

Property & Finance

PropertyAndFinanceGuide.ca

December 2020
Issue 61

Guide

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ ИЛИ КАК ЗАЩИТИТЬ СВОЙ КАПИТАЛ

РЫНОК КВАРТИР ТОРОНТО
СЕГОДНЯ И ПЕРСПЕКТИВА 2021 ГОДА
ПОЧЕМУ ВАШ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ
ВЗНОС ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ
ЗАЩИЩАЙТЕ СВОЙ ДОХОД

ЧАСТЬ 2





Здравствуйтесь, 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](https://www.instagram.com/PropertyAndFinanceGuide)

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

[groups/PropertyAndFinanceGuide](https://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.



14



6

ISSUE 61
DECEMBER 2020

CONTENTS



10



18

INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Экономический прогноз или как защитить свой капитал

BUSINESS & ESTATE

10 Защищайте свой доход!!! Часть 2

LEGAL ADVICE

12 Что год грядущий нам готовит, или чем заканчивается этот год?

CONDO

14 Рынок квартир Торонто сегодня и перспектива 2021 года

FINANCE

16 Опустевшие города, безусловный доход и дефолты: СахоBank дал «шокирующие прогнозы» на 2021

18 Почему ваш первоначальный взнос имеет значение

STATISTICS

24 November 2020 - Statistics

25 Market Watch November 2020

CONTENTS



На канале RTVi

В субботу, 19 декабря, в 9 часов утра
 Повтор: понедельник, 21 декабря, в 23:00
 среда, 23 декабря, 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



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: Verico 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)

Экономический прогноз или как защитить свой капитал

После прочтения моей статьи я бы рекомендовал вам обратиться к прогнозам SACHOBANK, которые помещены в этом же номере, чтобы получить полную картину того, что нас, возможно, ожидает в ближайшем будущем. Вполне возможно, что не все детали реализуются в действительности, однако бесспорной является идея о том, что на наших глазах происходит становление другого, нового мира и обратной дороги нет.

Уже несколько лет назад Йоваль Харари в своей книге "HomoDeus" предсказал, что

в недалёком будущем около 40% людей трудоспособного возраста останутся без работы. Этот процесс, обусловленный технологической революцией, уже начался и лишь получил ускорение из-за пандемии коронавируса. Социальные сети переполнены самыми различными материалами о COVID-19, прививках, масках, теориях конспирации, начиная от мнений экспертов, аналитиков, политических, общественных и прочих деятелей и кончая высказываниями простых обывателей. Однако, это принципиально ничего не меняет, ибо научно-технический прогресс необратим.

Сейчас я вижу своей целью - изложить моё видение будущего, а также то, как я считаю правильным действовать, чтобы защитить экономически свою семью, активы и наши неотъемлемые права.

Обратимся к канадским реалиям.

Что уже произошло и происходит сейчас:

1. "Благодаря" включению печатного станка в экономику вливается огромная масса

"лишних" денег - никем не контролируемая, она неизбежно приведет к инфляции.

2. Уничтожаются целые отрасли бизнеса. Многие индустрии и специальности исчезнут навсегда.

3. Ограничена частично или полностью возможность свободного передвижения по миру.

4. Пустуют многие коммерческие здания. Многие компании переходят на удаленную работу, а магазины - на продажу через интернет.

5. Низкий банковский процент, который не дает зарабатывать на консервативных инвестициях, а совместно с инфляцией вполне может уничтожить пенсионный фонд, на который многие рассчитывают.

Каковы же ближайшие последствия сложившейся ситуации?

Среди наиболее вероятных следует отметить:

1. Резкий рост инфляции.
2. Потерю долларом статуса мировой резервной валюты.
3. Ускорение темпов банкротства предприятий.



4. Значительный рост безработицы.

5. Пустующие мегаполисы.

Какие шаги следует предпринять для защиты ваших активов?

Те, кто не уделяет этому обстоятельству должного внимания по причине "у меня нет денег", допускают серьёзную ошибку. Дело в том, что множество людей являются владельцами недвижимости, например, собственного дома или даже нескольких домов, и для них очень возможно получение солидной кредитной линии. И если вы не использовали или упустили этот шанс, то объективно это ваши прямые денежные потери, тем более, что



деньги по кредитным линиям вы получаете практически бесплатно.

По моей оценке, сейчас можно



использовать следующие три направления защиты наших активов, позволяющие получить их оптимальное распределение в

нынешних условиях.

1. НАЛИЧНЫЕ.

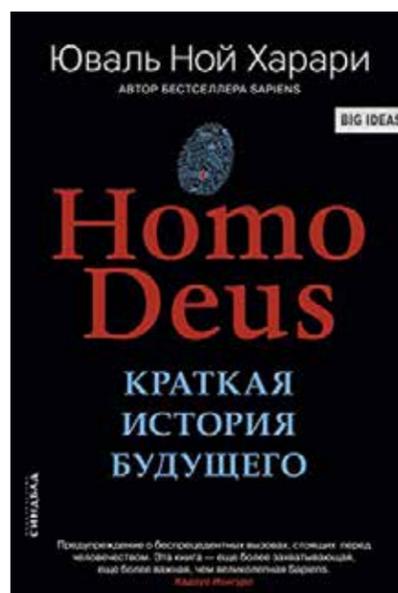
Требуется иметь относительно небольшую сумму денег, которая может срочно понадобиться при непредвиденных обстоятельствах, например, на лечение, в случае потери постоянного дохода и т.п. Понятно, что конкретный размер этой суммы носит строго индивидуальный характер.

2. ЗОЛОТО, СЕРЕБРО, КРИПТОВАЛЮТА.

Как я уже отметил, неизбежно ожидается значительный рост инфляции, который приведёт к обесцениванию денег. Однако, такие активы как золото, серебро и криптовалюта, находящиеся вне финансовой системы, подвержены влиянию инфляции в гораздо меньшей степени и способны надёжно нас защитить.

3. НЕДВИЖИМОСТЬ И БИЗНЕСЫ, ПРИНОСЯЩИЕ ПРИБЫЛЬ.

Сегодня, как никогда, не



следует полагаться на наличие только одного источника дохода, особенно, если это ваша постоянная работа, которую можно потерять в любой момент. Таким путём вы сможете достичь большей уверенности в завтрашнем дне. Дополнительным плюсом наличия недвижимости, приносящей прибыль, является её способность благополучно пережить вполне возможный период дефляции, когда цены на недвижимость пойдут вниз. Эта прибыль поможет вам удерживать недвижимость в течение всего периода коррекции

цен, чтобы в дальнейшем заработать на их росте.

В конечном итоге, инвесторы, как правило, зарабатывают на росте цен на недвижимость. Никто точно не знает, когда начнутся инфляционные процессы: они могут проявиться через 2-3 года, а, возможно, уже и в 2021 году. И только те, кто смогут обеспечить для себя необходимые финансовые активы и их правильную структуру, добьются экономического успеха.

В четверг 17 декабря в 19.00 состоится вебинар, посвящённый

теме экономического прогноза на 2021 год. Будет серьёзный разговор о рынке недвижимости, о возможных экономических последствиях, вызванных COVID-19, о банковских процентах, мортгиджах и других актуальных вопросах. Сейчас остались в наличии считанные места, поэтому стоит поспешить и зарезервировать для себя участие в вебинаре (ZOOM).

В заключении этих строк я хочу пожелать всем крепкого здоровья и счастья в наступающем 2021 году. Очень хотелось бы, чтобы наша жизнь вернулась в норму



С НОВЫМ СЧАСТЛИВЫМ 2021 ГОДОМ!

TORONTO INVESTOR FORUM

Четверг 17 Декабря, 2020 в 19:00 - FREE Webinar

SPEAKERS:



KATERINA MARKEVICH
MORTGAGE AGENT



ALEX MOSHKOVICH
REAL ESTATE BROKER OF RECORD,
REAL ESTATE COACH,
INVESTOR



INNA BOGDANOV
MORTGAGE AGENT

- ▶ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ
- ▶ ЧТО ОЖИДАЕТ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В 2021 ГОДУ
- ▶ БУДЕТ ЛИ БАНКОВСКАЯ СТАВКА 0% УЖЕ В 2021 ГОДУ

FREE WEBINAR FROM EXPERTS

WEBINAR REGISTRATION IS VIA THE LINK BELOW

и мы вновь смогли встречаться, путешествовать, словом, жить как прежде. И еще: нам надо хорошо запомнить все, что пережито в 2020 году, и главное - сделать для себя правильные выводы. Ведь наша жизнь и наше будущее - только в наших руках. Решение - за вами!

С новым счастливым 2021 годом!



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



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

Защищайте свой доход!!!

ЧАСТЬ 2

Уважаемые читатели, в прошлой статье мы говорили о проблеме защиты вашего дохода в случае потери трудоспособности. Эту задачу решает страховой полис Disability Insurance. К сожалению, Disability Insurance является единственным страховым продуктом, имеющим жёсткую привязку ежемесячной выплаты от компании к вашему задекларированному доходу. Это значит, что человек, который показывает доход в \$2000 в месяц, не может получить от компании при страховом случае больше, чем \$2000 в месяц. Это правило существует для того, чтобы люди с невысоким доходом не брали полисы с очень высоким покрытием, существенно превышающим их реальный доход, и не калечились специально, чтобы сидеть дома и получать сумму, которую они реально никогда не зарабатывали.

Естественно, это абсолютно логичное ограничение, но из него следует одна большая проблема для большой категории граждан – для self-employed. Те из нас, кто имеет корпорации или частный бизнес, стараются списать как можно больше, чтобы минимизировать налоги, и, получается, что задекларированный доход намного меньше, чем реальный, на который живёт семья. Очень часто я вижу подобные ситуации у своих клиентов, когда семья живёт на \$5000-\$6000 в месяц, а по документам Disability покрытие можно сделать только на \$2000-\$3000. При таком сценарии, если происходит страховой случай, семья неизбежно окажется в большом минусе, так как денег просто не

хватит, чтобы покрывать все счета. Как я уже упоминал в прошлой статье, более 65% дефолтов по mortgage происходит из-за травмы или болезни и невозможности заёмщика работать, и в результате у людей отнимают дома из-за отсутствия надлежащей финансовой защиты.

Однако, имеется решение данной проблемы. И называется оно – Universal Loan Insurance – страхование кредитов. Этот полис является разновидностью Disability Insurance, то есть, основанием для выплат является потеря трудоспособности. Однако, размер ежемесячной выплаты со стороны страховой компании зависит не от дохода застрахованного, а от его обязательных платежей по кредитам. И эти платежи никак не

влияют и не зависят от наличия платежей по Disability Insurance. То есть, если человек застрахован по классическому Disability полису на \$2000 в месяц, потому что он показывает маленький доход, и при этом он имеет полис Loan Insurance ещё на \$3000 в месяц, то он будет получать от компании \$5000 в месяц. Соответственно, мы решили проблему недостаточной защиты для self-employed.

Universal Loan Insurance покрывает 125% платежа за mortgage (или платёж за рент), платежи за кредит или лизинг автомобиля, студенческие ссуды, минимальные платежи по кредитным карточкам и кредитным линиям и т.д. Очень часто банки, оформляя вам кредитку или mortgage, «навешивают» в



вдогонку платёж за страховку, который, якобы, защищает вас в случае потери трудоспособности. Такие страховки всегда дороже и хуже, чем полис, которым вы сами владеете, не говоря уже о том, что банковский полис привязан к конкретному кредиту и теряется, если вы перешли в другой банк.

Например, если в Title на доме муж и жена и платёж за mort-

gage составляет \$2000 в месяц, то банк по такой страховке будет платить \$1000 в месяц при потере трудоспособности мужа, а ваша персональная страховка будет платить \$2000 в месяц. Это – лишь один пример из многих. Если у вас есть какие-то постоянные платежи, кроме самого кредита в statement от кредитной карточки, кредитной линии или mortgage – звоните мне,



вы переплачиваете или вообще платите в никуда.

Итак, подводя итог, я хочу сказать вам, что каждая семья должна иметь адекватную и достаточную защиту от потери трудоспособности, чтобы в случае несчастья или болезни, вы и ваши близкие могли иметь тот же уровень жизни, что и прежде.

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

DISABILITY INSURANCE

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

Что год грядущий нам готовит, или чем заканчивается этот год?



2020 год изменил нашу реальность. С каждым днём все труднее представить, что мы можем вернуть прежний стиль и быт, а с ними и законопорядок в отношениях Владельцев и Квартирьсёмщиков.

В условиях пандемии в предыдущих выпусках я рассказывала о новых изменениях в законе в связи с Bill184, но кое-что нужно отметить: до сих пор не все изменения вошли в силу! Почему? Кому это выгодно? Моё личное мнение – политическое и экономическое состояние провинции играет здесь важную роль. Государство не способно своими силами контролировать безработицу, рынок недвижимости, здравоохранение. Оно попросту переложило свою ответственность за урегулирование проблем со сдаваемой недвижимостью на Владельцев. Таково моё предположение о причинах задержки со вступлением в силу новых статей закона.

Сразу после Bill184 недовольные квартирсьёмщики, с подачи оппозиционных партий, пытались провести Bill 205, который, к счастью, не прошёл второе чтение. Тогда они стали активно обращаться в профсоюзы. Способность арендаторов организовываться в единую силу восхищает истораживает одновременно. Восхищает потому, что в короткие сроки они способны превратиться в организованных мятежников, готовых выступить против кого угодно: полиции, владельца, государства. Настораживает потому, что эта сила в любой момент может стать неконтролируемой толпой, и тогда мы получим то, что происходило в США.

Рассмотрим нынешние проблемы квартирсьёмщиков. Они обращаются к государству за помощью. Они просят государство покрыть их долги по оплате жилья, долги, которые возникли не по их вине. Представьте, мать-одиночка с двумя детьми работала на 2-х работах с минимальной зарплатой (60 часов в неделю). Её доход в месяц составлял 3,360.00 брутто, на руки всего 3 тысячи. Расходы на квартиру - 1,400.00, остаток на проживание - 1,600.00. Во время пандемии и массовых сокращений сотрудников, эта проблема не обошла её стороной. Пособие по безработице всего 2,000.00. Оплата жилья не изменилась. Остаток на проживание -600.00. На такие деньги семья из 3 человек может перебиваться 1-2 месяца, но не более полугода. Нарастающие долги и необходимость кормить детей приводят к тому, что она перестаёт платить за жильё. Долг увеличивается. Открываются суды, у владельца на руках решение суда о выселении квартиртки с 2-мя детьми. Кто ей поможет? На кого она может рассчитывать? Нет никого! Государство не может ей помочь.

Что делает государство? – Открытие судов затягивается. Люди вынуждены решать свои проблемы другими способами.

Владельцы сжимают зубы и терпят. Они прекрасно понимают, что государство за их счёт содержит малоимущие семьи в их домах, тем самым приводя их состояние к порогу банкротства. Представьте, семья с 3-мя детьми. Родители купили ещё один дом, думая о будущей пенсии и помощи своим детям в получении образования. Этот дом

они сдавали и сдают квартирнтам. Квартиранты перестали платить не только аренду, но и за воду, газ, электричество. К концу 2020 года глава семейства осознает, что он больше не в состоянии содержать 2 семьи, его долг возрастает день ото дня. Каков же выход из ситуации? – Продажа сдаваемого в аренду дома! Дом продан, арендаторы должны освободить его. И кто плохой? Владелец?! Он наживается на продаже дома, выселяя квартирнтов? – НЕТ! К такому состоянию дел граждан привело ГОСУДАРСТВО.

Что же необходимо сделать для стабилизации отношений между владельцами и арендаторами?

Решение данной проблемы я вижу в объединении владельцев в союзы-профессиональные союзы, их выступление с активной позицией против новых законов и правил, с требованием от государства полной ответственности за состояние граждан, обеспечение их прав и обязанностей.

Всех читателей поздравляю с Наступающим Новым Годом! От чистого сердца желаю, чтобы в новом году вернулась стабильность в нашу жизнь и ЧЕЛОВЕК ЧЕЛОВЕКУ СТАЛ ДРУГОМ, А НЕ ВРАГОМ.



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

— THE LAW OFFICE OF —
SV S. VALIYEVA



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

**ПРЕДОСТАВЛЯЕМ ВСЕ ВИДЫ
НОТАРИАЛЬНЫХ УСЛУГ И
ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС ЮРИДИЧЕСКИХ
УСЛУГ ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ
сделок с недвижимостью в Онтарио, включая:**

- покупку и продажу (жилой и коммерческой)
- оформление ипотек / ссуд (mortgages)
 - рефинансирование
- оформление передачи права собственности (title tranfer)

Высокий профессионализм, конфиденциальность,
ответственность за результат и особое
отношение к клиенту

Tel: 647.952.0827 Fax: 647.795.4672
E-mail: svaliyeva@ynlclaw.com Web: www.valiyevalaw.com

РЫНОК КВАРТИР ТОРОНТО СЕГОДНЯ И ПЕРСПЕКТИВА 2021 ГОДА

В преддверии новогодних праздников мы традиционно берём интервью у известного в Торонто риелтора, инвестора и владельца компании Right At Home Realty Investments Group – Максима Багинского.

- Максим, какова ситуация на рынке недвижимости Торонто сегодня?

- Основным направлением нашей компании являются инвестиционные сделки с квартирами на начальном этапе строительства. Чтобы быть успешным в инвестициях, надо опираться на статистические данные. Рынок строящихся квартир в действительности очень прогнозируем. Главное - правильно понимать статистику и учитывать различные факторы, влияющие на те или иные тренды.

Не следует забывать, что в действительности существуют два рынка – это рынок квартир и рынок домов. И эти два рынка, как правило, находятся в противоположных трендах. Когда дорожают дома, замирает рынок квартир, и, соответственно, как только начинают резко расти цены на квартиры, то прекращается их рост на дома.

Я приведу некоторые статистические данные. **По квартирам:** в третьем квартале 2018 года на рынок вышли 3,549 только что построенных квартир, за аналогичный период 2019 года их было 2,378, а в этом году, соответственно, 7,776 новых квартир. Вопрос - почему? Те, кто давно следит за моими публикациями, помнят, что ещё в 2015 году я говорил, что 2020-2021 годы будут периодом с наибольшим числом окончаний проектов. Это связано с последствиями кризиса строительной индустрии кондо 2011-2014 годов. После 3 лет затишья в 2015 году покупатели вернулись на рынок, и в начале 2015 года девелоперы, распродав большинство ранее построенных проектов, начали

новые. Окончание этих проектов как раз приходится на 2020-2021 годы. Эти проекты полностью проданы ещё на этапе котлована, и большое количество квартир принадлежит инвесторам. Некоторые из них, ориентированные на краткосрочные инвестиции, сегодня выставили жилье на продажу. Кроме этого, на рынок вторичных продаж вышло много квартир, ранее сдававшихся в краткосрочную аренду. Из-за изменения в законодательстве рынок краткосрочной аренды практически умер, и многие владельцы подобных квартир решили не сдавать квартиры в долгосрочную аренду, а продать. За прошедшие 7 лет цены

на квартиры удвоились, и многие инвесторы решили зафиксировать полученную прибыль. Кроме этого, из-за снижения стоимости аренды квартир некоторые инвесторы, ранее сдававшие квартиры в долгосрочную аренду, занервничали и, опасаясь падения цен, тоже выставили квартиры на продажу. В итоге на рынке вторичных продаж оказалось более чем в 2 раза больше выставленных на продажу квартир, чем в прошлом году. **Тоже самое и с арендой:** если в третьем квартале 2018 на аренду было выставлено всего 948 квартир, а в 2019 и того меньше - 785, то в 2020 их стало уже 2,366. Сейчас квартиры сдаются на 10-15% дешевле,



чем ещё в феврале 2020 до начала эпидемии. Цены на продажу тоже несколько упали, и на данный момент купить квартиру на вторичном рынке в среднем можно на 5% дешевле, чем в феврале. При этом важным фактором является то, что за третий квартал 2020 года сделок по продаже и покупке квартир было примерно столько же, как в прошлом году, а вот сделок по аренде квартир даже больше, чем в прошлом году.

Это всё касательно квартир. С недвижимостью категории фрихолд ситуация прямо противоположна. Цены на дома и таунхаусы в Торонто в среднем выросли за год на 16%, и спрос тут превышает предложение как в сегменте продаж, так и аренды.

- Вы обрисовали совсем не радужную картину для владельцев квартир. Стоит ли ждать падения цен?

Я привёл статистику выставленных на продажу и аренду квартир, но чтобы была более ясная картина, также надо рассмотреть количество сделок в целом. Так вот, общее количество сделок в Торонто по сравнению с прошлым годом увеличилось на 42.3%, а это говорит о том, что у населения на руках очень большое количество денег и просто больше покупают дома, и поэтому они резко выросли в цене. То есть, получается, что дома дорожают, а цены на квартиры стоят на месте. Вспомните 2016 год, когда разница в цене на квартиры и дома, достигла пиковой отметки и шквал покупателей очень резко перешёл от сегмента домов в более дешёвый сегмент кондо. Что-то подобное нас ждёт в ближайшее время. Я допускаю, что ещё некоторое время сегодняшняя тенденция сохранится, и не удивлюсь, если в краткосрочной перспективе стоимость квартир ещё немного снизится, но возвращение рынка будет молниеносным. В действительности инвентори квартир, находящееся на рынке сегодня - это всего 4-6 месячный запас, и оно будет раскуплено в течении первых месяцев после возвращения спроса, который, по моему мнению, должен вернуться вскорости после нормализации ситуации с ковидом. Пока рано говорить, когда это произойдёт, но мне кажется, что наиболее вероятный сценарий возвращения жизни в норму это вторая половина следующего года. Сейчас в Торонто отсутствуют около полумиллиона человек. Это эмигранты, уже получившие визы, но не въехавшие в страну из-за ковида, студенты и большое число высококвалифицированных специалистов, приезжающих работать

по контрактам в крупные компании. Все эти категории - потенциальные покупатели и арендаторы именно квартир. Это огромное количество людей, способное моментально переварить всё имеющееся на рынке инвентори. Следовательно, я не только не ожидаю обвала рынка квартир, но и, наоборот, прогнозирую бурный его рост ориентировочно с конца следующего года. В пользу будущего подорожания также говорит и то, что за последний год себестоимость строительства очень резко поднялась, и сейчас практически всё, что есть на рынке, стоит дешевле, чем такое же вновь построенное. Долго такая ситуация продолжаться не может и в итоге приведёт к серьёзному подорожанию. Подобное на рынке происходило уже неоднократно, так что, скорее всего, и в этот раз рынок поведёт себя так же.

- Что бы вы рекомендовали инвесторам?

Ну, во-первых, не паниковать. Те, кто профессионально занимаются инвестициями, знают, что самое выгодное время для покупки - это кризис. Сейчас на рынке pre-construction попадают просто феноменальные предложения с очень хорошей структурой депозита. Мы говорим о том, что будет построено через 4-5 лет. Внося лишь небольшой депозит сегодня, вы имеете цену сегодняшнего дня. К моменту окончания строительства через 4-5 лет эти цены будут уже историей. Из-за эпидемии коронавируса в этом году девелоперы были вынуждены заморозить более половины проектов, а это значит, что через 4-5 лет мы неминуемо столкнёмся с очень малым количеством окончаний строительства, то есть, точно с тем же самым, что мы видели в 2017-2019 годах из-за того, что в кризис 2011-2014 годов девелоперы не заложили нужное количество новых проектов. Рынок недвижимости очень циклический, и я уверен, что предстоящие годы будут для инвесторов, инвестирующих в pre-construction сегмент, очень успешными. Просто наберитесь терпения.

Беседу вела Ольга Макеева

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



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 2068-2 Toronto, ON M3C 1W3
Phone: 647-288-9422 Presentation centre: 10376 Yonge St, Unit 305,
Richmond Hill, ON L4C 3B8, Phone: 416-832-8343

Опустевшие города, безусловный доход и дефолты: SaxoBank дал «шокирующие прогнозы» на 2021

Датский SaxoBank опубликовал традиционные «шокирующие предсказания» на следующий год. Аналитики банка, в прошлом году предсказавшие поражение Трампа, пишут о введении безусловного базового дохода, из-за которого люди начнут покидать мегаполисы, и о рекордном росте корпоративных дефолтов из-за перегрева экономики.

Датский SaxoBank во вторник опубликовал традиционные «шокирующие предсказания» на следующий год. Аналитики банка считают, что пандемия и сложный цикл президентских выборов в США существенно приблизили события, которые, казалось, произойдут только в отдаленном будущем. «Проще говоря, последствия проблем 2020 года означают, что в 2021 году будущее уже наступило», — приводятся в отчете слова директора по инвестициям Saxo-Bank Стина Якобсена.

SaxoBank, который в прошлом году спрогнозировал поражение Трампа, но не угадал с нефтью по \$90, предупредил, что «шокирующие предсказания» не следует считать его официальной позицией о рынках и политике, и призвал читателей «думать нестандартно» и начать обсуждать важные вопросы, которые поднимает банк. Вот что он прогнозирует:

Города опустеют из-за безусловного базового дохода

Пособия, которые государства начали выдавать населению в разгар пандемии, станут началом введения безусловного базового дохода на постоянной основе, пишет Saxo-Bank. Это, по его мнению, приведет к формированию нового образа жизни и смене приоритетов: молодые люди будут отказываться от дорогой и полной

стресса жизни в городе ради карьеры и будут оставаться там, где прошло их детство. А профессионалы начнут уезжать из крупных городов из-за низкого качества жизни и завышенных цен на квартиры в районах с высоким уровнем преступности.

Каждый получит долю в специальном Фонде гражданских технологий

Автоматизация и искусственный интеллект приведут к тому, что в ближайшие годы четверть существующих профессий исчезнут. Чтобы избежать общественного недовольства и волнений, обществу в 2021 году придется найти новый политический путь. В целях сокращения неравенства будет создан Гражданский технологический фонд, который позволит каждому извлечь выгоду в виде дивидендов от повышения производительности в эпоху цифровых технологий. Благодаря этому миллионам людей больше не нужно будет заниматься рутинной тяжелой работой. Возрастет популярность создания товаров ручной работы,

производства продуктов, а также секторов, связанных с отдыхом, начиная от хобби и заканчивая активными видами спорта и развлечениями.

Успех в разработке вакцин от коронавируса вызовет крах компаний

Появления вакцины, снятие карантинных ограничений и нормализация ситуации после пандемии спровоцирует в 2021 году резкий рост инфляции и снижение безработицы. Такое быстрое восстановление приведет к перегреву экономики, слишком стильно стимулировавшейся в пандемию. В конечном итоге Федеральная резервная система США совершит ошибку, позволив доходности казначейских бумаг уйти вверх. Количество дефолтов по корпоративным бумагам вырастет до многолетнего максимума. Первыми рухнут компании из сферы розничной торговли.

AMAZON КУПИТ КИПР

В 2021 году Amazon, опасаясь недовольства правительств тем,

что он и другие IT-гиганты платят недостаточно налогов, «сделает ход конем» и перенесет свою штаб-квартиру на Кипр, пишет SaxoBank. Консультанты Amazon помогут Кипру «переписать» его налоговый кодекс по примеру Ирландии, еще больше снизив налог на доходы корпораций. А руководство и население Кипра в результате свалившегося с неба финансирования и низких налоговых ставок «станут счастливыми рабами». В ответ европейские регуляторы и США попытаются наказать компании за эгоизм и заставят Amazon сменить методы, а Кипр — привести налоговое законодательство в соответствие с правилами других стран ЕС.

ГЕРМАНИЯ ЗАПЛАТИТ ЗА ФРАНЦИЮ

Госдолг Франции к 2021 году достигнет 120% ВВП, а долг частных лиц и корпораций может оказаться еще на 20% выше. Несмотря на комплекс мер по стимулированию экономики на сумму в €100 млрд, Франция не сможет сдержать волну банкротств. У Парижа не останется иного выхода, кроме как обратиться к Германии «с протянутой рукой», умоляя ее разрешить Европейскому Центробанку напечатать достаточно евро для спасения французской банковской системы и предотвращения системного коллапса.

БЛОКЧЕЙН ПОБЕДИТ ФЕЙКНЬЮС

Угроза распространения дезинформации и подрыв доверия к даже к солидным СМИ достигнет в 2021 году критического уровня. Крупные издания и соцсети будут вынуждены принимать ответные меры, используя возможности блокчейна. Технология позволит отследить любую новостную публикацию до ее первоначального источника, став средством борьбы с дезинформацией.

«ТЕКТОНИЧЕСКИЕ СДВИГИ» ПОТОКОВ КАПИТАЛА ИЗ-ЗА КИТАЙСКОЙ ЦИФРОВОЙ ВАЛЮТЫ

Китай в 2020 году уже провел эксперимент с цифровой валютой. В дальнейшем «Цифровое средство



электронных платежей» (DCEP) станет цифровой версией юаня на основе блокчейна. Следующим шагом Народный банк Китая предоставит иностранцам полный доступ на китайские рынки капитала. Стабильность китайской валюты и прозрачность блокчейна снимут риск оттока капитала из страны. Цифровой юань будет считаться валютой, не обеспеченной золотом, но он позволит ввести отрицательные процентные ставки на «наличность» и облегчит таргетирование номинального ВВП. Создание валюты, которая будет соперничать с долларом США за статус резервной валюты, резко повысит уровень потребления в Китае, станет источником финансирования совершенно новой пенсионной системы и углубит рынки капитала страны.

ТЕРМОЯДЕРНАЯ РЕВОЛЮЦИЯ ОБЕСПЕЧИТ ОБИЛИЕ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ

Проект термоядерного реактора SPARC, одобренный в 2020 году в Массачусетском технологическом институте (MIT), приведет к самой масштабной революции в области энергетики со времен создания АЭС. Термоядерная энергия откроет двери в мир, в котором больше нет недостатка воды или пищи, применяется робототехника и средства автоматизации производства, в результате чего «новым поколениям больше не нужно будет работать из-за нужды». Выбросов CO2 станет меньше. Почти каждая страна станет независимой в плане производства продуктов питания и энергии, и

стандарты жизни будут стремительно расти.

РЕЗКО ВЫРАСТЕТ СПРОС НА СЕРЕБРО

Серебро в 2021 году будет пользоваться популярностью у инвесторов, так как его можно использовать и как драгоценный металл, и в промышленном производстве. На рынке будет ощущаться нехватка серебра, поскольку оно используется в создании солнечных батарей. Это поставит под угрозу политическую поддержку инвестиций в солнечную энергетику со стороны Джо Байдена, а также цели Китая по достижению нулевого баланса выбросов углерода к 2060 году и других инициатив.

ВЗЛЕТ РАЗВИВАЮЩИХСЯ ЭКОНОМИК

Внедрение технологий на развивающихся рынках повышает производительность труда в них намного быстрее, чем в развитых странах. В 2021 году инвесторам придет озарение, что развивающиеся рынки ждет невероятный рост в ближайшие годы. Спутниковый интернет повысит скорость обмена данными, а выгоду от этого получит сфера образования. Кроме того, повысится эффективность бизнеса. Продолжатся революционные изменения системы платежей. Беспилотные летательные аппараты приведут к революционным изменениям в доставке и смогут применяться в сельском хозяйстве, что приведет к развитию экономически отсталых сельских регионов во всем мире.

По материалам «Forbes.ru»



Почему ваш первоначальный взнос имеет значение

Ваш аванс значительно влияет на вашу ипотеку и условия покупки дома. Вот пять важнейших причин:

1 Дом, который вы можете себе позволить.

Из-за минимальных правил авансового платежа, сумма которую вы собрали для первого взноса, может ограничить максимальную цену покупки, которую вы можете себе позволить. Если у вас есть только \$10,000 для вашего первоначального взноса, то максимальная стоимость дома, на которую вы могли бы рассчитывать, будет \$200,000. С большим взносом, естественно, можно купить дом, который стоит дороже. Например, если у вас был аванс в размере \$50,000, то вы покупаете дом, который стоит до \$750,000.

2 Ваши ежемесячные платежи. Большой аванс приводит к меньшей

сумме ипотеки. Так как вы занимаете у банка меньше, вы и платить будете меньше, и ваши ежемесячные платежи по ипотеке будут ниже.

Вот пример (мы вычислили его с помощью калькулятора ипотечных платежей Ratehub): (см. таблицу).

3 Страхование ипотеки.

Страхование по ипотеке, также иногда называемое страхованием СМНС, защищает банк в случае, если вы не в состоянии продолжать оплату платежей по ипотеке, и предотвращает ипотечный дефолт.

Страхование является обязательным по ипотечным кредитам с выплатой менее 20 процентов и добавляется к общей сумме ипотеки. Из таблицы в предыдущем примере вы можете увидеть, как первый взнос по крайней мере на 20 процентов экономит деньги по ипотечному страхованию, что может составить тысячи долларов.

4 Ипотечные ставки, на которые вы можете претендовать.

Это может показаться странным, но если ваш первый взнос составляет 20% или больше, ипотечные ставки будут выше, чем это было бы с авансом менее 20%. Это потому, что ипотечные кредиты с первоначальным взносом в размере 20% или более не могут быть покрыты за счёт ипотеки по умолчанию страхования и, следовательно, это более рискованно для ипотечного кредитора, поэтому банки имеют более высокую ставку. Обратите внимание, что даже при такой более высокой ставке, вы, как правило, по-прежнему экономите деньги с более высоким первоначальным взносом, потому что вам не нужно будет платить за страхование ипотеки.

5 Ваш дом с эквити.

Эквити - это сумма ваших собственных денег, которая уже вложена в дом. Она рассчитывается как стоимость вашего дома минус ваш оставшийся ипотечный баланс. Если ваш дом стоит \$800,000 и оставшийся ипотечный баланс на нем составляет \$500,000, то у вас есть \$300,000 эквити в доме. Больше собственного капитала даёт вам доступ к более дешёвым кредитам или кредитной линии (HELOC), а также больше гибкости, если вы хотите рефинансировать ипотеку.

Стоимость дома, \$	Взнос, \$	Ипотечная страховка, \$	Общая сумма ипотеки, \$	Месячный платёж, \$
600,000.00	60,000.00 (10%)	16,740.00	556,740.00	2,236.00
600,000.00	120,000.00 (20%)	---	480,000.00	1,928.00



Anastasiia Pestoniuk
Mortgage Agent
c: 647.702.9931
e: anastasiia.pestoniuk@migroup.ca

Mortgage Intelligence Inc.
Brokerage #: 10428
420 - 2100 Derry Rd. W.
Mississauga, ON L5N 0B3

<p>Yonge & 16th</p>  <p>FOR SALE: One of the kind: 1057 sq ft 2 bed + 1640 sq ft open terrace, unobstructed view</p>	<p>Toronto Waterfront Community</p>  <p>FOR SALE: Lake view. 38th floor 2 bed & 2 washrooms</p>	<p>Yonge & 15th Ave</p>  <p>FOR SALE: 2 bedroom, 2 washroom, parking & locker</p>
<p>Bathurst & Centre</p>  <p>FOR SALE: 4 bedroom plus 3 bed basement with separate entrance</p>	<p>Toronto Waterfront Communities</p>  <p>FOR SALE: Spectacular view. 41st floor to the lake & downtown. 2 bed & 2 washroom</p>	<p>Ottawa</p>  <p>FOR SALE: Townhomes starts from \$560,000 Detached starts from \$630,000</p>
<p>Costa Rica</p>  <p>FOR SALE: Dream House in the best community. exclusive access to everything what matter</p>	<p>Steps From Subway</p>  <p>FOR LEASE: South View From 48th Floor!!!*Brand New 2 Br+ 2 Full Baths Unit At Transit City</p>	<p>Yonge & Carville</p>  <p>FOR LEASE: high floor 1 bed plus den. underground parking. available immediately</p>

FOR DETAILS PLEASE CONTACT:



ROYAL LEPAGE
Terreque Capital Realty

Vadim Svetlov
Broker
Royal LePage Terreque 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
1 SPARKS AVE #11, NORTH YORK, ON M2H 2W1
Office: 416-495-4061



Maryna Orzhekhovska
Sales Representative

Cell: 647.989.4545 | Direct: 416.495.2392
e: marynaorzhekhovska@royallepage.ca
1 SPARKS AVE #11, NORTH YORK, ON M2H 2W1
Office: 416-495-4061

BARRIE
HOT
DEALS

\$499,900 SOUTH WEST BARRIE

TOWNHOME



Perfect South Barrie Townhome! Bright & Spacious Main Floor W/ Hardwood Floors, Eat-In Kitchen, Garage Access & Walk Out To Rear Yard. Three Large Bedrooms. Master W/ En Suite Bathroom & Large Walk In Closet.

\$529,900 SOUTH WEST BARRIE

DETACHED HOUSE



3 Bedrooms fully Detached house! South west barrie, one of the popular neighbourhoods with high ranking schools, shops, restaurants and more. Easy access to HWY 400.

BARRIE, NORTH \$579,000



Raised Bungalow with Extra Big Lot With Mature Trees, Located on a Quiet Street! Great Layout! **Potential To Convert it Into a Legal Duplex!** Upper Level 3Bed+1 Bathrooms and Lower Level 2Bed+1Bath, and Collect Rent of \$2,000+\$1,500=\$3,500!

BARRIE, NORTH \$549,000



Attention Investors!! **Registered Legal Duplex** Conveniently Located Within Minutes To All Amenities, Lampman Lane Rec Centre, Hwy.400, Public Transit. 3 Bedroom Upper Unit Renting For \$1650/Month Inclusive). Lower 600. Potential For 1400!

\$559,000 SOUTH EAST BARRIE

LOVELY TOWNHOUSE



Beautiful Townhouse In Desirable South East End Of Barrie. 3Bedrooms 2.5 Bathrooms, min to lakeshore and friday harbour, family oriented community, great schools, easy access to 400 HWY

SOUTH EAST BARRIE \$499,900

END UNIT TOWNHOUSE



Stunning End Unit Townhome! 1345 Sq Ft Above Grade Plus Fully Finished Basement. 3 Bed, 2,5 Baths Located In South East Barrie! Great Commuting Location. Top Rated schools and fast access to 400 HWY.

BARRIE, ARDAGH \$549,900



Fully Detached Raised Bungalow In Prime Barrie Location! Close to everything, Open Concept Layout! **Potential For Legal Duplex!** Upper Apt. 2 Beds+1 Bath and Lower Apt. 1Bed+1Bath! Potential Rent \$1,900+\$1,500=\$3,400. Great Deal!

BARRIE, NORTH \$639,900



Beautiful Detached 2 Storey Open Concept Home! Close To Lake, Downtown, Shopping, Hwy And Parks. Home Has Been Thoroughly Renovated! **Potential to Convert into a Legal Duplex!** Upper Apartment 3Bed+=1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$1950+\$1,400=\$3,350!

SOUTH EAST BARRIE \$499,900

DESIRABLE NEIGHBOURHOOD



Great Detached Home In South End Barrie! This Tastefully Decorated Home Is Located In A Quiet, Desirable Neighbourhood That Is Close To Hwy 400, Go Station & Amenities. 3BDR 2BATH. Min to Lake.

\$579,999 NORTH BARRIE

HEWLY BUILD TOWNHOUSE



Newly Build 2Bedrooms 2.5 Bathrooms townhouse, close to Georgian mall, community centre and schools. Lots of Upgrades, Smart Home Technology system and finish basement.

BARRIE, PAINSWICK \$679,000



Turn-Key Home Situated In Desirable Painswick/South East Barrie. Great Family Neighborhood! **Already Has second Kitchen and Separate Entrance!** **Potential to Convert Into a Legal Duplex!** Upper Apartment 2Bed+2Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,000+\$1,500=\$3,500! Great Deal!

BARRIE ARDAGH \$679,900



Raised Bungalow With Separate Entrance In Prime Area! Updated Inside, Open Concept, New Appliances, Big Backyard! **Potential to Convert into a Legal Duplex!** Upper Apartment 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$1,900+\$1,500=\$3,400! Great Cash Flow!

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 Alex Team Moshkovich



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

November 2020 Statistics



Compared to November 2019

	Units Sold	Average Sale Price
Barrie	↑ 17.6% 240	↑ 21.6% \$588,265
SIMCOE Excluding Barrie	↑ 25.3% 471	↑ 26.4% \$672,748
TORONTO	↑ 24.3% 8,766	↑ 13.3% \$955,615

November 2020

Category	Units Sold	Average Sale Price
Simcoe County All Residential Homes	711 ↑ 22.6%	\$644,231 ↑ 25.1%
Barrie Detached Homes	158 ↑ 21.5%	\$652,173 ↑ 18.6%
Barrie Condominiums	34 ↓ -10.5%	\$429,242 ↑ 27.9%

Simcoe County 2020 Year-to-Date



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

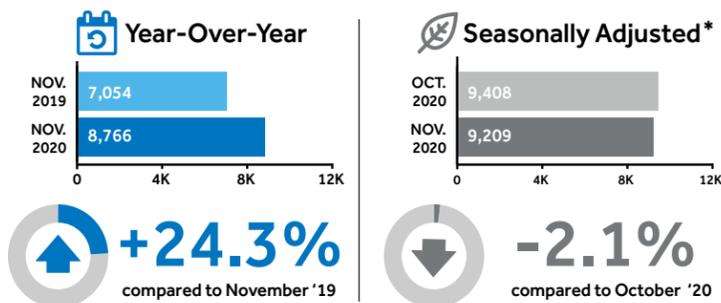
Market Watch by the Numbers

November 2020



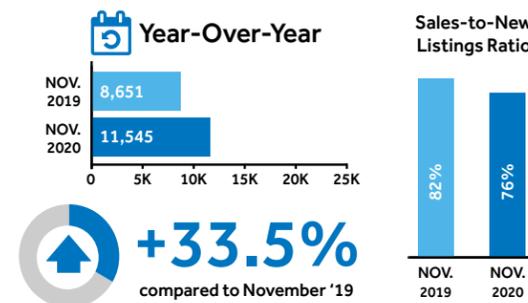
Total Residential Transactions

There were 8,766 sales in November 2020, up by 24.3% compared to November 2019. On a seasonally adjusted basis, sales were down by 2.1% compared to October 2020.



Total New Listings

There were 11,545 homes listed in November 2020, up by 33.5% year-over-year.



“As we move toward 2021, we’re obviously thinking about what the next year will bring. In this regard, TRREB will once again be releasing its *Market Year in Review and Outlook Report* in early February.”

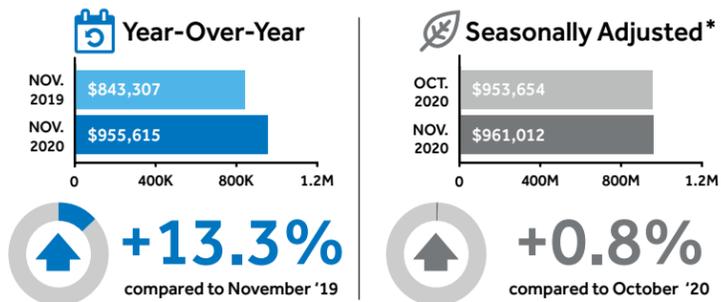
— John DiMichele, TRREB CEO

“Competition between buyers for ground-oriented homes has been extremely strong in many neighbourhoods throughout the GTA, which has continued to support double-digit annual rates of price growth.”

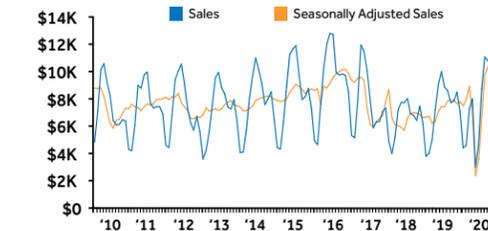
— Lisa Patel, TRREB President

Average Selling Price

The average selling price in November 2020 was \$955,615 up by 13.3% year-over-year. On a seasonally adjusted basis, the average selling price was up by 0.8% over October 2020.



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

ROYAL LTON Mortgage Financial Services Group Inc. (Lic. 11900) **MA** MORTGAGE ARCHITECTS

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

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

Property & Finance Guide

groups/propertyandfinanceguide

DISCUSSION GROUP

По поводу размещение рекламы в журнале - звоните **647.459.9459**



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



XPHOME INSPECTION

YOUR HOME INSPECTOR

IS VASYL KHRYPAKOV

647.981.8272
xphomeinspection@gmail.com
xphomeinspection.com



Are you looking for a GOOD DEAL?

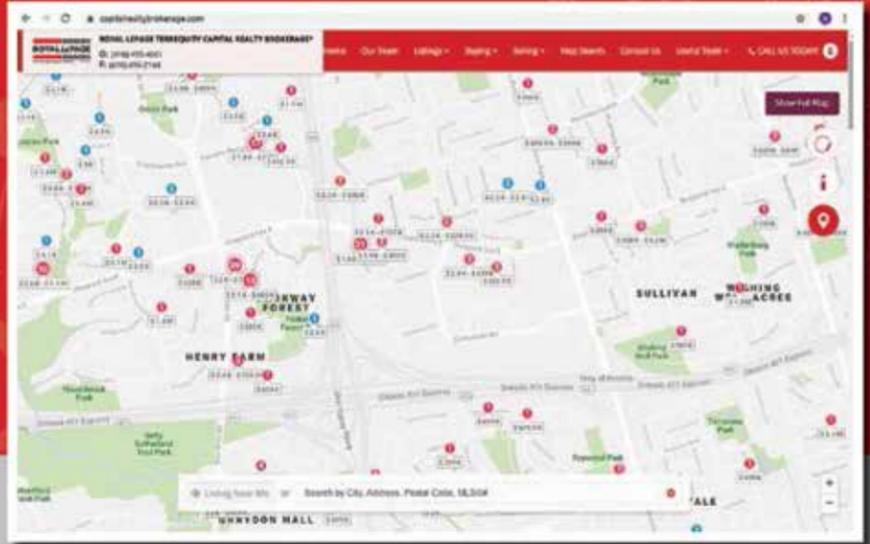
Take a look the website: CapitalRealtyBrokerage.com

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

Royal LePage
Terrequity Capital Realty Inc.,
Brokerage

1 SPARKS AVE #11, NORTH YORK, ON M2H 2W1

ROYAL LEPAGE
Terrequity Capital Realty



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