

Actualités hypothécaires

Votre chronique mensuelle sur les maisons et les hypothèques

Février 2012



Bienvenue au numéro de février de mon bulletin d'information mensuel!

Dans ce numéro, nous faisons une mise en garde au sujet du danger de concentrer uniquement sur les taux hypothécaires et nous vous offrons des conseils pour augmenter votre budget d'accès à la propriété.

Vos rétroactions et vos questions sont tout à fait bienvenues.

Merci, une fois de plus, pour votre soutien continu et de me diriger des clients potentiels!

SAVIEZ-VOUS...

Le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) est un programme d'accèsion à la propriété pour les nouveaux acheteurs qui vous permet de retirer des fonds de votre REER pour acheter ou bâtir une habitation. Vous pouvez retirer jusqu'à 25 000 \$ libre d'impôt (50 000 \$ pour un couple). Vos contributions à votre REER doivent demeurer dans votre REER au moins 90 jours avant que vous puissiez les retirer en fonction du RAP. En général, vous devez rembourser les retraits de votre REER dans une période de 15 ans ou moins. Vous devrez rembourser une certaine somme dans votre REER chaque année jusqu'à ce que votre solde RAP soit à zéro. Si vous ne repayez pas le montant dû au cours d'une année, il devra être inclus dans votre revenu pour l'année. [Cliquer ici](#) pour plus de renseignements provenant de l'Agence du revenu du Canada.

CONSEILS AU PROPRIÉTAIRES

Assurance propriétaire :



Méfiez-vous d'une fixation sur les taux hypothécaires

Il y a eu beaucoup de bavardage au sujet des taux extrêmement bas introduits par plusieurs banques tôt cette année. Mais il est important de regarder au-delà des taux afin d'avoir une vue d'ensemble de ce qui est important lorsqu'il s'agit de vos besoins particuliers en matière hypothécaire.

Bien que les prêts hypothécaires à escompte offrent habituellement un taux d'intérêt moins élevé – ou à plus grand escompte – comparé à d'autres produits sur le marché, le taux moins élevé est vraiment leur seul avantage.

Le plus gros problème lorsqu'on considère seulement le taux, c'est que vous pouvez vous retrouver à payer des milliers de dollars en indemnité si vous optez pour une hypothèque de

remboursement forfaitaire. Et qui a besoin d'un prêt hypothécaire portable lorsqu'il n'y a pas de plans de déménagement dans un proche avenir?

Mais il est important de se souvenir que bien des choses peuvent changer au cours de cinq ans ou du terme que vous choisissez pour votre hypothèque. Vous pourriez être transféré, trouver une maison plus grande, avoir des bébés, changer de carrière, etc. Cinq ans c'est long pour s'attacher.

Bien des gens ne signeront pas un contrat de plus de trois ans pour un téléphone cellulaire, alors pourquoi s'engageraient-ils pour une hypothèque de cinq ans dont ils ne peuvent pas se soustraire?

Ce type d'assurance ressemble beaucoup à l'assurance automobile : plus la franchise que vous choisissez est élevée, moins votre prime est élevée. Mais le problème, quand on choisit une franchise plus élevée, c'est que les réclamations moins coûteuses, comme une fenêtre brisée ou un panneau en gyproc endommagé par un tuyau qui coule, qui coûtent habituellement seulement quelques centaines de dollars à réparer, le seront à vos frais, à titre de propriétaire.

Au sujet de DLC Leasing inc.

* DLC Leasing est la filiale de crédit-bail mobilier de Centres Hypothécaires Dominion.

* Nos programmes de crédit-bail mobilier offrent un financement pouvant aller jusqu'à 100 % pour de l'équipement commercial.

* Les options de crédit-bail comprennent la location d'équipement neuf; la location de matériel usagé et de véhicules; les solutions personnalisées par l'entremise de programmes de financement du vendeur; et les ententes de cession-bail – lorsque le prêteur achète l'équipement du propriétaire du commerce et les lui loue.

* Les options de crédit-bail disponibles portent aussi, entre autres, sur le matériel technique, le matériel lourd et les remorques, l'ameublement et le matériel d'accueil et de réception ainsi que le matériel industriel et de fabrication.

* Les spécialistes du

cinq ans à taux fixe, par exemple, et que vous décidez de déménager avant la fin du terme de cinq ans.

Les hypothèques à escompte ne vous permettent pas de transférer votre hypothèque à une autre propriété si vous en achetez une avant la fin de votre terme – donc la portabilité n'est pas une option avec ce type de produit. La portabilité est une option importante qui pourrait vous faire économiser à long terme, par exemple si la maison de vos rêves est à votre portée avant la fin de votre terme et que les taux ont augmenté, ce qu'ils ont tendance à faire sur une période de cinq ans.

Ce type de produit est utile seulement pour ceux qui n'ont pas l'intention de tirer parti des avantages qui les aident à rembourser leur prêt hypothécaire plus rapidement – comme les privilèges de remboursement anticipé, y compris les paiements forfaitaires.

Essentiellement, ce produit est idéal seulement pour les acheteurs d'un premier logement qui veulent des paiements fixes et qui ont peu ou pas d'occasions de faire des paiements forfaitaires au cours des premiers cinq ans de leur hypothèque, et les investisseurs en logements qui veulent un taux fixe peu élevé et ne sont pas intéressés à faire des paiements forfaitaires.

On peut fort bien comprendre pourquoi ces produits sont attrayants puisque bien des gens n'ont pas les moyens de faire un gros



Bâtir votre budget d'accès à la propriété

La transition de locataire à propriétaire est probablement une des plus grosses décisions que vous prendrez au cours de votre vie. Cette expérience peut aussi être remplie de stress si vous ne vous y préparez pas en budgétant et en économisant avant de vous embarquer.

L'établissement d'un budget est l'élément essentiel qui aide à alléger le stress associé aux questions financières qui peuvent parfois survenir lorsque vous achetez un logement sans connaître tous les coûts associés, y compris la mise de fonds, les dépenses de finalisation de la transaction, l'entretien continu, les taxes et les services publics.

Le problème, c'est que beaucoup de nouveaux

Une chose est sûre, c'est que vous pouvez quand même obtenir d'excellentes économies hypothécaires sans abandonner les avantages des hypothèques traditionnelles. Ainsi, de nombreux prêteurs peuvent offrir un escompte important si vous choisissez de clore la transaction en 30 jours.

Il y a aussi plusieurs autres manières d'obtenir vos propres escomptes. Par exemple, en choisissant des paiements hebdomadaires ou bihebdomadaires, ou en obtenant une hypothèque à taux variable mais en augmentant vos paiements pour qu'ils soient équivalents au taux de cinq ans en cours, vous serez rapidement en avant de vos affaires compte tenu de l'escompte typique de 0,1 % d'un produit à escompte – et vous n'aurez pas à vous passer des options.

Les banques ne donnent rien gratuitement – elles sont en affaires pour faire de l'argent. Voilà pourquoi il est essentiel de discuter de tous les menus détails notés en petits caractères dans les clauses des hypothèques à escompte. Il est important également de tenir compte de vos objectifs à plus long terme et de vous assurer que votre hypothèque répond à vos besoins particuliers.

Comme d'habitude, si vous avez des questions au sujet des taux hypothécaires ou d'autres questions liées aux hypothèques, je suis à votre service!

Cela vous permettra d'économiser pour une mise de fonds et pour les frais de clôture, ainsi que pour les frais une fois propriétaire, c'est-à-dire l'entretien, les taxes et les services publics.

2. Économiser pour les articles à prix élevé. À mesure que vous accumulez de l'argent dans votre compte d'épargne, vous pourrez aussi économiser pour des achats particuliers pour meubler votre demeure – en évitant la mentalité « acheter maintenant, payer plus tard », qui peut avoir un impact négatif sur votre crédit lorsque vous êtes à la recherche d'un financement hypothécaire.

3. Entourez-vous d'une équipe de professionnels. Lorsque vous vous préparez à

crédit-bail des Centres Hypothécaires Dominion ont accès à un grand nombre de prêteurs et peuvent répondre à toute une gamme de besoins de location allant d'une qualité de crédit de A à C.

* Puisque plusieurs de nos spécialistes de crédit-bail sont aussi des courtiers en prêts hypothécaires agréés, nous pouvons offrir des baux de matériel standard et des solutions créatives pour des entreprises saisonnières, nouvelles ou en croissance.

* Lorsque vous travaillez avec une personne spécialisée en crédit-bail et en prêts hypothécaires, vous pouvez même utiliser des produits de marges de crédit hypothécaires résidentiels et commerciaux, seuls ou combinés à un financement de crédit-bail mobilier, pour obtenir les meilleures solutions pour vos besoins d'acquisition de matériel.

* Nos spécialistes du crédit-bail peuvent même séparer les transactions financières importantes en ententes de crédit-bail avec plusieurs prêteurs pour faciliter et simplifier le processus d'autorisation.

propriétaires négligent de bien analyser leurs finances, établir un budget ou économiser. Et dans notre société de gratification instantanée, les problèmes financiers peuvent s'accumuler très rapidement.

Le secret, c'est de créer un budget réaliste fondé sur vos objectifs. Faites le suivi de vos dépenses et étirez vos dollars en adhérant à votre budget une fois qu'il est en place. L'utilisation d'un budget est une formule pas à pas pour déterminer comment mieux économiser l'argent que vous travaillez fort pour gagner afin d'investir dans une maison.

Voici trois conseils importants pour vous aider à vous préparer à l'achat de votre première demeure :

1. Établir un compte d'épargne. Vous pouvez déposer un montant prédéterminé dans ce compte à chaque période de paie et vous n'y toucherez pas à moins de nécessité absolue.

acheter votre première demeure, utilisez mes services à titre de courtier hypothécaire accrédité et trouvez un courtier immobilier fiable. Les experts sont précieux sur votre parcours vers l'accès à la propriété parce que c'est notre rôle, chaque jour, d'aider les nouveaux acheteurs à passer au travers des processus d'achat et de financement. Nous pouvons répondre à toutes vos questions et vous rassurer. J'ai accès à de nombreux prêteurs et je peux vous aider à obtenir une préautorisation pour une hypothèque afin que vous sachiez exactement ce que vous pouvez vous permettre de dépenser avant de partir à la recherche d'une propriété, tandis qu'un courtier immobilier pourra assortir vos besoins aux maisons qui respectent votre budget. Les deux parties vont négocier en votre nom pour vous obtenir la meilleure aubaine. De plus, ces services sont généralement sans frais. Les experts pourront aussi vous diriger vers d'autres professionnels bien réputés qui pourraient s'avérer utile pour votre achat, y compris un avocat ou notaire spécialisé en achat de propriétés et un évaluateur.

Au sujet de Centres Hypothécaires Dominion

- Nous sommes le courtier hypothécaire le plus gros et qui grandit le plus vite de tout le Canada!
- Nous avons plus de 2 000 courtiers hypothécaires à plus de 350 endroits au pays!
- Nos spécialistes en prêts hypothécaires sont des experts en la matière et plusieurs figurent parmi les meilleurs du pays.
- Nous travaillons pour vous, pas pour les prêteurs, donc votre meilleur intérêt sera toujours notre plus grande priorité.
- Nous offrons plus de cent programmes de prêts hypothécaires, ce qui rend la tâche de choisir ce qui correspond le mieux à votre situation particulière très facile.
- Nous faisons des affaires dans les dix provinces et les trois territoires.
- Nous pouvons traiter votre prêt hypothécaire en aussi peu que sept jours.
- Nous sommes le prêteur hypothécaire de choix pour plusieurs des plus importantes entreprises du Canada.
- Les courtiers en prêts hypothécaires de *Centres Hypothécaires Dominion* sont prêts à vous servir partout, à tout moment, y compris le soir et les fins de semaine – et ils iront même chez vous!

