

# Property & Finance

Guide

January 2024

Issue 94

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

## НА СКОЛЬКО? СНИЗЯТСЯ СТАВКИ?



**ДОМИНИКАНА:**  
**«СЮДА ОЧЕНЬ ВЫГОДНО ИНВЕСТИРОВАТЬ!»**  
**ОСТОРОЖНО: СКЕММЕРЫ**



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, Миссисаги, Этобико, Торонто, Вона, Ричмонд Хилла, Авроры и Ньюаркета.

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

[PropertyAndFinanceGuide@gmail.com](mailto:PropertyAndFinanceGuide@gmail.com)

Если вы пропустили какой-либо выпуск журнала, то заходите на сайт [www.PropertyAndFinanceGuide.ca](http://www.PropertyAndFinanceGuide.ca)  
И в конце, как всегда, мой девиз:

**Если ваши деньги не начнут работать на вас...**

**ТО**

**...вы никогда не перестанете работать на деньги!**

Алекс Мощкович

# 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)  
**Instagram:** [PropertyAndFinanceGuide](https://www.instagram.com/PropertyAndFinanceGuide)  
**Facebook:** [PropertyAndFinanceGuide](https://www.facebook.com/PropertyAndFinanceGuide)  
**Facebook Group:** [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 94** JANUARY 2024

CO  
NTE  
NTS

## INVESTMENT & REAL ESTATE

**6** На сколько снижаются ставки?

## CONDOS

**18** Доминикана: «Сюда очень выгодно инвестировать!»

## LEGAL ADVICE

**24** Осторожно: скеммеры

## STATISTICS

**31** MARKET STATS - December





**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

**KATERINA MARKEVICH**  
MORTGAGE AGENT AND CO-FOUNDER OF IK FINANCIAL  
• 416.388.8153  
• Katerina@ikfinancial.com

**СМОТРИТЕ НА НАШЕМ  
YOUTUBE КАНАЛЕ**

**@TORONTOINVESTORFORUM**

ДНО ЦЕН  
на недвижимость  
уже сейчас?  
14:24

Жилье в Канаде покупать или подождать?...

Вопросы и ответы  
о недвижимости в 2024  
26:40

Канадская недвижимость в 2024. "Секреты..."

Как  
поменять  
кондо  
на дом  
без дополнительных затрат  
8:43

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

Канадский рынок  
недвижимости  
в кризисе  
ПРОГНОЗ НА 2024  
11:37

Экономический прогноз на 2024 год с Алексом...

## НА СКОЛЬКО СНИЗЯТСЯ СТАВКИ?

### 1) МАКРОКОММЕНТАРИЙ: ОБНОВЛЕНИЕ ПРОГНОЗА СТАВОК

Давайте начнем с обновленной информации о рыночных ожиданиях по ставке Банка Канады на 2024 год. Как вы можете видеть ниже, последние прогнозы по-прежнему предусматривают первое снижение ставки, скорее всего, на мартовском заседании с приостановкой в апреле, прежде чем снижение продолжится в течение лета. Рынки сейчас ожидают, что ставка к концу года составит 3,5% против 3,75% в прошлом месяце и 4,25% в ноябре: (см. рис. 1)

Фиксированные ставки по ипотечным кредитам продолжают свое удручающее медленное снижение. Ставки со скидкой сейчас находятся в диапазоне 5,2%, а по

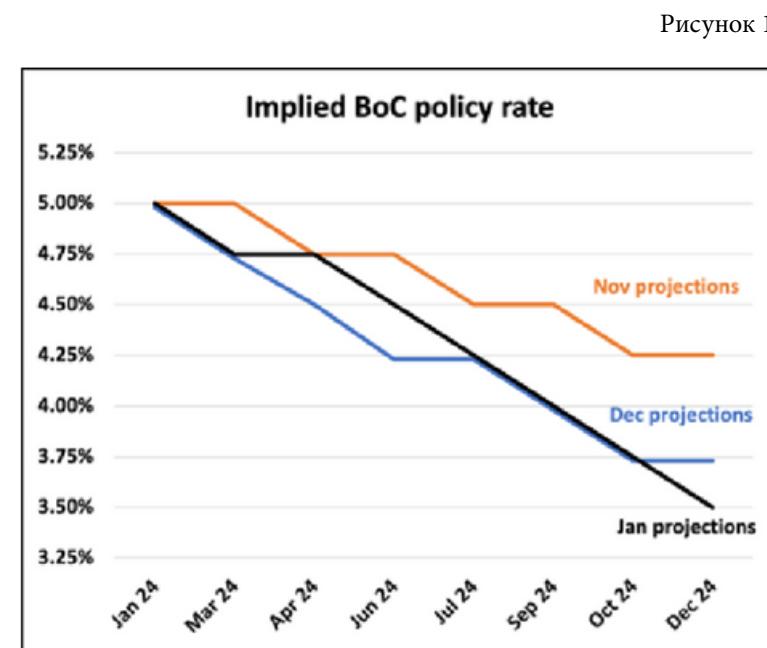
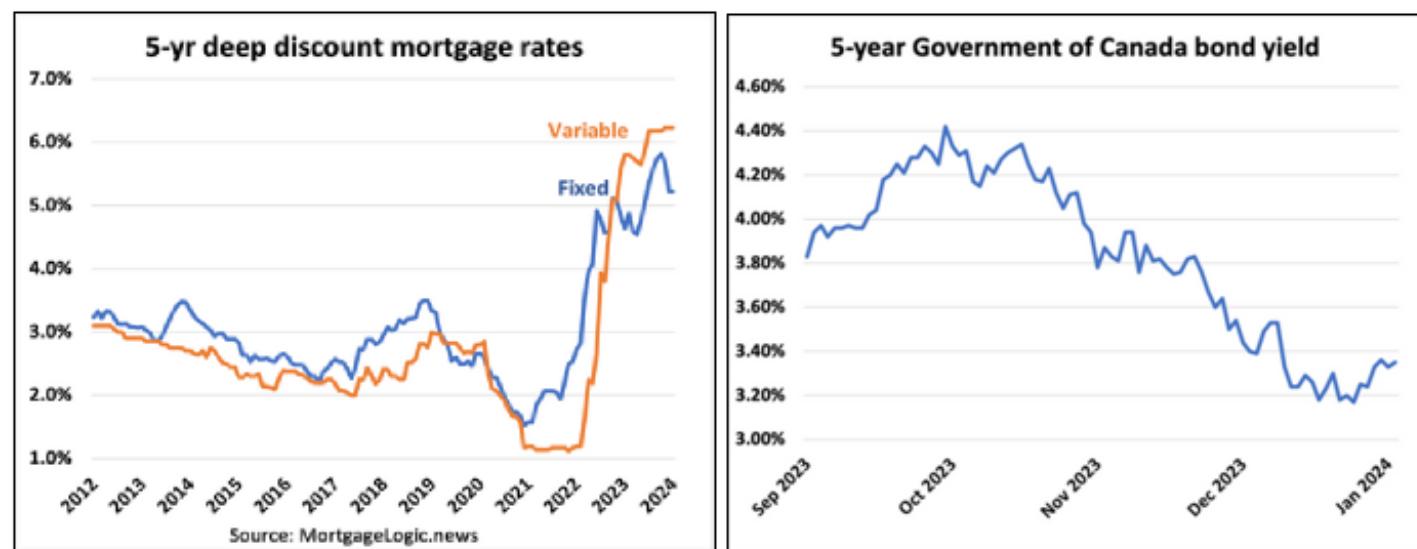


Рисунок 2



некоторым застрахованным ипотечным кредитам ставка значительно ниже 5%. Судя по форвардным прогнозам, похоже, что осталось еще около 50 б.п. от фиксированных ставок, чтобы привести их в соответствие с доходностью облигаций, которая снизилась на 90 б.п. по сравнению с октябрьскими максимумами: (см. рис. 2)

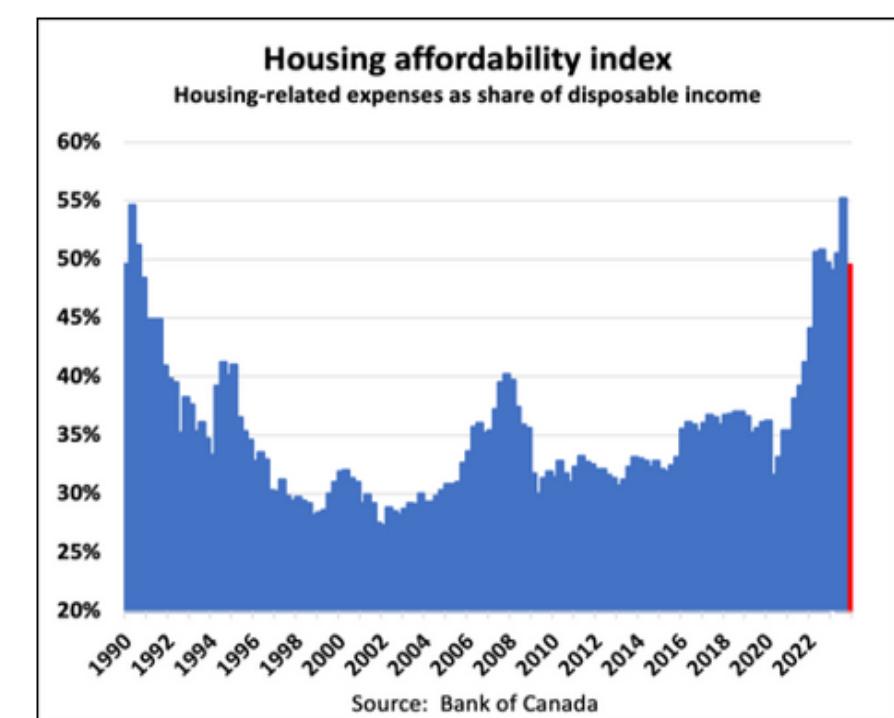
Давайте начнем с обновленной информации о рыночных ожиданиях по ставке Банка Канады на 2024 год. Как вы можете видеть ниже, последние прогнозы по-прежнему предусматривают первое снижение ставки, скорее всего, на мартовском заседании с приостановкой в апреле, прежде чем снижение продолжится в течение лета. Рынки сейчас ожидают, что ставка к концу года составит 3,5% против 3,75% в прошлом месяце и 4,25% в ноябре: (см. рис. 1)

Индекс перспектив недвижимости Nanos сильно вырос с минимумов начала ноября: (см. рис. 3)

Учитывая умеренное снижение ставок и уверенность в восстановлении, неудивительно, что продажи домов отскочат от безумно низких уровней, наблюдавшихся в конце 2023 года. В прошлом месяце я писал, что в следующем месяце следует ожидать скачка продаж на 10-20%. несколько месяцев, какое-то количество высококвалифицированных покупателей, которые ждали в сторонке, снова начинают выходить на рынок. Предварительные оценки экспертов по недвижимости по всей стране показывают, что в декабре продажи с



Рисунок 4

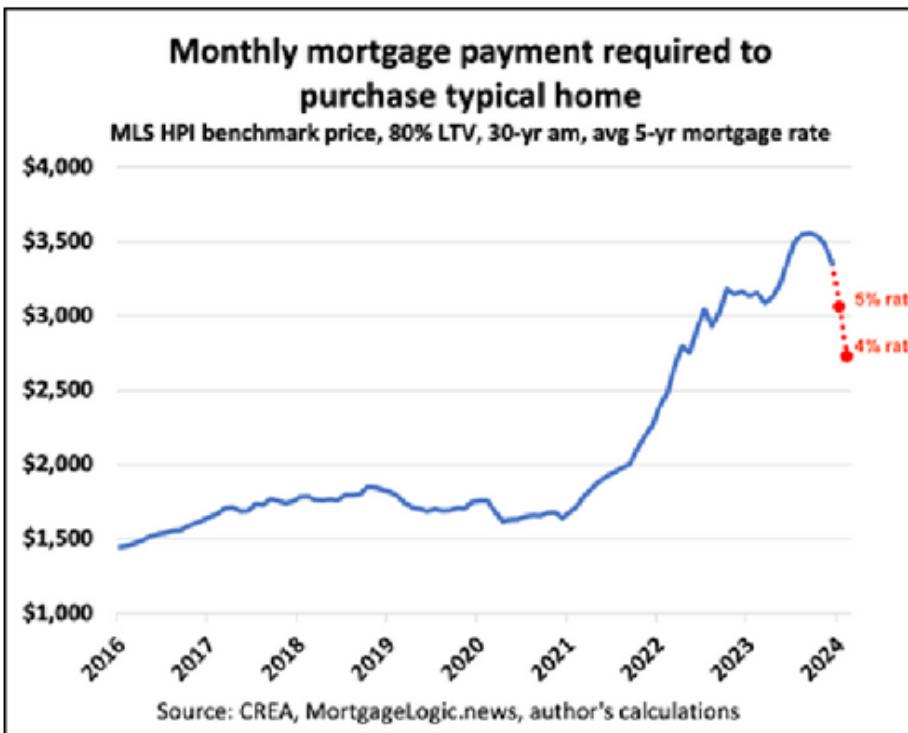


учетом сезонных колебаний выросли на 10% по сравнению с ноябрем. Это отличная новость, и нет никаких оснований думать, что ситуация не улучшится и дальше. (см. рис. 4)

Но я хочу умерить любые ожидания скорого возвращения бума спроса после COVID. По моим оценкам, доступность в этом квартале демонстрирует заметное улучшение по сравнению с историческими минимумами в третьем квартале, но все еще находится близко к худшему уровню за последние 30 лет.

Мы также можем смоделировать ежемесячные платежи по ставкам 5% и 4%. Они, конечно, лучше, но ставка в 4% означает, что выплаты по ипотеке по-прежнему на 62% выше, чем в 2021 году: (см. рис. 5)

Рисунок 5

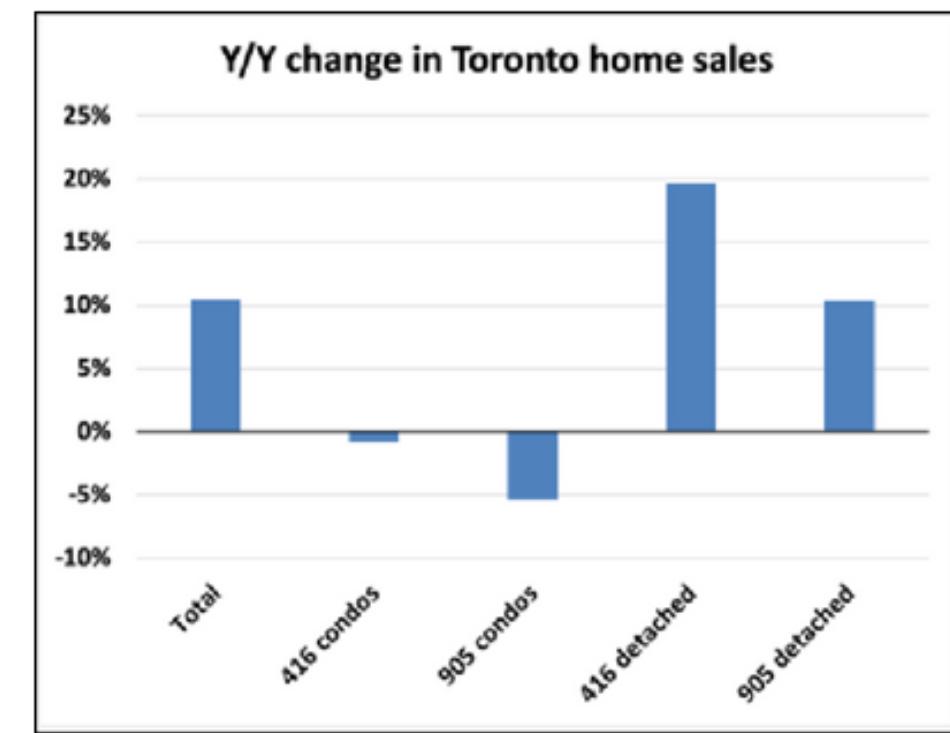


Таким образом, нам еще предстоит нарубить немало дров, чтобы вернуть доступность к тому моменту, когда времена бума могут продолжиться.

Это может произойти позже, в 2024 году.

Это приводит нас к выводу, что, хотя спрос может и, скорее всего, незначительно улучшится, в конечном итоге он будет ограничен реалиями ситуации с ценовой доступностью, а это означает, что предложение остается ключевой точкой опоры, на которой нам следует сосредоточиться по мере приближения к экономическому кризису.

Рисунок 7



Одно предупреждение к этим данным: декабрь и январь всегда являются месяцами с самым низким объемом продаж домов в году в Канаде. Это также месяцы, на которые погодные явления могут больше всего повлиять. Плохая гроза или период хорошей погоды могут легко увеличить сезонно скорректированные продажи на 10% в месяц в любом направлении. Просто имейте это в виду, ища сигналы в данных в это время года.

Продажи выросли чуть более чем на 10% по сравнению с декабрем 2022 года, но весь этот прирост пришелся на сегмент односемейных домов, в то время как продажи квартир в 416 и 905 по-прежнему были отрицательными по сравнению с прошлым годом:

(см. рис. 7)

Что касается квартир, в декабре был зафиксирован самый низкий объем продаж с 2008 года: (см. рис. 8)

## 2) РОСТ ПРОДАЖ ЖИЛЬЯ В ТОРОНТО, НОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ИСПАРЯЮТСЯ

Подсчет продаж домов на конец года показывает, насколько плохим был 2023 год для недвижимости Торонто. В 2023 году в этом мегаполисе было продано всего 66 000 домов, что является самым низким годовым показателем с 2000 года.

Но это зеркало заднего вида. Отдельные данные за декабрь показали, что продажи домов с учетом сезонных колебаний выросли на

21,3% в месячном исчислении с некоторыми корректировками в сторону повышения по сравнению с предыдущими 5 месяцами. Это самый большой ежемесячный прирост с апреля прошлого года. (см. рис. 6)

Рисунок 6

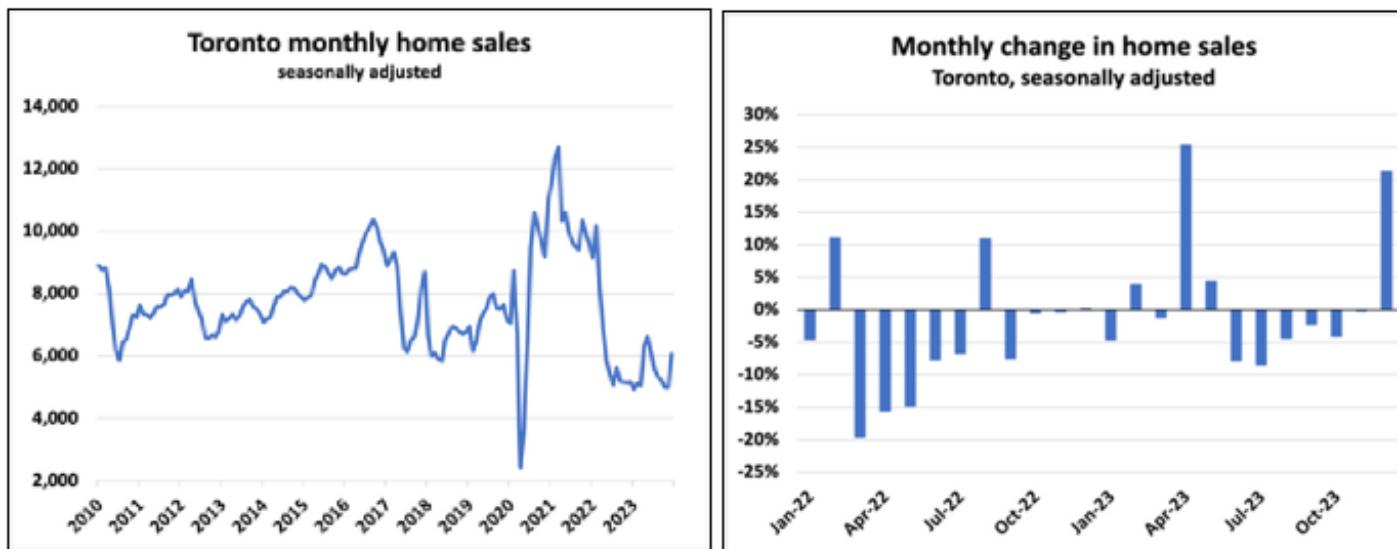
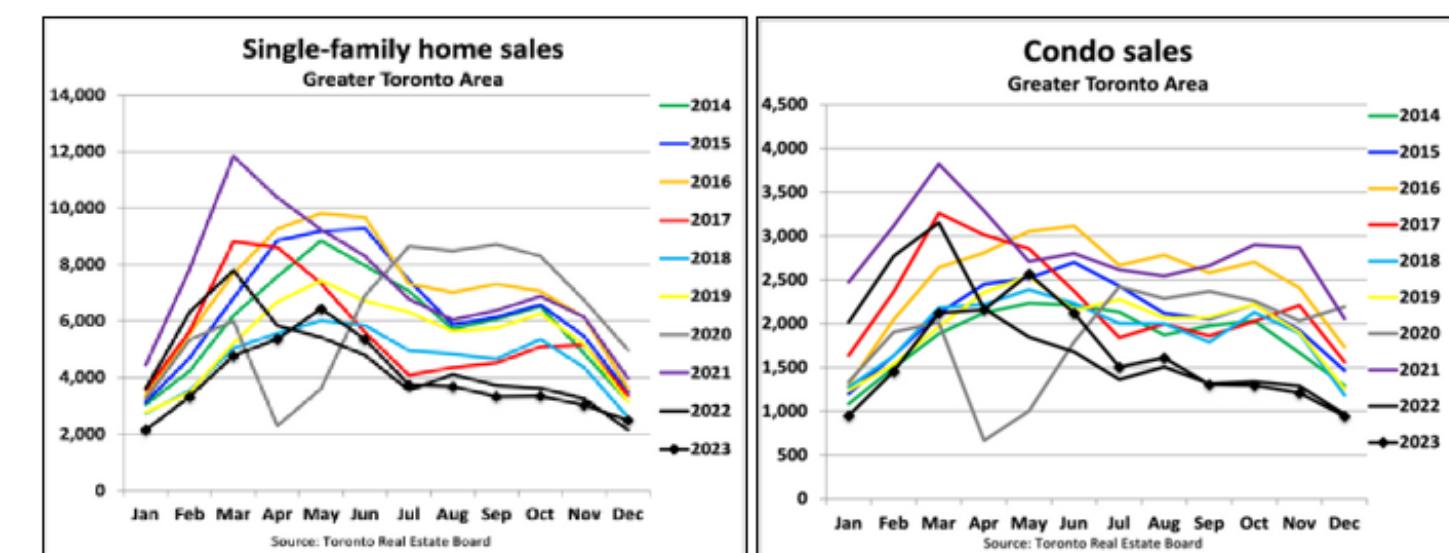


Рисунок 8



НОВЫЕ ЛИСТИНГИ ИСПАРЯЮТСЯ.

Что касается новых предложений, то здесь в декабре произошло очень заметные изменения. Новые листинги в Торонто упали на 13% в месяц, что является самым большим снижением с февраля и вторым самым низким показателем за любой декабрь за последние 20 лет. И здесь снова наблюдаются явные различия между сегментами: число предложений квартир на 2% выше, чем в прошлом году, тогда как число предложений на одну семью упало на 8%: (см. рис. 9)

Рисунок 9

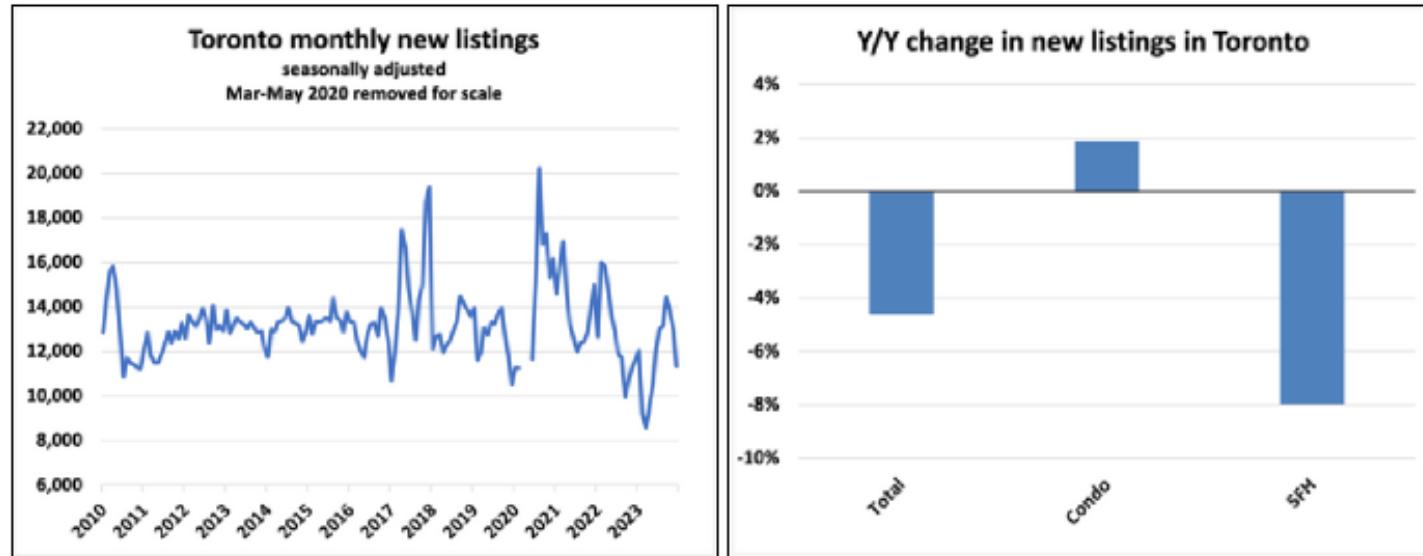
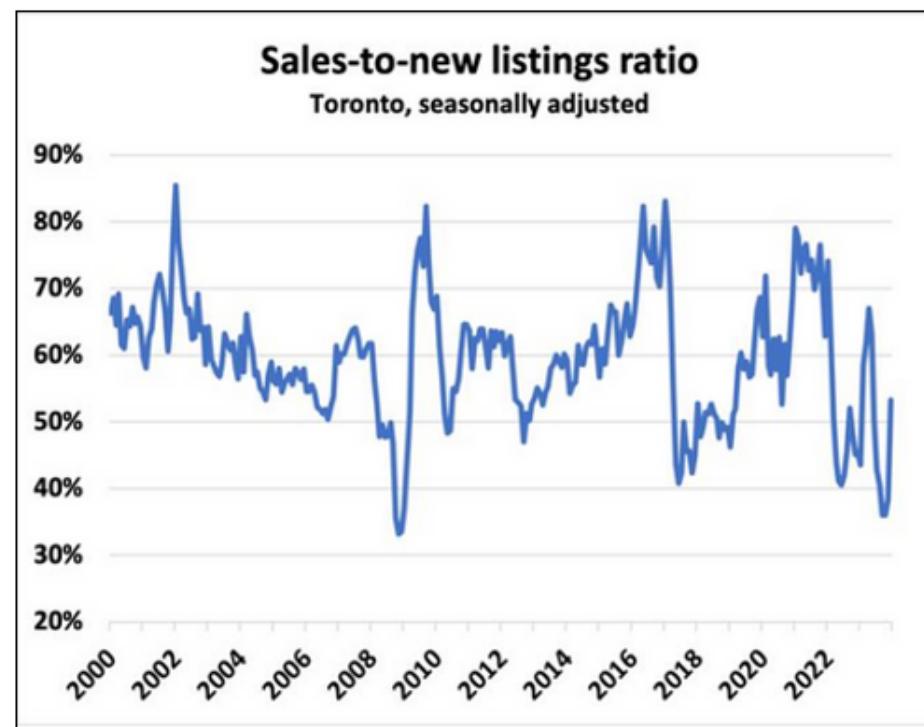


Рисунок 10



В связи с ростом продаж и падением количества новых предложений рыночный баланс в прошлом месяце значительно ужесточился. Соотношение продаж к количеству новых объявлений подскочило с 38% (рынок покупателей) до 53% (нижний предел сбалансированного рынка) и это за один месяц! Это самое резкое улучшение за месяц, которое мы наблюдали с момента выхода из пандемии: (см. рис. 10)

РОСТ ЗАПАСОВ  
СТАБИЛИЗИРУЕТСЯ.

Один месяц не является тенденцией, но такая же ситуация наблюдалась весной 2023 года: резкое сокращение количества новых предложений и умеренный рост спроса привели к резкому ужесточению рыночного баланса,

что привело к росту цен почти на 10% к концу лета.

Разница на этот раз в том, что количество активных листингов на 20% выше, чем в декабре прошлого года, так что есть немного больше буфера предложения, которым нужно пользоваться. Тем не менее это потенциальная тенденция, которая может указывать на стабилизацию цен, ЕСЛИ она продолжится.

В настоящее время количество предложений квартир примерно на 30% выше, чем в прошлом году, в то время как количество частных домов выросло примерно на 5%: (см. рис. 11 и 12)

Рисунок 11

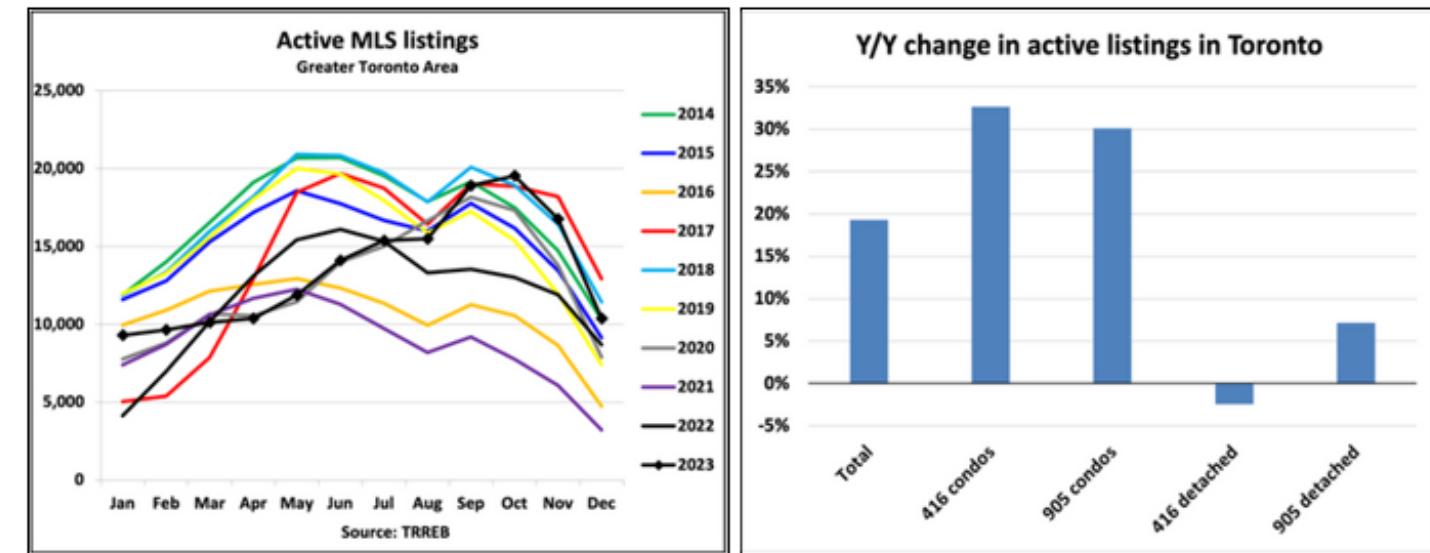
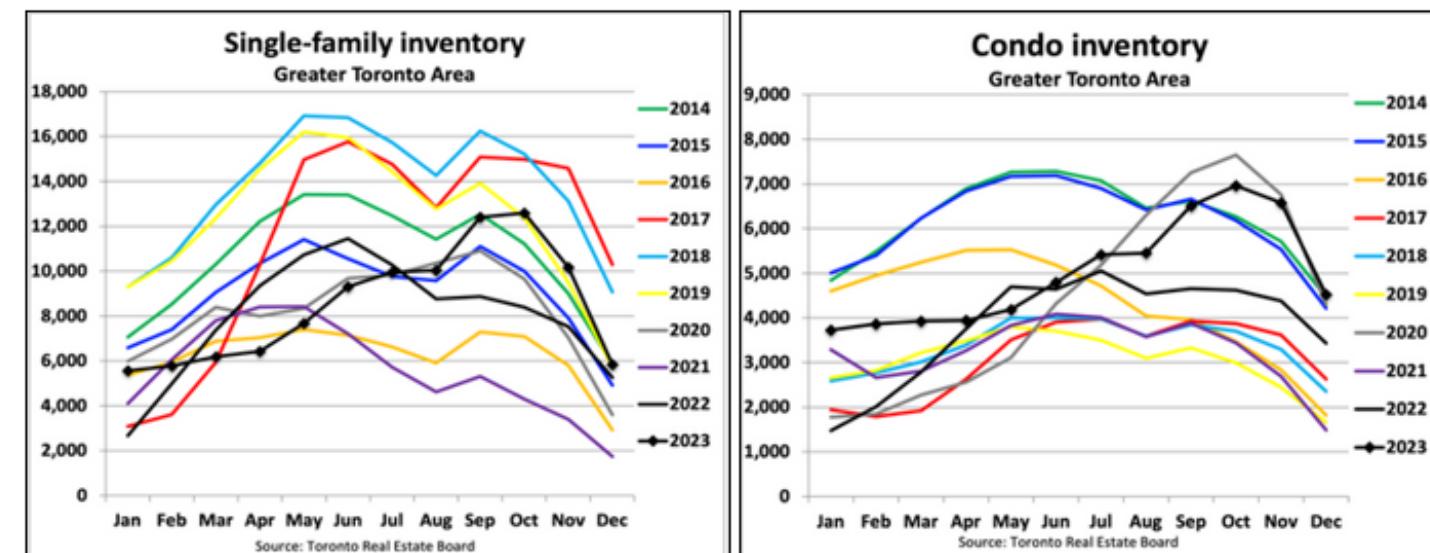


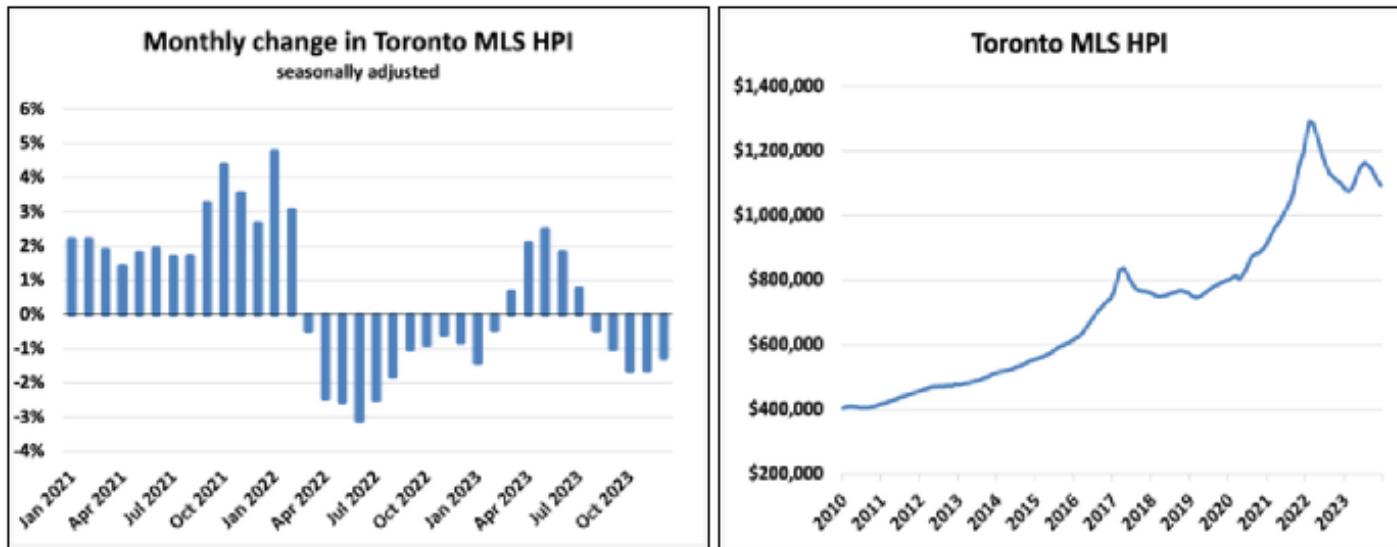
Рисунок 12



## ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ПАДАЮТ, НО КАК ДОЛГО?

Индекс цен на жилье с учетом сезонных колебаний упал на 1,3% в месяц и теперь упал на 15% по сравнению с рекордными максимумами. Но, если рынку удастся удержать текущий уровень баланса, перед весной это снижение цен уступит место неизменным или немного более высоким ценам. (см. рис. 13)

Рисунок 13

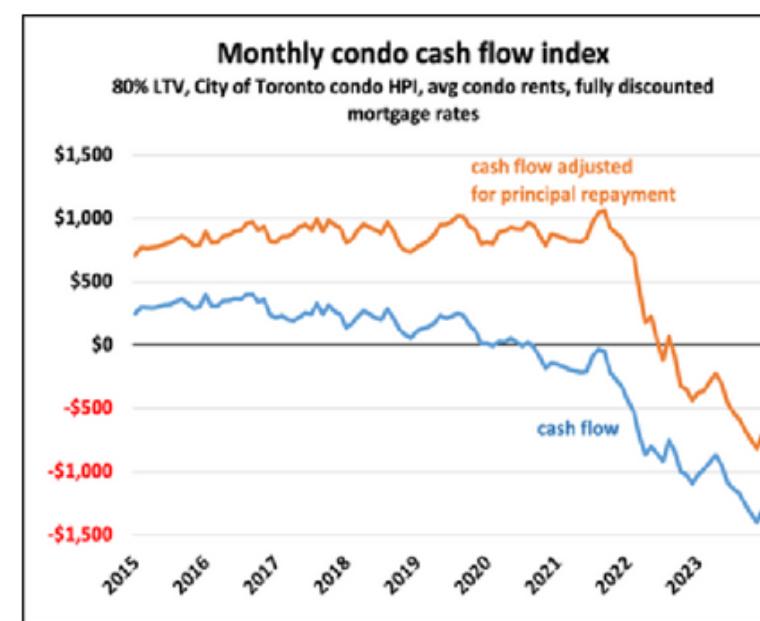


## РЫНОК КОНДО

Из приведенных выше данных должно быть ясно, что рынок квартир в настоящее время отстает. Это не должно вызывать удивления, учитывая важность инвесторов в этом сегменте и тот факт, что экономика аренды вновь приобретенных квартир по-прежнему выглядит не очень хорошо.

В декабре ситуация с арендой немного улучшилась, но приобретенная сегодня квартира будет иметь отрицательный доход примерно в 1300 долларов в месяц, если ее финансировать под 80% LTV. Это очень грубые цифры, поэтому не надо делать поспешных выводов так как тенденция индекса более важна и дает некоторое представление об общих трудностях, с которыми сегодня столкнутся новые инвесторы при поиске активов с денежным потоком: (см. рис. 14)

Рисунок 14



На рынке аренды в Канаде существует обычная сезонность: арендная плата обычно достигает максимума летом, а затем снижается поздней осенью и зимой. Но сезонное снижение арендной платы за квартиры в Торонто в этом году особенно заметно. (см. рис. 15)

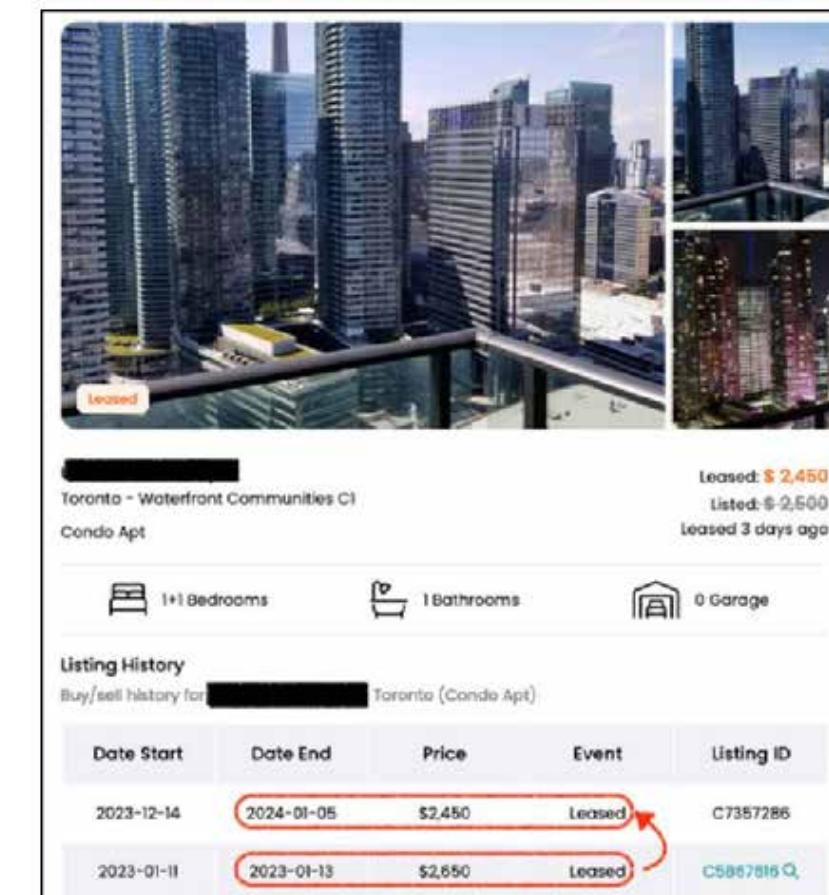
Это становится очевидным, если мы посмотрим на недавние сделки по аренде за прошедшую неделю, которые ранее сдавались в аренду в начале 2023 года.

Здесь мы сравниваем договоры аренды, разделенные почти ровно одним годом...

Рисунок 15



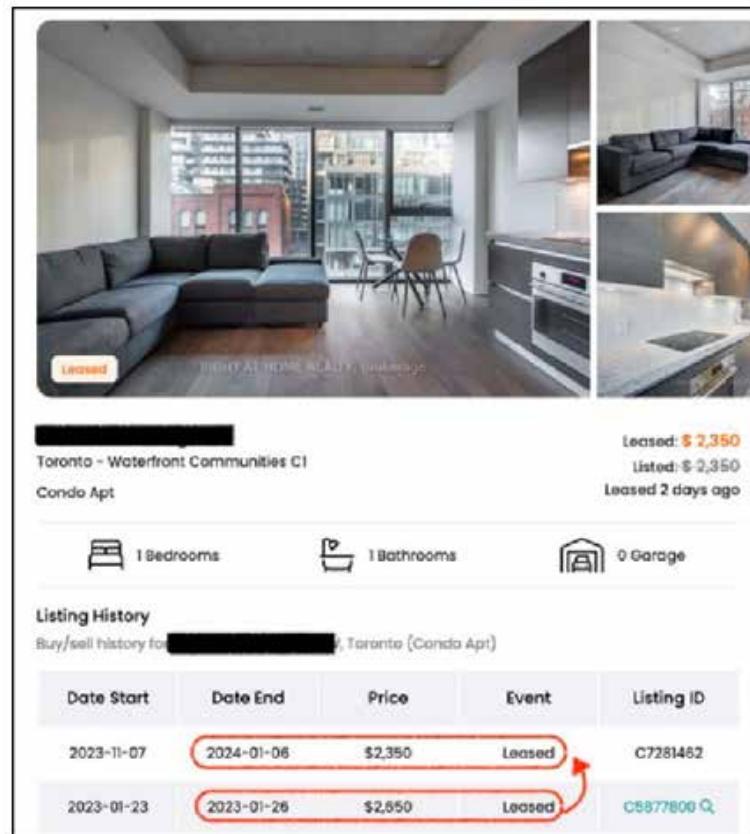
Рисунок 16



то есть «медленное время» в 2023 году и «медленное время» сегодня. Если бы рынок аренды был настолько сильным, как многие считали, почему так легко найти жилье, сдаваемое в аренду по цене ниже прежней? Я думаю, что это говорит о арендной плате, которая на данный момент, возможно, достигла потолка доступности.

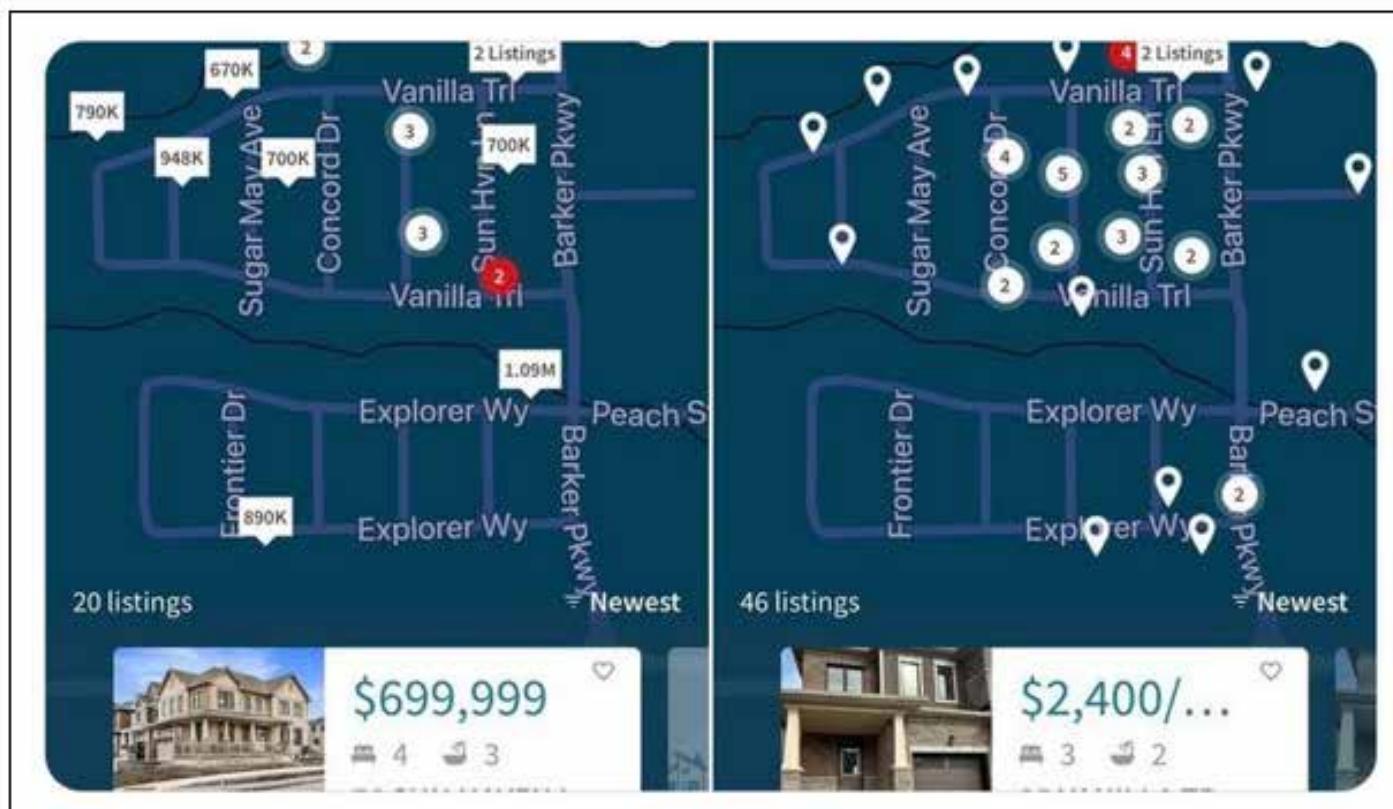
Помните, что на цены на жилье может влиять кредит (т.е. ставки и доступность ипотеки), но арендные платы в конечном итоге связаны с базовыми доходами и могут быть увеличены только до определенного предела: (см. рис. 16 и 17)

Рисунок 17



Ясно, что некоторые потенциальные продавцы предпочли арендовать дома, а не выставлять их на продажу в слабом рынке, и это, возможно, начинает снижать спрос на рынке аренды. (см. рис. 18)

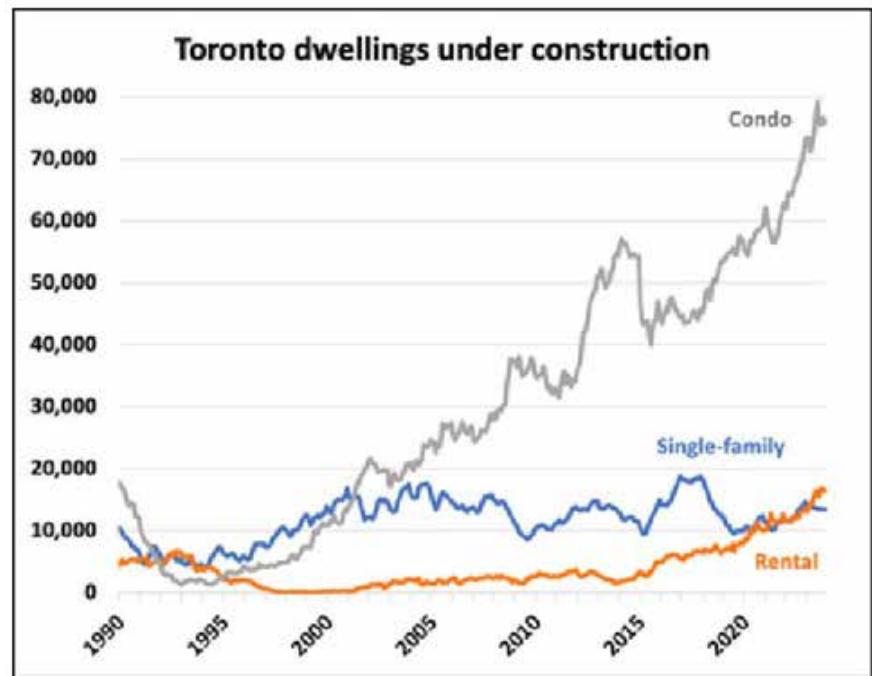
Рисунок 18



### ПАДЕНИЕ ЗАПАСОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Объемы незавершенного строительства в GTA упали на 1,1% м/м в ноябре из-за ускорения ввода в эксплуатацию квартир и сдаваемых в аренду площадей (еще одна причина небольшого спада на рынке аренды). (см. рис. 19)

Рисунок 19



Еще раз хочу обратить внимание на резкое снижение начала строительства односемейных домов, которое я выделил на графике справа. Именно так формируются будущие кризисы. Сейчас это может не так ощущаться, но мы пошагово движемся в потенциально серьезную проблему с поставкой, которая может сделать эпизоды 2017 и 2021 годов не такими ужасными по сравнению с текущей ситуацией. (см. рис. 20)

Рисунок 20

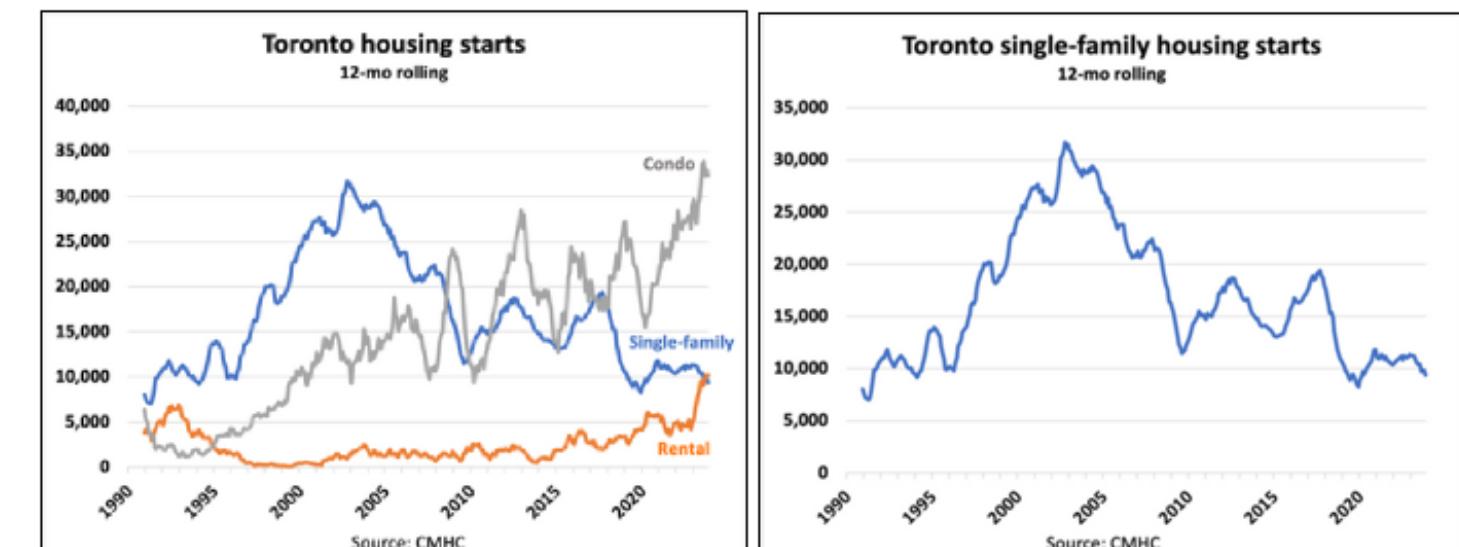


Рисунок 25

В заключение я хотел бы добавить личные наблюдения. Начиная с последней недели декабря, рынок начал стремительно меняться. Я продал 5 объектов недвижимости за 10 дней, из которых 2 продались на аукционе (больше одного предложения). Недавно в Миссиссайге продали дом, на который пришло 86 разных предложений. Так же активизировались инвесторы: мы практически ежедневно показываем дома, и к нашему приезду многие бывают проданы.

Цены на определённые дома поднялись, как минимум, на 10% за два месяца. Тем не менее, все ещё есть хорошие сделки, так как не все агенты и продавцы поняли, что стратегию продаж надо менять. Назревает вопрос, если такой ажиотаж уже сегодня, то что будет весной, когда начнут снижать ставки? Вот пример нашей последней сделки, которую продавал неопытный агент, даже не написавший, что это легальный дуплекс, с разделёнными счётчиками на электричество. Мы купили этот дом, как минимум, на \$50,000 дешевле его реальной цены. (см. рис. 21)

Рисунок 21

**DUPLEX**

House price	\$810,000
Downpayment	\$162,000
Mortgage	\$648,000 (5.5%)
Property Tax	\$370
Insurance	\$130
Mortgage payment	\$3,680
Total	\$4,180
Rent	\$4.000



CASH FLOW	<b>-\$180</b>
MORTGAGE DOWN	<b>\$730</b>
NET INCOME + MRTG PMNT	<b>\$550</b>

Как мы видим, пока что CASH FLOW отрицательный, хотя, в совокупности прибыль составляет \$550 в месяц. Но давайте рассмотрим ситуацию, когда банковский процент снизится всего на 2%, и я взял для расчёта срок 5 лет, хотя это произойдёт намного раньше. Рост недвижимости составляет, в среднем, 6% за последние 50 лет, однако в последнее время он намного больше, и рост арендной платы на 2.5% в год. Посмотрим, что у нас вышло через 5 лет.. (см. рис. 22)

Рисунок 22

**DUPLEX  
AFTER 5 YEARS**

House price	\$1,083,000
Downpayment	\$162,000
Mortgage	\$599,000 (3.5%)
Property Tax	\$410
Insurance	\$150
Mortgage payment	\$2,690
Total	\$3,250
Rent	\$4.525



CASH FLOW	<b>\$1,275</b>
MORTGAGE DOWN	<b>\$1,025</b>
NET INCOME + MRTG PMNT	<b>\$2,300</b>

Теперь ежемесячный CASH FLOW составляет \$1,275, а с учётом погашения ипотеки - и вовсе \$2,300 в месяц. То есть, - 17% годовых на инвестируемые деньги, а если принять во внимание выплаченную ипотеку и рост цены за 5 лет, что составит 322,000, то, поделив на инвестируемые деньги, получится 200% за 5 лет или 40% годовых, суммарная прибыль составляют 57% годовых.

Так делаются деньги на правильных инвестициях в недвижимость! Если у вас есть вопросы или вы хотели бы построить индивидуальную стратегию инвестиций в недвижимость, то запишитесь на 30-ти минутную бесплатную консультацию, и мы обсудим стратегию, которая подходит именно вам. [FreeMeetings.ca](http://FreeMeetings.ca)

И запомните: ваше благосостояние находится только в ваших руках, и никто за вас не решит эту проблему!



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

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



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

# ДОМИНИКАНА: «СЮДА ОЧЕНЬ ВЫГОДНО ИНВЕСТИРОВАТЬ!»



Рынок жилой недвижимости Доминиканской Республике в последние годы переживает бурный рост. Одной из основных тенденций рынка является рост популярности элитной недвижимости. Покупатели, большинство из которых иностранцы, с удовольствием приобретают тут роскошные виллы, а также квартиры в кондоминиум-комплексах, которые предлагают эксклюзивность и первоклассные удобства. И если ещё 10 лет назад комплексы класса люкс составляли не более 10% от предлагаемой к продаже недвижимости, то сегодня их доля возросла уже до 60%. Эти объекты недвижимости часто имеют захватывающий вид из окон, бассейны, доступ к полям для гольфа или пристаням для яхт, а также доступ к так называемым «клубным пляжам» - частным пляжам с ресторанами, барами с уровнем обслуживания в пятизвездочных отелях. Большой спрос на элитную недвижимость обусловлен не только спросом со стороны иностранцев, для которых пока ещё дешёвые доминиканские цены очень привлекательны относительно других курортов, но и растущей экономикой страны. Значительный экономический рост и стабильность экономической и политической системы Доминиканской Республики являются основными макроэкономическими факторами, способствующими развитию рынка жилой и коммерческой недвижимости.

В стране наблюдается устойчивый подъём ВВП на уровне 5% в год, что привело к увеличению доходов и росту

покупательской способности населения. Появилась прослойка обеспеченных доминиканцев, стремящихся к роскошному образу жизни, и, хотя доля местных покупателей в сегменте элитной недвижимости пока ещё не столь велика, тем не менее, с каждым годом таких покупателей становится всё больше и больше. Ну и, конечно, усилия правительства по улучшению инфраструктуры, такой как дороги, госпитали, торговые моллы, места общественного отдыха, аэропорты и морские порты, построенные и продолжающиеся строиться в последние годы благодаря крупным иностранным инвестициям, сделали страну более привлекательной как для местных, так и для иностранцев.

В последние годы правительство

Доминиканы реализует политику по привлечению иностранных инвестиций во все сферы жизни, включая и недвижимость. Иностранные покупатели недвижимости имеют точно такие же права, как и местные жители, как то: освобождение от налогов на новое строительство сроком на 15 лет и минимальный годовой налог после 15 лет, освобождение от уплаты налога на переход права собственности для новостроек и многое другое. Это, конечно, наряду с появившимся в стране доступным кредитованием, существенно способствовало развитию индустрии жилой недвижимости.

Статус страны как популярного туристического направления и её значительный экономический рост являются факторами,



способствующими бурному развитию туристической отрасли. Продолжается строительство отелей и сопутствующей инфраструктуры. В этом году Доминикану посетило уже более 10 миллионов туристов, и туристический поток увеличивается с каждым годом. В 2023 году по сравнению с 2022 годом туристический поток вырос приблизительно на 15%, а рост доходов отрасли всего за год составил 24%, что является лучшим показателем среди стран карибского бассейна. Растущая популярность Доминиканы как туристического направления обеспечивает приток больших денег в казну, а доходы от туризма составляют весомую долю внутреннего валового продукта страны.

Также немаловажным фактором роста туризма является то, что уже сегодня окрестности Пунта-Каны стали одним из лучших в мире мест для любителей

игры в гольф. Здесь сосредоточены десятки гольф-полей разных уровней, включая лучшие гольф-поля Карибского региона, и строительство гольф-полей продолжается. Сегодня Джек Николас, самый известный в мире архитектор гольф-полей, ведёт в Кап-Кане строительство нового гольф-поля мирового уровня «las iguanas», которое обещает в будущем стать лучшим гольф-полем карибского региона.

На сегодня Доминиканская Республика - это экономика №1 в карибском бассейне и центральной Америке по объёму ВВП, который уже составляет более 115 миллиардов долларов США и увеличивается с каждым годом. Доминиканская Республика - также направление №1 в Карибском бассейне по числу посещений туристами. Она имеет лучший показатель заполненности отелей во всём Карибском регионе - около 83% в течение года, и общепризнанно, что карибское направление - абсолютный лидер по числу предлагаемых туристических продуктов и впечатлений. Кроме этого, Доминикана стала рынком №1 во всём Карибском бассейне по объёму предложений гостиничных номеров, а только что перестроенный аэропорт Пунта-Каны, открывший второй большой международный терминал, сегодня является аэропортом №1 в регионе по количеству ежедневных международных рейсов и вторым по загруженности во всём Карибском бассейне.

За последние 10 лет Доминиканская Республика в своём развитии

сделала огромный шаг вперёд, и трансформация Доминиканской части острова Эспаньола в курорт мирового уровня продвигается семимильными шагами. Ожидается, что, с учётом происходящих здесь тенденций, рынок недвижимости Доминиканы продолжит траекторию бурного роста. По оценкам экспертов, на сегодня цены на элитную недвижимость, расположенную на основных её курортах, пока ещё гораздо ниже, чем на других курортах такого же уровня, а значит, и инвесторы, вкладывающие свои деньги в покупку недвижимости, продолжат не только отлично зарабатывать от краткосрочной аренды, но и смело могут рассчитывать на существенное увеличение стоимости недвижимости в будущем. По моему мнению, цены тут должны удвоиться уже в следующие 7-8 лет, и ежемесячный доход от аренды будет расти в той же пропорции.

Так что сегодня - идеальный момент войти в этот бурно растущий рынок и приобрести недвижимость, в которой вы сможете отдохнуть сами, а в то время, когда вы её не используете, она будет приносить вам отличный ежемесячный доход от краткосрочной аренды.

Наша компания оказывает на рынке Доминиканы полный спектр услуг по покупке, полному менеджменту и продаже квартир и вилл. Кроме этого, при необходимости, мы поможем вам получить кредитование на покупку.

Caribbean portal: [buycaribbeanhome.com](http://buycaribbeanhome.com)

Toronto and Calgary portal: [newGTAcondos.com](http://newGTAcondos.com)

Назначить встречу в офисе компании или online можно по ссылке [Appointments](http://Appointments)

YouTube channels: [Caribbean Real Estate Toronto](http://Caribbean Real Estate Toronto) / [Calgary Real Estate](http://Calgary Real Estate)

**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



Zotov - Fridman LLP  
Barristers & Solicitors

#### REAL ESTATE LAW

- Purchases, Sales, Refinance
- Independent Legal Advice

#### WILLS AND ESTATES

- Wills
- Powers of Attorney
- Estate Administration

#### BUSINESS LAW

- Contracts / Leases
- Incorporation
- Business Purchase and Sale

#### NOTARY AND COMMISSIONING

- Notarization of Documents
- Commissioning of Affidavits
- Statutory Declarations
- Travel Consent for Children

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

tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294



*We Speak Russian and Hebrew*

[office@zotovfridman.com](mailto:office@zotovfridman.com)

MARTHA ZOTOV AND ALEX FRIDMAN



**SV** THE LAW OFFICE OF  
S. VALIYEVA

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

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

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

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

**Tel: 647.952.0827 Fax: 647.795.4672**

E-mail: [svaliyeva@ynlclaw.com](mailto:svaliyeva@ynlclaw.com) Web: [www.valiyevalaw.com](http://www.valiyevalaw.com)



**ROYAL LePAGE**  
Terrequity Capital Realty  
BROKERAGE

**Maryna Orzhekhevskaya**  
REAL ESTATE BROKER

Cell: 647.989.4545 | Direct: 416.495.2392  
e: [marynaorzhekhevskaya@royallepage.ca](mailto:marynaorzhekhevskaya@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 Bdrm! Potential Rent Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000! Woow!

BARRIE, PAINSWICK \$930,000



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

BARRIE, GEORGIAN DRIVE \$799,900



Centrally Located Bungalow With Amazing In-Law & Investor Potential! Located In The East End Of Barrie, This Property Includes 2 Separate Living Spaces W/Incredible Potential To Generate A 2nd Income! Situated Only Mins From Shops, Georgian College, Ryh, 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

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

- Branding and Corporate Identity
- Logo
- Graphic Design For Print, Web, Social Media
- Product catalog layout
- POS and Signage
- Banners & Trade show promo materials
- Corporate print materials
- Outdoor posters, banners, signs
- Product Video production & Editing
- Web design / redesign
- Visuals For winning Social Media Posts & Advertising
- Social Media Marketing
- Personal branding photography
- Product photography
- Photography For social media
- Product catalog photography
- Professional headshots
- Corporate and event photography
- Photography For websites
- Photography For advertising materials

*Results from experts*

Royal LePage Terrequality Capital Realty Inc.



**GIVE US A  
416.830.7129**

# CALL

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

WANT TO SELL YOUR HOME FAST?  
we have cash buyers who can close during 10 days

NEED FUNDS FOR A QUICK CLOSING?  
DEAL WITH ASSIGNMENTS?

FOR DETAILS PLEASE CONTACT



## Vadim Svetlov

REAL ESTATE BROKER

DIRECT: **416.830.7129**

OFFICE: **416.495.4061**

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

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

## ОСТОРОЖНО: СКЕММЕРЫ



Если спросить наших соотечественников, переживших 90-е годы, что им помнится из тех «весёлых годочек», то многие вспомнят о дефиците в магазинах, «толкучки» - базары и рынки, членочников и лохотрон. Лохотрон был во всех сферах, начиная от «МММ» и заканчивая ловкачами на рынках. Мы выживали, а наш опыт стал нашей вакциной на будущее. Если однажды попал в руки мошенников, потом становишься «учёным».

При иммиграции сразу бросалась в глаза дружелюбность местного населения, жажда помочь и, чаще, бескорыстно. Поначалу это настораживало, ведь не бывает бесплатного сыра, кроме мышеловки, но потом постепенно мы привыкали к открытости людей, к желанию быть законопослушными. Наша «прививка» медленно теряла свою актуальность.

Но жизнь течёт, жизнь меняется. Толчком к серьёзным изменениям в отношениях между людьми стал 2020 год (COVID-19). Начиналось с отчуждения, отторжения, недоверия. В 2022 нас пытаются вернуть в доковидное общество, но УВЫ! Новый жизненный опыт общества привёл с собой и новые условия для выживания.

Сегодня владельцам необходимо устоять в новых отношениях с банками. Процентные ставки душат людей, разрушают стабильность. В свою очередь квартирантам нужно выстоять в отношениях с владельцами.

Когда в 2020 Форд объявил: «Можете не платить....» (продолжение этой фразы «...отложить платёж, договориться...» никто не услышал), это было воспринято с энтузиазмом большинством квартирантов, и они перестали платить. А ко всему хорошему привыкание проходит быстро, тем более за это не наказывали, выселение было запрещено. Не жизнь, а малина.

К концу 2020 вернули разрешение на выселение, и квартираторов стали выселять. А у них уже выработалась привычка жить красиво и бесплатно. Они переезжают в другое жильё, платят за первый и последний месяц и продолжают наслаждаться жизнью бесплатно.

Тогда снова вернули правило, что имена квартираторов, выселенных через судебную процедуру, становятся публичными и хранятся в открытом доступе. Т.е. любой может проверить наличие судебной истории по имени потенциального квартиратора в системе CANLII.

Вот тут квартираторы почувствовали, как запахло жаренным, а кто-то прочувствовал это на своей «шкурке», т.е. он уже в системе, и ему отказывают в аренде. А жить-то надо....

Тут и пригодились набитые шишки 90-х годов и новый бизнес.

Как это работает?

У Маши хорошая кредитная история, у неё хорошая зарплата, не курит, детей нет, бойфренд в Америке, и она все выходные там. В общем, как кандидат на аренду жилья, она идеальна. Вася, напротив, с испорченной репутацией, работающий за наличные, без кредитной истории или с очень плохой, пьёт, курит (чаще марихуану, она же легальная), с тремя собаками, т.е. рассматривать его как потенциального квартиратора никто не будет. А ему нужно жилье.

Что они делают? Вася договаривается с Машей и платит ей денежную сумму равную приблизительно 1-3 месяца рента. Маша становится аппликантом на ваше жильё, предоставляет свои легальные документы. Вы с радостью подписываете с ней контракт. Но Маша не вселяется, вселяется Вася. А Маша вам по электронной почте рассказывает сказку, что это её друг, который смотрит за пропертти, пока она выхаживает своего больного американского бойфренда в Америке. У

ней там цветочки, да и по закону нельзя находиться в пропертти больше 7-ми дней. Платёж за жильё вы получаете от Васи, а Маша объясняет, что это она его попросила заплатить, так как сейчас все уходит на лекарства бойфренда. Платёж вы принимаете, сочувствуете Маше и верите, что все хорошо. И так на протяжении 3-х месяцев. А на четвёртый месяц Маша пишет: «Сорри, бойфренд плохо, переезжаю в Америку жить, плата за последний месяц у вас есть. До свиданья!» Вы её спрашиваете: «Как? У нас на год контракт? А Вася, он оттуда уберётся?». Она: «Вася – это Ваша проблема. Не пишите мне больше».

Итак, в какой вы теперь ситуации? Квартиранта нет, а есть Вася. Кто он? Документов нет, информации нет, на контакт не идёт. Единственный способ – это выселение как Unauthorized Occupant. Сегодня процесс рассмотрения такого заявления может длиться от 8-10 месяцев.

Вышеописанная история изложена для предотвращения ошибок при сдаче жилья. Проверяйте не только документы тех потенциальных жильцов, с которыми вы намереваетесь заключить контракт. Встаньте, поезжайте к его месту жительства, поговорите с соседями. Поинтересуйтесь, зачем Маше надо переезжать.



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



Elina Vasilieva  
Paralegal  
c: 416.854.4957  
EVP LEGAL SERVICE



**ROYAL LE PAGE**  
Terrequality Capital Realty  
BROKERAGE

**Alex Lvinskyi**  
Sales Representative

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



**\$489000**

PETERBOROUGH



**\$499900**

PETERBOROUGH



**\$549900**

PETERBOROUGH



**\$649900**

PETERBOROUGH



**\$724900**

PETERBOROUGH



**\$849000**

MILLBROOK

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.

**peterborough**  
**HOT DEALS**



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



**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 Lyinskiy**  
SALES REPRESENTATIVE



**Ilnar Akhmedjanov**  
SALES REPRESENTATIVE



**Yevgueni Filtser**  
SALES REPRESENTATIVE



**Natalija Griscenko**  
SALES REPRESENTATIVE



**Fuad Hasanov**  
SALES REPRESENTATIVE



**Serge Walton**  
SALES REPRESENTATIVE IN FLORIDA



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 M2H 2W1



DECEMBER 2023

### AVERAGE SELLING PRICE

**\$1,084,692**

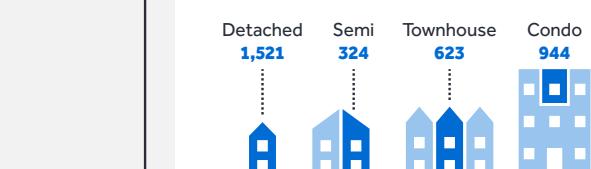
3.3% more than  
Dec. '22 (\$1,050,569)



### HOME SALES

**3,444**

11.5% more than  
Dec. '22 (3,090)



### NEW LISTINGS

**3,886**

6.6% less than  
Dec. '22 (4,161)



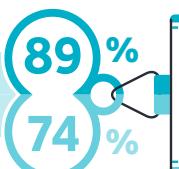
NEW!



### SALES-TO-NEW-LISTINGS RATIO

Dec. 2023:  $(3,444 \div 3,886) \times 100 =$

Dec. 2022:  $(3,090 \div 4,161) \times 100 =$



**NEW LISTINGS SOLD**

Professionals connecting people,  
property and communities.



# Property & Finance Guide

[groups/propertyandfinanceguide](#)

## DISCUSSION GROUP

[www.PropertyAndFinanceGuide.ca](#)

По поводу размещение  
рекламы в журнале - звоните

647.459.9459



## Are you looking for a GOOD DEAL?

Take a look the website: [CapitalRealtyBrokerage.com](#)

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

Royal LePage  
Terrequity Capital Realty Inc.,  
Brokerage

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



Direct: 647-459-9459

Office: 416-495-4061

[CapitalRealtyBrokerage@gmail.com](mailto:CapitalRealtyBrokerage@gmail.com)

