

# Property & Finance PropertyAndFinanceGuide.ca Guide

September 2023  
Issue 90

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

## КАК ЗАЩИТИТЬСЯ ОТ РЕЦЕССИИ?

ЧТО С ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКОЙ В КАНАДЕ?



2022

2023

**ЗОЛОТАЯ ЛИХОРАДКА АЛЬБЕРТЫ:**  
ЧТО ПРОИСХОДИТ СЕГОДНЯ И КАКОВЫ ПЕРСПЕКТИВЫ

КАК ЗАДЕРЖКИ В ЛТВ ПОВЛИЯЮТ НА ЖИТЕЛЕЙ ОНТАРИО: ПРОГНОЗ



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](mailto:propertyandfinanceguide@gmail.com)

**W:** [propertyandfinanceguide.ca](http://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.*

# CONTENTS



## INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Как защититься от рецессии? Что с процентной ставкой в Канаде?

## CONDO

14 Золотая лихорадка Альберты: что происходит сегодня и каковы перспективы

## LEGAL ADVICE

22 Как задержки в LTV повлияют на жителей Онтарио: прогноз

## STATISTICS

27 MARKET STATS - August



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

**INNA BOGDANOV**

MORTGAGE AGENT AND CO-FOUNDER OF IK FINANCIAL

☎ 416.268.0004

✉ [Inna@ikfinancial.com](mailto:Inna@ikfinancial.com)

**KATERINA MARKEVICH**

MORTGAGE AGENT AND CO-FOUNDER OF IK FINANCIAL

☎ 416.388.8153

✉ [Katerina@ikfinancial.com](mailto:Katerina@ikfinancial.com)



**БЕСПЛАТНЫЙ СЕМИНАР**

26 октября, 2023  
Четверг @ 18:30



**НЕДВИЖИМОСТЬ  
ВО ФЛОРИДЕ И КАНАДЕ!  
СТРАТЕГИИ ИНВЕСТИЦИЙ И ПРОГНОЗЫ.**

**REGISTER NOW**  
[TorontoInvestorForum.com](http://TorontoInvestorForum.com)

Improve Canada - 7250 Keele St., Concord

# КАК ЗАЩИТИТЬСЯ ОТ РЕЦЕССИИ? ЧТО С ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКОЙ В КАНАДЕ?

Мрачные тучи рецессии сгущаются над Канадой, и они кажутся готовыми разразиться в полную силу. Второй квартальный отчёт о ВВП, опубликованный на прошлой неделе, принёс неприятные новости: экономика страны сократилась на 0.2% в годовом исчислении, что сильно уступило ожиданиям прироста на уровне 1.3%. Это было даже ниже планированных показателей Банка Канады, озвученных в последнем отчёте MPR, где прогнозировался рост на 1.5%. Это уже второй раз за последние три квартала, когда экономика показывает отрицательные результаты.

Поход в третий квартал также начался не самым лучшим образом. Июнь оказался снова в минусе

на 0.2% в месячном измерении, а предварительные оценки на июль не предвещают изменений в лучшую сторону.

Существует ряд тревожных признаков, указывающих на то, что повышение ставок Банка Канады действительно оказывает негативное воздействие на наиболее чувствительные к процентным ставкам секторы экономики. Рост реальных расходов домохозяйств за квартал замедлился всего до 0.2%, что является самым медленным темпом за последние два года. Расходы на строительство и реконструкцию новых зданий также сильно пострадали, с падением на 8.2% и 4.3% соответственно.

Инвестиции в жилищное

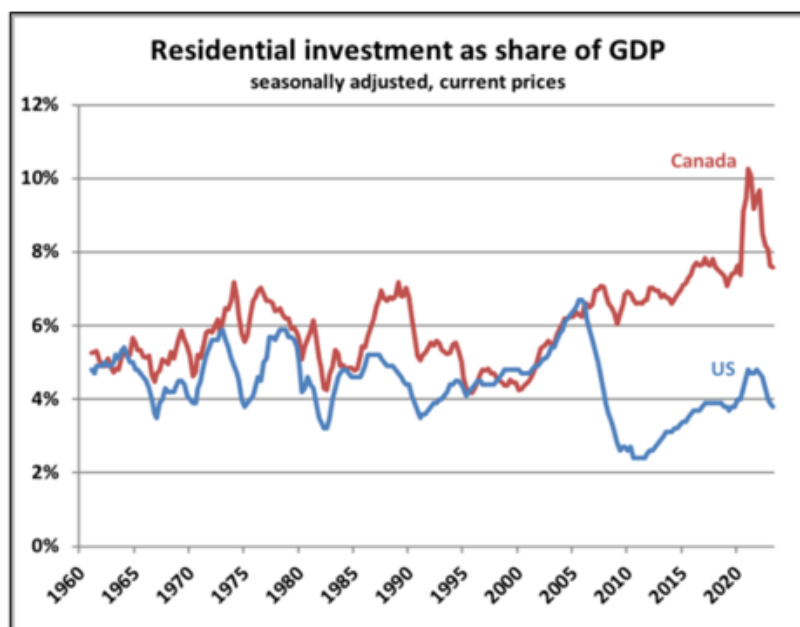
строительство показали снижение на 2.1% во втором квартале и уже пятый квартал подряд продолжают снижаться. И все же, несмотря на этот спад, они остаются выше предыдущих циклических максимумов, выраженных как доля от ВВП (см Рисунок 1).

Однако, более важный вывод заключается в том, что в экономике происходит снижение темпов роста на душу населения, и только продолжающийся демографический бум в Канаде пока удерживает нас от формального объявления рецессии. Как потребительские расходы, так и ВВП на душу населения снижаются с годовой скоростью, которую мы видели только в трёх предыдущих серьёзных рецессиях.

Экономические перспективы кажутся неутешительными, и Канада должна подготовиться к буре, которая, кажется, неизбежно надвигается.

Канадская экономика столкнулась с новой угрозой, которая, кажется, медленно, но верно усиливается. Второй квартал оказался разочарованием, а сокращение производительности труда стало одним из самых болезненных фактов. Что более тревожно, это событие не имеет аналогов за последние десять лет! Важно помнить, что рост ВВП зависит от роста населения и повышения производительности труда, и сейчас весь тяжкий груз нашего экономического роста достигается благодаря массовой иммиграции в Канаду. Это выглядит, как будто наш текущий план экономического развития имеет формулу примерно следующего содержания (см Рисунок 2).

Рисунок 1





Но сколько ещё Канада сможет поддерживать такой рост населения, особенно когда граждане осознают, что их уровень жизни не соответствует этому “экономическому росту”?  
(см Рисунок 3)

Это становится особенно актуальным в контексте быстро меняющихся настроений в отношении иммиграционной политики, особенно, с учётом безумного роста числа непостоянных жителей. Всего год назад невозможно было представить, что министры текущего правительства придут к выводу, что “целостность системы находится под угрозой” и даже не исключат сокращения иммиграционных целей... но вот мы здесь.

Слабые показатели ВВП также оказали влияние на ожидания по повышению процентных ставок. Рынки ранее оценивали вероятность ещё одного повышения на 0.25% к январю как 100%, но сейчас эта вероятность упала до 40%. В отношении дальнейших шагов Банка Канады рынок теперь склоняется к мысли, что, возможно,

мы достигли пика. Хотя, конечно, все может измениться, особенно, если появятся отчёты о высокой инфляции. На данный момент это можно рассматривать как положительную динамику в сфере процентных ставок. (см Рисунок 4 и 5)

Рисунок 2

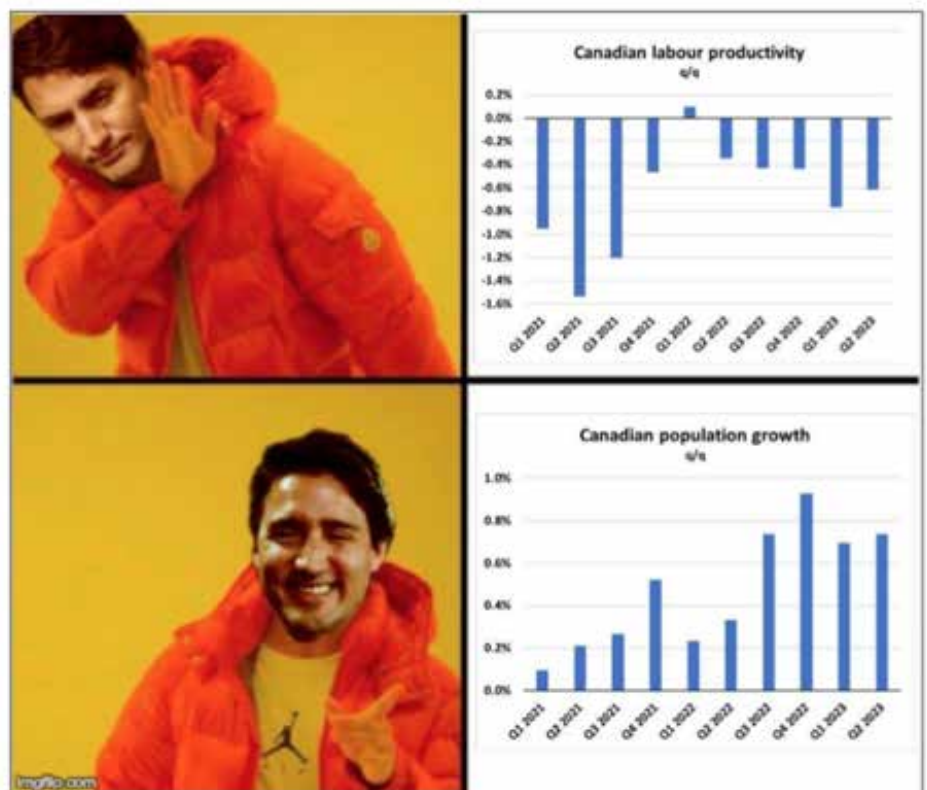
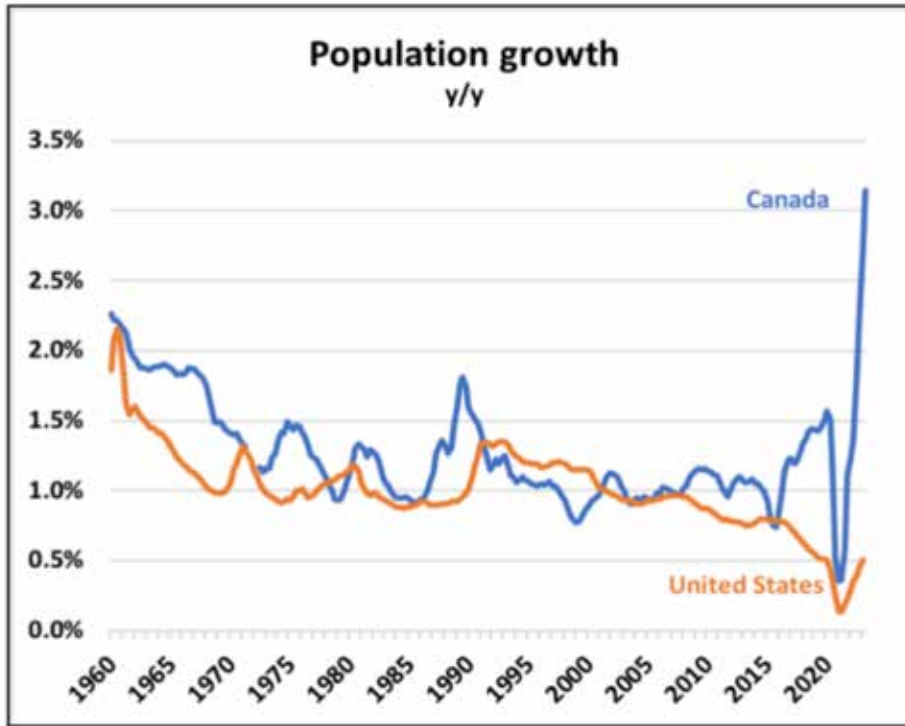


Рисунок 3



Состояние рабочей силы в Канаде всегда было нестабильным, и стандартные ошибки в её измерениях порой велики. Однако время от времени появляются новости, которые внушают тревогу, и на прошлой неделе это произошло снова. Заголовок о приросте рабочих мест на 40 тысяч человек порадовал, но это только одна сторона медали.

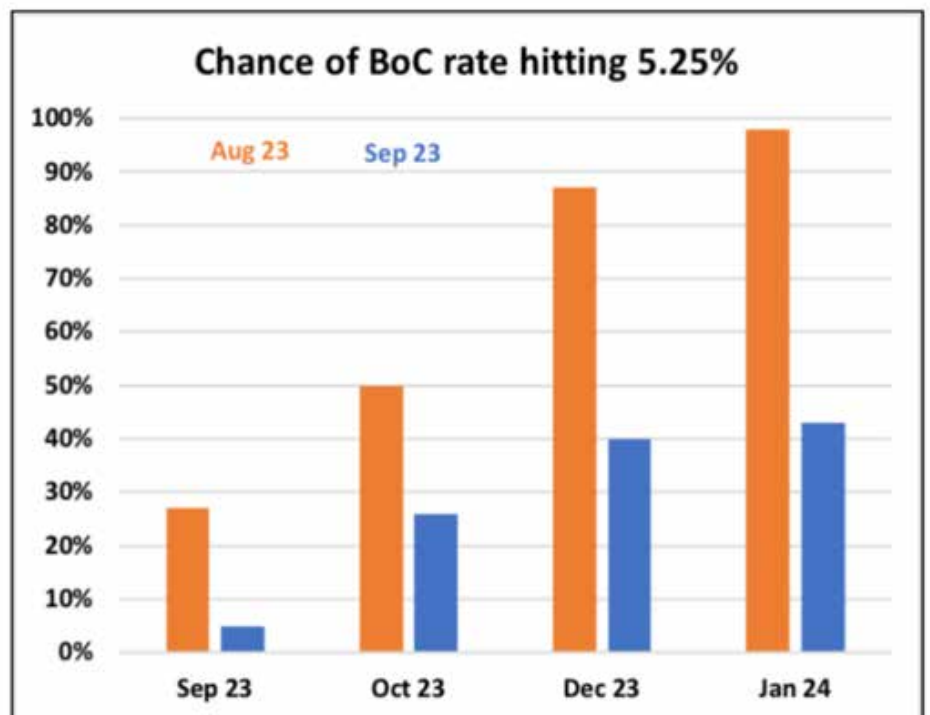
Стоит отметить, что занятость в частном секторе сократилась на 23 тысячи в месяц и за последние два месяца упала на 40 тысяч в месяц. Рост занятости был заметен лишь в государственном секторе, а огромный всплеск числа “самозанятых” работников составил основную часть этого прироста.

Следует обратить внимание на категорию “самозанятых”. Это разношёрстная группа, которая всегда нестабильна, но особенно - во времена быстро меняющегося рынка труда. Эти “самозанятые” могут включать тех, кто

потерял работу и решил попробовать свои силы в предпринимательстве (как, например, доставка еды или создание контента на OnlyFans). Тем не менее, рост этой группы вызывает определённые вопросы. Рост в 50,000 человек - это самый большой номинальный рост за всю историю, и с увеличением на 1.9% - это самый большой месячный прирост с 1995 года. Это вызывает опасения и, безусловно, не является хорошей новостью.

Уровень безработицы остаётся стабильным, но за последние четыре месяца он увеличился на 0.5%. Если не учитывать период пандемии, такой рост не наблюдался с 2008 года. А если учесть более широкие показатели, включающие вынужденно частично занятых и отчаявшихся работников, уровень безработицы на самом деле увеличился. Этот рост особенно ощутим. Возможно, это помогает объяснить огромные очереди, которые мы видим на ярмарках вакансий для работников начального уровня.

Рисунок 4



На первый взгляд, кажется, что уровень безработицы в Канаде находится на исторически низком уровне. Однако все больше признаков указывает на то, что в реальном времени экономика начинает смягчаться, и мы, вероятно, столкнёмся со значительным понижением в ближайшие месяцы, что является характерным явлением перед рецессией.

В то время как уровень безработицы остаётся низким, есть несколько других факторов, которые говорят о том, что все не так гладко. Рост заработной платы, например, замедлился до 4.9% с предыдущих 5.0%. Уровень смены работы снизился до 0.4%, что намного ниже среднего уровня до пандемии, составлявшего 0.7%. Этот показатель обычно снижается, когда рынок труда ослабевает и работники начинают чувствовать нестабильность в перспективах занятости.

Несмотря на внешний блеск отчёта о занятости, анализ основных деталей в сочетании с данными о ВВП, опубликованными на прошлой неделе, указывает на заметное замедление канадской экономики. Сейчас перед нами стоит важный вопрос: какой тип “приземления” мы увидим? Однако становится все труднее предсказывать дальнейший рост процентных ставок, если только не произойдёт значительный и устойчивый неожиданный рост инфляции.

В августе продажи жилья в Торонто с учётом сезонных колебаний упали всего на 1% по сравнению с предыдущим месяцем. Это уже лучше, чем июльский результат, который в итоге был пересмотрен вниз на 1.3%. Однако продажи в течение последних трёх месяцев упали на общую сумму в 19%, возвращаясь к уровням, которые последний раз удерживались в 1990-х годах. (см Рисунок 6)

Рисунок 5

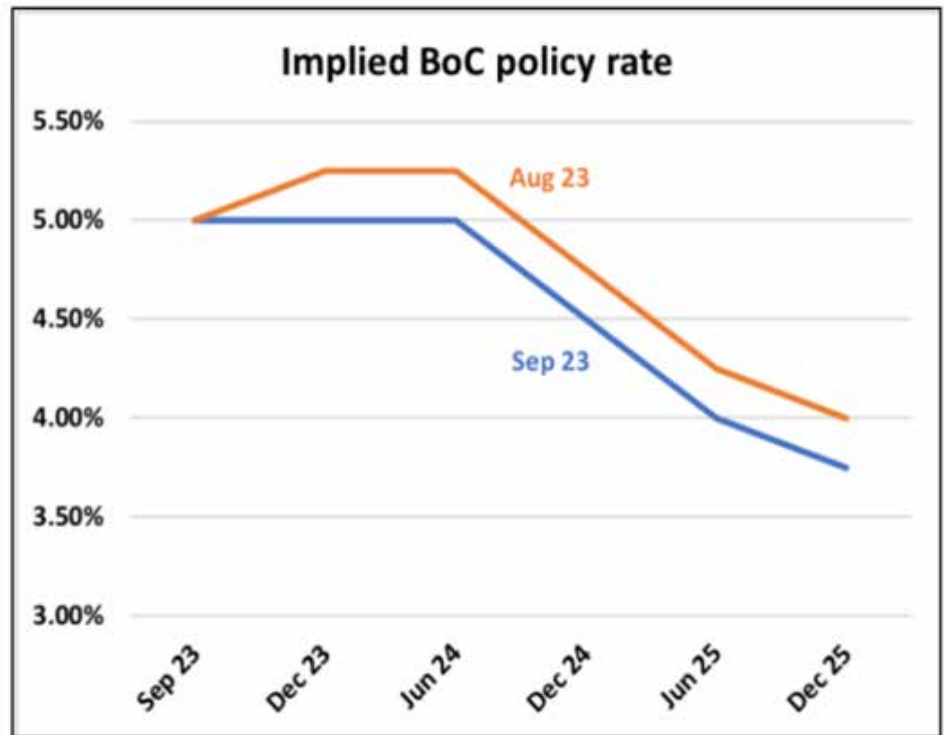


Рисунок 6



Существует определённая нестабильность на рынке недвижимости Торонто, и основные вопросы начинают касаться предложения. Особое внимание следует уделить количеству новых объявлений на рынке.

Учитывая, что большинство ставок по ипотечным кредитам все ещё находятся на уровне около 6%, ожидается, что спрос на жилье в менее доступных районах будет оставаться ограниченным в ближайшем будущем. Однако на данный момент нас больше интересует предложение.

В большинстве крупных мегаполисов, включая Торонто, количество новых листингов продолжает расти. В Торонто новые предложения увеличились на 1.3% в месяц. Тем не менее, они все ещё находятся на уровне, который едва перевалил за долгосрочные средние показатели. Важно отметить, что в течение большей части 2023 года новые листинги находились на исторически низких уровнях, сравнимых с данными последних 30 лет. (см Рисунок 7)

Рисунок 7

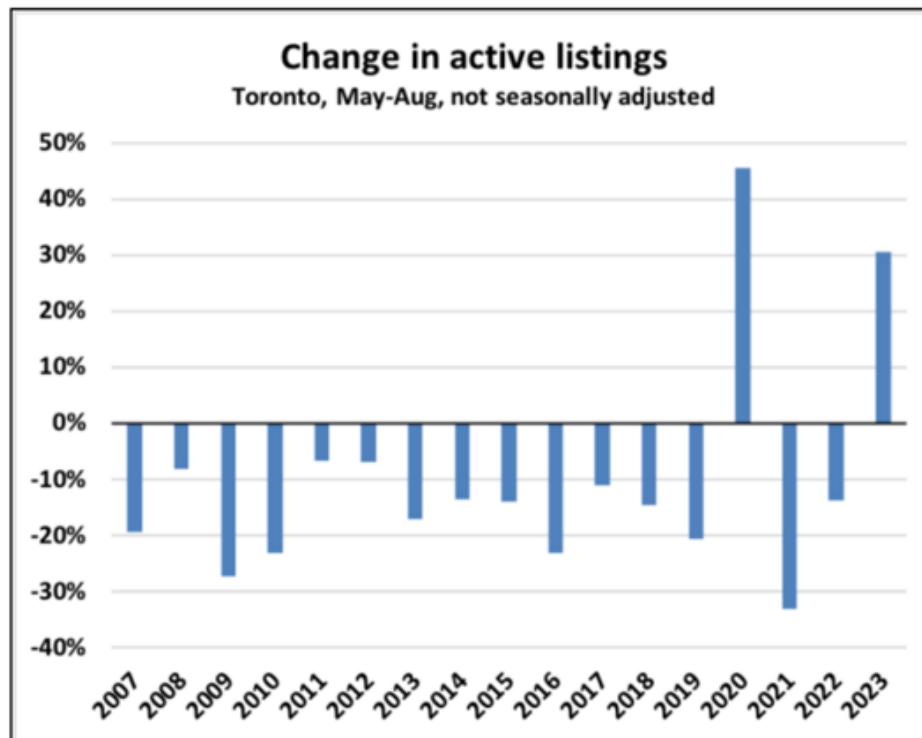
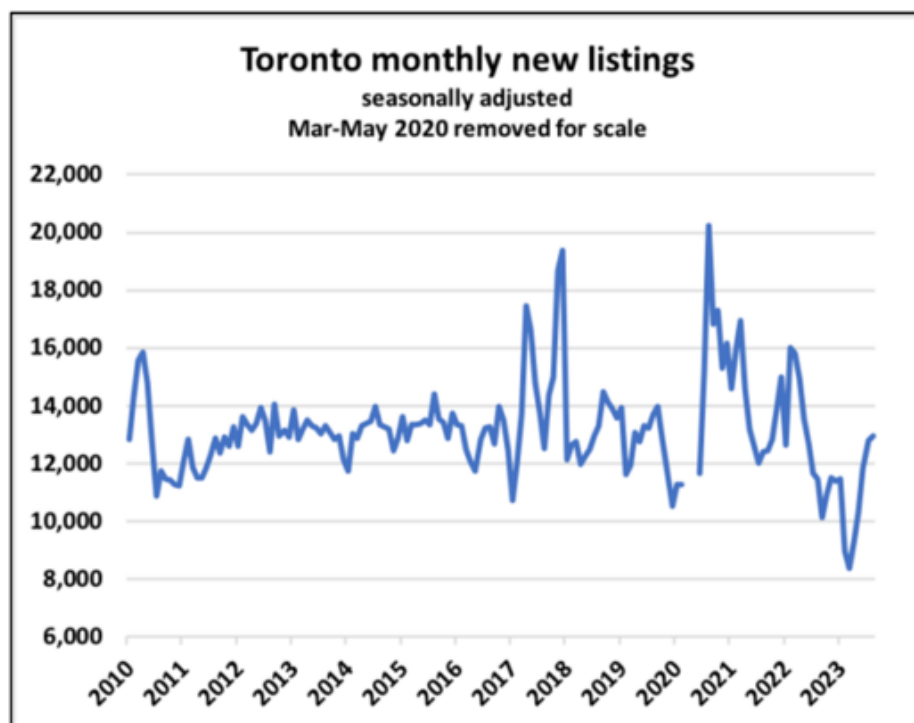


Рисунок 8

Что касается рынка недвижимости, то наши аналитические наблюдения выявили значительное и несезонное увеличение активных товарных запасов в больших городах по всей стране. Особенно в Торонто мы видим уровень запасов на конец августа, который превышает уровень мая на целых 30%. Нам приходится вернуться в 2020 год, чтобы найти схожий прецедент за последние 30 лет.

На данный момент активные листинги не являются особенно тревожными, однако мы наблюдаем, что запасы могут расти быстро. И учитывая, что высокие процентные ставки стимулируют некоторых продавцов действовать, даже небольшой рост предложения может оказать значительное давление на цены: (см Рисунок 8).

Уровень запасов примерно на 16% выше, чем год назад, преимущественно, благодаря большому увеличению объявлений о продаже квартир в районе 416. Это область, которую

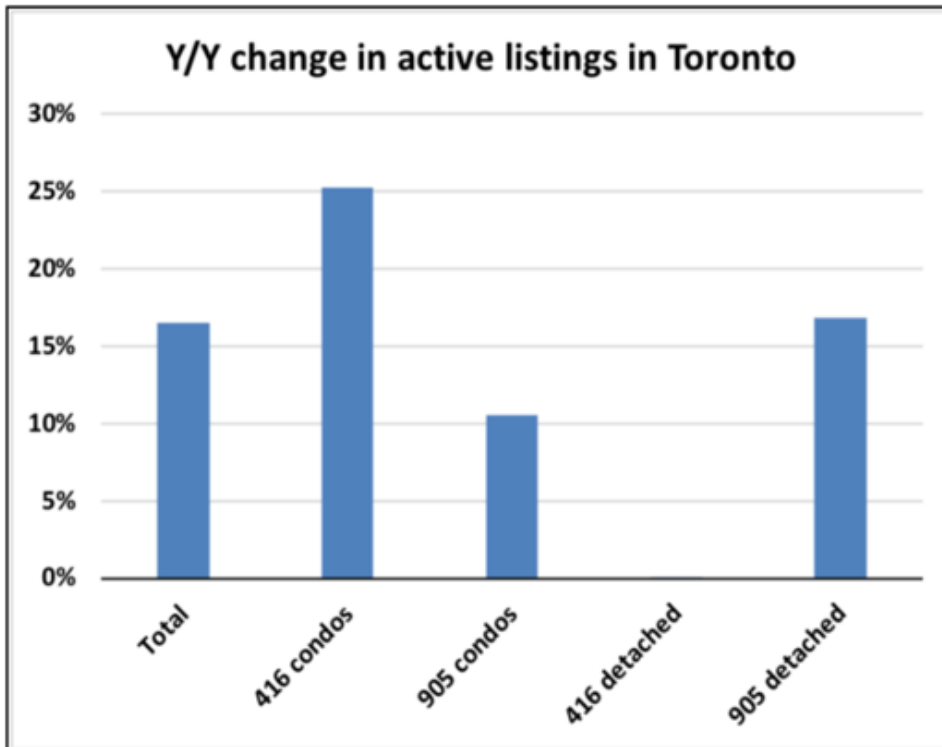


Рисунок 9

Рост Строительства и Проблемы в Квартирном Сегменте.

В Торонто объёмы строящегося жилья продолжают расти, и в июле они выросли на 1.4%. За последние 4 месяца это увеличение составило целых 9.6%. Этот рост в значительной степени связан с увеличением строительной активности в сегменте кондоминиумов, где сейчас строится на 11.2% больше квартир, чем 4 месяца назад. (см Рисунок 11).

Ухудшение CASH FLOW на Рынке Квартир\*\*

На прошлой неделе я встречался с известным экспертом в области строительства квартир, который представил интересную статистику. В июле только в районе метро Торонто было построено чуть менее 80,000 квартир. По его оценкам, около 80% из них (примерно 65,000) были приобретены инвесторами (см Рисунок 12).

стоит внимательно наблюдать позднее в этом году, поскольку завершение строительства квартир ускоряется: (см Рисунок 9).

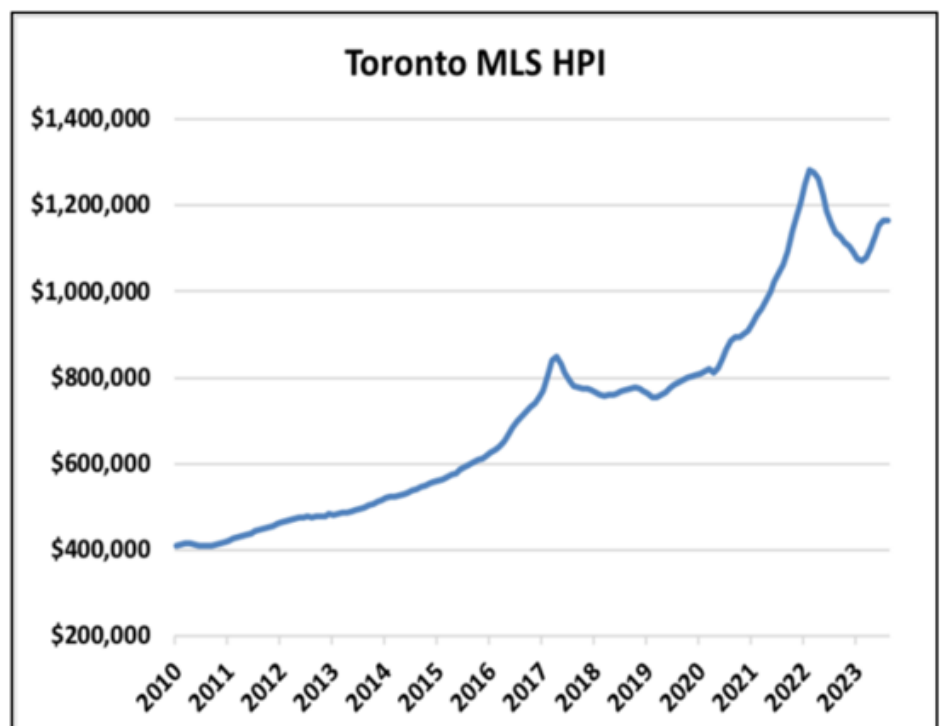
Цены на недвижимость в Торонто и Ванкувере продолжают оставаться под давлением, и мой прогноз остаётся неизменным: в этом месяце мы ожидаем увидеть повышение цен на национальном уровне (мы получим соответствующие данные в середине октября).

Индекс НПИ (Индекс цен на жилье) в Торонто немного снизился в августе, что стало первым таким снижением за последние 6 месяцев.

Следовательно, рынок недвижимости продолжает оставаться динамичным, и на него влияют различные факторы, включая уровень доступных активов и колебания в ценах на жилье.

(см Рисунок 10).

Рисунок 10



Из этих инвесторов, по его прогнозам, по крайней мере половина столкнётся с финансовыми затруднениями в получении финансирования для закрытия сделки из-за более высоких процентных ставок, либо потребует значительных инвестиций в капитал из-за оценок, которые ниже покупной цены.

Итак, перед нами стоит проблема в виде 30,000–35,000 “проблемных” квартир, которые появятся на рынке в ближайшие годы. Это означает существенное избыточное предложение, особенно учитывая, что инвесторы, возможно, снизят свой спрос, учитывая ухудшение CASH FLOW, что было замечено в августе (см Рисунок 13).

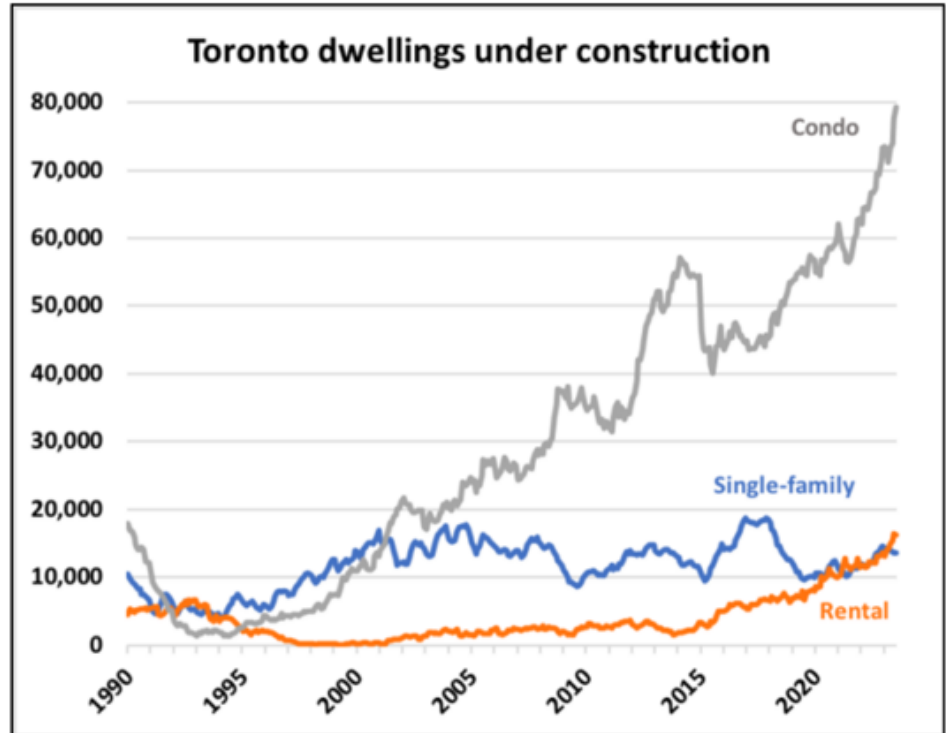


Рисунок 11

Рисунок 12



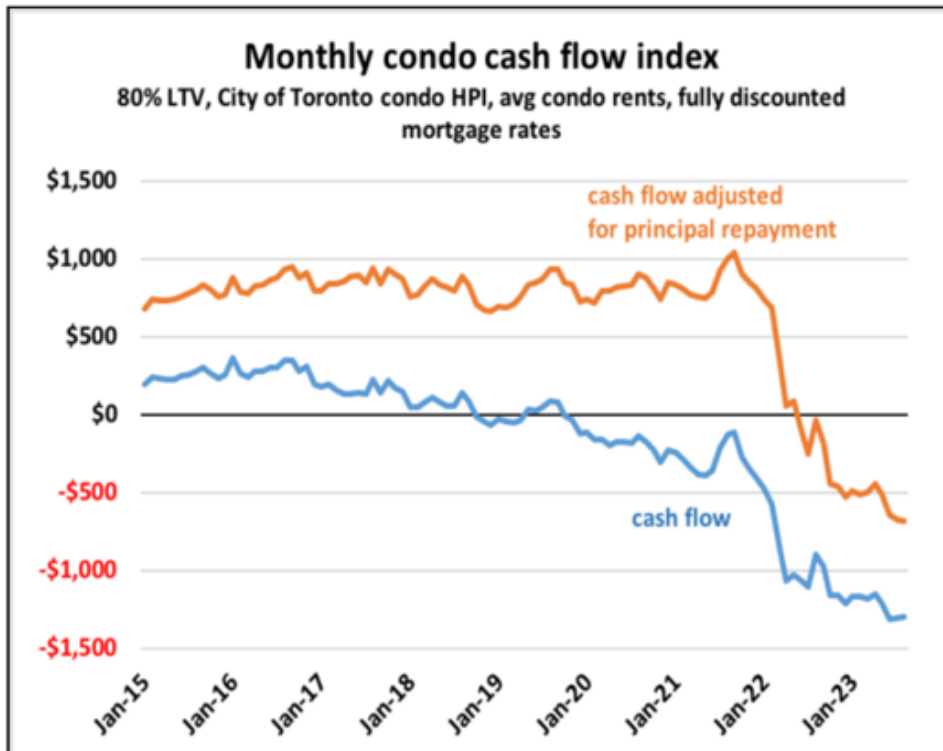


Рисунок 13

Это является не малой проблемой и может усугубиться, если цены на недвижимость останутся стабильными или начнут снижаться. Кроме того, сегмент кондоминиумов уже отстаёт от общего рынка, поскольку индекс НРІ (индекс цен на жилье) для кондоминиумов в Торонто за последний год снизился на 1.2%, в то время как рынок в целом рос на 2.5%.

Важно отметить, что этот сегмент также наиболее активный в реакции предложения, как новые, так и активные объявления опережают рынок в целом.

Как только покупатели готовы отказаться от всего своего депозита, чтобы выйти из сделки, следующим шагом будет полный отказ от сделки. Это произойдёт, если тенденции быстро не изменятся.

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!



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

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



**Alex Moshkovich**  
Broker of Record  
c: 647-459-9459  
e: [TorontoInvestorForum@gmail.com](mailto:TorontoInvestorForum@gmail.com)  
Royal LePaige Terrequity Capital Realty Inc., Brokerage  
1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1  
416-495-4061

# ЗОЛОТАЯ ЛИХОРАДКА АЛЬБЕРТЫ: ЧТО ПРОИСХОДИТ СЕГОДНЯ И КАКОВЫ ПЕРСПЕКТИВЫ



В последние 2 года недвижимость Калгари пользуется очень большим спросом у инвесторов. Ситуация тут полностью противоположна Онтарио. Только что вышли новые статистические данные по Калгари от экономистов банка ВМО, и сегодня я хочу рассказать вам о некоторых из них.

Экономика Альберты в 2023 году показывает невиданный ранее рост, сегодня экономические показатели

провинции превосходят те, которые были в Альберте в годы нефтяного бума начала 2000 годов. Прогнозируется, что в этом году профицит бюджета Альберты составит, как минимум, 2,4 миллиарда долларов, а если цены на нефть удержатся на сегодняшнем уровне до конца года, что, скорее всего, и произойдёт, то профицит бюджета будет значительно больше. И это при том, что Альберта сегодня полностью

ушла от нефтяной зависимости и доходы в бюджет лишь на 20% зависят от энергоносителей. Всё это происходит на фоне того, что подавляющее большинство канадских провинций сегодня имеют большой дефицит бюджета. К примеру, прогнозируется, что в Онтарио дефицит бюджета в 2023 году превысит полтора миллиарда, а в целом по Канаде бюджет 2023 года будет убыточным более чем на 40 миллиардов

долларов.

Также репорт банка ВМО указывает на то, что Альберта сегодня - это самая быстро развивающаяся провинция Канады, по сути, совершившая экономическое чудо, полностью перестроив экономику менее чем за 4 года, полтора из которых пришлось на тяжёлые годы пандемии, когда правительство Альберты, полностью не согласное с действиями федерального правительства, вынуждено было ему подчиняться. Но после вступления в силу в прошлом году акта о суверенитете провинции от федерального правительства Канады уже никто не может повлиять на принятый Альбертой путь развития, и, по оценкам всех аналитиков, то, что сегодня происходит в Альберте,

- это в действительности только начало бурного развития провинции. Альберта уже добилась феноменальных результатов, но главное, судя по всему, ещё впереди.

Также репорт указывает на то, что люди массово переезжают в Альберту из других провинций Канады, в основном, из Онтарио и Британской Колумбии, причём переезжающих с каждым днём становится всё больше и больше. Ожидается, что по итогам 2023 года население Калгари увеличится примерно на 100,000 человек. То есть, при общей численности населения в 1 миллион 600 тысяч, что в 4 раза меньше, чем в GTA, в процентном отношении город растёт гораздо быстрее. И это - не считая студентов, а в Калгари расположены 4 крупных университета, стоимость

обучения в которых значительно ниже, и они пользуются очень большой популярностью как у канадцев, так и у иностранцев.

Конечно, всё это не могло не отразиться на рынке недвижимости Альберты. Отчёт банка ВМО указывает на то, что рынок недвижимости Альберты и, в частности, Калгари как самого большого города провинции сегодня самый сильный во всей стране. И, хотя власти Калгари прилагают все усилия по увеличению темпов строительства, цены на недвижимость тут растут, буквально, на глазах, а снять что-то в аренду очень непросто, и арендные ставки сегодня уже лишь на 25% ниже, чем в Торонто. Не имея достаточного количества жилья для обеспечения переезжающих в Альберту,



её правительство последовало примеру властей Онтарио, и с 1 января 2023 года запретило покупку недвижимости иностранцам. Тем не менее, для нерезидентов, легально находящихся в стране и имеющих разрешение на работу, было сделано исключение, и они могут приобретать недвижимость в Альберте.

Совет по недвижимости Калгари на сентябрь показывает следующие данные. Цены на отдельно стоящие дома за год выросли на 10.3%, semi – на 10.1%, квартиры – на 13.5%, ну, и наиболее подорожавший сегмент рынка – это таунхаусы, которые за год подорожали на 15.7%. Количество предлагаемых к

продаже объектов, наоборот, упало на 32% по сравнению с прошлым годом. Ну и, пожалуй, самый наглядный показатель супер горячего рынка – это часто используемый специалистами индекс (Months of supply), показывающий время, за которое были бы раскуплены все предложения, имеющиеся на рынке, если бы перестали выходить новые. Этот индекс повсеместно используется для оценки состояния рынка недвижимости, и сегодня в Калгари он на критически низкой отметке в 1.19 месяца. То есть, количество выставленных на продажу объектов имеет чуть больше, чем на месяц продаж.

Маховик подорожания цен в

Калгари, как мы и предполагали, только раскручивается. Ещё в июле статистика показывала более скромные цифры в годовом эквиваленте. И не забывайте, всё это происходит на фоне общего кризиса высоких ставок кредитования в Канаде, когда в большинстве провинций цены на недвижимость снизились, а активность покупателей крайне низкая!!!

Нетрудно понять, почему это происходит. Сегодня при цене недвижимости в Калгари вдвое ниже, чем в Торонто, средний семейный доход уже на 25% выше, чем в Торонто. Эта разница продолжает увеличиваться, хотя в начале года она была значительно



меньше. А для переезжающих в Калгари из Онтарио и Британской Колумбии сегодняшние цены на недвижимость в Калгари - это, вообще, просто даром. Кроме этого, в Калгари отсутствует налог HST, да и жизнь, в целом, значительно дешевле. Соответственно, практически любая работающая, даже за небольшую зарплату, семья может позволить себе покупку недвижимости, и, если не дом или таунхаус, то квартиру - уж точно.

По моему мнению, Калгари сегодня - это лучшее место для инвестиций в недвижимость. Риски тут сведены, практически, к нулю, а доходность на вложенные в новое строительство

депозиты просто зашкаливает. Такой доходности мы не видели даже в годы самого сильного подорожания цен на недвижимость в Торонто. На доходность депозитов также влияет то, что в Калгари для покупки на pre-construction, в отличие от Торонто, требуется депозит всего в 10% и то не сразу, а несколькими платежами в течение первого года строительства. В Калгари отсутствует Land Transfer Tax и Development Charges, так что, в отличие от Торонто, где сегодня клоузинг обходится в 30-40 тысяч долларов, клоузинг в Калгари это только оплата услуг юриста.

Цены на просторные двухбедрумные квартиры тут меньше 400 тысяч, четырёхбедрумные таунхаусы с гаражом на 2 машины в отличном районе на начальном этапе строительства можно купить за 500 с небольшим тысяч. Соответственно, для покупки на pre-construction этапе инвесторам требуется сумма всего в 35 - 55 тысяч долларов. То есть, как минимум, в 3 раза меньше, чем в Торонто. Сегодня Калгари - это отличная возможность не только для профессиональных инвесторов, но и для новичков в инвестициях, пока не обладающих крупными сбережениями. Пожалуй, на сегодня Калгари это последняя возможность начать инвестировать, имея на руках лишь незначительную сумму денег.

За последние 2 года мы помогли приобрести недвижимость в Калгари сотням инвесторов. Наша компания оказывает полный спектр услуг для инвесторов: покупка, продажа, аренда, менеджмент, юридическое оформление сделок, финансирование - всё это в одном месте в нашем офисе в Ричмонд Хилле.

Не упускайте свой шанс очень выгодно вложить деньги, пока ещё есть такая возможность.

### [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



NAME YOU KNOW AND TRUST

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

[office@zotovfridman.com](mailto: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](mailto:svaliyeva@ynlclaw.com) Web: [www.valiyevalaw.com](http://www.valiyevalaw.com)**



### 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!

# НА ЧЁМ ОНИ ЗАРАБАТЫВАЮТ НА САМОМ ДЕЛЕ



## GET VISIBLE NOTICED



PRINTING & DESIGN

647.273.6070

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

[samaprint.ca@gmail.com](mailto:samaprint.ca@gmail.com)

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

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

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



*Results from experts*

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<sup>\$</sup>**

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

# КАК ЗАДЕРЖКИ В ЛТВ ПОВЛИЯЮТ НА ЖИТЕЛЕЙ ОНТАРИО: ПРОГНОЗ



Значительные задержки в ЛТВ, если они не будут устранены, могут привести к следующим последствиям:

Для провинции:

- Продолжающаяся дисфункция ЛТВ, уполномоченного разрешать споры между арендодателями и арендаторами, может подорвать общественное доверие к данному институту.
- Нарастание политического давления и лоббирования правительства провинции со стороны арендодателей с целью реформ и дополнительного финансирования.
- Риск роста бездомности, если задержки выселения приведут к тому, что большее число арендодателей прибегнет к незаконным методам, вроде выселения арендаторов на улицу.

Для арендодателей:

- Потеря доходов от сдачи жилья в аренду из-за неплатёжеспособных арендаторов, остающихся в квартирах во время задержек.
- Невозможность использовать законный процесс в отношении проблемных арендаторов.
- Некоторые мелкие арендодатели

сталкиваются с финансовым кризисом или вынуждены продавать арендный фонд.

Для арендаторов:

- Накопление растущей задолженности по арендной плате, что, в конечном итоге, приводит к выселению, когда слушания в суде, наконец, происходят.
- Ухудшение состояния арендуемых квартир, если разочарованный арендодатель не может получить приказ о ремонте.
- Добросовестные арендаторы не могут своевременно получить защиту ЛТВ, например, приказ о проведении ремонта.

В целом, результатом может стать продолжающаяся нестабильность и финансовые трудности на рынке арендного жилья, что нанесёт ущерб всем сторонам. Однако серьёзность последствий будет зависеть от того, как долго сохранятся задержки. Скорее всего, при задержках 6-12 месяцев и более правительство будет вынуждено предпринять действия. Но точно предсказать результат сложно. Главное сейчас - оказывать давление

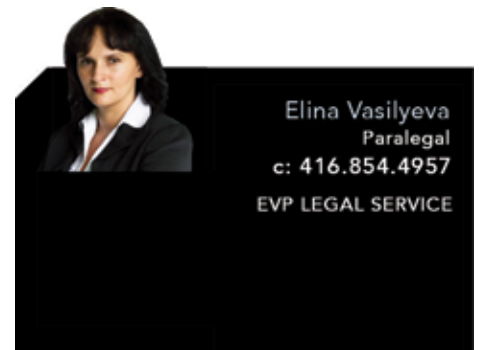
на правительство и работать с ним, чтобы выделить достаточно ресурсов для сокращения времени ожидания решений ЛТВ.



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

**416-8544957**

*The Art of Defending Your Interests*





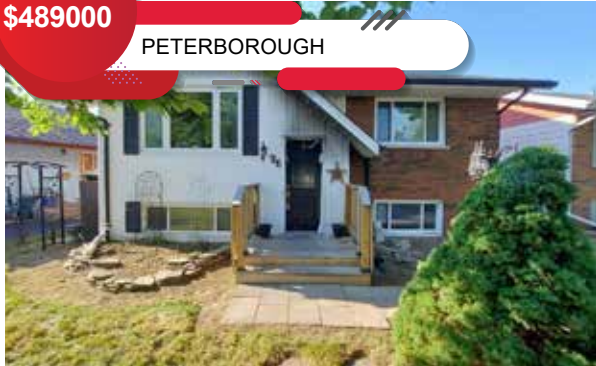
**Alex Lvinsky**  
Sales Representative

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**

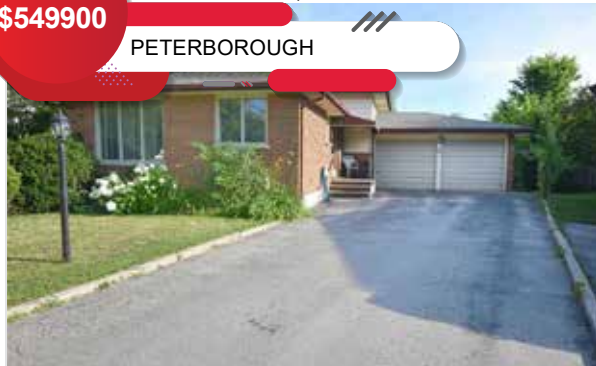
PETERBOROUGH



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**

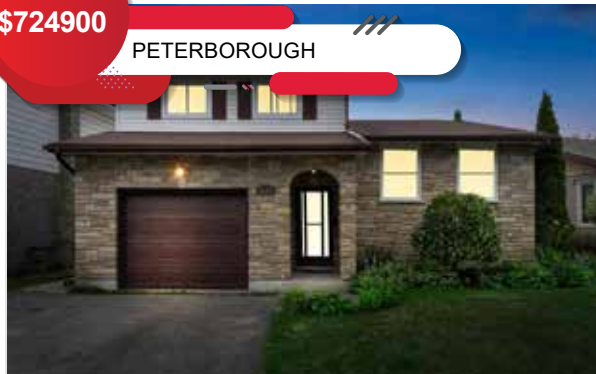
PETERBOROUGH



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**

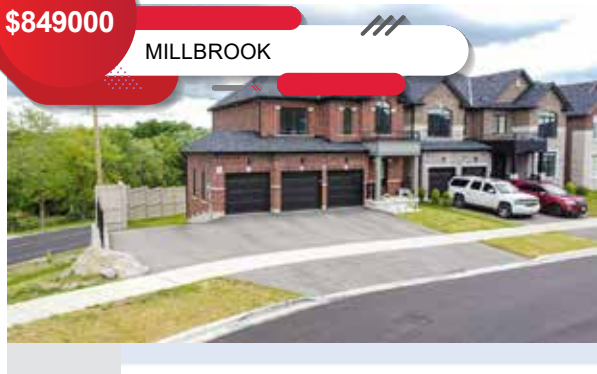
PETERBOROUGH



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%  
2020-2022



*Marianne Svetlov*  
SALES REPRESENTATIVE



*Yulia Samsonova*  
SALES REPRESENTATIVE



*Maria Borisova*  
SALES REPRESENTATIVE



*Alex Lvinskiy*  
SALES REPRESENTATIVE



*Ilnar Akhmedjanov*  
SALES REPRESENTATIVE



*Yevgueni Filtser*  
SALES REPRESENTATIVE

📍 1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1

☎ 416-495-4061



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

# The AlexTeam Moshkovich



*Alex Moshkovich*  
 BROKER OF RECORD / PRESIDENT



*Maryna Orzhehovska*  
 REAL ESTATE BROKER



*Anna Fomina*  
 SALES REPRESENTATIVE



*Vadim Svetlov*  
 REAL ESTATE BROKER



*Natalija Griscenko*  
 SALES REPRESENTATIVE



*Fuad Hasanov*  
 SALES REPRESENTATIVE



*Serge Walton*  
 SALES REPRESENTATIVE IN FLORIDA



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own



Видео, Статьи, Стратегии Инвестиций  
[www.RealEstateForCanadians.com](http://www.RealEstateForCanadians.com)



Горячие сделки  
[www.capitalrealtybrokerage.com](http://www.capitalrealtybrokerage.com)

Бесплатная оценка дома



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](mailto:xphomeinspection@gmail.com)  
[xphomeinspection.com](http://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



**AUGUST 2023**

### AVERAGE SELLING PRICE



**\$1,082,496**



**0.32% more** than  
Aug. '22 (**\$1,079,048**)



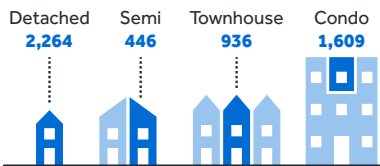
### HOME SALES



**5,294**



**5.2% less** than  
Aug. '22 (**5,584**)



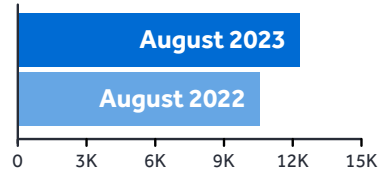
### NEW LISTINGS



**12,296**



**16.2% more** than  
Aug. '22 (**10,578**)



### SALES-TO-NEW-LISTINGS RATIO



August 2023:  $(5,294 \div 12,296) \times 100 =$

August 2022:  $(5,584 \div 10,578) \times 100 =$



Professionals connecting people,  
property and communities.



REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE



# Property & Finance Guide

groups/propertyandfinanceguide

## DISCUSSION GROUP

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

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

Royal LePage  
Terrequity Capital Realty Inc.,  
Brokerage

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



Direct: **647-459-9459**  
Office: **416-495-4061**  
[CapitalRealtyBrokerage@gmail.com](mailto:CapitalRealtyBrokerage@gmail.com)

