

Property & Finance

December 2016
Issue 23

PropertyAndFinanceGuide.ca **Guide**

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • SERVICE



Where to invest in 2017

**О рынке
недвижимости**
с Максимом Багинским

ПОСЛЕДНИЕ ТРЕНДЫ
в дизайне домов

Скоро RRSP Season.
Дяденька, а может не надо?..





От редактора

Здравствуйте, сегодня я представляю вам очередной выпуск журнала "Property and Finance Guide". Этот журнал содержит полезную информацию для тех, кто интересуется недвижимостью и финансами, хочет научиться зарабатывать деньги на инвестициях, получать нужные советы от экспертов и узнавать новые стратегии. Этот журнал также для тех, кто желает купить дом для себя, правильно застраховаться, получить информацию от ведущих экономистов и финансистов. Эксперты научат вас, как правильно обращаться с деньгами, чтобы заставить их работать на вас.

Это единственный финансовый журнал на русском языке. Здесь публикуются статьи специалистов Большого Торонто в областях финансов и недвижимости. Вы также найдете в нем, кроме коммерческих материалов и рекламы, множество некоммерческих статей о финансах и недвижимости. В этом выпуске немало важной информации для новых покупателей и продавцов, особенно в области финансирования покупки недвижимости. Это – уникальное в своем роде издание.

Журнал "Property and Finance Guide" распространяется в банках RBC, магазинах, включая Yummy Market, и русскоязычных центрах. Его читают жители Оквилла, Миссиссаги, Етобико, Торонто, Вона, Ричмонд Хилла, Авроры и Ньюмаркета.

Мне всегда будет интересно узнать ваше мнение о журнале или какой-либо статье. Присылайте ваши вопросы и пожелания на электронный адрес: PropertyAndFinanceGuide@gmail.com

Если вы пропустили какой-либо выпуск журнала, то заходите на сайт www.PropertyAndFinanceGuide.ca

И в конце, как всегда, мой девиз:

Если ваши деньги не начнут работать на вас...

ТО

...вы никогда не перестанете работать на деньги!

Алекс Мошкович

DIRECTOR

Alex Moshkovich

EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

DESIGN

Oksana Turuta

PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

ADDRESS

691 Petrolia Road
North York, ON, M3J 2N6

t: 647-459-9459, 647-473-5050

e: propertyandfinanceguide@gmail.com

w: www.propertyandfinanceguide.com

f [www.facebook.com/groups/
PropertyAndFinanceGuide/](http://www.facebook.com/groups/PropertyAndFinanceGuide/)

Advertisers are responsible for the content and design of the advertising. The opinion of editorial staff may not necessarily coincide with opinion of authors of the published materials.

CONTENTS



INVESTMENT & REAL ESTATE

- 6** Where to invest in 2017
- 16** 10 топ районов для инвестиций в Торонто
- 18** Big Data и Системный Подход в Real Estate
- 26** Новый год – новые цели

DESIGN & REAL ESTATE

- 8** «Роскошь НЕ бренд – это ОБРАЗ ЖИЗНИ»

CONDO

- 10** О рынке недвижимости с Максимом Багинским

REAL ESTATE

- 14** Последние тренды в дизайне домов

INSURANCE & INVESTMENT

- 20** Скоро RRSP Season. Дяденька, а может не надо?..

MORTGAGE & FINANCE

- 22** Азбука Ипотечного Кредитования: Повышение ставок в США – как это повлияет на канадские мортгиджи?

LEGAL ADVICE

- 24** Обеспечительные платежи и чеки, датированные будущим числом и ипотекой



Премьера программы



На канале **RTVi**

В субботу, 21 января, в 9 часов утра

Повтор: понедельник, 23 января, в 23:00

среда, 25 января, в 16:00

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

Присылайте вопросы на e-mail: RealEstateSecretTV@gmail.com



live your life
worry free

Профессиональный совет по любому вопросу права на расстоянии телефонного звонка от \$1 в день.

С LegalShield вы получаете широкий спектр дополнительных услуг от опытных адвокатов.

- Телефонные звонки от вашего имени
- Письма, написанные от вашего имени
- Рассмотрение контрактов и юридических документов

Написание:

- Завещания
- Доверенности по уходу и на собственность

Ваш план LegalShield покрывает личные и бизнес нужды.

Emergency legal access 24/7



Anna Hvalov, Independant Associate **647.608.5958** www.greatbenefit.ca
www.LSanna.com

Борис Друян
Sales Representative

Ваш комфорт - моя забота!

Thank You to my clients and friends for their support! Without you I will not achieve this goal!

Cell: **416.543.4854** Bus: **905.305.1600**
bdrujan@gmail.com | www.homeyourdream.com

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

KIRILL PERELYGUINE
Sales Representative
c: **647.833.6542**
Email: kir.cre@gmail.com

HomeLife/ Bayview Realty Inc. Brokerage
INDEPENDENTLY OWNED AND OPERATED
o: **905.889.2200**

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!
КОММЕРЧЕСКОЕ ЗДАНИЕ КЛАССА "А" ВНЕ ТОРОНТО. ОТЛИЧНОЕ СОСТОЯНИЕ.
ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИОБРЕСТИ КАК УБЫТОЧНУЮ КОРПОРАЦИЮ

НОВОГОДНИЙ БОНУС!
ПЕРВЫМ 3^М ИНВЕТОРАМ С МОЕЙ КОМАНДОЙ
В 2017 ГОДУ **ПОДАРОК** -
ГОДОВОЙ АБОНЕМЕНТ В АССОЦИАЦИЮ REIN (ОРГАНИЗАЦИЯ ПОМОЩИ И ОБУЧЕНИЯ ИНВЕТОРОВ)

Подробнее читайте на стр. 26

Where to invest in 2017

1 Барри (Barrie)



САР: 7.8%

Почему это место перспективно?

Много съемщиков жилья благодаря сектору здравоохранения и промышленности.

Обзор:

Население: 139.721

Рост населения: 5.7%

Vacancy rate: 1.7%

Годовой индекс роста цен на недвижимость: 16%

Выбор инвесторов: отдельный дом на одну семью с дополнительной квартирой в подвале

Плановая цена: \$420.000

Средняя месячная аренда: \$2.500

Прогнозируемый ежегодный

CASH FLOW: \$18,000

Почему Barrie?

Барри занял первое место по Канаде как самый быстрорастущий (по ценам) город за последние 5 лет. Сектор здравоохранения Barrie - это ключ к инвесторам. При Королевском центре здравоохранения, The Royal Victoria Regional Health Centre, находится Региональный центр лечения раковых заболеваний, а также обучающий госпиталь. Это создает стабильный спрос на арендное жилье в северной части города. Более того, в Barrie есть вода. Это - целый компонент определенного образа жизни, которого больше нигде нет. Удобное соединение с Большим Торонто магистралями и железной дорогой привлекает огромное количество людей в южную часть города.

Состояние рынка в 2016 году?

«Невообразимое!» Стремительный рост цен иногда достигал 50%.

Чего ожидать инвесторам в 2017 году?

Инвесторам не стоит рассчитывать на крупные скачки цен в Barrie.

Здесь цены, скорее всего, будут подниматься на 5%-8%. Но спрос должен вырасти. Неподалеку от Barrie, в Innisfil, развернулось строительство The Friday Harbour. Это должно раскрыть глаза людей на то, что Barrie готов предложить.

Во что инвестировать?

Отдельно стоящие дома, пригодные для дуплекса. Небольшие дома для сдачи одной семье.

Что покупать?

Пожалуй, лучшим потенциалом обладают недорогие дома на одну семью. Это связано с тем, что в Barrie недавно разрешили переделывать дома на одну семью в дуплексы.

Это стало причиной больших перемен в Barrie в этом году. Дом на одну семью с обустроенным подвалом можно найти за \$420.000.

После инвестирования в него \$5.000-\$8.000, чтобы доделать подвал в соответствии с кодами, инвестор может рассчитывать на \$1.400 в месяц с аренды верхней части дома и \$1.100 - с аренды нижней.

РАССМОТРИМ ПРИМЕР:



Цена покупки - \$429,900

Первоначальный взнос - \$85,980

Дополнительные расходы - \$15,000

Итого затраты - \$100,980

Аренда - \$2500

Погашение мортгиджа - \$8,500

Цена через год (duplex) - \$500,000

Мортгидж - \$1359

Налоги - \$300

Страховка - \$100

Итого \$1759

CASH FLOW - \$741

ПРИБЫЛЬ - \$87,492

ROI - 87% CASH ON CASH - 8.8%

2 Orillia

САР: 9.2%

Почему это место перспективно?

Самостоятельная стабильная местная экономика.

Обзор:

Население: 40.731

Рост населения: 0.5%

Vacancy Rate: 1.7%



Годовой индекс роста цен на недвижимость: 7%

Выбор инвесторов: дуплекс с трехкомнатными квартирами

Плановая цена: \$300.000

Средняя месячная аренда: \$2.400

Прогнозируемый ежегодный денежный поток: \$18.084

Почему Orillia?

Расположение Orillia на берегах озера Simcoe делает это место привлекательным как для туристов, так и для резидентов. Однако то, что делает инвестиции в местную недвижимость действительно успешными, - это крепкая экономика города. Госпиталь Orillia Soldier's Memorial Hospital, Главное управление полиции провинции и Casino Rama являются крупнейшими работодателями. Более того, местные вузы, Georgian College и Lakehead University, обеспечивают стабильный поток съемщиков жилья на короткий период времени.

Состояние рынка в 2016 году?

В течение первых семи месяцев года цены на дома у воды и не у воды находились на высочайшей отметке, поднявшись соответственно на 29% и 37%.

Чего ожидать инвесторам в 2017 году?

Не думаю, что рост цен будет таким же, каким он был. Но если и так, в районе проводится много крупных проектов, которые

повлияют на рынок, в том числе и новый Costco в западной части города, и современные коммерческие и жилые помещения Matchedash Lofts.

Во что инвестировать?

Похоже, что все происходит в западной части Orillia. Большинство новых строительных проектов разворачиваются в West Ridge. Его расположение поблизости от Lakehead University делает West Ridge хорошим местом для арендного жилья.

Что покупать?

Однако рынок для домов на несколько семей сейчас тоже хороший. Цены на старые дуплексы составляют \$250.000 - \$300.000. При этом более новая недвижимость будет приносить больше дохода с аренды. Дуплекс за \$300.000 может ежемесячно зарабатывать \$1.250 за каждую часть дома.

РАССМОТРИМ ПРИМЕР:



Цена покупки - \$275,000

Первоначальный взнос - \$55,000

Дополнительные расходы - \$25,000

Итого затраты - \$80,000

Аренда - \$2400

Погашение Мортгиджа - \$5,000

Цена через год (duplex) - \$350,000

Мортгидж - \$869

Налоги - \$300

Страховка - \$100

Итого - \$1269

CASH FLOW - \$1,131

ПРИБЫЛЬ - \$88,578

ROI - 111% CASH ON CASH - 14.1%

3 Bowmanville

САР: 7%

Почему это место перспективно?

Новые съемщики жилья благодаря проекту Darlington.

Обзор:

Население: 43.555

Рост населения: 13.8%

Vacancy Rate: 1.6%



Годовой индекс роста цен на недвижимость: 17%

Выбор инвесторов: дом на одну семью, арендуемый по комнатам

Плановая цена: \$450.000

Средняя месячная аренда: \$2.400

Прогнозируемый ежегодный денежный поток: \$12,216

Почему Bowmanville?

Bowmanville находится в достаточно отдаленной части региона Durham. Это небольшое поселение, которое значительно меньше пригорода, но здесь находится крупнейший в регионе работодатель: Darlington Nuclear Generating Station. В настоящее время станция находится на ранней стадии ремонта, который продлится практически два десятилетия.

Продолжение статьи на странице 12

Alex Moshkovich
Sales Representative
c: 647-459-9459
e: TorontoInvestorForum@gmail.com
Royal LePage Terrequity Realty Inc.,
Brokerage
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON
416-496-9220



Sonata Swan
Ведущий дизайнер
The House
of Interior Design

**Design Studio
& Contemporary
Furniture Showroom
Now OPEN
@ IMPROVE CENTRE,
Unit 81-124**

- Interior Design
- Interior Styling and Staging
- Vastu Shastra Design
- Finishes & Color Selections
- Furniture Specifications
- Space Planning
- Architectural Drawings
- 3D Visualization

**HAVE DESIGN
DILEMA?**

WE CAN SOLVE IT FOR YOU

**“THE HOUSE OF
INTERIOR DESIGN”**

Visit us @ Improve, showroom
81-124

or contact@

416.561.2691

«Дизайнер может помочь вам избежать дорогостоящих ошибок, и это также поможет вам сэкономить деньги и увеличить стоимость вашего дома.»

«Роскошь НЕ бренд – это ОБРАЗ ЖИЗНИ» Тенденции дизайна 2017/18 с Деб Барретт

Что такое тренд? Это встреча предложения и спроса, это своего рода проявление свободы, сочетание желания или необходимости, и новый подход к обслуживанию современного потребителя.

Тренд важен особенно сейчас в стремительном темпе жизни, когда новые технологии сменяют друг друга каждый день. Однако для создания полноценной концепции дизайна этого не достаточно. Бренд – это только 50%, а вторая составляющая – это личный стиль. «Стиль – это способ рассказать, кто вы, ничего при этом не говоря», - считает Рейчел Зоуи. К счастью, современные тенденции становятся все более индивидуальными, а значит, дизайн и технологии идут рука об руку. Через них можно почувствовать личный опыт и прочитать личную историю.

В них много нематериального, скорее, оценивается уникальный опыт и, конечно, результат – роскошные интерьеры.

Что будет в тренде:

- Чем смелее цвета, тем лучше. В моде глубокий и насыщенный зеленый, напоминающий тропическую зелень. Черный цвет и пастельные тона - противоположности притягиваются, возвращаются пурпурный и коричневый.

- Функциональность
- Хостинг, домашние кинотеатры, открытые кухни.
- “Smart” дома
- Storage – встроенные шкафы
- “Open layouts”



«Жизнь должна быть счастливым шиком»

- Джонатан Адлер -

Продолжение следует

ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Nina Timoshyna

Sales Representative

cell: 416-274-7367

- ПРОДАМ ВАШ ДОМ ЗА 30 ДНЕЙ ИЛИ МОИ УСЛУГИ **БЕСПЛАТНЫ**
- САМАЯ ОПЕРАТИВНАЯ КОМАНДА СПЕЦИАЛИСТОВ
- САМЫЙ НИЗКИЙ ПРОЦЕНТ ПО MORTGAGE!
- НОВЫЕ ПРОЕКТЫ CONDO ОТ СТРОИТЕЛЯ ПО ПРЕДПРОДАЖНЫМ ЦЕНАМ И С БОНУСАМИ В ЛЮБОМ РАЙОНЕ



AURORA \$850,000



4х спальный semi-detached, в самом востребованном районе аврора. Огороженный двор выходящий на парк, деревянные полы по всему дому, законченный бейсмент с офисом и игровой комнатой + ванная комната. 2 полные ванны на 2м этаже.



*Закипит шампанское в бокале,
Разлетятся пузырьки вокруг.
Старый год спешит проститься с нами!
Новый входит, словно новый друг!
Пусть он будет полный вдохновения,
Радости, любви и красоты!
Пусть подарит лучшие мгновения
И исполнит все заветные мечты!
Распахните дверь свою с надеждой,
С ожиданием счастливых перемен!
И шагнет он из метели снежной
Под родные своды ваших стен!*

О РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ с Максимом Багинским

У нас стало традицией в конце года брать интервью у одного из ведущих брокеров Торонто, работающих на рынке инвестиционных сделок с недвижимостью, Максима Багинского.



Максим расскажите, чем вам запомнится уходящий год, какие значимые события произошли в этом году?

Для меня рынок не принёс никаких сюрпризов, всё, о чём я говорил в прошлом декабре, полностью сбылось. Вопреки предсказаниям псевдоэкспертов, предрекавших крах недвижимости, мы увидели активный восходящий тренд, вылившийся в двузначные цифры в графе подорожания недвижимости. Лидерами, как и предсказывалось, были два основных сегмента недвижимости – это отдалённые районы GTA и восстановившийся после кризиса 2011-2013 годов рынок кондо квартир. Причём рынок кондо начал раскручиваться с такой силой, что превзошел самые смелые предсказания экспертов.

Также надо отметить, что в течение всего года правительство Онтарио и Канады в целом предприняло ряд шагов, направленных на охлаждение рынка недвижимости. Эти

меры внесли свои корректировки в развитие рынка. Усложнилась квалификация на получение ипотечного кредитования, что вынудило многих покупателей искать более дешёвые альтернативы при покупке недвижимости.

В Ванкувере был введён 15% налог на недвижимость при покупке не резидентами Канады. Многие ожидали введение подобного налога в провинции Онтарио, но этого так и не произошло. И судя по последним исследованиям, показывающим, что на не резидентов Канады в Онтарио оформляется не более 10% продаваемой недвижимости, и, опираясь на не лестные высказывания со стороны онтарийских властей в адрес этого нововведения, вряд ли подобный налог будет введён в провинции Онтарио. Во всяком случае в ближайшее время этот вопрос рассматриваться не будет.

Произошли некоторые изменения в налоговом законодательстве, усложняющие жизнь

тем, кто занимался спекуляцией, покупая и перепродавая недвижимость, при этом показывая её как основное место жительства. Теперь подобные сделки будут облагаться подоходным налогом.

Все вышеперечисленные меры в кругу экспертов получили название «Серия полумер», так как кроме перераспределения спроса, приведшее к небывалому спросу на кондо квартиры, эти изменения не принесли желаемого результата.

Ну и конечно, нельзя оставить без внимания неожиданную победу Дональда Трампа на президентских выборах в США. Я не буду сейчас вдаваться в подробности, так как эта тема достойна отдельной беседы, и лишь замечу, что, на мой взгляд, это должно положительно повлиять на привлекательность канадской недвижимости для иностранного капитала.

В прошлом году, отвечая на вопрос о том, как, по вашему мнению, будет развиваться рынок кондо квартир, вы ответили: «В ближайшие несколько лет инвесторы могут рассчитывать на очень хорошую прибыль как от краткосрочных вложений по перепродажам контрактов, так и в полном инвестиционном цикле». Что вы скажете сейчас?

Всё то же самое, и прошедший год только подтвердил это. На мой взгляд, в данный момент сегмент кондо квартир – наиболее перспективный инвестиционный инструмент. Судите сами:

1 Последние годы рынок фрихолда дорожал очень быстрыми темпами, что привело к созданию пузыря в этом сегменте рынка. Кондо сегмент же, наоборот, только оправлялся от кризиса 2011-13 годов и показывал очень умеренное подорожание.

2 В кризисные годы девелоперам кондо было не до начала новых проектов, не распродав имеющиеся на руках квартиры, они не спешили начинать новые проекты. Проект многоквартирного кондо занимает около 7-8 лет (3 года строительство и около 4 лет подготовительный период от момента покупки земли до начала продаж). Соответственно, крайне малое начало проектов в кризисные годы, приведёт к очень большой нехватке квартир в 2020 -21 годах.

3 Как я уже писал выше, изменения, усложнившие получения кредитования, вынудили покупателей искать более дешёвые альтернативы.

4 Город, получая несопоставимо большие поступления в бюджет в качестве Development charges от застройщиков многоквартирных домов, чем от традиционно Freehold, и при этом неся гораздо меньшие расходы на прокладку дорог и коммуникаций, поддерживает урбанизацию.



5 Проекты по освоению новых территорий и масштабное строительство дорог очень проблематично проводить в условиях крайне урезанного бюджета, с которым столкнулось правительство Онтарио.

В Канаде по сравнению с другими развитыми странами аномально большое количество населения проживает в собственных домах, думаю, что в ближайшее десятилетие эта статистика будет сильно изменена. Если суммировать всё вышеперечисленное, то нетрудно предположить, что, инвестируя в растущий рынок кондо квартир, вы играете козырную карту.

Что вы посоветуете тем, кто профессионально инвестирует в недвижимость и новичкам?

Новичкам – самое главное не бояться сделать первые шаги в области инвестирования. Меня очень радует, что последнее время на мои семинары стало приходиться всё больше и больше молодёжи. Начиная правильно инвестировать в 25-30 лет, к 40-45 годам вы уже не зависите от заработной платы и спокойно можете позволить себе заниматься, чем захотите. Но и тем, кто не сделал это вовремя, я хочу напомнить поговорку «Лучше поздно, чем никогда».

Профессионалам – не заниматься банальной спекуляцией, восходящий тренд не вечен и надо использовать стратегии, позволяющие зарабатывать при любом состоянии рынка. Та эйфория, которая наблюдается сейчас у многих «инвесторов», считающих, что достаточно лишь купить сегодня, завтра всё равно будет дороже, очень опасна и может привести к колоссальным финансовым потерям. Инвестиция - это наука, требующая не менее точных расчётов, чем, скажем, физика. И тех, кто пытается нажиться, не обладая достаточными знаниями в этой сфере, она их как больно наказывает.

Кроме этого, я хотел бы пожелать всем читателям, хороших новогодних праздников, счастья, здоровья и исполнения желаний в грядущем году.

Беседу вела Ольга Макеева

Maxim Baginskiy

Cell: 416-832-8343

Real Estate Broker / Investment Advisor

Эксперт программы

"Секреты Недвижимости" на RTVI

Member of CREA•OREA •TREB
20 ЛЕТ опыта работы с
инвестициями в недвижимость

**Maxim
BAGINSKIY**

416.832.8343

Real Estate Broker
Investment Advisor

Эксперт программы
«Секреты
Недвижимости»
и ведущий программы
«Канадская Мечта»
на канале RTVI



**ИНВЕСТИЦИИ В
НЕДВИЖИМОСТЬ**

Pre-construction
Condo Projects

- Эксклюзивные предложения от билдеров (до открытия официальных продаж, VIP SALES)
- Лучшие цены и условия продаж
- Минимальный первоначальный взнос
- Лучший выбор квартир
- Улучшенная отделка
- Подробный анализ инвестиции
- Высокая доходность. Полное сопровождение сделок: покупка > аренда > продажа
- Большая база Реэсаймента (нет на MLS @ SYSTEM)
- Помогаем получить финансирование

**Developers
Approved
VIP BROKER**

Следующий семинар
8 ДЕКАБРЯ
Информация и
регистрация на сайте
WWW.INVESTCONNECT.CA

Информация о новых проектах:
exclusive pre-construction condo deals
на сайте: www.Remlis.ca
и на www.Condodeal.ca

Right at Home Realty Brokerage | 905-695-7888
300 West Beaver Creek Rd., Richmond Hill, ON L4B 3B1

» Это значит, что вскоре тысячи сотрудников с высокими заработными платами со всех уголков Онтарио будут прибывать сюда в поисках жилья.

Состояние рынка в 2016 году?

Несмотря на то, что этот город маленький, Bowmanville не смог избежать истерии, которая подогривала рынок Большого Торонто (GTA). В течение года все дома на рынке недвижимости буквально испарялись, цены росли, однако, недвижимость в Bowmanville по-прежнему остается относительно недорогой.

Чего ожидать инвесторам в 2017 году?

Пока спрос растет, цены тоже продолжают расти. В связи с проектом в Darlington вырастет спрос на арендуемое жилье.

Во что инвестировать?

Территория Bowmanville - небольшая, так что делить его с точки зрения географии не имеет смысла. Однако инвесторам следует присмотреться к западному краю города. Здесь находится большое количество домов 30-40 летней давности, которые не требуют ремонта.

Что покупать?

За прошедший год выросла ценность домов на одну семью. Несмотря на это, инвесторам, которые экспериментируют со сдачей домов в аренду по комнатам, стоит прицельно на рабочих из Darlington. В особенности на тех, кто уже живет в регионе Durham и не хочет переезжать из-за ремонта Darlington Nuclear Generating Station.

Дом на одну семью можно приобрести за \$400.000 - \$500.000, а сдавать его можно по цене \$600 за комнату. Эта стратегия - новая, не требующая больших знаний или опыта, но она поможет инвестору сэкономить на строительстве дополнительной квартиры в подвале.

4 Scarborough (The Bluffs)



САР: 4%

Почему это место перспективно?

Неразведанный драгоценный камень Большого Торонто.

Обзор:

Население: 108.693

Рост населения: 6.4%

Vacancy Rate: 1.3%

Годовой индекс роста цен на недвижимость: 16%

Выбор инвесторов: отдельный дом на одну семью

Плановая цена: \$800.000

Средняя месячная аренда: \$2.900

Прогнозируемый ежегодный денежный поток: \$6,624

Почему Scarborough?

Неразведанный драгоценный камень Большого Торонто.

В городе сейчас есть много районов, которые находятся на пике развития. У Scarborough еще есть куда расти.

Состояние рынка в 2016 году?

Рынок здесь, как и везде, хорош, но рынок The Bluffs особенно горяч. К концу августа цена отдельного дома в городе достигла высочайшей отметки, подскочив на 14%. При этом таунхаузы и кондо тоже сильно не отставали, увеличившись в цене на 12%.

Чего ожидать инвесторам в 2017 году?

Самым влиятельным проектом в Scarborough станет обширное строительство квартир вдоль Kingston Road к западу от Victoria Park. Эти квартиры не только создадут спрос на жилье, но они и принесут новую жизнь этому преимущественно коммерческому коридору.

Во что инвестировать?

The Bluffs является одной из самых востребованных территорий Scarborough. Умиротворенность и красота этого места помогли ему сохранить свою ценность. The Bluffs предлагает своим резидентам удобства для ведения самого разнообразного образа жизни, и таких удобств больше нигде не найти.

Что покупать?

Пока цены в Scarborough все еще доступны, инвесторам стоит покупать бунгало. Пристойное бунгало в относительно хорошей части Scarborough можно купить примерно за \$800.000. Средний размер аренды за дом с тремя спальнями составляет \$1.900. Обустроенный подвал может приносить еще \$1.000 в месяц.

5 St. Catharines



САР: 8,4%

Почему это место перспективно?

Популярно как среди студентов, так и пенсионеров.

Обзор:

Население: 131.400

Рост населения: - 0.4%

Vacancy Rate: 2.8%

Годовой индекс роста цен на недвижимость: 12%

Выбор инвесторов: отдельное бунгало с обустроенным подвалом

Плановая цена: \$300.000

Продолжение статьи на странице 28



Ставки на Mortgage:

от **2.44%**
на 5-year fixed

от **2.20%**
на 5-year variable

Anvar Islamov
Mortgage Agent

t: **647-687-7077**

f: 1-855-646-7436

anvar_islamov@centum.ca | **www.centum.ca**



Юлия Житкова

АГЕНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

647-404-6508

www.homes4faircommission.com

juliahomes@outlook.com



Julia Jitkova
SALES REPRESENTATIVE

ПОЗВОНИТЕ ЮЛИИ!

ЮЛИЯ - ЭТО ЗНАНИЕ, ЧЕСТНОСТЬ и СПРАВЕДЛИВЫЕ КОМИССИОННЫЕ

БОЛЕЕ 10% КОМИССИОННЫХ ИДЁТ НА БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЕ ЦЕЛИ

Очень большое отремонтированное кондо \$79,900



Отремонтированное просторное Кондо с 2 спальнями на Kipling and Finch. Низкие ежемесячные платежи (593 дол). Фантастический вид на юг, большая парковка underground & балкон, полностью новая кухня, новая плитка, новая техника, Ensuite прачечная, свежая покраска, рядом со всеми удобствами: школы, парки, общественный центр, библиотека, торговый центр Альбион, Цена снижена для быстрой продажи.

Дом в Кинг для строителя и инвестора \$425,000



Хороший доступ к обоим Hwys 400 и 404; Маленький 2 Bdrm дом на большом лоте 50 X 298.49 Ft. Отличное расположение. Замечателен для строителей, чтобы построить дом своей мечты. Дополнительно: Холодильник, Газовая плита, Стиральная машина. Все электрические светильники, A/G бассейн, обогреватель, сарай, Survey доступен.

Dave Butler's Team at... **Butler**
MORTGAGE
FSCO Lic. # 12118

We Specialize in
MORTGAGES
FOR INVESTORS

- CMP #1 Ranked Mortgage Broker in Ontario in 2014
- CMP #2 Ranked Mortgage Broker in Canada in 2014
- Our team has over 50 years combined experience
- Specialized programs for Investors and their Tenants

Let us help build your portfolio.
Contact Igor Goloborodov today.

647-328-2914

www.investinmortgage.com

igor.goloborodov@butlermortgages.com



Proudly Canadian
Owned and Operated

1396 Don Mills Rd Suite B121
Toronto, ON M3B 0A7

www.RightAtHomeRealty.com

Right At Home Realty Inc., Brokerage
#1 BROKERAGE IN THE GTA
3 YEARS IN A ROW!



**КУПЛЯ
ПРОДАЖА
АРЕНДА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Lana CHURKIN

REAL ESTATE BROKER

cell **647.281.4368**
office **416.391.3232**



*Желаю своим коллегам и будущим клиентам
обрести свой дом в Новом году!
Чтобы в этом доме царил тепло, достаток, любовь.
Пусть решатся все проблемы и исполнятся
заветные мечты в грядущем 2017 году!*

Последние тренды в дизайне домов

Здравствуйте, меня зовут
Наталья Слобидкер!

Я профессиональный full-time
риэлтор, сертифицированный
эксперт по переговорам,
специализируюсь на
предпродажной подготовке
недвижимости, разработке
стратегии продаж и
**СВЕДЕНИЮ РИСКОВ ОПЕРАЦИЙ
С НЕДВИЖИМОСТЬЮ К
МИНИМУМУ.**

**Моя задача: минимум стресса
- максимум выгоды при любой
сделке с недвижимостью.**

В последнее время в связи с невиданным подорожанием цен на дома, большинство из них стали доступными только обеспеченным или очень обеспеченным людям. А у них определенные ожидания и требования к дому, и они готовы платить за уровень внутренней отделки и модные решения. Если вы решили отремонтировать и/или улучшить свой дом для продажи, вам будет интересно почитать про последние тренды в дизайне домов, особенно про те, на которые люди готовы раскошелиться. После моей статьи про ремонт кухонь меня засыпали просьбами рассказать про тенденции в ремонте ванных комнат. Ведь это второй по стоимости ремонтный проект, и очень важно знать, что ты идешь в ногу со временем.

ДЕРЕВО.

ДА, ДА, ДЕРЕВО В ВАННЫХ

Это самый на сегодня модный тренд. Настоящее дерево, или плитка, выглядящая как дерево: наличие этой отделки привносит тепло природы и сигнализирует о том, что хозяин этой ванной комнаты явно следит за модой.



**ОБОИ. ВЫ НЕ ОСЛЫШАЛИСЬ –
ИМЕННО ОНИ**

Оглушительный успех обоев в создании интерьерных акцентов (например, декоративных стен) не оставил в стороне дизайнеров ванных комнат и туалетов (powder room).



Тепло, текстура, легкая и дешевая по сравнению с плиткой установка обьясняют набирающую популярность этого вида отделки.

ЧИСТО, СПОКОЙНО И БЕЛО́

Холодные, спокойные, монохромные тона не теряют своей популярности. Особенно в ваннх комнатах небольшого размера. Если вы боитесь экспериментировать с текстурами и акцентами - сделайте вашу ванную комнату белой.



ФУНКЦИОНАЛ ПРЕЖДЕ ВСЕГО

Пространственная планировка – это задача номер один современных дизайнеров ваннх комнат. Эргономика и места хранения, скрытые от посторонних глаз, порадуют любителей порядка и чистых, незагруженных линий.

К сожалению, в пределах журнальных публикаций невозможно осветить все возможности сделать ваш дом максимально привлекательным для потенциального покупателя, поэтому, **если у вас есть вопросы, на которые вам бы хотелось получить максимально честные ответы, или вы просто хотите оценить свою недвижимость или начать поиски новой, то звоните мне, и я с удовольствием вам помогу!**

Наталья Слобидкер
416-333-7418
 Real Estate
 Sales Representative,
Top producer 2014, 2015
Master Certified
Negotiation Expert
 Canadian Certified
 Staging Professional
 Pre-sale Renovation expert
 Upperside Real Estate

Фотографии, использованные в статье, взяты с сайтов:
 HappyModern.ru, vannalife.ru, designvannoi.ru,
 shelterness.com, www.houzz.com

Все, что вам надо - под одной крышей

ЕСЛИ ВЫ ПРОДАЕТЕ:

- профессиональная оценка дома
- разработка индивидуальной стратегии продажи
- предпродажный ремонт
- организация пространства и уборка
- стейджинг и декорирование

ЕСЛИ ВЫ ПОКУПАЕТЕ:

- подробный анализ районов ГТА
- полная информация по школам и транспорту
- демографические данные
- тенденции развития районов
- финансирование и услуги адвоката

ЕСЛИ ВЫ ИНВЕСТИРУЕТЕ:

- профессиональная оценка потенциала жилья
- подробный анализ тенденций рынка и районов
- классификация потенциальных tenants
- финансирование и услуги адвоката



Наталья Слобидкер

Real Estate Representative
 Canadian Certified Staging Professional
 Master Certified Negotiation Expert
 Top producer 2014, 2015



Upperside Real Estate Brokerage



cell: **416.333.7418**

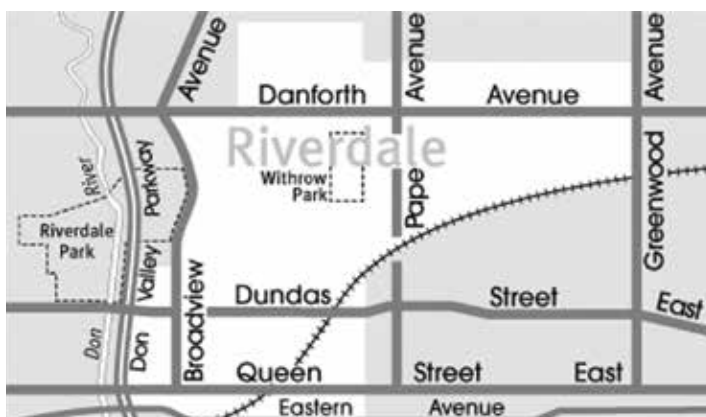
TOP HOMES
 www.TopHomes.ca

TOP DECOR
 www.TopDecor.ca

№10 для инвестиций в Торонто

районов

10 Район пересечения улиц Queen St East and Jones Ave



В завершении рубрики 10 районов в Торонто, которые на сегодняшний день представляют наибольший интерес для инвесторов, расскажу про ещё один привлекательный район с относительно недорогой недвижимостью.

С каждым месяцем в Торонто становится всё сложнее найти доступное жильё. Цены растут не только на покупку, но на аренду жилья. Если в прошлом году средняя цена на аренду двухспальной квартиры с одной ванной комнатой и парковочным местом в центре города была \$2,100 / мес, то в этом году эта цифра выросла до \$2,300 / мес. Всё больше квартиросъемщиков, уставших платить деньги за аренду «в никуда» ориентируются на покупку жилья. Спрос на двухспальные квартиры с лета этого года вырос в среднем на 5%, делая кондоминиумы с их высокими коммунальными платежами все более недоступными для покупки. Многие покупатели и квартиросъемщики, вытесненные с центрального рынка Торонто, начинают искать альтернативы на востоке от центра города. Одним из самых привлекательных районов стал район South Riverdale.

С востока этот район граничит со знаменитым районом Beaches, что позволяет летом добраться до пляжа и парка Woodbine всего за 10 мин.



Также люди, работающие в центре Торонто, а конкретнее в Financial District, оценят удобство расположения и доступность общественного транспорта. Трамвай на Queen St East за 20 мин домчит вас до центра города. Ещё одним неоспоримым удобством является близость станции метро Donlands.

Для жителей, передвигающихся на авто, этот район также удобен тем, что он находится недалеко от DVP и Gardiner Expressway.

В этой статье мы рассмотрим дом, выставленный на продажу на пересечении улиц Queen St. E and Jones Ave.

Это отдельно стоящий дом с двумя спальнями и одной ванной комнатой. Цена дома \$540,000, property taxes \$2,500/год. Если учитывать, что средняя цена на покупку сопоставимого дома в Торонто - \$694,000, то данная цена является очень даже привлекательной.

На сегодняшний день такой дом можно сдать за \$2,150/мес. При вложении 20% первоначального взноса, ежемесячные выплаты по ипотеке составят \$1,704 (под 2.5% на 30 лет). За год подобные дома в этом районе выросли в цене на 13%. Даже при заниженных темпах роста цен в этом районе через год ваш дом, купленный в этом году за \$540,000, вырастет в цене до \$594,000, а через 3 года до \$718,000 – это почти \$180 тысяч прибыли за 3 года.

Первоначальный взнос	Выплата по ипотеке / мес	Property Taxes / мес	Utilities	Аренда / мес	Cash Flow
20%	\$1,704	\$208	\$200	\$2,150	\$38

При вложении \$108,000 ваша ипотека будет выплачиваться примерно по \$10,000 в год, а цена самого дома при темпах роста 10%/год за 3 года возрастет на \$180,000. Таким образом, ваша **Equity через 3 года** составит приблизительно $10,000 \times 3 + 180,000 = \$210,000$. А содержание самого дома будет ежемесячно покрываться арендной платой.

Успевайте покупать недвижимость в Торонто в этом году, так как в следующем году она будет стоить уже на 10% дороже!

Varia Bykova
Sales Representative
c: 647-890-2806
RE/MAX Ultimate Realty Inc., Brokerage
e-mail: bykovav@yahoo.ca

Move to Barrie! Invest in Barrie!

Welcome to
BARRIE

Alex Moshkovich
Sales Representative
Cell: 647-459-9459

e: TorontoInvestorForum@gmail.com | www.RealEstateForCanadians.com

ROYAL LEPAGE
Terrequity Realty

Royal LePage Terrequity Realty Inc., Brokerage, 211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8, 416-496-9220

UPSCALE LOCACTION \$733,900

194' DEEP FENCED LOT WITH WALKOUT BASEMENT! OVER 2800 SQUARE FEET WITH 4 BEDROOMS, 3 BATHS INCLUDING 5 PIECE ENSUITE, 9'CEILING, HARDWOOD FLOORS.



SOUTH EAST BARRIE \$525,000



Raised bungalow with finished walkout basement (easy can be converted to duplex) near best school and Go Train.

RAVINE LOT SOUTH EAST BARRIE \$575,000



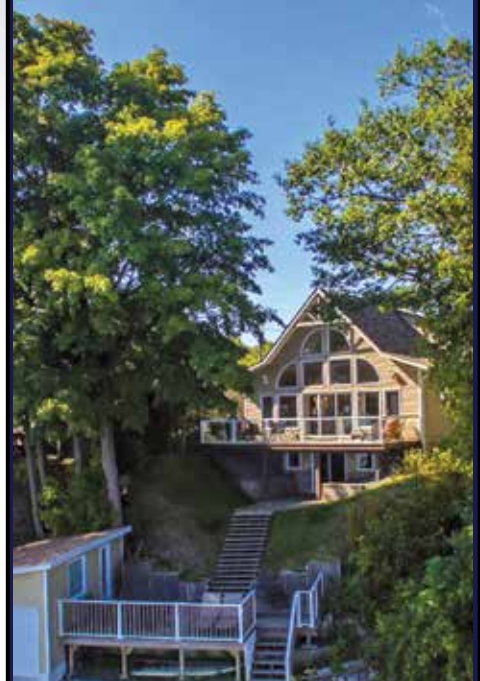
4 BED/4 BATH EXECUTIVE HOME SITUATED ON A PRIVATE/FAMILY FRIENDLY CUL DE SAC & BACKING/SIDING ONTO PARK. Finished basement. 3,600 sq.feet finished space.

ATTENTION INVESTORS \$399,000



1,722. SQ. FT. HOME BOASTS A TOTAL OF 5 BeD-ROOMS/SEP DINING RM, MAIN FLR LAUNDRY, 3 1/2 BATHS/WALKOUT TO DECK AND FENCED YARD.

WATERFRONT \$1,288,000



LAKE SIMCOE BEAUTY. WATERFRONT HOME/COTTAGE NEWER CONSTRUCTED, WITH OVER 3600 SQ FT FINISHED SPACE.

POTENTIAL RENT \$700 PER DAY.

3 CAR GARAGE IN ARDAGH BLUFFS



UPGRADED ENTERTAINERS DREAM, 4 FINISHED LEVELS! NO DETAILS HAVE BEEN MISSED. 3 BDRM, POT LIGHTS, TRAVERTINE PORCELAIN & HRDWD FLRS. OPEN CONC MN FLR LIVING, W/O TO PRIVATE OASIS, INGROUND SALT WATER POOL 2ND FLR LAUNDRY, WALK-IN PANTRY, HOT WATER ON DEMAND, IRRIG SYS. EASY TO SHOW!

Big Data и Системный Подход в Real Estate

Как говорят, тремя основными принципами выбора и покупки недвижимости, являются Location, Location и Location. Критериями выбора района покупки дома или квартиры для проживания могут быть самые разные требования, среди которых его цена будет требованием далеко не единственным. Наличие хорошей школы, удобный транспорт, чтобы добраться до работы, демографические факторы и пр.

Выбирая недвижимость в качестве инвестиций, критерии у покупателя несколько иные. Личные предпочтения здесь уходят на второй план, уступая место математическим формулам. Одними из основных параметров при оценке коммерческой недвижимости являются Capitalization Rate (Cap Rate) и Return On Investment (ROI). Cap Rate вычисляется по формуле

Capitalization Rate = Net Operating Income / Current Market Value

и используется для анализа различных вариантов для инвестирования, которые таким образом достаточно легко сравнить между собой и выбрать лучший.

ROI вычисляется по формуле

ROI = Net Operating Income / Cost of Investment

и используется для вычисления эффективности инвестиций. На ROI я сознательно не буду заострять внимание в этой статье, оставив его для статьи в одном из будущих номеров журнала.

В обеих формулах присутствует такой параметр, как Net Operating Income (NOI). NOI рассчитывается по следующей формуле:

NOI = Revenue from Property – Operating Expenses

В Operating Expenses войдут ваши выплаты банку, налоги, возможный ремонт, страховка, utilities и непредвиденные затраты. А Revenue from Property – это арендная плата, получаемая вами, естественно, до выплаты подоходного налога.

Этими формулами пользуется наверняка каждый инвестор, и Америку этими двумя абзацами я не открыл.

Так в чем же заключается Системный Подход к поиску недвижимости для инвестиций?

Системный подход, о котором я хочу рассказать, заключается в том, как, используя так называемые Big Data, информацию, накопленную в MLS, за самые короткие сроки проанализировать имеющиеся на рынке объекты для инвестиций, чтобы быстро, выбрать наиболее выгодные из них, вложить свои деньги наилучшим образом. Программное обеспечение, которое позволяет делать такой анализ, подключено к базе данных Toronto Real Estate Board и использует самую свежую информацию для такого анализа.

Этот подход применяется мною как для оценки недвижимости на рынке вторичного жилья, так и для pre-construction проектов, на примере одного из которых я его и покажу.

Для примера возьмем односпальную квартиру и для начала проведем сравнительный анализ районов Большого Торонто в разрезе этого типа жилья.

Проанализировав транзакции за последний год, мы можем построить карту средней стоимости такой квартиры по городу:



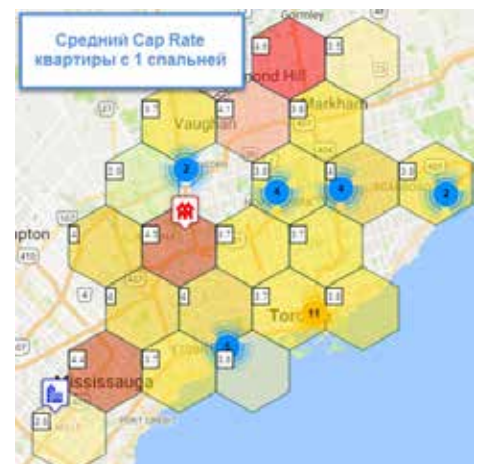
А также сгенерируем карту средней арендной платы для такой квартиры:



Что же мы можем сказать, глядя на эти две карты?

Да, по сути, только то, о чем вы и так уже догадывались. Что самые высокие цены на такие квартиры в центре Торонто и вдоль берега озера Онтарио, и что дороже всего сдать в аренду такую квартиру можно тоже в Даунтауне Торонто. Что нам это дает? Да практически ничего, поскольку сравнивать нужно не сами цены и не уровень арендной платы, не говоря уж о том, что в цене не учтены ни налоги, ни condo maintenance fee, а Cap Rate квартир в этих районах.

Следующая карта основана именно на таком сравнительном анализе и показывает средний Cap Rate, приняв в расчет их нынешнюю рыночную стоимость (Current Market Value), налоги на недвижимость, maintenance fee, и арендную плату, которую можно в этих районах получить, все вместе составляющие Net Operating Income.



Что мы можем с уверенностью сказать теперь? По крайней мере, то, что Даунтаун Торонто, как оказалось, хоть все еще и хорошее, но далеко не лучшее место для такого рода инвестиций, несмотря даже на самый высокий уровень арендной платы, которую можно там получить. А также мы теперь знаем районы, более для нас интересные, и, следовательно, поиск недвижимости для покупки мы сможем продолжить уже в них, не отвлекаясь на районы, перегретые другими покупателями.

Как я уже говорил ранее, эту программу, анализирующую рынок недвижимости, можно использовать как для поиска выгодной покупки на рынке вторичного жилья, так и для рынка pre-construction projects, на примере одного из которых я и проведу дальнейший, более детальный анализ.

Islington Terrace и Bloor Vista towers находятся в районе со средним Cap Rate 4% и представляют собой первую и вторую фазы проекта компании Tridel, завершит который третья башня, продажа которой начнется в 2017 году. Построены они будут совсем рядом с метро Islington, крупным office center на Bloor/Islington, а также башни удобно расположены для тех, кто работает в аэропорту Pearson, одним из крупнейших аэропортов Северной Америки.

Итак, что же представляет собой этот проект?

Цены, по которым этот проект сейчас продается, приведены ниже.

Type	Unit Type	Price Range	Area Range (sq.ft)	Sq.ft price	Maintenance
Condo Aptm	1 Bedroom	\$240,500 - \$341,600	485 - 682	\$495.88 - \$500.00	\$0.50/sqft/mo
Condo Aptm	1 Bedroom + Den	\$279,500 - \$388,600	558 - 772	\$499.14 - \$500.00	\$0.50/sqft/mo
Condo Aptm	2 Bedroom	\$358,500 - \$485,600	687 - 941	\$521.83 - \$542.21	\$0.50/sqft/mo
Condo Aptm	2 Bedroom + Den	\$388,500 - \$577,500	766 - 976	\$513.71 - \$591.70	\$0.50/sqft/mo
Condo Aptm	Other	\$740,000 - \$993,600	1,381 - 1,828	\$535.84 - \$593.17	\$0.50/sqft/mo
Condo Aptm	Penthouse	\$297,000 - \$408,600	508 - 976	\$586.69 - \$422.95	\$0.50/sqft/mo
Condo Aptm	Studio	\$210,500 - \$237,600	407 - 475	\$517.20 - \$498.95	\$0.50/sqft/mo

При помощи нашей программы давайте сравним их с ценами на аналогичные квартиры на рынке вторичного жилья и сделаем сравнительный анализ по каждому типу квартир.



Из графика видно, насколько цены Bloor Vista отличаются от квартир, уже построенных в этом районе. Кстати, вот где они расположены (ниже на карте), что дает нам понять то, что Bloor Vista, дополнительно к низким ценам, еще и расположена более выгодно, имея кратчайший доступ к метро.

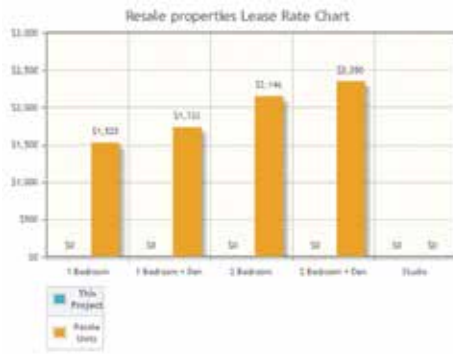


Налоги на эти квартиры рассчитываются по одной и той же формуле и базируются на площади квартир, а вот maintenance fee может довольно сильно отличаться от здания к зданию. Давайте теперь сравним maintenance fee Bloor Vista и близлежащих кондоминиумов.



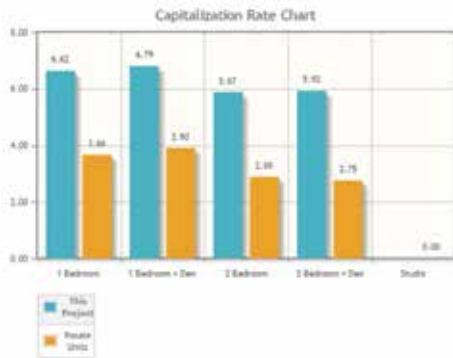
Как видно из графика, Bloor Vista выгодно отличается и в condo maintenance fee, предлагая реит на ~15% ниже квартир на вторичном рынке, и это реит, который вы получите, когда проект будет сдан под ключ в 2019-м году, когда maintenance fee соседних кондо будут еще выше, чем сейчас.

За сколько такие квартиры можно сдать? Об этом расскажет следующий график. Цен на Studio в базе данных нет, а вот по остальным мы можем посмотреть ниже.



Односпальная квартира, к примеру, в этом районе уже сейчас сдается за \$1,525/month, а к сдаче проекта в 2019-м наверняка будет еще выше.

И наконец, сравнительный анализ Cap Rate для разных типов юнитов в этом проекте.



Cap Rate этого проекта варьируется в пределах 5.92-6.79%, и самыми выгодными вариантами здесь являются квартиры с 1 спальней, кабинетом (den) и без, не только из-за наибольшего Cap Rate, а еще из-за наименьших требуемых начальных инвестиций. Cash Flow с односпальной квартиры будет ~\$175/m (mortgage rate 2.5%, 25 yrs), даже при сегодняшнем рейте арендной платы, а ROI составит ~26% в год*.

В заключение скажу, что при помощи этой программы (программа собственной разработки), доступной эксклюзивно для риэлторов нашего brokerage, скоро можно будет легко найти и выбрать не только недвижимость для инвестиций, а также и недвижимость для вас и вашей семьи, рядом с хорошей школой, удобной транспортной развязкой, с учетом демографических факторов по вашему предпочтению, и много другого, без чего не обходится ни одна покупка дома или квартиры, но теперь в удобном для использования виде, быстро, эффективно, и все из одних рук.

Если вы или ваши друзья планируют приобрести недвижимость в ближайшее время, для себя ли, или в качестве инвестиций, обращайтесь, пожалуйста, к нам, и я или другие квалифицированные риэлторы из нашей команды, вам с удовольствием в этом помогут, используя системный подход, основанный на программном анализе всего рынка недвижимости Торонто и GTA. Используйте технологии 21-го века вместе с нами. Спасибо!

PS: Если же вас заинтересовал проект Bloor Vista, то позвоните мне прямо сейчас, и я помогу вам купить там квартиру на условиях даже более выгодных, чем покупка напрямую от строителя.

Yuriy Setko
Sales Representative
Royal LePage Terrequity,
Brokerage
с. 647-640-7557
e. yuriy.realestate@gmail.com
www.setko.ca vipcondos.club

Скоро RRSP Season. Дяденька, а может не надо?..



Дорогие читатели, прежде всего, я хочу поздравить вас с наступающими праздниками, пожелать в новом году счастья, удачи, здоровья и финансового благополучия.

К исполнению последнего пункта пожелания для вас я всегда готов приложить свои личные усилия.

Каждый январь, после того, как все заканчивают отмечать праздники, в финансовой индустрии начинается гонка на два месяца – «сезон RRSP». Многие стараются успеть положить деньги в накопительную пенсионную программу RRSP до конца февраля, чтобы уменьшить налоги за прошлый календарный год, или, как говорят некоторые финансовые консультанты, «сэкономить на налогах». Обычно это происходит по совету бухгалтера или финансового консультанта или, что чаще всего, работника банка.

Для обычного человека экономический эффект от вклада в RRSP ощущается незамедлительно – получили tax refund или заплатили меньше налогов, чем надо было. Но, как часто работники финансового сектора при вкладе в RRSP говорят с вами о том, как эта программа будет работать, когда вы выйдете на пенсию? Я всегда задаю этот вопрос клиентам при встрече, и практически никто не имеет понятия, что будет с RRSP потом, на пенсии. А ведь именно тогда, при выходе на пенсию, вас могут поджидать неприятные сюрпризы с RRSP.

Дело в том, что в реальности далеко не во всех случаях и не всем выгодно делать вклады в RRSP – это нужно определять в зависимости от вашей конкретной финансовой ситуации, которая, естественно, у каждой семьи своя. В банке с вами будут говорить только о том, в какие фонды вложить ваш RRSP, а не о том, нужен ли он вам вообще. Безусловно, куда должен быть вложен RRSP – это тоже очень важный вопрос, так как от этого зависит, с какой суммой в будущем вы будете выходить на пенсию.

Однако, я еще раз хочу подчеркнуть важность того, чтобы определить, нужно ли вообще в вашей ситуации делать вклад в RRSP, даже если у вас уже есть существующая программа, – многие люди пополняют ее, например, из ежегодного бонуса.

Если принять неверное решение в этом вопросе, можно создать себе потенциал для существенной финансовой потери в будущем. Чтобы принять правильное решение, вам необходима детальная консультация, на которой могут быть прояснены все вопросы, касающиеся RRSP.

Итак, прежде чем сделать очередной вклад в RRSP, позвоните мне, мы можем назначить бесплатную консультацию и определить, нужно ли вам это делать. Если у вас уже есть существенная сумма в RRSP, все равно звоните, вы услышите от меня решения, которые вряд ли слышали раньше.

**Для записи
на бесплатную консультацию
звоните по телефону
647-328-2914**



Igor Goloborodov
Financial Advisor

Request a
FREE CONSULTATION
today and get answers
to these questions

CALL
(647) 328-2914

**If you are serious about your financial future
you should know the
ANSWERS to these four questions . . .**

1. What **rate of return** do you have to earn to retire at your current standard of living?
2. How much do you **need to save** to be able to retire at your current standard of living?
3. Doing what you are currently doing, **how long will you have to work** to be able to retire?
4. If you don't do anything different now, how much will you have to **reduce your standard of living** at retirement?

**I can give you these answers
in less than 10 minutes.
When do you want to know?**



Азбука Ипотечного Кредитования:

Повышение ставок в США – как это повлияет на канадские мортгиджи?

Впервые с 2007 года ключевая процентная ставка Банка Канады оказалась ниже, чем в США. В среду, 14 декабря, американская Федеральная Резервная Система повысила свою учетную ставку на четверть процента до 0.75%. Причиной стал существенный экономический рост и низкий показатель безработицы.

Финансовые рынки предвидели повышение ставки, заявляет главный экономист TD Bank Group, Дерек Бёрлетон. Это значит, что никаких резких последствий быть не должно, однако, это окажет так называемый волновой эффект.

Канада тесно связана со своим южным соседом. Всё, что происходит в США, обязательно отразится на нас, и в данный момент эти две экономики рассказывают кардинально разные истории.

Американская экономика показала в третьем квартале свой крупнейший рост за два года, а именно 3.2%. Рынок труда также на подъёме: уровень безработицы упал до 4.6%. Это наиболее низкий показатель за 9 лет.

Тем временем в Канаде всё не так красочно. Хотя в этом году экономика показывает более оптимистичные результаты, чем в прошлом, всё равно предполагается, что экономический рост в 2016-ом составит лишь 1.1%. Вдобавок подавляющее большинство новых рабочих мест создаётся в секторе частичной занятости. С такими показателями вполне логично, что два центральных банка двигаются в разных направлениях.

КАНАДСКИЙ ДОЛЛАР

В целом более высокая ставка усилит положение американского доллара, а это обычно приводит к ослаблению «луни».

«Канадскому доллару грозит снижение, доллар США может усилить позиции, однако, на мой взгляд, крупных рыночных изменений не предвидится», - считает г-н Бёрлетон.

Всё зависит от того, сколько повышений Федрезерв планирует совершить в следующем году. Для этого существует четыре возможности.

«Если повышений окажется менее четырёх, и курс американского доллара сократится, «луни» может подняться», - заявил Колин Чешински, главный рыночный стратег CMC Markets Canada.

Предположение меньшего количества повышений в следующем году может объясняться отчасти выжидательной позицией Федрезерва, зависящего от планов новоизбранного президента, Дональда Трампа, касательно проектов дополнительного стимулирования в 2017 году.

«Я считаю, что Федеральная Резервная Система будет использовать крайне осторожный подход», - считает Бёрлетон.

ЦЕНЫ НА НЕФТЬ

Стоимость нефти вряд ли покажет кардинальные изменения, говорит Бёрлетон. В большей степени, благодаря текущему повышению, спровоцированному новостью о заключении договора по сокращению нефтедобычи в мире. Тем не менее «если американский доллар повысится, а все остальные факторы останутся прежними, цены на нефть могут немного сократиться», - предполагает г-н Бёрлетон.

ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ

На своём последнем в этом году заседании 7 декабря Банк Канады поступил, как и ожидалось, оставив ставку на уровне 0.5%, где она находится уже более года. Хотя Банк последовал курсу и решил пока оставаться в стороне, в официальном заявлении указывалось, что Канада, в отличие от США, всё ещё демонстрирует замедленный экономический рост.

Таким образом, центральный банк хотел сказать финансовым рынкам, что грядёт ветер перемен, и это яркий сигнал, говорящий о том, что кредитно-денежные политики двух стран, скорее всего, будут расходиться в следующие месяцы.

«Не факт, что Канада обязательно подвергнется давлению и последует за США с повышением ставки, но это определённо становится дополнительной причиной для Банка Канады, чтобы не сокращать ставки», - считает г-н Чешински.

По его словам, ставки могут измениться, если канадская экономика вдруг покажет стремительный рост – такое положение приведёт к необходимости повышать ставки. В случае неожиданного и значительного события (например, кризиса рынка недвижимости в стиле США) ставки могут сократиться с целью стимулирования роста.

В любом случае времена исторически низких ставок уже практически позади.

«В целом, я думаю, мы уже пришли к завершению этого длительного цикла с кредитно-денежным стимулированием, низкими процентными ставками, а в некоторых местах – и с отрицательными ставками», - указал Чешински. «Мы постепенно начинаем возвращаться на нормальный путь».

Канадцам стоит воспринимать это в качестве предупреждения, так как коэффициент доход продолжает бить рекорды.

МОРТГИДЖ СТАВКИ

Когда процентная ставка центрального банка меняется, это влияет на плавающие мортгиджи. Однако большее количество канадцев обладают мортгиджами с фиксированной ставкой, которая связана с тем, что происходит на рынке государственных облигаций. А он реагирует на рыночные силы.

Это может привести к тому, что канадским заемщикам, которые обновляют свои мортгиджи, придётся платить уже больше.



Когда процентные ставки растут, мортгидж-ставки следуют их примеру.

«Если процентные ставки по всему миру начнут повышаться, это может оказать давление на банки, и те в определённый момент повысят мортгидж-ставки», - поясняет Чешински.

Фиксированные мортгидж-ставки в Канаде продолжают свой рост уже некоторое время, и эта тенденция вряд ли развернется в другую сторону. Поэтому, если вы задумываетесь о покупке недвижимости, или вам предстоит возобновление, или рефинансирование мортгиджа - не откладывайте и зарезервируйте ставку со своим мортгидж-брокером уже сегодня!

Michael Tuichenetskiy, Denys Derzhavets
Mortgage Brokers, AMP
Northwood Mortgage Ltd. Lic.#10349
2180 Steeles Ave W., Suite 204, Concord, ON, L4K 2Z5
www.mortgagelegko.com
1-855-761-7001

MORTGAGES

**Михаил
Тульченецкий**
Mortgage Broker, Ph.D., AMP

**Денис
Державец**
Mortgage Broker, AMP

**ПОЗДРАВЛЯЕМ С НОВЫМ ГОДОМ
И РОЖДЕСТВОМ!**

**ЗВОНИТЕ
БЕСПЛАТНО**

2180 Steeles Ave W. Suite 204
Concord, ON, L4K 2Z5

1-855-761-7001

www.MORTGAGELEGKO.com

С нашим mortgage легко!



Northwood Mortgage Ltd.

Постоянные эксперты программ: MIX TV (канал Rogers 20)
"Радио Плюс" (AM1430)

Lic #10349, 7676 Woodbine Avenue Suite 300, Markham, ON L3R 2N2

2.34%-5yrs FIXED, 2%-VARIABLE

*Minimum mortgage amount applies, based on funded mortgage size. OAC, New business only, Not valid with any other offer or special promo. Prime=2.70% as of Dec 07, 2016, Insured Mortgages Only. Rates are subject to change at any time without further notice.

Обеспечительные платежи и чеки, датированные будущим числом

Каждый раз в начале переговоров об аренде жилого помещения приходится сталкиваться с вопросом обеспечительного платежа и чека, датированного будущим числом. Потребители зачастую не знают о своих правах и обязанностях и, соответственно, при ведении переговоров по сделке находятся в неравных условиях с потенциальным арендодателем. Ниже приведем несколько комментариев по обоим вопросам. Надеемся, они будут полезны.

Обеспечительные платежи

Как правило, арендодатель требует внесения обеспечительного платежа с целью использования всей суммы, либо ее части для покрытия ущерба, причиненного помещению арендатором, либо для оплаты арендной платы в случае ее неуплаты арендатором. Установленные законом пределы суммы обеспечительного платежа и разрешенный тип обеспечительного платежа отличаются в различных провинциях. Арендатор тоже может извлечь выгоду из обеспечительного платежа в случае окончания либо прекращения аренды. Обратитесь в местный орган по вопросам арендаторов и арендодателей для получения актуальной информации о ваших правах.

К примеру, в Онтарио арендодатель может потребовать внесения обеспечительного платежа, сумма которого соответствует стоимости одного месяца аренды либо стоимости аренды за один срок аренды, в зависимости от того, какая сумма меньше. Если арендная плата вносится еженедельно, сумма обеспечительного платежа не может превышать стоимости аренды за одну неделю. Если арендная плата вносится ежемесячно, сумма обеспечительного платежа не может превышать стоимость аренды за месяц. Впрочем, арендодателю в Онтарио запрещено требовать внесения обеспечительного платежа для покрытия возможного причинения ущерба объекту, сдаваемому в аренду [1].

В связи с этим многие арендодатели пытались воспользоваться креативными способами, чтобы начислить оплату в обход правил об обеспечительных платежах. Однако, Закон об аренде жилых помещений провинции Онтарио запрещает какие-либо иные дополнительные платежи [2]. Ваш арендодатель не может прямо либо косвенно требовать или пытаться требовать от арендатора оплаты какой-либо суммы или платежа подобного характера.

А в Британской Колумбии действуют другие правила. Можно требовать оплату обеспечительного платежа. Однако сумма не может превышать половины стоимости аренды за месяц. Если арендодатель принимает обеспечительный платеж, размер которого превышает указанную сумму, вы, как арендатор, имеете право вычесть сумму переплаты из арендной платы за следующий месяц либо потребовать возврата суммы переплаты. Арендодатель может также требовать внесения обеспечительного платежа за ущерб от домашних животных, который порождает ущерб имуществу, причиненный вашими домашними животными.

Чеки, датированные будущим числом

Подход различается в зависимости от провинций. Датированный будущим числом чек - это чек, выписанный для инкассации в будущем. В контексте отношений арендодателя и арендатора это, как правило, чек, датированный днем, когда причитается оплата аренды до конца договора аренды. Причина выставления чека, датированного будущим числом, заключается в том, что чек невозможно будет обналичить до наступления даты, указанной на чеке.

Это удобно как для арендодателя, так и для арендатора. Арендодателю не придется каждый месяц охотиться за арендатором, чтобы получить чек, и арендатор выигрывает от датировки будущим числом, а именно арендодатель не сможет инкассировать все чеки сразу.



Но на практике не всегда все проходит гладко. Вследствие большого количества чеков и автоматизации процессов в большинстве финансовых учреждений страны иногда чеки можно инкассировать ранее указанного срока. Это может привести к проблемам, поскольку банк может начислить на вас штрафы, если на счете будет недостаточно средств, и вы превысите лимит. Об этом следует помнить, если ваш арендодатель потребует выписать чек, датированный будущим числом.

Например, в провинциях Онтарио и Манитоба арендодатели могут попросить выписать чеки, датированные будущим числом, но арендатор не обязан предоставлять их. Однако после согласования арендодателем и арендатором способа оплаты, он может быть изменен только по согласию арендодателя и арендатора. В других провинциях, таких как Британская Колумбия или Манитоба, арендодатели могут требовать предоставления чеков, датированных будущим числом.

Помните, торопясь подписать договор аренды и переехать на новое место, не стоит пренебрегать прочтением договора аренды. Никогда не соглашайтесь на требования в договоре аренды, если не уверены в их обоснованности!

- Все виды сделок с недвижимостью: покупка, продажа и рефинансирование
- Завещания и наследство
- Представительство в судах
- Регистрация и сопровождение компаний
- Юридические услуги в Украине и США
- Нотариальное заверение
- Разводы и семейное право

Ведём дела на русском, украинском, английском и французском.

**Адвокат
Евгений Данканич**

Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB

Tel: 416-939-5615

www.legim.ca

201-1750 Steeles Ave. W., Toronto, ON.



Евгений Данканич - опытный канадский адвокат, также ведущий дела в Украине и США, арбитражный судья, постоянный советник в Парламенте по правовым вопросам, гарантирует качество ведения дел любой сложности, индивидуальный подход и гибкие цены.

SV — THE LAW OFFICE OF —
S. VALIYEVA

Sabina Valiyeva, LL.B., LL.M.
REAL ESTATE Lawyer



*Наша компания желает вам
счастливого Рождества
и Нового Года!
Пусть 2017 год принесет
только удачу и процветание!*

ПРЕДОСТАВЛЯЕМ ВСЕ ВИДЫ
НОТАРИАЛЬНЫХ УСЛУГ И
ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС
ЮРИДИЧЕСКИХ УСЛУГ ПО
СОПРОВОЖДЕНИЮ СДЕЛОК
С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ОНТАРИО

Tel: (647)952-0827

Fax: (647) 795-4672

E-mail: svaliyeva@ynlclaw.com

Web: www.valiyevalaw.com

АКЦИЯ **10%** НА ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ
СКИДКА ПРИ ПРОДАЖЕ
НЕДВИЖИМОСТИ*
* при оформлении продажи и покупки в нашем офисе.

АЛЕКС ФРИДМАН

Адвокат – Нотариус

Член Коллегии Адвокатов Онтарио и Израиля

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ В ТОРОНТО И В ИЗРАИЛЕ

- Сделки с недвижимостью
(покупка, продажа, рефинансирование)
- Наследство и завещания
- Оформление доверенностей
- Справки об отсутствии судимости из Израиля
- Нотариальные услуги
(при необходимости выезд на дом)
- Востребование документов
из госучреждений Израиля
- Перевод документов
- Справка о нахождении
в живых для Израиля



655 Sheppard Ave. W. (Bathurst & Sheppard) Toronto ON M3H 2S4

T: 416-665-9090 C: 647-261-9080

1000 Finch Ave. W.
Suite 800, Toronto

 **MLK Law**



*Марьяна
Лернер Клайн*

Адвокат-нотариус

Мы сэкономим
ваше время и деньги
**ЭФФЕКТИВНЫМ
ДОСТИЖЕНИЕМ
ВАШИХ ЦЕЛЕЙ.**

We act for you in:

- Real Estate
- Wills & Estate
- Corporate Commercial
- Estate Administration
- Immigration

647.784.6377
www.mlklaw.ca

**РАДИО
МЕГАПОЛИС
ТОРОНТО**

ONLINE

Единственное в Канаде
ежедневное
информационно-
музыкальное
онлайн радио
на русском языке

**24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ**

Аппликации
для мобильных телефонов
для прослушивания радио
можно бесплатно скачать
с нашего сайта



WWW.MEGAPOLIS.CA

С Наступающим Новым Годом, дорогие друзья!
Так уж повелось, что Новый год - это пора подведения итогов и составления планов на будущее. То, каким будет грядущий новый год для вас, зависит не от мировой политики в лице господ Трампа, Трюдо и Путина, а от вас лично! Сделать себя успешней, счастливей и богаче можете только вы сами!



Новый год – новые цели

Как говорят астрологи, грядущий год – год Огненного Петуха, будет наиболее благосклонен для новых смелых начинаний и совместных предприятий. С точки зрения недвижимости, вряд ли стоит красить стены в вашем доме в удачные цвета 2017: золотой, коричневый, желтый. Но, возможно, стоит прислушаться к другому совету: «Не бойтесь пробовать себя в неизвестной области, учитесь и развивайтесь!»

Если в ваши планы на 2017 год входит улучшение финансового состояния своей семьи, то, возможно, это ваш год – год новых смелых начинаний, или продолжения начатого. Воспользуемся новогодним шаблоном: в Новом Году бросим курить, пить, сядем на диету, начнём заниматься спортом и лучшим своё финансовое благополучие. Только наперекор статистике, я предлагаю вам в этом году всё-таки достичь ваших целей. Как бросить курить, мне хочется надеяться, вы разберётесь сами (я, конечно, мог бы что-нибудь посоветовать, всё-таки бросал раз 20 и в конце концов бросил), а я хочу предложить вашему вниманию простую схему для достижения поставленных целей, связанных с финансами:

- 1** Планирование: стратегия и осознание того, где вы хотите быть через год, пять, десять лет,
- 2** Обучение: получение и обработка информации. Интернет-форумы, семинары и, конечно же,
- 3** «Опыт – сын ошибок трудных», желательно, конечно, не своих.

ПЛАНИРОВАНИЕ

Если ваша цель и главный вопрос на следующий год: «Как заработать миллион?», то вы можете написать книгу «Как заработать миллион?» и продать её. Подобным путем воспользовались многие миллионеры. Но если ваша цель не сорвать одноразовый джекпот,

а обеспечить себя и своих близких на долгие годы, то я предлагаю вам остановиться на вкладах в недвижимость. Инвестиции в недвижимость, особенно для опытных инвесторов, позволят и миллион за год заработать, при наличии команды профессионалов и стартового капитала. Для начинающего инвестора одной из главных целей должно служить создание «фундамента» на будущее, к примеру, регулярный доход, который не только может вам помочь финансово, но и разнообразит вашу жизнь.

ОБУЧЕНИЕ

Об инвестициях в недвижимость написано очень много, особенно в последнее время. Как выделить из этого потока информации действительно важные моменты - понять сложно. С точки зрения инвестора в жилой сектор, много полезной информации можно почерпнуть на <http://www.myreinspace.com> и <https://www.biggerpockets.com> (в основном рассмотрен рынок США, но принцип тот же). Инвестиции в индустриальный и строительный сектор более закрыты для широкого круга прежде всего из-за сложности операций, и должны быть рассмотрены с профессионалом во избежание серьёзных ошибок.

Посещение семинаров также должно входить в программу самообразования. Многие риелторы, работающие с инвестициями, и я в том числе, проводят бесплатные образовательные семинары для начинающих инвесторов (информацию о моих семинарах в 2017 году можно получить, отправив запрос на kp.seminars@gmail.com).

ОПЫТ

С точки зрения получения опыта, моё личное предпочтение - это общение с людьми, прошедшими через интересую-

щую меня ситуацию и желающими помочь учиться на их ошибках или успехах. Для меня, как для инвестора, таким источником стала ассоциация REIN (не на правах рекламы), на регулярных встречах которой общение с другими инвесторами помогает решить многие вопросы и даёт новые идеи. Такой «фундамент» сможет значительно облегчить вашу первую (и даже десятую) покупку. Причем ваша готовность к этой покупке должна определяться не вашим желанием заработать как можно больше и быстрее, а вашим пониманием процесса, вашими знаниями и стратегией создания вашего финансового благополучия.

В завершение хотелось бы ещё раз поздравить вас с Наступающим Новым Годом! И как небольшой, но веский подарок в помощь инвестору, опытному или начинающему, который будет работать с моей командой в 2017 году – предложение: первым трём инвесторам 2017 года – оплаченные полугодовые членские взносы в REIN (Real Estate Investment Network), ассоциация Канадских инвесторов. Успехов вам в Новом Году!

Искренне ваш,
Кирилл Перельгин.



Kirill Perelyguine
Cell: 647-833-6542
Sales Representative
HomeLife/Bayview Realty Inc., Brokerage
505 Highway 7 East, Suite: Unit 201
Thornhill, Ontario Canada L3T 7T1
905.889.2200

IVERIA PAINTING.COM

OUR SERVICES:

- ◆ Interior/exterior
- ◆ Commercial
- ◆ Industrial
- ◆ Deck & patio staining
- ◆ Spray applications
- ◆ Epoxy floors & garages
- ◆ Flat roof thermo-plastic protection
- ◆ Heavy power washing
- ◆ Plastering
- ◆ Stucco removal
- ◆ Drywall repairs
- ◆ Sandblasting

Call us now!

416-618-3734

www.IveriaPainting.com

e-mail: iveria_canada@yahoo.com

- * Инвестиции в недвижимость
- * Страховки жизни (Life)
- * Потеря трудоспособности (disability)
- * Страховки здоровья (critical illness)
- * Гостевые страховки (visitor's insurance, SUPER VISA)
- * RRSP, TFSA
- * RESP



(647) 999-9047
etarakanov@yahoo.ca

Евгений Тараканов
Financial Adviser
Insurance Broker

ADVERTISE YOUR BUSINESS HERE

416-477-6107
adrussianguide@gmail.com



Toronto Investor FORUM

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Семинары и Обмен опытом

16 Января, 2017 - Понедельник

Начало семинара в 19:00

по адресу: Joseph & Wolf Lebovic Jewish Community Campus
9600 Bathurst Street, Vaughan, Ontario, L6A 3Z8



В ПРОГРАММЕ:

Где и что покупать в 2017?
Как правильно покупать кондо?
Как оставить детям дом без моргиджа,
имея при этом моргидж?



Регистрация и дополнительная информация по
тел. **647-459-9459** или по
e-mail: TorontoInvestorForum@gmail.com



MAXIMUM DECKS

Все работы соответствуют пермиту,
канадским стандартам и building code

3D графика + дизайнерский подход



Эксплуатационные работы:

Excavation, Small Demolition,
Storm water management systems filling,
Траншеи и узкие канавы,
Подземные коммуникации,
Walk-Out Basement, Weeping tile installation



Внешние работы:

Decks, Балконы, пристройки,
обшивка саун и джакузи.
Все виды работ по дереву любой сложности
на уровне VIP.
(Кедр, Бразильский дуб, Пластик)



Внутренние работы:

Подготовка и покраска, Drywall, Frame,
Полы, Плитка, Двери, Ванные
и многие другие работы

416-579-3576

www.besttorontodecks.com | www.leopolis.ca

➤ **Средняя месячная аренда:** \$2.300
Прогнозируемый ежегодный денежный поток: \$15.8754

Почему St. Catharines?

St. Catharines сейчас обладает множеством положительных характеристик, не последняя из которых - доступность. Аренда непропорционально высока по сравнению со стоимостью недвижимости. Дома St. Catharines, студенчество, низкие цены, мягкий климат и всемирно известная природная красота стали невероятно популярны среди пенсионеров Онтарио.

Состояние рынка в 2016 году?

Мягкая зима стимулировала интерес покупателей, но продавцы недвижимости удерживали дома до весны. По причине этого год начался с большого скачка цен. Эта тенденция продолжилась, в результате чего в июле средняя продажа недвижимости показала рост цены на 18% в год.

Чего ожидать инвесторам в 2017 году?

Завышенные цены в Hamilton уже вынуждают инвесторов двигаться в сторону St. Catharines. Регион Niagara становится более привлекательным местом по обналичиванию капитала для людей Торонто из поколения Baby Boomers. То есть спрос не опустится.

Во что инвестировать?

Преобразование бизнес центра St. Catharines сейчас в процессе: The First Ontario Performing Arts Centre, The Brock School for the Performing Arts и The Meridian Centre - это только несколько проектов из списка.

Что покупать?

Поиск хороших съемщиков в St. Catharines может быть непростым. Поэтому рекомендует инвесторам привлекать хороших съемщиков жилья, инвестируя в более качественные дома на одну семью. Идеальным вложением стала бы покупка отдельного бунгало с официально обустроенным подвалом. Такой дом можно найти за \$250.000 - \$350.000, а с аренды он может зарабатывать \$2.300 в месяц.

6 Торнхилл (Thornhill)



САР: 2,8%

Почему это место перспективно?

Большой потенциал для строительства новых домов.

Обзор:

Население: 140.265
 Рост населения: 6.3%
 Vacancy Rate: 1.6%

Годовой индекс роста цен на недвижимость: 7%

Выбор инвесторов: отдельный дом на одну семью

Плановая цена: \$1.200.000

Средняя месячная аренда: \$3.000

Прогнозируемый ежегодный денежный поток: -\$4.968

Почему Торнхилл?

Торнхилл - это очаровательное место, которое вскоре начнет влиять на повышение цен, привлекая людей из Норд Йорк (North York). Близость Торнхилл к трассе 407 делает этот городок местом мечты. А бесконечные разговоры о возможности строительства здесь станции метро уже годами держат инвесторов настороже.

Состояние рынка в 2016 году?

Как и по всей территории Большого Торонто (GTA), ценность недвижимости в Торнхилл значительно выросла. Некоторые из домов в Торнхилл теперь стоят дороже, чем недвижимость в самом Торонто.

Чего ожидать инвесторам в 2017 году?

Судя по тому, как цены уже идут вверх, множество инвесторов, строящих новые дома, рассчитывают на резкий скачок цен. Однако инвесторам, планирующим строительство, стоит быть осторожными, так как у застройщиков есть отвратительная привычка продавать недвижимость не за нынешнюю стоимость, а за столько, сколько, как им кажется, она будет стоить в будущем.

Во что инвестировать?

Одним из наиболее быстро развивающихся является район Bayview Fairways. Этот район примыкает к Bayview Golf и Country Club, поэтому цены здесь могут достичь отметки в \$4 млн. На территории Fairway Heights, который находится неподалеку, дома предлагаются по

цене \$1.2 млн. с теми дефицитными участками размером в 50 -60 футов. Когда район начнет застраиваться и обживаться, стоимость цены неизбежно взлетит, как на улицах Yonge и Steeles в Торонто.

Что покупать?

Сдача в аренду домов стоимостью от \$1.3 до \$1.5 млн. может приносить до \$3000 в месяц. Возможности наладить постоянный денежный поток минимальны, но рост ценности земли делает эту недвижимость прибыльной. Инвесторы, может быть, и не покроют ипотеку деньгами за аренду, но они будут строить капитал на территории, которая в течение следующего десятилетия подвергнется массивной прибыльной перестройке. Как только это начнет происходить, процесс уже не остановится.

7 Торонто King Street East



САР: 4,8%

Почему это место перспективно?

Широкий спектр различных удобств

Обзор:

Население: 163.184 Рост населения: 25%
 Vacancy Rate: 1.7%

Годовой индекс роста цен на недвижимость: 6%

Выбор инвесторов: однокомнатная квартира

Плановая цена: \$365.000

Средняя месячная аренда: \$1.600

Прогнозируемый ежегодный денежный поток: \$6.084

Почему King East?

Район King Street East - это сердце старого Торонто. Здесь можно найти весь шарм истории и радующую глаз красоту архитектуры.



СЕРГЕЙ НАУМОВ
 Сертифицированный гипнотерапевт,
 член IACT

ПОМОЩЬ В ЛЕЧЕНИИ:

- хронической боли • бессонницы
- депрессивного состояния
- невроза (фобии)
- проблем с памятью
- избавление от курения

**ПОМОЩЬ
 В ДОСТИЖЕНИИ
 СПОРТИВНЫХ УСПЕХОВ
 И В ПРОБЛЕМАХ
 ВЗАИМООТНОШЕНИЙ**

416.937.3643

CURSIVE
 HOME INSPECTION MADE ACCURATE

**CERTIFIED & INSURED
 HOME
 INSPECTOR**
Алексей Ревичев

HONOR
 GUARANTEE



416-268-4755
www.yourhomeinspection.ca

LUKEL ACCOUNTING SERVICES

- Corporation & Personal Income Tax
- HST, Payroll, Tax Planning
- Financial Statements - Compilations
- Financial Advice by Certified CPA Accountant
- Business Registration/Closing

 **Elena Lukyanovich**
 CPA, CMA

elena@lukelfs.com
www.lukelfs.com
647-261-6020
 4646 Dufferin St, Unit #3

Bayview Hill
ORTHODONTICS

 **Dr. Seema Sharma-Sayal**
 BSc, DDS, D. Ortho
 Orthodontist

905.23.SMILE
(905.237.6453)

www.BayviewHillOrtho.com
 9665 Bayview Ave, Suite 6
 Richmond Hill, ON, L4C 9V4

**Новогодняя
 АКЦИЯ!**




**Реклама
 В РАЗДЕЛЕ
 Classifieds
 \$49 / мес.**

Тел: 647-459-9459

HANDYMAN
 от Торонто до Бэрри

**УСТРАНЕНИЕ
 НЕИСПРАВНОСТЕЙ
 ОБОРУДОВАНИЯ
 И МЕЛКИЙ РЕМОНТ
 ПОМЕЩЕНИЙ**

647-787-5250
Леонид



 **Premier Care Physiotherapy**
 You deserve premier care

 **Mary Kazem**
 PT, MSc, BScPT
 Director of Operations

Tel: **905.237.7174**
 mary@premiercarephysio.com
www.premiercarephysio.com

11685 Yonge St. Unit A106,
 Richmond Hill, ON, L4E 0K7

При этом плюсом данного места является наличие лучшей в городе ночной жизни, разнообразного населения, совершенствуемого парка St. James Park, который идеально подходит для семейного отдыха, а также большое количество магазинчиков и рынков, среди которых один из самых старых рынков - St. Lawrence Market. «Этот район невероятно хорош», - говорит Дэвид Флеминг из компании Bosley Real Estate.

Состояние рынка в 2016 году?

По словам Флеминга, 2016 год был достаточно нестабильным и трудно предсказуемым. Много домов, которые планировалось продать, по-прежнему на рынке. При этом свежестроенные дома были быстро распроданы даже по завышенной цене. «Я видел очень, очень высокие цены», - добавляет он.

Чего ожидать инвесторам в 2017 году?

Привлекательность района King Street East не изменится в ближайшее время, потому что эта территория слишком востребована. Более того, известный North Market, который в настоящее

время активно реставрируется, станет местом расположения новых бизнесов. Так что спрос здесь будет только расти. «Я считаю, что этот район сильно недооценен», - говорит Флеминг.

Во что инвестировать?

«Я не устаю повторять людям, что район King Street East можно оценить на 5, Adelaide - на 4 и Richmond на 3», - делится Флеминг. В Adelaide плохо развита инфраструктура, Richmond еще не достиг того уровня, чтобы стать востребованным местом для резидентов, поскольку находится между King-Sherbourne и King-Javis, уровень жизни и удобства которых побить нельзя.

Что покупать?

«Как я уже упомянул, Richmond - не лучший вариант для жизни, но доходность может быть фантастической», - утверждает Флеминг. В Richmond за \$315,000 можно купить дома и здания с платой ниже рыночной за обслуживание. Такие помещения можно сдавать в аренду за \$1.600 в месяц. Размер аренды в King Street East может быть таким же, но стоимость недвижимости - на \$50.000 выше.

Флеминг рекомендует с точки зрения успешного инвестирования приобретать «более старые и менее приглядные дома, потому что они идут по хорошей цене».

Подробности об остальных городах читайте в новогоднем выпуске или позвоните мне и назначьте бесплатную консультацию, чтобы разработать стратегию, подходящую именно вам.

 **Alex Moshkovich**
 Sales Representative

c: 647-459-9459
 e: TorontoInvestorForum@gmail.com

**Royal LePage Terrequity Realty Inc.,
 Brokerage**
 211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON
 416-496-9220

**HOT DEALS
FOR
RENT**



Anna Alexandrovski

Sales Representative

t: 647-969-5950 e: RealEstateForCanadians@gmail.com
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
416-496-9220



МОЯ СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ – RENT

BAYVIEW/MAJOR MACKENZIE \$1480

**SPACIOUS
BUNGALOW**



Spacious Bungalow 3 bed room and 2 washroom in great location in Richmond Hill. Nearby Bayview Secondary School. Full Kitchen, Separate Entrance And Private Side Yard. Water, Hydro, And Heat Included.

HWY 7/KEELE/HWY 407 \$1680

**CONVENIENT
LOCATION**



Four Bedrooms 2 Baths, 6 Parking Spaces Bungalow In Established Neighbourhood. Great For A Big Family. Convenient Location. Minutes To Hwys 407, 400, Future Subways. Huge Front And Back Yards With Fruit Trees. S/S Fridge, Stove, Dishwasher. Washer And Dryer In Lower Level. New Furnace, New Tankless Hot Water Tank. New Driveway And New Garage Door.

BAYVIEW / CROSBY \$1650

**VERY BRIGHT
AND CLEAN**



3 Bedroom Semi Detached Home With Fresh Paint And New Floor. Very Bright And Clean. Close To Bayview School, Shopping Centre, TTC. Beautiful Back Yard. Tenant Will Pay 2/3 Of The Utility Costs.

BAYVIEW / JOHN \$1700

**UNIT WITH
ROOFTOP
TERRACE**



Excellent Location. Steps To Public Transit. Community Centre. Very Bright And Upgraded Unit With Rooftop Terrace. No Pets And No Smokers. 1 Parking (Level A #199) 1 Locker (Locker Room A #29).

BATHURST/STEELES \$1600

**GREAT
LOCATION**



Ground Floor & Basement For Lease In This Unique 4-Level Side-Split House. Ground Floor: 2-Bedrooms + Foyer + 2Pc Washroom + 1 Shower. Basement: 1-Bedroom + Living Room + New Kitchen With Breakfast Area + New 3Pc Bathroom. New Kitchen & 3Pc Bathroom In Basement. Garage Currently Converted To Entrance To Large Foyer. 2 Parking Space On New Driveway. Great North York Location Steps To T.T.C. & Shopping, York University.

YONGE/AURORA HEIGHTS \$1600

**STUNNING
BUNGALOW**



Stunning Bungalow On A Large Private Lot In The High Demand Aurora Heights Area. Spectacular Chefs Kitchen With Upgraded Cabinets, And A Huge Centre Island. Hardwood Floors, Modern Bathrooms. Large Deck. Demanding Aurora Neighborhood Within Walking Distance To Schools, Parks, Trails And Yonge St. Brand New Lennox Furnace & A/C.

WELCOME TO PARQUE PLATINUM



Living on the edge of the Ocean in Miami

PARQUE TOWERS

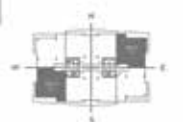
unique pre-construction project

Call to register 647-459-9459



TYPICAL UNIT

TOTAL: 2,450 SQFT.
INTERIOR: 2,050 SQFT.
TERRACE: 400 SQFT.



The stuff that dreams are made of.



Canada's largest home improvement centre



Opening in 2015, 400 year-round home improvement showrooms, all under one roof. Our special reserved showrooms have just been released. Act now to be part of this megacentre in Vaughan, located on Keele St. at Hwy 407. Call **647.505.5885** or visit us at improvecanada.com