
SUJET

NOUVEAUX ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

OBJET

Que fait le gouvernement pour aider les nouveaux accédants à la propriété?

FAITS SAILLANTS

- 80 % des ménages canadiens trouvent un logement qui leur convient sur le marché
- Le nouvel accédant à la propriété typique a entre 25 et 34 ans
- Le revenu annuel d'un ménage moyen des nouveaux accédants à la propriété est de 74 000 dollars
- Selon l'enquête 2017 auprès des emprunteurs hypothécaires, la mise de fonds moyenne des nouveaux accédants à la propriété est de 46 000 dollars

Incitatif à l'achat d'une première propriété.

- **1,25\$ milliard** sur les trois prochaines années pour que la SCHL mette en œuvre l'Incitatif à l'achat d'une première propriété.
- **100\$ millions** sur les cinq prochaines années afin de financer les fournisseurs actuels de prêts hypothécaires avec participation.
- Pouvant réduire ses coûts hypothécaires mensuels jusqu'à 286 \$ par mois pour l'achat d'une maison valant 500 000\$ avec un incitatif de 10%.
- Les acheteurs d'une première habitation admissibles à un prêt hypothécaire avec participation de 5% ou 10 % de la valeur d'une habitation nouvellement construite, ou de 5 % de la valeur d'une habitation existante.
- L'Incitatif est offert aux acheteurs d'une première propriété dont le revenu du ménage est de moins de 120 000 \$ par année.

RÉPONSE

- **Chaque Canadien a besoin d'un chez-soi sécuritaire et abordable, mais le prix élevé des maisons aujourd'hui signifie que plus de Canadiens ont de la difficulté à trouver un logement. Un bon nombre de jeunes canadiens ont l'impression que l'accession à la propriété est de plus en plus impossible.**
- **Afin de rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les acheteurs d'une première habitation, le budget de 2019 a instauré l'Incitatif à l'achat d'une première propriété.**
- **L'achat d'une propriété est souvent le plus grand investissement que font les canadiens. L'incitatif offrira une participation de 5% ou 10 % de la valeur d'une habitation nouvellement construite et de 5 % de la valeur d'une habitation existante.**
- **L'incitatif aidera les acheteurs admissibles à réduire leurs mensualités hypothécaires sans alourdir leur fardeau financier.**
- **L'Incitatif permettrait aux acheteurs d'une première propriété admissible qui ont le montant minimal requis de la mise de fonds pour une hypothèque assurée de demander à la Société canadienne d'hypothèques et de logement de financer une partie de l'achat d'une propriété au moyen d'un prêt hypothécaire avec participation.**

- **Dans le même temps, l'établissement de règles prudentes assure la stabilité à long terme du marché du logement et assure aux canadiens que leur investissement est stable et sécurisé.**

SUBJECT

FIRST-TIME HOMEBUYERS

ISSUE

How will the National Housing Strategy help Canadians purchase their first home?

KEY FACTS

- 80% of Canadian households' housing needs are met through the marketplace.
- Typical First-Time Homebuyers are between the ages of 25 and 34.
- First-Time Homebuyers have an average annual household income of \$74,000
- According to CMHC's 2017 Mortgage Consumer Survey, the average down payment for FTHBs was \$46,000.

First-Time Home Buyer Incentive

- **\$1.25 billion** over the next 3 years for CMHC to implement the First-Time Home Buyers Incentive.
- **\$100 million** over the next 5 years to fund existing providers of shared equity mortgages.
- Reducing the borrower's monthly mortgage costs by as much as \$286 per month on a purchase of a \$500,000 home, with a 10% Incentive.
- CMCHC would offer qualified first-time home buyers a 5 per cent or 10 per cent shared equity mortgage for a newly constructed home, or a 5 per cent shared equity mortgage for an existing home.
- The Incentive is available to first-time home buyers with household incomes of no more than \$120,000 per year.

RESPONSE

- **Every Canadian needs a safe and affordable place to call home, but today's high house prices mean that more Canadians are struggling to find housing. For many young Canadians, home ownership seems increasingly out of reach.**
- **To help make homeownership more affordable for first-time home buyers, Budget 2019 introduced the First-Time Home Buyer Incentive.**
- **Buying a property is often the biggest investment Canadians make. The incentive will allow a 5 per cent or 10 per cent shared equity mortgage for a newly constructed home, or a 5 per cent shared equity mortgage for an existing home.**
- **The Incentive helps reduce monthly mortgage payments for qualified first-time homebuyers without adding to their financial burdens.**
- **The Incentive will allow eligible first-time home buyers who have the minimum down payment for an insured mortgage to finance a portion of their home purchase through a shared equity mortgage with Canada Mortgage and Housing Corporation.**
- **At the same time, setting prudent rules ensures long-term market stability and assures Canadians that their investment is stable and secure.**

CONTEXTE

Environ 80 % des ménages Canadiens arrivent à trouver sur le marché un logement satisfaisant leurs besoins, grâce au soutien du gouvernement par l'entremise des activités commerciales d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation de la SCHL, ainsi que grâce aux garanties accordées par les assureurs hypothécaires du secteur privé.

Typiquement, les accédants à la propriété sont âgés de 25 à 34 ans, sont au début de leur carrière professionnelle et disposent d'un revenu familial moyen annuel de 74 000 \$ et d'un actif accumulé limité.

Incitatif à l'achat d'une première propriété

L'Incitatif permet aux acheteurs d'une première propriété admissible qui ont le montant minimal requis de la mise de fonds pour une hypothèque assurée de demander à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), agit en tant qu'administrateur du programme pour le compte du gouvernement du Canada, de financer une partie de l'achat d'une propriété au moyen d'un prêt hypothécaire avec participation.

Puisqu'aucun remboursement régulier ne serait nécessaire avec l'Incitatif, les familles canadiennes auraient des paiements hypothécaires mensuels moins élevés. À titre d'exemple, si un acheteur achète une nouvelle habitation de 500 000 \$ avec une mise de fonds de 5 % et un prêt hypothécaire avec participation de la SCHL de 10 % (50 000 \$), le montant de l'hypothèque de l'emprunteur serait réduit, passant de 475 000 \$ à 425 000 \$ et réduisant ainsi ses coûts hypothécaires mensuels de 286 \$ par mois. Les modalités de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété sont accessibles via le site web de la SCHL au www.chezsoidabord.ca/fthbi.

La SCHL offrirait aux acheteurs d'une première habitation admissibles un prêt hypothécaire avec participation de 5% ou 10 % de la valeur d'une habitation nouvellement construite et de 5 % de la valeur d'une habitation existante. La valeur plus élevée du prêt hypothécaire avec participation pour les habitations nouvellement construites pourrait encourager la construction des habitations nécessaires pour répondre aux pénuries de logements au Canada, en particulier dans les grandes villes.

L'Incitatif à l'achat d'une première propriété comprendrait des critères d'admissibilité afin de veiller à ce que le programme aide ceux qui ont des besoins légitimes, tout en s'assurant que les participants peuvent se permettre les habitations qu'ils achètent. L'Incitatif serait offert aux acheteurs d'une première propriété dont le revenu admissible est de moins de 120 000 \$ par année. En même temps, l'hypothèque assurée des participants et le montant de l'Incitatif ne peuvent être plus élevés que quatre fois les revenus annuels admissibles des participants.

Selon nous, l'inflation attribuable à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété sera au maximum de 0,2 % à 0,4 %.

En limitant l'inflation des prix des logements, nous rendrons le logement plus abordable, et ce, plus efficacement que certains des changements réglementaires et des politiques qui ont été proposés jusqu'ici. À titre d'exemple, si nous avons réduit de 1 % le taux utilisé pour les simulations de crise de l'assurance prêt hypothécaire ou porté à 30 ans la période d'amortissement maximale, l'endettement aurait été plus élevé et l'inflation des prix des logements aurait été cinq ou six fois plus élevée qu'avec l'incitatif.

Le budget de 2019 propose également d'augmenter la limite des retraits du Régime d'accession à la propriété de 25 000 \$ pour la faire passer à 35 000 \$, ce qui permettra aux acheteurs d'une première propriété d'effectuer des retraits plus importants à même leur épargne détenue dans des régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) pour acheter une habitation.

Autres initiatives

À l'heure actuelle, de nombreuses autres initiatives fédérales encouragent l'investissement dans l'accession à la propriété pour les acheteurs d'une première maison, notamment :

- Assurance prêt hypothécaire – Conformément à la *Loi sur les banques*, l'assurance prêt hypothécaire est obligatoire pour les prêts à rapport prêt-valeur élevé et elle protège les prêteurs contre la défaillance des emprunteurs, tout en permettant aux consommateurs, principalement les accédants, d'acheter une habitation avec une mise de fonds minimale de 5 % à des taux semblables à ceux qui sont accordés aux acheteurs qui versent une mise de fonds de 20 % ou plus.

- Titrisation – Les programmes de titrisation de la SCHL offrent à une variété de prêteurs (banques, coopératives de crédit, sociétés de financement hypothécaire, etc.) un accès stable et efficace à du financement hypothécaire, ce qui contribue à la stabilité du crédit hypothécaire à faible coût disponible pour les consommateurs.
- Régime d'accession à la propriété (piloté par Revenu Canada) – le Régime d'accession à la propriété est un programme fédéral qui permet aux accédants de retirer de leur régime enregistré d'épargne retraite (REER) jusqu'à 35 000 \$, sans conséquences fiscales immédiates, pour acheter ou construire une maison admissible.
- Exemptions sur les gains en capital (piloté par le ministère des Finances) – Les gains en capital sur la vente d'une résidence principale sont exonérés de l'impôt sur le revenu.
- Remboursement de TPS pour habitations neuves (piloté par le ministère des Finances) – les nouveaux propriétaires occupants peuvent être admissibles à un remboursement d'une partie de la TPS payée à l'achat ou à la construction d'une maison neuve, sur le coût de gros travaux de rénovation ou d'agrandissement d'une maison existante ou sur le coût de conversion d'une propriété non résidentielle en habitation.

BACKGROUND

The housing needs of some 80 per cent of Canadian households are being met through the marketplace, supported by the government through CMHC commercial mortgage loan insurance and securitization activities, as well as guarantees of private mortgage insurers.

Typical First-Time Homebuyers are between the ages of 25 and 34, early in their careers, with average annual household incomes of \$74,000, and limited wealth accumulation.

First-Time Home Buyers Incentive

The Incentive allow eligible first-time home buyers who have the minimum down payment for an insured mortgage to apply to finance a portion of their home purchase through a shared equity mortgage with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) who is acting as program administrator on behalf of the Government of Canada.

Since no ongoing repayments would be required with the Incentive, Canadian families would have lower monthly mortgage payments. For example, if a borrower purchases a new \$500,000 home with a 5 per cent down payment and a 10 percent CMHC shared equity mortgage (\$50,000), the borrower's total mortgage size would be reduced from \$475,000 to \$325,000, reducing the borrower's monthly mortgage costs by as much as \$286 per month. Terms and conditions for the First-Time Home Buyer Incentive can be access on the website of CMHC at www.placetocallhome.ca/fthbi.

CMHC would offer qualified first-time home buyers a 5 per cent or a 10 per cent shared equity mortgage for a newly constructed home, or a 5 per cent shared equity mortgage for an existing home. The larger shared equity mortgage for newly constructed homes could help encourage the supply of new homes needed to address housing shortages in Canada, particularly in our largest cities.

The First-Time Home Buyer Incentive would include eligibility criteria to ensure that the program helps those with legitimate needs while ensuring that participants are able to afford the homes they purchase. The Incentive would be available to first-time home buyers with qualified incomes of no more than \$120,000 per year. At the same time, participants' insured mortgage and the Incentive amount cannot be greater than four times the participants' annual qualifying income.

We do not expect the FTHBI's inflation effect to be beyond a maximum of 0.2-0.4 per cent.

Limiting house price inflation will keep housing more affordable, more so than some of the other suggested policy and regulatory changes. For example, a reduction of one per cent in the mortgage insurance stress test or an extended amortization limit of 30 years would have added to indebtedness and resulted in house price inflation of five to six times more than this maximum.

Budget 2019 also proposes to increase the Home Buyers' Plan withdrawal limit from \$25,000 to \$35,000, providing first-time home buyers with greater access to their Registered Retirement Savings Plan savings to buy a home.

Other means:

At present, multiple other federal policies encourage investments in homeownership for FTHBs, including:

- **Mortgage Loan Insurance:** Mortgage loan insurance is mandatory for high ratio mortgages per the *Bank Act*, and it protects lenders against mortgage loan default, while enabling consumers, primarily FTHBs, to purchase homes with a minimum 5% down payment, at rates similar to homebuyers with 20% or more equity.
- **CMHC Securitization:** CMHC Securitization programs provide access to cost-effective and stable mortgage funding for a range of lenders (banks, credit unions, mortgage finance companies, etc.), which contributes to a steady flow of low cost mortgage credit to consumers.
- **Home Buyers' Plan (Canada Revenue Agency lead):** The Home Buyers' Plan is a federal program that allows FTHBs to withdraw up to \$35,000 without immediate tax consequences from registered retirement savings plans to buy or build a qualifying home. Generally, all Home Buyers' Plan withdrawals have to be repaid to the registered retirement savings plan within 15 years.
- **Capital Gains Exemption (Finance lead):** Capital gains on the sale of a principal residence are exempt from income taxes.
- **GST New Housing Rebate (Finance lead):** New homeowners may qualify for a rebate of part of the GST paid on the purchase price or cost of building a new house, on the cost of substantially renovating or building a major addition onto an existing house, or on converting a non-residential property into a house.

Prepared by Préparé par	Approved by Approuvé par	Lead Sector(s) Secteur responsable	Date/Docket Number Date/N° du fichier
Hugo P. Fontaine Parliamentary Affairs CMHC/ Affaires parlementaires, SCHL 613-748-2895	Derek R. Antoine Manager / Gestionnaires Parliamentary Affairs CMHC/ Affaires parlementaires, SCHL 613-748-2455	Client Operations/Client Solutions	October 29, 2019 QP190133