

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#83

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?

LEQUEL EST LE PLUS IMPORTANT : LE TAUX D'INTÉRÊT OU LE PRIX DE VENTE?

Pour savoir lequel va remporter le combat entre le prix de vente et les taux d'intérêt faut s'en remettre au marché local.

Il me reste probablement 10 ans avant que je considère prendre ma retraite, mais laissez-moi vous dire, je pense sérieusement à m'acheter une deuxième maison dès maintenant. Dans un marché immobilier si bas. Je base mon raisonnement sur deux choses. Premièrement il est hautement invraisemblable que dans 10 ans le prix des maisons soient plus élevés qu'ils le sont maintenant. Sans compter qu'ils peuvent encore baisser un peu d'ici là. Mais une baisse additionnelle pourrait ne pas être importante si les taux d'intérêt s'emballent à la hausse.

Pendant combien de temps les taux d'intérêt vont-ils demeurer aux alentours de 4.5%? Dans mon marché, c'est l'élément principal de l'équation, et voici pourquoi...

A savoir si le prix de vente est plus important que les taux d'intérêt dépendent de votre perspective. L'immobilier c'est local. Cela veut dire que ce qui se passe dans votre marché local à Victoriaville, par exemple, pourrait être bien différent de ce qui se passe, disons, à Trois-Rivières. C'est pratiquement impossible d'anticiper le marché immobilier, mais vous pouvez prendre avantage de la façon dont le marché se développe.

Comme Bono le chante, "il bouge de curieuse façon", de sorte que vous ne pouvez jamais prédire dans quelle direction le marché se dirige. Cependant vous pouvez voir comment il se développe. Jetons un petit coup d'œil historique sur les taux d'intérêt pour une hypothèque de 30 ans à taux fixes. Généralement, lorsque les taux d'intérêt augmentent, les prix de vente diminuent.

Les prix de vente qui augmentent vs les taux d'intérêt qui diminuent

Comparons l'achat d'une maison de Phoenix d'une valeur de 240,000 \$ avec un taux d'intérêt de 4.5%. Si vous envisagez d'acheter cette maison dans un marché en décroissance lorsque son prix de vente atteigne 210,000 \$ mais qu'à ce moment le taux d'intérêt ait augmenté à 6,5% au moment de l'achat, il serait préférable de l'avoir achetée au prix de 240,000 \$. Le paiement mensuel d'une hypothèque sur 80% du prix de vente à 240,000 \$, avec l'assurance de la SCHL, et un taux d'intérêt fixe de 4.5%, serait de 972.84 \$

Par contre, le paiement mensuel d'une hypothèque sur 80% du prix de vente à 210,000 \$ avec l'assurance de la SCHL, et un taux d'intérêt de 6.5%, serait de 1,067.87 \$

Analysons ce geste d'une autre façon : si vous avez payé 30,000 \$ de plus pour la maison en achetant à 240,000 \$ et que vous y demeurez pendant 30 ans, vous aurez payé 350,224 \$ à la fin des 30 années.

Si vous payez 30,000 \$ de moins pour la maison en achetant à 210,000 \$ et que vous y demeurez pendant 30 ans, vous aurez payé 384,433.20 \$ à la fin des 30 années.

Pour une hausse du taux d'intérêt de ½ de 1%, (ou de .50%) de combien millier de dollars votre pouvoir d'achat diminuera-t-il?

Comparons cette baisse du pouvoir d'achat, si on achetait cette maison à 240,000 \$ et que l'on veuille conserver le même paiement hypothécaire, alors que le taux d'intérêt augmente de .50%

- 240,000 \$ x 80% à 4.5% d'intérêt exige un paiement mensuel de 972.84 \$
- 226,260 \$ X 80% à 5.0% d'intérêt exige un paiement mensuel de 971.65 \$
- 214,062 \$ X 80% à 5.5% d'intérêt exige un paiement mensuel de 972.34 \$
- 202,500 \$ X 80% à 6.0% d'intérêt exige un paiement mensuel de 971.27 \$
- 192,188 \$ X 80% à 6.5% d'intérêt exige un paiement mensuel de 971.80 \$

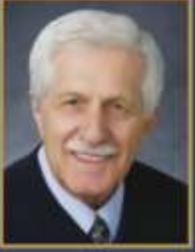
Vous voyez qu'une variation de 2% du taux d'intérêt vous prive de 50,000 \$ sur votre pouvoir d'achat si vous achetez cette maison aujourd'hui à 240,000 \$. Si le prix d'achat était du double, soit 480,000 \$ vous perdriez 100,000 \$ sur votre pouvoir d'achat.

C'est la raison qui fait que le taux d'intérêt est si important pour plusieurs premiers acheteurs. En étant actuellement près de votre maximum d'emprunt hypothécaire, vous ne pourriez plus acheter la maison de vos rêves car si les taux d'intérêt augmentaient vous ne pourriez plus vous qualifier pour le prêt hypothécaire maximum déterminé avant que les taux d'intérêt augmentent.

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