



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire : *février 2023*

Des données économiques plus fortes que
prévu font monter les taux fixes

Par Ben Rabidoux

Voici les points saillants de notre dernier rapport sur le marché du logement et des prêts hypothécaires :

- Les données économiques continuent de montrer une force surprenante malgré la montée des craintes de récession.
- Les ventes et les prix des maisons continuent de glisser, mais on s'attend à une forte demande au printemps.
- L'orientation de la Banque du Canada vers une pause dans les taux devrait apaiser les craintes d'une répétition des taux d'intérêt des années 1980.

Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



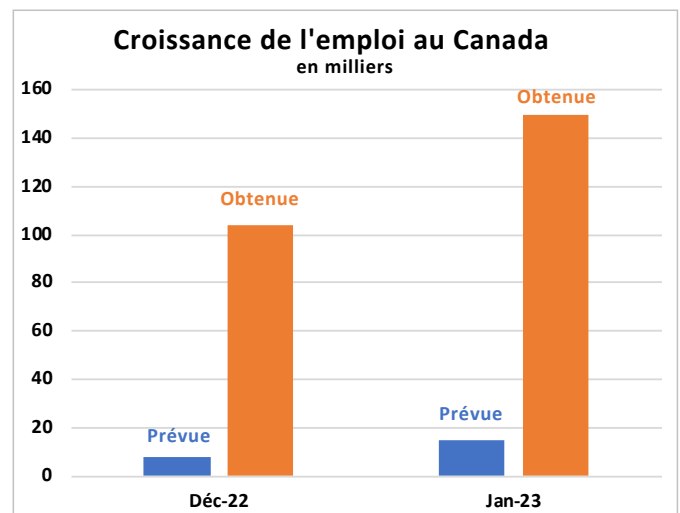
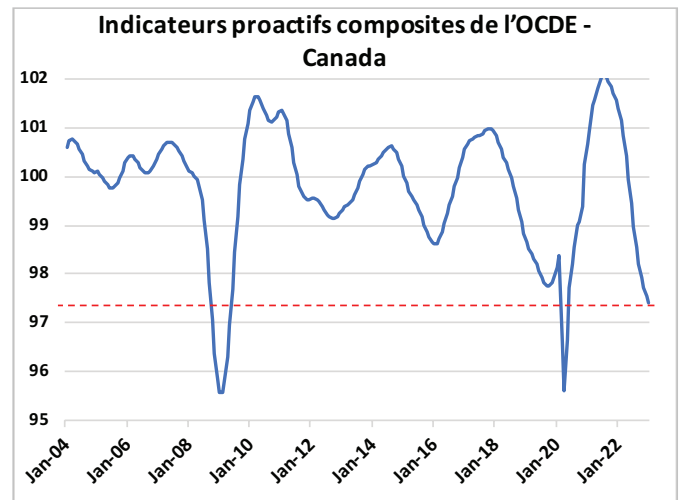
Des données économiques plus fortes que prévu font monter les taux fixes

Les indicateurs avancés continuent de signaler un ralentissement marqué de la croissance économique plus tard cette année. L'indicateur composite avancé de l'OCDE a encore baissé en janvier — la 15e baisse mensuelle consécutive — et il est maintenant à des niveaux généralement observés seulement au cours des récessions.

Mais même si les craintes de récession augmentent, les données économiques actuelles continuent de montrer une force surprenante. Prenons, par exemple, les deux plus récents rapports de Statistique Canada sur l'emploi, qui ont tous deux choqué les marchés avec une croissance de l'emploi étonnamment élevée, un ordre de grandeur supérieur aux attentes.

Les participants au marché sont clairement incertains de la façon d'établir le prix dans ces courants croisés déroutants. Pas plus tard que le mois dernier, les rendements des obligations canadiennes de cinq ans — un facteur clé des taux hypothécaires fixes — ont atteint un creux de 2,8 % au milieu des attentes largement répandues selon lesquelles un affaiblissement des conditions économiques forcerait la Banque du Canada à commencer à réduire les taux plus tard cette année. La récente série de données économiques solides a forcé une retarification, avec des taux qui se rapprochent aujourd'hui de 3,5 %, le plus haut niveau depuis novembre.

L'économie canadienne est clairement en mouvement en ce moment, et les marchés essaient de comprendre ces signaux confus. La situation est dynamique et peut changer rapidement. Mais dans l'état actuel des choses, nous devrions nous attendre à ce que les taux hypothécaires fixes augmentent au cours des prochaines semaines.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Des données économiques plus fortes que prévu font monter les taux fixes

Les ventes de maisons et les prix diminuent de nouveau en janvier

Les ventes de maisons désaisonnalisées ont chuté de 3 % d'un mois à l'autre en janvier, en raison des fortes baisses mensuelles en C.-B. (-7,5 %), au Québec (-4,3 %) et en Alberta (-4,0 %) et compensées par une légère augmentation mensuelle en Ontario (+0,4 %).

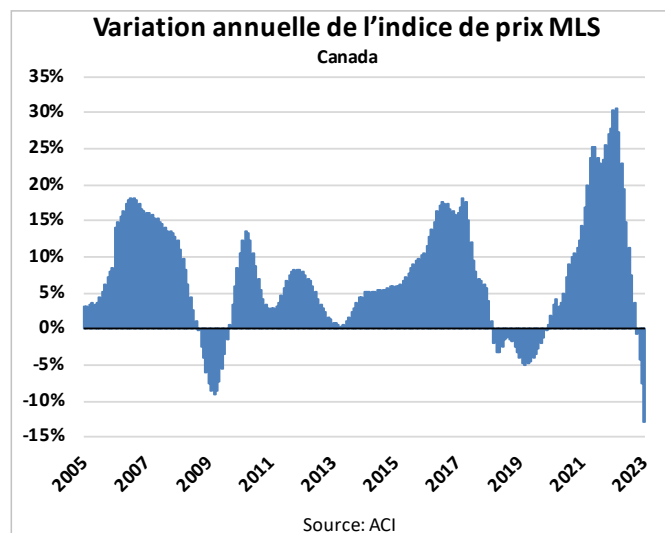
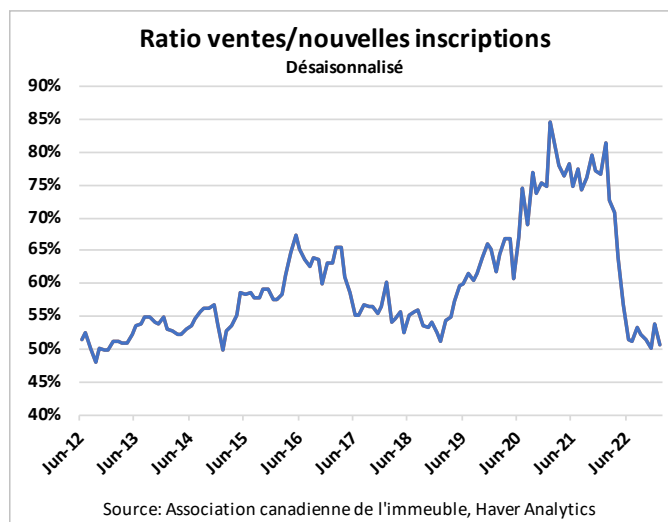
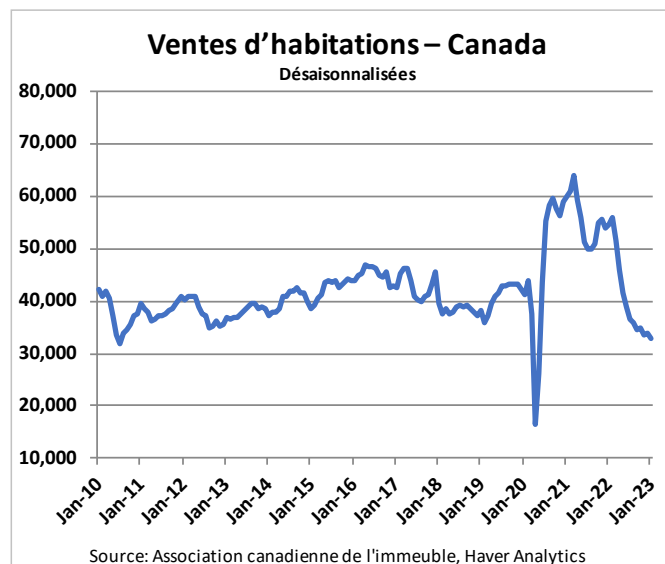
En dehors des confinements COVID du début de 2020, les ventes de maisons à l'échelle nationale demeurent à leur plus bas niveau depuis 2010.

Les nouvelles inscriptions ont augmenté de 3,3 % par mois, ce qui a contribué à faire baisser le ratio ventes-nouvelles inscriptions, une mesure brute de l'offre et de la demande, à un peu plus de 50 %.

L'indice SIA des prix des maisons a baissé encore de 1,9 % en janvier et est maintenant en baisse de 12,8 % dans l'année écoulée et de 15,1 % par rapport à son pic.

Même avec une certaine pression à la hausse sur les taux fixes au cours des prochaines semaines, je m'attends toujours à un modeste rebond des ventes de maisons à l'approche du printemps. La Banque du Canada a clairement indiqué qu'elle allait faire une pause et évaluer les impacts de la hausse des taux d'intérêt sur les consommateurs et les entreprises canadiens. Ces impacts ont un long délai, et nous ne saurons peut-être pas comment l'économie réagit avant la fin de cette année.

Cela signifie que le « pire scénario » redouté, celui d'une répétition des années 1980, où les taux hypothécaires étaient à deux chiffres, a été largement éliminé. Cela devrait à lui seul donner un coup de pouce à la confiance et devrait suffire à mettre de côté quelques acheteurs qualifiés ce printemps.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Des données économiques plus fortes que prévu font monter les taux fixes

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

**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.

