

## Динамика рынков мировых центров недвижимости в 2012 г.

По итогам 2012 года сформировались 10 мировых центров недвижимости, оказывающие влияние на внутреннюю экономику своих стран, сюда входят: Гонконг, Шанхай, Москва, Нью-Йорк, Лондон, Париж, Мумбай, Токио, Сидней и Сингапур. Указанные города являются представителями стран-лидеров в мировой экономике и политике.

В 2012 году активность на рынках недвижимости 10 ведущих городов мира поддерживалась преимущественно за счет местного спроса. Самый большой рост цен имел место в тех городах мира, где местный спрос был на достаточно высоком уровне. В то же время, денежные средства международных инвесторов преимущественно направлялись на несколько ключевых рынков, инвестиционный потенциал которых проверен временем и не вызывает сомнений.

Анализ рынков, проведенный компанией Savills\* в январе 2013 года, демонстрирует, что самые успешные рынки недвижимости 10 крупнейших городов мира в последнее время, в основном, «подпитываются» за счет местного капитала. Список возглавляет Гонконг, где рост цен за последние полгода составил 7,4%. Возобновление роста цен на недвижимость было обусловлено укреплением внутреннего рынка, которое с лихвой компенсировало спад, зафиксированный во второй половине 2011 г. При этом, в городе наблюдалось небольшое падение арендной платы, что свидетельствует о возможном сохранении неустойчивого положения.

За Гонконгом следуют Москва и Сидней, где этот показатель составил 5,5% и 3,7% соответственно. На развитии рынка недвижимости Москвы благоприятно сказываются устойчивые местные доходы и ограниченное предложение. Несмотря на то что в последнее время цены на сырьевые товары, особенно нефть, перестали расти, они все же остаются достаточно высокими и продолжают поддерживать потребительскую способность покупателей. Зафиксированный в первой половине 2012 г. рост цен в Сиднее, скорее всего, был обусловлен прочным внутренним рынком и сравнительно оживленной экономикой. Прочность

*А.В. Синилова*

УДК 339.166+347.214.2  
ББК 65.422.5  
С-384



австралийского доллара в сочетании с ограничениями на покупку недвижимости иностранцами препятствует зарубежным инвестициям, несмотря на положительные долгосрочные перспективы для экономики в целом. Внутренние инвесторы оставляют деньги в стране и, соответственно, поддерживают местный рынок.

Эти три города значительно опережают достаточно скромный средний показатель индекса «World Cities Index»<sup>1</sup> по 10 городам, который составляет лишь 1,2%.

Все вышесказанное подтверждает статус Гонконга как самого дорогого города в мире. Цены на жилье здесь на 82% превышают показатели Лондона, второго города в рейтинге, и в пять раз выше, чем в Мумбаи, замыкающем список городе.

Рынок городов «Старого света», таких как Лондон и Нью-Йорк, продолжают привлекать международный капитал, демонстрируя стабильный рост (2,8% и 1,1% соответственно). Самые большие падения цен зафиксированы в Париже (-3,4%), Шанхае (-2,6%) и Мумбаи (-1,7%), которые пострадали из-за изменений настроений международных инвесторов. Доверие к инвестициям в парижскую недвижимость в 2012 г. было подорвано кризисом Еврозоны. К падению цен добавились и предложения нового президента Франции Франсуа Олланда от-

---

### <sup>1</sup> ОБ ИНДЕКСЕ

Индекс «World Cities Index», рассчитываемый для 10 крупнейших городов мира и демонстрирующий колебания цен на жилую недвижимость с 2005 года, разработан с целью анализа показателей рынка недвижимости в действительно глобальном контексте.

Данный Индекс отличается от других международных индексов недвижимости, так как отражает не только ситуацию стоимость квадратного метра недвижимости на премиальном рынке каждого из городов, но также учитывает и массовый рынок жилья. Исследуется стоимость SEU (Savills Executive Unit). Это – корзина объектов недвижимости, предназначенная для определенной группы людей, которые могли бы начать бизнес или развивать его в любой стране, где расходы на недвижимость являются существенной статьей затрат. Данный метод расчета позволят получить наиболее полную и точную информацию обо всех изменениях на рынке.

Целью создания данного Индекса служит получение международной аудиторией наиболее точной информации о стоимости купли-продажи и аренды жилья для своих сотрудников, а также о стоимости совершения сделок и содержания недвижимости в 10 крупнейших городах. Важность подобной информации для бизнеса не вызывает сомнений.

носителю повышения «налогов на роскошь»<sup>2</sup>. В результате спрос на элитную недвижимость существенно снизился. За последние два года ограничения в сфере жилой недвижимости Шанхая значительно увеличили количество непроданных объектов. Несмотря на недавний взлет количества сделок, рынок все еще довольно слаб. Китайское правительство, скорее всего, сохранит действующие ограничения, чтобы предотвратить новый подъем, который может подорвать его политические позиции. Перегретый мумбайский рынок впервые с 2008 г. продемонстрировал падение цен. Спекулянты отстранились от участия в коммерческих операциях, опасаясь того, что рынок превратился в пузырь, готовый лопнуть. Но определенное количество денежных средств продолжает поступать в рассматриваемую сферу – в июне 2012 г. был достигнут рекордный уровень цен за квадратный метр.

Таблица 1

**Рейтинг изменения цен на недвижимость в 10 крупнейших городах мира по итогам на 1 полугодие 2012 года**

Город	Рост капитальной стоимости январь - июнь 2012 г.	Рост капитальной стоимости июнь - декабрь 2011 г.	Рост цен с июня 2005 г.	Рейтинг по капитальной стоимости	
				Июнь 2012 г.	Июнь 2005 г.
Гонконг	7,4%	-3,4 %	105,9%	1	1
Москва	5,5%	4,1%	113,5%	8	8
Сидней	3,7%	-2,0%	31,7%	9	6
Лондон	2,8%	1,0%	34,7%	2	2
Сингапур	1,5%	3,6%	110,3%	4	7
Нью-Йорк	1,1%	2,0%	10,5%	7	3

<sup>2</sup> Налог на роскошь во Франции (Impôt de Solidarité sur la Fortune)

Налог на роскошь платится каждый год, на все основные активы, превышающие 732 000 EUR. Под это правило попадают все без исключения владельцы недвижимости, как постоянные резиденты, так и нерезиденты, т. е. проживающие во Франции меньше чем 183 дня в году. Для нерезидентов Франции учитываются только активы, находящиеся на территории Франции. Активом признаётся банковский счёт, автомобиль, яхта, драгоценности, недвижимость во Франции и прочее, находящиеся на территории Франции на 1 января каждого года. При расчёте чистых активов учитывается (вычитается) весь суммарный долг, включающий долг по кредитным картам, ипотечный кредит и прочие долги. Поэтому, многие люди предпочитают оформлять ипотечный кредит во Франции для покупки квартиры или виллы в любом случае, чтобы уменьшить или избежать налога на роскошь. Процентная ставка на налог на роскошь зависит от типа недвижимости и колеблется в пределах от 0.55% до 1.8% от оценочной стоимости всех активов. Налоговая декларация заполняется каждый год и должна быть подана не позднее 15 июля. Перед тем как послать налоговую декларацию, необходимо получить ИНН, идентификационный номер налогоплательщика.



Токио	-0,3 %	-0,2%	42,9%	3	5
Мумбаи	-1,7%	0,0%	149,7%	10	10
Шанхай	-2,6%	0,1%	137,3%	6	9
Париж	-3,4%	4,4%	47,6%	5	4

**Источник:** Savills Research

### **ПРИЧИНЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ**

**№1 Гонконг.** Экономика Гонконга своим нынешним состоянием во многом обязана выгодному географическому положению территории и особенностям её исторического развития. Являясь крупнейшим финансовым центром Азии и важнейшим торгово-транспортным узлом Южного Китая, Гонконг играет значимую роль во внешнеэкономических связях страны. Экономика Гонконга отличается высоким уровнем защиты инвестиций, а также минимальными ограничениями в торговле и перемещении капиталов. По состоянию на 2012 год, Гонконг являлся самым развитым финансовым рынком мира, самой свободной экономикой мира, занимал второе место в мире по благоприятности деловой среды, входил в тройку лучших стран мира для ведения бизнеса, в тройку наиболее привлекательных для инвесторов городов мира и в десятку стран мира по конкурентоспособности. В 2013 году Гонконг стал лучшей страной мира для ведения бизнеса по версии Bloomberg<sup>3</sup>.

Основу экономики Гонконга наравне с финансовым сектором составляет промышленность: тяжелая и легкая промышленность, строительство, производство, электронная и пищевая промышленности, а также другие ее виды. По состоянию на 2010 год в Гонконге насчитывалось 10,3 тыс. промышленных предприятий, на которых работало 111,5 тыс. человек. В это число не входило 20,5 тыс. предприятий строительного сектора, на которых работало 147 тыс. человек, и 1,76 тыс. предприятий сектора архитектурных и инженерно-технических услуг, на которых работало 25,3 тыс. человек<sup>4</sup>. Большинство гонконгских промышленных компаний перенесли свои производственные мощности в материковый Китай (особенно в соседнюю провинцию Гуандун) и отчасти во Вьетнам, Таиланд и Индонезию, сосредоточив работу головных офисов и различных подразделений, оставшихся в городе, на разработке и дизайне товара, организации производственных процессов, приобретении сырья и промышленного оборудования, логистической и маркетинговой поддержке, контроле качества, научно-технических исследованиях. После таких изменений эти компании стали квалифицироваться как непромышленные,

<sup>3</sup> URL:[http://ru.mobile.wikipedia.org/wiki/Экономика\\_Гонконга](http://ru.mobile.wikipedia.org/wiki/Экономика_Гонконга)

<sup>4</sup> URL:[http://ru.mobile.wikipedia.org/wiki/Экономика\\_Гонконга#section\\_8](http://ru.mobile.wikipedia.org/wiki/Экономика_Гонконга#section_8)

хотя у них есть производственные предприятия за границей. Перенос промышленных предприятий за рубеж позволил освободить территории для создания новых многофункциональных центров, направленных на объединение жилых и офисных форматов в единое целое. Очищение города от промышленных предприятий (оставляя только головные офисы данных предприятий) оказывает позитивное влияние и на развитие рынка недвижимости Гонконга. Спрос на недвижимость растет как со стороны местных жителей, так и со стороны западных инвесторов и клиентов, желающих поменять место проживания.

Капитальная стоимость недвижимости<sup>5</sup> в Гонконге поддерживается устойчивым спросом, несмотря на умеренный рост арендной платы. Вмешательство со стороны государства и недостаточная доступность ипотечных кредитов в 2011 г. привели к кратковременному падению цен. После этого, в первой половине 2012 г. гонконгский рынок недвижимости продемонстрировал новый подъем. После китайского Нового года был зафиксирован всплеск активности, а по мере усиления конкуренции между банками повысилась доступность ипотечных займов. На данный момент цены на недвижимость находятся на рекордно высоком уровне. Спрос со стороны жителей основной территории Китая несколько снизился, но это снижение было компенсировано устойчивым внутренним спросом.

Таким образом, ситуация на рынке жилой недвижимости Гонконга наглядно демонстрирует позитивное влияние процесса реструктуризации промышленных территорий и объектов посредством девелопмента на внутреннюю экономику страны.

Внедрение данной схемы на рынок жилой недвижимости позволил прийти к впечатляющим результатам. Во втором квартале 2012 года строительный сектор Гонконга вырос на 34% по сравнению с прошлым годом и достиг оборота в 5 млрд долл. Летом 2012 года в Гонконге насчитывалось 1 157 стройплощадок (летом 2011 года — 1 062, рост — 8,9%), в том числе частных — 693 (летом 2011 года — 627, рост — 10,5%) и государственных — 464 (летом 2011 года — 435, рост — 6,7%). В тот же период число занятых в строительной отрасли Гонконга достигло 71,7 тыс. человек (летом 2011 года — 58,6 тыс. человек, рост — 22,4%), в том числе в частном секторе — 40,7 тыс. (летом 2011 года — 29,9 тыс., рост — 36%) и государственном — 31 тыс. (летом 2011 года — 28,7 тыс., рост — 8,2%)<sup>6</sup>.

**№2 Лондон.** Лондонская экономика занимает 3-е в мире после Токио и Нью-Йорка. Представляя собой 1-й в Европе город по уровню экономического развития, Лондон производит порядка 20% всего валового внутреннего продукта Великобритании с показателем 446 млрд долларов США в 2005 году, а экономика Лон-

<sup>5</sup> Капитальная стоимость жилья (Home Equity) – равна текущей рыночной стоимости дома минус непогашенный остаток по ипотечным кредитам.

<sup>6</sup> Building and Construction Industry in Hong Kong (англ.). Hong Kong Trade Development Council (19.11.2012)



донской агломерации составляет около 30% всего ВВП страны или около 669 млрд долларов США, по данным статистической отчетности за 2005 год<sup>7</sup>.

Лондонская агломерация — важнейший промышленный центр Великобритании. Структуру его промышленности определяют три группы отраслей: новые отрасли — автомобильная, авиационная и электротехническая; конгломерат отраслей, типичных для большого города, — пищевая, швейная, обувная, мебельная, полиграфическая; и отрасли, перерабатывающие импортируемое сырье, — нефтеперерабатывающая, бумажная, кожевенная, цветная металлургия и пр.

Крупнейшим промышленным районом Лондона является Ист Энд, а именно, Доклэндс. Общая площадь заброшенных промышленных территорий в 80-х годах XX века составила 21 кв. км, что сопоставимо по площади с 10 княжествами Монако. С середины 80-х годов XX века начинается новое развитие промышленных территорий Лондона. Крупные производства выводятся за пределы города, а порой, и страны. Высвободившиеся площади подпадают под реконструкцию или полную реструктуризацию. С начала 90-х годов XX века в моду входят т.н. лофты — жилые пространства, образованные на месте бывших заводов и фабрик. Внедрение такой концепции позволяет вдохнуть новую жизнь в заброшенные районы, что существенно повышает их привлекательность для проживания и ведения бизнеса путем формирования новых деловых центров. Благодаря развитию района Доклэндс рынок недвижимости Лондона переживает бум в начале 2000-х годов. Спрос растет как на внутреннем рынке, так и со стороны зарубежных инвесторов, заинтересованных в новом формате жилья. Интерес к Лондону повышает цены на объекты недвижимости города, особых инвестиционных показателей достигает именно восточный район города — Доклэндс, где рост цен на недвижимость достигал 25-30% в год.

Лондонские рынки недвижимости «достигли дна» в 2009 году. С тех пор в Лондоне наблюдалась интенсивная активность и рост цен. На данный момент средние цены на жилье для SEU вернулись на пиковый уровень 2007 г. Дальнейшему подъему рынков способствовало привлечение иностранных инвесторов, которых привлекает надежность Лондона. В результате стоимость недвижимости премиум-класса<sup>8</sup> в центральных районах британской столицы на 21% превышает пиковые показатели.

Покупка недвижимости иностранцами находится на достаточно высоком уровне (34% от общего объема рынка) и остается сосредоточенной в центральных районах города, особенно в секторе новостроек. На долю иностранных покупателей

---

<sup>7</sup> «The Economic Positioning of Metropolitan Areas in North Western Europe», The Institute for Urban Planning and Development of the Paris Ile-de-France Region, December 2012

<sup>8</sup> Недвижимость премиум-класса — эксклюзивный объект недвижимости, ориентированный на высокообеспеченных клиентов с взыскательными требованиями к условиям проживания.

приходится 70% всех сделок с новостройками премиум-класса в центральном Лондоне<sup>9</sup>.

Рост арендной платы с 2009 г. шел наравне с ростом капитальной стоимости. Однако изменения в налоговой политике и неопределенность экономических перспектив снизили настойчивость покупателей. В последнем квартале рост цен замедлился везде, за исключением самого верхнего сегмента.

**№3 Москва.** На данный момент Москва — крупнейший, в общегосударственном масштабе, финансовый центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточены более половины банков, зарегистрированных в стране<sup>10</sup>. Кроме того, большинство крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может полностью располагаться за тысячи километров от столицы.

Кроме того — это крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

На сегодняшний день промышленные территории Москвы составляют около 20% от ее общей площади в старых границах. Данная территория сопоставима по площади с государством Лихтенштейн. Большая часть этих промышленных территорий заброшена или не используется по назначению. Т.о. сегодня современные девелоперы активно рассматривают возможность получения доступа к данным территориям с целью реструктуризации как самой промышленной отрасли, так и ее территории путем полной реконструкции неэффективного производственного процесса.

Москва занимает особое место среди городов, расположенных в странах, недавно вставших на путь капиталистического развития, поскольку она привлекает весьма существенные объемы инвестиций. Это один из факторов, лежащих в основе продолжающегося повышения капитальной стоимости и арендной платы. В первой половине 2012 г. оба этих показателя выросли более чем на 5%, прежде всего — за счет верхнего сегмента рынка. Еще одним важным двигателем рынка является бурно развивающийся деловой сектор, стимулирующий спрос как на аренду, так и на покупку недвижимости. Успех многих московских фирм тесно связан с мировыми ценами на сырьевые товары. Цены на энергетические ресурсы способствуют восстановлению рынка после кризиса 2008 г. Кроме того, на рост цен повлияло расширение ипотечного кредитования. Дорогостоящие сегменты в

---

<sup>9</sup> URL: <http://www.intermarksavills.ru>

<sup>10</sup> Справка о количестве действующих кредитных организаций и их филиалов по состоянию на 01.03.13



большей степени подвержены воздействию факторов, оказывающих влияние на доходы. В ближайшем будущем стабилизация цен на сырьевые товары и возможное падение цен на нефть могут затормозить развитие рынков недвижимости премиум-класса.

Для примера автор предлагает рассмотреть сравнительную таблицу по рекордным сделкам. Особое внимание автор обращает на лидеров: Гонконг и Лондон – города, где уже на протяжении последних десятков лет активно используется реструктуризации промышленных территорий посредством девелопмента.

*Таблица 2*

**Рейтинг рекордных сделок на рынках недвижимости 10 мировых городов**  
(по итогам 2012 года)

<b>Город</b>	<b>Цена \$/1 кв.м</b>	<b>Год заключения сделки</b>
Гонконг	\$144 516	2011
Лондон	\$146 237	2008
Токио	\$87 742	2007
Сингапур	\$58 495	2011
Париж	\$67 097	2009
Шанхай	\$30 968	2010
Нью-Йорк	\$142 800	2011
Москва	\$41 290	2011
Сидней	\$29 250	2011
Мумбай	\$15 000	2012

**Источник:** разработано автором

Непререкаемым лидером в 2012 году стал Гонконг. Восстановление рынка массового (социального) жилья, вкупе с ростом спроса со стороны местного населения и упрощением условий получения ипотеки, способствовали еще одной «волне» повышения цен на жилье. Создается впечатление, что падение цен в конце 2011 года было временным явлением, однако очевидно, что этот неустойчивый рынок сможет снова вернуться к негативным показателям.

В конце списка в этот раз находится Париж, показавший худшие результаты по итогам 1 полугодия 2012 года и находящийся сегодня в состоянии неопределенности. Кризис Еврозоны продолжает препятствовать развитию экономики данного региона. Еще одним «ударом» стал предложенный вновь избранным президентом Франсуа Олландом «налог на богатых». Дальнейшее падение цен в столице Франции сейчас кажется неизбежным. Лондон же, напротив, вероятнее всего, будет в



выигрышном положении, за счет денежных средств международных инвесторов, которые ищут альтернативное «убежище», «тихую гавань» на территории Европы, но и за пределами Еврзоны. Рынок недвижимости Лондона вновь занял второе место в списке самых дорогих мировых рынков. Однако неопределенность в отношении новых правил гербового сбора<sup>11</sup>, введенных в действие в марте 2012 года, уже замедлила активность и увеличение цен. В настоящее время стоимость недвижимости не демонстрируют резких скачков, хотя фундаментальные принципы рыночной экономики (высокий спрос на покупку и ограниченное предложение) способствуют росту в долгосрочной перспективе.

### КУРС НА РОСТ

По оценкам Savills, перспективы для многих городов «нового света» (например, Шанхай, Мумбаи, Москва) зависят от их способности генерировать капитал и инвестировать его в недвижимость. Москва может стать наиболее привлекательной для инвесторов в случае активного развития городских промышленных территорий. Стабильный внутренний рынок Сингапура, безусловно, имеет потенциал для дальнейшего роста. В то же время, Гонконг, благодаря близости к материковой части Китая и активности местных инвесторов, продолжает уверенно идти вперед.

Без сомнения, одним из наиболее интересных и перспективных городов для инвестиций в жилье, по результатам 2011 года, является Нью-Йорк. Прежде всего, по причине стабильности этого рынка, а также из-за адекватного ценообразования. Устойчивый рост цен, низкие ставки по ипотеке, дефицит предложения на элитное жилье, твердый и постоянно растущий спрос со стороны иностранных покупателей – все это свидетельствует в пользу того, что рынок Нью-Йорка ждет долгосрочное восстановление.

Таким образом, можно отметить, что мировой рынок недвижимости уже почти восстановился после экономического кризиса 2008 года. На сегодняшний день, индикатором внутреннего состояния экономики является поведение покупателей

<sup>11</sup> Гербовый сбор (англ. Stamp duty) — налог, взимаемый при приобретении недвижимости и земли, а также при покупке акций, бондов и других инвестиционных инструментов.

<i>Уровень налоговой ставки</i>	<i>Стоимость жилой недвижимости</i>	<i>Стоимость коммерческой недвижимости</i>
0 %	0 — 125,000	0 — 150,000
1 %	свыше 125,000 — 250,000	свыше 150,000 — 250,000
3 %	свыше 250,000 — 500,000	свыше 250,000 — 500,000
4 %	свыше 500,000	свыше 500,000
5 %	свыше 1,000,000	свыше 1,000,000



на рынке недвижимости. Чем активнее покупатели в различных сегментах недвижимости, тем успешнее обстоят текущие дела в сфере бизнеса и производства страны.

### ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И СФОРМИРОВАВШИЕСЯ ТЕНДЕНЦИИ

Поведение международных рынков недвижимости после пикового состояния экономического кризиса 2008 года можно охарактеризовать как осторожное. Как такого полного восстановления не произошло, мировая экономика еще пребывает в состоянии «экономической реабилитации», что может подтвердить график L-shape (характеризующий нынешнее состояние мировой экономики) – после резкого падения идет поступательное восстановление. То же самое происходит и с рынками недвижимости: рост цен наблюдается незначительный, что говорит об осторожном поведении как покупателей, так и продавцов. Застройщики очень аккуратно подходят к формированию ценообразования в проектах, клиенты аккуратно выбирают финансовые схемы, банки аккуратно корректируют процентные ставки – при этом аккуратно все заинтересованы в получении прибыли, поэтому рост, даже и незначительный, будет практически всегда при стабильной или растущей экономике. Как отмечалось выше, наибольший интерес с точки зрения вложения средств представляет Нью-Йорк. Однако Москва также достойна инвестиционного внимания. На сегодняшний день московские власти всячески регламентируют деятельность девелоперских компаний, что сокращает количество некачественного продукта на рынке. Путем естественного девелоперского отбора на рынке Москвы останутся только серьезные профессионалы, предлагающий качественный продукт. Тем не менее, если Правительство РФ примет новую налоговую ставку с 01 января 2015 года на имущество, равную 0,5%-1,5% от рыночной стоимости объекта, то это приведет к резкому снижению цен на рынке недвижимости и появлению избыточного количества предложения. Путем введения такой ставки Правительство хочет сегментировать районы по социальному значению.

Ключевую тенденцию в развитии московского рынка недвижимости может сформировать правильное управление земельными ресурсами города со стороны властей. Если будут сформированы определенные команды профессионалов и методы подхода к реструктуризации промышленных отраслей, а также выработаны соответствующие нормативные документы, то это будет способствовать развитию не только самого города, но и восстановит низкоэффективное производство.

### БИБЛИОГРАФИЯ:

Building and Construction Industry in Hong Kong (англ.). Hong Kong Trade Development Council (19.11.2012)

«The Economic Positioning of Metropolitan Areas in North Western Europe», The Institute for Urban Planning and Development of the Paris Ile-de-France Region, December 2012



Zhou Xiaochuan Financial results 2012, 2012 г. <http://www.pbc.gov.cn>  
Building and Construction Industry in Hong Kong (англ.). Hong Kong Trade Development Council (19.11.2012)  
«The Economic Positioning of Metropolitan Areas in North Western Europe», The Institute for Urban Planning and Development of the Paris Ile-de-France Region, December 2012  
URL: <http://www.intermarksavills.ru>  
URL:[http://ru.mobile.wikipedia.org/wiki/Экономика\\_Гонконга](http://ru.mobile.wikipedia.org/wiki/Экономика_Гонконга)  
URL:[http://ru.mobile.wikipedia.org/wiki/Экономика\\_Гонконга#section\\_8](http://ru.mobile.wikipedia.org/wiki/Экономика_Гонконга#section_8)  
Деткина М. Жизнь в центре Королевства, 2012 г. RL: <http://midlandconsultblog.com/?cat=13>  
Павлов В. Франция подняла налоги для богатых, 2012 г. URL: <http://www.rbcdaily.ru/world/562949984250615>  
Справка о количестве действующих кредитных организаций и их филиалов по состоянию на 01.03.13

### Примечание:

\* Savills – международная профильная компания, работающая в сфере недвижимости с офисами более, чем в 150 странах (более 500 офисов) и размещенная на Лондонской фондовой бирже. Основана в 1855 году.

*Также в статье использованы материалы автора, подготовленные для компаний IntermarkSavills и Savills и для международного форума специалистов в области недвижимости (июль, 2012 Лондон).*

