

# Пенсия в 300 тысяч в год - ТЕХНОЛОГИЯ АВТОПИЛОТ

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 значительно 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. Часто можно услышать: «Вот уйду на пенсию, будет много времени, объезжу весь мир». Но ведь на всё это нужны деньги, и получается, что для того, чтобы поддерживать привычный образ жизни, вам необходимо иметь гарантированный доход не менее того, что был у вас в то время, когда вы работали. Получится ли это, используя пенсионные планы и т.д., однозначный ответ – нет.

Если вы полагаетесь на государственную пенсионную систему и всевозможные накопительные планы, вам в лучшем случае придется вдвое урезать свои потребности, что, как правило, приводит к переезду в более дешёвое жильё, о путешествиях тоже, скорее всего, можно будет забыть, а ведь так хочется реализовать те планы, о которых вы мечтали, работая все эти годы. Есть ли выход? Да есть, и в действительности в стратегии, позволяющей создать гарантированную пенсию, в разы превышающую зарплату, которую вы получали в годы активной работы, нет ничего сложного. Например, я, начав правильно инвестировать в свою будущую пенсию в возрасте 30 лет, к 45 годам уже заработал себе пенсию, втрое превышающую среднюю зарплату, которую я получал. Доступно ли это каждому человеку, или должно быть какое-то везение? Да, везение, конечно, необходимо, но влияет оно лишь на то, как быстро вы добьётесь желаемого результата за 10, 15 или 20 лет, поэтому я всегда советую своим клиентам начинать создавать пассивный доход как можно раньше, но если вы не сделали это

вовремя, начать никогда не поздно, просто к пенсионному возрасту результаты будут более скромные.

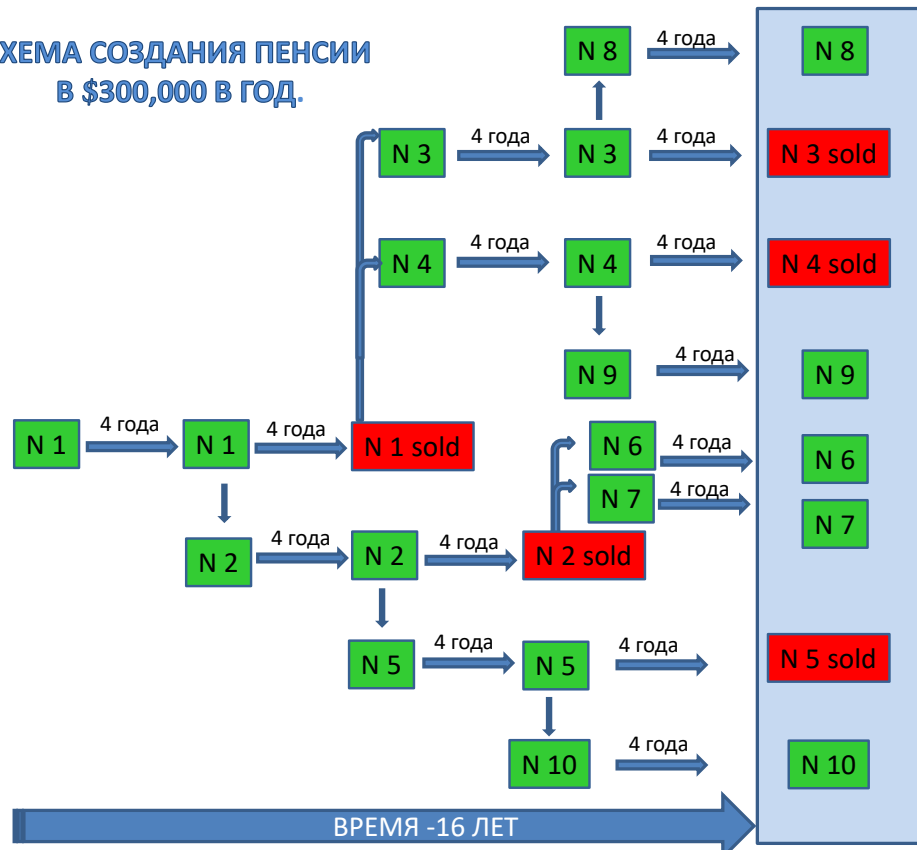
Поскольку сегодня речь идет именно об инвестициях, позволяющих создать пассивный доход, давайте отбросим так называемые «флипы» - покупки с целью быстрой перепродажи, «Assignments» - перепродажи контрактов застройщиков и другие финансовые схемы, позволяющие заработать на недвижимости быстро, но не создающие 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. Нужен автопилот, который по прошествии какого-то количества лет обеспечит вас высоким гарантированным доходом, и такая стратегия есть – это инвестиции в строящиеся квартиры. И так, с чего же начать?

**1 Определитесь, какой инвестиционный капитал вы имеете на сегодняшний день.** Это отнюдь не значит, что эти деньги должны лежать на вашем банковском счету. Мы говорим о кредитных деньгах, то есть вам надо понять, на какую сумму кредитования вы можете рассчитывать.

Источниками могут быть: кредит под ваш собственный дом, кредитные линии, счета RRSP, кредитные карты с низкой процентной ставкой и т.д. Вы должны изыскать возможность добыть сумму в 100,000, которую будет нужно внести четырьмя приблизительно равными платежами в течение следующих 4 лет.

## СХЕМА СОЗДАНИЯ ПЕНСИИ В \$300,000 В ГОД.



**2 Подыскиваем хороший кондо-проект, расположенный в развивающемся районе,** где в ближайшее время произойдут большие структурные изменения (строительство офисных зданий, линии метро, госпиталя, университета и т.д.) и приобретаем квартиру. Очень важно купить лучшее, что есть в проекте, при этом получить максимально возможный дисконт. Для этого надо работать с брокером, который имеет налаженные связи с застройщиком и поможет вам приобрести квартиру на так называемых VIP продажах, до того как проект станет доступен другим покупателям.



Для сегодняшних расчетов я возьму квартиру стоимостью в 500,000. Для приобретения такой квартиры вам понадобится внести 100,000 (вносятся 4 платежа по 25,000). Давайте возьмём самый пессимистичный сценарий: по окончании строительства вы получаете квартиру, рыночная стоимость которой 625,000 (учитывается усреднённое подорожание недвижимости за последние 50 лет 6% - годовых и дисконт при покупке в 5% от стоимости), мортгидж на приобретённую недвижимость составит 400,000 - с ежемесячными платежами 1,600, мейнтенанс 420 и таксы 300. Соответственно, суммарные расходы по квартире составят 2,350. Аренда подобной квартиры в даунтауне Торонто на сегодняшний день 2,700, ожидаемая арендная плата через 3 года - 2,900. В первый год после окончания строительства мы имеем положительное кешфлоу в  $550 \times 12 = 6,600$  и выплаченный за счёт арендатора кредит в 9,000 долларов. Соответственно, на конец первого года аренды мы имеем следующую финансовую картину. Стоимость недвижимости:  $625,000 + 6\% = 665,000$ . Остаток по кредиту:  $400,000 - (6,600 + 9,000) = 384,400$

**3 Мы рефинансируем недвижимость,** оставляя 20% от рыночной стоимости квартиры (133,000), а на 80% получаем новый мортгидж в 532,000 с месячными платежами в 2,100. Это даёт нам возможность получить от банка чек на сумму 148,000 и приобрести на эти деньги следующую квартиру. Первая квартира остаётся в состоянии так называемого

автопилота - она не приносит нам ежемесячного кешфлоу, но за следующие 4 года, выплатит за счёт арендаторов - 50,000 кредита и подорожает (опять же учитывая среднестатистическое подорожание за последние 50 лет в 6% годовых) на 187,000

Таким образом, через 4 года после рефинансирования и 8 после начала нашей инвестиции мы получаем следующую картину: квартира № 1 – продаётся, и мы получаем сумму в  $(133,000 + 50,000 + 187,000) = 370,000$ , на которую покупаем уже 2 квартиры (квартиры № 3 и 4) на стадии котлована. Квартира № 2 – построилась, прошёл первый год аренды, мы рефинансируемся и получаем необходимую сумму для покупки (квартиры № 5). На 12 год инвестиции Квартира № 2 продаётся, и на вырученные деньги покупаются квартиры № 6 и 7.

Квартиры № 3, 4, 5 рефинансировались, и на полученные деньги куплены квартиры №8, 9 и 10. На 16 год инвестиции продаются уже три квартиры - № 3, 4 и 5 – мы забираем эти деньги – это наша пенсия. А Квартиры № 8, 9, 10 рефинансируются и дают возможность купить следующие 3 квартиры. Таким образом, начиная с 16 года, мы имеем возможность, не уменьшая количество квартир, находящихся в обороте, продавать 3 квартиры каждые 4 года. А это значит, что каждые 4 года мы получаем около 1,200,000 – пассивного дохода. Поздравляю, вы заработали 300 тысяч долларов ежегодной пенсии, которую будете получать пожизненно, а после вашей смерти ее будут пожизненно получать ваши дети. А помните, как всё начиналось? Вы взяли в кредит около 100,000, которые обходились вам около 350 долларов в месяц, я вам дам ещё один ценный совет, чтобы эти 350 долларов не ущемляли ваш семейный бюджет, нужно просто взять кредит не на 100,000, а на 110,000, и сразу же отложить 10,000 на оплату кредита в следующие 3 года.

Таким образом, создание будущего благополучия нисколько не затронет ваш семейный бюджет сегодня. За годы работы с инвестициями в недвижимость я помог сотням людей создать потоки пассивного дохода. Если вам не безразлично ваше финансовое будущее и то, что вы сможете оставить своим детям, и вы готовы сделать первый шаг, мы ждём вас в нашем офисе в Ричмонд Хилл и всегда готовы помочь вам воплотить мечту в жизнь.

**Maxim Baginskiy**

Cell: 416-832-8343

Real Estate Broker / Investment Advisor

Эксперт программы

«Секреты Недвижимости» на RTVI и ведущий программы «Канадская Мечта»

Member of CREA•OREA•TREB  
20 ЛЕТ опыта работы с инвестициями в недвижимость

**Maxim BAGINSKIY**

**416.832.8343**

Real Estate Broker  
Investment Advisor

Эксперт программы  
«Секреты Недвижимости»  
и ведущий программы  
«Канадская Мечта»  
на канале RTVI



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)
- Помогаем получить финансирование

Developers  
Approved  
VIP BROKER

Следующий семинар  
27 АПРЕЛЯ  
Информация и  
регистрация на сайте  
[WWW.INVESTCONNECT.CA](http://WWW.INVESTCONNECT.CA)

Информация о новых проектах:  
exclusive pre-construction condo deals  
на сайте: [www.Remlis.ca](http://www.Remlis.ca)  
и на [www.Condodeal.ca](http://www.Condodeal.ca)

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