

# Property & Finance Guide

November 2022

Issue 83

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

## BRIARFIELD TOWNS:

Отличный инвестиционный проект выходит в продажу

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ФЛОРИДЫ: обвал или затишье перед бурей?



**ПОЧЕМУ  
Я НЕ ПОКУПАЮ КОНДО?**



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

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

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

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

**PropertyAndFinanceGuide@gmail.com**

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

[PropertyAndFinanceGuide](#)

PropertyAndFinanceGuide

[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

## INVESTMENT & REAL ESTATE

**6** Рынок недвижимости Флориды: обвал или затишье перед бурей?

## CONDOS

**10** Briarfield Towns: Отличный инвестиционный проект выходит в продажу

## FLORIDA REAL ESTATE

**14** Рынок недвижимости Флориды: обвал или затишье перед бурей?

## LEGAL ADVICE

**20** Спасение утопающих – дело рук самих утопающих

## STATISTICS

**25** MARKET STATS - October



14



10



20



YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

# НОВОСТИ НEDВИЖИМОСТИ



SUBSCRIBE



SUBSCRIBE



DON'T FORGET  
TO LIKE & SUBSCRIBE

AlexMoshkovich

**TOP MORTGAGE  
SOLUTIONS FOR ALL  
HOME-FINANCE NEEDS  
WITH IK FINANCIAL**

**GET ACCESS TO OVER  
30 LENDERS IN ONE PLACE**

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

**IK Financial**  
Mortgage Edge. Licence #10680



**INNA BOGDANOV**

MORTGAGE AGENT AND CO-FOUNDER OF IK FINANCIAL

📞 416.268.0004

✉️ Inna@ikfinancial.com

**KATERINA MARKEVICH**

MORTGAGE AGENT AND CO-FOUNDER OF IK FINANCIAL

📞 416.388.8153

✉️ Katerina@ikfinancial.com

## FREE ONLINE WEBINAR

**РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В 2023.  
ЧТО ОЖИДАТЬ?**

**ФЛОРИДА ОТ \$200,000**

**14 Декабря, 2022 @ 19:00**

**R.S.V.P [TorontoInvestorForum.com](http://TorontoInvestorForum.com)**

# 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 несопоставимы 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, когда входишь 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 снижает 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.

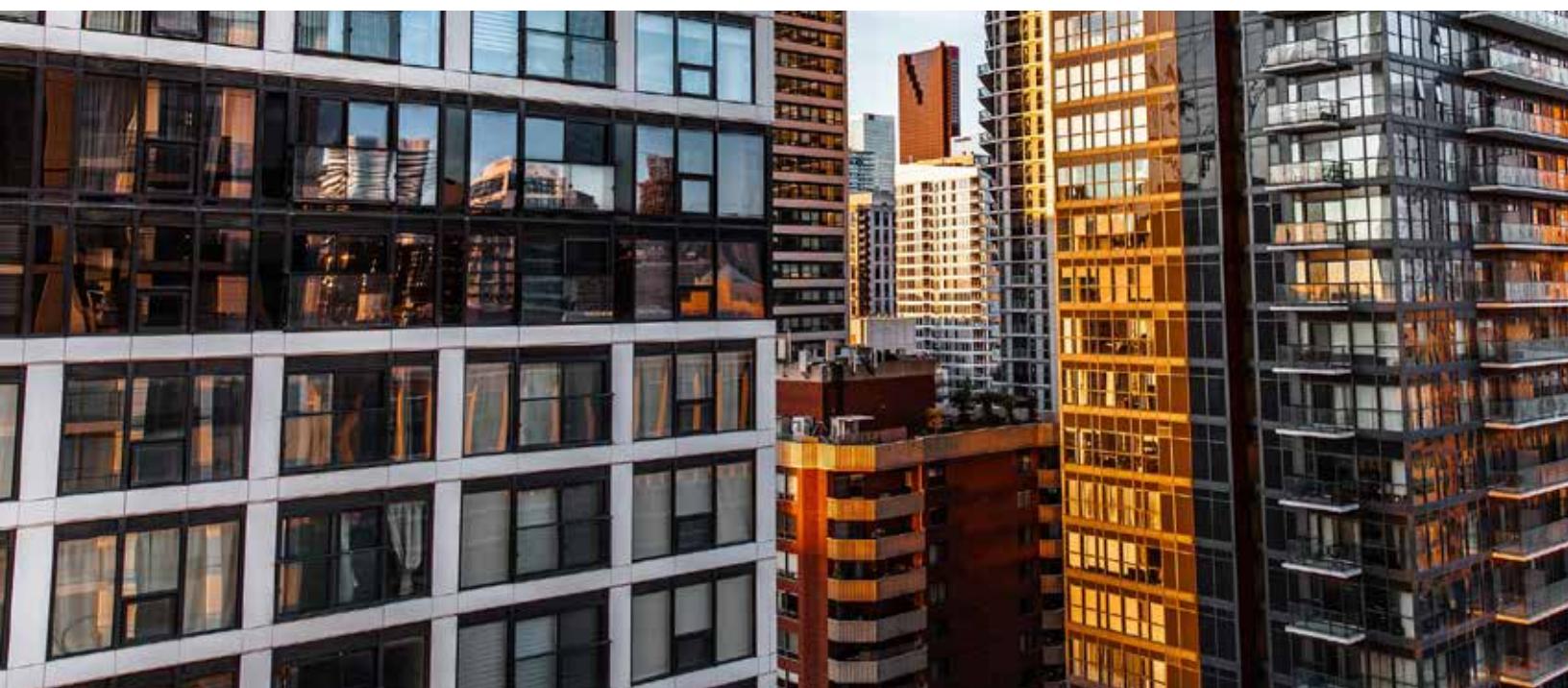
Теперь рассмотрим покупку кондо от строителя. Это касается не только кондо, но и домов, просто дома обычно закрываются через год или два, тогда как кондо строится 5 лет, а порой и дольше. Многие говорят, что это хорошо: "я вложил деньги на 5 лет, цены растут и не надо заниматься арендой."

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 ответственны 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 продаёт 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 медиа 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 мортгаж сегодня, вы не знаете, какая цена будет через 5 лет, вы не знаете, какие будут требования по мортгажу, и

вы 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 feet 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 за квадратный фут при 25% первоначального взноса. Реально же кондо сдаётся сегодня за \$3.5 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.

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

Но самое главное - не забудьте записаться ко мне на

Консультацию

[www.FreeMeetings.ca](http://www.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.

Подробнее, вы можете посмотреть видео «Почему я не покупаю кондо» на моем канале

[www.youtube.com/@TorontoInvestorForum](http://www.youtube.com/@TorontoInvestorForum)

**ROYAL LePAGE**  
Terrequality Capital Realty

Alexander Moshkovich  
**30 Minute Meeting**

⌚ 30 min  
📍 <https://us02web.zoom.us/j/5559951279?pwd=1KPyCaJeWSXcCrUwntErWcurlFLvhiP.1>

[Cancel settings](#)

**Select a Date & Time**

December 2022

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
					1	2
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Time zone: Eastern Time - US & Canada (11:21pm) • [Change](#)

[Troubleshooting](#)

А пока желаю вам хорошего нового года!  
- 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](mailto:TorontoInvestorForum@gmail.com)

**Royal LePage Terrequality Capital Realty Inc., Brokerage**  
1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1  
416-495-4061

# BRIARFIELD TOWNS: ОТЛИЧНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ВЫХОДИТ В ПРОДАЖУ



Всегодняшней статье я хочу рассказать о новом отличном инвестиционном проекте в Калгари. В последний год многие инвесторы, занимающиеся инвестициями в жилую и коммерческую недвижимость, вкладывают деньги в проекты в этом городе, так как сегодня доходность инвестиционных вложений там практически в 3 раза выше, чем в Онтарио, и перспективы региона выглядят очень впечатляюще. По мнению большинства аналитиков, значительный рост цен на недвижимость в Калгари продлится, как минимум, ещё 5 лет. В отличие от Торонто, кризиса в регионе нет. Так что подорожание современных комфортабельных комплексов в 20%, которое мы увидели за прошедший год, в действительности - только начало. Кроме этого, высокие арендные ставки и гарантированный рент, предлагаемый девелоперами инвесторам в большинстве новостроек Калгари, делает инвестиции очень надёжными. На нашем YouTube канале (newGTAcondos) в плейлисте «Инвестиции в Калгари» вы можете найти много интересных видеорепортажей, которые помогут вам лучше понять, что же сегодня происходит в Калгари, и я очень рекомендую их для просмотра как опытным инвесторам,

так и тем, кто только начинает свой путь в области инвестиций. Та стратегия, которую мы предлагаем нашим клиентам, покупающим в Калгари, это не краткосрочные спекулятивные сделки, а хорошо продуманные действия, рассчитанные на 5-7 лет инвестиционного цикла. Кроме этого, подобные инвестиции не требуют от вас никаких усилий, вам не нужно искать арендаторов и заниматься менеджментом сдаваемой в

аренду недвижимости. Мы предлагаем инвестиционную стратегию, которая работает «на автопилоте», вы лишь наблюдаете за тем, как растут ваши деньги.

Итак, сегодняшний проект это проект Таунхаусов, расположенный в быстро развивающемся районе южной части Калгари. Сегодня добраться из этого района в центр даунтауна возможно либо на автомобиле за 25 минут, либо общественным транспортом, сочетая автобус и поезд LRT и потратив около часа. Как я уже отметил, это новый современный район, где сейчас очень активно строятся торговые пазлы, школы и другая инфраструктура, необходимая для комфортной жизни. Хочу подчеркнуть, что к 2025 году сюда придет линия электропоезда и будет построена новая современная станция LRT. Транспортная доступность района при этом существенно повысится, и время в пути до даунтауна Калгари будет занимать около получаса. Это в ближайшем будущем повысит как уровень комфорта проживания в районе, так и цены на недвижимость. Калгари имеет целую сеть электропоездов, а линии LRT буквально пронизывают весь город. Поэтому доступ к линии LRT означает, что вы быстро и комфортно можете добраться практически в любую часть города. Цены на недвижимость в тех районах, где уже имеется поезд





LRT, на 20-25% выше, чем там, где его нет. И это делает место строительства нового проекта таунхаусов Briarfield Towns супервыгодным для инвестиций, так как пока цены тут ещё значительно ниже, чем в районах, где уже есть электропоезд.

Briarfield Towns это проект одного из самых крупных лакшери застройщиков Альберты – компании Труман, с которой мы имеем эксклюзивный контракт на все выходящие в Калгари проекты. Комплекс, состоящий из 92 таунхаусов, будет построен в центре большой жилой застройки. Вокруг тут ещё дополнительно возведут большое количество недвижимости, но каждый выходящий в районе проект становится все дороже. Планировка всех таунхаусов идентична, это четырёхбеседромные таунхаусы с гаражом на 2 машины. На мой взгляд, их планировка идеально продумана, одна спальня находится на первом этаже и может быть использована как офис. Также все таунхаусы имеют просторную террасу. Площадь таунхаусов - от 1,571 фита до 1,633 фитов. Стоимость - от 490 тысяч до 520 тысяч, включая GST. И это полная цена, так как клоузинг кост при закрытии сделки в Калгари отсутствует. Всё, что вы платите, вступая в право собственности по окончанию строительства, это около полутора тысяч юристу, закрывающему сделку.

Суммарный депозит при покупке - 10%, который вносится тремя платежами - 10,000 при подписании контракта, баланс до 5% от стоимости через 30 дней и ещё 5% через 4 месяца после подписания контракта. Окончание строительства проекта - начало 2025 года. По нашей инвестиционной программе все таунхаусы продаются с гарантированной арендой от девелопера, то есть, в течение двух лет после окончания строительства инвесторы будут получать ежемесячно 2,250 за внутренние таунхаусы и 2,350 за угловые юниты, в условия контракта также входит бесплатный менеджмент

сдаваемой в аренду недвижимости. Кроме этого, мы имеем дополнительные стимулы для наших клиентов. Если вы покупаете для себя, то в этом проекте вы можете приобрести таунхаус без программы гарантированного рента.

Официально проект выйдет в продажу 1-го декабря, но мы как компания, эксклюзивно представляющая Truman на рынке Торонто, имеем возможность зарезервировать таунхаус уже сегодня, до того как проект выйдет в продажу.

Подобные проекты таунхаусов выходят в продажу не часто. В прошедшие 6 месяцев мы продавали только два похожих проекта, и, не смотря на то, что оба они состояли из 150-180 таунхаусов, проекты были распроданы буквально в течение недели после выхода в продажу. Так что я нисколько не сомневаюсь, что проект Briarfield Towns, состоящий всего из девяноста двух таунхаусов, будет полностью продан в первые дни после открытия продаж.

Полная информация по проекту есть на нашем портале

[www.newGTAcondos.com](http://www.newGTAcondos.com), там же можно зарезервировать понравившийся вам юнит. Тем, кто посещает наш портал впервые, сначала необходимо зарегистрироваться, чтобы создать свой логин и пароль. Полная версия портала доступна только зарегистрированным пользователям.

Если у вас возникают вопросы по этому проекту, связывайтесь со мной по телефону 416-832-8343 или назначайте онлайн апдейт на портале

[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



## 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



### BRACEBRIDGE, ON \$989,000

4 BEDS,  
3 BATHS  
FAMILY HOME



Maximum Return Rental Property Can Generate! Recently Renovated Cottage With Over 250K Invested In Improvements Located On Super Quiet 1.74 Ac Cul-De-Sac Lot Steps From The Water. Currently Generates Up To \$16K/Mo.

### ORO-MEDONTE, ON \$1,325,000

3 BEDROOM  
RENOVATED  
2 STORY



Great Family 4 Beds, 3 Baths Detached House With Luxury Finishes In The Entire Home & Cozy Ambiance. This 4 Years New, Extremely Clean Home Has 3 Car Garage, 9 Ft Ceiling, Gas Fireplace On The Main Floor, Great Size Bedrooms, And Thousands Invested In Upgrades And Custom Improvements.

### BARRIE, ON \$749,000

DOUBLE  
GARAGE  
DETACHED



Own A Brand New 3 Bdr Freehold Townhouse With Many Upgrades! Just Minutes Away From Go Transit, Waterfront, Shopping, 5 Schools, Hwy, Downtown Barrie. This Extra Bright & Spacious Open Concept Townhouse Has 9Ft Ceilings On Main Floor, New S/S Appliances, Large Primary Bdrm With 4Pc Ensuite, Ensuite Glass Enclosed Shower, Direct Garage Access & Much More!

### INNISFIL, ON \$1,039,000

3 BEDROOMS  
GAS  
FIREPLACE



6 Years New Offering You & Your Family Peace Of Mind The Moment You Move In. This Bright & Spacious Home Has Over 2200Sqft Of Living Space That Offers The Opportunity For Multi-Generational Living.

### BARRIE, ON \$829,000

QUICK  
COMMUTE  
TO THE GTA



Stunning Bright Bungalow On A Premium Corner Lot Perfectly Located In A Family-Friendly Neighbourhood. Very Accessible With Only 1 Step Into Home From Front Door Or Garage. Features 3 Bedrooms And 2 Bathrooms Including Ensuite.

### RICHMOND HILL, ON \$1,678,000

SEMI  
DETACHED



Beautiful Family Home With A Gorgeous Pool-Sized Garden. Custom Designed Luxor Kitchen With Cambria Quartz Counters. Custom Storage Inside Cupboards Must Be Seen To Be Believed. Indirect Ceiling Lighting. Gym. Storwall Garage. Heated Programmable Floor In Bathroom.



**ROYAL LEPAGE**  
Terrequity Capital Realty  
BROKERAGE

## 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**  
**HOT**  
**DEALS**

BARRIE, PAINSWICK \$699,000



Exceptional Opportunity Legal Duplex! Don't Miss Out! This Home Has 2 O/Concept Living Areas, Main Flr Feat Eat-In Kitchen With Ss Appls & W/O To Deck, Liv Rm W/Hdwd Flrs & 2 Bdrm! Potential Rent Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000! Woow!

BARRIE, PAINSWICK \$930,000



New Legal Second Suite, Great And Quite Neighbourhood. One Apartment With 3 Bedrooms And 2, Kitchen And Laundry With Potential Rent Over \$2500, Legal Basement Apartment 2 Bedroom, Huge Living Room, New Kitchen & More! Potential Rent Upper Unit 3Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,400+\$1,800=\$4,200! Woow!

BARRIE, GEORGIAN DRIVE \$799,900



Centrally Located Bungalow With Amazing In-Law & Investor Potential! Located In The East End Of Barrie, This Property Includes 2 Separate Living Spaces W/Incredible Potential To Generate A 2nd Income! Situated Only Mins From Shops, Georgian College, Rvh, Schools, Hwy 400, Golf & Lake Simcoe. Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 3Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,400+\$1,800=\$4,200! Woow!

BARRIE, HOLLY \$789,000



Gorgeous Bungalow In High Demand Upscale Area! Quality Built, Open Bright Concept With Large Great Room, Huge Kitchen With Island/Walk-In Pantry & Walkout To Deck And Beautiful Fenced Yard! Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000!

BARRIE, EAST BAYFIELD \$839,900



All Brick Fully Finished Bungalow, Featuring 4 Bedrooms And 3 Bathrooms. The Stunning Main Floor Has Been Fully Updated And Offers A Lovely Open Concept Layout, The Kitchen Is An Entertainer's Dream With A Walk Out To The Deck With Privacy Lattice, Spacious Primary Bedroom Offers An Incredible Ensuite! Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,800=\$4,100!

BARRIE INNIS-SHORE \$895,000



Welcome Home To This Spacious And Lovingly Maintained Raised Bungalow. Located In A Quiet, Highly Sought-After, Family-Friendly Neighbourhood. Open Concept Living And Dining Area With Beautiful Hardwood Floors, Main Floor Primary Suite With Walk-In Closet. Potential To convert Into a Legal Duplex And Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000!

PropertyAndFinanceGuide.ca

# РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ФЛОРИДЫ: ОБВАЛ ИЛИ ЗАТИШЬЕ ПЕРЕД БУРЕЙ?



В последнее время многие из наших старых и новых клиентов интересуются: "а у вас цены во Флориде уже рухнули?", или говорят: "я пока покупать не буду, буду ждать, когда упадут цены". Одна из причин такого настроя – всем известный кризис 2007 -2008 года, и многие покупатели предполагают, что сегодняшняя ситуация на рынке тоже приведет к обрушению цен. Давайте разбираться.

Основной фактор кризиса 2007 года – бесконтрольная выдача кредитов и рефинансирование на сумму, превышающую реальную стоимость жилья! Это привело к тому, что жильем владели даже те, кто не имел никаких или очень низкие доходы.

Ситуация сейчас отличается в корне. Во-первых, квалификация на рынке кредитов последнее время является очень консервативной, наши старые клиенты могут подтвердить, насколько было непросто получить мортгаж в текущем году, так как американские банки очень тщательно просчитывают все риски. Вторым отличием, особенно от Канадского рынка, является тот факт, что около 50 % всех сделок осуществляется за наличные деньги, то есть, изменения в кредитной ставке таких покупателей не касается. Наконец, основное отличие, которое и привело к стремительному поднятию цен за последний год – это резкое увеличение населения во Флориде за счет миграции

и эмиграции из Калифорнии, Нью-Йорка и Канады. Как мы знаем, недвижимость в этих местах на порядок дороже флоридской, поэтому особенно поднялась цена на отдельно стоящие дома класса люкс, а также – с прямым выходом к воде, так как многие покупатели из других штатов переезжают на ПМЖ во Флориду уже со своими яхтами. Все эти обстоятельства дают ясно понять, что нынешний рост цен обусловлен совершенно иными факторами в сравнении с 2007 годом.

Чтобы разобраться, что именно сейчас происходит на рынке, рассмотрим такие факторы, как изменение цен на жилье в годовом исчислении, количество дней на рынке, процент домов для продажи,

цены на которые упали, и количество доступного для продажи жилья. По данным Redfin, рынок жилья Флориды в целом показывает смешанные сигналы. Как и на многих других рынках жилья, во время пандемии цены на жилье во Флориде начали существенно расти в 2021 году. В мае 2021 года средняя цена продажи во Флориде в целом (\$332,300) выросла на 23.5% по сравнению с маев 2020 года - \$269,100. Если взять пятилетний период с сентября 2017 года по сентябрь 2022 года, средняя цена продажи во Флориде достигла пика в мае 2022 года и составила 410,900 долларов США; по состоянию на сентябрь 2022 года средняя цена продажи снизилась до \$392,500.

С июня 2022 года по июль 2022 года средняя цена продажи во Флориде упала на 2.7% - с \$410,400 до \$399,200. Затем с июля 2022 года по август 2022 года она уменьшилась еще на 1%, а с августа 2022

года по сентябрь 2022 года - на 0.7%. Однако следует отметить, что за весь период с сентября 2017 года по сентябрь 2022 года средняя цена продажи во Флориде впервые превысила 300,000 долларов США - с ноября 2020 года (298,300 долларов США) по декабрь 2020 года (\$303,500). Таким образом, хотя цены на жилье во Флориде на уровне штата в последние месяцы снизились, исторически они по-прежнему намного выше, чем в прошлом.

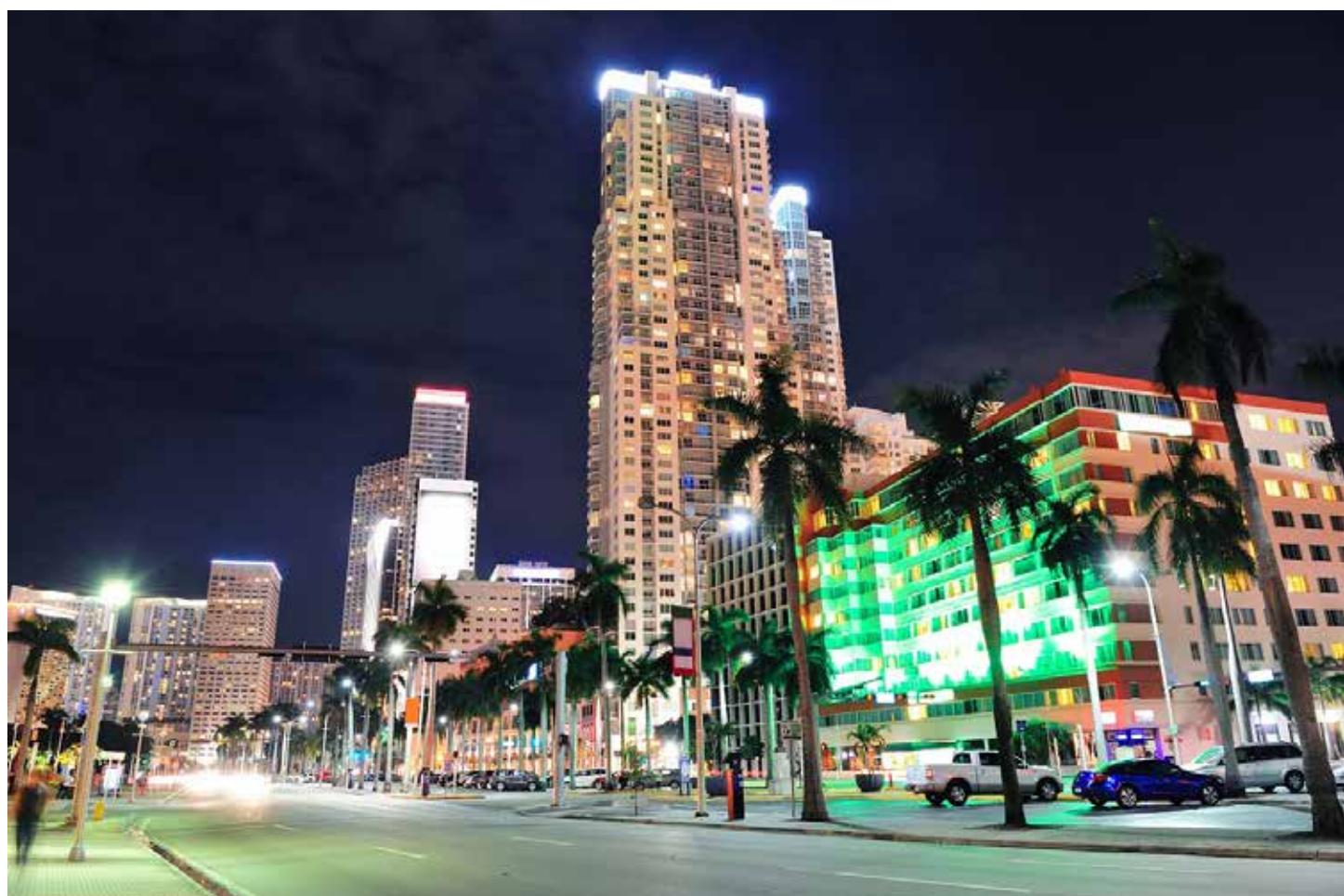
Однако другие факторы указывают на замедление роста рынка жилья в некоторых районах Флориды. Например, процент активных объявлений о продажах жилья, цена на которое снизилась, увеличился с 18.2% в сентябре 2021 года до 31.9% в сентябре 2022 года, что составляет почти третья всех активных объявлений в штате.

С другой стороны, в крупных городах Флориды по-прежнему наблюдается

ежегодный рост цен на жилье. В Майами, например, доступный инвентарь сократился на 10.7% - с 4903 домов на продажу в сентябре 2021 года до 4378 домов на продажу в сентябре 2022 года; за тот же период средняя цена продажи в Майами выросла на 24.5% - с \$425,600 до \$530,000.

Однако другие крупные города Флориды демонстрируют более неоднозначные сигналы с точки зрения активности на рынке жилья. В Тампе, например, хотя цены на жилье выросли по сравнению с прошлым годом, количество продаж домов упало на 40.7% - с 1076 в сентябре 2021 года до 638 продаж домов в сентябре 2022 года. Между тем, доступный инвентарь в Тампе вырос на 43.6% - с 1292 домов, выставленных на продажу в сентябре 2021 года, до 1855 домов, выставленных на продажу в сентябре 2022 года.

Кейп-Корал значительно увеличил





свой инвентарь жилья - с 862 домов, выставленных на продажу в сентябре 2021 года, инвентарь вырос на 93.3% - до 1666 домов, выставленных на продажу в сентябре 2021 года. На рынке жилья Порт-Сент-Люси (пригород Палм - Бич) в сентябре 2021 г. цены упали на 16% активных предложений, а затем более чем удвоились до 36% активных объявлений в сентябре 2022 г. Запасы в Порт-Сент-Люси значительно увеличились (79.8%) за тот же период с 891 дома, выставленного на продажу в сентябре прошлого года, до 1602 домов, выставленных на продажу в сентябре 2022 года. В то же время количество продаж домов сократилось на четверть (24.9%) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Хотя данные о жилищном рынке Флориды отражают общее замедление активности, что-то вроде ужасающего

краха, сравнимого с крахом рынка жилья в конце 2007-2008 годов, не наблюдается. Напротив, для инвесторов сейчас самое правильное время искать объекты с хорошим потенциалом как для флипов, так и для аренды. Из-за того, что период активности рынка исторически приходится на зимне-весенний период (в период пика туристического сезона), самое лучшее время для покупки – это декабрь-январь, когда игроков на рынке еще немного и продавцы могут быть гораздо сговорчивей по цене в этот период.

### ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛЬЯ НА 2023 ГОД ВО ФЛОРИДЕ

Экономисты по всей стране согласны с тем, что в настоящее время мы находимся в рецессии. Экономическая активность в стране замедлилась, и ожидается, что в следующем году цены

на недвижимость немного снизятся. Однако аналитики также согласны с тем, что рынок Флориды является исключением.

Дело в том, что цены на недвижимость в туристических районах Флориды продолжают расти даже несмотря на то, что экономическая ситуация в стране в целом ухудшилась. Это связано прежде всем с тем, что люди продолжают переезжать во Флориду, чтобы воспользоваться налоговыми льготами, более толерантной и открытой политикой и более низкой стоимостью жизни. Таким образом, спрос на недвижимость во Флориде нисколько не замедлился.

Предлагаем вашему вниманию несколько объектов, которые вы уже сейчас можете приобрести по цене ниже рыночной!



3 Bdr, 2 Bath, 1600 sq.ft Gated community, 3 min to the beach, Close to Downtown Tampa \$329,900



New construction, Ready For the New Owner to customize! 4 Bedr, 3 Bath, 4,326 sq/ft Water Front Lot, close to Clearwater, just \$287,000!



Great Miami Area! 3 Bdr, 2 Bath Single Detached, Perfect for Short Term Rental Just \$ 380,000!

В заключение отметим, что наша команда всегда будет рада помочь вам в нахождении и приобретении дома или квартиры в любом районе Флориды 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 по различным проблемам, связанным с переездом во Флориду из Канады и других стран, а также с 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](http://www.FloridaForCanadians.com)

**Serge Walton**  
Real Estate  
Representative  
Ontario (Canada) and USA  
1 Sparks Ave #11, North York, ON M2H 2W1

Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.



**GIVE USA  
416.830.7129**

# CALL

EXCLUSIVE LIST OF POWER OF SALE PROPERTIES  
(residential and commercial)

WANT TO SELL YOUR HOME FAST?

we have cash buyers who can close during 10 days

NEED FUNDS FOR A QUICK CLOSING?

DEAL WITH ASSIGNMENTS?

FOR DETAILS PLEASE CONTACT

**Vadim Svetlov**

REAL ESTATE BROKER

DIRECT: **416.830.7129**

OFFICE: **416.495.4061**



**BUY OR SALE**  
*with us and receive*  
**A GIFT VALUE OF 500\$**

For deals signed after Dec 1st, 2022. Contact us for more details



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

[zotovfridman.com](http://zotovfridman.com)

tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294



*We Speak Russian and Hebrew*

[office@zotovfridman.com](mailto: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)

# СПАСЕНИЕ УТОПАЮЩИХ – ДЕЛО РУК САМИХ УТОПАЮЩИХ

Что такое бизнес? Люди понимают значение этого слова по-разному. Кому-то бизнес – это долгосрочное предприятие, с организованной структурой, способное расти и приносить прибыль. Для кого-то бизнес – это деятельность в сфере оказания услуг. А для иных же бизнес – это срубить бабла легко и быстро, несмотря на последствия. В данной статье мы рассмотрим именно такой тип “бизнесменов”, действующий в сфере ренты жилья.

Итак, все мы знаем не понаслышке о невероятных задержках в процессах Борда, о десятках тысяч долларов неоплаченных счетов за ренту. Так вот, сложившаяся ситуация произвела на свет новый вид бизнесменов.

История такова, что злостные неплательщики рано или поздно, с помощью Шерифа или без, выселяются. Дальше им необходимо найти другое жилье. Возможно, во второй раз жилье они себе найдут, а вот с третьим будет проблема. Почему? – Они уже в черных списках лендлордов. А жить-то надо... Здесь на помощь и приходят новые бизнесмены. Они предлагают за N-ную сумму войти в Lease Agreement с владельцем. У них хорошая кредитная история, отличный заработка - ну просто сказка, а не квартирант. Вот он подписывает контракт, получает свой куш, платит за первый и последний месяцы и исчезает. В дом въезжают

совсем другие люди - те самые злостные неплательщики. К тому моменту, когда Владелец поймет подмену, пройдет достаточно времени, чтобы неуплата за ренту превратилась в десятки тысяч. Иные бизнесмены идут еще дальше – они подписывают Lease Agreement и устраивают AirBnB или покомнатную сдачу. При этом они не хотят проблем с Владельцами и продолжают платить ежемесячно. В свою очередь, их заработка равен 2-3 месячным платежам. На что они совсем не обращают внимания, так это состояние дома, которое оставляет желать лучшего при таком трафике жильцов.

Со вторым видом таких “бизнесменов” можно бороться. Они занимаются нелегальным бизнесом и берут с субарендаторов больше, чем платят сами, и это незаконно. Соответствующая статья имеется в Законе, и по этой статье можно выселить, НО:

1) Необходимо иметь доказательства, что в сумме субарендаторы платят больше, чем сумма в Lease Agreement.

2) Как только Владелец приносит квартиранту-бизнесмену форму, требуемую Бордом для запуска дела, бизнесмен исчезает, а до слушания проходят месяцы, которые приводят к тем же десяткам тысяч долларов ущерба и потерь.

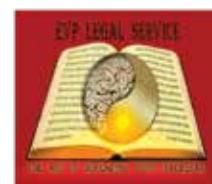
К большому сожалению, Владельцы страдают, но они «не идут на

баррикады», а надо! Уже пора! Квартиранты добиваются послаблений в законе путем митингов, профсоюзов, петиций. Время пришло и Владельцам действовать, озвучить свою проблему с нынешней версией закона и ситуацией в Борде. Нужно заставить госорганы пересмотреть закон и действовать в интересах не только квартирантов, но и Владельцев.

Если вы внимательно читаете мои статьи, то вы заметили, что про Residential Tenancy Act нельзя сказать «все равны перед законом», а это нарушение основных принципов Конституции. И государство должно услышать ВАС (не квартирантов, а Владельцев), законы должны защищать интересы равноправно, а не однобоко.

Что же касается наших «бизнесменов», то мой совет – не спать, получая удовольствие от того, что вам платят ежемесячно, контролируйте свои инвестиции, интересы и права.

За более детальным советом, если вы уже оказались в такой ситуации, обращайтесь к автору.



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 LePAGE**  
Terrequity 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

peterborough  
**HOT DEALS**

**\$489000**

PETERBOROUGH



**\$499900**

PETERBOROUGH



**\$549900**

PETERBOROUGH



**\$649900**

PETERBOROUGH



Excellent South End Location, Quiet Crescent, Well-Maintained Four Level Backsplit With Attached Double Garage, 2+2 Bedrooms, 2 Baths, Ceramic Foyer Leads To Updated Eat-In Kitchen, Premium Pie-Shaped Lot, Fenced And Landscaped, Patio & Deck Steps To Bus Stop And Roger Neilson School. Easy Access To Hwy #115.

**\$724900**

PETERBOROUGH



This Beautiful Spacious Home Is Move-In Ready With A Gorgeous Renovated Kitchen With Butcher Block Counters. This Home Offers 3 Bedrooms With The Potential For A Fourth Currently Being Used As An Office. Custom Built-Ins Elevate The Style And Functionality Of The Living Room. The Finished Basement Is Perfect For Family Movies Or A Playroom. The Attached Garage Comes With A Built In Workbench. Close To The Hospital, Walking Distance To Elementary And High Schools.

**\$849000**

MILLBROOK



Turnkey, And Ready For Your Family To Enjoy, This Spectacular Home Is Nested In The Heart Of Millbrook And Boasts A Wonderful Small-Town Feel That Is Truly Hard To Find. This Home Is Fully Updated, And Includes A Rare 3 Car Finished Garage, Hardwood Upgraded Kitchen With Stunning Views, Fireplace, Finished Walkout Basement, 3 Enormous Bedrooms, And An Ensuite Bathroom From The Primary Bedroom That Is Breathtaking.



Terrequity Capital Realty • BROKERAGE



ROYAL LEPAGE  
**CHAIRMAN'S CLUB** NATIONAL TOP 1%  
2019



*Serge Walton*  
SALES REPRESENTATIVE



*Maria Borisova*  
SALES REPRESENTATIVE



*Ilnar Akhmedjanov*  
SALES REPRESENTATIVE



*Yulia Samsonova*  
SALES REPRESENTATIVE



*Maxim Ness*  
SALES REPRESENTATIVE



*Ron Hovich*  
SALES REPRESENTATIVE



ROYAL LEPAGE  
**CHAIRMAN'S**  
**CLUB** NATIONAL TOP 1%  
2020

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



*Alex Moshkovich*  
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



*Maryna Orzhehovska*  
REAL ESTATE BROKER



*Vadim Svetlov*  
REAL ESTATE BROKER



*Tal Sivak*  
SALES REPRESENTATIVE



*Marianne Svetlov*  
SALES REPRESENTATIVE



*Anna Fomina*  
SALES REPRESENTATIVE



*Alex Lvinsky*  
SALES REPRESENTATIVE



*Fuad Hasanov*  
SALES REPRESENTATIVE



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own

Как минимизировать  
налоги в **2023** году?

# **STRESS FREE** **ACCOUNTING** **BOOKKEEPING** **INCOME TAX**

SERVICES

Personal Self-Employed Corporation Partnership

Romanna Borylo, CPA

Acco CGA.ROBOR@GMAIL.COM CPA-ACCOTAX.COM 416.471.7568

# GET VISIBLE noticed

**S A M A**  
PRINTING & DESIGN  
647.273.6070  
[samaprinting.com](http://samaprinting.com)  
[samaprint.ca@gmail.com](mailto: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*



Toronto Regional  
Real Estate Board

# MARKET

## STATS AT A GLANCE



OCTOBER 2022

### AVERAGE SELLING PRICE

**\$1,089,428**

5.7% less than  
Oct. '21 (\$1,155,624)

Detached \$1,372,438  
Semi \$1,079,393  
Townhouse \$919,903  
Condo \$716,515



### HOME SALES

**4,961**

49.1% less than  
Oct. '21 (9,743)

Detached 2,300  
Semi 446  
Townhouse 822  
Condo 1,338

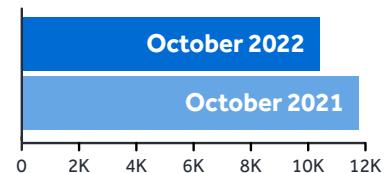


Detached 2,300  
Semi 446  
Townhouse 822  
Condo 1,338

### NEW LISTINGS

**10,390**

11.6% less than  
Oct. '21 (11,749)



### SALES-TO-NEW-LISTINGS RATIO

Oct. 2022:  $(4,961 \div 10,390) \times 100 =$



48%  
83%

NEW LISTINGS  
**SOLD**

Oct. 2021:  $(9,743 \div 11,749) \times 100 =$



Professionals connecting people,  
property and communities.



REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

# 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)

