



MAXIM BAGINSKIY
REAL ESTATE BROKER
INVESTMENT ADVISOR
416.832.8343

Клиенты часто задают мне один и тот же вопрос: каким образом мне удастся добиваться от застройщиков цен и условий продаж, гораздо более выгодных, чем у самого застройщика. Поэтому сегодня, перед тем как представить вашему вниманию новый проект, я решил сначала ответить на этот вопрос.

В Торонто существует VIP клуб по продажам кондо квартир, который собрал под одной крышей небольшое количество брокеров из разных риелторских агентств. Входящих в этот клуб объединяет несколько факторов: отличная репутация, профессионализм и большое количество сделок с кондо квартирами за последние годы. Руководство клуба тщательно отбирает канди-

датов в члены клуба. Те же, кто удостоился чести попасть туда, имеют огромные льготы для своих клиентов в большинстве проектов Торонто, так как именно этим брокерам многие застройщики доверяют право первой продажи. Про себя замечу, что я добился членства в клубе только в этом году, хотя продажей недвижимости занимаюсь более 15 лет и на сегодня являюсь единственным русскоязычным членом команды клуба. Застройщики заинтересованы в продаже 60-70% юнитов в кратчайшие сроки, так как именно это количество является необходимым для начала строительства. Остальные же квартиры застройщик продаёт не торопясь и уже по другой цене. Поэтому большинство проектов, выходящих на рынок, продаются по следующему принципу: VIP продажи (как правило, 1 день) → Брокерские продажи (это так называемый среди покупателей «Platinum Sale» от 1 дели до месяца), и только потом проект выходит на свободные продажи, когда каждый желающий может без риелтора зайти в презентешен центр и приобрести квартиру. Именно такая схема позволяет застройщику продать наибольшее количество юнитов за короткий срок. Хотелось бы заметить, что брокеры, продающие на стадии VIP, имеют возможность продавать любой из юнитов в проекте, на следующей же стадии «Platinum Sale» квартиры уже распределены, и, как правило, каждый из агентов имеет возможность продажи определённых юнитов. Кроме того, от стадии к стадии цены растут, а условия контрактов ухудшаются, ну, и наконец, особо интересные проекты полностью распродаются, не доходя до свободных продаж.

Теперь позвольте мне перейти непосредственно к проекту, VIP продажи в котором пройдут 27 сентября. Проект одного из самых крупных застройщиков GTA – компании Greenpark называется AXIOM 2, после успешной продажи весной 2014 года первой башни проекта. Пресса назвала AXIOM одним из лучших проектов 2014 года.

Наверное, лучше всяких слов о том, что проект действительно интересный, говорит тот факт, что первая башня была распродана полностью буквально в считанные дни, и нет сомнений, что такой же успех ожидает и вторую, заключительную башню проекта. Чем же этот проект так интересен? Ну, во-первых, это месторасположение – до самого центра бизнес-дистрикта даунтауна, где сосредоточено основное количество офисов, меньше 10 минут ходьбы, и в тоже время это одно из исторических мест даунтауна, наполненное множеством уютных ресторанчиков, каждый из которых имеет историческое прошлое, а также разного вида достопримечательностями. В шаговой доступности St. Lawrence Market, Distillery District. Рядом St. James Park и абсолютно новый, строящийся West Don Lands/Don River Park. Всего в 10 минутах ходьбы Sugar Beach. В последние годы район претерпел существенные изменения. Тут строятся несколько амбициозных кондо проектов, обновляется инфраструктура, пройдёт линия скоростного трамвая, которая свяжет центр даунтауна с абсолютно новым микрорайоном, находящимся на востоке даунтауна – Canary District (местом будущего проведения панамериканских игр), и AXIOM отлично впишется в концепцию микрорайона, который в ближайшие 2-3 года обещает превратиться в один из наиболее элитных районов даунтауна и явно перейдёт в другую ценовую категорию. Этот проект не вызывает никаких сомнений не только с целью покупки непосредственно для себя, но и для инвестиционных целей. Большинство моих клиентов это именно инвесторы, покупающие кондо проекты на стадии строительства с целью быстрой перепродажи по окончании строительства или с последующей сдачей в аренду. К сожалению, у меня нет возможности поместить в этой статье всю математику проекта, скажу лишь одно, что во время строительства (2.5 года) вложенные вами деньги (ROI) работают под 50-70% годовых, а после окончания строительства (при сдаче в аренду) это около 40% в год. Эти показатели на уровне лучших проектов последних лет. На следующей неделе у себя в офисе я обязательно проведу встречу с желающими приобрести квартиры в этом проекте, где отвечу на все возникшие вопросы, мы также подробно разберём математическую составляющую инвестиции в этот проект.

Всю информацию о проекте, включая цены, планировки квартир и условия VIP продажи, можно найти у меня на сайте WWW.REMLIS.CA, нажав на ссылку: «Искать новое строительство по названию» и выбрав проект AXIOM 2. Для вашего удобства сайт работает на русском и английском языках. Также звоните мне, и я постараюсь ответить на все ваши вопросы.

