

ПОЛИТИКА БАНКА КАНАДЫ: ПАУЗА ИЛИ ИЗМЕНЕНИЕ НАПРАВЛЕНИЯ?



**РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ 2022:
ИТОГИ ГОДА**

**ПРОГНОЗЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
ФЛОРИДЫ НА 2023 ГОД:**

где лучше инвестировать в солнечном штате в следующем году?



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**

И в конце, как всегда, мой девиз:

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

Алекс Мошковиц

Property & Finance Guide

DIRECTOR

Alex Moshkovich

EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

DESIGN

Gala Vision

MARKETING MANAGER

Gala Vision

PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

T: 647-459-9459

E: propertyandfinanceguide@gmail.com

W: propertyandfinanceguide.ca

 [PropertyAndFinanceGuide](https://www.instagram.com/PropertyAndFinanceGuide)

 [PropertyAndFinanceGuide](https://www.facebook.com/PropertyAndFinanceGuide)

 [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 84 DECEMBER 2022

CONTENTS

INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Политика Банка Канады: Пауза или Изменение Направления?

CONDO

14 Рынок Недвижимости 2022: Итоги Года

FLORIDA REAL ESTATE

18 Прогнозы рынка недвижимости Флориды на 2023 год: где лучше инвестировать в солнечном штате в следующем году?

LEGAL ADVICE

24 Нововведения в Tribunal Ontario Portal

STATISTICS

28 STATISTICS - November

29 MARKET STATS - November

CONTENTS



YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ



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

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



**РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ
В 2023**

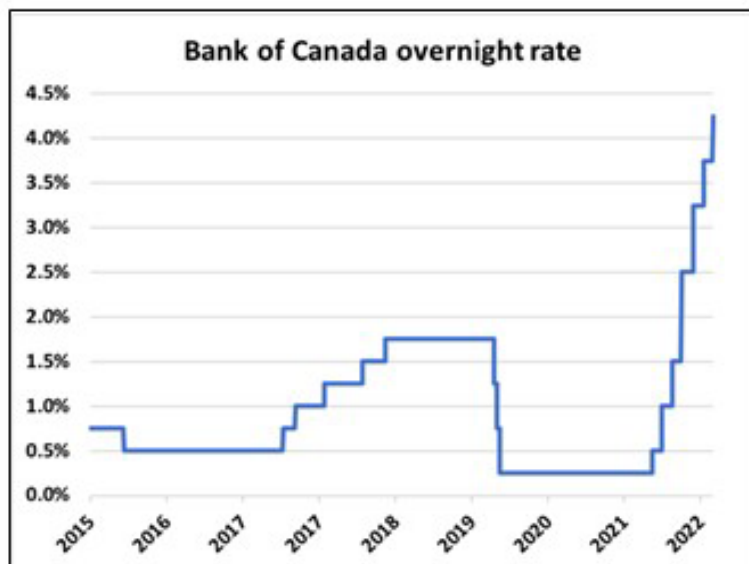
В ОНТАРИО И ФЛОРИДЕ



ПОЛИТИКА БАНКА КАНАДЫ: ПАУЗА ИЛИ ИЗМЕНЕНИЕ НАПРАВЛЕНИЯ?

Вчера Банк Канады повысил ставку на 50 базисных пунктов (0,5%) до 4,25%. Давайте вспомним, что мы начали год с 0,25%, так что сейчас это самый быстрый цикл повышения ставок с конца 1980-х годов (Рисунок 1):

Рисунок 1



«процентные ставки должны будут повышаться и дальше». На этот раз такое категорическое утверждение явно отсутствовало и было заменено словами «Совет управляющих рассмотрит вопрос о необходимости дальнейшего повышения процентной ставки». Это тонкое, но важное изменение тона.

Также была зафиксирована явная тенденция к замедлению базовой инфляции, что, возможно, является показателем снижения ценового давления.

В Банке не считают, что работа уже сделана, но там ясно осознают, что уже имеются кое-какие результаты. И рынок облигаций соглашается с этим: мы видим, как доходность 5-летних облигаций упала на 90 базисных пунктов по сравнению с максимумами октября (Рисунок 2).

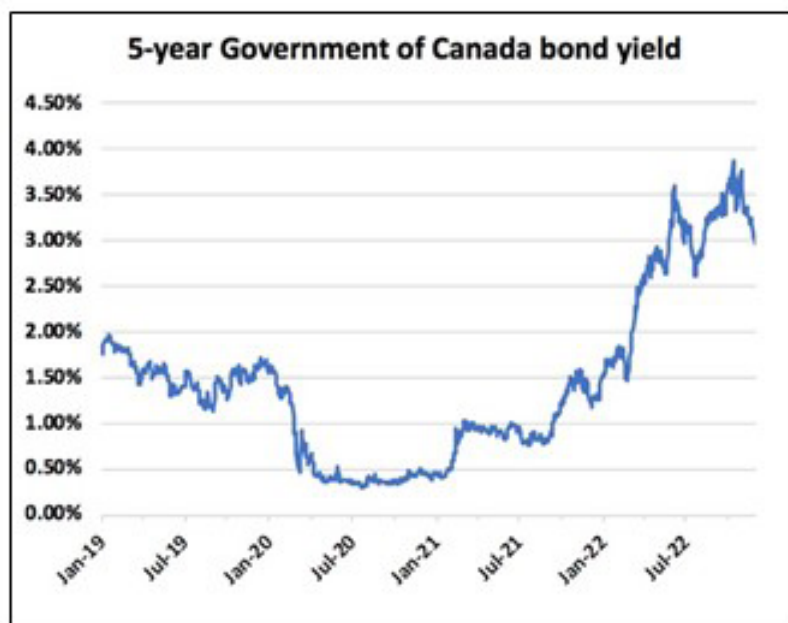
Несколько месяцев назад многие экономисты говорили о том, что мы пойдем к приближению к концу цикла поднятия ставок, когда Банк Канады повысит ставки, а рынок облигаций (и, соответственно, фиксированные ставки по ипотечным кредитам) будет игнорировать это. Мы сейчас как раз в этой ситуации: Банк повышает цену краткосрочных денег, но ставки по

Рисунок 2

Существуют некоторые признаки того, что Банк все еще готовит новые повышения ставок. Давайте рассмотрим, какие это факторы:

- Экономика находится в условиях «избыточного спроса».
- Инфляция все еще слишком высокая, и на краткосрочный период времени, скорее всего, останется высокой.
- Банк полон решимости достичь уровня инфляции в 2%.

Но часто то, что остается недосказанным, дает нам самые важные подсказки. Например, предыдущие заявления включали фразу



долгосрочным займам не реагируют на это.

Мы можем видеть это на ипотечном рынке, где 5-летний фиксировано-переменный граф теперь составляет -40 б.п. (это означает, что зафиксировать ставку на 5 лет примерно на 40 б.п. дешевле, чем использовать переменную ставку) (Рисунок 3).

как инверсия кривой доходности, и эта динамика имеет долгую историю прогнозирования будущих рецессий. Текущая инверсия является самой крутой с начала 1990-х, что является еще одним сигналом о том, что мы движемся к рецессии в 2023 году - потенциально неприятной (Рисунок 4).

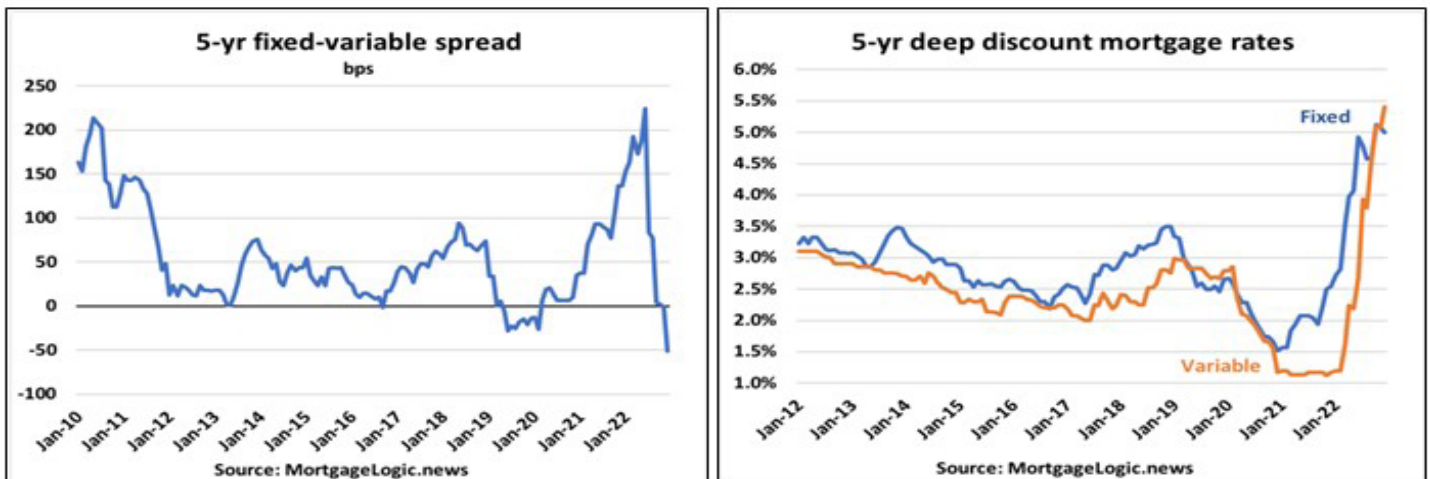
В Банке Канады знают об этом. Сейчас там очень близки к тому, чтобы

СНИЖЕНИЯ ПРОДАЖ НЕДВИЖИМОСТИ В ТОРОНТО ВОЗОБНОВИЛИСЬ В НОЯБРЕ

Продажи упали еще на 2,4% в ноябре.

Сезонно скорректированные продажи жилья в Торонто снизились на 2,4% м/м в ноябре, а сейчас упали на колоссальные 62% по сравнению

Рисунок 3

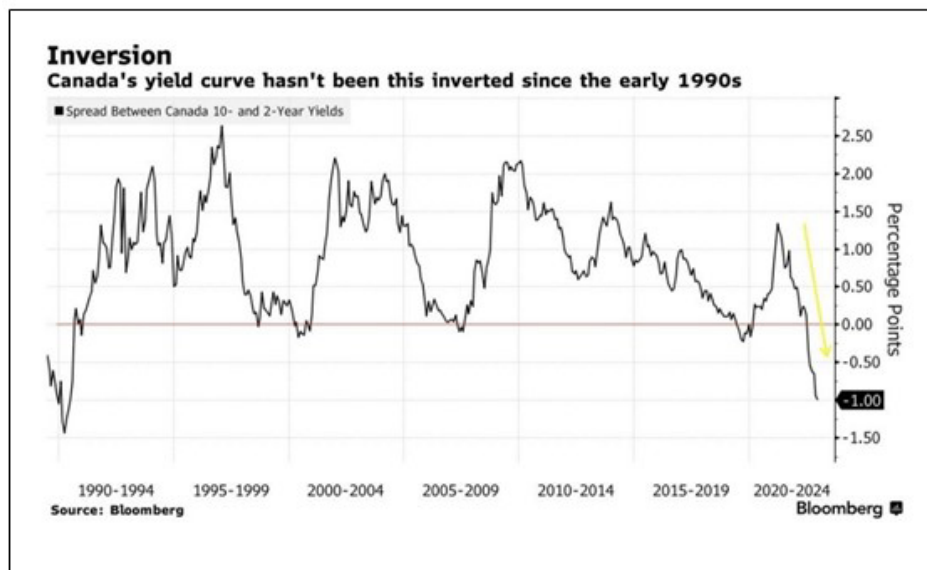


То же самое верно и для финансовой биржи, где 10-летние облигации теперь имеют более низкую доходность, чем их 2-летние эквиваленты. Это известно

остановиться и оценить экономическое влияние более высоких ставок, поскольку они будут работать в этой реальности в следующем году.

с пиковым значением и на 49% - по сравнению с прошлым годом в это же время. Данный уровень спроса является самым низким с 1990-х годов

Рисунок 4



(за исключением первых дней COVID), и, по-моему мнению, это чрезмерно низкий уровень продаж жилья, учитывая рост населения. Продажи, почти наверняка, восстановятся, хотя и скромно, как только мы получим некоторую ясность в отношении ставок. (Рисунок 5 и 6)

Рисунок 5

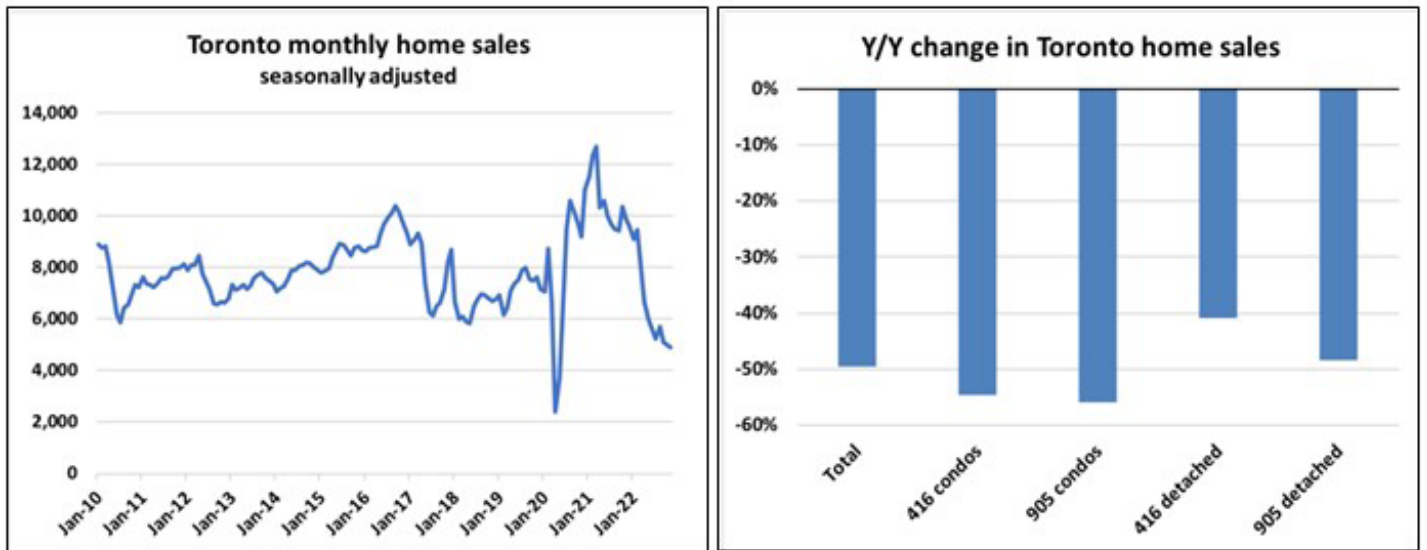
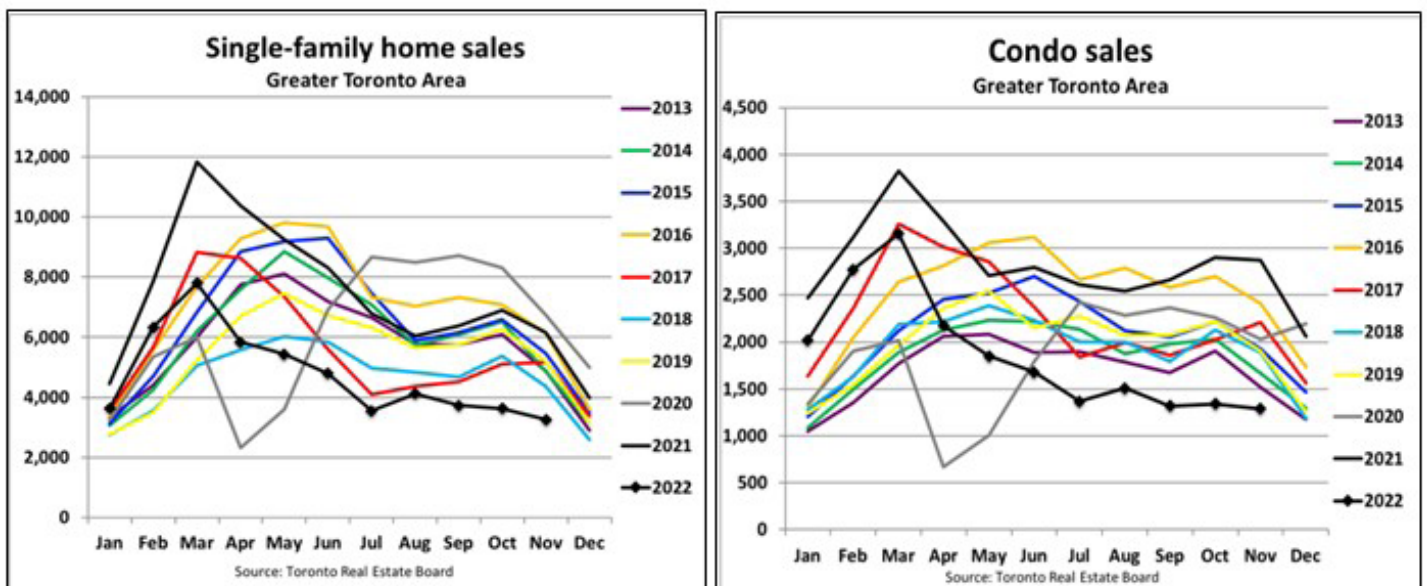


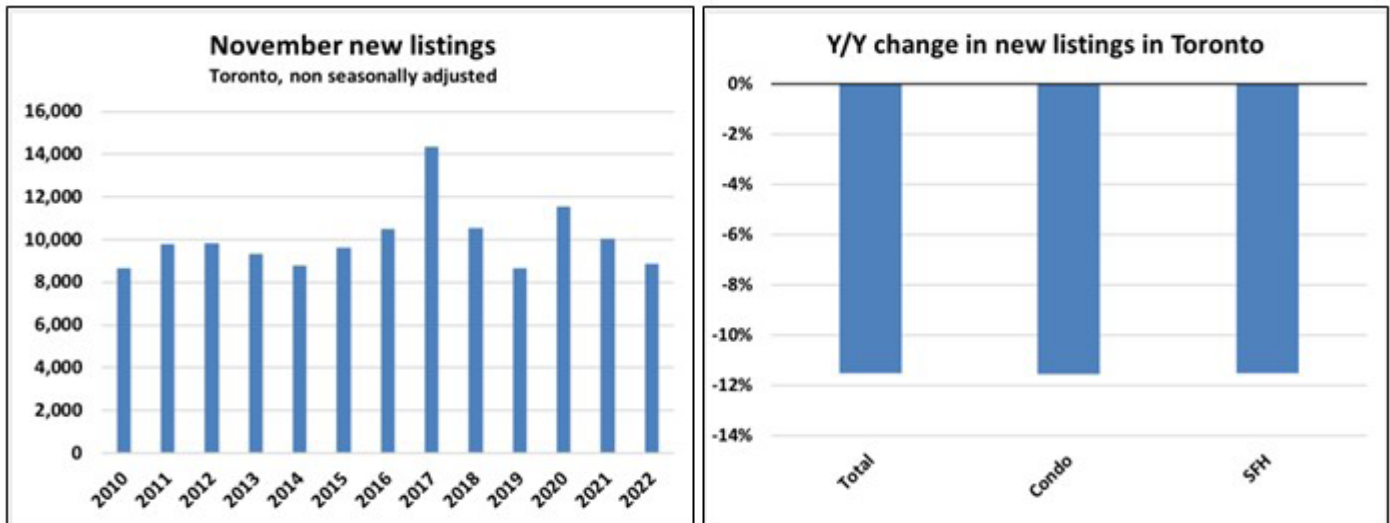
Рисунок 6



ПРОДАВЦЫ ХОТЯТ ПЕРЕЖИДАТЬ СЛАБЫЙ РЫНОК

Новые предложения о продаже снова оказались необычно низкими в ноябре, снизившись почти на 12% в годовом исчислении (Рисунок 7):

Рисунок 7



Я по-прежнему убежден, что сильный рынок аренды побуждает некоторых продавцов воздерживаться до тех пор, пока спрос не улучшится.

ЗАПАСЫ РАСТУТ, НО ВСЕ ЕЩЕ НЕ ТРЕВОЖНО ВЫСОКИ

Активные объявления выросли почти вдвое по сравнению с прошлым годом, включая чудовищное увеличение количества квартир в пригородах на 160% и увеличение количества частных домов на 132% в модели 905, но это ни в коем случае не является тревожно высоким уровнем (Рисунок 8 и 9):

Рисунок 8

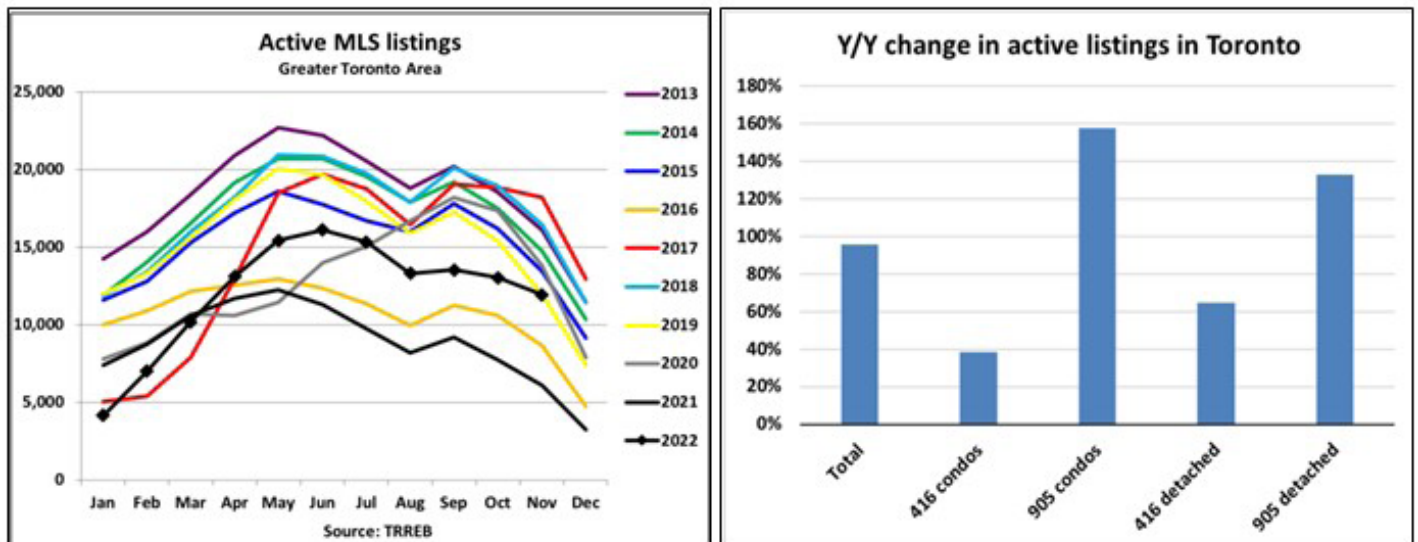
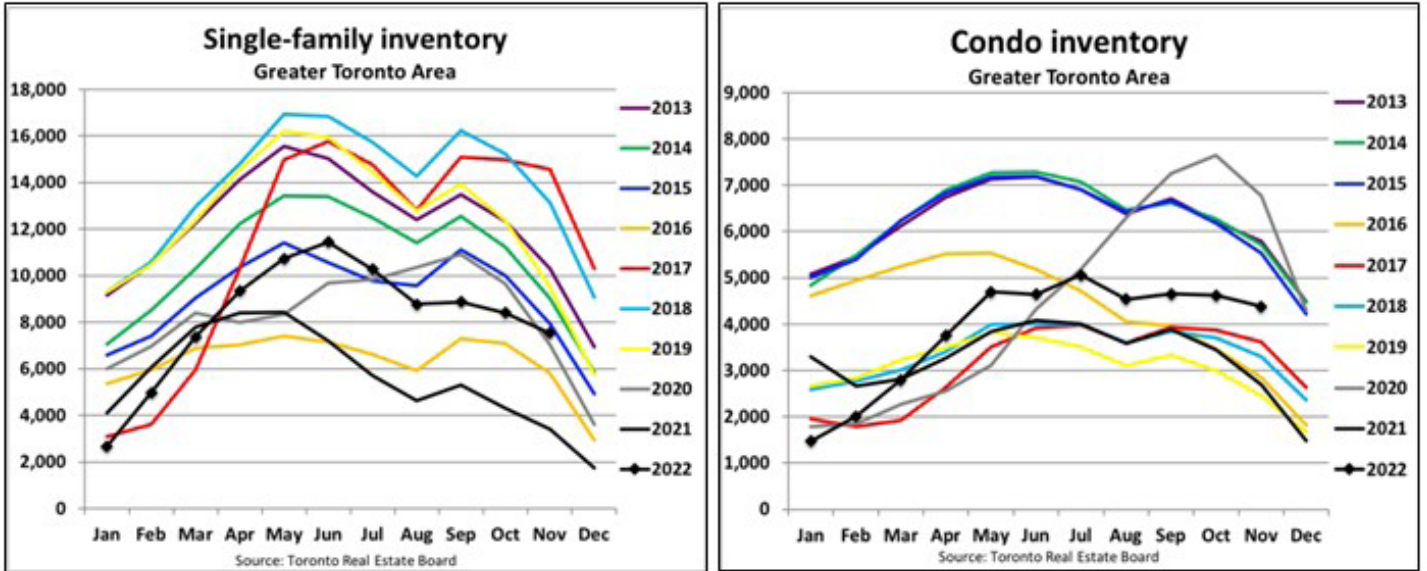


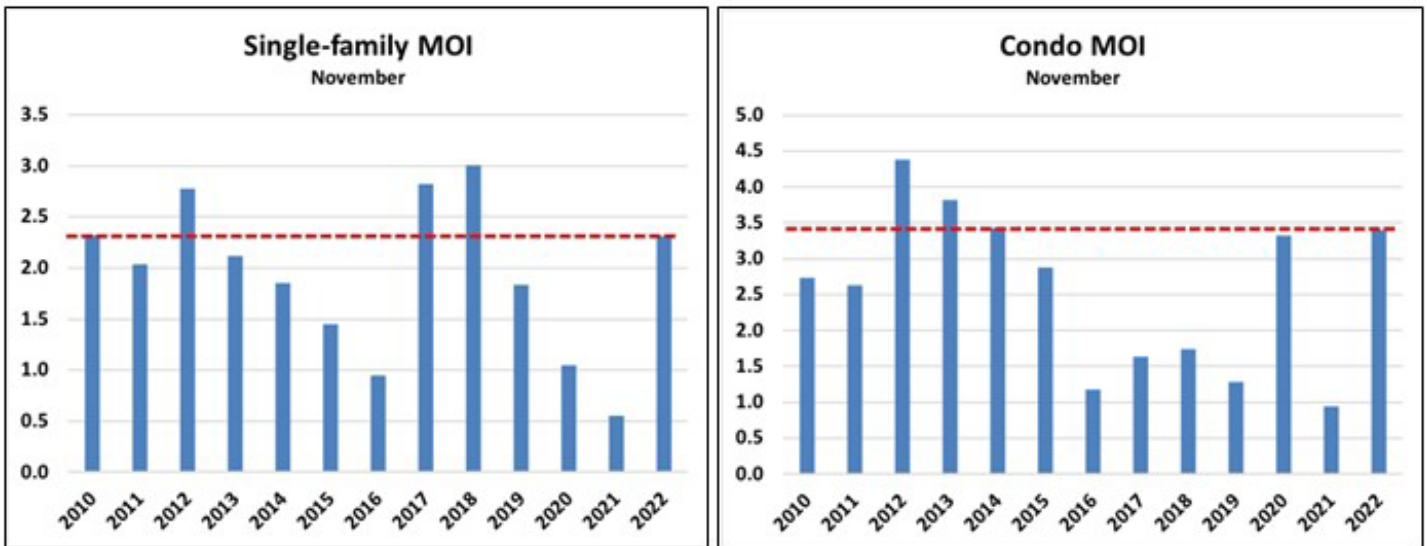
Рисунок 9



МЕСЯЦЫ ЗАПАСОВ В ТРЕНДЕ

Баланс рынка ухудшается из-за слабого спроса, но все не так апокалиптично. Мы все еще говорим меньше, чем 2,5 месяца инвентаря в односемейных домах (в ноябре 2008 года было 7,8 - для сравнения) и всего 3,4 месяца в сегменте квартир (6,6 в 2008 году) (Рисунок 10):

Рисунок 10



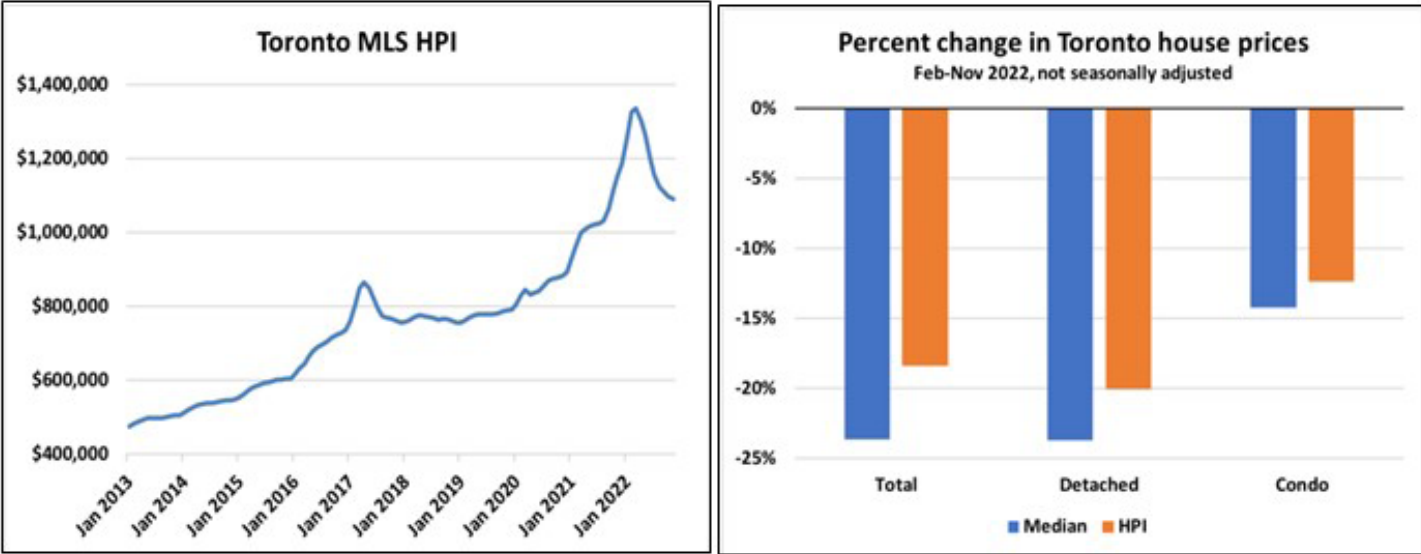
ЦЕНЫ ПРОДОЛЖАЮТ ТАЯТЬ

Индекс цен на жилье MLS упал на 0,8% в прошлом месяце, но средняя цена с учетом сезонных колебаний фактически

выросла на 0,3% и в настоящее время практически не изменилась с июля. Итак, выберите свой рассказ.

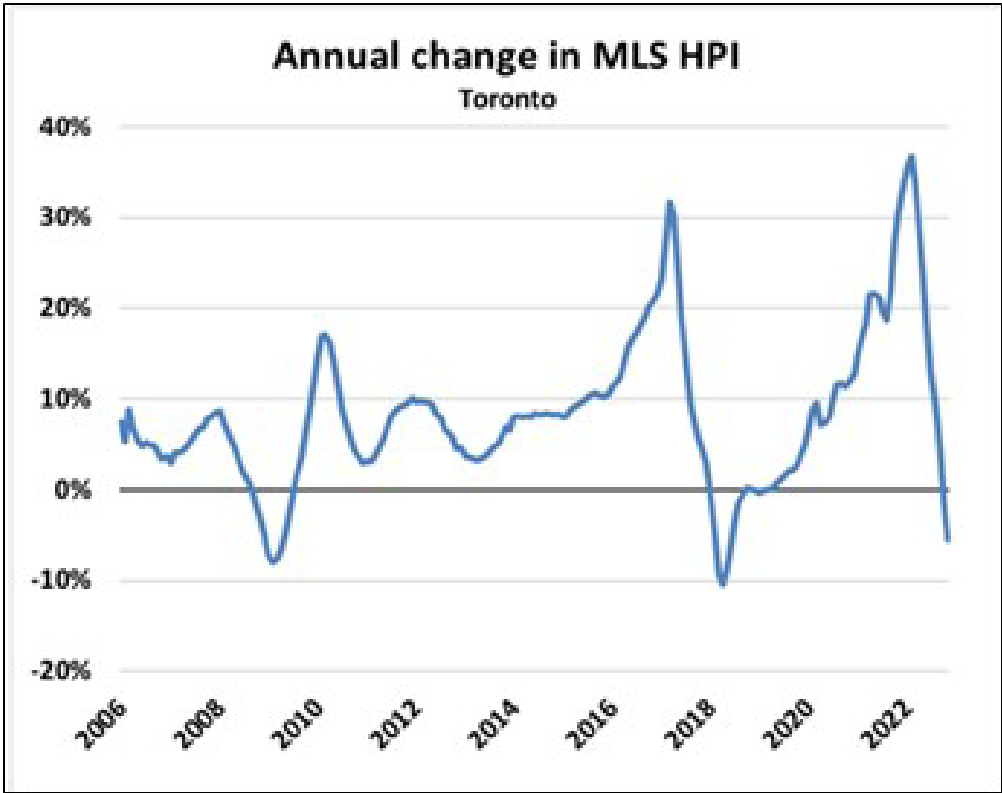
НПИ снизился более чем на 18% от пикового, в том числе на 20% в отдельном сегменте: (Рисунок 11):

Рисунок 11



MLS HPI снизился на 5% в годовом исчислении, что стало самым резким снижением с 2018 года (Рисунок 12):

Рисунок 12



ПРОДАЖИ НОВЫХ ДОМОВ ОСТАЮТСЯ ВЯЛЫМИ

Экономика аренды при перепродаже квартир остается сложной даже при снижении цен в этом году (Рисунок 13).

Поскольку инвесторы уже не так активны на этом рынке, неудивительно,

что в последнее время продажи новых домов замедлились. Новые продажи упали на 53% в годовом исчислении в октябре, достигнув самого низкого уровня, по крайней мере, с 2004 года.

За последние 3 месяца было продано менее 3000 новых домов - ужасно низкий уровень по сравнению с недавним прошлым (Рисунок 14).

Рисунок 13

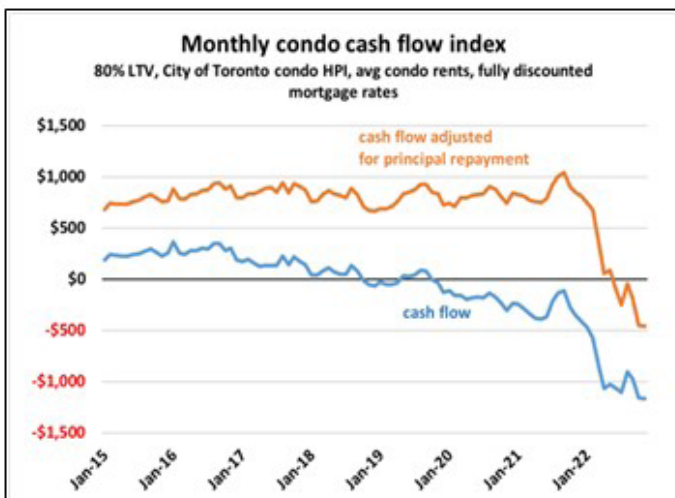
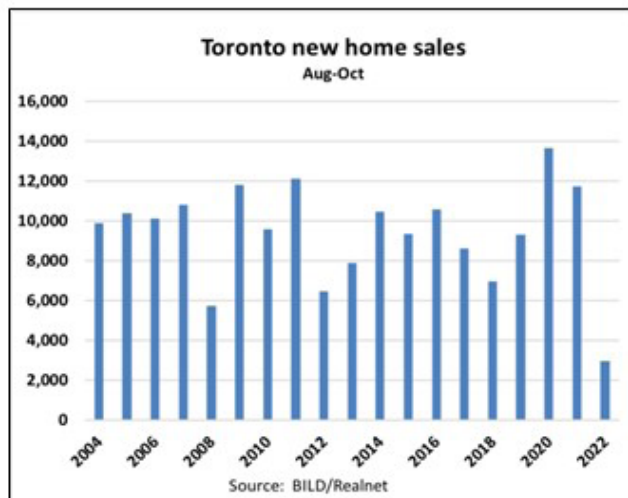


Рисунок 14

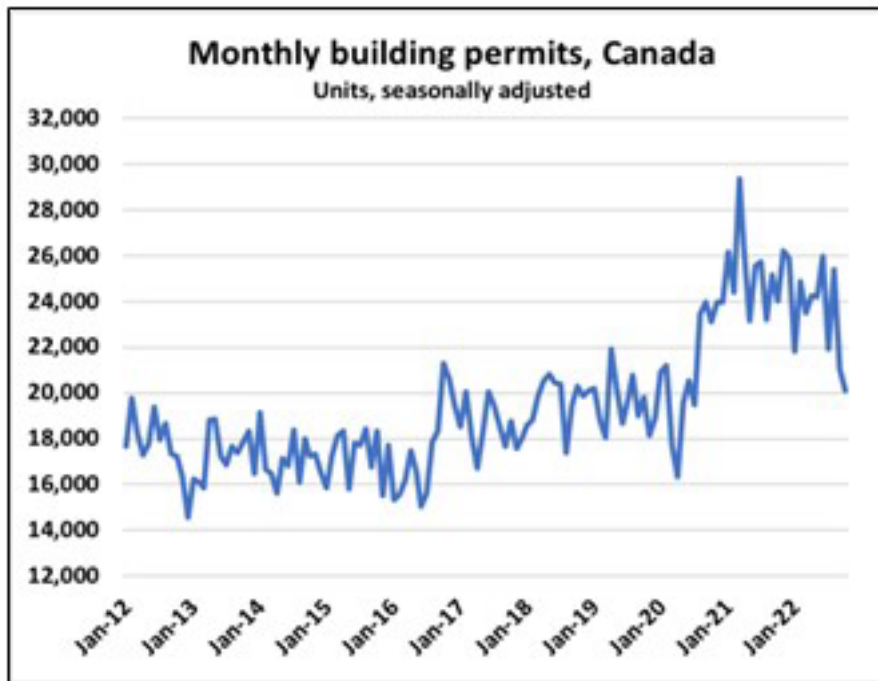


Это нанесет ущерб девелоперской отрасли и СИЛЬНО заденет покупателей предварительного строительства, которые должны закрыться в следующем году и, возможно, будут вынуждены выделить единицы на все более неликвидном рынке. Но, как это ни парадоксально, именно это подготовит почву для следующего кризиса поставок в ближайшие годы.

Учтите, что количество разрешений на

строительство в октябре упало на 4,6% в месячном исчислении, и это при том, что в сентябре снижение составило 17,1%. После апреля 2020 года это самый резкий двухмесячный спад, как минимум, за 12 лет. Между тем, на рынке односемейных домов с хроническим дефицитом предложения было зафиксировано самое низкое количество новых разрешений с июля 2020 года (Рисунок 15).

Рисунок 15



Строительная деятельность наверняка резко снизится, даже несмотря на то, что федералы наращивают иммиграционные цели, создавая основу для серьезного дисбаланса спроса и предложения в будущем. Как всегда, кризисы рождают возможности... Таким образом, уже посеяны семена следующего бума.

Суммируя вышесказанное, я предлагаю всем желающим свою помощь и для этого

провожу бесплатные консультации по разработке индивидуальной стратегии, учитывающей все возможности и условия финансирования инвестиций. Мы не просто покупаем дома - мы воплощаем мечту о финансовой свободе, а для этого нужен план. Воспользуйтесь моим предложением, назначьте со мной встречу ONLINE, и мы построим для вас оптимальный индивидуальный план!

FreeMeetings.ca

И ПОМНИТЕ: Ваше благосостояние и будущее Вашей семьи в Ваших руках!



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

www.PropertyAndFinanceGuide.ca



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

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ 2022: ИТОГИ ГОДА



Заканчивается очень непростой для недвижимости Торонто год, заставивший серьёзно понервничать инвесторов. Кто-то, конечно, поддался панике и постарался срочно продать недвижимость, у кого-то была вынужденная продажа, так как они не справлялись с сильно поднявшимися платежами по мортгиджам, но у большинства всё же хватило выдержки этого не делать.

В действительности, у инвесторов, которые придерживались наших советов и инвестировали в новое жильё и чья недвижимость не подвержена рент-контролю, все более-менее стабильно. Посудите сами, если у вас был мортгидж в 500 тысяч, то год назад ваш платёж по нему составлял 2,350 долларов, сегодня - это чуть более 3,000 долларов. То есть, платёж увеличился на 650 долларов, но и аренда за такую недвижимость выросла примерно на 500 долларов в месяц. Соответственно, финансовые показатели ухудшились лишь незначительно, и вряд ли это послужит причиной, по которой вы решите срочно продать недвижимость.

У владельцев же старой недвижимости, где поднятие рента невозможно по причинам рент-контроля, а это вся недвижимость, построенная до 15 ноября 2018 года, ситуация намного хуже. Многие владельцы такой недвижимости были вынуждены срочно её продать, и это привело к всплеску предложений на рынке. На сегодня эта недвижимость почти полностью раскуплена, и ситуация стабилизировалась. Кроме этого, основные деньги инвесторы всегда делали на подорожании недвижимости, и даже если вы не

собираетесь продавать инвестиционную недвижимость, то, по крайней мере, приятно видеть, что цена её растёт. Отмечу также, что это отличный кредитный ресурс по высвобождению денег для следующей покупки и увеличению вашего инвестиционного портфолио. В этом году мы не увидели роста цен, однако, не надо забывать, что подорожание прошлого года было настолько глобальным, что, если поделить прошлогоднее подорожание на 2 года, мы всё равно получим отличный показатель роста, который гораздо выше среднестатистического.

Если взять все виды недвижимости, то по итогам года количество сделок упало по сравнению с прошлым годом на 49.4%, а средняя цена - на 7.2%, и если падение в количестве сделок было приблизительно одинаково по всем видам недвижимости, то падение цен в разных сегментах недвижимости было разным. Цены на отдельно стоящие дома упали на 11.3%, двухсемейные дома подешевели на 13.9%, таунхаусы - на 6.4%, а вот цены на кондо по сравнению с концом прошлого года практически остались на том же уровне - падение в этом сегменте составило всего 0.9%. Но надо учитывать, что годом ранее отдельно стоящие дома поднялись в цене значительно больше, чем квартиры, и сегодняшняя разница в изменении цен в этих двух сегментах лишь выравнивает создавшийся ранее дисбаланс.

Если подсчитать среднее подорожание за последние 2 года, то оно более чем в два раза выше, чем среднестатистическое подорожание в 6% годовых, которое считается нормой для рынка недвижимости Онтарио на

основе статистики последних 50 лет. Если же взять статистику за три года, то картина будет ещё более впечатляющая. Для того, чтобы цены вышли на среднестатистический уровень подорожания в 6% годовых по итогу прошедших четырёх лет, в следующем году должно произойти снижение цен на все сегменты недвижимости приблизительно на 10%, что, учитывая сегодняшние вводные факторы, крайне маловероятно.

В конце года мы видим некоторое возвращение спроса. Это является признаком того, что покупатель понемногу устаёт ждать, и сегодня мы имеем все шансы рассчитывать на восстановление рынка к середине следующего года. Сейчас на рынке недвижимости Торонто скопился огромный, так называемый, отложенный спрос. Имеются в виду люди, готовые купить недвижимость, но пытающиеся поймать дно, что, как показывает практика, очень сложно, так как перелом как в лучшую, так и в худшую сторону происходит, буквально, молниеносно. Вспомните события марта этого года, когда рынок недвижимости изменился от супер горячего до полностью мёртвого в течение двух недель. За 30 лет работы в области инвестиций в недвижимость я видел неоднократно столь быстрые изменения в трендах рынка как в лучшую, так и в худшую сторону, и поймать эту точку практически невозможно.

Сегодняшняя ситуация - это "рынок покупателя", и продавцы готовы продавать с хорошим дискаунтом, а назавтра покупать уже нечего, и везде много предложений, что мы уже видели много раз. В своих предыдущих статьях я неоднократно отмечал, что, по моему мнению, самая низшая точка, скорее всего, придется на февраль 2023 года. После этого начнётся постепенное восстановление рынка. Я могу немного ошибиться по времени, так как ситуация с восстановлением рынка сильно привязана к действиям Центрального Банка Канады, который в борьбе с инфляцией поднимает ключевую процентную ставку.

Для начала восстановления рынка

необходимо, чтобы ЦБ объявил об окончании подъёма ставок. Не следует забывать, что подъем процентной ставки в то же время загоняет экономику страны в рецессию, которая при неправильных действиях правительства легко может перерасти в депрессию, что все понимают, и этого нельзя допустить. В ноябрьском отчёте Центральный Банк Канады впервые за 89 лет показал убытки.

Долго такая ситуация продолжаться не может, и скоро ему придётся снизить процентную ставку. Вопрос только в том, когда это начнётся. Большинство финансовых аналитиков предсказывают, что ставки кредитования пойдут вниз с середины или конца 2023 года, что, на мой взгляд, наиболее вероятный сценарий. Но если кто-то думает, что рынок недвижимости восстановится только тогда, когда ставки опять станут низкими, то они сильно ошибаются. В данный момент с учётом огромного отложенного спроса, скопившегося за этот год, для разворота рынка достаточно того, что Банк Канады заявит об окончании поднятия ставок. Это послужит покупателям сигналом к действию, и именно с этого момента рынок начнёт восстанавливаться.

Недавно был проведён опрос большого количества агентов по недвижимости. Его цель была выяснить, по каким причинам количество сделок, совершаемых сегодня на рынке недвижимости, вдвое меньше, чем в прошлом году. Большинство агентов ответили, что у них имеется много потенциальных покупателей, у которых нет проблем с получением кредита и которые на данный момент не покупают недвижимость, так как не уверены, что цены не опустятся ещё, и поэтому выжидают. В действительности, это очень важный статистический показатель, который указывает на наличие большого отложенного спроса, который в определённый момент неминуемо резко развернёт рынок.

После последнего поднятия ставок Банком Канады 7 декабря на 0.5% и с учётом хоть и медленной, но падающей инфляции, на сегодня мы практически вплотную подошли к той отметке, когда ставку кредитования поднимать далее будет невозможно. Соответственно, сценарий, о котором я только что сказал, уже не за горами. Тем, кто собирается продавать недвижимость, я бы посоветовал подождать, так как к концу следующего года у них будет возможность продать недвижимость дороже, а вот у тех, кто планирует купить с хорошим дискаунтом, времени остаётся всё меньше и меньше.

Отдельно следует отметить рынок недвижимости Альберты в целом и Калгари, в частности. В отличие

от большинства провинций, столкнувшихся в 2022 году с кризисом недвижимости, этот год был для недвижимости Альберты одним из самых успешных. Например, в Калгари цены росли на протяжении всего года, отдельно стоящие дома подорожали на 8%, а подорожание в современных кондо-комплексах составило 15-20%. Арендные ставки в Калгари за 2022 год выросли на 20-25%.

Это связано с тем, что Альберте удалось диверсифицировать экономику, привлечь в провинцию большое количество высокотехнологичных компаний и полностью уйти от экономической модели, опирающейся только на энергетический сектор. Это привело к созданию значительного числа высокооплачиваемых рабочих мест и к большой межпровинциальной миграции. Десятки тысяч людей переехали сюда из других провинций, большее число из них перебрались в Калгари из Онтарио и Британской Колумбии. На сегодня vacancy rate на аренду в Калгари менее 1%, а строительный сектор явно не успевает за быстрорастущим спросом. По мнению большинства аналитиков, подобная ситуация в Калгари сохранится, как минимум, на ближайшие несколько лет, а принятый в декабре акт о независимости Альберты от федеральных властей Канады серьёзно увеличит доходы провинциального бюджета и будет способствовать дальнейшему её процветанию.

Вот таким выдался 2022 год. Для кого-то он стал серьёзным испытанием, а кому-то принёс отличную прибыль. Всё зависело от того, насколько вы были готовы к подобной ситуации и какие шаги предприняли в этом году. Надеюсь, что следующий год будет гораздо менее напряжённым.

С наступающим вас Новым Годом! Счастья, здоровья, ну и, конечно, отличных инвестиционных прибылей в 2023 году.

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

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 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

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.



Maryna Orzhekhovska REAL ESTATE BROKER

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



BARRIE, 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 Bdrrm! Potential 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!

ПРОГНОЗЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ФЛОРИДЫ НА 2023 ГОД: где лучше инвестировать в солнечном штате в следующем году?



В конце года обычно принято подводить его итоги и делать прогнозы на следующий год.

Мировой рынок недвижимости вырос с 3,386.11 млрд долларов в 2021 году до 3,690.55 млрд долларов в 2022 году при совокупном годовом темпе роста (CAGR) в 9.0%. Российско-украинская война подорвала шансы на восстановление мировой экономики после пандемии COVID-19, по крайней мере, в краткосрочной перспективе. Это также привело к экономическим санкциям в отношении нескольких стран, росту цен на сырьевые товары и сбоям в цепочках поставок, что затронуло многие рынки по всему миру. Ожидается, что рынок недвижимости вырастет до \$ 4,828.88 млрд долларов в 2026 году при среднегодовом темпе роста 7.0%.

Росту рынка недвижимости будет способствовать стабильный экономический рост, прогнозируемый во многих развитых и развивающихся странах. По оценкам Международного валютного фонда (МВФ), рост мирового реального ВВП составил 3.7% в 2019 и 2020 годах и 3.6% - в период с 2021 по 2023 год. Ожидается, что восстановление цен на сырьевые товары после значительного снижения будет способствовать росту рынка.

Поколение Z (родившееся между серединой 1990-х и началом 2000-х годов) — это следующее поколение арендаторов после миллениалов, и, по прогнозам, они будут тратить больше, чем любое другое поколение, на услуги аренды в течение своей жизни. Поколение Z составляет почти четверть населения США, поэтому ожидается, что

рынок услуг по аренде недвижимости будет расти благодаря этому поколению в течение пяти лет после 2019 года.

ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ МИРОВОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В 2023 ГОДУ:

- Мировая рецессия - конец 2022 – начало 2023 года.
- Политическая и экономическая нестабильность во многих странах мира будет способствовать поиску более зрелых и прозрачных рынков.
- В 2023 году будут отдавать предпочтение cash сделкам.
- Увеличение спроса на более стабильные Cash flow assets.
- Уменьшение предложений отремонтированной недвижимости.

ГЛАВНЫЕ ТРЕНДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ФЛОРИДЫ В 2023 ГОДУ:

Основное отличие рынка недвижимости Флориды – большое увеличение численности населения за последние 2 года в связи с пандемией, что привело к резкому увеличению спроса во всех основных сегментах рынка, включая аренду, multifamily, объекты для short term rental и элитную недвижимость. В результате формируются следующие тенденции:

- Поднятия аренды на 4,4 - 9,5%.

- Рост элитной недвижимости на 5%.

- Южная Флорида остается популярным местом из-за низких налогов, роста количества финансовых компаний, штаб-квартир и корпоративных офисов.

- Политика открытости и толерантности местных властей по отношению к большому и малому бизнесу и налоговые льготы дадут Флориде статус Иммиграционного штата № 1 в США.

- Увеличение кредитной ставки приводит к ожидаемой корректировке и

“Buyer’s” рынка.

Лучшими стратегиями инвестирования во Флориде на 2023 ожидается Аренда на короткий и долгий срок, Flips, а также New constructions. География эффективного инвестирования распределилась следующим образом:

- Long term rent – Central and West Florida.
- Short term rent – South Florida.
- Flips - Great Miami Area and West Coast.
- New constructions - Central and West Florida.

ПРИМЕРЫ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ LONG TERM RENT:



\$ 199,777, SARASOTA, 680 sq.ft,
2 bdr/1 bath,
RENTED for \$1,095

\$188,000, WEST PALM BEACH , 1068 sq.ft,
2 bdr /1 Bath,
RENTED for \$1,000 per month



\$212,000, RIVIERA BEACH , 865 sq.ft ,
3bdr/1bath ,
RENTED for \$1,250



ПРОЕКТЫ NEW CONSTRUCTION

BRADENTON RESORT-STYLE COMMUNITY (CLOSE TO TAMPA AREA)



\$ 457,000 , semi-detached
1.550 sq/ft

\$617,000, single detached
2,275 sq./ft



NORTH PORT HOMES (CLOSE TO SARASOTA)



\$375,000, 3 bdr/2 bath -
1.437 sq./ft



\$ 399,900, 3 bdr/2 bath -
1,679 sq/ft

Если вы заинтересованы в инвестировании и/или в покупке недвижимости для временного или постоянного переезда во Флориду, мы будем рады ответить на все ваши вопросы. Мы также оказываем весь спектр услуг по приобретению недвижимости и сдачи ее в аренду, включая получение финансирования без подтверждения дохода для self-employed!

В заключение хотелось бы добавить, что в связи с повышенным в последнее время спросом на переезд во Флориду на ПМЖ, мы также оказываем услуги

по получению бизнес-визы для статуса во Флориде посредством покупки недвижимости или создания бизнеса под ключ в США.

Задать вопросы и получить ответы, обсудить различные темы, связанные с переездом во Флориду из Канады и других стран, а также ознакомиться с информацией по адаптации, недвижимости, развлечениям и просто о жизни в этом солнечном штате вы можете теперь на нашей группе в FACEBOOK www.facebook.com/groups/move-florida.

Для бесплатной личной консультации

перейдите по ссылке, чтобы зарезервировать удобное для вас время: www.MoveInvestFlorida.com.



Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.



**GIVE US A
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



We Speak Russian and Hebrew

zotovfridman.com

office@zotovfridman.com

tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294

MARTHA ZOTOV AND ALEX FRIDMAN



— THE LAW OFFICE OF —
SV S. VALIYEVA

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

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

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

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

Tel: 647.952.0827

Fax: 647.795.4672

E-mail: svaliyeva@ynlclaw.com Web: www.valiyevalaw.com

НОВОВВЕДЕНИЯ В TRIBUNAL ONTARIO PORTAL



Last Updated: December 8, 2022

The Tribunals Ontario Portal is a new case management system that is transforming how users engage with the Landlord and Tenant Board (LTB). It is streamlining the dispute resolution process by allowing applications to be filed, processed, and scheduled online. [Learn more.](#)

The following LTB applications can be filed on the Tribunals Ontario Portal:

Landlord Applications

- L1: Application to Evict a Tenant for Non-Payment of Rent and to Collect Rent the Tenant Owes
- L2: Application to End a Tenancy and Evict a Tenant or Collect Money
- L3: Application to End a Tenancy – Tenant Gave Notice or Agreed to Terminate the Tenancy
- L4: Application to End a Tenancy and Evict a Tenant – Tenant Failed to Meet Conditions of a Settlement or Order
- L10: Application to Collect Money a Former Tenant Owes

Tenant Applications

- T2: Application about Tenant Rights
- T6: Tenant Application about Maintenance

Co-op Applications

- C1: Application to End the Occupancy and Evict the Member based on Non-Payment of Regular Monthly Housing Charges and to Collect the Housing Charges that the Co-op Member Owes

Resources

[Hearing Resources](#)

[Information Sheet: Personal Identification Number \(PIN\)](#)

[Click here for some frequently asked questions about how the portal works before calling us.](#)

[You can find PDF versions of all applications and forms on the Forms page.](#)

С 8 декабря 2022 количество видов приложений для Владельцев увеличилось.

Теперь через портал можно подавать не только L1 and L2, но и L3, L4 и L10

Памятка:

L1 - при неуплате аренды;
L2 - при нарушениях, нелегальных действиях, при использовании для себя или покупателя;

L3- в случае заключения договора о прекращении аренды;

L4 – при возникновении условий уже заключённого договора или решения суда;

L10 - при неуплате счетов за аренду, нанесении ущерба или при других задолженностях бывшего квартиранта бывшему владельцу.

Для квартирантов пока остаются только два вида приложений – T2 и T6.

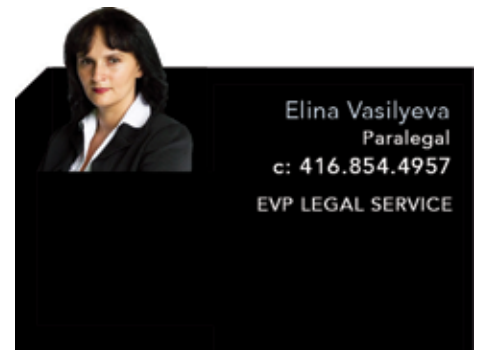
Все остальные виды приложений по-прежнему принимаются по email, почтой или Service Ontario.



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

416-8544957

The Art of Defending Your Interests



Elina Vasilyeva

Paralegal

c: 416.854.4957

EVP LEGAL SERVICE



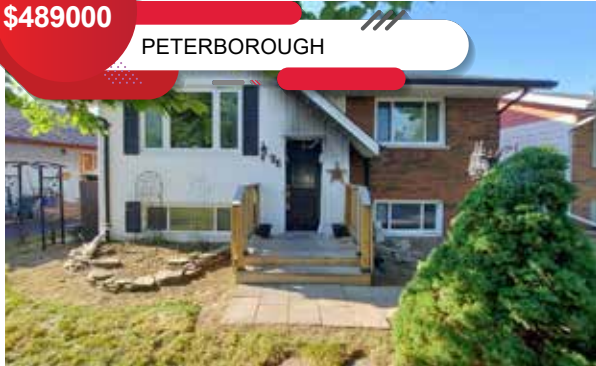
Alex Lvinsky
Sales Representative

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

peterborough
HOT DEALS

\$489000

PETERBOROUGH



Family Friendly Neighbourhood With Nearby Park & Greenspace. Close To Highway 115 & Bus Route, Makes For Easy Commuting & Walking Trail Across The Street. Beautiful 60'X72' Lot With Fenced Yard & Inground Pool, Surrounded With Perennials. Side Entrance To Basement, 3 Bedrooms, Laundry & Storage. Mudroom Off Back Of House, Shed In Backyard & More. Great Potential.

\$499900

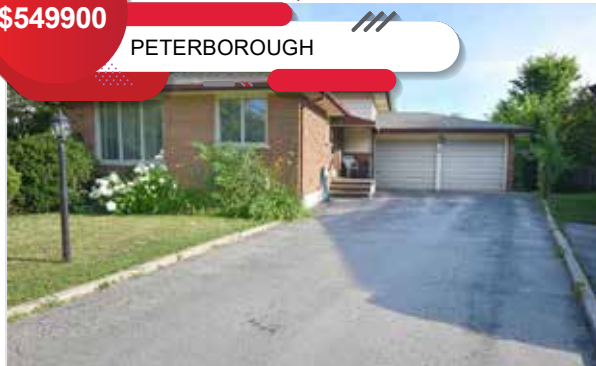
PETERBOROUGH



North End Bungalow Offering A Spacious Kitchen With Adjoining Dining Area, Large Living Room, 3 Ample Sized Bedrooms And A 4 Piece Bath On The Main Floor. The Lower Level Provides Plenty Of Finished Living Space As Well With A Large Rec Room, Close To All Amenities And Trent University. This Home Works Well For First Time Buyers, Families, Downsizers And Investors Alike.

\$549900

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.

\$649900

PETERBOROUGH



This Detached 3 + 2 Bedroom Bungalow Is The Charm Of An Older, Established Neighbourhood With Tree-Lined Streets And Well-Maintained Homes, With Close Proximity To Parks, The River, And Downtown Core. Set On A Gorgeous Fenced Lot With A Walk Up To The Garage, Hardwood Flooring, Newer Furnace & A/C(2020). Finished 2 Bdr Basement Apartment With Sep Entrance.

\$724900

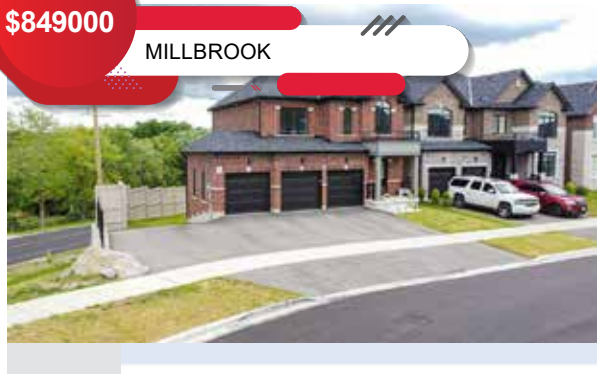
PETERBOROUGH



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 Nestled 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



Marianne Svetlov
SALES REPRESENTATIVE



Maxim Ness
SALES REPRESENTATIVE



Yulia Samsonova
SALES REPRESENTATIVE



Alex Lvinskiy
SALES REPRESENTATIVE



Maria Borisova
SALES REPRESENTATIVE



Ron Hovich
SALES REPRESENTATIVE



Ilnar Akhmedjanov
SALES REPRESENTATIVE



ROYAL LEPAGE
CHAIRMAN'S CLUB
 NATIONAL TOP 1%
 2020-2022

The AlexTeam Moshkovich



Alex Moshkovich
 BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Maryna Orzhehovska
 REAL ESTATE BROKER



Vadim Svetlov
 REAL ESTATE BROKER



Anna Fomina
 SALES REPRESENTATIVE



Fuad Hasanov
 SALES REPRESENTATIVE



Natalija Griscenko
 SALES REPRESENTATIVE



Serge Walton
 SALES REPRESENTATIVE IN FLORIDA



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own

November 2022 Statistics



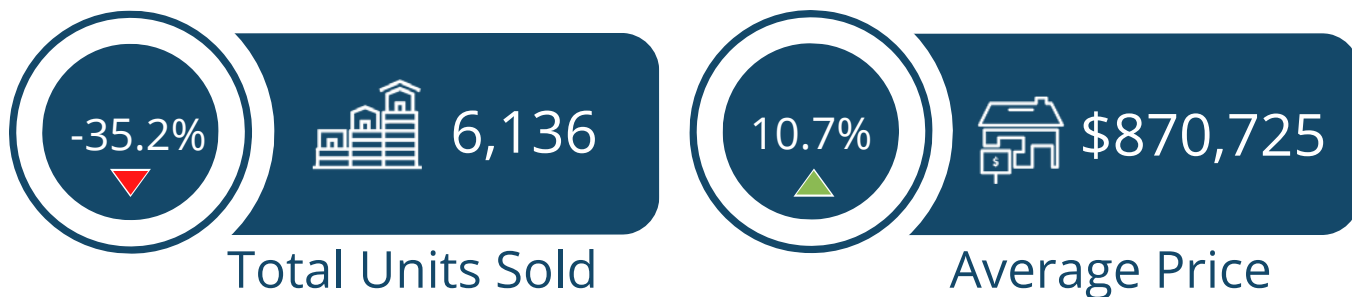
Compared to November 2021

	Units Sold	Average Sale Price
Barrie	-35.3% ↓ 130	-15.8% ↓ \$702,243
COUNTY OF SIMCOE Excluding Barrie	-33.0% ↓ 286	-8.9% ↓ \$768,953
TORONTO	-49.4% ↓ 4,544	-7.2% ↓ \$1,079,395

November 2022

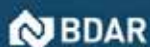
COUNTY OF SIMCOE	Barrie	Barrie
All Residential Homes	Detached Homes	Condominiums
Units Sold: 416 (-33.8% ↓)	Units Sold: 82 (-34.4% ↓)	Units Sold: 19 (-29.6% ↓)
Average Sale Price: \$748,106 (-11.0% ↓)	Average Sale Price: \$767,883 (-18.9% ↓)	Average Sale Price: \$559,205 (1.0% ▲)

Simcoe County 2022 Year-to-Date



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

705-739-4650 bdar.ca





Toronto Regional
Real Estate Board

MARKET

STATS AT A GLANCE



NOVEMBER 2022

AVERAGE SELLING PRICE



\$1,079,395



7.2% less than
Nov. '21 (**\$1,162,564**)

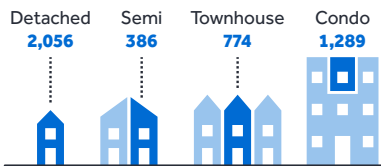


HOME SALES

4,544



49% less than
Nov. '21 (**8,979**)

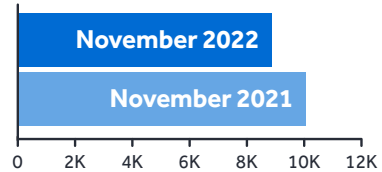


NEW LISTINGS

8,880



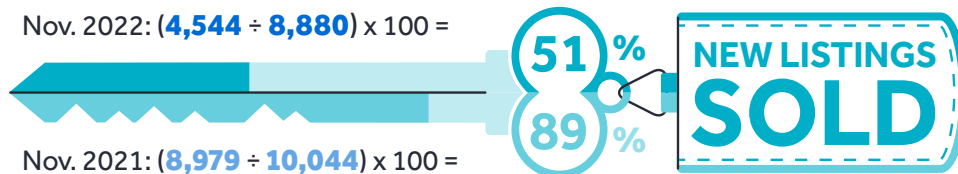
11.6% less than
Nov. '21 (**10,044**)



SALES-TO-NEW-LISTINGS RATIO

Nov. 2022: $(4,544 \div 8,880) \times 100 =$

Nov. 2021: $(8,979 \div 10,044) \times 100 =$



Professionals connecting people,
property and communities.



