

Property & Finance PropertyAndFinanceGuide.ca Guide

October 2020

Issue 59

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: РЕАЛИИ СЕГОДНЯШНЕГО ДНЯ

АЗБУКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ:
Возможно ли снижение цен на недвижимость?

ЗАЩИЩАЙТЕ СВОЙ ДОХОД

PRICE

MORTGAGE
RATE



ЕНОМЕН
ГОРОДА БЭРРИ



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, Этобико, 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

Property & Finance Guide

DIRECTOR

Alex Moshkovich

EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

DESIGN

Gala Vision

MARKETING MANAGER

Gala Vision

PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

T: 647-459-9459

E: propertyandfinanceguide@gmail.com

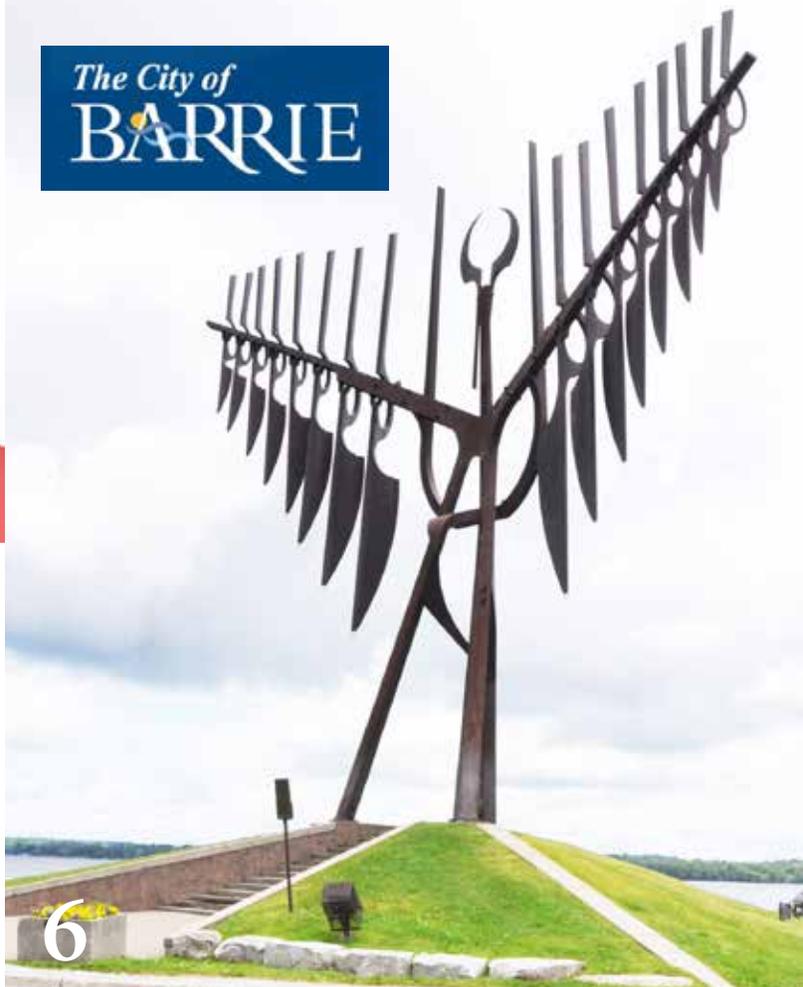
W: propertyandfinanceguide.com

 PropertyAndFinanceGuide

 PropertyAndFinanceGuide

 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.



OCTOBER 2020

ISSUE 59

CONTENTS

INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Феномен города Бэрри

BUSINESS & ESTATE

10 Защищайте свой доход

LEGAL ADVICE

12 BILL 184 - поправки к закону Residential Tenancy Act (продолжение)

CONDO

14 Рынок недвижимости: Реалии сегодняшнего дня

FINANCE

16 Азбука Ипотечного Кредитования: Мортгидж ставки падают, что увеличивает доступность жилья. Возможно ли снижение цен на недвижимость?

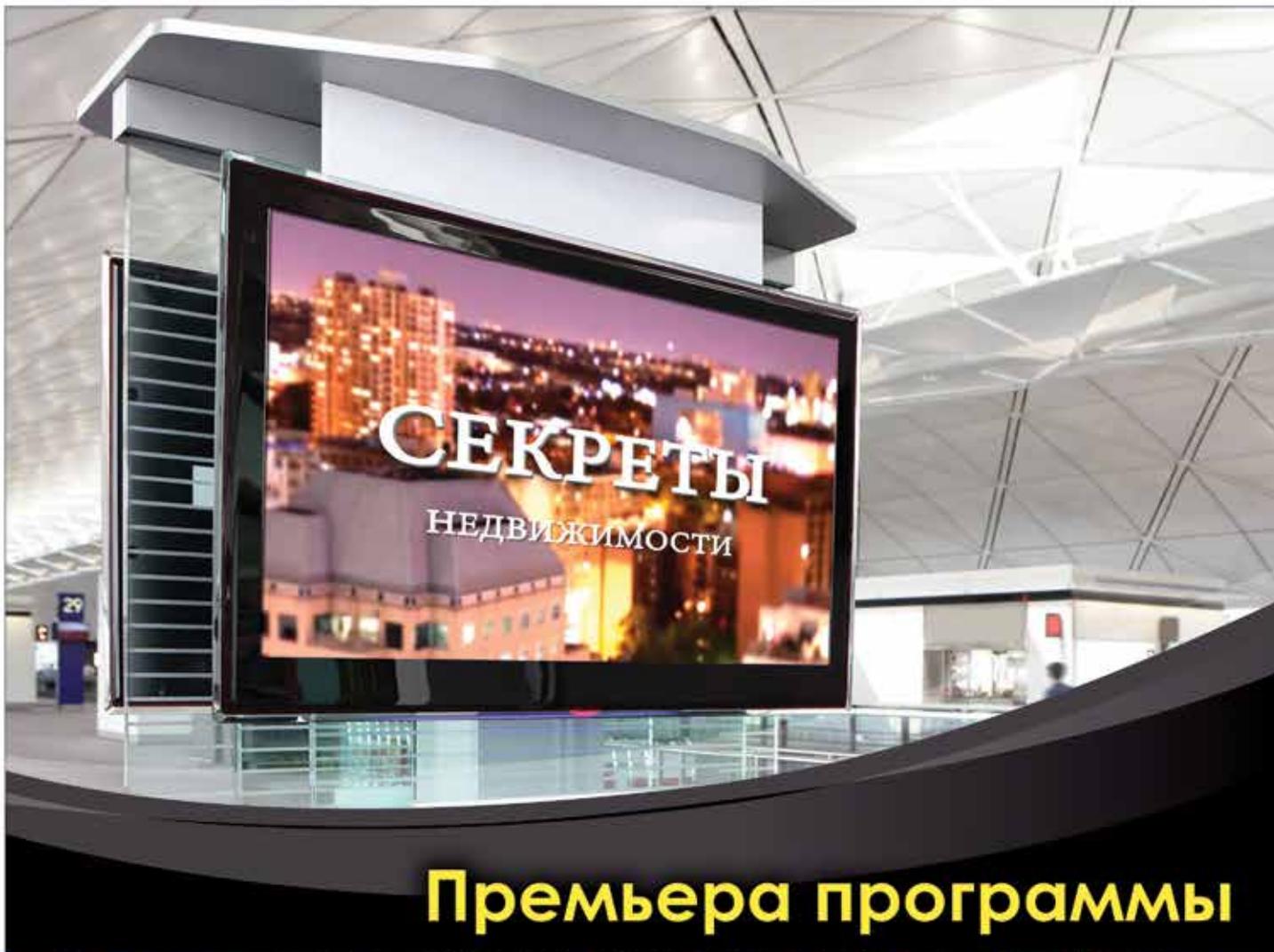
18 Что такое монополистический или монолинейный кредитор и чем он отличается от банка?

STATISTICS

24 September 2020 - Statistics

25 Market Watch September 2020

CONTENTS



На канале **RTVi**

В субботу, 17 октября, в 9 часов утра
Повтор: понедельник, 19 октября, в 23:00
среда, 21 октября, в 16:00

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

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



SENIOR ACCOUNT EXECUTIVE
Lyon & Butler Insurance Brokers Ltd.

INSURANCE BROKER FOR ALL KIND OF INSURANCE PRODUCTS:

- PERSONAL AUTO
- PERSONAL RESIDENCE
- RENTAL PROPERTIES
- INVESTMENT PROPERTIES
- COMMERCIAL AUTO
- LONG HAUL TRUCKING FLEETS
- COMMERCIAL BUSINESS
- GENERAL LIABILITY
- ERRORS AND OMISSIONS
- (PROFESSIONAL LIABILITY)
- BONDING
- LIFE INSURANCE
- CRITICAL ILLNESS INSURANCE
- DISABILITY INSURANCE
- GROUP BENEFITS INSURANCE

WWW.LYONBUTLER.COM

Bela Kalininsky, R.I.B.(ONT)

Tel: 416-913-0035 x112 Fax: 416-913-0038 Toll Free: 1-877-730-9915
bela.kalininsky@lyonbutler.com 3100 Rutherford Rd., Suite 401, Vaughan, ON L4K 0G6

TORONTO INVESTOR

Четверг 22 Октября в 19:00 - Webinar

FORUM



ГОД КОРОНОВИРУСА, ВОЗМОЖНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ПОКУПАТЬ ИЛИ ПРОДАВАТЬ В ЭТОМ ГОДУ
ФЕНОМЕН ГОРОДА БЭРРИ, ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ ГОРОДА
КОГДА БАНКОВСКИЙ ПРОЦЕНТ ПОЙДЕТ ВВЕРХ

Зарезервировать места можно по телефону: 647.459.9459 или email: TorontoInvestorForum@gmail.com

Феномен города Бэрри

В настоящее время мировая финансовая система, по мнению ведущих специалистов, находится в самом начале глубокого и всеобъемлющего кризиса. Безусловно, COVID-19, создавший во многих отношениях новую реальность окружающего нас мира, послужил основным триггером указанного процесса. Его негативное влияние на экономику и, в конечном счёте, на каждого из нас не вызывает сомнений.

Но по какому сценарию

развернутся события в экономической жизни Канады? Начнётся ли массовая безработица, сопровождаемая банкротством многих бизнесов и растущей инфляцией? Что произойдёт с рынком недвижимости и т.д. Пока вопросов больше, чем ответов. Пусть правительство решает эти проблемы на макроэкономическом уровне, поскольку в его руках соответствующий инструментарий.

А что же делать нам, обычным

предпринимателям, бизнесменам и инвесторам, да и тем, кто просто хочет, наконец-то, приобрести своё собственное жильё? Прежде всего, не следует поддаваться панике. Для подавляющего большинства людей кризис является пугающей проблемой, но для немногих креативных личностей он открывает новые перспективы.

Новая реальность изменила предпочтения людей при выборе жилья, особенно это касается семей. Дело в том, что большинство компаний перешло на работу онлайн, затратив немалые средства для обеспечения эффективного функционирования. Однако при этом владельцы компаний значительно экономят на оплате аренды офисов и на сопутствующих статьях расходов. Так, например, Майкрософт заявил о закрытии более 800 магазинов и реализует продажи онлайн. В результате таких процессов более 1/3 канадцев стремятся уехать из крупных городов, что обусловило невиданный ажиотаж на покупку недвижимости на периферии. Поэтому мы видим, что арендная плата в Торонто стремительно падает, а на периферии она, наоборот, стремительно растёт.

Научно-технический прогресс



всегда приводил к серьёзным социальным-экономическим последствиям в общественной жизни, о чем свидетельствуют исторические процессы индустриализации, компьютеризации, а теперь индустриализации эпоха виртуализации. В этом ключе сегодня мы поговорим о городе Бэрри и секретах его успеха.



БЭРРИ

Добро пожаловать в Бэрри, где прогулочные дорожки, широкое разнообразие мест для отдыха на открытом воздухе, а также свой театр, колледж, больница - и это только начало!

Бэрри является главным городским центром округа Симко. Бэрри стал домом для 145,614 людей (2016), но он по-прежнему сохраняет образ маленького городка, каким он был много лет назад, - образ, привлекательный для многих семей. Сегодня это энергичный город с развитой и продолжающейся растущей экономикой. Однако жизнь здесь остаётся недорогой, а атмосфера - семейной и приветливой. Расположение Бэрри тоже является стратегически выгодным - в 100 км от девятимиллионного населения

Большого Торонто. Близость крупного мегаполиса даёт компаниям Бэрри и их сотрудникам большое количество бонусов: разнообразие экономики, большой выбор на рынке жилья и возможность жить у озера, что является для многих объектом зависти.

Для инвестирующих в Бэрри важным бонусом является тот факт, что, согласно местному акту PlacesToGrowAct, город был определён как место, где необходимо увеличивать численность и плотность населения. Это означает, что местная политика ориентирована на поддержку и стимулирование развития человеческого фактора экономики. Отметим, что ужесточение политики использования земли (чтобы увеличить плотность населения), хоть и полезно, но имеет и побочный эффект. Рост стоимости коммерческой и жилой недвижимости приведёт к тому, что спрос на такие типы активов как дома на одну семью, например, перерастёт предложение.

Город Бэрри расположен в месте, которое известно как Голден-Хоршшу - самая южная часть Центрального Онтарио. На его счёт приходится свыше 70% ВВП Онтарио. Главным источником ВВП здесь является туризм. Только округ Симко ежегодно принимает у себя 9 миллионов туристов, которые отдают местной экономике 1 млрд. долларов. Бэрри является одним из двух крупнейших центров округа Симко, поэтому большая часть этих денег тратится туристами непосредственно в самом городе.

РАБОЧАЯ ЗАНЯТОСТЬ

Одним из самых важных показателей стабильного экономического положения местности является рабочая занятость, которая характеризуется уровнем безработицы. Раньше уровень безработицы в Бэрри был самым высоким в стране, достигнув в апреле 2016 года критической отметки 9.4%. Но уже через год мы видим, что данный показатель резко снизился - до 7%, а уже в мае 2017 года он составил 5.8% - ниже, чем средний показатель по стране. Несмотря на то, что эксперты предсказывают стабилизацию уровня

безработицы на отметке 6-6.5%, резкое улучшение данного показателя за такой короткий период времени доказывает, что Бэрри переживает период подъема и что у него для этого есть все необходимое: здравоохранение и социальная помощь, жилищное и продовольственное обеспечение, образование и строительство - это четыре главные сферы занятости в регионе, в которых задействовано 39% рабочей силы.

Вот пятерка главных работодателей в Бэрри из государственного сектора:

- 1) Simcoe Muskoka Catholic District School Board (3,400)
- 2) Georgian College (2,500)
- 3) Royal Victoria Regional Health Center (2,465)
- 4) City of Barrie (1,265)
- 5) MCA of Simcoe Muskoka (1,024)

А вот пятерка главных работодателей в Бэрри из частного сектора:

- 1) Wolf Steel / Napoleon Appliances (800)
- 2) Georgian International Ltd. (675)
- 3) Sinton Transportation (589)
- 4) Transcom (490)
- 5) Scotiabank (400)

НАСЕЛЕНИЕ РОСТ НАСЕЛЕНИЯ

Согласно последней Федеральной переписи в 2016 году, население округа Симко составляет 479,650 чел. По сравнению с предыдущей переписью 2011 года, численность населения выросла на 7.5%. Данный рост немного больше, чем тот, который наблюдался между 2006 и 2011 годами и составил 5.7%. Численность населения Канады в целом с 2011 по 2016 год выросла на 5%. Таким образом, округ Симко по росту численности населения опережает всю страну. Только население Бэрри достигло 145,614 человек. В период с 2011 по 2016 год прирост был 3.7%, то есть немного медленнее, чем в целом по региону.

Согласно тенденции, наблюдаемой в последних переписях, ожидается, что численность населения будет стабильно расти. В 2020 году население округа Симко составит около 520,000

человек. Население Бэрри, продолжая стабильно расти в течение следующих 15 лет, к 2031 году достигнет отметки 210,000 человек.

СРЕДНИЙ ВОЗРАСТ

Для профессиональных инвесторов средний возраст местного населения по сравнению в целом по стране является важным статистическим показателем. В 2011 году средний возраст жителей Бэрри составлял 37.2 лет, в то время как в округе Симко - 41.8, что чуть выше среднего возраста по стране - 40.6 лет. Тем не менее, стоит отметить, что, хотя округ Симко и становится все более привлекательным для молодых семей, удельная численность людей старше



3 bedroom townhouse \$458,000

из двух человек, численность семей из одного, двух или четырех человек была примерно эквивалентна. Это означает, что теперь появится спрос на жилье с двумя или тремя спальными комнатами.

УРОВЕНЬ МИГРАЦИИ

Оценивая рост населения города, необходимо также учитывать статистику иммиграции и миграции провинции. За последние 5 лет число новых иммигрантов, прибывающих в Онтарио, составило, по разным оценкам, около 100,000 человек. Это число было ограничено федеральными законами, поскольку спрос на въезд в Канаду всегда высок. С другой стороны, миграция внутри провинции за



3 bedroom, 11 years old \$649,900

РЫНОК ЖИЛЬЯ

Факторинг в соотношении цен на недвижимость и аренду тоже является частью правильного бизнес-решения, когда речь заходит о том, является ли город перспективным для инвестирования в жилищную собственность. Заработает ли инвестор деньги, оплатив полную стоимость дома (это связано с ежемесячными расходами) по сравнению с нынешним рыночным размером аренды? Разумно ли ожидать, что стоимость аренды поднимется? Стоит ли вообще инвестировать в это место?

Чтобы правильно ответить на эти вопросы, критически важно изучить и сравнить различные статистические



House suitable for duplex \$599,900

65 лет по-прежнему самая большая. Это означает, что средневозрастное население не замещается молодым, а численность обеих возрастных групп растёт.

Таким образом, местные жители должны готовиться к тому, что вырастет необходимость заботиться о старших. Поэтому правительство округа Симко концентрируется на создании возможностей предоставлять пожилому населению длительный уход. Для инвесторов в недвижимость имеет смысл присматривать дома поблизости от учреждений, предоставляющих длительный медицинский уход, поскольку здесь, без сомнения, усилится спрос на жилье как у пациентов, так и у медицинского персонала. Судя по информации, полученной от переписи 2016 года, самое большое количество семей в регионе состояло

последние 30 лет не являлась заметным фактором для роста Онтарио. Более того, известно, что за эти 30 лет миграция внутри провинции была даже отрицательной - минус 1,100 человек в год. Стоит отметить, что это по большей части происходило из-за передвижения людей в развивающиеся степные провинции, такие как Альберта. Тем не менее, с 2015 года тенденция меняется - численность населения, мигрирующего в Альберта, резко снижается, и люди снова начинают мигрировать в Онтарио. В заключение отметим, что за последние два десятилетия численность мигрантов внутри провинции варьировалась от 350,000 до 430,000 человек. Ожидается, что данные цифры постепенно будут расти, поскольку все больше людей покидают Большое Торонто из-за растущих цен на недвижимость и в связи с COVID-19.

данные рынка недвижимости.

Так, например, по мере удаления от центра Торонто, шансы на возврат денег от инвестиций (ROI) значительно увеличиваются. Цены на дома за пределами Торонто подвергаются волновому эффекту, вызванному разогретым рынком недвижимости Торонто. В результате остаётся все меньше и меньше объектов собственности, которые могут поддерживать денежный поток, основанный на традиционном финансировании. Тем не менее, такие дома ещё остались, и наша работа как стратегических инвесторов в недвижимость найти их.

РЫНОК АРЕНДЫ

Спрос на аренду жилья в Бэрри

продолжает стабильно подниматься. Почему? Это связано с тем, что город переживает период роста населения, и цены на недвижимость в 2020 году взлетели до небес, что, в свою очередь, привело к резкому росту цен на аренду, и теперь немногие могут позволить себе арендовать отдельный дом. В результате возрос спрос на дуплексы и триплексы.

Несмотря на новое поколение молодых семей (которые обычно могут позволить себе более дорогое жилье), численность населения старше 65 лет продолжает расти. Это привело к увеличению спроса на более дешёвые дома и части домов, и инвесторы могут сделать эту ситуацию прибыльной для себя.

Где предпочтительно поселиться в Бэрри?

Большой популярностью пользуется юг Бэрри, так как он располагается ближе к Торонто и к станции поезда. Но не это самое главное, а то, что большинство хороших школ находится именно на юге Бэрри, и что этот район более семейно ориентирован. Тем не менее, есть хорошие районы и на севере Бэрри. Есть, конечно, в Бэрри и районы, куда не стоит переезжать, особенно с детьми.

ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Самый доступный тип жилья - это таунхауз. Его цена находится в диапазоне \$450,000-\$550,000. Отдельно стоящий дом с двумя гаражами обычно начинается с \$600,000. Дома, подходящие для дуплекса, в среднем стоят \$550,000 - \$650,000.

КАК НАЙТИ ДОМ СВОЕЙ МЕЧТЫ?

Многие покупатели обращаются за покупкой к агентам, которых они знают. Возможно, это и работает, когда вы ищете дом в вашем районе. В Бэрри иная обстановка: во-первых, надо хорошо знать город, чтобы не выбрать плохой район. Во-вторых, в Бэрри существует своя база данных домов, причём многие из них даже не попадают в Toronto MLS.

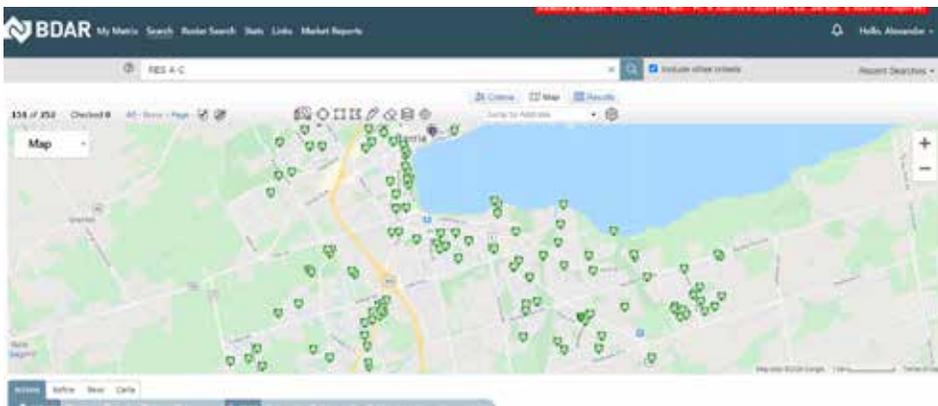
Агент, постоянно работающий в регионе, в котором вы хотите купить, знает местных агентов и, следовательно, ему легче закрывать сделки с ними, особенно когда такой горячий рынок. Наша команда приобрела в Бэрри более 500 домов и входит в 1% компаний по Канаде среди агентов Royal LePage. Не сомневайтесь, мы поможем вам найти дом вашей мечты и купить его по самой привлекательной цене.



Если вам интересна тема инвестиций в недвижимость или просто хотите узнать больше о недвижимости и финансах, то вам стоит обратиться к журналу "Property&FinanceGuide".

Дигитальный журнал находится на сайте:

www.PropertyAndFinanceGuide.ca



Alex Moshkovich
Broker of Record
c: 647-459-9459
e: TorontoInvestorForum@gmail.com
Royal LePage Terrequity Capital
Realty Inc., Brokerage
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON
416-495-4061

Защищайте свой доход

Уважаемые читатели, в этой статье я хочу затронуть проблему защиты вашего дохода. По статистике, на вопрос, что по вашему мнению является самым важным в семейном бюджете, большинство людей отвечает, что самым важным и ценным является недвижимость. Конечно, с этим тяжело поспорить – ведь без крыши над головой никто из нас свою жизнь не представляет. Но есть кое-что, что на самом деле является более ценным – это ваша трудоспособность, а значит и возможность зарабатывать деньги на рынке труда, будь вы работник по найму или владелец собственного бизнеса.

По сути, каждый из нас в финансовом плане представляет из себя для бюджета своей семьи определенную сумму денег, равную средней годовой зарплате, умноженной на количество лет, оставшихся до выхода на пенсию. Пример: человек в возрасте 40 лет с зарплатой в \$3000, работая до 65 лет, заработает суммарно \$1,153,091 (с учетом индексации зарплаты 2% в год).

Теперь представьте, что этот человек потерял возможность работать в результате болезни или несчастного случая. Ровно этой суммы недосчитается его семейный бюджет в самом лучшем случае – я не беру в расчет расходы

на лечение или уход за больным. «Это может случиться с кем угодно, только не со мной!» - говорят некоторые чересчур оптимистически настроенные граждане. Однако, статистика – вещь упрямая. «Где наша не пропадала!» - сказала наша и пропала...

Несколько десятков тысяч канадцев в год получают травмы только от занятий зимними видами спорта. Более 80% всех несчастных случаев происходит вне работы, то есть не покрывается WSIB. Если человек теряет трудоспособность на период более 90 дней, то по статистике он возвращается на работу только после 33-39 месяцев. Более 65%



дефолтов по mortgage происходит из-за травмы или болезни и невозможности заемщика работать, то есть у людей отнимают дома из-за отсутствия надлежащей финансовой защиты. Эту защиту дает страховой полис Disability Insurance, который выплачивает потерявшему трудоспособность человеку ежемесячную сумму, в соответствии с его доходом, тем самым заменяя утерянную зарплату.

Задайте себе следующие вопросы:

1. Сможете ли вы и ваша семья в течение 33-39 месяцев прожить без зарплаты, оплачивая, как и раньше, все свои счета?
2. Если у вас уже есть Disability Insurance полис на маленькую сумму, сделанный по принципу «чтобы было» (обычно максимум на \$1000 в месяц) –

хватит ли вашей семье \$1000 в месяц на жизнь?

Если вы ответили себе «нет» на один из этих вопросов, то вы и ваша семья финансово уязвимы.

Посчитайте, на какую сумму в месяц у вас сходят со счета обязательные платежи – это тот минимум, на который вы должны быть застрахованы. Если вы self-employed и показываете небольшой доход – у этой проблемы есть решение, существует disability полис, который размер ежемесячной выплаты привязывает не к вашему доходу, а к вашим платежам по mortgage, лизингу машины и прочим кредитам. Это дает возможность комбинировать ваш доход и обязательные платежи, и в результате, полноценно защищать ваш бюджет. Для тех, кому страховые компании уже отказывали в выпуске полиса ранее, существует полис без медицинских проверок и анализов, который

выпускается гарантированно и сразу.

Задумайтесь над следующим: если бы у вас дома была машинка, которая печатала бы в разумных объемах настоящие деньги, вы бы застраховали ее от поломки?

Звоните мне по телефону (647) 328-2914 для записи на бесплатную консультацию.

Для получения более подробной информации звоните мне по телефону 647-328-2914.

Igor Goloborodov,
Insurance and Mortgage Broker,
Certified Estate Advisor
Rock Capital Investments Inc.
operating as The Mortgage Centre,
License #10556

ESTATE ADVISOR



IF YOU ARE
LOSING YOUR MONEY
UNKNOWINGLY AND UNNECESSARILY,
WHEN DO YOU
WANT TO KNOW?!

I am in Financial services business. I help people to avoid losing money unknowingly and unnecessarily.

I help them to avoid places where they can lose money and put this money to accumulation to build their future and also to increase their current life style that the journey will be more pleasant.

For example how people pay for their mortgage or how they fund your RRSP can create huge wealth transfer today or in future. What if how you paid your mortgage and how you funded your RRSP happens to be one of the worst financial decisions you ever made when do you want to know?

Igor Goloborodov

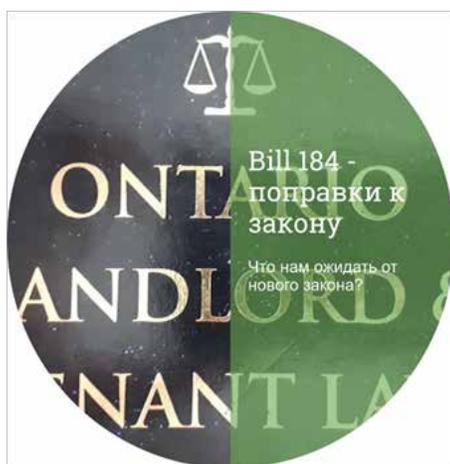
Insurance Broker, Certified Estate Advisor

Call me for free consultation

647-328-2914

BILL 184 – поправки к закону RESIDENTIAL TENANCY ACT

(продолжение)



В прошлой статье мы начали рассказывать об изменениях, которые повлияли на взаимоотношения Владельца и квартирантов.

Продолжаем эту тему раскрывать и в этой статье.

1 Utilities. Раньше Владелец мог подать заявление на основании Notice 5 (lawful rights) и попытаться получить решение о выплате Utilities. Причём сумма Utilities не интересовала судей, эта сумма не менялась, даже если слушание проходило через 6 месяцев и сумма платежа значительно увеличивалась. Судьи не добавляли новые квитанции к оплате. «Сумма, указанная в заявлении, может быть присуждена судом, НИ больше НЕ меньше».

С новым законом Борд должен будет рассматривать и рассчитывать платежи по Utilities.

Более того, теперь Владельцу не придётся идти в Small Claims Court, чтобы взыскать задолженность по util-

ities, он может обратиться в Борд даже после того, как Квартирант съедет.

2 Jurisdiction. Начиная с 22 июля 2020, Борд имеет эксклюзивную юрисдикцию над решением любых вопросов, связанных с Владелец/Квартирант отношениями, даже после того, как отношения закончились, и Квартирант съехал.

3 Rent Increase. Раньше Владельцев наказывали за нелегально или неправильно поднятую оплату за аренду жилья. Сколько раз Владельцам приходилось платить за годы, когда повышение платы за аренду взималось неправильно. Например:

В 2007 – рент \$1000

В 2008 – владелец попросил на 100 больше, и квартирант платит 1100

В 2009 – владелец попросил ещё на 150 больше, и квартирант платит 1250

В 2010 – владелец поменял крышу на доме и увеличил рент на 200, и квартирант платит 1450

В 2011 – конфликт между владельцем и квартирантом. Борд разбирается, и оказывается, что с 2008 года Владелец нелегально поднимал рент. А значит, должен вернуть деньги назад. А это к возврату: 5400 + интерес.

По новому закону, Борд не будет иметь право рассматривать иски о нелегальном поднятии оплаты, если иск подали 1 год позже от даты первого увеличенного платежа. Т.е., если квартирант в течение года платил нелегально увеличенный рент и не

возмущался, то ровно через год – этот рент становится легальным. 90 дней Notice N1 остаётся в силе.

4 При использовании N12/N13 и подавая заявление в Борд по N12 / N13, Владелец должен будет сообщить Борду, если вы 2 года до этого подавали заявление на выселение на тех же самых основаниях.

5 False Affidavit and Declaration. Ложные Заявления, сделанные под присягой, являются преступлением. Вас могут обвинить и найти виновным в Provincial Offences суде и приговорить к штрафам, равным \$50,000 для индивидуальных Владельцев и \$250,000 для корпорации.

О других поправках мы вам расскажем в следующем номере.

По вопросам, связанным с Landlord and Tenant Disputes, обращайтесь к
EVP Legal Service
416-8544957

The Art of Defending Your Interests



По вопросам, связанным с Landlord and Tenant Disputes, обращайтесь к
EVP Legal Service
416-8544957
The Art of Defending Your Interests



Zotov - Fridman LLP
Barristers & Solicitors

REAL ESTATE LAW

- Purchases, Sales, Refinance
- Independent Legal Advice

WILLS AND ESTATES

- Wills
- Powers of Attorney
- Estate Administration

BUSINESS LAW

- Contracts / Leases
- Incorporation
- Business Purchase and Sale

NOTARY AND COMMISSIONING

- Notarization of Documents
- Commissioning of Affidavits
- Statutory Declarations
- Travel Consent for Children



We Speak Russian and Hebrew

zotovfridman.com

office@zotovfridman.com

tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294

MARTHA ZOTOV AND ALEX FRIDMAN



IF YOU ARE A FIRST-TIME HOMEBUYER OR AN EXPERIENCED INVESTOR
GETTING PROFESSIONAL MORTGAGE ADVICE IS A **GREAT PLACE TO START**

IK FINANCIAL

Powered By: Venco Premier Mortgage Centre
Brokerage LICENSE #10317

- MORTGAGES
- SECURED LINES OF CREDIT
- CONSTRUCTION LOANS
- SELF-EMPLOYED
- NEW TO CANADA
- RENTAL / INVESTMENT PROPERTIES
- MULTIPLE PROPERTIES
- NET WORTH PROGRAMS
- MULTI-UNIT RESIDENTIAL
- COMMERCIAL FINANCING

Квалифицированное и экспертное решение всех вопросов,
связанных с покупкой, рефинансированием и инвестициями
в недвижимость

KATERINA MARKEVICH *Mortgage Agent*
416.388.8153 katerina@ikfinancial.com

INNA BOGDANOV *Mortgage Agent*
416.268.0004 inna@ikfinancial.com

ikfinancial.com

[ikfinancial](https://www.facebook.com/ikfinancial)

[#ikfinancial](https://www.instagram.com/ikfinancial)

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: РЕАЛИИ СЕГОДНЯШНЕГО ДНЯ

Закончился сентябрь, который, как правило, является месяцем, задающим тренд на всю осень. Если взять статистику предыдущих лет, то, как правило, первая половина месяца очень спокойная, рынок начинает раскачиваться к середине сентября, и то, как идут продажи в конце месяца, является хорошим ориентиром на следующие несколько месяцев. Что же мы видим в этом году?

Небывало активный рынок летних месяцев плавно, без всяких остановок перешёл в осень. Как и летом, трендом сезона остаются недорогие отдельно стоящие дома, находящиеся в отдалённых районах GTA и за её пределами. Тут очень важно сделать акцент на том, что это именно недорогие дома, так как это позволяет проанализировать то, что происходит на рынке. Цены в этих районах только за последние шесть месяцев прибавили около 20%, и пока покупателей не убывает. Есть все основания предполагать, что по итогам года прирост цен в отдалённых районах составит около 25%, что, само по себе, ненормально.

Сбалансированным ростом цен считается рост в 4-7% годовых. 10% подорожание - это сигнал опасности, а подорожание в 15% и более у специалистов считается красной чертой, после которой можно с уверенностью говорить о том, что надувается пузырь, который рано или поздно обязательно лопнет. Мы это неоднократно видели в истории недвижимости Канады, и самым свежим подтверждением этого был 2017 год, когда после значительного подорожания произошло обрушение цен в сегменте отдельно стоящих домов и таунхаусов.

Что же привело к столь существенному подорожанию периферийных районов?

1) Большое количество людей, многие из которых покупающие

впервые, были уже давно готовы приобрести что-то недорогое, но ставки по кредитам и сложная квалификация на мортгидж не давали им сделать этого. Сейчас этот барьер снят, и они ринулись покупать.

2) В данный момент многие работают удалённо или не работают вообще, и некоторым кажется, что теперь это навсегда. Устав от сидения в малогабаритных квартирах, они решаются на переезд в более просторное жильё далеко от города, не осознавая, что, как только ситуация нормализуется и им придётся ездить на работу, они будут стоять в многокилометровых пробках, так как транспортная доступность этих районов оставляет желать лучшего и не изменится в ближайшем будущем.

3) И, наконец, это эффект того, что люди, не думая, бросаются покупать, следуя примеру других. Стоит одному из знакомых сказать, что они купили месяц назад, скажем, за 500, а это уже стоит 520, как целый ряд желающих быстро заработать выстраиваются в очередь. Не думая о том, что главный принцип успеха на вторичном рынке жилья это покупать тогда, когда все продают, и продавать, когда все покупают.

Учитывая, что пандемия явно не заканчивается и, скорее всего, о какой-то нормализации можно будет говорить не раньше весны следующего года, вряд ли мы увидим изменения в спросе на отдалённые районы, соответственно, цены, скорее всего, поднимутся ещё. Но тем, кто решается на такие покупки, надо не забывать, что, чем сильнее раздувается пузырь, тем существеннее будет коррекция в будущем. В этих районах многие покупатели покупают с небольшим первоначальным взносом, и страховые компании, страхующие банковские кредиты, где первоначальный взнос менее 20%, уже забили тревогу, подозревая, что подобная ситуация может закончиться для них серьёзными неприятностями.

Полностью противоположно отдалённым районам ведёт себя рынок даунтауна Торонто. Тут немного дорожают лишь сегмент новостроек и самый дешёвый сегмент вторичного рынка. Дорогие квартиры остановились в цене, и продать их сейчас не просто. Кроме этого, рынок даунтауна испытывает сложность с арендой квартир. Если раньше средний срок сдачи квартиры после выхода на рынок был около двух недель, то сейчас это полтора месяца, и это при том, что





цены на аренду примерно на 10% ниже февральских. Объяснение этому очень простое:

- 1) Отсутствие студентов, а их в Торонто более 150 тысяч.
- 2) При закрытых границах нету притока тех, кто приезжает на работу в крупные компании по рабочим визам, а это также значительная часть арендаторов.
- 3) Ну и, наконец, даунтаун Торонто - это самый быстро растущий рынок северной Америки, где постоянно открывают свои представительства крупные компании, предоставляющие тысячи высокооплачиваемых рабочих мест, а в ситуации, когда всё временно заморожено, дополнительные рабочие места не требуются.

По моему мнению, мы тут не увидим существенных изменений в ближайшие полгода, возможно, что на вторичном рынке квартир цены даже немного просядут, но по открытии границ и возвращении к нормальной жизни как рынок аренды, так и рынок продаж очень быстро вернутся в нормальное состояние. Мало того, через 6-8 месяцев после нормализации даунтаун Торонто ожидает следующий бурный скачок вверх как в ценах на аренду, так и в стоимости жилья. Так что тем, кто, поддавшись панике, планирует выставить квартиру в даунтауне на продажу, я бы советовал хорошенько перед этим подумать.

Ну и, наконец, рынок кондоминиумов на начальном этапе строительства. Тут все достаточно стабильно, проекты раскупаются быстро. Движущим фактором в этом сегменте является то, что покупающие новостройки как для себя, так и на инвестицию прекрасно понимают, что они покупают недвижимость, которая будет построена через 3-5 лет, и к

этому времени ситуация на рынке будет совсем другая, чем сегодня. Сильное подорожание строительных материалов, инфляция и развитие транспортной инфраструктуры города открывают очень хорошие перспективы для инвесторов. То, что покупается сегодня, будет стоить уже совсем другие деньги к моменту окончания строительства. Это было всегда, и тут ничего не меняется. Для покупки же такой недвижимости требуется внести лишь депозит, и то платежи по нему растянуты на 2-3 года. Соответственно внесённые в качестве депозита деньги работают под гораздо больший процент, чем при покупке уже готового жилья, и, кроме этого, нет проблем с арендаторами. Это инвестиция, которая приумножает ваши деньги сама по себе, не требуя вашего непосредственного участия.

Подборку моих статей за предыдущие годы можно прочитать в разделе Russian Blog на сайте www.newGTAcondos.com, там же можно посмотреть различные телепередачи с моим участием. Если вы хотите получать рассылку с еженедельными новостями о недвижимости на ваш eMail, зарегистрируйтесь на сайте, и каждую пятницу вы будете получать свежие новости от нас, а также информацию о новых интересных проектах новостроек до того, как эта информация становится общедоступной.

Maxim Baginskiy
 Broker of Record, Right At Home Realty
 Investments Group Brokerage
 Эксперт программы
 «Секреты Недвижимости» на RTVI
 и ведущий программы
 «Канадская Мечта»

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

**Maxim
 BAGINSKIY**

416.832.8343

Broker of Record
 Investment Advisor

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



NAME YOU KNOW AND TRUST

**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 Эсаймента (нет на MLS @ SYSTEM)
- Помогаем получить финансирование

**Developers
 Approved
 VIP BROKER**

**ПРОВОДИМ СЕМИНАРЫ
 ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ.**

РАСПИСАНИЕ СЕМИНАРОВ, А ТАКЖЕ
 ИНФОРМАЦИЯ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ.

АРХИВ СТАТЕЙ И ТЕЛЕПЕРЕДАЧ
 НА САЙТЕ

NEWGTACONDOS.COM

Right At Home Investments Group Brokerage
 Head Office: 895 Don Mills Rd 206B - 2 Toronto, ON M3C 1W3
 Phone: 647-288-9422 Presentation centre: 10376 Yonge St, Unit 306,
 Richmond Hill, ON L4C 3B8, Phone: 416-832-8343

Азбука Ипотечного Кредитования:

Мортгидж ставки падают, что увеличивает доступность жилья. Возможно ли снижение цен на недвижимость?



По данным отчёта Национального Банка (NBC), во втором квартале 2020 года крупные городские центры Канады стали более доступными в вопросе недвижимости.

Такие результаты последовали за двумя предыдущими кварталами ухудшений. Улучшение связано с более высокими доходами и, что ещё важнее, более низкими процентными ставками.

«Во втором квартале процентные ставки сократились на 0.19%, отразив решения центрального банка», - указывается в отчёте. «В сочетании с доходами мортгидж-ставки были достаточными для того, чтобы компенсировать увеличение цен на недвижимость».

NBC заявляет, что квартальные данные не отражают полной картины снижения пятилетних фиксированных ставок за весь период пандемии.

«Предварительные данные относительно ставок показывают дополнительные улучшения в третьем квартале этого года (в сумме снижение может составлять более 0.70%)», - говорится в отчёте. «Хотя мы считаем, что это поможет повысить доступность, цены на недвижимость, скорее всего,

останутся устойчивыми, основываясь на недавних данных о состоянии вторичного рынка с рекордными продажами».

За последние пару месяцев улучшились не только показатели экономики и рынка недвижимости, но и настроения домовладельцев.

Второй из четырёх опросов, проведённых Мортгидж Профессионалами Канады, показал улучшение уверенности домовладельцев в августе по сравнению с июлем.

Во-первых, опрос показал повышение числа канадцев, не имеющих пока своего жилья, но которые планируют приобретение недвижимости в грядущем году, с 7% в конце 2019-ого до 16% - в прошлом месяце. Во-вторых, было замечено значительное снижение таких же респондентов, которые указали, что они никогда не купят жильё: с 32% до 19%.

Вдобавок, число канадцев, считающих, что сейчас отличное время для покупки дома или кондоминиума, также выросло: с рейтинга в 5.82 в конце прошлого года и 6.0 в июле до 6.18 в августе. Напомним, показатель от

8 до 10 показывает высокий оптимизм, а от 1 до 3 - сильный пессимизм.

Также потребители с большей вероятностью ожидают роста цен на жильё (скачок с июльских 5.94 до 6.46 в августе).

Несмотря на повышенную активность и рост цен на недвижимость, появляются и более пессимистические прогнозы. По данным нового отчёта, пандемия сильнее всего ударит по ценам на недвижимость в районе Прерий, однако даже такие горячие точки, как Торонто и Ванкувер, всё равно могут испытать снижение цен на волне растущей доступности рентного рынка и более низкой иммиграции.

В прогнозе Moody Analytics и RPS Real Property Solutions Inc. указывается, что стоимость односемейного отдельно стоящего дома в следующем году может снизиться на 6.7% из-за замедления восстановления, сокращения экономических стимулов и усиления проблем с задолженностью. Для всех видов недвижимости предполагаемое среднее снижение может составить более 7%.

Калгари и Эдмонтон покажут наибольшее сокращение цен - на 10% в следующем году, так как энергетический рынок продолжает переживать трудности. Далее следует Реджайна со снижением более чем на 9%. В Торонто ожидается падение цен приблизительно на 9%, а в Ванкувере - менее чем на 7%.

«Рынок недвижимости больше не сможет избежать плохих условий рынка труда, так как число свободных объектов и коэффициент невыплат в 2021 году увеличатся», - указывается в отчёте.

Отмечается, что высокий уровень безработицы и более низкие доходы будут сдерживать возвращение покупателей на рынок. Таковы же и проблемы с доступностью в Ванкувере и Торонто. Кроме того, снизившаяся из-за COVID-19 иммиграция в Канаду,

будет оказывать отрицательное влияние на спрос. Даже низких ставок не будет достаточно для того, чтобы спасти рынок недвижимости.

Одна из положительных тенденций исходит от городских жителей, которые из-за необходимости работать дома теперь ищут жильё в пригородах с большим пространством.

Пандемия усилила спрос на собственности, предлагающую больше свободного пространства для работы из дома и меньше общих с соседями зон, более малые рынки с подобными, более доступными объектами, смогут извлечь выгоду из этой тенденции, следует из отчёта Moody Analytics.

Частичным подтверждением данного прогноза является тот факт, что поток жителей Торонто, покидающих свои кондо в центре города в поисках большего пространства и лучшей доступности, приводит к цепной реакции на рынках недвижимости Южного Онтарио – вплоть до Форта Эри. Об этом говорят многочисленные брокеры и агенты по недвижимости.

После того, как COVID-19 настиг Канаду и сделал работу из дома новой нормой для тысяч жителей, первая цепная реакция была замечена в центре Торонто, так как многие жители покинули свои кондо в поисках более доступного жилья с задним двориком и офисным пространством.

Это привело многих в Гамильтон – город, достаточно близкий к Торонто, чтобы оставаться поблизости и всё ещё быть в состоянии приобрести отдельный дом. Спрос привёл к невероятной активности на рынке Гамильтона, и агенты в регионе заявляют, что некоторые жители едут ещё дальше, в сторону Ниагарского региона. Аналогичное явление произошло, в свою очередь, в Ниагаре, где агенты называют Форт Эри популярной локацией.

Тем временем кондо-рынок Торонто, наконец, охлаждается, что ещё в начале года казалось невозможным. Продажи кондо во втором квартале упали более чем на 50% по сравнению с годом ранее, сообщает Региональный Совет Недвижимости Торонто. Число предварительных продаж кондо упало и вовсе на 85%, так как инвесторы, обычно ответственные за приобретение двух третьих объектов, сейчас предпочитают не рисковать.

Привлекательность такой

недвижимости всегда сводилась к необходимости жертвовать пространством ради проживания в центре города со множеством ресторанов, концертов, баров, метро и да, рабочих мест поблизости. Однако после закрытия офисов и отмены концертов и спортивных мероприятий, когда рестораны и бары всё ещё не чувствуют себя безопасно, сделка стала намного менее привлекательной.

Миллениалы составляют большинство тех, кто покидают Торонто ради Гамильтона. Там, средняя стоимость недвижимости в конце августа составила \$662,257, сообщает Ассоциация Риелторов Гамильтона-

Берлингтона. Дополнительный интерес со стороны Торонто превратил этот рынок в один из наиболее горячих в Онтарио.

Рыночные условия сейчас такие, что покупатели должны быть готовы увеличить цену на \$50,000-\$100,000 и забыть о каких-либо условиях, как например инспекция или получение полного одобрения финансирования, чтобы приобрести собственный дом.

Михаил Тульченецкий, AMP
Денис Державец, AMP
Toll free: 1-855-761-7001
www.mortgagelegko.com

MORTGAGES

Northwood Mortgage Ltd.

Михаил Тульченецкий
Mortgage Broker
Ph.D., AMP

Денис Державец
Mortgage Broker
AMP

ПОСТОЯННЫЕ
ЭКСПЕРТЫ ПРОГРАММ:
MIX TV
(канал Rogers 20)
«Радио Плюс»
(AM1430)

С нашим мортгиджем ЛЕГКО!

% 1.69 5 YEARS FIXED

% 1.70 PRIME-0.75% VARIABLE

Special Promo! CALL FOR DETAILS. OAC. New business only. Not valid with any other offer or special promo. APR 1.69% for 5 years fixed. Prime +2.45% as of Jul 15, 2020. Insured/Insurable Mortgage, Owner Occupied Property Purchase or Qualified Transfer. Some Conditions Apply. Rates are subject to change at any time without further notice.

2180 Steeles Ave West, Suite 204
Concord ON L4K 2Z5 **1.855.761.7001**

WWW.MORTGAGELEGKO.COM



Что такое монополистический или монолинейный кредитор и чем он отличается от банка?



Мне часто задают такие вопросы - кто они, какие преимущества они предлагают и как вообще получить доступ к монолинии?

Хорошие вопросы. «Моно» означает «один». Таким образом, это «однолинейный» кредитор, который не занимается ничем другим, кроме ипотечного кредитования. Они не будут просить вас вести с ними банковские операции или пытаться перекрёстно продавать вам инвестиции. Они делают одно: ипотечное кредитование. Они являются важным фактором на рынке ипотечного кредитования здесь, в Канаде, потому что, благодаря им, расширяется выбор для потребителей и обеспечивается конкурентоспособность наших банков!

Как получить доступ к монополистическому кредитору? Моя единственная задача - предоставить

вам идеальную ипотеку - сочетание ставки и функций, которое позволит вам комфортно жить с ипотекой и экономить деньги в долгосрочной перспективе. Для этого я работаю с большинством крупных банков и кредитных союзов, частных кредиторов, а также с несколькими монополистическими кредиторами. Есть несколько причин, по которым монолинейный кредитор может быть для вас идеальным вариантом.

1. Более низкие штрафы. Штраф монополистического кредитора за нарушение ипотечного кредита с фиксированной процентной ставкой обычно намного меньше суммы, которую взимают банки. Если ваши обстоятельства изменятся и вам нужно будет отказаться от ипотеки, это может сэкономить вам тысячи.

2. Легче и дешевле перевести. Ипотека у монолинейного кредитора регистрируется по титулу как «стандартная плата», а не «залог». Это означает, что может быть проще и менее затратно передать ипотеку другому кредитору при продлении для более

выгодной сделки.

3. Отличные ставки. У монополистических кредиторов нет обычных отделений, поэтому они могут снизить свои накладные расходы и сосредоточиться на конкурентоспособных процентных ставках.

Большинство монополистических кредиторов доступны только через ипотечных брокеров, что является одной из причин, по которой многие канадцы обращаются к ипотечным брокерам для своих покупок, рефинансирования и продления. Свяжитесь с нами, чтобы узнать обо всех вариантах кредитора для следующей ипотеки.

Некоторые из монополистических кредиторов, с которыми мы имеем дело - Merix, First National, MCAP, RMG, CMLS.



Bathurst & Centre



FOR SALE: 4 bedroom plus 3 bed basement with separate entrance

Toronto Waterfront Community



FOR SALE: Lake view. 38th floor 2 bed & 2 washrooms

Yonge & 15th Ave



FOR SALE: 2 bedroom, 2 washroom, parking & locker

Bayview & 16th



FOR SALE: 52 ft lot, 4 bedroom renovated, 2 bedroom basement with separate entrance

*Sell your home
in 45 days
GUARANTEED
PROGRAM.*

*Call me
for details.*

Ottawa



FOR SALE: Townhomes starts from \$460,000
Detached starts from \$540,000

Costa Rica



FOR SALE: Dream House in the best community. exclusive access to everything what matter

Toronto Waterfront Communities



FOR SALE: Spectacular view. 41st floor to the lake & downtown. 2 bed & 2 washroom

Dufferin & Rutherford



FOR SALE: 2 car garage freehold town. 3 bed, 4 washroom. Finished basement

FOR DETAILS PLEASE CONTACT:



Vadim Svetlov

Broker

Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.

Direct: **416.830.7129**

Office: 416.495.4061 Fax: 416.496.2144



Anna Alexandrovski
Sales Representative

t: 647-969-5950 e: RealEstateForCanadians@gmail.com
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061

SOUTH WEST BARRIE \$354,900

END UNIT
CONDO
TOWNHOUSE



South West Barrie, Family Oriented Complex. Walkout From Your Living Room To Your Backyard. Easy Access to 400, Shopping And Public Transportation

SOUTH BARRIE \$417,000

2 BEDROOM
CONDO



The Maclaren Gallery Building In South Barrie! 2 Bed Condo Is Located In A Fantastic Commuter Location Close To The 400. And All Amenities, Walking Trails, Bus Routes And Go Train. One Parking and Locker

SOUTH EAST BARRIE \$396,000

WILL BE
READY IN
FEBRUARY
2022



South East Barrie, Min from the Go Station, 1 bedroom Condo pre construction, will be Ready in February 2022. Stunning Rooftop Terrace W/Lounge, Bbq, Party Room, Fitness Center, And Concierge. Sleek Features And Bold Floor To Ceiling Windows 9' Chilling

SOUTH BARRIE \$409,900

3 BEDROOM
CONDO
TOWNHOUSE



South Barrie, Bright End-Unit Townhome In A Quiet And Central Location! Ideally Situated Close To All Amenities, A Great School, & Walking Distance From Parks & A Walking Trail!

WATERFRONT \$479,900

1 BEDROOM
SUITE



Beautiful Terrace Level Suite At The Nautica. South Facing Terr With View Of The Bay! Bright, Open & Spacious Suite W/Floor To Ceiling Windows & Sliding Doors. Fully Renovated!

WATERFRONT \$623,999

2 STOREY
2 BEDROOM
SUITE



Absolutely Amazing 2BDR 2 Bathroom 2 Story Suite with breathtaking views, 1449 Sq. Highlights Include Soaring Floor To Ceiling 18 Ft Ceilings And A Desirable Open Concept Design



Maryna Orzhekhovska
Sales Representative

Cell: 647.989.4545 | Direct: 416.495.2392
e: marynaorzhekhovska@royallepage.ca
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061



BARRIE, GEORGIAN DRIVE \$599,000



Call The East End Home...Great Home On Beautiful Street, Pride Of Ownership Everywhere! Lovely Home Waiting For You..Come See What Value Awaits, Main Floor Laundry, Open Concept Plan. **Potential to Convert Into a Legal Duplex!** Upper Apartment 2Bed+=1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$1900+\$1,400=\$3,300!

BARRIE, WEST BAYFIELD \$599,000



Premium Location In Barrie's North Side Close To Bayfield! Raised Bungalow, Close To Schools, Parks & Shopping. **Potential to Convert Into a Legal Duplex!** Upper Apartment 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,000+\$1,400=\$3,400! Great Deal!

BARRIE, PAINSWICK \$639,900



Fully Registered Two Unit Home Completely Renovated From Top To Bottom Including Flooring, Trim, Paint, Doors And Hardware, Kitchens And Bathrooms. Located In A Nice Area Close To All Amenities, 5 Minutes To Highway 400 & Go Station. Potential Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$1,900+\$1,500=\$3,400! Woow!

BARRIE, NORTH \$649,900



Great TurnKey Investment Opportunity With This Well Built Brick Legal Duplex That Backs On To Farm Fields With Views As Far As The Eye Can See. Walking Distance to Georgian Mall! Basement Is On Grade Giving An Extremely Bright Walk Out Apartment. Upper Unit Has 3Bedrms+1Bath and Lower Unit 2 Bedrms+1Bath. Total Rent Collected \$1675!

BARRIE, PAINSWICK SOUTH \$579,900



Charming Raised Bungalow With Duplex Potential! Walking Distance To Amenities & Close To Bus Routes & Schools! Fantastic Open-Concept Main Floor! Upper Apartment 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$1,950+\$1,500=\$3,450! Great Deal!

BARRIE, INNISHORE \$599,000



Amazing Deal and Great Potential For High Cash Flow! Beautiful Home In Barrie's South End, Close To Shopping & Hwy 400. Open Concept. Potential for Upper Apt. 2 Beds+2 Bath and Bsmnt Apt. 2Bed+1Bath Apartments! Potential Rent \$1,950+1,500=\$3,450. Great Deal!

Our Complimentary Services

FREE HOME EVALUATION

Confidential, no obligation, consultation will include:

Market value of your home and suggested list price, market analysis report with current real estate listings and recent sales activity in your neighborhood and discussion of which renovations and upgrades will give you the greatest return.

COMPLETE HOME STAGING

Receive a comprehensive 3-step home staging service that includes a consultation, recommendations and final preparations to ensure your home is presented to its fullest potential and appeals to buyers.

PROFESSIONAL PHOTOGRAPHY

Our professional photographers capture impeccable magazine-like photographs that make your property stand out from the competition

3D, HD VIDEO TOURS AND DRONE AERIAL VIDEOGRAPHY

Potential buyers will be experience an open house, from the comfort of their home. Our professional videos result in more qualified buyers visiting your home. We have literally taken our service to new heights, capturing your property from above (where suitable). Give potential buyers the complete look of your entire property in full detail. Customized Feature Magazine of Your Property: Professionally designed full-color feature booklets showcasing your home make a striking and memorable impression. The booklets contain captivating photographs and detailed information about the property and area.

SUPERIOR ONLINE & SOCIAL MEDIA EXPOSURE

Thousands of agents and potential buyers will have access to your listing through Realtor.ca, RoyalLepage.ca, brokerbay.ca, YouTube, Facebook, Kijiji, Instagram, and distribution email list.

FULL SERVICE TEAM WORKING FOR YOU!

The Alex Moshkovich team consists of specialized individuals in property sales and negotiations, client care, marketing, administration, photography, videography, home staging and renovations, who is focused on delivering above and beyond results every step on the way.



The AlexTeam Moshkovich



ROYAL LePAGE
CHAIRMAN'S CLUB
NATIONAL TOP 1%



Alex Moshkovich
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Anna Alexandrovski
SALES REPRESENTATIVE



Maryna Orzhehovska
SALES REPRESENTATIVE



Marianne Svetlov
SALES REPRESENTATIVE



Vadim Svetlov
REAL ESTATE BROKER



Shelly Blank
REAL ESTATE BROKER



Yulia Samsonova
SALES REPRESENTATIVE



Anna Fomina
SALES REPRESENTATIVE



Ilnar Akhmedjanov
SALES REPRESENTATIVE



Maria Borisova
SALES REPRESENTATIVE

September 2020 Statistics

Compared to September 2019



	Units Sold	Average Sale Price
Barrie	↑ 55.2% 329	↑ 13.5% \$567,916
COUNTY OF SIMCOE Excluding Barrie	↑ 52.3% 702	↑ 31.9% \$656,752
TORONTO	↑ 42.3% 11,083	↑ 14.0% \$960,772

September 2020

COUNTY OF SIMCOE	Barrie	Barrie
All Residential Homes	Detached Homes	Condominiums
Units Sold: 1031 ▲ 53.2%	Units Sold: 204 ▲ 39.7%	Units Sold: 52 ▲ 67.7%
Average Sale Price: \$628,403 ▲ 26.0%	Average Sale Price: \$648,397 ▲ 17.5%	Average Sale Price: \$410,602 ▲ 9.1%

Simcoe County 2020 Year-to-Date



Prepared by: _____ Company: _____ Email: _____ Phone: _____

705-739-4650 bdar.ca



Market Watch by the Numbers

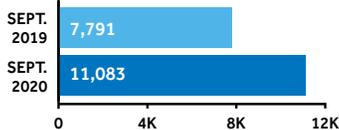
September 2020



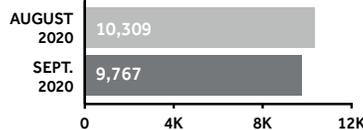
SOLD! Total Residential Transactions

There were 11,083 sales in September 2020, up by 42.3% compared to September 2019. On a seasonally adjusted basis, sales were down by 5.3% compared to August 2020.

Year-Over-Year



Seasonally Adjusted*



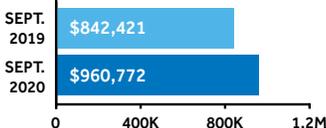
“ Home sales reported through TRREB’s MLS® System result in billions of dollars in spin-off expenditures, support for tens of thousands of jobs, and billions of dollars in taxes paid to all ” levels of government.

– John DiMichele, Chief Executive Officer, Toronto Regional Real Estate Board

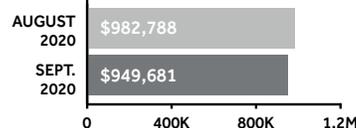
\$ Average Selling Price

The average selling price in September 2020 was \$960,772, up by 14% year-over-year. On a seasonally adjusted basis, the average selling price was down by 3.4% over August 2020.

Year-Over-Year



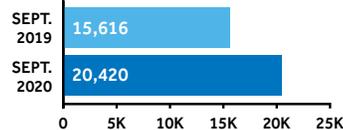
Seasonally Adjusted*



FOR SALE Total New Listings

There were 20,420 homes listed in September 2020, up by 30.8% year-over-year.

Year-Over-Year



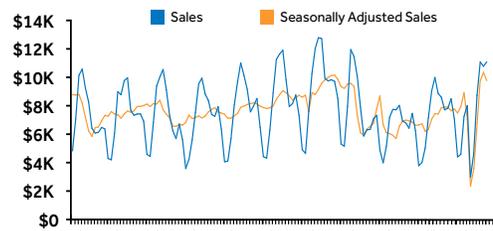
Sales-to-New Listings Ratio



“ Improving economic conditions and extremely low borrowing costs sustained record-level sales in September, as we continued to account for the substantial amount of pent-up demand that ” resulted from the spring downturn.

– Lisa Patel, 2020/2021 TRREB President

Seasonally Adjusted Figures



What is Seasonal Adjustment?

Seasonality refers to a monthly (or quarterly) pattern that occurs in roughly the same manner from one year to the next, e.g., sales are highest in the spring and lowest in the winter each year.

*Preliminary seasonal adjustment undertaken by CREA. Removing normal seasonal variations allows for more meaningful analysis of monthly changes and underlying trends.

Brought to you by GTA REALTORS® and TRREB's MLS® System



HOME and COMMERCIAL MORTGAGE SERVICES

Mortgage for:

- First time homebuyers
- Business for self or commission sales
- New immigrants
- Help with down payment

Impaired or absence of credit

- Renewals, debt consolidation
- 2nd home mortgage
- Reverse mortgage (for seniors only)

Investors:

- Rental property financing
- Apartment buildings (low-rise, high rise, multiplexes)
- 2nd mortgage investments

Commercial mortgage

- Medical and professional offices
- Office buildings
- Industrial units
- Gaz stations
- Financing of equipment

Natalia Ocuni

Mortgage Broker

FSCO #M8004166

400 Applewood Crescent, #100
Vaughan, ON, L4K 0C3

C: 416.899.2463

P: 647-352-2001



WIDE SELECTION OF FINANCING PRODUCTS

www.mortgagearchitects.ca/nataliaocuni

КАК МИНИМИЗИРОВАТЬ НАЛОГИ В 2020 ГОДУ?



ЗВОНИТЕ СЕЙЧАС

Tel : 416.471.7568

Personal Self-Employed Corporation Partnership

РАДИО МЕГАПОЛИС ТОРОНТО



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

**24 ЧАСА В СУТНИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ**



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

WWW.MEGAPOLIS.CA

XPHOME INSPECTION YOUR HOME INSPECTOR

IS VASYL KHRYPAKOV
647.981.8272
xphomeinspection@gmail.com
xphomeinspection.com



REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE



Property & Finance Guide

groups/propertyandfinanceguide

DISCUSSION GROUP

По поводу размещения
рекламы в журнале - звоните
647.459.9459

Are you looking for a GOOD DEAL?

Take a look the website: CapitalRealtyBrokerage.com

- Power Of Sale
- Pre-construction projects
- History of recent sales
- Your home evaluation

Royal LePage
Terrequity Capital Realty Inc.,
Brokerage
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON



Direct: **647-459-9459**
Office: **416-495-4061**
CapitalRealtyBrokerage@gmail.com

