



**Максим БАГИНСКИЙ,**  
Real Estate Broker,  
Investment Advisor  
Phone: 416-832-8343  
Web: www.REMLIS.CA

Рынок квартир заслуживает особого разговора, так как в последние годы развивается по своим правилам, отличным от рынка отдельно стоящих домов и таунхаусов.

Для того, чтобы понять в каком направлении движется рынок, надо вернуться на 7-8 лет назад - это примерно тот срок, за который воплощаются в жизнь большинство проектов многоэтажных кондо в Торонто.

3-4 года - это стадия строительства и продаж, а 4-5 лет - подготовительный период, в который разрабатывают строительную документацию, берут разрешения от городских властей, заключают строительные контракты. Таким образом, те проекты, которые начались в 2006 году и вышли в продажу в 2010-м, сейчас уже закончены полностью или находятся в финальной стадии строительства.

Многие помнят кондо-бум 2004-2007 годов, когда перед центрами продаж от строительных компаний стояли очереди, и даже очень крупные проекты быстро раскупались. Причём, половину квартир покупали в качестве инвестиции. Ведь цены в то время стремительно росли и перепродажи приносили немалую прибыль. Желающих приобрести квартиру на начальной стадии строительства было больше, чем квартир.

Вообще, чтобы предугадать куда двинется рынок, надо не предсказания аналитиков читать, а наблюдать за застройщиками. Именно они вкладывают миллионы долларов в новые проекты и их аналитические отделы работают куда лучше, чем те, кто публикует свои предсказания в СМИ.

Увидев в 2004-2005 годах, что спрос на квартиры растёт, застройщики бросились пачками закладывать новые проекты. Такого количества новых проектов, сколько было заложено в то время, не было никогда.

Кондо-бум сошёл на нет к 2011 году, подкошенный финансовым кризисом. Некоторые

# Что ожидать от рынка кондо-квартир в Торонто?



Интерьер нового проекта "Garrison Point". Часть спортивного зала.

проекты 2004-05 годов так и не вышли на рынок. **Крупные застройщики замерли и возобновили активность только в 2013 году.**

Соответственно, добавив к этим датам 8 лет, можно предугадать, что в 2016-2021 годах будут заканчивать крайне незначительное число проектов, что неминуемо приведет к дефициту квартир, и, разумеется, резкому повышению цен.

Но это всё в будущем, а что же происходит сейчас? В предыдущие два года рынок кондо-квартир практически остановился, это произошло из за совокупности факторов:

1. На 2011-2013 годы пришлось окончание большинства проектов, начатых в 2004-2005 годах. Они распродавались в 2008-2009 годах, а именно в этих проектах большое количество квартир приобреталось с целью быстрой перепродажи. И хоть проекты и были полностью распроданы ещё в те годы, эти квартиры вернулись на рынок.

2. Многие мелкие инвесторы, купившие по несколько квартир для последующей сдачи в

аренду, не смогли закрыть сделки под приемлемый для аренды банковский процент из за ужесточения правил получения банковской ссуды, и вынужденны были выставить квартиры на продажу.

3. В 2011-2013 годах активно циркулировали слухи, что цены вот-вот начнут падать и много покупателей отложили покупку.

В итоге к середине 2013 года на рынке было очень большое количество нераспроданных квартир, при минимальном спросе и стоящих ценах. Цены даже немного снизились. И это положение дел было очень опасно, мог бы произойти обвал. Но этого не случилось. В частности, потому, что были несколько раз ужесточены правила получения моргиджа. Для многих после введения этих правил приобретение отдельного дома стало недоступно и пришлось покупать квартиру.

Ну, и, конечно, свою роль для толчка рынка сыграли крупные инвесторы. Дело в том, что на рынке аренды квартир очень мало предложений, всё сдаётся быстро и за хорошие деньги. Арендные ставки продолжают расти и в настоящее время приобретение квартиры с последующей сдачей в аренду очень выгодно. Кроме этого, город сильно поднял development charges для застройщиков и это повлияет на цены в будущих проектах, а также в ближайшее время произойдёт существенное уменьшение выхода на рынок новых квартир.

Сообразив, что настало время покупать и надо не упустить шанс сделать это пока на рынке очень хороший выбор, инвесторы стали в большом количестве выкупать квартиры. Это послужило сигналом для обычных покупателей. Поняв, что обвала не будет, на рынок вернулись покупатели, отложившие покупку в 2012-2013 годах. В итоге первая половина 2014 года установила несколько абсолютных рекордов.

Вот некоторые статистические данные этого периода: за март было продано более, чем в два раза больше квартир, чем в аналогичный период прошлого года. Это на 42% больше средних продаж марта за последние 10 лет.

В первые два месяца нынешнего года был поставлен абсолютный рекорд для GTA. За январь-февраль продана 2,721 квартира. Для

сравнения: за аналогичный период прошлого года было продано 1,873 квартиры, а предыдущий рекорд относился к 2011 году и составлял 2,394 квартиры.

Лишь большое количество свободных квартир, накопившееся за последние несколько лет, сдерживает новый виток цен. Что касается новых проектов кондоминиумов, вышедших на рынок в первой половине этого года, то их относительно мало, и те из них, где отношение цены, качества и места расположения сбалансировано, полностью распродаются за 1-2 месяца на так называемых "платиновых" продажах, не доходя до открытых продаж. Ярким подтверждением тому являются такие проекты как: "Alter Condos", "CoreCondos", "Dundas Square Gardens", "YCCondos".

Из тех проектов, которые сейчас находятся в активной стадии продаж или выйдут на рынок в ближайшее время, я советовал бы обратить внимание на крупные проекты, которые предполагают централизованное освоение крупной территории с возведением жилья, парков и инфраструктуры. Эти проекты находятся в тех частях даунтауна, где их строительство в корне поменяет концепцию района и после его окончания эти районы перейдут в другую ценовую категорию.

Цены в этих проектах пока ещё довольно приемлемые, и нет сомнений, что к моменту окончания строительства они будут гораздо выше.

На востоке даунтауна таким проектом является "CanaryDistrict", а на западе даунтауна это проект под названием "GarrisonPoint", продажи в котором начнутся 30 июля.

Являясь "Platinum" брокером в большинстве проектов, а также брокером программы "Condo Insider", я проконсультирую вас по вопросам, связанным с покупкой, и помогу приобрести квартиру в понравившемся проекте. На условиях и по ценам намного лучшим, чем те, которые предлагает застройщик после открытия официальных продаж.

Для инвесторов предоставляю полный спектр услуг по программе "Buy & Sell", без оплаты моих комиссионных при продаже инвестиционной квартиры. Кроме этого, для тех, кто планирует покупку квартиры с последующей сдачей в аренду, предлагаю воспользоваться программой "Guaranteed Rent", позволяющей инвесторам получать арендную плату за квартиру с первого дня после получения ключей от застройщика, не волнуясь о поиске клиента.