

Финансовая независимость. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

Прекрасно когда у вас высокая зарплата, и вам вполне хватает денег, но все мы знаем, что заработанные деньги даются нам не легко. Мы тратим уйму времени на то, чтобы каждый день ходить на работу, и порой у нас даже не остается достаточно времени на свою семью, здоровье и на те элементарные радости, которые многие из нас хотели бы получать, будь у нас больше времени.

Кроме этого, рано или поздно мы стареем, и если работа была единственным доходом в семье, в конечном итоге нам придется намного снизить свои расходы. Для многих единственным вариантом является продажа своего жилья и переезд в более дешёвое, хотя при наличии достаточного дохода вряд ли бы вы стали это делать.

Всякого рода пенсионные планы дают вам некоторую финансовую страховку, но если детально разобраться вы увидите, что все эти программы работают с минимальным процентом доходности и покрывают лишь инфляцию, то есть вы откладываете в кубышку свои накопления, которые со временем планируете начать забирать. Бесспорно, на рынке существуют гораздо более доходные инструменты, но почти все они связаны с риском частичной, а иногда и полной потери накопленных средств. Недвижимость же исторически всегда в цене и в долгосрочной перспективе в разы перекрывает доходность всех накопительных программ. Кроме этого,

вы гарантированы от потери своих сбережений.

И самое главное - именно инвестиции в недвижимость позволяют вам со временем создать так называемый «пассивный доход», который при правильном подходе довольно быстро становится даже более весомым, чем то, что вы получаете в качестве зарплаты, каждый день ходя на работу.

Поскольку сегодня речь идет именно о создании

пассивного дохода, давайте отбросим так называемые «флипы» - покупки с целью быстрой перепродажи, «assignments» - перепродажи контрактов застройщиков и другие финансовые схемы, позволяющие заработать на недвижимости быстро, но не создающие пассивного дохода. Также не будем рассматривать схемы с покупкой старых домов для аренды, покупки домов под студенческие общежития и покупки многоквартирных домов, так как, инвестируя подобным образом, вы взваливаете на себя ношу постоянного менеджмента. Практически вы покупаете себе бизнес, который будет занимать не мало времени. Мы же опираемся на то, что вы работающий человек, и со временем у вас не просто, соответственно, нужна стратегия, при которой вам не придется тратить своё время.

Сегодня я хочу продемонстрировать вам именно такую, годами проверенную схему, в цифрах. Начинается она с покупки квартиры от застройщика на самой начальной стадии строительства. Желательно приобрести квартиру на так называемых «VIP» продажах, когда они продаются с существенным дисконтом и пониженным первоначальным взносом. Также важнейшим фактором является выбор правильного проекта. Поскольку в аренду эта квартира будет сдаваться лишь по окончании строительства, покупать надо в тех районах, где в ближайшее время (2-3 года) ожидается значительный рост цен, связанный с изменением инфраструктуры района: строительство крупных офисных зданий, госпиталей,

университетов, улучшение транспортной доступности, обновление устаревших зданий и т.д. В этом случае помимо общего подорожания рынка к стоимости недвижимости добавится и подорожание района. Лучше обратить внимание на районы даунтауна Торонто, так как именно тут самый большой спрос на аренду, и найти так называемых «AAA Tenants» - арендосъемщиков с хорошей кредитной историей и стабильной работой - не составляет никакого труда. Кроме этого, рост цены в даунтауне гораздо выше, чем в других районах GTA.

Допустим, на этапе «котлована» квартира приобретается по цене **350,000**, что является средней ценой для приобретения односпальной квартиры в хорошем проекте одного из быстро развивающихся



**... схема позволя-
ет в течение 10 лет
создать
пассивный доход
более \$100,000 в год.**

районов даунтауна Торонто. Для приобретения такой квартиры вам понадобится внести суммарный депозит в размере 15% от стоимости недвижимости - **52,500**, как правило, депозит вносится в течение первых полутора лет тремя или четырьмя равными платежами. По окончании строительства (3 года) такая квартира будет стоить не менее **440,000**. Сумма подорожания складывается из двух составляющих (6% в год - среднестатистическое подорожание рынка за последние 40 лет + 2% в год подорожание непосредственно района, если проект выбран в правильном месте) По окончании строительства такая квартира легко сдаётся в аренду за 2,200 месяц. Соответственно, в годовом эквиваленте мы получаем следующие цифры: **арендная плата в год - 26,400, платёж по кредиту (mortgage 2.5% ,30 лет) - 13,254. Плата за обслуживание (maintenance) - 4,176. Налог на недвижимость 2,800. Таким образом, после выплаты всех расходов по квартире у вас остаётся 6,170.** И не забудьте, что кроме этого арендатор уже в первый год погасит ваш кредит на сумму: **6,362**. Соответственно, ваш суммарный доход от аренды в первый год составит **12,532**. Далее он будет только расти, так

как с каждым годом сумма погашения кредита будет увеличиваться, а платёж по банковским процентам уменьшаться. Кроме этого, недвижимость дорожает, в некоторые годы мы видели подорожания до 15%, в некоторые 2%, иногда происходят стагнации и краткосрочные падения цен. Но если выложить кривую цен на недвижимость в прямую линию, мы получим среднестатистическое поднятие цены на 6% в год. И этот показатель довольно стабильный не только для Канады, но и для большинства развитых стран мира. Соответственно, уже в первый год сдачи квартиры в аренду подорожание стоимости составит около **25,000**. И если к этому мы добавим доход от аренды, то получим уже сумму более **37,000**. Но и это ещё не всё.

Доход от подорожания недвижимости всегда более весомый, чем доход от аренды, соответственно, гораздо более выгодно по окончании первого года аренды произвести рефинансирование квартиры, увеличив кредит. Если использовать приведенный выше пример, опустив доход от аренды на 4,000 долларов в год, вы можете получить от банка чек на сумму в 90,000 и вложить их в приобретение следующей квартиры.

Приведённая схема позволяет в течение 10 лет создать пассивный доход более 100 тысяч долларов в год, а ведь начинали вы, внося всего лишь 52,500 и то не сразу, а в течение полутора лет. Я занимаюсь инвестиционными сделками с недвижимостью уже долгие годы, инвестирую для себя и помогаю обрести финансовую независимость своим клиентам. Звоните, я всегда буду рад ответить на все ваши вопросы.

Прочитать другие мои публикации можно на моём сайте: WWW.REMLIS.CA перейдя по ссылке I AM IN THE MEDIA для вашего удобства сайт работает на русском и английском языках.



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



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