

Property & Finance Guide

May 2021
Issue 66

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

ОЖИДАТЬ В
БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ?
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

ОБЗОР
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЭКОНОМИКА КАНАДЫ И
ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СВОИХ RRSP ПОМОЖЕТ
ВПЕРВЫЕ ПОКУПАЮЩИМ ЖИЛЬЕ





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.ca

[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.

CONTENTS

INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Экономический обзор рынка недвижимости. Что ожидать в ближайшее время?

LEGAL ADVICE

10 Закон о правах человека и Residential Tenancy Act (продолжение)

CONDOS

12 Экономика Канады и цены на недвижимость

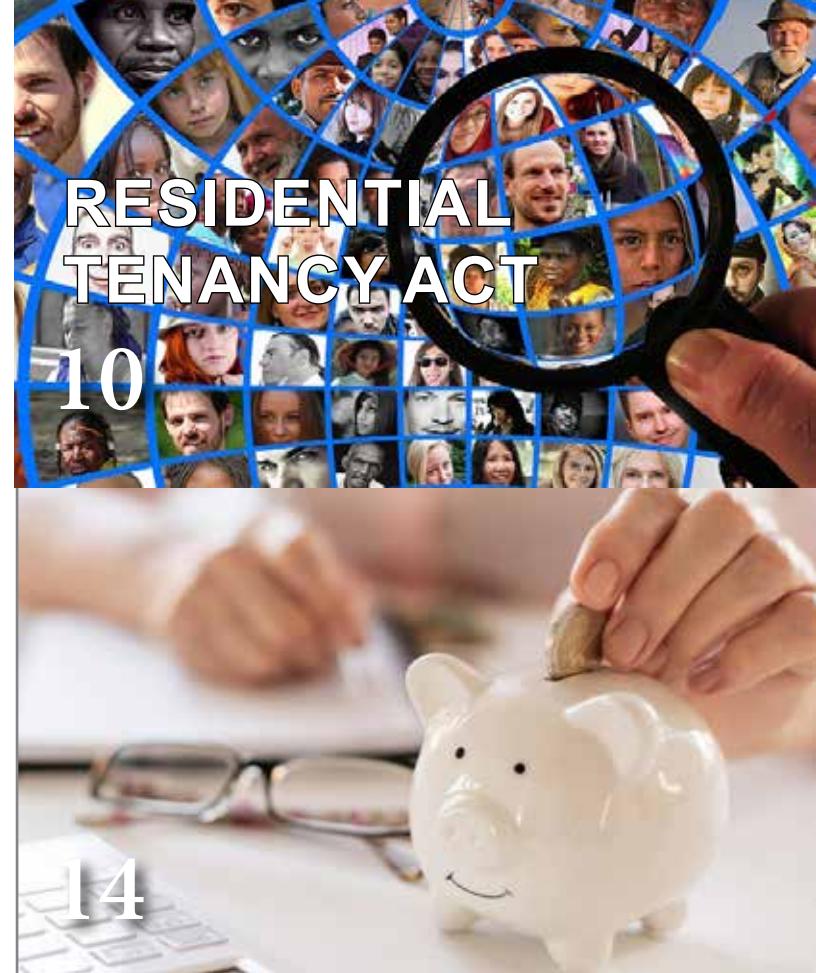
FINANCE

14 Помощь RRSP с первоначальным взносом

STATISTICS

20 April 2021- Statistics

21 Market Watch April 2021





YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ



SUBSCRIBE



DON'T FORGET
TO LIKE & SUBSCRIBE

▶ AlexMoshkovich



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

Get professional
Mortgage Advice
from the comfort
of Your home!

INNA BOGDANOV

416.268.0004 | Inna@ikfinancial.com

KATERINA MARKEVICH

416.388.8153 | Katerina@ikfinancial.com

@ikfinancial
 ikfinancial.com



Premiere Mortgage Centre Inc.
License #10317



Экономический обзор рынка недвижимости. Что ожидать в ближайшее время?

Сейчас много говорят о ценах на жилье, аукционах, низких процентных ставках и о том, лопнет ли пузырь на рынке жилья (**ВОПРОС:** а можно ли вообще назвать это пузырем?!).

Многие мои клиенты уже воспользовались горячим рынком. Независимо от того, вкладываете ли вы деньги в новую недвижимость или инвестируете их каким-либо иным образом, я рад видеть, что ваш упорный труд помогает вам строить вашу финансовую независимость!

Но рекордные цены - далеко не единственное, что характеризует рынок

жилья в Южном Онтарио.

Вот 4 факта о происходящем прямо сейчас (о чём СМИ не говорят!), что, несомненно, повлияет на ваши инвестиции.

Канада установила рекордные иммиграционные цели, и мы уже на 40% опережаем график.

В октябре 2020 года Канада поставила цель - к 2021 году сюда приедет 401 тысяча иммигрантов. Это на 50 тысяч больше, чем ранее объявило правительство. А к середине февраля министр иммиграции Марко Мендично заявил, что Канада уже на

40% опережает план по достижению этой цели. Это может означать, что иммиграция замедлится к концу года, поскольку цель будет достигнута раньше, но мы сомневаемся в этом. Мы не будем скромно удивлены, если в 2021 году Канада превысит установленный иммиграционными властями лимит.

Что же касается распределения иммигрантов в Канаде, то 45% из них поселяются в Онтарио.

А теперь возьмите цифры на следующие два года (рисунок 1): число иммигрантов будет расти еще на 10 тысяч каждый год. И что же, если мы



превысит план на 40%. Это означает 561,400 новичков в Канаде. А если эта тенденция сохранится в ближайшую пару лет, мы можем увидеть, что в Канаду приедут еще до миллиона человек. И это вполне реально.

важным. Они также имеют ресурсы, чтобы сразу купить или арендовать дом.

Допустим, Онтарио получит 45% целевой группы населения в течение следующих 3 лет, то есть 554,850 новых иммигрантов. Это примерно равно

В 2019 году Онтарио принял почти половину иностранных студентов Канады: 30,9000 человек приехали в Онтарио на учебу. Возможно, вы этого не знаете, но канадские университеты начали массовый прием иностранных студентов, потому что они являются источником огромного дохода (как для школ, так и для канадской экономики). Контингент иностранных студентов в Канаде вырос в 6 раз за последние 20 лет и устроился за последнее десятилетие.

Если эта тенденция сохранится, к концу десятилетия Онтарио может принимать почти миллион иностранных студентов ежегодно. Об этом часто забывают при обсуждении роста населения.

Взгляните на разбивку изменения численности населения Онтарио за 2015-2020 годы по сравнению с пятью годами ранее.

IMMIGRATION CLASS	2021	2022	2023
Economic	232,500	241,500	249,500
Family	103,500	103,500	104,500
Refugee	59,500	60,500	61,000
Humanitarian	5,500	5,500	6,000
TOTAL	401,000	411,000	421,000

Рисунок 1

Рисунок 1

Теперь рассмотрим разбивку по иммиграционным классам. 60% иммигрантов относятся к экономическому классу. В Канаде стареет население, поэтому привлечение квалифицированных работников, которые немедленно внесут свой вклад в канадскую экономику, является очень

числу жителей Гамильтона. Иными словами, всего за 36 месяцев прибавится население одного из крупнейших городов Онтарио. Однако, на практике мы получаем обычно больше, чем намечено.

Приведенные выше цифры не учитывают иностранных студентов!

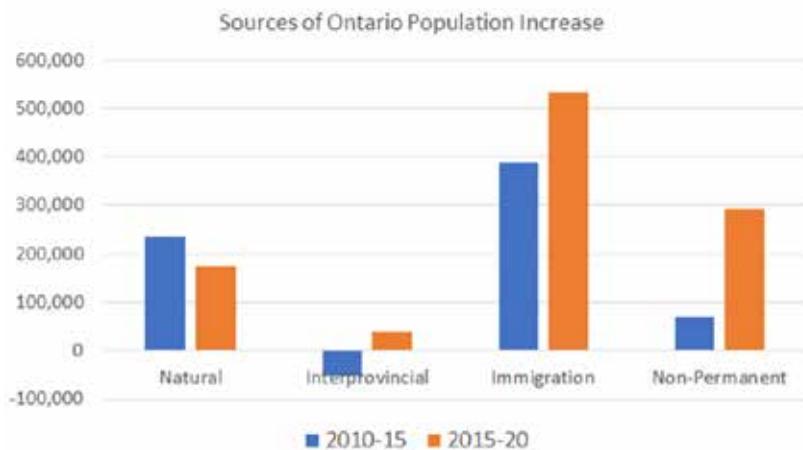


Рисунок 2

Рисунок 2.

Да, иммиграция резко возросла, и наша численность существенно увеличивается, но посмотрите на скачок числа иностранных студентов и временных жителей. Иммиграционные данные Онтарио не учитывают это, но этим людям все еще нужно жилье, пока они здесь. Студенты, как правило, проводят здесь более 4 лет, поэтому многие из них снимают жилье, что добавляет значительный спрос на рынке, на котором и без того низкий уровень вакансий.

Дефицит в 46,000 домов за последние 5 лет, и это число продолжает расти!

Мы уже говорили об этом раньше: Онтарио каждый год значительно отстает в строительстве новых домов по сравнению с ростом населения. Но вы не представляете, насколько велик дисбаланс. С 2016 по 2019 год население Онтарио росло в среднем на 230,000 человек в год. В целом, это на 465,000 человек больше, чем прирост населения за 4 года до этого. Итак, рост населения Онтарио ускорился, чего, к сожалению, нельзя сказать о темпах строительства.

В Онтарио с 2016 по 2019 год, как мы видели, было построено 270,752 единиц жилья, что составляет 67,688 единиц в год. Таким образом, население росло на 230 тысяч в год, а количество домов выросло менее чем на 68 тысяч!

В Онтарио средняя семья составляет 2.6 человека, а это означает ежегодный прирост примерно в 88,500 семей. Итак, имеем среднегодовые приросты в 88,500 семей и 68,000 домов, и в результате каждый год дефицит возрастает на 20,500 домов. Данная проблема будет усугубляться, если Онтарио сохранит прежние объемы строительства жилья в течение следующих нескольких лет. А что произойдет с рынком жилья, если ежегодный прирост дефицита превысит 20 тысяч домов и достигнет 30 тысяч?

Возможно, наш анализ что-то упускает. Нельзя исключать, что у провинциального и федерального правительства имеются планы жилищного строительства, о которых мы покане знаем, но усиление дисбаланса спроса и предложения представляется важным обстоятельством, которое необходимо учитывать.

Дома могут стоить в 90 раз больше вашей годовой зарплаты.

Фактический рост доходов населения в 2020 году был выше обычного. Средний недельный заработка не сельскохозяйственных работников в Канаде в годовом исчислении вырос на 6.4% - до 1112 канадских долларов в декабре 2020 года (1112×52 недели = 57 824 доллара в год).

В последнее время цены на жилье в Онтарио серьезно подскочили, но это никого не удивляет.

ПО ГОРОДАМ РОСТ СОСТАВИЛ:

Торонто	22,6%
Китченер	27,3%
Сент-Кэтринз	27,5%
Велленд	30,8%
Гамильтон	31,7%
Оквилл	38,3%
Бурлингтон	39,2%
Уитби	40,5%
Бэрри	41,5%
Лондон	42,4%

Это годовые показатели роста цен на отдельные дома - почти через год после того, как процентные ставки упали. Низкие процентные ставки позволили людям получить более крупную ипотечную ссуду. Но означает ли это, что дешевые деньги сделали дома более доступными?

Давайте сравним рост медианного дохода населения с эталонной ценой на жилье запоследние годы (рисунок 4). Если взять средние показатели за 10 или 15 лет, цены на жилье растут вдвое быстрее, чем доходы. Но если сравнить данные за последние пять лет, то цены на жилье росли еще быстрее, обогнав средний рост доходов населения в 3 раза.

Рисунок 4
Прогноз на 2050 год таков: исходя из

прошлых темпов роста, средний дом в Канаде будет стоить, скорее всего, от 3.3 до 7.6 млн долларов. "В GTA среднее соотношение между ценой дома и доходом увеличилась примерно с 8.6 в 2005 году до примерно 17.9 в 2020 году. Это соотношение будет расти еще быстрее, если исторические тенденции сохранятся". В таблице ниже показано, как данный показатель будет расти, если текущие тенденции сохранятся.

Рисунок 5

В какой момент дома станут недоступными по цене? Многие потенциальные покупатели жилья, которые покупают впервые, уже достигли этой точки. Поэтому, когда мы видим прогнозы, что к 2050 году цены на жилье могут быть в 90 раз выше, чем доход, это укрепляет наше предположение о том, что средний класс в Канаде исчезает. Те, кто владеет хорошими активами, такими как недвижимость, получают прибыль, а те, кто не владеет, все больше отстают.

Растут не только цены на недвижимость, но также и аренда.

Мы знаем, что растут не только цены на жилье, но и заметно увеличивается арендная плата. Это вполне понятно, поскольку налицо дефицит жилья под аренду и все больше молодых людей снимают жилье, потому что не могут позволить себе его приобрести. А низкое предложение и высокий спрос - это залог роста цен.

Мы видим, что дома на одну семью в Бэрри сдаются в аренду за 2,400 долларов в месяц, в Аяксе -

за 2,990 долларов, в Сарни - за 2,300 долларов и в Гамильтоне - за 2,500 долларов. Дуплексы же в Бэрри сдаются в аренду за 3,600 долларов и более, и это без учета коммунальных услуг.

Повышение арендной платы значительно увеличило доходы инвесторов. Приведу вам пример: я купил в 2016 году дом за 380,000 и сдал его за 1,800. При этом у меня был нулевой доход. В этом году я конвертировал этот дом в дуплекс и сдал за 3,800. Мой доход превысил 1000 в месяц, а дом оценивается сейчас в 830,000. То есть, я создал доход в 1000, арендаторы выплачивают мой мортгидж, и дом вырос на 450,000. Вот так делаются деньги на недвижимости!

Рост цен на жилье тоже помогает инвесторам. Даже если вы чувствуете,

Compound Annual Growth Rates (CAGR) - Canada

Time frame	2005 to 2020	2010 to 2020	2015 to 2020
HPI benchmark home price	5.8%	5.8%	8.7%
Median individual income	2.8%	2.9%	2.8%

Рисунок 4

Scenario Analysis: Home Price To Income Ratio

Basis for CAGR	2030	2040	2050
2005 to 2020	22.6	30.1	40.2
2010 to 2020	22.3	29.3	38.6
2015 to 2020	29.5	51.5	89.8

Рисунок 5

что переплачиваете за недвижимость в 2021 году, это не значит, что покупать ее не стоит. Я купил дом в 2017 году на самом пике цен и думал, что переплатил. Теперь этот дом почти удвоился в цене.

Возможностей для инвесторов становится все больше и больше. Так, мои клиенты сейчас используют, в основном, стратегию добавления апартаментов к уже имеющимся в домах на одну семью. Дома, в которых можно добавить второстепенную квартиру к подвалу, значительно увеличивают доходы от аренды. А поскольку все больше муниципалитетов допускают теперь строительство на заднем дворе, то добавление третьей квартиры к дому на одну семью продолжит увеличивать ваш доход.

ЭТО ПРОИСХОДИТ НА НАШИХ ГЛАЗАХ

Уничтожение среднего класса - это некакая-то фантастика, это происходит на наших глазах, причем число представителей среднего класса сокращается все более быстрыми темпами.

Уже стало очевидно, что фискальная политика правительства увеличивает разрыв между имущими и неимущими. Однако наши руководители не хотят, чтобы это стало широкоизвестным в обществе. Факты же настолько очевидны и открыты, что удивляют игнорирование в средствах массовой информации. Известно, например, что в Канаде людям с самым низким доходом был и самый большой процент потерь в заработной плате.

А вот цифры для США: 10% самых богатых домохозяйств в прошлом году получили 70% финансовой прибыли, что привело к увеличению разрыва в уровне благосостояния (диаграмма 2).

Очевидно, что это не лучший способ построить сильное общество.

Мы думаем, что указанная динамика является одной из основных причин, из-за которых мы наблюдаем рост социальной напряженности. Когда менее обеспеченные люди видят, что цены растут быстрее, чем их доходы, это приводит к разочарованию, безысходности, а возможно, и экстремизму.

Я считаю для себя необходимым помочь людям разобраться в сути всех этих процессов, которые происходят прямо сейчас, а также показать вполне реальные пути для финансовой защиты своих семей. Моим кредо всегда были активы, на которые есть спрос и которые приносят доход.

Каждый день, когда мы просыпаемся, нам приходится участвовать в борьбе. В ней нет единственной стратегии победы, но одну из них и самых важных можно выразить формулой: получайте доход, приобретайте активы, держитесь за них, повторяйте.

Для пояснения сказанного возьмем группу из 100 человек десять лет назад. Все они получают одинаковый доход, но у одной половины из них есть активы, а у другой - нет. Какая группа через десять лет финишировала лучше - с активами или без? Основываясь на том, что вы знаете и видели за последние 10, 20 или более лет, думаете ли вы, что выйдет вперед группа, не имеющая активов?

Я утверждаю, что доходы следует рассматривать только как инструмент для приобретения активов. Одна из самых замечательных вещей в нашей жизни - это то, что мы можем выбирать, что нам со всем этим делать. Я предлагаю поговорить на затронутые темы во время вебинара 27 мая в 7 часов вечера. И запомните: вы никогда не перестанете работать на деньги, пока деньги не начнут работать на вас.

INVESTMENT & REAL ESTATE

Ведущий рубрики Алекс Мoshкович



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 Terrequality Capital
Realty Inc., Brokerage

1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1
416-495-4061

Закон о правах человека и Residential Tenancy Act



В предыдущей статье мы рассмотрели возможные нарушения закона о правах человека в рамках квартирного вопроса.

Сегодня мы рассмотрим исключения, предусмотренные законом о «Правах человека».

01 Права человека не нарушаются при рассмотрении кандидата на проживание, если речь идёт о проживании владельца и квартиранта в одном доме, делящих между собой кухню и туалет. Одинокая мать с двумя детьми может отказывать в съёме жилья кандидатам мужского пола на основании ее желания, чтобы часть жилья занимала тоже женщина. Или вдовец преклонных лет может изъявить предпочтение квартирантам преклонного возраста.

02 Не считаются дискриминационными случаи, если жилье сдаётся с указанием определенного пола там

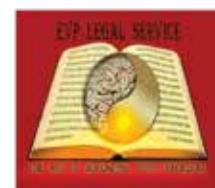
уже проживают представители этого пола. Например, сдаётся одна из 3-х комнат, где квартиранты делят ванную и кухню. Две другие комнаты снимают женщины, то третья комната будет сдаваться только женщине.

03 Животные. Дискриминировать по наличию животных вы не можете без выяснения функции данного животного (например, служебная собака). Однако, если квартирант заявляет об отсутствии у него животного на момент подписания договора и вы предупреждаете о своей или другого квартиранта аллергии на шерсть, слону и т.д. животного, то в будущем, когда квартирант заводит животное без вашего согласия, он может быть выселен за это. Здесь надо быть очень осторожным в чётком описании данного условия в контракте.

Ну и в заключение владелец должен помнить, что дискриминация по факту инвалидности, будет зачтена, если

суд постановит, что вы как владелец не сделали ничего или недостаточно, чтобы приспособить жилье, обеспечить квартиранта необходимым, оказать необходимую помощь при условии, что для вас это было не ОЧЕНЬ тяжёлое бремя.

Мы оказываем услуги, связанные с конфликтами между квартирантами и владельцами.



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

zotovfridman.com

tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294



We Speak Russian and Hebrew

office@zotovfridman.com

MARTHA ZOTOV AND ALEX FRIDMAN



SV THE LAW OFFICE OF
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 transfer)

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

ЭКОНОМИКА КАНАДЫ И ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ



Наша компания специализируется на инвестиционных сделках с недвижимостью на начальном этапе строительства. Обычно в своих статьях я рассказываю о том, как правильно инвестировать в недвижимость, что стоит покупать, а что нет - для того, чтобы ваша инвестиция была удачной, сообщаю об интересных инвестиционных проектах и о том, как приобрести там квартиры, однако сегодня речь пойдёт о другом. Я хотел бы поговорить с вами о процессах, происходящих в настоящее время в экономике Канады, и их последствиях в будущем, ну и, конечно, о том, как это повлияет на рынок недвижимости в Торонто в ближайшие годы.

Начнём с того, что ценообразование на любой товар, будь это продукты питания, бытовая техника, автомобили и другие товары, зависит от двух основных факторов. Первый - это стоимость производства товара, второй - это так называемые supply and demand, то есть, соотношение предложения товара на рынке и спроса на этот товар.

Существенное влияние на стоимость производства товара оказывает инфляция. Нынешний экономический кризис, вызванный эпидемией коронавируса, обусловил и усилил многие негативные социально-экономические процессы, которые на данный момент заметны не всем. Первое, с чем мы уже сталкиваемся, и то, что ещё в большей степени мы увидим в ближайшее время,

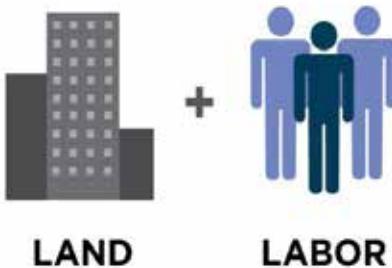
это резкое подорожание товаров, причем подорожают не какие-то отдельно взятые товары, а подорожает буквально всё. Инфляция, которой так опасаются многие экономисты, не заставит себя долго ждать, избежать её просто уже невозможно. Откуда берётся инфляция и как она работает? Давайте допустим, что все товары на рынке это 10 яблок, а вся денежная масса это 10 долларов. В этом случае каждое яблоко должно стоить 1 доллар. Если же в экономику ещё 10 долларов, а число яблок при этом не увеличится, то в скором времени каждое яблоко неизбежно станет стоить уже 2 доллара. Соответственно, лучший способ сохранить деньги - это побыстрее что-то купить. Если вы, например, копили на машину, то это правильный момент для её покупки, если планировали построить бассейн или, скажем, закончить бейсмент, сделать это - самое время, так как уже через год вы заплатите гораздо дороже. А что делать тем, у кого есть более значительные сбережения и кто не планировал их тратить? Вариант только один: купить что-то, что со временем будет стоить дороже и что можно будет потом продать. Кто-то покупает золото или другие драгоценности, кто-то - антиквариат, и это тоже вариант, но вложения в недвижимость всегда были наиболее надёжным способом. Это точно такой же товар, как и всё остальное, но цены на недвижимость в историческом аспекте поднимаются

гораздо большими темпами, чем инфляция. Используя же кредитное плечо, которое в недвижимости Канады составляет, как правило, 20 на 80, возможно не просто сохранить деньги, но и в разы увеличить свой капитал, тем более, что кредиты сегодня абсолютно бесплатные. Процентные ставки на сегодня значительно ниже инфляции, а значит, деньги вам дают даром и, конечно, этим надо пользоваться. Многие это понимают, и именно с этим связан тот ажиотаж на рынке инвестиционной недвижимости, который мы сегодня видим.

Очень интересные цифры представили на прошлой неделе экономисты банка CIBC: за прошлый год население Канады недополучило зарплат на 100 миллиардов долларов. Кажется, огромная сумма, но при этом для стимулирования экономики в виде различных выплат населению, кредитов предприятиям, безвозмездных ссуд и так далее было влито 376 миллиардов. То есть, денег в экономике стало гораздо больше, чем раньше. Печатный станок работает на полную мощность и по сей день, денежная масса стремительно растёт. А вот количество товаров стремительно падает. Представьте, какое количество товаров было недовыпущено по всему миру лишь за прошлый год, а это продолжается и сегодня. Возвращаясь к нашим яблокам, получается, что яблок стало не 10, а 5, а денег в экономике не 10 долларов, а 15. То есть, очень скоро каждое яблоко неминуемо будет стоить 3 доллара, а не один - как ранее. Мы столкнёмся с сильной инфляцией, при которой денежная масса, находящаяся на руках, будет обесцениваться, а товары - дорожать. Причём, если в 2019 году бюджет Канады имел дефицит в 39,4 миллиарда и правительство строило планы, как в следующие 5-10 лет уйти от дефицита и сделать бюджет прибыльным, то за 2020 дефицит вырос до 381,6 миллиарда, и Канада явно вступает на путь США, на которомуже не может быть и речи о том, чтобы привести бюджет к профициту. В итоге

меняется вся экономика страны, и для того, чтобы вернуть её в нормальное русло, потребуются многое годы.

Приведу вам только некоторые примеры, на сколько подорожали товары уже сегодня. Продукция деревообрабатывающей промышленности за год подорожала на 193%, металл - на 80%, производство компьютерных микрочипов, значимая часть которого находится в Китае, испытывает очень серьезные проблемы, и цены тут выросли вдвое лишь за последние 6 месяцев, а эта продукция просто незаменима практически во всех отраслях - от мобильных телефонов до сложнейшей электронной техники. Произошло глобальное подорожание перевозок товаров контейнерами, тут цены за год выросли более чем на 300%, а это неминуемо скажется почти на всех товарах. Пока трудно просчитать, насколько вырастет стоимость усредненной потребительской корзины



является недвижимость. Я занимаюсь инвестициями в недвижимость более 25 лет, причем не только в Канаде. За время моей работы я столкнулся уже не с одним кризисом и могу с уверенностью сказать, что на спокойном рынке можно стабильно неплохо зарабатывать, но самые большие деньги делаются именно в кризис.

Так что не упускайте свой шанс не просто сохранить деньги, но и значительно их приумножить. Сейчас поистине уникальный момент для инвестиций в недвижимость. Многое, что сегодня есть на рынке, стоит гораздо дешевле, чем будет стоить подобное завтра, а если приплюсовать к этому, что выдаваемые сегодня кредиты это бесплатные деньги, то получается, что создалась прекрасная возможность делать деньги из "воздуха", не вкладывая ни копейки из собственного кармана.

Тем, кто заинтересован в том, чтобы приумножить свои накопления, я



за последние два года, но то, что это будет внушительная цифра, - однозначно.

Но не всё обстоит так плохо, есть и положительные тенденции, которые мы скоро увидим. Это не первый кризис, и выходы из всех предыдущих всегда были одинаковы. На данный момент на руках у населения сконцентрирована рекордная сумма накоплений, точно тоже самое происходило и в предыдущие кризисы, когда люди перестают тратить деньги, а как только кризис заканчивается, вся эта денежная масса выходит на рынок товаров и услуг. Возникает потребность экономики в резком увеличении производств товаров, и, соответственно, растут прибыли производителей, а в итоге мы увидим существенное увеличение оплаты труда. Так что в скором времени доходы населения начнут увеличиваться, догоняя заметно выросшие цены на товары.

Вот только цены уже никогда не будут прежними.

Деньги, находящиеся в наличности, сегодня обесцениваются на глазах, и единственный способ сохранить их - это инвестиции в надежные активы, одним из которых, безусловно,

**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
PLATINUM BROKER**

**ПРОВОДИМ ВЕБИНАРЫ
ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ.**

РАСПИСАНИЕ ВЕБИНАРОВ, 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 306,
Richmond Hill, ON L4C 3R8, Phone: 416-832-8343

Помощь RRSP с первоначальным взносом

Те, кто впервые покупает жилье, могут воспользоваться своими RRSP, которые могут помочь с покупкой дома.

Думаете о покупке первого дома? Хотели бы вы накопить хороший первоначальный взнос? Федеральная программа для новых покупателей собственного жилья дает вам доступ к необлагаемым налогом деньгам, которые можно использовать для покупки или даже строительства вашего первого дома.

Зачем подключаться к вашему RRSP? Самая распространенная причина - увеличить первоначальный взнос за дом. В конце концов, чем больше ваш первоначальный взнос, тем меньше размер ипотеки. Вы также можете претендовать на более низкие процентные ставки, поскольку ваш первоначальный взнос показывает кредитору, что вы являетесь кандидатом на получение ипотечной ссуды с низким уровнем риска.

Вот как это работает. Если вы вносили взносы в RRSP, то вы уже знаете, что программа предназначена для откладывания денег на пенсию, причем деньги идут в программу без уплаты налогов. Но есть несколько веских причин, по которым вы можете получить доступ к этим средствам раньше. Покупка первого дома является одной из них. Как покупатель жилья, вы можете снимать деньги без уплаты налогов при условии, что вы соблюдаете план погашения (просто убедитесь, конечно, что ваш RRSP не является фиксированным планом). Вы можете снять со своего плана до 35,000 долларов. Если ваш(а) супруг(а) считается покупателем жилья впервые, то он или она также сможет снять 35,000 долларов. Вдвоем вы можете получить изрядную сумму первоначального взноса в размере 70,000 долларов. Этого достаточно, чтобы существенно



повысить доступность домовладения!

Есть некоторые условия, о которых вам следует знать. Например, вы должны заключить письменное соглашение о покупке или строительстве, прежде чем сможете снимать деньги. Кроме того, все выплаты, отвечающие критериям НВР, должны производиться в одном календарном году. Прежде всего, вы должны соблюдать определенные условия погашения. Возврат в ваш RSP начинается на второй год после года вывода средств. У вас есть около пятнадцати лет для погашения, и каждое годовое погашение должно составлять не менее одной пятнадцатой от общей суммы снятия, в противном случае вы должны включать каждую сумму погашения в качестве дохода за этот год.

Распространенный вопрос: а кто именно является покупателем жилья впервые? Что, если, например, один из партнеров уже владел домом? Что ж, часто бывает, что только один партнер квалифицируется как покупатель жилья впервые, поэтому только один RRSP может быть привлечен для получения средств.

Для участия в программе подходит любой дом - отдельно стоящий, смежный, мобильный, кондоминиум и т. д. - при условии, что он находится в

Канаде и будет вашим основным местом жительства в течение одного года. Подробный буклет доступен на сайте Канадского налогового агентства. Найдите форму T1036, необходимую для запроса на снятие средств.

Вы также можете использовать эту программу для возврата налогов и увеличения суммы первоначального взноса, которая у вас уже есть. Если у вас есть место для взноса на покупку жилья, вы можете внести свои сбережения до 35 000 долларов, но не больше, чем ваш лимит взноса, а затем снять деньги через 90 дней, чтобы они были доступны для внесения первоначального взноса. Приятный возврат налогов, который вы получите за свой вклад, увеличит ваши средства!



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

Condo in Windsor Lassalle ON

CONDO APARTMENTS
from \$240,000

Closing in 2023-2024.
Great Cash Flow & ROI



2 storey townhomes in Ottawa

**2 STOREY
TOWNHOMES**
from high \$600,000

Closing in 12 months



FOR SALE

Angus closing 2023



Assignment, 4 bedroom, 2 car garage detached home on quiet crescent

Interested in Assignment Purchase

INTERESTED IN



Interested in Assignment Purchase in Toronto or York region

FOR SALE

Costa Rica



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

FOR SALE

Nepean Ottawa



1 year old 3 bed 3 bath freehold corner townhome, lots of upgrades

FOR DETAILS PLEASE CONTACT



Vadim Svetlov

BROKER

DIRECT: 416.830.7129

Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.

OFFICE: 416.495.4061



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

SOUTH EAST BARRIE \$ 699,000

3 BEDROOM
2.5 BATH-
ROOM



3 BEDROOM 2.5 BATHROOM END UNIT TOWNHOME IN A VERY SOUTH EAST OF BARRIE, TOP SCHOOLS, COMMUNITY CENTRE, MIN TO A LAKESHORE SIMCOE AND MORE

SOUTH WEST BARRIE \$ 650,000

2 CAR
GARAGE
BUNGALOW



3 BEDROOM 2 CAR GARAGE BUNGALOW, LARGE CORNER LOT, STEPS TO A TRILLIUM WOODS SCHOOL, EASY ACCESS TO A HWY 400 AND 27

CENTRAL BARRIE \$465,000

ATTENTION
INVESTORS



ATTENTION INVESTORS!! STUNNING CONDO WITH EXCELLENT TENANTS AND LAKE VIEWS! BEAUTIFUL 2 BED, 2 BATH CONDO STEPS FROM DOWNTOWN, THE BEACH, SHOPPING, & DINING!

CENTRAL BARRIE - CONDO \$ 450,000

2 BEDROOM
2 BATHROOM



2 BEDROOM 2 BATHROOM 807SQFT UNIT WITH PARKING AND A LOCKER FACING SOUTH WEST, BEAUTIFUL VIEW FROM THE BALCONY, STEPS TO A LAKE-SHORE WITH SHOPS AND TRANSIT

LAKESHORE BARRIE \$344,900

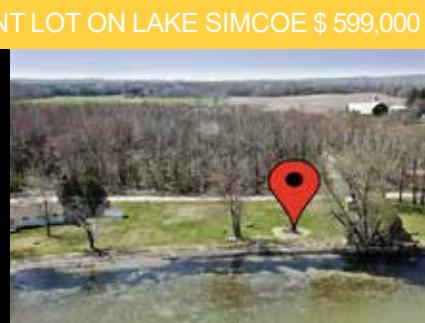
VIEW TO
THE LAKE



FIRST HOME BUYERS OR DOWNSIZING! 1 BEDROOM PENTHOUSE SUITE 940SFT BREATHTAKING SOUTH VIEW TO THE LAKE, 9FT CEILING, LOTS OF NATURAL LIGHTS, WINDOWS FLOOR TO CEILING, 2 UNDERGROUND PARKING SPOTS!

WATERFRONT LOT ON LAKE SIMCOE \$ 599,000

WATERFRONT
LOT



BEAUTIFUL WATERFRONT LOT ON LAKE SIMCOE, ONE OF THE NICEST BAYS ON LAKE SIMCOE. PROPERTY BOASTS 100 FT. OF FRONTAGE IN A CLEAR SANDY BAY W/ EASTERN EXPOSURE. LOT IS APPROX. 100 X 150. CLOSE TO ORILLIA



Maryna Orzhekhevskaya
Sales Representative

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

\$ 595,000 BARRIE, HOLLY



Fabulous 3+1 Bedroom, 2 Bath Raised Bungalow In South West Barrie. Eat-In Kitchen With Walkout To Patio And Fenced Yard. Master Bedroom With His & Her Closets. **Potential to convert it into a Legal Duplex!** Upper Level 3 Bed+1 Bathrooms and Lower Level 1Bed+1Bath, and Collect Rent of \$2300+\$1,600=\$3900!

\$ 599,888 BARRIE, LETITIA HEIGHTS



Beautiful Well Maintained Home Is Located In A Family Friendly Neighbourhood. Has A Fantastic Floor Plan Updated Throughout W/ Modern Decor. Impressive Living & Dining Rm Has A Large Window Overlooking The Front Yard. **Potential To Convert the property into a Legal Duplex** and Collect Rent of \$2,300+\$1,500. Upper Apartment 3Bed+1Bath and Lower Apartment 1Bed+1Bath! Great Deal!

\$ 639,900 BARRIE, SUNNIDALE



Detached Home Backing Onto A Park Is A Must See. The Main Floor Features A Bright Eat In Kitchen, Large Island, Pot Lights Throughout, Garage Access And A Spacious Area For A Dining Table. Upstairs You Will Find 3 Great Size Bedrooms And An Updated 4 Piece Bath. **Potential to Convert Into a Legal Duplex!** Upper Apartment 3Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,600=\$3,900! Great Deal!

\$ 674,900 BARRIE, GROVE



Welcome To This Upgraded 4 Bedroom Detached All-Brick Home W/ Finished Basement In Barrie's Most Desirable Grove East Neighbourhood. Everything Has Been Recently Renovated! Beautiful Walkout From Kitchen To 22 Ft Deck W/ Gazebo! **Potential to Convert Into a Legal Duplex!** Upper Apartment 4Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,500+\$1,600=\$4,100! Great Deal!

\$ 699,900 400 EAST



Lovingly Cared-For Ranch Bungalow In Barrie's Family-Friendly East End Feats Many Recent Updates T/O. Custom Kitch W/Granite & S/S/ Appliac. Hrwd Flrs Laid T/O Main For Lr/Dr & Both Spacious Bdrrms. Reno'd 4Pc Main Bth. W/O To 3-Season Sunroom W/Views Of The Fully Fenced & Landscaped Perennial Backyard. **Potential to Convert Into a Legal Duplex!** Upper Apartment 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,200+\$1,700=\$3,900! Great Deal!

\$ 799,900 GROVE EAST



Legal Second Suite! Great Side-Split Home Located On A Quiet Cul-De-Sac Located In The Sought-After East End, Barrie. Main Living Space Features An Eat-In Kitchen, Large Living Room/Dining Room Combo, With Windows Looking Out Onto The Big Back Yard. Good-Sized Bedrooms, A Family Room And A Home Office! Potential Rent Upper Unit 3Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,600=\$3,900! Woow!

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 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



ROYAL LePAGE
CHAIRMAN'S CLUB NATIONAL TOP 1%



ROYAL LePAGE
CHAIRMAN'S CLUB NATIONAL TOP 1%
2020



Alex Moshkovich
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Anna Alexandrovski
SALES REPRESENTATIVE



Maryna Orzhehovska
SALES REPRESENTATIVE



Marianne Svetlov
SALES REPRESENTATIVE



Vadim Svetlov
REAL ESTATE BROKER



Anna Fomina
SALES REPRESENTATIVE



Shelly Blank
REAL ESTATE BROKER



Alex Lvinskiy
SALES REPRESENTATIVE



Yulia Samsonova
SALES REPRESENTATIVE



Ilnar Akhmedjanov
SALES REPRESENTATIVE



Maria Borisova
SALES REPRESENTATIVE



Maxim Ness
SALES REPRESENTATIVE



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own

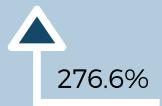
April 2021 Statistics

Compared to April 2020



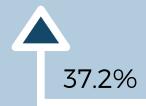
Units Sold

Barrie



369

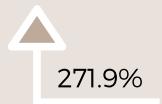
Average Sale Price



\$726,600



Excluding Barrie



807



\$799,174

TORONTO



13,663



\$1,090,992

April 2021



All Residential Homes

Units Sold 273.3% **1,176**

Average Sale Price 52.3% **\$776,402**

Barrie

Detached Homes

Units Sold 265.7% **245**

Average Sale Price 40.4% **\$810,332**

Barrie

Condominiums

Units Sold 354.5% **50**

Average Sale Price 11.9% **\$499,391**

Simcoe County 2021 Year-to-Date



3,808

Total Units Sold



\$758,391

Average Price

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

705-739-4650 bdar.ca



Market Watch by the Numbers

April 2021

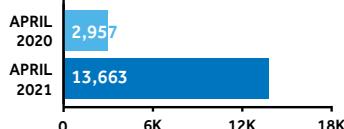
Toronto Regional Real Estate Board

Professionals connecting people, property and communities.

Total Residential Transactions

There were 13,663 sales in April 2021, up by 362.1% compared to April 2020. On a seasonally adjusted basis, sales were down by 19.7% compared to March 2021.

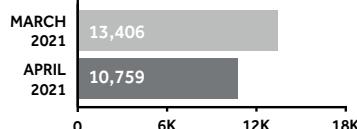
Year-Over-Year



+362.1%

compared to April '20

Seasonally Adjusted*



-19.7%

compared to March '21

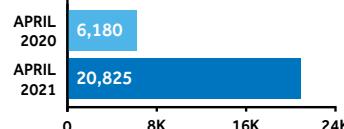
While sales remained very strong last month, many REALTORS® noted a marked slowing in both the number of transactions and the number of new listings. **”**

– Lisa Patel, TRREB President

Total New Listings

There were 20,825 homes listed in April 2021, up by 237% year-over-year.

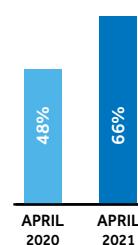
Year-Over-Year



+237%

compared to April '20

Sales-to-New Listings Ratio



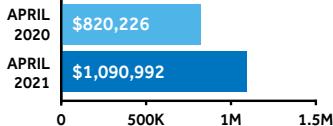
Despite a modest slowing in market activity in April compared to March, selling prices for all major home types remained very high. **”**

– John DiMichele, TRREB CEO

Average Selling Price

The average selling price in April 2021 was \$1,090,992 up by 33% year-over-year. On a seasonally adjusted basis, the average selling price was down by 3.6% over March 2021.

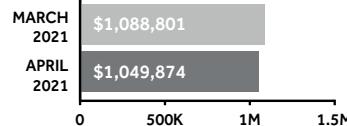
Year-Over-Year



+33%

compared to April '20

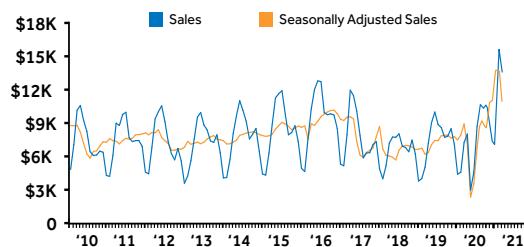
Seasonally Adjusted*



-3.6%

compared to March '21

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



**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

Acco
TAX

КАК МИНИМИЗИРОВАТЬ НАЛОГИ В 2021 ГОДУ?
INCOME TAX PERSONAL AND CORPORATION



EXPENSES
CAPITAL GAINS
DIVIDENDS
RENTAL INCOME

ROMANNA BORYLO
cga.robor@gmail.com
416.471.7568
CPA-ACCOTAX.COM

PERSONAL SELF-EMPLOYED CORPORATION PARTNERSHIP RENTAL INVESTMENT ACCOUNTING

TORONTO INVESTOR **FORUM**



ЧТО ПРОИСХОДИТ С РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ?
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР ВЕСЕННЕГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

ОСТАНОВИТ ЛИ РЫНОК НОВЫЙ СТРЕСС ТЕСТ?

FREE WEBINAR FROM EXPERTS
R.S.V.P. TorontoInvestorForum.com

ROYAL LEPAGE

Terrequity Capital Realty

BROKERAGE

Alex Lvinskyi

Sales Representative

peterborough

HOT DEALS

Cell: 647.449.7444 Office: 416.495.4061

e: lvinskyi@hotmail.com

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

\$299,900

PETERBOROUGH



\$524,900

WEST-END PETERBOROUGH



2 Bedroom 1 bath bungalow. Great opportunity for investors. Ideal Potential To Create An In-Law With Separate Entry. Ideal Potential To Create An In-Law With Separate Entry.

\$599,000

NORTH PETERBOROUGH



Well maintained 3+3 bedroom, 2 bath, backsplit home. The Upper Level Offers 3 Large Rooms With Large Windows. The Lower Level Offers Another 3 Bedrooms With A Large Recreation Room. located near Trent University.

\$689,900

PETERBOROUGH



4 (3+1) Bedroom, 2 bathroom Great central location close to the Peterborough Hospital. Has the potential for a secondary unit.

\$599,900

WEST PETERBOROUGH



Beautiful 3 (1+2) Bedroom, 2 bathroom, Fully Renovated Move-In Ready Family Home In High Demand Neighborhood.

\$625,000

NORTH-END PETERBOROUGH



6 (3+3) Bedroom 3 Baths North End Bungalow In Family-Friendly Neighbourhood Located Near University. Ready For Immediate Occupancy; Lower Level Inlaw Suite Is Currently Rented For \$1000 Per Month.

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

Property & Finance Guide

[groups/propertyandfinanceguide](#)

DISCUSSION GROUP

По поводу размещение
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

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

