

Property & Finance Guide

PropertyAndFinanceGuide.ca

April 2022
Issue 76

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

ВЕСЕННЕЕ ОХЛАЖДЕНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



**КАЛГАРИ ВЫХОДИТ
В ЛИДЕРЫ СРЕДИ ГОРОДОВ
КУДА ВКЛАДЫВАЮТ
ДЕНЬГИ ИНВЕСТОРЫ
ГДЕ ЛУЧШЕ ЖИТЬ ВО ФЛОРИДЕ**



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

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

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

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

PropertyAndFinanceGuide@gmail.com

Если вы пропустили какой-либо выпуск журнала, то заходите на сайт www.PropertyAndFinanceGuide.ca
И в конце, как всегда, мой девиз:

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

Алекс Мошкович

Property & Finance Guide

DIRECTOR

Alex Moshkovich

EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

DESIGN

Gala Vision

MARKETING MANAGER

Gala Vision

PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

T: 647-459-9459
E: propertyandfinanceguide@gmail.com
W: propertyandfinanceguide.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.



CONTENTS

ISSUE 76 APRIL 2022

INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Весеннее охлаждение рынка недвижимости

CONDO

14 Калгари выходит в лидеры среди городов куда вкладывают деньги инвесторы

REAL ESTATE IN FLORIDA

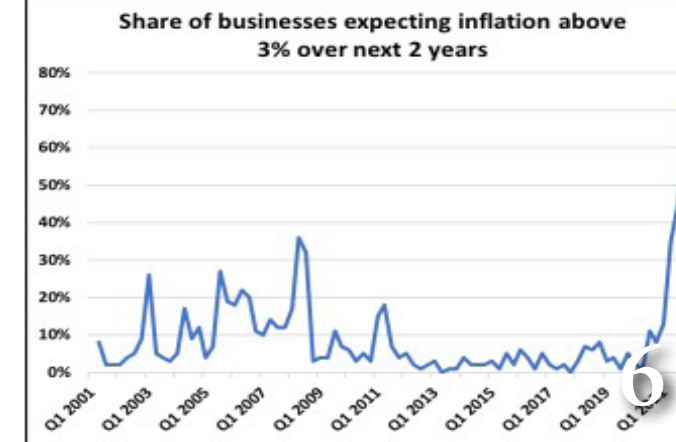
22 Где лучше жить во Флориде

LEGAL ADVICE

24 Знаете ли вы, что выселение может произойти и без участия Владельца?

STATISTICS

28 STATISTICS - March
29 MARKET STATS - March



YouTube

YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

SUBSCRIBE

DON'T FORGET TO LIKE & SUBSCRIBE

AlexMoshkovich

IK Financial

YOUR SUCCESSFUL LENDING SOLUTIONS WITH IK FINANCIAL

GET ACCESS TO OVER 30 LENDERS IN ONE PLACE

@ikfinancial

ikfinancial.com

НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ (СПЕЦИАЛЬНЫЙ ВЫПУСК)

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

НЕ ВЛОЖИВ НИ ЦЕНТА

Весеннее охлаждение рынка недвижимости

1. «ЛЮДИ НЕ ПОКУПАЮТ ДОМА, ОНИ ПОКУПАЮТ ПЛАТЕЖИ»

Если эта старая поговорка верна, то у нас есть серьезная проблема.

Да, рост населения в Канаде исключительный. Да, мы систематически

по эталонной цене MLS HPI), финансируемый на уровне 80% LTV по средней 5-летней ставке по ипотеке (здесь я использую среднее значение дискреционного 5-летнего ипотечного кредита).

Ключевой вывод: по этому простому показателю выплаты по ипотеке

2. ПОДНЯТИЕ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ НА 0.75%.

К настоящему времени становится совершенно ясно, что мой прогноз процентной ставки на 2022 год, вероятно, будет не точным. Я предсказывал максимум 0.5% поднятия в течение всего года... А фактически, мы уже получили рост на 0.75% и еще только апрель.

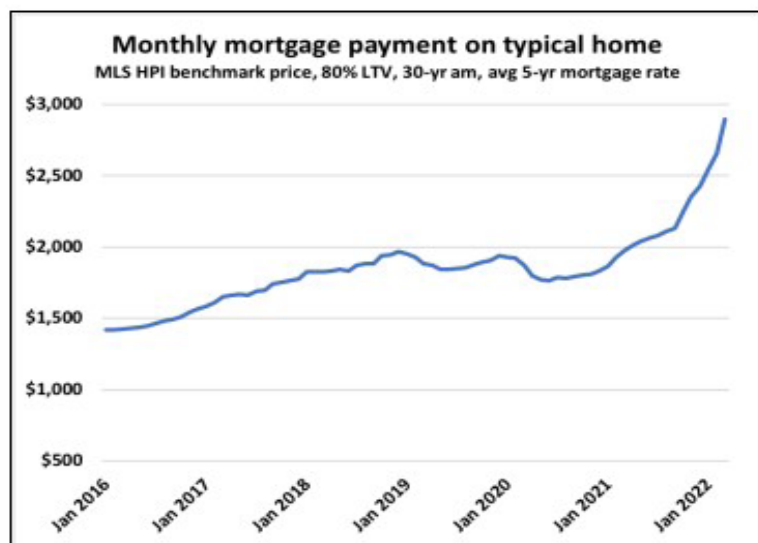
То, что мы наблюдаем прямо сейчас, — это не только самый резкий рост инфляции с начала 90-х годов, но и, что более важно, потеря уверенности канадцев в том, что Банк сможет ее обуздать.

Когда потребители и предприятия считают, что инфляция ОСТАЕТСЯ высокой, они переносят потребление на сегодняшний день (т.е. предприятия запасаются сырьем и другими ресурсами, а потребители тратят сегодня на то, на чем, в противном случае, они могли бы сэкономить). В данной ситуации имеется высокий риск возникновения самоусиливающегося цикла, когда растущий спрос порождает рост цен, который отражается на ожиданиях и, в свою очередь, приводит к дальнейшему росту спроса.

Такой пагубной динамики опасается каждый центральный банк. Я хочу это особенно подчеркнуть. Последнее исследование потребительских ожиданий на этой неделе показало, что канадцы оценивают инфляцию в течение следующего года на уровне 5% и 4.6% - в течение следующих двух лет, что является резким увеличением по сравнению со средним показателем с 2015 года: (см. Рисунок 2).

То же самое верно и для предприятий, 70% которых сейчас ожидают, что инфляция в среднем превысит 3% в течение следующих двух лет (см. Рисунок 3).

Рисунок 1



не достраиваем семейные дома. Да, домов постоянно недостаточно на вторичном рынке недвижимости по всей стране. Да, безработица на очень низком уровне.

Но даже со всеми этими индикаторами трудно избежать, по крайней мере, циклического спада в продаже домов, когда расходы на содержание резко вырастут. Приведенная ниже диаграмма может быть самой важной диаграммой, которую стоит посмотреть в этом году. Он показывает ежемесячный платеж по ипотечному кредиту на покупку типичного дома в Канаде (измеряемый

выросли на 700 долларов в месяц с конца 2021 года. (см. Рисунок 1)

Нет, это не идеальная индикатор, но в целом он показывает, что происходит на фронте доступности жилья. И даже со всеми оптимистичными экономическими показателями канадцы просто не могут справиться с таким увеличением расходов на содержание недвижимости. Что-то должно произойти.

Рисунок 2

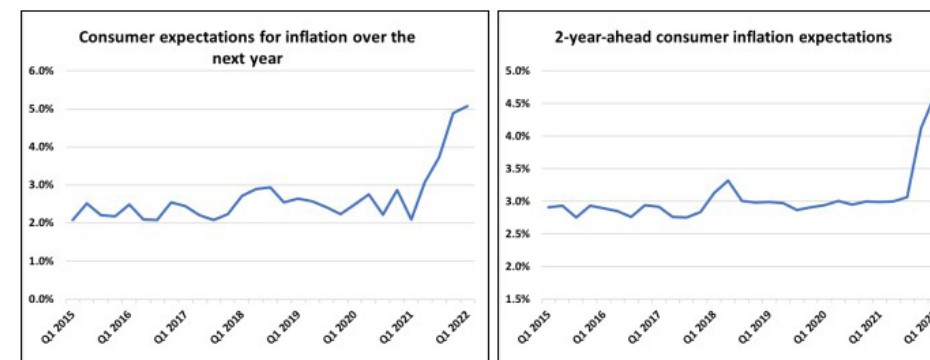
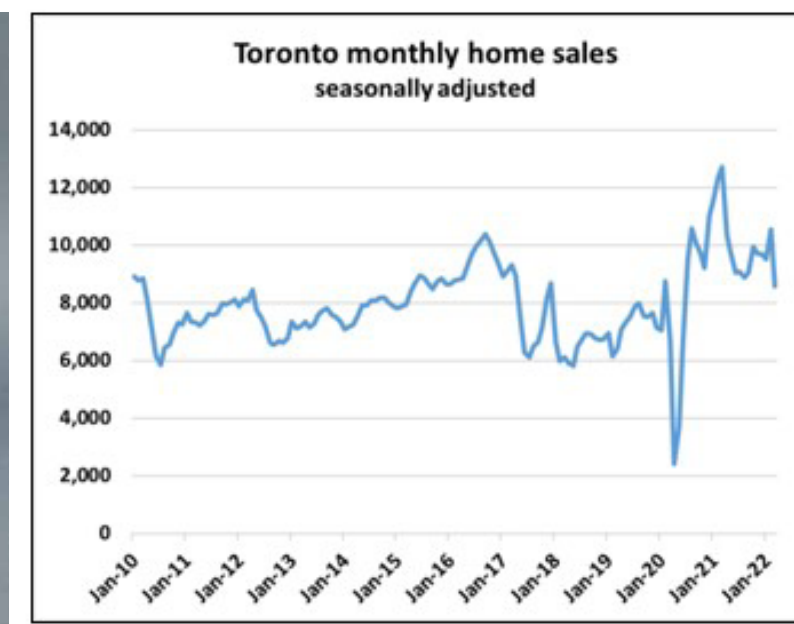
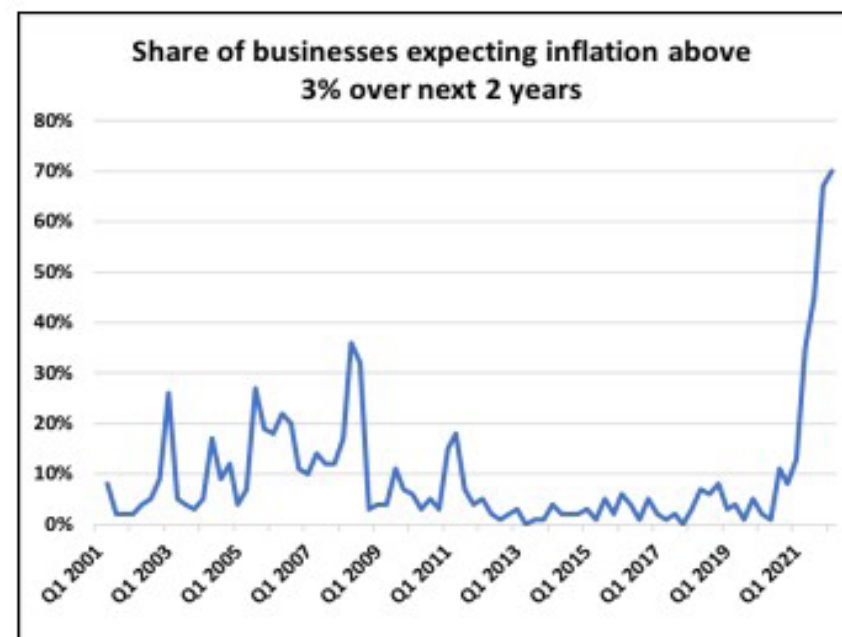


Рисунок 3



3. ЯВНЫЕ ПРИЗНАКИ ВНЕЗАПНОГО ОХЛАЖДЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ТОРОНТО.

Торонто в целом остается очень горячим рынком недвижимости, но данные о продажах за март показывают явные признаки того, что ситуация меняется. Некоторые ключевые выводы:

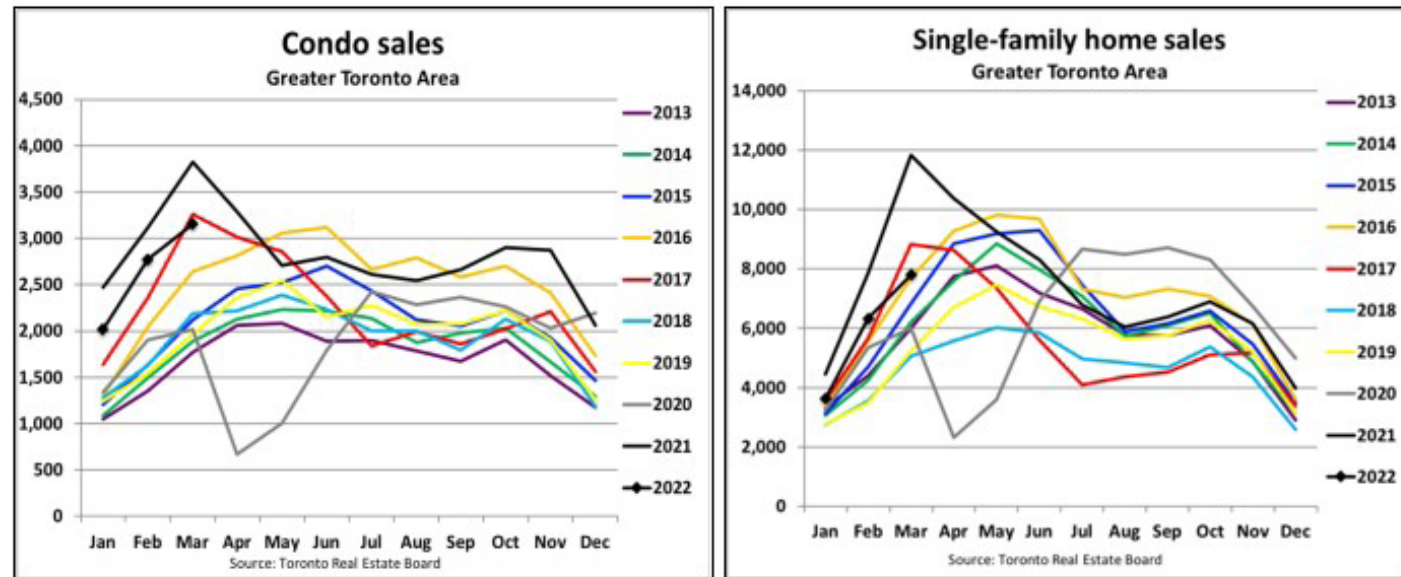
- Резкое падение продаж, самое низкое количество транзакций с июня 2020 г.: продажи домов с учетом сезонных колебаний упали на 18,6% в месяц.

(см. Рисунок 4).

Продажи в целом снизились на 30% в годовом исчислении (-34% на односемейные дома, -17% на кондоминиумы), но не стоит преувеличивать: март 2021 года стал рекордным, особенно в односемейном сегменте. Продажи ни в коем случае не слабые, хотя, похоже, они значительно упадут с этого момента, как только мы исчерпаем всех потенциальных покупателей с 90-дневным удержанием ставок. Эти люди имеют одобренные ипотечные кредиты по ставкам до 100 базисных пунктов ниже текущих уровней на сегодняшний день, и они очень заинтересованы в совершении сделок. (см. Рисунок 5).

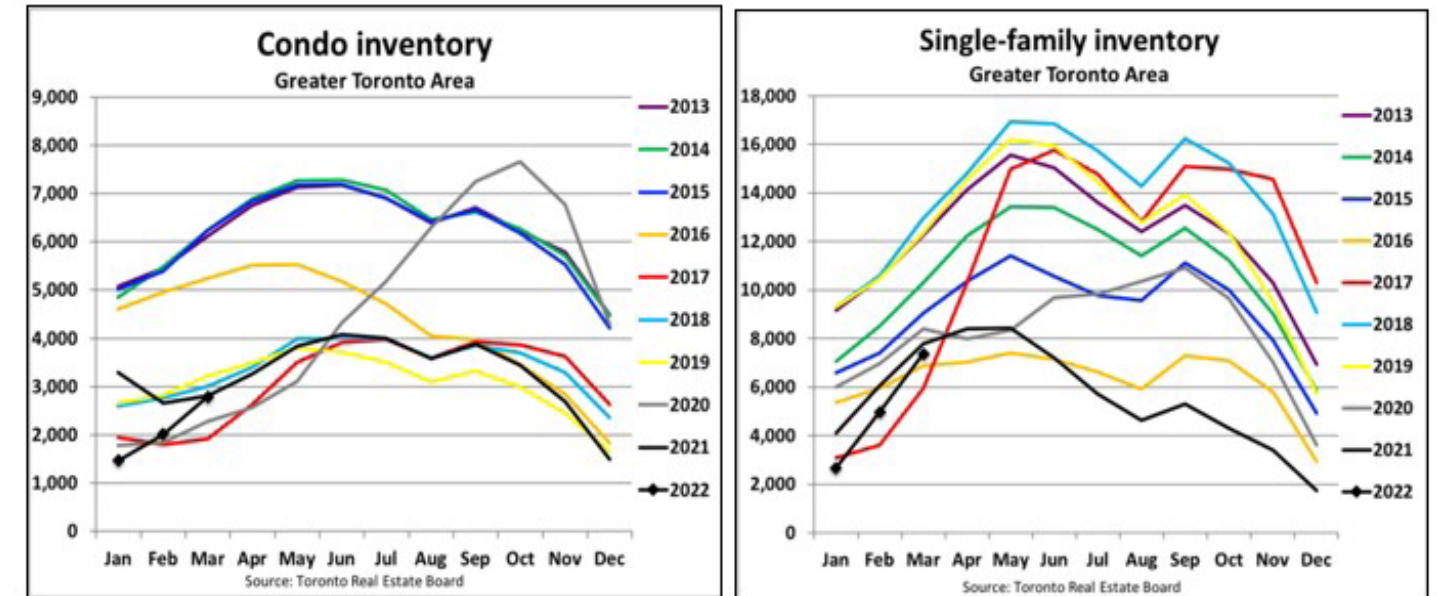
Рисунок 4

Рисунок 5



Здесь я тоже не хочу преувеличивать. Инвентарь растет необычайно быстро, но он находится на очень низком уровне: (см. Рисунок 8).

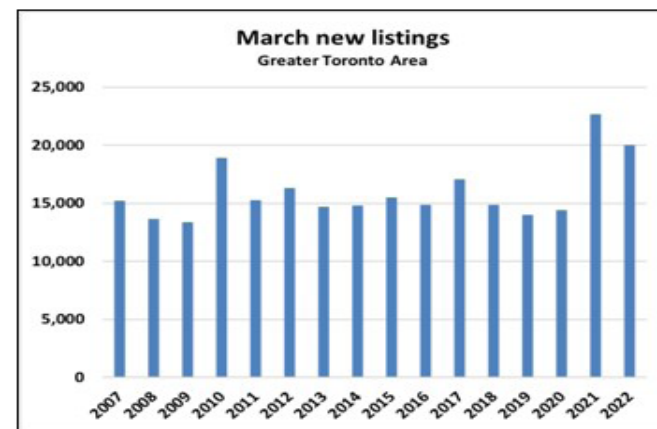
Рисунок 8



4. ДОМА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

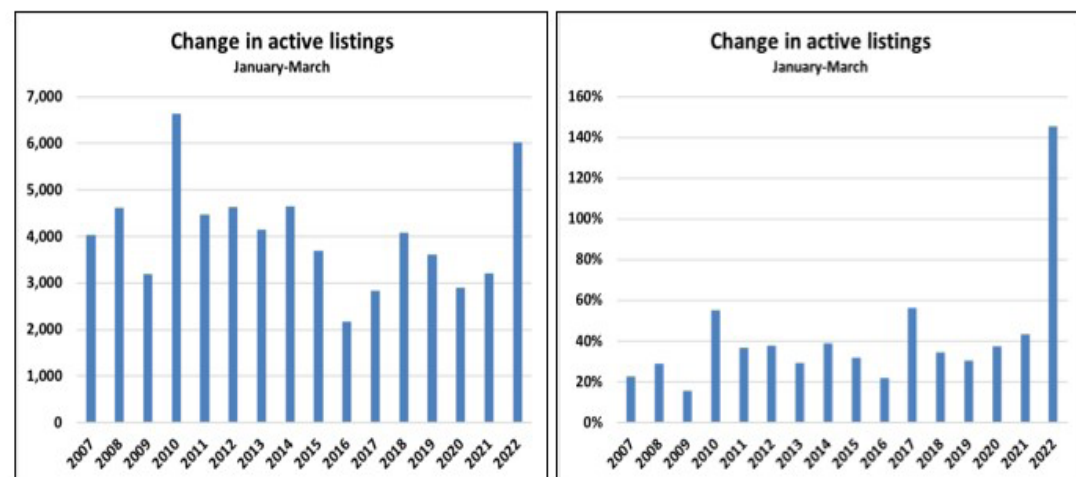
Количество домов, выставленных на продажу, снизилось на 11.8% по сравнению с прошлым годом, но не будем забывать, что в марте 2021 года на рынок поступило рекордное количество новых предложений. Если мы сравним этот месяц со средним значением за десятилетие, то количество домов, выставленных на продажу в марте 2022 года на 30% выше, чем обычно. (см. Рисунок 6).

Рисунок 6



Количество домов на рынке в марте, подскочило на 3200 по сравнению с февралем и на 6000 - по сравнению с январем. Это самое большое такое увеличение с 2010 года, и оно представляет собой рекордный рост на 140% всего за эти два месяца: (см. Рисунок 7).

Рисунок 7



5. РАННИЕ ПРИЗНАКИ ПАНИКИ СРЕДИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР В СВЯЗИ С РОСТОМ ОТРИЦАТЕЛЬНОГО CASH FLOW

«Паника» может быть преувеличением, но число квартир, выставленных на продажу, установило рекорд за месяц, увеличившись на 4% по сравнению с предыдущим рекордом в 2021 году и более чем на 30% - по сравнению со средним показателем за десятилетие.

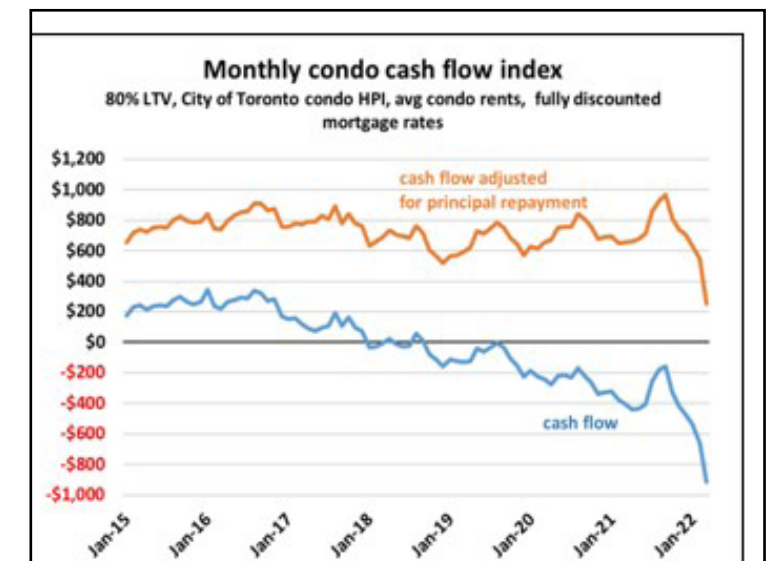
На инвесторов по-прежнему приходится значительная часть спроса, но нужно задать себе вопрос, как долго это продлится. В конце 2021 года инвесторы, покупающие по привлекательным ценам, все равно столкнулись с отрицательным CASH FLOW примерно в \$200 в месяц. Невесело, но управляемо. И с ежемесячным погашением ипотечного кредита в размере 1200 долларов инвесторы по-прежнему приближались к 1000 долларов «чистой прибыли» даже без роста цен на квартиру.

Сегодня те же самые покупатели сталкиваются с отрицательным ежемесячным CASH FLOW на сумму

более 900 долларов против погашения ипотечного кредита примерно на такую же сумму 1100 долларов. Преставляется рискованным ежемесячно получать \$200 «чистой прибыли», и это при условии, что у покупателей есть \$900 долларов в месяц, чтобы продержаться

инвестицию. Это становится еще менее привлекательным, когда мы смотрим на вполне реальные перспективы снижения стоимости. Это может быть самая важная динамика, за которой стоит наблюдать на рынке кондо. (см. Рисунок 9).

Рисунок 9



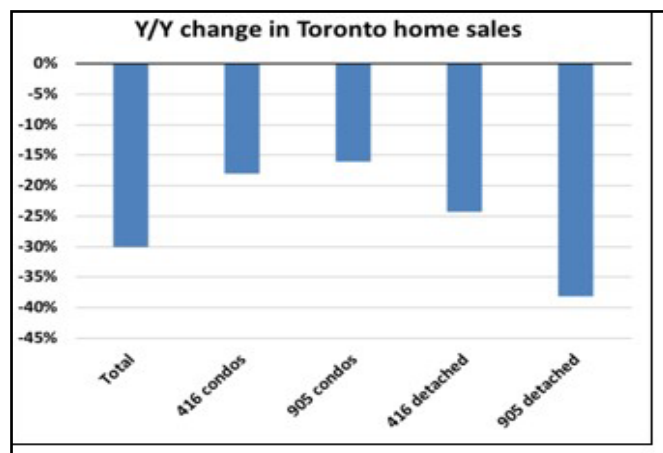
6. ЦЕНЫ С ПОПРАВКОЙ НА СЕЗОННЫЕ КОЛЕБАНИЯ В МАРТЕ
УПАЛИ НА 1% М/М.

Рисунок 10



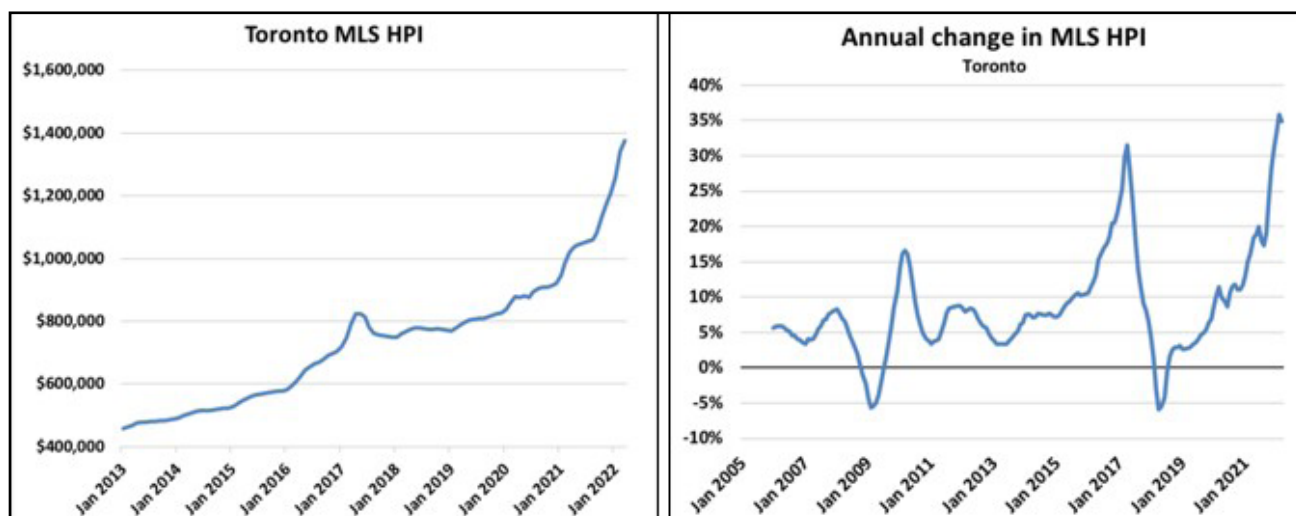
Объясняется это резким снижением количества продаж более дорогих отдельно стоящих домов в пригородах. Это важный указатель, поскольку в каждом предыдущем цикле рынок сначала охлаждался в пригородах, а затем распространялся на город: (см. Рисунок 11)

Рисунок 11



Более надежный индекс цен на жилье MLS по-прежнему демонстрирует положительный рост, хотя и замедляется в динамике. Рост цен 35% по сравнению с прошлым годом пока еще присутствует. (см. Рисунок 12)

Рисунок 12



Эти индексы цен плохо фиксируют резкие изменения цен. Но мы отчетливо видим, что дома, продаваемые сегодня, продаются примерно на 5% ниже февральских максимумов, особенно в пригородах. Это проявится в официальных цифрах в ближайшие месяцы.

7. ВОЗВРАТ МОТИВИРОВАННОГО ПРОДАВЦА

Рисунок 13

Week Of	# 'Motivated Sellers'
Feb 28, 2022	7
March 7, 2022	10
March 14, 2022	4
March 21, 2022	32
March 28, 2022	33
Feb 22, 2021	0
March 1, 2021	0
March 8, 2021	0
March 15, 2021	0
March 22, 2021	0
March 29, 2021	0

*'motivated seller' was noted in the listing

Приведенная ниже таблица составлена известным брокером из Торонто, который собрал все новые объявления, поступающие на рынок, с термином «мотивированный продавец» в описании недвижимости и рассмотрел сопоставимые недели в 2022 и 2021 годах. Результаты впечатляют: (см. Рисунок 13)

В последний раз мы видели резкий рост таких «мотивированных» продаж в 2017 году. Ослабление цен уже имеет волновой эффект. Частично причина мотивации заключается в том, что покупатели в Торонто всегда покупают следующий дом ПЕРЕД продажей существующего дома, что повышает риск того, что те, кто заплатил



пиковые цены, не смогут закрыть сделку, если они рассчитывали на большие деньги за свой текущий дом. Теперь это вдруг проблема. От одного брокера по недвижимости: (см. Рисунок 14)

Вскоре эти проблемы всплывут на Reddit. Ожидайте услышать еще много таких историй в ближайшие месяцы и, вероятно, несколько слезливых историй от Bloomberg или Toronto Star, подчеркивающих именно эту динамику: (см. Рисунок 15)



Рисунок 15



TORONTO INVESTOR FORUM
27 апреля, 2022 - Среда @ 19:00

ЧТО ДЕЛАТЬ ИНВЕСТОРАМ?

МЕРЫ ПО ОХЛАЖДЕНИЮ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В 2022 ГОДУ

TorontoInvestorForum.com

Рисунок 14



Рисунок 16

Удивительно, что об этом не говорят, когда смотрят на стоимость недвижимости.

Доступность — интересная метрика для отслеживания, потому что она может очень быстро меняться. Если правительство продлит лимит погашения ипотечного кредита до 40 или 50 лет, как это сделали многие другие страны, дома быстро станут более доступными по мере снижения ежемесячных платежей.

С другой стороны, если процентные ставки растут, доступность снижается из-за более высоких платежей. В отчете Оксфордского университета отмечается, что продолжающийся рост ставок по ипотечным кредитам станет движущим фактором снижения доступности и снижения цен.

Они могут быть правы, но, как мы обсуждали ранее, есть много факторов против устойчивого или значимого повышения процентных ставок.

Выясняется, что глубинные проблемы недвижимости не отражаются простым набором различных показателей, поскольку следует анализировать всю их совокупность в динамике. Тем не менее, есть признаки того, что цены немного превысили фундаментальные показатели. Мы начинаем замечать снижение числа покупателей, приходящих в любой дом, выставленный на продажу.

Переговоры возобновились, и люди покупают недвижимость, не ввязываясь в торговую войну.

Для контекста в нормальных рыночных условиях продажа недвижимости должна занимать около

2 месяцев, а не два дня или меньше, к которым мы успели привыкнуть. У нас была похожая динамика в 2017 году, когда рынок перешел от полного перегрева к кратковременному затишью, прежде чем снова приблизиться к долгосрочным тенденциям. Мы ожидаем, что это произойдет вновь. Ведь понятно, что среднегодовой рост цен на недвижимость на 30% не имеет ничего общего со стабильностью. Поэтому поверхностное отношение к некоторым цифрам, которое распространено в Интернете, не может не вызывать сожаления.

Что же делать Инвесторам?

В принципе, ничего нового я не скажу. Я по-прежнему считаю, что CASH FLOW является главным, но не единственным фактором при оценке инвестиции. Нельзя покупать, только рассчитывая на постоянный рост цены. Недвижимость, это «НЕ ЖДАТЬ, ЧТОБЫ КУПИТЬ, ЭТО - КУПИТЬ И ЖДАТЬ».

Именно для этого нужно CASH FLOW. Именно сейчас есть хорошие сделки от мотивированных продавцов, и никто не знает, как поведет себя рынок недвижимости в будущем. Одно мы знаем, что огромный прирост населения будет продолжаться, недостаток строительства по-прежнему будет накапливать долгосрочный дефицит жилья, арендная плата продолжит рост, инфляция ближайшие годы не утихнет.

Именно обо всем об этом мы поговорим на ближайшем вебинаре, который состоится

в среду 27 апреля в 7 вечера. Регистрация на сайте TorontoInvestorForum.com



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

www.PropertyAndFinanceGuide.ca


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

КАЛГАРИ ВЫХОДИТ В ЛИДЕРЫ СРЕДИ ГОРОДОВ КУДА ВКЛАДЫВАЮТ ДЕНЬГИ ИНВЕСТОРЫ



В октябре прошлого года на нашем YouTube канале @newGTAcondos вышло моё первое видео об инвестициях в недвижимость в Калгари. Всю первую половину 2021 года мы тщательно изучали рынок Калгари, сопоставили множество факторов и статистических данных и пришли к выводу, что рынок недвижимости Калгари находится в той фазе, когда инвестиции неминуемо принесут в будущем очень хорошие дивиденды инвесторам.

В октябре 2021 мы продавали первый наш проект в Калгари, который назывался First and Park condos от компании Greywood, с которой мы уже много лет работали в Торонто. В это же время мы наладили связи и с другими девелоперами, продающими проекты в Калгари. За последние 6 месяцев мы участвовали в продажах четырёх крупных проектов в Калгари, и все

они были проданы очень быстро. На сегодня мы уже можем с уверенностью сказать, что мы не ошиблись в наших расчётах и что рынок недвижимости Калгари сегодня это просто Клондайк для инвесторов.

Какие же факторы повлияли в прошлом году на наше решение войти на рынок Альберты?

Долгое время рынок недвижимости Калгари был очень зависим от цен на энергоносители. В 2005-2008 годах, когда были максимальные цены на нефть, город буквально бурлил. Тут был практически нулевой vacancy rate на аренду, а цены на недвижимость были такие же, как в Торонто. Далее начались трудные времена для экономики Альберты: цены на энергоносители рухнули, большинство компаний закрыли добычу, так как она стала нерентабельной, многие работники

переехали в другие провинции. В секторе недвижимости Альберты также начался кризис, цены, правда, не упали, но и перестали дорожать. С 2010 по конец 2020 года, то есть, за 10 лет цены на недвижимость в Калгари практически не поднимались. К примеру, за те же 10 лет недвижимость в GTA подорожала на 250%.

В 2019 году правительство Альберты приняло, на мой взгляд, сразу ряд судьбоносных решений, направленных на уход экономики Альберты от зависимости на цены на энергоносители. Тут была создана, ну, если не совсем свободная экономическая зона, то во всяком случае, что-то приближённое к этому.

На сегодня здесь самый низкий в Канаде корпоративный налог - 8%, а налог на добавочную стоимость составляет лишь 5%, в отличие от 13%

в Онтарио. Естественно, сюда сразу потянулись компании, деятельность которых не привязана к месту расположения.

С 2019 года в Альберту полностью переехали или открыли свои представительства более двух с половиной тысяч высокотехнологичных компаний, которые создали тысячи новых рабочих мест. Поэтому недвижимость Калгари стала очень востребована, и цены, начиная с конца 2020 года, пошли вверх. Приведем статистику, которую показывает недвижимость Калгари на сегодня.

В Марте 2022 года было зафиксировано максимальное количество продаж за всю историю Калгари. Если сравнить с 2021 годом, то продажи увеличились на 80%, что на 110% выше, чем средняя активность рынка за последние 10 лет. При этом количество объектов, выставленных на продажу, упало на 40%, а цены, в среднем, выросли на 14.5%, и на сегодня средняя цена недвижимости в Калгари почти \$550 тысяч. На вторичном рынке мы видим Multiple Offers, и купить что-нибудь стало так же непросто, как в Торонто. В конце 2021 года провинция вышла на второе место после Онтарио по нехватке жилья, потеснив Британскую Колумбию. При этом на сегодня это одна из немногих провинций в Канаде, где, по оценкам экспертов, недвижимость недооценена.

В последние 2 года в Калгари активизировалось новое строительство, и наряду с местными компаниями сюда вошли сразу несколько крупных застройщиков из Торонто.

Бурлит не только рынок жилой

недвижимости, но и рынок офисных помещений. Если во время кризиса Vacancy Rate на офисные помещения достигал 33%, то сегодня это всего лишь 7.7%, цены на аренду офисных помещений, которые в кризис упали в два с половиной раза, сейчас уже близки к докризисным показателям. Если раньше в даунтауне Торонто, в основном, располагались офисы компаний, связанных с добычей нефти и газа, то сегодня это, в основном, IT компании.

Кульминацией 2021 года стало заявление компании Amazon, которая выбрала Калгари для открытия тут Cloud computing hub, в который Amazon планирует инвестировать более 4 миллиардов долларов. Одно это в течении 2022-2023 годов добавит Калгари не одну тысячу новых рабочих мест. Вход на рынок столь крупного инвестора всегда притягивает за собой более мелких, которые суммарно добавляют ещё большее количество высокооплачиваемых рабочих мест.

Помимо налогового рая, который мы видим в Альберте, немаловажным фактором является наличие здесь большого числа высококвалифицированных кадров, которое подпитывается сразу 4 крупными университетами. Причём власти Калгари грамотно проявили себя и в этой сфере, создав отличные условия для иностранных студентов. Приехавшие учиться иностранцы сразу получают полное медицинское покрытие, а после окончания обучения довольно быстро могут получить вид

(продолжение на стр. 18)



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



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



\$1,370,000 ORO-MEDONTE



Gorgeous 4 Beds, 3 Baths Family Home Located In Heart Of Horseshoe Valley 4-Season Resort. Mins To Vetta Nordic Spa, Copeland Forest And All Resort Amenities. Three Car Garage, 9Ft Ceilings On The Main Floor, Open Concept Kitchen With Granite Counter-Tops, Gas Fireplace, Large Windows With Lots Of Natural Light Throughout Tons Of Upgrades And Custom Improvements That Must Be Seen.

\$1,099,000 INNISFIL



Unique 3 Bedroom Raised Bungalow Sits Comfortably On A 50Ft Wide Matured Lot. Bright And Spacious Open Concept Living With Hardwood Floors, Pot Lights And High Ceilings. Primary Bedroom Features Two Large Windows, A Walk-In Closet And A 3 Piece Ensuite Bathroom

\$869,900 ORILLIA



Construction Begins April 1/22 - Brand New Bungalow Townhome - Walkout Bsmr - Great Location - North Lake Village. Quiet Community Adjacent To The Millenium Trail. Close To Shopping, Minutes To Downtown Core And Easy Highway Access.

\$799,000 WASAGA BEACH



Over 1,500 Sq. Ft Of Open Concept Living (3 Bedrooms, 2.1 Bathrooms), With Stunning Finishes And A Bonus Loft Space For Entertaining Or Working From Home!

\$1,000,000 WASAGA BEACH



Bright And Spacious All Brick Raised Bungalow Is Located On A Quiet Street In The Very Popular West Wasaga Neighbourhood. Open Concept Kitchen/Dining/Living Area That Offers A Lot Of Natural Light, A Natural Gas Fireplace And A Walkout To The Deck. The Kitchen Features Builder Upgrades Such As Stainless Steel Appliances, A Moveable Centre Island, Backsplash.

\$820,000 BARRIE



Stunning Executive Style End Unit Townhome In South East Barrie, This Home Is Upgraded Throughout With A Ton Of Natural Light, Large Principal Rooms, Primary Bedroom W/Ensuite ,Bathrooms On Every Floor, French Doors Leading Out To The Yard, Balcony Area Off The Living Room Is Perfect For Bbq's And Entertaining

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, 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!**

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!



на жительство по провинциальным программам, что, естественно, резко увеличило число приезжающих иностранных студентов.

Ощувив существенную нехватку жилой недвижимостью в провинции, власти создали идеальные условия для инвесторов в недвижимость. Судите сами: тут нет 15% налога для иностранных покупателей, нет рент контроля, нет Land Transfer такса и Development Charge на новое строительство. Инвесторам не надо платить и получать назад 24,000 HST Rebate, к которым мы привыкли в Торонто. То есть, Closing Cost на новое строительство укладывается всего в три - четыре тысячи долларов, в отличие от очень существенной суммы в Онтарио.

Кроме этого, при ценах в два раза ниже, чем в Торонто, аренда в Калгари ниже лишь на 30%, соответственно, практически вся сдаваемая в аренду недвижимость имеет положительное кеш флоу.

Ну, и последнее: депозит, вносимый при покупке недвижимости на pre-construction этапе, является одним из важнейших факторов, влияющих на доходность инвестиции. Чем он меньше, тем выше доходность инвестиции. Так вот, в Калгари во всех проектах он составляет 10% от стоимости недвижимости, а не 15% - 20% как в Торонто, так как тут, в отличие от Торонто, совершенно другие условия получения финансирования строительства для девелоперов. Также для покупающих в Калгари впервые

есть возможность использовать так называемый Insuranc Bond, что даёт возможность купить строящуюся недвижимость вообще с пятью процентами депозита.

В Калгари явно наступила светлая полоса, провинции удалось уйти от зависимости от энергоносителей, а тут ещё и цены на газ и нефть стали стремительно подниматься, и вот-вот добыча возобновится в полном объёме. Нетрудно представить, что здесь начнется в ближайшее время!

Сегодня наша компания предоставляет в Калгари полный спектр услуг: покупка новостроек, сдача в аренду, менеджмент сдающейся в аренду недвижимости и сопутствующие услуги. Всё точно так же, как и в Торонто.

В апреле и в мае мы выводим в продажу несколько новых проектов в



Калгари. Подписывайтесь на рассылку на сайте www.newGTAcondos.com, и вы будете получать уведомления заранее.

Не упускайте свой шанс инвестировать в Калгари сегодня, пока цены там опять не догнали Торонто. Я не сомневаюсь, что те, кто сегодня воспользуются ситуацией, в будущем очень неплохо заработают.

Maxim Baginskiy

Broker of Record, Right At Home

Realty

Investments Group Brokerage

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

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 OVER ASKING

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

Как минимизировать **налоги в 2022** 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

Z
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

GET **VISIBLE**
NOTICED

S A M A
 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
- Product catalog photography
- Professional headshots
- Corporate and event photography
- Photography For websites
- Photography For advertising materials

Results from experts

SV — THE LAW OFFICE OF —
S. VALIYEVA

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

**ПРЕДОСТАВЛЯЕМ ВСЕ ВИДЫ
 НОТАРИАЛЬНЫХ УСЛУГ И
 ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС ЮРИДИЧЕСКИХ
 УСЛУГ ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ
 СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ в Онтарио, включая:**

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

ГДЕ ЛУЧШЕ ЖИТЬ ВО ФЛОРИДЕ



В последнее время отмечается тенденция, когда множество людей, и не только американцев, переезжают во Флориду на постоянное место жительства либо изучают такую возможность. В этой статье мы поговорим о том, какие районы солнечного штата являются наиболее привлекательными для этой цели.

Одним из самых популярных мест в Южной Флориде является город Бока Ратон, находящийся всего в 30 минутах езды от Fort Lauderdale и в одном часе езды от Майами. Бока Ратон - это самый южный город в Пам Бич регионе. Сейчас в Бока Ратон строится железная дорога (Virgin Brigline), которая соединит такие города как Форд Ладэрлэйл, Майами, а также Орlando. Таким образом, вместо машины вы просто можете сесть на поезд.

В этом городе прекрасная система образования: основном все школы имеют рейтинг 8 и выше. Помимо общеобразовательных школ, в Бока Ратон или совсем неподалеку от него вы найдете школы для высшего

образования: это университеты FAU (Florida Atlantic University), Lynn university, NSU (Nova Southeastern university) в Fort Lauderdale. Поэтому будущим студентам не потребуется никуда переезжать.

Отмечу, что Бока Ратон это один из самых безопасных городов во Флориде. Он имеет один из наиболее низких рейтингов криминальной активности. В городе расположен свой полицейский участок. В связи с этим земельные налоги немного выше, чем в других городах Флориды, но безопасность того стоит!

Средняя зарплата в городе - \$ 60,000, в то время, как во Флориде она составляет \$ 48,500. Средняя цена 3-х спального дома \$ 750,000, квартиры - от \$ 250,000.

Второй по привлекательности город в Южной Флориде - Weston. Расположенный в 32 милях к северо-западу от Майами, Weston был создан в 1996 году компанией Arvida / JMB Realty (известна разработкой Walt Disney World). Это самый западный

город в округе Бровард, и вся его западная сторона находится рядом с национальным заповедником Эверглейдс.

В 2018 году Weston занял 19-е место в Америке в категории «Самые большие доходы» со средним семейным доходом в \$ 185,968. В 2006 году он был признан городом с самым большим ростом рабочих мест во Флориде. BusinessWeek оценил Weston как один из «лучших доступных пригородов» в США в ноябре 2019 года. Город ежегодно неизменно занимает высокие места в категории «Самые большие заработки» журнала CNN Money. В 2008 году журнал Money поставил Weston на 73-е место среди лучших городов для жизни в Америке, что делает его лучшим местом для жизни в штате Флориде. В 2018 году Weston поднялся на одиннадцать позиций и занял 62-е место в Америке среди лучших мест для жизни, снова возглавив список штата Флориде. Недавно журнал Family Circle назвал его одним из десяти лучших семейных городов. По версии известной компании по безопасности SafeHome, город Weston занял 3-е место в списке 100 самых безопасных городов США и самым безопасным во Флориде. Средняя цена 3 спального дома \$700,000, квартиры - от \$ 300,000.

Учитывая давнюю популярность среди канадцев района Мексиканского залива, хотелось бы также отметить город Сарасота. Сарасота - курорт в штате Флориде, расположенный на побережье теплого Мексиканского залива южнее Тампы. Это край вкуснейших апельсинов, шикарных пляжей с белым песком, парков и легкого настроения. Это достаточно молодой, динамично развивающийся курортный город. Здесь есть свой оперный театр, много частных художественных выставок, имеется университет. Сарасота один из самых посещаемых курортных городов Америки. Пляжи курортного города находятся, в основном, на островах,



Move To Florida From Canada/Переезд Во Флориду Из Канады И Других Стран

Private group

Join group

расположенных вдоль всего побережья. Здесь можно найти и безлюдные места, идеально подходящие для уединения, и многолюдные островки кипучей жизни. В Сарасоте имеются тёплый минеральный источник и озеро, известные своими целебными свойствами. Сарасота - один из 10 наиболее посещаемых туристами

округов. В Сарасоте располагаются 42 объекта, занесенных в Национальный журнал исторических мест. Пляжи Сарасоты - это более чем 8 миль самого белого песка в мире. В этом регионе находится множество гольф-клубов для любого возраста и профессионального уровня. Цены на жилье здесь все еще могут приятно удивить своей

доступностью. Стоимость домов рядом с заливом начинается от \$500,000, в 30-40 минутах езды от пляжей - от \$300,000.

В заключение заметим, что, не зависимо от района Флориды, наша команда всегда будет рада помочь в нахождении и приобретении дома или квартиры согласно вашим целям и предпочтениям.

Также сообщаем нашим читателям, что вы можете присоединиться к нашей группе на FACEBOOK «Переезд Во Флориду Из Канады И Других Стран», где можно задать вопросы и получить ответы на различные вопросы, связанные с переездом во Флориду из Канады и других стран, а также адаптацией, недвижимостью, развлечениями и жизнью в солнечном штате. Для построения стратегии по переезду или инвестированию во Флориде запишитесь на бесплатную консультацию на сайте

www.FloridaForCanadians.com.



ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, ЧТО ВЫСЕЛЕНИЕ МОЖЕТ ПРОИЗОЙТИ И БЕЗ УЧАСТИЯ ВЛАДЕЛЬЦА?



Во многих моих статьях я сравниваю пересечение областей действия различных законов с Residential Tenancy Act. Как многие из вас знают, именно этот закон регулирует взаимоотношения Квартирантов и Владельцев в вопросах компенсации, исполнения условий, выселения квартирантов.

Согласно последним изменениям в данном законе, документ имеет эксклюзивную область действия по регулированию отношений, прекращению tenancy и выселению. При этом надо не забывать стороны, участвующие в урегулировании.

Сегодня мы рассмотрим ещё один Акт, который позволяет суду выселить квартиранта из Кондо.

ЭТО CONDOMINIUM ACT.

Дело в том, что в Кондо множество юнитов, и каждый владелец отвечает за свой собственный юнит, а вот за то, что происходит вне собственности владельцев, в отношениях между резидентами кондо, ответственность лежит на его Управлении. Если жилец одного из юнитов вредит или мешает жить другим жителям, то решение такого рода конфликтов и проблем лежит на плечах Управляющей компании.

Как же может действовать УК, если Residential Tenancy Act распространяется только на отношения Владельцев и Квартирантов? Для этих случаев существует другой Акт. По Condominium Act Управление может

обратиться в суд с иском о выселении квартиранта навсегда из Кондо. Статья 134 позволяет УК и владельцу обратиться в Superior Court, чтобы суд обязал квартиранта выполнить условия, которые ему предписаны данным Актом, а в случае, если квартирант не соблюдает эти условия и нарушает быт, покой и безопасность других людей, то суд имеет право разорвать договор об аренде и выселить квартиранта НАВСЕГДА.

Сегодня это звучит так: ORDER TERMINATING LEASE

(4) The court shall not, under subsection (3), grant an order terminating a lease of a unit for residential purposes unless the court is satisfied that,

(a) the lessee is in contravention of an order that has been made under subsection (3); or

(b) the lessee has received a notice described in subsection 87 (1) and has not paid the amount required by that subsection. 1998, c. 19, s. 134 (4).

А скоро новые изменения войдут в силу и в Акт добавится еще статья 117, которая гласит: Prohibited conditions and activities

117 (1) No person shall, through an act or omission, cause a condition to exist or an activity to take place in a unit, the common elements or the assets, if any, of the corporation if the condition or the activity, as the case may be, is likely to damage the property or the assets or to cause an injury or an illness to an individual. 2015, c. 28,

Sched. 1, s. 102.

Same

(2) No person shall carry on an activity or permit an activity to be carried on in a unit, the common elements or the assets, if any, of the corporation if the activity results in the creation of or continuation of,

(a) any unreasonable noise that is a nuisance, annoyance or disruption to an individual in a unit, the common elements or the assets, if any, of the corporation; or

(b) any other prescribed nuisance, annoyance or disruption to an individual in a unit, the common elements or the assets, if any, of the corporation. 2015, c. 28, Sched. 1, s. 102.

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ?

Это значит, что у владельцев квартир в Кондо есть еще возможность выселения назойливых, неуправляемых квартирантов самостоятельно или при помощи Управляющей компании Кондо. Нужно отметить, что если владелец воспользуется возможностью выселить квартиранта через Управление, то все юридические расходы по данному делу лягут все равно на самого владельца.

Освободите вашу жизнь от стресса:



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



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



\$499,000

PETERBOROUGH



Clean And Well Maintained Brick Bungalow With Side Entrance And Basement Apartment Potential. Great Opportunity For Investors, Seniors, And First Time Buyers. Two Bedrooms On The Main Floor W/ New Flooring, Large Living Room With New Carpet, Freshly Painted Kitchen & New Countertops. Partially Finished Basement Includes Additional Bedroom And Rec Room.

\$449,900

PETERBOROUGH



Pristine One Owner Home With In-Law Potential. Eat-In Kitchen With A Walk-Out To The Deck. Sit Out And Enjoy The View Of The Farmland And Horses. Combo Living/Dining Room, Master Bedroom With 4 Piece Ensuite And Walk-In Closet. Main Floor Laundry. Bright Lower Level With Oversized Windows, Rec Room, Bedroom, Games Room/Third Bedroom, And A 3 Piece Bathroom.

\$549,900

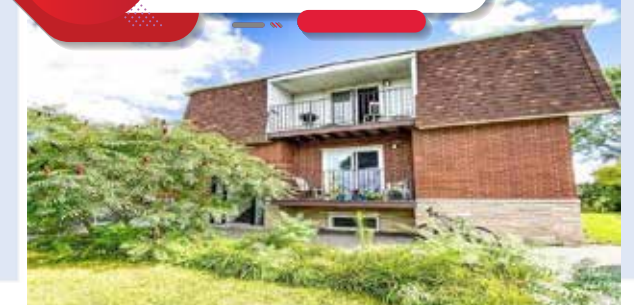
PETERBOROUGH



Beautiful Townhome In Peterborough's Popular West End Area Known As Jackson Creek Meadows. The Perfect Spot To Raise A Family With A Community Playground And A Vacant School District. 3 Bedrooms, 2+1 Bathrooms Including Ensuite, Fully Fenced Rear Yard And Paved Drive. Unfinished Lower Level Can Be Finished To Suit Your Needs.

\$688,000

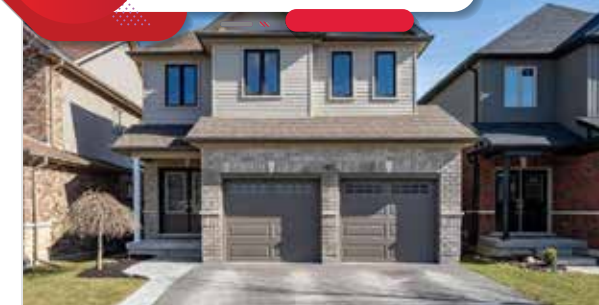
PETERBOROUGH



Very Spacious 2 Duplex Consisting Of A Two Level 5 Bedroom, 2 Bath Unit, & 3 Bedroom, 1 Bath Unit. Very Convenient Location Close To Highway & Costco. Vacant Possession Of The Main Unit After May 31st Which Is A Great Opportunity For A Value Add To Maximize Return (Basement Was Done In 2019). Lots Of Parking Available.

\$799,900

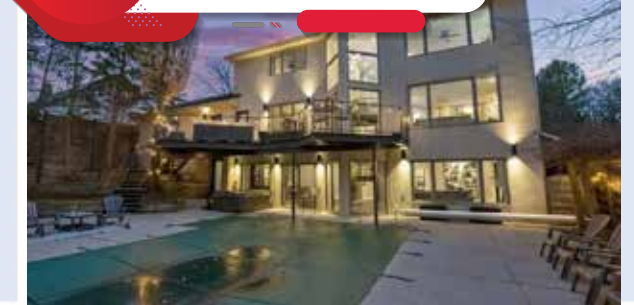
PETERBOROUGH



Amazing 7-Year-Old 2-Story Home. 3+1 Bed, 3.5 Bath, Large Primary With Ensuite And Walk-In Closet. Basement In-Law Set Up With Separate Entry. Located In A Quiet And Convenient North Peterborough Location! Lots Of Upgrades Throughout, Large Fenced Backyard Backs Onto Trails. 2 Mins From Schools, Shopping, Restaurants, And Much More!

\$1,598,000

PETERBOROUGH



This Home Has Gone Through Major Renovation, Offering A Custom Chefs Dream Kitchen Loaded With High-End Appliances, New Custom Showers, Magnificent Custom Glass Railing From The Basement To The Top Floor. One Of A Kind Butlers Kitchen With A Wet Bar Perfect To Entertain Inside Or Outside. Offering 3 Living Spaces, 4 Bedrooms, 6 Bathrooms, 2 Fireplaces, Gym, Workshop, Oversized 2 Car Garage, Beautiful & Custom Designed Bar.



The Alex Team Moshkovich



Alex Moshkovich
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Shelly Blank
REAL ESTATE BROKER



Serge Walton
SALES REPRESENTATIVE



Antonina Dohot
REAL ESTATE BROKER



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



Fuad Hasanov
SALES REPRESENTATIVE



Marianne Svetlov
SALES REPRESENTATIVE



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own

March 2022 Statistics

Compared to March 2021



	Units Sold	Average Sale Price
Barrie	-45.5% 271	30.0% \$929,089
Simcoe Excluding Barrie	-32.6% 558	27.9% \$1,000,381
Toronto	-29.9% 10,955	18.5% \$1,299,894

March 2022

Simcoe County	Barrie	Barrie
All Residential Homes	Detached Homes	Condominiums
Units Sold: 829 (-37.4%)	Units Sold: 181 (-45.3%)	Units Sold: 45 (-15.1%)
Average Sale Price: \$977,077 (+29.1%)	Average Sale Price: \$1,033,071 (+30.3%)	Average Sale Price: \$643,169 (+38.6%)

Simcoe County 2022 Year-to-Date



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

Market Watch

MARCH 2022

For All TRREB Member Inquiries:

(416) 443-8152

For All Media/Public Inquiries:

(416) 443-8158



Economic Indicators

Real GDP Growth

Q4	2021	▲	6.6%
----	------	---	------

Toronto Employment Growth

February	2022	▲	8.1%
----------	------	---	------

Toronto Unemployment Rate (SA)

February	2022	▼	7.4%
----------	------	---	------

Inflation (Yr./Yr. CPI Growth)

February	2022	▲	5.7%
----------	------	---	------

Bank of Canada Overnight Rate

March	2022	▲	0.50%
-------	------	---	-------

Prime Rate

March	2022	▲	2.70%
-------	------	---	-------

Mortgage Rates March 2022

1 Year	▲	2.99%
3 Year	▲	3.69%
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 MARCH STATS

TORONTO, ONTARIO, April 5, 2022 – There were almost 11,000 Greater Toronto Area (GTA) home sales reported in March 2022, capping off the third-best March and second-best first quarter on record. Tight market conditions continued to support a double-digit annual pace of price growth, with an average selling price of \$1.3 million. The average selling price dipped slightly month-over-month, bucking the regular seasonal trend.

"Now is the time for governments to govern and focus on measures that are proven to increase housing supply. The GTA population will experience rapid growth in the coming years as our region's economic strength and diversity continues to attract people from around the world. In order to sustain this growth, we need adequate housing supply and choice. This needs to be the focus of policymakers rather than short-term and ineffective measures to artificially suppress demand. Evidence-based decision-making should inform government policies, and we encourage representatives at all levels of government to think big and act decisively to improve needed housing supply in a significant way," said TRREB President Kevin Crigger.

GTA REALTORS® reported 10,955 sales through TRREB's MLS® System in March 2022, representing a 30 per cent decline compared to the record result of 15,628 in March 2021. While sales were down year-over-year for all major market segments, condominium apartment transactions dipped by a much lesser annual rate.

New listings were also down on a year-over-year basis, but by a much lesser annual rate than sales. This suggests that while market conditions remained very tight, home buyers did not experience the same level of competition from other buyers compared to a year earlier.

The MLS® Home Price Index Composite benchmark was up by 34.8 per cent year-over-year in March 2022. This annual rate of increase was down slightly from February. The average selling price was up by 18.5 per cent year-over-year. The annual growth rates for the MLS HPI® and average selling price differed, in part, because the mix of homes sold in March 2022 shifted in favour of condominium apartments which generally sell for a lower average price compared to other home types.

"Competition between home buyers in the GTA remains very strong in most neighbourhoods and market segments. However, we did experience more balance in the first quarter of 2022 compared to last year. If this trend continues, it is possible that the pace of price growth could moderate as we move through the year," said TRREB Chief Market Analyst Jason Mercer.

Sales & Average Price By Major Home Type^{1,7}

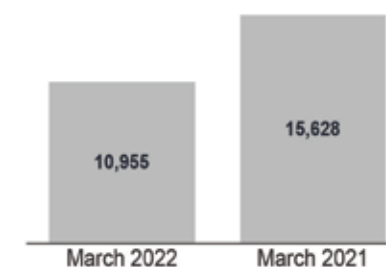
March 2022

	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
Detached	1,098	3,786	4,884	1,920,018	1,632,832	1,697,396
Semi-Detached	331	652	983	1,545,447	1,201,097	1,317,048
Townhouse	388	1,454	1,842	1,117,469	1,079,798	1,087,733
Condo Apt	2,141	1,013	3,154	831,351	760,410	808,566

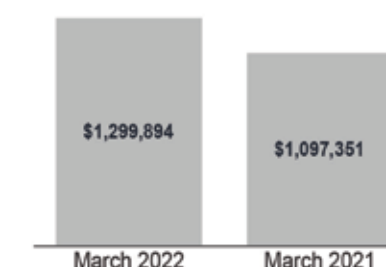
Year-Over-Year Per Cent Change

	416	905	Total	416	905	Total
Detached	-23.9%	-38.0%	-35.3%	9.5%	23.6%	20.9%
Semi-Detached	-29.7%	-35.2%	-33.4%	20.0%	28.9%	26.0%
Townhouse	-30.1%	-29.9%	-29.9%	16.3%	27.6%	25.0%
Condo Apt	-18.3%	-16.3%	-17.6%	17.4%	25.2%	19.6%

TRREB MLS® Sales Activity^{1,7}



TRREB MLS® Average Price^{1,7}



Year-Over-Year Summary^{1,7}

	2021	2022	% Chg.
Sales	15,628	10,955	-29.9%
New Listings ²	22,747	20,038	-11.9%
Active Listings ³	10,603	10,167	-4.1%
Average Price ¹	\$1,097,351	\$1,299,894	18.5%
Avg. LDOM ⁴	10	8	-16.7%
Avg. PDOM ⁵	13	11	-15.4%

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
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

