

DONDE VIVIR, GUIA DE DISTRITOS

[INTRODUCCION](#)

[DONDE ESTAMOS?](#)

[IMPORTANTE CUANDO ALQUILAS EN SHANGHAI](#)

[DONDE VIVIR?](#)

[CUAL ES EL MEJOR DISTRITO?](#)

[La Antigua Concesión francesa](#)

[Vivir en Xintiandi \(Distrito de Luwan\)](#)

[Un hogar en Jing'an](#)

[De confianza Gubei y Hongqiao](#)

[En People's Square y alrededores](#)

[Otras opciones para vivir en Puxi](#)

[Cruzando el río: Pudong y Lujiazui](#)

[Alternativas a Lujiazui](#)

INTRODUCCION

Bienvenid@ a Shanghai!

Shanghai es desde todos los puntos de vista una gran ciudad, con una población estimada de 17 millones de habitantes y un área que cubre más de 6200 km². Con un tamaño como este la cuestión sobre donde vivir y qué ofrece cada distrito se plantea en la mente de cualquiera que traslada su residencia a Shanghai.

Para ayudar a resolver algunas de las dudas que surgen a los recién llegados hemos resumido algunas de las ventajas y desventajas de las zonas de residencia de expatriados más populares de la ciudad.

DONDE ESTAMOS?

Así que, primero de todo; ¿dónde estamos?

La división más obvia de la ciudad de Shanghai es la provocada por el río Huang Pu que crea dos grandes distritos: Puxi y Pudong

Puxi (pronunciado Pooshee) al oeste del río contiene el "Corazón" histórico de Shanghai y todavía constituye el área a la que la mayoría de la gente se refiere como el centro de la ciudad. Este lado del río ofrece sin duda alguna las mejores ofertas de tiendas, culturales y vida nocturna.

Este centro de la ciudad en Puxi es un área relativamente pequeña y esta constituida por la mayor parte de los distritos de Jing'an, Luwan y Xuhui. El centro oficial de la ciudad es "People Square" pero para mucha gente este es simplemente el centro geográfico mientras que la vida social se desarrolla más en la Antigua Concesión Internacional y la Concesión Francesa.

Pudong (pronunciado Poodong) en el este del río, ha sido construida en gran parte en los últimos quince años y es particularmente conocido por el distrito financiero y comercial llamado Lujiazui. Esta parte de la ciudad tiene dos fuertes características: la vida comercial y los complejos residenciales en barrios de alto nivel.

Las dos partes de la ciudad están conectadas por puentes, túneles, metro y ferries. Hay distintas ventajas e inconvenientes en cada área dependiendo de tus circunstancias particulares y de tus preferencias en tu estilo de vida.

IMPORTANTE CUANDO ALQUILAS EN SHANGHAI

Que es importante cuando alquilas en Shanghai?

Hay una gran variedad de precios de alquiler en Shanghai. Las propiedades pueden ser alquiladas desde 400 a 15000 USD/mes dependiendo de muchas variantes diferentes incluyendo:

- Calidad
- Localización
- Tamaño
- Tipo de propiedad
- Términos del contrato

Las condiciones del contrato son normalmente las mismas independientemente del precio de la propiedad.

Hay normalmente un mínimo de 1 año de alquiler fijo a no ser que alquiles un "service apartment" (apartamentos con servicios de hotel incluidos).

Normalmente hay que adelantar dos meses de alquiler como depósito. No hay muchas formas de modificar o evitar estos términos en Shanghai.

La mayor parte de las Agencias Inmobiliarias no cobran al inquilino ya que obtienen sus honorarios del propietario. Si tu alquiler es menor de 8000 rmb /mes quizás tengas que pagar hasta un 35% de un mes de alquiler como honorario a la Agencia.

El contrato esta normalmente en Ingles y en Chino. Sin embargo, si trabajas con un agente local te sugerimos que hagas revisar tu contrato ya que algunas veces hay grandes discrepancias entre la versión inglesa y la china del mismo. Esto no es normalmente intencionado pero como la versión valida es la china, asegúrate de lo que estas firmando.

Las facturas de los gastos de teléfono, luz, agua, gas no están normalmente incluidas en el alquiler mensual. El gasto dependerá del tamaño de tu propiedad y de cuanto utilizas cada uno de los ellos.

Para comprar una propiedad como expatriado hay un número de regulaciones que se modifican regularmente. Por lo tanto, es mejor contactar con una agencia de renombre especialista si realmente estas interesado, pero por de pronto te avanzamos que necesitas llevar un mínimo de 2 años para ello.

¿DONDE VIVIR?

Entonces, ¿donde vive uno?

No hay por supuesto una fórmula para calcular donde es la mejor zona para vivir. Mucho depende de una elección personal y también del presupuesto con el que se cuenta. No obstante, hay algunas pautas obvias sobre donde la gente tiende a instalarse después de mudarse a Shanghai. Aquí están algunas de las más básicas:

Jóvenes profesionales, parejas o solteros, generalmente tienden a vivir en el centro de la ciudad en el lado de Puxi. En qué parte de la ciudad, depende de la ubicación de sus oficinas y del tipo de transporte que quieren elegir: autobús, metro o taxi.

Familias con hijos que van a colegios de expatriados a menudo viven en el Oeste de Shanghai (Hongqiao/Minhang/Qingpu) o Pudong dependiendo de la escuela a la que van sus hijos.

Parejas con hijos jóvenes por debajo de la edad escolar viven en toda la ciudad, en el centro, Lujiazui e incluso en Hongqiao/Pudong.

Parejas mayores sin hijos o con hijos que solo visitan durante las vacaciones escolares a menudo parecen preferir la vida más "expatriada" de los complejos de villas de Hongqiao / Pudong.

¿CUÁL ES EL MEJOR DISTRITO?

No hay evidentemente un "mejor" distrito, cada uno ofrece sus propias características especiales, ventajas e inconvenientes. Por lo tanto, para entender las diferencias es importante realizar alguna investigación y visitas en persona.

La Antigua Concesión francesa

La zona de la Antigua Concesión Francesa es un estrecho pasillo (aproximadamente 1.5 Km. de ancho) que se extiende de Este a Oeste cruzando los distritos de Luwan y Xuhui. Como el nombre sugiere, el área estuvo bajo administración francesa durante los "salvajes" años treinta en Shanghai y también es conocida ahora como "Frenchtown".

(Nota: los franceses, al igual que otras potencias coloniales en realidad no eran propietarios de las tierras como lo eran en otras colonias pero obtuvieron el derecho de administrar el distrito bajo sus propias normas – de ahí la "Concesión"). La Antigua Concesión Francesa es ahora una zona residencial altamente solicitada por expatriados que quieren la comodidad de la ciudad pero también disfrutar del ambiente romántico del "viejo Shanghai". Esta zona tiene una gran oferta de torres altas y bajas de apartamentos pero es famosa en particular por sus casas coloniales restauradas. La Antigua Concesión Francesa ha visto la afluencia de boutiques,

galerías, bares de moda, cafeterías y restaurantes en los últimos años haciéndola ideal para jóvenes parejas y solteros.

* Ventajas de vivir en la Antigua Concesión Francesa (Xuhui y parte de Luwan):

Lleno de calles tranquilas y bordeadas con árboles

Vida urbana en ubicación de centro ciudad

Estupendos bares, restaurantes y boutiques

* Desventajas de vivir en la Antigua Concesión Francesa

Actualmente oferta limitada de transporte público

Al ser un área tan atractiva se ha convertido en una zona más cara para alquiler y compras

Vivir en Xintiandi (Distrito de Luwan)

Xintiandi en el lado de Puxi es una de las zonas residenciales más solicitadas y técnicamente es todavía parte de la Concesión francesa. Los centros comerciales y los excelentes bares y restaurantes a lo largo de la calle Huaihai Middle hace de ella una de las principales zonas para vivir en el centro de la ciudad. Xintiandi en sí misma es una urbanización de comercios y restauración establecida por uno de los más grandes especuladores en construcción de Hong Kong Shui ON Group. La urbanización es solo 2 manzanas de grande pero esta repleta de restaurantes, bares y tiendas. El área alrededor de Xintiandi ha visto la afluencia de un gran número de complejos de torres altas de apartamentos de lujo en los últimos años pero también de casas individuales de una altura reconstruidas.

* Ventajas de vivir en la zona de Xintiandi

Una de las más prestigiosas ubicaciones en la ciudad

Muchas posibilidades de ocio y vida nocturna

Transporte público muy cómodo con 2 líneas de metro

Fácil acceso a Pudong cruzando el nuevo túnel de Fuxing

* Desventajas de vivir en la zona de Xintiandi

El tráfico de la calle Huaihai puede estar extremadamente atestado

Xintiandi se considera una zona de presupuesto alto

Relativamente pocas zonas verdes

Muy ruidosa especialmente en los fines de semana

Un hogar en Jing'an

Esta popular zona a lo largo de la calle Nanjing Oeste contiene muchas torres altas de apartamentos y también tiene algunas encantadoras propiedades coloniales totalmente restauradas. La calle Nanjing Oeste, la zona alrededor del Plaza 66 y el Hotel Portman es el destino de compras más lujoso en Shanghai rivalizado ahora solo por algunas tiendas en el Bund. Además de un montón de compras, Jing'an también ofrece la comodidad del metro (línea 2) que va a Pudong y Hongqiao y el plus añadido de abundantes opciones de fiestas y vida nocturna alrededor del Hotel Portman.

* Ventajas de vivir en Jing'an

Cerca de una de las más grandes zonas de CBD en la calle Nanjing
Buena selección de tiendas, bares y restaurantes
Atractivas visitas culturales
Buena red de transporte público y metro

* Desventajas de vivir en Jing'an

Alta densidad de edificios con lo que resulta ruidoso y de vida ajetreada
Muchos edificios comerciales
No tan "bonito" como la Antigua Concesión Francesa

De confianza Gubei y Hongqiao

Gubei ha sido por mucho tiempo el preferido de los extranjeros en Shanghai especialmente el de los expatriados asiáticos y de aquellos que quieren acceso a excelentes facilidades todavía con un presupuesto menor que en el centro de la ciudad. Gubei fue la primera zona de apartamentos para expatriados en Shanghai, construido en 1994 y localizado dentro de Hongqiao. Un poco más al oeste de Gubei, la zona cerca del aeropuerto de Hongqiao, es característica por tener una amplia variedad de complejos de villas de alto nivel que puede ser considerado como la zona dirigida a familias en las afueras de la ciudad. El alojamiento aquí es algo caro ya que la demanda es alta. Los recintos son estables y hay muy pocas opciones nuevas para vivienda de expatriados que se estén construyendo aquí y los precios reflejan esto.

* Ventajas de vivir en esta zona

Estilo de vida de las afueras de la ciudad
Tiendas para expatriados de buena reputación incluyendo el Carrefour más grande
Cerca de muchas escuelas internacionales
Cerca del aeropuerto nacional de Hongqiao
El Zoo de Shanghai y los parques de los alrededores ofrecen posibilidades de recreo especialmente para niños

* Desventajas de Gubei y Hongqiao

Largas distancias de viaje al centro de la ciudad

Limitada red de transporte público y de metro
Menos posibilidades de vida nocturna que el en centro de la ciudad

En People's Square y alrededores

People's Square es el centro oficial de Shanghai y la intersección de las dos líneas más populares de metro (líneas 1 y 2) así como de las dos más grandes carreteras elevadas. People's square acoge muchos museos, teatros, hoteles y otros destinos turísticos por lo que se puede sentir a veces un poco arrollador. Aunque es extremadamente cómodo para moverse hacia el resto de la ciudad, la calle comercial más popular de China, Nanjing Este solo ofrece limitadas opciones de vivienda orientadas a expatriados.

* Ventajas de vivir en People's Square

Gran zona turística y comercial, llena de tiendas y de sitios de entretenimiento
Muchas atracciones culturales
Cómodo sistema de transporte

* Desventajas de People's Square

Mucha gente, ruidoso y trafico congestionado
Muchos turistas
Limitadas opciones de vivienda tipo occidental

Otras opciones para vivir en Puxi

El Bund

El Bund, uno de los lugares mas conocidos de Shanghai, ha sido objeto de renombre internacional en los últimos años debido a su desarrollo como zona de tiendas y restaurantes y bares de lujo. Hay hoy en día unas opciones espléndidas de destinos de entretenimiento de categoría situados dentro de edificios que antiguamente fueron ocupados por bancos y casas de comercio occidentales. Mientras que muchos de los edificios en primera línea del río han sido ahora reformados para responder a la demanda de opciones de vivienda para expatriados, en esta parte de la ciudad son todavía poca oferta. Hay algunos apartamentos reformados privados en alquiler, sin embargo no espere grandes complejos residenciales.

Al otro lado de Suzhou Creek

La zona norte del Bund, al otro lado de Suzhou Creek es oficialmente llamado el distrito de Hongkou. Esta parte de la ciudad conformaba la antigua concesión japonesa y fue también el lugar de asentamiento del pueblo judío. Desde la apertura de Shanghai al mundo occidental, esta parte de la ciudad ha tenido, hasta ahora, menos opciones de alojamiento del tipo de expatriados. Sin embargo, durante los últimos 2-3 años han aparecido algunos apartamentos en la orilla del Suzhou creek que han sido privadamente reformados y se localizan en antiguos

almacenes y edificios comerciales. Aunque la zona todavía ofrece pocas facilidades de restauración y compras de estilo occidental puede ser un gran destino para alguien que busca algo "un poco diferente".

Minhang

Un buen número de escuelas internacionales se sitúan ahora en la zona de Minhang hacia el oeste de Shanghai.

Esta comunicado con el centro de la ciudad con las líneas de metro 1 y 5. Hay muchos recintos de villas y apartamentos que se han construido en la zona junto con numerosas escuelas y jardines de infancia internacionales. La zona solía tener muy pocas comodidades para occidentales pero hay una gran afluencia de tiendas y restaurantes dirigidos a los expatriados que viven cerca de esas grandes escuelas internacionales.

Qingpu

Qingpu como Minhang ha visto un incremento de escuelas internacionales al que ha seguido la construcción de viviendas de estilo occidental. Como Minghang, la distancia hasta el centro de la ciudad hacen que los precios de las fincas sean mas razonables y la comodidad de la carretera HuQingPing (una extensión de la carretera elevada YanAn) ha hecho de ella una zona popular para las familias de expatriados. Sin embargo, hay que considerar todavía que el viaje al centro de la ciudad dura como mínimo 30-45min.

La zona de la carretera HuQingPing/Gao Jin tiene una gran oferta de opciones de villas nuevas cerca de las nuevas escuelas francesas, academia alemana y a 20 minutos de la americana, de la de Singapur y de la escuela británica. También como en Minghan esta habiendo un incremento de tiendas y restaurantes en la zona.

Sheshan (en el distrito de SongJiang)

Hay un buen numero de campos de golf alrededor de la "montaña" de Sheshan cuyos exuberantes alrededores y sus resorts de lujo han atraído a aquellos expatriados para los que su ubicación tan lejos del centro de la ciudad (alrededor de 40-60 minutos en coche) no supone un problema.

Cruzando el rio: Pudong y Lujiazui

Hasta hace 15 años, Pudong estaba básicamente compuesto de grandes zonas de granjas, difícil de imaginar dada la imagen de cristal y acero del perfil del distrito de hoy en día, el símbolo del inexorable desarrollo económico de los últimos 20 años de Shanghai. Además, de ser un centro económico, Pudong ofrece una gran variedad de tipo de viviendas de estilo occidental que da a las familias una alternativa a la atestada vida del centro de la ciudad. Las carreteras de Pudong están mas ordenadas y menos ocupadas que las de Puxi, el aire se siente mas limpio y se esta haciendo mas y mas popular debido a la rápida apertura de facilidades de tipo occidental incluyendo supermercados, tiendas, restaurantes y hospitales.

Lujiazui es el principal distrito de negocios de Pudong, el "centro de la ciudad" de la zona Este del río Huangpu. Es famosa por sus magníficos rascacielos, incluyendo la torre Jinmao y la torre "Oriental Pearl" y el recientemente construido "Shanghai World Finance Center". En solo un par de minutos en coche o 15 minutos andando desde el metro te puedes encontrar en uno de esos complejos de apartamentos con grandes vistas del río y fantásticas facilidades. Hay también un gran número de apartamentos de bajo presupuesto que ofrecen una vivienda grande por un gran precio.

El centro de la ciudad en Puxi, en el otro lado del río, esta solo a 3 - 5 millas y llegar a el toma de 10 a 45 minutos cruzando el túnel que une Puxi con Pudong dependiendo de las condiciones del tráfico.

* Ventajas de vivir en Pudong

Estilo de vida más tranquilo y menos frenético
Más espacios verdes y aire fresco
Calles menos congestionadas
Grandes supermercados como Carrefour y Metro
Cerca de escuelas internacionales

* Desventajas de vivir en Pudong

El tiempo de viaje al centro de la ciudad puede verse alargado debido a la congestión del tráfico de túneles y puentes
Oferta limitada, de momento, de vida social y nocturna
Obviamente le falta el encanto de Puxi y sus las calles con arboledas

Alternativas a Lujiazui

Como no a todo el mundo le gusta vivir entre rascacielos y centros comerciales, afortunadamente Pudong también ofrece un gran número de urbanizaciones suburbanas localizadas cerca de las escuelas internacionales y de muchos supermercados enfocados a las necesidades de la población occidental.

Jinqiao

Con un gran número de Escuelas Internacionales, Carrefour, Centro de masajes Dragonfly, Bar-restaurant Bluefrog, "pines supermarket" y también un gran número de complejos de villas y apartamentos de lujo, esta zona atiende perfectamente al estilo de vida del expatriado. "Green city" se sitúa en "Jinqiao Export Development Zone" que ha atraído a muchas compañías como Philips, NEC y GM. Esta zona es ideal para familias con niños en una de las muchas escuelas internacionales ya que a muchas de ellas se puede llegar caminando desde los bien gestionados complejos de viviendas.

KangQiao

Una zona relativamente nueva en Pudong, que probablemente se hará más popular entre los expatriados en los próximos años. Cuenta con un gran número de colegios internacionales y de villas clásicas salpicadas entre zonas industriales y rurales. Cuenta con fáciles accesos a los colegios y al centro de la ciudad. Por desgracia la zona aún está limitada en comodidades así que la mayoría de la gente tienen que acercarse al Green City para compras y ocio.

Por supuesto hay docenas de sitios más donde vivir. Con los años las opciones se han ido multiplicando de la mano del desarrollo comercial, social y económico de la ciudad.

La cuestión de donde vivir no tiene una fácil respuesta, y afortunadamente es debido a la gran cantidad de opciones, que siempre es mucho mejor que por no tener sitios donde ir.

Así que recomendamos que te dejes asesorar por tu agencia inmobiliaria de las distintas áreas así como de la propia experiencia de los que ya vivimos aquí.