



Questions d'immobilier:  
un marché en évolution

## Description

# Facteurs évitables et incontournables affectant le marché de l'immobilier actuellement

Par **Joseph Marovitch**

25 août 2021

Le mois dernier, le Québec semblait être sur une bonne voie alors que nous nous apprêtions à vivre la fin de la pandémie. Les gens se faisaient vacciner, et les décès, les infections et les hospitalisations diminuaient. Les restrictions ont été levées.

Ce mois-ci, nous avons une quatrième vague du virus, avec la variante Delta qui continue apparemment à muter. Il y a quelques facteurs qui ralentissent le marché de l'immobilier. Certains sont évitables, d'autres non.

Ce qui est évitable, c'est la propagation des infections. Des vaccins et des masques sont disponibles, mais beaucoup refusent de prendre ces vaccins et même de porter un masque. Si le nombre de personnes vaccinées n'est pas suffisant, le virus peut muter et rendre ceux qui ont été vaccinés sensibles à de nouvelles souches du virus.

La progression continue du virus incite à nouveau de nombreux propriétaires à hésiter à vendre. Il en résulte un flux continu d'acheteurs pour un nombre décroissant de propriétés.

Ce qui est inévitable, ce sont les passeports de vaccination. À partir du 1er septembre, les Québécois devront être munis d'un **passport vaccinal** s'ils souhaitent entrer dans un restaurant, un bar ou un événement grand public comme un concert. Le passeport vaccinal est un problème pour les entrepreneurs, car il faut davantage de personnel alors qu'il est difficile d'en recruter. Le passeport provoquera des affrontements, car ceux qui pensent



avoir le droit de rendre tout le monde malade protesteront, déclencheront des bagarres et crieront des obscénités, sans autre effet que de perturber et de causer du stress.

La progression continue du virus incite à nouveau de nombreux propriétaires à hésiter à vendre. Il en résulte un flux continu d'acheteurs pour un nombre décroissant de propriétés. Cela entraîne une hausse des prix à des niveaux inabordables pour l'acheteur moyen.

## Autres conséquences

De nombreux restaurants, bistros et magasins ont dû fermer au cours de l'année et il semble que de nombreuses personnes soient intéressées par de nouvelles opportunités pour louer les espaces vacants et ouvrir des restaurants d'un nouveau concept. Cependant, beaucoup de ces investisseurs essaient de profiter des taux d'intérêt bas avec peu de liquidités.

'Le bon côté des choses, c'est qu'un passeport vaccinal pourrait sauver de nombreuses vies et réduire la propagation de l'infection, entraînant de ce fait une immunité collective...'

Les personnes qui ont de l'expérience dans le domaine de la restauration se méfient du risque et de l'incertitude du marché, ne sachant pas où nous en sommes dans la pandémie et quel sera l'effet des passeports vaccinaux. Pour couronner le tout, une élection fédérale aura lieu le 20 septembre, ce qui créera des files d'attente pour voter et des manifestations. L'élection pourrait être elle-même un super propagateur, amplifiant encore l'effet du virus.

Le bon côté des choses, c'est qu'un passeport vaccinal pourrait sauver de nombreuses vies et réduire la propagation de l'infection, entraînant de ce fait une immunité collective, et qu'une élection amènera ceux qui sont si certains que le vaccin ne fonctionne pas à joindre le geste à la parole, à aller voter et à prouver qu'ils ont raison ou tort. Le seul problème pour les anti-vaccins est que s'il est prouvé qu'ils ont tort et peuvent mourir.

Et la saga continue...

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous référer à la section des commentaires au bas de la page. Par ailleurs, pour consulter les articles précédents, cliquez [ici](#).

Prochain article : **Coup d'envoi du marché immobilier en septembre**

---

## L'état du marché

Avec la persistance de taux d'intérêt bas, de nombreuses personnes envisagent maintenant d'acheter une maison. Au cours des dernières semaines, les inscriptions ont commencé à augmenter. Cela signifie qu'il est possible d'acheter une maison et d'éviter une guerre des enchères en raison de l'augmentation de l'inventaire, même si le prix des propriétés ne baissera probablement pas.

Le risque est que les taux d'intérêt augmentent, ce qui rendrait les prêts hypothécaires plus chers. C'est pourquoi je conseille toujours de consulter votre courtier en prêts hypothécaires et de **bloquer un taux pour une période allant jusqu'à 120 jours**. Lorsque le taux hypothécaire est bloqué, si les taux d'intérêt augmentent au cours des trois mois de recherche d'une propriété, l'acheteur conservera le taux qu'il a fixé.

De même, si les taux d'intérêt baissent, le taux d'intérêt de la pré-approbation de l'acheteur diminuera également.



D'autres avantages sont qu'avec une pré-approbation, le prêteur fera savoir à l'acheteur exactement combien il peut emprunter et, par conséquent, combien il peut se permettre pour une maison. Enfin, un vendeur est généralement un peu plus souple lorsqu'il reçoit une offre accompagnée d'un document de préapprobation indiquant que l'acheteur dispose des fonds nécessaires.

'Lorsque le taux hypothécaire est bloqué, si les taux d'intérêt augmentent au cours des trois mois de recherche d'une propriété, l'acheteur conservera le taux qu'il a fixé.'

Lorsque je rencontre un acheteur potentiel, on me demande souvent combien l'acheteur doit verser d'acompte sur un prêt hypothécaire. Selon un article récent de Money Sense, écrit par Jason Heath, les mises de fonds sont les suivantes :

### Acomptes minimums

- 500 000 \$ ou moins – 5 %.
- 500 000 \$ à 999 000 \$ – 5 % sur les premiers 500 000 \$ et 10 % sur le solde
- 1 000 000 \$ et plus – 20 % d'acompte
- Propriété à revenu – 20 % d'acompte minimum

Acheter une propriété résidentielle avec moins de 20 % de mise de fonds exige que l'hypothèque soit assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ce qui entraîne des frais d'assurance. De plus, l'obtention d'un prêt garanti par la SCHL peut prendre des mois, car la SCHL semble être submergée de demandes cette année. En versant une mise de fonds de 20 % ou plus sur un prêt hypothécaire, un acheteur peut éviter d'avoir à obtenir une assurance de la SCHL et payer les primes, sans compter qu'il obtiendra un prêt plus modeste avec des paiements mensuels moins élevés et pourra rembourser le prêt plus rapidement.

Un autre avantage d'une mise de fonds de 20 % ou plus est que l'acheteur peut être admissible à une ligne de crédit renouvelable à des taux d'intérêt très bas qui peuvent être utilisés pour des travaux de rénovations.

Passez une excellente semaine !

---

## N'oublions pas que les personnes atteintes de cancer sont également vulnérables !

Vous êtes invités à continuer à donner aux organisations suivantes, car **il est maintenant plus important que jamais de soutenir la recherche sur le cancer** ! Cliquez sur les logos ci-dessous pour savoir comment :





Société de recherche  
sur le cancer

Cancer Research Society

Abonnez-vous à notre  
infolettre pour être informé  
de nos plus récents articles

S'inscrire

Image : [Linda Segerfeldt](#) sur [Unsplash](#)

[Autres articles par](#)

[Joseph Marovitch](#)



**Joseph Marovitch** œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à [josephmarovitch@gmail.com](mailto:josephmarovitch@gmail.com)



LIVRAISON GRATUITE

achats de 99\$ et plus\*

LINEN CHEST

MAGASINEZ

## Categorie

1. Article | Immobilier

## Tags

1. état du marché immobilier
2. Joseph Marovitch
3. Variante Delta de COVID-19

## date créée



août 2021