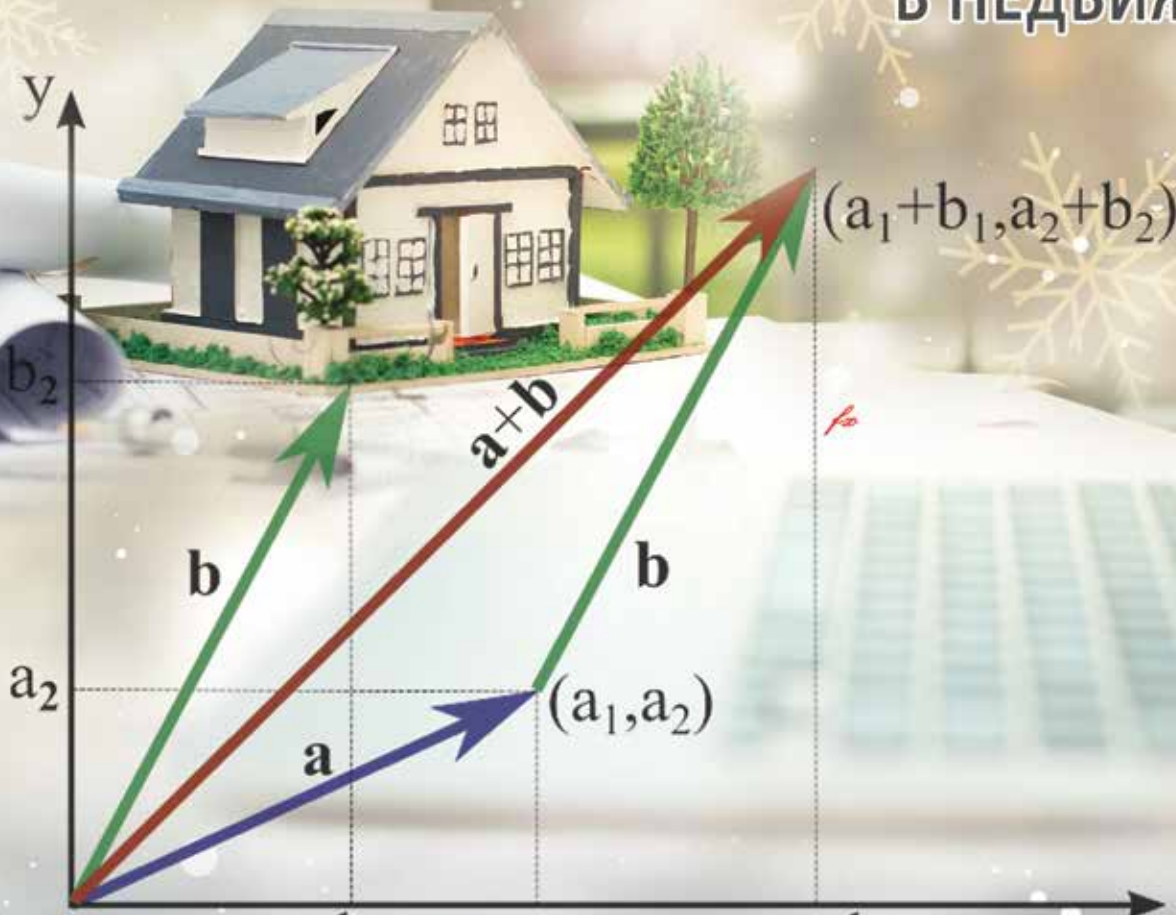


## РЫНОК ЖИЛЬЯ: ИТОГИ 2021 ГОДА ФЛОРИДА: ОТЛИЧНОЕ ИНВЕСТИРОВАНИЕ В НЕДВИЖИМОСТЬ



## ФОРМУЛА РОСТА ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ



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](mailto:PropertyAndFinanceGuide@gmail.com)

Если вы пропустили какой-либо выпуск журнала, то заходите на сайт [www.PropertyAndFinanceGuide.ca](http://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 Мошковиц

# 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](mailto:propertyandfinanceguide@gmail.com)  
**W:** [propertyandfinanceguide.ca](http://propertyandfinanceguide.ca)  
**IG:** [PropertyAndFinanceGuide](https://www.instagram.com/PropertyAndFinanceGuide)  
**F:** [PropertyAndFinanceGuide](https://www.facebook.com/PropertyAndFinanceGuide)  
**FB:** [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.*



DECEMBER 2021  
ISSUE 73

# CONTENTS

## INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Формула роста цен на недвижимость

## CONDO

10 Рынок жилья: итоги 2021 года

## REAL ESTATE IN FLORIDA

14 Флорида: отличное инвестирование в недвижимость

## INVESTMENT & REAL ESTATE

18 Можно ли купить или продать дом без агента по недвижимости?

## FINANCE

20 Выплаты долгов

## LEGAL ADVICE

22 Tenant vs Landlord (continue)

## STATISTICS

28 STATISTICS - NOVEMBER

29 MARKET WATCH - NOVEMBER



CONTENTS


  
 YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

# НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

**SUBSCRIBE**

**DON'T FORGET  
TO LIKE & SUBSCRIBE**

 AlexMoshkovich

**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](http://WWW.LYONBUTLER.COM)

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

SENIOR ACCOUNT EXECUTIVE  
 Lyon & Butler Insurance Brokers Ltd.

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

# TORONTO INVESTOR FORUM

22 декабря, 2021 @ 19:00

**КОГДА НАСТУПИТ  
КОРРЕКЦИЯ ЦЕН  
НА НЕДВИЖИМОСТЬ  
В КАНАДЕ?**

**Инвестиции во  
Флориде под ключ**  
[TorontoInvestorForum.com](http://TorontoInvestorForum.com)

**FREE WEBINAR**

# Формула роста цен на недвижимость

Может, для кого-то это звучит как заезженная пластинка, потому что я постоянно говорю о росте населения, вызвавшем нехватку жилья.

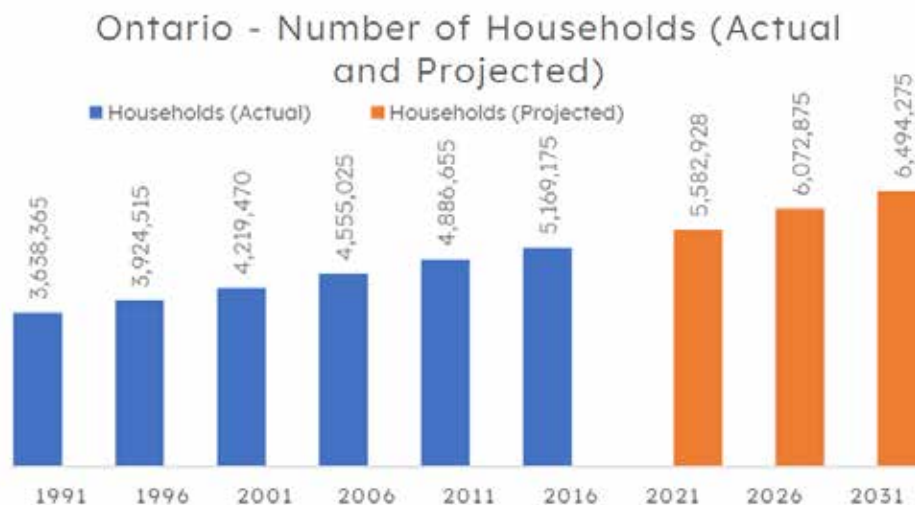
Но таковы факты: в период с 2016 по 2021 год количество домохозяйств в Онтарио опередило строительство нового жилья почти на 20%. (см. рис. 1)

Сегодня в нашем регионе жилищный спрос намного превышает предложение. Небывало низкое количество домов, выставленных на продажу, и, как следствие, аукционы почти на каждую сделку вызвали резкий скачок цен на недвижимость.

Но может ли количество предложений снизиться еще больше?

Скорее всего, да. (см. рис. 2)

Рисунок 2



Ontario - Housing Completions and Household Formation by Five Year Period including 2016-21

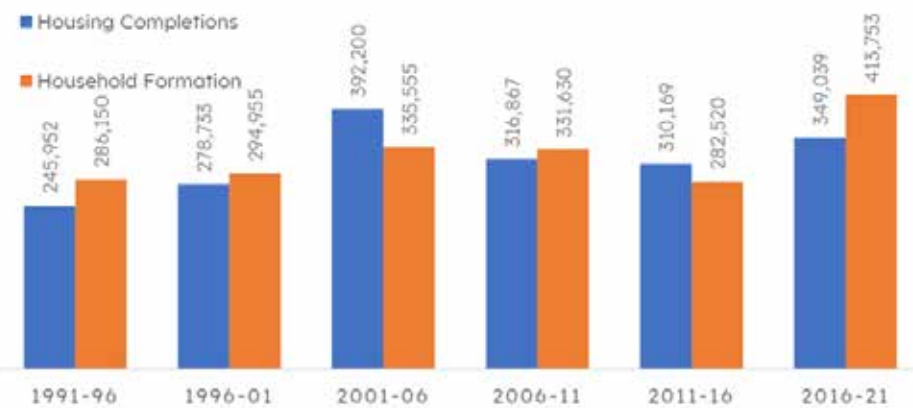


Рисунок 1

По прогнозам правительства Онтарио, в ближайшие десять лет в провинции прибавится около 900 000 семей, тогда как за последние десять лет это число составило около 700 000. Так что, если вы думали, что в истекшее десятилетие произошел огромный прирост количества новых семей в

«Золотой подкове», то что вы скажете за последующие 10 лет?!

Однако цены на недвижимость растут во многих местах, так что подобный прирост населения должен происходить повсюду, не так ли?

Нет, далеко не так. В район Торонто прибывает более чем вдвое больше иммигрантов, чем в любом другом городе Северной Америки, включая такие места, как Нью-Йорк и Майами. (см. рис. 3)

Очевидно, что белые песчаные пляжи не являются приоритетами для новых иммигрантов. В целом, эта ситуация ставит Торонто на третье место в Северной Америке по общему приросту населения: (см. рис. 4)



Рисунок 3

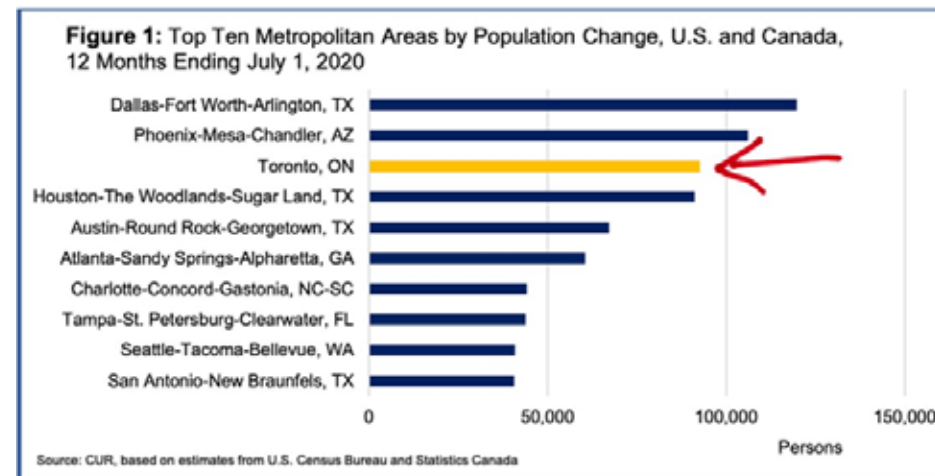


Рисунок 4

Итак, мы на подиуме с бронзовой медалью (хороший результат).

Но не все так хорошо обстоит со строительством нового жилья. Конечно же, оно строится, повсюду видны краны, а распроданное новое жилье появляется в тех местах, где людям совсем не хотелось жить всего несколько лет назад. Однако мы уже видели, что за последние пять лет нового жилья построено явно недостаточно. Это означает, что необходимо наверстать упущенное в связи с постоянно растущим спросом.

Но похоже, что строительство нового жилья будет выглядеть иначе, чем в прошлом. (см. рис. 5)

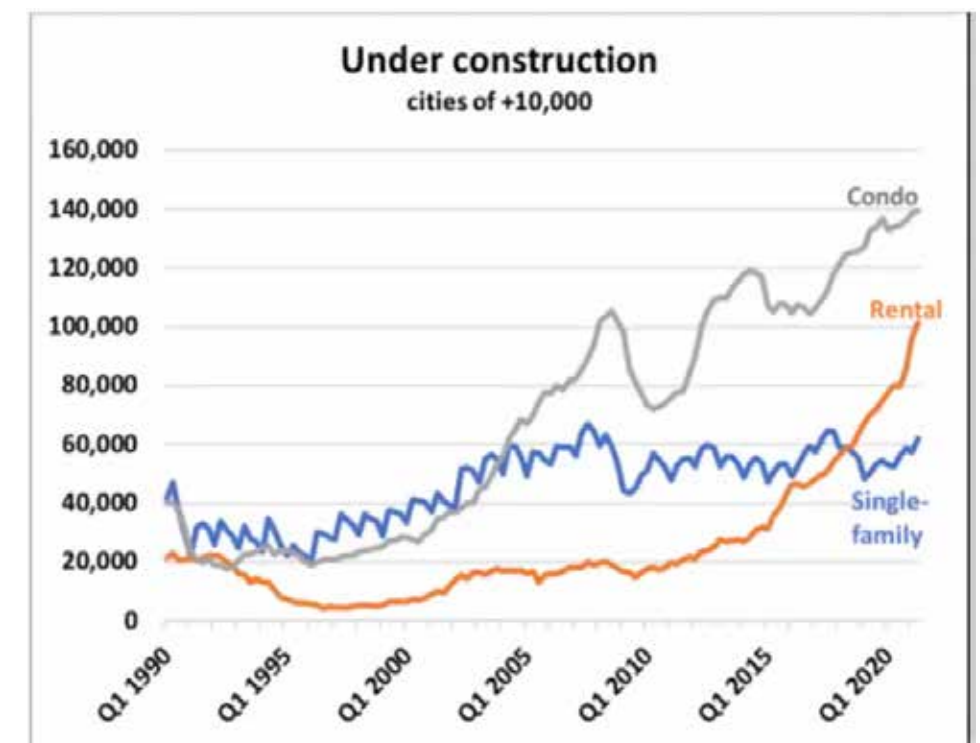


Рисунок 5

Частные дома по-прежнему составляют меньшую долю строящихся домов.

Суждено ли частным домам, огражденным деревянным забором, навсегда уйти в прошлое и остаться лишь в старых сказках для будущих поколений? Время покажет, но кое-где это уже произошло. Вот только вопрос, может ли такая тенденция надолго сохраниться? Хорошая мысль! На мой взгляд, в нынешних условиях это невозможно. Но правила меняются.

Вот простой пример. В прошлом году Банк Канады резко снизил процентную ставку, что было, как мы теперь знаем, чрезмерно агрессивным шагом.

До этого ипотеку получали под 3%, а после снижения ставки стали получать от некоторых банков даже под 1%. Это не могло не отразиться на рынке недвижимости, что и произошло.

РАССМОТРИМ ПРИМЕР:

Рисунок 6

Платежи	Платежи
\$2,529	\$2,528
\$600,000	\$786,000
3%	1%
30 лет	30 лет

Такое снижение процентной ставки позволило при равном ежемесячном платеже добавить 186,000 долларов по ипотеке - рост на 30%.

недвижимость в районе GTA после этого шага? Правильно, примерно на 30%.

копнем еще немного. Если мы возьмем среднюю цену жилья, начиная с 1975 года идо настоящего времени, и используем объявленную ставку по ипотеке, то получим следующие выплаты: (см. рис. 7)

Изменились правила, и ценовая тенденция продолжилась. Но давайте

Рисунок 7

Date	Mortgage*	Mortgage Rate**	Monthly Mortgage Payment***
2020	\$743,700	4.94	\$4,300
2015	\$497,700	4.64	\$2,793
2010	\$345,000	5.79	\$2,164
2005	\$268,700	5.8	\$1,687
2000	\$194,600	8.25	\$1,516
1995	\$162,400	8.5	\$1,291
1990	\$204,000	13.75	\$2,358
1985	\$87,300	11.75	\$885
1980	\$60,500	13.5	\$688
1975	\$46,000	11.25	\$450

Up 16 X (2000 vs 1975)      Up 9.5 X (2000 vs 1995)

Рисунок 8

Date	Mortgage*	Mortgage Rate**	Monthly Mortgage Payment***	In 2021 Dollars****
2020	\$743,700	4.94	\$4,300	\$4,431
2015	\$497,700	4.64	\$2,793	\$3,104
2010	\$345,000	5.79	\$2,164	\$2,633
2005	\$268,700	5.8	\$1,687	\$2,231
2000	\$194,600	8.25	\$1,516	\$2,244
1995	\$162,400	8.5	\$1,291	\$2,081
1990	\$204,000	13.75	\$2,358	\$4,263
1985	\$87,300	11.75	\$885	\$1,986
1980	\$60,500	13.5	\$688	\$2,216
1975	\$46,000	11.25	\$450	\$2,209

Up 2 X (2000 vs 1995)

Цены выросли в 16 раз, а выплаты - в 9.5, что кажется чрезмерным.

Однако, не забываем про инфляцию: с ее учетом реальные выплаты по ипотеке выглядят так: (см. рис. 8)

И вот, сегодняшние высокие выплаты перестали казаться такими уж чрезмерными. Фактически, вплоть до последних нескольких лет они соответствовали тому, что мы видели за предыдущие 35 лет.

Рисунок 9

Платежи	Платежи
\$2,528	\$2,529
\$786,000	\$796,000 - ошибка - нет 15%?!
1%	1%
30 лет	35 лет

Теперь становится ясно, что людей гораздо меньше волнует цена недвижимости, чем вопрос: смогут ли они из своего бюджета обеспечить ежемесячный платеж.

Но ставки уже настолько низки, что снижаться далее почти некуда, и многие говорят о том, что они вырастут в следующем году.

Может быть, да, а может, и нет.

Ради интереса, мы провели небольшой эксперимент: взяли вышеприведенный пример ипотеки и изменили срок амортизации с 30 лет до 35. (см. рис. 9)

Таким же платежом можно обработать почти на 15% больше ипотеки.

А что, если произойдет возврат к 40-летней ипотеке, как это было 10 лет назад? Куда улетят цены? Я не говорю, что так обязательно случится (хотя я считаю весьма вероятной некоторую версию такого события). Но ведь было время, когда никто не думал, что процентные ставки могут составлять один процент.

Рынок инвестиций в недвижимость постоянно меняется. Но формула,

которую мы используем, чтобы понять это движение, остается прежней:

Рост населения + Миллениалы + Дефицит домов + Доступность = Рост цен.

В конце концов, это простая математика.

Теперь возникает вопрос: что вы собираетесь делать, когда получите ответ по этой формуле?

Удачного инвестирования!

Суммируя вышесказанное, я предлагаю всем желающим свою помощь и для этого 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, а для этого нужен план. Воспользуйтесь моим предложением, назначьте со мной встречу ONLINE, и мы построим для вас оптимальный индивидуальный план!

[FreeMeetings.ca](http://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&FinanceGuide". Дигитальный журнал находится на сайте:

[www.PropertyAndFinanceGuide.ca](http://www.PropertyAndFinanceGuide.ca)

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

## Рынок жилья: итоги 2021 года



Заканчивается 2021 год. Он стал абсолютно знаковым для рынка недвижимости Канады, так как цены на жильё дали наибольший за последние годы прирост.

Если рассматривать недвижимость в Торонто и его окрестностях, то лидерами продаж этого года стали отдалённые районы GTA, а также районы, находящиеся за его пределами. В них годовой рост цен на отдельно стоящие дома составил более 30%, а на кондоминиумы - около 20%. В сегменте кондо наибольший рост был зафиксирован в области телефонного кода 905: в Vaughan, в некоторых районах Mississauga, Oakville, Burlington, Scarborough и в районах, прилегающих к Oshawa. Цены на квартиры в этих районах выросли в среднем на 25%. Наименьший прирост показали квартиры, расположенные в даунтауне Торонто, но даже там он составил внушительные 10%.

Напомню, что среднестатистический годовой рост цен на недвижимость в Торонто в течение последних 40 лет - 5%, и то, что мы увидели в этом году, превышает его в несколько раз.

Основными причинами столь резкого подорожания недвижимости специалисты называют следующие факторы:

1) Активное печатание денег в течение всей пандемии, что привело к очень

сильной инфляции, которая только по официальным показателям достигла 5%, а в реальности, как минимум, 10%.

2) Низкие ставки по кредитам также способствовали образованию у населения большой денежной массы, так как даже те, кто не планировал ранее рефинансировать свою недвижимость, сейчас не упустили момента и сделали это под низкий процент, высвободив таким образом довольно крупные суммы.

3) Многие работники на удалёнке, в частности, занятые в сфере IT, получили возможность существенно увеличить свои доходы, работая сразу с несколькими клиентами. Немало бизнесов после открытия резко подняли цены на свои товары и услуги, что также привело к дополнительным доходам.

4) Во время пандемии людям просто некуда было тратить деньги, и это также способствовало наращиванию денежной массы.

5) Рынки ценных бумаг, которые после глобального падения в 2020 году к середине 2021 отыграли своё, вошли в ситуацию, когда риски довольно высоки. Поэтому многие продали ставшие рискованными активы, причём те, кто грамотно воспользовался падением рынка ценных бумаг в марте 2020 года, практически удвоили свои вложения всего за один год.

Всё это вместе привело к тому, что летом 2021 года канадские банки рапортовали, что на счетах у населения находится наибольшая масса денег за все годы статистического учёта. И, конечно, многие люди, понимая, что инфляция просто пожирает их сбережения, решили вложить их в недвижимость. Это были как инвестиционные сделки, так и просто покупки для себя и детей. Спрос привнес предложение в разы, а когда происходит подобный ажиотаж, многие продавцы, видя, что цены растут прямо на глазах, наоборот, решают подождать с продажей, чтобы позднее продать по ещё более выгодной цене, и уходят с рынка, что в итоге приводит к усилению рыночного дисбаланса и, как следствие, к росту цен.

Пандемия, конечно, негативно повлияла на ситуацию на рынке недвижимости, но главная причина сложившегося положения находится гораздо глубже. На мой взгляд, она состоит в том, что ещё в 2017 году правительство вместо того, чтобы бросить необходимые ресурсы на увеличение темпов строительства, попыталось ограничить возможности покупателей введением целого ряда пунктов по охлаждению рынка. В своих статьях летом 2017 года я отмечал, что такой способ охлаждения рынка использовался ранее и в других странах



и ни разу в долгосрочной перспективе не давал желаемого результата, а наоборот, через некоторое время провоцировал новый сильный виток цен.

По моему мнению, именно это случилось и у нас, а пандемия только усугубила ситуацию, так как толкнула многих на переезд и покупку недвижимости в очень сжатые сроки.

Кроме всего перечисленного, возобновилась иммиграция: в сентябре, октябре и ноябре в страну въехало более 130,000 новых иммигрантов. Иммиграционные власти объявили, что они практически полностью выполняют намеченный план по приёму в 2021 году - 401,000 человек, несмотря на то, что в первой половине года из-за пандемии были существенные трудности и этот план казался невыполнимым.

Обещания правительства строить больше мы слышим уже много лет, однако они не реализуются. Всё дело в том, что для увеличения темпов строительства просто нет ресурсов: не хватает квалифицированных рабочих, техники, строительных материалов, пандемия усугубила ситуацию с поставками. И сейчас строители стремятся хотя бы удержать объёмы строительства на прежнем уровне.

В предвыборных речах практически все партии обещали работать над увеличением объёмов строительства, но на деле же мы увидели обратное. С первого января следующего года девелоперы обязали до 10% строящегося в Торонто жилья отдавать муниципалитету для нужд малоимущих, а в ближайшие несколько лет этот процент должен вырасти до 20%. Это однозначно приведёт к ещё большей нехватке жилья, так как малоимущее население никогда не являлось потенциальными покупателями, а объёмы строительства ограничены. Покупателей же становится всё больше и больше.

На данный момент Канада и, в первую очередь, Торонто, Ванкувер и их окрестности переживают глубочайший кризис жилья, а свет в конце туннеля пока даже не намечается.

Вот в такой обстановке приходится заканчивать уходящий год, который принёс очень высокие прибыли инвесторам в недвижимость, но при этом, как это ни печально для многих, разрушил их мечты о приобретении своего первого жилья.

В начале следующего года на нашем YouTube-канале @ NEWGTACONDOS выйдет моё видео, в котором я проанализирую предстоящие тренды на рынке недвижимости в 2022 году. Ну, а на сегодня я с вами прощаюсь и хочу пожелать всем счастливых рождественских праздников!

Присоединяйтесь к нам в соцсетях FACEBOOK и INSTAGRAM и подписывайтесь на YouTube-канал @ NEWGTACONDOS. Если у вас возникают вопросы, на нашем портале вы можете назначить ONLINE APPOINTMENT или позвоните мне по телефону и приезжайте в наш офис в Ричмонд Хилле для консультации.

[WWW.NEWGTACONDOS.COM](http://WWW.NEWGTACONDOS.COM)  
tel: 416-832-8343.

**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  
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 206B-2 Toronto, ON M3C 1W3  
Phone: 647-288-9422 Presentation centre: 10376 Yonge St. Unit 306,  
Richmond Hill, ON L4C 3B8, Phone: 416-832-8343



**Tal Sivak**  
Sales Representative  
t: 647.333.6673 e: tal@lifeinvestment.ca  
1 Sparks Ave #11, North York, ON M2H 2W1  
Office: 416.495.4061




**Maryna Orzhekhovska**  
REAL ESTATE BROKER  
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 \$525,000**


FIRST TIME HOME BUYERS



ATTENTION FIRST TIME HOME BUYERS! Beautiful Starter Home With Like-New Finishes Throughout! Impressively Cared-For End-Unit Townhome.


**ANGUS \$799,000**

174 FT. DEEP LOT



4-Year New Gorgeous Home On A 174 Ft. Deep Lot Located In A New Subdivision Close To Conservation Park & River.

**BARRIE, PAINSWICK \$699,000**



This Great 3 + 1 Bedroom, 3 Bathroom Raised Bungalow Is Ideally Located Close To Schools, Shopping, Restaurants, Playground, Parks, Public Transit, Allandale Rec Centre. Easy Access To Hwy 400 And Hwy 11. Upper Apartment 3Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. **Earn Income of \$2,300+\$1,600=\$3,900! Great Deal!**


**BARRIE, SUNNIDALE \$729,000**



Welcome To This Lovely Home. Situated On A Premium Lot Backing On To Green Space. Open Concept Main Floor. Upper Floor With 2 Spacious Bedrooms And Bathroom. Potential Legal Duplex! Upper Apartment 3Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. **Potential Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000! Good Deal!**

**BARRIE \$949,000**


2 STOREY DETACHED



Brand New 2 Storey Detached Home With 3 Bed & 2.5 Bath, Only Minutes Away From The Core Of Barrie, Ontario.

**BRADFORD \$799,000**

MODERN TOWNHOME



1 Year Old- 3 Bed/3Bath Upgraded Modern Townhome In The Growing Bradford West Community. Close To Hwy 400 & 404, Transit, Schools, Shopping And Community Amenities.

**BARRIE, PAINSWICK \$798,000**



Sun Filled Side Split Home Located In Sought After Barrie Family Neighborhood Close To Schools, Shopping And Parks. The Layout Is Functional And Spacious. Plenty Cabinet Space In Kitchen, Good Sized Living And Formal Dining Room. Potential To convert Into A Legal Duplex and Rent Upper Unit 4Bed+2Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. **Earn Income of \$2,500+\$1,650=\$4,150! Woow!**

**BARRIE, NORTHWEST \$799,000**



Potential Legal Duplex Immaculate Bungalow! Spectacular Landscaping! You Will Not Be Disappointed! This Charming And Loved Home Features Hardwood Floors, Gas Fireplace, Large Picture Windows Thru-Out, Walkout From Spacious Eat-In Kitchen. Potential Rent! Upper Apt. 2Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. **Earn Income of \$2,200+\$1,700=\$3,900!**

**ALLISTON \$749,000**

EXECUTIVE TOWNHOME



Stunning 3 Bedrooms 3 Washrooms Executive Townhome. Loads Of Upgrades & \$\$\$ Spent On Decor. Open Concept Layout With 9' Smooth Ceilings On The Main Floor. High End Stainless Steel Appls, Granite Counters, Backsplash, Gas Stove, Hardwood Stairs With Iron Pickets, Upgraded Light Fixtures.

**INNISFIL \$1,399,000**

RANCH BUNGALOW



3+1 Bedroom Ranch Bungalow. Over 4000 sq ft living space .Close To Bradford & Only 15 Mins To Barrie Go Station. Newly Completed With Tons Of Natural Light, Bonus Bedroom & Living Space For Guests.

**BARRIE, INNIS-SHORE \$899,000**



Don't Miss Out On This Well Maintained 5 Br, 2 Bath Raised Bungalow. Located South End Of Barrie Just Minutes To Hwy Access, Schools, Parks & Shopping Galore. All Brick Exterior, 2 Car Garage, Double Wide Drive, Fully Landscaped. Potential To convert Into A Legal Duplex and Rent Upper Unit 3Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. **Earn Income of \$2,200+\$1,700=\$3,900! Woow!**

**BARRIE, CUNDLES EAST \$695,000**



Attention Investors! Turn Key Investment, Legal Duplex! This Well Maintained Property Has 3 Bedrooms On The Main Floor, Large Living Space, Separate Dining Room, Primary Bedroom Has His & Her Closets. The Lower Level Is A Large 1 Bedroom, It Has A Beautiful Open Concept Living Space & Features A Walk Out To The 150 Foot Fenced Lot. Tenanted for \$1500 and \$950. Great Deal For Money!

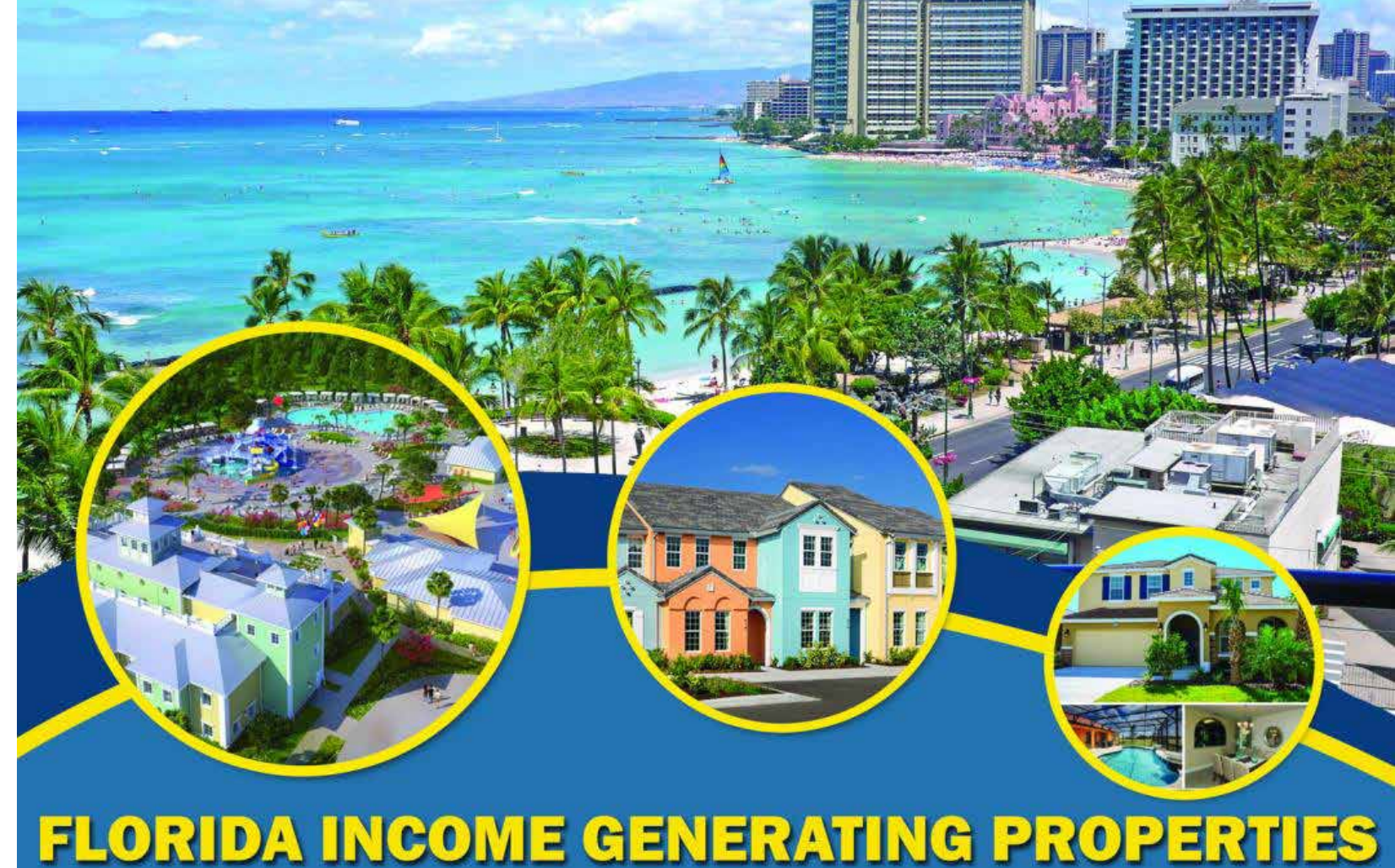
## Флорида: отличное инвестирование в недвижимость

Для инвестиции в недвижимость основное внимание принято уделять расположению объекта. При выборе места для покупки учитываются многие факторы: безопасность, привлекательность для инвесторов и туристов, развитие экономики, возможность использования для себя и т.д. В данном плане всегда очень выгодно смотрелась Флорида как излюбленное место для инвесторов

и туристов всего мира. Здесь всегда можно было приобрести недвижимость в соответствии с вашим вкусом и бюджетом.

В последнее время рынок недвижимости Флориды переживает настоящий бум, так как только за истекший год сюда переехало около 9 млн человек, и эта тенденция продолжается. Особенной популярностью пользуется город

Орландо - рекордсмен по числу туристов во всем мире (около 70 млн. в год), что делает его одним из самых лучших мест для инвестирования в недвижимость. Мировую известность город имеет, конечно же, благодаря комплексу из более чем 20 парков развлечений, включая Disney Land, Universal Studio, Lego land и другие. Вдобавок здесь нет холодной зимы, и потому круглый год проводятся самые известные в США



спортивные фестивали и соревнования по теннису, футболу, волейболу, что также создает огромный спрос на аренду недвижимости для отдыха.

Предлагаем вашему вниманию новые эксклюзивные проекты "WINDSORISLAND" и "SOLARA" в стиле Vacation Resort Homes. Развитая инфраструктура, а также все удобства и развлечения на территории комплексов предоставляют идеальный выбор для полноценного и активного отдыха. Комплексы предлагают 5-спальные таунхаусы и отдельно стоящие дома от 5 до 10 спален как для личного использования, так и для сдачи в краткосрочную аренду, что является самой прибыльной стратегией. Все дома оборудованы отдельным бассейном, встроенной кухонной техникой, системой орошения газона. Инфраструктура включает: клуб-хаус, фитнес-центр, игровую площадку, аква- и сплэш-парки, теннисный и волейбольный корт, детскую игровую площадку. Обслуживание домов включает стрижку травы и уборку мусора каждый день. В связи с огромным спросом на данные проекты приобрести их возможно только, заняв очередь. Мы предоставляем возможность зарегистрироваться на VIP waiting

list и зарезервировать заветный дом в ускоренном порядке в течении месяца! Срок сдачи домов - лето/осень 2022.

Стоимость от \$ 420,000 для таунхаусов и от \$ 565,000 для домов. Первоначальный взнос - всего 15%. Также для наших клиентов есть возможность взять мортгидж в американских банках. Данные проекты идеально подходят для получения пассивного дохода, так как они предоставляют услуги property management, включая обслуживание VACATION RENTALS. Средняя стоимость аренды таких домов в день от \$200 до \$ 500 USD.

Ознакомиться с резортами можно на нашем Youtube канале по следующей ссылке: <https://www.FloridaHomes.pro>

Специально для наших клиентов при покупке дома в данных проектах мы также предоставляем бонус FLY and BUY (оплата перелета из Торонто в обе стороны для 2-х человек!)

Если вас заинтересовало инвестирование во Флориде, мы будем рады ответить на любые вопросы.

Оказываем весь спектр услуг для ведения бизнеса во Флориде по системе short-term rental, не выезжая из Канады!

• подбор, покупка и подготовка недвижимости на вторичном рынке, а также от строителей (включая

получение лицензии, ремонт, interior design and staging);

• составление и реклама листинга (фото и видео съемка, house manual, продвижение и маркетинг);

• online booking (переписка с клиентами, ведение календаря, составление отзывов);

• ---property management (check-in, check-out, cleaning, check-up list, обслуживание дома, бассейна и газона, коммунальные услуги) ит.д.

Для бесплатной консультации перейдите по ссылке, чтобы забронировать себе время :

[www.FloridaForCanadians.com](http://www.FloridaForCanadians.com)





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



**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 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

**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



## МОЖНО ЛИ КУПИТЬ ИЛИ ПРОДАТЬ ДОМ БЕЗ АГЕНТА ПО НЕДВИЖИМОСТИ?

(продолжение)

### ПОКУПКА ДОМА БЕЗ АГЕНТА

Согласно последним статистическим данным, 88% покупателей прибегают к услугам агента по недвижимости при поиске жилья. Агент сопровождает вас на каждом этапе процесса покупки, начиная с поиска идеального дома, рассмотрения предложения и заканчивая процессами проверки и закрытия сделки. Большинство покупателей считают их опыт и рекомендации бесценными. И самое приятное, что агенты, как правило, предоставляют свои услуги бесплатно, поскольку получают вознаграждение в виде комиссионных, выплачиваемых домовладельцем при закрытии сделки. Тем не менее, вы можете рассмотреть возможность проведения переговоров о покупке дома непосредственно с

продавцом или агентом по продаже, особенно если вы привыкли заключать сделки в рамках своей работы. А если вы хорошо знакомы с районом, в котором ведете поиск, вам может показаться, что нет смысла привлекать агента.

Однако составить выигрышный пакет предложений может быть непросто. Это особенно актуально в ситуации с несколькими предложениями, когда вы будете конкурировать с покупателями, чьи предложения тщательно продуманы, чтобы сделать их максимально привлекательными. Кроме того, процесс покупки дома может быть весьма эмоциональным. Надежный агент поможет вам не переплатить за недвижимость или не упустить "red flags" при осмотре. Кроме того, агенты покупателей предлагают упорядоченный, профессиональный процесс, который агенты по продаже

могут с большей вероятностью рекомендовать своим клиентам.

Если вы решите отказаться от услуг агента, вам придется самостоятельно составлять, подавать и согласовывать конкурентоспособное предложение. Вам также нужно будет запланировать осмотр и договориться о ремонте. Вы будете отвечать за проверку и подготовку всех необходимых документов, и вам придется постоянно общаться с агентом продавца, кредитором, инспектором, оценщиком, титульной компанией и другими заинтересованными сторонами.

Или же вы можете работать с агентом покупателя, чьи комиссионные выплачивает продавец, и вам ничего не придется платить из своего кармана. В обмен на это вы получите доверительное сопровождение одной из самых важных финансовых операций в вашей жизни.

Если же вы решите действовать самостоятельно, то вам придется рискнуть, принимая самое важное и значимое финансовое решение, по мнению большинства людей.

### ИТАК, НУЖЕН ЛИ ВАМ АГЕНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ?

Важно, чтобы вы понимали свои возможности и обдумывали свои предпочтения при решении вопроса о том, стоит ли работать с профессионалом в сфере недвижимости. Если у вас есть опыт в сделках по недвижимости и юридических контрактах, вы хорошо ведете переговоры в напряженных условиях и у вас много свободного времени, вполне возможно, что вам подходит продажа через iBuyer или FSBO.

Однако если, как и большинство людей, вы цените экспертное мнение и хотели бы, чтобы процессом руководил опытный профессионал, вам, вероятно,

будет намного спокойнее и комфортнее работать с агентом по недвижимости или брокером.

Полный набор услуг агента по недвижимости и его профессиональные навыки ведения переговоров могут принести покупателям и продавцам выгоду и в финансовом плане. В среднем продавцы, воспользовавшиеся услугами агента, получают больше денег, чем те, кто выбирает путь FSBO или iBuyer. А покупатели ничего не платят из своего кармана за квалифицированное обслуживание, которое поможет им избежать дорогостоящих ошибок на всем пути от заключения договора до закрытия сделки.

Согласно данным NAR, подавляющее большинство покупателей (91%) и продавцов (89%) в восторге от работы своего специалиста по недвижимости и рекомендовали бы его другим. Вот почему, с точки зрения затрат времени, денег и опыта, большинство покупателей

и продавцов считают помощь агента по недвижимости необходимой и бесценной.

Поздравляю всех моих клиентов с наступающим новым годом. Хочу пожелать всем счастья и благополучия в 2022-м, чтобы неудачи обходили Вас стороной.



**Alex Slobidker**  
Real Estate Broker  
416.684.4982  
e: alex@slobidker.com  
1 Sparks Ave #11, North York, ON M2H 2W1

Mortgage Broker  
FSRA license # 12439  
DLC Your Mortgage Choice

**GET VISIBLE NOTICED**

SAM PRINTING & DESIGN  
647.273.6070  
samaprinting.com  
samaprint.ca@gmail.com

- Branding and Corporate Identity
- Logo
- Graphic Design For Print, Web, Social Media
- Product catalog layout
- POS and Signage
- Banners & Trade show promo materials
- Corporate print materials
- Outdoor posters, banners, signs
- Product Video production & Editing
- Web design / redesign
- Visuals For winning Social Media Posts & Advertising
- Social Media Marketing
- Personal branding photography
- Product photography
- Photography for social media
- Professional headshots
- Corporate and event photography
- Photography for websites
- Photography for advertising materials

Results from experts

## ВЫПЛАТЫ ДОЛГОВ



Во многих отношениях пандемия была разрушительной для канадцев. Между увольнениями, перебоями в цепочке поставок и проблемами здравоохранения последние полтора года стали для нас испытаниями, о которых мы даже не догадывались десять лет назад. И все же в разгар невзгод обнаружилась некоторая лучшая сторона: канадцы на самом деле очень умны со своими деньгами.

Локдаун физически ограничивали нашу способность делать покупки и обедать, в то время как платежи CERB набивали наши карманы месяцами. Но люди не спешили покупать Teslas. Фактически, они использовали свои лишние деньги, чтобы выплатить долг, с высокими процентами

Это произошло практически сразу. Менее чем через два месяца после первой блокировки в мае 2020 года произошло первое за десятилетия сокращение не-ипотечной задолженности. К январю 2021 года не-ипотечный долг упал более чем на 20 миллиардов долларов, включая колоссальное сокращение задолженности по кредитным картам на 16,6 миллиарда долларов. Теперь, когда канадцы смогли оплачивать свои счета Visa, они могли брать на себя более

практичный долг: ипотечный долг.

### ИПОТЕЧНЫЙ ДОЛГ В ЭПОХУ ПАНДЕМИИ

По мере того как выплачивалась не-ипотечная задолженность, стремительными темпами росла ипотечная задолженность. Точнее, почти 99,6 миллиарда долларов с начала COVID до января 2021 года. Почему? Ставки по ипотеке упали. Фондовый рынок взлетел. Дополнительный располагаемый доход позволил немного упростить накопление на первоначальный взнос. Но больше всего локдауны заставили канадцев по-настоящему ценить свое жилое пространство.

### СУТЬ

Канадцы меняют свои безнадежные долги на хорошие. Какая разница? Безнадежный долг тратится на несущественные предметы, которые не сохраняют и не накапливают стоимость, в то время как хороший долг может со временем увеличить вашу чистую стоимость. На мой взгляд, ипотечный долг - это хороший долг.

Стоимость недвижимости в Канаде только выросла за последние 25 лет. Поэтому, когда вы берете ссуду на

покупку дома, вы почти наверняка получите прибыль. Привязка долга к материальному активу, стоимость которого растет, является разумным, в то время как привязка долга к переоцененной карте Amex - нет. Тенденция к хорошему долгу свидетельствует о том, что канадцы становятся более сообразительными в управлении своими деньгами.

Но это также серьезный показатель того, что канадцы ценят домовладение. Вы даже можете увидеть это по тому, сколько они тратят на домашний декор и ремонт. Поскольку стоимость домов растет, а ставки остаются стабильными, весьма вероятно, что мы увидим рост ипотечной задолженности даже больше, чем у нас уже есть.

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

2 storey townhomes in Ottawa

2 STOREY TOWNHOMES  
from high \$628,000  
Closing in 12 months

new Condos in Lasalle ON

FROM BUILDER

STARTS FROM LOW \$300,000

available in 2023-2024

Yonge & Eglinton, Toronto

FOR SALE

SOLD OVER ASKING

2 years old E-Condo, direct access to subway, corner 2 bed plus den, 2 washrooms, big round-up balcony

Bathurst & Steeles

FOR SALE

SOLD

For Sale 2 bed plug big den, 2 parkings, lots of upgrades

Martin Grove & Eglinton

FOR SALE

SOLD OVER ASKING

Fully renovated bungalow with finished basement and pool

Nepean Ottawa

FOR SALE

SOLD OVER ASKING

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

FOR DETAILS PLEASE CONTACT

ROYAL LEPAGE

Vadim Svetlov  
BROKER

DIRECT: 416.830.7129  
Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.  
OFFICE: 416.495.4061

## Tenant vs Landlord (continue)

Продолжаем рассматривать варианты, когда Квартирант может подать иск на Владельца.

В прошлой статье мы рассмотрели: illegal entry; maintenance issues; harassment.

Сегодня рассмотрим:

### LOCKED OUT/CHANGED LOCKS

Встречаются Владельцы, которым чуть Квартирант не по нраву, они его сразу пытаются выселить. Многие из них не хотят заморачиваться с Бордом и предпочитают все делать своими руками: просто меняют замки, выносят вещи Квартиранта на улицу и радуются. Однако такой радости не суждено долго длиться. Это самоуправство, которое

карается штрафом. Квартирант подаёт в Борд, требует компенсацию за моральный ущерб, требует вернуть его назад в жильё и просит об установлении административного наказания для Владельца.

### APPLY FOR REBATE

Имеется форма иска Квартиранта, когда он хочет вернуть ему часть уплаченных им денежных средств. В этом случае он требует, чтобы все оборудование находилось в рабочем состоянии в соответствии с его исправными платежами за аренду. Если он проживает в жильё с арендованным имуществом и не может пользоваться тем или иным прибором или комнатой по причине неисправности,

то за каждый день отсутствующей возможности пользоваться каким-либо объектом Владелец должен платить компенсацию. Здесь надо учитывать некоторые моменты:

1) компенсация высчитывается как процент от месячного платежа, умноженный на количество дней;

2) количество дней считается с момента письменного уведомления Квартирантом Владельца о неисправности. Сократить количество дней поможет своевременная реакция Владельца на поломку и шаги, предпринятые по ее устранению.

Например: перестал работать кондиционер. На улице жарко, Квартирант испытывает неудобства и решает подать иск на Владельца. Такое заявление не будет удовлетворено,



потому что Владелец не осведомлен о том, что кондиционер в нерабочем состоянии. Значит выплата компенсации не положена.

### APPLICATION FOR RENT REDUCTION

Ещё один способ получить компенсацию от Владельца.

При заключении договора Владелец предоставлял ряд сервисов, например, бассейн в летние месяцы. По какой-то причине (COVID или поломки) Владелец не запустил бассейн летом. В этом случае он должен пересчитать арендную плату за текущий период и снизить ежемесячный платеж. Почему? Потому что один из обещанных

сервисов Квартиранту за его деньги не предоставляется, и Владелец должен вернуть деньги за этот сервис.

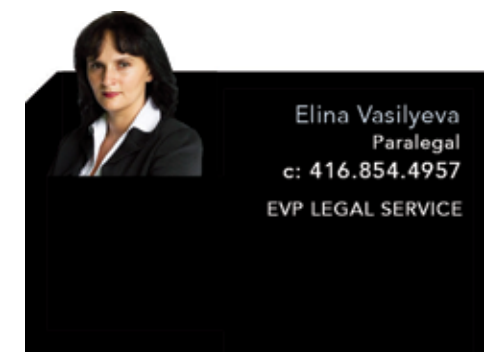
### APPLICATION TO DETERMINE IF THE LANDLORD GAVE THE NOTICE IN BAD FAITH

Последнее время мы очень много слышим о незаконных *renovictions*. Что это? Такая ситуация возникает, когда Владелец говорит, что он хочет вселиться в жильё, выселяет Квартиранта, но сам не въезжает, а пересдаёт жильё по более высокой цене. В этом случае у Квартиранта есть право подать заявление на Владельца в течение 12 месяцев и попросить Борд

определить, являлось ли его выселение правомерным или нет. Если Владелец пересдал жильё или предпринимал попытки пересдать, это будет рассматриваться как *bad faith*, который предусматривает штраф и компенсацию выселенному Квартиранту. По новому закону, компенсация по *bad faith* может приравниваться к стоимости арендной платы за год.



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





**Alex Slobidker**  
Real Estate Broker

Cell: 416.684.4982 Office: 416.495.4061  
e: alex@slobidker.com

1 Sparks Ave #11, North York, ON M2H 2W1



**Alex Lvinskyi**  
Sales Representative

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

peterborough  
**HOT DEALS**

**\$869,999**

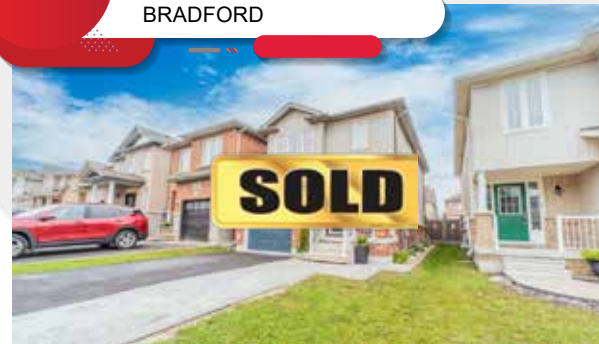
EAST GWILLIMBURY



Rare Large Lot Backing On The Forest In Holland Landing! Welcome To This Fabulous Open Concept Layout W/ Oversized Family Rm. Gas Fire Pl & Stylish Kitchen. Extra Deep Driveway Hold 10+ Cars! 24X24 Double Garage

**\$932,000**

BRADFORD



Beautiful 3 Bdrm Family Home Situated In One Of The Most Desirable Neighbourhoods In Bradford! Bright & Open Concept Layout Move-In Ready. Access To Garage From Main Floor, W.S.S. Apps, Quartz Counter Top, Backsplash

**\$829,000**

BRADFORD



Charming 2-Storey 3+1 Bedroom Home Nestled On A Quiet Street. Fenced Backyard With Private Tiered Deck, Vegetable Garden, Mature Trees, & Full Driveway. Inside Discover A Warm Open Concept Family/Dining Rm W/ Large Windows, & W/O To Deck.

**\$930,999**

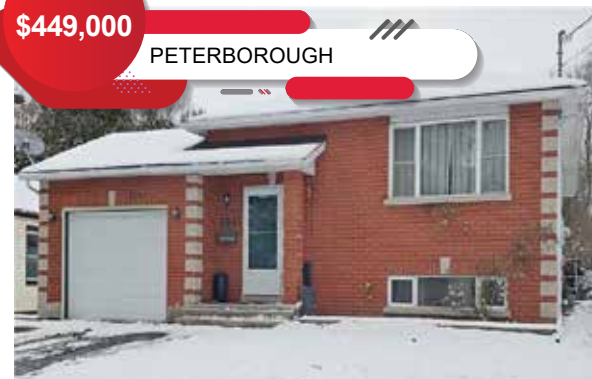
TORONTO, YONGE/SHEPPARD



Gorgeous, Spacious, 1650 Square Feet And 9' Ceilings, Sun-Filled Penthouse Suite In The Heart Of North York!  
3 Bedrooms, 3 Bathrooms, And A Large, Open Balcony. Just Move In And Enjoy!

**\$449,000**

PETERBOROUGH



Central location 3+2 Bedroom, elevated bungalow with attached single garage. Walking distance to Lansdowne Place. Eat-in kitchen with walk-out to deck behind the garage, level lot, paved driveway. The home will need updates and renovations but a good solid home with plenty of room for a family.

**\$599,900**

PETERBOROUGH



3 Bedrooms 2 Baths. This all brick bungalow is in the central north end of Peterborough close to Adam Scott High School. Quiet tree-lined street for this one owner, well cared for bungalow with a side entrance for a possible in-law setup and a spectacular oversize two-car plus garage that is insulated and plug-in heaters included.

**\$599,900**

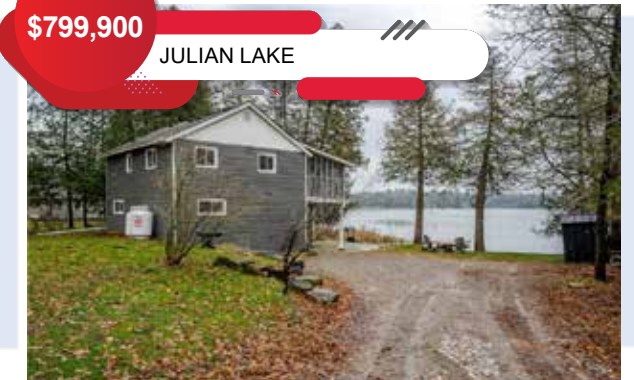
PETERBOROUGH



4 (3+1) Bedrooms 2 Baths. Well Cared For, Spacious Northend Bungalow On A Large, Mature Lot & Quiet Street. 3+1 Bed, 2 Baths Recently Remodelled With Heated Floors, In Shower Seat, Whirlpool Tub Down. Plaster Walls & Ceilings, Hardwood Floors, Gas Fireplace, Added Sunroom, Main Floor Laundry, Rec Rm, Workshop, Garage.

**\$799,900**

JULIAN LAKE



3 Bedrooms 1 Bath. Welcome to Julian Lake! The cottage is bright and open with modern furnishings and design, making it completely turn-key. You've got a Muskoka room on the top level, giving a beautiful view of your 80ft of natural shoreline, floating dock, and the property's private boat launch. Ideal for income-producing vacation rentals.

**\$899,900**

PETERBOROUGH



5 (3+2) Bedrooms 3 Baths. Fantastic location backing onto Thompson Creek wetland area. There are two bedrooms, a 4 piece bath, and laundry on the main floor. The large master bedroom is private and has a full ensuite bathroom. When you go down the stairs to the lower level, you are met with more stunning living space, a 2nd beautiful kitchen (perfect for the in-laws that was approved by the city) two more bedrooms, a custom 4 piece bath.

**\$499,000**

PETERBOROUGH



4 Bedrooms 2 Baths. An Excellent 2 Br Bungalow\* Great Investment Rent Out Totally Or Live In The 2 Bedroom Basement And Receive (1650.00) Per Month Inclusive From The Tenants Upstairs\* Located In A Great Heighbourhood Close To Beavermead Park & Little Lake. \* 2 Bedrooms, 2 Kitchens, 2 Laundry Rooms Above Ground Windows In The Basement \* 4 Car Parking Walk Out To A Huge Deck Off Of The Master Bedroom.



The Alex Team Moshkovich



Alex Moshkovich  
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Shelly Blank  
REAL ESTATE BROKER



Alex Slobidker  
REAL ESTATE BROKER



Serge Walton  
SALES REPRESENTATIVE



Anna Alexandrovski  
REAL ESTATE BROKER



Maryna Orzhhevska  
REAL ESTATE BROKER



Vadim Svetlov  
REAL ESTATE BROKER



Maria Borisova  
SALES REPRESENTATIVE



Ilnar Akhmedjanov  
SALES REPRESENTATIVE



Yulia Samsonova  
SALES REPRESENTATIVE



Tal Siyak  
SALES REPRESENTATIVE



Mariya Ustymenko  
SALES REPRESENTATIVE



Anna Fomina  
SALES REPRESENTATIVE



Maxim Ness  
SALES REPRESENTATIVE



Ron Hovich  
SALES REPRESENTATIVE



Alex Lvinskiy  
SALES REPRESENTATIVE



Antonina Dohot  
SALES REPRESENTATIVE



Marianne Svetlov  
SALES REPRESENTATIVE



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own

# November 2021 Statistics

Compared to November 2020



	Units Sold	Average Sale Price
<b>Barrie</b>	-16.9% 197	38.5% \$836,147
<b>SIMCOE COUNTY</b> Excluding Barrie	-11.4% 420	26.1% \$850,099
<b>TORONTO</b>	3.3% 9,017	21.7% \$1,163,323

## November 2021

County of Simcoe	Barrie	Barrie
All Residential Homes	Detached Homes	Condominiums
Units Sold: 617 (-13.2%)	Units Sold: 123 (-21.7%)	Units Sold: 25 (-21.9%)
Average Sale Price: \$845,644 (+30.0%)	Average Sale Price: \$947,019 (+41.7%)	Average Sale Price: \$559,692 (+35.5%)

## Simcoe County 2021 Year-to-Date



Prepared by: \_\_\_\_\_ Company: \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_ Phone: \_\_\_\_\_

# Market Watch

NOVEMBER 2021

For All TRREB Member Inquiries:  
(416) 443-8152  
For All Media/Public Inquiries:  
(416) 443-8158



## Economic Indicators

<b>Real GDP Growth</b>	Q3 2021	▲	5.3%
<b>Toronto Employment Growth</b>	October 2021	▲	6.1%
<b>Toronto Unemployment Rate (SA)</b>	October 2021	▼	8.4%
<b>Inflation (Yr./Yr. CPI Growth)</b>	October 2021	▲	4.7%
<b>Bank of Canada Overnight Rate</b>	November 2021	—	0.25%
<b>Prime Rate</b>	November 2021	—	2.45%
<b>Mortgage Rates</b>	November 2021		
1 Year	—	2.79%	
3 Year	—	3.49%	
5 Year	—	4.79%	

## Sources and Notes:

- i - Statistics Canada, Quarter-over-quarter growth, annualized
- ii - Statistics Canada, Year-over-year growth for the most recently reported month
- iii - Bank of Canada, Rate from most recent Bank of Canada announcement
- iv - Bank of Canada, Rates for most recently completed month

## GTA REALTORS® RELEASE NOVEMBER STATS

TORONTO, ONTARIO, December 3, 2021 – Home sales reached a new record for the month of November and the average selling price also reached a new all-time high. New listings were down substantially compared to last year for all market segments – further highlighting the inherent supply issue across all home types in the Greater Toronto Area (GTA).

GTA REALTORS® reported 9,017 home sales through TRREB's MLS® System in November 2021 – 3.3 per cent above the November 2020 result, setting a new record. In contrast, new listings were down by 13.2 per cent year-over-year, with double-digit declines for low-rise home types, and condominium apartments.

"Governments at all levels must take coordinated action to increase supply in the immediate term to begin addressing the supply challenges of today, and to work towards satisfying growing demand in the future. The GTA remains the primary destination for new immigrants, and is at the centre of the Canadian economy. For far too long governments have focused on short term bandaid policies to artificially suppress demand. Current market activity highlights decisively that these policies do not work, and unless governments work together to cut red tape, streamline the approval processes, and incentivize mid-density housing ongoing housing affordability challenges will escalate. On this point, we commend the City of Toronto for moving forward with initiatives to facilitate the creation of more mid-density home types, including their current consultations on options to encourage more multiplex development across the city," said TRREB President Kevin Crigger.

The MLS® Home Price Index composite benchmark was up by 28.3 per cent year-over-year in November 2021. The average selling price for all home types combined was \$1,163,323 – up by 21.7 per cent compared to November 2020.

"A key difference this year compared to last is how the condo segment continues to tighten and experience an acceleration in price growth, particularly in suburban areas. This speaks to the broadening of economic recovery, with first-time buyers moving back into the market in a big way this year. The condo and townhouse segments, with lower price points on average, will remain popular as population growth picks up over the next two years," said TRREB Chief Market Analyst Jason Mercer.

## Sales & Average Price By Major Home Type<sup>1,7</sup>

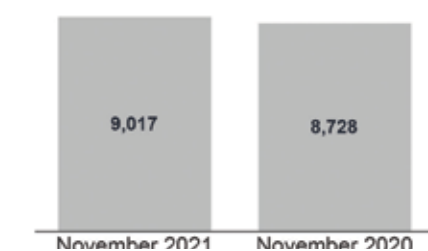
November 2021

	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	918	2,939	3,857	1,807,983	1,492,821	1,567,832
Semi-Detached	283	472	755	1,431,988	1,070,530	1,206,016
Townhouse	381	1,068	1,449	981,759	955,010	962,044
Condo Apt	1,981	887	2,868	745,951	646,211	715,104

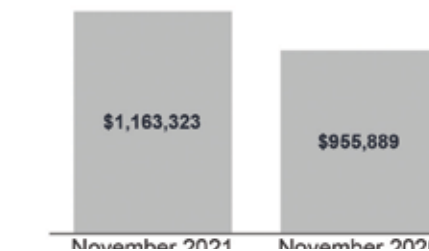
### Year-Over-Year Per Cent Change

Detached	-1.2%	-10.2%	-8.2%	22.3%	32.7%	30.3%
Semi-Detached	-15.8%	-14.0%	-14.7%	23.4%	31.1%	27.3%
Townhouse	5.5%	-7.9%	-4.7%	19.7%	31.0%	28.1%
Condo Apt	44.3%	36.0%	41.6%	16.5%	21.1%	18.0%

## TRREB MLS® Sales Activity<sup>1,7</sup>



## TRREB MLS® Average Price<sup>1,7</sup>



## Year-Over-Year Summary<sup>1,7</sup>

	2020	2021	% Chg.
Sales	8,728	9,017	3.3%
New Listings <sup>2</sup>	11,556	10,036	-13.2%
Active Listings <sup>3</sup>	13,798	6,086	-55.9%
Average Price <sup>1</sup>	\$955,889	\$1,163,323	21.7%
Avg. LDOM <sup>4</sup>	19	13	-31.6%
Avg. PDOM <sup>5</sup>	28	18	-35.7%

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE



# Property & Finance Guide

groups/propertyandfinanceguide

## DISCUSSION GROUP

[www.PropertyAndFinanceGuide.ca](http://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](http://CapitalRealtyBrokerage.com)

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

Royal LePage  
Terrequey Capital Realty Inc.,  
Brokerage

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



Direct: **647-459-9459**

Office: **416-495-4061**

[CapitalRealtyBrokerage@gmail.com](mailto:CapitalRealtyBrokerage@gmail.com)

