



РЫНКИ ОЖИДАЮТ СНИЖЕНИЯ СТАВОК

**«ЗОЛОТАЯ ЛИХОРАДКА»
НЕДВИЖИМОСТИ АЛБЕРТЫ:
КАК НАДОЛГО?**

КВАРТИРАНТ ПРЕДОСТАВИЛ ЛОЖНУЮ ИНФОРМАЦИЮ



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 Мошкович

Property & Finance Guide

DIRECTOR

Alex Moshkovich

EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

DESIGN

Gala Vision

MARKETING MANAGER

Gala Vision

PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

T: 647-459-9459
E: propertyandfinanceguide@gmail.com
W: propertyandfinanceguide.ca
IG: [PropertyAndFinanceGuide](https://www.instagram.com/PropertyAndFinanceGuide)
F: [PropertyAndFinanceGuide](https://www.facebook.com/PropertyAndFinanceGuide)
FB: [groups/PropertyAndFinanceGuide](https://www.facebook.com/groups/PropertyAndFinanceGuide)

Advertisers are responsible for the content and design of the advertising. The opinion of editorial staff may not necessarily coincide with opinion of authors of the published materials.

ISSUE 93 DECEMBER 2023

CONTENTS

INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Рынки ожидают снижения ставок

CONDO

18 «Золотая лихорадка» недвижимости Алберты: как надолго?

LEGAL ADVICE



26 Квартират предоставил ложную информацию

STATISTICS

31 MARKET STATS - November

CONTENTS

YouTube

YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

**НОВОСТИ
НЕДВИЖИМОСТИ**

SUBSCRIBE

**DON'T FORGET
TO LIKE & SUBSCRIBE**

AlexMoshkovich

IK Financial
Mortgage Edge - Licence #10660

**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

@TORONTOINVESTORFORUM

**ДНО ЦЕН
НА НЕДВИЖИМОСТЬ**
УЖЕ СЕЙЧАС?!
14:24

**Жилье в Канаде покупать
или подождать?...**

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ
КАНАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В 2024
26:40

**Канадская недвижимость
в 2024. "Секреты..."**

**КАК ПОМЕНИТЬ
КОНДО
НА ДОМ**
БЕЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ
8:43

**КАНАДСКИЙ РЫНОК
НЕДВИЖИМОСТИ
В КРИЗИСЕ**
ПРОГНОЗ НА
2024
11:37

**Как переехать из кондо в
дом Канада, Торонто, GTA ...**

**Экономический прогноз на
2024 год с Алексом...**

**СМОТРИТЕ НА НАШЕМ
YOUTUBE КАНАЛЕ**

РЫНКИ ОЖИДАЮТ СНИЖЕНИЯ СТАВОК

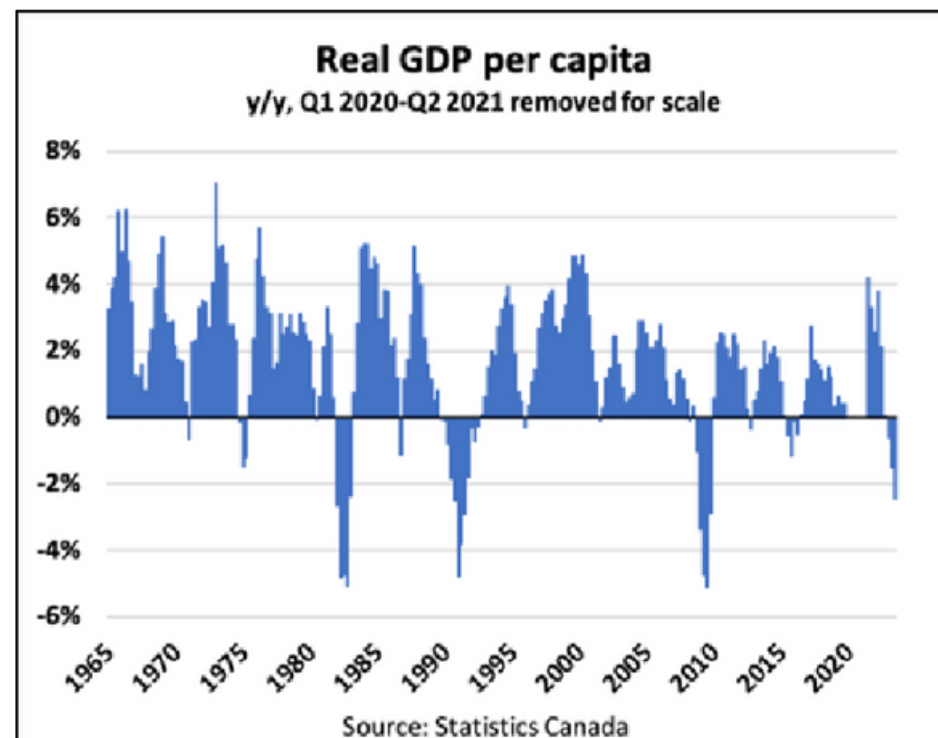
1. ПРОДАЖИ ДОМОВ В ТОРОНТО РАСТУТ, НОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СТАБИЛИЗИРУЮТСЯ

1) Макрокомментарий: рынки теперь ожидают снижения ставок, начиная с марта.

Ещё больше признаков охлаждающей экономики

Сейчас нельзя отрицать, что экономика Канады замедляется. ВВП в третьем квартале оказался слабее ожиданий и составил -1,1% в годовом исчислении (против +0,2% ожидалось). Но хорошая новость заключается в том, что второй квартал был пересмотрен резко в сторону повышения, с -0,2% до +1,4%, что означало, что мы избежали «технической» рецессии (определяемой как два последовательных квартальных снижения ВВП). Тем не менее, учитывая рост населения Канады, это означает, что ВВП на душу населения

Рисунок 1



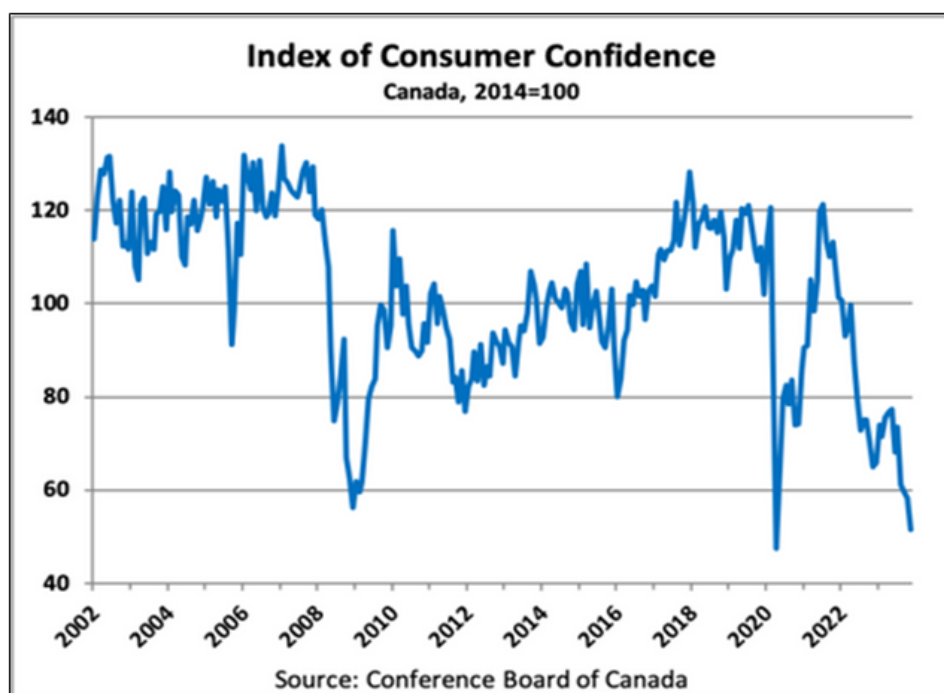
находится под серьёзным давлением и сейчас снижается на 2% по сравнению с прошлым годом. Нам придётся вернуться к финансовому кризису, который случился в последний раз. (см. рис. 1)

Тем временем потребительское доверие снижается до новых минимумов. Сейчас мы находимся ниже уровня, наблюдавшегося в разгар финансового кризиса, когда существовали вполне реальные опасения, что вся финансовая система может рухнуть. Это очень громкое заявление! (см. рис. 2)

На рынке труда дела, на первый взгляд, выглядят хорошо: в ноябре Канада создала 25 тысяч новых рабочих мест. Но посмотрите внимательно, и вы быстро увидите красные флажки. Я вижу три больших.

Первым и наиболее заметным является рост уровня безработицы до 5,8% с 5,7% ранее. Сейчас он вырос почти на процентный пункт по сравнению с минимумами цикла. (см. рис. 3)

Рисунок 2



Это подводит нас к правилу Самма, которое гласит, что исторически рецессия в США наиболее вероятна, когда средний трехмесячный уровень безработицы поднимается на 50 пунктов выше 12-месячного минимума. Клаудия Сам, создательница одноименного правила, в 2021 году написала в блоге сообщение, в котором предположила, что пороговый уровень в Канаде ближе к 60 базисным пунктам, при этом единственный ложный показатель рецессии произошел в 1961 году. По моим подсчетам, сейчас мы почти на 70 базисных пунктов выше 12-месячного минимума. (см. рис. 4)

Дело в том, что существует тенденция роста безработицы. Как только она набирает обороты, то получает тенденцию роста некоторое время. Если оставить в стороне карантинные меры, связанные с пандемией COVID, как своеобразное событие, то в других семи примерах, когда

Рисунок 4

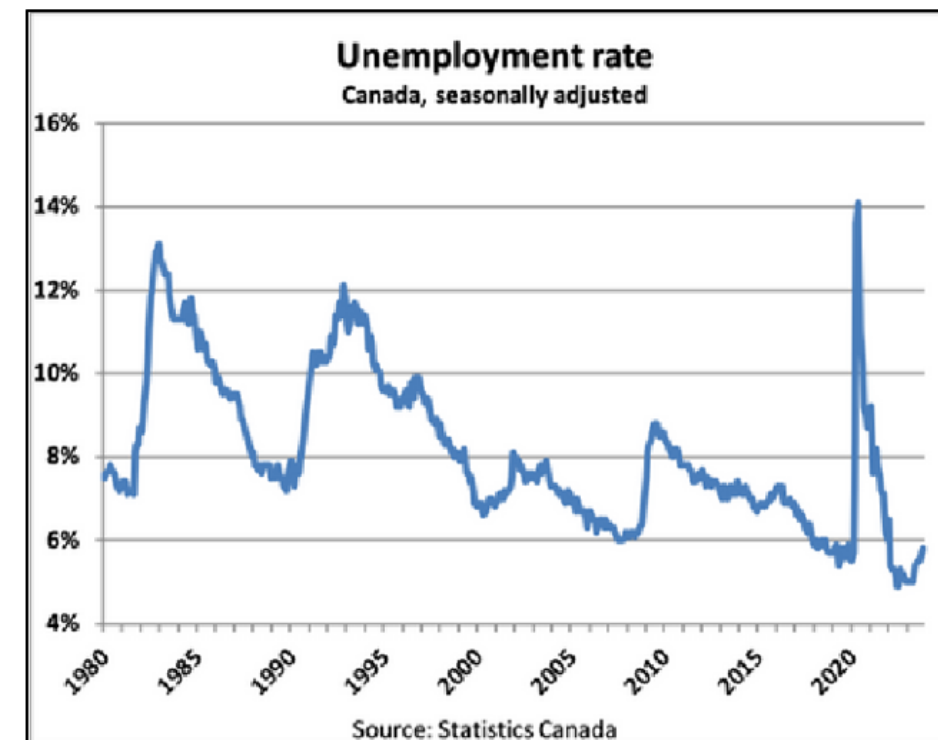
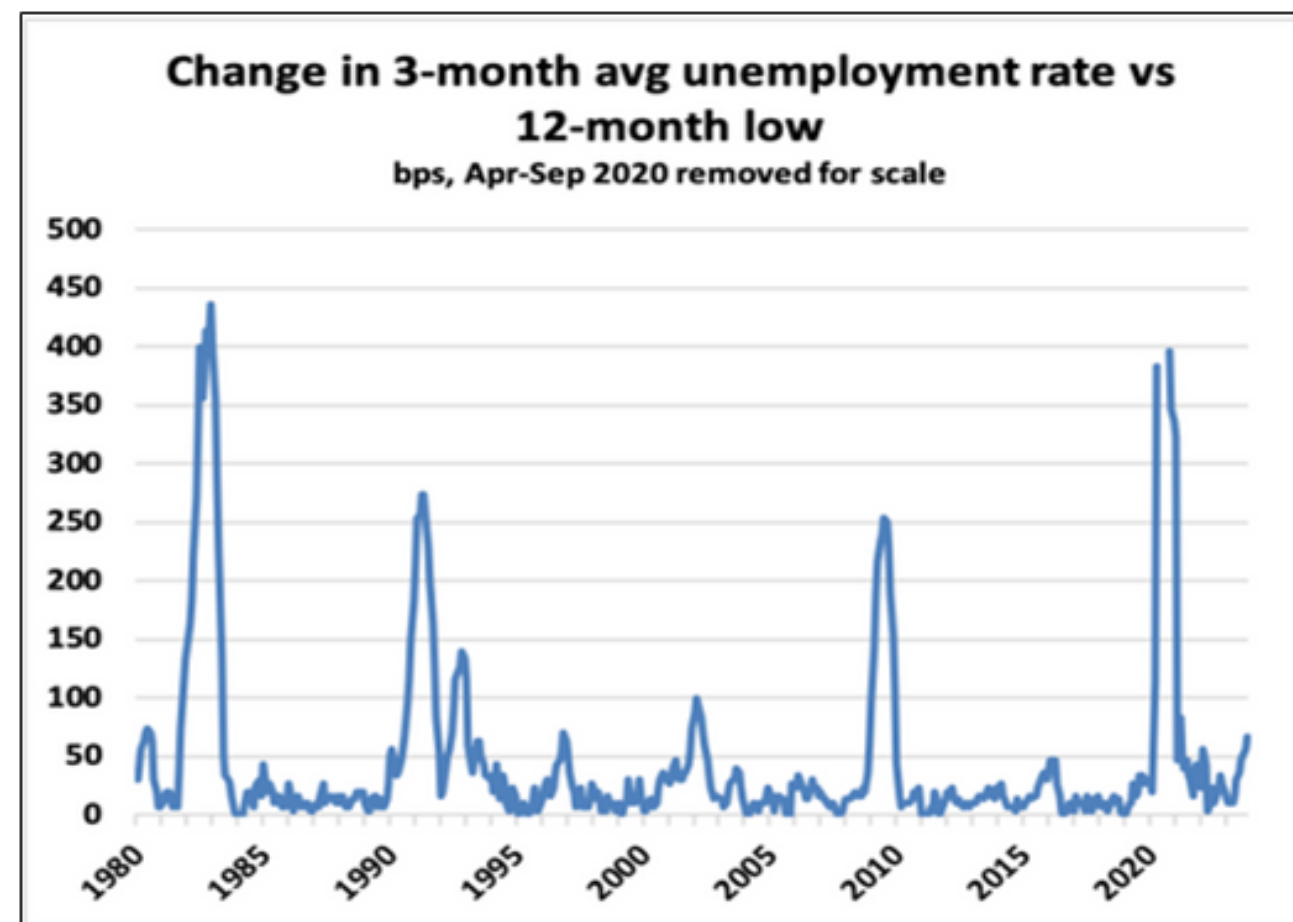
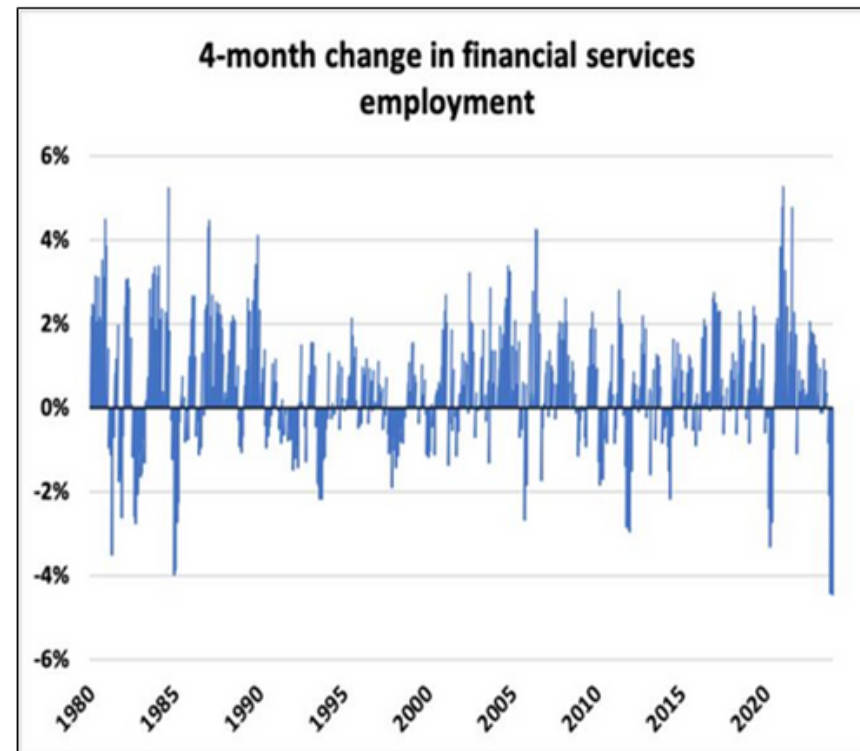


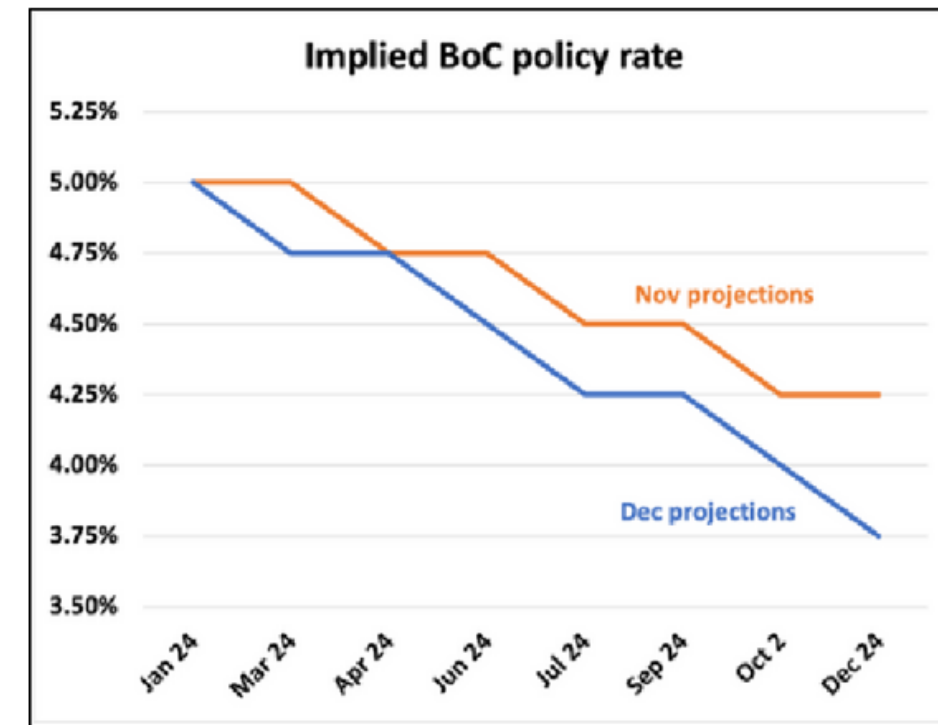
Рисунок 6



индикатор Самма превышал отметку в 60 б.п. начиная с 1977 года, уровень безработицы в среднем увеличивался ДОПОЛНИТЕЛЬНО 170 бит/с после преодоления этого ключевого порога.

2) Второй тревожный сигнал — сокращение количества отработанных часов. Даже с учётом скачка занятости проработанное время сократилось на 0,7%, что является самым большим ежемесячным снижением с начала 2022 года... и в результате за последние 3 месяца оно снизилось почти на

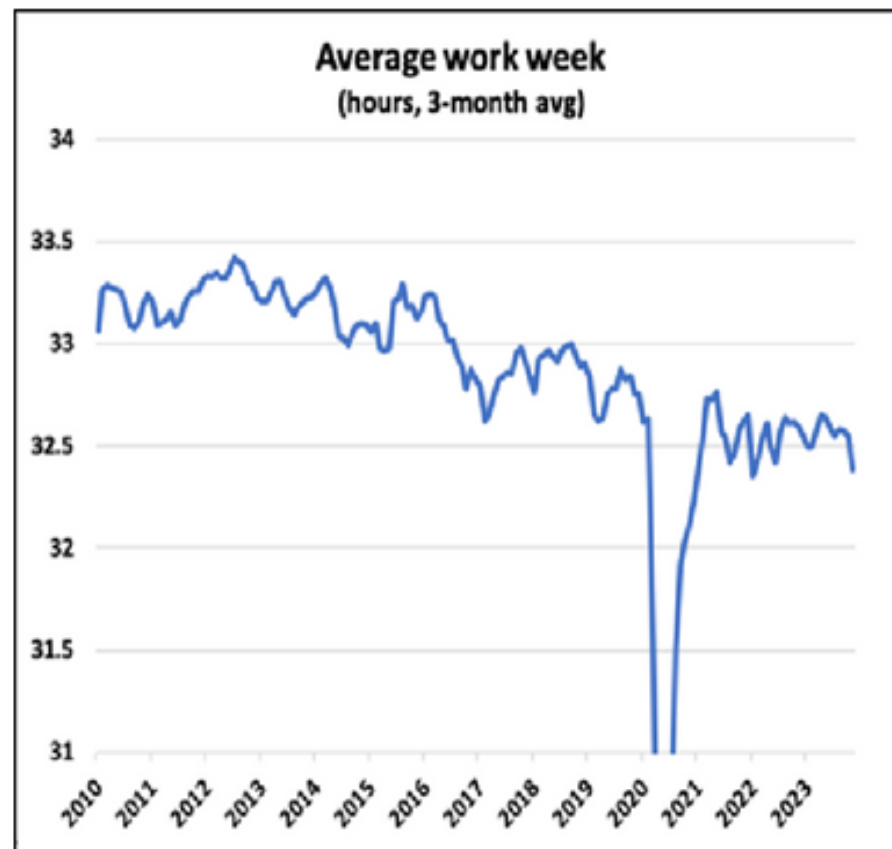
Рисунок 7



чем они ожидали в ноябре), и ожидают совокупного снижения ставок на 1,25% в следующем году. 0,75% ожидалось всего две недели назад. (см. рис. 7)

Мы также наблюдаем это на рынке облигаций, где доходность ключевых 5-летних облигаций продолжает падать (см. рис. 8).

Рисунок 5



1%. Это огромный шаг, который происходил всего полдюжины раз после финансового кризиса, и он сродни сокращению 180,000 рабочих мест за трехмесячный период!

Объясните это снижением средней продолжительности рабочей недели, которая показала самое большое ежемесячное падение с апреля 2022 года.

Экономика ослабевает, вместо этого они предпочитают сокращать часы или сокращать сверхурочные. Это не очень хорошая тенденция: (см. рис. 5)

3) Третья проблема, вызывающая беспокойство, связана с лидирующей

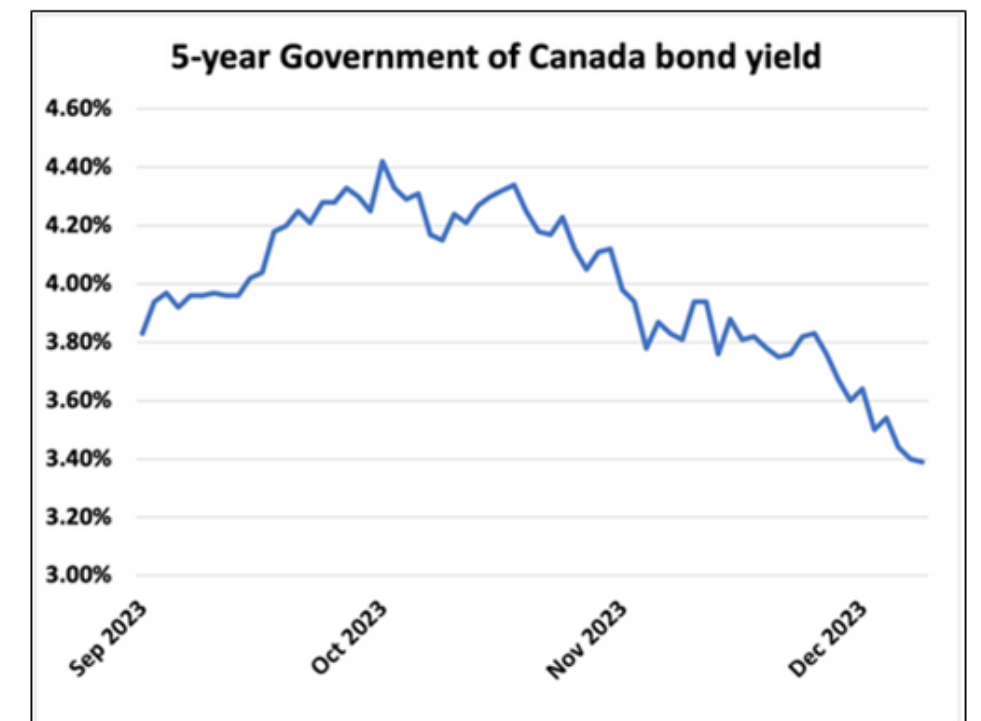
отрасль финансовых услуг, которая, по своей сути, опирается на внутреннюю экономику. Мы видим, что численность персонала в секторе сокращается уже четыре месяца подряд и в целом на 4,4%.

Это беспрецедентный результат за почти 50 лет, охватывающий все рецессии за этот период: (см. рис. 6)

Что это значит для ставок

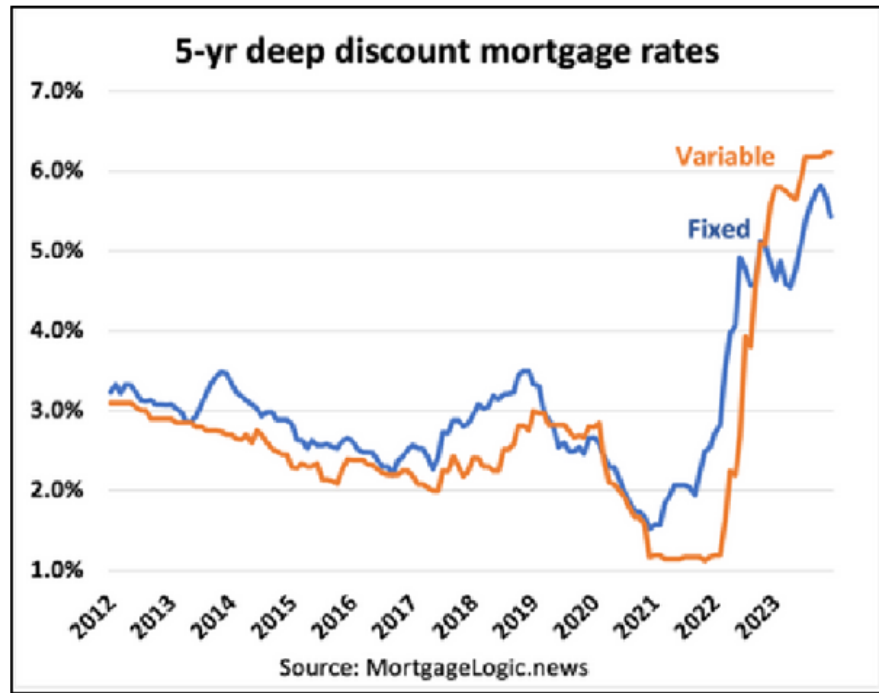
Рынки поспешили переоценить вероятность снижения ставок в 2024 году. Трейдеры теперь делают ставку на то, что первое снижение произойдёт в марте (на месяц раньше,

Рисунок 8



Сейчас мы наблюдаем падение ставок с глубокими падениями на 40 базисных пунктов по сравнению с недавними максимумами, и у нас даже есть некоторые застрахованные 5-летние ипотечные кредиты в 4-х годах: (см. рис. 9).

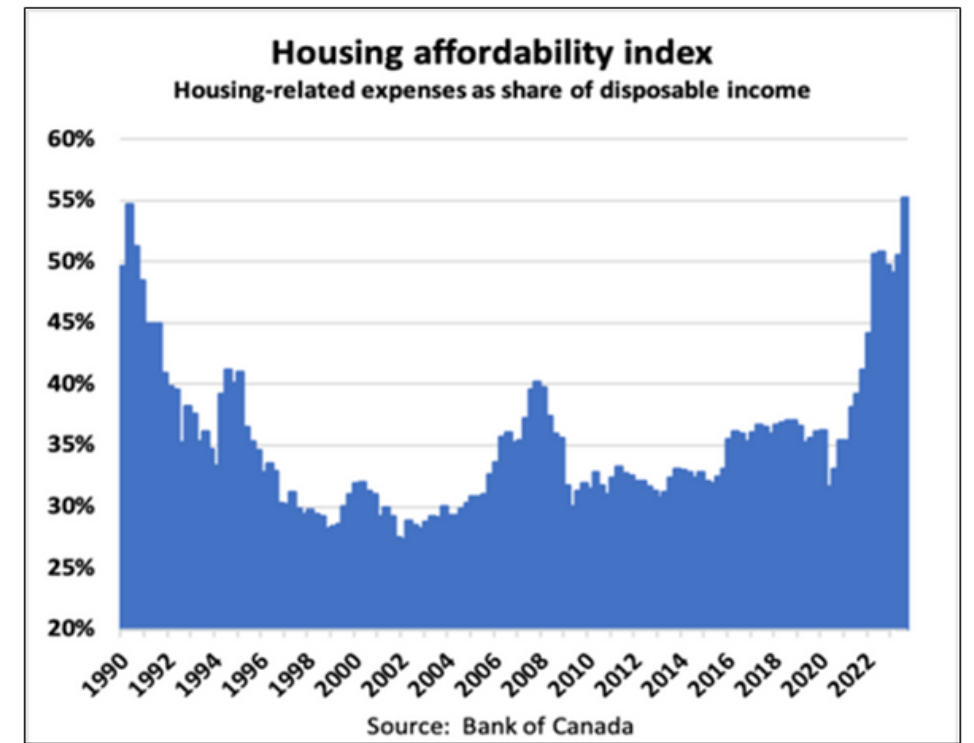
Рисунок 9



Ожидается, что это будет продолжаться, поскольку ставки отстают, как у крупных банков, в конечном итоге, сравняются с теми, кто начал действовать раньше. Это отрадная новость, поскольку картина доступности была довольно мрачной. На этой неделе мы узнали, что доступность жилья в стране достигла рекордно низкого уровня в третьем квартале, согласно данным Банка Канады. (см. рис. 11).

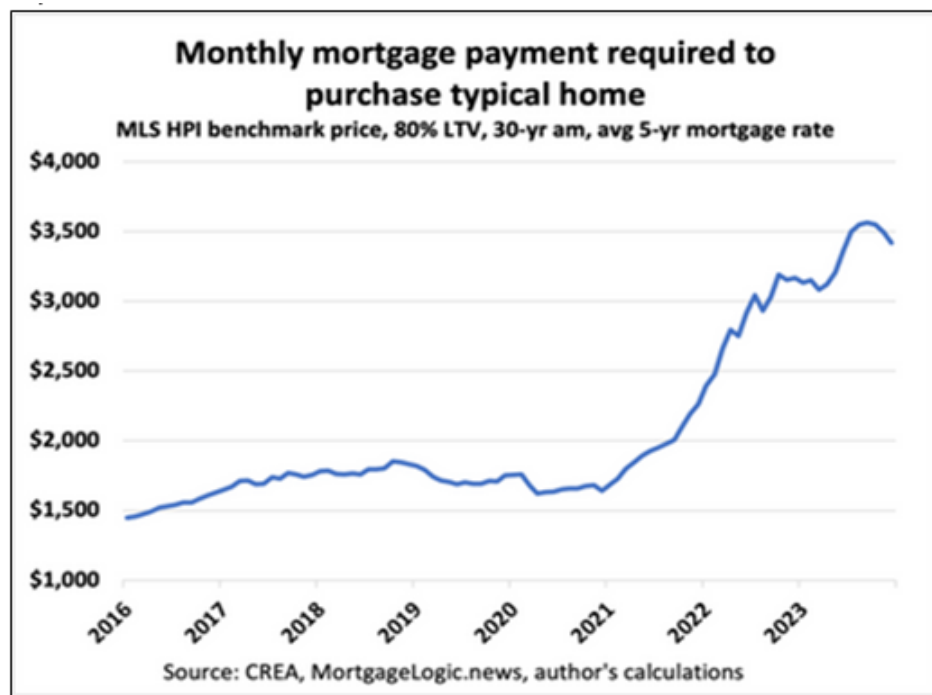
К счастью, это кажется зеркалом заднего вида, и мы должны ожидать, что это будет пик, когда доступность начнёт улучшаться с этого момента за счёт сочетания более низких ставок и более высоких доходов (и, возможно, немного большего снижения цен в некоторых метрополитенах).

Рисунок 11



Это означает скромное улучшение доступности. Мы уже наблюдаем 3 месяца подряд, в течение которых платёж по ипотеке, необходимый для покупки типичного дома, падал... на 145 долларов в месяц за этот период: (см. рис. 10).

Рисунок 10



2) ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ В ТОРОНТО РАСТУТ, НОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СТАБИЛИЗИРУЮТСЯ

Продажи домов в Торонто, возможно, достигли дна в октябре. В ноябре мы наблюдали скромный ежемесячный рост продаж жилья с учётом сезонных колебаний на 1,7%, и нужно думать,

что снижение ставок по ипотечным кредитам и ожидания паузы Банка Канады перед сокращениями в начале 24 года оживят некоторый спрос отсюда. Я не удивлюсь, если за зиму продажи

вырастут на 10-20% в преддверии решающего весеннего сезона продаж в следующем году... но все это предполагает, что рынок труда избежит очень жёсткой посадки. (см. рис. 12).

Рисунок 12

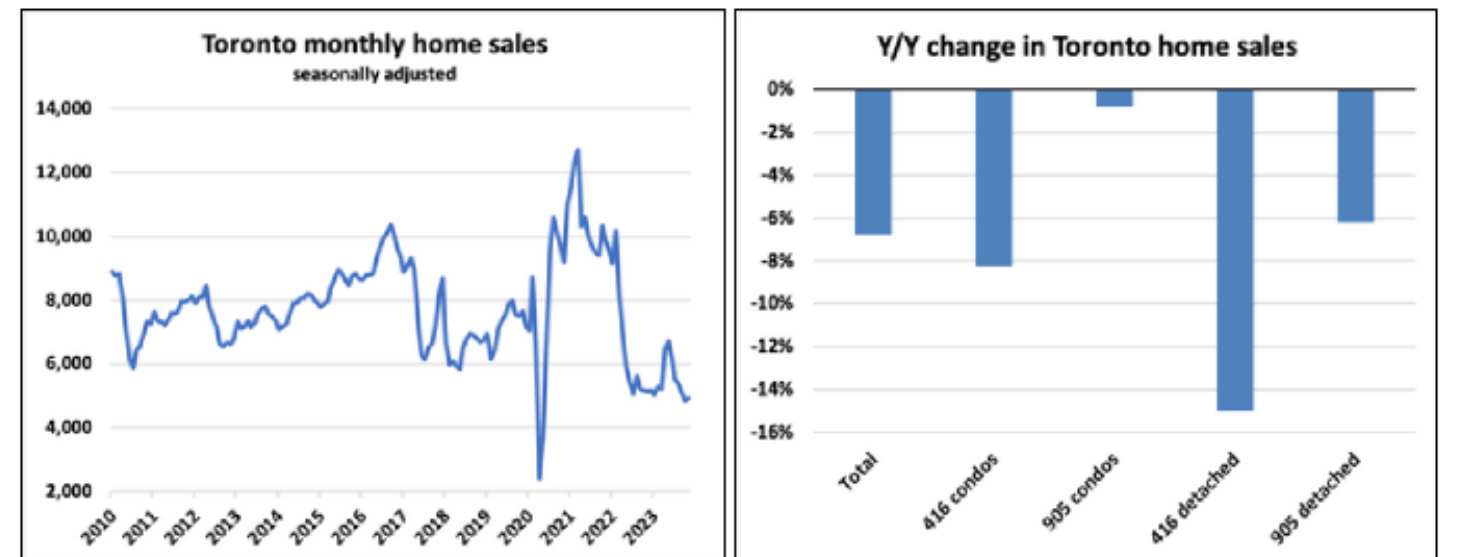


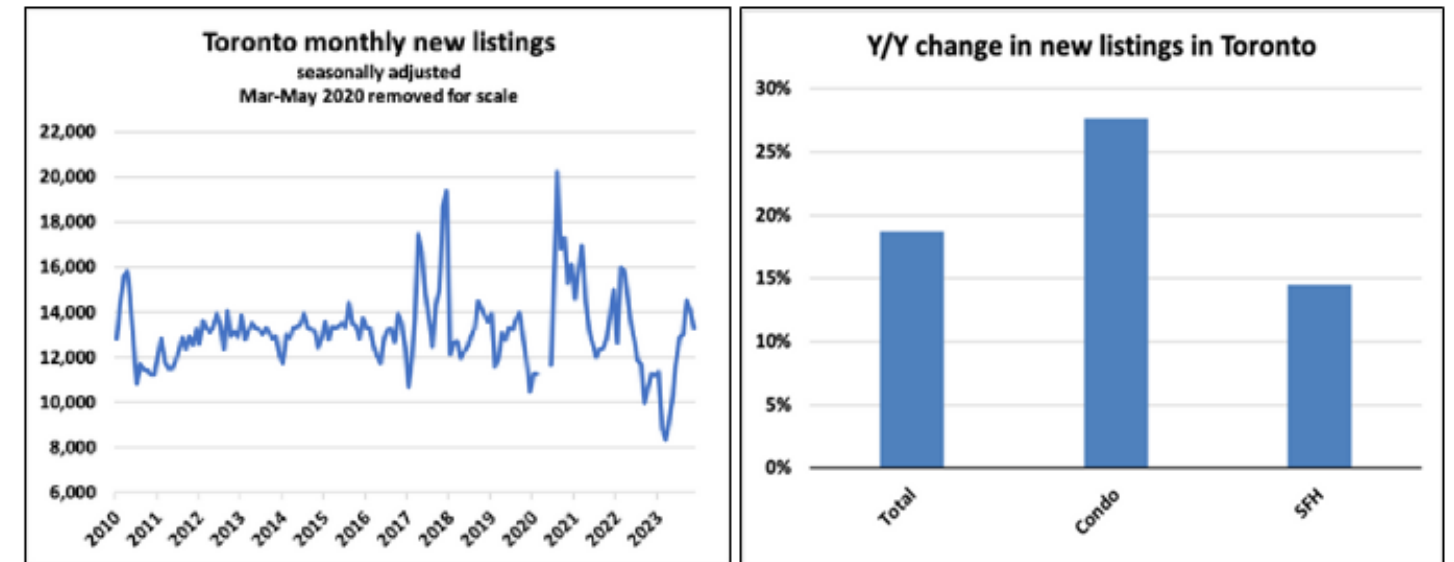
Рисунок 13



В соответствии с широко ожидаемой «паузой» Банка Канады, настроения в сфере недвижимости улучшились за последние 4 недели, по данным Nanos, при этом индекс перспектив вырос за это время на 5 пунктов, что является лучшим 4-недельным показателем с июня этого года. год: (см. рис. 13).

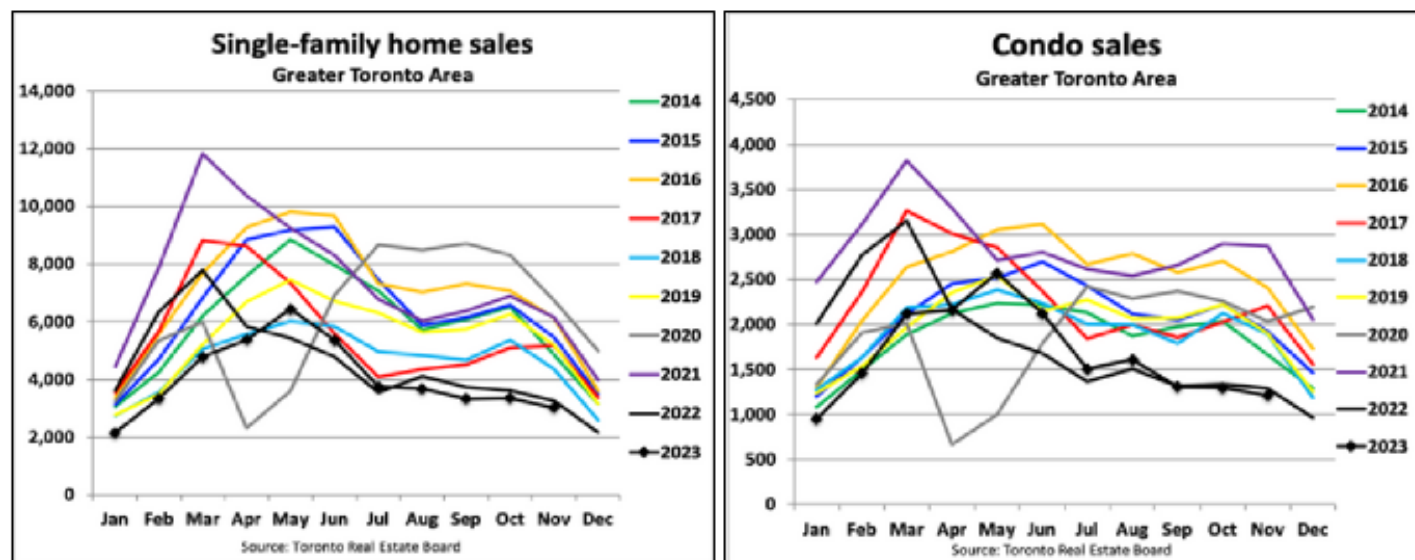
Новые листинги падают, запасы стабилизируются. Продавцы отошли в сторону в ноябре, при этом новые листинги упали на 5,5% в месяц: (см. рис. 15).

Рисунок 15



Несмотря на ежемесячное улучшение показателей продаж с учётом сезонных колебаний, спрос остаётся на десятилетнем минимуме во всех сегментах: (см. рис. 14).

Рисунок 14



Одной из областей, на которую стоит обратить внимание, является сегмент кондоминиумов, где количество новых предложений стало вторым по величине за ноябрь за более чем десятилетие... после 2020 года. (см. рис. 16).

Рисунок 16

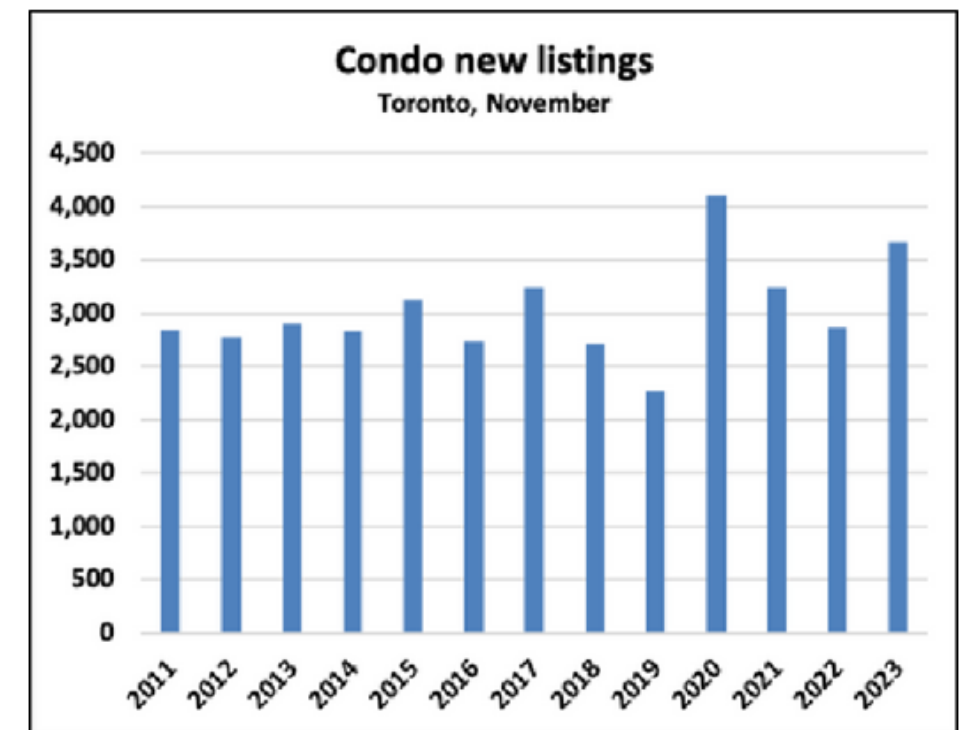


Рисунок 17



С ростом продаж и сокращением количества новых предложений рыночный баланс в ноябре незначительно улучшился. Всё-таки продажи - Соотношение количества новых объявлений остаётся ниже ключевого порога в 40%, который характерен для рынка покупателей: (см. рис. 17).

Рисунок 18

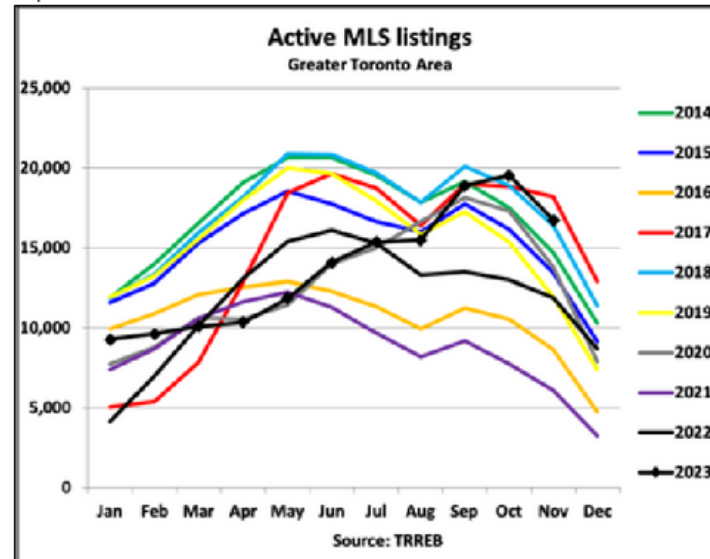
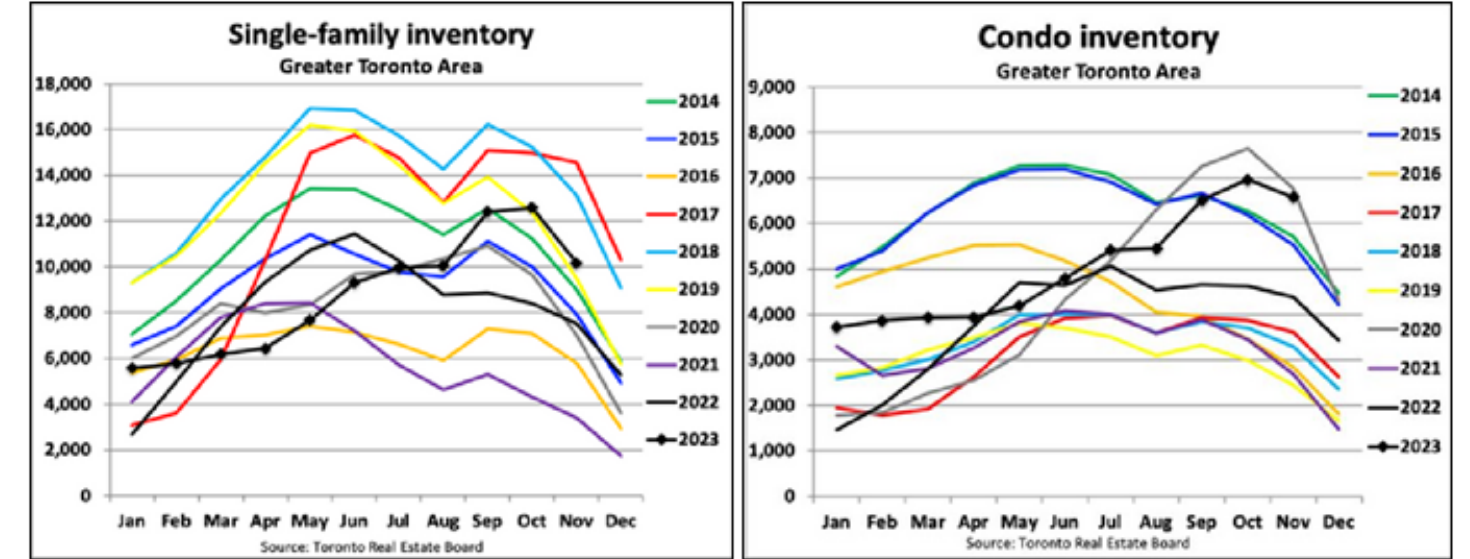


Рисунок 20



Цены на жилье снижаются. Индекс цен на жилье с учетом сезонных колебаний упал еще на 1,7% в месяц и теперь упал чуть менее, чем на 5% за последние 4 месяца: (см. рис. 21 и 22).

РОСТ ЗАПАСОВ СТАБИЛИЗИРУЕТСЯ

После нескольких месяцев сильного против сезонного увеличения запасов в ноябре мы увидели вполне нормальное снижение активных запасов, которое находится на уровне предыдущих лет. Это говорит нам о том, что резкое увеличение запасов за последние 6 месяцев, возможно, осталось позади, и мы можем вернуться к нормальным сезонным колебаниям запасов: (см. рис. 18).

Уровни запасов по-прежнему значительно выше, чем в прошлом году: в целом на 40%, а для квартир в 416 – на 52%. Общее количество месяцев запасов (МОИ) для квартир теперь превышает 5 и является самым высоким показателем за любой ноябрь со времён финансового кризиса в 2008: (см. рис. 19 и 20).

Рисунок 21

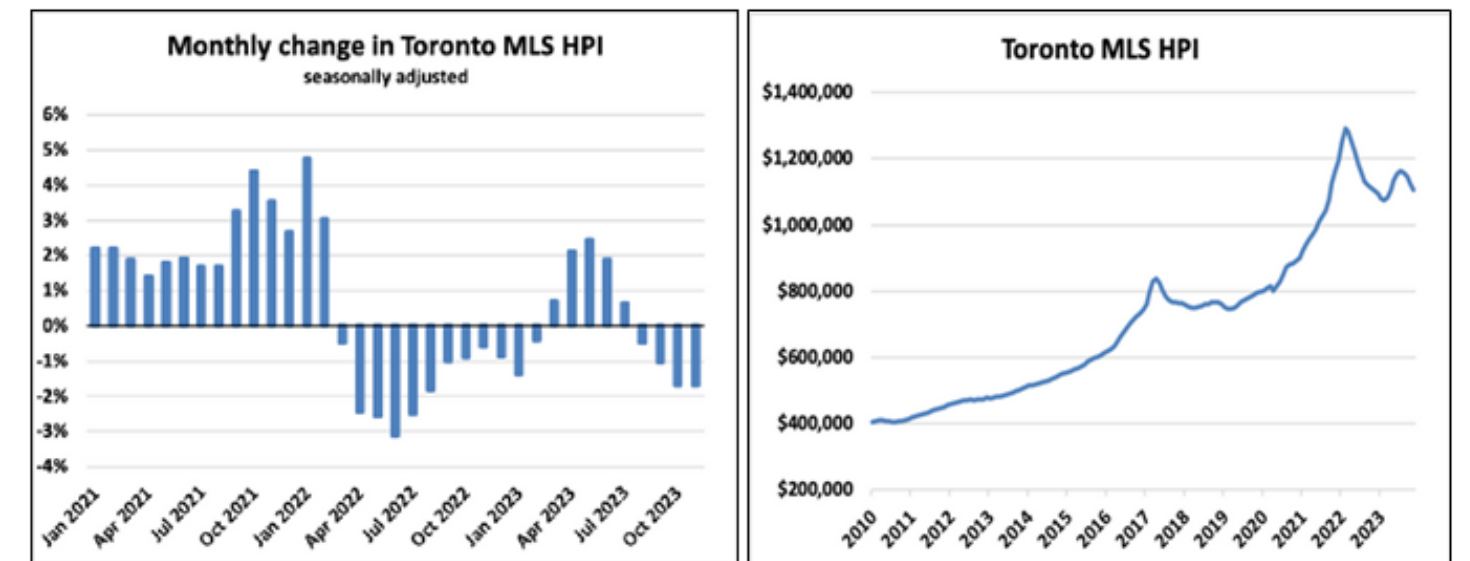
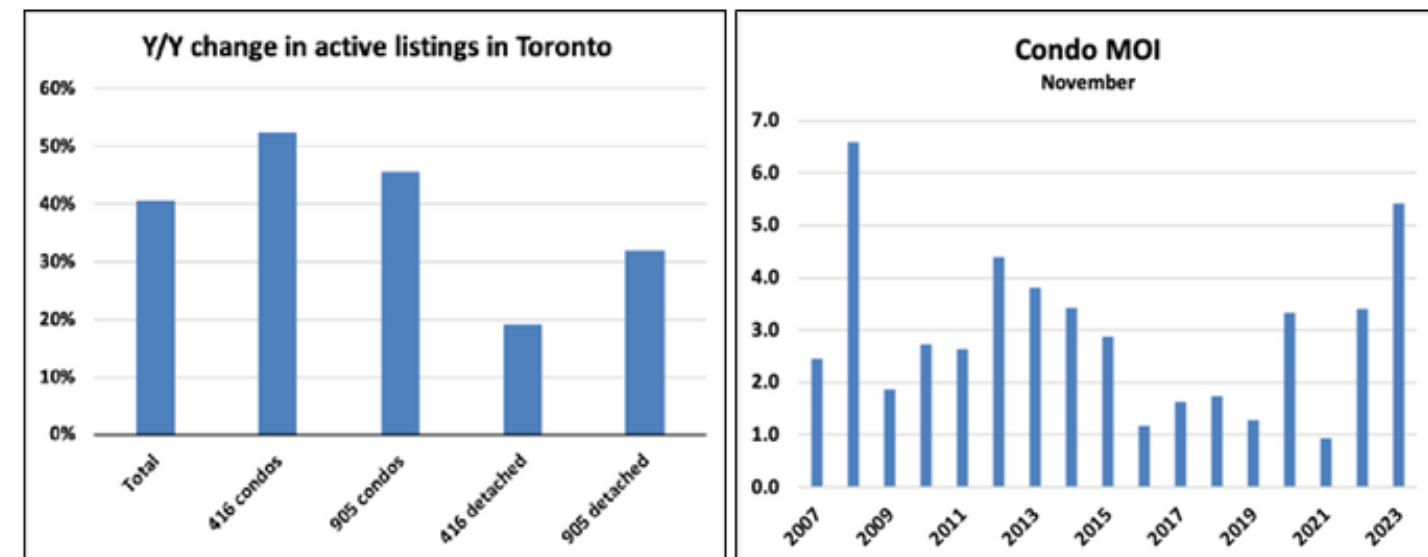


Рисунок 19



ПРОВЕРКА РЫНКА КВАРТИР

Денежные потоки по вновь купленным квартирам, финансируемым под 80% LTV, продолжают ухудшаться. В ноябре они установили новый рекордно низкий уровень, на этот раз из-за некоторой мягкости средних цен на аренду квартир, которые снизились в прошлом месяце и сейчас не изменились по сравнению с прошлым годом. (см. рис. 23).

Рисунок 23

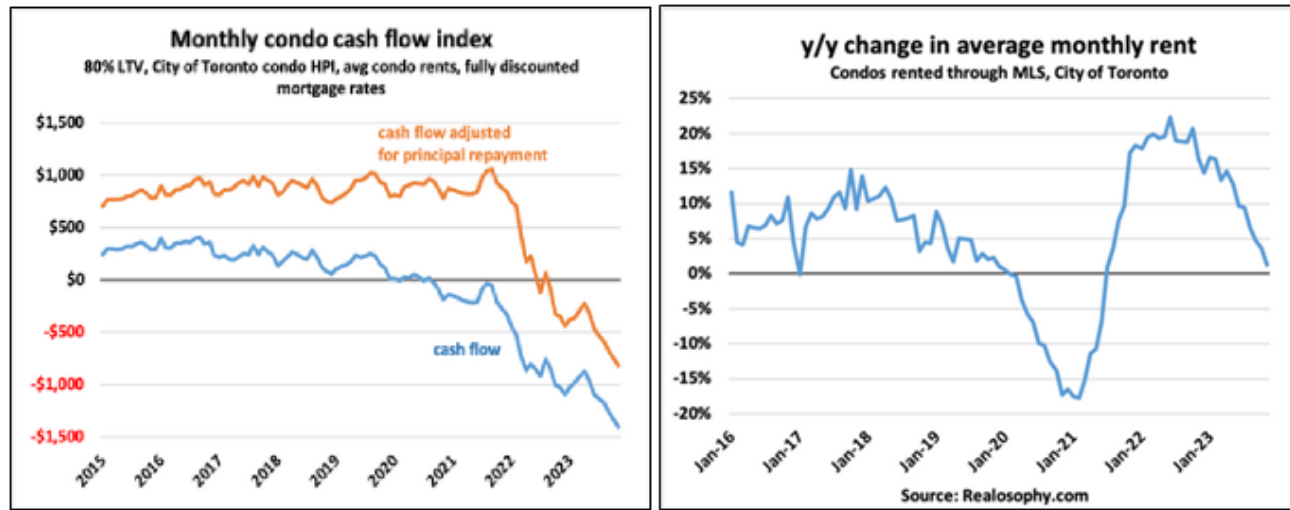


Рисунок 22

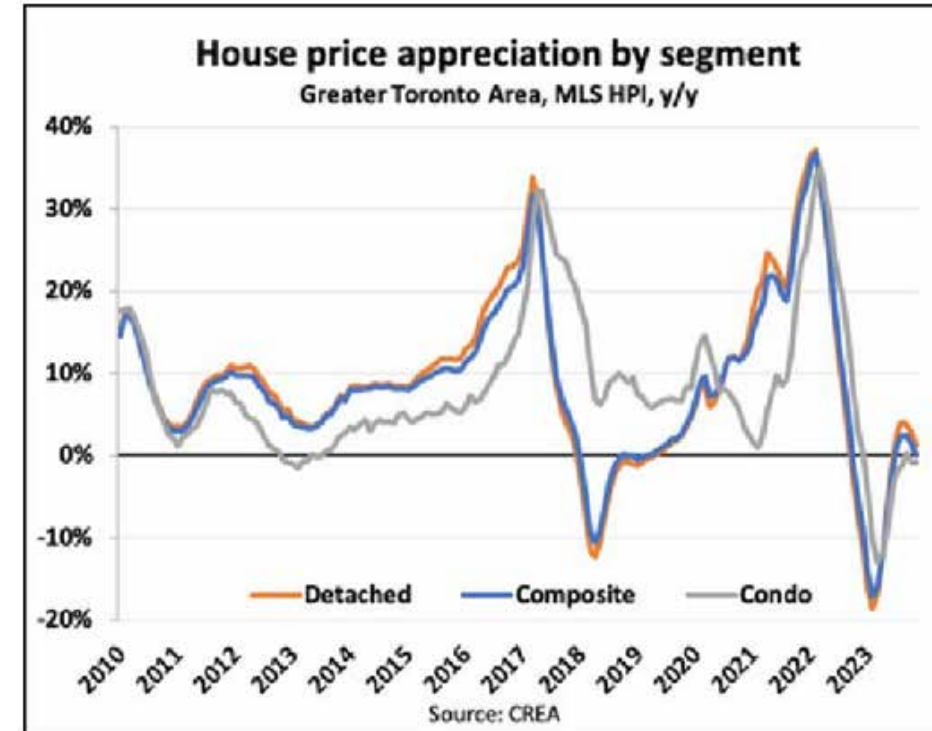


Рисунок 24

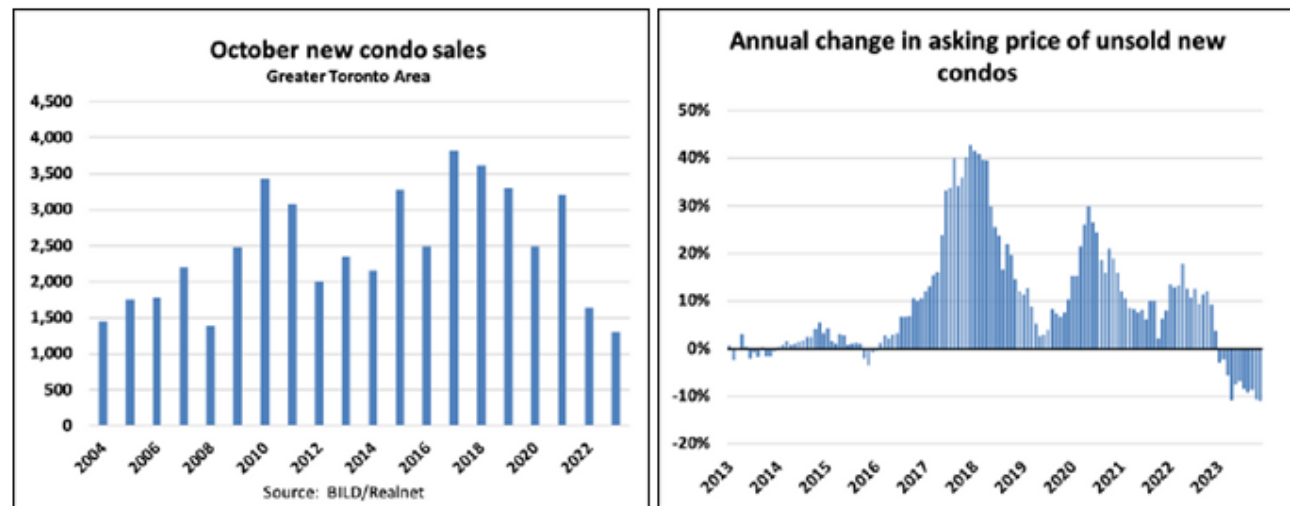
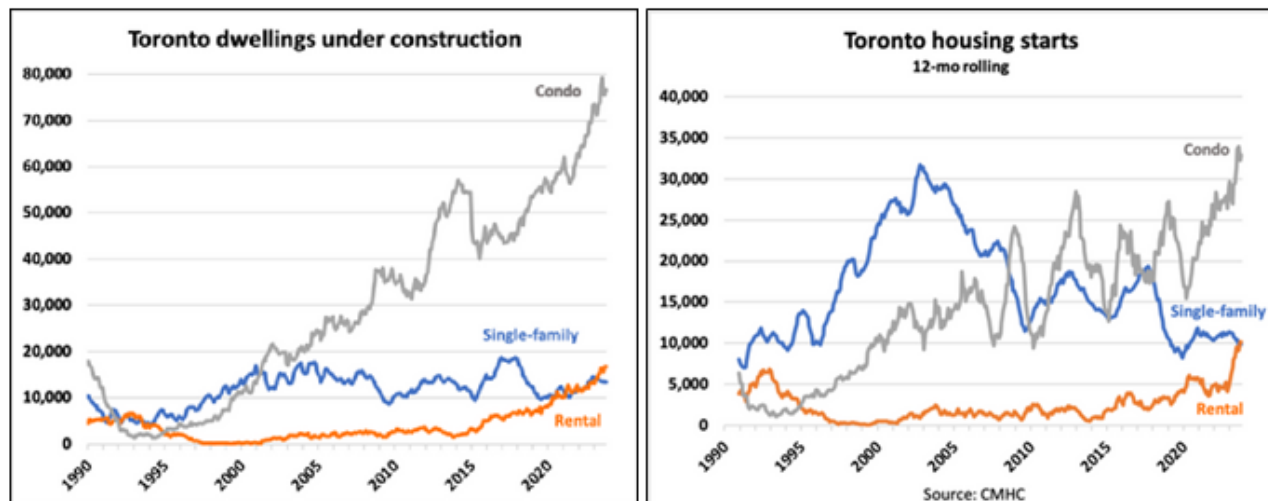


Рисунок 25



Понятно, что инвесторы пока остаются в стороне. Наиболее отчётливо это можно увидеть на новом внутреннем рынке, на котором исторически доминировали инвесторы. Последние данные BILD показывают, что продажи новых квартир в октябре достигли рекордно низкого уровня с 2004 года, в то время как средняя цена непроданных квартир упала более чем на 10% за последний год: (см. рис. 24).

Запасы незавершённого строительства растут. Объёмы строящегося жилья в GTA выросли на 0,9% м/м в октябре исключительно за счёт увеличения на 1,5% сегмента кондоминиумов, который продолжает доминировать в строительстве жилья в прошлом году. Обратите внимание на резкое снижение числа семейных домов, которые сейчас приближаются к минимумам 2020 года. Возможно, сейчас это не так, но мы готовим почву для неприятного кризиса поставок в будущем: (см. рис. 25).

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

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. Мы помогаем превратить убыточные инвестиции в прибыльные! 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!

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

«ЗОЛОТАЯ ЛИХОРАДКА» НЕДВИЖИМОСТИ АЛБЕРТЫ: КАК НАДОЛГО?



Заканчивается 2023 год, который принёс отличные прибыли тем, кто прислушался к нашим советам и вложил деньги в новое строительство в Калгари. Пока ещё нет окончательных цифр, насколько подорожала недвижимость в Калгари за весь 2023 год, они выйдут только в январе, но уже понятно, что в среднем подорожание составило около 15%. Некоторые объекты, например, таунхаусы подорожали почти на 20%. Покупая квартиру за 400 тысяч долларов, а за эти деньги сегодня в Калгари можно купить просторную трёхспальную квартиру в новом современном комплексе, инвесторы вносили всего 40,000 долларов, так как в Калгари, в отличие от Торонто, при покупке нового строительства необходимый депозит составляет всего 10% от стоимости, да и то вносить его можно мелкими частями в течение первого года строительства.

Таким образом, доходность депозитов, внесённых в Калгари в покупку на pre-construction этапе в этом году, составила



немногим более 100% годовых. Сразу вспоминаются времена, когда подобное было возможно в Торонто. Сейчас, конечно, в Онтарио такого нет и в помине. Цены сегодня тут примерно на 15% ниже пика начала 2022 года, и, хотя есть все предпосылки того, что в следующем году, во всяком случае, во второй его половине, рынок развернётся и начнёт отыгрывать назад, на сегодня инвесторы, купившие недвижимость в 2021-2022 годах, теряют деньги. Правда, это всё только на бумаге, депозиты вложены в стройки, которые будут закончены ещё через 2-3 года, и есть все основания полагать, что к этому времени на рынке Онтарио начнётся новый виток резкого подорожания, вызванный существенным снижением объёмов строительства из-за кризиса высоких ставок кредитования.

Рынок Калгари в этом году показал абсолютно феноменальный результат, но мы ещё два года назад после тщательного анализа сделали свои прогнозы по Калгари и, как видите, попали точно в цель. Поэтому, то, что сегодня происходит в Калгари, не было для нас сюрпризом. За прошедшие два года мы помогли сотням инвесторов вложить деньги в этот бурно растущий рынок и очень рады, что оправдали их доверие.

Что происходит в Калгари сегодня, и что мы ждём от 2024 года? Сегодня в Калгари мы имеем очень горячий рынок, на вторичном рынке повсеместно аукционы, а выходящие в продажу новостройки раскупаются очень быстро. По оценкам экспертов, правительство Альберты за 3 года сотворило экономическое чудо,

привлекло в провинцию сотни крупных высокотехнологичных компаний, диверсифицировала экономику, ушла от нефтяной зависимости и создала тысячи высокооплачиваемых рабочих мест. Средний семейный доход в Калгари на сегодня составляет 140,000, что на 20% выше, чем в Торонто, а себестоимость жизни, наоборот, на 20% дешевле. Тут самые низкие в Канаде налоги, и нет налога на добавленную стоимость (HST). Экономика провинции развивается настолько стремительно, что даже при том, что в течение 2023 года сюда перебрались около 200 тысяч человек, рабочих рук катастрофически не хватает, и работу, которая оплачивается гораздо выше чем в Онтарио, найти не составляет труда. Как следствие, люди тысячами переезжают сюда из других провинций Канады в поисках лучшей



жизни, и количество тех, кто выбирает Альберту как место постоянного проживания, растёт день ото дня.

После подписания в прошлом году акта о суверенитете провинции от федеральных властей Канады, Альберта стала первой в Канаде полностью независимой провинцией. Федеральные законы имеют силу только в случае утверждения местным парламентом, и уже сегодня многие невыгодные провинции федеральные законы не действуют на территории Альберты. Кроме этого, ожидается, что в 2024 году провинция объявит о выходе из Канадской пенсионной программы. Это также очень важный шаг для развития провинции, о чем я недавно рассказывал на нашем [YouTube канале \(@newGTAcondos\)](#) в видео-выпуске, который назывался [«Новый поворот событий в Альберте»](#). Вообще, на канале в плейлисте

[«Обзоры рынка недвижимости»](#) уже собраны десятки видео-репортажей о Калгари, рассказывающие о том, почему провинция процветает на фоне серьёзного упадка на большей территории Канады и как инвесторы на этом сегодня зарабатывают.

Недвижимость Калгари как крупнейшего города провинции сегодня переживает «золотую лихорадку», подобную той, которую мы видели в годы нефтяного бума. Тогда, в 2008 году, цены на недвижимость в Калгари были даже выше, чем в Торонто, сегодня же они пока в два раза ниже торонтовских, а причины происходящего уже не связаны с ценами на энергоносители. Из-за того, что зарплаты тут выше, жизнь дешевле, а цены на недвижимость более чем в два раза ниже, чем в Торонто, 75% работающих жителей Калгари без проблем могут квалифицироваться на моргедж даже при сегодняшних ставках

кредитования. Неудивительно, что спрос на недвижимость очень большой. Немаловажным фактором являются и люди, переезжающие сюда из Онтарио и Британской Колумбии. Для них цены в Калгари - это факты из истории Торонто или Ванкувера 10 лет назад, и, понимая происходящее сегодня, что скоро цены станут совсем другими, они стараются купить недвижимость, как только обосновались на новом месте. Многие из них приезжают с хорошими деньгами, продав свою недвижимость в Онтарио или Британской Колумбии, и покупают недвижимость в Калгари без моргеджа или с минимальным кредитом.

Власти делают всё возможное, чтобы держать ситуацию под контролем, но это не очень удаётся. Строительная индустрия работает на полную мощность, объёмы возводимого жилья в последние 3 года существенно увеличились, но, тем не менее, жилья

огромный потенциал. Представьте себе: в предыдущие годы при низких ставках кредитования в Торонто из-за высоких цен на недвижимость могли квалифицироваться на моргедж лишь около 50% потенциальных покупателей, а в Калгари сегодня при высоких ставках их 75%. Кроме этого, экономика провинции всё больше укрепляется, рабочих рук по-прежнему не хватает, а, значит, доходы населения продолжают расти и количество переезжающих сюда людей также будет увеличиваться.

Я считаю, что инвестиционный рынок недвижимости Калгари будет оставаться очень привлекательным до тех пор, пока цены на недвижимость тут опять не станут близкими к Торонто, а это ещё, как минимум, 5-6 лет. Мало того, впереди в Калгари предполагается ещё кое-что. Я надеюсь, что ставки по кредитам уже к началу 2025 года опустятся до приемлемых, вот тогда рынок недвижимости в Калгари и ждёт самое интересное. В Торонто в 2021 году мы уже видели, как стремительно могут дорожать цены, и что-то подобное мы ожидаем и от Калгари в ближайшие два года. Так что тех, кто уже приобрёл тут недвижимость, я поздравляю с очень удачной инвестицией, а тем, кто всё ещё в раздумье, советую сделать это как можно быстрее, пока ещё есть шанс воспользоваться сложившейся ситуацией и очень хорошо заработать в будущем. Мы же, со своей стороны, сделаем так, чтобы вам не надо было ничем заниматься самому. Покупка, гарантированная арендная плата, бесплатный менеджмент сдающей недвижимости - это то, что вы получаете практически в каждом проекте, с которым работает наша компания в Калгари. Вам же остаётся только наблюдать, как растут ваши деньги.

[Maxim Baginskiy](#)
Broker of Record,
[Right At Home Realty](#)
[Investments Group Brokerage](#)
Тел: 416-832-8343

10376 Yonge St, Unit 306,
Richmond Hill, ON
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

NAME YOU KNOW AND TRUST



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



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
**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 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!

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

НА ЧЁМ ОНИ ЗАРАБАТЫВАЮТ НА САМОМ ДЕЛЕ



GET

VISIBLE
NOTICED



PRINTING & DESIGN
647.273.6070
samaprinting.com
samaprint.ca@gmail.com



- Branding and Corporate Identity
- Logo
- Graphic Design For Print, Web, Social Media
- Product catalog layout
- POS and Signage
- Banners & Trade show promo materials
- Corporate print materials
- Outdoor posters, banners, signs

- Product Video production & Editing
- Web design / redesign
- Visuals For winning Social Media Posts & Advertising
- Social Media Marketing

- Personal branding photography
- Product photography
- Photography For social media
- Product catalog photography
- Professional headshots
- Corporate and event photography
- Photography for websites
- Photography for advertising materials

Results from experts

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 OF 500\$

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

КВАРТИРАНТ ПРЕДОСТАВИЛ ЛОЖНУЮ ИНФОРМАЦИЮ



Однажды мне задали вопрос: «Если квартирант предоставил ложную информацию, такую как: удостоверение личности, доходы, место работы, предыдущие места проживания, можно ли такого квартиранта выселить за это?»

Прежде чем дать ответ на этот вопрос, хочу пояснить работу судебной системы.

Многие мои клиенты до того, как прийти ко мне, заблуждались в понимании правосудия и судебной системы в целом. Многие думают, что если человек совершил что-то неlegalное или неправильное по моральным нормам, то придёт полиция и разберётся с ним.

Это не так. Это не юрисдикция полиции. То есть полиция не имеет таких полномочий.

Итак, в канадской судебной системе у каждого подразделения есть свои полномочия. Эти полномочия предоставляются подразделению законом, или правильнее Актом, который отвечает за ту или иную сферу деятельности. Например: а) криминальный суд рассматривает дела, которые прописаны в Уголовном Кодексе Канады. Данному суду помогает

полиция (OPP, RCMP), прокуратура; б) гражданский суд рассматривает конфликты между гражданами или корпорациями. Полномочия суда могут быть ограничены законами, где прописываются трибуналы, которые имеют эксклюзивную юрисдикцию; в) Трибуналы. Каждый трибунал создан для судебных исполнений того или иного акта, под которым этот трибунал был создан. Например: трибунал иммиграции и беженства – имеет эксклюзивную юрисдикцию рассматривать вопросы о миграции и беженства на территории Канады, или Social Benefit Tribunal – рассматривает вопросы о социальных пособиях.

Так вот, как вы уже знаете, Landlord and Tenant Board имеет эксклюзивную юрисдикцию в вопросах владельцев и квартирантов.

Прежде чем владелец отдаёт ключи квартиранту, он имеет время проверить честность, порядочность, платёжеспособность квартиранта, его работодателя и т.д. Если владелец поленился, поверил и выдал ключи квартиранту, то это недобросовестность со стороны владельца, который не защитил свою собственность, который

не проверил документы и другую информацию квартиранта.

Если владелец оказался безалаберным в таких вопросах, то ему потом грех жаловаться на всех вокруг, так как, в первую очередь, виноват он сам. Он отдал ключи непроверенному человеку.

Что делать? Можно ли на этом основании выселить? – НЕТ.

Нет такой статьи, которая бы позволила лишить человека крыши над головой только потому, что он предоставил ложную информацию о себе. Если он платит, если он содержит жилье в чистоте, то закон будет защищать его право на жилье.

НО! Если владелец узнал, что квартирант предоставил фальшивое водительское удостоверение или любой другой документ, выписанный государством, то он должен сразу обратиться в полицию. Это преследуется уголовным кодексом «фальсификация государственных документов».

Если полиция выдвигает обвинения против такого гражданина, только тогда появляются основания на выселение.

О подробностях и помощи при таких обстоятельствах обращайтесь к нам.



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



ROYAL LEPAGE
Terreque Capital Realty

Alex Lvinskyi
Sales Representative

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

peterborough
HOT DEALS

\$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

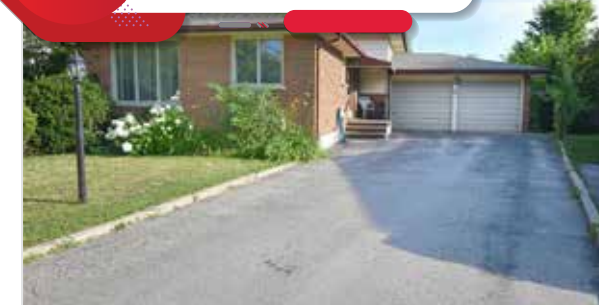
PETERBOROUGH



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

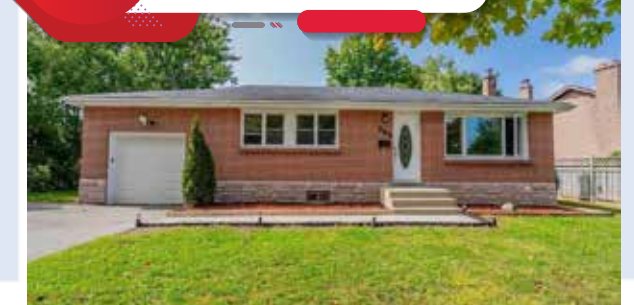
PETERBOROUGH



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

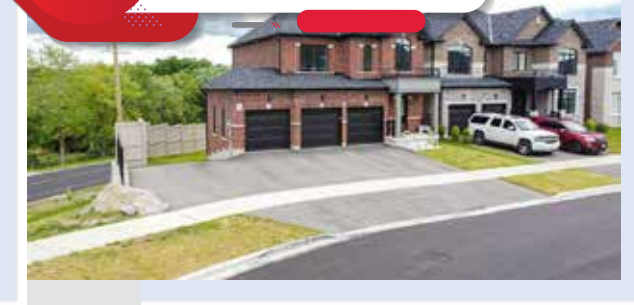
PETERBOROUGH



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%
2020-2022

The **Alex Team**
Moshkovich



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



Alex Moshkovich
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Marianne Svetlov
SALES REPRESENTATIVE



Yulia Samsonova
SALES REPRESENTATIVE



Maria Borisova
SALES REPRESENTATIVE



Maryna Orzhehovska
REAL ESTATE BROKER



Anna Fomina
SALES REPRESENTATIVE



Vadim Svetlov
REAL ESTATE BROKER



Alex Lvinskiy
SALES REPRESENTATIVE



Ilnar Akhmedjanov
SALES REPRESENTATIVE



Yevgueni Filtser
SALES REPRESENTATIVE



Natalija Griscenko
SALES REPRESENTATIVE



Fuad Hasanov
SALES REPRESENTATIVE



Serge Walton
SALES REPRESENTATIVE IN FLORIDA

📍 1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1

📞 416-495-4061



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum




AlexMoshkovich



BarrieRent2own

ROYAL LEPAGE
Terrequity Capital Realty



Видео, Статьи, Стратегии Инвестиций
www.RealEstateForCanadians.com

Бесплатная оценка дома

Горячие сделки
www.capitalrealtybrokerage.com

Royal LePage Terrequity Capital Realty, Brokerage | 416-495-4061 | 1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1

XPHOME INSPECTION
YOUR HOME INSPECTOR
IS VASYL KHRYPAKOV
647.981.8272
xphomeinspection@gmail.com
xphomeinspection.com



РАДИО МЕГАПОЛИС ТОРОНТО ONLINE

Единственное в Канаде ежедневное информационно-музыкальное онлайн радио на русском языке

24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ

Аппликации для мобильных телефонов для прослушивания радио можно бесплатно скачать с нашего сайта

WWW.MEGAPOLIS.CA



Toronto Regional Real Estate Board

MARKET

STATS AT A GLANCE

NOVEMBER 2023

AVERAGE SELLING PRICE

\$1,082,179

0.3% more than Nov. '22 (\$1,079,420)

| Property Type | Average Selling Price |
|---------------|-----------------------|
| Detached | \$1,403,500 |
| Semi | \$1,060,829 |
| Townhouse | \$885,818 |
| Condo | \$710,501 |

HOME SALES

4,236

6% less than Nov. '22 (4,507)

| Property Type | Home Sales |
|---------------|------------|
| Detached | 1,881 |
| Semi | 404 |
| Townhouse | 696 |
| Condo | 1,212 |

NEW LISTINGS

10,545

16.5% more than Nov. '22 (9,053)

November 2023: 10,545
November 2022: 9,053


SALES-TO-NEW-LISTINGS RATIO

Nov. 2023: $(4,236 \div 10,545) \times 100 = 40\%$

Nov. 2022: $(4,507 \div 9,053) \times 100 = 50\%$

NEW LISTINGS SOLD

Professionals connecting people, property and communities.



REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE



Property & Finance Guide

groups/propertyandfinanceguide

DISCUSSION GROUP

www.PropertyAndFinanceGuide.ca

По поводу размещения
рекламы в журнале - звоните
647.459.9459

Are you looking for a GOOD DEAL?

Take a look the website: CapitalRealtyBrokerage.com

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

Royal LePage
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

