

# Property & Finance Guide

PropertyAndFinanceGuide.ca

June 2022

Issue 78

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

## ПОЧЕМУ Я НЕ ПОКУПАЮ КОНДО?

**НАМИЛТОН** –  
ОДИН ИЗ ЛУЧШИХ ГОРОДОВ  
ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

**ИНВЕСТИЦИИ ВО ФЛОРИДУ:**  
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И  
ПРОГНОЗЫ 2022-2023



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 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](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.*



16



10



6



18

ISSUE 78 JUNE 2022

# CONTENTS

## INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Почему я не покупаю кондо?

## CONDO

10 Hamilton – один из лучших городов для инвестиций

## REAL ESTATE IN FLORIDA

16 Инвестиции во Флориду: рынок недвижимости и прогнозы 2022-2023

## LEGAL ADVICE

18 Квартиранты – бизнесмены: каковы проблемы?

## STATISTICS

22 STATISTICS - May

23 MARKET STATS - May

CONTENTS

YouTube

YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

**НОВОСТИ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**SUBSCRIBE**

**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  
ИЮНЬ 2022**

**ЦЕНЫ ПАДАЮТ!**

**СТАВКИ РАСТУТ!**

# ПОЧЕМУ Я НЕ ПОКУПАЮ КОНДО?

Мне часто задают вопрос: “Почему ты не покупаешь кондо?” В этой статье я поделюсь с вами моими знаниями по вопросам покупки кондо и, в частности, кондо на этапе строительства. Я не утверждаю, что нельзя заработать на инвестициях в кондо, просто риски и получаемая при этом прибыль несоизмеримы с аналогичными показателями при других видах инвестирования в недвижимость.

Много лет назад я решил заняться инвестированием в недвижимость, и в начале мое внимание было обращено на кондо. Конечно, когдаходишь в офис строителя и видишь красивые макеты, слышишь рассказы о сказочном районе, возникает немедленная реакция подписать контракт. Честно говоря, даже сегодня в подобной ситуации у меня нередко появляется такое желание.

Я начал посещать семинары, встречаться с инвесторами и, конечно же, с агентами, прочитал огромное количество книг и анализировал разные варианты. И, наконец, я нашел тех людей, которые добились того, чего хотел добиться я сам.

Так что же все-таки покупать? Дом или кондо? На вторичном рынке или от строителя? Я здесь не буду советовать - покупайте так или этак. Я изложу вам свои соображения и поделюсь накопленным опытом, чтобы объяснить мою позицию.

Прежде всего, ответьте мне и себе на вопрос, дома и кондо растут в цене или теряют цену каждый год? Любая недвижимость, конечно же, теряет свою стоимость по причине старения. То есть, теоретически цена должна падать. К примеру, цена купленной машины со временем снижается. По какой же причине цены на жильё всё-таки растут? Это противоречит здравому смыслу. Однако все дело в том, что дорожает цена на землю! Как



говорил Марк Твен, “Покупайте землю, ее больше не производят!” А каков вес фактора земли в случае кондо? Именно поэтому кондо со временем замедляются в росте цены или, даже наоборот, падают в цене. Поэтому многие инвесторы продают кондо через 8-10 лет. Но это еще больше снизит вашу прибыль от инвестиции, так как любая продажа это потеря прибыли, поскольку надо заплатить адвокату, при чем два раза - покупая и продавая, налог на покупку, комиссионные агентам по продаже и налог на прибыль.

Если вы купили кондо за 500,000 а продали за 1,000,000 через 8 лет, казалось бы, что вы заработали 500,000, но это не так! Посмотрите на нижеследующие расчеты:

Цена покупки - \$ 500,000  
Расходы:  
Адвокат - \$ 1,500  
Налог на покупку в Торонто -

\$ 13,000  
Цена продажи - \$ 1,000,000  
Адвокат - \$ 1,500  
Комиссионные (5%) - \$ 56,000.  
Итого прибыль составила \$ 428,000.  
Налог - \$ 107,000  
Итого: вы заработали \$ 321,000, а потеряли \$ 163,000.

Если бы у вас был дом, который не надо продавать, то, финансируя его, вы бы достали те же 300,000 по кредитной линии и остались бы и с домом, и с деньгами на следующую покупку.

Теперь другой вопрос - Cashflow. Кондо до недавнего времени были более или менее рентабельными, то есть, cashflow был, по меньшей мере, нулевым или с небольшим минусом. Скажем, при \$200 люди говорили, окей, но у меня погашается мортгидж, и кондо растет в цене. И с низким банковским процентом, это более или менее работало. Но сегодня cashflow в

кондо это уже минус \$1000 и больше.

Даже с учётом того, что мортгидж у вас выплачивается, вы все равно в лучшем случае на нуле, то есть вы инвестируете в ноль, и всё, на что вы надеетесь, это только рост цены.

Данная ситуация сходна с покупкой биткоина. Я не говорю, что биткоин это плохо, но всегда надо соизмерять риск и прибыль. А в случае кондо в течение нескольких лет надо еще покрывать выплаты отрицательного Cashflow.

Теперь рассмотрим покупку кондо от строителя. Это касается не только кондо, но и домов, просто дома обычно закрываются через год или два, тогда как кондо строится 5 лет, а порой и дольше. Многие говорят, что это хорошо: “я вложил деньги на 5 лет, цены растут и не надо заниматься арендой.”

Итак, покупка кондо от строителя, и у нас есть 3 варианта развития событий. Давайте рассмотрим их!

1. Цены упали. Это не то же самое, если вы купили дом или даже кондо на вторичном рынке, поскольку вы продолжаете сдавать недвижимость, и текущая цена на рынке вас не интересует, ведь вы сейчас не продаете. В случае покупки от строителя день покупки вам назначают. И если в этот день цена упала, то банк вам выдаст мортгидж в соответствии с этой новой ценой. То есть, если вы купили недвижимость за \$ 700,000, а банки оценили ее в \$ 600,000, и такое уже неоднократно случалось, то мортгидж вам дадут уже из расчёта \$ 600,000, а значит - \$ 480,000, и недостающие \$ 100,000 вы должны найти сами. Иными словами, вы рассчитывали на первоначальный взнос \$ 140,000, а получается \$ 220,000.

При покупке же 3 таких кондо и их закрытии примерно в одно время, вам потребуются еще непредвиденные 300,000. И тогда начинается паника, недвижимость продается даже в убыток или люди идут в банкротство.

Но если вы не банкрот, вам придется заплатить.

Строитель не останется в накладе.

2. Цена осталась такой же. Кстати, у меня был подобный случай, когда я купил кондо в 2013, а через 4 года цена не изменилась. То есть я не мог продать его по первоначальной цене, ведь тогда бы мои деньги пролежали 4 года и не дали ни копейки прибыли, и это с учетом того, что строитель продает

всегда дороже, чем на вторичном рынке. Многие же думают вообще не закрываться, а продать “assignment”. И если вы пришли к закрытию сделки с такой же ценой, то при продаже через “assignment” вы много теряете. Возьмем тот же пример:

вы купили за \$ 700,000. Если вы продаете, то должны заплатить комиссионные, это \$ 35,000 + HST, адвокату еще \$ 1500, плюс часто строитель тоже требует оплату за право продать дом. То есть, вы теряете, как минимум, около \$ 50,000, и это с учетом того, что ваши деньги пролежали просто так. А если добавить еще инфляцию (и она весьма существенна в данный момент), то картина станет тем более плачевной. Таким образом, если вы задумали продать через “assignment”, то цена должна вырасти более чем на 50,000, и при этом из вашей прибыли вы заплатите HST и полный налог, который может дойти до 50%. Рассмотрим пример продажи “assignment”:

Цена покупки - \$ 600,000  
Цена через 5 лет - \$ 800,000  
Адвокат - \$ 1,500  
Комиссионные (5%) - \$ 45,000  
“assignment fee” - \$ 3000-\$ 5000  
Всего прибыль составила \$ 150,000.  
HST - \$ 20,000  
Налог - \$ 65,000.  
Итого: вы заработали \$ 65,000.

Следовательно, чтобы заработать больше нуля, недвижимость должна вырасти более, чем на \$ 100,000, а если не вырастет или упадет, то готовьтесь закрываться.

И самое важное: даже продав “assignment”, очень часто вы все равно ответственный за то, чтобы ваш покупатель смог закрыть эту сделку.

3. Если цена выросла и не просто, а очень существенно.

Что может произойти тогда? Инвестор радуется, как он удачно



инвестировал, а строитель думает, как он прогадал, и решает не продавать это кондо, на что имеет право. Компенсация за это мизерная. Поэтому он говорит инвестору: заплати еще 100,000, и недвижимость твоя. Это происходит довольно часто. Например, компания Fernbrook запросила дополнительные деньги на проекте MVP в Бэрри, да и я получил немало звонков от людей, которые в панике не знали, что им делать.

Как правило, рост цены будет умеренным, потому что строитель продает обычно не по сегодняшней цене, а по цене будущей. Поэтому не надейтесь на большой рост цен на недвижимость от строителя, а если это

даже и произошло, то, скорее всего, на вторичном рынке они выросли еще больше. Кстати, очень часто проекты отменяются, так как цены на строительные материалы растут, и строителю невыгодно продолжать проект по ценам, по которым он продал. Кстати, недавно в медики вышла статья, что около 5000 квартир не будут закрываться. И это только начало. Иными словами, вы продержите 4-5 лет ваши деньги у строителя и потом уйдете ни с чем.

Выходит, строитель ничем не рискует: если цены упали, он все равно получит свои деньги. А если цены выросли, то он подумает, стоит ли продавать вам по старой цене. Опять же, это не значит, что нельзя заработать на новом строительстве, но, по моему мнению, соотношение рисков, с которыми связана такого типа инвестиция, и относительно невысокой прибыли делает для меня

инвестицию в кондо неинтересной. Существует множество других типов инвестиций в недвижимость, которые в потенциале могут принести намного выше прибыль и быть менее рискованными.

Я предпочитаю купить дом сегодня. И получить финансирование сегодня. И начать получать доходы тоже сегодня. Именно поэтому покупка домов, которые могут быть легко переделаны в дуплексы и триплексы, является для меня наиболее выгодным и безопасным способом инвестиций.

Почему это так?

Когда вы покупаете дом сегодня, вы квалифицируетесь на мортгидж сегодня, вы не знаете, какая цена будет через 5 лет, вы не знаете, какие будут требования по мортгиджу, ивы не знаете, какая ситуация будет лично у вас для квалификации через 5 лет.

А теперь поговорим немного о Cash-flow.

Сегодня средняя цена за квадратный фут кондо \$1,350.

Чтобы сдавать это кондо и не быть в убытке (мы даже не говорим о прибыли), нужно его сдавать из расчёта 6.4 доллара за квадратный фут при 25%

первоначального взноса. Реально же кондо сдаётся сегодня за \$ 3.5 доллара за квадратный фут. Значит, мы отстаем на 80% по ренту, то есть, покупая сегодня кондо, которое сдаётся, скажем, за \$ 2,000, то реально оно должно сдаваться за 3,600, чтобы быть неубыточным. Как вы думаете, если вы покупаете какое-то кондо, которое сегодня сдается за \$ 2,000, сможете ли вы его сдавать в 2 раза дороже через 5 лет? Возможно, но что-то слабо верится. И опять же, очень рискованно.

Именно поэтому я не покупаю кондо здесь, в Онтарио.

Возможно, где то в других местах покупка кондо будет более привлекательной, в чем я лично далеко не уверен, но все может быть. И всем своим клиентам я тоже не советую покупать кондо, за что уже получил

много благодарностей.

Обо всех этих проблемах мы говорим на наших вебинарах и семинарах, записывайтесь на них - там всегда можно обсудить новые идеи, послушать специалистов в различных областях, познакомиться с реальными стратегиями инвестиций в недвижимость. Но самое главное - не забудьте записаться ко мне на консультацию FreeMeetings.ca. И мы на этой встрече обсудим конкретно вашу ситуацию, вместе построим стратегию инвестирования специально для вас. И я уверен, это вам поможет пережить надвигающуюся рецессию и выйти из нее не бедным, а наоборот, богатым, приумножив ваш капитал, и, как минимум, позволит не потерять то, что вы нажили на сегодняшний день. А пока желаю вам хорошего лета - без кризисов, пандемий и с мирным небом над головой! До встречи!



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  
Royal LePaige Terrequity Capital  
Realty Inc., Brokerage  
1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1  
416-495-4061

# НАМИЛТОН – ОДИН ИЗ ЛУЧШИХ ГОРОДОВ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Сегодня я хочу рассказать вам о городе Hamilton, находящемся в 60 километрах от центра downtown Toronto и приблизительно в часе езды на автомобиле или поездем GO

Всё дело в том что по моему мнению и по мнению большинства экспертов в области инвестиций в недвижимость Hamilton на сегодня является одним из наиболее перспективных мест для инвестиций в недвижимость. Как многие уже знают из моих предыдущих статей выбор района где покупается недвижимость является ключевым фактором успешной инвестиции. Если вы покупаете недвижимость в районе где в ближайшее время произойдут глобальные изменения то такая инвестиция обречена на успех. Цены в таких районах поднимаются вместе с развитием района и инвесторы хорошо зарабатывают в независимости от общего состояния рынка.

И так чем же так привлекателен Hamilton?

На сегодня в Hamilton проживает 582 тысячи человек, большинство из которых работают именно в Hamilton. Созданное в городе большое количество рабочих мест, питает не только жителей города но и многие окрестные районы. Hamilton это



транспортно логистический узел. Тут находится самый большой в Канаде по количеству перевозок грузовой аэропорт, самый большой в Онтарио торговый порт, второй по величине исследовательский медицинский нетворк, два крупных учебных центра McMaster university и Mohawk collage где обучаются около 70,000 студентов. Hamilton это третий по величине в Канаде кластер где расположены студии для съёмок фильмов. Кроме этого

Hamilton и окрестности это крупный сельскохозяйственный регион.

Hamilton считается одним из городов Канады с наиболее диверсифицированной экономикой, GDP Hamilton 33.5 миллиарда долларов в год. Город имеет прекрасную транспортную доступность, по мимо близости скоростных автомобильных магистралей, город соединен с даунтауном Торонто линией поезда GO. Это то что есть уже на сегодня. Но самое главное это те будущие изменения которые на сегодня уже апруваны как правительством Онтарио так и региональным правительством и которые уже начали воплощаться в жизнь а в самом ближайшем будущем очень сильно изменят город.

С 2022 по 2025 год в Hamilton будет построено более 7 миллионов квадратных футов коммерческих помещений на общую сумму 2.5 миллиарда. Только что для нужд города под коммерческую застройку муниципалитетом было выделено дополнительно 500 акров земель. 500 миллионов выделено для развития Hamilton entertainment district, 140 миллионов на благоустройство Hamilton waterfront, компания Bell выделила 400 миллионов для развития интернет

коммуникаций города. Hamilton будет первый в Канаде город с бесплатным высокоскоростным интернетом доступным прямо на улицах города

Начинается строительство Hamilton LRT, линия наконец то получила все необходимые апрувалы, она пройдёт через весь город и её протяжённость буде 14 километров. Построено будет 17 станций. Линия свяжет основной кампус университета McMaster с downtown Hamilton и Hamilton waterfront. На строительство линии уже выделено более трёх миллиардов долларов. Так же продолжается строительство дополнительных корпусов университета McMaster

Суммарно инвестиции в Hamilton в ближайшие несколько лет превысят 10 миллиардов долларов. Что бы понять о каких масштабах идёт речь можно сравнить например с регионом Kitchener -Waterloo в который в 2016-2019 было вложено около 2 миллиардов долларов что привело к очень серьёзным изменениям в регионе, а теперь представьте в Hamilton планируются инвестиции в пять раз больше!!!

Большое количество высокооплачиваемых рабочих мест создающихся в в Hamilton всё больше и больше привлекают сюда новых жителей. Ожидается что к 2025 году внутренняя эмиграция в Hamilton увеличится ещё на 25% от и так уже внушительной на сегодняшний цифры.

В Hamilton так же ведётся активная жилая застройка. В основном это кондоминиум комплексы различной этажности, так что с перспективой в 10-15 лет мы увидим современный, высокотехнологичный город с прекрасными парками, ресторанами, магазинами и современной транспортной инфраструктурой, где жить будет не только комфортно но и престижно.

Если посмотреть какие изменения произошли в Hamilton за последние 5 лет то мы уже сегодня видим что город стал другим, следующие же десять лет изменят город до неузнаваемости.

Как во всех быстро развивающихся районах жилья тут хронически не хватает, так как коммерческая застройка и создание новых рабочих мест всегда опережает строительство жилого сектора, который требует гораздо большего времени на прохождения всевозможных согласований и апрувалов. Когда-то конечно здесь построят достаточное количество жилья но в следующие 10-15 лет, жилья тут будет не хватать а соответственно Demand/ Supply фактор будет толкать цены вверх. Инвесторы вкладывающие

деньги в регионы находящиеся в подобной стадии развития, всегда очень неплохо зарабатывали, не сомневаюсь что и тут доходность инвестиций будет очень высокой.

Наша компания стала активно работать с Hamilton в последние несколько лет, мы провели тут продажи уже в 5 проектах и инвесторы поверившие нам тогда, когда большинство планов города были ещё на бумаге, уже сегодня имеют отличную прибыль. Но самые большие изменения в Hamilton ещё впереди. Так что не упускайте возможность отлично вложить деньги пока цены тут не достигли уровня Торонто. Цены на жилую недвижимость тут пока значительно ниже чем в других городах расположенных в радиусе часа езды от центра Торонто, а вот арендные ставки тут уже почти такие же. Это делает инвестиции в Hamilton привлекательными не только для тех кто ищет быструю перепродажу после окончания строительства проектов но и для тех кто планирует сдавать в аренду приобретенную недвижимость.

По оценке большинства аналитиков в ближайшие 10 лет цены на жилую недвижимость в Гамильтоне будут подниматься на 5% быстрее чем в среднем по рынку. Тость инвесторы смело могут рассчитывать на годовой прирост стоимости во время строительства как минимум в 10%. Что при стандартном на сегодня депозите при покупке pre-construction кондоминиума который составляет 15% от стоимости позволяет деньгам вложенным в депозит работать практически под 100% годовых.

В ближайшее время мы планируем провести продажи сразу в нескольких проектах в Hamilton. Что бы не пропустить их, регистрируйтесь на нашем веб портале [www.newGTACondos.com](http://www.newGTACondos.com) и вы будете получать уведомления о выходе новых проектов на ваш имейл заблаговременно. Не упускайте свой шанс быть первыми!!

Подписывайтесь на рассылку на сайте [www.newGTACondos.com](http://www.newGTACondos.com).

**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



NAME YOU KNOW AND TRUST

**ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ**

Pre-construction Condo Projects

- Эксклюзивные предложения от билдеров (до открытия официальных продаж, VIP SALES)
- Лучшие цены и условия продаж
- Минимальный первоначальный взнос
- Лучший выбор квартир
- Улучшенная отделка
- Подробный анализ инвестиции
- Высокая доходность. Полное сопровождение сделок: покупка > аренда > продажа
- Большая база Эсаймента (нет на MLS @ SYSTEM)
- Помогаем получить финансирование

Developers Approved  
PLATINUM BROKER

**ПРОВОДИМ ВЕБИНАРЫ ДЛЯ ИНВЕТОРОВ.**  
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



**ORO-MEDONTE \$1,325,000**



Attention Investors And Opportunity Seekers! This Gorgeous 4 Beds, 3 Baths Home Located In Heart Of Horseshoe Valley 4-Season Resort With Cozy, Comfortable Family Layout Has 3 Car Garage, 9 Ft Ceiling, Gas Fireplace On The Main Floor And Thousands Invested In Upgrades And Custom Improvements. Whether You Are Looking For Quiet, Rural Lifestyle Or Making A Rental Profit, This Home Is For You!

**BARRIE \$1,099,900**



A Newly Built Bradley Home In South West Barrie. The Main Floor Features 2 Bedrooms, 2 Full Bathrooms, Open Concept Kitchen To Living Room For Entertaining. Exceptionally Designed With Tasteful Finishes: 9' Airy Ceilings, Upgraded Flooring, Upgraded Tiles Throughout, Modern Trim Package, Quartz Counters, Stunning Kitchen Backsplash, Smooth Ceilings, Glass Shower In Ensuite And A Solid Oak Staircase.

**BARRIE \$849,900**



South End Bungalow Situated In An Ideal Family Locale, Very Close To All Amenities Including The Go Train And Lake Simcoe, Walking Distance To Parks, St. Gabriel And Hewitt's Creek Schools! Lovely Home With Many Important Recent Updates Including Windows And Shingles.

**INNISFIL \$1,150,000**



Gorgeous Stone Bungalow With Loads Of Charm & Upgrades, Almost 3,000 Sqft Of Living Space. Beautiful Finished Basement W/ Hardwood Laminate, Cantina, Central Vac, Upgraded 200 Amp Service, Custom-Built Mezzanine In Garage, Storage Galore, Access To Dble Garage. Enjoy The Outdoor Quiet Space, But Still Close To Amenities. Walk To Lake & Beach.

**ORILLIA \$ 845,000**



This Property Screams Just That. Located Just Under 1Km Away From All Your Shopping Needs. Key Features About The Property And The Lot: 1. Situated On A 39Ft X 187Ft Lot 2. 1,575 Sq.Ft Ttl Livable Space 3. Primary Bedroom 4-Pc Ensuite 4. 10' Feet Ceilings 5. Massive Basement With Rough In Plumbing For Additional Bathrooms..

**ESSA \$949,000**



Waterfront Living On Beautiful L. Simcoe. Move-In To This Custom Home (2012) In Time For Summer. This Property Boasts A Hot-Tub Pad W/Electrical Hook-Up, Double Walkouts Leading To Generous Sized Deck Overlooking The Lake, Honeywell 'Whole House' Generator (2022), Water Purification System, A/C (2020), Forced Air Propane Furnace.

**BARRIE, INNISHORE \$789,900**



Potential Legal Duplex! Close To Barrie's Best Restaurants And Shopping Sits This Very Well Maintained Detached Bungalow Featuring A Bright And Spacious Walk Out Basement. Potential Rent! Upper Apt. 2Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,200+\$1,700=\$3,900!

**BARRIE, INNISHORE \$799,000**



Potential Legal Duplex! Resting In The South End Of Barrie Just 2 Minutes To Highway 400! Open Concept Raised Bungalow with Walk-Out Basement Plenty of Natural Light! Potential Rent! Upper Apt. 2Bed+2Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,800=\$4,100!

**BARRIE, 400 EAST \$879,900**



Legal Duplex! Open Concept Kitchen/Living Area With A W/O To Deck. Primary Room With 4Pc Ensuite. Lower Level With Large Kitchen, Bdrm And Living Space. Shared Laundry, Loft In Garage For Extra Storage. Upper Apt. 2Bed+2Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000!

**BARRIE, HOLLY \$900,000**



Potential Legal Duplex! This Well-Maintained Raised Bungalow Is Bright And Spacious, With A Beautiful Lower-Level In-Law Suite. Located In A Family Friendly Community. This Home Offers Approx. 2758 Sq/Ft Of Finished Living Space. Upper Apt. 3Bed+2Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,500+\$1,800=\$4,300!

**BARRIE, HOLLY \$947,000**



Legal Duplex! Updated Home Offers A 2Beds, 1Bath, Main Level Unit W/An Open Concept Living Room, Large Eat-In Kitchen W/Plenty Of Natural Light, A Spacious Primary Bed W/Walk Out To A Private, Fully Fenced Yard Upper Apt. 2Bed+2Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,200+\$1,800=\$4,000!

**BARRIE, PAINSWICK \$971,000**



Legal Duplex! Very Well Maintained House Located In The Desirable Area Of Barrie. . Close To All Amenities. 5 Mins To Go Station, Hwy 400, Park Place & Costco. Potential Rent! Upper Apt. 3Bed+1.5 Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,400+\$1,700=\$4,100!

**2 storey townhomes in Ottawa**

**2 STOREY TOWNHOMES**  
from \$720,000

**new Condos in Lasalle ON**

**FROM BUILDER**

**STARTS FROM LOW \$300,000**

**SPECIAL SAVING**

available in 2023-2024

**Bathurst & Rutherford**

**FOR SALE**

3 bed cozy semi in a great area

**Bathurst & King**

**FOR SALE**

3 bed 2 car garage home with finished basement

**Innisfil Alcona**

**FOR SALE**

**SOLD OVER ASKING**

3 year new 4 bed 2 car garage house

**Rutherford & HWY 400**

**FOR SALE**

4 beds semi-detached, 2 kitchens, 4 parkings

**FOR DETAILS PLEASE CONTACT**



**Vadim Svetlov**

**BROKER**

**DIRECT: 416.830.7129**

Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc

**OFFICE: 416.495.4061**

**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](http://zotovfridman.com)    [office@zotovfridman.com](mailto: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](mailto:svaliyeva@ynlclaw.com)    Web: [www.valiyevalaw.com](http://www.valiyevalaw.com)

## ИНВЕСТИЦИИ ВО ФЛОРИДУ: РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОГНОЗЫ 2022-2023



Сегодня мы продолжим разговор о различных аспектах рынка недвижимости штата.

В последнее время нам поступает много звонков с вопросом, не остановился ли рынок недвижимости во Флориде на фоне роста интереса и стоит ли покупать сейчас недвижимость в солнечном штате или следует подождать.

Действительно, на фоне инфляции и вторичного повышения ставки ФРС ставка по 30-летним кредитам теперь составляет порядка 6%. Но цены продолжают расти из-за все еще низкого предложения выставленных на продажу домов. Во Флориде за последний год цены на жилье росли быстрее, чем в других штатах. Это объясняется значительным увеличением населения штата за счет растущей рождаемости, а также высокого уровня миграции людей из других штатов.

С 2010 года во Флориде появилось более 2.7 миллиона новых жителей, что выдвинуло ее на третье место по численности населения после Калифорнии и Техаса. Население Флориды теперь составляет более 21.5 миллиона человек, то есть, выросло на 14.6% по сравнению с десятилетием ранее. По прогнозам, в течение следующих нескольких лет ежедневно во Флориде будет прибавляться 845 новых жителей. По данным US News & World Report, 7 из 10 самых быстрорастущих мест в США в 2022–2023 годах находятся во Флориде.

Одна из многих причин, по которой Флориде, как ожидается, будет продолжать расти так быстро, заключается в том, что штат рекламируется как идеальное место для бизнеса. Проактивное, доброжелательное к бизнесу правительство Флориды

является экспертом в создании высокооплачиваемых рабочих мест и привлечении новых работников, которые могут конкурировать в глобальном масштабе. Число рабочих мест во Флориде возросло на 5.4% в период с января по сентябрь 2021 года по сравнению с 0.8% по стране.

Имеется множество причин, по которым люди предпочитают жить и работать во Флориде. Штат предлагает прекрасный баланс между работой и личной жизнью, обеспечивая отличные возможности трудоустройства и почти идеальную погоду, культуру и отдых.

Здесь весьма привлекательный рынок арендаторов: по данным ABC Action News, Майами, Тампа и Орландо сообщили о самом большом годовом увеличении арендной платы в стране. Тенденция роста арендной платы во Флориде продолжается уже довольно давно.



По данным Policygenius, несколько городов во Флориде, в том числе Спринг-Хилл недалеко от Тампы, Лихай-Эйкерс недалеко от Форт-Майерса и Палм-Бей в округе Бревард, включены в список лучших городов для инвестиций в недвижимость в 2022 году. Веб-сайт проанализировал ключевые данные об инвестициях в недвижимость, включая индекс стоимости жилья, рост цен на жилье, индекс арендной платы и мультипликатор валовой арендной платы.

Рынок жилья Флориды был исключительно хорош для инвесторов в 2021 году, но подходит ли он для разумной инвестиции в 2022 году?

Независимо от того, погрузится ли страна в экономический спад или нет, можно с уверенностью сказать, что рынок жилья во Флориде останется сильным в 2022. Возможно, будет не тот уровень роста, который наблюдался здесь в истекшем году, но тем не менее, он останется заметным. Для инвесторов в недвижимость, особенно для тех, кто ориентируется на Флориду, это лучшее время, чтобы извлечь выгоду из возможностей, имеющихся на рынке. Исходя из последних его тенденций, мы считаем, что самой выгодной инвестицией на сегодняшний момент является покупка отдельно стоящих домов для сдачи в аренду по

краткосрочной системе.

Напоминаем для новых читателей, что я и моя команда предоставляем полный пакет услуг для канадских клиентов по нахождению, финансированию, оформлению и обслуживанию недвижимости в солнечном штате Флорида. Мы также проводим бесплатные консультации, на которых разрабатываем для наших клиентов оптимальную для них индивидуальную стратегию инвестиции, так как этот бизнес требует серьезного многоступенчатого подхода. Ниже указаны только некоторые шаги, которые нужно сделать по выбору, подготовке и обслуживанию объекта:

1. Правильный выбор объекта по зонированию, расположению, правилам НОА.
2. Получение vacation rental и налоговых лицензий на уровне каунти и города.
3. Необходимый ремонт, стейджинг, подборка мебели и т.д.
4. Выбор сервисов по уходу за домом, включая бассейн и landscape.
5. Открытие учетной записи и регистрация листинга online на более чем 100 платформах vacation rentals.
6. Подготовка 3D тура.

Кроме того, я рад сообщить всем читателям, кто интересуется вопросами переезда и легализации во Флориде,

что теперь мы также предоставляем эти услуги через покупку недвижимости в солнечном штате или построение иного бизнеса.

Для тех клиентов, у кого недостаточно средств для даунпеймента или нет возможности получить финансирование, предоставляется возможность совместной покупки дома через инвестиционный фонд нашего брокериджа в Майами.

Подробнее об этих и других направлениях инвестирования, а также для разработки соответствующих стратегий, переезда или открытия бизнеса во Флориде вы можете узнать на индивидуальной консультации. Запись по ссылке:

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



## КВАРТИРАНТЫ – ИЗНЕСМЕНЫ: КАКОВЫ ПРОБЛЕМЫ?



Как известно, квартирант снимает жилье, чтобы жить в нем. Отношения между квартирантом и владельцем регулирует Residential Tenancy Act. Однако имеются смежные законы, которые тоже нужно учитывать.

Итак, ваш квартирант имеет свой бизнес. Рассмотрим различные варианты:

1. Квартирант – сантехник. В своем отчете налоговой квартирант указывает адрес жилья как головной офис своего бизнеса. Понятно, что сантехнику надо выезжать по адресам для оказания услуг, а адрес снимаемого жилья используется для нужд бухгалтерии.

2. Квартирант – парикмахер. Такой квартирант одну комнату оформит для салона, где будет принимать клиентов. В чем здесь проблема? Ничего нелегального нет в стрижке людей, однако, парикмахерское дело в жилом помещении может принести проблемы владельцу. Первая проблема – это страховка. Квартирант должен иметь страховку не только на личные вещи, но и на свою деятельность. При этом владелец должен знать о данной деятельности и сообщить о ней

своей страховой компании. Вторая проблема – наличие разрешения города на ведение деятельности в жилой зоне, так, например, в Торонто только в определенных районах, которые отмечены зоной R, разрешена деятельность бьюти салонов из жилого фонда.

3. Квартирант – дилер. Такой квартирант либо распространяет, либо сам выращивает свой товар. Если деятельность такого квартиранта подпадает под нарушение федерального или провинциального закона, то Бюро имеет полномочия на выселение. Если же нет, то следует проверить городские запреты или разрешения.

С первым и третьим вариантами все более или менее понятно. Серой зоной остается второй вариант.

На примере Торонто рассмотрим, что можно, а что – нет.

Не разрешено:

А) продавать, арендовать товары прямо из жилого помещения.

Б) иметь магазин личных услуг.

В) иметь медицинский офис.

Г) разводить животных.

Д) ремонтировать машины.

Е) производить промышленные товары.

Также не разрешено, кроме обучающей деятельности, клиентам приходить в жилые помещения для получения:

А) консалтинговых услуг.

Б) других услуг.

В) приобретение товаров.

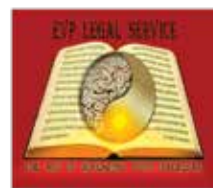
Также имеются ограничения на проведение мероприятий на свежем воздухе.

Владельцем бизнесов запрещено иметь сотрудников, приходящих на рабочее место в данное жилое помещение.

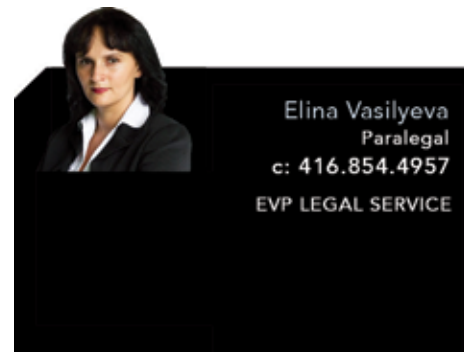
Если же жилье находится в зоне, позволяющей ту или иную деятельность, то следующие правила должны соблюдаться:

1) Ведение деятельности разрешено только на первом этаже.

2) Площадь бизнеса не должна занимать больше 40 % площади.



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



**ROYAL LEPAGE**  
Terreque Capital Realty

**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**

\$539 000

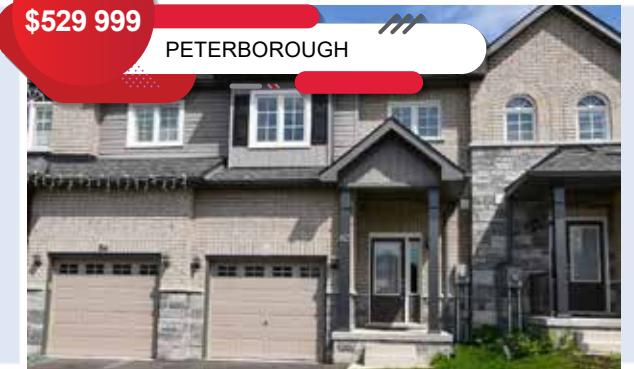
PETERBOROUGH



This Home Is Located In The Desirable North End On A Quiet Street And Features A Spacious Driveway And Backyard! Solid 3-Bedroom Brick Bungalow Featuring 1+1 Bathrooms With Plenty Of Room For A Family, And As Much Storage Space As You Desire! Great investment opportunity.

\$529 999

PETERBOROUGH



The Perfect Family Home/Turnkey Investment, In Peterborough's North End, In A Desirable Family Neighborhood. Main Floor Features A Bright Open Concept Kitchen, Living And Dining. Great Layout. 2nd Floor Laundry. Nothing To Be Done In This Home! Lower Level Awaits Your Creativity, Walk Out Bsm. Close To Trails, Walking Distance To Trent University, Public Transit, Hwy 115 & Golf.

\$699 900

PETERBOROUGH



Beautiful 2 Storey, 4 Bed 3 Bath Family Home. The Open Concept Main Floor Features New Flooring That Leads Out To The Good Sized Backyard. The New Carpeting On The Stairs Leads To The 4 Bedrooms. The Nice Sized Primary Bedroom Features A New Closet Organizer And Stone Countertops In En-Suite. The Lower Level Is Unfinished And Has Lots Of Potential To Be Customized.

\$739 900

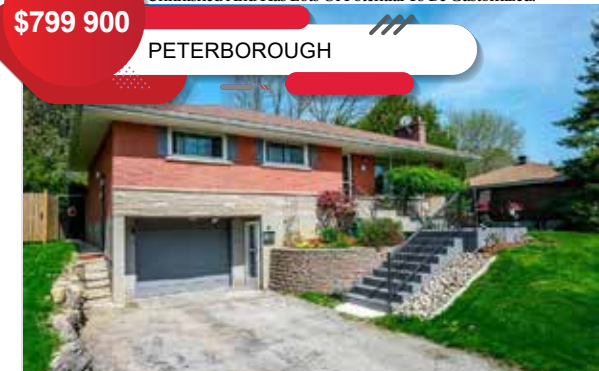
PETERBOROUGH



This Spacious And Beautiful Brick Raised Bungalow Absolutely Shines With Pride Of Ownership! It Is Extremely Well Maintained. You Will Love All Of The Natural Light That Spills In Through All Of The Windows. Lots Of Lovely Upgrades! 2+2 Bedrooms, 3 Bathrooms. This Home Is Set Up With A Charming In-Law Suite In The Lower Level.

\$799 900

PETERBOROUGH



The Home Features A New Composite Porch With Room For Chairs To Sit Out On A Warm Summer Night. Fireplace With A Large Picture Window Overlooking The Quiet Street Below. The Kitchen Has A Butcher Block Island. Down The Hall There Is A Principal Bedroom, Two Other Bedrooms And A Nice 4-Piece Bathroom. There Are Three Separate Entrances To The Finished Basement, One From The Backyard, Another From The Garage.

\$899 900

PETERBOROUGH



This Impeccably Cared For Home With Beautiful Views Of The City. The Inviting Great Room Is Ideal For Entertaining And Has Many Design Features That Catch Your Eye. This Open Concept Space Has A Cozy Gas Fireplace, Vaulted Ceilings, Gleaming Hardwood Floors. A Screened Porch To The Back Deck.



The Alex Team  
Moshkovich



Alex Moshkovich  
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Shelly Blank  
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



Marianne Svetlov  
SALES REPRESENTATIVE



Anna Fomina  
SALES REPRESENTATIVE



Maxim Ness  
SALES REPRESENTATIVE



Ron Hovich  
SALES REPRESENTATIVE



Alex Lvinskiy  
SALES REPRESENTATIVE



Fuad Hasanov  
SALES REPRESENTATIVE



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own

# May 2022 Statistics

Compared to May 2021

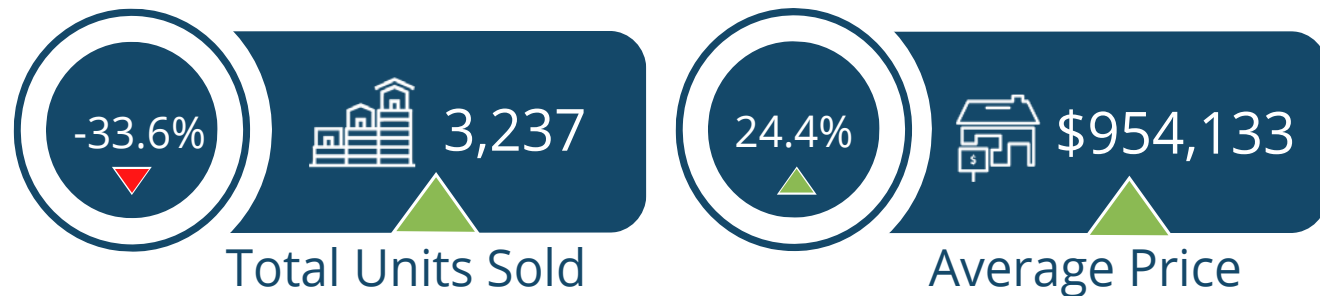


	Units Sold	Average Sale Price
<b>Barrie</b>	-45.0% 202	13.1% \$841,040
<b>Simcoe</b> Excluding Barrie	-36.2% 445	12.5% \$931,795
<b>Toronto</b>	-38.8% 7,283	9.4% \$1,212,806

## May 2022

County of Simcoe	Barrie	Barrie
All Residential Homes	Detached Homes	Condominiums
Units Sold: 647 (-39.2%)	Units Sold: 134 (-46.6%)	Units Sold: 25 (-54.5%)
Average Sale Price: \$903,460 (+13.1%)	Average Sale Price: \$930,648 (+12.8%)	Average Sale Price: \$588,404 (+16.8%)

## Simcoe County 2022 Year-to-Date



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

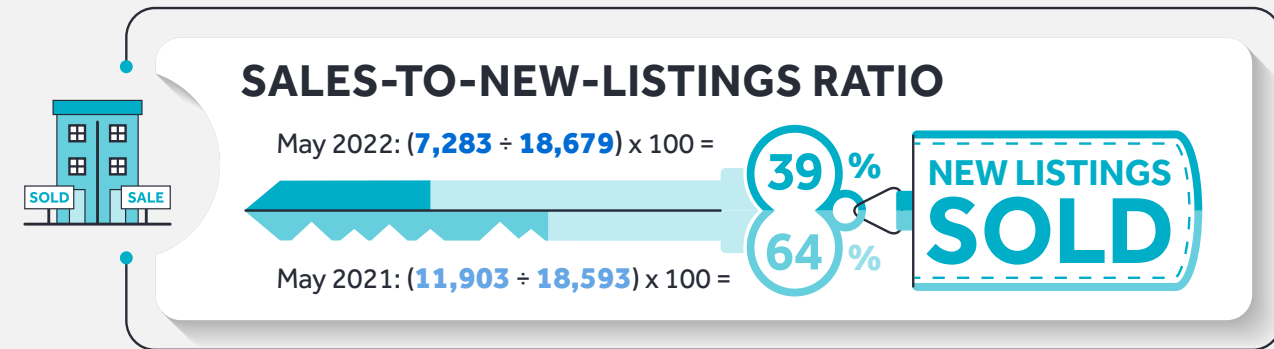
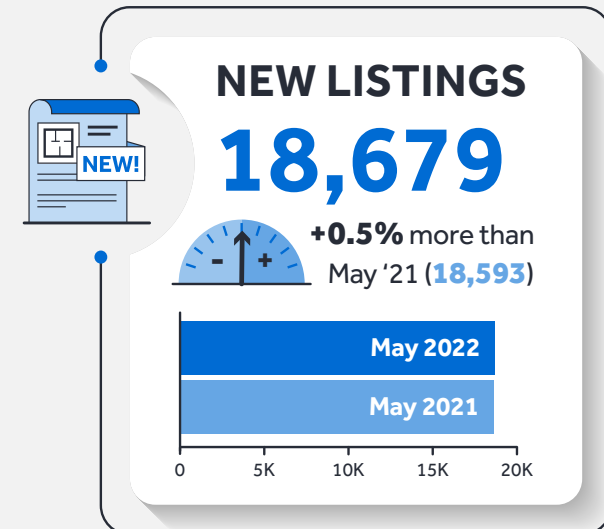
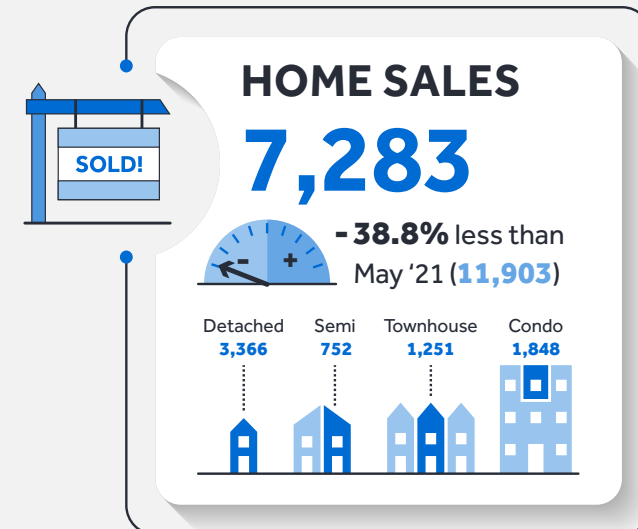
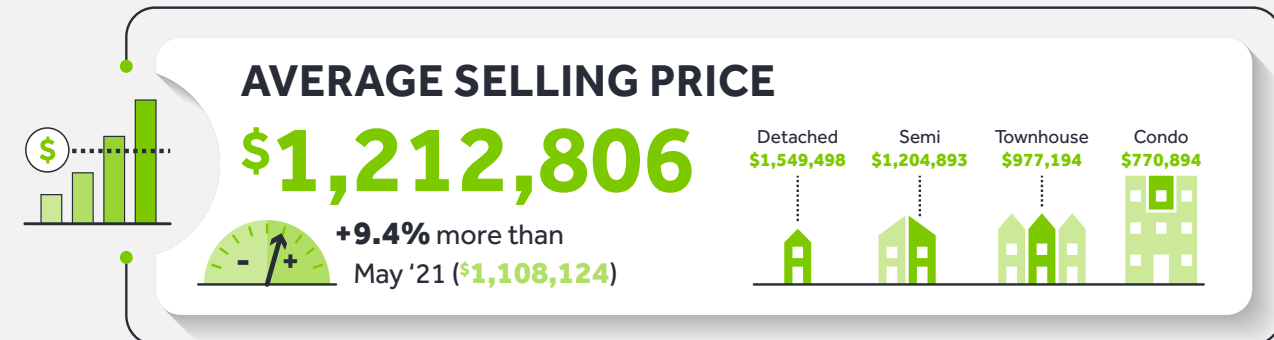


# MARKET

## STATS AT A GLANCE



### MAY 2022



Professionals connecting people, property and communities.



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  
Terrequeity 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)

