

Корейская жилищная политика

текст

А. Ланьков,

Корея: будни и

праздники. Ч.1.

– СПб.: Петербургское

востоковедение.

– 2004 г.

АРЕНДА ЖИЛЬЯ

В современной Корее существуют два основных вида оплаты арендуемого жилья. Первый из них именуется чонсе («полная оплата»), второй – волсье («помесячная оплата»). Способ чонсе имеет, пожалуй, несколько большее распространение. По данным Переписи населения и жилых помещений 1995 г., по этому способу было арендовано 63,5% всех сдаваемых в наем жилых помещений. Вдобавок, наиболее дорогие виды жилья, в том числе и почти все «апатхы», сдаются в наем практически исключительно таким образом. Кроме того, по способу чонсе сдаются в большинстве случаев и помещения нежилого назначения: магазины, кафе, рестораны, мастерские и т. п.

Сама система чонсе чрезвычайно специфична для Кореи и едва ли встречается в других странах мира. В соответствии с этой системой арендатор выплачивает арендодателю – владельцу жилья – одновременно некую весьма значительную сумму, которая обычно составляет 40-50% полной рыночной стоимости арендуемого жилья. В соответствии с заключаемым при этом договором арендатор после этого имеет право жить в квартире в течение некоего установленного срока, который обычно составляет от одного до трех лет. По истечении этого срока договор может быть перезаключен на новых условиях. Если же этого не происходит и арендатор решает съехать с квартиры, то арендодатель возвращает ему всю внесенную им ранее сумму.

Смысл этой, кажущейся на первый взгляд странной, сделки заключается в том, что владелец жилья, которым в большинстве случаев является крупная строительная фирма (напомним, что таким образом сдаются в аренду, как правило, квартиры в наиболее дорогих домах современного типа) получает в свое распоряжение достаточно значительные суммы денег, которые может с выгодой инвестировать. Чаще всего получивший эти деньги домовладелец использует их для того, чтобы начать новое строительство. На первый взгляд, разумнее было бы просто продавать квартиры, однако, в силу исключительно высокой стоимости жилья быстро распродать многоквартирный дом практически невозможно, так что способ чонсе дает строительным корейским фирмам возможность в короткие сроки вернуть значительную часть вложенных в строительство средств. Арендатор, разумеется, обычно не обладает необходимой суммой денег, поэтому ему приходится частично обращаться за кредитом в банк или, чаще, к родственникам и впоследствии выплачивать с этого кредита проценты. Поэтому в большинстве случаев арендатор, проживая в квартире, все равно вынужден делать регулярные платежи, правда, уже не домовладельцу, а родственникам или банку, у которого он когда-то взял ссуду. Кроме того, не нужно забывать, что на арендатора ложится и обязанность оплачивать все амортизационные расходы и коммунальные услуги, в том числе и такие специфические, как исправная работа лифта, наличие охранника при входе в подъезд, уборка автостоянки.

Как отмечают корейские специалисты, возникновение этого, в своем роде уникального, способа сдачи жилья в аренду вызвано как экономическими, так и этнографическими причинами. С одной стороны, свою роль здесь сыграла корейская банковская система, которая находится под жестким государственным контролем и отличается крайней негибкостью. Ее деятельность скорее направлена на регулирование экономики, а не на извлечение максимальной прибыли. Взять в корейском банке кредит для какого-либо нестандартного, не учтенного многочисленными инструкциями дела даже крупному предпринимателю не так-то просто.

Даже если кредит получен, то условия его использования и выплаты жестко контролируются. Поэтому сдача квартиры способом чонсе позволяет ее владельцу получить немалую сумму, причем вполне законно, и распорядиться ею достаточно свободно. Во-вторых, традиция чонсе имеет и этнографическое объяснение, она восходит к ряду институтов, существовавших в старой Корее, и в первую очередь – к кассам взаимопомощи и к цеховым союзам «ке», которые тоже представляли в кредит крупные суммы под залог недвижимости. В старые времена кореец предпочитал обращаться к помощи своего «ке», ибо взять займы у конкретного человека, богатого купца или дворянина, означало оказаться у него в зависимости (ПРИМЕЧАНИЕ: Беседа автора с профессором Ха Сон Гю 6 апреля 1994 г.).

Способ волсье существенно более привычен для иностранцев и представляет собой обычную ежемесячную плату за аренду жилья. Относительно специфической корейской особенностью является то, что арендатор обязан при заключении договора одновременно внести некоторую, довольно большую, сумму, которая примерно в 6 – 10 раз больше ежемесячной платы. Эти деньги (по-корейски их называют «гарантийные деньги» – «почжангым») являются как бы залогом, гарантирующим сохранность квартиры и ее оборудования, и возвращаются жильцу, когда он съезжает с квартиры. На условиях ежемесячной платы, как правило, можно снять только дома подешевле и похуже качеством, так как владельцы «апатхы» и хороших «ёнрип» обычно требуют внесения разовой арендной платы по способу чонсе.

Кризис 1997-1998 годов привел к заметным переменам в системе найма и сдачи жилья. Пока корейская экономика была мировые рекорды по темпам роста и инвестиции в нее давали огромные дивиденды, столь популярная в Корее система чонсе работала безукоризненно. Однако в начале 1998 года ситуация изменилась. Раньше большая часть средств, полученных от жильцов в качестве чонсе, опять направлялась в строительство, но в условиях кризиса инвестиции в эту область стали, пожалуй, самым верным способом потратить деньги: среди квартир средней и большой площади, сданных в эксплуатацию в первом квартале 1997 года, около 60% остаются непроданными. Многие из домовладельцев, которые вложили в строительство те деньги, что получили в качестве «чонсе», оказались на грани разорения. Вдобавок, после кризиса цены на жилье пошли вниз, так что у домовладельца, как правило, нет шансов на то, что ему удастся сдать жилье за прежнюю цену. Однако по истечении срока контракта всю сумму «чонсе» полагается возвращать жильцу. Ясно, что в подобной ситуации в интересах домовладельца оттянуть выплату денег на возможно более поздний срок. Не всегда источником проблем является его жадность – часто домовладелец и рад бы вернуть полученную сумму, но не может: денег у него больше нет, так как сам он или те предприятия, в которые были вложены эти средства, разорились или понесли большие убытки в ходе кризиса.

В этих условиях жильцы, которые оказались на неопределенный срок как бы прикрепленными к своему нынешнему жилью, столкнулись с немалыми финансовыми убытками, ведь в новой ситуации большинство из них за те же деньги легко могли бы снять квартиру и побольше, и поудобнее. Закономерным результатом этого стали многочисленные судебные иски, а многие корейские специалисты стали даже говорить о том, что вся система чонсе как таковая должна быть со временем ликвидирована, и что единственным способом аренды жилья в Корее, как и в других странах, должна быть ежемесячная плата.

Продажей и сдачей в аренду жилья в Корее занимаются многочисленные посреднические конторы, в своем большинстве – не очень крупные. Они собирают информацию о появляющемся жилье и за определенные комиссионные продают или сдают его в аренду. Те, кто не хочет платить комиссионные маклерам, могут дать сообщение об аренде жилья в одну из рекламных газет, которые выходят в каждом районе Сеула и других крупных городов (любопытно, что эти газеты распространяются бесплатно).

Несколько иначе обставлена сдача в аренду и продажа новых «апатхы». Еще до того как заканчивается сооружение очередного жилого микрорайона, неподалеку от него вырастает сооружение весьма специфического вида. Обычно это – весьма большой павильон, построенный из подручных материалов и пестро, броско раскрашенный. На стенах его крупными буквами или иероглифами написано название нового микрорайона и площадь тех квартир, которые там предлагаются на продажу. Это – центр продажи и аренды квартир, который принадлежит построившей «апатхы» фирме. Ввод в строй очередного микрорайона всегда сопровождается активной рекламной кампанией с использованием телевидения, газет и даже снятых специально по этому случаю киножурналов.

Выше речь у нас шла о том, как обычно снимает квартиру корейская семья. Однако зачастую какую-то крышу над головой нужно найти и молодому человеку, еще не женатому и весьма стесненному в средствах. В большинстве случаев речь идет о студенте, который учится в Сеуле или ином крупном городе, иногда – и о только что приехавших в город в поисках счастья молодом крестьянине или крестьянке, а иногда – еще о ком-либо, всех возможных ситуаций все равно не перечислишь. В этом случае посредничество тоже обычно берут на себя агентства по недвижимости. Существует два основных вида краткосрочной аренды комнат. Первый, более распространенный – это так называемый «хасук», комната с пансионом. Содержательницами таких пансионов, большинство обитателей которых составляют студенты, являются обычно пожилые тетушки, которые сдают в своем доме несколько комнат и готовят их обитателям завтраки и ужины. Второй, несколько более дешевый, но менее популярный способ – это «чачхви», комната без пансиона.

ПОКУПКА ЖИЛЬЯ

Как и любой капиталистический город, Сеул делится на районы, которые во многом отличаются по престижности и, соответственно, стоимости находящегося в них жилья, хотя в Корее социальная дифференциация в городах проявляется слабее, чем в большинстве других стран Азии. Наиболее престижными в Сеуле считаются район Мёндон (близ муниципалитета и старинных королевских дворцов) и обширные новостройки Каннама на южном берегу реки Ханган. Этот берег, на котором еще после войны были только огороды да маленькие домишки под соломенной крышей, начал застраиваться только в период «экономического чуда» и довольно быстро превратился в самый престижный район корейской столицы. Цена земли на Каннаме и особенно на Мёндоне в последние годы выросла до невероятных величин: ныне квадратный метр территории Мёндона стоит примерно 50 тысяч долларов (на Каннаме земля несколько дешевле). Однако в целом разница между ценами на жилье в разных районах столицы не очень велика. Куда более заметны контрасты между ценами на жилье в разных районах страны.

Принятое в статистике и, что для нас здесь важнее, закрепившееся в массовом корейском сознании районирование территории страны в первом приближении выглядит следующим образом: собственно Сеул, ближние пригороды (в пределах 30-40 километров), остальная часть провинции Кёнги

и «периферия», в которой выделяются несколько крупных городов и, в первую очередь, Пусан, по статусу и ценам на недвижимость довольно близкий к пригородам Сеула. Соотношение цен на жилье одинакового качества между этими 4 зонами (крупные города периферии мы здесь не берем в расчет) в середине 1990-х гг. составляло примерно 10:7:5:4. Иначе говоря, квартира в современных «апатхы» общей площадью около 35 пхён (110 кв.м), которая на окраинах Сеула стоит примерно 200 миллионов вон (250 тысяч долларов по действовавшему в 1995 г. курсу), где-нибудь в Сувоне, в 30 километрах от столицы, будет стоить 150 миллионов вон, в Ансоне или ином сравнительно отдаленном районе провинции Кёнги – около 100 миллионов вон, а в глухой провинции – «всего лишь» 80 тысяч вон (100 тысяч долларов).

Эта ценовая ситуация оказывает огромное влияние на уклад жизни современных сеульцев. Даже среди средних городских слоев, в целом достаточно обеспеченных, очень немногие молодые семьи могут рассчитывать на то, что им удастся в первые же годы своей супружеской жизни купить квартиру собственно в Сеуле. Поэтому в своем большинстве они покупают или снимают себе жилье в менее престижных и более дешевых пригородных районах. Это, в свою очередь, сказывается на всем стиле жизни молодой семьи.

Несмотря на все меры правительства, направленные на ограничение стоимости жилья, Корея – страна очень дорогой недвижимости, поэтому жилищная проблема, которая везде является одной из самых насущных в повседневной жизни, стоит там с особой остротой и доставляет людям, пожалуй, больше головной боли, чем в других местах. Проведенное в начале 1994 г. по заказу корейских правительственных организаций исследование показало, что сеульское жилье относится к числу самых дорогих в мире. По соотношению средней цены жилья и среднего уровня доходов Сеул занимает третье место в мире, уступая только Токио и Мюнхену. По данным этого исследования, средняя стоимость квартиры в корейской столице в 9,3 раза выше среднегодовой зарплаты (для сравнения – в Париже только в 4,2 раза, а в Сингапуре – в 3,9 раза).

Наверное, имеет смысл, говоря о ценах на жилье, привести несколько конкретных примеров, которые легко можно позаимствовать из сводок, постоянно публикующихся в корейских газетах. Итак, в апреле 1994 года сравнительно скромная по корейским меркам квартира площадью 24 пхёна (80 кв.м) на северной окраине Сеула стоила 81-90 млн. вон (105-120 тыс. дол.), считающаяся средней квартира на южной окраине площадью 31 пхён (105 кв.м) обходилась владельцам в 160-175 млн. вон (200-220 тыс. дол.) и, наконец, роскошная квартира в престижном районе площадью 46 пхён (150 кв.м) стоила 400-480 млн. вон (500-590 тыс. дол.). Речь здесь идет о ценах на новые квартиры, и две приводимые цифры указывают определяемый государством верхний и нижний предел той стоимости, по которой владелец может их продавать. Рыночные цены на аналогичное жилье, которые не регулируются государством, примерно в полтора раза выше.

В отличие от стран Запада, банки в Корее играют сравнительно скромную роль в финансировании жилищного строительства. Получить в банке, например, кредит на строительство дома довольно сложно, при этом банковский кредит не покрывает и половины расходов на строительство. Большую часть суммы, необходимой для покупки нового жилья, корейская семья собирает самостоятельно либо занимает у родителей и родственников.

Покупка дома или квартиры в Корее – дело дорогое, особенно если речь идет о Сеуле, так что большинство сеульцев вынуждены думать о квартире всю жизнь, хотя и по разным

причинам. То, что можно было бы назвать «квартирным жизненным циклом сеульской семьи», в наиболее типичном для среднего слоя варианте выглядит так. Сначала, после свадьбы, молодые супруги на деньги родителей, родственников и, иногда, при помощи банка снимают квартиру (обычно способом чонсе, то есть внося одновременно довольно крупную сумму, составляющую десятки тысяч долларов). Порою эта квартира может находиться на приличном расстоянии от места работы главы семьи. В 1994 г. обследование показало, что 58% корейцев с высшим образованием живут более чем в 10 км от места своей работы (для 10% это расстояние превышает 50 км).

Следующим шагом становится покупка жилья где-нибудь в ближнем пригороде. Деньги на это появляются через несколько лет, которые чаще всего проходят в переездах из одной арендованной квартиры в другую. По данным статистики, 40% городских семей совершили более 5 переездов с квартиры на квартиру до того, как смогли обзавестись собственным жильем, покупка которого в среднем происходит через 7-8 лет после свадьбы. Вот как описывается этот период жизни корейской семьи героиня рассказа «Дождь – это к богатству»: «Мой муж – государственный служащий, замужем я 13 лет, и в прошлом мае у нас был двенадцатый переезд за эти годы. Как только муж получил новое назначение, он уехал на новое место службы, а я стала собирать вещи и готовиться к переезду в найденную мужем квартиру. Дети ходили в школу и сразу же уезжать было нельзя. Родственников, которые могли бы помочь, не было, поэтому вещи, поднапрягшись, я собрала сама за неделю...». Однако и после того как семья обзаводится домом, ее кочевая жизнь не кончается. Через несколько лет, если материальные обстоятельства это позволяют, купленное поначалу жилье продается, к вырученным таким образом деньгам добавляется еще некоторая сумма – и семья переезжает в Сеул. К тому времени, впрочем, дети уже подрастают настолько, что наступает пора копить деньги для того, чтобы помочь им снять свою первую после свадьбы квартиру, так что круг, таким образом, замыкается.

Надо сказать, что полукочевое существование, которое вынуждено вести большинство городских семей, вызвало к жизни множество небольших транспортных контор, рекламными наклейками которых буквально залеплены многие районы корейских городов. Вообще, к частым переездам городской корейский быт по очевидной необходимости приспособлен неплохо. Достаточно упомянуть, что на крышах многоэтажных домов часто специально устанавливаются лебедки с грузовыми стрелами, которые позволяют поднимать платформы с вещами прямо до уровня лоджии и загружать мебель через ее широкие двери. Лебедки эти достаточно мощны, и на одну платформу вполне входит обстановка целой комнаты. Платформу загружают на земле, а потом поднимают до нужного этажа – хоть третьего, хоть пятого, и грузчики принимаются за работу.

Государство пытается по мере возможности помогать наименее обеспеченным слоям населения и ведет активное жилищное строительство. Эта политика началась в 1962 г., когда сразу после переворота, приведшего к власти генерала Пак Чжон Хи, была основана Корейская государственная строительная компания (кор. Тэхан чутхэк коньса), которая должна была заняться строительством дешевых квартир. На первых порах, в условиях нищеты и нехватки всех видов ресурсов, эти планы оставались благими пожеланиями и по-настоящему жилищное строительство началось только в конце 1960-х гг. Однако миграция крестьян в быстро растущие города во многом сводила на нет усилия правительства по решению жилищной проблемы, быстрый рост цен на жилье становился одним из важных источников напряжен-

ности в обществе. Поэтому с начала 1980-х гг. в Корее было введено новое жилищное законодательство, после принятия которого жилищная политика в этой стране приняла, как замечает профессор Ха Сон Гю, один из ведущих авторитетов в этой области, «отчасти социалистический характер».

Действительно, государство в Корее активно вмешивается в вопросы строительства и распределения жилья. С одной стороны, государство само ведет активное жилищное строительство как через принадлежащую ему Корейскую государственную строительную компанию, так и через выступающие в качестве подрядчиков негосударственные компании, а с другой – регламентирует деятельность частного капитала в этой сфере. С особой тщательностью контролируется все то, что касается строительства и распределения квартир в «апатхы», в то время как частные дома, «биллы» и небольшие «ёнрип» почти полностью выведены из сферы государственной регламентации. Официально государство определяет цены и условия получения жилой площади только в «апатхы» и сравнительно крупных (более 20 квартир) «ёнрип». Все возводимые правительством и муниципалитетами дома относятся к категории «апатхы», строительство же небольших жилых зданий осуществляется исключительно частным капиталом.

Доля государственных квартир в общем объеме вводимого жилья несколько меняется год от года, но в целом составляет примерно 30-40%. Так, в 1992 г. в Корее было сдано в эксплуатацию 194.947 государственных и 380.545 частных квартир (а также 53.176 отдельных домов). Таким образом, среди новых квартир государственные составили ровно треть. Государственные квартиры сравнительно невелики по площади – не более 25,7 пхён, а в среднем – несколько менее 20 пхён, и предназначаются они для продажи очередникам по себестоимости, которая составляет примерно 85-90% от обычной цены такой же квартиры в частном секторе. Раньше, в семидесятые годы, этот разрыв был заметно больше, ибо государство в условиях авторитарных режимов имело возможности скупать землю под застройку по дешевке (с упорствующими мелкими землевладельцами разбирались «компетентные органы»). Сейчас ситуация изменилась, и хотя административные меры воздействия на неуступчивых землевладельцев продолжают иногда применяться, в целом государство тоже стремится договориться с ними, что, разумеется, ведет к увеличению расходов на скупку земли под строительство и к его заметному удорожанию.

Тем не менее и государственные, и частные квартиры в «апатхы» продаются по регулируемым ценам, которые составляют примерно 70% от свободных рыночных. Чтобы не допустить спекуляции квартирами, правительство запрещает перепродажу государственного жилья в течение нескольких (в 1994 г. – пяти) лет после его получения, однако, по всеобщему мнению, мера эта не очень эффективна: спекулянты находят обходные пути – и перепродажа все равно происходит.

Государственное жилье, которое составляет примерно треть от вводимых в строй «апатхы», распределяется среди населения несколькими способами. Представители наиболее бедных слоев населения могут рассчитывать даже на то, что государственное жилье будет им дано в вечную аренду за почти символическую по меркам корейского рынка недвижимости плату: довольно приличная квартира общей площадью в 15-20 пхён (45-65 кв. м) обходится в 50-60 тысяч вон в месяц. Чтобы получить право на такую аренду, необходимо не обладать никакой недвижимостью и иметь доход ниже определенного минимума (в 1991 г. – ниже 46 тысяч вон на каждого члена семьи), либо относиться к какой-либо другой группе особо нуждающихся. Однако в эту сумму не включена плата за коммунальные услуги, содержание охраны и т.п. расходы, которая в современных домах может достигать значительных размеров. Поэтому часто наиболее бедные

семьи не в состоянии пользоваться этим жильем, хотя оно и обходится им очень дешево по сравнению с обычными рыночными ценами.

Второй способ, право на который имеют также только семьи с низкими доходами, не обладающие никакой недвижимостью, заключается в том, что государственное жилье предоставляется им в долгосрочную аренду. Срок этой аренды может составлять 20 лет для семей из наименее обеспеченных слоев и 5 лет – для прочих. По истечении этого срока они обязаны либо выкупить жилье, либо, если им так и не удастся накопить необходимых денег, съехать с него.

Наконец, третий способ, которым распределяется подавляющее большинство вводимых государством в эксплуатацию жилых зданий, предусматривает их простую продажу желающим по фиксированной цене. В отличие от первых двух способов (бессрочной и долгосрочной аренды), в данном случае не существует никаких ограничений по доходу. Купить государственную квартиру может любой гражданин Кореи, удовлетворяющий, однако, важному условию: ни у него самого, ни у членов его семьи не должно быть недвижимости в данном городе. Для владельцев недвижимости, вздумавших прикупить себе еще квартиру-другую, остается только один путь: покупка жилья по свободным рыночным ценам.

Кроме того, государство всячески регламентирует деятельность частного капитала в сфере жилищного строительства. Цены на жилье, даже возводимое частными фирмами, регулируются правительственными постановлениями, которые периодически пересматриваются. Государство стремится не допускать излишней концентрации недвижимости в одних руках. С этой целью последовательно проводится политика «один человек – одна квартира». Иметь несколько квартир формально не запрещено, но при этом за «лишнее» жилье приходится платить большие налоги и, кроме того, при продаже квартир в новом доме, если он построен частной фирмой, те покупатели, в семье которых уже есть квартира, обеспечиваются жильем в последнюю очередь, уже после того как удовлетворены заявки всех прочих. В государственных же домах вообще квартиру могут купить только те, кто не обладает собственным жильем. Разумеется, этот закон можно обойти, но в большинстве случаев и это не так просто. Впрочем, эти проблемы не касаются городских средних слоев, быту которых преимущественно посвящена наша книга. Им-то в своем большинстве приходится размышлять не о том, как бы купить и потом получше спрятать от налога на недвижимость несколько квартир, а о том, где бы достать денег на одну, но свою.

С начала 1980-х гг. государство перешло к прямому регулированию условий долгосрочной аренды жилья. Как и следовало ожидать, некоторые экономисты и управленцы-практики из числа особо яростных сторонников экономического либерализма и неограниченной конкуренции, шумно протестовали против этого нарушения принципов свободного рынка, но успеха не добились. Начало регулированию положил закон от 5 марта 1981 г., впоследствии неоднократно пересматривавшийся. Закон этот устанавливал условия аренды, ограничивал право разрыва арендного договора владельцем жилья, определял сроки этого договора.

Строительство жилья, как правило, ведется большими комплексами, иногда возводятся сразу целые города-спутники. Земля, которая предназначается под застройку, скупается, а в том случае, если владельцы отказываются ее продавать по предлагаемой им цене (которая всегда существенно выше рыночной), то их могут выселить и силой. Впрочем, к подобным крайностям приходится прибегать сравнительно редко: предлагаемая в таких случаях цена раза в полтора, а то и более, больше обычной, так что владельцы попавших под снос домов чаще всего считают, что им повезло. Во многих

случаях владельцы сносимых домов получают от государства в качестве компенсации квартиры в новых районах.

Если же застройку ведет частная фирма, то договариваться с владельцами ей несколько труднее, так как в ее распоряжении нет последнего аргумента в виде отряда полиции. Известны случаи, когда упрямство нескольких человек, которые вопреки очевидной материальной выгоде отказывались покидать насиженные места, срывало крупные проекты, заставляло менять место строительства или крайне затягивало его сроки. Впрочем, это бывает достаточно редко, ибо частные фирмы тоже платят неплохие компенсации. Несмотря на все правительственные меры по регулированию рынка, которые, конечно, в какой-то степени понижают доходы строительных фирм, жилищное строительство в Корее – бизнес весьма прибыльный, и все затраченные на удовлетворение недовольных землевладельцев деньги обычно возвращаются с лихвой.

Опыт, накопленный Кореей в области жилищного строительства, так же как и в области организации городской жизни, нельзя не считать положительным. Хотя жилищный вопрос в стране стоит с немалой остротой, но речь идет не о том, чтобы обеспечить каждого горожанина хотя бы временной крышей над головой или, скажем, расселить лишенные воды, канализации и электричества трущобы – обе эти проблемы в Корее уже решены, и большинство населения городов живет в домах, по своему качеству не уступающих тем, которые обычны для стран развитого Запада.

В то же время развитие корейского современного жилища интересно с той точки зрения, что оно хорошо отражает характерную для Кореи (и некоторых иных стран Дальнего Востока) особенность: стремление, если так можно выразиться, «ассимилировать» западную технологию, использовать технические достижения зарубежных стран таким образом, чтобы они не столько разрушали традиционный жизненный уклад, сколько делали его более удобным и эффективным. На смену небезопасному и неудобному традиционному ондоло, который хозяйка топила дровами с улицы или из кухни, пришел новый, для регулировки которого достаточно нажать несколько кнопок на пульте. Моясь, корейцы более не поливают себя водой из ковшика, а становятся под душ, но к ванне они так и не пристрастились. На смену высоким оградам, часто отделявшим старые деревни от окружающего мира, пришли новые, еще более высокие, которыми теперь отделены многоэтажные жилые комплексы. Спальные принадлежности корейцев, приспособленные к отапливаемому полу, были из гигиенических соображений дополнены пододеяльниками и простынями, но в целом остались неизменными. Меблировка большинства квартир также сохраняет многочисленные традиционные черты, хотя современные технологии сделали многие виды мебели дешевыми и общедоступными.

Конечно, не следует преувеличивать стабильности корейского домашнего уклада, его способности абсорбировать инновации. Молодое поколение горожан воспитывается на западной культуре и все больше смотрит на Америку – одновременно и осуждаемую как источник моральной угрозы традиционным ценностям, и восхваляемую как символ современной цивилизации, прогресса и свобод. Процесс вестернизации продолжается, и нельзя сказать, насколько далеко он пойдет через тридцать, пятьдесят или сто лет, какие из исконных традиций сумеют уцелеть, а какие будут рано или поздно отброшены. Показательно ведь, что чем выше уровень доходов или уровня образования семьи, тем менее традиционным, как правило, является их жилище.