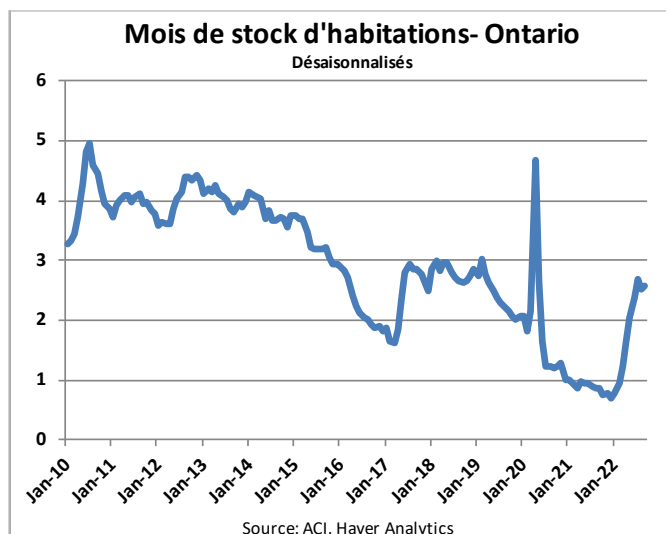
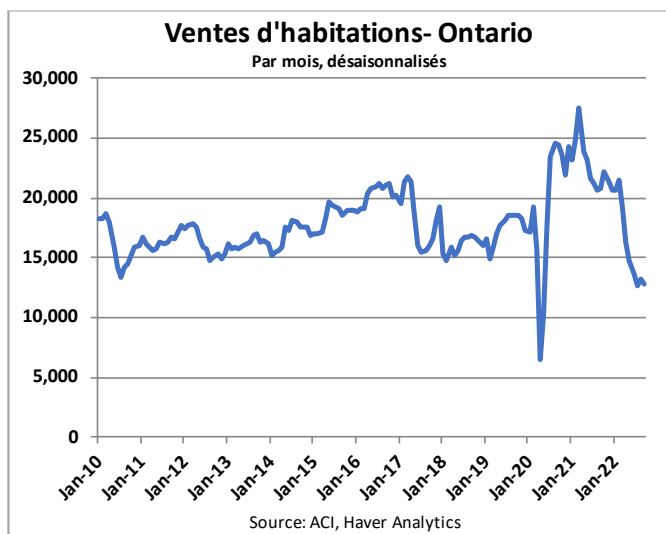




Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

La hausse des taux continuera de peser sur la demande

La hausse des taux hypothécaires et la détérioration de l'abordabilité demeurent un véritable défi pour les marchés de l'habitation en Ontario. Les ventes de maisons désaisonnalisées ont chuté de 13,7 % au troisième trimestre dans la province. En dehors des premiers jours de la pandémie de COVID, le dernier trimestre a été le plus bas niveau de demande de logements depuis plus d'une décennie.



Les stocks continuent d'augmenter, bien qu'à un rythme beaucoup plus lent qu'au début de l'année. Les inscriptions actives étaient en hausse de 83 % au troisième trimestre. Les mois de stocks, une mesure brute de l'offre et de la demande, sont passés d'un creux de 0,7 à la fin de 2021 à 2,6 aujourd'hui. C'est une grosse variation, bien sûr, mais il faut mettre les choses en perspective. À long terme, l'Ontario a toujours un peu plus de trois mois de stock. Autrement dit, même avec un net ralentissement des ventes et un quasi-doublement des stocks, nous ne sommes toujours pas revenus à l'équilibre « normal » du marché.

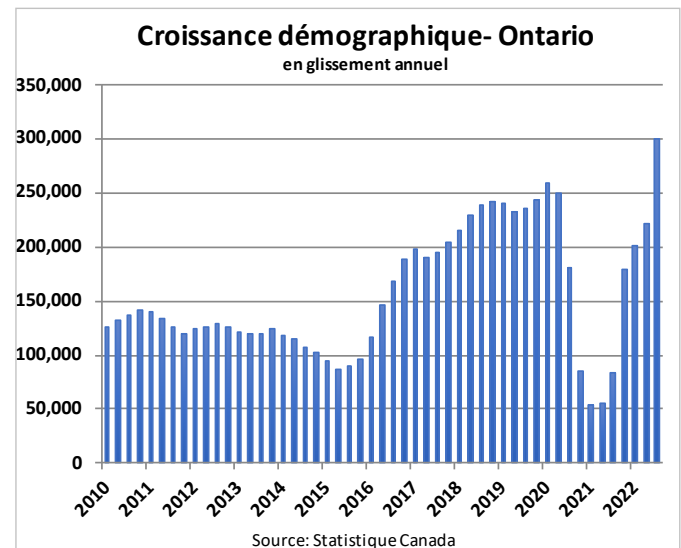
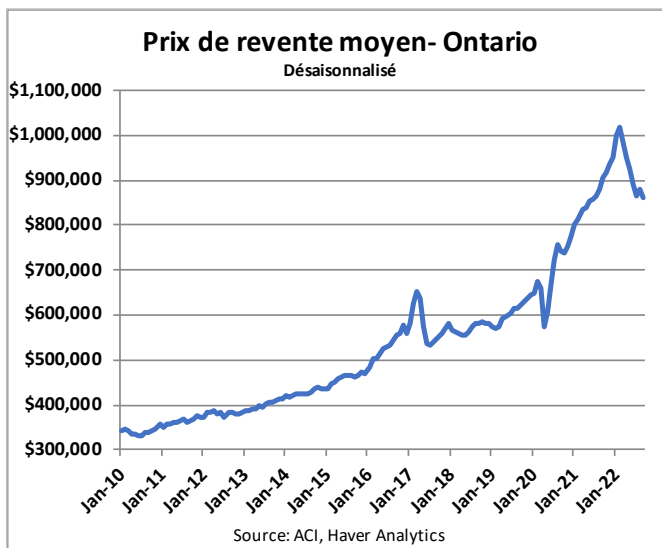
Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Ontario

Les nouvelles inscriptions ont considérablement ralenti au cours des derniers mois et sont maintenant inférieures de 4 % à la moyenne sur 10 ans. Malgré la hausse des taux, il n'y a toujours pas de signes de vente en difficulté à grande échelle.

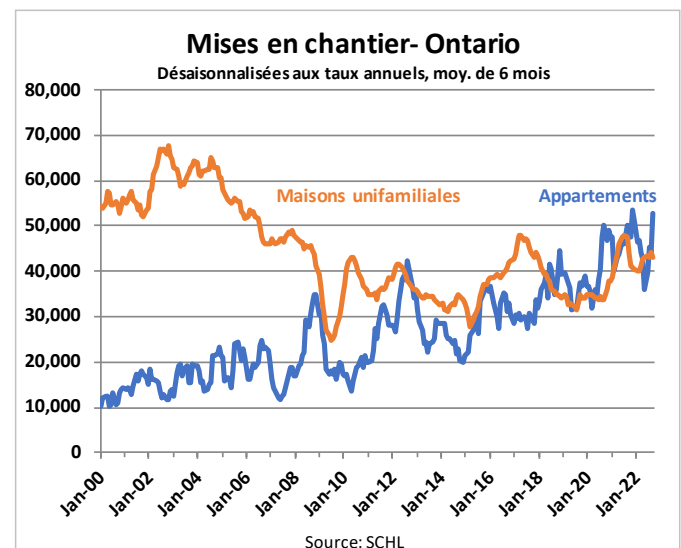
Les prix de revente moyens désaisonnalisés ont chuté de 3,5 % au troisième trimestre, s'ajoutant à la baisse de 10,1 % au deuxième trimestre.



Croissance démographique record au troisième trimestre

L'Ontario a ajouté un nombre record de 300 000 personnes à la population au cours de la dernière année au troisième trimestre.

Les mises en chantier d'habitations ont bondi de 25 % au troisième trimestre en grande partie en raison d'une augmentation de près de 60 % des mises en chantier d'appartements. À noter que les mises en chantier de maisons unifamiliales sont encore à peine au-dessus de la moyenne de la décennie malgré une croissance démographique formidable.



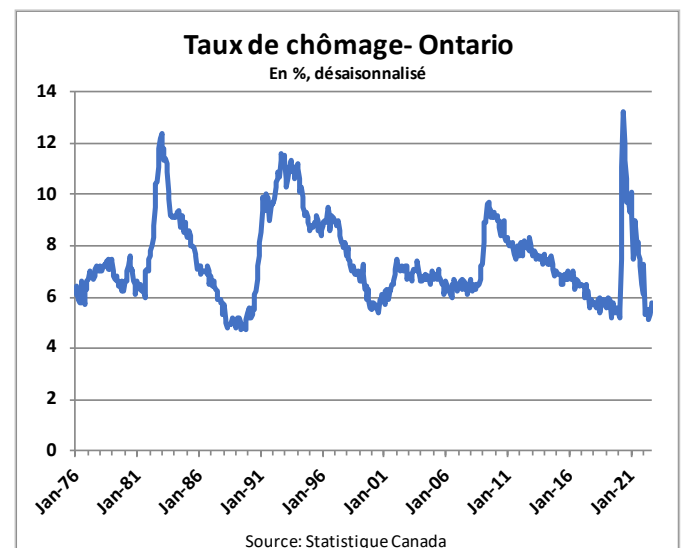
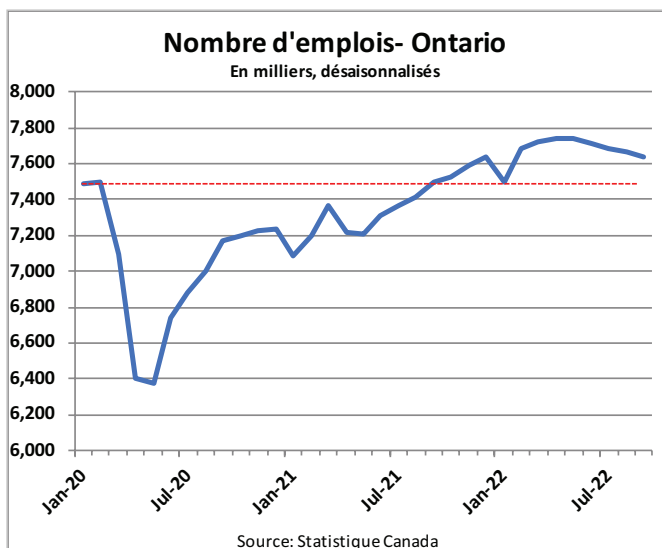
Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Ontario

Les pertes d'emplois commencent à augmenter

Le marché du travail de l'Ontario a continué à éprouver des difficultés, perdant 78 000 emplois au dernier trimestre. Cela s'ajoute aux 9 000 pertes au deuxième trimestre, qui ont fait passer le taux de chômage de 5,1 % à 5,8 %. On peut voir là une détérioration marquée, mais le chômage est encore près de son creux historique et le marché du travail demeure très serré dans l'ensemble. Néanmoins, c'est probablement un signe précoce que la hausse des taux commence à freiner l'activité économique. On s'attend à ce que cette tendance se poursuive en 2023.



Ce que tout cela signifie : Les marchés de l'habitation de l'Ontario demeurent dans une période d'ajustement alors que les emprunteurs sont aux prises avec de graves contraintes d'abordabilité causées par la hausse des taux d'intérêt. Les vendeurs, pour leur part, essaient de naviguer dans un marché en évolution rapide, et beaucoup choisissent évidemment de retirer les inscriptions du marché, peut-être en attendant de meilleures conditions. Cette « confrontation » pourrait durer quelques trimestres jusqu'à ce que la Banque du Canada signale enfin la fin des hausses de taux ou le retour d'un plus grand nombre de vendeurs sur le marché.

Les taux et l'abordabilité peuvent limiter la demande pendant un certain temps, mais la croissance démographique finira par soutenir le marché à long terme.

**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.

