



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

Omicron pèse sur l'économie canadienne

Par Ben Rabidoux

Professionnels hypothécaires du Canada est heureuse de partager le numéro de janvier 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.

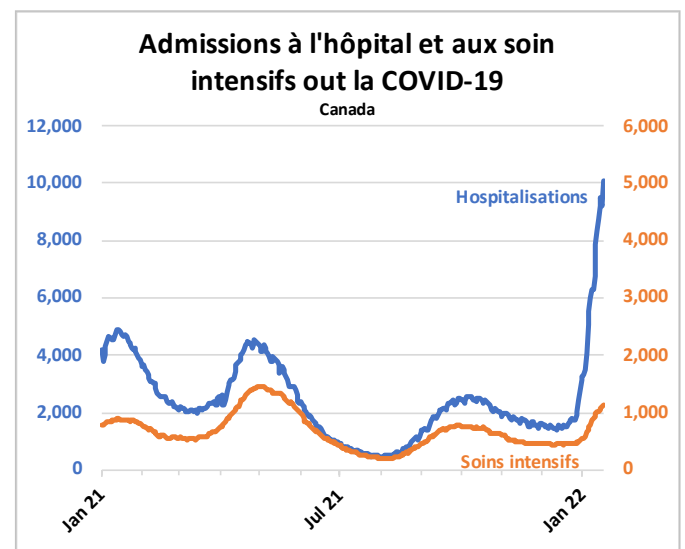
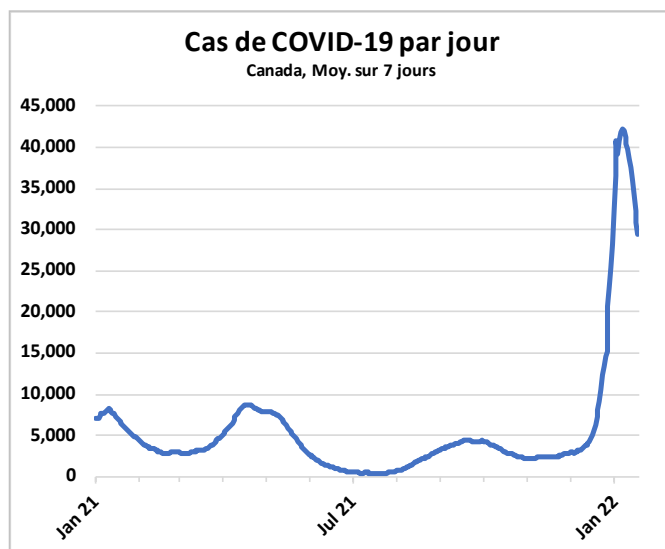
Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Omicron pèse sur l'économie canadienne

Il est difficile de comprendre clairement les tendances dans les nouveaux cas de COVID, en partie en raison d'une pénurie de tests PCR dans de nombreuses provinces. Les nouveaux cas diminuent maintenant après avoir atteint des records au cours des dernières semaines. Il y a une raison d'être optimiste ici : les indicateurs comme les taux de tests positifs et la charge virale dans les eaux usées sont en baisse. Ils apportent une preuve supplémentaire que les cas ont probablement atteint un sommet... au moins pour l'instant.

La bonne nouvelle, c'est que la relation normale entre les hospitalisations et les admissions aux soins intensifs s'est effritée, ce qui suggère que même si Omicron est beaucoup plus contagieux, c'est aussi une souche moins virulente. Malgré tout, avec la hausse des hospitalisations et la pénurie de travailleurs de la santé dans la plupart des provinces, les restrictions sanitaires resteront en place pendant un certain temps, et cela pèsera probablement modestement sur la croissance économique ce trimestre.



Perspectives de taux d'intérêt

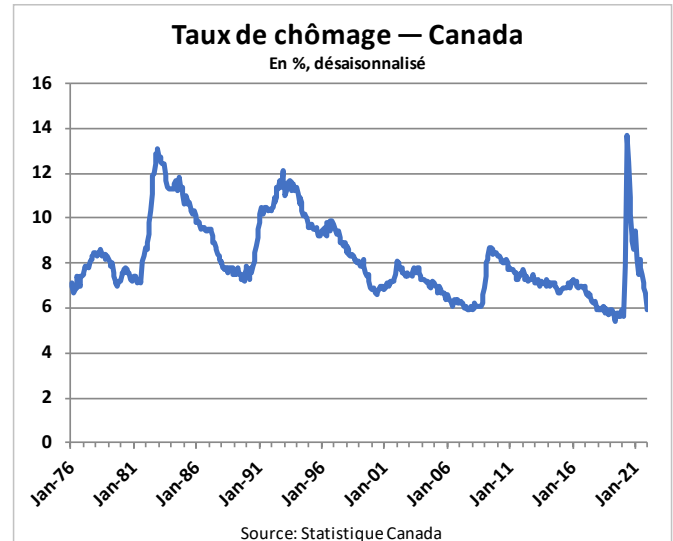
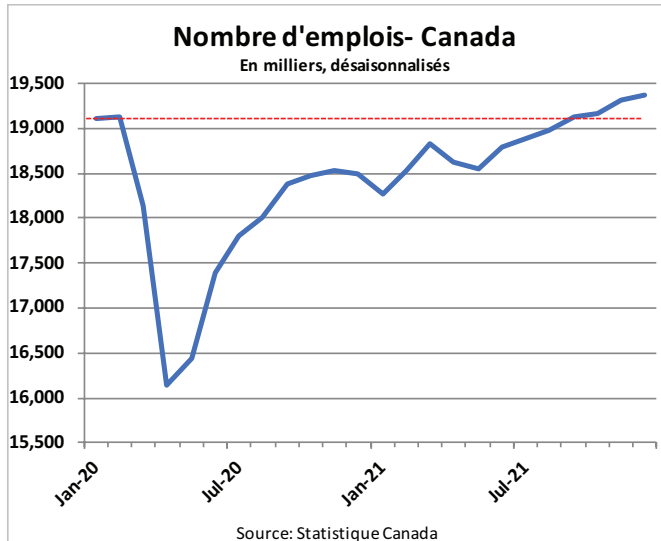
Les marchés examinent l'incertitude entourant Omicron et se concentrent plutôt sur des pressions inflationnistes qui pourraient forcer la Banque du Canada à agir plus tôt que prévu. Un pourcentage sans précédent de 56 % des entreprises canadiennes s'attendent à une hausse des prix de plus de 5 % au cours de la prochaine année, un signe évident que d'autres pressions inflationnistes se profilent à l'horizon.

La nécessité d'une stimulation monétaire extraordinaire est clairement en déclin. Le Canada a récupéré tous les emplois perdus et a même ajouté 265 000 postes depuis le début de la pandémie. Les intentions d'embauche parmi les entreprises ont atteint des records et le taux de chômage est déjà près du plus bas niveau jamais enregistré :

Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

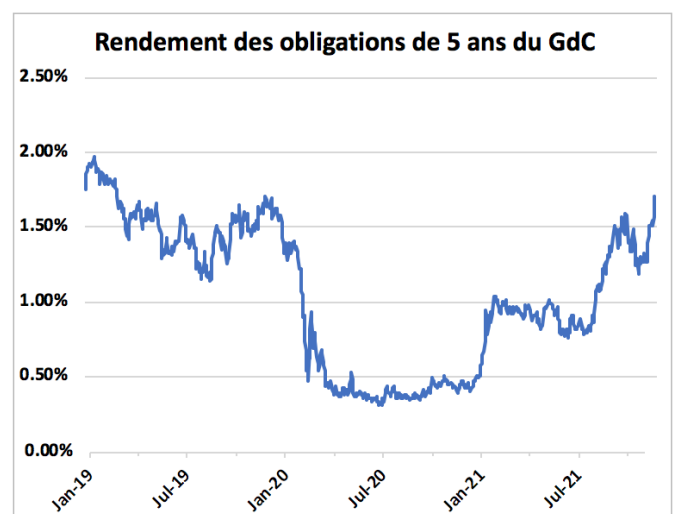


Omicron pèse sur l'économie canadienne



Ce que cela signifie : Il y a maintenant une probabilité implicite de 80 % de hausse de taux de 25 pdb à la réunion du 26 janvier, et les marchés prévoient de quatre à cinq hausses supplémentaires en 2022. Le rendement des obligations de cinq ans est revenu aux niveaux d'avant la COVID, ce qui exerce une pression à la hausse sur les taux hypothécaires fixes :

Pour l'instant, je m'attends à deux ou trois hausses de taux en 2022. Si nous prévoyions six hausses de taux cette année et que cela se répercute sur les ménages, les ratios du service de la dette atteindraient des records au milieu de l'année prochaine. Cela freinerait fortement l'activité économique compte tenu de l'importance de l'habitation et des dépenses de consommation dans l'économie canadienne (elles ont collectivement représenté près de 85 % de la croissance du PIB réel au cours des cinq dernières années !). La Banque du Canada en est sans doute consciente. À cela s'ajoute le fait qu'une grande partie de l'inflation que nous observons est liée à des facteurs hors de leur contrôle, ce qui signifie, je crois, qu'ils se dirigeront lentement vers la normalisation des taux d'intérêt.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Omicron pèse sur l'économie canadienne

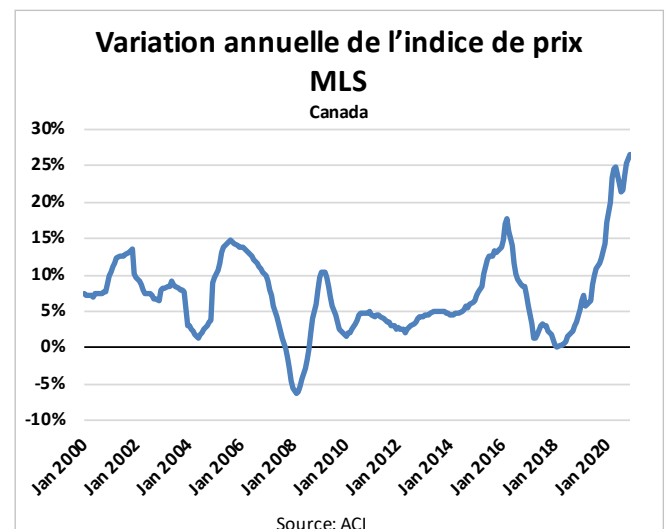
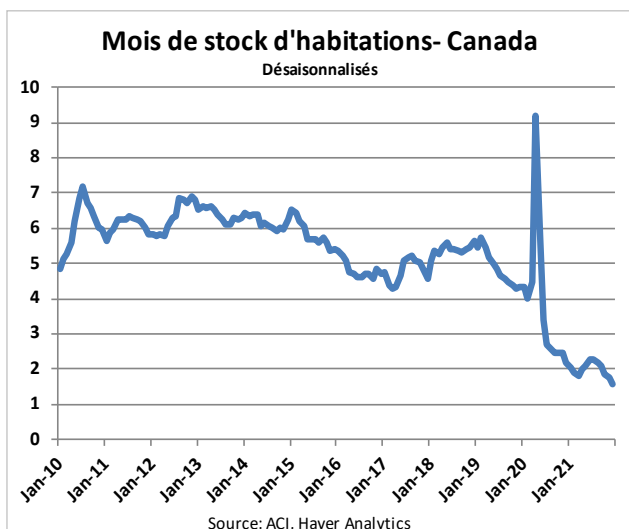
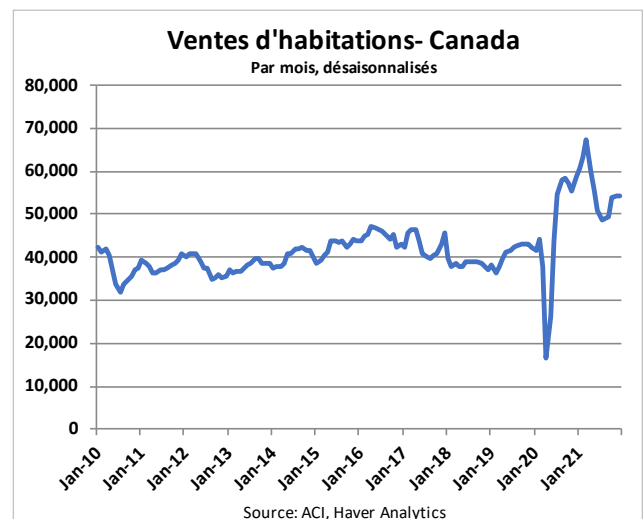
Vente d'habitations

Les ventes de maisons ont augmenté de 0,2 % d'un mois à l'autre en décembre. La demande demeure exceptionnellement élevée par rapport aux niveaux normaux de la dernière décennie. Il y a eu 667 000 ventes d'habitations à l'échelle nationale en 2021, ce qui a fracassé le record précédent par une marge de plus de 20 %. L'année a été vraiment exceptionnelle pour l'immobilier canadien :

La pénurie chronique de stocks demeure. Les nouvelles inscriptions ont chuté de 3,2 % en décembre et demeurent bien en deçà des niveaux normaux. Avec la hausse des ventes et la baisse des nouvelles inscriptions, les stocks actifs sont tombés à leur nouveau creux des 20 dernières années à l'échelle nationale. Le nombre de maisons mises en vente a chuté de 50 % depuis le début de la pandémie.

Si l'on combine la baisse de l'offre à une forte demande, nous nous retrouvons avec des mois de stocks à un creux historique de 1,6 en décembre. Un marché équilibré est généralement considéré comme un marché de cinq à six mois de stocks.

Avec un tel déséquilibre entre l'offre et la demande, il n'est peut-être pas surprenant que les prix des maisons continuent d'atteindre de nouveaux records avec l'Indice des prix MLS en hausse de 26 % rien que dans la dernière année :



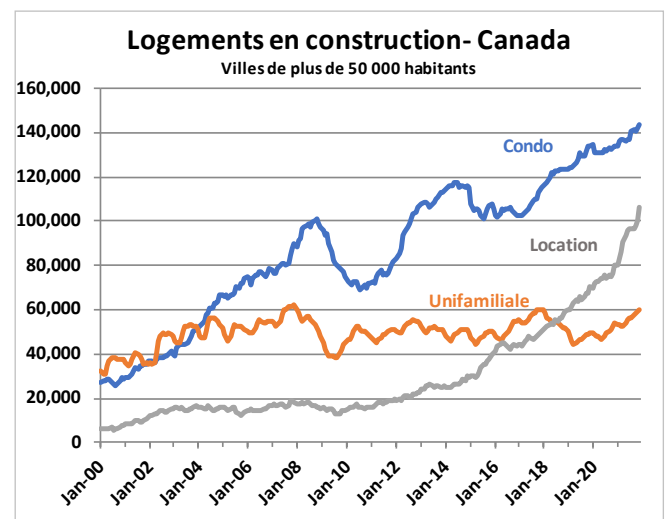
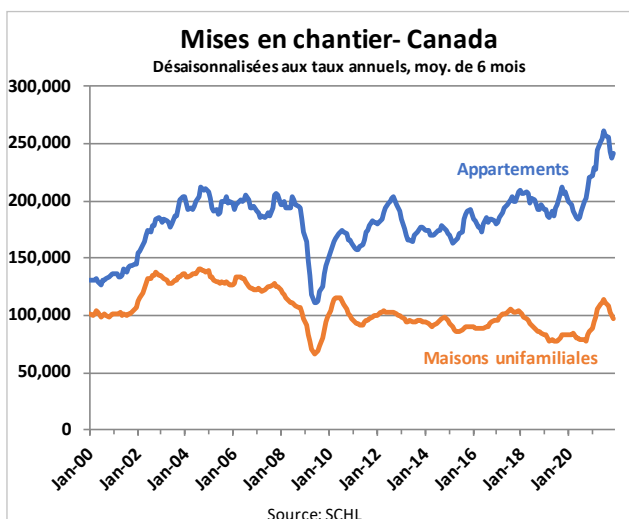
Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Omicron pèse sur l'économie canadienne

Ce qui est désespérément nécessaire pour équilibrer le marché, c'est une augmentation de la construction de logements unifamiliaux. Le Canada a connu un nombre record de mises en chantier au cours de la dernière année, ce qui, à première vue, est de bon augure pour l'offre future. Toutefois, l'augmentation s'est faite principalement dans le segment des appartements, en particulier les mises en chantier d'appartements locatifs. On compte maintenant 250 000 logements en copropriété et appartements locatifs en construction, comparativement à seulement 60 000 maisons unifamiliales.

Malgré une augmentation massive de la demande, les mises en chantier de maisons unifamiliales n'ont pas augmenté au cours de la dernière décennie.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

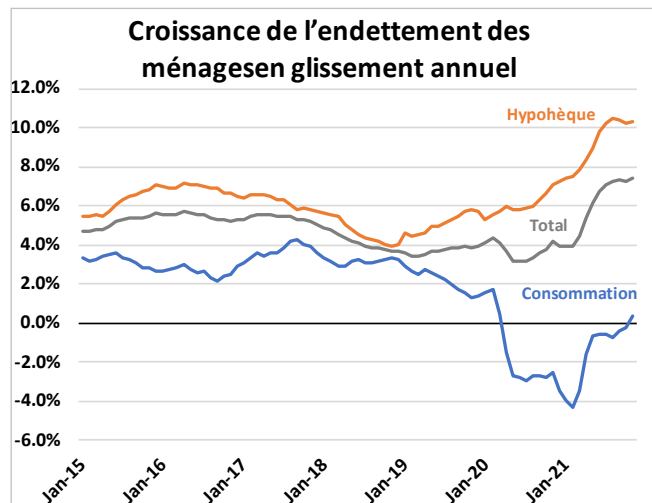


Omicron pèse sur l'économie canadienne

Marché hypothécaire

La croissance du crédit hypothécaire dépasse les 10 % par année, un record depuis 2008. Bien qu'il y ait une bonne nouvelle ici en ce sens que les consommateurs remboursent simultanément une dette à la consommation à taux d'intérêt plus élevé, c'est encore le genre de dynamique qui préoccupe les organismes de réglementation et les décideurs, en particulier dans le contexte d'une croissance record des prix des maisons.

Ce que cela signifie : On s'attend à ce que les décideurs resserrent les règles de souscription des prêts hypothécaires avant le début de la saison de vente du printemps. Les remarques récentes du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et de la Banque du Canada font état de préoccupations concernant le rôle que les investisseurs peuvent avoir dans la cause de la demande excessive et de la volatilité des prix. Je m'attends à ce que les changements de règles visent ce groupe et puissent inclure des exigences de mise de fonds plus élevées ou une limite à la part de la mise de fonds qui peut être financée par un emprunt sur des propriétés existantes.



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

Ben Rabidoux est le fondateur d'Edge Realty Analytics (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.

