

Рынок недвижимости GTA, что ждать в оставшиеся месяцы 2016 года?



Подшёл к концу последний летний месяц, время традиционного затишья на рынке недвижимости, и если на рынке вторичного жилья продолжают менее активные продажи, то рынок новостроек в августе полностью замирает. За многие годы сложилась традиция, что девелоперы не начинают продажи в последний летний месяц. Связанно это с тем, что именно в августе наблюдается наименьшая активность покупателей.

Потенциальные покупатели предпочитают насладиться так называемым бархатным сезоном и не спешат заниматься поиском недвижимости. Кроме этого, август, месяц максимального количества отпусков, в общем, явно не лучшее время для вывода на рынок новых строительных проектов, но уже очень скоро рынок забурлит с новой силой. К середине сентября рынок, как правило, восстанавливается, и количество сделок заметно возрастает. Именно в этот момент девелоперы стараются вывести на рынок свои новые проекты, причём три осенних месяца на рынке новостроек часто бывают даже более активными, чем весенний период. Что же нам ждать от осени 2016 года?

В августе был введён одноразовый 15-процентный налог при приобретении недвижимости нерезидентами Канады, правда, это пока коснулось только Британской Колумбии и было направлено на принудительное охлаждение рынка Ванкувера. Тем не менее с большой вероятностью в скором времени мы увидим подобный налог и в Торонто. Пока же власти Онтарио выбрали выжидательную позицию, было решено

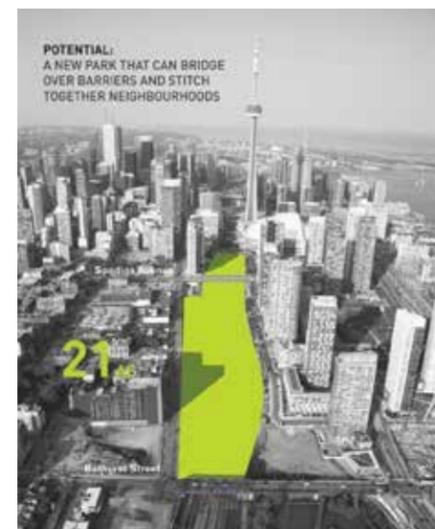
сначала посмотреть на то, как принятые в Британской Колумбии меры отразятся на тамошнем рынке. На мой взгляд, это абсолютно неправильная политика, направленная не на охлаждение рынка Торонто, а как раз наоборот. Судите сами, в Канаде всего два города, где рынок недвижимости показывает очень высокий рост в последние несколько лет - это Ванкувер и Торонто, сюда же в значительной мере вкладывается иностранный капитал, и если в одном из городов ввести налог, а в другом нет, то абсолютно понятно, в каком направлении двинется этот иностранный капитал. Количество сделок в Ванкувере после введения налога для иностранцев упало в разы и вроде бы получается, что меры сработали, вот только не трудно догадаться, куда хлынул иностранный капитал. Допустим, власти Онтарио проанализируют опыт коллег из Ванкувера и в скором времени введут подобный налог в Онтарио, приведёт ли это к желаемому результату? Моё мнение, что нет. Введённые в Ванкувере меры именно потому и работают, что иностранным инвесторам есть куда уходить. Если же будет введён подобный налог в Торонто, иностранному капиталу просто некуда будет уходить. Безусловно, в краткосрочной перспективе это может чуть придержать рост рынка, но я думаю, что на так называемую «акклиматизацию» потребуется всего лишь несколько месяцев, после чего рынок, спокойно переварив нововведение, опять двинется вверх. Мы же в результате всей этой авантюры получим очередной очень приличный виток цен.

Выше сказанное, безусловно, сыграет важную роль в последние четыре месяца этого года, уже сейчас некоторые девелоперы, собиравшиеся выводить свои проекты на рынок этой осенью, в спешке пересматривают цены, другие же не собираются изменять цену, а делают ставку на быструю продажу по, так сказать, «старым ценам». В любом случае, введение в Ванкувере 15-процентного налога при покупке недвижимости иностранцами уже оказало

существенное давление на рынок Торонто и, по всей видимости, приведёт к подорожанию недвижимости GTA.

Судя по всему, мы увидим подорожание во всех видах недвижимости, но особенно это затронет сегмент кондо-квартир, так как именно кондо является наиболее распространённым инструментом среди иностранных инвесторов, соответственно, к ожидаемому резкому подорожанию, связанному с катастрофическим уменьшением окончания строительства, являющимся последствием не заложенных вовремя проектов из-за кондо-кризиса 2011-2013 годов, добавится ещё и сегмент перехода части инвесторов с рынка Ванкувера на рынок Торонто.

Касательно районов, где наиболее выгодно приобретать недвижимость в инвестиционных целях, особых изменений не происходит. В сегменте отдельно стоящих домов и таунхаусов лидерами остаются отдалённые районы GTA и пригороды, где цены на недвижимость ещё более-менее доступны, хотя и тут уже положительное «cash flow» становится редкостью. Исключения, пожалуй, составляют дома, имеющие отдельную квартиру в бейсменте, которые пользуются очень большим спросом у инвесторов. В сегменте кондо-квартир ситуация с положительным «cash flow» пока ещё хорошая. Большинство квартир имеют положительный денежный поток. Безусловным лидером является даунтаун Торонто, где, к сожалению, мы видим всё меньше и меньше новых проектов. Лидерами подорожания тут по-прежнему остаются четыре основных микрорайона, цены в которых за прошлый год подросли в цене почти на 15% при среднем подорожании даунтауна в 7-8%.



Кроме этих районов, существенно изменит конъюнктуру рынка вышедшая недавно новость о будущем строительстве 21-го акра парковой зоны в самом центре даунтауна Торонто, начиная от Rogers Centre до улицы Bathurst, где планируется устроить в туннель проходящие там в настоящее время железнодорожные пути. Соответственно, районы, находящиеся по периметру будущего парка, теперь становятся очень привлекательными в инвестиционных целях, цены тут, безусловно, вырастут.

В течение осени на рынок выйдут сразу несколько очень интересных инвестиционных проектов, ожидаемая доходность которых около 50% годовых. В настоящее время я веду переговоры сразу с несколькими девелоперами, проекты которых ожидаются к выходу в ближайшее время.

Тем, кого интересуют инвестиции в недвижимость, я рекомендую зарегистрироваться на моём сайте WWW.REMLIS.CA в разделе Exclusive Pre-Construction Condo Deals, и вы будете получать всю информацию о новых проектах, включая цены, планировки квартир и инвестиционные расчёты, на ваш имейл, задолго до того, как проект становится доступным для большинства брокеров.

Кроме этого, начиная с 20 сентября, мы возобновляем проведение наших традиционных семинаров, где вы можете получить множество полезной информации по инвестиционным сделкам в недвижимость, а также получить квалифицированные советы ведущих брокеров компании "Benson Mortgages" по финансированию недвижимости и задать вопросы, связанные с налогообложением инвестиционных сделок. Теперь наши семинары проходят в офисе компании Invest Connect Management по адресу: 10376 Yonge Street, Richmond Hill, Офис №306. Начало семинаров в 6:30 PM. Количество мест ограничено, пожалуйста, записывайтесь заранее по телефону 416-832-8343 или по электронной почте: contact@investconnect.ca

Прочитать другие мои публикации можно на моём сайте: WWW.REMLIS.CA, перейдя по ссылке **МОИ ПУБЛИКАЦИИ** в русскоязычной версии сайта.

Maxim Baginskiy

Cell: 416-832-8343

Real Estate Broker / Investment Advisor

Эксперт программы

"Секреты Недвижимости" на RTVI

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

Maxim
BAGINSKIY

416.832.8343

Real Estate Broker
Investment Advisor

Эксперт программы
"Секреты
Недвижимости"
на RTVI

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 Ресаймента (нет на MLS @ SYSTEM)
- Помогаем получить финансирование

Developers
Approved
VIP BROKER

Каждый месяц проводим
БЕСПЛАТНЫЕ обучающие
СЕМИНАРЫ на тему:
"ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ -
ДЕЛАЙ ЭТО ПРАВЛЬНО"

Информация о новых проектах:
exclusive pre-construction condo deals
на сайте: www.Remlis.ca

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