

Exemple de calcul de la charge financière et des revenus stables nécessaires

Le calcul qu'effectuent les banques

$500'000 * 5\% = 25'000$ par an sur l'hypothèque de 1er rang

$100'000 * 6\% = 6'000$ par an sur l'hypothèque de 2ème rang (qui doit être amortie sur 15 ans ou jusqu'à l'âge de la retraite)

Soit 31'000 de charge d'intérêt/amortissement par an

Plus 1% de la valeur de votre bien immobilier pour les frais généraux et annexes (8'000 sur un appartement en PPE de 800'000)

Au total, ce sont 39'000 de charges annuelles pour ton logement.

La règle en vigueur dans la plupart des établissements financiers veut que tes charges de logement ne dépassent pas un tiers de tes revenus bruts.

Pour pouvoir assumer ces charges, **tu devrais donc disposer de revenus supérieurs à $39'000 / 0.33$ soit 118'000 francs par an.**

Le calcul pour passer notre Test d'AF#2 avec succès

a) tu dois encore tenir compte de l'amortissement de l'hypothèque 1er rang sur un nombre d'années correspondant à 85 ans moins ton âge actuel ce qui va augmenter les charges annuelles

b) notre seuil limite se situe à 30% des revenus stables du ménage (contre un tiers pour les banques)

c) par contre nous pensons qu'un taux d'intérêt de 3% en 1er rang et 4% 2ème rang sont plus justes dans les conditions actuelles. Total des charges: 15'000 (intérêts 1er rang) + 4'000 (intérêts 2ème rang) + 12'500 (amortissement 1er rang sur 40 ans si tu as 45 ans) + 6'667 (amortissement 2ème rang sur 15 ans si tu as moins de 50 ans) = 38'167, un résultat en ligne avec le calcul ci-dessus.

Pour pouvoir assumer ces charges, **tu devrais donc disposer de revenus supérieurs à 127'000 francs par an ($38'167 / 0.30$).**