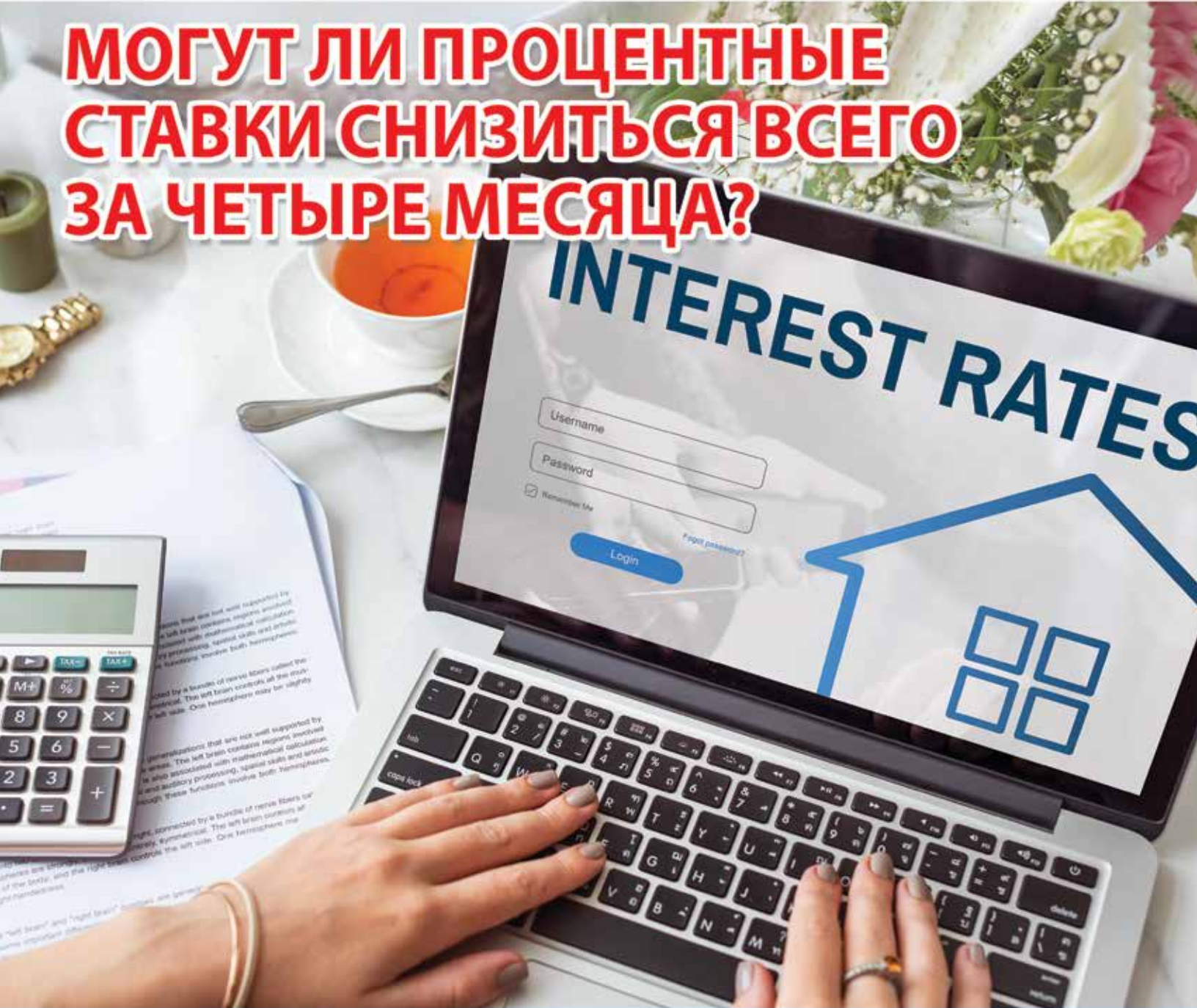


МОГУТ ЛИ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ СНИЗИТЬСЯ ВСЕГО ЗА ЧЕТЫРЕ МЕСЯЦА?



**ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
ТОРОНТО В 2023 ГОДУ**

ПОВЫШЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ИСКЛЮЧЕНИЯ



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.

JANUARY 2023
ISSUE 85

CONTENTS

INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Могут ли процентные ставки снизиться всего за четыре месяца?

CONDO

10 Перспективы рынка недвижимости Торонто в 2023 году

LEGAL ADVICE

16 Повышение арендной платы и исключения

STATISTICS

20 STATISTICS - December

21 MARKET STATS - December



CONTENTS

You Tube
 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

ПРЯМОЙ ЭФИР: РЫНОК НЕДВИЖИМОСТЬ В ОНТАРИО:
ПРОГНОЗЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ
АЛЕКС МОШКОВИЧ
 БРОКЕР И ЭКСПЕРТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ В ОНТАРИО
МАКСИМ ГОНЯКИН
 ЛИЦЕНЗИРОВАННЫЙ ИММИГРАЦИОННЫЙ ЮРИСТ И КОНСУЛЬТАНТ

МОГУТ ЛИ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ СНИЗИТЬСЯ ВСЕГО ЗА ЧЕТЫРЕ МЕСЯЦА?

НАШЕ ВРЕМЯ, ВОЗМОЖНОСТИ И РЕЗУЛЬТАТЫ

Среди основных экономических факторов, одинаковых для самых разных людей, следует отметить время и равенство возможностей. Однако, вполне очевидно, что это равенство не обеспечивает равенства результатов. Они зависят от каждого из нас. Ведь для того, чтобы сделать или достичь чего-то, особенно если речь идёт о серьёзной цели, требуются не только желание, но также решимость и готовность к тяжёлой работе. А если мы на деле плохо используем отведённое нам время, наши результаты ухудшаются.

Известно, что подавляющее большинство успешных людей амбициозны. Среди них наиболее популярны такие, как Джефф Безос, Марк Цукерберг, Илон Маск, Билл Гейтс и другие. Понятно, что некоторые амбиции — это хорошо, но когда их слишком много — это проблема. Множество людей не амбициозны либо не имеют какие-либо устойчивые амбиции. Поэтому они проводят много времени, беспокоясь о тривиальных вещах или жалуясь на других.

Серьёзные амбиции сопряжены с немалыми конфликтами. Необходимо быть последовательным и не бояться конфликтов — это основа успеха. Какие бы цели вы ни ставили перед собой: личный рост, финансовая выгода, свободное время или чего-то ещё, для их реализации необходимо единственное условие, и это - ваши амбиции: сделайте свою жизнь такой, какой вы хотите ее видеть.

ЧТО ПРОИСХОДИТ С ПРОЦЕНТНЫМИ СТАВКАМИ

Мы прекрасно помним динамику процентных ставок в прошлом году. И, хотя, тогда было очевидно, что процентные ставки будут расти, но, по общему признанию, никто не ожидал, что это произойдёт такими темпами.

Рост ставок возможен только из-за высокой инфляции. Происходило повышение номинальных ставок, в то время как реальные ставки (процентные ставки минус уровень инфляции) оставались отрицательными. Это вызвало некоторые трещины в финансовой системе, но реальные ставки по-прежнему остаются отрицательными. Сказанное означает, что наши деньги все ещё теряют свою покупательную способность.

Итак, с повышением ставок! Что дальше? Что ж, хотя экономика определенно замедляется, в то же время она держится. И это потому, что большая часть долга берётся займы по фиксированной ставке на определённый период времени, поэтому увеличение процентных ставок ещё не оказывает влияния, пока долг не будет продлён.

Вы подумали об ипотеке, и вы правы. Но, помимо этого, есть государственный долг, который намного больше по величине. Повышение ставок увеличило стоимость государственных займов, но пока не слишком сильно. Однако, если ставки останутся высокими в течение длительного времени, они действительно начнут жалить: чем больше времени проходит с повышенными процентными ставками, тем больше денег правительству

приходится занимать по более высокой цене. Это произойдёт одновременно с замедлением экономики, что приведёт к снижению его налоговых поступлений.

Любой, кто думает о денежно-кредитной политике, понимает, что рост расходов при снижении доходов не является хорошим бюджетным уравнением. Чем больше заимствований с более высокими затратами, тем больше налогов уходит на процентные расходы. Если это будет продолжаться слишком долго, последствия могут быть не очень хорошими. Вот почему, с оглядкой на 1935 год, ставки снова снижают после четырехмесячного пика в среднем.

Судя по этому графику (см. рис 1), есть большая вероятность, что ставки не будут оставаться на пике очень долго. Но, и это большое «но», если инфляция останется высокой, то и ставки могут остаться выше.

Если же инфляция будет опускаться ниже уровня процентных ставок, то вероятность снижения ставок возрастёт.

У нас нет особого желания сохранять высокие реальные ставки, потому что это не та «финансовая репрессия», к которой стремится наше правительство.

Определение этого термина, данное Investopedia, звучит так: «Меры, с помощью которых правительства направляют средства из частного сектора себе в качестве формы сокращения долга».

Это сильный термин, но это то состояние, в котором мы сейчас находимся, и это звучит лучше, чем «воровство», хотя результат тот же.

Прямо сейчас может быть легко просто посмотреть на цифры краткосрочных инвестиций, и они очень важны.

Но пока мы это делаем, мы считаем

важным помнить о том, что мы делаем, чтобы со временем защитить себя от финансовых репрессий. Потому что, если мы не делаем что-то сейчас... то когда?

Rates usually reverse quickly

In the 16 episodes going back to 1935 when rates rose at least 100 bps and 20%+, Canada's prime rate peaked and then went sideways for an average of four months.

Trough Rate	Peak Rate	Prime Increase	Trough Date	Peak Date	Months Till Peak	Months at Peak
4.50%	6.00%	33%	Mar 1956	Jul 1962	76	4
5.75%	8.50%	48%	Sep 1967	Jul 1969	22	12
6.00%	11.50%	92%	Mar 1973	Jul 1974	16	4
8.25%	16.75%	103%	Feb 1978	Apr 1980	26	1
12.25%	22.75%	86%	Sep 1980	Aug 1981	11	1
11.00%	13.50%	23%	Feb 1984	Jul 1984	5	1
10.00%	13.00%	30%	Dec 1985	Feb 1986	2	1
8.75%	14.75%	69%	Mar 1987	Apr 1990	37	4
6.25%	9.75%	56%	Sep 1992	Nov 1992	2	1
5.50%	9.75%	77%	Feb 1994	Apr 1995	14	2
4.75%	7.25%	53%	Sep 1997	Sep 1998	12	1
6.25%	7.50%	20%	Oct 1999	May 2000	7	8
3.75%	5.00%	33%	Mar 2002	Apr 2003	13	3
3.75%	6.25%	67%	Aug 2004	Jul 2007	35	5
2.70%	3.95%	46%	Jun 2017	Oct 2018	16	17
2.45%	6.45%	163%	Feb 2022	???	???	???
Average		62%			20	4
Median		54%			14	3
Standard Deviation		37%			19	5

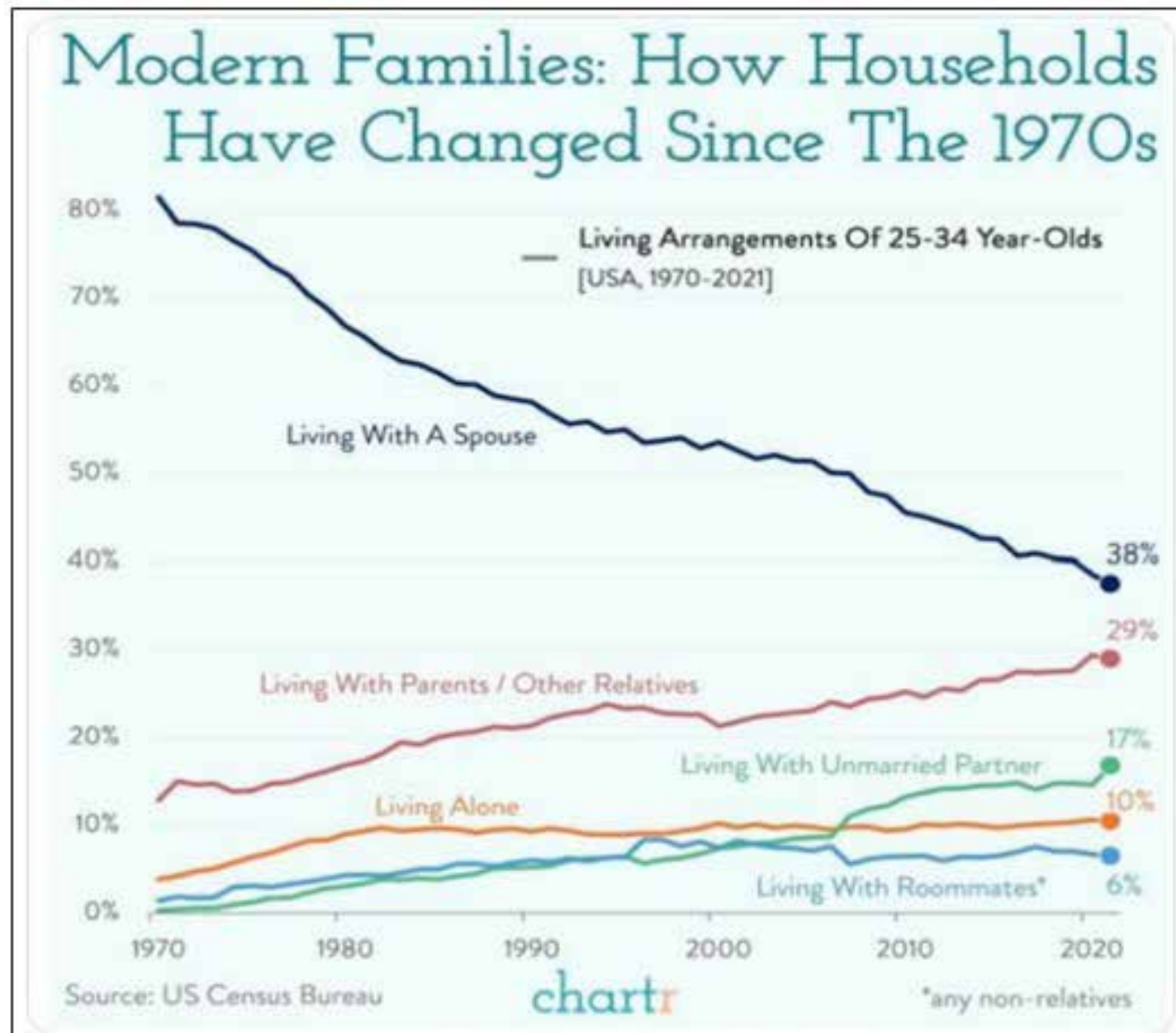
Source: Bank of Canada, MortgageLogic.news

Рисунок 1

ИЗМЕНЕНИЕ СОСТОЯНИЯ ЖИЛЬЯ

Дуплексы, садовые домики ... у нас заканчиваются способы добавить плотности к нашему нынешнему жилью. В Торонто проголосовали за легализацию (rooming houses) по всему городу к 2024 году. Это дома, в которых четыре или более человек арендуют для себя отдельную комнату и делят кухню и/или туалет.

Конечно, у нас был демографический взрыв. Данные об иммиграции за 2022 год были только что опубликованы и достигли очередного рекорда в 431 645 новых постоянных жителей, на которых приходится примерно 75% прироста нашего населения. И в это число не входят непостоянные жители.



Ещё одним фактором, влияющим на жильё, является то, насколько резко изменились условия жизни. В 1970 году только 11% 25-34-летних жили с родственниками (данные США), а пару лет назад этот показатель составлял 29%, сегодня же он, вероятно, даже выше.

Трудно не думать о том, что малоэтажные объекты, содержащие вторые или третьи квартиры, или возможность легко добавить ещё одну (второй вход, большой подъезд для парковки, хороший размер участка и т. д.), со временем не увеличивают спрос. Строится меньше, а потребность

растет. Иногда трудно сделать шаг назад и получить представление о том, что происходит прямо перед нами с высоты 10 000 футов. Но если попробовать, то вот перед вами визуализация предлагаемой Большой Золотой Мили в Скарборо.



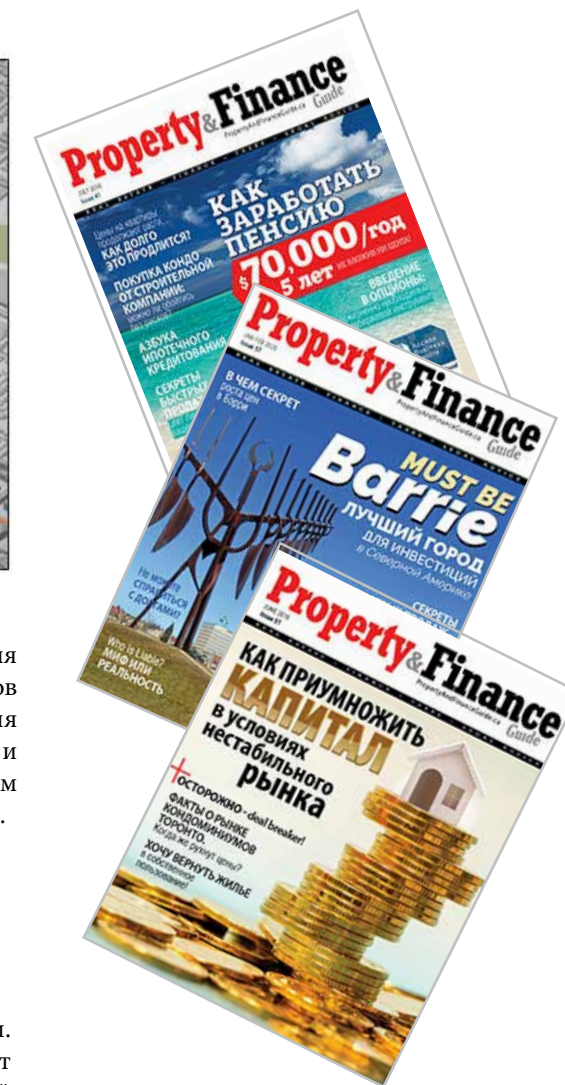
Проект состоит из 77 жилых высотных башен, рассчитанных на более чем 50 000 человек. Сейчас люди рассматривают покупку недвижимости для одной семьи так же, как в прошлом для строительства

покупали участки земли. В то время можно было купить несколько акров земли, но сейчас все по-другому. Сегодня капитал, необходимый для покупки и владения землёй, намного больше, чем это было несколько десятилетий назад.

ЗАМЕЧАНИЯ ПО ИСТЕКШЕМУ ГОДУ

Мы не из тех, кто заикливается на прошлом, но иногда стоит бросить беглый взгляд в зеркало заднего вида. Очевидно, что пришло новое время, и оно не для людей, которые бегут с работы в надежде, что вернутся рекордные объёмы государственных подачек. Наоборот, именно оно делает долгосрочных инвесторов и устойчивых владельцев бизнеса, а также создаёт личную независимость. Подумайте о вещах, которых вы раньше боялись. Те проблемы и препятствия, только казавшиеся вам непреодолимыми скалами, однажды завоёванные, они превратятся из слонов в мух, с которыми можно было справиться в любое время. У каждого

из нас бывают такие моменты в жизни. Но вот, Новый год, и его начало может стать отправной точкой для новой версии нас самих. А какой будет ваша версия в этом году? Лучше? Мудрее? Быстрее? Эффективнее? Или ... Это выбор каждого. Нужен правильный выбор и правильный путь! И здесь важны даже маленькие, но последовательные шаги, ведущие к намеченной цели, где наши достижения заменяют страхи триумфами. У каждого из нас в Новом году есть одинаковые 525,600 минут, чтобы это произошло. Давайте сделаем их важными... вместе! Помните: ваша жизнь - ваши условия.



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

ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ТОРОНТО В 2023 ГОДУ

Наступил новый год, и сегодня я представляю мой прогноз рынка недвижимости Торонто в этом периоде. Как уже отмечалось в моих предыдущих статьях, имеются различные факторы, влияющие на рынок. Некоторые из них непосредственно воздействуют на баланс спроса и предложения, например, такие, как темпы строительства, увеличение численности населения. Эти факторы не могут меняться быстро, для их изменения требуются годы - поэтому их называют долгосрочными факторами. Другие же, такие как возможность дешёвого кредитования, различные формы государственного регулирования - это краткосрочные факторы, способные менять рынок в ту или другую сторону довольно быстро.

Сегодня долгосрочные факторы явно указывают на то, что цены на жильё будут расти. Иммиграция сегодня находится на рекордно высоком уровне, а темпы строительства, которые и так были недостаточны в последнее десятилетие, сегодня вообще упали до катастрофически низкой отметки. Большинство девелоперов, планировавших выйти

в продажи в 2022 году, отложили проекты до лучших времён, так как резкое подорожание строительных материалов, поднявшиеся зарплаты рабочих, дорогое кредитование, увеличенные городскими властями сразу на 49 % Development Charges для нового строительства и необходимость соблюдать введённые дополнительные условия строительства привели к тому, что его стоимость взлетела до небес. В данной ситуации для того, чтобы проект был рентабельным, новостройки надо продавать по довольно высоким ценам, иначе он просто не имеет смысла.

В то же время из-за высоких ставок кредитования покупатели взяли паузу, соответственно, по новым ценам быстро продать 75% проекта, необходимые для получения финансирования на строительство, сегодня очень тяжёлая задача, и начинать новые проекты очень опасно, так как, если не удастся продать проект быстро, придётся откладывать строительство, что приведёт к ещё большим расходам, и проект может стать нерентабельным. Из всех планировавшихся к выходу в 2022 году проектов в продажу вышло от силы 10%

- это проекты крупных девелоперов, которые имели возможность не использовать кредитование полностью или использовать его лишь частично, заранее оплатив строительные материалы, и т.д.

Я не вижу предпосылок изменения ситуации в ближайшее время. В действительности выход такого ничтожного количества проектов - это полная катастрофа для принятой в 2021 году правительственной программы, направленной на строительство в следующее десятилетие такого количества жилья, которое бы сбалансировало спрос и предложение. Очередная попытка правительства провалилась уже в который раз. Понятно, что, если вовремя не начать проект, то примерно через 4 года, а это средний срок строительства многоквартирных комплексов, не будет готовых квартир. Это значит, что в будущем мы неминуемо столкнёмся с ещё большей нехваткой жилья, чем в предыдущие годы. Поэтому, как только спрос вернётся на рынок, резкий рост цен абсолютно неизбежен - то, что нас ждёт в долгосрочной перспективе.

Как я уже отметил, в ближайшие месяцы рынок не может существенно измениться. Резко поднятые ставки кредитования пока не очень справляются с инфляцией, и, хотя инфляция опустилась на полтора процента от максимальных показателей середины прошлого года, этого явно недостаточно. Экономика пока не впадала в рецессию, а балансирует где-то на грани, и скорее всего, центральный банк Канады посчитает возможным ещё немного поднять процентную ставку. С большой вероятностью, это будет последнее поднятие ставки, но всё же остаётся риск ещё одного незначительного поднятия весной. По моему мнению, далее следует некоторое затишье, а с осени 2023 года ставка начнёт понижаться. Это не будет резкое понижение - скорее всего, опускать процентные ставки будут понемногу. В итоге, к середине 2024 года ставка составит около 3.0 %.

Касательно цен на недвижимость

- я думаю, что они останутся приблизительно на сегодняшнем уровне в течении первого и второго квартала 2023 года. Далее они начнут понемногу отыгрывать назад, при этом вероятность того, что в 2024 году мы столкнёмся с сильным подорожанием цен, очень велика, так как на рынок неминуемо вернётся так называемый отложенный спрос, скопившийся за два года, а это огромное количество покупателей.

В 2022 году очень резко подорожала аренда, так как многим, кто раньше планировал покупку, из-за высоких ставок кредитования она стала недоступна, и им пришлось довольствоваться арендой. Статистика показывает, что сегодня на ренте живёт рекордное количество канадцев. Ситуацию с арендой усугубило и то, что по окончании пандемии в страну въехало большое число студентов и временных рабочих, имеющих рабочие визы, а среди этих групп много потенциальных арендаторов квартир. Я уверен, что в 2023 году подорожание аренды во всех сегментах рынка продолжится, и ситуация, когда стоимость аренды односпальной квартиры в хорошем районе города будет более трёх тысяч долларов в месяц, уже не за горами.

Фактором, способным резко изменить рынок жилья, могло бы стать изменение сроков амортизации мортгеджей с 25 до, скажем, 40-45 лет. Это бы моментально перевело рынок недвижимости в горячую фазу. И, хотя этот вопрос поднимался в правительстве в середине прошлого года, на сегодня он как-то отошёл на второй план, и я не думаю, что это изменение будет введено в ближайшее время. Правительство прекрасно понимает, что изменение сроков амортизации мортгеджа при сильной нехватке предлагаемой к продаже недвижимости моментально приведёт к очень серьёзному росту цен, а этого оно не хочет. В то же время, если высокие ставки кредитования останутся дольше, чем предполагается сегодня, то строительная индустрия полностью умрёт, потянув за собой все сопутствующие отрасли, а это уже чревато катастрофическими последствиями для экономики страны. Я считаю, что правительству рано или поздно всё-таки придётся изменить сроки амортизации мортгеджей, но сегодня эту козырную карту оно будет придерживать до последнего.

Высокие арендные ставки и отсутствие рент-контроля на новую недвижимость понемногу возвращают на рынок инвесторов, покупавших проекты на стадии котлована. Я не могу сказать, что они вернулись на рынок массово, но эта тенденция сегодня уже ощутима. Если в конце лета прошлого года рынок новостроек Торонто был практически

мёртвым, то сегодня ситуация уже другая. Тем же инвесторам, которые всё ещё сомневаются и ждут, не случится ли коллапс, я хотел бы напомнить, что инвестиции в недвижимость - это долгосрочные инвестиции. Вкладывая сегодня деньги в те немногие проекты, выходящие в продажу, вы вкладываете в продукт, который будет готов через 4-5 лет. Именно в это время ожидается самый пик нехватки недвижимости и низкие ставки кредитования, так как после периода высоких ставок всегда наступает период, когда для стимулирования экономики государству приходится держать минимальные ставки.

Так что, если вы играете в долгую и не планируете быстрой перепродажи контракта на строительство, сегодня можно смело вкладываться в те многочисленные pre-construction проекты в Торонто, которые выходят в продажу. Причём я бы советовал выбирать именно те проекты, где сроки строительства 5 лет и больше. Сегодняшний кризис недвижимости неминуемо в будущем приведёт к тому, что в Торонто мы увидим то же самое, что произошло в Нью-Йорке после кризиса 2008 года. Тогда на несколько лет было заморожено практически всё строительство, и после выхода из кризиса, когда покупатель вернулся на рынок, всё, что предлагалась к продаже, было молниеносно раскуплено, а далее покупать просто было нечего.

В итоге, сегодня стоимость аренды односпальной квартиры в хорошем проекте в Манхэттене начинается от пяти тысяч американских долларов, а чтобы купить такую недвижимость, потребуется не меньше полутора миллионов. До 2003 года я жил и работал в Нью Йорке, но и сейчас продолжаю анализировать состояние тамошнего рынка. Рынок Торонто всё время находится позади рынка недвижимости Нью Йорка приблизительно на 10 лет, так что я практически не сомневаюсь, что те цены, которые мы видим в Нью Йорке сегодня, это цены, которые будут в Торонто в начале следующего десятилетия.

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





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



Как минимизировать налоги в **2023** году?

STRESS FREE
ACCOUNTING
BOOKKEEPING
INCOME TAX
SERVICES

Personal Self-Employed Corporation Partnership

Romanna Borylo, CPA

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

GET VISIBLE NOTICED

SAM 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.
ROYAL LEPAGE GIVE US A **CALL**
 416.830.7129

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\$**
 VALUE OF

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

ПОВЫШЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ИСКЛЮЧЕНИЯ



Давайте мы сегодня поговорим о повышении арендной платы.

Согласно статье 116 Акта, Владелец не может повышать арендную плату без предварительного оповещения, в котором говорится о его намерении повысить стоимость аренды. Такое оповещение должно быть дано квартиранту за 90 дней до наступления даты повышения оплаты на официальном бланке Борда. Если эти условия не выполнены, то оповещение о повышении арендной платы является неправомерным.

Квартирант, получивший оповещение о повышении стоимости проживания, имеет право, согласно статье 47, подать ответное оповещение о прекращении договора с намерением съехать до наступления срока введения новых условий оплаты.

Провинцией установлен контроль за размером повышения стоимости аренды в виде ограничения процентной ставкой. Процент на следующий год устанавливается контролирующим

органом в конце лета. Так, например, ограничивающая процентная ставка на 2022 год составляла 1,2%, а на 2023 - 2,5% (и это максимальная процентная ставка, на которую провинция может разрешить Владельцу поднять стоимость аренды).

Повышение арендной платы может происходить только раз в 12 месяцев.

– Можно ли повысить арендную плату на больше, чем установленная процентная ставка?

– Можно, если Владелец произвел реновацию жилого помещения, которая принесет квартиранту либо новый сервис, либо экономию. Например: владелец установил теплосберегающие окна, в результате чего у квартиранта снизится расход энергоресурсов на отопление, а значит, и стоимость их оплаты, или владелец установил hot-tub, чтобы квартирант мог расслабиться в конце рабочего дня. В таких случаях увеличение арендной платы за введение обновлений может достигать максимально 3% сверх установленной Провинцией процентной ставки, и,

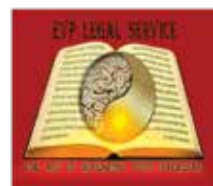
таким образом, после реновации можно было бы поднять оплату на 5,5%.

Квартирант может оспорить такое повышение, и тогда за разрешением на поднятие оплаты выше установленной ставки надо обратиться в Борд.

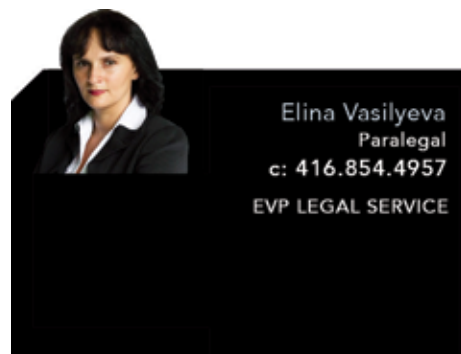
– А есть ли исключение?

– Есть. Если ваша недвижимость была сдана в эксплуатацию после 15 ноября 2018 года, то на вас не распространяется правило об установленной ставке. Вы можете поднимать арендную плату на столько, на сколько хотите.

Если ваша недвижимость была построена раньше 2018 года, но, например, бейсмент не был окончен, то если вы закончите обустройство бейсмента после 2018 и поселите там квартирантов, а сами продолжите проживать на верхнем уровне, то правило об установленной ставке на ваш бейсмент не распространяется. А вот если вы сами съедете с верхнего уровня и пересдадите его квартирантам, то на верхние этажи правило об установленной ставке будет распространяться.



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



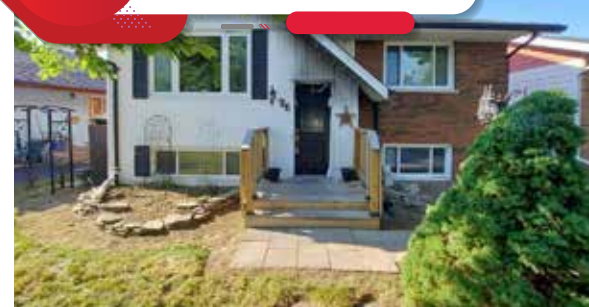
Alex Lvinskyi
Sales Representative

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

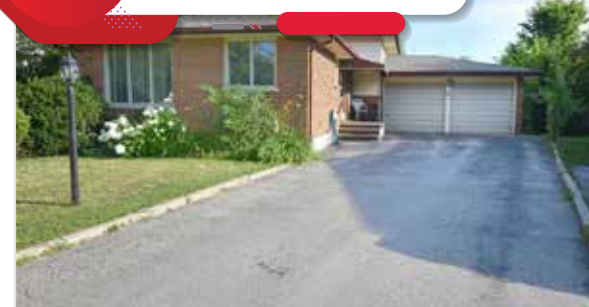
PETERBOROUGH



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

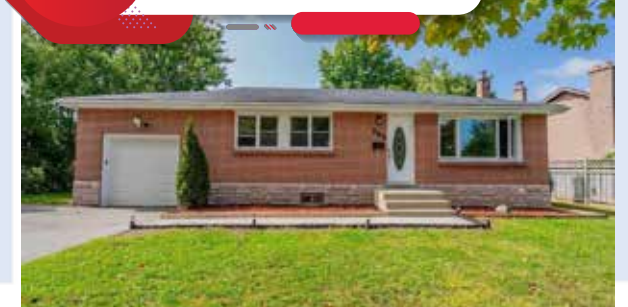
PETERBOROUGH



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

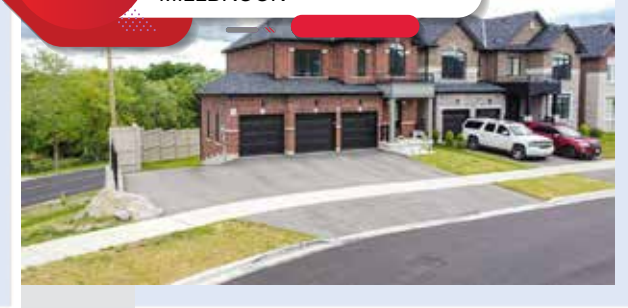
PETERBOROUGH



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



Alex Moshkovich
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



ROYAL LEPAGE
CHAIRMAN'S CLUB
NATIONAL TOP 1%
2019



Marianne Svetlov
SALES REPRESENTATIVE



Maxim Ness
SALES REPRESENTATIVE



Maryna Orzhehovska
REAL ESTATE BROKER



Vadim Svetlov
REAL ESTATE BROKER



Yulia Samsonova
SALES REPRESENTATIVE



Alex Lvinskiy
SALES REPRESENTATIVE



Anna Fomina
SALES REPRESENTATIVE



Fuad Hasanov
SALES REPRESENTATIVE



Maria Borisova
SALES REPRESENTATIVE



Ron Hovich
SALES REPRESENTATIVE



Ilnar Akhmedjanov
SALES REPRESENTATIVE



Natalija Griscenko
SALES REPRESENTATIVE



Serge Walton
SALES REPRESENTATIVE IN FLORIDA



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own

December 2022 Statistics



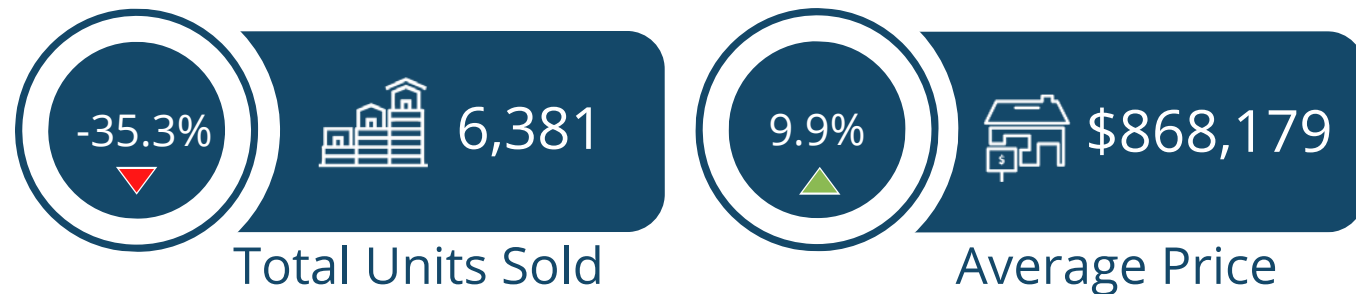
Compared to December 2021

	Units Sold	Average Sale Price
Barrie	-49.3% ↓ 69	-17.1% ↓ \$708,000
SIMCOE Excluding Barrie	-34.3% ↓ 175	-4.5% ↓ \$837,903
TORONTO	-48.2% ↓ 3,117	-9.2% ↓ \$1,051,216

December 2022

Category	Units Sold	Average Sale Price
Barrie All Residential Homes	243 (-39.4%)	\$801,017 (-7.9%)
Barrie Detached Homes	40 (-55.6%)	\$814,833 (-13.5%)
Barrie Condominiums	13 (-38.1%)	\$515,962 (-14.8%)

Simcoe County 2022 Year-to-Date



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

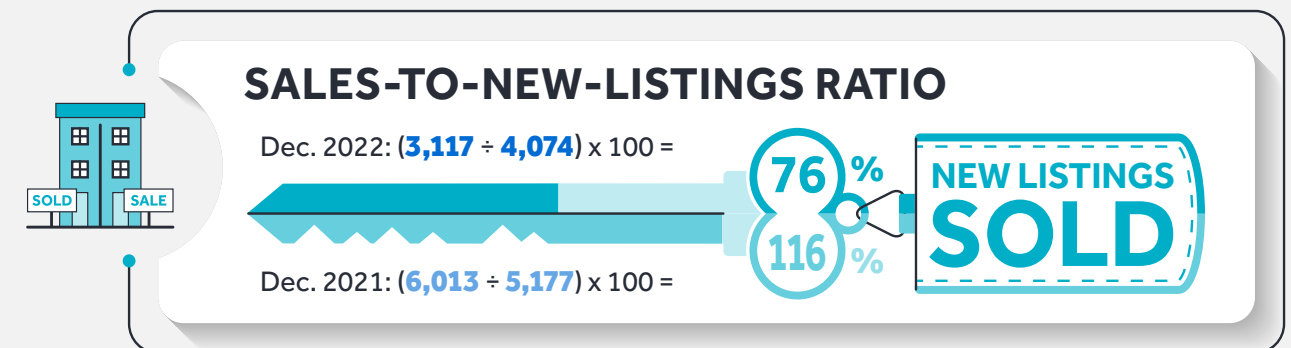
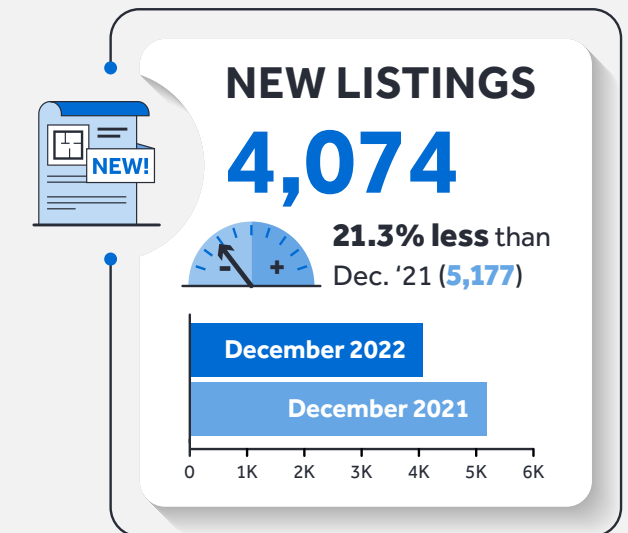
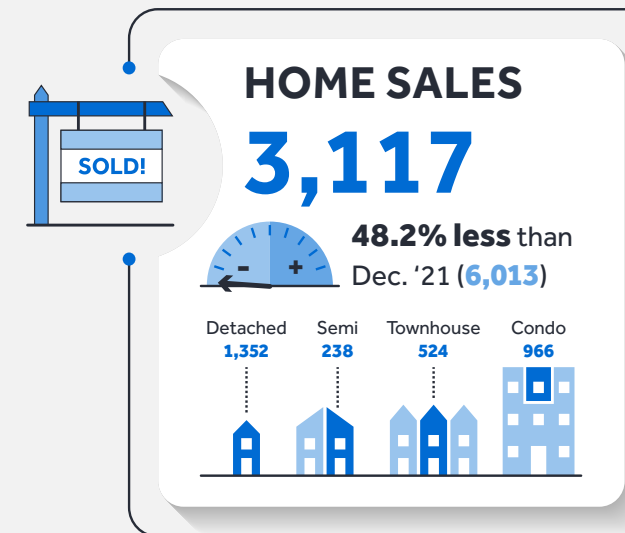
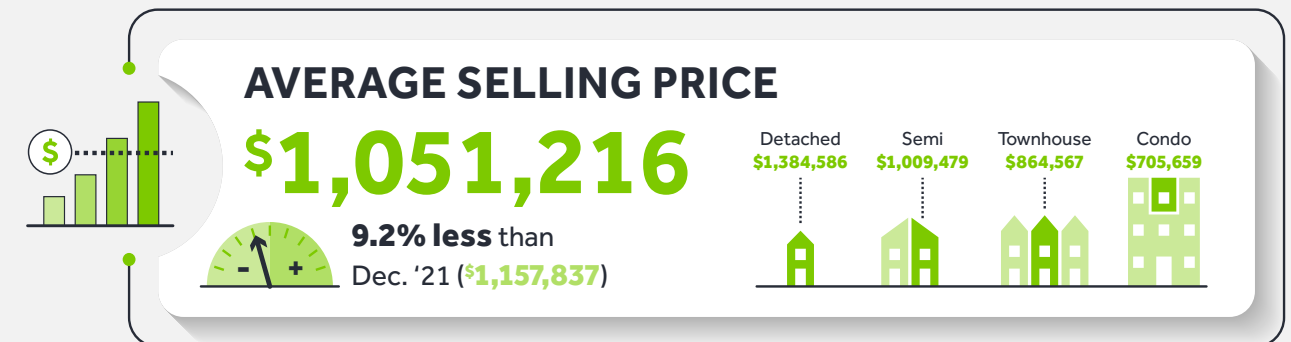


MARKET

STATS AT A GLANCE



DECEMBER 2022



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

