



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

**Le ralentissement de l'inflation justifie une pause des taux de la Banque du Canada**

## Highlights:

- **L'inflation montre des signes de ralentissement :** Le taux d'inflation d'octobre a connu une décélération plus importante que prévue, atteignant 3,1 %, ce qui pourrait suggérer une possible pause dans les augmentations des taux d'intérêt de la Banque du Canada.
- **Les taux hypothécaires demeurent élevés :** Malgré les faibles rendements des obligations, les taux hypothécaires fixes demeurent élevés. Cependant, on anticipe une possible baisse de 10 à 20 points de base au cours des prochaines semaines si les rendements des obligations restent stables.
- **Les ventes de maisons enregistrent une baisse à l'échelle nationale :** En octobre, les ventes de maisons ont connu une diminution à travers le pays, l'Alberta enregistrant la plus forte baisse avec une chute de 8,3 %.

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

## Le ralentissement de l'inflation justifie une pause des taux de la Banque du Canada

En octobre, le taux d'inflation de base du Canada a ralenti plus que prévu. Il est passé à 3,1 % sur un an, alors que les prévisions étaient de 3,2 %. La principale raison de ce ralentissement est une baisse de 6 % des prix de l'essence sur le mois.

L'économie passe à la vitesse inférieure. C'est ce que montre l'image convaincante donnée par le ralentissement de l'inflation. Il se conjugue à l'affaiblissement de la croissance du PIB. Pour le troisième trimestre, elle pourrait être plate ou légèrement à la baisse. Le taux de chômage, lui, est en hausse. Il a augmenté de 0,7 % au cours des six derniers mois.

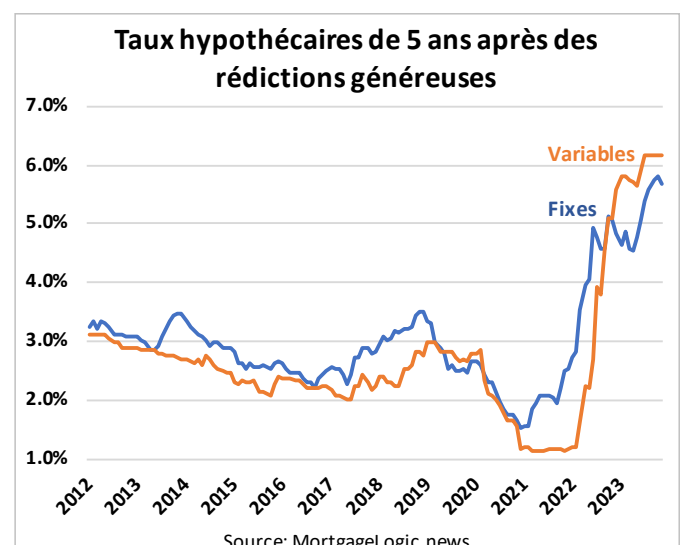
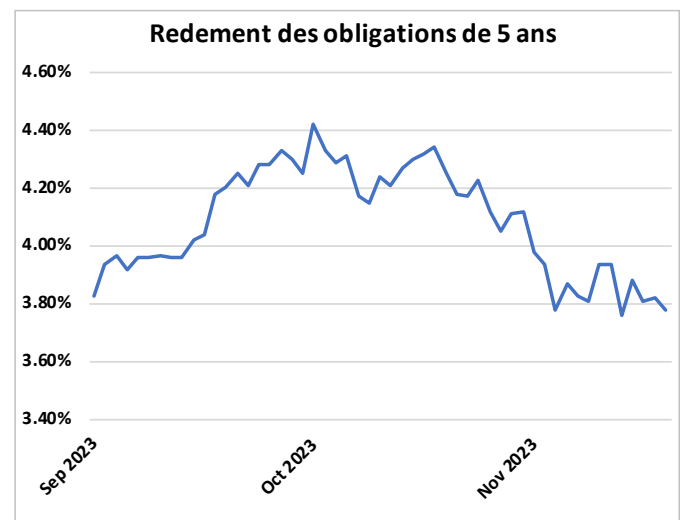
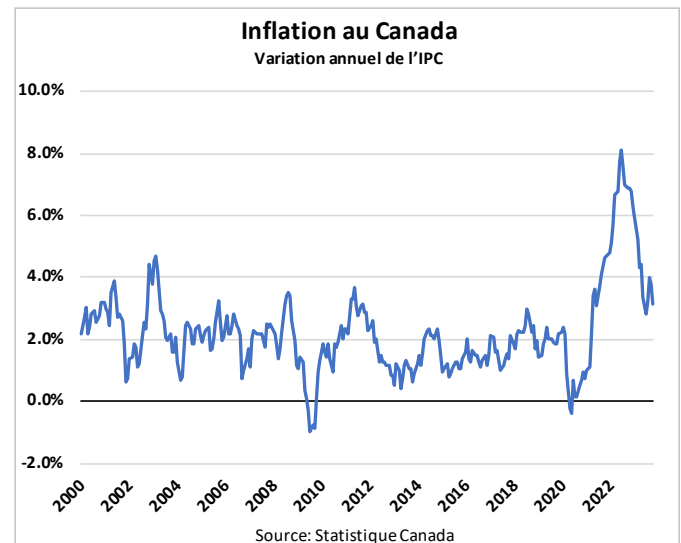
La Banque du Canada semble avoir fini ses augmentations pour un certain temps. Les marchés s'attendent désormais à ce que la banque fasse une pause jusqu'en avril 2024. Par la suite, ils prévoient une réduction de 75 points de base des taux d'intérêt avant la fin de l'année prochaine.

## État du marché hypothécaire

Les rendements des obligations gouvernementales jouent un rôle clé dans la fixation des taux hypothécaires fixes. Le rendement des obligations du gouvernement canadien à cinq ans, qui sert de référence, reflète la probabilité de réductions de taux en 2024 et a enregistré une baisse d'environ 50 points de base, soit 0,5 %, au cours des six dernières semaines.

Pendant ce temps, les taux hypothécaires fixes, qui sont fortement impactés par les rendements des obligations, sont demeurés obstinément élevés, ne connaissant qu'une légère baisse moyenne de seulement 10 points de base par rapport au récent pic.

Les prêteurs ont souvent eu tendance à réagir rapidement en augmentant les taux hypothécaires lorsque les rendements des obligations augmentent, mais ils sont plus lents à répercuter les économies lorsque les rendements des obligations baissent. Nous pouvons donc anticiper une possible baisse supplémentaire de 10 à 20 points de base au cours des prochaines semaines si les rendements obligataires demeurent à leur niveau actuel.



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

## Le ralentissement de l'inflation justifie une pause des taux de la Banque du Canada

Avec des taux toujours élevés, les emprunts des ménages demeurent modérés. En septembre, la croissance des prêts est tombée à seulement 2,9 % en glissement annuel, marquant le premier chiffre sous la barre des 3 % depuis 1983. La croissance des prêts hypothécaires a également ralenti à seulement 3,2 % en glissement annuel et à 0,2 % en variation mensuelle. Il est important de noter que cette croissance aurait été encore plus faible sans l'impact des prêts hypothécaires à taux variable à paiement fixe négativement amortissants proposés par plusieurs grandes banques.

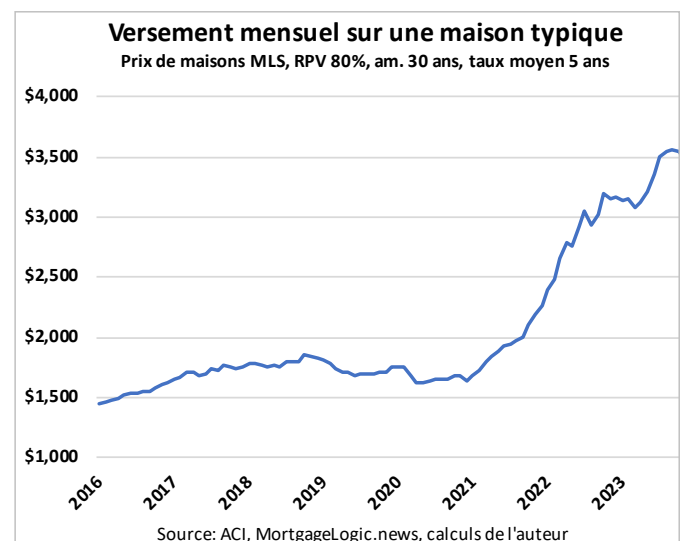
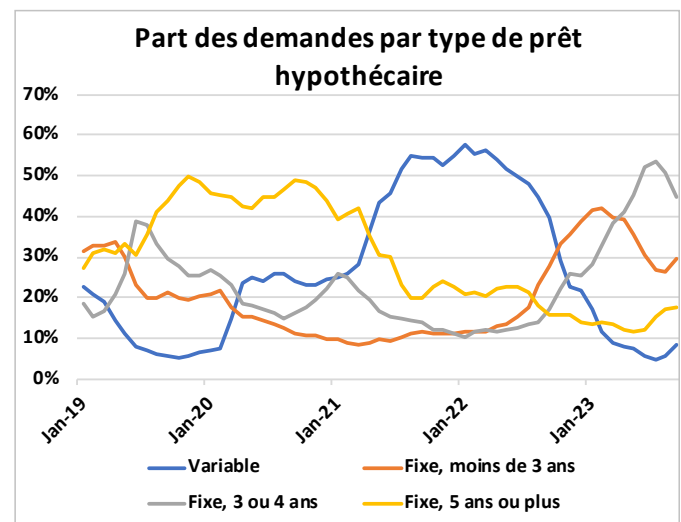
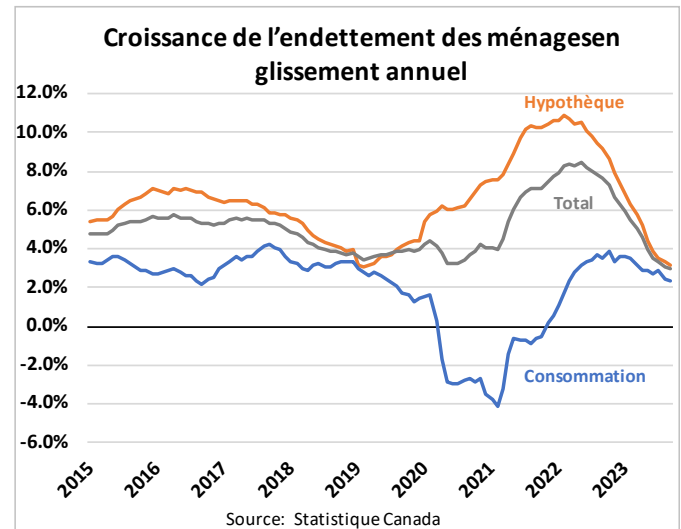
Les nouvelles demandes de prêts hypothécaires restent actuellement environ 40 % inférieures au pic précédent, et il est probable qu'elles resteront en dessous des niveaux normaux au cours de l'année à venir. Il faudra attendre jusqu'en 2025 avant que la vague de prêts hypothécaires initiée pendant la période d'expansion de 2020 à début 2022 ne commence à se rétablir.

Les nouvelles demandes continuent de montrer une forte préférence pour les prêts à taux fixe à court terme. Cependant, nous observons quelques signes laissant penser que la popularité des prêts à taux variable commence à repartir à la hausse, passant de 5 % des émissions à près de 10 % au cours des deux derniers mois.

### L'abordabilité s'améliore légèrement

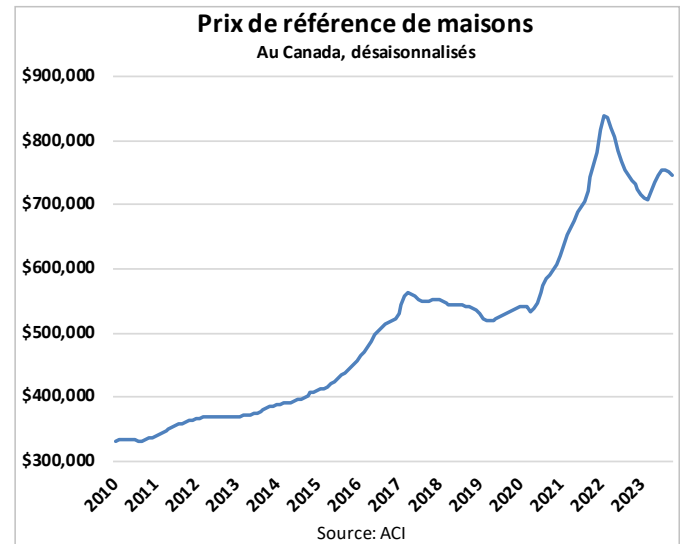
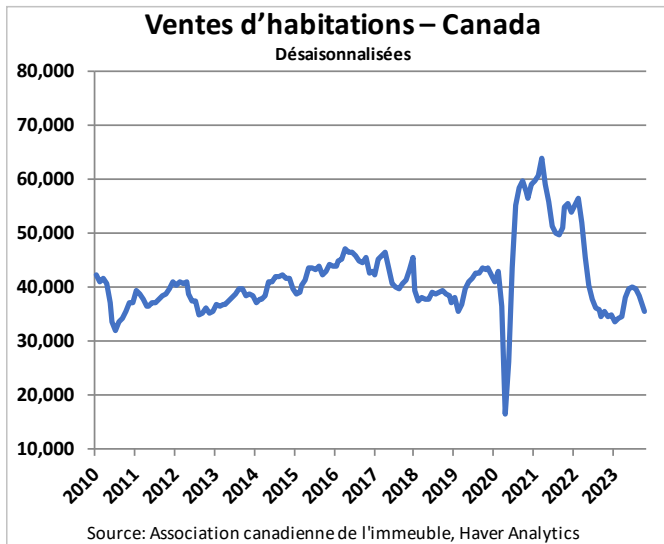
Toute amélioration de l'accessibilité, même minime, est une bonne nouvelle dans le contexte actuel. En octobre, le paiement hypothécaire mensuel requis pour acquérir une maison typique au Canada a diminué de 59 \$ grâce à une légère baisse des taux d'intérêt et des prix des maisons.

L'abordabilité demeurant encore très serrée, la demande a continué de subir une pression significative en octobre. Les ventes de maisons désaisonnalisées à l'échelle nationale ont enregistré la plus importante baisse mensuelle depuis juin de l'année dernière, avec une diminution de 5,6 % par rapport au mois précédent. Toutes les grandes provinces ont connu des baisses substantielles, notamment l'Alberta (-8,3 %) et la Colombie-Britannique (-6,9 %). En Ontario, les ventes ont chuté de 5,5 %, tandis qu'au Québec, la baisse a été de 5,1 %.



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

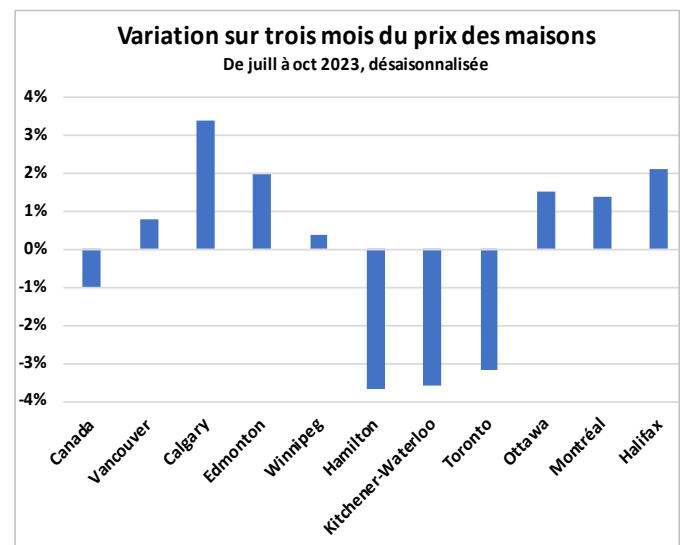
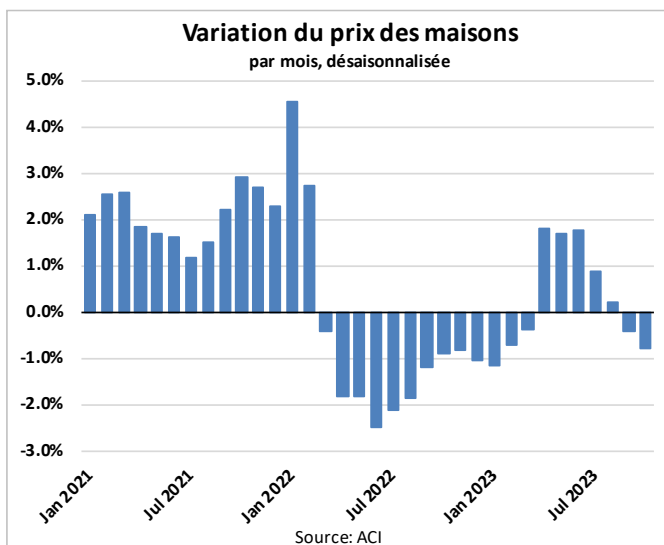
## Le ralentissement de l'inflation justifie une pause des taux de la Banque du Canada



La balance du marché continue de se déplacer en faveur des acheteurs, avec un rapport entre les ventes et les nouvelles inscriptions qui tombe en dessous de 50 % à l'échelle nationale pour la première fois depuis 2012.

En conséquence, les prix des maisons ont subi une pression accrue, avec l'Indice MLS des prix des maisons enregistrant une baisse mensuelle de 0,8 % en octobre.

Il est essentiel de se rappeler qu'il n'y a pas un seul marché immobilier « canadien » uniforme. Les dynamiques varient considérablement d'une région à l'autre, et cela devient évident lorsque nous examinons l'évolution des prix des maisons au cours des trois derniers mois dans les grandes villes canadiennes. Il est clair que les métropoles du sud de l'Ontario sont à l'origine de la faiblesse au niveau national, tandis que l'Alberta et l'est du Canada continuent de bien se comporter pour le moment.



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