

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Les paiements hypothécaires au Canada : toujours plus haut

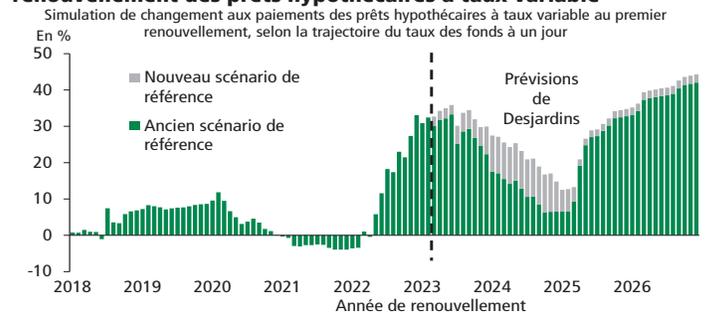
Par Royce Mendes, directeur général et chef de la stratégie macroéconomique, et Tiago Figueiredo, associé – stratégie macroéconomique

Les tensions inflationnistes sous-jacentes qui perdurent et le rebond du marché de l’habitation ont poussé la Banque du Canada (BdC) à relever à nouveau les taux en juillet. Comme notre prévision du taux directeur final est maintenant supérieure de 50 points de base à ce qu’elle était lors de la dernière publication sur l’endettement hypothécaire au Canada, il est temps de mettre nos simulations à jour.

Un taux final plus élevé et un rythme de baisses de taux un peu plus lent en 2024 causeront davantage de difficultés aux ménages lors du renouvellement de leur prêt. Les détenteurs de prêts hypothécaires à taux fixe seront moins touchés par les taux d’intérêt plus élevés (graphique 1). Sans surprise, les prêts hypothécaires à taux variable seront plus sensibles aux changements apportés à nos prévisions (graphique 2). La baisse prévue des chocs de paiement en 2024 est maintenant moins prononcée avec le nouveau profil de taux. De même, l’augmentation considérable des paiements prévue en 2025 et 2026 pour ces prêts est maintenant encore plus prononcée.

Le facteur le plus critique pour déterminer le choc sur les paiements hypothécaires n’est pas la trajectoire des taux d’intérêt, mais bien le taux en vigueur au renouvellement

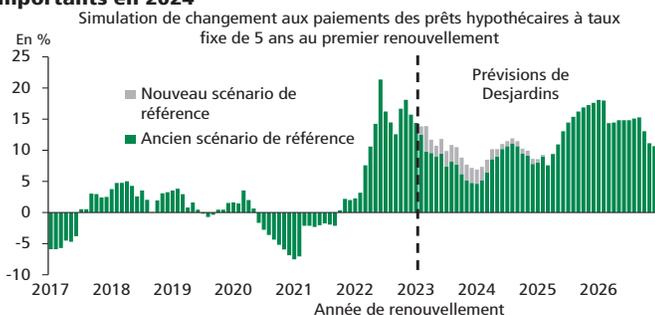
GRAPHIQUE 2
Des taux finaux plus élevés et un rythme de baisses de taux plus lent en 2024 causeront davantage de difficultés lors du renouvellement des prêts hypothécaires à taux variable



Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

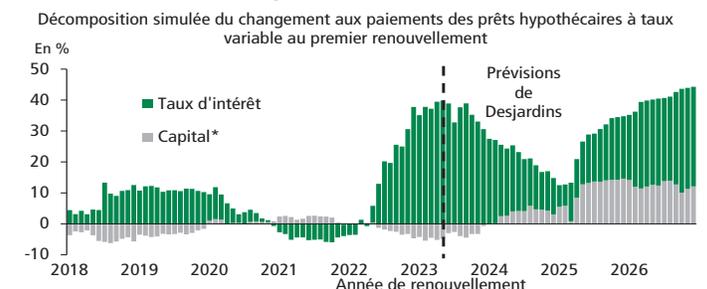
(graphique 3). Pour les prêts hypothécaires à taux variable, environ les deux tiers de l’augmentation des paiements sont attribuables aux taux d’intérêt plus élevés. L’autre tiers est lié à l’accumulation de capital pendant la durée du prêt, en supposant que les emprunteurs n’ont pas augmenté leurs paiements avant le renouvellement. Ainsi, même si la trajectoire plus élevée des taux d’intérêt prévue maintenant aura une incidence sur les soldes dus et, par conséquent, sur les paiements au

GRAPHIQUE 1
Les prêts hypothécaires à taux fixe de 5 ans sont sur le point d’être renouvelés avec des chocs de paiement encore plus importants en 2024



Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 3
Le taux d’intérêt en vigueur au renouvellement est le principal moteur de la hausse des paiements



* La contribution du capital au choc des paiements lors du renouvellement indique ce que serait la taille du prêt si les taux d’intérêt avaient suivi la tarification du marché au moment de l’octroi, ce qui contraste avec la trajectoire des taux d’intérêt réalisés et nos projections actuelles du taux des fonds à un jour.

Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

renouvellement, nos simulations laissent entendre que le taux d'intérêt à la date du renouvellement joue un rôle beaucoup plus important dans le changement du montant des paiements.

Ce qu'il faut retenir, c'est que la BdC peut atténuer une bonne partie des difficultés en 2025 et en 2026 en réduisant les taux au-delà de ce qui est actuellement établi par les marchés. Pour les emprunteurs hypothécaires à taux variable qui renouvellent un premier prêt en 2025, nos estimations suggèrent que le choc des paiements diminuera d'environ 11 points de pourcentage pour chaque tranche de 100 points de base de baisses de taux d'ici le renouvellement (graphique 4). Ce nombre grimpe à 13 points de pourcentage pour les renouvellements hypothécaires prévus en 2026. En résumé, des pressions seront exercées sur la BdC pour qu'elle réduise les taux en 2025 afin d'éviter qu'un sous-ensemble de détenteurs de prêts hypothécaires se retrouve aux prises avec de sérieuses difficultés financières, d'où l'importance de juguler l'inflation rapidement. Si les banquiers centraux peuvent maîtriser l'inflation à court terme, ils pourront ensuite se concentrer sur la stabilisation macroéconomique au cours des années à venir.

GRAPHIQUE 4
Si la Banque du Canada réduit les taux à des niveaux inférieurs à ceux du marché, les chocs de paiement pourraient être plus faciles à gérer pour ceux détenant un prêt à taux variable

