

L'assurance hypothécaire, un coup de pouce pour de nombreux acheteurs et propriétaires canadiens

Vous accédez à la propriété ou achetez une maison à un cran supérieur ? Vous désirez emprunter sur la valeur nette de votre maison ? Quelle que soit votre situation, si vous empruntez plus de 80 % de la valeur de votre maison, vous devrez payer une assurance-prêt hypothécaire directement au prêteur. Cette assurance est avantageuse, tant pour le prêteur que pour l'emprunteur. Le prêteur est protégé contre les pertes financières advenant le non-remboursement du prêt, alors que l'emprunteur peut accéder à la propriété plus tôt. L'assurance-prêt hypothécaire diffère de l'assurance-vie ou de l'assurance-invalidité, qui sont facultatives et constituent une protection pour votre famille et vous.

Les primes d'assurance hypothécaire sont versées d'avance, au moment de la clôture, et peuvent être ajoutées au prêt hypothécaire ou payées séparément. Le taux de prime varie de 0,5 à 3,7 % — ou plus dans certaines situations spéciales, par exemple celle des travailleurs autonomes — et dépend de l'importance de la mise de fonds et de la période d'amortissement. Si vous disposez d'une mise de fonds de 10 %, votre prime sera de 2 %. La réduction de votre mise de fonds à zéro augmentera votre prime à 3,1 % dans le cas d'un prêt amorti sur 25 ans, ou à 3,7 % dans le cas d'un prêt amorti sur 40 ans. La TVP est également applicable et ne peut être ajoutée au prêt hypothécaire.

Certains acheteurs préfèrent économiser plus longtemps pour éviter l'assurance hypothécaire. Cette stratégie à long terme peut parfois s'avérer efficace, mais ce compromis n'est peut-être pas sage lorsque le prix des maisons est à la hausse. Disons que vous envisagez l'achat d'une maison de 250 000 \$ et disposez d'une mise de fonds de 5 %. Votre assurance hypothécaire serait d'environ 6 531 \$ (en supposant des frais d'assurance de 2,75 %). Vous déciderez peut-être d'attendre un an pour

verser une mise de fonds supérieure. Mais si cette maison enregistrerait une plus-value de 5 % ? La maison coûterait alors 12 500 \$ de plus, excédant de beaucoup la prime d'assurance !

Qu'en est-il des taux d'intérêt ? Encore une fois, les nouvelles sont bonnes. Puisque l'assurance hypothécaire protège le prêteur contre le non-remboursement, le risque pour le prêteur est grandement réduit. Par conséquent, bien des prêts hypothécaires assurés sont offerts à des taux aussi bas que ceux qui sont proposés aux acheteurs dont la mise de fonds est de 20 % ou plus. Dans certaines situations, comme l'achat d'un bien de placement ou lorsque la cote de solvabilité de l'emprunteur n'est pas suffisante, un taux légèrement plus élevé peut être exigé. Renseignez-vous auprès de votre planificateur hypothécaire.

Bon nombre de Canadiens optent aujourd'hui pour un prêt hypothécaire à quotité majorée même s'ils sont en mesure de verser une mise de fonds plus importante. Pourquoi ? Parce qu'ils peuvent ainsi utiliser les fonds supplémentaires pour rénover, combler les besoins de leur entreprise ou encore investir dans un fonds de retraite ou un immeuble de rapport. Certains préfèrent utiliser la valeur nette de leur maison pour se prévaloir d'autres possibilités et déductions fiscales.

Il existe plusieurs assureurs hypothécaires (Genworth, la SCHL, AIG pour ne nommer que ceux-là) et bien des types de produits d'assurance-prêt hypothécaire. Votre planificateur hypothécaire connaît très bien toutes ces options et peut veiller à ce que vous obteniez le meilleur prêt hypothécaire assuré qui soit pour réaliser vos rêves d'accession à la propriété et vos objectifs financiers à long terme.

L'Équipe Charland

Agents immobiliers affiliés
Planificateurs hypothécaires

Tél. : (450) 419-4443 Sans frais : 1 877 419-4443

info@monprethypothe.ca
www.monprethypothe.ca



Courtier immobilier agréé