

Le bulletin
EspaceD

 **Desjardins**
Caisse populaire de l'Envolée

Des conseils stratégiques pour des épargnants avisés

Deuxième trimestre 2019

Renouvellement hypothécaire

Quelle sera votre stratégie ?



Une offre clés en main pour devenir propriétaire

desjardins.com/maison



Quand on parle de prêt hypothécaire, tout le monde vise «l'offre du siècle». S'agit-il du meilleur taux, de la plus longue durée, du plus petit paiement ? Il n'y a pas de réponse unique. La meilleure offre est celle qui répondra le mieux à vos besoins.

VOICI LES 3 ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER POUR ÉTABLIR VOTRE MEILLEURE STRATÉGIE DE RENOUVELLEMENT HYPOTHÉCAIRE.

Votre conseiller en finances personnelles est votre meilleur allié pour vous proposer une solution sur mesure.

1. Vos engagements financiers

Pour connaître votre marge de manœuvre budgétaire, calculez vos mensualités pour :

- votre véhicule
- le minimum mensuel à rembourser sur vos cartes et marges de crédit
- vos prêts personnels (exemple : prêt étudiant)
- d'autres paiements, telle une pension alimentaire, etc.

Vos paiements hypothécaires constituent-ils une grande part de votre budget ?

Optez pour un taux fixe, particulièrement indiqué si vous ne pouvez absorber une augmentation de vos versements. Le taux fixe demeure le même tout au long de la durée de remboursement : les paiements sont stables et sécurisés sur la période déterminée.

À SAVOIR

Un maximum de 40 % du revenu brut de votre ménage devrait être consacré au remboursement total de vos engagements financiers, incluant votre paiement hypothécaire et les autres dépenses de logement (taxes foncières, taxes scolaires, coût d'énergie, etc.).

Votre budget vous permet-il d'absorber des variations de vos versements?

Optez pour un taux variable qui fluctue en fonction du taux directeur de la Banque du Canada. Les paiements varient donc à la baisse ou à la hausse durant la période de remboursement. Historiquement, le taux variable s'avère à long terme souvent plus avantageux en coût d'intérêts et de remboursement du capital que les taux fixes ayant des durées de 4 ou 5 ans.

Vous partagez le paiement du prêt, mais vous n'avez pas la même flexibilité financière?

Vous pourriez combiner les taux fixe et variable et fractionner le financement en 2 ou 3 tranches de prêt. Le remboursement sera ainsi individualisé selon vos préférences en matière de durée du remboursement, de l'amortissement, de la fréquence des versements, etc.



2. Vos projets

● Cinq ans, c'est court, mais dans un budget ça peut être long. Quelle durée devez-vous privilégier : 1 an, 3 ans, 5 ans ou 10 ans ? Pour bien évaluer vos besoins et pouvoir parer aux imprévus, ayez une idée claire de ce qui s'en vient pour vous.

Pensez-vous déménager ?

Si vous prévoyez déménager dans 2 ans, le prêt ouvert pourrait être une option avantageuse. Son taux d'intérêt est un peu plus élevé, mais vous n'aurez aucune pénalité hypothécaire lors de la fermeture de votre prêt.

Planifiez-vous agrandir ou rénover ?

Selon l'équité (ou l'avoir net sur la maison), vous aurez peut-être besoin de financement ou de refinancement hypothécaire. Même si le projet est prévu dans 1 ou 2 ans, pourquoi ne pas prévoir la solution de financement la plus avantageuse dès le renouvellement ?

Voulez-vous rembourser votre emprunt hypothécaire plus rapidement ?

Planifiez un fonds d'épargne «maison» systématique dans un compte d'épargne libre d'impôt (CELI) ou un compte d'épargne en versant l'équivalent de 10 % ou plus du montant des paiements hypothécaires.

Utile pour faire face aux imprévus, ce montant, s'il n'est pas utilisé, peut servir à rembourser une partie de votre emprunt une fois par année :

- Prêt fermé : sans indemnité jusqu'à 15 % du montant initial du prêt ou augmenter son versement jusqu'à le doubler
- Prêt ouvert : aucune limitation

Quelle sera la solution la plus profitable ? Tout dépend de votre capacité financière et du nombre d'années qui restent à payer. Par exemple, dans un contexte où les taux hypothécaires sont à 3 % et que les placements REER offrent des rendements de 6 %, il pourrait être plus avantageux de profiter des rendements, de cotiser au REER et d'appliquer le remboursement d'impôt sur votre prêt hypothécaire.

3. L'état de santé du marché immobilier

L'activité économique, le taux de chômage, l'état du marché immobilier résidentiel et les variations des taux d'intérêt sont des facteurs qui influencent la santé du marché immobilier. En restant informé, vous pourrez profiter des conditions favorables du marché (lisez l'opinion de l'économiste Hélène Bégin en page 4).

SOYEZ PRÊT !

Votre renouvellement hypothécaire, c'est aussi le moment pour faire le point sur votre situation financière. En plus d'une entente personnalisée, votre conseiller pourra vous aider à choisir les outils financiers les plus avantageux pour vous, en fonction de vos projets.

PROFITEZ DE CETTE RENCONTRE POUR :

- mettre à jour votre profil d'emprunteur
- mettre à jour vos protections d'assurance (prêts, maison, vie, etc.)
- vous renseigner sur les possibilités de vous prémunir contre les hausses de taux ou de profiter des baisses de taux
- vous informer sur les avantages de regrouper vos différents prêts sous la marge Atout
- obtenir les conseils dont vous avez besoin pour prendre des décisions financières éclairées

Le marché de l'habitation au Québec et en Ontario

Que nous réserve 2019 ?

QUÉBEC

L'année 2018 a été exceptionnelle. Presque toutes les régions de la province ont connu une augmentation des ventes. La forte demande des acheteurs, combinée à l'offre plus limitée de propriétés à vendre, a exercé une pression sur le prix moyen, qui a progressé de 5,2 %.

Plusieurs banques centrales dans le monde font preuve de prudence.

La poursuite du cycle d'expansion de l'économie ainsi que la faiblesse du taux de chômage ont contribué à l'essor du marché de l'habitation. Les statistiques des mois de janvier et février indiquent un prolongement de cette période : les ventes sont à la hausse et la progression annuelle du prix moyen avoisine 4 %.

Malgré ce départ étincelant, une certaine accalmie est attendue au fil de 2019. Les ventes de propriétés devraient ainsi être un peu moins nombreuses en 2019 et la progression des prix sera plus modeste, mais le niveau d'activité restera élevé d'un point de vue historique.

ONTARIO

La trajectoire a été bien différente en Ontario l'an dernier. Les prix élevés des propriétés ont augmenté la sensibilité du marché résidentiel aux règles hypothécaires plus strictes et à la remontée des taux d'intérêt. Il faut débourser en moyenne plus d'un demi-million de dollars pour faire l'achat d'une résidence en Ontario et près de 800 000 \$ dans le Grand Toronto.

Même si l'activité a remonté en seconde moitié de 2018 dans la province, le bilan demeure négatif. Les ventes de propriétés ont chuté de

13,7 % et le prix moyen de vente de 2,7 %.

Toutes les régions métropolitaines de l'Ontario ont encaissé une baisse des ventes l'an dernier, à l'exception d'Ottawa, qui a connu une hausse de 3,7 % du prix moyen.

L'année 2019 s'est bien amorcée. Les ventes ont progressé et les prix continuent de se stabiliser. Les perspectives sont donc plus favorables que l'an passé. Reste à voir quelle direction prendra le marché au cours des prochains mois en Ontario.

QU'EN EST-IL DES TAUX D'INTÉRÊT ?

Étant donné les incertitudes qui persistent à l'échelle internationale, notamment l'issue du Brexit et les tensions commerciales entre la Chine et les États-Unis, plusieurs banques centrales dans le monde font preuve de prudence. Le taux directeur de la Banque du Canada demeure inchangé depuis l'augmentation d'octobre dernier. Cette pause se prolongera au cours des prochains trimestres et les taux d'intérêt directeurs demeureront stables en 2019. Les taux obligataires américains et canadiens semblent avoir manqué de soutien dernièrement, alors que les banques centrales ont révisé leurs discours et leurs perspectives en reportant d'éventuelles hausses de taux. Avec des coûts de financement plus faibles sur les marchés, certaines institutions financières ont commencé à diminuer leurs taux de détail, notamment les taux hypothécaires fixes de certaines durées. Ce mouvement à la baisse devrait se poursuivre graduellement dans les mois à venir.

Ce bulletin est publié quatre fois l'an par la Direction Mise en marché, vice-présidence Marketing, Marque Desjardins, Particuliers.

Information: 418 835-8444 ou 1 866 835-8444

Rédactrice en chef: Marie-Christine Daignault. Conception graphique: Design graphique, Publicité et Médias sociaux – Mouvement Desjardins. Tous droits réservés, Mouvement Desjardins.

Ce texte est un résumé de l'analyse d'Hélène Bégin, économiste principale au Mouvement Desjardins. L'analyse complète a été publiée le 6 mars 2019 dans ZOOM sur l'habitation, une publication des Études économiques du Mouvement Desjardins.