



LE GUIDE DES ACHETEURS DE MAISONS NEUVES

« Lisez ce rapport AVANT de visiter votre première maison-modèle ! »

Lorsque vous voulez acheter une maison, vous découvrirez que la plupart des maisons sur le marché sont des reventes. Cependant un acheteur sur quatre achète une maison neuve. Aussi bien les maisons neuves que les maisons de revente offrent des avantages. Avant que vous preniez une décision...

Comparez ces points !

Maisons neuves

- Utilisation novatrice de l'espace et style.
- Efficacité énergétique plus grande.
- Choix d'options et d'améliorations.
- Tout est nouveau et moderne.

Maisons existantes

- En moyenne, elles sont moins chères.
- Souvent, elles se trouvent dans des quartiers établis à aménagement paysager avancé.
- Les fondations des maisons se sont stabilisées, éliminant les problèmes de structure possibles qui peuvent surgir après l'achat d'une maison.

Comme vous voyez, les maisons neuves ou existantes ont des avantages. La plupart des gens considèrent à la fois les maisons neuves et existantes avant de décider d'acheter. Si vous pensez acheter une maison neuve, voici 10 points que vous devez considérer avant de visiter une maison-modèle

1. Déterminez une fourchette de prix confortable

Avant de visiter votre première maison-modèle, asseyez-vous avec votre agent et renseignez vous. Vous devez connaître les faits pour que vous puissiez déterminer une fourchette de prix confortable pour votre maison neuve. Si vous possédez une maison, vous devez d'abord savoir le produit net de sa vente pour déterminer le montant d'argent que vous utiliserez. Il ne suffit pas de l'estimer, vous devez calculer soigneusement chaque coût de vente possible. Si vous êtes un acheteur de première fois, d'abord, vous avez besoin d'analyser votre revenu afin d'établir le montant de votre acompte. Vous devez ensuite trouver le niveau d'endettement mensuel qui vous convient pour que vous puissiez déterminer une fourchette de prix confortable

2. Agents des vendeurs par opposition aux agents des acheteurs

Voici un bon point à ne pas oublier. L'agent des ventes à la maison-modèle représente le constructeur et non vous. Il est connu comme agent du vendeur. En tant qu'acheteur, vous pouvez travailler avec un agent de l'acheteur sans frais supplémentaires. Il est là pour représenter le mieux vos besoins en étant bien informé en matière de construction, de garanties, de financement, de différences dans les prix, de qualité et même de sélection de lot afin que vous obteniez la meilleure valeur pour votre argent

3. Un constructeur pour toutes les raisons invoquées

Comme tous les gens du métier, les constructeurs ont des domaines d'expertise variés. Par ex., certains se spécialisent en art, d'autres sont connus pour l'utilisation novatrice de l'espace. Il y a ceux qui offrent un financement à des taux inférieurs à ceux du marché ou une attention à la clientèle pendant la construction et après l'emménagement. Déterminez vos préférences ou vos besoins particuliers et trouvez le constructeur qui répond le mieux à vos exigences.

4. Renseignez-vous sur votre constructeur

Avant de prendre une décision finale, il est sage de vérifier la réputation et la force financière du constructeur. Obtenez le « cahier de spécifications » sur les caractéristiques de la maison depuis les plans d'étage jusqu'à l'efficacité énergétique ainsi que la disponibilité du lot et la réalisation de votre maison.

5. Vérifiez le voisinage

- Renseignez-vous autant que possible sur le quartier.
- Découvrez les aménagements qu'il offre.
- Cherchez à savoir si des réserves financières sont prévues pour bâtir des commodités importantes ou les remplacer, comme les écoles et les routes locales.
- Renseignez-vous auprès des responsables de l'utilisation du sol sur toute planification ou construction prévue dans la zone, en particulier là où se trouve un terrain vague.
- Passez en revue le règlement concernant l'association des propriétaires de maison ou renseignez-vous si une telle association serait établie.
- Réfléchissez à l'impact que la distance et les heures de trajet auront sur votre vie.

6. Choix d'options et d'améliorations

Moins élevé est le prix de base de la maison, plus vous pouvez ajouter des options et des améliorations sans crainte de la surévaluer pour le quartier. Les options sont des articles que le constructeur installe pendant la construction, comme l'ajout d'un espace utilisable tel qu'un solarium ou une demi-salle de bains. Ces caractéristiques peuvent apporter le plus de valeur ajoutée à la revente de votre maison. Améliorer signifie choisir la qualité supérieure à la « norme du constructeur » comme la moquette, la céramique, le détaillage, les accessoires de cuisine et les appareils électroménagers. Assurez-vous de profiter des incitatifs offerts par le constructeur, lesquels offrent des améliorations gratuites ou une réduction du prix de vente. Rappelez-vous, parfois vous pouvez ajouter plus tard une terrasse, un sous-sol aménagé ou un aménagement paysager à un prix moins élevé.

7. Négociations

Souvent, les acheteurs ne se rendent pas compte qu'il peut y avoir des possibilités de négociations concernant le prix, les améliorations ou les options. Par ex., vous avez une certaine marge de négociation avec le constructeur s'il a bâti une maison mais ne l'a pas vendue. Également, le prix de certains « lots supérieurs » est plus élevé et ils sont parfois gardés pour être vendus en dernier. Rappelez-vous qu'en général, tous les lots coûtent le même prix au constructeur. Par conséquent, assurez-vous de vous renseigner sur le prix du lot. Les constructeurs peuvent offrir des rabais ou un financement particulier pour conclure une vente.

8. Assurez-vous que le contrat est en votre faveur !

Lors de l'explication des détails de l'entente avec votre constructeur, assurez-vous de vous protéger à l'aide de sauvegardes écrites dans l'entente précisant par exemple :

- le placement de votre dépôt dans un compte de garantie bloqué
- Les détails de vos améliorations
- Une autorisation pour accéder au site de construction pour vérifier le progrès des travaux
- L'obligation de fournir un préavis de 30 jours pour la date de transfert de la propriété
- La signification des petits caractères dans les garanties du constructeur et du fabricant

9. Financement - Qu'est-ce qui vous convient le mieux ?

Certains constructeurs peuvent offrir un programme financier spécial, particulièrement dans les collectivités à volume élevé où le nombre de demandes de prêt est plus grand. Cependant, étant donné que les « prêts immobiliers » sont hautement concurrentiels, vous pouvez avoir de nombreux choix financiers différents de ceux offerts par le constructeur. Renseignez-vous sur tous les détails, des taux aux frais de prêteur. Les évaluations, les inspections, les études d'ensemble, les avocats et les frais de clôture peuvent varier également.

10. Ce n'est pas parce qu'elle est neuve qu'elle est parfaite

Oui, elle est neuve, et typiquement bâtie avec des matériaux modernes qui sont durables, à entretien minime, plus forts, plus silencieux et plus sûrs. Mais parce que rien n'est parfait, même si elle est neuve, considérez les services d'un inspecteur de maison agréé et de bonne réputation, puis créez une liste de travaux à compléter pour le constructeur à partir de tous les renseignements reçus pour régler tout problème avant la date de transfert de la propriété.

Considérez la budgétisation pour les articles à modifier ou à ajouter plus tard. De nombreux acheteurs de maison neuve utilisent un agent immobilier pour qu'il les aide à négocier le meilleur prix et les meilleures conditions avec le constructeur

Les avantages de l'acheteur que votre constructeur peut ne pas vous divulguer !

Voici un fait dont vous n'êtes probablement pas au courant : certains constructeurs ont des maisons nouvellement construites disponibles à une livraison immédiate. Habituellement, elles sont prêtes à l'emménagement dans les 30 jours qui suivent. Même si certains constructeurs désirent les vendre, ils ne divulguent pas l'information.

Les maisons de livraison immédiate sont souvent disponibles pour diverses raisons :

- Le quartier, où les nouvelles maisons sont en train d'être construites, est presque achevé. Par conséquent, le constructeur entreprend la construction de maisons « spec » (maisons bâties à vendre à des fins spéculatives) sur les derniers lots par les entrepreneurs à pied d'œuvre.
- La maison-modèle est à vendre.
- Le contrat pour une maison a été résilié.
- Les constructeurs incluent les maisons construites pour livraison immédiate pour les acheteurs qui
- déménagent ou qui ont vendu leur maison précédente et ont besoin d'une pour y emménager rapidement.

Les maisons de livraison immédiate peuvent être plus désirables parce que les constructeurs offrent parfois des incitatifs de financement ou des options gratuites. Ces offres sont probablement faites au lieu de baisser le prix pour attirer les acheteurs achetant plus tard au cours de la phase de construction. Une maison de livraison immédiate est un moyen avantageux d'acheter une maison pour y emménager rapidement ou, si avez besoin d'un espace physique, de vous promener et de voir avant de signer un contrat. Assurez-vous de vous renseigner.