

ДОРОГАЯ И СТАТУСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАНАДЫ

ТОРОНТО / КАНАДА

ПЕНТХАУСЫ, ДОМА, ПОМЕСТЬЯ И КОТТЕДЖИ



Последние годы Торонто стремительно набирает вес и занимает прочное место в десятке наиболее важных и влиятельных городов мира. Вместе с этим в мегаполисе растет число обеспеченных людей, которые ориентированы на приобретение дорогой и статусной недвижимости. С одной стороны, это вопрос комфортного проживания и престижа, с другой - это выгодное и надежное вложение денег, особенно в условиях высокой инфляции. По этой причине в последние годы в Торонто наблюдается **повышенный спрос на недвижимость верхнего ценового диапазона**, что ведет к росту цен на нее.

Сказанное выше относится ко всему спектру жилой недвижимости ценой выше среднего, начиная от пентхаусов в кондоминиумах бутик-класса в центральной части города, до поместий в пригородах Торонто и коттеджей в курортных зонах. Особенностью последних лет стал также повышенный интерес людей с деньгами к объектам коммерческой собственности, которые можно отнести к **статусным покупкам** - винодельням, фруктовым садам, лошадиным фермам, гольф-полям, небольшим курортам с изысканным рестораном и спа, и т.д. При том, что такую собственность далеко не всегда можно отнести к бизнесам с высокой рентабельностью, тем не менее в последнее время на нее наблюдается устойчивый спрос, ведущий к повышению цен.

Помимо такого фактора, как общий рост благосостояния жителей Торонто и активный приток в мегаполис людей с деньгами из других стран мира и регионов Канады, на **стоимость недвижимости** влияет также то, что она сильно **недооценена**, что делает ее крайне привлекательной для инвесторов. Сюда стоит добавить, что Канада проводит активную иммиграционную политику, позволяющую получить статус постоянного жителя деловым людям, имеющим денежные накопления и опыт управления бизнесом. Более того, иностранцы в вопросах приобретения и владения недвижимостью имеют в Канаде те же права, что и постоянные жители. Все это привлекает сюда людей с деньгами и способствует активизации рынка недвижимости.

ARISTOCADIA
INTERNATIONAL

СДЕЛКИ С ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

www.aristocadia.ru



Елена Рябина

БРОКЕР ПО СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ
(ТОРОНТО, КАНАДА)

город: **Toronto (Торонто)**

страна: **Canada (Канада)**

тел: **1.416.908.5703**

web: **www.HelenRiabinin.com**

e-mail: **helen.riabinin@gmail.com**

Автор материалов: **Елена Рябина**, брокер по сделкам с недвижимостью в Канаде, сертифицированный специалист по работе с зарубежной недвижимостью.

Оказывает практическую помощь в приобретении недвижимости, включая статусную собственность, инвестиционную собственность, объекты рекреационного назначения и производственные площади.

Подготовка материалов для публикации: компания **Aristocadia International**. Консультационные услуги в сфере сделок с международной недвижимостью, включая участие в покупке и продаже, подготовка инвестиционных проектов и оказание сопутствующих услуг, таких как содействие в получении права на проживание в стране, где приобретается недвижимость, устройство детей на учебу, привлечение стороннего финансирования и т.д.

ТОРОНТО, КАНАДА
май 2013 г.

Любая недвижимость, жилая и коммерческая, имеет практическое назначение. Однако далеко не всегда ее покупка объясняется исключительно утилитарными потребностями. Очень часто при ее приобретении важное значение имеет то, что она дает своему владельцу в плане повышения социального статуса. Как любой предмет, обладающий той или ценностью, она показывает материальное положение ее владельца, его социальный статус, принадлежность к тем или иным кругам общества, и его личностные предпочтения, то есть подчеркивает его индивидуальность. Этот момент играет особо важное значение в секторе дорогой недвижимости.

Если говорить про Торонто, который входит в десятку наиболее важных и влиятельных городов мира, то покупка статусной недвижимости здесь имеет особое значение, так как ее обладатель таким образом дает сигналы своим партнерам, клиентам и всем тем, с кем он имеет дело, что он успешен в том, чем он занимается. К этому стоит добавить такой немаловажный фактор, как **потребность в самоутверждении**, что проявляется в том числе в обладании эксклюзивными вещами, включая редкую недвижимость.



К числу собственности, которую можно охарактеризовать как статусную, в применении к Торонто можно отнести следующее:

- ◆ **поместья (mansions)**, к которым относят большие дома на больших участках. Этот вид недвижимости в основном сосредоточен в престижных пригородах Торонто, а также в небольших анклавах внутри города.
- ◆ отдельные **пентхаусы (penthouses)** в престижных кондоминиумах, как правило бутик-класса. Пентхаусом называют квартиры большого размера и более высокого качества, расположенные на верхнем этаже здания. Обычно пентхаусы имеют большие открытые террасы, иногда им принадлежит небольшой сад на крыше здания (roof garden).
- ◆ **коттеджи (cottages)** в курортных зонах в окрестностях Торонто, в основном в озерном крае Muskoka, который часто называют "*песочницей миллионеров*" или "*северным Малибу*".
- ◆ виноградники с собственной **винодельней** и **фермы с фруктовыми садами**.
- ◆ **лошадиные фермы** с конюшнями и помещениями для выездки.
- ◆ **гольф поля** и **горнолыжные клубы**.
- ◆ небольшие **курорты (resorts)** с изысканным рестораном и спа на его территории.

Главных факторов, по которым собственность можно отнести к статусной, три:

- ◆ она является дорогой, то есть стоит значительно дороже, чем в среднем недвижимость по региону.
- ◆ она расположена в районе, который считается престижным.
- ◆ получение прямого дохода от покупки недвижимости не является причиной ее приобретения, так как покупается она в первую очередь для собственного удовлетворения.

Стоит сказать, что статусная недвижимость, покупка которой для многих со стороны выглядит как пустая трата денег, чаще всего является очень выгодной инвестицией, и при желании (или необходимости) может стать источником надежного дохода. По этой причине спрос на такую собственность как в мире, так и в Торонто, является стабильно высоким, и со временем он только растет.

Интерес к такого рода недвижимости в Торонто и его окрестностях был всегда, однако в последние годы он заметно усилился. Объяснений этому феномену несколько, но главным является укрепление позиций Торонто как одного из главных деловых и финансовых центров мира. При том, что недвижимость в этом мегаполисе, по оценкам ведущих экспертов, продолжает оставаться **сильно недооцененной**, интерес инвесторов к статусной недвижимости в Торонто и его окрестностях совсем не случаен - цены на нее в разы ниже по сравнению с тем, сколько стоит аналогичная собственность в пригородах мегаполисов того же уровня. То есть фактически на сегодня зона Торонто остается чуть ли не **единственным деловым центром первой десятки**, где можно за сравнительно невысокую цену приобрести, к примеру, роскошное поместье на большом участке земли или винодельню мирового уровня.



Кроме того, в настоящее время в зоне Торонто сложилась уникальная ситуация, которую можно охарактеризовать как переходный период. Идет стремительная смена формаций, когда на место традиционному канадскому высшему обществу ("*старым деньгам*") приходят люди, сделавшие деньги на современных технологиях, а также иммигранты-бизнесмены, которые ввозят в Канаду заработанные за рубежом средства. Эти люди вкладывают свои накопления в статусную недвижимость - отчасти потому, что их материальное положение позволяет им это сделать, отчасти для фиксации своего статуса и вхождения в канадское высшее общество, отчасти из-за выгоды и перспективности такого рода инвестиций. В результате идет перекупка статусной недвижимости у прежних владельцев, что ведет к разогреву рынка.

Очевидно, что в дальнейшем это процесс будет только набирать обороты. Однако проблема состоит в том, что рынок статусной недвижимости достаточно ограничен, так как земля (точнее, участки большой площади в престижных районах, на которых разрешено строительство) является не восполняемым ресурсом - ее столько, сколько есть. В этой связи понятно, что наличие повышенного спроса ведет к дефициту предложения и росту цен.

В Торонто достаточно много дорогой недвижимости, которую можно легко подвести под определение статусной. К ней в первую очередь относятся дорогие дома в черте города, поместья (mansions) в пригородах и пентхаусы в кондоминиумах (penthouses) в центре города.

Стоимость **домов в черте города** определяется в основном их расположением, размером участка земли, на котором они стоят, внутренней площадью дома и качеством его отделки. Так как земля является самым дорогим компонентом объекта недвижимой собственности, то в городе, тем более в престижных районах, трудно найти дома, стоящие на больших участках. В черте Торонто есть несколько анклавов, расположенных в живописных холмистых районах, которые в свое время были пригородами, и где дома стоят обособленно на больших площадях. Недвижимость в таких районах (в первую очередь речь идет о *Bridal Path*) является одной из самых дорогих в Канаде. Дома в других престижных районах, стоимость которых составляет несколько миллионов долларов, стоят на сравнительно небольших участках, и их ценность в первую очередь определяется местоположением. Другим важным фактором является размер самого дома и качество его отделки.



В настоящий момент в черте города идет активная перестройка домов, особенно в престижных районах, и районах, расположенных недалеко от веток метро. Стоит сказать, что последние 10-15 лет в Канаде сильно изменились требования к недвижимости. В связи с тем, что Торонто активно развивается и выходит на лидирующие позиции в мире, население города становится гораздо более платежеспособным, что ведет к улучшению качества жизни и повышению требований к жилью. То, что раньше было привилегией наиболее состоятельной части жителей Торонто, в настоящий момент может позволить себе гораздо более широкая прослойка. Как результат, то, что было построено 40-50 лет назад, уже не удовлетворяет по своему уровню современных покупателей. В этой связи широкое распространение получила покупка дома в хорошем районе на сравнительно большом участке, снос старой постройки и строительство на его месте нового здания. Таким образом меняются на глазах целые районы, так как спрос на новые качественные дома в хороших районах в черте города продолжает оставаться достаточно высоким.

Поместья в пригородах являются одним из наиболее востребованных и популярных видов статусной собственности. При том, что дома имеют большую площадь и они расположены на больших участках земли (полгектара и более) в живописной местности, с доступом к транспортным магистралям, городскому транспорту, хорошим школам, торговым центрам и прочим атрибутам городской жизни, стоимость их сопоставима со стоимостью сравнительно небольших домов в престижных районах в черте города (от полутора-двух миллионов долларов и выше). Благодаря большим размерам участков земли, на которых они стоят, у владельцев есть возможность иметь собственный бассейн и сад, а также место для прогулок.

Наиболее престижными пригородами Торонто, где наблюдается наибольшая концентрация дорогих поместий, являются северные пригороды, такие как Richmond Hill, Aurora, King city и Vaughan. К ним также можно добавить южную часть западных пригородов, расположенную непосредственно вдоль берегов озера Онтарио, таких как Oakville, Burlington и Mississauga. Этот вид недвижимости особенно популярен у тех, кто

ведет свой собственный бизнес, у кого есть семья и дети школьного возраста, и кто предпочитает неограниченное жизненное пространство.

Хотя поместья находятся в пригородах, что предполагает наличие больших участков земли, на практике их количество достаточно ограничено. Наиболее престижные районы расположены в непосредственной близости от транспортных магистралей, в зонах с развитой инфраструктурой, что обеспечивает проживающим в них людям полную интеграцию в городскую жизнь. Все, что находится на удалении, уже пользуется гораздо меньшим спросом.



Пентхаусы обрели популярность лишь в последние 10 лет, когда в Торонто началось бурное строительство кондоминиумов, и у жителей города стали меняться приоритеты. Пентхаусами называются квартиры на верхнем этаже многоэтажного кондоминиума, площадь которых значительно больше, чем других квартир в этом же здании, и внутренняя отделка в которых отличаются повышенным качеством. Хотя пентхаусы всегда являются самыми дорогими и лучшими квартирами в здании, однако далеко не все из них можно отнести к статусной собственности, так как в наибольшей степени все зависит от уровня кондоминиума, и того, насколько пентхаус по площади и качеству отличается от других квартир в этом доме. В Торонто есть здания, которые по своему статусу стоят особняком от всех остальных, и где стоимость пентхаусов начинается с полутора миллионов. Такой вид собственности в основном популярен у одиноких людей или бездетных семей (как правило, у которых дети выросли и живут отдельно), большая часть времени которых проходит в даунтауне Торонто (деловом и культурном центре), и которые могут позволить себе проживание в просторной квартире, каковой является пентхаус.

Кондоминиумы в Торонто обычно делятся на две группы - *башни (towers)*, к которым относятся многоэтажные (несколько десятков этажей) здания с большим количеством однотипных квартир, и *бутик-кондо (boutique condo)*, к которым относятся малоэтажные здания, редко превышающие 10 этажей, с оригинальной планировкой каждой квартиры, с улучшенной отделкой и изначально ориентированные быть жильем повышенной комфортности. Обычно **пентхаусы**, которые можно отнести к **статусной недвижимости**, располагаются именно в **бутик-кондо**.

Стоит отметить, что хотя дорогая жилая недвижимость относится к статусной, что предполагает не прямые выгоды, а только косвенные (как от любой статусной вещи), тем не менее такая покупка обычно является очень **выгодным вложением**. Из-за ограниченного предложения на этом рынке и стремительном увеличении числа людей, заинтересованных в приобретении такого рода недвижимости, спрос на нее, а с ним и цена, постоянно растут. Более того, такая недвижимость достаточно хорошо сдается в аренду, так как в Торонто постоянно есть спрос на нее. Например, ее снимают на время гастролей творческие коллективы мирового уровня, посольства разных стран для дипломатов верхнего звена, транснациональные корпорации для своих топ-менеджеров, просто богатые индивидуалы, которые приезжают в Торонто всей семьей, хотели бы избежать внимания со стороны публики и которым нужно обеспечить охрану их пребывания в городе, что в частном доме или пентхаусе сделать значительно проще, чем в гостинице.

Загородные дома для отдыха были популярны у всех слоев населения во все времена. Канада не является исключением. В летние месяцы жители Торонто дружно устремляются за город в курортные зоны, которые окружают мегаполис со всех сторон. Стоит сказать, что южный Онтарио, где находится Торонто, это озерный край. Помимо трех Великих Озер, которые сами по себе являются небольшими пресноводными морями, вся территория региона буквально усеяна бесчисленным множеством крупных и мелких водоемов, берега которых застроены коттеджами.

Особой популярностью у горожан пользуется озерный край **Muskoka**, занимающий огромную территорию на севере от Торонто, и начинающийся примерно в 120 -150 км от границ северных пригородов мегаполиса. Центром края является район вокруг трех крупных озер *Lake Russoe*, *Lake Joseph* и *Lake Muskoka* (давнее название всему региону). Еще одним крупным озером, лежащим чуть поодаль от трех основных, является *Lake of Bays*. Кроме этих четырех главных озер здесь сосредоточены сотни более мелких. С севера-запада край примыкает к огромному провинциальному парку *Algonquin Park*, который является одним из наиболее живописных мест в Канаде, особенно в осеннее время. С запада зона Маскоки примыкает к гранитным берегам *Georgian Bay* - большого залива озера Гурон, одного из пяти Великих озер.



Весь этот регион является курортной зоной, где по берегам живописным озер располагаются многочисленные коттеджи, стоимость которых в ряде районов составляет по несколько миллионов долларов. Очень часто эту зону называют "*песочницей миллионеров*" и "*северным Малибу*", так как здесь имеют загородные дома богатейшие люди Канады и США, а также огромное количество знаменитостей, включая таких известных деятелей Голливуда, как Стивен Спилберг, Том Хенкс, Курт Рассел, Голди Хоун, Сильвестр Сталлоне и другие. Популярным Маскоку делает также то, что эта зона лежит на пути между Торонто и Оттавой, вследствие чего бизнесмены и политики из столицы любят проводить здесь свой отдых.

Здесь же располагаются наиболее престижные гольф-клубы Канады и горнолыжный курорт *Hidden Valley*. В зоне есть несколько городков с большим количеством ресторанов, магазинов и необходимой туристической инфраструктурой. Наиболее крупным из местных городков является *Huntsville*, известный в том числе тем, что в июне 2010 года в нем проходила встреча лидеров G8. Благодаря огромному количеству судоходных озер, связанных друг с другом, и всей необходимой инфраструктурой, включая огромное количество доков, Маскока является очень популярным местом у любителей яхт и катеров. Коттеджи, расположенные на берегу озера, часто имеют свой пляж и/или свой причал, к которым может швартоваться катер или яхта. Для хранения в зимнее время и на время непогоды катеров и яхт часто строится крытый док.

Коттеджи на Маскоке, особенно в престижных зонах, относятся к **статусной недвижимости**. Самое главное, это очень **выгодная инвестиция**, если учесть, что потребность в такого рода собственности постоянно растет, в то время как предложение остается крайне ограниченным. Все берега озер давно заняты, и найти свободный участок практически невозможно. Поэтому в настоящий момент идет скупка старых запущенных коттеджей с дальнейшей их перестройкой. Учитывая ограниченное количество такой собственности на фоне роста населения Торонто, увеличения людей с деньгами и растущий спрос, покупка дорогих коттеджей на больших участках земли является очень удачным вложением.

Одним из классических видов статусной собственности являются виноградники с расположенными на них винодельнями. Каждое такое хозяйство имеет большой дом, участок земли площадью как минимум в несколько гектаров, и производственные помещения.

Хотя виноделие и выращивание винограда является бизнесом, причем бизнесом прибыльным, далеко не всегда его покупают только ради получения прибыли. Существует большая категория людей, которая покупает винодельни только ради смены стиля жизни, либо как статусную загородную собственность.

Винодельни располагаются, как правило, в живописной холмистой местности, часто в предгорьях и долинах, в районах с хорошим климатом, так как качественный виноград можно вырастить только при определенных условиях. Кроме того, так как размер участка составляет как минимум несколько гектаров, на нем можно построить дом любой площади, без каких либо ограничений. Поэтому люди с деньгами часто рассматривают покупку виноградников как возможность купить загородное поместье на большом участке земли с прилегающим к нему бизнесом.



Помимо того, что винодельческий бизнес относится к высокоприбыльным, изготовление собственного вина (то есть под своим брендом) для многих является статусной вещью, которой можно козырнуть перед знакомыми. Винодельни и имеющиеся места для времяпровождения владельцы используют для того, чтобы приглашать к себе нужных людей, проводить мероприятия, которые помогают им устанавливать связи, и дарить вино собственного изготовления в качестве подарков.

Винодельни также покупают как хобби или как приятный бизнес, которым интересно заниматься после того, как люди отходят от дел и выходят на покой. Очень часто отход от дел происходит в 50-60 лет, и даже раньше, и виноделие является хорошей альтернативой - это бизнес, который приносит неплохую прибыль, в то же время он не отнимает много сил и времени. Как правило, изготовлением вина занимается специально приглашаемый винодел, а всю работу по уходу за лозой, сбору урожая, поддержанием хозяйства в порядке и реализацией продукции выполняет менеджер и нанятые им сезонные работники.

Покупка виноградников и виноделен уже давно популярно у европейцев и американцев с деньгами, которые скупают такую недвижимость на юге Франции, Италии и в Северной Калифорнии (долина Napa Valley). Благодаря большому успеху и популярности уникального *ледяного вина (ice wine)*, которое является визитной карточкой канадского виноделия (в первую очередь района Ниагарского полуострова, который находится в часе езды от Торонто), в настоящее время интерес к винодельням юга Онтарио стал стремительно расти. Как результат, сейчас наблюдается активная скупка старых малорентабельных виноделен и виноградных полей с дальнейшей их перестройкой и модернизацией. В числе инвесторов не только канадцы, среди новых владельцев много инвесторов из-за рубежа. Покупают винодельни и мировые знаменитости. Например, несколько лет назад была куплена винодельня знаменитым хоккеистом Уэйном Гретцки, а в 2011 году открывает двери после модернизации винодельня, которую купил один из лучших игроков в гольф Майк Вайр.

С учетом того, что онтарийское вино (в первую очередь из региона Ниагарского полуострова) набирает все большую популярность (оно уже входит в число лучших мировых вин), канадские винодельни становятся очень престижным и выгодным вложением.

Аналогичным приобретением являются фруктовые сады, которые расположены в пригородах Торонто. Многие из них начинают переориентироваться на изготовление фруктовых вин, которые стремительно набирают популярность по всей Северной Америке. Особый интерес в этом плане представляют яблочные фермы, на которых изготавливают яблочный сидр. Кроме того, в Канаде начинается изготовление кальвадоса и, самое главное, *ледяного вина* из яблок, которое может стать таким же популярным, как обычное *ледяное вино*.



К плюсам покупки фруктовых садов можно отнести следующий момент. Так как такие сады часто находятся в пределах пригородов Торонто, то с расширением границ города они оказываются среди районов массовой застройки. В результате решается проблема сбыта готовой продукции. В Канаде, особенно в крупных городах, очень развита система *pick-your-own* - сбора свежих овощей, фруктов и ягод на фермах самими покупателями непосредственно с грядок и деревьев, с оплатой на выходе. Такой сбор проводится по выходным дням, и для семьи такая поездка на ферму превращается в мероприятие по совместному времяпровождению на свежем воздухе в живописном месте. Вторым фактором, который привлекает людей на ферму, это возможность купить полностью вызревший, не потерявший в процессе хранения своих полезных качеств экологически чистый продукт. Для владельца фермы такая система позволяет обойтись без наемных работников для сбора урожая, без необходимости иметь большие помещения для хранения и т.д.

Другой выгодой от покупки фруктовых садов, даже если вы не планируете заниматься сельским хозяйством, является следующее. Обычно сельскохозяйственные земли имеют большие площади и сравнительно низкую стоимость. Их можно использовать только по прямому назначению, то есть для выращивания урожая. Однако со временем, когда сельскохозяйственные земли оказываются окруженными районами массовой застройки, можно получить разрешение на конвертацию части сельскохозяйственной земли под жилое строительство, с разделением земли на более мелкие участки с дальнейшей их продажей, что в перспективе может дать приличную прибыль.

Особенностью фруктовых ферм является также то, что на них платится маленький налог на собственность.

Еще одним видом статусной недвижимости являются лошадиные фермы, которые в контексте Канады напрямую ассоциируются с английской аристократией и "старыми деньгами". Традиционно знать Торонто, которая состояла из английских аристократов, переселившихся по долгу службы в Канаду, заводила себе загородные поместья, в которых в обязательном порядке были конюшни и площадки для объезды. Впоследствии к ним стали примыкать те, кто зарабатывал деньги и стремился войти в высшие круги канадского общества. Таким образом сложилась культура, согласно которой все богатые семьи Канады тем или иным образом оказывались вовлечены в занятия, связанные с лошадьми. В частности, до сих пор верховая езда является очень популярным занятием среди жителей Торонто, многие состоятельные люди держат лошадей, а различные соревнования по выездке или традиционная охота на лис служат поводом для совместного времяпровождения.



В основном лошадиные фермы сосредоточены либо в северных пригородах Торонто *Aurora*, *King city* и *Nobleton*, либо в прилегающих к ним загородных зонах. Лошадиная ферма представляет собой большой живописный участок земли (как минимум несколько гектаров) с большим жилым домом и стоящими отдельно строениями, в которые входят конюшня, крытая арена для выездки лошадей, жилые помещения для работников и хозяйственные постройки.

Как бизнес лошадиная ферма не является достаточно прибыльным предприятием. Обычно доход владельцы фермы получают от следующих видов деятельности:

- ◆ **сдача в аренду стойл в конюшне.** При том, что очень многие богатые люди в Торонто имеют в своей собственности лошадей и при этом не имеют конюшни, то они арендуют место на лошадиных фермах. Обычно даже наличие 5-6 стойл, сдаваемых в аренду, достаточно для получения небольшой прибыли и полного покрытия операционных расходов фермы, хотя крупные фермы обычно имеют порядка 20-30 стойл. Бизнес этот практически не требует никаких усилий, спрос на стойла очень высокий.
- ◆ **проведение на территории фермы различных мероприятий,** таких как свадьбы, концерты и т.д.
- ◆ **оказание услуг, связанных с лошадьми.** Примером могут служить уроки верховой езды.

Как уже было сказано выше, данный бизнес не является высокоприбыльным, так как на лошадей в Канаде люди по большей части тратят деньги, а не зарабатывают на них. Большие заработки имеют те, кто занимается разведением лошадей и их выездкой, для остальных это просто дорогое хобби. То же самое можно сказать и про владельцев лошадиной фермы. По этой причине лошадиная ферма является ярким примером статусной собственности - она привлекает тех, кто хочет жить в роскошном поместье и любит лошадей. Для тех из новых иммигрантов с деньгами, кто хочет быть принят в канадское высшее общество и завести полезные связи, этот вид собственности открывает туда дорогу.

Особенностью лошадиных ферм является то, что на них платится очень маленький налог на собственность. Другой особенностью является то, что такие фермы пользуются большой популярностью, и они редко выставляются на продажу.

Причины интереса к дорогой недвижимости в Торонто и пригородах можно свести к следующим моментам:

1. Торонто является **крупнейшим финансовым, промышленным и научным центром мира**, в котором сосредоточено большое количество офисов компаний, которые входят в список Fortune 500. По рейтингу журнала Forbes, Торонто **входит в 10 важнейших мировых центров**. Хотя по своему значению Торонто пока не входит в клуб таких особо важных и значимых городов, как Нью-Йорк, Лондон, Токио, Гонконг и Шанхай, однако стремительно приближается к ним. По крайней мере, он уверенно лидирует среди городов такого уровня, как Чикаго, Лос Анжелес, Париж и Франкфурт. По этой причине все больше и больше международных корпораций открывают в Торонто свои офисы. Как результат, для руководства таких компаний требуется качественная престижная недвижимость, спрос на которую растет с каждым годом. Самое главное, помимо чисто утилитарной потребности в комфортном жилье, становится **престижно** иметь недвижимую собственность в Торонто и его пригородах.



2. Канада является единственной страной в мире, имеющей широкую **программу привлечения иммигрантов**. Среди этих программ у бизнесменов пользуются популярностью две бизнес-программы - **Entrepreneurs (Предприниматели)** и **Investors (Инвесторы)**, которые позволяют сравнительно просто и быстро получить статус постоянного жителя Канады. Эти программы особо популярны у жителей тех стран, которые относят к регионам с быстро развивающейся экономикой (то есть где есть возможность сравнительно быстро и просто заработать большие деньги), но политическая и социальная обстановка в которых отличается высокой нестабильностью (то есть где будущее достаточно неясно, и где есть риск потерять заработанные деньги). В первую очередь речь идет о Китае, Индии, других странах азиатского региона, России и странах, входивших в состав СССР, а также ряде стран Центральной и Южной Америки.

3. Помимо того, что статус постоянного жителя Канады дает возможность (в случае ухудшения обстановки в стране проживания и возникновения угроз жизни и свободе) без особых проблем **переехать в Канаду**, тем самым обеспечив безопасность себе и своей семье, есть еще несколько моментов, которые привлекают сюда людей с деньгами:

- ◆ сравнительно **дешевая недвижимость**, что делает доступной по цене собственность, которую трудно позволить себе в других местах;
- ◆ возможность **комфортного и безопасного проживания**, так как Канада является страной с одним из самых низких уровней преступности в мире, а Торонто один из самых безопасных городов Канады;
- ◆ хорошие **перспективы для развития бизнеса** с выходом на весь североамериканский рынок (наиболее динамичный, емкий и платежеспособный рынок в мире).

4. Благодаря тому, что в Канаде, и в Торонто в частности, успешно сохраняют и культивируют старые традиции, это привлекает сюда людей с деньгами из Западной Европы, которые охотно покупают здесь поместья с лошадиными фермами, виноградниками и винодельнями, инвестируют в гольф-клубы, приобретают коттеджи в курортной зоне *Muskoka*, и фактически воссоздают здесь дух жизни Европы середины 20-го века.

5. Экономика Канады признана одной из **самых стабильных в мире**, с наиболее устойчивой финансовой системой. Имея огромные запасы сырья и развитую промышленную базу, Канаде прочат в будущем роль одного из мировых экономических лидеров. Все это позволяет делать экспертам выводы о том, что **недвижимость** в зоне Торонто будет **устойчиво дорожать** в течение обозримого будущего.

6. Торонто является **одним из крупнейших** мегаполисов Северной Америки (**3-й по величине**) и самым большим городом Канады. При этом этот город имеет удобное географическое положение. В радиусе 8-10 часов езды на машине от Торонто лежат практически 3/4 наиболее значимых городов США и Канады, включая Нью-Йорк, Чикаго, Бостон, Филадельфию, Детройт, Вашингтон, Питсбург, Монреаль, Оттаву и Квебек. Все это делает его идеальным местом для ведения бизнеса.

7. Торонто является одним из наиболее **быстрорастущих** мегаполисов мира. Этому способствует активная иммиграционная политика Канады, ежегодно привлекающая в страну более 250 тысяч иммигрантов, большая часть из которых выбирает местом проживания Торонто.

8. Канадское законодательство **не делает разницы** между жителями Канады и иностранцами в плане покупки, владения, использования и продажи недвижимой собственности. То есть иностранцы могут покупать, сдавать в аренду и продавать недвижимость в Канаде точно так же, как и жители Канады. При этом **иностранцы платят те же налоги**, что и жители Канады, ничего дополнительно.

9. Полученная **прибыль от прироста** стоимости жилой недвижимости в Канаде **не облагается никакими налогами**, если эта недвижимость была для владельца местом постоянного проживания в течение последних 6 месяцев. Это достаточно уникальное законодательство (есть далеко не во всех странах), и этот момент делает недвижимость в Канаде очень привлекательным для инвестиций. В том случае, если недвижимость не была местом основного проживания, или владельцем собственности является иностранец, то налог взимается не со всей суммы прибыли, а только с половины.

10. В Канаде недвижимость, передаваемая по наследству, **не облагается налогом на наследство**. Это законодательство также является достаточно уникальным, и делает недвижимость в Канаде очень привлекательной для инвестиций.

11. В Канаде широко развита **ипотека**, с невысокими банковскими ставками (на момент составления брошюры банковский интерес был начиная от 2.5% годовых). Ипотечный кредит на покупку недвижимости может быть выдан в том числе иностранцу, при условии внесения им в качестве первоначального взноса на покупку собственности не менее 35% от общей стоимости покупки (а на остальные 65% банк дает кредит). Для жителей Канады банк может выдать кредит на сумму, составляющую до 95% от стоимости покупки.

Покупка недвижимости в Канаде, особенно в крупных мегаполисах и в первую очередь в Торонто, является популярной формой инвестиций среди иностранцев.

Во многом этому способствует то, что законодательство Канады разрешает иностранцам, то есть лицам без канадского гражданства или статуса постоянного жителя, проводить все операции с недвижимостью в Канаде, то есть покупать, владеть и продавать, без каких-либо ограничений. В этом вопросе **никаких различий между канадскими резидентами и иностранцами канадское законодательство не делает.**

Финансирование

Любой иностранец, не имеющий статус резидента Канады, **может получить ипотечный кредит** на покупку недвижимости. Однако здесь есть небольшой нюанс. Если вы не резидент Канады, то в этом случае первоначальный внос должен быть не менее 35% от стоимости покупаемой недвижимости. На остальную сумму оформляется ипотечный кредит в банке (*mortgage*). Также имеет значение сумма покупки. В частности, при покупке дорогой недвижимости (1.5 - 2 млн. долларов и выше) обычно для иностранцев размер кредита ограничен суммой от 1 до 1.5 миллиона канадских долларов, независимо от общей стоимости покупаемой недвижимости. Если говорить про все остальные затраты, которые вам предстоит нести по содержанию недвижимости (налог на собственность, плата за коммунальные услуги, и т.д.), то они абсолютно **одинаковы** для всех категорий домовладельцев, независимо от статуса в Канаде.

Налог на прибыль, возникшую в результате прироста стоимости недвижимости

При дальнейшей продаже купленной в Канаде собственности обычно цена, по которой она продается, превышает цену, по которой эта собственность была куплена. Разница является прибылью (*capital gain*). Часто именно ради получения этой прибыли и инвестируются деньги в недвижимость в Канаде. Однако, как за любой доход, за эту прибыль иностранцу нужно будет уплатить в Канаде налог. При этом налог на полученную прибыль (*capital gain*) берется не со всей суммы, а только с ее половины.

Ниже приводится объяснение, в каких случаях требуется платить **налог на capital gain**.

1. Если владельцем является не резидентом Канады;
2. Если владельцем является резидентом Канады, но продаваемая собственность не была местом его основного проживания в Канаде.

Данный **налог не платится** в том случае, если владелец является резидентом Канады и продаваемая собственность была местом его основного проживания в Канаде (*primary residence*) в течение последних 6 месяцев до продажи. Размер налога (если его требуется платить) начисляется по обычно взимаемой с полученного годового дохода прогрессивной шкале (как с обычного годового дохода частного лица).

Статус жителя Канады и покупка недвижимости

Существует расхожее заблуждение, что покупка недвижимости в Канаде дает ее владельцам право неограниченного проживания на территории Канады. Это не так. Приобретение недвижимости в Канаде иностранцами не дает им никаких дополнительных льгот в плане получения права на проживание в Канаде или получения статуса постоянного жителя. Для того, чтобы иметь право неограниченно жить и работать в Канаде следует пройти **иммиграционный процесс** по одной из иммиграционных программ. Поэтому часто те, кто планирует приобрести недвижимость в Канаде, также **проходят иммиграционный процесс** для получения статуса постоянного жителя.

Цена: **\$3,740,000** канадских долларов

Площадь участка: **13 акров (4.9 гектара)**

Конструкция дома: **двухэтажный дом** с дополнительным нижним уровнем.

Расположение: **King City** (престижный пригород Торонто).

Комнаты

Всего в доме 12 комнат. На основном этаже располагаются кухня с древесной печью для выпечки пиццы, большая веранда и две комнаты общего пользования. На втором этаже располагаются две спальни и кабинет. На нижнем уровне располагаются две спальни, комната общего пользования, домашний кинотеатр и комната для фитнеса. Сюда следует добавить 5 туалетов и ванных комнат, а также винный погреб.

Описание поместья

Двухэтажный дом с дополнительным нижним уровнем, открытым для выхода на задний двор (walk-out basement). Построен по уникальному современному проекту, с использованием экологически чистых технологий и материалов, с тем, чтобы добиться максимального слияния с природой и оказать минимальное воздействие на нее. К дому пристроен гараж на три машины и дополнительное подсобное помещение. На заднем дворе дома располагается L-образный бассейн и горячая ванна (hot tub).

Все это располагается на примерно 5 гектарах земли в одном из самых престижных районов Большого Торонто King City, в зоне, где проходит охраняемый государством экологически чистый мореновый пояс Oak Ridges. Вся территория участка является нетронутым лесом с дорожками для прогулок. Недалеко от него находятся престижные школы (частные и католические), транспортные магистрали, торговые центры.

Дом построен с применением редкой для Канады технологии формирования конструкции из монолитного бетона, с повышенной звукоизоляцией. В нем также применены две передовые и очень эффективные технологии обогрева здания - за счет геотермальной энергии и за счет пассивного поглощения солнечной энергии, передаваемой стенам из натурального камня и полам из особых пород деревьев. Особый интерес представляет главная спальная комната (Master bedroom) и прилегающая к ней отдельная ванная комната, выполненная как spa. В отделке дома использованы экзотические породы деревьев и редкие породы камня. Практически со всех уровней дома открывается вид на природу. Этот дом в первую очередь ориентирован на тех, кто озабочен сохранением экологии и хочет быть частью природы.



Цена: **\$2,850,000** канадских долларов

Площадь участка: **4.68 акров (1.9 гектара)**

Конструкция дома: **двухэтажный дом** с дополнительным нижним уровнем.

Расположение: **King City** (престижный пригород Торонто).

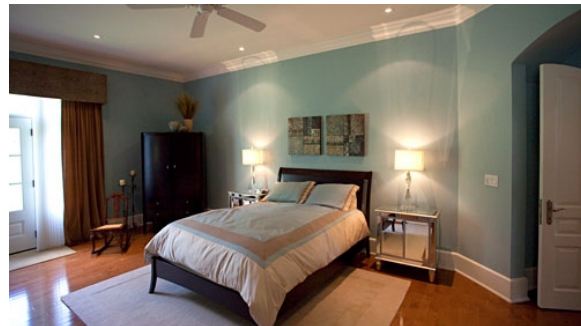
Описание поместья

Главным достоинством этого поместья является внутренняя отделка дома. Владелица продаваемой собственности является профессиональным дизайнером интерьеров, принимала участие во многих ответственных проектах. Поэтому в своем доме, построенном по классическим канонам, она реализовала свое видение того, каким должно быть идеальное жилище в пригороде мегаполиса. В отделке дома применены высококачественные материалы, добываемые в Канаде, внимание уделено каждому отдельному элементу, каждой детали. Многие из того, что есть в доме, является ручной работой.

Дом двухэтажный, с дополнительным нижним уровнем. Общая площадь дома составляет около 7,000 sq.ft (650 кв.м). В нем 12 комнат, включая 5 спальных комнат, а также 6 ванных комнат и туалетов. Особая гордость хозяев - классическая кухня с профессиональным кухонным оборудованием. В доме есть гараж на 3 машины, а также бассейн с морской водой.

Дом расположен практически в центре King City, одного из наиболее престижных пригородов Торонто. Имеет удачное расположение, близко к транспортным магистралям, школам и торговым центрам, и в то же время обеспечивает полную изолированность от окружающего мира, создавая ощущение загородной жизни. Находится в природной зоне Oak Ridges, относящейся к заповедным землям, охраняемых государством. На задах поместья располагается лес с дорожками для прогулок.

Дом имеет хорошие потенции для увеличения стоимости, так как у него незаконченный нижний уровень, который полностью готов для деления на отдельные комнаты с последующей отделкой.



Цена: **\$3,450,000** канадских долларов

Площадь участка: **3 акра (1.2 гектара)**

Конструкция дома: **двухэтажный дом** с дополнительным нижним уровнем.

Расположение: **King City** (престижный пригород Торонто).

Описание дома

Дом расположен в одном из наиболее престижных районов северного пригорода Торонто King City - Fairfield. По сути своей Fairfield является элитным поселком, который изначально задумывался как нечто, в корне отличающееся от всего остального, что было ранее построено в зоне Большого Торонто. Центральной идеей создания этого жилого массива было сохранить стоявшую здесь ранее лошадиную ферму с конюшнями и ареной для выездки, сделав ее частью поселка. Также был сохранен большой лесной массив, в котором проложены тропинки для прогулок. Помимо этого по всему поселку проходят дорожки для катания на лошадях. За свой необычный подход и оригинальные архитектурные решения поселок получил множество призов и заслуженное признание. Состоит из многомиллионных домов на участках земли в несколько акров (больше гектара).

Предлагаемый дом построен 4 года назад и имеет площадь 5,000 sq.ft. (455 кв.м.). В доме 14 комнат, из них 5 спальных. Дополнительно в доме 6 туалетов (часть с ванными комнатами). К дому пристроен гараж на 4 машины. Дом стоит на холме, из него открывается прекрасный вид на живописную местность. При его постройке применялись только высококачественные материалы и отделка. Отопление дома реализовано на геотермальной установке.

Fairfileld, будучи изолированным поселком со своей внутренней службой безопасности, находится буквально в 10 минутах езды от центральной улицы города Yonge St., недалеко от станции электрички, соединяющей этот район с центром Торонто, а также крупных транспортных магистралей, позволяющих доехать до центра города буквально за 30-40 минут. В 15 минутах езды от поселка находится крупный торговый центр со множеством магазинов, и развлекательный комплекс Wonderland. В радиусе 15 минут езды от поселка находится несколько престижных школ, в том числе частных, среди которых одна из самых лучших частных школ Канады St. Andrew College.



Приобретение недвижимости в Канаде с Еленой Рябининой

Елена Рябинина, лицензированный канадский брокер по сделкам с недвижимостью, обладает большим опытом работы и экспертным знанием канадского рынка, включая рынок статусной собственности. Специализируется на инвестиционной недвижимости. Оказывает помощь в подборе и покупке объектов недвижимой собственности, привлекательной с инвестиционных позиций, содействует в получении ипотечного кредита, в том числе иностранцами, а также с решением других вопросов, возникающих в процессе покупки и владения собственностью в Канаде.

web: www.HelenRiabinin.com
 офис: **Toronto, Canada**
 тел: **1.416.908.5703**
 e-mail: helen.riabinin@gmail.com

Канада для деловых людей - комплекс услуг компании Dest Group Ltd.

Компания **Dest Group Ltd.** специализируется на работе с инвестиционной недвижимостью в Канаде, оказывая помощь в подборе объектов для инвестиций, их покупке, выработке стратегии развития хозяйства, выборе оптимальной бизнес-модели, проведении рекламно-маркетинговых кампаний и других мероприятий по повышению доходности бизнеса. Компания также оказывает помощь деловым людям в прохождении иммиграционного процесса в Канаду по одной из бизнес-программ. Работа ведется в сотрудничестве с канадским иммиграционным адвокатом. Компания в бизнесе с 1995 года.

Сайт компании: www.dest.ca

Покупка зарубежной недвижимости с компанией Aristocadia International

Aristocadia International это канадская консультационная компания с головным офисом в Торонто, специализирующаяся на сделках с международной недвижимостью и оказании сопутствующих услуг. Главным направлением деятельности является анализ состояния мировых рынков недвижимости с вычленением наиболее перспективных для инвестирования, а также комплексная оценка выгоды покупки с учетом таких факторов, как перспективы получения вида на жительство в стране покупки, особенности местной налоговой системы и прав владения недвижимостью, возможности для работы и ведения бизнеса, и т.д. **Aristocadia International** была создана в процессе выделения из компании **Dest Group Ltd.** в качестве самостоятельного подразделения для работы на рынке международной недвижимости.

Сайт компании: www.aristocadia.ru

Информационные материалы

Вы можете ознакомиться с другими информационными брошюрами на тему международной недвижимости и иммиграции на сайте компании **Aristocadia International** (www.aristocadia.ru).

Также рекомендуем посетить наш видеоканал на **YouTube** (www.YouTube.com/user/destmediaru)

О различных аспектах жизни в Канаде, включая вопросы иммиграции, вы можете узнать на сайте **Русский Торонто** (www.RussianToronto.com), который создан и поддерживается компанией Dest Group Ltd.

Disclaimer: Брошюра может содержать устаревшую информацию или неточности, поэтому не может рассматриваться как источник официальной информации. Авторы брошюры (компания Dest Group Ltd., Aristocadia International и Елена Рябинина) не несут ответственности за достоверность и последствия использования информации, приведенной в данной брошюре.