

# Property & Finance Guide

July 2022  
Issue 79

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

## ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ РАСТУТ ЧТО ДЕЛАТЬ ИНВЕСТОРУ?



**КРИЗИС НЕДВИЖИМОСТИ:**  
КАКОВЫ ПЛЮСЫ И МИНУСЫ СЕГОДНЯШНЕЙ СИТУАЦИИ И  
КАК БУДУТ РАЗВИВАТЬСЯ СОБЫТИЯ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ

**КАКУЮ КВАРТИРУ ЛУЧШЕ  
КУПИТЬ ВО ФЛОРИДЕ?**



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, Миссисаги, Этобико, Торонто, Вона, Ричмонд Хилла, Авроры и Ньюаркета.

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 Мощкович

# 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)  
**Instagram:** [PropertyAndFinanceGuide](https://www.instagram.com/PropertyAndFinanceGuide)  
**Facebook:** [PropertyAndFinanceGuide](https://www.facebook.com/PropertyAndFinanceGuide)  
**Facebook Group:** [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.



ISSUE 79 JULY 2022

# CONTENTS

## INVESTMENT & REAL ESTATE

**6** Процентные ставки растут: что делать инвестору

## CONDO

**10** Кризис недвижимости: каковы плюсы и минусы сегодняшней ситуации и как будут развиваться события в ближайшее время

## REAL ESTATE IN FLORIDA

**16** Какую квартиру лучше купить во Флориде?



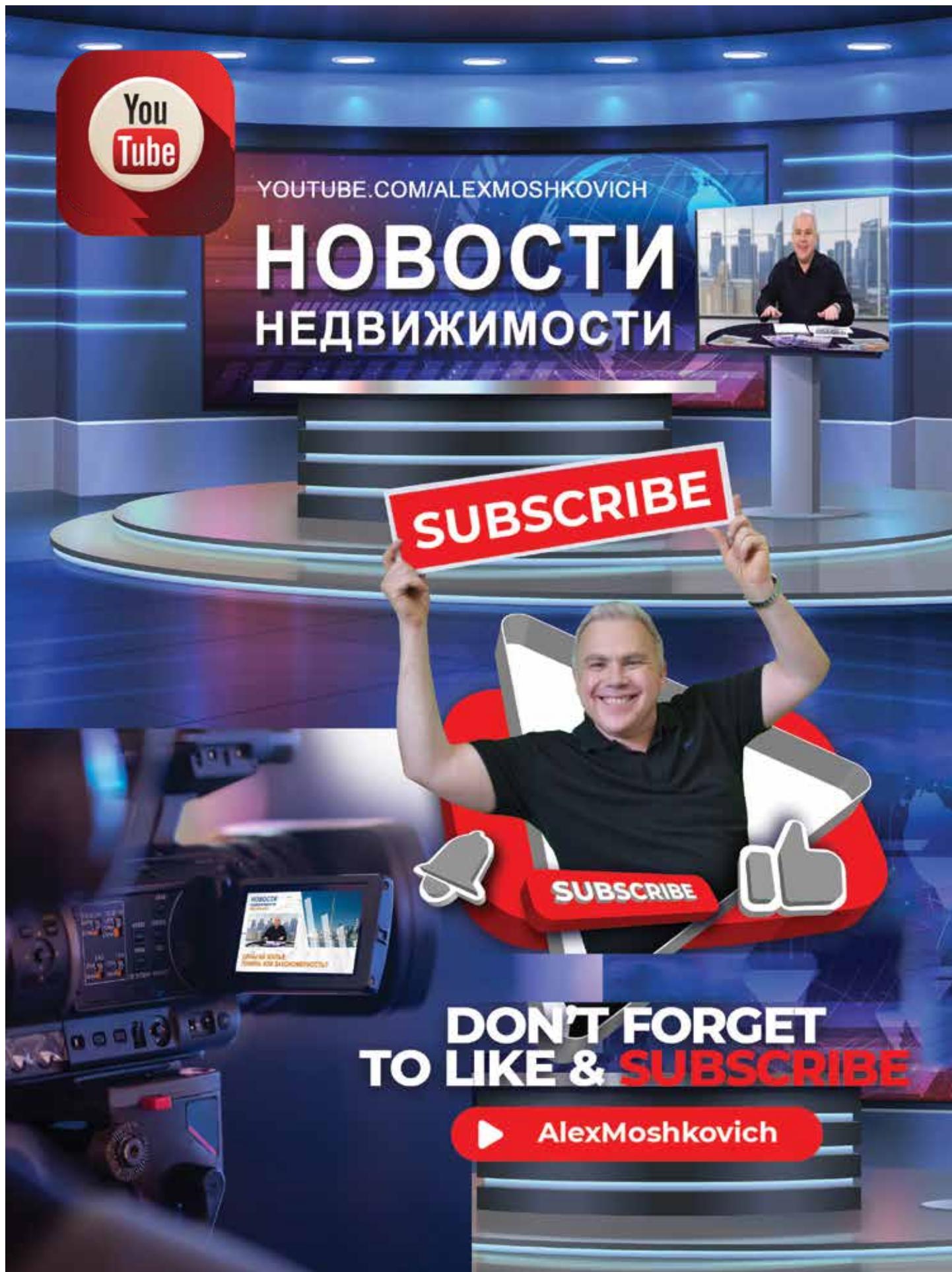
## LEGAL ADVICE

**18** До и после договора с квартирантом

## STATISTICS

**22** STATISTICS - June  
**23** MARKET STATS - June

CONTENTS



A promotional advertisement for IK Financial. At the top right, the logo 'IK Financial' is displayed with 'IK' in a blue square. Below it, the text 'YOUR SUCCESSFUL LENDING SOLUTIONS WITH IK FINANCIAL' is written in bold. Underneath, a subtext reads 'GET ACCESS TO OVER 30 LENDERS IN ONE PLACE'. In the center, two women in white blouses are standing with their arms crossed, looking towards the camera. In the bottom right, two men are seated at a table covered with papers, discussing the topic. The background is a red gradient. The text 'СЕКРЕТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ИЮЛЬ 2022' (Secrets of Real Estate July 2022) is at the top left. A large red banner across the middle contains the words 'РЕЦЕССИЯ' (Recession) and 'КАК ЛЕКАРСТВО ОТ ИНФЛЯЦИИ?' (How to treat inflation?). The bottom right corner features the text 'ТРИ СТРАНЫ ЗАРАБАТЫВАЮТ' (Three countries earn).

# ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ РАСТУТ: ЧТО ДЕЛАТЬ ИНВЕСТОРУ

Меня постоянно спрашивают, какую ипотеку я выбираю сегодня при нынешнем повышении процентной ставки. Я по-прежнему считаю лучшей ипотеку с плавающей процентной ставкой. Но это не означает, что данный

подход оптимальен для всех.

Понятно, что колебания процентных ставок приводят к изменению наших платежей.

Для тех, кто ищет стабильного платежа каждый месяц в течение пяти лет, использование фиксированной процентной ставки может быть хорошим решением. Тем более, что ставки выросли, и если CASH FLOW и так был ограничен, то теперь ситуация может стать еще хуже. Но в любом случае следует избегать эмоциональной реакции. Наверное, вы спешите сейчас зафиксировать банковский процент, потому что, вероятно, нас ждет еще один подъем ставок? Может быть. Но прежде, чем делать поспешные выводы,

полезно оценить более долгосрочную перспективу.

Один инвестор, с которым я недавно беседовал, продлил свою ипотеку 14 месяцев назад по плавающей ставке в 1.2% против предложения фиксированной ставки в 2.2%. По 30-летней ипотеке в 600,000 долларов это означает, что он платил \$1,985 против \$2,275, т.е. за первый год он сэкономил \$3,480.

Затем ставки начали расти, и он экономил каждый месяц все меньше по сравнению с фиксированной ставкой, которую ему изначально предлагали, а когда его ставка увеличилась до 2.2%, экономия прекратилась.

Теперь его ставка по ипотеке составляет 2.7%, то есть, \$2,429. Его текущий платеж на \$154 выше, чем тот, который был бы при выборе фиксированной ставки в самом начале.

Но помните, он уже сэкономил как минимум \$3,480 на платежах. Это означает, что он мог бы платить более высокий платеж в течение 22 месяцев и только после этого оказаться в точке безубыточности между двумя исходными вариантами, из которых он выбирал. Возможно, его платеж оказался бы выше, так что сбережений не хватило бы на 22 месяца, но не исключаю, и наоборот.

Это, определенно, то, что нужно учитывать, как, впрочем, и вероятность того, что ставки стабилизируются или изменят курс в ближайшие 12 месяцев. Поэтому нельзя согласиться с суждением - «моя ставка сейчас выше, чем вариант с фиксированной ставкой, который мне предлагали в прошлом, поэтому я должен зафиксировать еще более высокую ставку»,

а следует учитывать индивидуальную ситуацию.

Как изменения курса влияют на CASH FLOW ваших инвестиций? И

если в результате ваше экономическое положение ухудшается, не пора ли принять меры? Например, некоторые инвесторы отодвигают свою амортизацию до первоначального срока, что снижает платежи. Кто-то смотрит на ослабление рынка как на возможность приобрести пару объектов недвижимости посредством рефинансирования другой недвижимости, чтобы вывести капитал. Но вместо того, чтобы использовать все деньги, он оставляет определенную сумму в качестве наличных резервов на случай, если они ему понадобятся.

Таким образом, он использует дополнительные рычаги не только для расширения, но и для накопления сбережений в качестве резервного плана.

Другая проблема, с которой мы все сталкиваемся прямо сейчас, это шквал заголовков, связанных с процентными ставками. По-моему, стоит посмотреть поглубже на сегодняшнюю ситуацию.

Вот график доходности 10-летних облигаций США за последние 40 лет.

(см. Рисунок 1)



высокой.

Если инфляция составляет 8%, а ставки - 4%, это означает, что реальная норма прибыли составляет -4%. В этом сценарии плохая новость заключается в том, что уменьшение CASH FLOW, которое наблюдают сейчас, продолжится. Но если стоимость таких товаров, как сталь, пиломатериалы, асфальт, бетон, бытовая техника, освещение и электроэнергия, продолжает расти, то это также увеличивает стоимость строительства и содержания, и, соответственно, - цен на недвижимость.

Не существует единственно правильного ответа на вопрос, что предпочтительнее: ипотека с переменной или с фиксированной ставкой. Помните, что, если вы хотите продать или рефинансировать свою собственность, штрафы за нарушение переменной ипотеки почти всегда намного меньше, чем при фиксированной. Эта гибкость является моим личным предпочтением.

Я всегда считал, что правильный подход заключается в учете и оценке как можно больше факторов влияния, с тем, чтобы использовать эту информацию для принятия

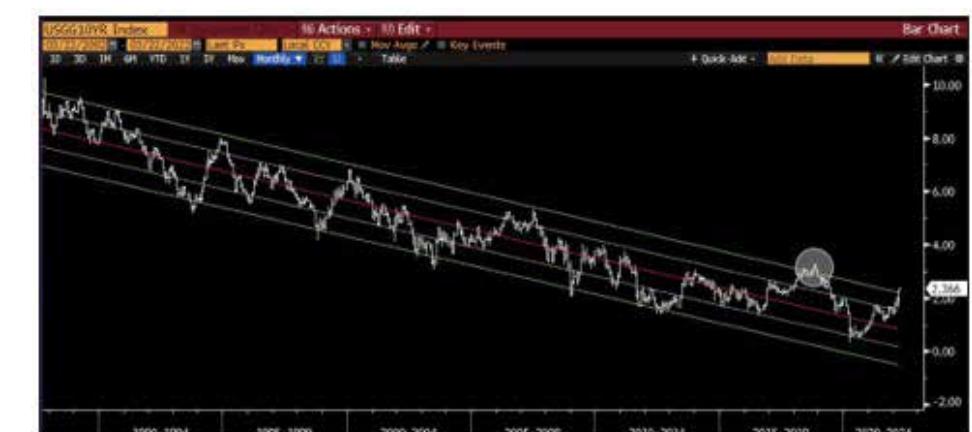


Рисунок 1

Эта доходность является основным фактором, определяющим ставки по ипотечным кредитам с фиксированным сроком в Канаде, поскольку США имеют исключительное влияние на мировую экономику. Вы можете видеть, что мы близки к верхней границе 40-летнего нисходящего тренда. Эта тенденция к снижению ставок может измениться в любое время. Однако, растущий глобальный долг является одной из причин, по которой этот тренд продолжает снижаться.

Повышение ставок неудивительно,

но вопрос в том, насколько они повысятся и как долго это будет продолжаться. Конец лета должен дать нам некоторое представление о том, как экономика справляется с более высокими затратами по займам. Уже есть признаки того, что она дает сбой, и если это так, то существует вполне реальная вероятность, что эта тенденция продолжится, и ставки вернутся в нисходящий канал. Имеется сценарий, когда они могут не измениться или подняться выше. Он реализуется, если инфляция останется

наилучшего решения для конкретного инвестора по конкретному объекту недвижимости и в конкретный момент времени.

### ЧТО ОЗНАЧАЕТ ИНФЛЯЦИЯ ДЛЯ ЦЕН АРЕНДЫ?

Спрос и предложение - это основные, фундаментальные понятия экономики. В наши дни растет число продуктов, предложение которых просто не успевает за рынком потребителей. Такое ощущение, что теперь мы больше удивляемся, когда что-то есть в наличии, а не недоступно.

Очевидно, что в последнее время производственные цепочки поставок стали проблемой.

Но это относится не только к товарам, производимым за границей, но даже к таким вещам, как аренда жилья. Недавно инвестор, купивший дом на две семьи, был шокирован арендной платой за свой дуплекс в Бэрри. Дом был сдан почти за \$5,000 при цене дома около \$900,000. Даже при таком стремительном росте арендной платы мы не единственные, кто считает, что есть еще возможности для роста.

Экономист CIBC Бенджамин Тал показал этот график во время недавней презентации: (см. Рисунок 2)

Рисунок 2

### Rent inflation to accelerate in the coming years



мыслями о росте населения. Данные занижаются (см. Рисунок 3).

График слева показывает, насколько темпы инфляции цен на недвижимость (чёрная линия) опережают арендную плату. Справа показано, что даже при почти полной остановке роста арендная плата все равно должна вырасти примерно на 50%, чтобы привести их соотношение в соответствие с 2019 годом. На это есть два фактора. Во-первых, это цена арендной платы, выплачиваемой каждый месяц. Во-вторых, размер жилищной площади по этой цене. Ежемесячная арендная плата в размере \$2,000 позволит вам арендовать гораздо меньше места, чем всего несколько лет назад.

Он также согласен с нашими

посмотрим правде в глаза: инфляция - это очень плохо. Тем не менее, тот, кто контролирует источники доходов, позволяющие регулирование, имеет некоторую защиту от инфляции. Например, это владельцы сдаваемой в аренду недвижимости. Да, в районах с контролем арендной платы получение выгоды от более высокой арендной платы может занять больше времени, если арендатор остается проживать в собственности. Обратной стороной является стабильность дохода в течение всего времени проживания при меньшей текущей арендаторов.

Данная ситуация может быть полезной для инвесторов в недвижимость, потому что они имеют больший контроль над своими активами, чем многие инвесторы по другим вариантам инвестиций. И этот контроль обеспечивает большую независимость от рынка, - именно то, что нам нужно.

И, как всегда, пример последней инвестиции: (см. Рисунок 4)

### ЧТО ЖЕ ДЕЛАТЬ ИНВЕСТОРАМ?

В принципе, ничего нового я не скажу. Я по-прежнему считаю, что CASH FLOW является главным, хотя и не единственным фактором при оценке

Рисунок 4



инвестиции. Нельзя покупать, только рассчитывая на постоянный рост цены. Недвижимость, это «НЕ ЖДАТЬ, ЧТОБЫ КУПИТЬ, ЭТО - КУПИТЬ И ЖДАТЬ». Именно для этого нужен CASH FLOW. Именно сейчас есть хорошие сделки от мотивированных продавцов, и никто не знает, как поведет себя рынок недвижимости в будущем. Но нам известно главное: массовый прирост населения будет продолжаться, недостаток строительства по-прежнему будет накапливать долгосрочный дефицит жилья, арендная плата продолжит рост, инфляция в ближайшие годы не

утихнет.

Я приглашаю всех заинтересованных инвесторов записаться на бесплатную 30-минутную консультацию на сайте [FreeMeetings.ca](http://FreeMeetings.ca), где мы построим вам индивидуальную стратегию достижения главной цели - финансовой независимости, а также проанализируем вашу текущую ситуацию, чтобы защититься от рыночных колебаний.

И хорошо запомните: вы никогда не перестанете работать за деньги, пока деньги не начнут работать на вас.



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

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



Alex Moshkovich  
Broker of Record  
c: 647-459-9459

e: [TorontoInvestorForum@gmail.com](mailto:TorontoInvestorForum@gmail.com)  
Royal LePage Terrequity Capital  
Realty Inc., Brokerage  
1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1  
416-495-4061

# КРИЗИС НЕДВИЖИМОСТИ: КАКОВЫ ПЛЮСЫ И МИНУСЫ СЕГОДНЯШНЕЙ СИТУАЦИИ И КАК БУДУТ РАЗВИВАТЬСЯ СОБЫТИЯ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ

Клиентами нашей компании, в основном, являются люди, зарабатывающие на инвестициях в недвижимость, и сегодня мы получаем очень большое количество звонков с вопросами о том, что происходит с рынком и как правильно себя вести в подобной ситуации. Что-то подобное происходило и в 2017 году, и в начале пандемии в 2020. Кризисные ситуации всегда очень волнуют владельцев недвижимости, и все хотят знать, что надо делать, чтобы не допустить дорогостоящих ошибок.

В нашей работе мы уделяем особое место анализу экономики, рынка недвижимости и подробно рассматриваем вероятности различных сценариев. Именно это позволяет нам быть одной из самых успешных компаний на рынке недвижимости Торонто, а нашим клиентам - неплохо на этом зарабатывать. За 15 лет работы в Торонто, в течение которых были и резкие взлёты цен, и падения, и малопредсказуемые кризисы, мы не сделали ни одной значимой ошибки. Все предсказываемые нами сценарии сбывались со 100% точностью. Так что, думаю, многим будет интересно услышать мое мнение о сегодняшней ситуации.

Начать я бы хотел с экономики. Большинство аналитиков уже не сомневается в том, что поднятие ставок кредитования не сможет быстро справиться с инфляцией, в то же время это сильно ударит по экономике Канады в целом, соответственно, вот-вот наступит рецессия, а, по моему мнению, она уже наступила сегодня. Что такое рецессия? - Простыми словами, это неизбежный циклический спад экономики, который происходит приблизительно раз 10-15 лет. Последняя рецессия в Канаде была в 2008-2009 годах. Триггером для

сегодняшней рецессии послужили такие факторы как последствия пандемии и, конечно, мировой политико-экономический кризис. Существует несколько вариантов развития событий, когда рецессия становится очевидной и неизбежной, и это именно то, что мы видим сегодня.

Что происходит во время рецессии?

1) Растет инфляция, 2) поднимаются цены на все виды товаров и услуг, 3) резко снижается количество выдаваемых кредитов, 4) наблюдается обесценивание биржевых индексов, 5) падают объемы производства, 6) повышается сумма задолженности государства и, как следствие перечисленного, через какое-то время происходит сокращение числа рабочих мест.

Все это мы наблюдаем сегодня, кроме указанного следствия, поскольку на этом этапе восстанавливаются рабочие места после пандемии, из-за которой они были потеряны, и это, пожалуй, единственное, что отличает сегодняшний кризис от предыдущих. Однако, не надо забывать о том, что мы в самом начале рецессии, которая, по мнению большинства ведущих экономистов, в этот раз продлится 12-18 месяцев.

Во время рецессии происходит обнищание населения, так как рост заработной платы существенно отстает от подорожания жизни. Людям приходится гораздо больше тратить на продукты, услуги, платежи по кредитам, соответственно, накопления тают на глазах, да еще и съедаются инфляцией. По мнению большинства аналитиков, пик кризиса придется на конец зимы - начало весны следующего года, и пока еще мы не ощущаем его в полном объеме.

Что это значит для владельцев недвижимости и чего ожидать в ближайшее время?

Сегодня покупатель уже ушёл с рынка, недвижимость перестала дорожать, а в некоторых сегментах даже упала в цене на 15-20%, и если кто-то надеется, что осенью рынок вернётся в норму, то, наверное, я их разочарую. Дно ещё не достигнуто, и осенний рынок не будет, мало того, под большим вопросом и весенний рынок следующего года. Соответственно, продавцам надо смириться с ситуацией и продавать недвижимость с большим дисконтом или ждать, как минимум, год-полтора. Для покупателей же это отличное время приобрести недвижимость, но не забывайте рассчитывать свои средства, так как стоимость кредитования в краткосрочной перспективе неминуемо продолжит расти так же, как и все остальные товары, соответственно, многим придется пересмотреть свой семейный бюджет. И тут надо хорошо рассчитывать свои силы, чтобы не оказаться в ситуации, когда платить по кредитам будет просто нечем.

Сегодня идеальное время для реализации ваших планов по переезду в более дорогое жильё, поскольку такая недвижимость значительно просядет в цене, а дешёвая - или не подешевеет вообще или подешевеет незначительно.

В ближайшие два года мы увидим беспрецедентный рост арендных ставок, стоимость аренды в тех сегментах недвижимости, где ставки не контролируются рент-контролем, вырастет очень существенно, что, безусловно, является плюсом для инвесторов и поможет сбалансировать увеличившиеся расходы по оплате за мортгедж.

Для инвесторов, вкладывающих деньги в покупку кондоминиумов на начальном этапе строительства, наступили просто золотые времена. В 2017 году, а также весной и летом 2020 года, когда основная масса людей

в панике старалась избавиться от недвижимости, мы советовали срочно покупать. И те, кто тогда прислушался к нашим советам, в итоге отлично заработали. Сегодняшняя ситуация для меня ещё более очевидна.

Сроки строительства многоквартирного комплекса - четырнадцать лет, к этому времени рецессия уже закончится, а вот стоимость строительства за эти годы вырастет до небес. На это указывают все факторы: 1) городские власти уже в сентябре сильно увеличат development charges, 2) зарплаты рабочих строительных специальностей значительно выросли, и этот рост продолжится, 3) закон Exclusionary zoning также

вступит в силу в сентябре, и по нему девелоперам придется отдавать до 10% от построенных квартир городу под Affordable living, 4) законодательство, по которому девелоперы нового строительства теперь будут обязаны устанавливать очень дорогостоящие системы, уменьшающие выброс тепла в атмосферу, 5) инфляция, из-за которой дорожают все строительные материалы. Перечисленное это лишь верхушка айсберга из того, что приведёт к очень существенному подорожанию стоимости строительства, а, соответственно, и к резкому подорожанию недвижимости после окончания кризиса.

Мы всё это уже видим. За время пандемии из-за бездумного печатания денег правительством Канады раскрученная инфляция уже подняла стоимость строительства более чем на 25%, но это было только начало, в следующие 2 года произойдет еще более резкое увеличение стоимости строительства.

Вы спросите: так как же так, с одной стороны, у людей не будет денег, а с другой, цены после окончания кризиса взлетят до небес. Кто же всё это будет покупать?

Да, это именно так, и вот в чём вся загвоздка. Строительная индустрия с сопутствующими отраслями это почти 40% канадского GDP. Если люди перестанут покупать, так как у них не будет денег, индустрия просто рухнет, потянув за собой всю канадскую экономику. Естественно, государство этого никогда не допустит. Те, кто думает, что такой сценарий возможен, очень сильно заблуждаются, забывая, что у правительства на руках есть великолепный козырь - это сроки амортизации мортгеджей. Ведь покупателю, по большому счёту, абсолютно неважно, сколько стоит недвижимость, важно сколько он за неё платит ежемесячно. И если при сегодняшней 25-летней амортизации платёж по кредиту за мортгедж в миллион долларов при ставке 3% составляет почти 5,000 долларов, то при амортизации в 40 лет он окажется около \$3,500. В Канаде уже была амортизация в 40 лет до 2008 года. Думаю, что очень скоро такая амортизация мортгеджа станет вновь доступна, а с большой вероятностью после окончания кризиса, когда цены на недвижимость взлетят до небес, а покупательная способность сильно упадёт, мы увидим и 45-50 лет амортизации. В Японии, например, есть возможность брать кредит сроком на 100 лет.

Так что, мой совет инвесторам: не медлить ни минуты. Надо быть не там, где шайба сегодня, а там, где шайба будет завтра, и сегодняшний момент даёт возможность заработать в будущем еще больше, чем это было в 2017 и в 2020 годах. Кризис для инвесторов - это самое лучшее время, которого всегда с нетерпением ждут крупные игроки рынка, за действиями которых я лично очень пристально слежу. Крупные инвестфонды имеют большие аналитические отделы, и их анализы рынка довольно точны. Сегодня все они увеличивают свои портфели недвижимости, пользуясь ситуацией, когда более мелкие игроки рынка, предчувствуя предстоящую сложную финансовую ситуацию, наоборот, стараются избавиться от недвижимости, чтобы получить необходимые оборотные средства.

В самое ближайшее время на нашем YouTube канале [NEWGTACONDOS](#) выйдет видео, где я расскажу, как грамотно создать свой инвестиционный портфель недвижимости в сегодняшней ситуации для тех, кто обладает различными суммами денег, начиная всего с 50 тысяч долларов. Многие скажут \$50,000 - это нереально, но вы ошибаетесь. Работая с нами, всё реально!!!

**Maxim Baginskiy**

Broker of Record, Right At Home

Realty

Investments Group Brokerage

Эксперт программы

«Секреты Недвижимости» на RTVI

и ведущий программы

«Канадская Мечта»

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

**Maxim  
BAGINSKIY**  
416.832.8343

Broker of Record  
Investment Advisor

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



**ИНВЕСТИЦИИ В  
НЕДВИЖИМОСТЬ**  
Pre-construction  
Condo Projects

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

**Developers Approved**  
PLATINUM BROKER

**ПРОВОДИМ ВЕБИНАРЫ  
ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ.**

РАСПИСАНИЕ ВЕБИНАРОВ, А ТАКЖЕ  
ИНФОРМАЦИЯ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ.

АРХИВ СТАТЕЙ И ТЕЛЕПЕРЕДАЧ  
НА САЙТЕ

[NEWGTACONDOS.COM](#)

Right At Home Investments Group Brokerage  
Head Office: 895 Don Mills Rd 206B-2 Toronto, ON M3C 1W3  
Phone: 647-288-9422 Presentation centre: 10376 Yonge St, Unit 306,  
Richmond Hill, ON L4C 3B8, Phone: 416-832-8343

**Tal Sivak**

Sales Representative

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

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

 4 BEDS,  
 3 BATHS  
 FAMILY HOME


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 \$849,900**

 DOUBLE  
 GARAGE  
 DETACHED


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.

**ORILLIA \$ 845,000**

 QUICK  
 COMMUTE  
 TO THE GTA


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..

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

 3 BEDROOM  
 RENOVATED  
 2 STORY

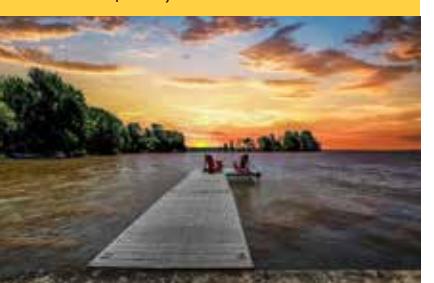

A Newly Built Bradley Home In South West Barrie. The Main Floor Features 2 Bedrooms, 2 Full Bathrooms, Open Concept Kitchen To Living Room For Entertaining. Exceptionally Designed With Tasteful Finishes: 9' Airy Ceilings, Upgraded Flooring, Upgraded Tiles Throughout, Modern Trim Package, Quartz Counters,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

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

 3 BEDROOMS  
 GAS  
 FIREPLACE


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 Garage, Access To Dble Garage. Enjoy The Outdoor Quiet Space, But Still Close To Amenities. Walk To Lake & Beach.

**ESSA \$949,000**

 SEMI  
 DETACHED


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.

**Maryna Orzhekhevskaya**

REAL ESTATE BROKER

 Cell: 647.989.4545 | Direct: 416.495.2392  
 e: marynaorzhekhevskaya@royallepage.ca  
 1 Sparks Ave #11, North York ON M2H 2W1  
 Office: 416-495-4061

**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, 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, Brdrm 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, 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, 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

**FOR SALE**

Bathurst & Rutherford

3 bed cozy semi in a great area

**FOR SALE**

Bathurst & King

3 bed 2 car garage home with finished basement

**FOR SALE**

Innisfil Alcona

**SOLD OVER ASKING**

3 year new 4 bed 2 car garage house

**FOR SALE**

Rutherford & HWY 400

4 beds semi-detached, 2 kitchens, 4 parkings

**FOR DETAILS PLEASE CONTACT**

**Royal LePage**  
Terrequity Capital Realty

**Vadim Svetlov**  
BROKER

**DIRECT: 416.830.7129**  
Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.

**OFFICE: 416.495.4061**

**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**  
tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294

**office@zotovfridman.com**  
MARTHA ZOTOV AND ALEX FRIDMAN

**SV THE LAW OFFICE OF S. VALIYEVA**

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

**ПРЕДОСТАВЛЯЕМ ВСЕ ВИДЫ НОТАРИАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС ЮРИДИЧЕСКИХ УСЛУГ ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ сделок с недвижимостью в Онтарио, включая:**

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

Высокий профессионализм, конфиденциальность, ответственность за результат и особое отношение к клиенту

**Tel: 647.952.0827 Fax: 647.795.4672**  
E-mail: [svaliyeva@ynlclaw.com](mailto:svaliyeva@ynlclaw.com) Web: [www.valiyevalaw.com](http://www.valiyevalaw.com)

## КАКУЮ КВАРТИРУ ЛУЧШЕ КУПИТЬ ВО ФЛОРИДЕ?

Обдумываете покупку квартиры в Южной Флориде? Вам предстоит решить множество вопросов, например, где лучше приобрести - на берегу океана или ближе к центру города? В каком здании предпочтительнее - в более новом, где квартира меньшего размера или в более старом, но большей площади? Кто будет обслуживать или сдавать квартиру в ваше отсутствие? И так далее.

Здесь самое сложное и главное - это сделать правильный выбор в пользу одного из видов недвижимого имущества. А для этого нужно четко определить, какова ваша цель приобретения недвижимости, ведь ошибка в таком деле может дорого обойтись. Чтобы избежать ее, необходимо выяснить разницу между

недвижимостью для жилья и для сдачи в аренду.

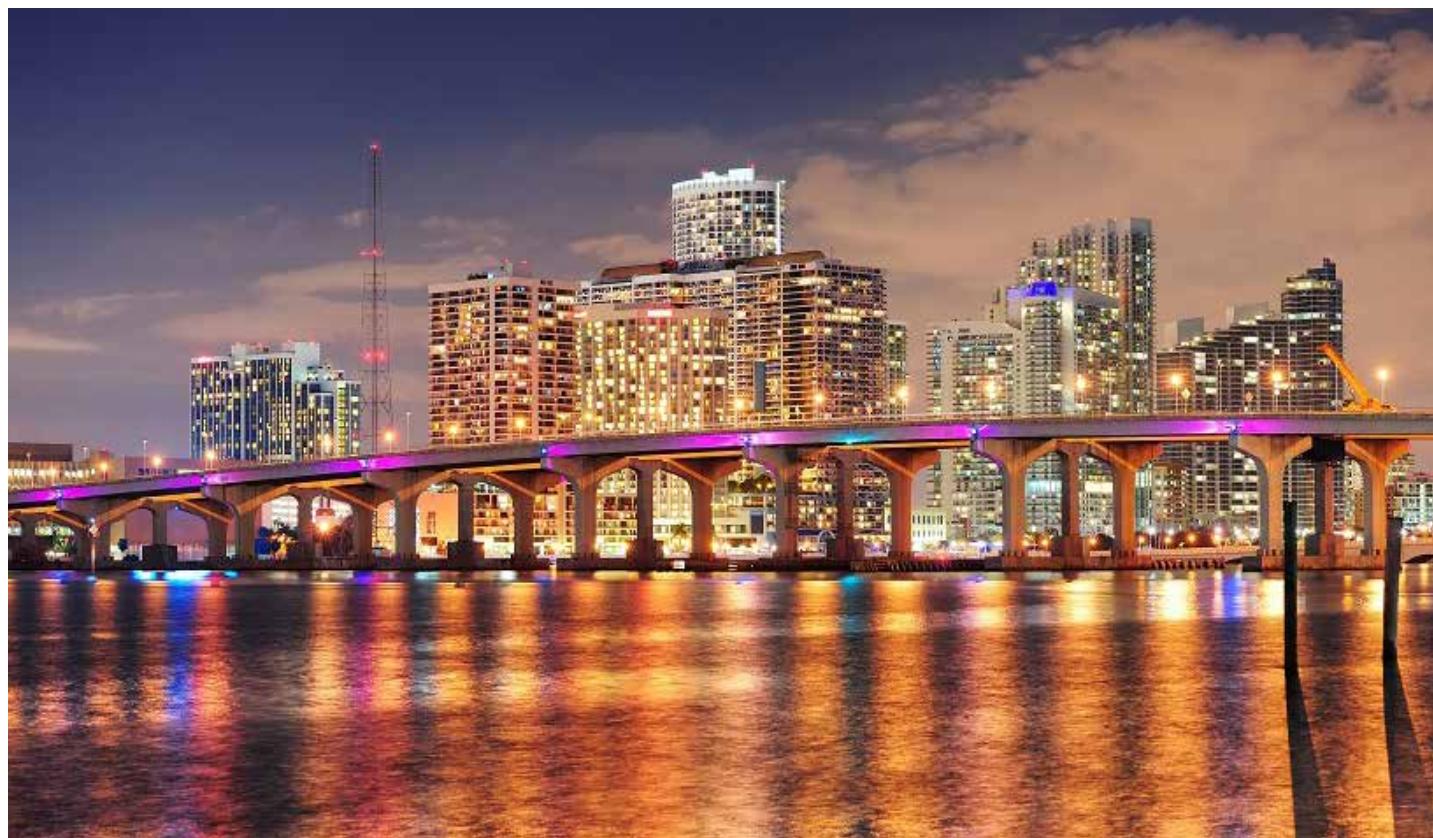
Стоимость недвижимости зависит от района, возраста строения, месторасположения (например, близость океана) и некоторых других факторов (так, всегда важен открывающийся из окон пейзаж). Как правило, все квартиры укомплектованы необходимой бытовой техникой - плитой, стиральной и посудомоечной машинами, холодильником. И чем дом новее, тем современнее техника. Ванных комнатах обычно кладут кафель или даже мрамор, в наличии полный комплект сантехники плюс гидромассажные ванны, душевые кабины.

Квартиры на рынке жилья во Флориде

можно разделить на 3 категории в зависимости от ограничений на аренду согласно правилам для каждого здания.

Начнем с самого популярного для инвестиций типа зданий, которые не имеют ограничений для сдачи в аренду, то есть вы можете сдавать вашу квартиру по дням, неделям или месяцам, а также использовать для себя в любое время. Найти недорогое предложение в таком здании сейчас довольно сложно, так как на рынке этот сегмент очень узкий, а спрос на него в последнее время значительно вырос.

Приведу пример: в комплексе TIDES, находящемся прямо на берегу океана в пригороде Майами - городе Голливуд, еще год назад покупали 2-х спальню квартиру меньше, чем за \$400,000



USD, то сейчас её стоимость может превысить \$600,000 USD, и несмотря на это, спрос здесь не упал, так как такая квартира сдается от \$300 USD в сутки. Другое преимущество таких зданий - полностью включенные в месячные платежи коммунальные услуги, включая кабельное ТВ.

Следующий тип зданий - это дома, в которых разрешена аренда помесячно, то есть 12 раз в году. Такие здания особенно подходят для владельцев, которые самопользуются квартирой длительное время и предпочитают сдавать в аренду помесячно, что особенно выгодно в пик туристического сезона. Пример такого типа - здание SEAAIRtower, также oceanfront, находящееся в Голливуде, в котором 1-спальню квартиру все еще можно купить примерно за \$300,000 USD, при этом стоимость ее аренды доходит до \$4,000 USD в месяц.

Ну, и последний тип квартир, больше всего представленный на рынке, находится в зданиях, где вы как

владелец можете сдавать в аренду не больше 2-х или одного раза в год. Такие квартиры идеально подходят для сдачи на long-term (один год) и не требуют специального property management, который просто необходим для зданий первого и второго типа.

В целом, в зависимости от различных факторов стоимость, например, 2-спальной квартиры варьируется, начиная от \$250,000 USD, а ее аренда - от \$1,800-\$2,000 в месяц. Главное здесь - выяснить, как скоро можно сдавать после заключения сделки, так как правила многих зданий разрешают это сделать только после 1-2 лет владения.

Как агент, имеющий большой опыт работы в Канаде и США, я вместе с нашей командой специализируюсь на покупке и продаже всех видов квартир и домов во Флориде для канадских покупателей как для инвестиции, так и для личного пользования. Мы подберем вам оптимальный проект в зависимости от ваших целей, поможем с финансированием, а также

с обслуживанием и сдачей в аренду как по системе short-term (Airbnb), так и long-term.

Если вас заинтересовала тема покупки недвижимости во Флориде, у вас есть вопросы по инвестициям в этом штате, записывайтесь на бесплатную консультацию по ссылке

[www.FloridaForCanadians.com](http://www.FloridaForCanadians.com), и мы будем рады помочь вам.



# ДО И ПОСЛЕ ДОГОВОРА С КВАРТИРАНТОМ

В своих статьях я обычно рассказываю о потенциальных проблемах, которые могут возникнуть во время аренды жилья.

А сегодня я хочу посмотреть "out of box" - до и после аренды.

Начну с "после".

Владелец пытается избавиться от неблагополучного жильца. По нынешнему этот процесс может длиться около 7-8 месяцев, и, как результат, - тысячи долларов долга за аренду и несколько десятков тысяч - за причинённый ущерб жилью. Что делает владелец? К моменту, когда квартирант съезжает, он так сильно измучен, что ему едва хватает сил порадоваться тому факту, что, наконец, избавился от такого жильца.

Наш владелец рано или поздно приводит жилье в надлежащее состояние и вновь выставляет его на рынок арендной недвижимости, поскольку недвижимость должна зарабатывать.

Появляются новые клиенты, и наученный горьким опытом владелец старается провести более тщательную проверку, и затем подписывается контракт, но история вновь повторяется.

Почему?

Мы не задумываемся над самым главным и простым вопросом. А откуда к нам пришёл следующий квартирант?

Вероятно, мы считаем, что сделали тщательную проверку. А что мы проверяли? Счет в банке? Работодателя?



Давайте рассуждать, предыдущий квартирант не платил Вам больше полугода. У него есть отработанная схема, и к моменту, когда он найдёт новую, подходящую ему недвижимость для съёма, у него на счету будут тысячи сэкономленных на вашем жилье долларов. И он даже предложит новому владельцу заплатить за несколько месяцев, чтобы пустить ему пыль в глаза и усыпить бдительность. Новый владелец радуется, что нашел платежеспособного квартиранта и подписывает договор.

А квартирант заезжает в чистое свежее жилье и начинает паразитировать. Это может быть все, что угодно: от пьяного дебоша и наркопритона до внутрисемейного насилия. Через пару месяцев начнутся задержки, потом перестанут платить, и, протянув бесплатно еще 7-8 месяцев, квартирант опять переселится к новому владельцу в свеженькое, чистенькое жилье.

Таков замкнутый круг, который чрезвычайно выгоден для таких квартиронтов, но финансово болезненно сказывающийся на владельцах.

А вот если бы владелец предпринял еще несколько шагов после того, как такой квартирант съехал: занес бы его в черный список, оформил бы долг в кредитном бюро, то подобного рода истории потихоньку сходили бы на нет.

Новый владелец мог бы тогда руководствоваться не только состоянием банковского счета, но и данными

Лендлорд Кредит Бюро о размере долга данного квартиранта предыдущему владельцу. Такого квартиранта не примут нигде.

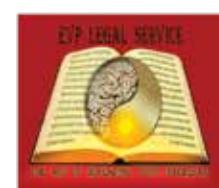
У квартиронтов есть свои форумы, на которых они учат друг друга «правильно» жить, как обманывать Владельцев. Это надо остановить!

Владельцы! После суда оформляйте ваших квартиронтов в Лендлорд Кредит Бюро. Проверяйте их через эту систему, и тогда они в своих чатах будут передавать друг другу свой горький опыт не быть нигде принятым из-за своего прошлого и долгов.

Закон не должен работать однобоко. Он должен регулировать отношения. А для этого нужны действия и с нашей стороны, чтобы закон смог гарантировать нам наши права.

Что же делать ДО того, как принять квартирона? Следует проверить его по всем спискам и в Лендлорд Кредит Бюро.

Я настоятельно рекомендую сообщать о таких «товарищах» во все системы, которые сохраняют данные о неблагополучных квартиронтах.



По вопросам, связанным с Landlord and Tenant Disputes, обращайтесь к **EVP Legal Service**

416-8544957

*The Art of Defending Your Interests*



Elina Vasilieva  
Paralegal  
c: 416.854.4957  
EVP LEGAL SERVICE



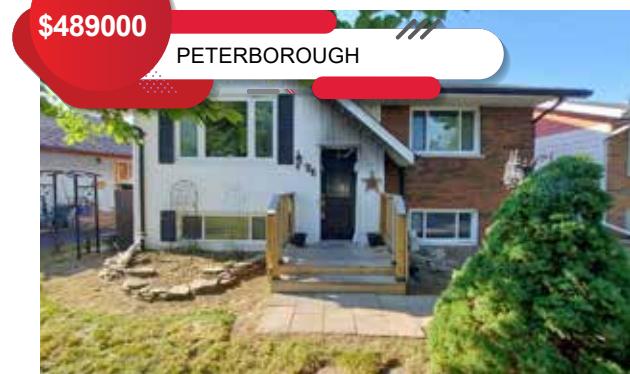
**ROYAL LE PAGE**  
Terrequality Capital Realty  
BROKERAGE

**Alex Lvinskyi**  
Sales Representative

Cell: 647.449.7444 Office: 416.495.4061

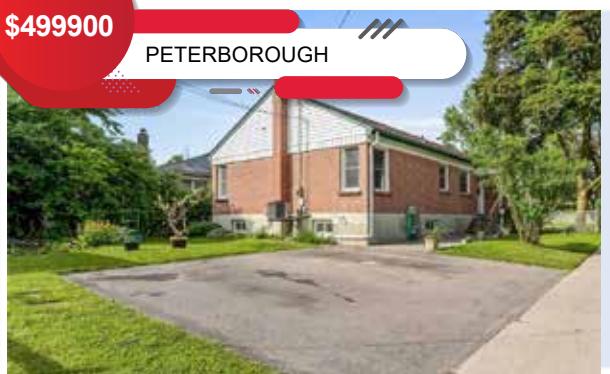
e: lvinskyi@hotmail.com

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



\$489000

PETERBOROUGH



\$499900

PETERBOROUGH



\$549900

PETERBOROUGH



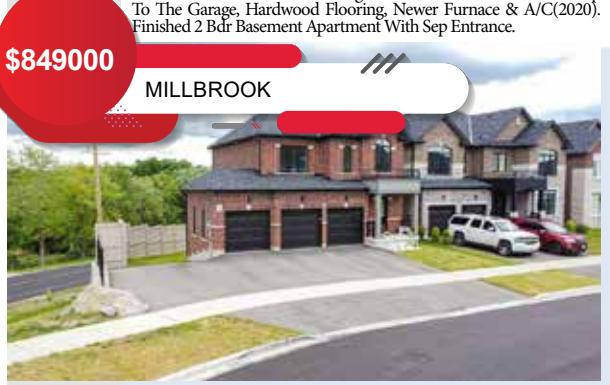
\$649900

PETERBOROUGH



\$724900

PETERBOROUGH



\$849000

MILLBROOK

**peterborough**  
**HOT DEALS**



The **Alex Team**  
**Moshkovich**



*Shelly Blank*  
REAL ESTATE BROKER



*Serge Walton*  
SALES REPRESENTATIVE



*Maryna Orzhehovska*  
REAL ESTATE BROKER



*Vadim Svetlov*  
REAL ESTATE BROKER



*Maria Borisova*  
SALES REPRESENTATIVE



*Ilnar Akhmedjanov*  
SALES REPRESENTATIVE



*Yulia Samsonova*  
SALES REPRESENTATIVE



*Tal Sivak*  
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



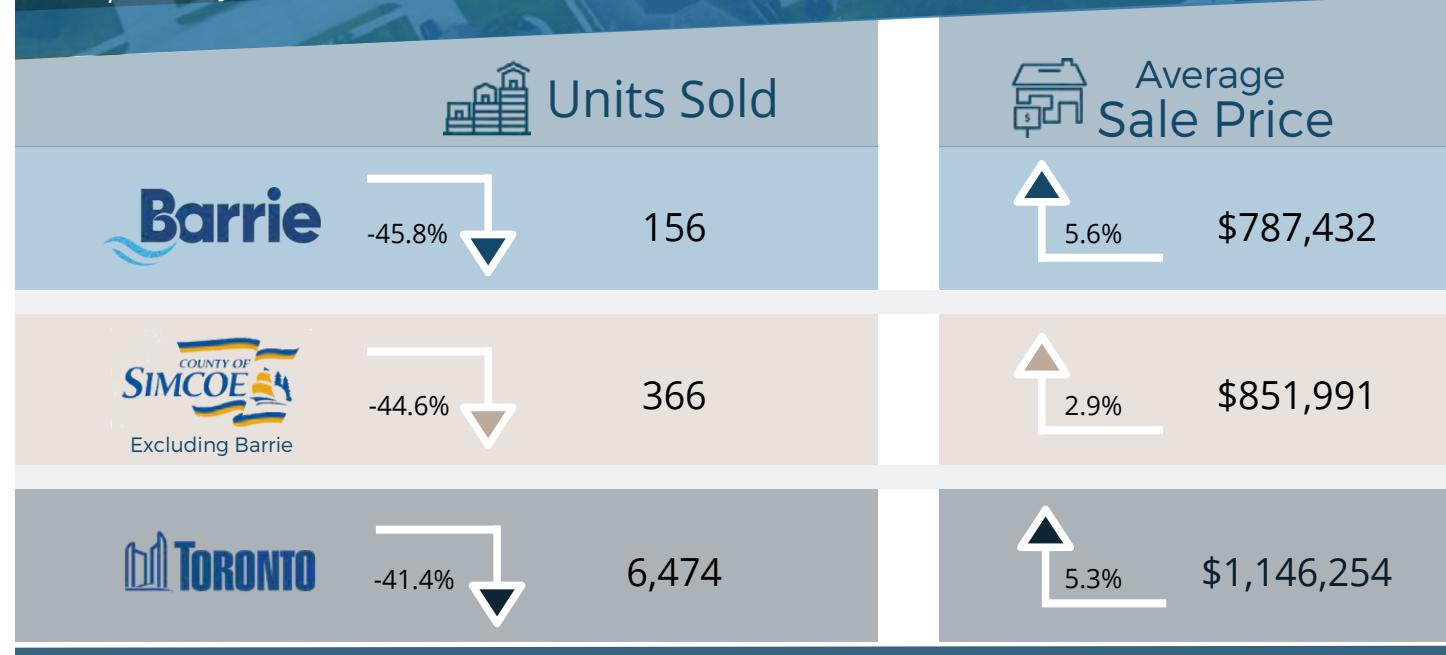
AlexMoshkovich



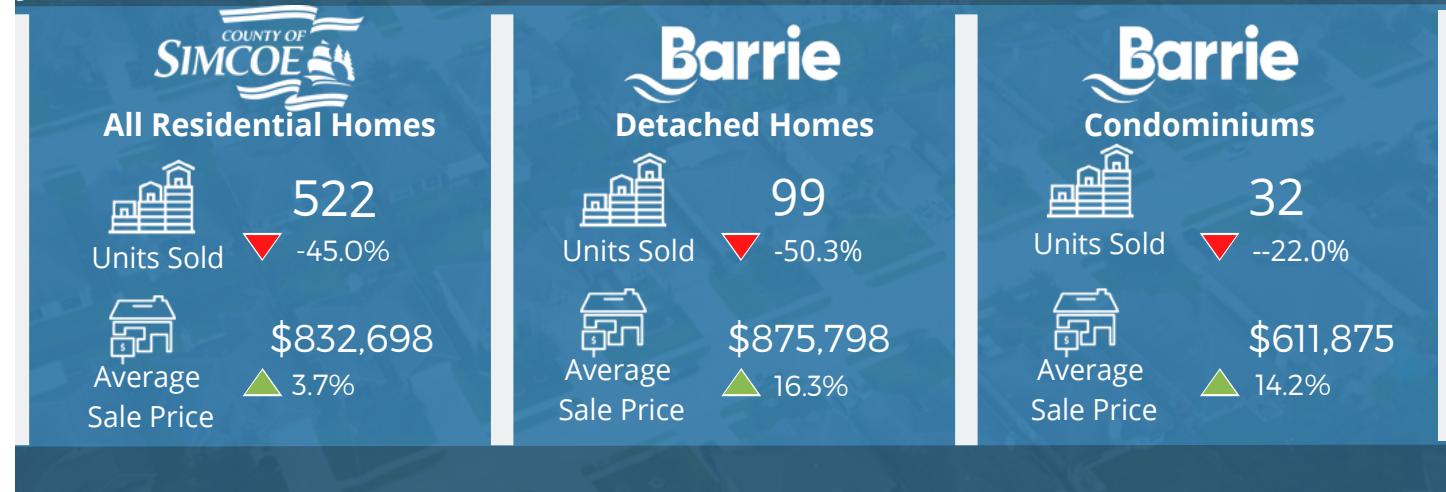
BarrieRent2own

# June 2022 Statistics

*Compared to June 2021*



June 2022

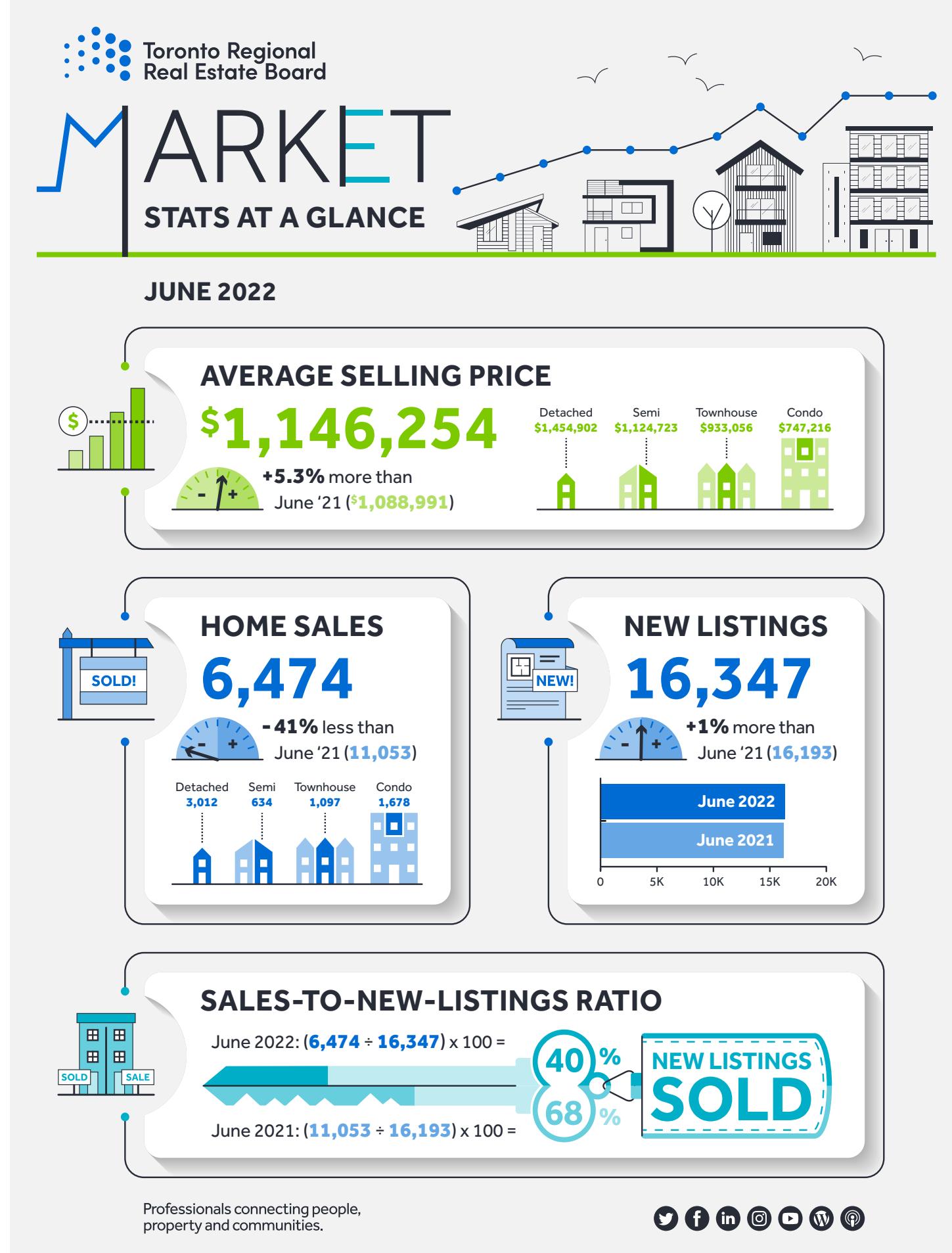


## Simcoe County 2022 Year-to-Date



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

705-739-4650 bdar.ca



# Property & Finance Guide

[groups/propertyandfinanceguide](#)

## DISCUSSION GROUP

[www.PropertyAndFinanceGuide.ca](#)

По поводу размещение  
рекламы в журнале - звоните

647.459.9459



## Are you looking for a GOOD DEAL?

Take a look the website: [CapitalRealtyBrokerage.com](#)

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

Royal LePage  
Terrequity Capital Realty Inc.,  
Brokerage

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



Direct: 647-459-9459

Office: 416-495-4061

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

