

Как ЗАРАБОТАТЬ на недвижимости

Многие из нас не раз задавались вопросом: как сделать так, чтобы деньги приходили сами, чтобы выскочить из замкнутого круга, в котором приходится постоянно всё больше работать, чтобы оплачивать расходы, которые все возрастают и возрастают. Ответ на этот вопрос в действительности очень прост: надо заставить деньги работать на себя.

Ничего сложного в этом нет, и если вы начнёте заниматься инвестициями сегодня, то уже через 10 лет, станете абсолютно свободным человеком, потому что пассивный доход, который вы будете получать, поможет вам вырваться из замкнутого круга. Инвестиции в недвижимость - это снежный ком, который с годами разрастается в геометрической прогрессии. Скажите, задумывались ли вы когда-нибудь, что если вы возьмёте 10,000 и поставите себе целью каждый год удваивать сумму, то всего через 10 лет ваш капитал будет более 10 миллионов? Невероятно? Тем не менее это факт. Подобное происходит и с инвестициями в недвижимость, начинающие инвесторы даже не представляют, каких высот они могут достигнуть через 10-15-20 лет, если всё делается правильно. Приведу один любопытный факт: если взять цены на канадскую недвижимость за последние 50 лет, а за это время было всё: и резкие подорожания, и обвалы, и длительные стагнации, и периоды медленного выздоровления рынка. Так вот, если вывести прямую, то мы получим подорожание недвижимости около 6% в год. Причём это не значит, что за 10 лет ваша недвижимость дорожает на 60%, она дорожает на 6% каждый год, а это большая разница. И это вовсе не уникальность Канады, примерно такие же показатели у большинства развитых стран. Это самая надёжная форма инвестиции, так как ваши деньги, в отличие от рынка ценных бумаг и других видов инвестиций, не просто вложены в какой-то бизнес, который в любой момент может обанкротиться,

а подкреплены реальным объектом. И самое главное, что дорожает общая стоимость недвижимости, а вы вносите лишь первоначальный взнос в 10-20%, ни один другой вид инвестиции не даёт вам возможности оперировать суммой в сотни тысяч, вложив лишь не большую часть от общей стоимости.

Существует довольно много различных стратегий, как инвестировать в объекты недвижимости. Все они имеют свои плюсы и минусы. Сегодня мне хотелось бы остановиться на одной из них, на мой взгляд, наиболее перспективной, проверенной годами и приносящей инвесторам очень хорошую прибыль. А главное, позволяющей в конечном счёте получить гарантированный пассивный доход на долгие годы, и при этом абсолютно безопасной - это инвестиции в кондо-квартиры на самом начальном этапе строительства. Для того, чтобы такая инвестиция принесла максимальный доход, необходимо правильно выбрать проект. Надо учитывать многие факты, такие как месторасположение, застройщик, какие крупные инфраструктурные проекты будут строиться в этом районе в ближайшее время и т.д. Кроме этого, надо постараться приобрести квартиру на первичных продажах, где цены ниже, а условия продаж намного лучше. Ну и конечно, нужно приобретать лучшие квартиры в проекте, учитывая этажность, планировки и вид из окон. И ещё один очень важный момент: вы не должны быть привязаны ко времени, вкладывая деньги, вы должны иметь возможность не вынимать их столько времени,



сколько понадобится для достижения максимальной прибыли. Цены не всегда идут вверх, случаются и падения цен, но если приобретённый объект при сдаче в аренду покрывает все ваши расходы и еще некую сумму в месяц в счёт погашения кредита, то вы в полной безопасности. Цены неминуемо выправятся и опять пойдут в верх, нагоняя упущенное. У меня нет сомнений, что в ближайшие годы рост цен на кондо-квартиры центра Торонто будет довольно высоким, но тем не менее для полной безопасности инвестиции нужно чётко оценивать цену покупаемой квартиры относительно арендных ставок в этом районе. В идеальном варианте те деньги, которые вы получаете от аренды, должны покрывать платёж по кредиту, таксы, плату за обслуживание, и при этом у вас должна оставаться пара сотен долларов. Таким образом, вы будете иметь каждый месяц выплачиваемый принципал плюс остаток от аренды.

Давайте рассмотрим в цифрах, как работают ваши деньги, если вы сдаёте квартиру в аренду.

- 1 Цена односпальной квартиры в хороших районах Торонто на данный момент около 350 тыс долларов.
- 2 При первоначальном взносе в 20% плата по кредиту составит \$1,100, из которых на погашение кредита идёт около \$450, плата за обслуживание составляет \$320, и годовые таксы около \$180 в месяц.
- 3 Суммарные месячные затраты около \$1,600. Сдаётся же такая квартира как минимум за \$1,800. Таким образом,

каждый месяц вы имеете выплату кредита в \$450 + \$200 остаток от аренды. Это \$7,800 в год.

4 Для приобретения такой квартиры вам потребуется первоначальный взнос в 20% - это \$70,000 и порядка \$8,000 будут составлять все расходы по закрытию сделки. Следовательно, вложенные деньги будут работать под 10% годовых, и это я взял самый пессимистичный сценарий, в действительности обычно доходность от аренды при 20% первоначальном взносе больше. Это так называемое ROI (Return On Investment), и не забывайте, что при продаже квартиры вы получите так же Return Of Investment - это те деньги, на которые подорожала ваша недвижимость, а поскольку этот доход не Income a Capital Gain, то половина этой суммы не облагается подоходным налогом. И если, как я уже указал выше, при расчёте инвестиции принято брать усреднённый процент подорожания за последние 50 лет (6% в год), то при стоимости недвижимости в \$350,000, это составит ещё \$21,000 в год, что поднимает доходность инвестиции до 35% в год.

5 А теперь давайте подсчитаем, под какой процент работают деньги, вложенные как депозит на покупку квартиры на этапе начала строительства. Как правило, застройщик требует депозит в 15-20% от стоимости объекта, которые вносятся в три-четыре этапа в течении 1-2 лет. Являясь VIP брокером, работающим с большинством застройщиков Торонто, я чаще всего добиваюсь для своих клиентов, помимо ценовых скидок, депозита в 10% от стоимости объекта. Следовательно, для покупки квартиры на начальном этапе строительства стоимостью \$350,000 вам потребуется 35,000\$. Средний срок строительства многоквартирного кондо в даунтауне Торонто составляет около 3 лет. Соответственно, учитывая усреднённое подорожание в 6%, на выходе такая квартира стоит около \$415,000.

6 Таким образом, вложенные вами \$35,000 будут работать более, чем под 60% в год. Но и это ещё не всё, хорошо отслеживая планы развития города, я выбираю для своих клиентов проекты, находящиеся в тех местах, где в ближайшие годы будут происходить какие-либо серьёзные инфраструктурные изменения и где мы неминуемо, помимо подорожания рынка, получим в дополнение непосредственно подорожание района.

7 Таким образом, доходность не редко

поднимается до 100 и более процентов в год. Я рекомендую своим клиентам покупать два юнита в проекте, при этом на одну квартиру по окончании строительства делается "Assignment" - перепродажа контракта, а вырученная прибыль частично забирается, а частично переносится в первую квартиру с целью закрытия сделки с 20% даунпейментом. Квартира сдаётся в аренду, через год делается перефинансирование кредита, полностью возвращаются вложенные деньги и часть прибыли. В итоге вы получаете квартиру, которая приносит вам неплохой доход от аренды, а при продаже через несколько лет вы получите отличные дивиденды от прироста стоимости. И это притом, что вы уже забрали ранее все свои вложенные деньги и часть прибыли.

Возможно ли в этом случае проиграть, смотрите сами: квартира полностью себя окупает и приносит прибыль от аренды. В случае стагнации или падения цен на недвижимость люди перестают покупать квартиры, зато больше рентают-соответственно, арендные ставки растут, и вы начинаете получать большую прибыль, спокойно выжидая несколько лет до тех пор, пока цены опять стали привлекательными для продажи.

Я занимаюсь инвестициями в недвижимость долгие годы и помог очень многим своим клиентам не только заработать хорошие деньги, но и получить гарантированный пассивный доход, к которому многие так стремятся. Если вас интересуют такого рода инвестиции, звоните и приезжайте ко мне в офис. Хороших инвестиционных проектов выходит не так много, и готовиться к ним надо заранее. Кроме того, вы можете зарегистрироваться у меня на сайте WWW.REMLIS.CA и будете получать всю информацию о проектах задолго до того, как она становится общедоступной.



Scan to Call / Text Me

Maxim Baginskiy

Cell: 416-832-8343

Real Estate Broker / Investment Advisor
Right at Home Realty Brokerage Inc.

905-695-7888

Member of CREA-OREA-TREB
Опыт работы с недвижимостью
БОЛЕЕ 15 ЛЕТ

Maxim
BAGINSKIY

416.832.8343

Real Estate Broker
Investment Advisor



Right at Home Realty Brokerage
905-695-7888
300 West Beaver Creek Rd.,
Richmond Hill, ON L4B 3B1



NAME YOU KNOW AND TRUST

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 Реэсаймента (нет на MLS® SYSTEM)

Developers
Approved
VIP BROKER

RESIDENTIAL REAL ESTATE
SALES • RENT • INVESTMENT

www.REMLIS.CA

Working with the best lawyer and mortgage brokers in GTA