

CALGARY. SEMI FINITO



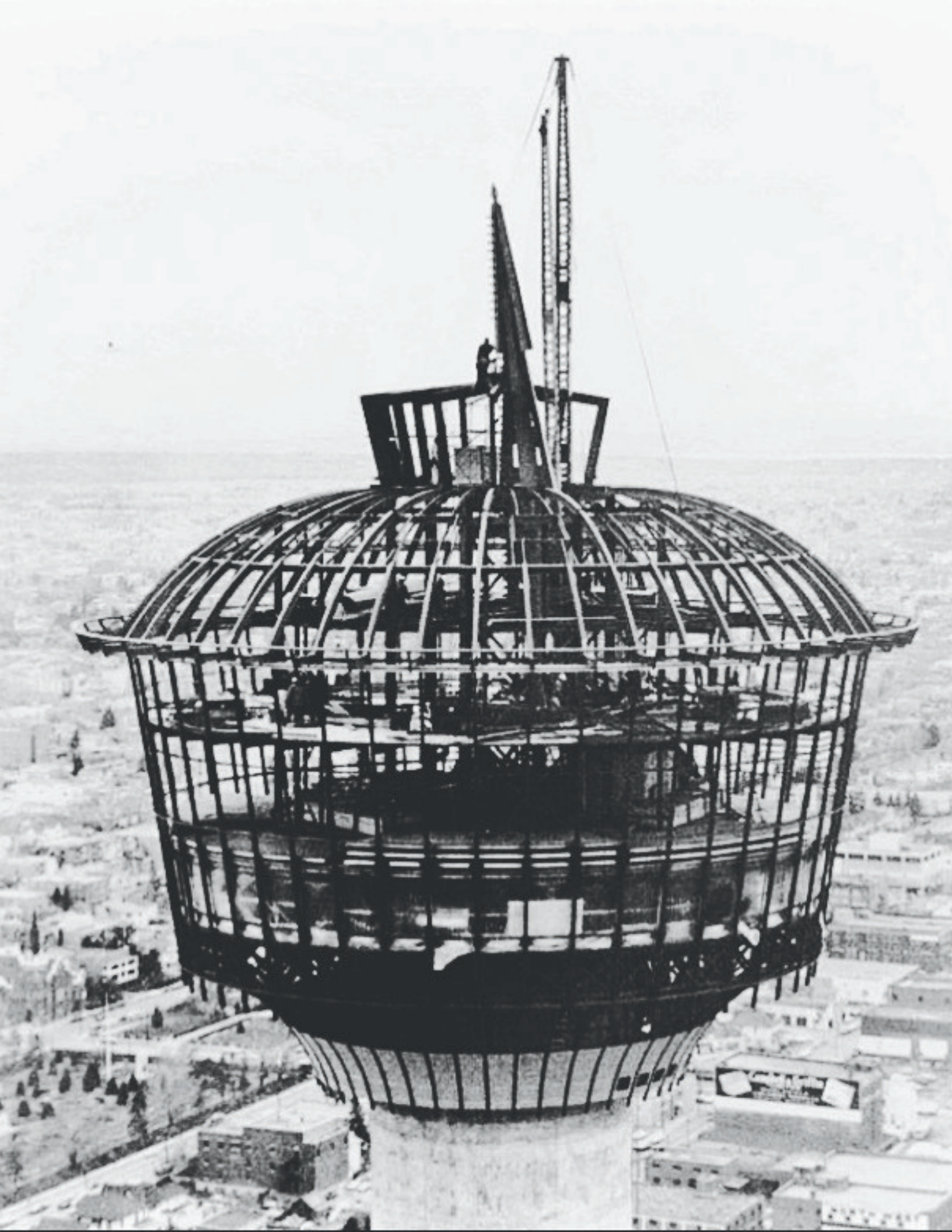
GUÍA SINCERO DE UN CORRECTOR
MÓVIL PARA CALGARY

*Por Lisa
Kauffmann*

WWW.LISAKAUFFMANN.CA

403.400.0023

SOLD@LISAKAUFFMANN.CA



Cada bairro tem uma história.

O meu objetivo é ajudar você a encontrar o que melhor se adapta às suas necessidades.

Escrito a partir da experiência prática — o tipo de coisa que os clientes me perguntam enquanto tomamos um café, não a versão polida de um folheto.

Calgary é uma das cidades canadenses mais fáceis de se apaixonar: sem imposto provincial sobre vendas, montanhas a 45 minutos de distância, um sistema de ciclovias e trilhas ao longo do rio que a maioria das cidades mataria para ter, e moradias que — embora não sejam mais "baratas" — ainda comprem mais espaço do que em Toronto ou Vancouver. Mas é uma cidade extensa, dividida em quadrantes, e o lugar onde você se instala muda sua vida diária mais do que quase qualquer outro fator. Esta é a versão que eu realmente conto aos meus clientes.

01 Deslocamento: O Quadrante Realidade

Calgary é construída em uma grade dividida em quatro quadrantes (NO, NE, SO, SE).

irradiando de um centro que fica ligeiramente a oeste do centro. Isso

A geografia influencia praticamente todos os aspectos do sofrimento no trajeto casa-trabalho.

A regra geral é a seguinte: as comunidades do sudoeste e do noroeste central têm os deslocamentos mais curtos e confiáveis para o centro da cidade. As comunidades do sudeste e do nordeste periférico têm os deslocamentos mais longos e são mais expostas à Deerfoot Trail.

A principal via expressa norte-sul de Calgary, congestionada nos horários de pico e propensa a fechamentos devido a colisões, já que possui poucas vias marginais ou rotas alternativas.

CALGARY

CANADA

WWW.LISAKAUFFMANN.CA | 403.400.0023 | SOLD@LISAKAUFFMANN.CA

50.9905 N / 114.0469 W

Norte Exterior

Livingston, Carrington, Evanston, Sage Hill

A Stoney Trail (a via circular) tornou essas áreas muito mais habitáveis do que há uma década, mas o centro da cidade ainda fica a 30-40 minutos de distância.

Nordeste

Saddle Ridge, Skyview, Paisagem urbana, Redstone

Situação semelhante: 35 a 45 minutos de viagem, além da proximidade com o aeroporto, o que significa algum ruído da estrada em alguns trechos.

Noroeste Interno

Hounsfield Heights, Rosedale, Capitol Hill, Varsity, Briar Hill, Banff Trail

15 a 25 minutos, com a vantagem da Linha Vermelha do LRT que passa bem no meio da região.

Centro da cidade

Beltline, Mission, Sunnyside, Bridgeland, Inglewood

O trajeto até o centro da cidade leva de 10 a 20 minutos, muitas vezes podendo ser feito a pé ou em um curto trajeto de VLT/bicicleta. Este é o principal motivo pelo qual os imóveis no centro da cidade têm um preço elevado.

Sudoeste Interno

Altadore, Marda Loop, Killarney, Richmond

15 a 20 minutos de carro, boa rede de ônibus existente.

Sudeste externo

Mahogany, Auburn Bay, Cranston, Seton

O trajeto até o centro da cidade leva de 35 a 50 minutos no horário de pico, e o trânsito depende quase que exclusivamente de carro. O congestionamento na Deerfoot Avenue é o principal culpado. São ótimas comunidades, mas sempre sou honesto com os clientes sobre o tempo de deslocamento.

Uma dica prática: se o trajeto diário até o centro da cidade é importante para você, sempre direcione a conversa para a proximidade do LRT em vez da distância em linha reta — uma comunidade a 25 minutos de distância, com uma caminhada de 5 minutos até uma estação do C-Train, geralmente é melhor do que uma a 15 minutos de distância que depende 100% da estação Deerfoot às 8h da manhã.

Áreas de abrangência escolar

Calgary possui dois principais conselhos públicos de educação: o Conselho de Educação de Calgary e o Conselho de Educação de Calgary.

(CBE) e o Distrito Escolar Católico de Calgary (CCSD) — além de um sólido cenário de escolas particulares e charter. Algumas coisas que faço questão de que todas as famílias entendam:

Os limites das áreas de abrangência escolar não são estáticos e podem mudar ao longo do tempo.

O CBE redefine as zonas escolares periodicamente à medida que as comunidades crescem, e uma escola que é "a escola da sua área de abrangência" hoje não tem garantia de continuar sendo daqui a cinco anos, especialmente em comunidades mais novas que ainda aguardam um prédio escolar permanente.

É comum que novas comunidades comecem sem uma escola local.

Famílias em comunidades em fase inicial de desenvolvimento no sudeste e norte (partes de Rangeview, Wolf Willow, Homestead, Chelsea) às vezes transportam seus filhos de ônibus para uma comunidade vizinha por alguns anos, até que sua própria escola seja inaugurada. Eu sempre consulto o localizador de escolas do CBE e do CCSD com meus clientes, em vez de confiar no mapa do centro de vendas da construtora, já que esses podem ser apenas aspirações.

O interesse pelo programa pode ser mais importante do que a área de abrangência.

Calgary oferece diversos programas alternativos — como Imersão em Francês, IB, escolas tradicionais e academias esportivas — que podem permitir matrícula independentemente do endereço. Como os critérios de admissão, as áreas de abrangência e a disponibilidade de vagas podem mudar sem aviso prévio, sempre confirme as informações diretamente com a escola ou com a autoridade escolar antes de comprar um imóvel.

Comunidades estabelecidas tendem a ter escolas consolidadas e bem conceituadas.

Bairros como Tuscany, Edgemont e Signal Hill possuem infraestrutura escolar consolidada e um longo histórico, o que explica, em parte, o seu alto valor de mercado entre famílias que buscam imóveis de maior porte.

Meu conselho para todos os meus clientes familiares: confirmem a área de abrangência e a disponibilidade de programas diretamente com o CBE/CCSD antes de fazer uma oferta — não aceitem informações de um anúncio sem antes verificar.

A VERDADEIRA
CALGARY

03/07

Algumas das melhores Bairros para famílias (nem todos)

Legacy (SE)

Vencedora constante do prêmio de Comunidade do Ano. Grande reserva ambiental, forte rede de trilhas, comércio em expansão e um dos melhores custos-benefícios por metro quadrado no sul.

Mahogany (SE)

A maior comunidade à beira de um lago em Calgary, com um lago de 63 acres, duas praias privativas, áreas úmidas e um vibrante centro comercial, o Village Market. O padrão ouro para um estilo de vida familiar à beira do lago.

Auburn Bay (SE)

A mesma fórmula de comunidade à beira do lago que Mahogany, um pouco mais consolidada, próxima ao hospital South Health Campus.

Edgemont (NW)

Faz fronteira com o Nose Hill Park, um dos maiores parques urbanos do Canadá. Escolas fortes e estáveis e baixa criminalidade — um local tradicionalmente preferido por famílias de profissionais.

Tuscany (NW)

Bairro arborizado e tranquilo, com vista para as montanhas, excelentes escolas e um clube privado para os moradores. Fácil acesso ao centro da cidade e às montanhas.

Evanston (N)

Parece mais "acabado" do que muitas comunidades mais novas do norte — escolas consolidadas, árvores frondosas, uma cultura de varandas frontais que deriva do projeto do local.

Evergreen, Woodlands (SW)

Com vista para o Parque Provincial Fish Creek, um dos maiores parques urbanos da América do Norte — um grande atrativo para famílias que desejam ter acesso à natureza sem sair da cidade.

Esta lista é apenas uma estrutura inicial, não uma resposta definitiva — a dinâmica dos bairros e o inventário mudam constantemente. O estilo de vida de cada família é único, por isso vamos tomar um café e conversar sobre o que realmente se adapta ao seu dia a dia."

Áreas que Vêm Com Concessões

Prefiro contar a verdade ao cliente logo de início do que deixá-lo descobrir depois.

Dia da posse. Cada uma dessas comunidades tem pontos fortes genuínos e moradores antigos que amam o lugar onde vivem — mas elas também têm alguns pontos que vale a pena saber.

Forest Lawn, Dover, Marlborough e algumas áreas de Bowness

Bowness é uma das comunidades mais acessíveis de Calgary, e essa acessibilidade é exatamente o que atrai compradores de primeira viagem e investidores. A contrapartida é um parque habitacional mais antigo, taxas mais altas de crimes contra o patrimônio (principalmente arrombamentos e furtos de veículos, em vez de crimes violentos) e, em algumas áreas, infraestrutura envelhecida. Bowness tem um forte espírito comunitário e um rio deslumbrante.

Apesar de haver uma área verde adjacente, a localização é um tanto isolada e o tipo de habitação é misto, o que significa que as condições variam de um quarteirão para outro. Eu digo aos clientes para caminharem pela rua específica, e não apenas pelo nome do bairro.

Algumas comunidades da região nordeste mais afastada (partes de Saddle Ridge, Falconridge, Castleridge)

Ótimo custo-benefício e muitas casas novas, mas com deslocamentos mais longos e, em algumas áreas, índices de criminalidade acima da média da cidade. Vale a pena dar uma passada de carro à noite antes de decidir.

Comunidades ainda em construção (nos arredores de toda a cidade)

Não é "ruim", mas os compradores precisam estar cientes do trânsito causado pelas obras, da poeira e da infraestrutura de serviços (escolas, comércio) que ficará defasada em relação ao crescimento populacional em alguns anos, além de como será o trajeto diário para o trabalho.

Um contexto mais amplo que compartilho com todos os meus clientes de fora da província: o Índice de Gravidade Criminal (Criminal Severity Index) da cidade de Calgary tem apresentado uma tendência de queda, ficando bem abaixo de Edmonton, Winnipeg e da média nacional. A reputação de comunidades específicas às vezes fica defasada em relação aos dados atuais em alguns anos.

Para profissionais

Solteiros e casais mais jovens geralmente priorizam praticidade, bairros onde dá para fazer mais coisas a pé, bons restaurantes e um trajeto mais curto para o trabalho — muitas vezes escolhendo localização e estilo de vida em vez de mais espaço. Minhas opções favoritas:

Beltline

A parte mais densa e agradável para caminhar da cidade. Condomínios de arranha-céus, a área gastronômica da 17ª Avenida, o que Calgary tem de mais próximo a um verdadeiro estilo de vida urbano.

Mission

Um pouco mais tranquilo que a Beltline, mas ainda a uma curta distância a pé da trilha à beira do rio, dos cafés e restaurantes da 4th Street e do centro da cidade.

Kensington / Sunnyside

Lojas independentes, cultura do café, energia das feiras de produtores e uma curta caminhada ou viagem de VLT (trem leve) até o centro da cidade, do outro lado do rio.

Bridgeland

Bairro promissor, com ótimos terraços e restaurantes ao longo da 1st Ave NE, acesso à trilha à beira do rio e ainda com um custo-benefício um pouco melhor do que Kensington ou Beltline.

Inglewood

O bairro mais antigo de Calgary — lojas de antiguidades, casas de shows, cervejarias e um santuário de pássaros. É a opção mais autêntica e com mais vida entre as áreas centrais da cidade.

Marda Loop / Altadore/ Killarney

Um pouco mais sofisticado — jovens casais profissionais e famílias jovens convivem juntos, excelente área gastronômica, ainda agradável para caminhar, mas com mais casas unifamiliares.

Para quem está reduzindo o tamanho da casa

Clientes que estão reduzindo o tamanho da casa quase sempre querem três coisas: uma casa térrea ou de poucos andares...

Moradia com manutenção inclusa, proximidade a serviços (sem isolamento) e uma comunidade onde ainda possam caminhar.

Garrison Woods / Currie (SW)

Construído com o objetivo de acomodar casas geminadas e vilas, a uma curta caminhada de Marda Loop, muito apreciado por famílias que se mudam para casas menores, deixando para trás residências familiares maiores no sudoeste da cidade.

Aspen Woods / Springbank Hill (SW)

Opções mais sofisticadas de moradias menores — bangalôs estilo vila e casas de baixa manutenção, ainda próximas das lojas da zona oeste e das montanhas.

Varsity / Signal Hill (NW/SW)

Comunidades consolidadas com um bom número de bangalôs e vilas, próximas a hospitais, universidades e centros comerciais — populares entre os moradores de longa data de Calgary que não querem sair de sua região.

Vilas tipo bangalô em Mahogany/Auburn Bay (SE)

Para quem busca um estilo de vida mais tranquilo, à beira do lago, sem precisar subir escadas — um tipo de imóvel que está crescendo nessas comunidades.

Condomínios Bridgeland/Inglewood

Para quem está reduzindo o tamanho da casa, mas na verdade deseja mais vida urbana depois dos filhos, e não menos — um lugar onde se possa fazer tudo a pé, com personalidade e perto do rio.

[illegible]

A lista final

Um breve resumo

TIPO DE COMPRADOR	MELHORES ESCOLHAS
Famílias em crescimento, novas construções	Legacy, Mahogany, Evanston, Auburn Bay
Famílias, estabelecidas/escolas	Tuscany, Edgemont, Signal Hill
Casais, estilo de vida urbano	Beltline, Mission, Kensington, Bridgeland
Casais, caráter + valor	Inglewood, Marda Loop/Altadore
Pessoas que querem reduzir o tamanho da casa, baixa manutenção.	Garrison Woods/Currie, Varsity, Aspen Woods
Melhor custo-benefício / Para quem compra pela primeira vez	Legacy, Wolf Willow, Forest Lawn (percorra-o primeiro)
Deslocamento mais curto até o centro da cidade	Beltline, Mission, Sunnyside, Bridgeland, Killarney

Uma observação sobre como usar este guia: as características dos bairros, os dados sobre criminalidade e as áreas de abrangência das escolas mudam ano a ano em uma cidade que cresce tão rapidamente quanto Calgary. Considere este guia como um ponto de partida para uma conversa, não como uma resposta definitiva — e sempre verifique os dados atuais sobre áreas de abrangência das escolas e criminalidade na comunidade diretamente antes de fazer uma proposta.

*Não é só a casa. É encontrar o
lugar onde a sua vida se encaixa.*

— LISA KAUFFMANN



+1-403-400-0023
sold@lisakauffmann.ca
www.lisakauffmann.ca

The REAL ESTATE
DISTRICT

