



# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

**La Banque du Canada hausse les taux**

*Par Ben Rabidoux*

Professionnels hypothécaires du Canada est heureuse de partager le numéro de mars de son rapport mensuel sur les principaux résultats du marché et des analyses pour aider à soutenir la filière du courtage hypothécaire au Canada.

Nous avons établi un partenariat avec l'analyste Ben Rabidoux, qui fournit chaque mois aux membres de PHC un examen des dernières données économiques et résidentielles ainsi que des tendances des taux. Il décortique les données et traite des implications pour les consommateurs canadiens — vos clients.

Nous avons hâte d'informer nos membres des marchés de l'habitation et du crédit hypothécaire. Nous espérons que vous apprécierez ce dernier rapport.

# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



## La Banque du Canada hausse les taux

La Banque du Canada a haussé son taux directeur de 0,25 % au début de mars, ce qui a porté le taux à un jour à 0,5 % et le taux préférentiel des grandes banques à 2,7 %.

Dans la déclaration accompagnant sa décision, la Banque a déclaré : « *Alors que l'économie continue de croître et que les pressions inflationnistes demeurent élevées, le Conseil de direction s'attend à ce que les taux d'intérêt continuent d'augmenter.* »

Cette allusion à d'autres hausses de taux à venir, ainsi que l'inflation obstinément élevée, qui a atteint un nouveau taux annuel de 5,7 % en 30 ans, font grimper les rendements obligataires et affectent aussi les taux hypothécaires fixes. L'important sur cinq ans des obligations du gouvernement du Canada est maintenant supérieur à 2 % pour la première fois depuis la fin de 2018.

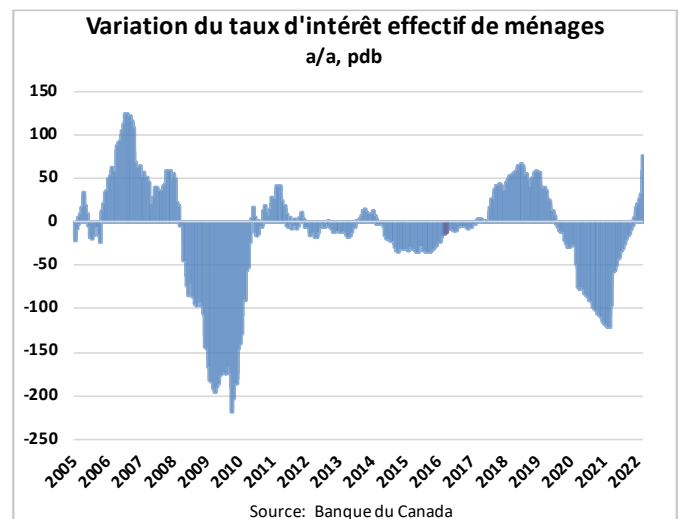
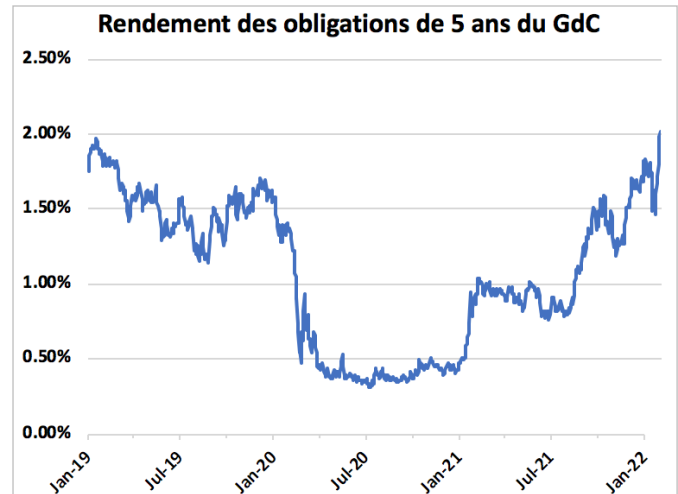
**Ce que cela signifie :** Les taux plus élevés sont déjà ressentis par les consommateurs. Le taux d'intérêt effectif payé par les ménages sur l'ensemble des produits de crédit a augmenté de 60 points de base (pdb) depuis le début de l'année et est près de 80 pdb de plus que l'an dernier à la même époque, soit la plus forte augmentation annuelle depuis 2006.

Malgré tout, les consommateurs demeurent en assez bonne posture.

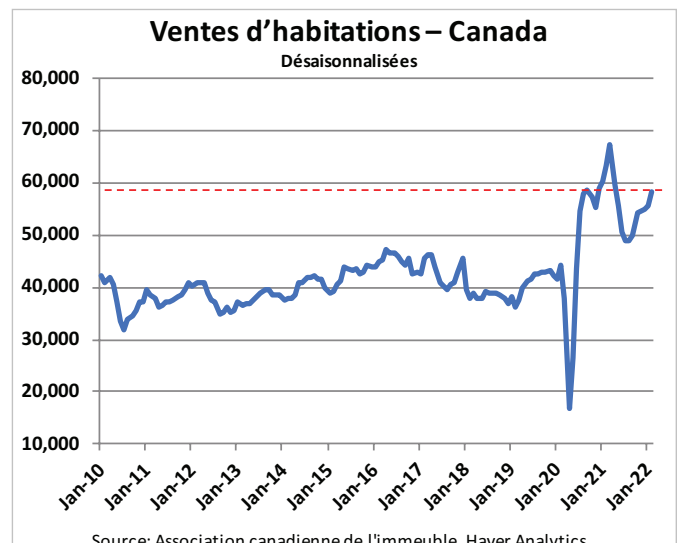
- Le taux de chômage a chuté de 1,0 % en février pour atteindre 5,5 %, frisant ainsi les creux historiques.
- Le taux d'épargne des ménages était de 6,4 % au quatrième trimestre, contre moins de 1 % avant trimestre.
- L'avoir net des ménages a grimpé de 16 % au quatrième trimestre.
- Les taux d'insolvabilité des consommateurs restent inférieurs de 40 % à ceux d'avant l'accession à la propriété.

### Signes subtils d'un changement dans le marché canadien de l'habitation

Les ventes de maisons ont bondi de 4,6 % d'un mois à l'autre en février et demeurent supérieures de 25 % aux niveaux moyens sur une base ajustée en fonction de la population :



Source: Banque du Canada



Source: Association canadienne de l'immeuble, Haver Analytics

# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



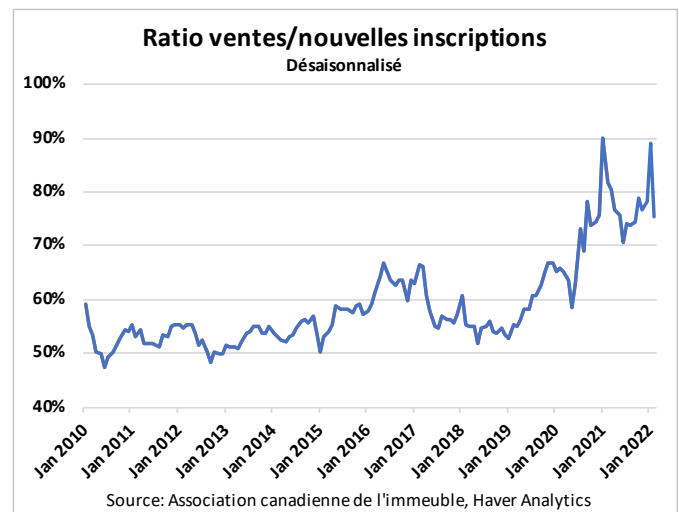
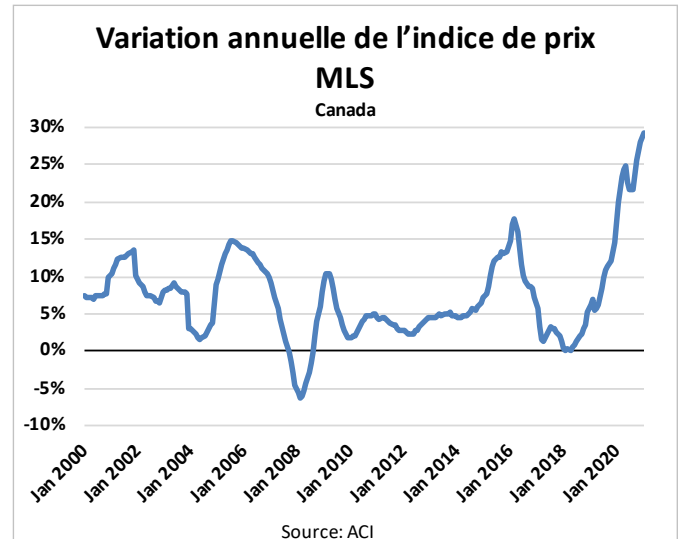
## La Banque du Canada hausse les taux

**Ce que cela signifie :** Cela donne à penser que la demande est encore forte, probablement alors que les acheteurs tentent de devancer d'autres hausses de taux de la Banque du Canada ce qui laisse entrevoir un excédent de la demande avec une activité de vente plus faible dans la seconde moitié de l'année, alors que la hausse des taux et la faiblesse des tendances du revenu discrétionnaire grugent la demande.

Du côté des prix, février a connu la plus forte augmentamensuelle de l'indice désaisonnalisé national des prix des maisons à 3,5 % m/m. Les prix des maisons sont maintenant de 29 % (ou 200 000 \$) supérieurs à ce qu'ils étaient l'an dernier à cette époque, une tendance qui mènera sans doute les décideurs à envisager sérieusement des mesures pour tempérer la demande :

Du côté de l'offre, on a observé en février une hausse de 23,7 % du nombre de nouvelles inscriptions, ce qui a contribué à faire baisser le ratio ventes-nouvelles inscriptions à 75 % par rapport aux sommets fous de près de 90 % observés en janvier.

**Ce que cela signifie :** Cet indicateur demeure bien au-dessus du territoire «équilibré» de 50 à 60 %, mais le fait que tant de nouvelles inscriptions sont entrées sur le marché le mois dernier suggère que nous pourrions voir une certaine pression de vente refoulée se matérialiser par des inscriptions plus élevées ce printemps. Si c'est le cas, on peut espérer que cela permettra aux décideurs de respirer un peu mieux.



\*Les prévisions contenues dans le présent rapport sont exactes à la date indiquée.

Ben Rabidoux est le fondateur d'Edge Realty Analytics ([www.edgeanalytics.ca](http://www.edgeanalytics.ca)), qui fournit aux meilleurs professionnels de l'immobilier des recherches récentes et des infographies de marketing pour les aider à se démarquer des concurrents et à rester engagés auprès de leurs clients et prospects.

Il est aussi le fondateur et président de North Cove Advisors, une firme d'études de marché au service de clients institutionnels et fortunés, qui est constamment classée au cinquième rang par Brendan Wood International.

Il est un invité fréquent et un collaborateur dans les grands médias, y compris Bloomberg, le Wall Street Journal, Reuters, le Globe and Mail, le Toronto Star, Macleans et bien d'autres.

