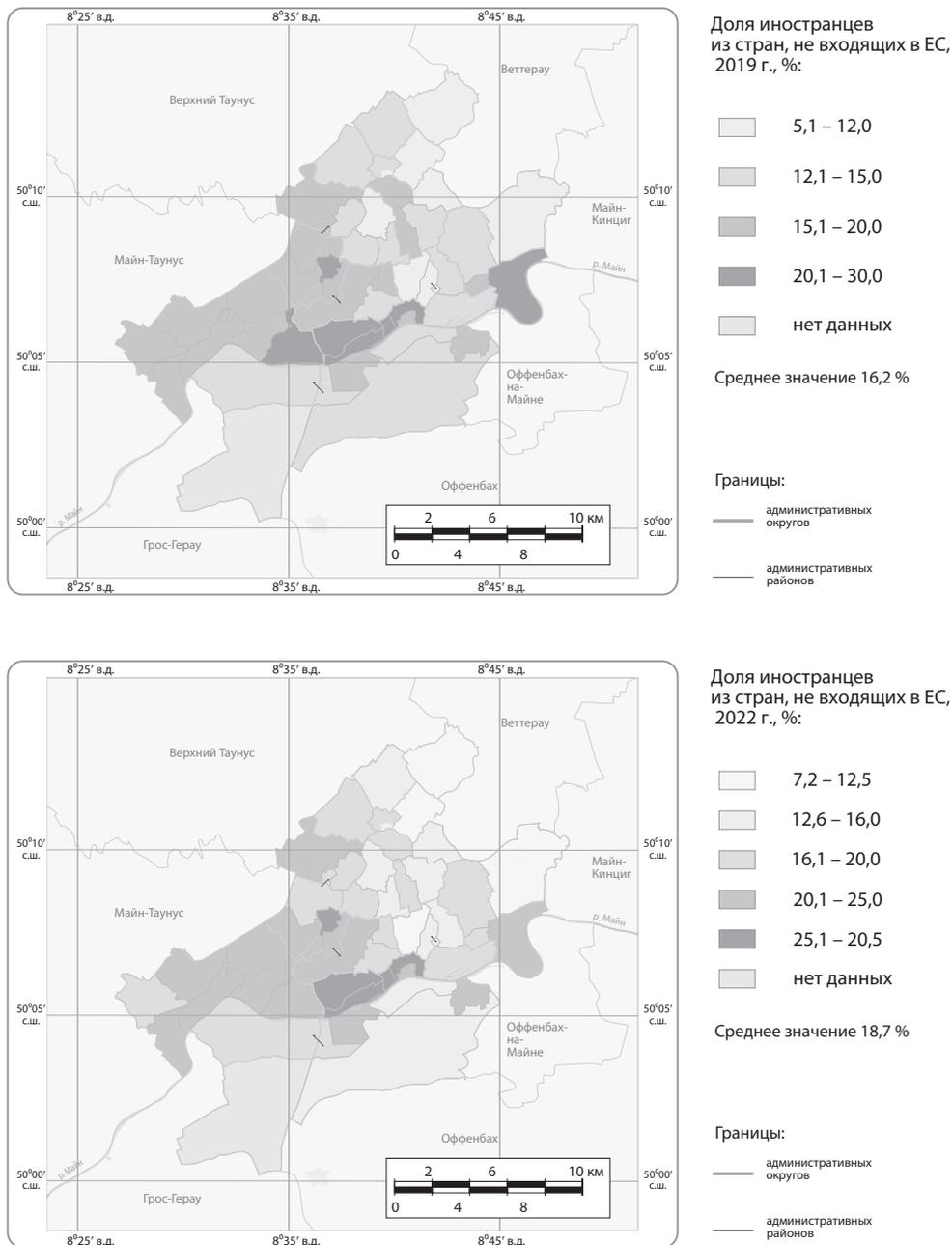


Рисунок 5. Расселение иностранцев из стран, не входящих в ЕС, во Франкфурте-на-Майне в 2019 и 2022 гг.

Figure 5. Settlement of non-EU foreigners in Frankfurt am Main in 2019 and 2022

Источник: составлено автором по материалам статистических источников.

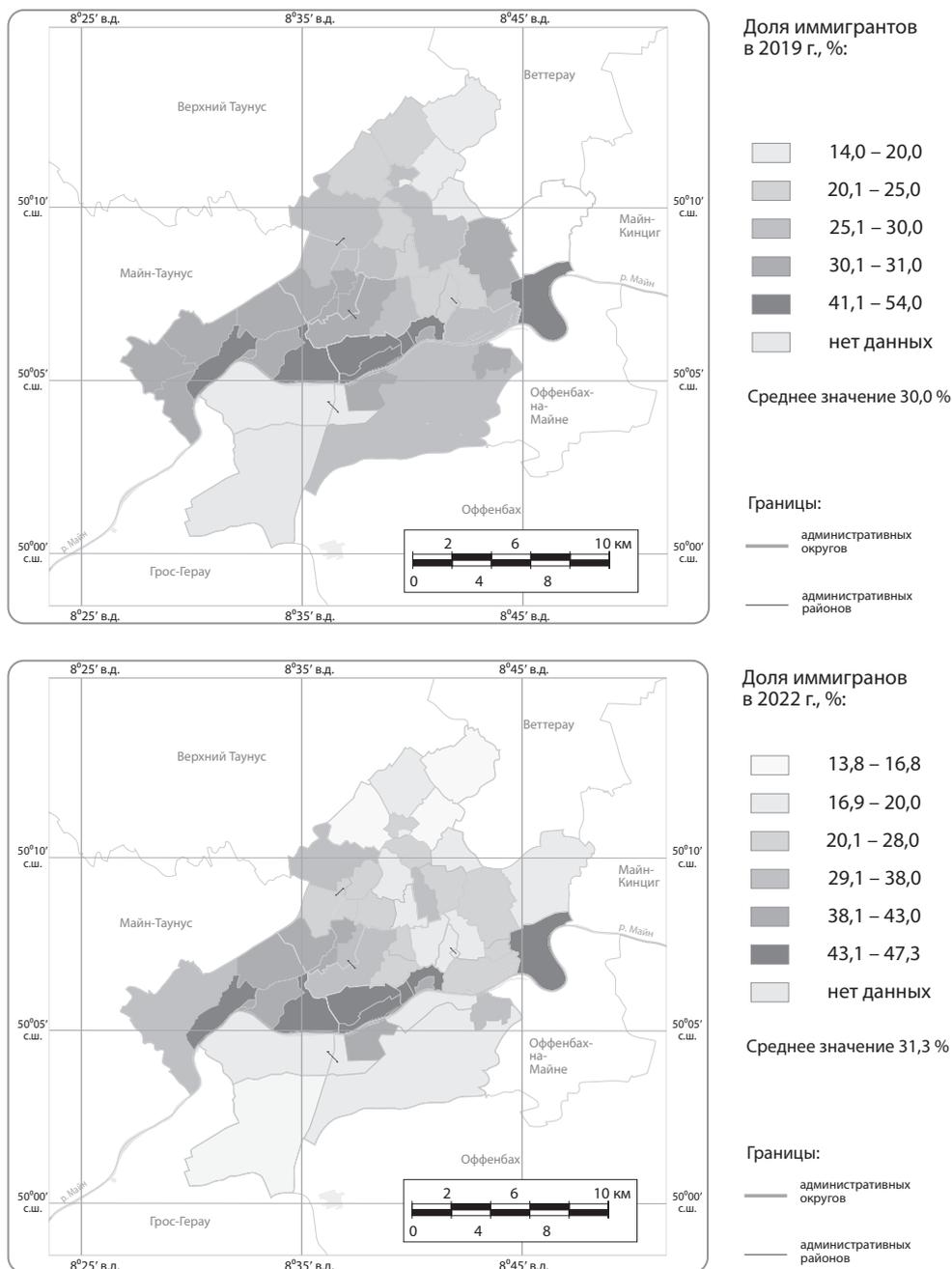


Рисунок 6. Расселение иммигрантов во Франкфурте-на-Майне в 2019 и 2022 гг.

Figure 6. Immigrant settlement in Frankfurt am Main in 2019 and 2022

Источник: составлено автором по материалам статистических источников.

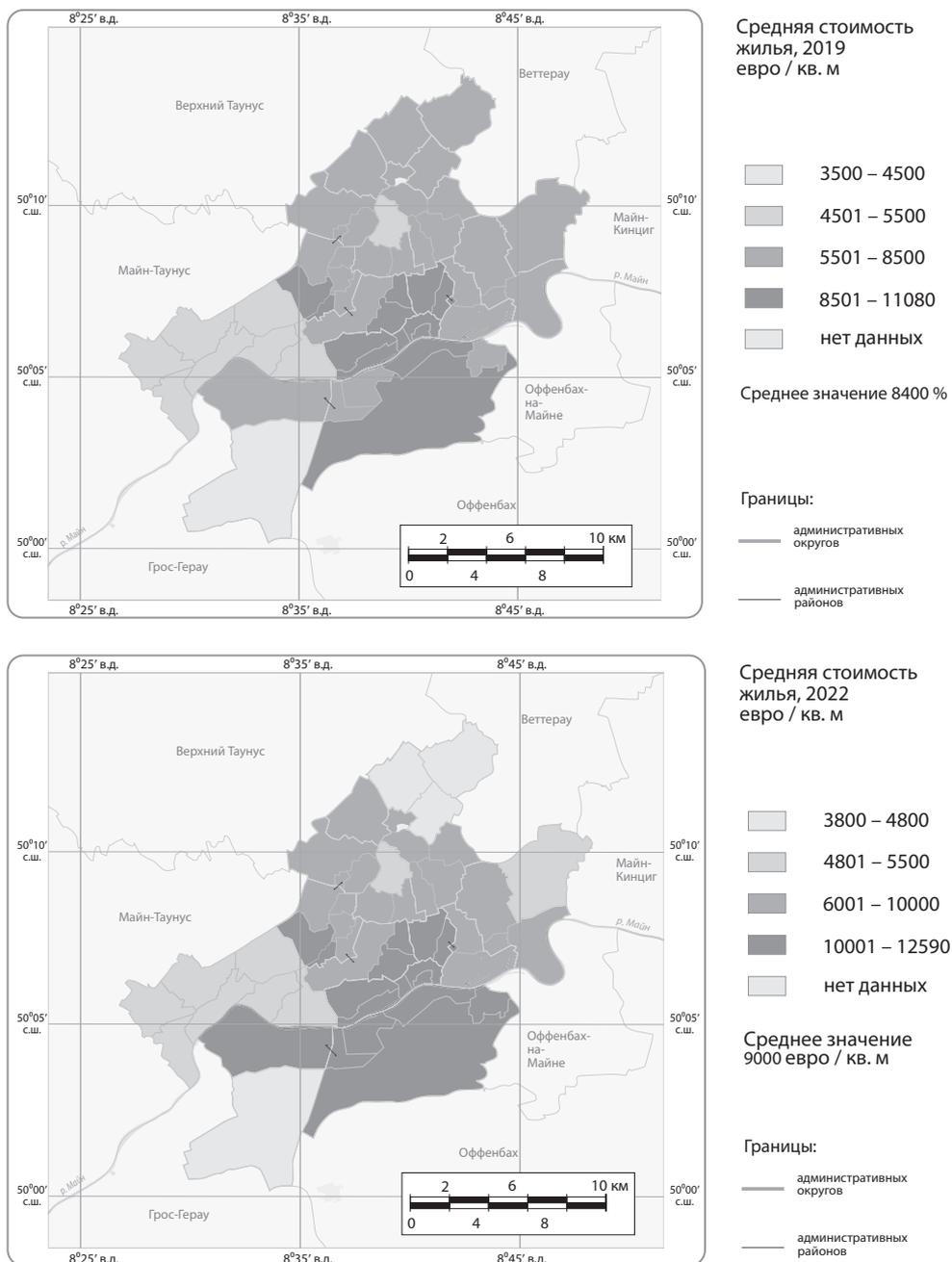


Рисунок 7. Дифференциация стоимости жилой недвижимости во Франкфурте-на-Майне в 2019 и 2022 гг.

Figure 7. Differentiation of the cost of residential real estate in Frankfurt am Main in 2019 and 2022

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

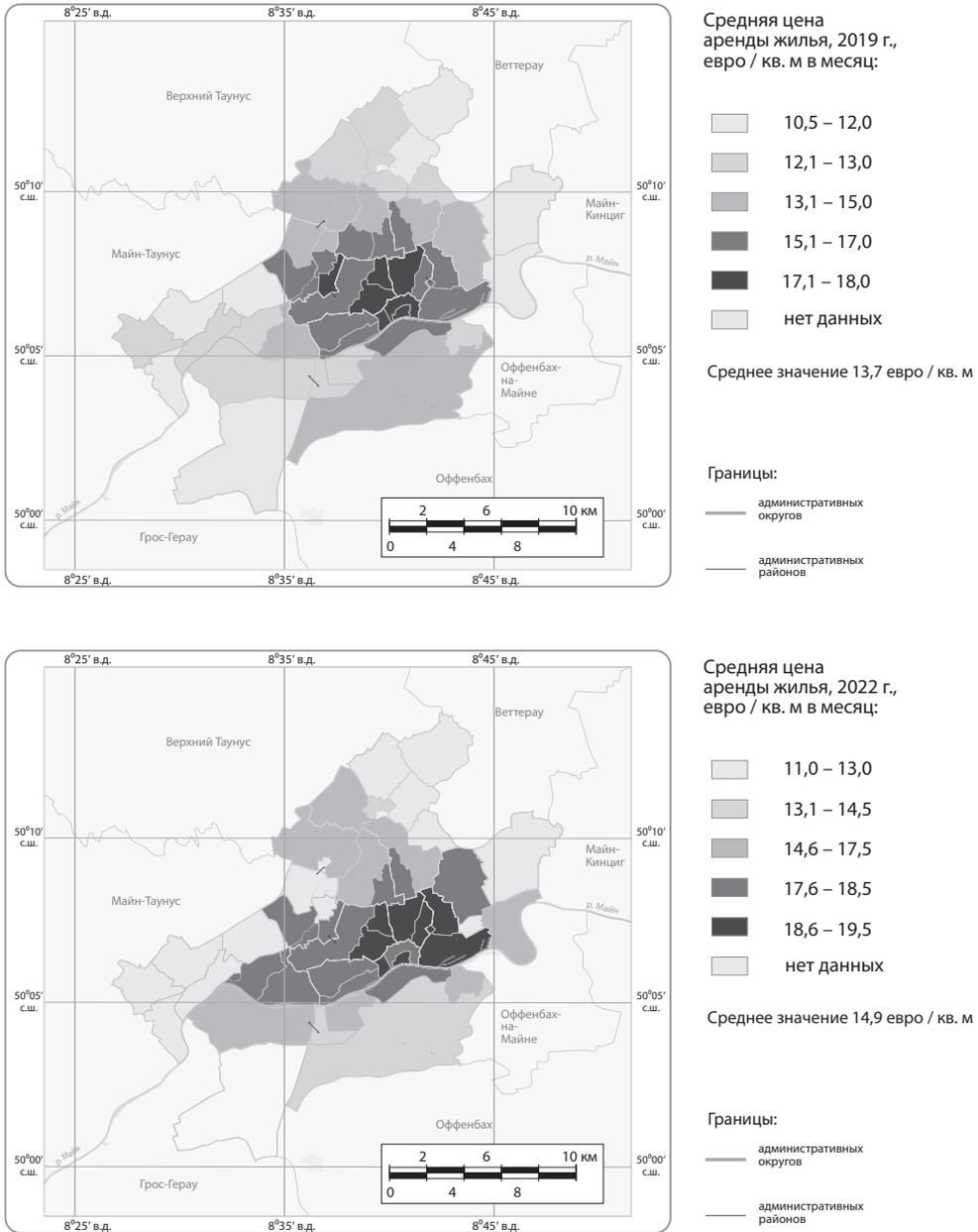


Рисунок 8. Дифференциация стоимости среднemesячной аренды жилья во Франкфурте-на-Майне в 2019 и 2022 г.

Figure 8. Differentiation of the cost of average monthly rental housing in Frankfurt am Main in 2019 and 2022

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

Мюнхен

Как столица Баварии Мюнхен, можно сказать, вне конкуренции (Нюрнберг не обладает таким центральным статусом). Город лидирует среди глобальных городов Германии по числу штаб-квартир и ВВП, а также считается одним из крупнейших центров по авиаперевозкам. Однако глобальным город делает не выгодное экономико-географическое положение, а главенствующая роль столицы богатой Баварии и роль ее центра.

Мюнхен «живет разнообразием» и может считаться центром мультикультурной интеграции. Его население растет в основном за счет иммигрантов. Почти 40% горожан имеют миграционные корни. Самая многочисленная группа иммигрантов – это выходцы из Турции, за ними – из Греции и Хорватии.

Исследование социальной сегрегации мюнхенских экспертов показало, что в 2017 году выходцы из западных промышленно развитых стран и стран, из которых ранее прибывали гастарбайтеры (Италия, Испания, Португалия и Греция), были наименее сегрегированы по сравнению с немцами, а самые сегрегированные группы – приезжие из Юго-Восточной Европы и Северной Африки [Hanslmaier, Peter, Heimerl, 2019].

Иностранцы проживают в северных и западных районах города, в районе вокзала, а также на южной и восточной окраинах (рисунок 9).

Спрос на аренду, по материалам немецких риелторских компаний, рухнул на 40% за 2023 г., а спрос на покупку – на 10% по сравнению с предыдущим годом. Эксперты отмечают сильное влияние роста процентных ставок, поэтому

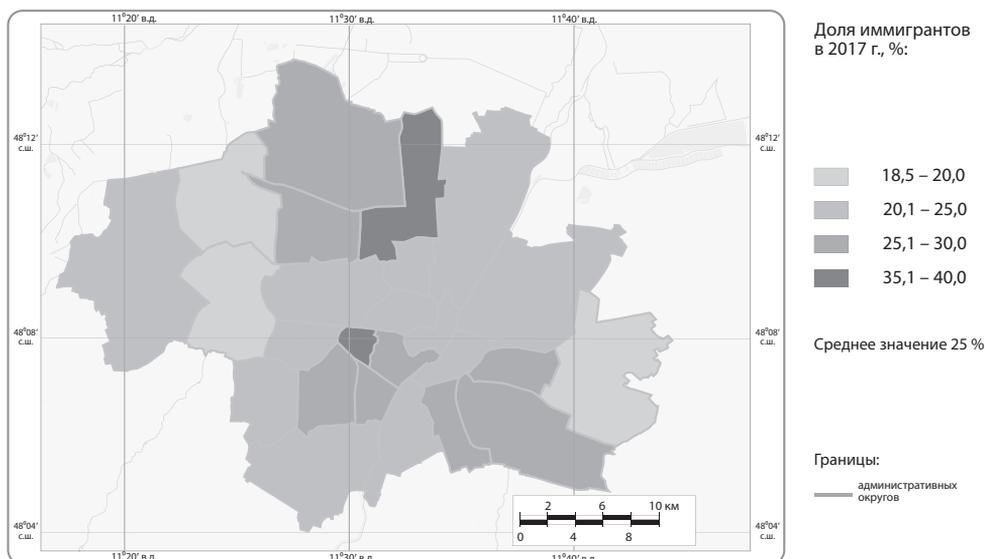


Рисунок 9. Расселение иммигрантов в Мюнхене в 2017 г.

Figure 9. Immigrant settlement in Munich in 2017

Источник: составлено автором по материалам статистических источников.

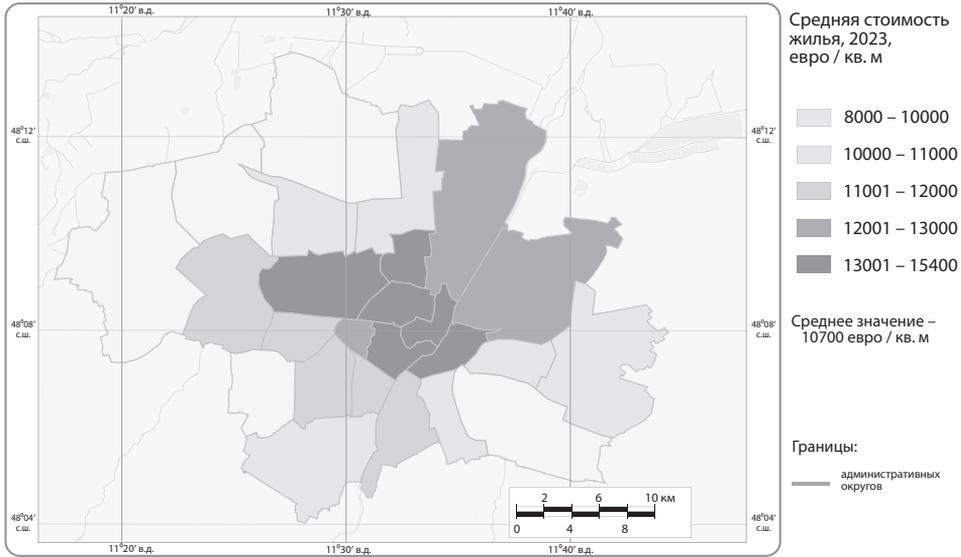


Рисунок 10. Дифференциация стоимости жилой недвижимости в Мюнхене в 2023 г.

Figure 10. Differentiation of residential property prices in Munich in 2023

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

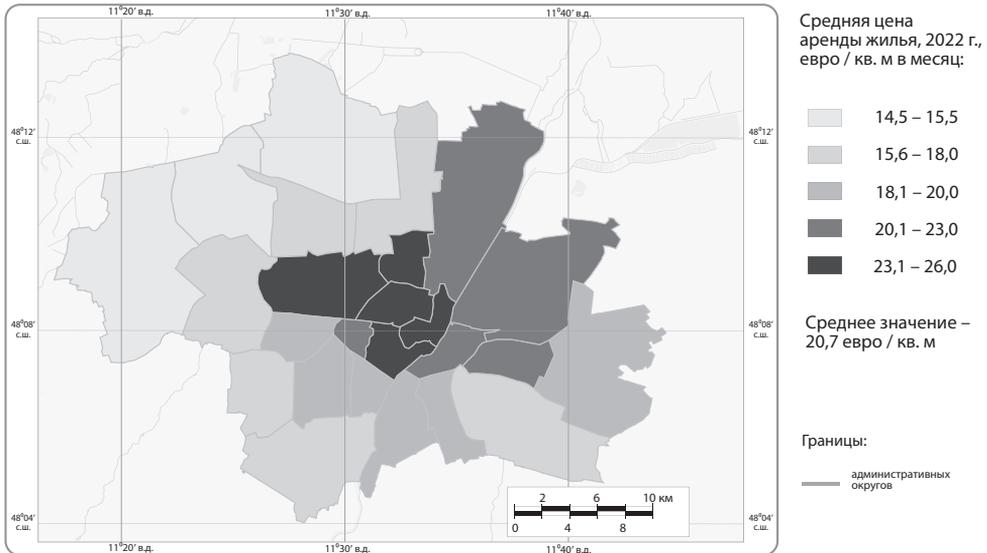


Рисунок 11. Дифференциация стоимости среднемесячной аренды жилья в Мюнхене в 2023 г.

Figure 11. Differentiation of the cost of average monthly rental housing in Munich in 2023

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

те, кто хотел бы приобрести жилье, часто не может его себе позволить. Этим объясняется большой спрос на съем жилья. Кроме того, тенденцией после 2020 г. стало желание людей иметь больше места для домашнего офиса, поэтому отмечено сокращение офисных площадей³. В Мюнхене огромный спрос на аренду жилья из-за большого количества новых жителей, которые приезжают ежегодно, и роста процентных ставок. После небольшого спада во время коронавируса спрос продолжает расти.

Цены жилой недвижимости в Мюнхене самые высокие в Германии. Дифференциация стоимости жилья представлена на карте (рисунок 10). По районам разброс цен, естественно, больше, чем по крупным административным округам. Самые дорогие – привлекательные районы центра с исторической застройкой. Также высокие цены на жилье наблюдаются в районах близ парков и исторически значимых объектов. Квартиры в старых исторических домах с высокими потолками по-прежнему пользуются спросом. Самые дорогие районы Мюнхена – это Альт-Богенхаузен, Херцогпарк, Нимфенбург и Герн, а также территории внутри Старого города и возле Английского парка. Среди южных районов можно отметить недвижимость в Харлахинге и Зольне. В целом для Мюнхена характерно большое число дорогих вилл и элитного жилья. Однако недвижимость на окраине Мюнхена, которая нуждается в ремонте или отличается плохим коммунальным обслуживанием, может стоить намного дешевле. Дифференциация стоимости покупки и среднемесячной аренды жилья в Мюнхене практически совпадают (рисунок 11).

Гамбург

Гамбург – старинный порт Германии, знаменитый «ганзейский свободный город», который всегда был важным транспортным и торговым центром. Сейчас это самый большой порт страны и второй по величине в Европе после Роттердама. Город конкурирует с Берлином (первенство за Гамбургом), однако спады экономики влияют на сложное традиционное соперничество даже не с городами Германии, а с другими городами Европы: Роттердамом, Антверпеном и отчасти Копенгагеном [Курасов, 2007]. Тем не менее Гамбург – один из важнейших центров в северо-западной Европе.

Население Гамбурга составило в 2023 г. более 1,89 млн человек (на втором месте после Берлина). Аэропорт города по сравнению с другими хабами Германии довольно скромный. Зато большая численность населения влияет на размер экономики. Вся экономика Гамбурга связана с портовыми функциями и судоремонтными предприятиями, заметны уклон на более технологичное производство и внедрение инноваций, научно-технический прогресс, импорт и реэкспорт. Помимо своих основных международных функций, компании внешней торговли предлагают множество дополнительных (сопроводительных) услуг (финансовые, транспортные, аналитические, коммерческие и т. д.).

По состоянию на конец 2022 г. в Гамбурге проживало более 700 тыс. мигрантов (36,7%). В эту цифру статистические источники включают не только недавно приехавших в ганзейский город, но и людей с миграционным прошлым, которые родились или натурализовались в Германии.

3 Abendzeitung München. – URL: <https://www.abendzeitung-muenchen.de/> (дата обращения: 15.05.2023); Das Offiziell Statistik. – URL: <https://stadt.muenchen.de/> (дата обращения: 20.05.2023).

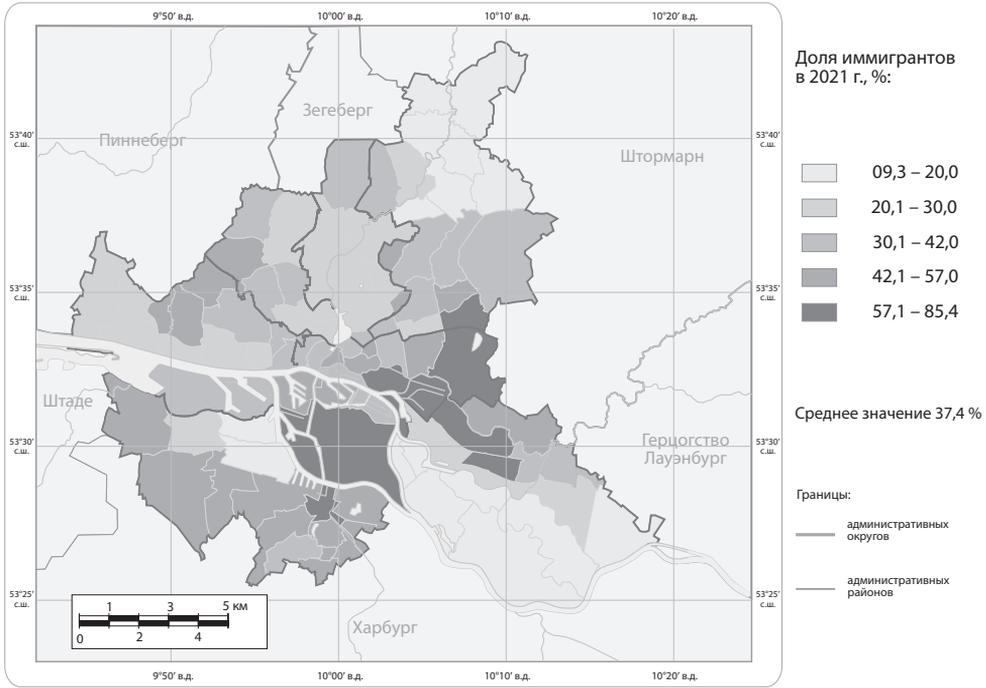


Рисунок 12. Расселение иммигрантов в Гамбурге в 2021 г.

Figure 12. Immigrant settlement in Hamburg in 2021

Источник: составлено автором по материалам статистических источников.

По данным статистического ведомства Гамбурга, дети и молодые люди с немецким гражданством учитывались, если хотя бы один из родителей имел миграционное прошлое⁴. Самые крупные группы жителей с миграционным прошлым имеют турецкие корни, за ними следуют выходцы из Польши и Афганистана.

Карты демонстрируют расселение иммигрантов и иностранцев по районам Гамбурга в 2021 г. (рисунок 12). Районы с самой низкой долей иммигрантов наблюдаются в районах Шпаденланд, Райтбрук, Альтенгамме и Кирхвердер (10–13%), которые вхо-

дят в состав юго-восточного округа Бергедорф, на территории которого размещены объекты транспортной инфраструктуры, в том числе железнодорожный вокзал Бергедорф, много складских предприятий и торговых точек. Большинство районов этого округа имеют сельский характер, с большой долей частного сектора. Инфраструктура в округе в целом развита слабо, в основном из-за малого количества жителей и удаленного расположения от Эльбы (рисунок 13).

Интересны районы с максимальной долей людей, имеющих миграционное прошлое. В районе Биллбрук в окру-

4 Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. – <https://www.statistik-nord.de/> (дата обращения: 20.05.2023).

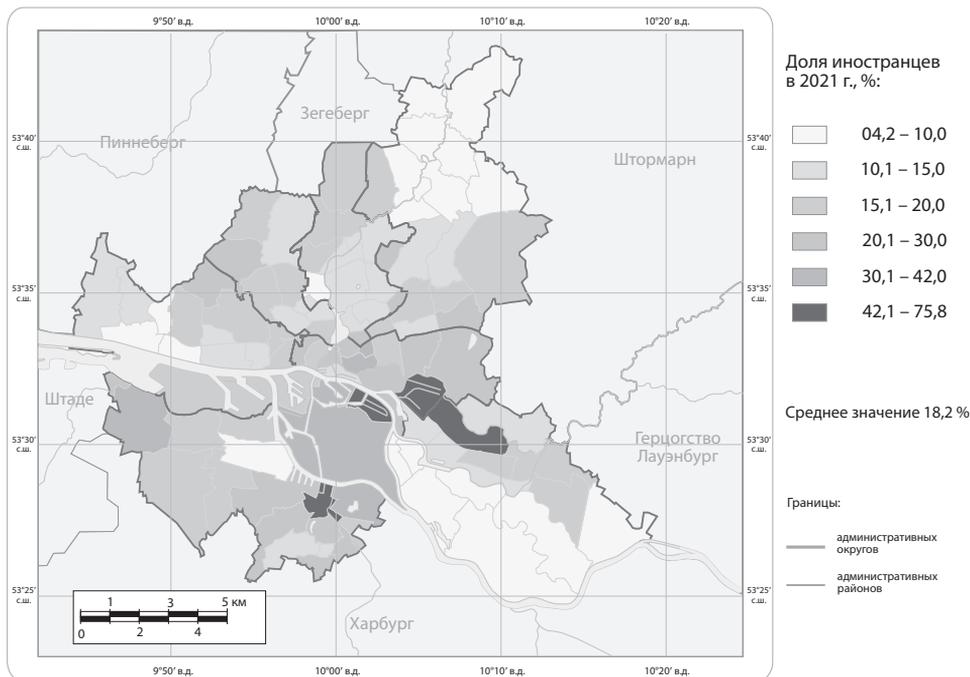


Рисунок 13. Расселение иностранцев в Гамбурге в 2021 г.

Figure 13. Settlement of foreigners in Hamburg in 2021

Источник: составлено автором по материалам статистических источников.

ге Гамбург-Митте (центр) она достигла 85,4%, а в районе Веддель – 75,5%. Здесь традиционно много коммерческих и промышленно-портовых объектов. В 17 из 105 районов города доля иммигрантов составляет свыше 50%. Расселение иностранцев и расселение иммигрантов схожи. Можно выделить промышленный центр и восток по максимальной доле иммигрантов. Также более четверти иностранцев прибыли из стран ЕС.

Выходцы из Турции селятся в портовых районах. Максимальное их число отмечено в самом крупном по площади районе Вильгельмсбург. Здесь распо-

ложены НПЗ *Nynas*, исследовательская лаборатория *Shell* и другие нефтехимические компании, верфь *Theodor Buschmann* и предприятия пищевой промышленности⁵.

Дифференциацию районов по стоимости жилья можно охарактеризовать следующими аспектами. По количеству продаж жилой площади цифры разнятся мало, растут только цены (начиная с 2020 г., когда цены пошли вверх из-за потребности людей к расширению собственного пространства). Отмечено, что снижение процентных ставок в 2020 г. привело к тому, что инвесторы стали

5 Guthmann, 2023. – URL: <https://guthmann.estate/> (дата обращения: 16.08.2023).

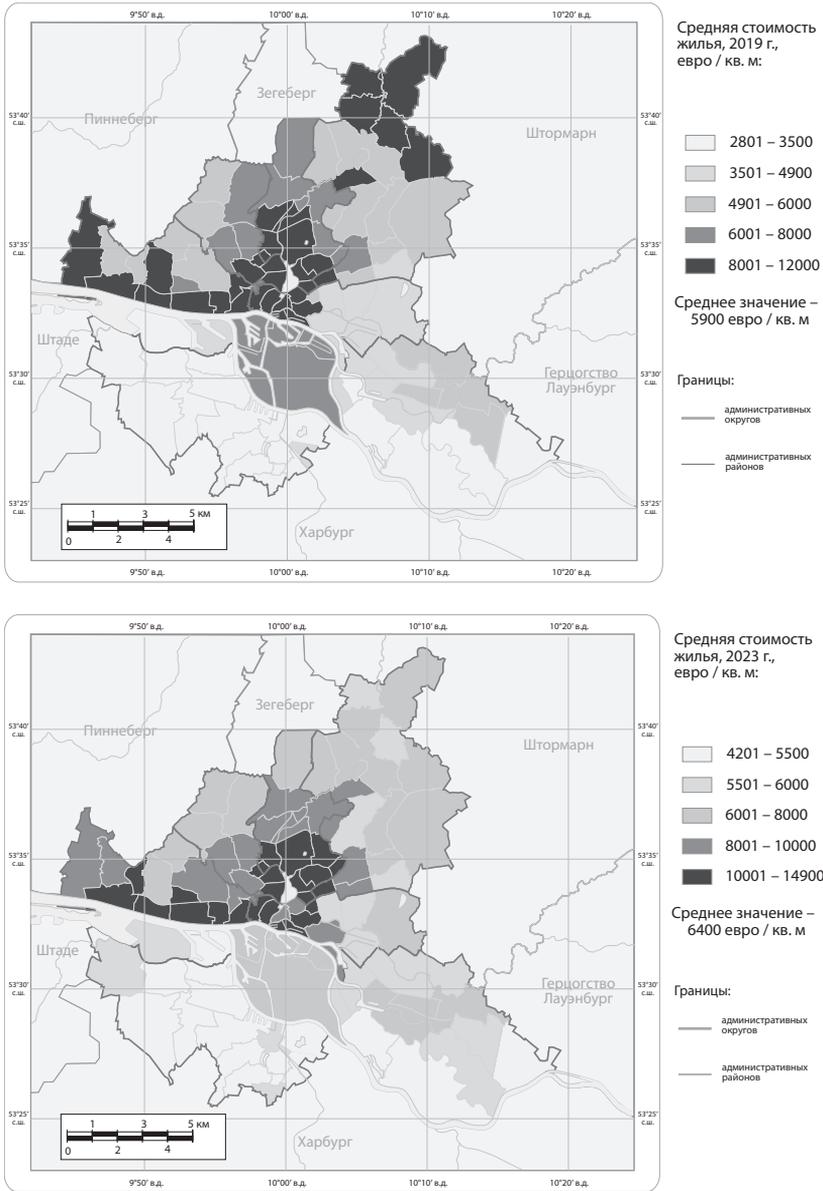


Рисунок 14. Дифференциация стоимости жилой недвижимости в Гамбурге в 2019 и 2023 гг.
Figure 14. Differentiation in the cost of residential real estate in Hamburg in 2019 and 2023

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

приобретать дорогую недвижимость. В Гамбурге особенно дорого стоит недвижимость в центре города и его западных районах на правом берегу

Эльбы. В северных районах отмечено колебание цен (рисунок 14). В итоге чем ближе к центру, тем выше стоимость жилья. Дешевле становится

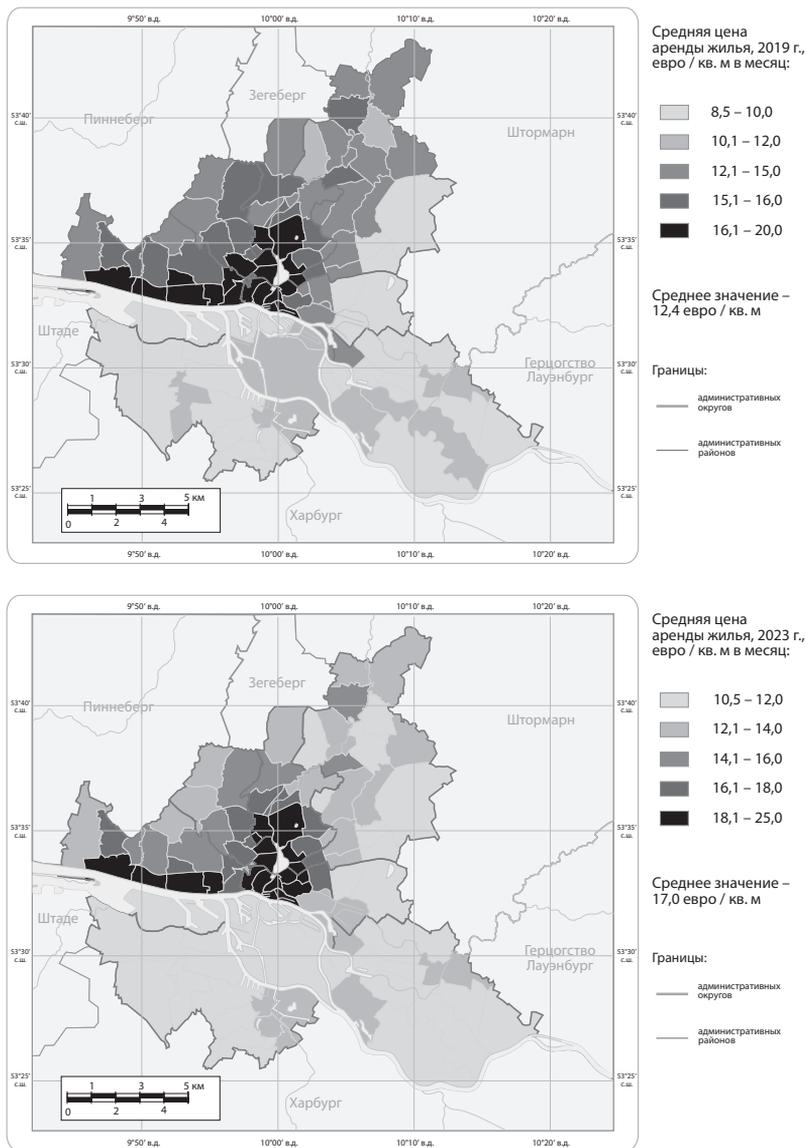


Рисунок 15. Дифференциация стоимости среднемесячной аренды жилья в Гамбурге в 2019 и 2023 гг.

Figure 15. Differentiation of the cost of average monthly rental housing in Hamburg in 2019 and 2023

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

жилье на окраинах ганзейского города (районы Биллштедте, Йенфельде и Ральштедте). К югу от Эльбы цены на квартиры ниже среднего показате-

ля по Гамбургу (здесь он составляет 5 400 евро за кв. м). В целом по величине стоимости аренды и продажи районы совпадают (рисунок 15).

Берлин

Берлин считается одним из самых мультинациональных городов, в котором проживают выходцы из почти всех стран мира. Самые крупные группы иммигрантов – выходцы из Турции, затем следуют граждане, имеющие арабское происхождение, выходцы из стран СНГ, Польши и стран бывшей Югославии.

В 2020 г. доля иностранцев в Берлине составила 19,6%. Доля людей мигрантского происхождения в 2020 г. составила 36,9%. Из 96 районов Берлина в более чем 20 районах доля лиц с миграционным прошлым достигает 50%, а максимум отмечен в Гезундбруннене в округе Митте (64%, или почти 60 тыс. человек). В том же округе в районе Тиргартен доля лиц миграционного происхождения составляет 61%, а в районе Нойкёльн на севере одноименного округа достигает 55%. В Веддинге и Кройцберге 53% населения имеют миграционное происхождение, Шарлоттенбург-Норд – 49%, районы Райникендорф и Сименсштадт (округ Шпандау) – 45% (рисунок 16).

Согласно материалам статистического бюро Берлин-Бранденбург, увеличивается доля молодежи и детей. Доля лиц с миграционным прошлым среди школьников в возрасте от 6 до 14 лет в Гесундбруннене составляет 88%. Для всех детей и молодежи от младенцев до 17 лет этот показатель составляет 85%. То же самое наблюдается по показателям среди школьников в возрасте от 6 до 14 лет в округах Нойкёльн (82%), Веддинг (80%) и Кройцберг (71%)⁶.

Следует отметить, что на окраинах доля лиц с миграционным прошлым мала. Доля немцев без миграционного происхождения среди совсем малень-

ких детей до пяти лет в районах окраины выше. Затем их доля падает: возможно, потому, что семьи переезжают из этих районов в более удобные, когда детям нужно идти в школу.

Кроме того, здесь вновь заметна и разница между восточной и западной частями города. Автором ранее показано, что вдоль бывшей Берлинской стены образовалась так называемая мигрантская Берлинская стена [Шатило, 2022].

Самая крупная группа иммигрантов и одна из старейших в Берлине – это турецкая община (почти 4%), представители которой проживают в округах Митте (больше всего в районе Веддинг), Нойкёльн и Кройцберг. В отличие от турецкой общины, среди второй группы иммигрантов – выходцев из Польши – не наблюдается такой концентрации, они расселены более равномерно. Районы с высокой долей поляков – Митте, Нойкёльн и Темпельхоф-Шёнеберге. Среди русской общины можно выделить три основных района проживания и две зоны концентрации: в восточной части города (Марцан-Хеллерсдорф и Лихтенберг) и на западе (Шарлоттенбург-Вильмерсдорф). Однако традиционные места Марцана постепенно стали терять свою привлекательность среди переехавших сюда россиян. Районы же проживания итальянцев тяготеют к городской железной дороге. Большинство расселены в районах Митте, Пренцлауэр-Берг, Фридрихсхайн-Кройцберг и Кройцкёльн.

Сирийскую общину в Берлине сложно идентифицировать в контексте проблемы беженцев. Вероятно, возникнет сообщество, но до сих пор сирийцы рассеяны по всему городу. Сейчас их уже около 40 тыс. человек.

6 Statistik Berlin-Brandenburg. – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2023. – URL: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/> (дата обращения: 12.12.2023).

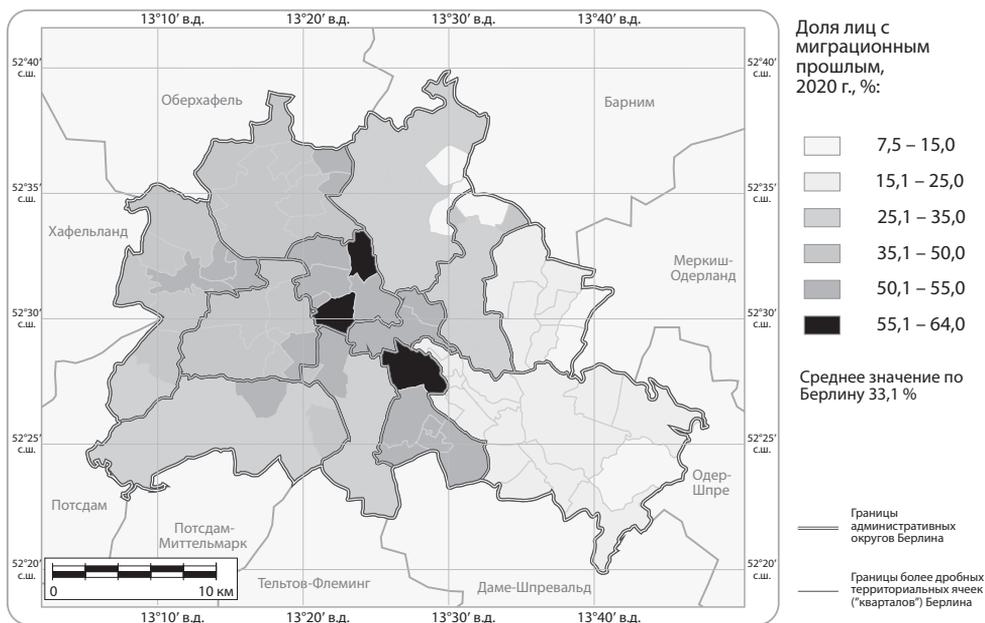


Рисунок 16. Расселение иммигрантов в Берлине в 2020 г.

Figure 16. Resettlement of immigrants in Berlin in 2020

Источник: составлено автором по материалам статистических источников.

Следует отметить и американскую общину (численность ее представителей в 2022 г. составила более 22 тыс. человек). Большинство выходцев из США живут в Штеглиц-Целендорфе. Здесь можно вспомнить и исторический фактор: именно здесь до 1994 г. концентрировалось большинство американских военных, которые «привезли с собой» свою культуру и образ жизни. Сейчас этих мест концентрации в бывшей «американской зоне» Западного Берлина нет, американцы рассеяны по всему городу. Судя по тенденции последних 10 лет, они предпочитают модные районы Кройцберга, особенно Шамиссо и Грефекиес, Митте и Пренцлауэр-Берг.

По сравнению с 2018 г. цены на жилую недвижимость в Берлине сильно выросли. Особо востребованы двух-

комнатные квартиры, но и на изучаемые трехкомнатные квартиры рост цен достиг почти 20%. Однако конфликт на Украине, увеличение затрат на электроэнергию, инфляция и резкое повышение процентных ставок по кредитам привели к тому, что покупатели стали более осторожными. Первоначальный взнос составляет более 60% от общей стоимости, который многие (особенно молодые люди) не могут себе позволить, что сказалось на снижении цен в некоторых районах Берлина (рисунок 17).

2023-й стал годом консолидации с хорошими перспективами роста стоимости недвижимости к 2024 г. Ставки по ипотечным кредитам в последнее время снизились, а инфляция снижается⁷.

⁷ Guthmann, 2023. – URL: <https://guthmann.estate/> (дата обращения: 16.08.2023).

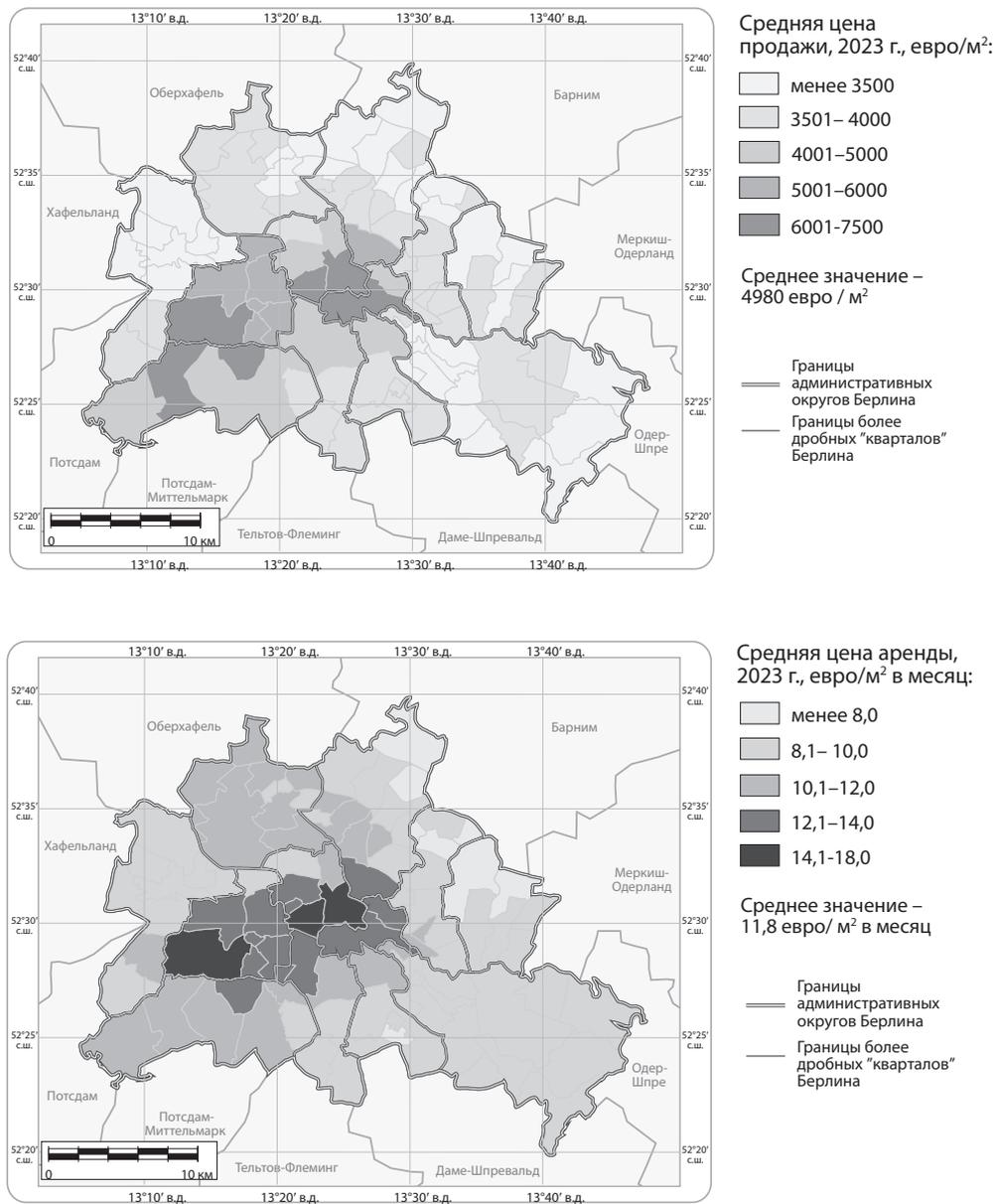


Рисунок 17. Дифференциация стоимости продажи и аренды в Берлине в 2023 г.

Figure 17. Differentiation of sales and rental prices in Berlin in 2023

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

Дюссельдорф

Дюссельдорф – столица немецкой земли Северный Рейн-Вестфалия и важный глобальный город класса «Бета+». Это центр рекламного бизнеса, бухгалтерских и других деловых услуг, а также финансовой сферы. В нем размещен третий по величине в Германии аэропорт, который обслуживает Кёльн и всю территорию Рейн-Рура. Город не крупный, однако его агломерация всё же обширная, хотя ее границы сильно размыты.

Что касается национального состава, то иностранцев здесь 24% (2019 г.), и 43% имеют миграционные корни. Самые крупные национальные группы – турки, греки, поляки, итальянцы, сирийцы, японцы, румыны и китайцы. Большинство иностранцев – из Европы. В Дюссельдорфе и окрестностях проживает около 11 тыс. японцев – это третья по величине японская община в Европе и крупнейшая в Германии; также есть третья по величине еврейская община в Германии – около 7 тыс. человек⁸.

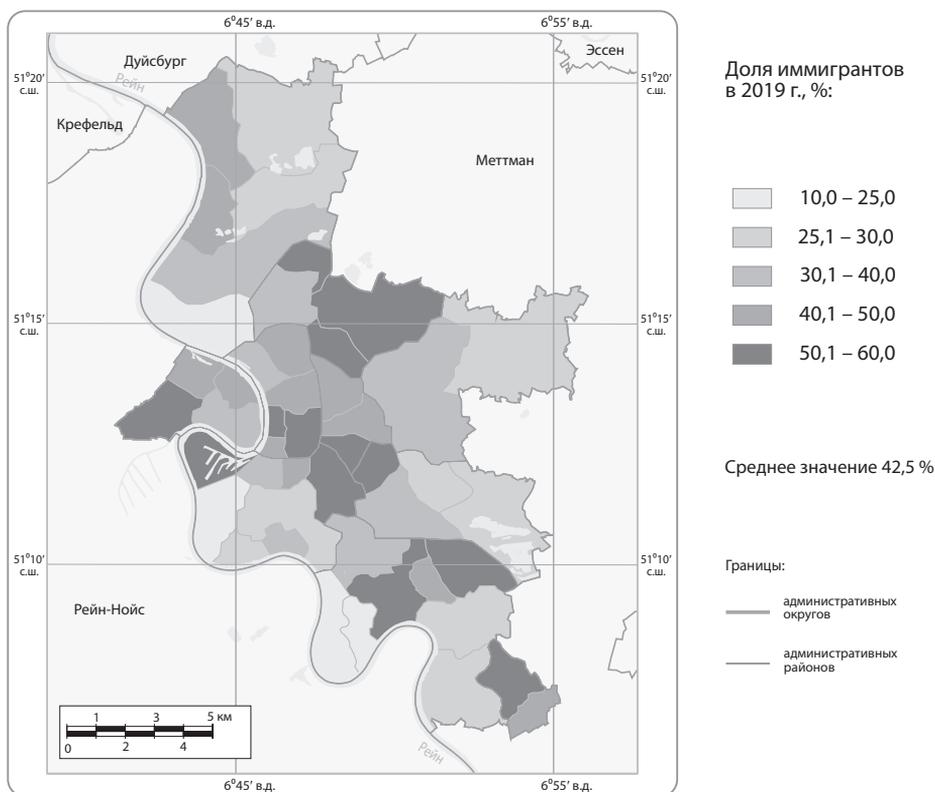
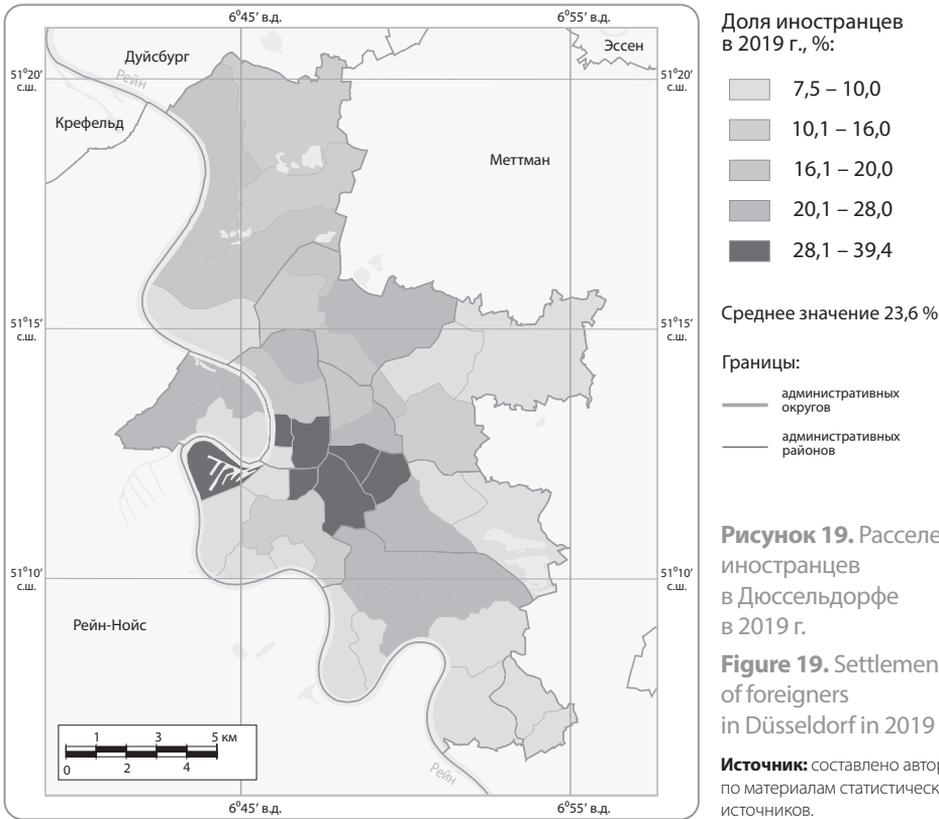


Рисунок 18. Расселение иммигрантов в Дюссельдорфе в 2019 г.

Figure 18. Settlement of foreigners in Düsseldorf in 2019

Источник: составлено автором по материалам статистических источников.

8 Japantag Duesseldorf. – URL: <http://www.japantag-duesseldorf-nrw.de/> (дата обращения: 10.09.2023).

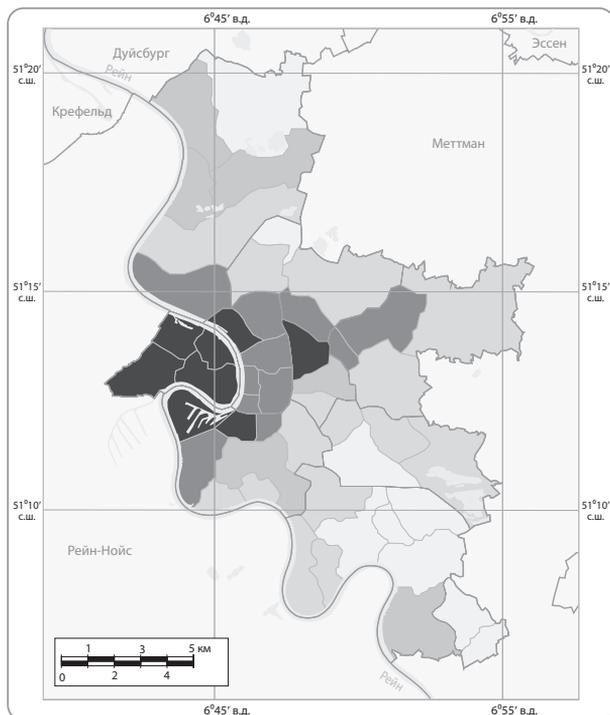


Пространственное распределение иммигрантов на районном уровне неравномерно. Меньше всего иммигрантов проживает на окраинах города, особенно на севере и востоке, а также вблизи Рейна, а в центральной части города и районах, близких к центру, наблюдаются сильные концентрации иммигрантов. Больше всего иммигрантов проживают в Штадтмитте, Обербилке, Флингерн-Зюде и Хассельсе. Треть всех иммигрантов концентрируется в шести районах, а остальные расселены в остальной части города (рисунок 18).

В старом центре города большинство иммигрантов – это лица без немецких паспортов. Районы с наибольшим числом иммигрантов – Обербилк, Билк и Эллер, Пемпельфорт, Верстен и Хассельс (свыше 10–15 тыс. человек).

Во Флингерн-Зюде, Штадтмитте, Хассельсе и Обербилке доля мигрантов самая высокая – более 50% населения в каждом из этих районов. Самая высокая доля иностранцев наблюдается в округах Штадтмитте, Флингерн-Зюд, Альтштадт, Обербилк и Фридрихштадт, а самая низкая – в округах Иттер, Химмельгейст, Унтербах, Хеллерхоф и Хуббельрат (рисунок 19).

На рисунке показано распределение цен на жилье. В центральных районах и районах, близких к центру, цены значительно выше (в городе реализуется множество программ по реконструкции старых районов) (рисунок 20). Стоимость аренды также выше в центральных районах на Рейне и в северных, близлежащих к аэропорту (рисунок 21).



Средняя стоимость жилья, 2023 г., евро / кв. м:

- 4001 – 6000
- 6001 – 7000
- 7001 – 8000
- 8601 – 10000
- 10001 – 13000

Среднее значение – 7200 евро / кв. м

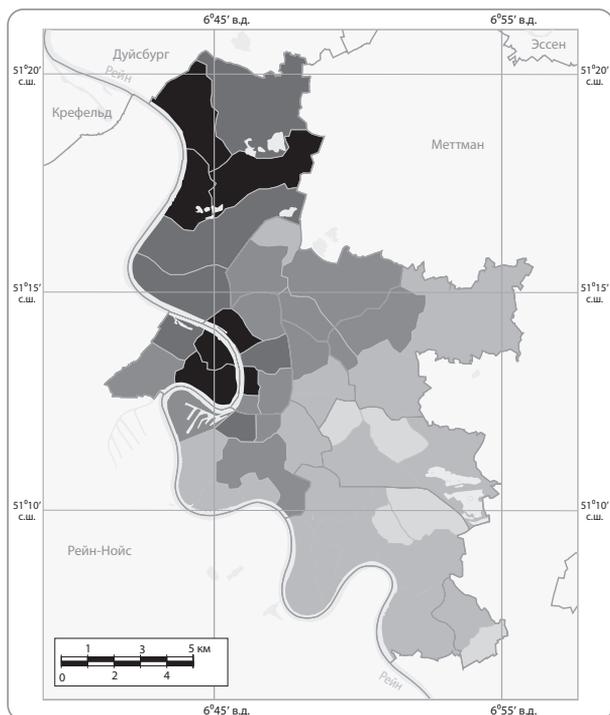
Границы:

- административных округов
- административных районов

Рисунок 20. Дифференциация стоимости жилой недвижимости в Дюссельдорфе в 2023 г.

Figure 20. Differentiation of the cost of residential real estate in Düsseldorf in 2023

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.



Средняя цена аренды жилья, 2023 г., евро / кв. м в месяц:

- 12,7 – 14,0
- 14,1 – 14,8
- 14,9 – 15,5
- 15,6 – 17,0
- 17,1 – 19,0

Среднее значение – 15 евро / кв. м в месяц

Границы:

- административных округов
- административных районов

Рисунок 21. Дифференциация стоимости среднемесячной аренды жилья в Дюссельдорфе в 2023 г.

Figure 21. Differentiation of the cost of average monthly rental housing in Düsseldorf in 2023

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

Штутгарт

Штутгарт – столица земли Баден-Вюртемберг, в котором в 2022 г. проживало 630 тыс. человек, однако сама агломерация считается одной из крупнейших в Германии (более 5 млн человек). Сам город – культурный и промышленный центр. Штутгарт – это важный транспортный узел Германии, там находится шестой по величине аэропорт страны. Несколько крупных компаний, такие как *Porsche*, *Bosch*, *Mercedes-Benz*, *Daimler* и *Dinkelacker*, имеют здесь свои головные офисы. Штутгарт – центр высоких технологий и машиностроения, предприятия которого связаны в основном с развитием автомобильной промышленности,

электроники, микроэлектроники и машиностроения. Штутгартская биржа занимает второе место по значимости после Франкфуртской фондовой биржи. Штутгарт отнесен к группе глобальных городов класса «Бета –».

В городе создано много условий для учебы и профессиональной подготовки, поэтому население города относительно молодое: средний возраст составил в 2020 г. 41 год. Пенсионеры проживают на окраинах. Однако население растет за счет иммигрантов, в основном из стран Южной и Восточной Европы. С 2014 г. растет число беженцев из Азии и Африки. С 2010 г. в Штутгарт стало приезжать больше иммигрантов, поэтому доля иностранцев увеличи-

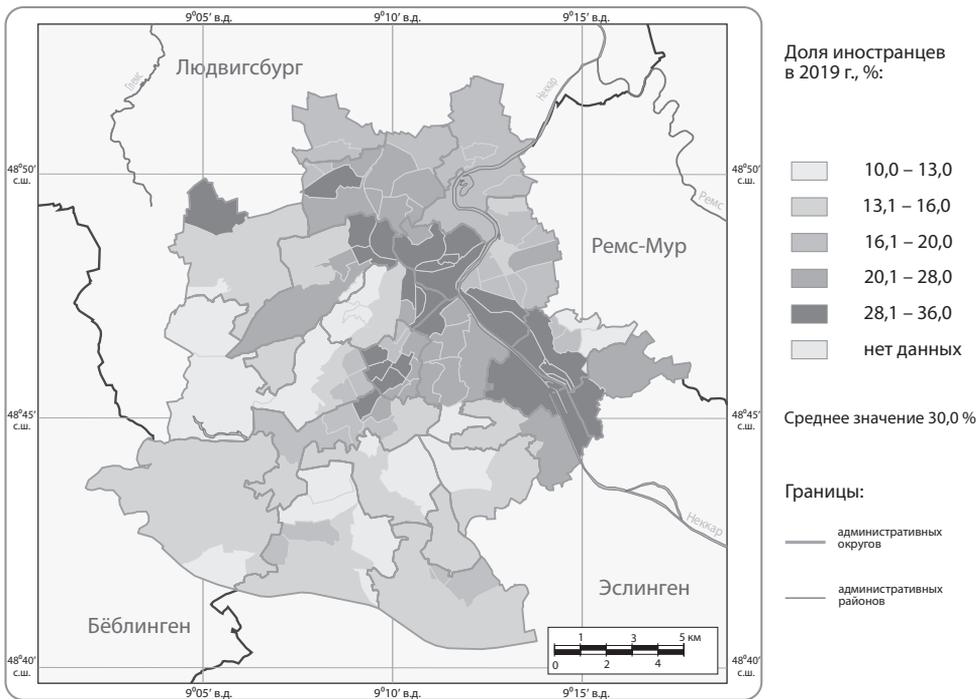


Рисунок 22. Расселение иностранцев в Штутгарте в 2019 г.

Figure 22. Settlement of foreigners in Stuttgart in 2019

Источник: составлено автором по материалам статистических источников.

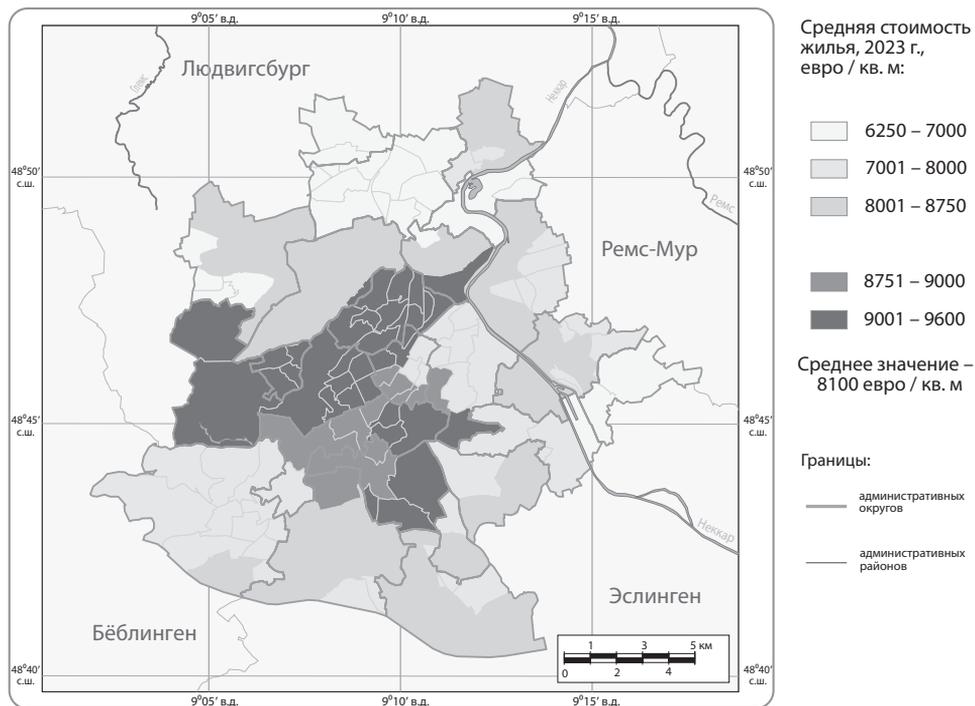


Рисунок 23. Дифференциация стоимости жилой недвижимости в Штутгарте в 2023 г.

Figure 23. Differentiation of the cost of residential real estate in Stuttgart in 2023

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

лась. Сейчас в городе проживают люди из 180 стран, они составляют более 25% населения. В целом около 40% жителей города имеют иностранное происхождение. Особенно много людей с миграционным прошлым среди детей до 6 лет: почти каждый второй ребенок сам является иммигрантом или имеет родителей-иммигрантов. Напротив, только 1 из 10 детей, зарегистрированных в Штутгарте, не имеют немецкого гражданства⁹.

Самая крупная группа иммигрантов – турки (32% от всех иммигран-

тов), далее следуют сербы, хорваты, итальянцы и греки. Представителей стран ЕС зарегистрировано не так много. Многие молодые люди родились в Штутгарте, натурализовались и считают себя немцами.

Самая большая доля иммигрантов отмечена по обеим берегам Неккара (где размещены некоторые транспортные предприятия и широко представлен частный сектор) и в центральной части города. Выходцев из Турции больше всего в районе Ванген, где размещены несколько компаний, в том числе *Kodak*

⁹ Stuttgarter Einwohnerdaten: Landeshauptstadt Stuttgart. – 2018. – 4 S. – Нем. яз. – URL: [https://www.domino1.stuttgart.de/web/komunis/komunissde.nsf/715a84c741dea0de412565f3003c484d/9b1459556142870fc12584d300482eaf/\\$FILE/bpl01...PDF](https://www.domino1.stuttgart.de/web/komunis/komunissde.nsf/715a84c741dea0de412565f3003c484d/9b1459556142870fc12584d300482eaf/$FILE/bpl01...PDF) (дата обращения: 13.10.2023).

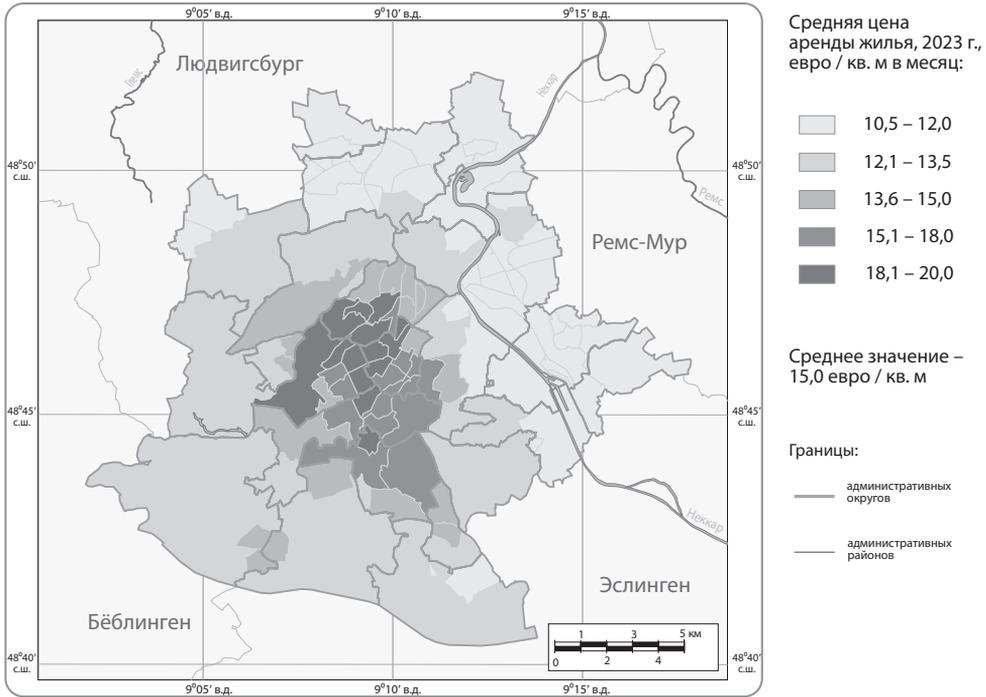


Рисунок 24. Дифференциация стоимости среднемесячной аренды жилья в Штутгарте в 2023 г.

Figure 24. Differentiation of the cost of average monthly rental housing in Stuttgart in 2023

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

и *Sony*. Хорваты проживают в западных районах, где обширные лесные массивы, много объектов розничной торговли и практически весь район состоит из таунхаусов и частных домов. Боснийцев много в центре и в восточных районах, где размещены транспортные компании и виноградники. Представители Греции сконцентрированы в районах Фейербах, где много штаб-квартир, и восточных правобережном Вангене и левобережном Обертюркхайме. Итальянцы селятся в двух крупных зонах – в северных районах. Один из них – Цуффенхаузен, где много предприятий, в том числе штаб-квартира и музей *Porsche AG*, а второй – Штаммхайм, для которого характерны старые жилые районы и современные поселения с одно- и много-

квартирными домами. Другая зона – районы Ванген и Штутгарт-Ост, где расположен курорт на минеральных водах Лёзе.

Самые высокие цены наблюдаются в центральных и западных районах и характерны для района Штутгарт-Юге: здесь цены достигают 10 000 евро за кв. м. Далее следует округ Фрауэнкопф (9 200 евро за кв. м). Больше всего цены выросли в Ротенберге. Дешевле всего недвижимость в районе Хаузен: «эталонная» квартира здесь стоит около 5 625 евро за кв. м (рисунок 23).

Для распределения стоимости аренды жилья также характерна радиально-кольцевая структура (рисунок 24). В самом центре в округе Штутгарт-Митте аренда жилья достигают

своего максимального уровня – 20 евро за кв. м. Далее следует западная часть города, где аренда жилья стоит от 17 до 19 евро за кв. м. Ближе к центру города жилая недвижимость предлагает более качественные объекты жилой недвижимости, при этом цены за кв. м начинаются от 16 евро и выше, отражая выгодное расположение этих районов. Пригороды Филдера и городские районы долины Неккера предлагают аренду жилья по ценам, превышающим 14 евро за кв. м, тем самым демонстрируя более доступные варианты для жителей и гостей города.

Кёльн

Кёльн – единственный глобальный город Германии статуса «Гамма+». Хотя по населению город крупный, одна-

ко занимает 4-е место после Берлина, Гамбурга и Мюнхена. Кёльн до сих пор сохраняет свою роль как торговый город с хорошим транспортным положением. Это важный экономический и культурный центр. Здесь много предприятий химической и автомобильной промышленности, (например, вместе с прилегающими территориями здесь расположены штаб-квартиры и заводы *Ford* и *Toyota*), медиа-концерны, представительства спортивных клубов и объекты искусства. Также город является крупным образовательным и научным центром.

Открытые статистические источники Кёльна публикуют сразу картографические материалы (без исходных цифр). Это не всегда хорошо, но стоит опереться хотя бы на них. Кроме того, тер-

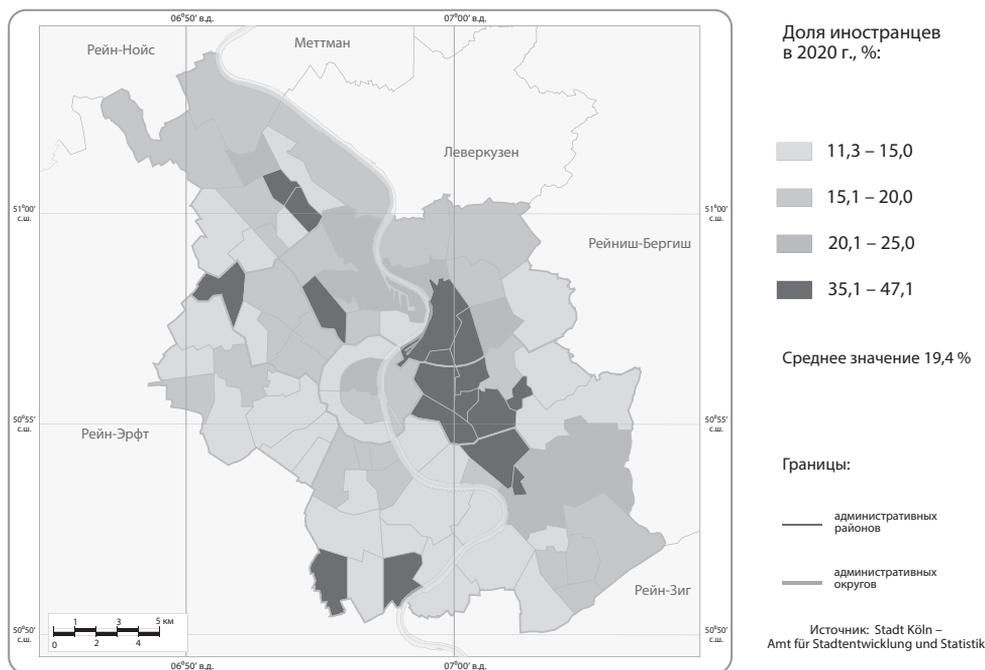


Рисунок 25. Расселение иностранцев в Кёльне в 2020 г.

Figure 25. Settlement of foreigners in Cologne in 2020

Источник: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (URL: <https://www.stadt-koeln.de/>).

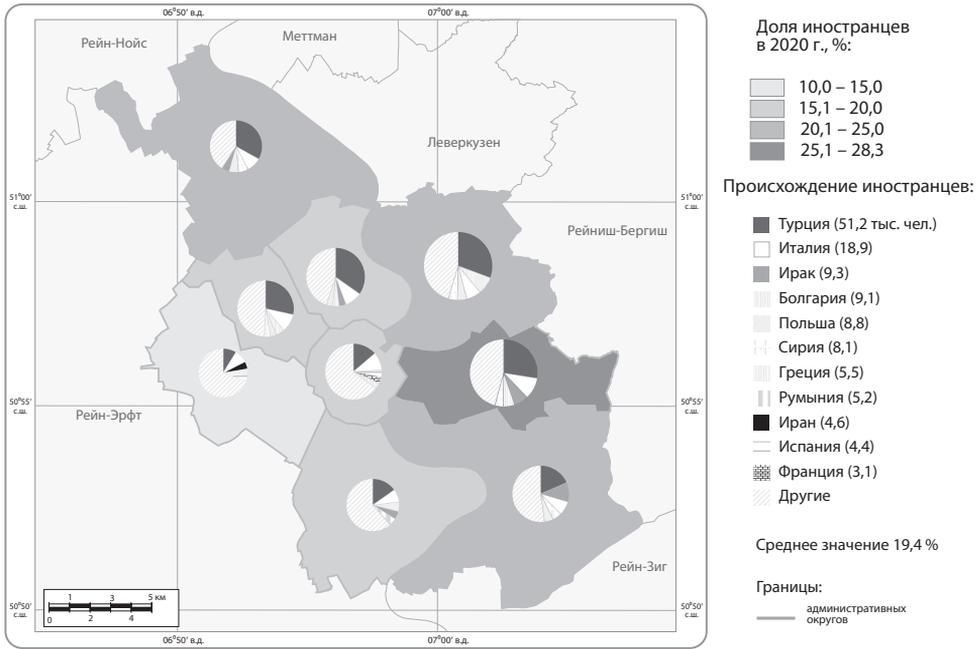


Рисунок 26. Происхождение иностранцев по округам Кёльна, 2020 г.

Figure 26. Origin of foreigners by district of Cologne, 2020

Источник: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (URL: <https://www.stadt-koeln.de/>)

риториальную дифференциацию всё равно видно.

В Кёльне в 2017 г. доля жителей без миграционного прошлого составляла 62%, с миграционным – 38%, из которых иммигранты в первом поколении составили 15%, во втором и третьем поколении – 4%, эмигранты – 4%, натурализованные – 12%, дети и молодые люди с семейным миграционным прошлым – 3%¹⁰.

Почти 20% жителей Кельна в 2020 г. не имели немецкого паспорта. Однако распределение по городу неравномерно. Округ с наибольшей долей иностранцев – Кальк (восточный), с наименьшей – Линденталь (наоборот, западный). По районам разброс боль-

ше, максимальная доля наблюдается в Финкенберге (47,1%) – районе округа Порца (рисунок 25).

Расселение иммигрантов соответствует расселению иностранцев. В целом иммигрантов больше в восточных и северных районах (округ Шорвайлер).

На уровне девяти округов Кёльна можно увидеть распределение, а иногда и концентрацию представителей разных национальностей на территории города. Из пяти ведущих национальностей в каждом из девяти районов города представлены только выходцы из Турции и Италии. Представителей Турции в каждом районе больше всего, кроме округа Линденталь, где выходцев из Турции и Италии поровну (рисунок 26).

10 Zahlen und Statistik 2023. – URL: <https://www.stadt-koeln.de/> (дата обращения: 25.05.2023).

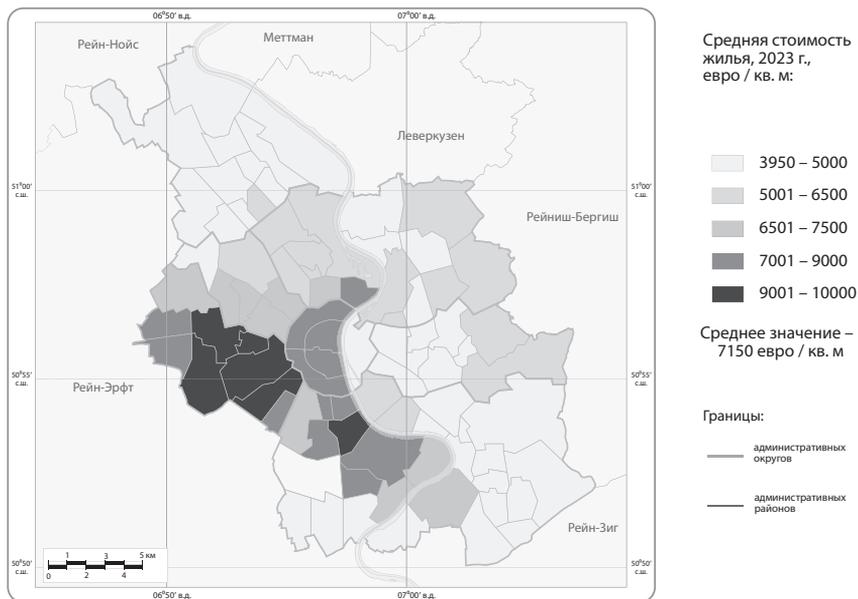


Рисунок 27. Дифференциация стоимости жилой недвижимости в Кёльне в 2023 г.

Figure 27. Differentiation of the cost of residential real estate in Cologne in 2023

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

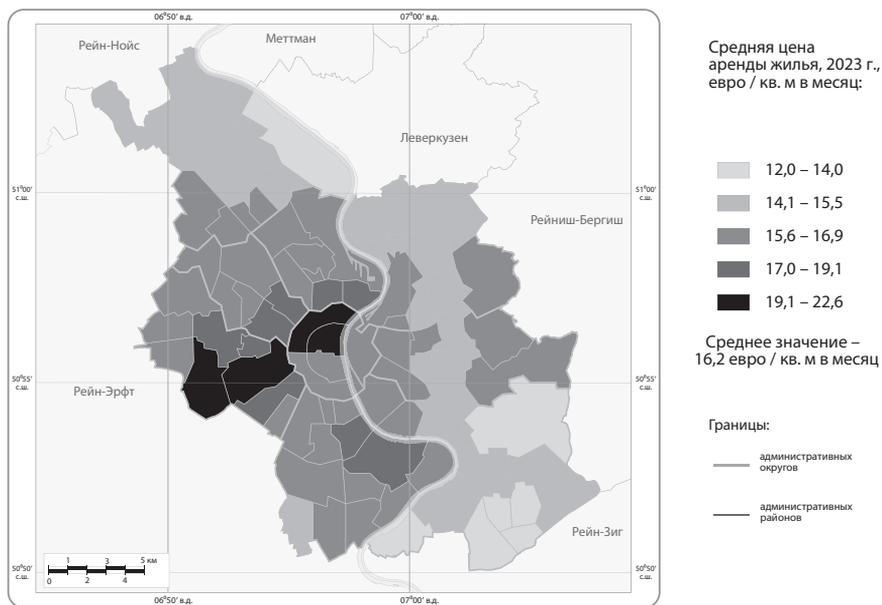


Рисунок 28. Дифференциация стоимости среднемесячной аренды жилья в Кёльне в 2023 г.

Figure 28. Differentiation of the cost of average monthly rental housing in Cologne in 2023

Источник: составлено автором по материалам риелторских компаний.

На рисунке видно, что в центральном округе среди иностранцев более всего выходцев из Турции, далее идут представители из стран ЕС: Италии, Испании, Франции и Греции. Поляки рассеяны по всей городской территории без значительной концентрации, тогда как около половины болгар проживают в двух округах: Мюльхайм и Кальк. Выходцы из двух стран – Ирака и Сирии, – среди которых также достаточно много беженцев, распределены по городу неравномерно: две трети людей с иракским гражданством проживают в Порце, Кальке или Мюльхайме. Самая большая группа, около 2,5 тыс. человек, селится в Порце. Аналогичная ситуация у сирийцев: две трети распределены между Хорвайлером, Порцем, Кальком и Мюльхаймом. Самая большая группа, насчитывающая около 1,5 тыс. человек, проживает в Мюльхайме.

В плане распределения средних цен стоимости жилья выделяется исторический центр (на левом берегу Рейна). В целом левый берег (то есть восточная часть города) более дорогой (рисунок 27). По аренде видны еще восточные районы округа за счет более широко представленного частного сектора (а он, как правило, дороже) (рисунок 28).

Расселение иммигрантов и стоимость жилья

Для Франкфурта выявлено не очень явное колебание доли иностранцев. Дифференциация с 2019 г. поменялась не сильно, однако максимумы были снижены (с 54 до 50% в районе Фехенхайм, где размещены многочисленные химические компании, объекты пищевой промышленности и транспортной инфраструктуры). Можно выделить и преобладание иностранцев из ЕС. С миграционным прошлым – больше половины жителей города, без гражданства Германии – свыше трети.

По разнообразию и доле иммигрантов Мюнхен может поспорить с Берлином. Однако состав иммигрантов Мюнхена исторически схож с составом иммигрантов, населяющих западную часть Берлина. В Мюнхене в 2022 г. 30,1% населения составляли иностранцы. Самый максимум наблюдается в районе завода *BMW AG* и близлежащих (на севере города), а также в юго-восточных районах, где цены на жилье средние, ближе к дешевым.

Несмотря на то, что население Штутгарта немногочисленно, цены на жилье в нем одни из самых высоких (дороже только в Мюнхене). Иностранцев горожан – 22%, население довольно молодое. Центральные районы Штутгарта самые дорогие, в них наблюдается самая малая концентрация иммигрантов не из Европы.

Статистические источники иногда публикуют по районам Берлина данные о гражданах как с немецкими паспортами, так и без немецких паспортов. В центральных районах Митте и Нойкельн проживает больше всего иммигрантов (причем если в Митте цены на жилье средние, то для Нойкельна характерны низкие цены, большая доля безработных и разнообразие групп иммигрантов). На окраинах иммигрантов меньше. Кроме того, исторический фактор до сих пор виден по расселению отдельных групп иммигрантов (выходцев из стран капиталистического и социалистического лагеря соответственно). Берлин по стоимости жилой недвижимости достаточно однороден. Микродинамика дифференциации цен есть, однако она не сильно выражена. Несколько сглаживаются различия между ценами в восточной и западной частях города. Дифференциация по стоимости аренды тоже не так ярко выражена. Можно отметить более современные комфортные районы в юго-западной части города, где соблюдены бо-

лее комфортные условия проживания, недвижимостью более новая, хорошая обеспеченность парками и объектами социальной инфраструктуры. Центр города по-прежнему остается (на фоне берлинских цен) более дорогим. Можно отметить, что распределение стоимости продажи и аренды жилья практически совпадают.

Статистические источники также публикуют материалы по иммигрантам, проживающим в Гамбурге. Почти 37% горожан имеют миграционные корни, иностранцев – 20% населения. При этом прослеживается соответствие районов концентрации иммигрантов и ареалов сравнительно низких цен на жилье.

Доля иностранцев, проживающих в Дюссельдорфе, составляет 20% всего населения города. В основном это выходцы из Турции, Греции, Польши и Италии. Цены на жилую недвижимость здесь на фоне других городов низкие. Для центральных районов характерен процесс джентрификации, причем для этих же районов характерны большая доля иммигрантов и средний возраст около 40 лет. Также иммигранты проживают в зоне бывшего промышленного пояса города (соответственно, низких цен на жилье).

В Кёльне доля иммигрантов составляет 40%, иностранцев вдвое меньше. Районы правого берега Рейна характеризуются большей долей иммигрантов и более низкими ценами на жилье. Самая высокая доля иностранцев наблюдается в Финкенберге (округ Порц), который можно назвать самым социально депривированным в городе.

Выводы

Таким образом, при рассмотрении связи распределения цен на жилье с расселением иммигрантов наблюдается определенное соответствие ис-

ходной гипотезе, сформулированной в начале (за исключением Берлина). В целом видно, что бо́льшая доля иммигрантов проживает в районах с более низкими ценами на жилье. Отмечен процесс переезда из более крупных городов в пригороды из-за высоких цен и повышенных процентных ставок на строительство. Однако и в самих городах велик разброс цен и, соответственно, дифференциация. Самым контрастным в этом плане является Гамбург, а Мюнхен – одним из самых дорогих городов. Во всех городах цены значительно выросли; исторические центры городов и деловые районы – самые дорогие. Иммигранты сильно влияют на рост населения, а также на его средний возраст.

Исследование показало, что как таковой геттоизации не наблюдается. Есть мигрантские районы, например, Нойкёльн в Берлине, где низкие цены на жилье и много мигрантов. Конечно, они создают определенную напряженность в районе. Однако она всё равно (как считают немецкие эксперты по мигрантам) значительно ниже, чем в Лондоне или Париже. Геттоизация может проявляться среди вынужденных иммигрантов (беженцев) – вот где местные опасаются социальной напряженности, и ситуация складывается сложная. Эта категория не исследуется в статье, так как зачастую беженцы не сами выбирают то место, где им жить. Для их более равномерного расселения немецкие власти даже пытаются создать определенные нормативы по расселению беженцев, но они часто не соблюдаются.

В исследованиях часто упоминалось понятие «геттоизация», однако последнее упоминание приходится на 2018 год. Поэтому можно говорить о замалчивании проблемы, с одной стороны, недовольстве коренного немецкого населения – с другой, с третьей –

о невозможности выявить статистически иммигрантов и беженцев. Большинство исследований направлены на изучение вопросов, связанных с последними. В статье же изучаются вопросы, связанные с иммигрантами, прибывшими на более длительный срок. Однако возможно говорить о том, что Германия находится на пороге повторения ошибок Франции: число мигрантов постоянно растет, а принимающее общество не справляется с таким потоком.

Список литературы

Карачурина Л.Б. Иммиграционная политика Германии: успешный и неуспешный опыт // *Мировая экономика и международные отношения*. – 2008. – № 7. – С. 50–60.

Курасов А.В. Особенности формирования глобальных городов Германии. Меняющаяся география зарубежного мира / *Вопросы экономической и политической географии зарубежных стран*. Том 17 / под ред. Ивановой И.С., Кузиной И.М., Фетисова А.С. – Москва – Смоленск : Ойкумена, 2007. – С. 163–184.

Молодикова И.Н. Основные этапы и методы управления трудовой миграцией в западноевропейских странах // *Трудовая миграция в СНГ: социальные и экономические эффекты* / отв. ред. Ж.А. Зайончковская. – Москва : Центр изучения проблем вынужденной миграции в СНГ, 2003. – С. 270–285.

Савоскул М.С. Иммиграция в ФРГ во второй половине XX века // *Вестник Московского университета. Серия 5 : География*. – 2020. – № 6. – С. 86–98.

Соколов А.П., Давыдов А.Д. Проблемы миграционной политики Германии: от сдержанности к открытости // *Международная аналитика*. – 2023. – Т. 14, № 3. – С. 41–57. – DOI: 10.46272/2587-8476-2023-14-3-41-57.

Шатило Д.П. Социальная дифференциация городских территорий (на примере стоимости жилья и расселения иммигрантов в крупных столицах Европы : дис. ... канд. геогр. наук. – Москва, 2018. – 250 с.

Шатило Д.П. Трансформация социального пространства глобальных городов : аналит. обзор. – Москва : ИНИОН РАН, 2020. – 78 с.

Шатило Д.П. Социальная дифференциация в «новых» центрах миграции (на примере расселения иммигрантов) // *Контурь глобальных трансформаций: политика, экономика, право*. – 2022. – Т. 15, № 3. – С. 183–215. – DOI: 10.31249/kgt/2022.03.11.

Cassiers T., Kesteloot C. Socio-spatial Inequalities and Social Cohesion in European Cities // *Urban Studies*. – 2012. – Vol. 49, N 9. – P. 1909–1924.

GaWC – Globalization and World Cities 2023. – 2023. – URL: <https://www.lboro.ac.uk/microsites/geography/gawc/> (дата обращения: 27.09.2023).

Hanslmaier M., Peter A., Heimerl A. Räumliche Muster sozialer Ungleichheit: soziale und ethnische Segregation in München. *Stadtforchung und Statistik // Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*. – 2019. – Bd. 32, N 2. – S. 51–59. – Нем. яз. – URL: <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-64115-9> (дата обращения: 10.12.2023).

Musterd S. Social and ethnic segregation in Europe: levels, causes and effects // *Journal of Urban Affairs*. – 2005. – Vol. 27, issue 3. – P. 331–348. – DOI: 10.1111/j.0735-2166.2005.00239.x.

Ross R., Trachte K. Global cities and global classes: The peripheralization of labor in New York City // *Review* (Fernand Braudel Center). – 1983. – Vol. 6, N 3. – P. 393–431.

Sassen S. *The global city: New York, London, Tokyo*. – Princeton, New York : Princeton University Press, 1991. – 480 p.

Sassen S. The global city: Strategic site, new frontier // Moving Cities – Contested Views on Urban Life / ed. by L. Ferro [et. al.] – Wiesbaden : Springer VS, 2018. – P. 11–28.

Shapiro M., Neubauer D. Spatiality and policy discourse: Reading the global city // Alternatives XIV. – 1989. – Vol. 14, issue 3. – P. 301–325.

DOI: 10.31249/kgf/2024.01.09

The Relationship between Immigrant Settlement and Housing Costs in Global German Cities

Daria P. SHATILO

PhD (Geography), Senior Researcher

Institute of Scientific Information for Social Sciences of the Russian Academy of Sciences (INION RAN)

Nakhimovsky Avenue, 51/21, Moscow, Russian Federation, 117418

E-mail: shatilo@inion.ru

ORCID: 0000-0003-2575-0927

CITATION: Shatilo D.P. (2024). The Relationship between Immigrant Settlement and Housing Costs in Global German Cities. *Outlines of Global Transformations: Politics, Economics, Law*, vol. 17, no. 1, pp. 156–195 (in Russian).

DOI: 10.31249/kgf/2024.01.09

Received: 06.12.2023.

Revised: 01.03.2024.

ACKNOWLEDGEMENTS. The article was prepared within the study financially supported by the Russian Science Foundation (RSF) (project no. 19-18-00251) and realized at the MGIMO-University of the Ministry of Foreign Affairs of Russia.

ABSTRACT. *The article examines the formation of global German cities features, their place in the international economic system and functions in Germany. The economic sphere allows even small German cities to become global. Using the immigrants and foreigners' settlement example in regions and housing prices distribution territorial intra-city differentiation is shown. Housing prices were collected by using a proven author's algorithm. The "immigrants – housing prices" relation helps to correlate the city districts spatial features correspon-*

dence. There are seven global cities in the historically determined German system (just like in India, and more only in the USA and China). These are Frankfurt, Munich, Hamburg, Berlin, Dusseldorf, Stuttgart and Cologne. It was found out that all cities are distinguished by a large number and share of immigrants and/or foreigners. In each city there are more than a third part of immigrant population. Immigrants have a significant impact on demographics, reducing the average age of the population. They often settle in more peripheral areas, near

industrial or infrastructure facilities. There are also many foreigners from the EU countries in the cities. In general, expensive city centers were identified with a gradual decrease in housing costs in peripheral areas. The western parts of all cities are significantly more expensive. Prices have increased significantly in all cities, with historic city centers and commercial areas typically the most expensive. Of all the cities under the study, only Berlin has the largest share of immigrants in central areas with higher prices (this is due to the city's history of division). In other cities, there is a matching of cheaper areas with higher housing costs. Urban centers experience a wide variety of prices and therefore an uneven distribution. The contrasts are particularly noticeable in Hamburg, while Munich is generally one of the most expensive cities.

KEYWORDS: *global cities of Germany, Frankfurt, Munich, Hamburg, Berlin, Dusseldorf, Stuttgart, Cologne, immigrant settlement, housing prices, social differentiation.*

References

- Cassiers T., Kesteloot C. (2012). Socio-spatial Inequalities and Social Cohesion in European Cities. *Urban Studies*. Vol. 49, no. 9, pp. 1909–1924.
- GaWC (2023). *Globalization and World Cities 2023*. Available at: <https://www.lboro.ac.uk/microsites/geography/gawc/>, accessed 27.09.2023.
- Hansmaier M., Peter A., Heimerl A. (2019). Räumliche Muster sozialer Ungleichheit: soziale und ethnische Segregation in München. *Stadtforchung und Statistik = Spatial patterns of social inequality: social and ethnic segregation in Munich. Urban research and statistics. Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*. Vol. 32, no. 2, pp. 51–59 (in German). Available at: <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-64115-9>, accessed 10.12.2023.
- Karachurina L.B. (2008). Immigration policy of Germany: successful and unsuccessful experience. *World Economy and International Relations*. No. 7, pp. 50–60 (in Russian).
- Kurasov A.V. (2007). Features of the formation of global cities in Germany. The changing geography of the foreign world. In: Ivanova I.S., Kuzina I.M., Fetisov A.S. (eds.). *Issues of economic and political geography of foreign countries*. Vol. 17. Moscow – Smolensk: Oikumena, pp. 163–184 (in Russian).
- Molodikova I.N. (2003). Main stages and methods of managing labor migration in Western European countries. In: Zayonchkovskaya Zh.A. (ed.). *Labor migration in the CIS: social and economic effects*. Moscow: Center for the Study of Problems of Forced Migration in the CIS, pp. 270–285 (in Russian).
- Musterd S. (2005). Social and ethnic segregation in Europe: levels, causes and effects. *Journal of Urban Affairs*. Vol. 27, issue 3, pp. 331–348. DOI: 10.1111/j.0735-2166.2005.00239.x.
- Ross R., Trachte K. (1983). Global cities and global classes: The peripheralization of labor in New York City. *Review (Fernand Braudel Center)*. Vol. 6, no. 3, pp. 393–431.
- Sassen S. (1971). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton, New York: Princeton University Press, 1991, 480 pp.
- Sassen S. (2018). The global city: Strategic site, new frontier. In: Ferro L. et al. (eds.). *Moving Cities – Contested Views on Urban Life*. Wiesbaden: Springer VS, pp. 11–28.
- Savoskul M.S. (2020). Migration in Germany in the second half of the 20th century. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 5, Geografiya*. No. 6, pp. 86–98 (in Russian).
- Shapiro M., Neubauer D. (1989). Spatiality and policy discourse: Reading the global city. *Alternatives XIV*. Vol. 14, issue 3, pp. 301–325.

Shatilo D.P. (2018). *Social differentiation of urban areas in major European capitals (on the housing prices and immigrant settlement example)*. PhD. Thesis. Moscow, 250 pp. (in Russian).

Shatilo D.P. (2020). *Social space transformation of global cities: Analytical review*. Moscow, INION, 78 pp. (in Russian).

Shatilo D.P. (2022). Social Differentiation in the “New” Immigration Centers (on the

Immigrants Settlement Pattern Example). *Outlines of Global Transformations: Politics, Economics, Law*. Vol. 15, no. 3, pp. 183–215 (in Russian). DOI: 10.31249/kgt/2022.03.11.

Sokolov A.P., Davydov A.D. (2023). Germany’s Migration Policy Challenges: From Restraint to Openness. *Journal of International Analytics*. Vol. 14, no. 3, pp. 41–57 (in Russian). DOI: 10.46272/2587-8476-2023-14-3-41-57.