

Property & Finance Guide

April - May 2024
Issue 97

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

АЛЬБЕРТА БЬЁТ ВСЕ
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕКОРДЫ
ЖИЛИЩНЫЙ КРИЗИС И
БЮДЖЕТ ПРАВИТЕЛЬСТВА 2024



НА СКОЛЬКО СНИЗИТСЯ
БАНКОВСКАЯ СТАВКА В ЭТОМ ГОДУ?
КРАХ РЫНКА КОНДО



Здравствуйте, сегодня я представляю вам очередной выпуск журнала "Property and Finance Guide". Этот журнал содержит полезную информацию для тех, кто интересуется недвижимостью и финансами, хочет научиться зарабатывать деньги на инвестициях, получать нужные советы от экспертов и узнавать новые стратегии. Этот журнал также для тех, кто желает купить дом для себя, правильно застраховаться, получить информацию от ведущих экономистов и финансистов. Эксперты научат вас, как правильно обращаться с деньгами, чтобы заставить их работать на вас.

Это единственный финансовый журнал на русском языке. Здесь публикуются статьи специалистов Большого Торонто в областях финансов и недвижимости. Вы также найдете в нем, кроме коммерческих материалов и рекламы, множество некоммерческих статей о финансах и недвижимости. В этом выпуске немало важной информации для новых покупателей и продавцов, особенно в области финансирования покупки недвижимости. Это – уникальное в своем роде издание.

Журнал "Property and Finance Guide" распространяется в банках RBC, магазинах, включая Yummy Market, и русскоязычных центрах. Его читают жители Оквилла, Миссиссаги, Этобико, Торонто, Вона, Ричмонд Хилла, Авроры и Ньюмаркета.

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

PropertyAndFinanceGuide@gmail.com

Если вы пропустили какой-либо выпуск журнала, то заходите на сайт www.PropertyAndFinanceGuide.ca

И в конце, как всегда, мой девиз:

Если ваши деньги не начнут работать на вас...

ТО

...вы никогда не перестанете работать на деньги!

Алекс Мошкович

Property&Finance Guide

DIRECTOR

Alex Moshkovich

EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

DESIGN

Gala Vision

MARKETING MANAGER

Gala Vision

PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

T: 647-459-9459

E: propertyandfinanceguide@gmail.com

W: propertyandfinanceguide.ca

[PropertyAndFinanceGuide](#)

PropertyAndFinanceGuide

[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 На сколько снизится банковская ставка в этом году? Крах рынка кондо.

CONDO

18 Альберта бьёт все экономические рекорды

LEGAL ADVICE

26 Жилищный Кризис и Бюджет Правительства 2024

STATISTICS

30 MARKET STATS - April





YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

НОВОСТИ НEDВИЖИМОСТИ



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

IK Financial
Mortgage Edge. Licence #10680



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



Жилье в Канаде покупать или подождать?...



Канадская недвижимость в 2024. "Секреты..."



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



Экономический прогноз на 2024 год с Алексом...

НА СКОЛЬКО СНИЗИТСЯ БАНКОВСКАЯ СТАВКА В ЭТОМ ГОДУ? КРАХ РЫНКА КОНДО.

1) МАКРО КОММЕНТАРИЙ: ПРОГНОЗЫ СНИЖЕНИЯ СТАВКИ СДВИГАЮТСЯ НА ИЮЛЬ, НЕСМОТРЯ НА СЛАБЫЕ ДАННЫЕ

Было немного обидно наблюдать за чередой неутешительных экономических данных, сдвигая прогнозы снижения ставки на июль.

Что касается экономических данных, ВВП Канады вырос в феврале на 0,2% по сравнению с прошлым месяцем, что гораздо

ниже предварительных оценок роста на 0,4%. Ранние данные за март от Службы статистики Канады указывают, что месячный показатель не изменился, то есть, в 1-м квартале рост составит 0,6%. Сохранение тенденций будет означать шестой квартальный спад подряд и сокращение ВВП на душу населения 2% в год, в то время, как в США наблюдалось семь подъемов подряд:

(см. рис. 1).

Между тем, настроения потребителей в апреле резко ухудшились — индекс Conference

Board упал на 8,5 пунктов и достиг уровня, который в прошлом всегда указывал на рецессию: (см. рис. 2).

Подтверждая тенденцию, индекс личных финансов Bloomberg Nanos упал на этой неделе до 16-летнего минимума: (см. рис. 3).

Признаться, я слегка озадачен тем, как увязать это с индексом недвижимости, достигшим максимума с начала повышения ставок в 2022 г. Снижение индекса личных

Рисунок 1

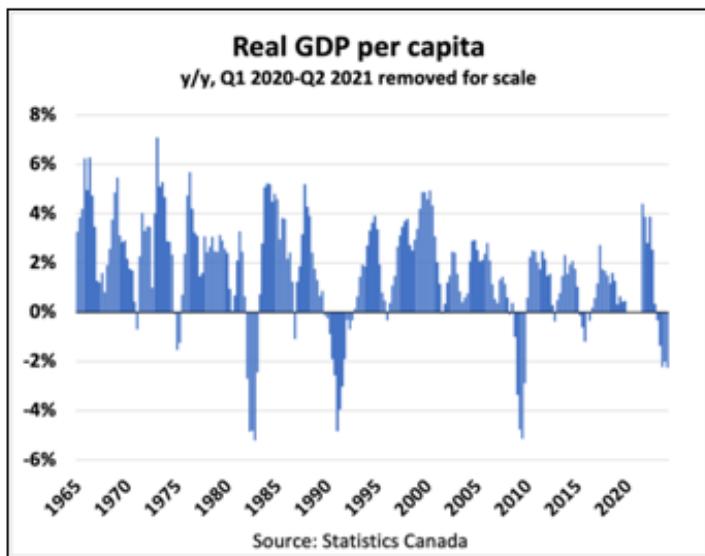
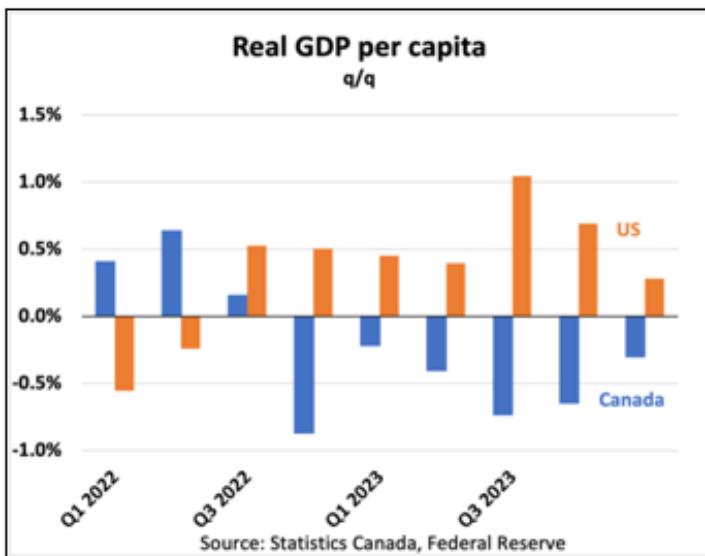
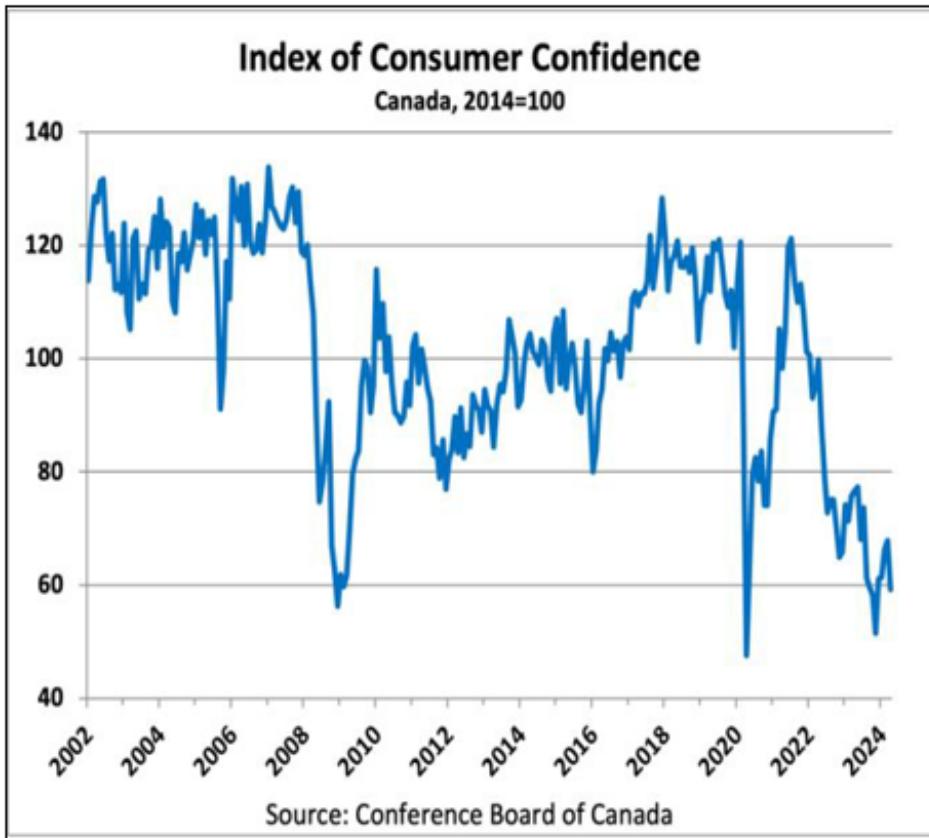
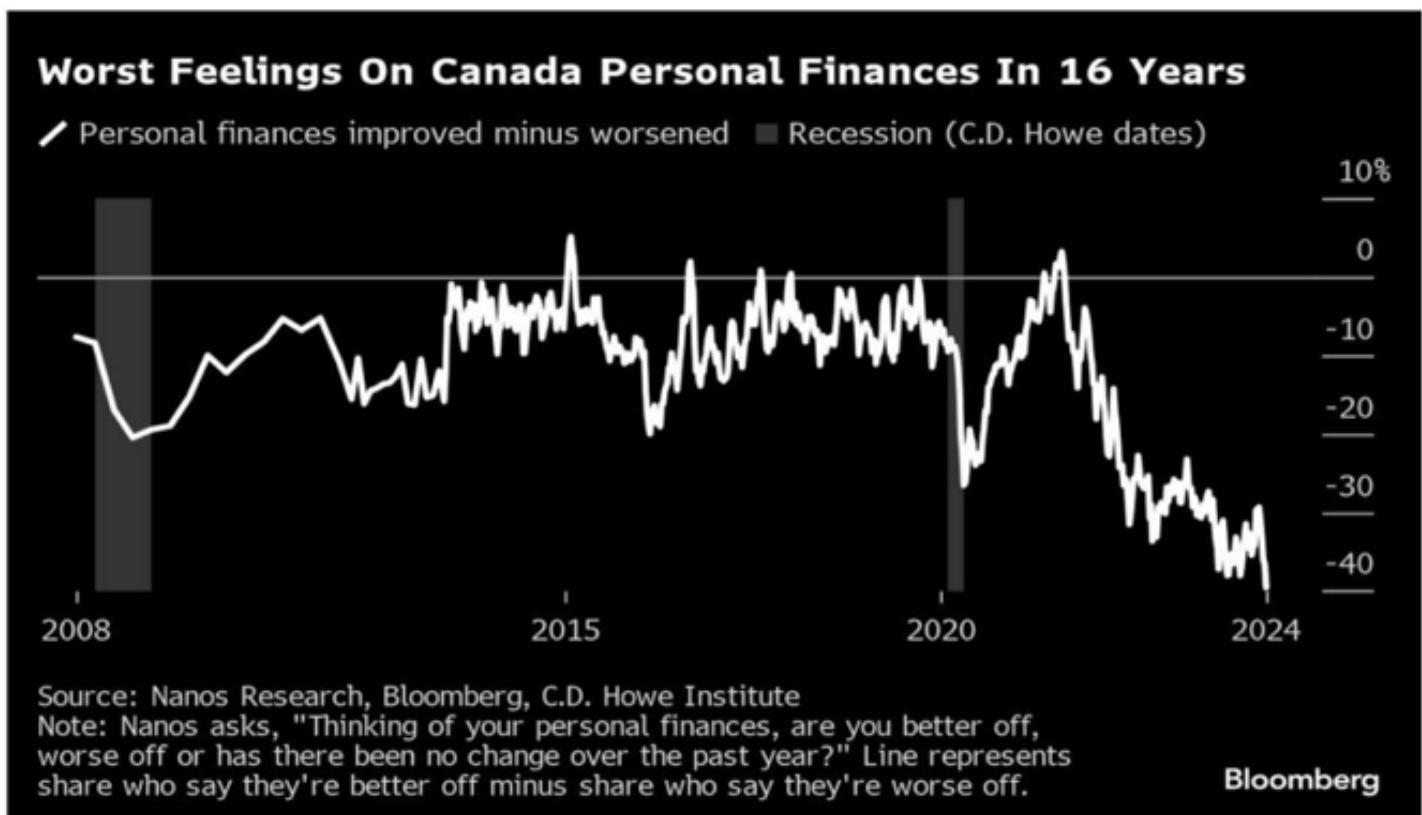


Рисунок 2



финансов и рост оптимизма в сфере недвижимости немного смущают. Возможно, самое простое объяснение состоит в том, что продажи на душу населения были столь низкими в течение долгого времени, что продажи жилья могут расти даже при смягчении экономики: (см. рис. 4).

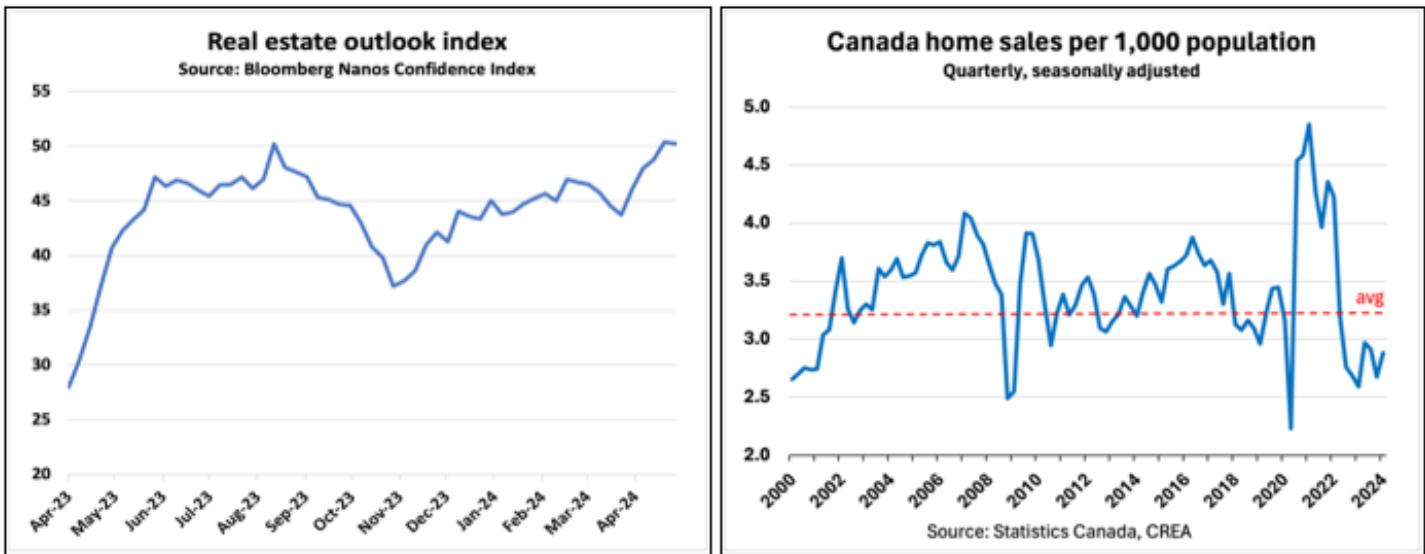
Рисунок 3



INVESTMENT & REAL ESTATE

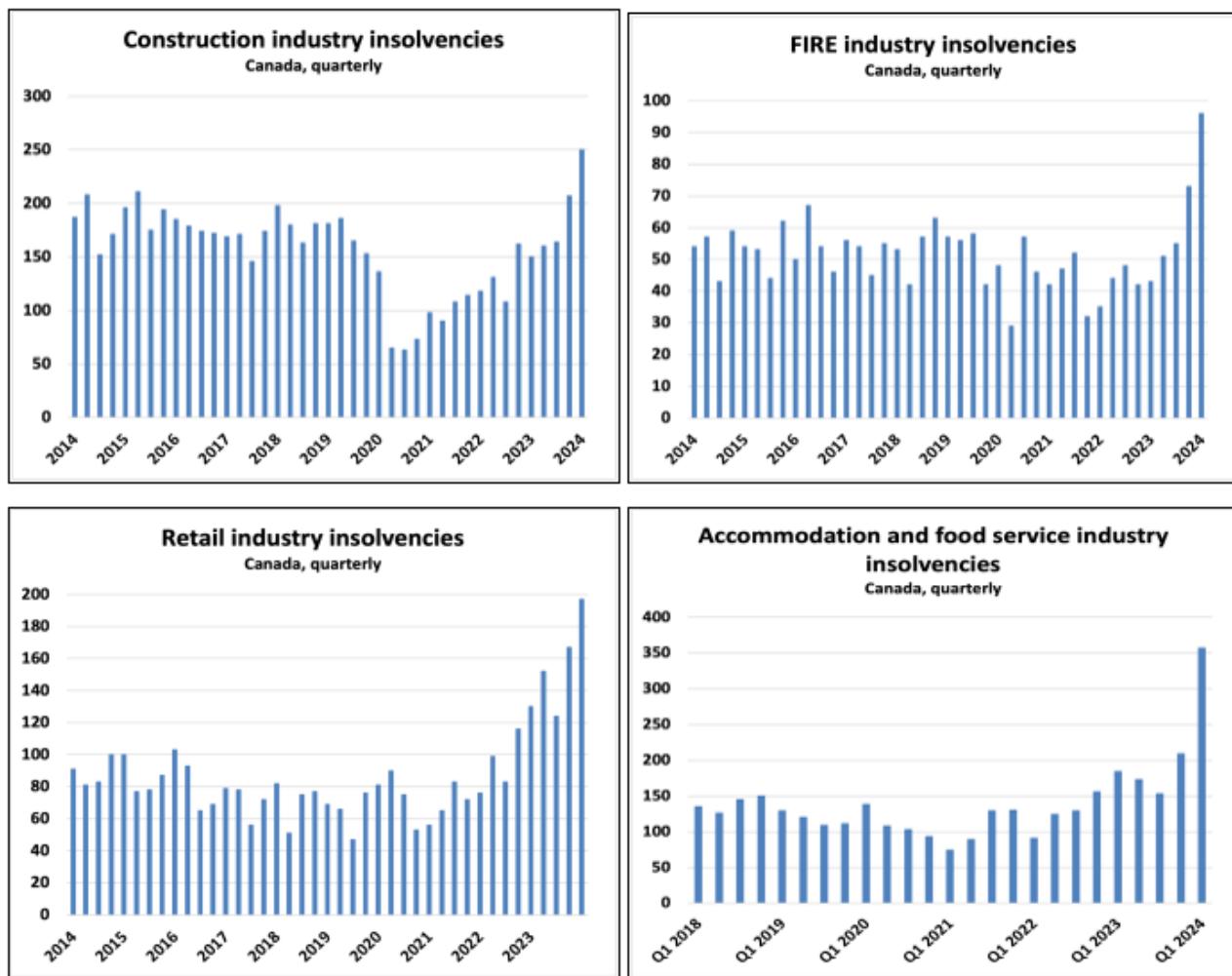
Ведущий рубрики Алекс Мошкович

Рисунок 4



Мы также узнали, что в первом квартале количество неплатежеспособных компаний выросло на 81% по сравнению с прошлым годом, а больше всего заявок подано в секторах, чувствительных к процентным ставкам: (см. рис. 5).

Рисунок 5



Несмотря на это, вероятность июньского сокращения ставок равна всего 35% (8 недель назад она составляла 80%), а вероятность июльского сокращения — 90%.

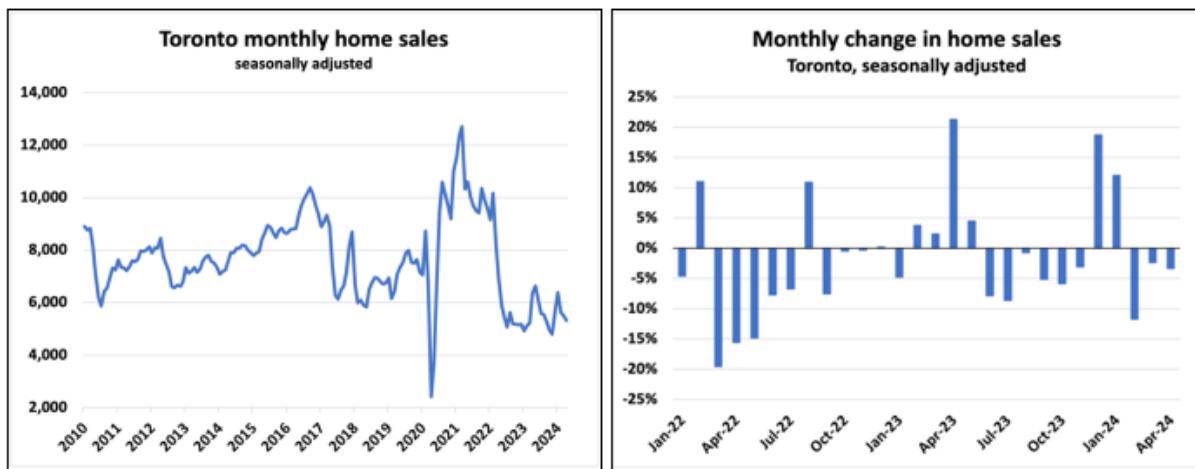
Это удручет и, конечно же, снижает вероятность того, что мой прогноз о снижении ставок на 100-150 б. п. (bps) сбудется в этом году, но, как я давно говорю, полагаю, что макроэкономические данные резко изменятся этим летом... и ИМЕННО тогда у Банка Канады наступит момент «вот, черт». Пока же ждем и терпим эти высокие ставки еще некоторое время.

2) ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ НАКОПЛЕНИЕ РЕЗЕРВОВ В ТОРОНТО ЕЩЕ ОДИН НЕУТЕШИТЕЛЬНЫЙ МЕСЯЦ ДЛЯ ПРОДАЖ

Сезонно скорректированные продажи жилья в GTA упали в апреле на 3,4% в сравнении с прошлым месяцем (-5,8% от прошлого года), с тенденцией к понижению показателей за прошлые 5 месяцев. Показатели марта снизились с -1,1% от прошлого месяца до -2,4% от прошлого месяца.

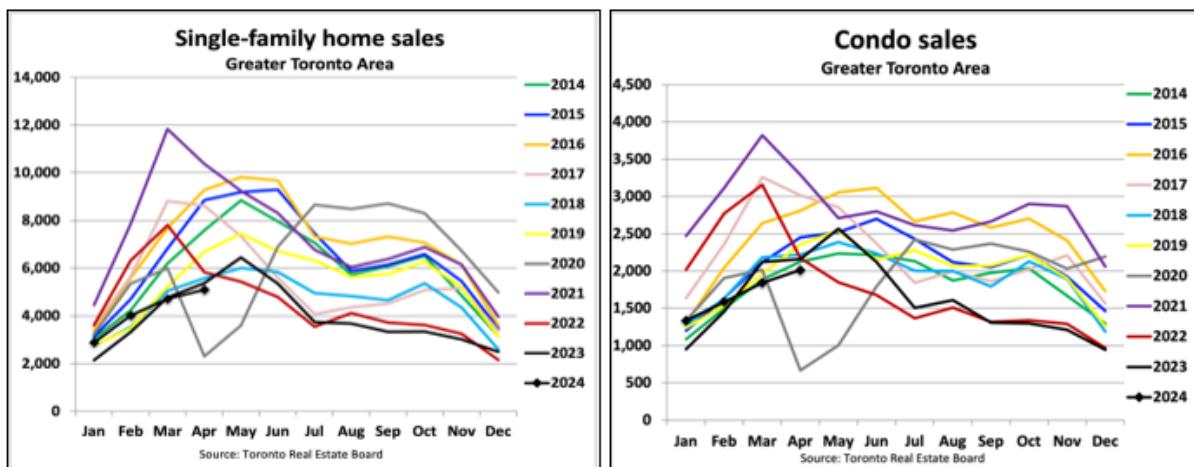
За последние 3 месяца продажи упали на 17%, что является самым резким спадом с середины 2022 г. Не совсем тот весенний сезон продаж, который я представлял: (см. рис. 6).

Рисунок 6



Не считая апреля 2020 г., продажи в этом месяце были на 15-летнем минимуме, как в сегменте односемейных домов, так и в сегменте кондоминиумов: (см. рис. 7).

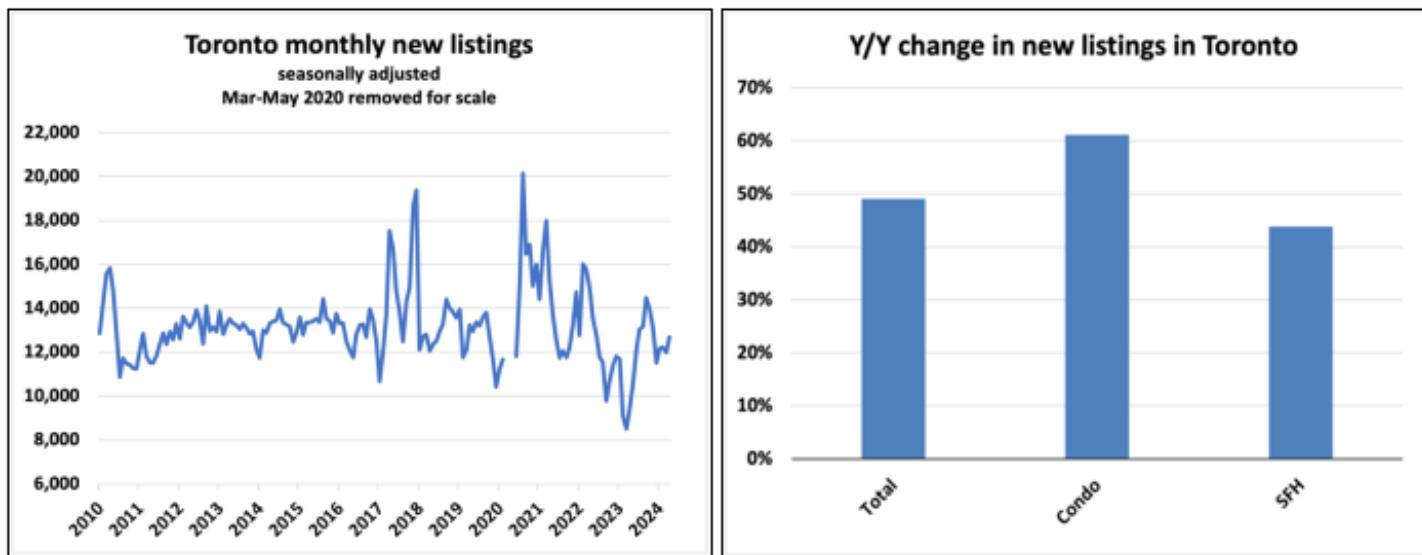
Рисунок 7



РОСТ НОВЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПОЧТИ НА 50% ОТ ПРОШЛОГО ГОДА

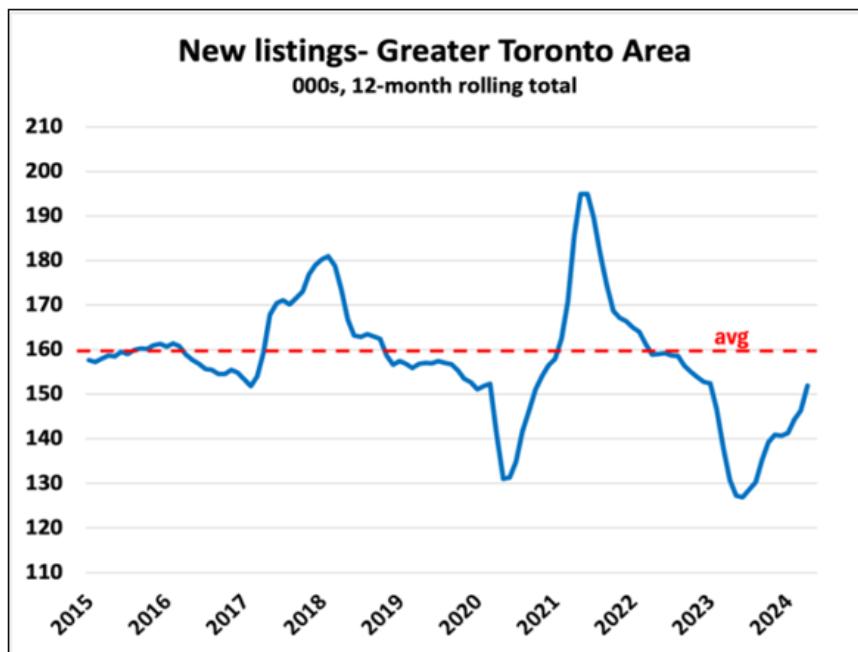
С учетом сезонных колебаний, новые предложения в Торонто выросли на 5,9% от прошлого месяца; при этом показатели предыдущих месяцев были пересмотрены в сторону увеличения. В сравнении с апрелем прошлого года, количество предложений выросло на 49%. (см. рис. 8.)

Рисунок 8



Тем не менее, предложения остаются немного ниже обычного уровня за прошлый год. Учитывая стабильные средне-рекурсивные тенденции, мы увидим, что количество новых предложений будет очень высоким вплоть до лета и, возможно, после него: (см. рис. 9).

Рисунок 9



Соотношение продаж и новых предложений в апреле упало до 42% — уровня, который всегда предвещал спад цен. При сохранении тенденций стоит ожидать, что цены откатятся назад до лета: (см. рис. 10).

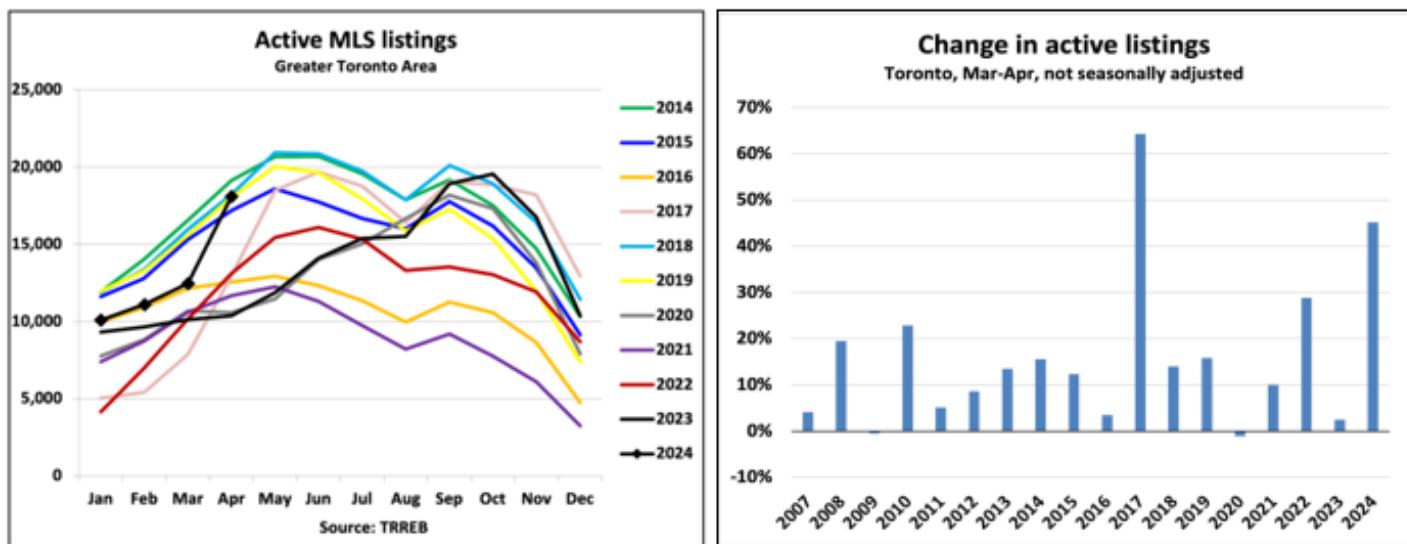
Рисунок 10



ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ НАКОПЛЕНИЕ РЕЗЕРВОВ

Активные предложения выросли на 45% за один МЕСЯЦ, что является максимальным показателем за апрель после введения налога на иностранных покупателей в 2017 г. (см. рис. 11).

Рисунок 11



INVESTMENT & REAL ESTATE

Ведущий рубрики Алекс Мошкович

Как результат, активные резервы выросли на 75% от прошлого года, а в сегменте кондоминиумов 416 — более чем на 80%: (см. рис. 12).

Рисунок 12

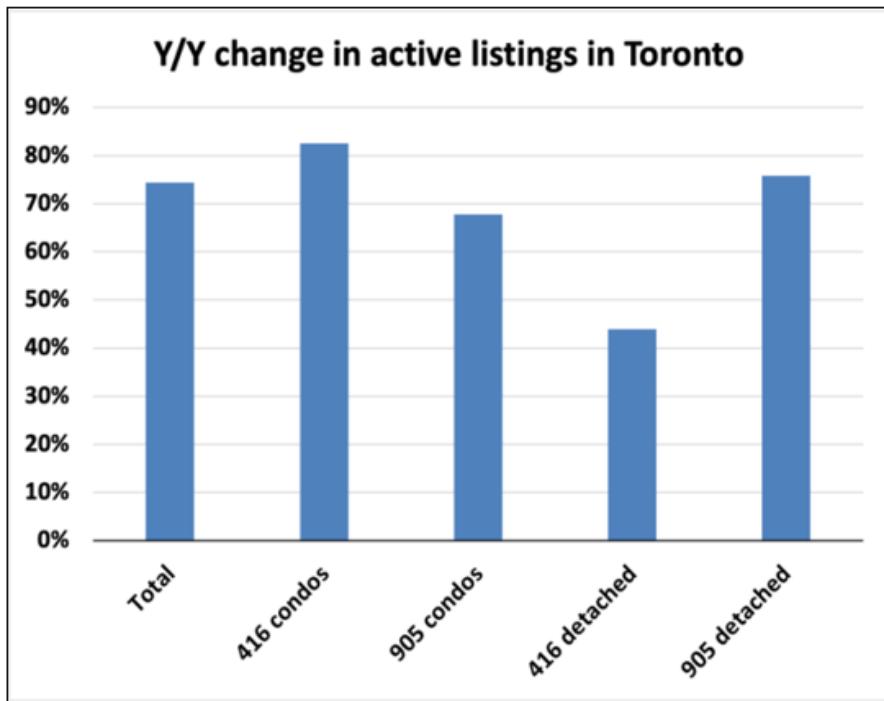
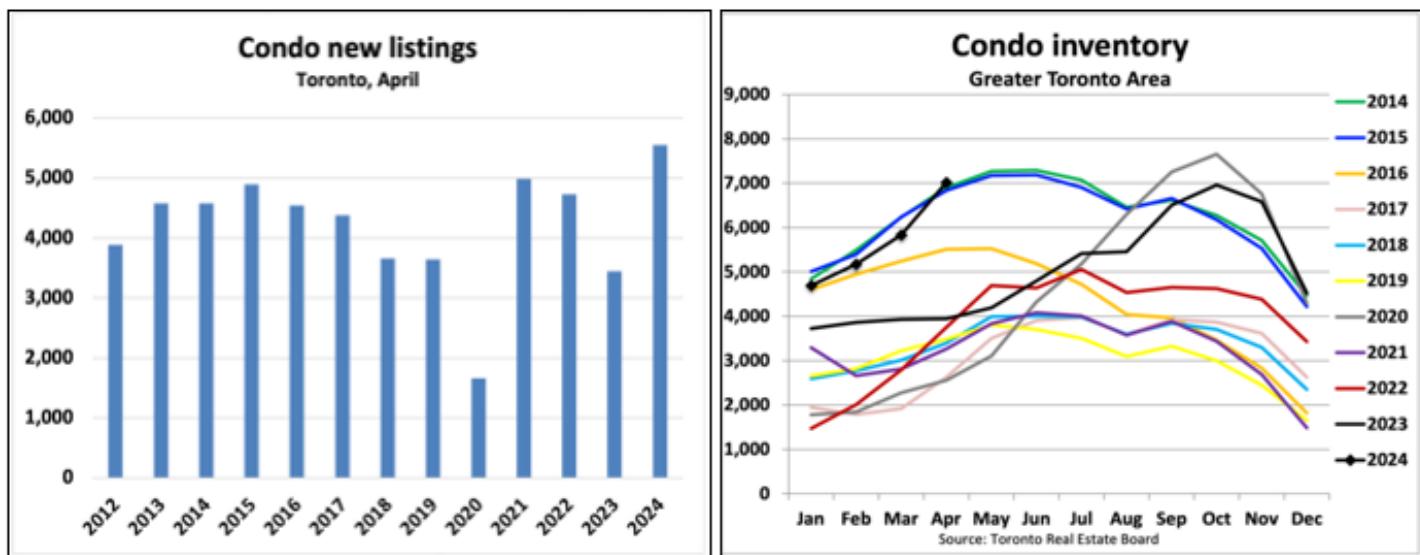


Рисунок 13



РОСТ ОПАСЕНИЙ В СФЕРЕ КОНДОМИНИУМОВ

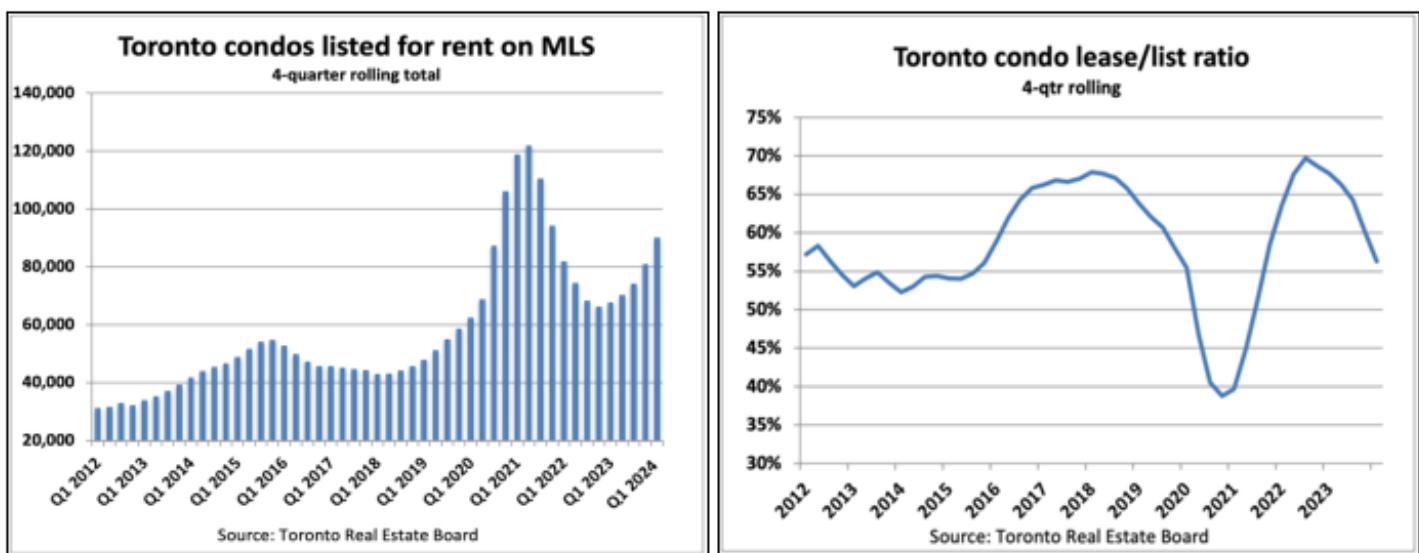
В апреле сегмент кондоминиумов продемонстрировал рекордное количество новых и активных предложений, подтверждая, что число продавцов начинает значительно превышать число покупателей: (см. рис. 13).

Учитывая, что инвесторы составляют значительную долю спроса на кондоминиумы, мы, вероятно, не увидим существенного подъема продаж, пока рынок аренды не стабилизируется, а денежные потоки не станут более привлекательными.

В первом квартале количество предложений об аренде кондоминиумов выросло на 51% от прошлого года, значительно опередив активность по сдаче в аренду, которая выросла на 19% от прошлого года.

С момента локдауна COVID наблюдается максимальное количество кондоминиумов в аренду, то есть, соотношение аренды и предложения снизилось до уровня, не наблюдавшегося с 2021 г.: (см. рис. 14).

Рисунок 14

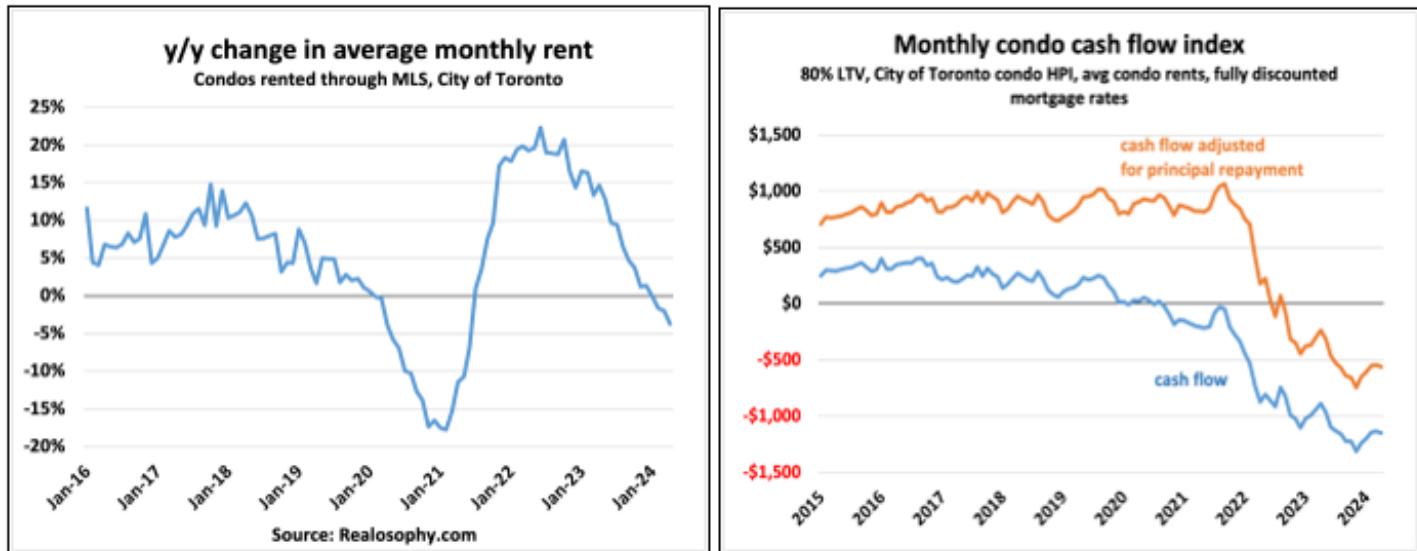


Арендная плата падает во всех сегментах кондоминиумов и в апреле снизилась на 4% от прошлого года, что продолжает влиять на экономику покупки кондоминиумов: (см. рис. 15).

INVESTMENT & REAL ESTATE

Ведущий рубрики Alex Moshkovich

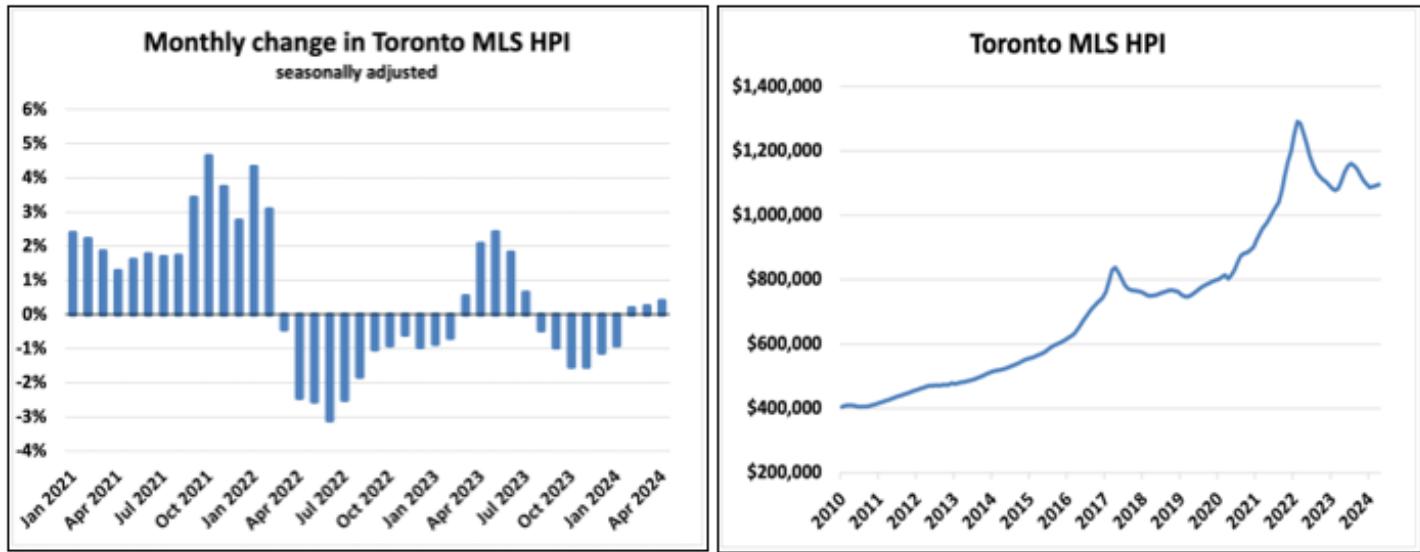
Рисунок 15



По данным исследования кондоминиумов от фирмы Urbanation, арендная плата за них продемонстрировала самый резкий 6-месячный спад за последние 15 лет¹, не считая COVID:

По достижении рекордного уровня в 4,20\$ за фут² (2 929\$ за 698 фут²) в III квартале 2023 г., средняя аренда кондоминиума в GTHA снизилась на 7,4%, что является максимальным 6-месячным спадом за последние 15 лет мониторинга, кроме периода пандемии в конце 2020 - начале 2021 г.

Рисунок 16



¹ <https://www.urbanation.ca/news/gtha-condo-rents-down-7-past-6-months>

ВОСХОДЯЩИЙ ЦЕНОВОЙ ИМПУЛЬС В АПРЕЛЕ МОЖЕТ ОКАЗАТЬСЯ ФИНТОМ

Если в этом и есть что-то хорошее, так это динамика цен. Сезонно скорректированный индекс MLS HPI вырос на 0,4% за месяц, что является максимальным показателем с середины прошлого года.

Проблема в том, что цены всегда отстают от рыночных условий на пару месяцев, и то, что мы видим здесь — это отражение напряженности на рынке в начале года, когда соотношение продаж и новых предложений было в диапазоне минимальных 50%. Если рынок не станет значительно теснее, мы, скорее всего, увидим, как цены вновь начнут демонстрировать отрицательную динамику в течение 2 месяцев: (см. рис. 16 и 17).

ЗАМЕДЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА В МАРТЕ

В марте, объемы постройки жилья в Торонто сократились на 1,3% — из-за резкого роста числа объектов в сегментах кондоминиумов и аренды. Сейчас на этапе строительства находятся 104 000 единиц жилья, что значительно ниже максимального показателя в 109 000 единиц в 2023 г.: (см. рис. 18).

Рисунок 17

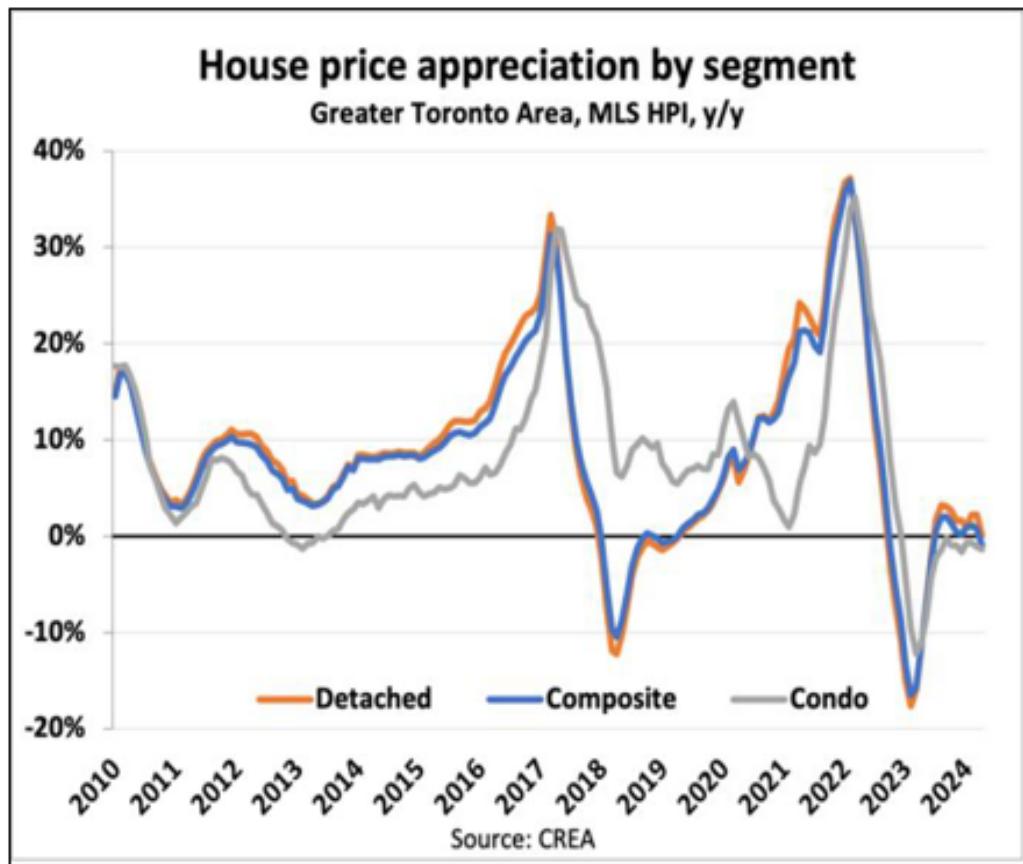
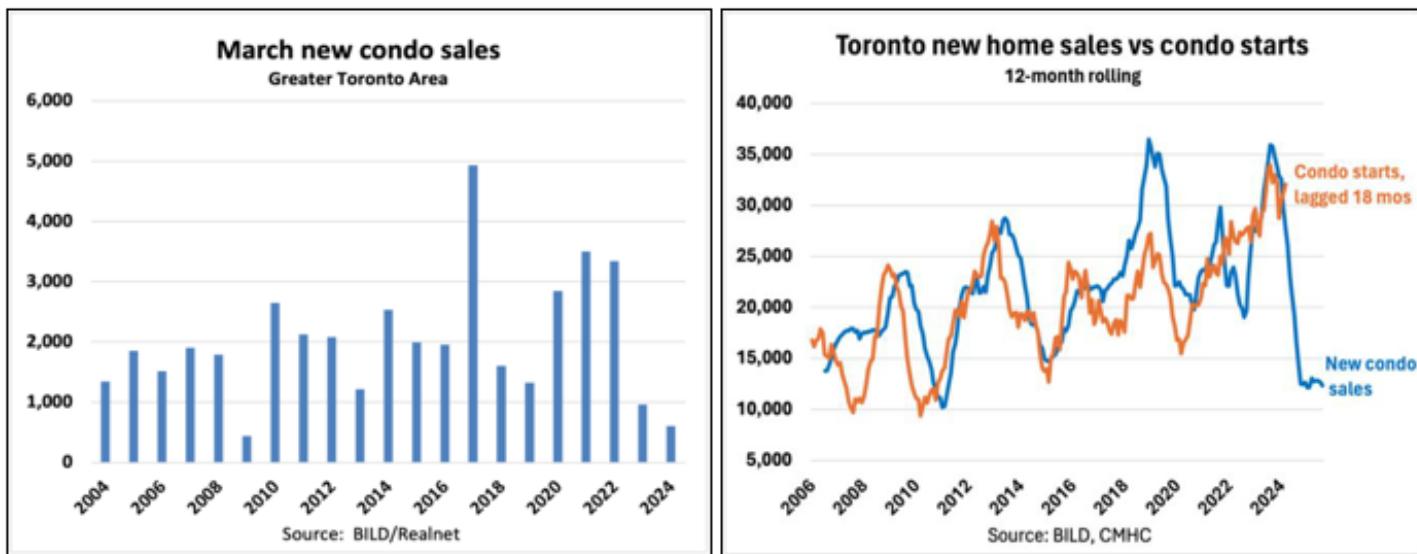


Рисунок 18



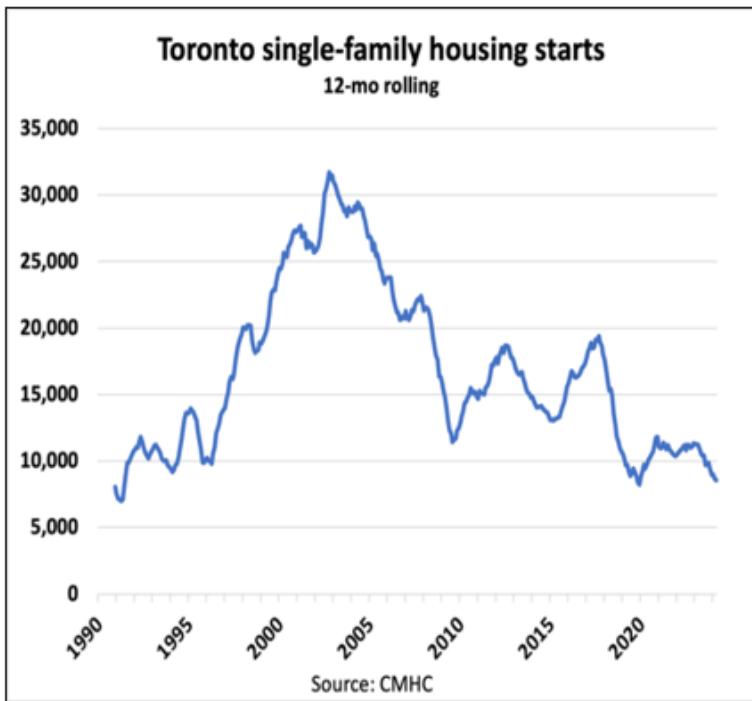
В ближайшие месяцы ожидается резкое замедление темпов строительства жилья. Продажи новых кондоминиумов в марте снизились на 37% от прошлого года и на 82% от уровня 2022 г. Исходя из обычной взаимосвязи между продажами на этапе строительства и началом строительства кондоминиумов, в следующем году стоит ожидать резкого замедления темпов постройки. Именно такая динамика приведет к нехватке жилья в последующие годы, но об этом можно будет говорить только в 2026 или 2027 г.: (см. рис. 19).

Рисунок 19



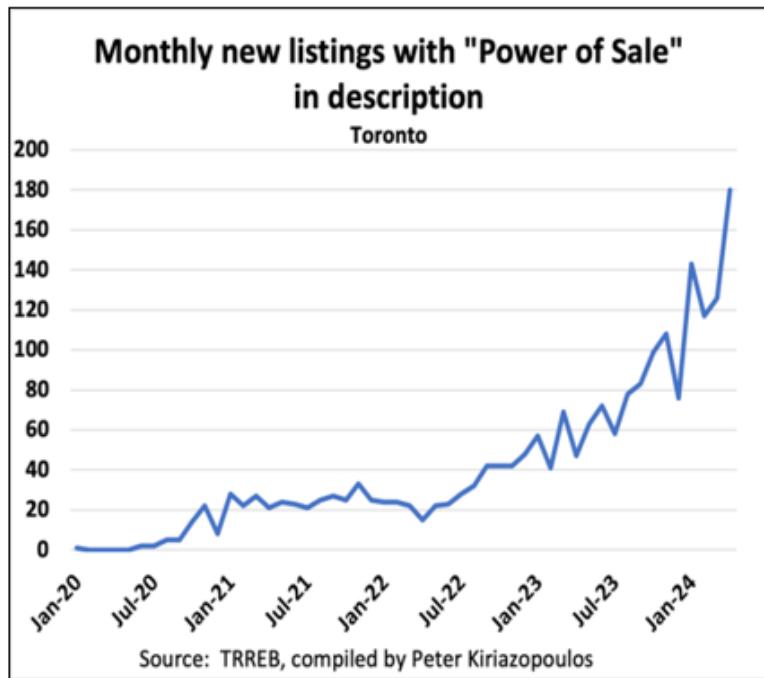
Более серьезное беспокойство вызывает сегмент односемейного жилья, где число новостроек упало до того же уровня, который наблюдался при локдауне COVID. Сейчас это не чувствуется, но мы сползаем к серьезному кризису предложения: (см. рис. 20).

Рисунок 20



Рост предложений с правом продажи

Рисунок 21



Признаком того, что все больше домовладельцев ощущают на себе влияние высоких ставок, стало появление 180 новых предложений с «правом продажи» в апреле.



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 LePage Terrequality Capital
Realty Inc., Brokerage
1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1
416-495-4061

АЛЬБЕРТА БЬЁТ ВСЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕКОРДЫ

Province or territory	GDP PPP (million Int\$, 2022)	GDP per capita PPP (Int\$, 2022)
Canada	2,290,267	58,817
Ontario	853,375	56,347
Quebec	444,162	51,217
Alberta	373,901	82,889
British Columbia	321,740	60,068
Saskatchewan	93,142	79,039
Manitoba	70,444	49,840
Nova Scotia	44,273	43,174
New Brunswick	36,228	44,750
Newfoundland and Labrador	33,150	62,360
Prince Edward Island	7,633	45,655
Northwest Territories	4,538	101,549
Nunavut	3,869	95,575
Yukon	3,199	72,870

Сегодня я хочу рассказать вам об экономических новостях Альберты и о состоянии рынка недвижимости Калгари. Высокая инфляция и вынужденное повышение Банком Канады процентной ставки до 5% привели к тому, что на всей территории страны люди заметно снизили свои потребительские расходы. Попросту говоря, всё подорожало, и покупать стали гораздо меньше. Ожидается, что в целом по стране эта тенденция сохранится на весь 2024 год. Эксперты полагают, что Центральный Банк Канады начнёт снижать ставку в самое ближайшее время, но этот процесс не будет быстрым, и потребуется, как минимум, год для того, чтобы вернуть экономику в допандемийное русло.

В Альберте же ситуация совершенно иная. Нынешняя экономическая модель провинции позволяет ей даже при таких высоких ставках кредитования довольно хорошо развиваться. Если в целом по Канаде в 2023 году дефицит

бюджета составил около 25 миллиардов долларов, то Альберта, наоборот, показала профицит в 2.4 миллиарда, и это несмотря на то, что в 2023 году из бюджета были выделены огромные средства на строительство инфраструктуры, медицину, борьбу с лесными пожарами и другие необходимые для улучшения жизни направления. GDP Альберты всего чуть меньше половины GDP Онтарио при населении в 4.8 миллиона против 15.6 миллионов, причём такой потрясающий экономический показатель достигнут на фоне довольно низких цен на энергоносители и, кроме этого, продолжающегося строительства сразу нескольких крупных инфраструктурных проектов энергетической отрасли. Планируется, что в 2024 году профицит бюджета провинции достигнет 5 с половиной миллиардов.

В последние 5 лет благодаря действиям правительства Альберты, которое, к слову сказать, сегодня поддерживает почти всё её население, начали развиваться такие отрасли, как высокие технологии, авиационная промышленность (строится завод компании Boeing), водородная и углеродная отрасли, ведутся масштабные работы по возобновляемым источникам энергии, а в этой отрасли Альберта вообще мировой лидер.

Безработица в провинции

EMPLOYMENT LEVELS (SEASONALLY ADJUSTED), CALGARY



Source: Statistics Canada



TOTAL RESIDENTIAL PRICE

\$ 597,600
↑ 10.9% Y/Y



DETACHED PRICE



\$ 739,700
↑ 14.0% Y/Y

SEMI-DETACHED PRICE



\$ 658,000
↑ 13.6% Y/Y

ROW PRICE



\$ 448,700
↑ 20.4% Y/Y

APARTMENT PRICE



\$ 337,700
↑ 17.1% Y/Y

стремительно падает, а количество рабочих мест быстро растёт (для сравнения: в Онтарио только за 2023 год количество безработных увеличилось более чем на 30%). В 2023 году население провинции выросло на 202 тысячи человек - прирост почти в 4.5%. И эта тенденция только нарастает. Менее года назад статистика показывала прирост населения в 4%, а сегодня - уже на полпроцента больше. Альберта в целом и, конечно, основной город провинции - Калгари, в котором проживает 35% населения провинции, столкнулись с беспрецедентным приростом населения. Для сравнения, в 2023 году прирост населения Онтарио, а это был самый большой прирост за всю историю провинции, составил чуть больше 3%. Если в 2022 году увеличение населения Альберты происходило в основном из-за внутренней иммиграции, то

во второй половине 2023 картина существенно изменилась. Заработали провинциальные иммиграционные программы, и в дополнение к внутренней иммиграции пошёл поток иммигрантов из других стран. Эта тенденция продолжает нарастать, и уже сегодня внешняя иммиграция в провинцию превысила внутреннюю, и нет сомнений, что 2024 год станет рекордным для провинции.

Рынок нового строительства Калгари пытается угнаться за ростом населения, тем не менее, пока это получается с трудом. Недвижимость Калгари продолжает дорожать как на дрожжах. Вот последние данные от совета недвижимости Калгари. Дома прибавили в цене за год 14%, таунхаусы - 20.4%, квартиры - 17%, при этом количество продаж увеличилось на 9.9%, а количество новых листингов

упало на 4.3%. В итоге мы получили новый абсолютный рекорд – в большом Калгари сегодня доступно к покупке всего 2,532 объекта, а это аж на 21.7% меньше, чем в это же время годом ранее. Впервые в Калгари показатель months of supply стал меньше единицы, а точнее - 0.95, что означает: если бы новые объекты перестали поступать в продажу, то вся выставленная на продажу недвижимость была бы продана меньше чем за месяц.

Таких показателей в Канаде не было никогда ни в одной провинции. Естественно, цены идут вверх очень быстро. Эксперты ожидали очень горячий весенний рынок в Калгари, но сегодняшняя статистика превзошла все ожидания. И это ещё не начали снижать ставки кредитования, которые, однозначно, подольют ещё масла в огонь. Самыми быстро дорожающими

CONDO

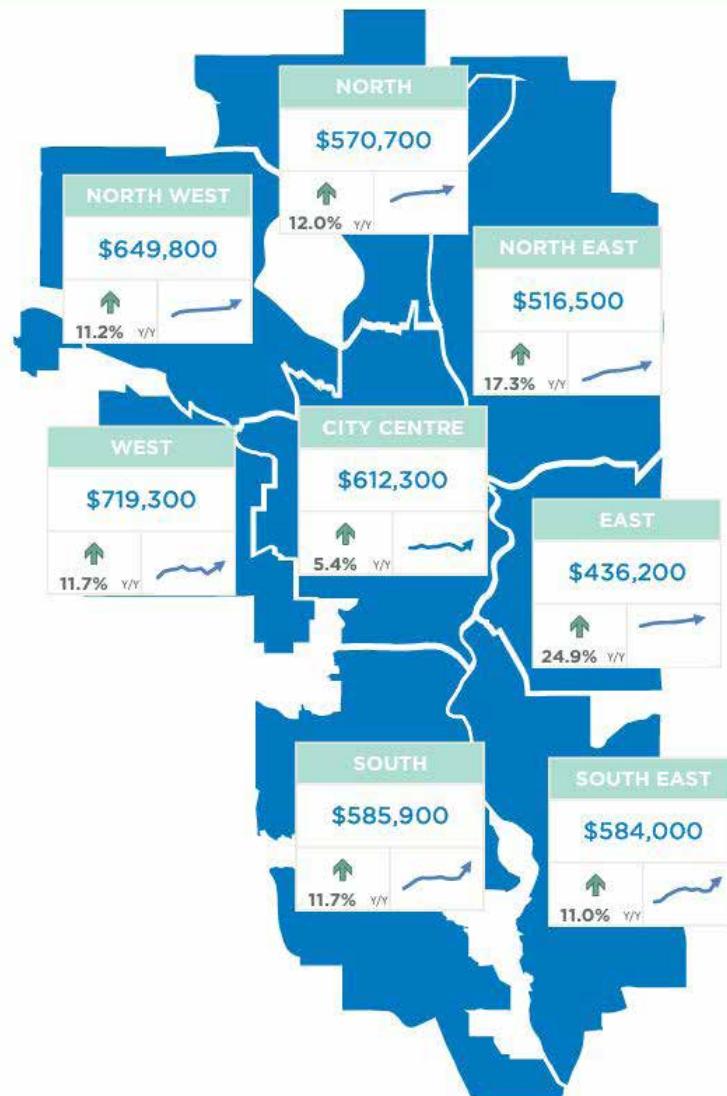
Ведущий рубрики *Maxim Baginskiy*

районами в марте и в начале апреля был восток Калгари, где цены в годовом эквиваленте поднялись на 24.9%, на втором месте - северо-восток, где средний рост цен составил 17.3%. С учётом того, что в Калгари для покупки нового строительства требуется всего 10% первоначального взноса, депозиционные деньги инвесторов, купивших недвижимость в этих районах, отработали за год под 200% прибыли. А ведь это именно те районы, в которых в прошлом году было основное количество наших проектов. Так что мы опять попали в яблочко, причём потенциал этих районов остаётся очень большим. Это новые комфортабельные районы, и, по моему мнению, здесь ожидается самый большой рост цен и в ближайшие годы.

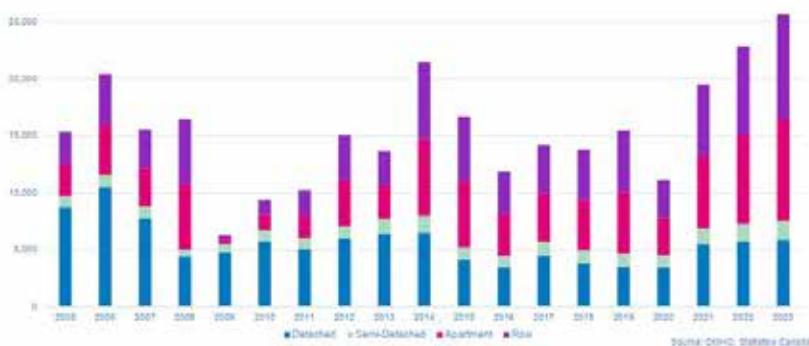
По аренде совет по недвижимости Калгари показывает следующий результат: в общем, с учётом всех видов недвижимости, арендная плата выросла за год на 14.3%, и эксперты предсказывают, что в 2024 году рент поднимется, примерно, на столько же. Я в этом не сомневаюсь: в Калгари нет рент-контроля, и при такой нехватке недвижимости аренда просто не может не расти.

Ну и, конечно, важным показателем при оценке выгодности инвестиций в тот или иной регион является количество новой недвижимости, которое находится в стадии строительства. Хотя в 2023 году было начато рекордное количество строек - 25,000, тем не менее, по оценкам экспертов, для того, чтобы привести рынок недвижимости Калгари в норму, надо строить в 2, а по многим оценкам, и в 3 раза больше. В 2023 году в Калгари переехало около 120 тысяч человек, и лишь для того, чтобы

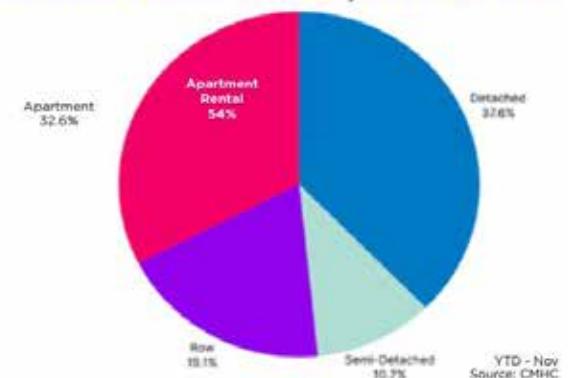
March 2024 District Total Residential Benchmark Price



CALGARY HOUSING STARTS



HOUSING STARTS BY TYPE, CALGARY CMA





обеспечить их жильём, надо строить, как минимум, 50,000 единиц жилья, и кроме того, надо обновлять старый фонд. По моему мнению, на сегодня Калгари необходимо около 70,000 новостроек в год, а строится только 25,000. Так что инвестиционный рынок Калгари сегодня это просто бездонный рынок, и те, кто этим воспользуются, в будущем получат отличные прибыли. Я считаю, что уже через 5 лет мы увидим в Калгари такие же цены, как в Торонто. Такое уже было во времена нефтяного бума 2005 - 2008 годов. Затем недвижимость Торонто подорожала в три раза, а Калгари замерла на 10 лет на одном месте. Сегодня пришло время Калгари брать реванш, и все факторы показывают, что так оно и будет.

Наша компания работает на рынке инвестиций в недвижимость Калгари уже более трёх лет, мы вовремя просчитали этот рынок точно также, как рынок недвижимости Карибского региона, и уже помогли приобрести тут инвестиционную недвижимость более чем полутора тысяч наших клиентов. Если вас интересуют подобного рода инвестиции, вы можете назначить онлайн апойнтмент или апойнтмент в нашем офисе в Ричмонд Хилле на сайте www.NewGTAcondos.com или позвонить нам по телефону 416-832-8343.

Caribbean portal: buycaribbeanhome.com

Toronto and Calgary portal: newGTAcondos.com

Назначить встречу в офисе компании или online можно по ссылке [Appointments](#)

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



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

tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294



We Speak Russian and Hebrew

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
сделок 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 Web: 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
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 Appl & 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, 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

S A M A
PRINTING & DESIGN
647.273.6070
samaprinting.com
samaprint.ca@gmail.com

A collage of various marketing materials. On the left, a laptop screen shows a website with the text '<WEB DESIGN>'. Next to it is a smartphone. Below the laptop is a camera. To the right of the camera are several printed brochures or business cards. One brochure has the text 'BAKED GOODS' on it. There are also small images of a person running and a burger.

- 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 USA
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

ЖИЛИЩНЫЙ КРИЗИС И БЮДЖЕТ ПРАВИТЕЛЬСТВА 2024



В этом месяце заместитель премьер-министра и министр финансов Кристия Фриланд объявила, что предстоящий бюджет 2024 года поможет канадским домовладельцам увеличить количество жилых единиц в их домах.

Многие домовладельцы имеют лишнее пространство, как, например, неиспользуемые подвалы или гаражи, позволяющие преобразовать их в арендуемые помещения, превратить в отдельные дома. Ранее высокая стоимость ремонта и бюрократические препятствия на муниципальном уровне делали это сложным и дорогим.

Однако недавние реформы зонирования в крупнейших городах Канады, принятые благодаря соглашениям о Фонде ускорения жилищного строительства, дали новые возможности домовладельцам по созданию дополнительных жилых единиц и увеличению плотности застройки. Новые арендуемые помещения не только предоставляют больше жилья для канадцев, но и могут

стать важным источником дохода для пожилых людей, продолжающих жить в своих домах. Кроме того, эти помещения могут быть специально оборудованы без барьеров, чтобы удовлетворить потребности членов семьи с физическими ограничениями или пожилых родственников.

В целях увеличения доступности жилья бюджет 2024 года предложит новую программу кредитования для вторичных жилых единиц, которая позволит домовладельцам получить до 40,000 долларов в виде кредитов с низкой процентной ставкой для создания вторичных жилых единиц. Эта инициатива направлена на то, чтобы привлечь новых арендаторов или обеспечить жильём членов семьи поблизости, тем самым максимально эффективно используя доступное пространство в сообществах по всей стране.

Кроме того, бюджет 2024 года подаст сигнал о намерении правительства внести конкретные изменения в

правила ипотечного страхования для стимулирования уплотнения застройки и предоставления домовладельцам возможности строить больше жилых единиц. Будут проведены консультации по предлагаемым изменениям в регулировании, включая вопросы рефинансирования, максимальных сумм кредитов и стоимости домов, а также другие правила ипотечного страхования, применимые к добавлению новых жилых единиц.

Эта стратегия соответствует видению Канады обеспечения доступного жилья для всех поколений, и упрощение создания дополнительных жилых единиц является лишь одним из направлений бюджета 2024 года по увеличению жилищного строительства. В дополнение к этому плану правительство включает дальнейшие меры в предстоящем вторичном бюджете по строительству дополнительных домов, повышению доступности и созданию качественных рабочих мест, тем самым поддерживая процветание всех поколений.



Цитата:

“Многие канадцы, включая пенсионеров-домовладельцев и молодые семьи, желающие, чтобы их родители жили поблизости, заинтересованы в добавлении жилой единицы к своему дому. Благодаря нашему Фонду ускорения жилищного строительства, мы уже изменили правила зонирования, чтобы это стало возможным. Сегодня мы рады объявить, что в ближайшее время домовладельцы смогут получить доступ к кредитам до 40,000 долларов по низкой стоимости для облегчения добавления вторичных жилых единиц. Мы также собираемся пересмотреть правила ипотечного кредитования, которые в настоящее время не позволяют домовладельцам расширять количество жилых единиц, тем самым увеличивая плотность застройки для канадцев,

желающих это сделать, в их сообществах”,

- заявила Кристия Фриланд, заместитель премьер-министра и министр финансов.

Коротко о фактах:

- Заместитель премьер-министра и министр финансов представят бюджет 2024 года в Палате общин во вторник, 16 апреля 2024 года.

- Недавно правительство объявило, что бюджет 2024 года будет включать несколько инициатив для решения жилищного кризиса в Канаде, в том числе:

-- Создание равных возможностей в области жилья для арендаторов, особенно для поколений миллениалов и поколения Z, путём введения новых мер по защите прав арендаторов и открытия путей для их домовладения.

-- Запуск Фонда инфраструктуры жилья Канады на сумму 6 миллиардов

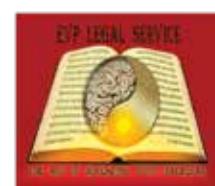
долларов для ускорения строительства или модернизации необходимой инфраструктуры по всей стране и обеспечения строительства большего количества домов для канадцев.

-- Увеличение Программы кредитования на строительство квартир на дополнительные 15 миллиардов долларов, упрощение доступа путём реформ и запуск программы “Канада строит”, приглашающей все провинции и территории к сотрудничеству в национальных усилиях по ускоренному строительству домов.

-- Для дальнейшей поддержки арендаторов будет создан новый «Фонд защиты арендного жилья Канады» на сумму 1,5 миллиарда долларов, который обеспечит сохранение доступности арендных домов и их доступность по цене.

Подход к строительству домов в Канаде претерпит трансформацию благодаря выделению более 600 миллионов долларов. Эти средства направлены на упрощение и снижение стоимости строительства домов, что будет способствовать введению «Фонда технологий и инноваций в строительстве домов» и «Каталога дизайна жилья».

Презентация «Плана жилья Канады» является значительным шагом на пути к решению жилищного кризиса. Эта комплексная стратегия предназначена для открытия потенциала строительства 3.87 миллиона новых домов к 2031 году.



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





Terrequity Capital Realty • BROKERAGE



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



Anna Fomina
SALES REPRESENTATIVE



Yevgueni Filtser
SALES REPRESENTATIVE



Fuad Hasanov
SALES REPRESENTATIVE



Alex Lvinskiy
SALES REPRESENTATIVE



Ilnar Ahmedjanov
SALES REPRESENTATIVE



Yana Latorre
SALES REPRESENTATIVE

📍 1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1

☎ 416-495-4061



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

The **Alex Team**
Moshkovich



Alex Moshkovich
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Maryna Orzhehovska
REAL ESTATE BROKER



Natalija Griscenko
SALES REPRESENTATIVE



Vadim Svetlov
REAL ESTATE BROKER



Valery Zavalna
SALES REPRESENTATIVE



Maria Borisova
SALES REPRESENTATIVE



Yulia Samsonova
SALES REPRESENTATIVE



Serge Walton
SALES REPRESENTATIVE IN FLORIDA



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own



Toronto Regional
Real Estate Board

MARKET

STATS AT A GLANCE



APRIL 2024

AVERAGE SELLING PRICE

\$1,156,167

0.3% more than
Apr. 2023 (\$1,152,519)

Detached
\$1,516,070

Semi
\$1,139,929

Townhouse
\$949,839

Condo
\$728,067



HOME SALES

7,114

5% less than
Apr. 2023 (7,487)

Detached
3,175

Semi
620

Townhouse
1,229

Condo
2,013



NEW LISTINGS

16,941

47.2% more than
Apr. 2023 (11,509)

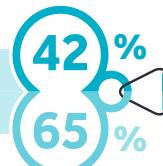
April 2024

April 2023



SALES-TO-NEW-LISTINGS RATIO

Apr. 2024: $(7,114 \div 16,941) \times 100 =$



42%
65%
NEW LISTINGS
SOLD

Apr. 2023: $(7,487 \div 11,509) \times 100 =$



Professionals connecting people,
property and communities.



REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

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

