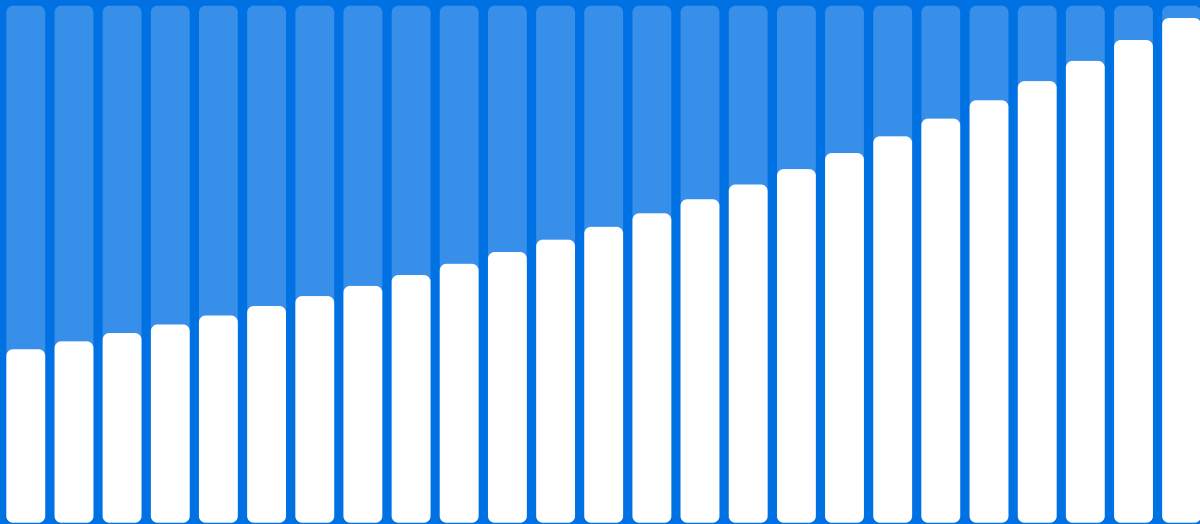


घर खरीदने की बुनियादी बातें

मॉर्गेज, डाउन पेमेंट, कर्ज के अनुपात, ब्याज दरें और क्लोजिंग खर्च, आसान भाषा में।



5%

पहले \$500,000 पर न्यूनतम डाउन पेमेंट

39% / 44%

ऋणदाताओं की GDS और TDS सीमाएँ

+2%

आपकी मॉर्गेज दर पर स्ट्रेस टेस्ट

Gurvinder Nokwal

सेल्स रिप्रेजेंटेटिव (Sales Representative), Bridge Realty Inc., Brokerage
(519) 532-6005 · info@homesbynokwal.ca · homesbynokwal.ca

सितंबर 2026 संस्करण

शुरू करने से पहले

घर खरीदना एक रोमांचक कदम है, लेकिन इसका पैसों वाला हिस्सा एक नई भाषा सीखने जैसा लग सकता है। यह गाइड वे बातें समझाती है जो ओंटारियो में हर खरीदार को ऋणदाता (lender) से बात करने से पहले पता होनी चाहिए: मॉर्गेज कैसे काम करता है, कितना डाउन पेमेंट चाहिए, ऋणदाता कैसे तय करते हैं कि आप कितना उधार ले सकते हैं, फ़िक्स्ड और वेरिएबल दरें, और क्लोज़िंग के खर्च।

हर उदाहरण में एक ही घर लिया गया है: **वुडस्टॉक (Woodstock) में \$550,000 का घर**। दरें केवल समझाने के लिए उदाहरण हैं, कोई कोटेशन नहीं।

इस गाइड में

1	मॉर्गेज कैसे काम करता है	3
2	डाउन पेमेंट और मॉर्गेज बीमा	5
3	आप कितना उधार ले सकते हैं: GDS और TDS	6
4	फ़िक्स्ड या वेरिएबल, और स्ट्रेस टेस्ट	7
5	ओंटारियो में क्लोज़िंग खर्च	8
6	पहली बार खरीदने वालों के लिए योजनाएँ और खरीदने के कदम	9
	शब्दावली और संपर्क	10

मुख्य आँकड़े एक नज़र में

5% पहले \$500,000 पर न्यूनतम डाउन पेमेंट	39% अधिकतम GDS: सकल आय में घर के खर्चों का हिस्सा	44% अधिकतम TDS: सकल आय में सभी कर्ज़ भुगतानों का हिस्सा	+2% या 5.25% स्ट्रेस टेस्ट: दोनों में से जो ज़्यादा हो, उस पर योग्यता
2.80% से 4.00% 20% से कम डाउन पेमेंट पर मॉर्गेज बीमा प्रीमियम	\$4,000 पहली बार खरीदने वालों को लैंड ट्रांसफ़र टैक्स की अधिकतम वापसी	\$40,000 FHSA की कुल सीमा (हर साल \$8,000)	\$60,000 RRSP होम बायर्स प्लान की प्रति व्यक्ति सीमा

मॉर्गेज कैसे काम करता है

मॉर्गेज (mortgage) घर खरीदने के लिए लिया गया कर्ज़ है, जिसमें घर ही ज़मानत होता है। चार शब्द लगभग सब कुछ समझा देते हैं:

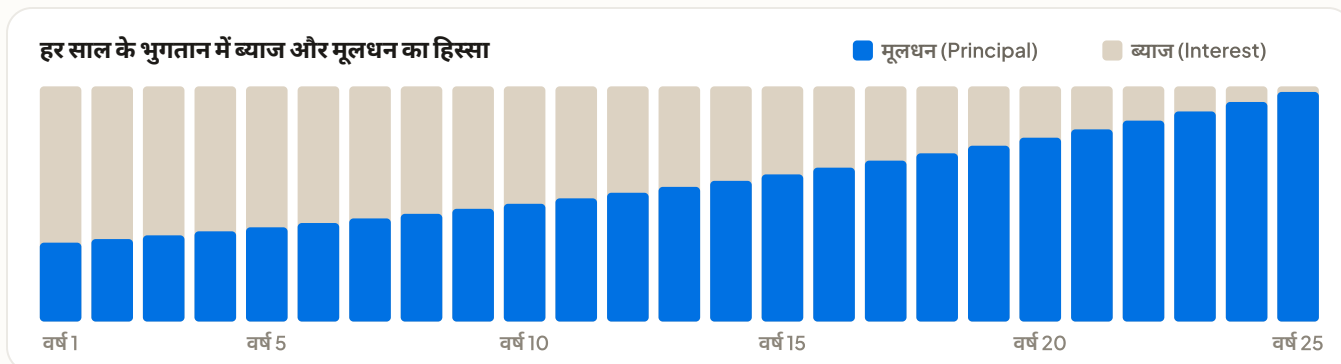
शब्द	मतलब
मूलधन (Principal)	आप जितना उधार लेते हैं: घर की कीमत में से डाउन पेमेंट घटाकर, और अगर मॉर्गेज बीमा प्रीमियम है तो उसे जोड़कर।
ब्याज दर (Interest rate)	ऋणदाता हर साल जो शुल्क लेता है। कनाडा में फ़िक्स्ड दरों पर ब्याज साल में दो बार जोड़ा जाता है, हर महीने नहीं।
टर्म (Term)	आपका अनुबंध और दर कितने समय के लिए है, आमतौर पर 1 से 5 साल। उसके बाद नवीनीकरण (renewal) होता है।
अमॉर्टाइज़ेशन (Amortization)	पूरा कर्ज़ चुकाने में कुल कितना समय लगेगा, आमतौर पर 25 साल (कुछ खरीदारों के लिए 30)।

उदाहरण

विवरण	राशि
घर की कीमत	\$550,000
डाउन पेमेंट (10%)	\$55,000
CMHC प्रीमियम (3.10%, कर्ज़ में जोड़ा गया)	\$15,345
कुल मॉर्गेज	\$510,345
उदाहरण दर और अवधि	4.5% फ़िक्स्ड, 25 साल
मासिक भुगतान	\$2,824.62

प्रीमियम पर ओंटारियो का 8% सेल्स टैक्स (यहाँ \$1,227.60) मॉर्गेज में नहीं जोड़ा जा सकता। यह क्लोज़िंग पर नकद देना होता है।

आपका भुगतान कहाँ जाता है



पहले साल में आपके भुगतान में से \$22,523 ब्याज में और \$11,373 मूलधन में जाते हैं। दसवें साल तक दोनों लगभग बराबर हो जाते हैं। पहले 5 साल के टर्म के बाद भी \$448,064 बाकी रहते हैं। 4.5% पर 25 साल में कुल ब्याज: लगभग \$337,041।

25 साल या 30 साल?

	25 साल	30 साल
बीमा प्रीमियम	\$15,345	\$16,335
मासिक भुगतान	\$2,824.62	\$2,578.23
कुल ब्याज (पूरे समय एक ही दर पर)	\$337,041	\$416,828

30 साल वाला विकल्प मासिक भुगतान \$246 कम कर देता है, लेकिन अगर आप कभी अतिरिक्त भुगतान न करें तो लगभग \$79,800 ज़्यादा ब्याज लगता है।

ब्याज कम चुकाने के तीन तरीके

- **अतिरिक्त भुगतान (Prepayments):** ज़्यादातर ऋणदाता हर साल मूल राशि का 10% से 20% तक अतिरिक्त भुगतान बिना जुर्माने के करने देते हैं।
- **Accelerated bi-weekly भुगतान:** हर दो हफ़्ते में मासिक भुगतान का आधा। इस उदाहरण में यह हर दो हफ़्ते \$1,412.31 है, जिससे मॉर्गेज लगभग 21.7 साल में चुक जाता है और लगभग \$51,000 की बचत होती है।
- **नवीनीकरण पर तुलना करें:** हर टर्म के अंत में सिर्फ़ मौजूदा ऋणदाता नहीं, अलग-अलग ऋणदाताओं के ऑफ़र देखें।

डाउन पेमेंट और मॉर्गेज बीमा

न्यूनतम डाउन पेमेंट

पहले \$500,000 का 5%, और \$500,000 से \$1,499,999 के बीच वाले हिस्से का 10%। \$1.5 मिलियन या उससे ज़्यादा की कीमत पर 20% चाहिए।

कीमत	न्यूनतम डाउन पेमेंट	कीमत का हिस्सा
\$400,000	\$20,000	5%
\$550,000	\$30,000	5.45%
\$750,000	\$50,000	6.67%
\$1,000,000	\$75,000	7.5%
\$1,500,000	\$300,000	20%

मॉर्गेज बीमा (Mortgage insurance)

20% से कम डाउन पेमेंट पर मॉर्गेज का बीमा CMHC, Sagen या Canada Guaranty से ज़रूरी है। प्रीमियम मॉर्गेज में जोड़ दिया जाता है। ऑटोरियो इस प्रीमियम पर 8% सेल्स टैक्स लेता है, जो क्लोज़िंग पर नकद देना होता है।

डाउन पेमेंट	प्रीमियम	\$550,000 के घर पर
5% से 9.99%	4.00%	\$20,800 (\$30,000 डाउन पर)
10% से 14.99%	3.10%	\$15,345 (\$55,000 डाउन पर)
15% से 19.99%	2.80%	\$13,090 (\$82,500 डाउन पर)
20% या अधिक	नहीं	\$0

30 साल का अमॉर्टाइज़ेशन (पहली बार खरीदने वाले और नए बने घर) प्रीमियम में 0.20% जोड़ता है।

पैसा कहाँ से आ सकता है

- बचत और निवेश (ऋणदाता 90 दिनों का खाते का इतिहास माँगते हैं)
- FHSA और RRSP होम बायर्स प्लान (पेज 9 देखें)
- परिवार के नज़दीकी सदस्य से उपहार, हस्ताक्षर किए गए गिफ़्ट लेटर के साथ
- आपके मौजूदा घर को बेचने से मिली रकम

ऋणदाता डाउन पेमेंट के अलावा क्लोज़िंग खर्चों के लिए भी पैसा देखना चाहते हैं, अक्सर कीमत का लगभग 1.5%।

आप कितना उधार ले सकते हैं?

ऋणदाता आपकी सकल (टैक्स से पहले की) मासिक आय के दो अनुपात देखते हैं। जो कम गुंजाइश देता है, वही आपकी सीमा तय करता है।

GDS: 39% तक

मॉर्गेज भुगतान + प्रॉपर्टी टैक्स + हीटिंग + कॉन्डो फ़ीस का आधा हिस्सा।

TDS: 44% तक

GDS के सभी खर्च + कार लोन, क्रेडिट कार्ड, लाइन ऑफ़ क्रेडिट, स्टूडेंट लोन और सपोर्ट पेमेंट।

दोनों अनुपातों में मॉर्गेज भुगतान स्ट्रेस टेस्ट की दर (पेज 7) पर जाँचा जाता है, उस दर पर नहीं जो आप असल में चुकाते हैं।

उदाहरण: \$120,000 सालाना पारिवारिक आय

विवरण	मासिक
सकल आय	\$10,000
GDS सीमा (39%) और TDS सीमा (44%)	\$3,900 और \$4,400
प्रॉपर्टी टैक्स और हीटिंग	\$550
कार लोन	\$600
GDS के तहत मॉर्गेज भुगतान की गुंजाइश	\$3,350
TDS के तहत गुंजाइश (कम है, इसलिए यही सीमा है)	\$3,250
सबसे बड़ा मॉर्गेज, 25 साल के लिए 6.5% पर जाँचा गया	लगभग \$485,200
4.5% पर असल भुगतान	लगभग \$2,685

\$600 का कार लोन पहले चुका देने से अधिकतम मॉर्गेज लगभग \$500,100 हो जाएगा।

अपने आँकड़े बेहतर करने के तरीके

- आवेदन से पहले छोटे कर्ज़ चुका दें
- क्लोज़िंग से पहले कोई नया कर्ज़ न लें
- किसी सह-उधारकर्ता (co-borrower) को जोड़ें
- ज़्यादा डाउन पेमेंट बचाएँ
- अगर आप योग्य हैं तो 30 साल का अमॉर्टाइज़ेशन चुनें
- अपनी क्रेडिट रिपोर्ट पहले ही जाँच लें (CMHC के लिए कम से कम एक उधारकर्ता का स्कोर 600 या अधिक होना चाहिए)

फ़िक्स्ड या वेरिएबल, और स्ट्रेस टेस्ट

	फ़िक्स्ड दर (Fixed)	वेरिएबल दर (Variable)
दर	पूरे टर्म के लिए तय	ऋणदाता की प्राइम दर (prime rate) के साथ बदलती है
भुगतान	एक जैसा रहता है	बदल सकता है, या उसमें ब्याज का हिस्सा बदलता है
जल्दी तोड़ने का जुर्माना	3 महीने का ब्याज या IRD, जो भी ज़्यादा हो, और यह बढ़ा हो सकता है	आमतौर पर 3 महीने का ब्याज
किसके लिए ठीक	जिन्हें तय बजट चाहिए	जिनके बजट में गुंजाइश है और जिन्हें लचीलापन चाहिए

1% का फ़र्क क्या करता है

25 साल के \$500,000 के मॉर्गेंज पर मासिक भुगतान 4.5% पर \$2,767.36 है और 5.5% पर \$3,051.96। यानी हर महीने लगभग \$285 ज़्यादा।

स्ट्रेस टेस्ट (Stress test)

आपको अपनी अनुबंध दर + 2%, या 5.25%, इनमें से जो ज़्यादा हो, उस पर योग्य होना होगा। आप अपनी असली दर ही चुकाते हैं; ऊँची दर सिर्फ GDS और TDS जाँचने के लिए इस्तेमाल होती है।

25 साल के लिए \$500,000	उदाहरण A	उदाहरण B
अनुबंध दर	4.5%	3.0%
योग्यता दर	6.5%	5.25%
आप जो भुगतान करते हैं	\$2,767.36	\$2,366.23
जिस भुगतान के लिए योग्य होना है	\$3,349.12	\$2,979.59

नवंबर 2024 से, नवीनीकरण के समय ऋणदाता बदलने पर आम तौर पर दोबारा स्ट्रेस टेस्ट पास करने की ज़रूरत नहीं होती, बशर्ते आप ज़्यादा उधार न लें। नवीनीकरण से पहले हमेशा अलग-अलग ऑफ़र की तुलना करें।

ऑंटारियो में क्लोज़िंग खर्च

डाउन पेमेंट के अलावा **कीमत का 1.5% से 4% नकद रखने की योजना बनाएँ।**

लैंड ट्रांसफ़र टैक्स (Land transfer tax)

कीमत का हिस्सा	दर
\$55,000 तक	0.5%
\$55,000 से \$250,000	1.0%
\$250,000 से \$400,000	1.5%
\$400,000 से \$2,000,000	2.0%
\$2,000,000 से ऊपर (एक या दो यूनिट वाले घर)	2.5%

\$550,000 पर टैक्स \$7,475 है। पहली बार खरीदने वालों को \$4,000 तक की वापसी (refund) मिलती है, इसलिए वे \$3,475 देते हैं। वुडस्टॉक और ऑक्सफ़र्ड काउंटी (Oxford County) में कोई नगरपालिका लैंड ट्रांसफ़र टैक्स नहीं है।

नमूना बजट: \$550,000 का घर, 10% डाउन

विवरण	उदाहरण
लैंड ट्रांसफ़र टैक्स	\$7,475
वकील की फ़ीस, अन्य खर्च और टाइटल बीमा	\$2,400
मॉर्गेज बीमा प्रीमियम पर सेल्स टैक्स	\$1,228
सामान शिफ़्ट करना (Moving)	\$1,500
प्रॉपर्टी टैक्स और यूटिलिटी समायोजन	\$600
घर का निरीक्षण (Home inspection)	\$550
कुल	\$13,753 (लगभग 2.5%)
पहली बार खरीदने वाले, वापसी के बाद	\$9,753 (लगभग 1.8%)

इनके अलावा घर का बीमा, अगर ऋणदाता शुल्क ले तो मूल्यांकन (appraisal), कॉन्डो के लिए स्टेटस सर्टिफ़िकेट की समीक्षा, और ग्रामीण घरों के लिए कुएँ और सेप्टिक की जाँच का बजट भी रखें।

पहली बार खरीदने वालों के लिए योजनाएँ

योजना	आपको क्या मिलता है
फ़र्स्ट होम सेविंग्स अकाउंट (FHSA)	हर साल \$8,000 तक, कुल \$40,000 तक बचाएँ। जमा करने पर टैक्स में छूट, और पहले घर के लिए निकालने पर कोई टैक्स नहीं।
RRSP होम बायर्स प्लान	अपने RRSP से \$60,000 तक बिना टैक्स निकालें। 15 साल में वापस जमा करें।
ऑंटारियो लैंड ट्रांसफ़र टैक्स वापसी	लैंड ट्रांसफ़र टैक्स में \$4,000 तक की छूट।
फ़र्स्ट-टाइम होम बायर्स टैक्स क्रेडिट	\$10,000 का संघीय क्रेडिट, जिससे आपके टैक्स रिटर्न पर \$1,500 तक की बचत।
30 साल का बीमित अमॉर्टाइज़ेशन	कम मासिक भुगतान; बीमा प्रीमियम में 0.20% जुड़ता है।

FHSA और होम बायर्स प्लान दोनों एक साथ इस्तेमाल किए जा सकते हैं, प्रति व्यक्ति \$100,000 तक।

घर खरीदने के कदम

- 1 अपना क्रेडिट और बजट जाँचें, और अपना GDS और TDS जानें।
- 2 प्री-अप्रूवल (pre-approval) लें। इससे बजट तय होता है और आमतौर पर 90 से 120 दिनों के लिए दर सुरक्षित रहती है।
- 3 इलाके को अच्छी तरह जानने वाला रियल्टर चुनें, और अपनी ज़रूरी चीज़ों की सूची बनाएँ।
- 4 घर देखें, और मोहल्ले, स्कूल और आने-जाने के समय की जानकारी लें।
- 5 ऑफ़र दें, आमतौर पर फ़ाइनेंसिंग और घर के निरीक्षण की शर्तों (conditions) के साथ।
- 6 शर्तें हटाएँ: मॉर्गेज की अंतिम मंजूरी, निरीक्षण, बीमा।
- 7 आपके वकील टाइटल जाँचते हैं, दस्तावेज़ तैयार करते हैं और क्लोज़िंग की रकम इकट्ठा करते हैं।
- 8 क्लोज़िंग का दिन: डीड रजिस्टर होती है और आपको चाबियाँ मिलती हैं।

शब्दावली

अमॉर्टाइज़ेशन (Amortization)

मॉर्गेज पूरी तरह चुकाने का कुल समय।

क्लोज़िंग खर्च (Closing costs)

डाउन पेमेंट के अलावा क्लोज़िंग के दिन चुकाए जाने वाले खर्च।

डाउन पेमेंट (Down payment)

कीमत का वह हिस्सा जो आप खुद चुकाते हैं।

IRD

इंटेरेस्ट रेट डिफरेंशियल: फ़िक्स्ड मॉर्गेज तोड़ने का जुर्माना गिनने का एक तरीका।

मॉर्गेज बीमा (Mortgage insurance)

20% से कम डाउन पेमेंट पर ज़रूरी। यह ऋणदाता की सुरक्षा करता है।

प्राइम दर (Prime rate)

वह आधार दर जिसके साथ वेरिफ़ेबल दरें बदलती हैं।

स्ट्रेस टेस्ट (Stress test)

यह दिखाने के लिए ऊँची दर पर योग्य होना कि दरें बढ़ने पर भी आप भुगतान कर सकते हैं।

मूल्यांकन (Appraisal)

घर की कीमत का ऋणदाता का अनुमान।

शर्तें (Conditions)

ऑफ़र की वे शर्तें जो सौदा पक्का होने से पहले पूरी होनी चाहिए।

GDS और TDS

वे अनुपात जिनसे ऋणदाता तय करते हैं कि आप कितना उधार ले सकते हैं।

लैंड ट्रांसफ़र टैक्स (Land transfer tax)

क्लोज़िंग पर खरीदार द्वारा दिया जाने वाला ऑटारियो का टैक्स।

प्री-अप्रूवल (Pre-approval)

आप कितना उधार ले सकते हैं, इसका ऋणदाता का अनुमान, दर सुरक्षित रखने के साथ।

नवीनीकरण (Renewal)

मौजूदा टर्म खत्म होने पर नए टर्म पर हस्ताक्षर करना।

टर्म (Term)

आपका मॉर्गेज अनुबंध और दर कितने समय के लिए है।

कोई सवाल? बात करते हैं।

मुझे आपके अपने ऑकड़ों को साथ बैठकर समझने और आपको भरोसेमंद स्थानीय मॉर्गेज ब्रोकर, ऋणदाताओं और वकीलों से जोड़ने में खुशी होगी।

Gurvinder Nokwal

सेल्स रिप्रेजेंटेटिव (Sales Representative)
Bridge Realty Inc., Brokerage
208 Huron St #3, Woodstock, ON N4S 7A1
(519) 532-6005 · info@homesbynokwal.ca
homesbynokwal.ca

यह गाइड सामान्य जानकारी है, वित्तीय, कानूनी या टैक्स सलाह नहीं। ऑकड़े सितंबर 2026 में लागू नियमों पर आधारित उदाहरण हैं और बदल सकते हैं। अपने ऑकड़ों की पुष्टि अपने ऋणदाता या मॉर्गेज ब्रोकर, अपने वकील, और कनाडा सरकार, CMHC और ऑटारियो सरकार जैसे आधिकारिक स्रोतों से करें। इसका उद्देश्य उन खरीदारों या विक्रेताओं से संपर्क करना नहीं है जो पहले से किसी अनुबंध में हैं।