ВАРТІСТЬ ВОЛОДІННЯ ЖИТЛОМ

Практичний посібник із планування бюджету у Вінніпезі та Манітобі

Складіть бюджет, із яким справді зможете жити.

Іпотечний платіж — лише початок. За фактичними документами, актуальними кошторисами й датами платежів сплануйте рахунки, заощадження та потрібні цьому житлу роботи — залишивши кошти й на решту вашого життя.

01 — **Порахуйте повну щомісячну суму**

Врахуйте іпотечні платежі, податки, страхування, комунальні та інші послуги, а також чітко визначені суми на утримання, заміну й непередбачені витрати. Перевірте весь сімейний бюджет.

02 — **Не рахуйте ті самі гроші двічі**

Перевірте витрати, вже включені до іпотечного платежу чи щомісячних внесків кондомініуму (Condo fees). Відрізняйте накопичення на ремонт від подальшого витрачання тих самих коштів.

03 — **Перевіряйте стійкість бюджету житла, а не лише платежу**

Розгляньте термінові роботи після вступу у володіння житлом (Possession), велику заміну та вищі платежі. Запишіть наявні кошти, потрібні нові заощадження й строки сплати рахунків.

ДЕ ВАШ АГЕНТ ДОДАЄ ЦІННОСТІ

Я допомагаю зрозумілою вам українською мовою запросити наявні документи, пояснюю місцеву комунальну й будівельну термінологію, визначаю питання щодо систем будинку та порівнюю житло за єдиним підходом. Мій будівельний досвід допомагає пов'язати видимий стан з обсягом робіт і питаннями до кошторисів. Кредитор, страховик, інспектор і підрядники підтверджують власні суми й висновки.



Рахуйте весь ремонт. Дах, підвал, кухня та ванні кімнати можуть потребувати кількох видів робіт. Перевірте повний обсяг, винятки, податки, строки оплати й фінансування, а не лише ціну першого елемента.

ПЕРЕВІРКА ПЕРЕД РІШЕННЯМ

Чи буде це житло мені по кишені, якщо невдовзі після отримання ключів знадобиться необхідний ремонт, і які кошти залишаться доступними?

У ЦЬОМУ ПОСІБНИКУ

Розберіться із сумою · сторінка 2
Платежі, поточні витрати, заощадження та приклад розрахунку.

Плануйте ремонт · сторінки 4–5
Заощадження на заміну й повний обсяг проєктів.

Скористайтеся таблицями · сторінки 7–8
Річний і місячний плани, великі роботи й кошти першого року.

Перевірте місцеві рахунки · сторінка 3
Енергія, вода, податки, страхування й дублювання витрат.

Врахуйте особливості житла · сторінка 6
Кондомініуми, заміські будинки, поновлення іпотечного договору (Mortgage renewal) й ролі фахівців.

Джерела й практичні матеріали · сторінки 9–10
Канадські та манітобські матеріали, на які спирається посібник.

Для покупців і власників. Суми в прикладах наведено в канадських доларах для ілюстрації; це не середні місцеві ціни й не кошториси конкретного об'єкта.

Олександр Ткачук, агент з нерухомості (REALTOR®) | eXp Realty
431-996-8106 | info@tkachukhomes.com | tkachukhomes.com

01 ЩО НАСПРАВДІ ОЗНАЧАЄ ЗАГАЛЬНА СУМА

Платіж, витрата чи заощадження?

Спочатку визначте, скільки грошей сім'ї потрібно щомісяця, а потім з'ясуйте призначення кожної суми.

Категорія	Як враховувати
Іпотечний платіж	Включайте до грошового бюджету платежі, що охоплюють погашення тіла кредиту та відсотки (Principal and Interest). Погашення тіла кредиту зменшує борг; відсотки - це вартість кредиту. Для порівняння оренди та власності самого платежу недостатньо.
Поточні рахунки	Податки, страхування, комунальні та інші послуги покривають володіння й користування житлом. Позначайте суми, які вже стягує кредитор або які включено до щомісячних внесків кондомініуму.
Перекази на заощадження	Гроші, переказані на рахунок для ремонту чи заміни, залишаються вашими. Це розподіл коштів у плані, а не повторна витрата, коли їх згодом використають.
Великі роботи	Витрати на проєкт і джерела фінансування показуйте окремо. Не рахуйте оплачений із резерву рахунок і весь внесок до резерву як дві нові непокриті витрати.

Приклад щомісячного розподілу коштів

Умовна стаття	На місяць
Іпотечний платіж	$2,000
Податок на нерухомість, окремо	$350
Страхування	$150
Планові суми на енергію та воду	$300
Інші послуги для житла	$100
Кошти на поточне обслуговування	$100
Заощадження на заміну	$250
Заощадження на непередбачене	$100
Загальний розподіл на місяць	**$3,350**

Тут $450 відведено на обслуговування й заощадження; це не означає, що ремонт щомісяця коштує $450. Якщо автоматичний іпотечний платіж уже включає $350 податку, врахуйте їх один раз. Перш ніж визначити комфортну суму, додайте інші сімейні витрати. [1]

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

02 МІСЦЕВІ РАХУНКИ ТА НЕЗРОЗУМІЛІ НАРАХУВАННЯ

Рахунок продавця - лише орієнтир

Попросіть наявні документи за повний рік і перевірте, що саме входить до кожної суми.

Чому мій рахунок Manitoba Hydro може відрізнятися?

На споживання впливають кількість мешканців, налаштування термостата, паливо, погода та обладнання. Перевіряйте дати й відрізняйте фактичні показники лічильника (Actual reading) від розрахункових (Estimated). План рівних платежів (Equal Payment Plan — EPP) ділить очікувані річні витрати на місячні внески, але не зменшує плату за споживання. Суми можуть переглядати, а наприкінці розрахункового року проводять звірку й перерахунок (True-up / Settle-up). [3]

Чому рахунок за воду більший за плату за спожиту воду?

У Вінніпезі рахунки зазвичай надходять щокварталу. Перевіряйте плату за воду, каналізацію та інші послуги, розрахунковий період і тип показників. Пізніші фактичні показники чи витік можуть стати несподіванкою. Для заощаджень діліть річну суму на 12, але окремо записуйте строк оплати рахунку. [4]

Чи можна брати суму податку з оголошення?

Отримайте актуальну виписку. Розділяйте нарахований податок, податкові пільги та плату за спосіб сплати. Право на податковий кредит доступності для власників житла (Homeowners Affordability Tax Credit — HATC) залежить від відповідності умовам; сума продавця після пільг не визначає вашу. План щомісячної сплати податку частинами (Tax Instalment Payment Plan — TIPP) змінює графік і передбачає певні збори. Перевірте міський розрахунок внесків, дату початку та залишок. [5,6]

Чи означає низький страховий внесок достатній захист?

Порівнюйте покриття, франшизи, винятки й ліміти. Окремо запитайте про зворотний витік каналізації (Sewer backup), поверхневе підтоплення (Overland water), поліс для незаселеного житла (Vacant home) та запланований ремонт. Покриття залежить від причини збитку й поліса; страхування не замінює звичайного обслуговування. Попросіть страхового фахівця підтвердити умови для конкретного житла. [7]

> УНИКАЙТЕ ПОДВІЙНОГО ОБЛІКУ
>
> Перш ніж додати рядок, перевірте: чи не включено цей податок або послугу до автоматичного іпотечного платежу, внеску кондомініуму чи іншої статті? Чітко позначте це й порахуйте один раз.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

03 РЕМОНТ, ЗАМІНИ ТА ДОСТУПНІ КОШТИ

За середнім роком може ховатися великий рахунок

Будуйте план на стані житла та відомих роботах, а не лише на відсотковому орієнтирі.

Чи достатньо відкладати 1%-3% вартості житла?

У таблиці Агентства захисту споживачів фінансових послуг Канади за 2010 рік орієнтир на щорічне обслуговування становив 1%-3%. Це давня канадська рекомендація, а не сучасне дослідження цін на ремонт у Вінніпезі. Ціна включає землю й розташування, а стан і потреби в заміні різняться. Використовуйте цей орієнтир лише для приблизної перевірки після оцінки конкретного житла. [2]

Рахуйте окремо	Що сюди входить
Поточне обслуговування	Сервіс, дрібні ремонти та регулярний догляд. Зазначте, чи включено до цієї суми капітальну заміну елементів.
Планові заміни	Визначені великі елементи: дах, опалювальне обладнання, вікна та інші системи. Враховуйте обсяг, строки, актуальні кошториси й наявні заощадження.
Резерв на непередбачене	Кошти на термінові роботи, франшизи й непланові незручності. Визначайте суму за своїми ризиками та доступом до грошей.
Невідкладне у перший рік	Відомі роботи, потрібні невдовзі після вступу у володіння житлом. Довгостроковий план місячних заощаджень не оплатить рахунок, який слід сплатити зараз.

Приклад заощаджень на заміну

($12,000 на проєкт – $3,000 уже відкладено) ÷ 36 місяців = $250 на місяць

Приклад передбачає, що роботи можуть зачекати три роки, і не враховує відсотків, інфляції чи зміни цін. Регулярно переглядайте кошторис і строки. Якщо роботи потрібні зараз, решта $9,000 має бути доступна зараз. Не дублюйте цей проєкт у загальному резерві.

> ПЕРШ НІЖ ПОКЛАДАТИСЯ НА ПЛАН
>
> Запишіть, що відомо, що залишається невизначеним і хто може це оцінити. Сам вік не визначає залишкового строку служби. Інспекція має межі; для детальнішої перевірки може знадобитися підрядник або профільний фахівець.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

04 ДАХ, ПІДВАЛ, КУХНЯ ТА ВАННІ КІМНАТИ

Плануйте весь проєкт

Початкова ціна елемента чи одного виду робіт може не охоплювати значну частину готового проєкту.

Проєкт	Що може не входити до початкової ціни
Дах	Демонтаж і вивезення, пошкоджений настил даху (Roof decking), планки примикання (Flashing), вентиляція, доступ та усунення наслідків протікань.
Підвал	Перевірка вологи, дренажу чи фундаменту; потрібний ремонт; утеплення, каркас, електрика, сантехніка, вентиляція й оздоблення.
Кухня	Демонтаж, шафи, стільниці, електрика, сантехніка, вентиляція, підлога, ремонт стін, фарбування та техніка.
Ванна кімната	Демонтаж, приховані пошкодження, ремонт чорнової підлоги (Subfloor), гідроізоляція, сантехніка, електрика, вентиляція, плитка й обладнання.

Це питання для визначення обсягу, а не обов'язковий перелік для кожного проєкту. Розділяйте необхідний ремонт, заміну зношених елементів і бажані поліпшення. Усуньте надходження води, перш ніж замовляти оздоблення підвалу.

Моя перевірка бюджету за чотирикратною початковою ціною

Коли перша сума охоплює лише частину робіт, я пропоную покупцям перевірити доступність покупки з повним бюджетом проєкту, учетверо більшим: умовні $10,000 стають сценарієм на $40,000. Це мій практичний спосіб спонукати до перевірки обсягу, а не підтверджений місцевий коефіцієнт чи кошторис підрядника. Не застосовуйте його автоматично до вже повної ціни.

Замініть умовний сценарій письмовими кошторисами на всі потрібні роботи, матеріали, демонтаж, вивезення, відповідні податки, проєктування, дозволи та інспекції, де вони потрібні. Зазначте бюджетні ліміти на матеріали (Allowances), винятки й резерв на непередбачені роботи (Contingency). За потреби додайте тимчасове проживання, утримання або фінансування. Порівнюйте кошториси з однаковими вимогами. [9,10,11]

> РІШЕННЯ ПРО КУПІВЛЮ
>
> Чи можете ви дозволити собі житло в потрібному стані з урахуванням робіт і строків їх оплати? Порівняйте купівлю з ремонтом із відповідними альтернативами. Не вважайте, що кожен витрачений долар повернеться доларом під час продажу.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

05 РІЗНА НЕРУХОМІСТЬ - РІЗНІ РИЗИКИ ВИТРАТ

Пристосуйте бюджет до житла

Щомісячні внески кондомініуму, автономні сільські системи чи майбутнє поновлення іпотеки можуть змінити розрахунок.

Кондомініуми: що вже покриває внесок?

Перевірте, які комунальні послуги, сервіси й заміни спільних елементів включено до внеску. Резервний фонд корпорації покриває її обов'язки; це не ваш особистий аварійний рахунок. Передбачте витрати на власне помешкання, відповідні франшизи й можливі додаткові цільові внески (Special assessments). Універсальної суми резерву для всіх будівель немає. Не додавайте повний резерв на будинок до робіт, уже оплачених внесками. [12]

Сільське й сезонне житло: які послуги лежать на вас?

Додайте суми саме для цього об'єкта: аналіз і очищення води, насоси, обслуговування свердловини чи стічних систем, приватних доріг, прибирання снігу, доставку палива та сезонний запуск систем навесні чи консервацію на зиму (Winterization). Попросіть документи й кошториси фахівців; не вважайте, що всім системам потрібна однакова частота обслуговування.

Поновлення іпотеки: чи залишиться фінансовий запас?

Запишіть дату поновлення іпотеки. Попросіть кредитора розрахувати платежі за очікуваним залишком боргу та залишковим періодом амортизації (Remaining amortization). Перевірте весь бюджет із цими платежами й великим ремонтом. Нижчий платіж завдяки довшій амортизації може збільшити загальні відсотки. Порівняйте пропозиції та розгляньте варіанти до завершення строку договору. [8]

Як я допомагаю

Я Олександр Ткачук, REALTOR® у eXp Realty. Досвід будівництва, ремонту й володіння житлом допомагає мені бачити питання за оздобленням, взаємозалежність робіт різних майстрів і неповні початкові ціни. Я допомагаю запитати наявні документи, підготувати питання щодо кошторисів, послідовно порівняти будинки та врахувати висновки в ціні й умовах.

Кредитор підтверджує фінансування, страховик - покриття; інспектори, підрядники й фахівці оцінюють у межах своєї компетенції; юрист консультує щодо зобов'язань і закриття угоди (Closing). Моя роль - пов'язати їхні відповіді з вашим рішенням, а не гарантувати точну ціну ремонту чи строк служби.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

06 ТАБЛИЦЯ ДЛЯ ДРУКУ

Річний грошовий план власника

Об'єкт: _____ Дата: _____

Для порівняння використовуйте річні суми. План на місяць = річна сума ÷ 12, якщо графік платежів не інший. Фактичні строки оплати записуйте окремо. Позначайте статті, уже включені деінде, замість повторного обліку.

Регулярні платежі / планові суми	За рік $	На місяць $	Джерело / уже включено
Погашення тіла кредиту та відсотки			
Податок на житло та збори плану сплати			
Страхування житла			
Опалення та електрика			
Вода, каналізація та інші комунальні збори			
Внески кондомініуму / асоціації мешканців (Condo / HOA fees)			
Свердловина, стоки та інші приватні послуги			
Сніг, дорога, газон та інші послуги			
Кошти на поточне обслуговування			
Інші платежі за житло			
A. Разом регулярні суми			

Відрахування на заощадження	За рік $	На місяць $	Призначення / наявний фонд
Заощадження на визначені заміни			
Заощадження на непередбачене			
Інші планові заощадження			
B. Разом на заощадження			

A + B = $_____ на місяць

Це план розподілу грошей, а не показник суто економічних витрат. Окремо відстежуйте рахунки, оплачені з резервів, щоб не рахувати двічі і заощадження, і витрати з них. Невідкладні роботи та великі ремонти - на сторінці 8.

Після житла врахуйте харчування, транспорт, борги, догляд за дітьми, інші витрати й заощадження. Залишок щомісяця: $_____

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

07 ТАБЛИЦЯ ДЛЯ ДРУКУ

Великі роботи, строки та перший рік

Тримайте в полі зору витрати проєктів, доступне фінансування та нові потреби в заощадженнях.

Проєкт / обсяг	Бюджет $ / дата кошторису	Строк / терміновість	Відкладено $ / нестача
Дах / зовнішні елементи			
Опалення / інше обладнання			
Підвал / волога / дренаж			
Кухня / ванні кімнати			
Інше / внесок кондомініуму			

Для кожного проєкту зазначте податки, винятки, бюджетні ліміти на матеріали, резерв на непередбачені роботи і питання до фахівців. Позначте все, вже враховане на сторінці 7. Ціна елемента чи чотирикратний сценарій не є повним кошторисом проєкту.

Кошти на вступ у володіння житлом та перший рік

Призначення	Сума $	Коли сплатити
Початковий внесок (Down payment) і витрати на закриття угоди (окремо від володіння)		
Невідкладні роботи та переїзд / облаштування		
Резерв, що залишається після купівлі		
Платежі великих проєктів без наявного фінансування		

Календар рахунків і перегляду плану

Стаття	Строк / дата перегляду	Сума / дія
Податок / вода / річне страхування		
Поновлення іпотеки		
Перерахунок плати за енергію / сезонні послуги		

Початковий внесок, податок на передачу нерухомості (Land Transfer Tax), юридичні й реєстраційні збори, інспекції, оформлення страхування та взаєморозрахунки при закритті угоди (Adjustments) належать до плану коштів на купівлю. Уточніть суми й строки в юриста та надавачів послуг. Переглядайте план володіння після нових кошторисів, змін рахунків чи висновків інспекції.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

ДЖЕРЕЛА 1-7

Джерела та практичні матеріали

Номери посилань і назви джерел відкриваються натисканням (офіційні ресурси за посиланнями ведуть на англомовні сайти).

01 **Канадська іпотечна та житлова корпорація** · Таблиця сімейного бюджету
Поряд із житлом враховуйте повсякденні витрати, борги та заощадження.

02 **Агентство захисту споживачів фінансових послуг Канади** · Купівля та утримання житла, 2010
Давня канадська таблиця, зокрема правило 1%-3%. Це не сучасні дані про витрати у Вінніпезі.

03 **Manitoba Hydro** · План рівних платежів
Платежі залежать від очікуваного річного споживання; перегляд і перерахунок можуть змінювати суми.

04 **Місто Вінніпег** · Як зрозуміти комунальний рахунок
Перевіряйте періоди, показники, споживання та нарахування на фактичному рахунку.

05 **Місто Вінніпег** · Програми податкових пільг
Умови податкового кредиту доступності для власників житла (HATC) та чинний порядок її застосування.

06 **Місто Вінніпег** · План щомісячної сплати податку частинами
Графік платежів, адміністративні збори та приєднання після 1 січня.

07 **Страхове бюро Канади** · Шкода від води та захист від затоплення
Покриття водних збитків залежить від причини, поліса, лімітів і додаткового захисту.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

ДЖЕРЕЛА 8-12

Джерела та практичні матеріали

Номери посилань і назви джерел відкриваються натисканням (офіційні ресурси за посиланнями ведуть на англомовні сайти).

08 **Агентство захисту споживачів фінансових послуг Канади** · Поновлення іпотеки
Перевіряйте залишок боргу, залишковий період амортизації, варіанти платежів і повну вартість кредиту.

09 **Канадська асоціація житлових будівельників** · Договори: оформлюйте письмово
Визначте повний обсяг і порівнюйте кошториси за однаковими вимогами.

10 **Канадська асоціація житлових будівельників** · Процес ремонту
Приховані умови, резерви та погодження додаткових робіт.

11 **Місто Вінніпег** · Проєкти поліпшення житла
Для конкретних робіт перевіряйте дозволи на забудову, будівництво й спеціальні роботи та інспекції.

12 **Уряд Манітоби** · Резервний фонд кондомініуму
Фонд корпорації забезпечує її обов'язки; єдиного належного залишку для всіх об'єктів немає.

Джерела перевірено 31 жовтня 2026 року. Рекомендації спираються на канадські та манітобські джерела; дослідження витрат у Сполучених Штатах Америки (США) не використано як місцеві дані. Приклади й чотирикратний сценарій - припущення для планування, а не кошториси, оцінка вартості чи схвалення кредиту. Загальна інформація не замінює консультацій щодо конкретного об'єкта з юристом, кредитором, податковим фахівцем, інспектором, підрядником або страховиком. Таблиці призначені для друку, а не автоматичного розрахунку.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com