

Property & Finance Guide

PropertyAndFinanceGuide.ca

June 2021

Issue 67

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

- ✓ ИНДУСТРИЯ НОВОГО ЖИЛЬЯ И ТОРОНТО:
КАКОВЫ ПЕРСПЕКТИВЫ?
- ✓ ИЗМЕНИТ ЛИ ИГРУ НОВЫЙ СТРЕСС-ТЕСТ?



ПОЗДНО ЛИ
ИНВЕСТИРОВАТЬ В
БЭРРИ?



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

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

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

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

PropertyAndFinanceGuide@gmail.com

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

И в конце, как всегда, мой девиз:

**Если ваши деньги не начнут работать на вас...
ТО
...вы никогда не перестанете работать на деньги!**

Алекс Мошкович

Property & Finance Guide

DIRECTOR

Alex Moshkovich

EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

DESIGN

Gala Vision

MARKETING MANAGER

Gala Vision

PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

T: 647-459-9459

E: propertyandfinanceguide@gmail.com

W: propertyandfinanceguide.ca

 [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.

CONTENTS



12



6



10



14

INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Поздно ли инвестировать в Бэрри?

LEGAL ADVICE

10 Владелец не предоставил квартиранту право возврата в жилье после ремонта: каковы последствия?

CONDO

12 Индустрия нового жилья и Торонто: каковы перспективы?

FINANCE

14 Изменит ли игру новый Стресс-Тест?

STATISTICS

20 May 2021- Statistics

21 Market Watch May 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

TORONTO INVESTOR FORUM

24 июня, 2021 @ 19:00



5 ИСТОЧНИКОВ ДОХОДА

ПРИ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

TorontoInvestorForum.com

FREE WEBINAR

Поздно ли инвестировать в Бэрри?

Рынок жилья развивается очень быстро, и цель моих статей, семинаров и ТВ программ - рассказать инвесторам как начинающим, так и опытным, о том:

- где покупать;
- какую недвижимость стоит покупать;
- какая цена выгодна для получения дохода от аренды;
- как получить финансирование на каждую сделку.

В данной статье мне хотелось бы осветить указанные вопросы применительно к Бэрри, расположенному к северу от Торонто, на озере Симко. Это красивый канадский город, в котором проживает более 147 тысяч человек, и он постоянно развивается. Фактически, Бэрри превратился в спальный район

Торонто, поскольку все больше людей переезжают на север, используя удобную коммуникацию с Торонто через GO Transit или через 400 шоссе. А сегодня, когда многие перешли на удаленную работу, то необходимость поездки в офис вообще отпала. Еще одна привлекательность Бэрри в том, что он является «воротами в коттеджный поселок». Поэтому, для тех, кто любит проводить лето у озера на севере, а зимой наслаждаться зимними видами спорта, Бэрри просто идеален.

Теперь рассмотрим, чем привлекателен этот город для инвесторов. Цены на дома по-прежнему доступны, тогда как арендная плата очень высокая, практически, как в

Торонто, а если сравнить скондо, то намного выше. Например, если возьмем 1 комнатную квартиру стоимостью \$600,000, то такая квартира сдается, примерно, за \$1,800-\$2,000 в месяц. Если вычесть оплату по обслуживанию здания (примерно \$400), выходит, что инвестор сдает квартиру за \$1,400-\$1,600. В Бэрри за такие деньги можно купить таунхауз, который сдается за \$2,400-\$2,500, значит, инвестор получит доход на \$1,000 выше. Кроме того, в Бэрри уже давно легализован процесс перестроения домов в дуплексы, который принесет вам удвоенный доход.

Цена \$600,000



**Рассмотрим пример:**

Отдельно стоящий дом стоимостью около \$750,000 переделывается в 2-3-х комнатную квартиру на 1-ом этаже, которая сдается за \$2,300, и, в дополнение к этому, переделывается бейсмент под вторую квартиру. На это

будет потрачено около \$45,000-\$55,000. По завершении строительства бейсмент сдаем в аренду за \$1,750. Рассмотрим реальные расходы и доход:

При этой стратегии вы уже зарабатываете \$18,000 в год, и ваш мортгидж выплачивается на сумму \$16,000 в год.

Если цена дома вырастет всего на 6% (среднестатистический рост цен на недвижимость), то это означает дополнительную, пока, конечно, **виртуальную прибыль в \$48,000** (дом стал дороже).

Итак, инвестор заработал \$80,000, на инвестируемые \$200,000

То есть ROI= 40% в год.

ЗАТРАТЫ НА ДОМ:

| | | |
|----|----------------------|-----------------|
| 1. | Налоги | \$350 в месяц |
| 2. | Страховка | \$130 в месяц |
| 3. | Выплаты по мортгиджу | \$2,070 в месяц |
| 4. | ИТОГО ЗАТРАТЫ | \$2,550 |

ДОХОД:

| | | |
|----|--------------|------------------------|
| 1. | Рента | \$4,050 в месяц |
| 2. | ДОХОД | \$1,500 в месяц |

Также Бэрри стал одним из первых городов Онтарио, который начал добавлять в жилую недвижимость дополнительные жилые дома (ADU), известные как садовые апартаменты. Таким образом, те, кто владеет частными домами в Бэрри, практически могут перейти от одноквартирного дома к добавлению юридического вторичного апартаментов в подвале, а также построить садовый домик на заднем дворе - это в общей сложности 3 сдаваемых в аренду единицы жилья вместо одного. Это огромное преимущество, и цифры говорят сами за себя.

То есть, если дом обойдется вам даже в один миллион, то сдаваться он будет за \$6,000.



В этом случае доход составит уже около \$2,500 в месяц. Иными словами, два таких проекта - и вы на пенсии.

Нынешний рост населения Бэрри - это только начало. Город ожидает прирост населения более чем на 100,000 человек в последующие 20 лет. Муниципалитет Бэрри представил план интенсификации строительства жилья, чтобы удовлетворить растущий спрос на него (добавление садовых домиков к домам на одну семью - лишь один из его пунктов). Короче говоря, Бэрри стал очень привлекательным для инвесторов в недвижимость.

Какие типы недвижимости покупают инвесторы в Бэрри?

Многие инвесторы по-прежнему покупают дома на одну семью в Бэрри. Это хорошие дома, в первую очередь, в хороших районах. Мы также видим массу инвесторов, приобретающих много дуплексной недвижимости для увеличения дохода. Что касается домов

на одну семью, которые покупают или уже купили инвесторы, то их все чаще конвертируют в дуплексы. Наша команда уже конвертировала более ста таких домов. Это отличный способ существенно увеличить стоимость дома, а также и получаемый доход.

Где покупают инвесторы?

В отличие от других городов Онтарио, Бэрри на самом деле является довольно «безопасным» городом. В идеале, если вы инвестируете в дома на одну семью, то Южный Бэрри более желателен, потому что он ближе к Торонто. В последнее время в Бэрри покупается не так много квартир для студентов, но купив рядом с колледжем или больницей, вы тоже не ошибетесь. Востребованные районы Бэрри - это юго-восток города, потому что там находятся сразу две остановки поезда, а большая часть населения едет в Торонто. В этих же районах имеется множество магазинов и плаз, конечно

же, близость к озеру Симко делает их еще более привлекательными.

Каковы цены на жилье в Бэрри?

Цены домов на одну семью составляют около \$600,000-\$700,000, а дуплексов - от \$650,000 до \$850,000. Таунхаусы сейчас начинаются с \$550,000 долларов.

Какова арендная плата сейчас в Бэрри?

Дома на одну семью сдаются от \$2,400 до \$3,000 долларов в месяц, однако совсем недавно мы сдали за \$4,150 дом стоимостью \$850,000 (и это не дуплекс). Дуплексы (дома на одну семью со вторыми апартаментами) обычно приносят от \$2,000 до \$2,300 за верхний уровень и от \$1,600 до \$2,000 долларов за нижний уровень. Это, в общей сложности, \$3,600-\$4,300 в месяц.



Не трудно понять, что столь серьезные доходы от сдачи в аренду вскоре приведут к новому подъему цен на жилье в Бэрри. При таких раскладах следует, пока не поздно, инвестировать в Бэрри!

провожу бесплатные консультации по разработке индивидуальной стратегии, учитывающей все возможности и условия финансирования инвестиций. Мы не просто покупаем дома, мы воплощаем мечту о финансовой свободе,



Понятно, что у каждого складывается своя особая экономическая и финансовая ситуация. И разным инвесторам подходят разные районы для инвестиций. Наша команда работает в GTA, Гамильтоне, Ошаве, Питерборо, Бэрри, Орилие. Именно поэтому я предлагаю всем желающим свою помощь и для этого

а для этого нужен план. Воспользуйтесь моим предложением, назначьте со мной встречу ONLINE, и мы построим для вас оптимальный индивидуальный план!

FreeMeetings.ca

И помните: Ваше благосостояние и будущее Вашей семьи в Ваших руках!



Если вам интересна тема инвестиций в недвижимость или просто хотите узнать больше о недвижимости и финансах, то вам стоит обратиться к журналу "Property & Finance Guide". Дигитальный журнал находится на сайте:

www.PropertyAndFinanceGuide.ca



Alex Moshkovich
Broker of Record
c: 647-459-9459
e: TorontoInvestorForum@gmail.com
Royal LePaige Terrequity Capital
Realty Inc., Brokerage
1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1
416-495-4061

Владелец не предоставил Квартиранту право возврата в жилье после ремонта: каковы последствия?

Когда квартиранта просят выехать по причине генерального ремонта, Владелец обязан предоставить право вернуться в это жильё после ремонта. Если этого не сделать, то Владелец может быть оштрафован на максимум \$35,000.

Владельцам стоит понимать риски, связанные с непредоставлением данного права Квартирантам.

Используя право вернуться в жильё, квартирант оставляет за собой право сохранить прежний платёж за жильё (или с повышением, прописанным в Residential Tenancies Act).

Статья закона гласит:

Право Квартиранта вернуться после

ремонта:

53 (1) Квартирант, который получил повестку о выселении на основании генерального ремонта, может оставить за собой право вернуться в жильё после окончания ремонта.

Письменное уведомление:

(2) Квартирант, который хочет воспользоваться этим правом, должен предоставить Владелецу письменное уведомление о своём намерении вернуться ДО того, как съедет.

Взимаемый платёж за аренду:

(3) Квартирант, который воспользовался данным правом, может продолжать платить столько же, сколько платил до ремонта.

Изменение адреса:

(4) Это условие к праву Квартиранта о возврате в жильё после ремонта - предоставить Владелецу информацию в письменной форме о смене адреса жительства.

Каков может быть размер штрафа Владелецу за непредоставление данного права?

Согласно статье 57(3), трибунал может обязать Владельца выплатить штраф, равный \$35,000; если жетрибунал сочтёт, что владелец нарушил данное право разных квартирантов из разных юнитов, то он может наложить штраф до \$35,000 за каждый юнит.

Мы советуем Владельцам не нарушать требований закона и предоставлять Квартирантам чётко выраженное предложение воспользоваться правом, описанном в статье 53 Residential Tenancies Act, чтобы избежать указанных санкций.

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



We Speak Russian and Hebrew

zotovfridman.com

office@zotovfridman.com

tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294

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 Онтарии, 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



ИНДУСТРИЯ НОВОГО ЖИЛЬЯ В ТОРОНТО: каковы перспективы?



Индустрия строительства нового жилья в Торонто ощутила на себе негативные последствия пандемии COVID-19 в полном объёме. Цены на строительные материалы взлетели до небес, и, если кому-то кажется, что после окончания пандемии они вернутся на прежний уровень, то он глубоко заблуждается. Некоторая коррекция цен, наверняка, будет, но к тому моменту, когда производство вернётся на прежний уровень, инфляция просто проглотит эту коррекцию. Так что надо смириться с тем, что стоимость строительства возросла глобально и она уже не снизится.

Естественно, такое серьёзное подорожание не могло не сказаться на всей строительной отрасли. Во-первых, девелоперы были вынуждены поднять цены, во-вторых, часть проектов стала нерентабельной, что привело к остановке строек и банкротству некоторых компаний. Мы всегда очень тщательно выбираем девелоперов и проекты, с которыми работаем, и за последние 10 лет только 4 проекта, с которыми мы

работали, были аннулированы, хотя в среднем за год мы участвуем в более чем 50 проектах. К сожалению, в этом году один из наших проектов всё же был аннулирован. А в целом по GTA в этом году таких проектов было рекордное количество, так что покупателям сегодня надо быть очень внимательными в выборе проекта и девелопера.

Рекомендуется покупать лишь у надёжных девелоперов, не имеющих финансовых проблем. Правда, законодательство в Канаде устроено таким образом, что деньги, внесённые за покупку квартиры на начальном этапе строительства, не поступают девелоперу, а хранятся на так называемых трастовых счетах в крупных юридических фирмах, и потерять их невозможно. Однако, всё же обидно, когда проект аннулирован и деньги, внесённые в качестве депозита за купленную строящуюся недвижимость, возвращаются к вам, но цены за это время уходят далеко вперёд.

Отметим, что большое количество аннулированных проектов в этом году

- далеко не единственная проблема индустрии жилой недвижимости в Торонто. В действительности, их доля от общего числа строящихся проектов очень мала. Гораздо больший урон строительной индустрии нанесёт то, что очень многие из уже одобренных городом проектов и запланированных на этот год, просто не выйдут в продажу в ближайшем будущем. Ведь девелоперы понимают, что из-за повышения себестоимости строительства эти проекты просто стали нерентабельными и сегодня их невозможно распродать по приемлемым ценам.

Соответственно, единственным вариантом остаётся ждать, когда цены поднимутся настолько, что можно будет вернуться к реализации проекта. Более-менее уверенно чувствуют себя лишь те девелоперы, которые имеют свои собственные строительные компании или же заранее заключили долгосрочные строительные контракты. К сожалению, таких девелоперов не очень много.

Всё вышесказанное привело к тому, что

темпы возводимого в большом Торонто жилья значительно упали, и, если до начала пандемии нехватка составляла около 20,000 квартир в год, то сегодня разговоры уже идут о том, что к концу пандемии она может составить 35,000 и более. Это очень печально, так как в 2019 году одобренный правительством и начавший воплощаться в жизнь план по наращиванию темпов строительства, который, по оценкам экспертов, должен был в следующие 10-15 лет сократить нехватку квартир до 5,000 в год, явно с треском провалился, и это уже не в первый раз. Правда, если предыдущие провалы были вызваны, на мой взгляд, абсолютно неграмотными действиями властей, то сегодня это случилось по независящим от них причинам.

В любом случае, реализуется худший сценарий, и в ближайшее время тенденция уменьшения выходящих в продажу проектов продолжится. Но это в будущем, а на сегодня же картина не просто стабильная, а даже, можно сказать, отличная. Всё дело в том, что многие проекты вышли в продажу во второй половине прошлого года, но девелоперы при не очень высокой активности покупателей не выпускали в продажу сразу все квартиры, а выбрасывали их на рынок частями, понемногу поднимая цены. В итоге, к февралю этого года, когда покупатель резко вернулся на рынок, продавцы почувствовали, что наступило то время, когда легко можно распродать проект, и выпустили всё имеющееся на руках инвентори. Плюс сюда добавились квартиры в немногочисленных новых проектах, которые всё-таки вышли в продажу. В итоге, начиная с февраля, на рынок попало очень большое количество квартир, и, несмотря на сумасшедший спрос, этого количества хватило, чтобы обеспечить потребности рынка.

Первые пять месяцев этого года побили все рекорды по количеству продаж новостроек в Торонто. Не останавливали покупателей даже каждый день поднимающиеся цены, и эта тенденция продолжается сегодня. Не надо забывать, что, если отдельно стоящие дома очень сильно подорожали в прошлом году, то в сегменте кондо подорожание за год было близко к нулю, и зашкаливающая разница в ценах этих двух сегментов толкает покупателей приобретать квартиры. Причём это касается не только рынка новостроек: вторичный рынок квартир ведёт себя точно так же.

Если в конце прошлого года количество выставленных на продажу квартир значительно превышало норму, то сегодня большинство из них

раскуплено. При этом уменьшается число выставляемых на продажу новых квартир, так как продавцы, не оправившись от прошлогоднего шока, когда средства массовой информации повсеместно, и, как по мне, абсолютно необоснованно предрекали крушение рынка, просто уже не хотят продавать квартиры. В итоге имеющееся на сегодня инвентори на квартиры как в сегменте новостроек, так и в сегменте вторичного рынка, стремительно падает, а спрос продолжает набирать обороты. Недостаточное количество предложений и высокий спрос неминуемо скажется на ценах в самое ближайшее время, и уже совсем не трудно представить себе, что нас ждёт после окончания пандемии и открытия границ.

И, если для покупающих для себя эта ситуация не предвещает ничего хорошего, то для инвесторов сегодняшний рынок квартир - просто клондайк. Мы в самом начале очень серьёзного подъёма цен на квартиры, и те, кто сегодня входит на рынок, имеют все шансы отлично заработать. Если вы заинтересованы в приобретении квартиры для себя или с целью инвестиции, откладывать это в дальний ящик точно уже не надо: иначе время работает против вас.

Тем, кто заинтересован в том, чтобы приумножить свои накопления, я рекомендую назначить на нашем сайте www.newGTAcondos.com онлайн консультацию, и мы подберем вам стратегию инвестиции, наиболее подходящую для вашей финансовой ситуации. Помните: на вас работает команда профессионалов с большим опытом в области инвестиций в недвижимость, которая поможет вам сделать процесс инвестиции наиболее лёгким и уберечь вас от дорогостоящих ошибок. Для того, чтобы быть в курсе происходящего на рынке недвижимости Торонто, подписывайтесь на наш канал на [YouTube](https://www.youtube.com), найти его очень просто - достаточно в поиске набрать @newGTAcondos а также присоединяйтесь к нам в социальных сетях [Facebook](https://www.facebook.com) и [Instagram](https://www.instagram.com).

Maxim Baginskiy
Broker of Record, Right At Home
[Realty](https://www.realty.com)
[Investments Group Brokerage](https://www.investmentsgroupbrokerage.com)

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

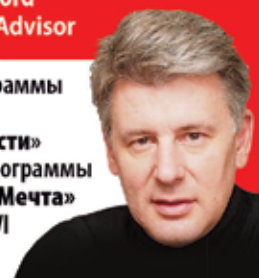
Member of CREA-OREA-TREB
20 ЛЕТ опыта работы с
инвестициями в недвижимость

**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
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 3B8, Phone: 416-832-8343

NAME YOU KNOW AND TRUST

Изменит ли игру новый Стресс-Тест?

Для тех, кто еще не слышал, скажу: начиная с 1-го июня 2021 года, OSFI ввёл новый Стресс-Тест. Теперь для того, чтобы квалифицироваться на кредит, вам необходимо “преодолеть” не 4.79%, а 5.25%. Как это нововведение повлияет на выдачу кредитов и отразится ли оно на рынке недвижимости Канады? Давайте разберёмся во всем по порядку.

Что такое Стресс-Тест?

Для того, чтобы получить рефинансировать банковский кредит, необходимо пройти так называемый «Стресс-Тест». Для этого претенденты должны доказать банку, что они смогут выполнить свои финансовые обязательства при определенных условиях. Иными словами, данный тест проверяет, насколько вы будете платежеспособны в различных непредвиденных ситуациях, таких как:

- изменение процентной ставки,
- изменение дохода,
- потеря работы и т.д.

Чтобы ответить на поставленный вопрос, возьмем вполне реальный пример.

Май 2021-го года:

семья с доходом в \$100,000 в год, с

первоначальным взносом в размере 20% и со Стресс-Тестом в 4.79%. Такая семья сможет квалифицироваться на кредит в размере \$651,000.

Июнь 2021-го года:

Оставляем все те же данные, но лишь поднимаем процент Стресс-Теста в соответствии с новыми изменениями OSFI до 5.25%. В данном случае семья сможет получить кредит не на \$651,000, а \$618,000.

Итого, сумма, которую вы можете занять у банка, уменьшилась на \$33,000 (см график №1).

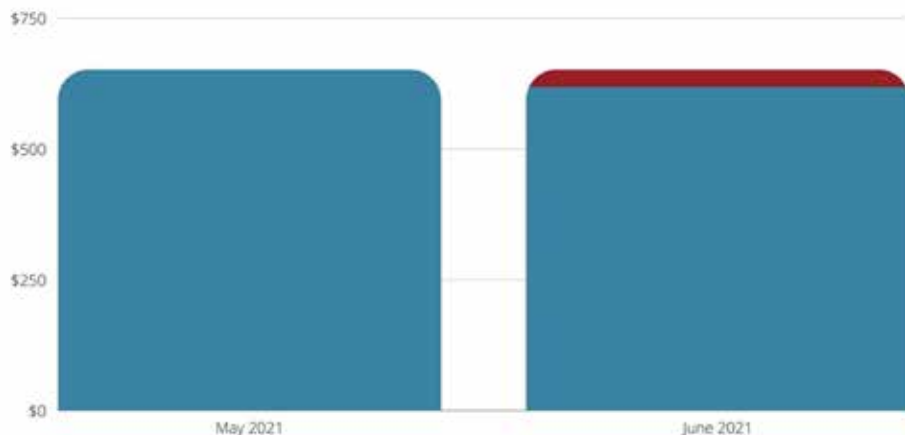


График №1

Для кого-то это много, а кто-то даже разницы не заметит. В любом случае, важно помнить, что это не рекордно высокий Стресс-Тест. В 2018 и в 2019 годах Стресс-Тест держался на уровне 5.34% (см график №2), и это никак не мешало недвижимости расти в цене, а людям покупать заветные дома и квартиры.

Всюду можно встретить информацию, относящуюся к динамике Стресс-Теста: агенты пишут блоги, кто-то снимает сторис и пишет посты для Инстаграм, другие рассказывают об этом в Тик-Токе. Но несмотря на это, мы получаем множество звонков от наших клиентов с вопросами на данную тему. Поэтому давайте ответим и здесь на часто задаваемые вопросы:

Мой терм скоро заканчивается, повлияет ли новый Стресс-Тест на рефинансирование?

Мы всегда рекомендуем начать подготовку к рефинансированию за 3-4 месяца до того, как ваш терм закончится. Если вы оказались в данной ситуации, то это лучшее время для анализа различных продуктов от разных лендреров. Говоря о Стресс-Тесте, здесь нужно рассматривать каждую конкретную ситуацию отдельно, так как на кого-то этот тест повлияет, а на кого-то нет.



График №2

У меня есть Pre-Approval на руках, изменится ли моя сумма из-за нового Стресс- Теста?

Наличие Pre-Approval позволяет вам понять сумму и условия кредита, на которые вы можете рассчитывать при покупке недвижимости. Мы рекомендуем вам обратиться к нам и сделать перерасчёт вашего кредита, так как все кредиты, выдаваемые после

введения новых правил рассчитываются под новым процентом.

У меня имеется больше/меньше 20% первоначального взноса на покупку дома/квартиры. Как мне быть?

У нас есть доступ к более чем 50 кредиторам. После рассмотрения полного пакета ваших документов

мы найдём то, что лучше подойдёт именно вам. Еще раз повторимся: это не первый раз, когда мы сталкиваемся с различными изменениями правил в сфере кредитования, и мы всегда с вами, чтобы вы получили наилучшие условия, доступные на данный момент.

INNA BOGDANOV

Mortgage Agent

c: 416.268.0004

e: Inna@ikfinancial.com

KATERINA MARKEVICH

c: 416388.8153

e: Ketrina@ikfinancial.com

IK FINANCIAL INC.

Premier Mortgage Centre Inc:

License #10317

For Your Home Financing Needs Contact Licensed Mortgage Agents

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



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



Angus closing 2023

FOR SALE



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

Costa Rica

FOR SALE



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

Nepean Ottawa

FOR SALE



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

График №1



Alex Lvinsky
Sales Representative

Cell: 647.449.7444 Office: 416.495.4061
e: lvinsky@hotmail.com
1 SPARKS AVE #11, NORTH YORK, ON M2H 2W1

peterborough
**HOT
DEALS**

\$499,900

SOUTH END PETERBOROUGH



3 Bedroom 2 bath bungalow. Bright Family Sized Upgraded Kitchen With Stone Countertops. Large Bright Open Concept Living Room With Hardwood Flooring.

\$499,900

PETERBOROUGH



3+2 Bedroom 2 bath raised bungalow. Wonderful Open Concept Kitchen Living Room. Entire Home Freshly Painted! Enjoy The Walkout To The Deck With B/I Fireplace! Quiet Family Friendly Neighbourhood Offering Tons Of Amenities.

\$474,900

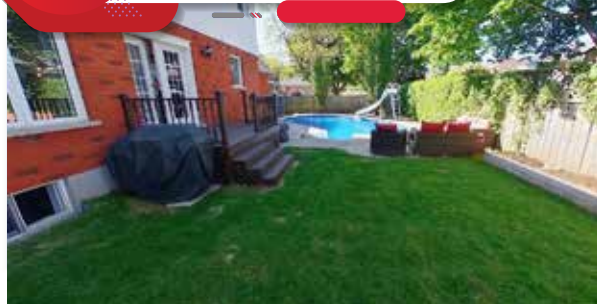
NORTH PETERBOROUGH



3+1 bedroom, 3+1 bath, Townhouse. This Stunning 3 Bedrm Townhome Is Upgraded And Finished Top To Bottom. Spacious Open Concept Living - Living & Dining Combined. Finished Basement, Bonus 3 Pc Bathrm. Live In This Desired North Peterborough Location Close To All Amenities.

\$879,900

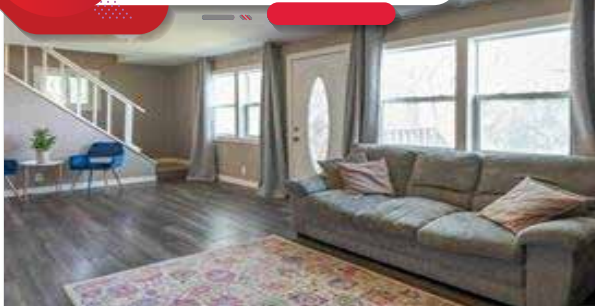
WEST PETERBOROUGH



Beautiful 3 Bedroom, 2+1 Bathroom. Beautiful Two Storey Located In Peterborough's Desirable West-End! This Well Maintained Family Home Sits On An Impeccable 75' Wide Lot, And Boasts Three Large Bedrooms And Three Bathrooms.

\$400,000

PETERBOROUGH



3 Bedrooms, 2 bathrooms. Extensively Updated Approximately 5 Years Ago With Updates To The Kitchen, Bathrooms, Flooring, Windows, Doors, Shingles, Siding, Etc.

\$899,800

NORTH-END PETERBOROUGH



3+1 Bedrooms 4+1 Baths Stunning All Brick 2 Storey 3 Bedroom With All En-Suites Newly Built Home With Beautiful Stone Work Landscape. Only A Few Minutes Walk To Trent University And Lots Trails Surrounding.

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 TP A TRILLIUM WOODS SCHOOL, EASY ACCESS TO A HWY 400 AND 27

CENTRAL BARRIE \$465,000

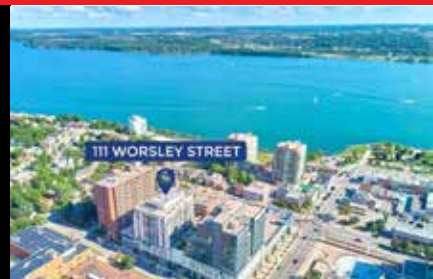
ATTENTION
INVESTORS



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 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

\$599,000 BARRIE, EAST BAYFIELD



This Property Features 2 Spacious Bedrooms On Main Floor, With A Separate 2 Bedroom In Law Suite. Open Concept, Plenty Of Upgrades, Great Area! Upper Apartment 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. **Earn Income of \$2,200+\$1,600=\$3,800!** Great Deal!

\$599,900 BARRIE, EAST BAYFIELD



Calling All Investors! Legal Duplex And Fully Tenanted. Open Concept With Walk Out To Backyard. There Is A One Bedroom Unit Downstairs With Separate Entrance. As Well, It Is Close To The Georgian Mall, Bus Stops With Lots Of Shopping And Amenities! **Current Rent \$1,590+\$1,277=\$2,867**

\$689,900 BARRIE, WELLINGTON



All-Brick Bungalow with Potential For Legal Duplex! Oversized Windows Welcome Natural Light Throughout, And The Fully-Fenced Backyard With Mature Trees. Perfectly Located, Schools, Shopping Amenities, Hwy 400, Downtown Barrie And Lake! Potential Rent! Upper Apt. 3Bed+1Bath! Lower Unit 2 Bed+1Bath. **Earn Income of \$2,200+\$1,700=\$3,900!**

\$699,000 BARRIE, ARDAUGH



This Beautiful Detached House Just Been Renovated From Top To Bottom With The High Quality Materials, High Ceiling In Main Floor, Brand New Kitchen With Quartz Counters & Brand New S. S. Appliances & More! **Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 3Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000! Woow!**

\$799,000 BARRIE, CITY CENTRE



Turn Key Opportunity! Already Legal Duplex Boasting An All-Brick Exterior And Solid Trim And Hardwood Flooring Throughout! Updated Windows, A Reshingled Roof (2020), And New Eavestroughs (2020). Triple Wide Driveway And A Backyard With A 2- Tiered Deck. Ideal Location Within Close Proximity To Amenities, The Downtown Core, And Lake Simcoe. Upper Unit 3Bed+1Bath and Lower Unit Has Lower Unit 1Bed+1Bath! Already Tenanted for \$1910+1250=\$3,160.

\$699,000 BARRIE, PAINSWICK



Solid All Brick Raised Bungalow Located On A Quiet Cu De-Sac, Private Fully Fenced Backyard, Interlock Patio! **Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 3Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,650=\$3,950! 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 be experience an open house, from the comfort of their home. Our professional videos result in more qualified buyers visiting your home. We have literally taken our service to new heights, capturing your property from above (where suitable). Give potential buyers the complete look of your entire property in full detail. Customized Feature Magazine of Your Property: Professionally designed full-color feature booklets showcasing your home make a striking and memorable impression. The booklets contain captivating photographs and detailed information about the property and area.

SUPERIOR ONLINE & SOCIAL MEDIA EXPOSURE

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

FULL SERVICE TEAM WORKING FOR YOU!

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



The AlexTeam Moshkovich



ROYAL LePAGE
CHAIRMAN'S CLUB
2019
NATIONAL TOP 1%



ROYAL LePAGE
CHAIRMAN'S CLUB
2020
NATIONAL TOP 1%



Alex Moshkovich
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Anna Alexandrovski
SALES REPRESENTATIVE



Maryna Orzhehovska
SALES REPRESENTATIVE



Marianne Svetlov
SALES REPRESENTATIVE



Vadim Svetlov
REAL ESTATE BROKER



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



Mariya Ustymenko
SALES REPRESENTATIVE



Ron Hovich
SALES REPRESENTATIVE



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich














BarrieRent2own










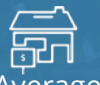





May 2021 Statistics

Compared to May 2020

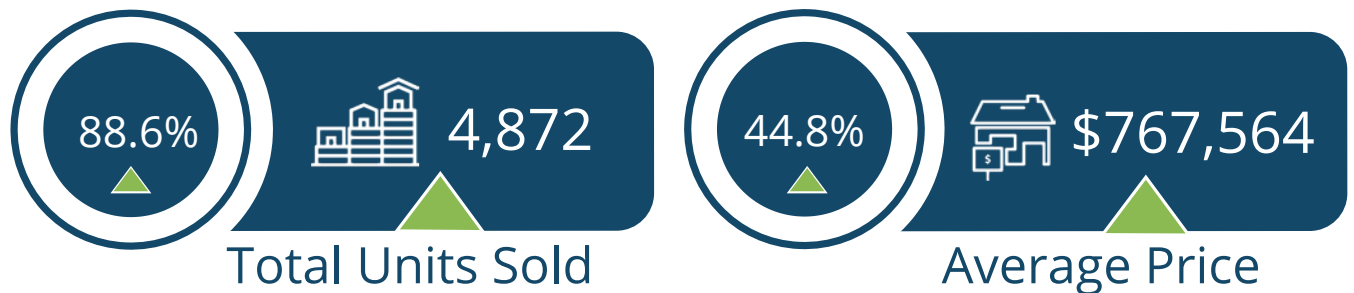
 **BDAR** STATS

|  Units Sold | |  Average Sale Price | |
|---|--|--|---|
|  |  76.8% | 366 |  42.9% \$743,752 |
|  Excluding Barrie |  71.3% | 697 |  49.5% \$830,323 |
|  |  160.1% | 11,951 |  28.4% \$1,108,453 |

May 2021

|  All Residential Homes |  Detached Homes |  Condominiums |
|---|---|---|
|  1,063 Units Sold  73.1% |  251 Units Sold  76.8% |  55 Units Sold  175.0% |
|  \$800,516 Average Sale Price  47.2% |  \$825,346 Average Sale Price  43.9% |  \$503,620 Average Sale Price  43.6% |

Simcoe County 2021 Year-to-Date



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

705-739-4650 bdar.ca

 **BDAR**

Market Watch by the Numbers

May 2021

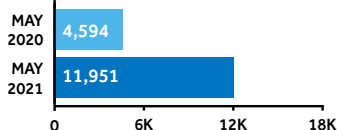


Total Residential Transactions

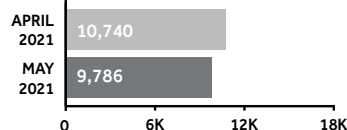
There were 11,951 sales in May 2021, up by 160.1% compared to May 2020. On a seasonally adjusted basis, sales were down by 8.9% compared to April 2021.



Year-Over-Year



Seasonally Adjusted*



+160.1%
compared to May '20



-8.9%
compared to April '21

“ In the absence of a normal pace of population growth, we saw a pullback in sales over the past two months relative to the March peak. ”

— Lisa Patel, TRREB President

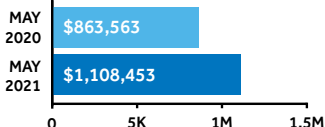


Average Selling Price

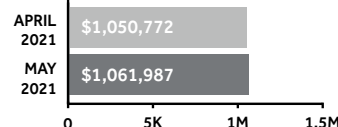
The average selling price in May 2021 was \$1,108,453, up by 28.4% year-over-year. On a seasonally adjusted basis, the average selling price was up by 1.1% over April 2021.



Year-Over-Year



Seasonally Adjusted*



+28.4%
compared to May '20



+1.1%
compared to April '21

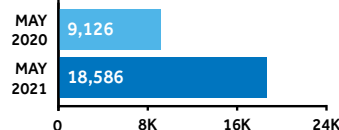


Total New Listings

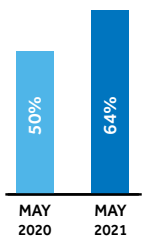
There were 18,586 homes listed in May 2021, up by 103.7% year-over-year.



Year-Over-Year



Sales-to-New Listings Ratio

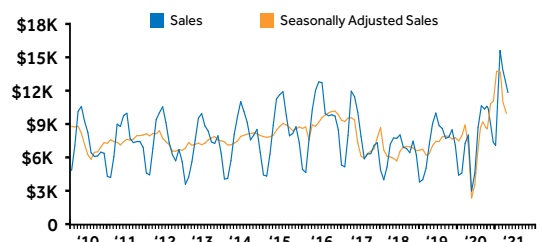


+103.7%
compared to May '20

“ People and businesses are more likely to locate in regions that have an ample supply of affordable home-ownership and rental options. ”

— John DiMichele, TRREB CEO

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



XPHOME INSPECTION
YOUR HOME INSPECTOR
 IS VASYL KHRYPAKOV
 647.981.8272
 xphomeinspection@gmail.com
 xphomeinspection.com



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



Как минимизировать
 налоги в **2021** году?

STRESS FREE
ACCOUNTING
BOOKKEEPING
INCOME TAX
SERVICES

Personal Self-Employed Corporation Partnership

Romanna Borylo, CPA

Acco
 TVX

CGA.ROBOR@GMAIL.COM

CPA-ACCOTAX.COM

416.471.7568



REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE



Property & Finance Guide

groups/propertyandfinanceguide

DISCUSSION GROUP

www.PropertyAndFinanceGuide.ca

По поводу размещения
рекламы в журнале - звоните

647.459.9459

Are you looking for a GOOD DEAL?

Take a look the website: CapitalRealtyBrokerage.com

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

Royal LePage
Terrequity Capital Realty Inc.,
Brokerage

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



Direct: **647-459-9459**

Office: **416-495-4061**

CapitalRealtyBrokerage@gmail.com

