

ИНТЕРВЬЮ С ДЕЛОВЫМ ЧЕЛОВЕКОМ. ЗНАКОМЬТЕСЬ – АНАТОЛИЙ ИГОЛКИН!

«Деловой Монреаль» представляет, анализирует и обобщает предпринимательский опыт монреальских бизнесменов и деловых людей. Отвечая на вопросы, наш гость рассказывает каким образом, зачем и с прицелом на какую именно выгоду построен его бизнес. При каких условиях он возможен и какой приносит доход. Вопросы задаются в интересах читателя. При этом интервьюируемый делится с нашими читателями опытом бизнеса, своими взглядами на жизнь, рассказывает о себе и своем отношении к иммиграции. Сегодня у нас в гостях Анатолий Иголкин!

Сегодняшний мой собеседник уже много лет работает в сфере недвижимости. И мне захотелось ему задать ряд интересующих как меня, так и наших читателей вопросов.

ПОЧЕМУ ВЫ ВЫБРАЛИ ПРОФЕССИЮ МАКЛЕРА?

Всё произошло само собою. В начале нулевых я работал в книжном магазине в Монреале, много общался с соотечественниками, кто-то в это время покупал свои первые дома и квартиры, рассказывал мне об этом. Всё было очень интересно. К тому же моё образование и прежний опыт работы были связаны с дизайном интерьеров и архитектурой. Решил попробовать, получилось... Сегодня я работаю вместе с Century21 du Cartier, офис, который принадлежит моим друзьям и коллегам Илоне Тросман и Андрею Крахмальникову.

НАСКОЛЬКО ДИНАМИЧЕН СЕГОДНЯ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ?

Всё очень быстро продаётся и довольно трудно купить что-то хорошее. Сейчас время продавцов. Конечно, если цена завышена или недвижимость сама по себе неликвидна, то никто её покупать не будет.

КАКИЕ РАЙОНЫ ГОРОДА НАИБОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫ ДЛЯ СЕГОДНЯШНЕГО ПОКУПАТЕЛЯ?

Я никогда не понимал такого вопроса. Все районы привлекательны в зависимости от того, где вы работаете или с какой частью города наиболее связаны, или к какому району вы уже успели привыкнуть. Но есть, конечно, и некоторые общие тенденции. Казалось бы, ещё недавно Saint-Leonard был престижным дорогим местом. А сегодня из него уезжают последние оставшиеся там итальянцы. Если не сказать, что они оттуда бегут. Район активно заселяется арабами, доходит до того, что организаторам ежегодного итальянского праздника приходят от города письма с просьбой не жарить на празднике свинину и сосиски. Т.е. практически запрет на национальную итальянскую еду. Эту историю знаю от самих организаторов праздника. Итальянцы уже перестали считать Saint-Leonard своим районом, переезжают в Terrebonne, Mascouche. Примерно такая же тенденция в Saint-Laurent, Ahuntsic. Вам решать и выбирать, хотите ли вы жить в арабском квартале и в какую школу будут ходить ваши дети.

Или ещё ситуация. Мне раньше никогда не нравился Côte Saint-Luc. Всегда это место казалось русско-еврейским гетто, унылым, старым, скучным и однообразным. А сегодня я считаю этот район наиболее привлекательным, перспективным и выгодным для приобретения жилья. Да и сам бы там жил с удовольствием. Côte Saint-Luc меняется на глазах. 3-4 года назад там резко упали цены на недвижимость из-за того, что основная масса населения состарилась, просто доживала свой век, а их дети, молодое поколение разъехалось кто в Америку, кто в Онтарио. Никто ничего в Côte Saint-Luc не покупал, дома там были преимущественно старые, неотреставрированные, цены на них были завышены.

А сейчас пошёл процесс оживления. В Côte Saint-Luc переезжают много евреев из Saint-Laurent и даже с Plateau. Причём это молодые семьи с детьми, да и не только евреи туда едут. Район снова на-

полняется жизнью. Цены пока ещё сравнительно невысокие, публика там живёт очень симпатичная и дружелюбная. Я теперь всегда с удовольствием бываю в Côte Saint-Luc по работе да и просто так. Ещё немного, и снова там всё подорожает, как обычно.

Монреаль очень изменился и продолжает меняться. Этнически и культурно город всё больше приближается к третьему миру, но ещё остались вот такие заповедные уголки как Côte Saint-Luc. А вообще, покупать недвижимость и селиться можно абсолютно везде, всё зависит от ваших личных предпочтений. Может быть у вас жена или муж араб, и вам наоборот будет очень хорошо где-нибудь в Saint-Laurent или Ahuntsic поближе к мечети. Все хотят жить в своей культурной среде, и это абсолютно нормально.

МНОГО ЛИ ПОДВОДНЫХ КАМНЕЙ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ?

По-моему, покупка недвижимости - это один большой подводный камень. Вот, например, всё тот же пример с Côte Saint-Luc. В 2006-2010 этот район считался беспроблемным с точки зрения покупки недвижимости, цены там были завышены и быстро росли, а в годах так 2014-2015 цены там откатились лет на 10 назад. Мог ли кто-то всё это предвидеть? Никто и никогда. Если покупать недвижимость на длительный срок, хотя бы лет на 10-15, то тогда всё в порядке. Но если думать что-то купить лет на 5, то сложно сказать, что будет в итоге - выиграете или потеряете. Времена, когда цены росли так, что можно было покупать и без потерь продавать через полгода, прошли. Сейчас всё довольно спокойно, хотя и последние 2-3 года цены в Монреале снова начали быстро ползти вверх. Что будет дальше, никто не знает. Вполне допускаю, что ещё через 2-3 года будет падение на 20-30%. Чтобы избежать разного рода подводных камней при покупке недвижимости, нужно всегда придерживаться одного основного принципа - её ликвидности.

ВЫГОДНО ЛИ СЕГОДНЯ ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ?

На долгий срок да, очень выгодно. Это самая надёжная инвестиция, хотя и довольно хлопотная. Но всё зависит от характера недвижимости. Если вы берёте многоквартирный дом или комплекс домов миллионов за 15-20, то всё администрирование за вас будет отдельная компания. Если вы покупаете дом хотя бы за миллион, то вам вести хозяйство нужно самому, иначе расходы могут превысить ваш небольшой доход. Как и в любом бизнесе, на недвижимости можно и потерять, особенно это касается «флипов» - домов или квартир, купленных для перепродажи с ремонтом.

СТОИТ ЛИ ПОКУПАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ, РАНЕЕ ОТОБРАННУЮ БАНКОМ?

Если это что-то приличное и просчитывается под ремонт, то да, если это неликвид в странном месте, то ни в коем случае. За хорошими вариантами охотятся и выстраиваются в очередь. Обычно тот, кто думает, покупать или нет, так ничего и не покупает, просто не успеваешь. Если вы строитель, и всё умеете делать сами, то для вас такой банковский вариант может оказаться отличным способом заработать. Но нужно на всё смотреть и всё считать.



Анатолий Иголкин

514-839-5246

<http://www.myhomemontreal.com>

КОНДО: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ.

Это как сравнивать мандарины и апельсины. Не нужно их сравнивать. Всё зависит от каждого конкретного случая и ваших предпочтений. Даже за городом в одном населённом пункте у нас строят рядом как дома, так и кондо. Квартиры там часто бывают дешевле, чем дом, а бывают и дороже. Кому-то нравится квартира, кому-то дом. За городом у квартир обычно очень низкая ликвидность, поэтому лучше покупать дом. А в городе проще купить квартиру.

ИНСПЕКЦИЯ ДОМА. НАСКОЛЬКО ОНА ВЫЯВЛЯЕТ СКРЫТЫЕ ПРОБЛЕМЫ?

Инспекция делается чтобы оценить общее состояние дома. Как правило, никаких скрытых проблем инспектор найти не может. Если в доме есть какие-то признаки существующей проблемы, то это уже не скрытая проблема. А скрытая может вылезть через пару лет после покупки. Случается такое редко, но бывает.

ЦЕНТР, ОКРАИНА ИЛИ ВНЕ ГОРОДА: ГДЕ СЕЙЧАС СЕЛЯТСЯ НОВОПРИБЫВШИЕ?

Всё зависит от финансовых возможностей и личных предпочтений.

БАНКОВСКИЕ КРЕДИТЫ И ИПОТЕКИ. СЛОЖНО ЛИ ИХ ПОЛУЧИТЬ?

Да, сейчас стало много сложнее. Банки строже оценивают вашу ситуацию, получить ипотеку стало много сложнее.

СПАСИБО ЗА ИНТЕРЕСНУЮ БЕСЕДУ. И, ЕСТЕСТВЕННО, ПОСЛЕДНИЙ ВОПРОС: КАК С ВАМИ СВЯЗАТЬСЯ?

У меня есть сайт <http://www.myhomemontreal.com> Проще всего с него написать или позвонить. На сайте есть очень много разного материала по покупке и продаже недвижимости в Квебеке. Мне очень приятно, что этот сайт стал для многих молодых брокеров в какой-то степени учебным пособием во время их учёбы. Все ситуации там взяты из реальной жизни. Так что со мной с этого сайта можно связаться, а дальше мы решим, что будем делать. Консультации я оказываю бесплатно и на любой стадии покупки или продажи. Покупка или продажа будет далее осуществляться с помощью брокеров Century21 du Cartier.

СПАСИБО И УДАЧИ ВАМ!

Интервью подготовила **Виктория Христова.**