

Comparer les prêts hypothécaires



L'achat d'une maison et l'obtention d'un prêt hypothécaire représentent une importante décision financière. C'est pourquoi il importe de comparer les produits et les caractéristiques que les différents prêteurs hypothécaires ont à offrir. Plus vous comparez de prêts hypothécaires, plus vous avez de chances de trouver celui qui répondra le mieux à vos besoins.

Comparer les prêts hypothécaires demande du temps, mais, compte tenu de la somme qui est en jeu, cela en vaut la peine. De plus, vous pourriez économiser des milliers de dollars au fil des ans. L'Internet constitue un bon point de départ pour vos recherches.

Pour tirer le meilleur parti de votre comparaison, vous devez savoir quelles options sont les plus importantes pour vous et être prêt à poser des questions sur les différentes options offertes. Assurez-vous de connaître le montant que vous pouvez vous permettre d'emprunter et celui que vous pouvez verser comme mise de fonds.

Comparez les prêts (ou les montants préapprouvés) offerts par les prêteurs éventuels et parlez-leur directement, puisque les taux affichés sont souvent négociables. Renseignez-vous auprès d'au moins trois prêteurs offrant le même montant, la même durée et le même type de prêt pour pouvoir comparer les renseignements obtenus.

Un prêteur est une entreprise, une personne ou un groupe de personnes qui prête de l'argent pour l'achat d'une maison. La maison devient la garantie du prêt. Les prêteurs percevront des intérêts sur le prêt et conviendront avec l'emprunteur du taux d'intérêt, du délai de remboursement et de la fréquence des versements. Les banques sont les prêteurs hypothécaires les plus courants au Canada, mais les emprunteurs peuvent également obtenir un prêt hypothécaire auprès d'autres institutions financières (credit unions ou caisses populaires, sociétés de prêt et de fiducie, compagnies d'assurance-vie), de caisses de retraite ou d'autres organismes, personnes ou groupes (prêteurs privés).

Les prêteurs privés qui octroient des prêts garantis par des biens immobiliers à même leur propre argent doivent être titulaires d'un permis s'ils exercent leurs activités à titre de prêteurs hypothécaires. Toutefois, les prêteurs privés n'ont pas à détenir de permis s'ils prêtent par l'entremise d'une maison de courtage d'hypothèques titulaire d'un permis.

N'oubliez pas que tous les prêts hypothécaires sont différents. Vous devez donc vous assurer de tenir compte de toutes les caractéristiques du prêt lorsque vous prenez votre décision, notamment les options de remise en argent, les paiements gonflés et les pénalités.

QUE VOUS FASSIEZ APPEL AUX SERVICES D'UN COURTIER OU D'UN AGENT EN HYPOTHÈQUES TITULAIRE D'UN PERMIS OU QUE VOUS FASSIEZ VOUS-MÊME VOS RECHERCHES, VOUS DEVRIEZ POSER LES QUESTIONS SUIVANTES :

- Quel type de prêt hypothécaire répond le mieux à mes besoins? Tout particulièrement :
 - un prêt hypothécaire à taux fixe, variable ou révisable
 - un prêt hypothécaire remboursable par anticipation, à montant fixe ou convertible.

- Quelles caractéristiques et options du prêt hypothécaire répondent le mieux à mes besoins? Par exemple :
 - un prêt hypothécaire à courte ou longue durée;
 - une période d'amortissement courte ou longue;
 - des versements hypothécaires fréquents ou moins fréquents (p. ex., des versements mensuels ou à la quinzaine);
 - des versements réguliers ou accélérés;
 - la capacité d'effectuer des paiements anticipés ou des paiements forfaitaires (p. ex., le versement d'un montant supplémentaire de 200 \$ par mois ou de 2 000 \$ par année);
 - l'option de transfert de mon prêt hypothécaire à une autre maison si je vends la mienne.

- Comment différents facteurs (p. ex., la fréquence des versements, l'amortissement, etc.) influent-ils sur le coût total de mon prêt hypothécaire?

- Quelles sont mes options si je ne peux pas effectuer un versement? Par exemple, puis-je sauter un versement par année ou appliquer un paiement anticipé que j'ai effectué à un versement exigible?

- Quels frais de pénalité pourraient s'appliquer si je souhaite résilier mon contrat hypothécaire ou en renégocier un nouveau? Comment sont-ils calculés?
- Devrai-je payer des frais supplémentaires si un versement est en retard?

- Comment puis-je modifier le montant de mes versements hypothécaires?

- Quels frais sont associés à l'établissement ou au renouvellement de mon prêt hypothécaire ou à la mainlevée d'hypothèque? Comment sont-ils calculés?

- Comment puis-je réduire les frais d'intérêts?

