

Tendances du marché hypothécaire canadien : avant et pendant la COVID-19

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le mercredi 17 février 2021

Les emprunts hypothécaires ont atteint des niveaux inégalés en 2020, les ménages ayant ajouté près de 108 milliards de dollars de dette hypothécaire, comparativement à moins des deux tiers de ce montant en 2019 et à un peu moins de 46 milliards de dollars en 2018. Malgré les bouleversements économiques causés par la pandémie, les pertes de crédit attendues sur la dette hypothécaire sont demeurées faibles, représentant 0,1 % de la dette hypothécaire en proportion du total des prêts hypothécaires des ménages au troisième trimestre.

Une nouvelle étude examine l'évolution du marché hypothécaire du logement depuis le début du millénaire, en mettant l'accent sur la forte augmentation récente des prêts pendant la pandémie.

Les nouveaux prêts hypothécaires ont atteint des niveaux inégalés pendant la pandémie, stimulés par les octrois et les renouvellements

Le montant des nouveaux prêts hypothécaires consentis par les banques à charte a atteint des niveaux inégalés en 2020, en partie grâce à des coûts d'emprunt historiquement bas et à une demande vigoureuse de logements. Ces prêts, qui représentent l'octroi de nouveaux prêts hypothécaires pour l'achat de propriétés et le refinancement et le renouvellement de prêts hypothécaires existants, ont dépassé 42 milliards de dollars sur une base désaisonnalisée pour la toute première fois en mars.

Alors que les taux d'intérêt ont atteint des creux historiques en mars, les renouvellements de prêts hypothécaires ont fortement augmenté, ce qui a fait grimper la valeur totale des renouvellements de prêts hypothécaires de 13,3 % sur une base trimestrielle désaisonnalisée. Comme de nombreuses institutions financières permettent aux emprunteurs de renouveler un prêt plusieurs mois avant son échéance, il est possible que ces renouvellements aient été favorisés non seulement par les prêts arrivant à échéance au cours du trimestre, mais aussi par des prêts venant à échéance plus tard dont les détenteurs ont saisi une occasion d'effectuer un renouvellement précoce.

Les ménages emprunteurs s'adaptent au contexte des taux d'intérêt et modifient leurs préférences en matière de durée

Les données sur les prêts hypothécaires des banques à charte montrent que les Canadiens étaient les plus susceptibles de choisir des prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans pendant la pandémie, ce type de prêts représentant près de la moitié (49 %) de l'encours total des prêts hypothécaires existants vers la fin de 2020, en hausse de 7,0 points de pourcentage par rapport au début de 2019.

Lorsque les taux d'intérêt ont diminué en mars 2020, la demande de prêts hypothécaires à taux variable a monté en flèche, tandis que les taux de plus longue durée ont pris plus de temps à s'ajuster. À mesure que les taux de plus longue durée ont commencé à diminuer, reflétant la baisse des taux variables, la croissance de la demande de prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans s'est accélérée jusqu'au cours de l'été.

Les banques à charte accordent la majeure partie du financement hypothécaire et des reports de paiements hypothécaires

Historiquement, les prêteurs non bancaires détenaient environ un quart de l'encours total de la dette des ménages sur le marché hypothécaire résidentiel. Lorsque le confinement est entré en vigueur en mars 2020, la croissance de la dette hypothécaire des ménages détenue par les prêteurs non bancaires a ralenti, et les banques à charte se sont mises à fournir la majeure partie des fonds.



À la mi-mars, alors que le taux d'emploi diminuait et que les entreprises fermaient, de nombreux Canadiens se sont retrouvés sans travail ou face à une réduction de leurs heures de travail. Afin d'appuyer les emprunteurs et de réduire le risque de défaut de paiement de prêts hypothécaires à court terme, le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a annoncé un régime spécial en matière de capital pour les institutions de dépôt sous réglementation fédérale qui accordent des reports de paiement aux emprunteurs.

Cela a permis à de nombreux prêteurs d'accorder un allègement sans avoir à reclasser les prêts pour lesquels ils accordent un report de paiement comme des prêts non productifs. En date du 30 novembre 2020, les banques à chartre avaient accordé des reports de paiements hypothécaires à plus de 797 900 Canadiens.

Les prêteurs non bancaires, bien qu'ils ne soient pas visés par les lignes directrices du BSIF, ont également accordé des reports de paiements pour 100 372 autres Canadiens — pour la plupart non assurés au cours du deuxième trimestre.

Le ratio du service de la dette diminue alors que les ménages reportent les paiements hypothécaires

Le ratio du service de la dette des ménages est une mesure du total des paiements obligatoires du capital et des intérêts en proportion du revenu disponible des ménages. Cette mesure ne comprend pas les paiements reportés du capital, ce qui fait en sorte que le ratio est plus faible que si les emprunteurs avaient été forcés d'effectuer ces paiements.

La taille de ces reports par rapport au total des paiements obligatoires du capital hypothécaire a augmenté pour passer de moins de 1 % au premier trimestre à un sommet de plus de 18 % au deuxième trimestre. Au troisième trimestre, la proportion avait considérablement diminué alors que le régime spécial en matière de capital accordé par le BSIF pour les nouvelles approbations a pris fin le 1^{er} octobre 2020.

Les pertes de crédit attendues augmentent, mais représentent une faible proportion de la dette hypothécaire globale

Dans le cadre de leur planification de la gestion des risques, les institutions financières estiment la proportion de leurs portefeuilles de prêts dont le recouvrement est incertain à chaque trimestre. Ces pertes de crédit attendues (PCA) sont basées sur des hypothèses actuarielles qui tentent d'anticiper les taux de défaut de paiement sur les prêts et, par la suite, le montant des prêts douteux qui peuvent devoir être radiés au cours d'un trimestre donné.

Bien que les PCA des banques sur la dette hypothécaire aient augmenté lentement de 2017 à la fin de 2019, ils ont connu une forte hausse avec l'avènement de la pandémie. Toutefois, ces pertes de crédit attendues en proportion de la dette hypothécaire totale des ménages sont restées faibles, représentant 0,1 % au troisième trimestre.

L'étude « [Tendances du marché hypothécaire canadien : avant et pendant la COVID-19](#) » est maintenant accessible dans le cadre de la série *Analyse en bref* (**11-621-M**).

Pour obtenir plus de renseignements ou pour en savoir davantage sur les concepts, les méthodes et la qualité des données, communiquez avec nous au 514-283-8300 ou composez sans frais le 1-800-263-1136 (STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca) ou communiquez avec les Relations avec les médias au 613-951-4636 (STATCAN.mediahotline-ligneinfomedias.STATCAN@canada.ca).