

**Д**

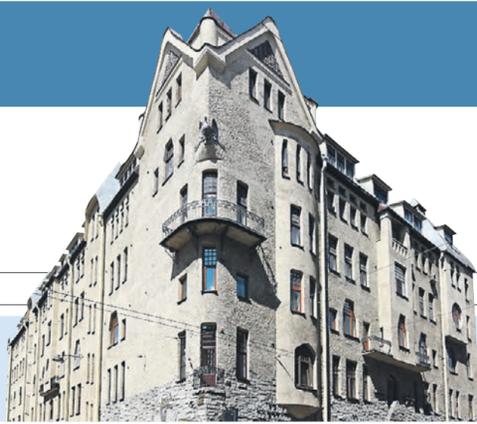
**Дом**

Четверг 25 июня 2015 №110 (5620 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

14 Почему на загородном рынке застройщики не дают скидок и не устраивают акций, хотя спрос на дома и землю остается низким

14 Как сказывается на рынке городского жилья появление большого количества инвестиционных квартир в новостройках



Долго советовавшие своим клиентам сосредоточиться исключительно на вложениях в премиальный Лондон, московские эксперты по европейской недвижимости сегодня рекомендуют инвесторам добавить в список предпочтений немецкие активы. И в первую очередь речь идет не о жилой, а о коммерческой недвижимости, доходность которой существенно выше. А те, кому хотелось бы рискнуть, но заработать еще больше, могут посмотреть к Испании, где, вопреки статистике прошлых лет, прогнозируется рост цен в том числе на жилье.

# Европейская карта

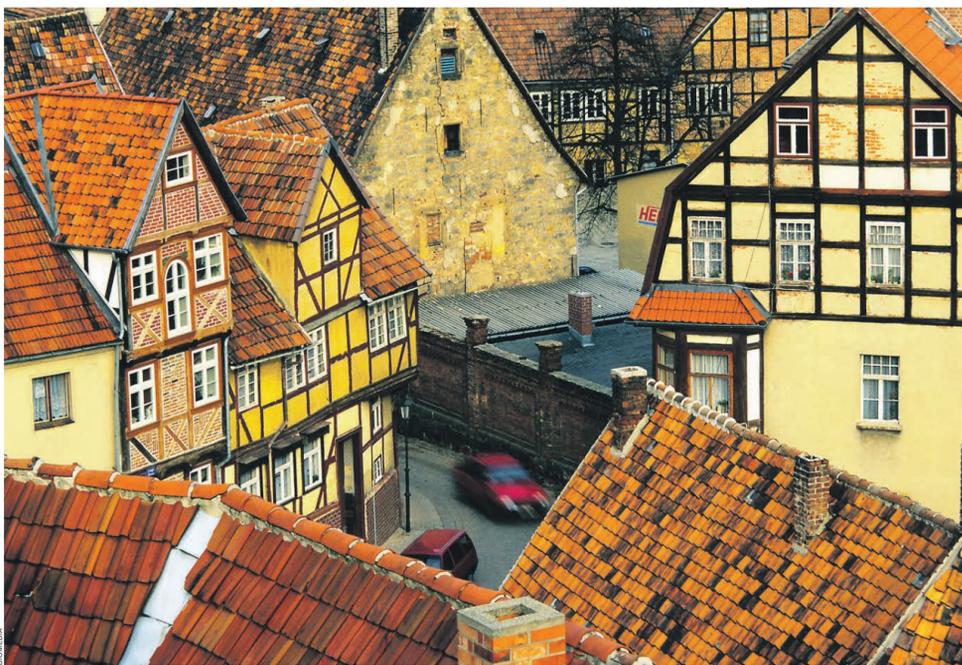
— вектор —

**Редкое единодушие**

Из десяти специалистов по зарубежным рынкам, опрошенных корреспондентом «Ъ-Дома», семь уверенно назвали Германию среди тех стран, в недвижимость которых имеет смысл инвестировать прямо сейчас. При этом в двух экспертных мнениях никаких других географических указаний, кроме как на Германию, не содержится.

Причина популярности немецких объектов прост — это, безусловно, низкорисковые активы. Сильнейшая экономика в Европе и четвертая в мире, высокий уровень жизни и занятости населения. «Уровень безработицы и темпы роста инфляции в Германии одни из самых низких на континенте», — сообщает эксперт «Транио» Юлия Коженикова. — В феврале текущего года эти показатели соответственно составили 4,8% и 0,09%. А по данным международной консалтинговой компании Mercer, в 2015 году сразу два города Германии — Гамбург и Франкфурт-на-Майне — оказались в двадцатке городов мира с самым высоким уровнем жизни.

Кроме того, в Германии число арендаторов традиционно превалирует над коли-



чеством собственников жилья — этот тренд окончательно сложился в 1970-е годы, когда в ФРГ были разработаны законы «О пособиях при найме жилья» и «О регулировании арендной платы». Этими документами арендная плата была надолго привязана к прожиточному минимуму, и аренда стала выгоднее покупки.

И хотя в последние два десятилетия благодаря экономическому подъему страны и низким ипотечным ставкам соотношение арендаторов и собственников, состав-

лявшее раньше 60 к 40, стало меняться, все же это происходит не слишком быстро. «Сейчас не менее 55% жителей Германии практикуют аренду, а не покупку жилья», — уточняет директор департамента зарубежной недви-

жимости Kalinka Group Виктория Комарницкая. Она добавляет, что этот факт дает основание собственнику квартиры или дома полагать, что простоя с арендаторами у него не случится: востребованность жилых объектов практически

## Банкрот платит обязан

— ипотека —

**Процедура банкротства физических лиц будет введена с 1 октября вместо 1 июля, и пока заемщикам придется самостоятельно урегулировать проблемную задолженность с банком. Банкротство — это радикальное решение, ведь банкрот не сможет сохранить даже единственную квартиру, если она ипотечная. Мы рассказываем о том, какие варианты решения проблем с выплатами по ипотечному кредиту можно использовать сейчас и стоит ли дожидаться списания долгов.**

**Пропорциональное удовлетворение**

На прошлой неделе Госдума перенесла введение процедуры банкротства физических лиц в России на 1 октября вместо 1 июля, как планировалось раньше. Это объясняется тем, что арбитражным судам, которые будут заниматься рассмотрением таких банкротных дел, нужно время на подготовку. Процедура банкротства для граждан вводится в России впервые, но действовать она будет в рамках общего законодательства о банкротстве, в которое вносятся соответствующие поправки.

Эксперты уже сейчас предостерегают, что процедура банкротства не позволит просто «списать долги».

«Процедура банкротства не приведет к простому аннулированию долгов, и ответственность с должников никто не снимет, — предупреждает вице-президент, директор департамента проблемных активов ВТБ 24 Александр Пахомов. — В рамках процедуры банкротства арбитражным управляющим под контролем кредиторов и суда проводится инвентаризация всего имущества должника, включение его в конкурсную массу и реализация для удовлет-

ворения требований кредиторов». Причем ипотечные заемщики могут потерять даже единственное жилье, если оно приобретено в кредит. «Для имущества, на которое не может быть обращено взыскание, делается исключение. Речь идет в том числе о единственном пригодном для жизни должника и его семьи жилье, — поясняет адвокат Vegas LEX Максим Лавров. — Однако если это жилье приобреталось в ипотеку и остается в залоге по невыплаченному еще кредиту, то и на него можно обратить взыскание».

Так что процедура банкротства в значительной степени направлена на защиту интересов кредиторов. «Можно предполагать, что все кредиторы не смогут получить полное удовлетворение своих требований, — отмечает начальник департамента по работе с проблемными активами Транскапиталбанка Михаил Шипачев. — Процедура банкротства направлена на пропорциональное удовлетворение требований всех кредиторов гражданина и преследует цель не допустить возможность злоупотребления правами со стороны одного из кредиторов в ущерб интересам иных лиц».

Согласно последней редакции закона о банкротстве физических лиц, процедура может быть начата как по инициативе должника, так и по заявлению конкурсных кредиторов или конкурсного управляющего. Причем банкиры уже сейчас считают, что чаще будут сами обращаться с заявлениями о банкротстве своих заемщиков-должников. «Думаем, что со временем банки полностью перейдут от процедуры искового производства к процедуре банкротства в отношении своих должников, — прогнозирует Александр Пахомов. — Таким образом, инициатива будет исходить прежде всего от банков».

реклама

Откуда  
в центре  
столько места?

12 гектар.  
Сами удивляемся



садовые  
кварталы

www.sadkvartal.ru

## Комплекс клубных домов

м. Фрунзенская

- Однородная городская среда элитного класса
- Прекрасные виды
- Собственная парковочная зона с прудом и фонтаном
- Развитая инфраструктура, включая собственные детские сады и школу
- Эксклюзивное предложение — готовые квартиры с ключами

• Беспроцентная рассрочка до 2 лет. Рассрочка предоставлена ЗАО Система Лизинг24.

Цены в рублях

## Апарт-резиденции

м. Новокузнецкая

- Комплекс роскошных особняков
- Уникальное расположение напротив Кремля, на острове Балчуг
- Апарт-резиденции с видом на Москву-реку в историческом окружении
- Эксклюзивное предложение — резиденции с отдельным входом

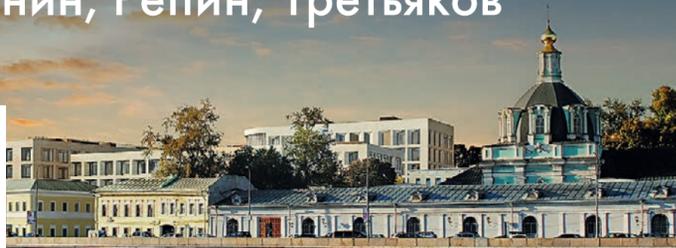
www.balchug-dom.ru

Цены в рублях

## Знаменитые соседи: Минин, Репин, Третьяков



BALCHUG  
RESIDENCE



## Близкие друзья: Большой, Крымский, Исторический



BALCHUG  
VIEWPOINT

## Апарт-резиденции

м. Новокузнецкая

- Бескомпромиссное расположение в 800 м от Кремля, на острове Балчуг
- Уникальные видовые характеристики - Садовническая набережная, первая линия с видом на Москву-реку
- Потрясающие виды на все знаковые объекты столицы

www.balchug-dom.ru

Цены в рублях



495 120-0571



Проектные декларации на сайте:  
www.magistrat.ru

ООО «Магистрат»  
Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью