

## Богатство и элитные рынки в фрагментированном мире



Международная консалтинговая компания Knight Frank опубликовала 20-е, юбилейное издание ежегодного исследования о мировом богатстве и премиальных активах — [REDACTED]. Доклад сочетает количественный анализ численности состоятельных лиц, обзор рынков элитной недвижимости и оценку сегмента предметов роскоши и альтернативных вложений. В фокусе этого выпуска — адаптация частного капитала к нарастающей геополитической фрагментации, а также пересмотр прогнозов, сделанных авторами за два десятилетия наблюдений.

Исследование показывает, что рост частного богатства продолжается, но сопровождается заметным изменением его пространственного распределения. Увеличивается число крупнообеспеченных домохозяйств, при этом усиливаются новые центры концентрации капитала за пределами традиционных «ядер» Северной Америки и Западной Европы. Вводится и разворачивается концепция «экономики богатых», когда значимая часть экономической активности и спроса определяется сравнительно узким слоем владельцев крупнейших состояний. За двадцать лет наблюдений влияние этого слоя на рынки активов, городское развитие и структуру потребления проявляется как устойчивый и воспроизводимый фактор, переживающий несколько экономических кризисов.

Отдельное внимание в отчете уделено семейным офисам как ключевым институтам управления крупным частным капиталом. Анализ их практик показывает смещение акцента от максимизации доходности к балансу доходности, устойчивости и сохранения контроля над активами. Возрастает роль стратегий межпоколенческой передачи капитала, структурирования владения и вовлечения наследников в принятие решений. В совокупности эти процессы усиливают институционализированный характер частного богатства и закрепляют его влияние на долгосрочные траектории развития городов и регионов.

Центральное место в докладе занимает раздел, посвященный элитной жилой недвижимости. Здесь используется комплексный индекс, отслеживающий изменение цен в сотне ключевых локаций мира — от глобальных финансовых центров до курортных и горных регионов. Последние годы характеризуются высокой неоднородностью: одни города демонстрируют двузначный рост стоимости премиального жилья, другие сталкиваются со стагнацией или снижением цен. На динамику цен заметно влияют налоговая политика, регуляторные ограничения, миграционные режимы для обеспеченных иностранных покупателей, а также локальные социально-экономические условия.

Важным выводом отчета является укрепление роли «новых» локаций, где сочетаются развитая инфраструктура крупного города с благоприятным налоговым, визовым и климатическим режимом. Такие территории становятся альтернативой традиционным

финансовым центрам для владельцев крупного капитала. Вместе с тем, элитная недвижимость сохраняет несколько функций одновременно: средство сохранения стоимости, инструмент повышения мобильности (вплоть до получения вида на жительство или гражданства через инвестиции) и элемент определенного образа жизни. Для исследователей городской экономики и регионального развития показательна именно эта многослойность: премиальный сегмент жилья оказывается связующим звеном между финансовыми потоками, пространством городов и индивидуальными стратегиями.

В отчете рассматривается и влияние технологических и инфраструктурных сдвигов на рынок недвижимости. Анализируются перспективы применения цифровых технологий для повышения прозрачности сделок, упрощения цепочек владения и управления объектами. Отдельный сюжет составляют растущие потребности в энергоемкой инфраструктуре — от центров обработки данных до объектов энергетики, — которые формируют новый спрос на земельные участки и создают новую конфигурацию коммерческой недвижимости. В этом контексте элитная и высокотехнологичная недвижимость предстают как взаимосвязанные сегменты, отражающие переход к экономике, основанной на данных и услугах.

Не менее показателен раздел, посвященный потреблению роскоши и альтернативным вложениям. Отчет фиксирует устойчивый сдвиг от демонстративного потребления к более рациональному и функциональному подходу. Для части состоятельных людей предметы роскоши — произведения искусства, коллекционные автомобили, вина и другие материальные ценности — становятся не только символами статуса, но и осмысленными объектами вложений с учетом их ликвидности и динамики цен на вторичном рынке. Составляется сравнительная картина доходности различных классов коллекционных активов, позволяющая рассматривать их как отдельный класс вложений со специфическим профилем риска и дохода.

При этом заметно растет значение нематериальных форм потребления. В отчете описывается рост спроса на «преобразующие» услуги: программы, связанные с поддержанием здоровья и продлением активной жизни, образовательные и исследовательские поездки, высокоприватный туризм. В этих практиках потребление смещается от простого накопления вещей к инвестициям в человеческий капитал, качество жизни и социальные связи. Для исследователей это свидетельствует о глубокой трансформации мотиваций в верхних слоях распределения доходов и богатства.

Отдельный блок посвящен мобильности состоятельных лиц. Изучается роль частной авиации, яхт и других средств, обеспечивающих высокую степень пространственной свободы. Такая мобильность используется не только в бытовых и деловых целях, но и как инструмент оптимизации налоговой и регуляторной среды. В результате усиливается конкуренция между городами и странами за привлечение частного капитала, поскольку перемещение отдельных владельцев крупных состояний потенциально связано с перенастройкой потоков инвестиций, размещением семейных офисов и изменением структуры спроса на местную недвижимость и услуги.

Юбилейный характер The Wealth Report 2026 делает важным ретроспективный анализ прогнозов, которые Knight Frank формулировал на протяжении двух десятилетий. По результатам сопоставления можно говорить о нескольких устойчивых тенденциях. Во-первых, влияние частного капитала на направления урбанизации и пространственное распределение финансовых потоков оказалось долговременным и многократно усилилось после глобального финансового кризиса. Во-вторых, эволюция потребления — от демонстративного к более функциональному и ориентированному на здоровье — проявляется как структурный сдвиг, а не кратковременная реакция на отдельные кризисы. В-третьих, премиальная недвижимость закрепились в качестве одного из ключевых опорных активов для владельцев крупных состояний, объединяя в себе финансовую, миграционную и социально-символическую функции.

Для академического сообщества The Wealth Report 2026 прежде всего представляет интерес как источник эмпирических данных о динамике богатства, рынке элитной недвижимости и структуре альтернативных вложений. В сочетании с государственной статистикой и независимыми исследованиями он предоставляет материал для анализа экономической географии, социологии элит, городской и региональной экономики, а также финансовой социологии. В то же время использование выводов отчета требует внимательного отношения к методологическим ограничениям: часть данных основана на экспертных оценках и опросах, а фокус неизбежно смещен в сторону верхних сегментов имущественного распределения. Несмотря на это, трехчастная структура исследования — богатство, недвижимость, роскошь — позволяет рассматривать его как индикатор того, как верхние слои глобальной экономики формируют новые пространственные, социальные и культурные контуры современного мира.

С докладом можно ознакомиться [здесь](#)