

Les nouvelles règles hypothécaires ne changent pas grand-chose



Par Ian McLean

11 juin 2021

On lit beaucoup sur les nouvelles règles hypothécaires. En juin 2021, celles-ci dictent que les banques doivent vérifier si un emprunteur sera capable de faire ses paiements hypothécaires en utilisant un taux de 5,25 % au lieu du taux réel de son prêt hypothécaire (ou le taux applicable plus 2 % si c'est plus élevé).

Certains pensent que ceci nous protège contre une augmentation des taux d'intérêt.

Voici pourquoi ça ne change pas grand-chose :

Le ratio du service de la dette peut venir compenser complètement pour les nouvelles règles hypothécaires.

Les banques configurent leurs systèmes aux alentours de la variable du *ratio du service de la dette* pour déterminer combien on peut vous prêter. Ce ratio représente le coût mensuel de l'achat de votre bien immobilier divisé par votre revenu disponible (votre revenu brut moins les impôts).

Par exemple, si vous avez 4 000 \$ de revenu disponible par mois (salaire brut annuel de 70 000 \$) et que la banque utilise un ratio du service de la dette de 36 %, vous pourrez emprunter pour un paiement mensuel de 1 440 \$ par mois. Il vous restera donc 2 560 \$ par mois pour vous nourrir, payer votre électricité, votre auto, vos vêtements, vos loisirs, etc.

Comme j'ai écrit plus haut, les nouvelles règles hypothécaires obligent les banques de vérifier si un emprunteur sera *capable* de faire ses paiements hypothécaires dans un scénario où les taux d'intérêts augmentaient. Voici le problème : la définition de *capable* est déterminée par les banques ; par le ratio du service de la dette que celles-ci décident d'utiliser.

Si l'on revient à notre exemple (revenu disponible de 4 000 \$ par mois), assumant un taux d'intérêt de 1,59 %, le prêt hypothécaire accordée par une banque pourrait vous donner la

possibilité d'acheter une maison de 400 000 \$ (mise de fonds de 40 000 \$ et paiement mensuel de 1 455 \$ par mois).

Si vous êtes un couple et que vous faites chacun 70 000 \$ par année, vous pourrez possiblement acheter une maison de 800 000 \$.

Alors qu'est-ce qui arrive maintenant que les nouvelles règles sont en place?

La banque calcule vos paiements mensuels avec le taux d'intérêt minimum de 5,25 %. Ça donne un paiement mensuel de 2 150 \$ par mois versus 1 455 \$. Ceci représente maintenant un ratio du service de la dette de 54 %. Si la banque accepte ce ratio hypothétique, vous passez le test! En d'autres mots, le choix revient encore à la banque. Ça ne change pas grand-chose.

Les loyers ont monté de seulement 4 % dans la région de Montréal entre avril-mai 2020 et avril-mai 2021. Ceci est beaucoup plus représentatif de la réelle augmentation de la valeur des biens immobiliers. La différence entre l'augmentation des loyers et l'augmentation du prix des maisons est probablement dû au jeu du financement et les taux d'intérêt qui sont beaucoup plus bas qu'avant.

Si les taux augmentent et que vos paiements mensuels viennent à représenter un gros pourcentage de votre revenu, les banques peuvent se sentir mieux en pensant que vous allez couper dans vos loisirs et autres dépenses pour payer votre maison.