

Новые горизонты рынка КОНДО КВАРТИР Большого Торонто



Закончился период традиционного новогоднего затишья, и девелоперы начинают выводить на рынок новые проекты. И покупателей и агентов по продаже недвижимости интересует один и тот же вопрос: на сколько же проекты, выходящие на рынок в ближайшее время, будут дороже тех, что мы увидели в конце года. Весь прошедший год, и в особенности вторая его половина, ознаменовались высоким приростом стоимости кондо квартир практически по всему Торонто. В среднем в годовом исчислении за 2016 год квартиры подорожали на 10%, но были и такие районы, где мы увидели прирост цены на 15% и более. Практически все новые проекты, вышедшие на рынок во второй половине 2016 года, раскупались молниеносно. Безусловно девелоперы, видя подобный спрос, пользовались ситуацией и поднимали цены буквально во время продаж. Резервировать же понравившуюся квартиру можно было, только работая с так называемыми «Platinum» брокерами, имеющими доступ к проекту. Практически ни один проект даунтауна Торонто конца 2016 года не вышел в открытую продажу.

Подобная ситуация была вполне предсказуема. Крайне малое количество новых проектов, являющееся следствием кризиса кондо квартир 2011-2013 годов, явно разбалансировало соотношение спроса и предложений, плюс усугубило ситуацию ужесточение моргидж правил, вынудившее большое количество потенциальных покупателей перейти из сегмента отдельно стоящих домов и таунхаусов к кондо квартирам. Спрос будет в разы превышать

предложения вплоть до 2021 года, пока не восстановятся объёмы строительства, а соответственно, мы будем видеть двузначные цифры в графе годового подорожания. И тем, кто собирался приобрести квартиру для себя или для инвестиции, однозначно не стоит откладывать покупку. Но это абсолютно не значит, что можно покупать что угодно и где угодно. По GTA много проектов, которые строятся в местах, где мы не увидим сильного подорожания даже в ближайшие годы. Особенно осторожно надо быть, выбирая проект для инвестиции.

Мне нередко задают вопрос, а не поздно ли сейчас инвестировать в кондо квартиры, учитывая, что цены за прошедший год убежали вверх на 30-60 тысяч за квартиру. Мой ответ: однозначно нет. Мы только в начале ралли, и если ещё год назад в даунтауне Торонто мы видели цены на строительство на стадии котлована около 650 долларов за квадратный фут, в этом году это уже более 700, а к 2020 году вряд ли квартиру в хорошем проекте можно будет купить менее чем за 1000 долларов за квадратный фут.

Если учитывать, что строительство многоквартирного дома занимает около 3 лет, при покупке вносится лишь депозитный взнос, а дорожает вся стоимость недвижимости, то не трудно высчитать, под какой годовой процент работают деньги инвесторов. Я не буду сейчас углубляться в математические расчёты, озвучу лишь годами проверенный факт. При подорожании недвижимости в 6-7% годовых доходность денег, работающих на вложениях в строящиеся квартиры, около 60% годовых — что же говорить о временах с двузначными значениями в графе подорожания. Это поистине золотое время для инвесторов.

Возвращаясь к вопросу, на сколько дороже будут проекты, выходящие в ближайшие месяцы, относительно проектов конца года, я бы сказал, что в среднем на 3-4%, и это пока не делает какой-либо значимой разницы в математике инвестиционных расчётов.

Все квартиры, грамотно приобретенные на стадии котлована, к моменту окончания строительства

имеют очень неплохое положительное «Cash flow», что уже давно не наблюдается в сегменте отдельно стоящих домов и таунхаусов развитых районов.

Кроме этого, за время строительства стоимость квартиры значительно меняется, и получение кредитования, даже после ужесточения моргидж правил, не составляет труда, так как, внося 20% от стоимости в контракте, на момент получения моргиджа вам требуется кредит лишь на 50-60% от рыночной стоимости недвижимости. А на таких условиях любой банк с удовольствием выдаст вам кредит.

Ну и, наконец, какие же из уже вышедших на рынок проектов интересны с инвестиционной точки зрения? На сегодня мне хотелось бы выделить два проекта.

Во первых, «**VIA BLOOR**» — две 37-этажные башни компании «Tridel», расположенные на пересечении Bloor St. East и Parliament St. Про этот район я уже неоднократно рассказывал в своих интервью и публикациях. Район, который в ближайшее время ожидают очень большие перемены, находится в активной стадии застройки, цены тут пока ещё не успели убежать далеко вверх, но в следующие 4-5 лет район изменится до неузнаваемости. Соответственно перейдя в другую ценовую категорию.

Во вторых, «**SUPERSONIC CONDOS**» — 30-этажное здание компании «Linvest», расположенное на пересечении улиц Eglinton Ave. East и Don Mills Road. Район Flemingdon Park, имея очень хорошее расположение в городе — в окружении сразу нескольких парков и гольф-полей и в шаговой доступности к Ontario Science Centre — долгое время оставался вне внимания крупных застройщиков из-за не очень удачного транспортного сообщения. Ситуация в корне изменилась с началом строительства ветки легкого метро (Eglinton LRT Cross Town Line), окончание строительства которой намечено на 2021 год. После окончания строительства добраться до центра даунтауна Торонто можно будет всего за 15 минут. Крупные застройщики моментально отреагировали, раскупили пригодные для строительства многоквартирных домов участки и в ближайшее время тут появится комфортабельный комплекс кондоминиумов класса люкс. Цены в районе ещё не успели перестроиться, квадратный фут тут стоит около



600 долларов, и небольшую однукомнатную квартиру тут можно купить менее чем за 300 тысяч долларов, что совершенно не характерно для районов, от которых возможно добраться до центра даунтауна за 15-20 минут. Для примера, находящийся совсем рядом микрорайон Yonge и Eglinton из-за того, что уже сегодня имеет доступ к линии метро, имеет ценовую категорию более 700 долларов за квадратный фут. Несомненно, в ближайшее время район Flemingdon Park значительно подорожает, и инвесторы, вложившие сюда деньги, получат неплохую прибыль.

Подробную информацию об этих и других проектах, включая цены и планировки квартир, можно получить на нашем сайте WWW.CONDODEAL.CA, а в ближайшее время будет закончена работа над приложением для смартфонов, загрузив которое, вы сможете автоматически получать самую свежую информацию о новых проектах. Наша компания имеет доступ к первичным продажам во многих строительных проектах Торонто, так что, работая с нами, вы гарантированно получаете самую свежую информацию, лучшие цены и улучшенные условия продаж. Как правило, мы продаём проекты задолго до того, как они становятся доступны для большинства брокеров.

Кроме этого будем рады видеть вас на наших ежемесячных семинарах, посвященных инвестициям в недвижимость которые проходят в офисе компании Invest Connect management по адресу:

10376 Yonge Street, Unit # 306, Richmond Hill.

Получить информацию о предстоящих семинарах а так же зарегистрироваться на них, можно на сайте WWW.INVESTCONNECT.CA



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

ДОХОДНОСТЬ
100%
ГОДОВЫХ-
ЭТО НЕ МИФ
А РЕАЛЬНОСТЬ

MAXIM BAGINSKIY

Real Estate Broker
Investment Advisor

416.832.8343

Эксперт программы
«СЕКРЕТЫ
НЕДВИЖИМОСТИ»
и ведущий программы
«КАНАДСКАЯ МЕЧТА»
на канале RTVI



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ
Pre-Construction Condo Projects

- 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
VIP BROKER**

**Следующий семинар
23 февраля**

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