



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

**La Banque du Canada annonce d'autres hausses de taux**

*Par Ben Rabidoux*

Professionnels hypothécaires du Canada est heureuse de partager le numéro de octobre 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 annonce d'autres hausses de taux

L'inflation globale montre enfin des signes de refroidissement, passant d'un taux annualisé de 8,1 % en juin à 7 % en août.

C'est une bonne nouvelle, mais la Banque du Canada n'est pas encore prête à relâcher ses mesures de hausse des taux. Dans un discours prononcé plus tôt ce mois-ci, le gouverneur Tiff Macklem a clairement indiqué que la Banque surveille de près deux indicateurs clés : l'inflation de base et les attentes d'inflation.

Les mesures de l'inflation de base continuent d'atteindre une moyenne supérieure à 5 %, bien au-dessus de l'objectif de 1 à 3 % de la Banque.

Pendant ce temps, les attentes d'inflation continuent d'augmenter. Nous avons appris cette semaine que les consommateurs canadiens s'attendent à ce que l'inflation moyenne soit de 5,2 % au cours des deux prochaines années. C'est un problème pour la Banque du Canada. Dans son discours :

*Il est primordial de bien ancrer les attentes à long terme de l'inflation afin que, à mesure que les pressions inflationnistes diminuent, l'inflation revienne à la cible de 2 %.*

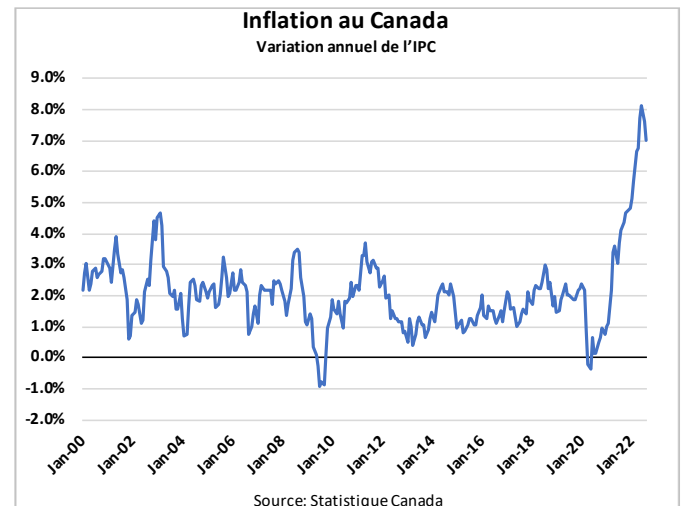
*Plus l'inflation demeure élevée pendant longtemps et plus elle devient répandue, plus le risque que l'inflation élevée s'enracine est grand.*

Lorsque les consommateurs croient que l'inflation restera élevée à l'avenir, ils sont plus susceptibles de dépenser aujourd'hui. Après tout, pourquoi économiser maintenant quand votre argent vous achètera moins plus tard ? Cela peut créer une dynamique d'auto-alimentation où les attentes d'inflation entraînent les dépenses, ce qui à son tour entraîne une hausse de l'inflation.

D'ici à ce que l'inflation de base ET les attentes d'inflation montrent des signes clairs de retour à la cible de la Banque, ils continueront de se resserrer. Le gouverneur Macklem a été très clair à ce sujet :

*[...] il en découle clairement que d'autres hausses de taux d'intérêt sont justifiées. Bref, il y a encore beaucoup à faire.*

Ce message ne pourrait être plus clair. Nous n'avons pas encore vu la fin des hausses de taux.



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



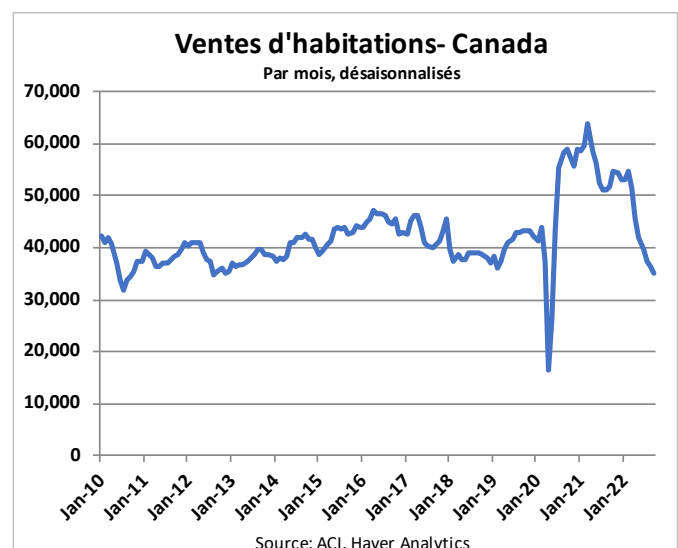
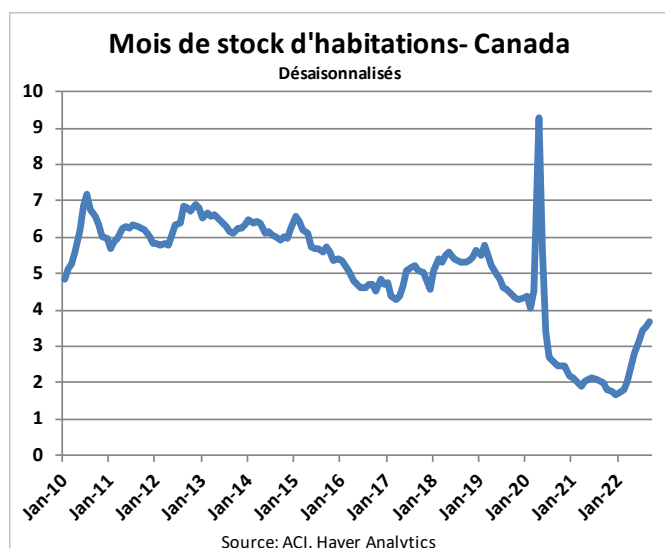
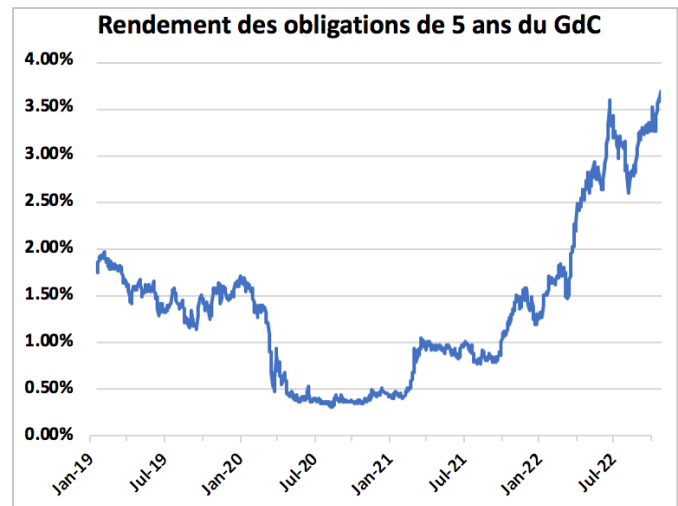
## La Banque du Canada annonce d'autres hausses de taux

Le marché des obligations a capté le message avec le très important rendement des obligations à cinq ans qui a grimpé à de nouveaux sommets en 14 ans après le discours, ce qui a entraîné une autre série de hausses de taux hypothécaires fixes.

## Les ventes de maison reculent de nouveau en septembre

Les ventes de maisons désaisonnalisées ont chuté de 3,9 % à l'échelle nationale en septembre et étaient en baisse de 32 % par rapport à l'an dernier à cette époque. En dehors des mois de mars et d'avril 2020, c'était le compte mensuel le plus bas de la dernière décennie.

La bonne nouvelle, c'est que les nouvelles inscriptions demeurent très faibles, à près de 6 % en dessous des moyennes de la décennie, après avoir chuté encore de 0,8 % d'un mois à l'autre en septembre. Cette dynamique aide à garder le couvercle sur les inscriptions actives et, en retour, à maintenir le marché relativement bien équilibré. Les mois de mesure des stocks continuent d'augmenter, mais sont toujours en dessous des moyennes à long terme.



Les prix des maisons demeurent sous pression, l'indice SIA des prix des maisons ayant connu une baisse de 1,4 % en septembre, ce qui a ramené la baisse cumulative à 8,8 % par rapport aux niveaux de pointe.

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

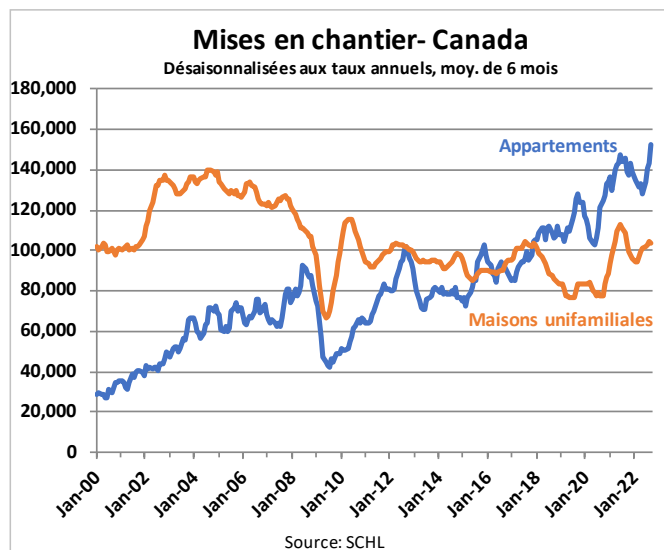
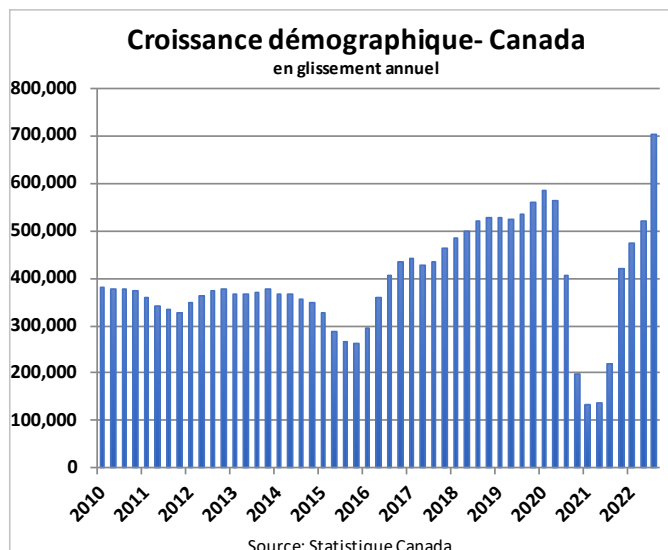
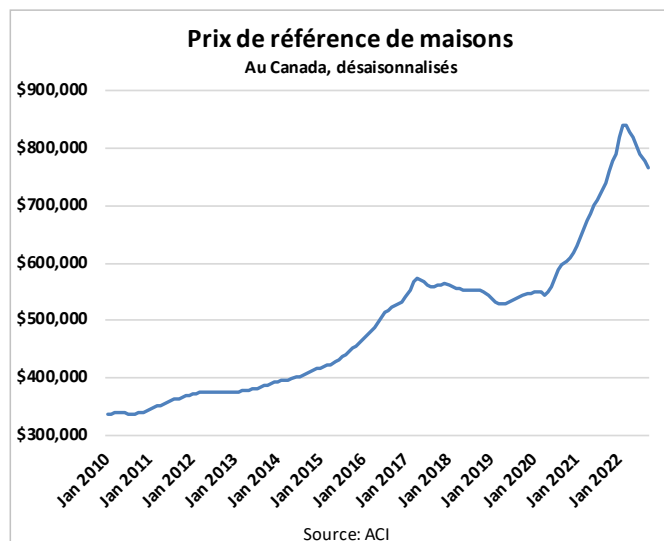


## La Banque du Canada annonce d'autres hausses de taux

### Une croissance démographique record laisse entrevoir des facteurs fondamentaux à long terme solides

La détérioration de l'abordabilité du logement peut limiter la demande à court et à moyen terme, mais la croissance record de la population finira par soutenir la demande à long terme. La population du Canada a augmenté d'un record de 700 000 personnes au troisième trimestre.

Entre-temps, les mises en chantier de logements unifamiliaux demeurent sous les niveaux moyens de 2000 à 2010 malgré la croissance démographique record.



### La croissance du crédit hypothécaire ralentit en juillet

La hausse des taux d'intérêt a considérablement réduit la demande de prêts hypothécaires. Les données les plus récentes, en juillet, ont vu les soldes hypothécaires augmenter de 0,7 % d'un mois à l'autre, la plus faible augmentation mensuelle depuis le milieu de 2020. La croissance devrait ralentir encore plus puisque les chiffres de juillet reflètent l'activité de revente en avril. Les ventes de maisons ont considérablement diminué depuis.

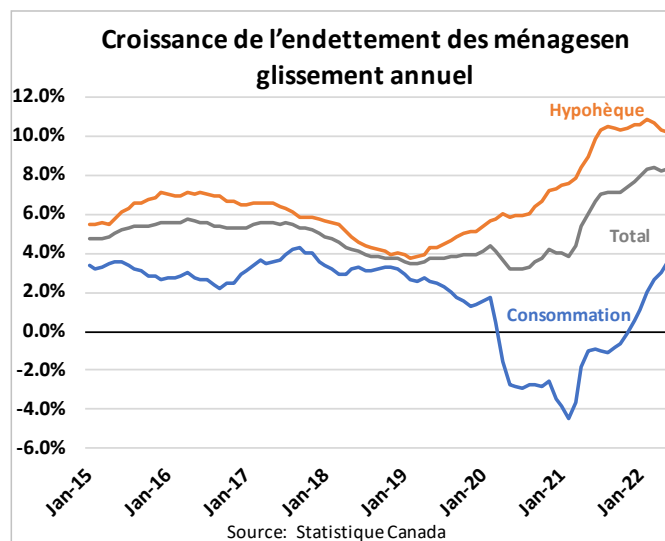
# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



## La Banque du Canada annonce d'autres hausses de taux

La dette hypothécaire continue de croître de plus de 9 % d'une année à l'autre, mais ce chiffre sera probablement réduit de moitié au cours des six prochains mois en raison de la baisse de la demande. Les demandes de crédit hypothécaire ont chuté de 24 % en août, la baisse la plus marquée depuis plus d'une décennie.

Les emprunteurs continuent d'opter pour des prêts hypothécaires à taux variable, ce qui représente 44 % des nouvelles demandes en août. C'est moins que le pic de 57 % en janvier, mais encore le double des niveaux observés avant la COVID.



La grande augmentation a été dans les prêts hypothécaires à taux fixe à court terme (moins de trois ans), qui sont passés de 11 % des nouveaux prêts en décembre 2021 à 23 % en août.

Cela signifie que près des trois quarts des nouveaux prêts hypothécaires sont à taux variable ou à taux fixe à court terme. La Banque du Canada nous avertit peut-être que d'autres hausses de taux s'imposent, mais les consommateurs ne l'achètent clairement pas.

*\*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.

