

СЕКРЕТЫ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ

Здравствуйтесь с вами как всегда, Сергей Волтон, профессиональный риелтор во Флориде (США) и Онтарио (Канада). Я и моя команда специализируемся на покупке, продаже и сдаче в аренду домов и квартир для переезда и отдыха, а также на создании и обслуживании доходной жилой и коммерческой недвижимости во Флориде и Коста Рике, приносящей ее владельцу пассивный доход от 10% годовых и выше.

Прежде всего хочу поздравить всех читателей журнала "БОНУС" с наступающими рождественскими и новогодними праздниками и пожелать благополучия и процветания вашим семьям. И как это обычно принято, подвести итоги уходящего 2017 года. Наверное все со мной согласятся, что этот год еще долго будет вспоминаться жителями Онтарио и особенно GTA в связи с интересными событиями на рынке недвижимости (а их было немало). Здесь – и повышение цен (в некоторых районах до 30%) буквально за 3-4 месяца, и *multiple offers* практически для каждой сделки, и, как следствие, введение правительством защитных мер по охлаждению рынка, ну и кульминация – непосредственно охлаждение или, как еще модно говорить, – стагнация рынка. Как говорится, "с чем боролись, на то и напоролись". Я не буду брать на себя миссию предсказателя, чтобы давать советы или высказывать мнение о том, что будет с рынком недвижимости в GTA в следующем 2018 году, остановимся только на имеющихся сегодня место фактах.

Мнения и, соответственно, стратегия поведения игроков на рынке недвижимости разделились. Одна часть (их поменьше) успела выгодно продать свои инвестиции и в буквальном смысле "сидит" на деньгах, выжидая, как поведет себя рынок в следующем году, другая часть (их побольше) с завистью смотрит на первую, надеясь все еще продать по не слишком заниженной цене или сдать в аренду и переждать "мутное" время. В любом случае всех инвесторов объединяет одно: никто не хочет сейчас рисковать, брать кредиты и инвестировать деньги в новую недвижимость, пока ситуация на рынке не станет более устойчивой и предсказуемой. Конечно, есть постоянные движения для определенных сегментов рынка, включая *first time buyer, up-size or down-size* своей *prime residence*, но это не относится к сегменту *income property* для инвесторов, так как даже рент упавших в цене домов все равно не покроет вам месячные платежи по мортгиджу, особенно если вы его получаете после 1 января 2018 г. А деньги, как известно, должны работать, поэтому возникает вопрос: где в данный момент выгодно инвестировать деньги, причем чтобы они вам зарабатывали деньги с первых дней покупки, а не через 2-3 года при перепродаже?

При выборе страны для инвестирования учитываются многие факторы, но основные из них следующие: безопасность, привлекательность для инвесторов и туристов, развитие экономики, использование для себя, ну и, конечно *return on investment*. В данном плане всегда очень выгодно смотрится Флорида как излюбленное место для инвесторов и туристов со всего мира. В своих предыдущих статьях я уже разбираю подробно привлекательность Флориды в целом, а также города Орlando. Сегодня остановимся более подробно на городе Форт Лаудердейл или, как еще его называют, "американской Венецией".

Для начала ставший уже риторическим вопрос моих клиентов: "Почему вы рекомендуете это место для инвести-

ции в недвижимость?" Посудите сами – в этом небольшом пригороде Майями находится:

- 4,000 ресторанов
- 63 гольф клуба,
- 12 торговых центров,
- 16 музеев,
- 132 ночных клуба,
- 278 парков и зон для кемпинга,
- 100 доков, вмещающих 45,000 яхт.

Из-за большого количества каналов, выходящих в океан, наличия международного аэропорта и круизных судовых каналов каждый год в Форт Лаудердейл проходит Международная выставка яхт, приносящая городу около 650 миллионов USD за одну неделю! Вторым известным местом является порт *Everglades*, являющийся третьим в мире по размеру круизным портом, а также постоянным портом приписки для двух самых больших круизных лайнеров в мире – *Oasis of the Seas* и *Allure of the Seas*. Как следствие, в настоящее время выделено \$2.4 млрд. на расширение международного аэропорта. Из-за увеличивающегося потока туристов в городе наблюдается постоянный рост недвижимости: 9.8% за 2016 г. и более чем 10% за 9 месяцев этого года!

Сегодня мы представляем канадским инвесторам новый проект **Conrad, Ocean Resort Residence**.



Расположенный непосредственно на берегу Атлантического океана вблизи аэропорта, круизных линий и туристических районов, данный проект предлагает полный пакет услуг для отдыха и отличные условия для инвесторов. Проект входит в международную сеть резервирования номеров по системе *Hilton* (что говорит о высоком уровне строительства и обслуживания). *Conrad* предлагает квартиры для *vacation rental* со встроенной кухонной техникой самого высокого качества (*SUB-ZERO and WOLF*), проекторами *IMAX* для домашнего кинотеатра, отделка мрамором и т.д. На выбор также предлагается *Rental Program* для инвесторов: *Exclusive Leaseback Program*, когда вы получаете гарантированные 6-8% от суммы покупки в год, а также возможность пользоваться квартирой от 30 до 90 дней; *Unit Rental Program*, когда вы нанимаете *property management* для *vacation rental*, и ваш доход в данном случае будет от 10% в год и выше, поскольку стоимость аренды односпальной квартиры на берегу в данном районе достигает \$300-500 в день. Цены начинаются от \$400,000 за студии размером от 550 sq.ft., есть возможность получения мортгиджа.

Если ваш бюджет около \$200,000 USD, к продаже предлагаются великолепные студии от 350 sq.ft. на вторичном

рынке в комплексе *Ocean Manor Beach Resort*, расположенном прямо на пляже, недалеко от туристической "Мекки" *Lauderdale By-The-Sea*. В удобства комплекса входят: бассейн с подогревом, тики-бар, *private cabanas, coffee-shop*, а также *all inclusive utilities*, включая Интернет, электричество и воду. Средняя прибыль от сдачи в аренду такой студии – 3,000 USD в месяц, и вы можете использовать ее для своего отдыха в любое удобное для вас время. Весь необходимый сервис и обслуживание квартиры, включая уборку, мелкий ремонт и сдачу в аренду, при необходимости оказывает наша команда.

Известно, что лучший возврат на вложенные деньги или *CASH FLOW* дает использование *vacation / short rental*. Оста-



новимся на этом более подробно. Основным аргумент инвесторов, которые не занимались *short term rent*, – это боязнь, что вашу недвижимость быстро "убьют", то есть приведут в очень непрезентабельный вид. Начнем с того, как находят-ся tenants или, в нашем случае, "гости" для *short term rent*. Обычный способ через *MLS* не используется, а применяется система *online booking*. Самый известный интернет-ресурс для этого – *AIRBNB*, который помогает арендовать жилье от частных лиц по всему миру. Для пользования сайтом вы, как владелец недвижимости, должны зарегистрироваться, составить описание вашей квартиры / дома (листинг) и выбрать способ оплаты, которым сайт будет рассчитываться с вами.

Теперь самое главное: при составлении листинга вы указываете размер *security deposit*, который ваши гости должны будут внести сайту при резервировании и который, в случае поломки (порчи) вашего имущества будет использован для компенсации. И при каждом резервировании вашей недвижимости гости оплачивают наперед всю сумму, независимо от страны или срока аренды, что делает *vacation rent* более привлекательным по сравнению с обычным *long term*, когда вы получаете платежи каждый месяц, потому что есть риск позднего платежа или отказа платить вообще. Еще один плюс *short term rent* в том, что вы имеете полный контроль за использованием недвижимости и можете резервировать ее для своего проживания в любое время.

Конечно, не все так просто и, как любой бизнес, *vacation rental* требует тщательной подготовки и последующего ведения. Вот далеко не полный перечень необходимых шагов для создания пассивного дохода через сайт *AIRBNB*:

- Подготовка необходимых документов для ведения бизнеса (*business & tourist license, Tax ID*)
- Подготовка квартиры / дома (подбор правильной мебели и необходимого инвентаря)
- Подготовка и публикация листинга (описание, фотографии, правила поведения для гостей)
- Постоянные обновления вашего листинга для высокого рейтинга на сайте *AIRBNB*

- Корреспонденция с потенциальными клиентами и подготовка *check-in* и *check-out*
- Подбор и организация необходимых сервисов для обслуживания недвижимости для получения стабильного дохода от инвестиции во Флориде (от 10% годовых), а также консультируем и обеспечиваем комплекс услуг по управлению недвижимостью в ваше отсутствие, подготавливаем ее для заработка в системе *short term rental (AIRBNB, VRBO, HOMEAWAY, etc.)* в Торонто и Флориде.
- Ведение бухгалтерии и ежегодные налоговые отчеты.

Позвольте, скажете вы, но как я смогу всем этим заниматься из Торонто? Я и моя команда предоставляем весь спектр услуг при выборе недвижимости для получения стабильного дохода от инвестиции во Флориде (от 10% годовых), а также консультируем и обеспечиваем комплекс услуг по управлению недвижимостью в ваше отсутствие, подготавливаем ее для заработка в системе *short term rental (AIRBNB, VRBO, HOMEAWAY, etc.)* в Торонто и Флориде.

В итоге скажу о недвижимости от 50,000 USD. Многие читатели, увидев мою рекламу - "Квартиры от \$50,000", – приходят в недоумение и неверно говорят всем знакомым, что это невозможно и что-то здесь не так. Хочу сразу успокоить: никакого подвоха нет. Во Флориде действительно очень много видов квартир в подобном бюджете, и называются эти микрорайоны "55 Plus Community". Основные требования для резидентов этих микрорайонов: хотя бы один из владельцев должен быть старше 55 лет, причем это относится только к 80% жильцов. То есть, если вам нет 55 лет, вы можете купить эту квартиру с любым старшим родственником или знакомым и наслаждаться собственным жильем во Флориде по цене гаражного места в Торонто! Что представляют собой *55 Plus*? Обычно это 1-2 *bedrooms condo-units* в 2-4-этажных корпусах, от 500 до 1000 sq.ft., в ухоженных пригородах Майями, недалеко от океана. В зависимости от расположения, к вашим услугам на территории комплексов будет круглосуточная охрана, бассейны, фитнес, гольф-клуб, теннисные корты, рестораны, бильярд, библиотека, пруд для рыбалки и т.д.

При желании, вы можете сдать квартиру *long term* сроком на 1 год в пределах 1,000-1,200 USD в месяц. Более подробно об этих и других проектах вы всегда можете узнать на моем сайте, семинарах или онлайн-презентациях или подписавшись на постоянную *e-mail* рассылку.



Звоните и приходите ко мне в офис (*Vaughan, Yummy Market Plaza*), и я помогу вам подобрать оптимальные варианты покупки недвижимости во Флориде в соответствии с вашими целями и бюджетом.



SERGE WALTON
Licensed Realtor In USA & Canada
Vera Realty / Homelife Heritage Realty

TEL. 416-823-8183 (CAN)
202-873-3450 (USA)

www.usamarketgroup.com
www.floridarealty.info