

Le secteur hypothécaire canadien dans les médias

Les médias ont publié de nombreux articles sur l'état du marché hypothécaire canadien au cours des dernières semaines. On soulève des questions sur l'impact des amortissements prolongés et ce que l'on perçoit comme le défaut d'anticiper les effets de divers produits hypothécaires.

Les membres de l'ACCHA doivent être conscients des faits suivants :

1. **Les paiements en retard et défauts de paiement restent faibles au Canada, surtout si l'on compare avec les États-Unis.** Les emprunteurs hypothécaires canadiens ont en moyenne plus de 50 % d'avoir net dans leur habitation. Pour l'ensemble des propriétaires d'habitations (avec ou sans hypothèque), le ratio d'avoir net dépasse les 70 %.
2. **Les périodes d'amortissement plus longues et les hypothèques avec des rapports prêt-valeur de 100 % ne sont pas la même chose que les hypothèques à risque ou alternatives, qui sont basées sur la solvabilité de l'emprunteur.** Le nombre de prêts hypothécaires amortis sur 40 ans est assez faible : seulement 6 %, ou 300 000 emprunteurs hypothécaires sur 5,25 millions.
3. **Les produits hypothécaires canadiens sont transparents** . Les emprunteurs qui ont un prêt à taux variable connaissent leur taux et la plupart ont l'option de le convertir en taux fixe. Dans la dernière année, 40 % des emprunteurs hypothécaires ont pris des hypothèques à taux variable en s'attendant à ce que les taux continuent de descendre. C'est tout le contraire des États-Unis, où des millions de détenteurs d'hypothèques à taux ajustable ont vu leur taux augmenter soudainement.
4. **On ne voit pas de hausse des défauts de paiement au Canada** . C'est vrai que l'économie ralentit, mais, si les emprunteurs ont des difficultés financières, ce sera plus vraisemblablement le résultat de leur situation d'emploi que celui de leur produit hypothécaire.
5. **Les marchés canadien et américain restent différents.** Les prêts à taux ajustable de type « option ARM », dont le taux augmente soudainement, sont communs aux États-Unis mais pas au Canada. Ceux qui ont des taux variables ou même fixes au Canada sont dans un environnement de baisse des taux. Un plus grand pourcentage des prêts hypothécaires canadiens est financé à même le capital des prêteurs comparativement aux États-Unis. Les produits à risque ou alternatifs n'ont jamais été aussi répandus au Canada.
6. **Le Canada a une longue tradition d'assurance hypothécaire** . Près de la moitié des prêts hypothécaires sont assurés en vertu d'un deuxième processus d'approbation de la demande de crédit. Les principes et critères de souscription du Canada ne sont pas parfaits, mais ils sont plus rigoureux qu'aux États-Unis.

7. **La réglementation des courtiers et des agents hypothécaires est plus sévère au Canada qu'aux États-Unis.** Plusieurs provinces ont récemment mis à jour ou sont en train de mettre à jour leurs lois sur le courtage hypothécaire, notamment l'Ontario, le Québec, la Saskatchewan, le Manitoba et la Nouvelle-Écosse. La plupart des provinces ont maintenant des exigences de formation et de divulgation. Cela mènera ultimement à un plus grand professionnalisme de notre secteur et à plus de sécurité pour les emprunteurs canadiens.

Statistiques : État annuel du marché hypothécaire au Canada par l'économiste en chef de l'ACCHA, Will Dunning. Pour consulter ce rapport - [cliquez ici](#)