



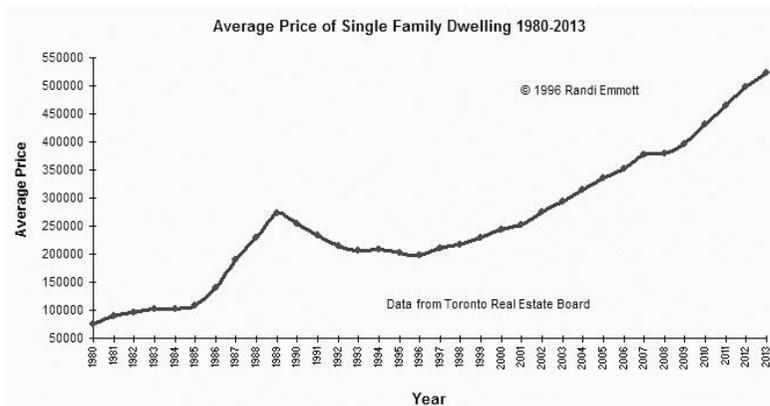
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ: что выбрать и где взять деньги?

Максим БАГИНСКИЙ

Многие задумываются об инвестициях в недвижимость, понимая, что этот вид инвестиций является наиболее безопасным, и при правильном вложении, полностью исключая вероятность потери, и при этом приносящий очень высокие дивиденды.

Последние годы доходность инвестиционных сделок моих клиентов нередко превышает 100 % годовых. Это происходит на фоне сильного подорожания недвижимости, и хотя, на мой взгляд, в ближайшее время существенных перемен не предвидится, я считаю, что на эти показатели в расчётах будущих инвестиций опираться довольно рискованно. Недвижимость не всё время дорожает, бывают и падения, и длительные стагнации.

Если проанализировать график цен на недвижимость за последние 30 с лишним лет, мы увидим все эти составляющие.



При этом, если разложить график в прямую линию, мы получим устойчивое подорожание около 6 % за каждый прошедший год. И этот показатель довольно стабилен не только в Канаде, но и в большинстве развитых стран. Если мы говорим о долгосрочной инвестиции, именно на 6 % подорожания и следует опираться.

Показатели же последних лет, когда в некоторых районах подорожание составляет 10-15% в год, не могут являться ориентиром для долгосрочной инвестиции. Да и тем кто занимается так называемым "Флипом", покупая недвижимость на стадии строительства и перепродавая через какое то время после окончания стройки, надо быть крайне осторожными и не забывать, что рост цен последних лет не вечен. И риск такого вида инвестиции довольно высок и, на мой взгляд, не оправдан. На рынке существует много более интересных инвестиционных стратегий, позволяющих получать высокую прибыль практически без риска.

Задумываясь над вложениями в недвижимость, необходимо ответить себе на некоторые вопросы.

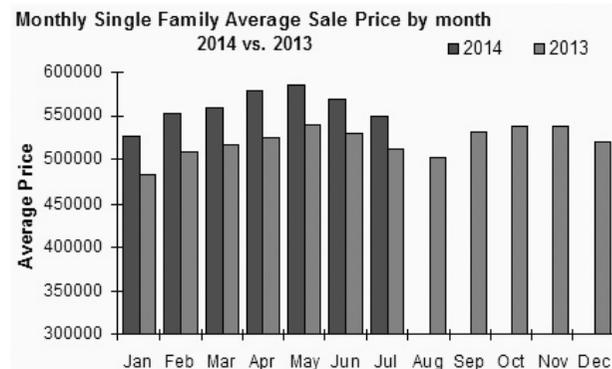
1. Какого вида инвестицию вы ищите? Долгосрочную или же кратковременную.

2. Какой

возврат вам более интересен? In some это те деньги, которые вы будете получать каждый месяц, или же Capital Gain - прибыль, полученная при продаже недвижимости.

3. Какую сумму вы готовы инвестиро-

вать в недвижимость? Отвечая на этот вопрос, я рекомендую получить консультацию грамотного моргедж брокера, при-



чём, желательно, не работающего в конкретном банке, а того, кто имеет возможность работать с большим количеством банков, так как на рынке кредитов на недвижимость представлено довольно большое количество финансовых институтов, которые имеют различные финансовые программы. Брокер, работающий с большим количеством банков, подберёт финансовый продукт, наиболее подходящий для вас.

Ко мне обратились клиенты, у которых не было денег на покупку второй недвижимости, и они планировали использовать кредитную линию, полученную под эквити того дома, в котором они проживают, для первоначального взноса на покупку недвижимости, которую собирались сдавать в аренду. Моргедж брокер, которого я им рекомендовал, предложил им другой путь объединить обе недвижимости в один моргедж, что было существенно выгоднее. В итоге мы приобрели недвижимость как бы без первоначального взноса и получили лучший банковский процент. После сдачи недви-

жимости в аренду мои клиенты получили гарантированный ежемесячный доход (после выплат всех расходов) около 800 долларов в месяц. Так же не следует забывать, что в собственности у них теперь не один, а два дома, которые тоже дорожают, и когда нибудь прибавится доход от их продажи. Это лишь один из примеров, как грамотно подобранный план инвестиции и правильный финансовый продукт помог людям зарабатывать, не вкладывая ни копейки.

4. Далее следует ответить на вопрос: Какая инвестиционная стратегия более приемлема для вас? Как и в ситуации с моргедж продуктами, таких стратегий много, и тут уже нужна консультация брокера по недвижимости, специализирующегося на инвестициях.

Ситуация на рынке инвестиций в недвижимость Торонто очень благоприятная и, учитывая, что кредитные ставки находятся на рекордно низком уровне и нет оснований предполагать, что в ближайшее время ставки существенно изменятся, время для инвестиций по истине золотое. Те, кто грамотно этим пользуется, имеют все шансы заложить камень в фундамент своего будущего финансового благосостояния.

Я занимаюсь инвестициями в недвижимость уже более 15 лет и с удовольствием проконсультирую вас по всем вопросам, связанным с покупкой инвестиционной недвижимости, а также помогу подобрать наиболее подходящий вам вариант. У меня на сайте WWW.RELIS.CA (Сайт для вашего удобства имеет две версии Русскую и Английскую) в разделе инвестиции вы можете ознакомиться с конкретными примерами свежих инвестиционных сделок.



MAXIM BAGINSKIY
Real Estate Broker /
Investment Advisor

Phone: 416-832-8343

www.REMLIS.CA