

Le marché immobilier en ce moment



Par Ian McLean

6 mai 2021

On veut augmenter l'accès à la propriété et contrôler l'augmentation des prix? Voici une idée simple : augmenter les taux d'intérêts.

Trop épeurant?

Voici une autre idée quand même simple : forcer les prêteurs hypothécaires (surtout les banques à charte qui font environ 75 % des prêts hypothécaires au Canada) à considérer majoritairement la valeur sous-jacente d'un immeuble et non le paiement mensuel que l'emprunteur est capable d'assumer.

Les taux d'intérêts à des bas historiques permettent aux banques de prêter beaucoup plus car leurs modèles leur disent que les prêteurs vont pouvoir rencontrer les paiements mensuels. Une baisse de 1,5 % des taux d'intérêts se traduit par environ 625 \$ de moins à payer par mois. Je répète : la baisse des taux d'intérêts depuis mars 2020 se traduit par environ 625 \$ de moins à payer par mois!

C'est pour cette raison que les nouveaux prêts hypothécaires des banques sont en augmentation de 40 % à 50 % en ce moment.

La quantité de prêts disponibles dans le système pour acheter des maisons ne devrait pas être basée sur un "paiement mensuel à court ou moyen terme" mais plutôt sur la vraie valeur d'un immeuble qui se base sur la capacité à générer des revenus de cet immeuble, comme pour tout autre actif.

Imaginez si les gouvernements et les banques commenceraient à permettre aux gens d'acheter des actions de Apple, du CN ou de la Banque TD à hauteur de 500

000 \$ en mettant entre 0 % et 5 % de mise de fonds et en payant sur 25 ans avec un taux d'intérêt de 1,3 %. Le paiement mensuel serait atteignable pour plusieurs et ce placement pourrait rapporter jusqu'à 18 500 \$ par année en dividendes (dans le cas de TD).

Il y a des bonnes chances que cette démarche causerait un gonflement massif de la valorisation de ces 3 actifs... sans que ces actifs est réellement changé de valeur fondamentalement.

Entre 1990 et 1996, le marché immobilier a tombé entre 20 % et 30 % à travers le Canada. Il faut arrêter de penser que la demande fait augmenter les prix. Si c'était une question de demande, les loyers augmenteraient conjointement avec les prix, ce qui n'est pas le cas. Depuis le COVID, les loyers ont augmenté d'environ 4 % dans la région de Montréal.

