



DER TRILLIUM REPORT | I. QUARTAL 2017

Der Trillium Report wird vierteljährlich publiziert mit Fakten und Hintergrundinformationen zu Kanada und Fokus auf die Provinz Ontario. Costello International bringt Ihnen hiermit aktuelle Informationen zum Immobiliensektor, aber auch rechtliche und wirtschaftliche Daten für diese Investmentregion.

Die Waldlilie bzw. Trillium ist das Wahrzeichen Ontarios und steht unter Naturschutz. Trilliums sind in gemäßigten Klimazonen Nordamerikas und Asiens zu Hause. Sie blühen im Frühjahr und in der Natur in Teppichen ähnlich wie in Europa Osterglocken und Schneeglöckchen.



KANADA UND DIE WELT

Kanada hat seit seiner Gründung vor 150 Jahren selten im Mittelpunkt der internationalen Schlagzeilen gestanden. Und vielleicht ist dies genau der Grund, dass das geographisch zweitgrößte Land der Erde mit seinen aktuell 36 Millionen Einwohner regelmäßig als eines der Länder mit der höchsten Lebensqualität qualifiziert – wie nebenstehendes Schaubild attestiert¹.

So war schon Charles Dickens bei seiner Reise nach Nordamerika im Jahr 1842 von dem großen Nachbarn Kanadas, den Vereinigten Staaten, irritiert, während er sich in Kanada wohlfühlte. Auch damals offenbarte das scheinbar unscheinbare Land die Werte, die es heute zu einem stabilen Anlegehafen in einer zunehmend stürmischen internationalen Welt machen: Offenheit, persönliche Freiheit und freier Handel, die durch eine starke Arbeitsmoral und sozialen Rückhalt untermauert werden.



Kanada muss von jeher mit einem übermächtigen Nachbarn auskommen, aber dieser offensichtliche Nachteil hat Flexibilität, geschmeidige Anpassung und gar eine positive Abgrenzung in der Welt gefördert. Nicht nur durch seine Mitgliedschaft im britischen Commonwealth weist das Land eine angenehme Mischung von europäischen und nordamerikanischen Werten auf. Das so gerne zitierte arktische Klima ist eher moderat und angenehm in Provinzen wie Ontario und Teilen von British Columbia – auch durch stabile und lange, warme Sommer. Kanadische Immobilien profitieren langfristig von der kontinuierlichen und gesunden Immigrationspolitik² und der Tatsache, dass es keine Flüchtlingsströme durch mögliche, problematische Grenzen gibt.

BESSERE WIRTSCHAFTSAUSSICHTEN

In den letzten Jahren hatte die kanadische Wirtschaft durch die Preisrückgänge der so reichlich vorhandenen Rohstoffe schwer zu kämpfen. Aber das Land konnte von jeher mit Schwierigkeiten pragmatischer und weniger hysterisch umgehen als viele westliche Länder. So wurden aus der Finanzkrise in den 80er bzw. frühen 90er Jahren mit hohen Kapitalanforderungen für Banken und strikteren Kreditanforderungen die richtigen Lehren gezogen und geben dem Land eine gesunde Finanzstruktur.

¹ "The last liberals", The Economist, 29. Oktober 2016.

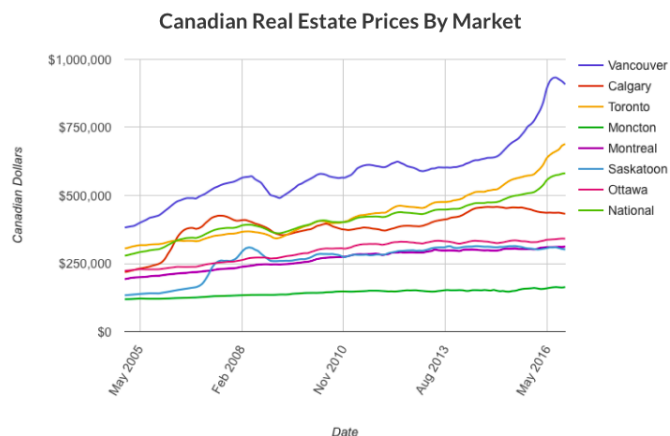
² Einwanderungskriterien sind vor allem Ausbildung, Beruf, Arbeitserfahrung und Sprachfertigkeiten.



Die kanadische Wirtschaft ist durch seine Rohstoffe vor allem eng an die Energiepreisentwicklung gebunden. Diese konnten sich im letzten Jahr nach dem signifikanten Preisverfall seit Sommer 2014 langsam erholen. Dieser Trend sollte die Wirtschaftserholung bei einem nicht überbordenden Energieangebot unterstützen. Die jüngst publizierten Handelsdaten im Dezember³ unterstützen dies, zeigen sie doch seit November 2016 zum ersten Mal wieder einen Handelsüberschuss. Die Bemühungen, die Wirtschaft auf breitere Beine zu stellen, scheinen Früchte zu tragen, denn auch Luftfahrt- und Agrarerzeugnisse konnten starke Zunahmen aufweisen. Ein starker Arbeitsmarkt kann seit August eine Zunahme von 200.000 Stellen aufweisen, wobei der gleichzeitige Lohnzuwachs diesen Trend unterstützt. Der jahrelang so schwache kanadische Dollar zeigte im Jahr 2016 erste Stabilisierungstendenzen und konnte das Jahr besser abschließen als Euro, Yen und Britisches Pfund. Dieser Entwicklung konnte sich die Toronto Stock Exchange anschließen, die nahe des Allzeitjahreshoch aus dem Jahr 2014 schloss.

AKTUELLE TRENDS IM KANADISCHEN IMMOBILIENMARKT

In der Mehrzahl erwarten Immobilienfachleute in 2017 eine Verlangsamung in Transaktionsvolumen und Preisanstieg aufgrund strikterer Kreditvergabe und dem Auslaufen der Zinssenkungstrends. Die Canadian Real Estate Association (CREA) erwartet auf nationaler Ebene ein um 3% reduziertes Transaktionsvolumen



bei einem ähnlich rückläufigen durchschnittlichen Preis für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) von C\$ 475.900. Nach mehreren Jahren steigender Preise und Volumina ist dies eine neue Entwicklung. Allerdings wird dies nicht für Toronto und Umland, die Greater Toronto Area (GTA) und den Golden Horseshoe, erwartet, in der mehr als ein Drittel der kanadischen Bevölkerung lebt⁴. Dies ist nicht verwunderlich, denn diese Region wächst national am stärksten und ist am dichtesten besiedelt, auch ersichtlich am durchschnittlichen Preis eines EFHs von C\$ 776.000⁵. Auch

wenn die obige Graphik zeigt, dass die Preise in Toronto in den letzten Jahren signifikant gestiegen sind, sind hier die Preisübertreibungen, die den lokalen Markt in Vancouver ausgezeichnet haben, nicht ersichtlich.

Die Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC) berichtet für das abgelaufene Jahr mit 198.000 Einheiten eine um ca. 1,25% höhere Neubauaktivität im ganzen Land. Die CMHC erwartet für 2017 leicht niedrigere Zahlen aufgrund etwas verlangsamten Aktivitäten in den Großregionen Toronto und Vancouver. Wie in jedem Immobiliensektor ist auch bei Wohnimmobilien die Nachfrage abhängig von der Attraktivität der einzelnen Region. In Toronto, dem größeren Zentrum von Immobilien- und Wirtschaftsaktivitäten, haben die heute hohen Preise viele Kaufinteressenten gezwungen, in den Goldenen Horseshoe (Karte S. 5) auszuweichen. Daher weisen Gebiete wie Hamilton, das County Brant und sogar die Niagara Region attraktives Anlagepotential insbesondere bei neuen Vermietungsobjekten (z.B. Reiheneinfamilienhäuser) in der Preiskategorie zwischen C\$ 350.000 – C\$ 450.000 mit einer Nettorendite von 4% - 7% auf.

³ Statistics Canada.

⁴ Der Golden Horseshoe umfasst die Teile von Ontario, die von den Great Lakes in Form eines Hufeisens eingerahmt werden (vgl. Karte auf Seite 5).

⁵ "Canadian Real Estate Outlook for 2017", <http://www.moneysense.ca>.



THE TRILLIUM REPORT | 1st QUARTER 2017

The Trillium Report is published quarterly with interesting facts and "Must Knows" about Canada and the Province Ontario. Costello International aims to provide you with up-to-date information on the real estate sector, and related laws as well as macro data for this investment region.

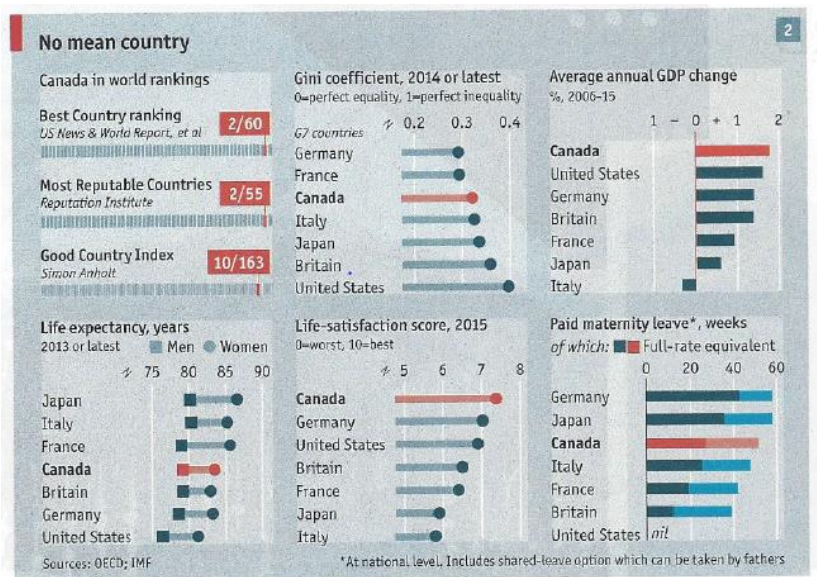
The Trillium flower, shown on the right, is Ontario's emblem and is protected. Generally you will find them in the temperate climate zones of North America and Asia. Spring is flowering time for trilliums and they tend to grow in bunches similar to the European snowdrops and jonquils.



CANADA AND THE WORLD

When you think of Canada as a country it may not make headlines in your mind like other nations but you must think again. Canada is the 2nd largest country in terms of land-mass with a population of 36 million citizens and qualifies regularly as one of the best countries to live in - as this chart attests to⁶.

Charles Dickens was puzzled by Canada's big neighbor, the United States, but at ease with Canada on his visit to North America in 1842. Even then, this seemingly unassuming country embraced the values which make it a solid investment haven in today's unsettling global world such as openness, personal freedom, and free trade augmented by a strong work ethic and social support.



The country always had to cope with an overarching big neighbor but this selective factor disadvantage has fostered flexibility, adaption and even differentiation in the world. As a member of the British Commonwealth, the country presents a pleasant mixture of North American and European values. The famous seemingly arctic-cold climate is quite temperate and pleasant in provinces like Ontario and parts of British Columbia. A steady and healthy immigration policy⁷, and absent of problematic borders to cope with refugees, and stable public and social policy has a significant impact on the long-term price appreciation of Canadian real estate.

IMPROVING ECONOMIC TRENDS

Blessed with an abundance of natural resources, the past few years have been tough on the Canadian economy due the decline in the price of commodities. Despite this, Canada has always been able to cope with difficulties much less hysterically than most Western countries. Indeed, its earlier financial crisis in the

⁶ "The last liberals", The Economist, October 29th, 2016.

⁷ People need to qualify on the basis of skills, education, work experience and language skills.



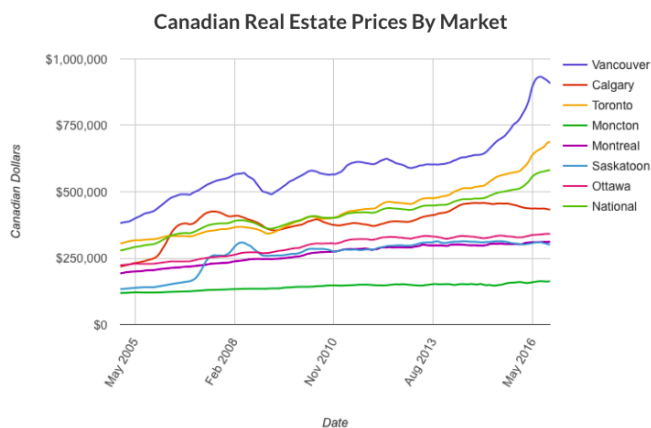
1980s and early 1990s has fostered much healthier financial conditions due to strict lending standards and relatively high capital requirements for banks.

As a resource country, Canada's economy is closely linked to energy prices. These have been slowly recovering in 2016 from the steep fall beginning in summer 2014. Assuming a reasonable level of supply in the oil market, the economy should be positively supported by this trend. This is evident in the trade numbers as Canada posted a trade surplus for the first time in the past few years this past November⁸ with a similar positive result in December. The data also shows a rather diverse mix of exports picking up, e.g. aerospace parts and agricultural products in particular.

Recent job data shows that with more than 200,000 jobs created since August, the job market overall has been strong. Wage growth was up as well and additionally supported these strong numbers. Financial data is also adding some positive economic input with the Canadian dollar having had a better year than currencies like the Euro, Yen or the British Pound. In addition, the Toronto Stock Exchange Index ended the year strong by closing in on its all-time record level last attained in 2014.

CURRENT TRENDS IN CANADIAN REAL ESTATE

Most real estate experts expect sales activity and prices on average to slow down or even decrease in 2017 due to tighter lending standards and the flattening out of interest rates. The Canadian Real Estate



Association (CREA) expects national sales to decline by 3.3% with the national average price of a detached single family home to decline similarly to C\$ 475,900. This is very different to the last few years, when prices and sales activity were increasing significantly. However, with more than a third of the national population, the Greater Toronto Area (GTA) and the Golden Horseshoe which represents the larger Ontario region surrounded by the Great Lakes in form of a horseshoe (see map next page), are expected to see continued strong demand. This is no surprise given that this region is the most heavily populated and rapidly

growing area in Canada. This also shows in the average home price of C\$ 776,000⁹. Although, as the graph suggests, prices have increased significantly in Toronto during the last few years, the excesses seen in Vancouver have been absent.

The Canadian Mortgage and Housing Corporation (CMHC) reported for 2016 an increase in residential housing starts for the whole country. With ca. 198,000 units, this amounts to an annual increase of approx. 1.25%. For 2017, it is expected that housing starts will be slightly lower due to modest cooling in the regions of Vancouver and Toronto. As with every real estate market, demand is very dependent on the economic attractiveness of the region, with Toronto and Vancouver being the center of economic and housing market activity. As a result of still lofty prices in and near Toronto, a lot of homebuyers are forced to look for property in the Golden Horseshoe. Areas like Hamilton, County Brant and even the Niagara Region show excellent investment potential with new rental properties (e.g. townhomes) costing between C\$ 350,000 – 450,000 earning 4%-7% cash yields.

⁸ Statistics Canada.

⁹ „Canadian Real Estate Outlook for 2017“, <http://www.moneysense.ca/spend/real-estate/canadian-real-estate-market-outlook-2017>.



ADDENDUM

THE GOLDEN HORSESHOE - MAP

