



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

**Les données économiques sont solides pour l'instant... mais les nuages s'amoncellent**

*Par Ben Rabidoux*

Professionnels hypothécaires du Canada est heureuse de partager le numéro de novembre 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

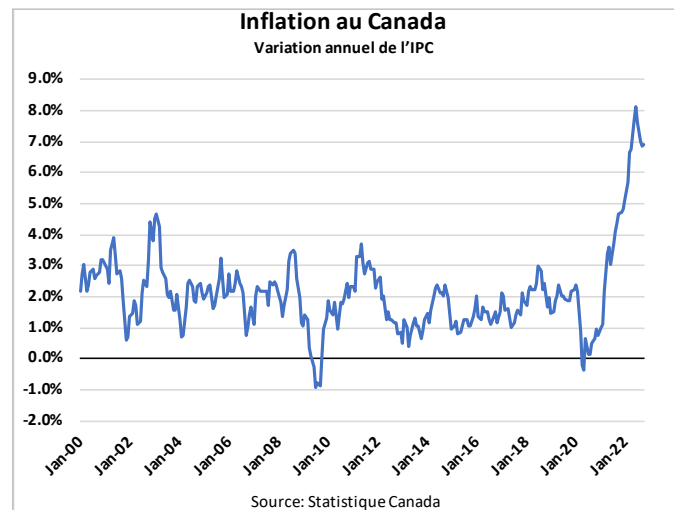
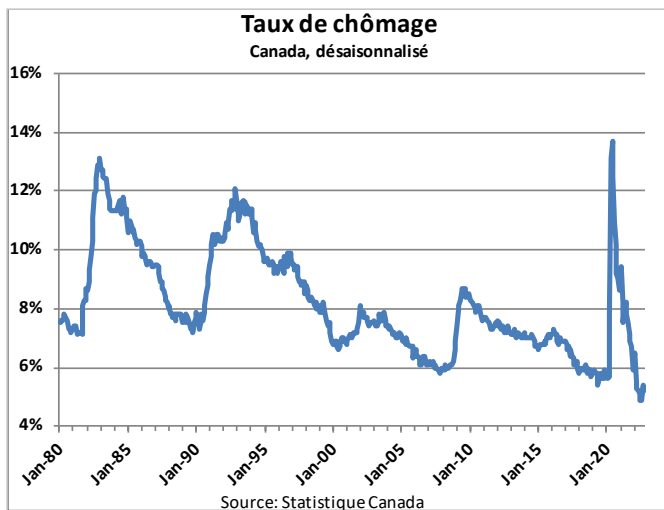


## Les données économiques sont solides pour l'instant... mais les nuages s'amoncellent

L'activité économique au Canada a raisonnablement bien tenu le coup pendant le cycle actuel de hausse des taux de la Banque du Canada, mais il y a des indices émergents qu'un ralentissement est imminent.

Pour l'instant, cependant, la croissance de l'emploi n'est pas au nombre de ces indicateurs. Le Canada a vu 108 000 nouveaux emplois créés en octobre, comparativement à environ 10 000 selon les estimations. Le taux de chômage s'est maintenu à 5,3 %, l'un des niveaux les plus bas jamais enregistrés.

L'inflation, qui avait atteint 8,1 % en juin, a baissé à 6,9 % en octobre.



Surtout, il y a des signes que l'inflation de base (la priorité de la Banque du Canada) commence aussi à ralentir. L'IPC de base désaisonnalisé n'a augmenté que de 0,2 % le mois dernier par rapport à septembre, la plus faible augmentation mensuelle depuis le début de 2021.

Dans le même temps, les indicateurs composites avancés de l'OCDE de l'activité économique au Canada ont chuté à des niveaux qui suggèrent un ralentissement économique prononcé l'an prochain.

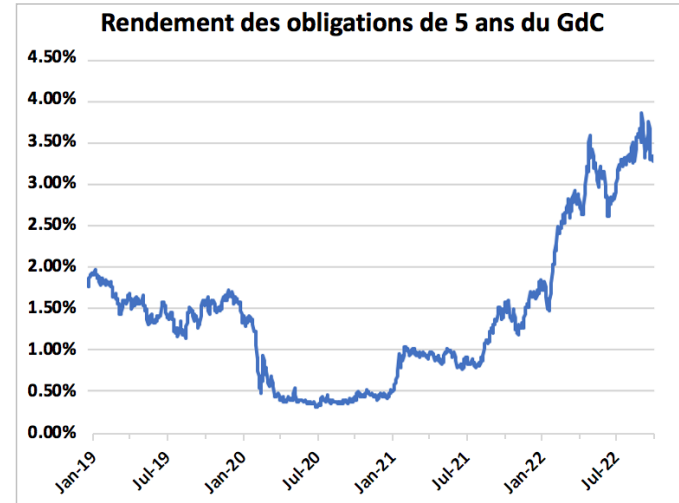
Même si l'activité économique actuelle semble raisonnablement solide, la combinaison d'un ralentissement de l'inflation et d'une forte baisse des indicateurs à long terme fait diminuer les attentes de hausse des taux d'intérêt. Le rendement des obligations de cinq ans, un déterminant majeur des taux hypothécaires fixes, est passé d'un sommet de 3,9 % à la mi-octobre à environ 3,4 % au moment de la rédaction.

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



Les données économiques sont solides pour l'instant... mais les nuages s'amoncellent

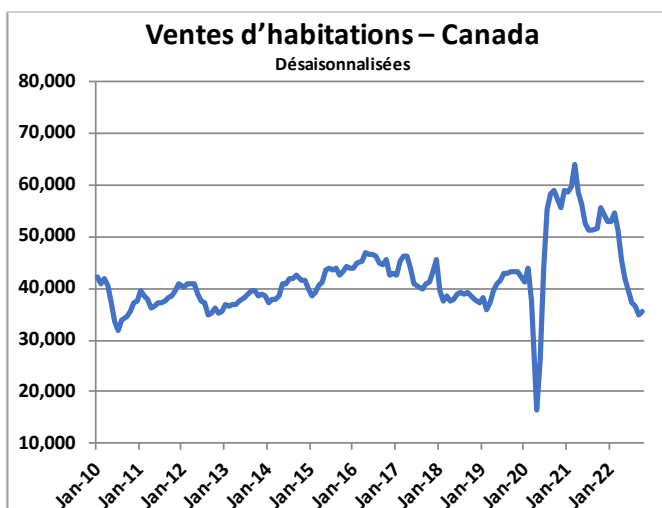
**Ce que cela signifie :** Les taux hypothécaires fixes subiront une pression à la baisse au cours des prochaines semaines, toutes choses égales par ailleurs. À première vue, c'est un développement positif pour le logement, mais souvenons-nous que le déclin est principalement attribuable à la détérioration des perspectives économiques, et nous ne savons pas encore à quel point la récession pourrait être profonde.



## La vente d'une habitation

Les ventes de maisons canadiennes ont grimpé de 1,1 % en un mois en octobre, la première augmentation mensuelle depuis février. Cela laisse encore des ventes en baisse massive de 36 % par rapport à l'an dernier à la même époque.

Malgré un ralentissement économique sévère, il n'y a probablement pas beaucoup d'autres ventes qui peuvent baisser ici compte tenu de la croissance démographique record (700 000 l'an dernier contre 944 000 aux États-Unis... un pays neuf fois plus peuplé). Des provinces clés comme l'Ontario voient déjà la demande atteindre les niveaux des années 1990. Ce n'est pas viable à long terme.



Du côté de l'offre, les nouvelles inscriptions ont bondi de 2,5 % d'un mois à l'autre à l'échelle nationale, surtout en Colombie-Britannique (+4,7 %) et en Ontario (+3,4 %). Les stocks actifs ont également augmenté de 2,3 % d'un mois à l'autre, la plus forte augmentation depuis juillet. Cela fait augmenter l'offre de 33 % par année à l'échelle nationale et de 106 % en Ontario.

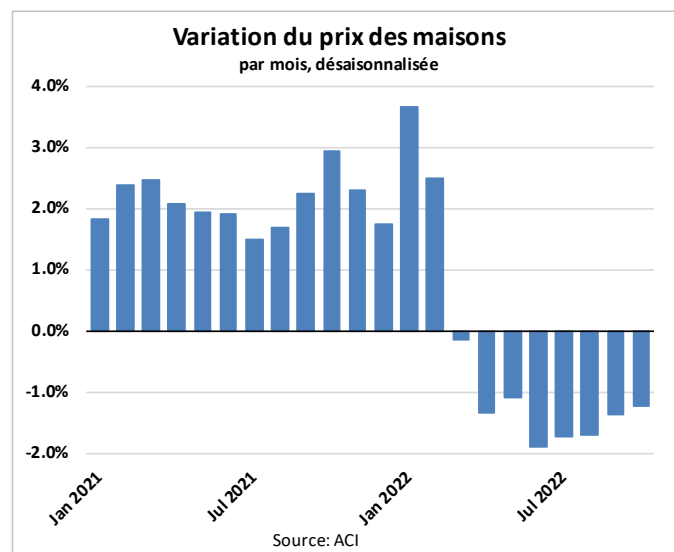
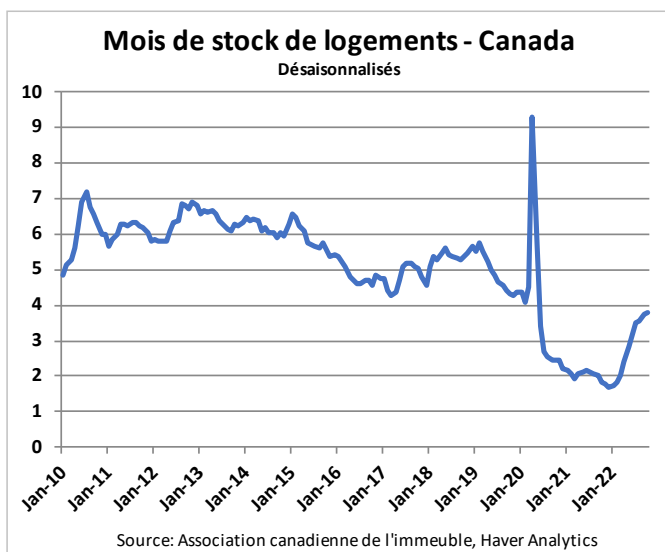
# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



## Les données économiques sont solides pour l'instant... mais les nuages s'amoncellent

Mais il est important de noter que le marché n'est pas nettement excédentaire. Les mois de stocks, une mesure brute de l'offre et de la demande, ont augmenté le mois dernier, mais seulement à 3,8 par rapport aux 3,7 précédents, ce qui demeure bien en deçà des niveaux normaux.

Les prix désaisonnalisés des maisons ont baissé de 1,2 % durant le mois, mais c'est la plus faible baisse de ce genre depuis mars.



**En bref :** Le marché demeure raisonnablement bien équilibré dans l'ensemble malgré la baisse constante des prix. Il y a lieu de croire que nous approchons de la fin du cycle de hausse des taux d'intérêt, ce qui est une bonne nouvelle pour de nombreux Canadiens. La grande question maintenant est de savoir quelle sera la sévérité du ralentissement économique.

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

Ben Ravidoux 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.

