

ТОРОНТО КАК ГОРОД ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

ство офисных и коммерческих зданий. Нехватка в этом сегменте очень большая, и темпы строительства, несомненно, будут только увеличиваться. За прошедший год в рейтинге выгодности инвестиций в коммерческую недвижимость Торонто перепрыгнул сразу с 20 на 4 место в мире. В ближайшие годы количество высокооплачиваемых рабочих мест в Торонто увеличится на сотни тысяч, что, в свою очередь, не может не сказываться на стоимости аренды жилой недвижимости и, как следствие, на общей её стоимости – так что у инвесторов, вкладывающих деньги в жилую недвижимость Торонто, очень хорошие перспективы.

Последнее десятилетие недвижимость Торонто стремительно поднимается в цене и приносит инвесторам колоссальные прибыли, но, тем не менее, я считаю что, просчитывая выгодность инвестиционных сделок, надо опираться на более усреднённые показатели.

Инвестиции в недвижимость – это точная наука, опирающаяся на всевозможные статистические данные, такие как общие экономические показатели, планы развития города, увеличение численности населения и т.д. Если правильно сопоставлять эти данные, то вывод о том, когда и что покупать, вырисовывается очень легко. Специализацией нашей компании является стратегический выкуп квартир в многоквартирных кондоминиумах и распределение их среди работающих с нами инвесторов. Как правило, инвесторы делятся на три категории: 1) долгосрочные, вкладывающие деньги на 10 и более лет, 2) среднесрочные, срок инвестиции 4-5 лет и 3) краткосрочные, срок инвестиций которых менее 3 лет.

Вот посмотрите лишь несколько примеров, причём я специально взял примеры со средней прибылью, в действительности прибыль наших клиентов нередко составляет 100% и более в годовом исчислении.

Торонто развивается семимильными шагами, почти все крупные мировые компании уже имеют свои офисы в Торонто или планируют открыть их в ближайшее время. В начале года о своих амбициозных планах по строительству целого мини-города на востоке даунтауна Торонто – *Google Smart City* – заявила компания *Google*. Не так давно компания *Microsoft* также анонсировала открытие в даунтауне *New Canadian Headquarters*. Amazon ведёт переговоры с городскими властями о крупномасштабном строительстве офисов на территории Торонто. И всё это лишь новости первых 8 месяцев этого года.

В последние несколько лет, после длительного затишья, резко активизировалось строитель-

Самыми надёжными, конечно, являются долгосрочные инвестиции, тут степень риска нулевая. Если вы посмотрите на график изменения цен на недвижимость за последние 50 лет, то вы увидите, что цены не всегда идут вверх, есть периоды стагнаций и даже краткосрочные падения, после таких кризисов через несколько лет цены неминуемо возвращаются на прежний уровень и начинают резко подниматься. Такие кризисы абсолютно не страшны для долгосрочных инвесторов, более того – они им даже выгодны, так как в периоды кризисов покупатель уходит с рынка, но при этом резко начинает расти арендная плата, но кризисные ямы создают определённые риски для краткосрочных инвесторов. Тем не менее, если вы правильно выбираете проект, в который вкладываются деньги, риски даже при краткосрочных инвестициях очень легко также свести практически к нулю. Мы тщательно анализируем проекты, с которыми работаем, и выбираем те, где из-за изменения инфраструктуры района цены будут подниматься по-любому, даже если рынок будет стоять на месте. Кроме того, прелесть инвестиций в квартиры на начальном этапе строительства в том, что вам не надо решать сегодня, каким путём вы пойдёте, в будущем вы сможете выбрать, что вам больше подходит, скоординировав свои планы относительно состояния рынка.

И ещё сегодня я хотел бы вкратце остановиться на финансировании инвестиционных сделок и налогообложении прибыли. В свете последних изменений моргидж-правил, получить хорошее финансирование не очень просто, но в основном это касается приобретения собственного жилья, так как в этом случае квалификация на моргидж базируется на вашем персональном доходе. В случае с pre-construction condos всё гораздо проще, так как на момент окончания строительства вы уже имеет большое количество эквити (ваш депозит + прирост стоимости), и кроме этого, на момент закрытия сделки квартира уже сдаётся в аренду, и у вас есть доход от аренды, который принимают во внимание банки, квалифицируя вас на моргидж. Что касается налогообложения, мы используем ряд абсолютно легальных схем, позволяющих минимизировать налоговую нагрузку и тем самым увеличить доходность инвестиции. В последние годы налоговое законодательство в сфере инвестиций претерпело некоторые изменения, но если всё делать правильно, можно значительно уменьшить налоги, просто надо знать – как.



Получить подробную консультацию по всем вопросам, связанным с инвестициями в недвижимость, можно, записавшись предварительно по телефону 416-832-8343 или по имейлу contact@investconnect.ca. Офис находится по адресу: 10376 Yonge St, Unit 306, Richmond Hill.

LONG-TERM INVESTMENTS

UNIT – 850 SQ.FT, PARKING, LOCKER, HIGH FLOOR, BLOOR / BAY AREA	2 BR, 2 BATHS
PURCHASE PRICE	\$ 360,000
PURCHASE YEAR	NOVEMBER 2006
TOTAL INVESTMENT	\$ 90,000
HOLD PERIOD	11 YEARS
SOLD YEAR	NOVEMBER 2017
SOLD PRICE	\$ 940,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	\$ 90,000
CASH FLOW	\$ 66,000
TOTAL PROFIT	\$ 736,000
ROI	74.3 % PER YEAR

COMMENTS: Client generated \$67,000 in profit per each year of the 11 years investment period, from an initial \$90,000 investment.

MEDIUM-TERM INVESTMENTS

UNIT – 730 SQ.FT, PARKING, LOCKER, UNIVERSITY / ADELAIDE AREA	2 BR, 2 BATHS
PURCHASE PRICE	\$ 514,000
PURCHASE YEAR	NOVEMBER 2013
TOTAL INVESTMENT	\$ 117,000
HOLD PERIOD	4 YEARS
SOLD YEAR	NOVEMBER 2017
SOLD PRICE	\$ 733,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	\$ 10,000
CASH FLOW	\$ 3,000
TOTAL PROFIT	\$ 229,000
ROI	48.9 % PER YEAR

COMMENTS: Client generated \$57,000 in profit per each year of the 4 years investment period, from an initial \$117,000 investment.

SHORT-TERM INVESTMENTS

UNIT – 608 SQ.FT, LOCKER, GARISON POINT AREA	1 BR, 1 BATH
PURCHASE PRICE	\$ 358,000
PURCHASE YEAR	AUGUST 2014
TOTAL INVESTMENT	\$ 54,000
HOLD PERIOD	3 YEARS
SOLD YEAR	AUGUST 2017
SOLD PRICE	\$ 490,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	0
CASH FLOW	0
TOTAL PROFIT	\$ 132,000
ROI	81 % PER YEAR

COMMENTS: Client generated \$44,000 in profit per each year of the 3 years investment period, from an initial \$54,000 investment.

С большим количеством примеров, можно ознакомиться на сайте NewGtaCondos.com в разделе **INVESTOR GUIDE**.

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

ДОХОДНОСТЬ
100%
ГОДОВЫХ-
ЭТО НЕ МИФ
А РЕАЛЬНОСТЬ

MAXIM BAGINSKIY

BROKER OF RECORD
INVESTMENT ADVISOR

416.832.8343

info@condodeal.com

Эксперт программы
“СЕКРЕТЫ
НЕДВИЖИМОСТИ”
и ведущий программы
“КАНАДСКАЯ МЕЧТА”
на канале RTVI



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ
Pre-Construction Condo Projects

CONDODEAL.CA

- Эксклюзивные предложения от застройщиков (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)
- Финансируем инвестиционные сделки

Developers Approved
"Platinum" Broker

ПРОВОДИМ ОБУЧАЮЩИЕ
СЕМИНАРЫ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ,
информация и регистрация на сайте
www.investconnect.ca

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

Right At Home Investments Group Brokerage

Head Office: 895 Don Mills Rd 206B-2 Toronto, ON M3C 1W3
647-288-9422

Presentation centre: 10376 Yonge St, Unit 306, Richmond Hill, ON L4C 3B8
416-832-8343

THE NAME YOU KNOW AND TRUST