

Пань Дачжуан всегда был очень радушным, и Хэ Линь не в первый раз приходил к ним на обед. Мама Пань Аня тоже относилась к Хэ Линю с заботой, даже подготовила для него полный набор туалетных принадлежностей. У Хэ Линя там же хранилось две смены одежды, что говорило о нынешней близости их отношений! Поэтому Хэ Линь не стал церемониться и весело сказал:

— Ладно, сегодня мне точно повезло с едой!

Мама Пань Аня действительно приготовила стол, ломящийся от яств, и даже каким-то образом раздобыла лобстера длиной почти в треть метра. В этот момент она усердно накладывала еду Пань Аню и Хэ Линю, утверждая, что они в последнее время слишком много учились и им обязательно нужно восстановиться. В конце концов Хэ Линь почувствовал, что еда уже уперлась в горло, но мама Пань Аня продолжала подкладывать. Хэ Линю пришлось с горькой улыбкой отказаться.

Пань Дачжуан сейчас был на подъеме, но менять дом не собирался. Его дом был построен им самим после того, как он разбогател. Тогда он использовал практически только железобетон, и, по словам строительной бригады, этот дом, если только не взорвать его динамитом, выдержит любые потрясения и никаких проблем с качеством не возникнет. Даже если в нем будут жить четыре поколения, места хватит с избытком.

Пань Дачжуан был очень привязан к этому дому, поэтому, хотя ему советовали построить что-то вроде виллы с садом, как у иностранцев по телевизору, он в итоге отказался. Ему просто не хотелось так возиться, к тому же его собственный дом казался ему отличным — жить в нем было удобно и комфортно. Переезжать в такой большой особняк он бы еще и не привык.

За едой он рассказал Хэ Линю об этих вещах, мама Пань Аня тоже поддержала разговор, а Пань Ань, грызя куриную лапку, невнятно пробормотал:

— Папа, просто потому что тебе такие дома не нравятся, не значит, что они другим не нравятся. А иначе почему советуют их строить? Эм, ну как насчет того, папа, чтобы ты построил несколько домов и прямо продал их тем, кто любит?

Пань Дачжуан рассмеялся, а затем задумчиво посмотрел на Хэ Линя.

Хэ Линь по этому поводу чувствовал лишь некоторое бессилие. Пань Дачжуан сейчас, казалось, почти полностью зависел от мнения Хэ Линя. Честно говоря, в то время недвижимость уже существовала, но большинство предприятий недвижимости были чисто государственными, и они занимались в основном социальным и льготным жильем, которое госпредприятия распределяли среди сотрудников. Настоящих частных застройщиков, которые строили дома на продажу, было мало. В больших городах такие уже были, и цены на жилье начали расти, но в то время цены нельзя было назвать заоблачными, можно даже сказать, что они были очень низкими. Однако у большинства людей тогда не было понятия об ипотеке, поэтому они считали цены на жилье высокими. Кроме того, многие не горели желанием покупать квартиру, и в то время мало кто действительно верил в рост недвижимости.

Пань Ань же прямо предложил продавать роскошные виллы. Эта идея была не плохой, но не подходила для такого места, как город Т. В городе Т почти не было городской планировки, и горожане, если могли получить подходящий участок земли, сами строили дома — это считалось нормой. Даже спустя двадцать лет среди бесчисленных жилых комплексов города Т можно было увидеть ряды двух- или трехэтажных домиков, построенных самими жителями в 80-90-х годах. Положение большинства этих домов было очень хорошим, многие занимали

отличные школьные районы, да и площадь домов была большой, позволяя отделить немало комнат. Поэтому эти жители могли жить довольно сносно даже за счет сдачи жилья в аренду. И по этой же причине стоимость перемещения из этих мест была высокой, и власти города Т так и не могли решиться на снос этих старых зданий и реконструкцию.

Раз уж все могут строить дома сами, и, если только управление жилищным строительством даст согласие, можно построить дом любой формы, зачем тогда покупать готовую виллу у других? В таком месте, как город Т, чтобы заняться этим бизнесом, нужно подождать как минимум пять-шесть лет. Во-первых, богатых людей станет больше. Во-вторых, тогда уже нельзя будет строить дома где попало, если только не уехать в деревню. Но в таком случае многого не сделаешь. Отношение к транспорту у жителей маленьких городов отличается от жителей мегаполисов. Когда у Хэ Линя не было своего жилья, чтобы сэкономить, он снимал квартиру за третьим транспортным кольцом, и каждый день на метро на работу и обратно тратил более трех часов — и это считалось близко. У коллег компании были и те, кто тратил более четырех часов. Но в маленьком городе, даже если ехать на междугороднем автобусе из довольно отдаленного поселка в городской район, в большинстве случаев это занимало около часа, но даже при этом все считали это очень далеко, а поездка в город казалась неудобной. И жители города вели себя так же: обычно при поиске работы никто не брал такую, на дорогу к которой нужно тратить более полчаса, лучше всего было выйти из дома и минут за пять дойти. Поэтому даже если была машина, те богачи не хотели строить дома в деревне и каждый день ездить туда-сюда между городом и селом. К тому же, как хорошо ни построй дом в деревне, уровень его все равно не высок! Поэтому нужно подождать еще несколько лет, когда эстетические вкусы людей повысятся, у них появятся идеи, и виллы можно будет продать.

Но просто продать недостаточно, нужно еще и заработать, заработать большие деньги. Настоящий рост недвижимости в городе Т произошел лишь более чем через десять лет. Учитывая вопрос среднедушевого дохода, даже если это садовая вилла, цена не может быть слишком высокой. Нет дураков, цены на жилье в городе Т еще не были искусственно раздуты, если вы назначите слишком высокую цену, люди не клюнут. В итоге, результат один — не то время.

В маленьких городах при встрече с такими вещами все следуют за ветром. Можно сначала создать компанию недвижимости, разработать один-два жилых комплекса, чтобы попробовать воду, лучше всего действовать медленно, потянуть время, а затем продавать, когда цены на жилье вырастут. Но проблема в том, что начальные инвестиции тоже немалые. Хотя в то время земля по сравнению с будущим стоила буквально копейки, но другие всевозможные сборы за оформление и тому подобное — это не шутки. К тому же, для строительства тоже нужен капитал. Застройщики будущего продавали дома на стадии котлована, дом еще не начинали строить, а его уже практически продали, средства вернулись, можно начинать строительство. Но в то время такого добра не было: не видя дома, вы хотите получать деньги — вы что, людей за дурачков держите? Особенно если какой-нибудь дурачок действительно попадетсЯ и даст деньги, а застройщик не достроит дом вовремя, оборвется финансирование, либо придется подать на банкротство, либо просто сбежать с деньгами. В таком случае простые люди уже не очень-то верят в это.

Однако Хэ Линь подумал иначе: разработка такого жилья ни к чему, а вот коммерческая недвижимость? Например, будущий «Хэцзяхуань» может вообще не покупать здание, а прямо построить коммерческое здание самому. К тому времени «Хэцзяхуань» займет один-два этажа, а остальные можно полностью сдать в аренду другим торговцам. Можно также объединиться, выпустить карты магазинов, провести акции со скидками и тому подобное.

<http://bllate.org/book/17703/1653218>