



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

Tous les regards se braquent sur la Banque du Canada

Par Ben Rabidoux

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



Tous les regards se braquent sur la Banque du Canada

La grande nouvelle, encore ce mois-ci, est la hausse incessante des taux d'intérêt canadiens. La Banque du Canada a augmenté le taux du financement à un jour de 50 points de base (pdb) ce mois-ci et cela ne sera peut-être pas terminé pour l'instant.

Deux questions dominent la pensée de la Banque du Canada en ce moment et aident à expliquer pourquoi elle a tendance à augmenter davantage : l'inflation et les attentes d'inflation.

Sur le front de l'inflation, l'IPC global a grimpé à 6,7 % en mars... le taux le plus élevé depuis 1991.

Mais ce qui est plus préoccupant, c'est que l'inflation continue d'accélérer et ne peut plus être considérée comme une question transitoire liée principalement au coût de l'énergie et aux chaînes logistiques.

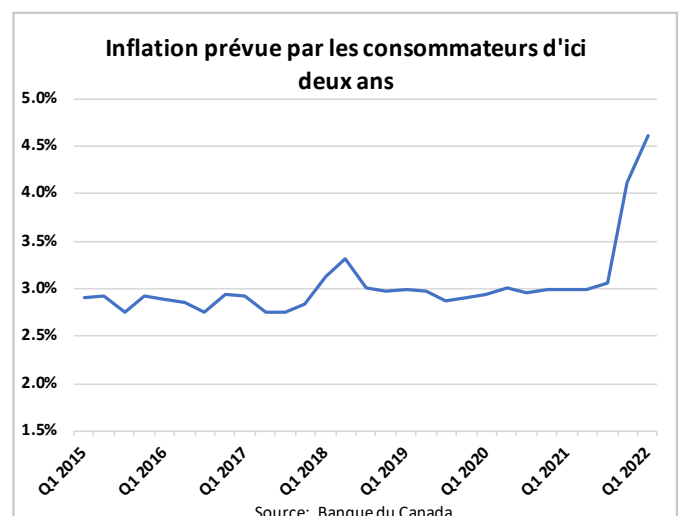
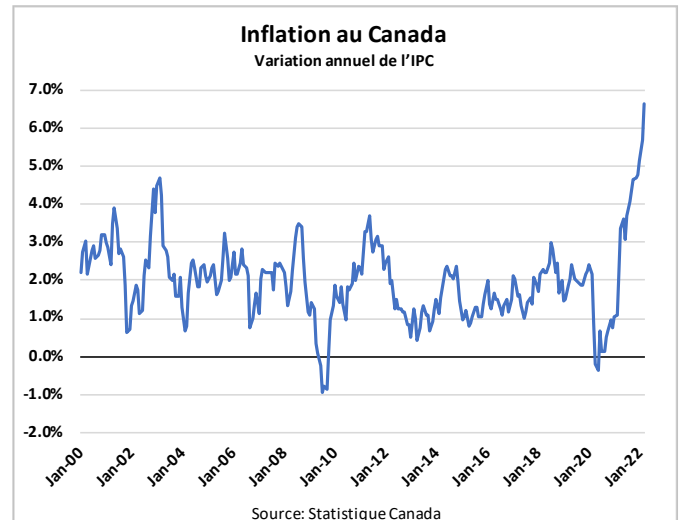
L'indice des prix à la consommation de base, qui exclut les aliments et l'énergie, a grimpé de 1 % au cours des deux derniers mois seulement. C'est la plus forte augmentation sur deux mois depuis au moins 1992. Alors, tant pis pour votre caractère transitoire !

L'autre préoccupation de la Banque du Canada est que les attentes d'inflation commencent à augmenter. La raison pour laquelle c'est si préoccupant, c'est que lorsque les gens et les entreprises s'attendent à ce que l'inflation demeure élevée, ils veulent naturellement dépenser leur argent sur des biens et services aujourd'hui. Par exemple, une entreprise qui a besoin de matières premières peut être encline à faire des réserves sur ces matières avant que les prix augmentent encore.

Lorsque cela se produit dans une économie, la demande est plus forte qu'elle ne le serait autrement, ce qui peut faire monter les prix et créer une spirale de rétroaction avec des attentes d'inflation plus élevées et des prix plus élevés.

Dans ce contexte, ce graphique doit être le plus préoccupant pour la Banque :

Ce que cela signifie : Nous pouvons nous attendre à ce que la Banque du Canada continue de hausser les taux jusqu'à ce que l'inflation ET les attentes d'inflation future soient de nouveau en ligne avec sa cible de 1 à 3 %. À ce stade, à moins d'un choc important pour l'économie, il semble que quatre à six autres hausses de taux d'ici le milieu de 2023 seront probables.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Tous les regards se braquent sur la Banque du Canada

Les ventes d'habitations sont sous pression, car les taux minent un peu l'abordabilité

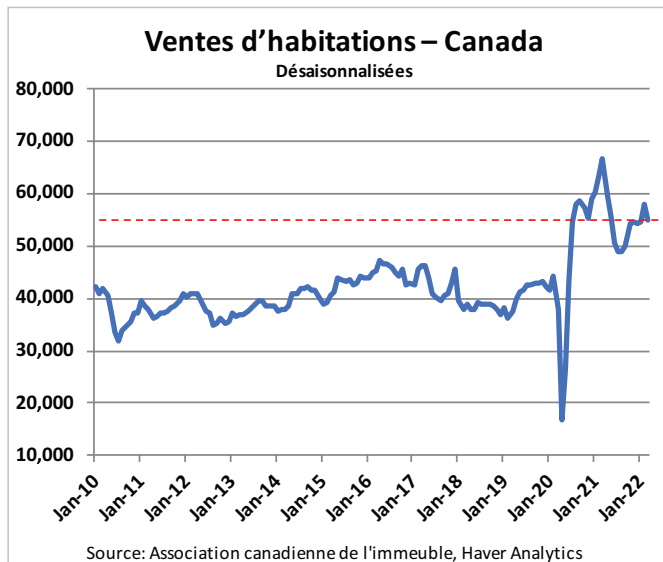
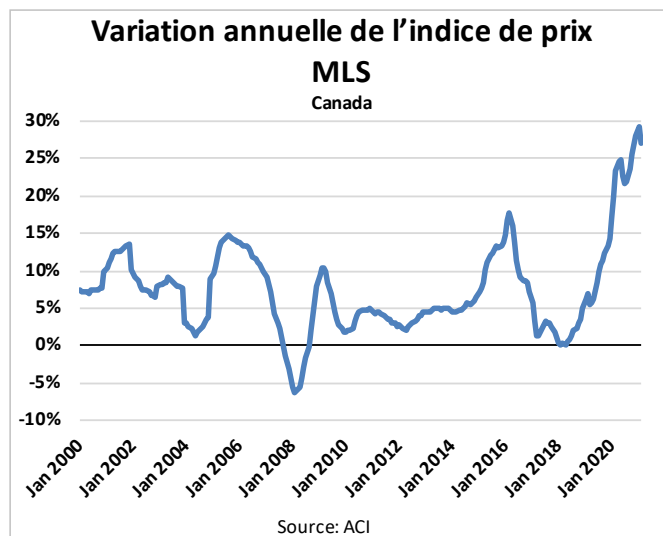
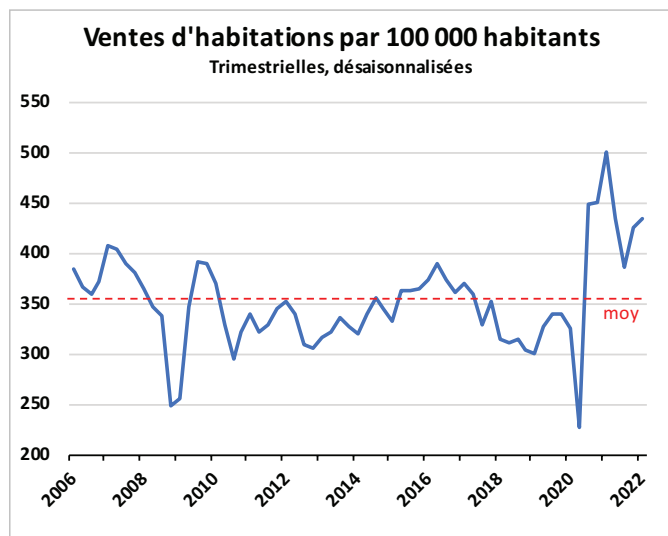
Les ventes de maisons désaisonnalisées ont chuté de 5,4 % d'un mois à l'autre à l'échelle nationale en mars.

Il y a peut-être d'autres inconvénients. Si l'on tient compte de la population, les ventes de maisons sont encore près de 25 % au-dessus des normes à long terme. Autrement dit, même avec une très forte croissance démographique, le niveau des ventes de maisons est bien au-dessus de ce que la démographie pourrait justifier.

Conclusion : cette évolution signifie que la demande a été devancée au cours des deux dernières années. Nous étions déjà prêts à voir un léger ralentissement des ventes avant même la forte hausse des taux d'intérêt. Il semble maintenant que nous ferons face à un ralentissement plus prononcé au cours des prochains mois.

La bonne nouvelle, c'est que le marché est encore très serré avec seulement 1,8 mois de stocks à l'échelle nationale. Les stocks commencent enfin à se rétablir après avoir diminué de façon constante au cours des trois dernières années, mais il faudra un certain temps pour équilibrer le marché, même avec un ralentissement des ventes.

Du côté des prix, l'indice SIA des prix des maisons a augmenté de 26,9 % en mars :



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Tous les regards se braquent sur la Banque du Canada

En zoomant un peu, nous constatons que les prix désaisonnalisés des maisons ont augmenté « juste » de 1,0 % par mois en mars.

Conclusion : C'est la lecture mensuelle la plus basse depuis juillet 2021, et elle suggère que les hausses de prix pourraient enfin ralentir. C'est une bonne nouvelle pour les organismes de réglementation et les décideurs qui ont bien voulu maîtriser ce marché en dents de scie.

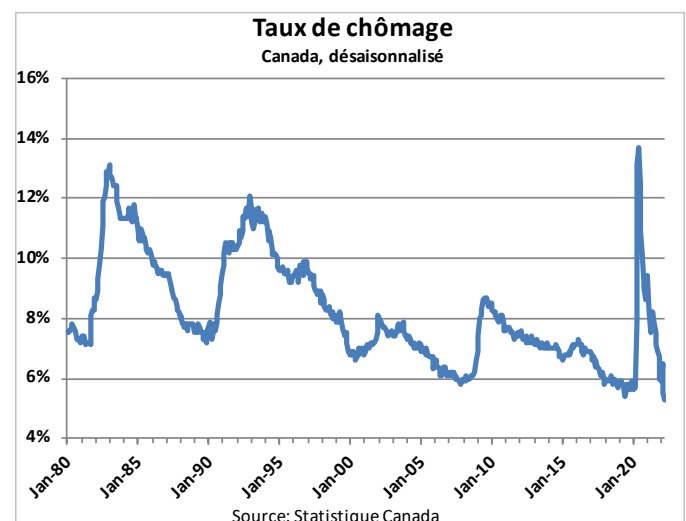
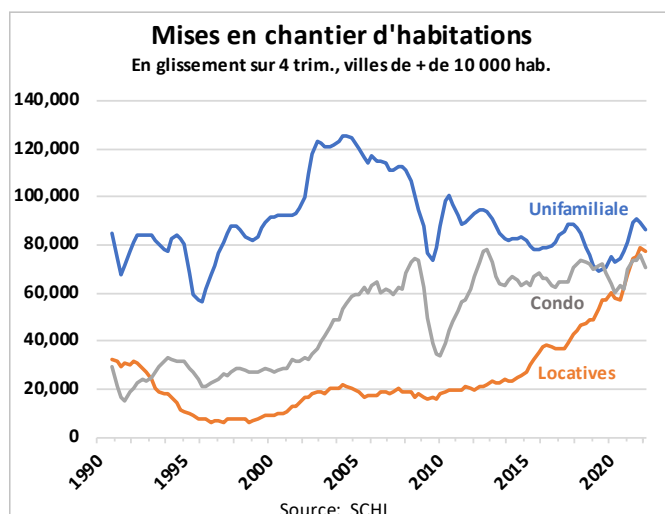
La dynamique à long terme de l'offre et de la demande semble bonne

À court terme, la dynamique du logement sera probablement déterminée par la vitesse et l'ampleur des hausses de taux d'intérêt. Mais à plus long terme, des facteurs comme la croissance de la productivité et des salaires, la croissance de la population et la nouvelle offre ont plus d'importance. Sur ce front, la dynamique à long terme demeure positive.

Pour commencer, la croissance démographique reste robuste, entraînée par l'immigration qui a atteint un niveau record au dernier trimestre.

Du côté de l'offre, les mises en chantier demeurent relativement élevées dans l'ensemble, mais c'est vraiment une histoire de hausse des mises en chantier de logements locatifs et de condos alors que les logements unifamiliaux (y compris les maisons en rangée, semi-villes et villes) sont encore inférieurs aux niveaux observés au début des années 2000.

Enfin, l'économie canadienne demeure globalement en bonne posture. Le taux de chômage n'a été que de 5,4 % qu'en mars, année où il a atteint un creux historique.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

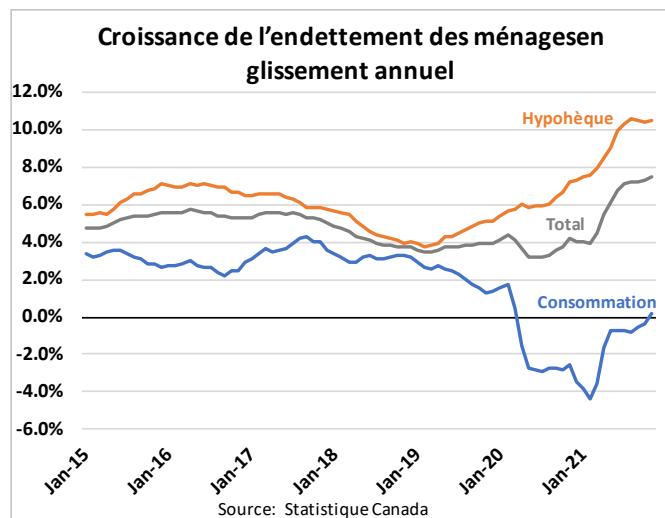


Tous les regards se braquent sur la Banque du Canada

Le marché hypothécaire poursuit sa forte poussée vers les taux variables

Les ménages continuent d'accumuler des dettes, la croissance totale du crédit s'établissant maintenant à 8,4 % d'une année à l'autre, le plus haut niveau depuis 2009 :

La croissance du crédit hypothécaire est actuellement à son plus haut niveau en 14 ans, ce qui n'est probablement pas bon pour les décideurs... d'autant plus que nous sommes fermement engagés dans un cycle de hausse des taux. Il ne serait pas du tout surprenant que le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) resserre les conditions de financement des achats de propriétés secondaires au moyen de mises de fonds minimales plus élevées, à moins que la croissance du crédit ne commence bientôt à ralentir.



Les prêts hypothécaires à taux variable sont actuellement à près de 150 pds de moins que les prêts à taux fixe de cinq ans, ce qui incite les emprunteurs à opter de plus en plus pour des prêts hypothécaires à taux variable. Ils représentent maintenant 55 % des nouvelles demandes et près de 30 % de l'encours des prêts hypothécaires, en forte hausse par rapport aux 18 % du début de 2020.

Conclusion : Même si cela permet aux consommateurs d'économiser sur les coûts d'intérêt, certains d'entre eux sont vulnérables aux fluctuations des taux préférentiels, qui sont entraînées par le taux du financement à un jour de la Banque du Canada.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Tous les regards se braquent sur la Banque du Canada

À retenir :

En résumé

- Les ventes de maisons ralentissent et ralentiront probablement encore à mesure que les impacts de la hausse des taux continueront de peser sur la demande.
- Dans la plupart des métropoles, le marché de l'habitation est encore solidement établi, mais les choses changent. Les stocks se rétablissent enfin après plusieurs années de déclin, mais il faudra un certain temps pour revenir à l'équilibre.
- Les hausses de prix ralentissent et nous pourrions voir des baisses directes plus tard cette année.
- Les facteurs fondamentaux à long terme, en particulier la croissance démographique, restent solides, en particulier en ce qui concerne le logement unifamilial dans les grandes métropoles.
- La croissance du crédit hypothécaire est encore très intense, et nous pourrions encore voir les organismes de réglementation tempérer la demande.



**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), 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.

