



SOLUTIONS FONCIÈRES

ÉTUDE **JLR**

24 FÉVRIER 2015

Portrait du marché hypothécaire québécois

www.jlr.ca

PORTRAIT DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE QUÉBÉCOIS

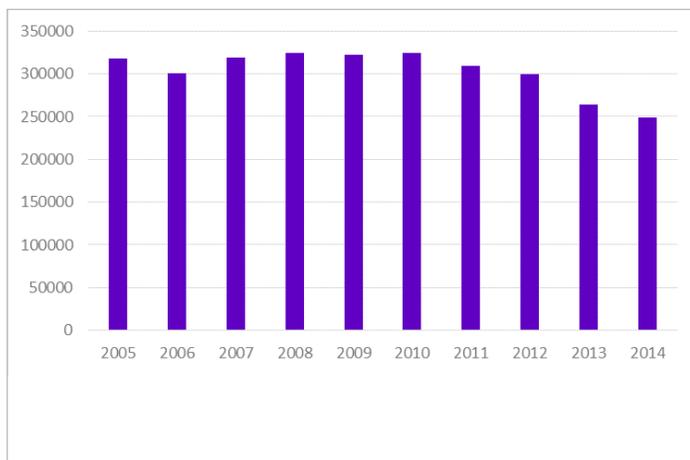
Le marché hypothécaire se transforme et l'équipe de JLR a décidé de faire le point sur les principaux acteurs au Québec. Dans ce marché de plusieurs milliards de dollars, une poignée d'institutions accapare le gros de marché. Malgré une relative stabilité dans la répartition des parts de marché entre les institutions dans les 10 dernières années, certains petits joueurs ont su gagner des parts de marché. L'étude traite des parts de marché, mais également de l'évolution générale du marché hypothécaire, du pourcentage des propriétaires ayant eu recours à une hypothèque, des différences entre le marché du renouvellement hypothécaire et des hypothèques associées à une acquisition ainsi que des différences régionales pour les parts de marché.

1. SURVOL DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE QUÉBÉCOIS

Le marché hypothécaire a subi des bouleversements au cours des dernières années. Après un boom immobilier canadien au début des années 2000 qui a fait croître le marché hypothécaire, les ventes ont commencé à diminuer et donc la taille du marché hypothécaire s'est réduite. Aux variations des ventes immobilières, s'ajoutent plusieurs resserrements hypothécaires qui ont changé la donne pour les créanciers et les acheteurs.

Ainsi, il y a eu près de 249 000 prêts hypothécaires octroyés au Québec en 2014 selon les actes publiés et colligés par JLR au Registre foncier. Il s'agit du plus faible nombre des 10 dernières années.

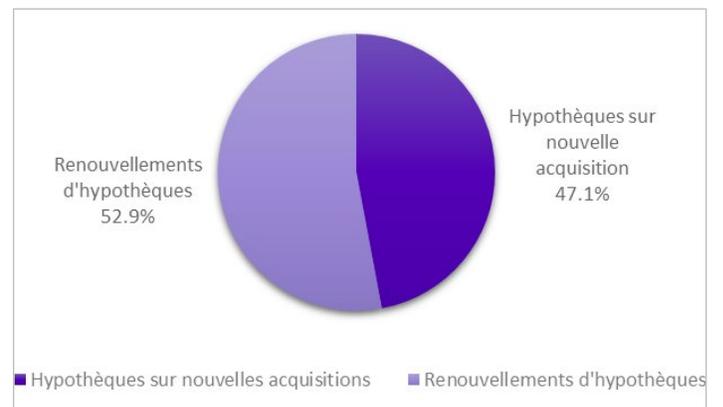
Graphique 1 - Nombre d'hypothèques - Province de Québec



C'est une baisse de 5,6 % par rapport à l'année précédente et de 23,1 % comparativement à 2008, l'année où l'on avait enregistré le plus d'hypothèques. Par conséquent, les prêteurs hypothécaires ont dû se partager, en 2014, un marché considérablement réduit ce qui a rendu le marché plus compétitif.

Puisqu'une part importante des prêts hypothécaires est émise lors de l'acquisition d'une nouvelle propriété et qu'il s'agit du moins grand nombre de ventes de propriété des 10 dernières années, le faible nombre d'hypothèques en 2014 était prévisible.

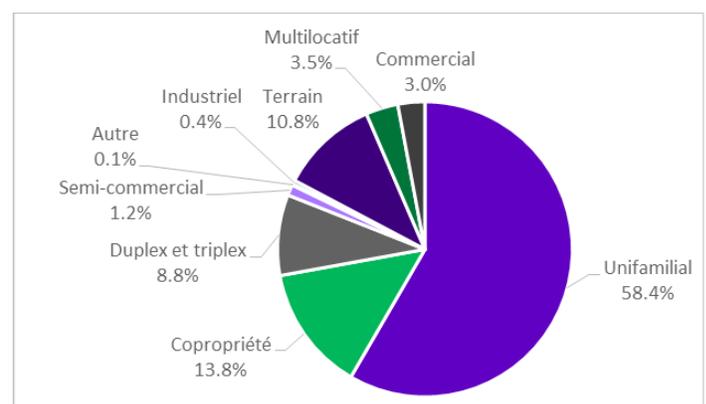
Graphique 2 - Répartition des hypothèques selon le type en 2014



1.1. LES PROPRIÉTÉS HYPOTHÉQUÉES

Tous les types de propriétés peuvent être hypothéqués, que ce soit un immeuble commercial, résidentiel ou un terrain, par contre la majorité des hypothèques sont émises sur des propriétés résidentielles. Ainsi, parmi les hypothèques émises en 2014, 58,4 % des hypothèques ont été émises sur des résidences unifamiliales et 13,8 % ont été émises sur des copropriétés. Le graphique suivant présente la répartition des hypothèques par catégorie générale de bâtiment.

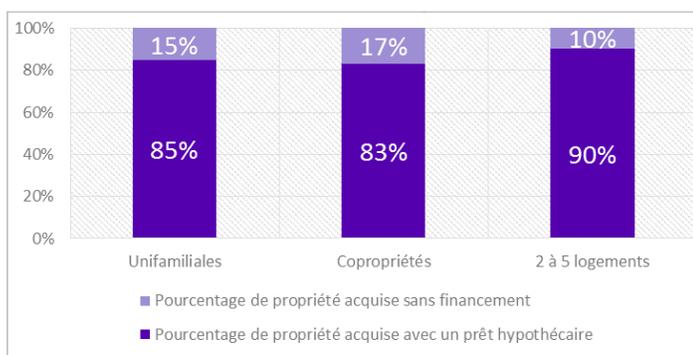
Graphique 3 - Répartition des hypothèques par catégorie de bâtiments



1.2. Propriétés acquises et hypothéquées

L'acquisition d'une nouvelle propriété demande un investissement financier important pour l'acheteur, par conséquent, plusieurs ont recours à un prêt hypothécaire. En revanche, selon la situation financière de l'acquéreur, celui-ci peut également acheter la propriété en argent comptant. En fonction du type de propriété, la portion d'acheteur n'ayant pas recours à un créancier diffère. Ainsi, 17 % des acquéreurs de copropriétés en 2014 ont acquis leur résidence sans avoir recours à un prêteur. C'est le type de propriété où les acquéreurs ont eu proportionnellement le moins recours à un prêt hypothécaire parmi les catégories de propriété résidentielle présentée ci-dessous.

Graphique 4 - Répartition des ventes de propriétés résidentielles selon la méthode de paiements¹



La plus faible proportion d'utilisation du crédit afin d'acquérir une copropriété peut partiellement s'expliquer par le type d'acheteur. Selon un sondage léger², parmi les acheteurs des 5 dernières années sondées, 28 % des acheteurs de copropriétés avaient plus de 60 ans alors qu'ils représentaient seulement 9 % des acheteurs d'unifamiliales. Or, les personnes de plus de 60 ans cherchent souvent à réduire la taille de leur propriété et possèdent plus fréquemment une propriété libre d'hypothèques que les autres acheteurs. Ainsi, ils ont de plus grandes probabilités d'acquérir leur nouvelle propriété sans financement hypothécaire.

Pour l'unifamiliale, 15 % des propriétés sont acquises sans avoir recours à un créancier. Le recours à un prêt hypothécaire est plus fréquent pour les acquéreurs de 2 à 5 logements puisque 90 % des acquisitions

sont financées par prêt hypothécaire. Ce phénomène s'explique partiellement par le prix médian plus élevé pour ce type d'habitation. De plus, les propriétés de 2 à 5 logements sont souvent acquises à titre d'investissement et par conséquent les gens peuvent déduire les intérêts payés sur les portions louées ce qui rend le financement plus attrayant. Les investisseurs sont également enclins à utiliser l'effet de levier et donc de recourir à un prêt hypothécaire.

2. PART DE MARCHÉ PAR INSTITUTIONS FINANCIÈRES

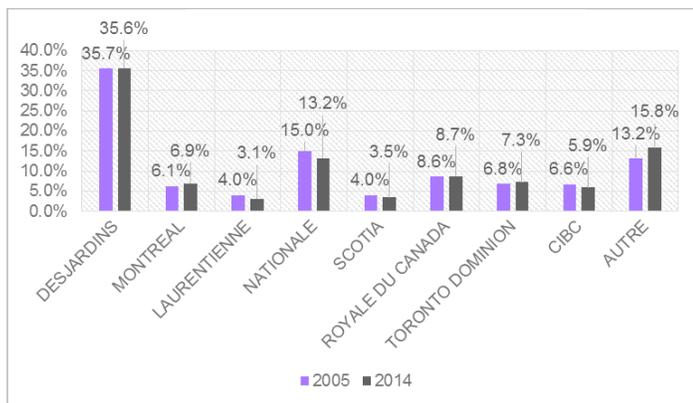
Le Canada et la Québec diffèrent des États-Unis sur le plan de la concentration du marché financier et hypothécaire. Au Canada, le marché est concentré principalement entre quelques grandes institutions alors qu'aux États-Unis il est plus diversifié. Ainsi, sept grandes banques accaparent le plus gros du marché hypothécaire canadien. Au Québec, on doit ajouter à la liste un autre joueur important, le Mouvement Desjardins, pour un total de huit principales institutions.

Malgré la concentration du marché hypothécaire entre quelques institutions, celui-ci tend à se diversifier avec une part croissante des hypothèques émises par de plus petits créanciers. Comme montré par le graphique à la page suivante, les petites institutions ont gagné 2,6 % des parts de marché de 2005 à 2014. Néanmoins, les huit principales institutions financières ont émis 84,2 % des prêts hypothécaires au Québec en 2014. Deux institutions semblent être privilégiées au Québec, soient le Mouvement Desjardins et la Banque Nationale (BNC) qui se partage 48,8 % du marché hypothécaire de 2014. Cependant, alors que Desjardins a maintenu ces parts de marché entre 2005 et 2014, BNC obtenait davantage de parts en 2005. Elle avait émis 15,0 % des hypothèques en 2005 alors qu'en 2014 elle a obtenu 13,2 % du marché hypothécaire québécois. La Banque Laurentienne, la CIBC et la Banque Scotia ont également un recul au niveau de leur part de marché alors que la Banque Toronto-Dominium (TD) et la Banque de Montréal (BMO) ont plutôt amélioré leur présence sur le marché. Pour la Banque Royale du Canada (RBC), les parts de marché sont demeurées stables.

¹ Pour la proportion des propriétés acquises et hypothéquées, certaines ventes et hypothèques sont exclues afin d'avoir un marché représentatif.

² Léger. (Janvier, 2015). Intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier au Québec, Conférence sur les perspectives du marché résidentiel au Québec de la FCIQ, Montréal, Québec

Graphique 5 - Part de marché hypothécaire par prêteurs

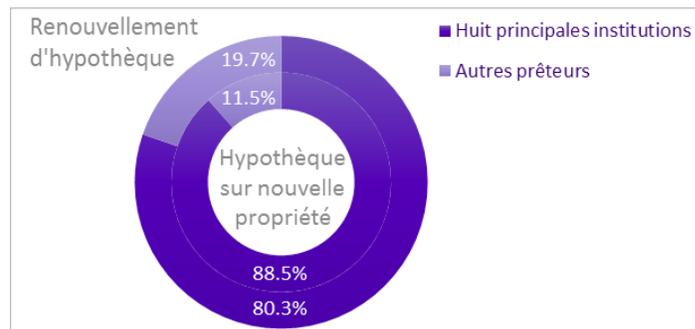


Parmi les plus petits prêteurs au Québec, quelques-uns se sont démarqués par leur expansion dans le marché hypothécaire. Par exemple, Computershare Trust et First National étaient pratiquement absents du marché hypothécaire québécois en 2005 et obtiennent en 2014, respectivement 2,1 % et 1,0 % du marché hypothécaire. D'autres joueurs obtiennent également des parts de marché intéressantes en 2014 tel que Banque Manuvie avec 1,8 % des hypothèques, Citi Financière avec 1,4 % et Groupe Investors avec 1,1 %. Pour la Citi financière, par contre, leur part de marché a régressé alors qu'il avait émis 2,0 % des prêts hypothécaires en 2005. Le recours plus fréquent aux courtiers hypothécaires explique possiblement l'expansion des plus petits prêteurs. En ce sens, certains petits prêteurs font affaire avec des particuliers uniquement par l'entremise de courtier hypothécaire.

2.1 Part de marché selon le type d'hypothèque

Certaines institutions se démarquent au niveau des acheteurs alors que d'autres sont plus agressives lors du renouvellement. Selon les hypothèques publiées au Registre foncier, les plus petits prêteurs seraient plus populaires lors de renouvellements d'hypothèques que lors de la demande d'un prêt hypothécaire pour une nouvelle propriété. Le graphique suivant démontre les différences de parts de marché entre les hypothèques de renouvellements et celles d'acquisitions de propriété.

Graphique 6 - Répartition des parts de marché selon le type d'hypothèque



Comme on peut le voir, les propriétaires ont fait confiance à un prêteur autre que les grandes institutions lors du renouvellement de leur hypothèque dans 19,7 % des cas. Or, seulement 11,5 % ont choisi cette option parmi les acquéreurs de nouvelles propriétés en 2014. Les propriétaires semblent opter pour des institutions financières plus connues lors de l'acquisition puis être tentés par d'autres options au renouvellement.

Du côté des plus grandes institutions au Québec, Desjardins, par exemple, obtient d'excellents résultats pour les hypothèques effectuées au moment d'une nouvelle acquisition avec 40,1 % des parts de marché alors qu'ils sont moins forts au niveau des renouvellements. La CIBC au contraire obtient des parts de marché plus de deux fois plus grandes lors du renouvellement que lorsque l'hypothèque est reliée à une nouvelle acquisition.

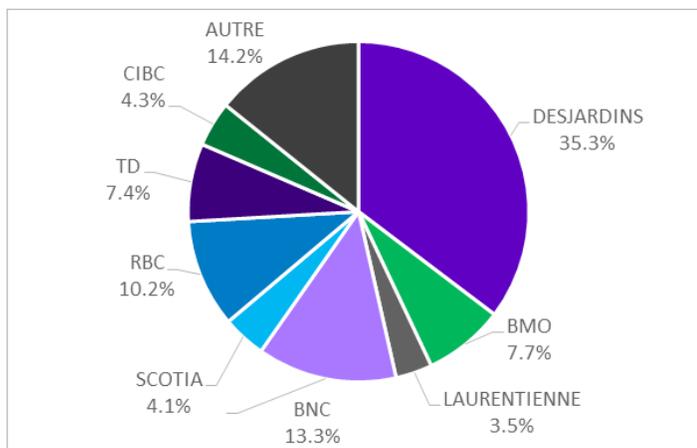
Pour les plus petits prêteurs, Computershare Trust Company of Canada et First National sont proportionnellement plus présents sur le marché du prêt hypothécaire relié à une acquisition alors que la banque Manuvie et la Citi Financière sont plus actives sur le marché du renouvellement.

2.2. Actif relié aux hypothèques

Dans la section précédente, les parts de marché ont été divisées selon le nombre d'hypothèques, par contre³, il est également possible d'établir les parts de marché en utilisant la valeur des propriétés mise en garantie lors de l'emprunt hypothécaire pour chaque institution financière. Cette valeur est calculée par la somme des prix de vente des propriétés acquises en 2014 et hypothéquées.

³ La valeur de l'actif relié aux hypothèques pour chaque prêteur est calculée par la somme des prix de vente des propriétés qui ont été acquises en 2014 et dont une hypothèque a été contractée auprès de l'institution afin d'acquérir la propriété. Le calcul se fait seulement sur les propriétés achetées en 2014. Les renouvellements d'hypothèque sont exclus.

Graphique 7 - Répartition de la somme des prix de ventes des propriétés acquises et hypothéquées en 2014



Selon la somme des prix de ventes des propriétés, Desjardins aurait obtenu en termes de garantie pour leurs prêts hypothécaires sur de nouvelles acquisitions 35,3 % du marché avec une valeur totale des nouvelles propriétés hypothéquées d'un peu plus de 11,8 milliards. En considérant le nombre d'hypothèques sur de nouvelles acquisitions, il avait plutôt obtenu 40,1% des hypothèques. Au contraire, les prêteurs de la catégorie « Autre » possèdent de plus grandes parts de marché en termes de valeur des propriétés hypothéquées qu'en termes de nombre.

La différence s'explique par le type de propriété hypothéqué et par la division géographique des parts de marché. Les prêteurs de la catégorie « Autre » sont plus présents dans le secteur des propriétés plus dispendieuses telles que le multi résidentiels, le commercial et l'industriel. Par conséquent, la valeur moyenne des propriétés hypothéquées est plus grande pour les prêteurs de la catégorie « Autre » que pour les autres institutions financières. Ainsi, en matière de valeur des propriétés hypothéquées, il possède une plus grande part du marché qu'en termes de nombre.

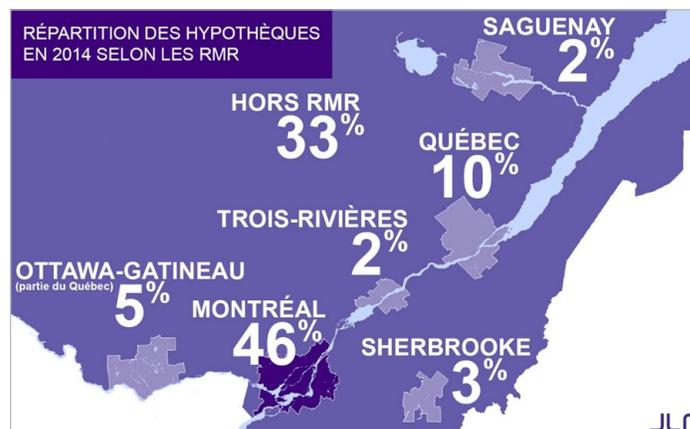
Desjardins, pour sa part, est toute proportion gardée plus présent à l'extérieur de Montréal que les autres

institutions. Or, les propriétés situées sur l'île sont significativement plus dispendieuses. Par conséquent, les institutions financières qui sont moins présentes sur l'île de Montréal auront tendance à avoir des parts de marché plus faibles en termes de montant de l'actif hypothéqué qu'en termes de nombre. Au contraire, les institutions financières dont les hypothèques sont toute proportion gardée davantage reliées à des propriétés sur l'île de Montréal auront souvent des actifs reliés aux hypothèques de plus grandes valeurs. En ce sens, la prochaine section traite des parts de marché, ce qui permettra de voir quelles sont les institutions les plus présentes selon les régions.

3. PART DU MARCHÉ PAR PRÊTEURS PAR RMR EN 2014

La population québécoise est très dense dans certaines régions alors que le territoire est très vaste. Par conséquent, les prêts hypothécaires sont majoritairement émis dans les grands centres urbains.

Graphique 8 : Répartitions des hypothèques 2014 selon la RMR

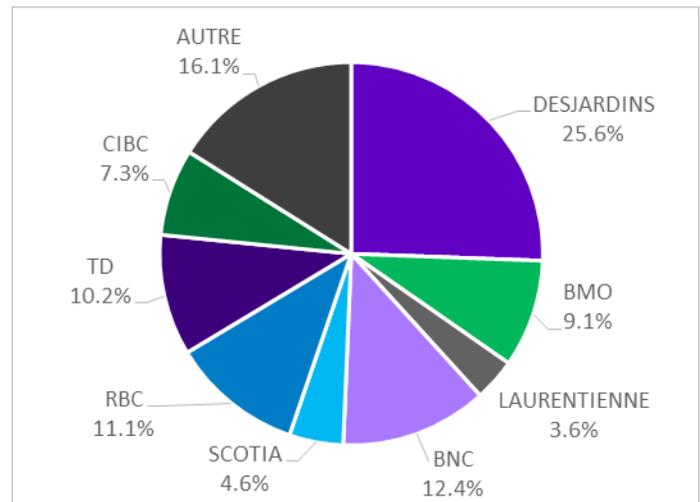


Le marché hypothécaire est très différent d'une région à l'autre. Desjardins est reconnu pour avoir une grande couverture géographique au Québec, alors que certaines institutions bancaires sont plus présentes dans les grands centres urbains.

3.1. RMR de Montréal

Dans la région de Montréal, les prêteurs sont très diversifiés et donc, la concurrence est plus accrue. Ainsi, pour les deux institutions financières ayant émis le plus d'hypothèques au Québec (Desjardins et BNC), il s'agit d'un marché plus difficile que le reste de la province du Québec. Desjardins a émis seulement 25,6 % des prêts dans cette région, soit largement moins que dans l'ensemble du marché où elle en a émis 35,7 %. Les banques TD et RBC performant particulièrement bien dans ce secteur alors qu'elles obtiennent des parts de marché largement supérieur à celle obtenue dans l'ensemble du Québec avec respectivement 2,9 et 2,4 points de pourcentage de plus.

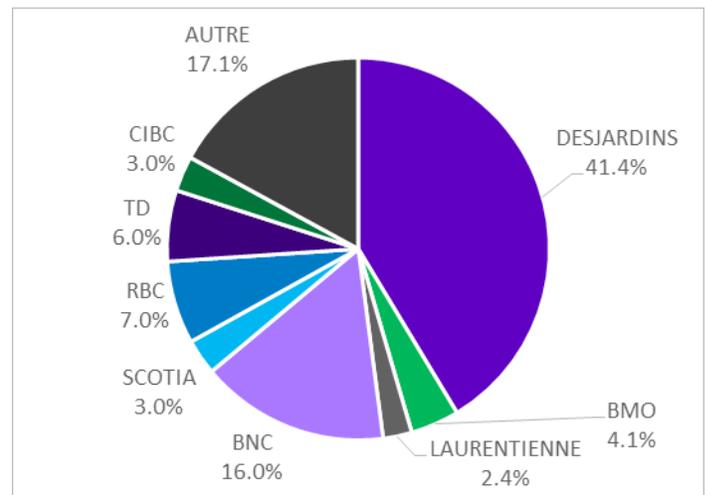
Graphique 9 - Part de marché - Montréal



3.2. RMR de Québec

L'an dernier, 10,2 % des hypothèques émises dans la province étaient reliées à une bâtisse dans la RMR de Québec. Desjardins se distingue dans ce marché avec 41,4 % des émissions de prêt hypothécaire en 2014. La catégorie « Autre » se distingue également dans cette région avec 17,1 % des prêts, soit 1,3 point de pourcentage de plus que dans l'ensemble du Québec. La BNC s'illustre également avec 16,0 % du marché (2,8 points de pourcentage de plus que dans l'ensemble du Québec). Les autres banques, quant à elles, sont moins présentes dans ce secteur que dans l'ensemble du Québec.

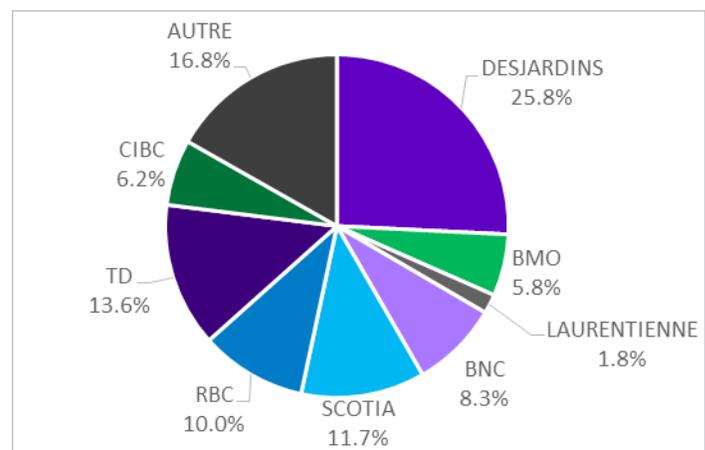
Graphique 10 - Part de marché - Québec



3.3. RMR d'Ottawa-Gatineau (Partie du Québec)

Ce territoire représente 4,8 % des hypothèques émises au Québec. En ce qui concerne la présence des institutions financières, ce marché rappelle un peu celui de Montréal en ce sens que le marché est davantage réparti entre les prêteurs. La proximité de l'Ontario semble influencer la répartition du marché hypothécaire dans cette région. On note que les institutions financières dont le siège social se situe en Ontario (CIBC, TD, Scotia et RBC) sont toute proportion gardée plus présentes dans cette région. D'un autre côté, les institutions financières fondées au Québec (Desjardins, BMO, Laurentienne et BNC) performant moins bien dans cette région que dans l'ensemble de la province. Néanmoins, Desjardins demeure le joueur le plus important avec un peu plus du quart des prêts émis en 2014.

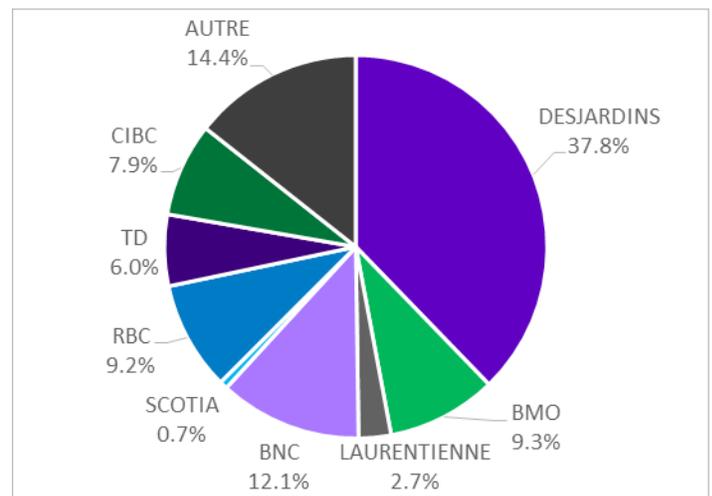
Graphique 11 - Part de marché - Ottawa - Gatineau (partie du Québec)



3.4. RMR de Sherbrooke

Environ 2,5 % des prêts hypothécaires émis en 2014 au Québec l'ont été pour une résidence du secteur de Sherbrooke. Le marché hypothécaire y est dominé par Desjardins qui y a émis 37,8 % des hypothèques. CIBC et BMO ont des performances intéressantes dans cette région avec des parts de marché de plus de 2 points de pourcentage supérieur à celle qu'elles ont dans l'ensemble du marché québécois en 2014.

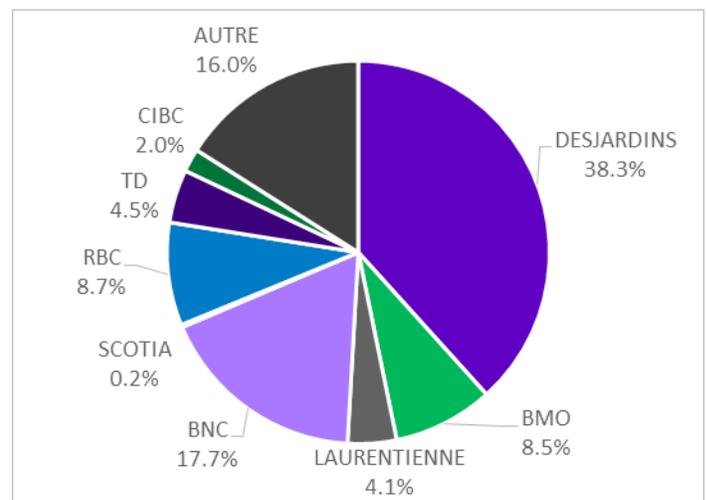
Graphique 12 - Part de marché - Sherbrooke



3.5. RMR du Saguenay

Les prêts hypothécaires attribués sur des propriétés au Saguenay en 2014 représentent 2,2 % de l'ensemble du marché. Desjardins domine également ce marché avec 38,3 % des prêts hypothécaires. BNC performe particulièrement bien dans cette région avec des parts de marché de 4,5 points de pourcentage supérieur à celle qu'elle enregistre dans l'ensemble du Québec. CIBC (2,0 %) et Scotia (0,3 %) semblent moins actives au Saguenay puisqu'il s'agit de la région où leurs parts de marché sont les plus petites avec des parts de marché d'environ 3 points de pourcentage sous leur part dans la province.

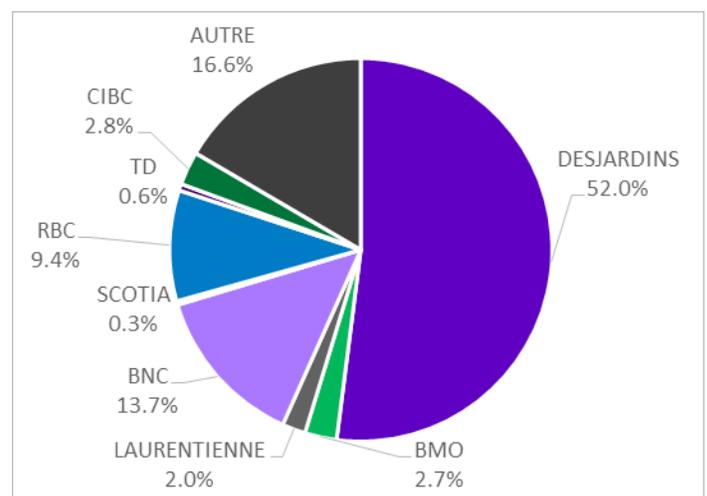
Graphique 13 - Part de marché - Saguenay



3.6. RMR de Trois-Rivières

Cette région représente 1,7 % du marché hypothécaire québécois. Trois-Rivières est dominé par Desjardins alors qu'ils y possèdent 52,0 % des prêts hypothécaires émis en 2014, soit largement plus que les 35,6% qu'elle possède pour l'ensemble du Québec. C'est un marché particulièrement difficile pour Scotia, TD et BMO avec respectivement des parts de marché de 0,3 %, 0,6 % et 2,7 %. Ce sont des parts largement inférieures à ce qu'elles ont pour l'ensemble du Québec.

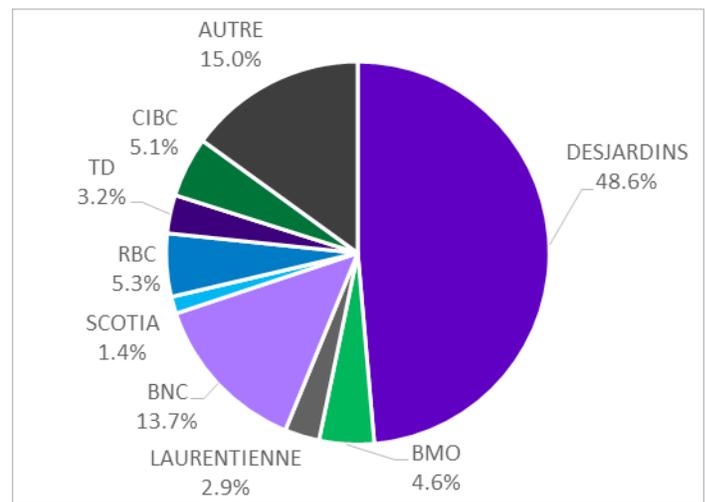
Graphique 14 - Part de marché - Trois-Rivières



3.7. Hors-RMR

Malgré la densité de la population dans les grands centres urbains, environ 32,7 % des prêts hypothécaires sont émis sur des propriétés situées en dehors des 6 RMR du Québec. Sans grande surprise, le marché hors des grands centres est largement dominé par Desjardins avec près de la moitié (48,6 %) du marché hypothécaire. BNC est la seule des 7 grandes banques qui a également enregistré des parts de marché hors RMR supérieur à ses parts de l'ensemble du Québec avec 0,5 point de pourcentage supplémentaire.

Graphique 15 - Part de marché - Hors-RMR



4. LE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE EN 2015

En début d'année, la banque centrale a annoncé une baisse de 0,25 point de pourcentage du taux directeur pour atteindre 0,75 %. Les banques se sont partiellement ajustées en réduisant le taux préférentiel de 0,15 point de pourcentage pour s'établir à 2,85 %. Avec des ventes prévues en 2015 encore faibles comparativement à la moyenne des 10 dernières années, les institutions financières devront se partager un marché encore relativement petit. Par conséquent, la concurrence demeurera forte en 2015. Les institutions financières désireront garder une marge bénéficiaire intéressante malgré les bas taux tout en voulant grappiller quelques parts de marché à leur concurrent. Tout cela, sans oublier que les petites institutions et les prêteurs privés se font de plus en plus présents. Ainsi, les grandes institutions financières devront faire preuve d'ingéniosité afin de se distinguer et de faire croître leur nombre d'hypothèques chaque année.



SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca