Е. Чжоу[1]

НЕДВИЖИМОСТЬ В КИТАЕ – СТАБИЛЬНОСТЬ И ПРЕСТИЖ

Недвижимость в Китае – это в первую очередь стабильность и престиж. Пока что российские граждане не очень активно покупают жилье в Китае, предпочитая исключительно инвестиционные проекты: отели, рестораны, пансионаты и небольшие частные магазины. В начале 2005 г., кроме индекса цен продажи коммерческого жилья, который вырос на 8,26 пункта и составил 111,20, было зафиксировано понижение 5 индексов, включая капиталовложения, площадь освоенных земельных участков, а также пустующих и строящихся помещений.

В первом квартале 2005 г. объем инвестиций в недвижимость Китая составил 232,4 млрд юаней (рост – 26,7%), построено 836 млн квадратных метров жилья (увеличение на 19,2%). Темпы роста обоих показателей замедлились, соответственно, на 14,4 и 13,6 % по сравнению с тем же периодом прошлого года. Цены продажи коммерческого жилья в среднем выросли на 12,5%, что на 5,8 процентного пункта превышает аналогичный прошлогодний показатель.

Недвижимость в Китае покупают в основном молодые супружеские пары. По данным Статистического управления г. Гуанчжоу число молодых семей, которые обзавелись собственным жильем, в 2004 г. выросло на 0,6 % по сравнению с показателем 2003 г.

Молодые семьи предпочитают двухкомнатные квартиры стоимостью менее 5000 юаней (около 604 дол.) за один квадратный метр. Согласно итогам 2004 г., доля двухкомнатных квартир, приобретенных молодыми семьями, достигает 54%, что на 4,5% больше аналогичного показателя предшествующего года.

В прошлом году в Пекине цены на коммерческую площадь выросли в среднем на316 юаней (38 дол.) за квадратный метр и достигли 5053 юаня (611 дол.). В частности, цены на жилье выросли до 4747 юаней (574 дол.), увеличившись на 291 юань (35 дол.).

В Пекине отмечено развитие рынка недвижимости, реализованная добавленная стоимость в этой сфере составила 22,84 млрд юаней (2,76 млрд дол.), увеличившись на 15,7 %. Общая площадь проданных коммерческих помещений составила 24,72 млн квадратных метров – прирост на 30,4%.

По площади недвижимость в Китае очень разнообразна. Хотите приобрести жилье размером 200 кв. м – нет проблем. Нужна вилла на берегу моря площадью 350–400 м^2 – вариантов множество.

Собственником недвижимости в Китае может стать как резидент, так и нерезидент, т. е. организация, зарегистрированная на территории другого государства или частное лицо, являющееся иностранным гражданином. Ограничений на приобретение недвижимости нерезидентами не существует.

Приведу один пример. Дом, в котором живут мои пекинские друзья, одиннадцатиэтажный и построен буквой «П». Внутри этого «П» – уютный защищенный от ветра дворик, вымощенный плиткой. По центру каждой плитки – отверстие диаметром 10 см, сквозь эти отверстия растет трава. По периметру двора – красиво постриженной кустарник; дворовые и уличные газоны летом засажены розами.

Во дворе установлено штук десять тренажеров. Эти «станки здоровья» не силовые, а для поддержания гибкости суставов. Поэтому занимаются здесь в основном люди среднего и старшего возрастов. Для молодежи неподалеку есть открытая спортивная площадка со столами для пинг-понга и баскетбольным щитом.

Неподалеку от дома два места для сборов по возрасту и интересу. На одном из тротуаров дамы преклонного возраста собираются на танцы с веерами. Движения выполняются под ритм большого барабана и протяжную мелодию национальной виолончели, на которых играют их ровесники. В сквере леди тридцати-сорока лет, обычно их бывает около полусотни, синхронно двигаются под современную музыку из магнитофона. Джентльмены наблюдают со стороны. Среди зрителей много рабочих-строителей из находящегося неподалеку щитового общежития. Деревенским парням интересно наблюдать за столичными красотками.

Пекинский двор и тротуар – место вечернего общения и отдыха жильцов. Кумушки перемывают кому-то косточки. Мужчины, те больше играют в свои огромные шашки. Если есть скамейка, на ней обязательно кто-то лежит. Молодые пекинцы гуляют семьями – муж с женой и ребенок. Взрослые дети вывозят на креслах-каталках своих стареньких родителей. Собаководы выгуливают мосек. В

[1] Предприниматель, Пекин, Китай.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

большинстве своем собачки декоративных пород и совсем не агрессивные. Восточноевропейских овчарок и сибирских лаек я видел всего две-три. Кошка в Пекине – большая редкость, как и воробей.

Во всех многоэтажных пекинских домах есть подземные гаражи. На ночь машины ставят и на специально отведенных местах во дворе, но количество таких стоянок ограничено. Дворы находятся под круглосуточной охраной – на входах-выходах стоят будочки со шлагбаумами. В будочках – по охраннику в форме и с рацией. Двор дома моих друзей, судя по множеству велосипедов у подъездов, не элитный, а рядовой. Есть в Пекине дворы и более благоустроенные – спортзалы расположены на первом этаже, а между домами – водоемы с фонтанами. Но это не признак элитности, а просто новая планировка.

По подъезду и лифту есть сменные дежурные. У нас это девушка лет двадцати и женщина лет сорока. Зарплата дежурной, говорят, 300 юаней. Обязанности – поддерживать чистоту в подъезде и управлять лифтом. Для этого в уголке кабины лифта стоит стул. Кнопку своего этажа я всегда пытался нажать сам, но лифтерша не позволяла. В пекинских лифтах не царапают стены и не жгут сигаретами кнопки. Видео-объектив под потолком лифта также дисциплинирует. Подростков, курящих и пьющих пиво, в подъездах пекинских домов и подворотнях нет. Да и вообще больше двух мальчишек можно увидеть только на спортивной площадке. Наша дежурная пришла на вызов, когда в квартире отключился газ. Еще одна ее обязанность – первичное определение неисправности. В нашем случае отключился электронно-механический счетчик, и неполадка была устранена заменой батареек.

Первый этаж дома занимают продуктовый магазин «24 часа», аптека, прачечная, парикмахерская и фотосалон. В двух шагах от дома – дешевый фруктово-овощной базар. Много уличной торговли с еще более низкими ценами. Чуть подальше – супермаркет.

На первом этаже живет весьма колоритный дед. Говорят, он абориген – на этом месте до начала строительства была его фанза. Этот дедушка держит пару беспородных собак, а на его лоджии - клетка с голубями. Возле своих окон дедушка посадил тыквы и огурцы. Натуральное хозяйство, да и только. У деда есть трехколесный мопед. Его общественная профессия – мусорщик.

На 9 подъездов дома – всего три небольших контейнера для сбора мусора. Контейнеры пластиковые, с крышками, открывающимися педалями. Любой пакет, оказавшийся в контейнере, дед тщательно исследует. В первую очередь выбирает алюминиевые банки и пластиковые бутылки, потом – тетрапакеты, картон, бумагу. Не остаются без внимания, попадись они, разбитый фаянсовый унитаз, осколки стекла, куски штукатурки и прочие твердые предметы. В итоге непрекращающейся деятельности этого «санитара природы» бытовых отходов в контейнерах остается всего ничего, и их забирает дворник в ящик своего трехколесного велосипеда. Одно время у дедушки объявился конкурент – мужчина из молодых пенсионеров этого же дома. Победили опыт и мастерство. Площадка, где стоят контейнеры под мусор, вовсе не помойка – чисто, без запаха, мух нет.

Уже третий год мои друзья снимают квартиру внутри Второго кольца. Этот район считается престижным, за квартиру площадью 100 м^2 они платят 1600 юаней в месяц. Где-нибудь на окраине Пекина можно снять такую же квартиру за 600 юаней в месяц. Квартира имеет удобную планировку: две комнаты, прихожая, кухня и санузел. Тарифы на электроэнергию, газ и отопление в Пекине на уровне российских.

Решив остаться работать в Китае надолго, эта семейная пара продала свою квартиру в России. В Пекине они купили квартиру в строящемся доме площадью 69 м^2 в историческом центре. Отделка – под ключ. Цена квадрата – 1000 дол. (как в Благовещенске!). Первый взнос – 40%, остальную сумму надо выплатить за 5 лет. Покупка недвижимости в Китае дает иностранцу возможность получить вид на постоянное жительство, что уравнивает его в правах с гражданами страны. Можно взять банковскую ссуду, открыть свое предприятие.

Пятая интернет-конференция, проводимая параллельно с выходом 3 (5) номера журнала, 2005 г. называлась «Ориентация экономики на производство интеллектуального продукта». По материалам конференции было опубликовано исследование д-ра экон. наук, зам. директора Института проблем рынка РАН В. А. Цветкова «Королевство кривых зеркал, или несколько слов о российской экономике» и главного специалиста Департамента международных связей Москвы С. А. Гуськова «Правовое регулирование международных связей».

Кроме того рассматривались проблемы самоорганизации и экономической интеграции: общие точки; экономическая синергетика как методология экономического развития; мотивация необходимости широкого применения факторинга в России; тенденции развития автомобильной промышленности России; институциональный подход к развитию

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

инвестиционно-строительного комплекса; саморегулируемые организации арбитражных управляющих: проблемы управления процедурой банкротства; обоснование инвестиционных решений в крупных интегрированных структурах; государственное регулирование качества жизни населения.

В номере представлены (по материалам конференции) статьи 6 докторов наук и 6 кандидатов наук.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)