

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#16

Madame,
Monsieur,

Les experts du site info-immobilier-rive-nord.com sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

**ACHETER AU LIEU DE LOUER, DÉMONTRE
CLAIREMENT AUX LOCATAIRES L'AVANTAGE
FINANCIER À DEVENIR PROPRIÉTAIRE. NE RATEZ PAS
VOTRE CHANCE, CAR DES TAUX D'INTÉRÊT AUSSI
BAS NE SE REVERRONT, SANS DOUTE, JAMAIS PLUS
AU COURS DE VOTRE VIE.**

Ne ratez pas la chance qui vous est offerte aujourd'hui. Des taux d'intérêt aussi bas ne se reverront sans doute plus au cours de votre vie. Les experts de l'industrie ont préparé ce dossier InfoMaison à l'intention spécifique des locataires. Ce dossier InfoMaison intitulé: ACHETER AU LIEU DE LOUER

Acheter au lieu de louer

Démontre clairement aux locataires l'avantage financier à devenir propriétaire. Près d'un tiers des ménages sont encore locataires... et si vous êtes l'un d'eux, vous pourriez en payer le prix. En outre, les enfants de la génération des "baby-boomers" sont en âge d'acheter, mais ces "écho-boomers" pourraient à tort, décider de reporter l'achat d'une maison à cause d'une prétendue «bulle» du prix des maisons.

Y a-t-il une "bulle"? La réponse est simplement : "non". Même si les taux d'intérêt augmentaient un peu, ce ne serait pas suffisant pour causer une "bulle" du prix des maisons au Québec. La clé d'un bon marché de l'habitation est le marché du travail. Si le paiement hypothécaire d'une nouvelle maison peut être légèrement supérieur, en raison de l'augmentation des taux d'intérêt, personne ne s'empêchera d'acheter la maison de ses rêves...

Par contre, si le futur propriétaire sent que son emploi est menacé, ça pourrait être suffisant pour reporter à plus tard son projet. Donc, avec le niveau de chômage faible actuellement et avec une relative stabilité dans la création d'emplois, il semble que le marché du logement demeurera accessible. Les baisses du prix des maisons sont hautement probables. Attendez-vous cependant à un rythme de diminution plus modéré du marché de l'emploi, soit près de 6 -7 %, ce qui est encore très bon.

Il est important de noter que le marché de l'immobilier est local

Donc, si le marché de l'emploi est faible dans votre région, les prix du logement peuvent baisser un peu, indépendamment du reste du pays. On dit que cette "bulle" immobilière existe depuis quelques années déjà. Les locataires qui ont malheureusement continué à louer plutôt que d'acheter une maison, sont déçus d'avoir raté de belles occasions. Mais est-il trop tard? Même avec des taux d'appréciation plus modérés ou de faibles diminutions, il ne faut pas attendre et... tergiverser, à savoir si on achète ou pas une maison. Vous pourriez le regretter dans quelques années.

Prenons un exemple. Si vous payez 900 \$ de loyer par mois et que votre propriétaire augmente votre loyer d'un modeste 3 % chaque année, vous aurez à payer environ 60 000 \$ sur une période de 5 ans.

Quelle déception de prendre conscience, qu'après avoir versé une telle somme au propriétaire, que vous n'avez toujours rien à vous!

900.00 \$ x 3 % = 927.00 x 12 mois = 11 124 \$ après la 1ere année
927.00 \$ x 3 % = 955.00 x 12 mois = 11 460 \$ après la 2e année
955.00 \$ x 3 % = 985.00 x 12 mois = 11 820 \$ après la 3e année
985.00 \$ x 3 % = 1 015.00 x 12 mois = 12 180 \$ après la 4e année
1 015.00 \$ x 3 % = 1 045.00 x 12 mois = 12 540 \$ après la 5e année
Total : 59 124 \$ sur 5 ans

Non seulement vous n'avez rien à vous, mais qu'en est-il de toutes les améliorations que vous avez apportées à ce logement que vous louez? Il n'est pas rare pour les locataires de rafraîchir la peinture, d'installer de nouveaux appareils d'éclairage ou de planter des fleurs à l'extérieur. Mais malheureusement, tous vos efforts et tout le travail investis dans ces améliorations bénéficient au propriétaire et non à vous.

Afin d'aider les premiers acheteurs à obtenir un prêt hypothécaire avec peu ou pas de mise de fonds, il existe une grande variété de programmes d'aide pour l'accession à la propriété. Tout l'argent, que vous avez versé au propriétaire, aurait pu servir à vous acheter une propriété bien à vous.

L'ÉPARGNE OU LA REMISE SUR LE CAPITAL

Voyons un exemple : pour l'achat d'une maison de 250 000 \$, votre mise de fonds minimale est de 5 % ou 12 500 \$. C'est une somme non négligeable et peut-être vous ne l'avez pas...

Ne vous inquiéter pas nous allons y revenir dans un autre dossier InfoMaison.

Votre hypothèque est donc de 250 000 \$ - 12 500 \$ soit 237 500 \$. Votre mise de fonds n'étant que de 5 %, vous devez obtenir un prêt assuré par la SCHL. Votre prime d'assurance est de 7 725 \$ (3.15 % de 237 500 \$) qui va s'ajouter à votre montant d'hypothèque (237 500 \$ + 7 725 \$ = 245 225 \$).

Disons que votre hypothèque de 245 225 \$ est amortie sur 35 ans et que le taux, pour une hypothèque fermée de 5 ans, est de 3.99 %. Votre versement mensuel sera de 1 080 \$ et après 5 ans vous aurez versé (1 080 \$/mois x 12 mois x 5 ans = 64 800 \$). La balance de votre hypothèque sera alors de 227 300 \$.

Après 5 ans, le capital accumulé sera de 17 925 \$ soit la différence entre votre paiement hypothécaire total pour 5 ans et les intérêts totaux pour 5 ans. L'hypothèque initiale de 245 225 \$ serait réduite à 228 300 \$ après ces 5 années. C'est ce qu'on appelle l'épargne sur votre maison ou le remboursement du capital.

Durant ces 5 années la plus-value (augmentation de la valeur de la maison) atteindra les valeurs suivantes :

250 000 \$ x 103 % = 257 500 \$ après 1 an
257 500 \$ x 103 % = 265 225 \$ après 2 ans
265 225 \$ x 103 % = 273 182 \$ après 3 ans
273 182 \$ x 103 % = 281 377 \$ après 4 ans
281 377 \$ x 103 % = 289 819 \$ après 5 ans

Une plus-value de (289 819 \$ - 250 000) soit 39 800 \$

On estime l'augmentation à 3 % par année, ce qui est moins de la moitié des augmentations des dernières années. On a donc "épargné" 17 925 \$ en remboursement du capital emprunté plus 39 800 \$ d'appréciation.

Nous avons donc "épargné" le montant de l'équité (épargne + plus-value) soit une somme de 57 725 \$.


Il y aurait lieu de refaire les calculs en tenant compte des taxes, des assurances et de votre taux d'imposition. Il est toujours conseillé de vérifier avec votre conseiller fiscal.

Ne soyez pas victime de la "hyper bulle": acheter une maison est une décision importante et c'est presque toujours un pas dans la bonne direction.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD