



Des signes encourageants?

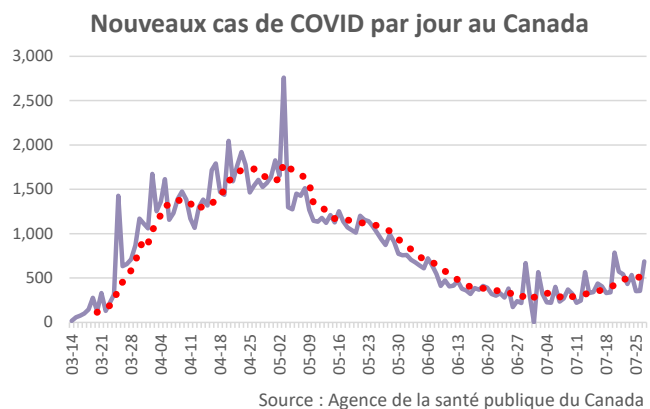
Les indicateurs économiques clés (logement et emploi) continuent de s'améliorer.

Fait encourageant, le nombre de nouveaux cas de Covid-19 confirmés demeure assez faible, bien que la ligne de tendance (moyenne mobile de sept jours) ait un peu remonté au cours des deux dernières semaines (la récente augmentation a eu lieu principalement en Alberta). Ce graphique montre les données jusqu'au 27 juillet. Les données actuelles se trouvent ici : <https://health-infobase.canada.ca/src/data/covidLive/covid19.csv>

Le tableau ci-dessous me dit que nous pouvons nous sentir beaucoup plus à l'aise, mais qu'il nous faut rester vigilants. Il me dit aussi qu'il est impossible de savoir, pour l'heure, quelle tournure prendra la pandémie. Par conséquent, nous ne devons pas être trop confiants quant à notre capacité de prédire ce qui arrivera à l'économie, ou au marché de l'habitation. En outre, comme je l'ai dit, le gouvernement (et les prêteurs) modifieront leurs politiques dont la nature et les effets sont imprévisibles.

L'Association des banquiers canadiens rapporte qu'en date du 30 juin, 16 % des débiteurs hypothécaires résidentiels ont reporté leurs paiements : <https://cba.ca/canadian-banks-are-standing-by-canadians>

Mais certains de ces emprunteurs ont peut-être recommencé à payer. Il serait vraiment utile de voir les statistiques sur le nombre d'emprunteurs hypothécaires qui ne font toujours pas de paiements.



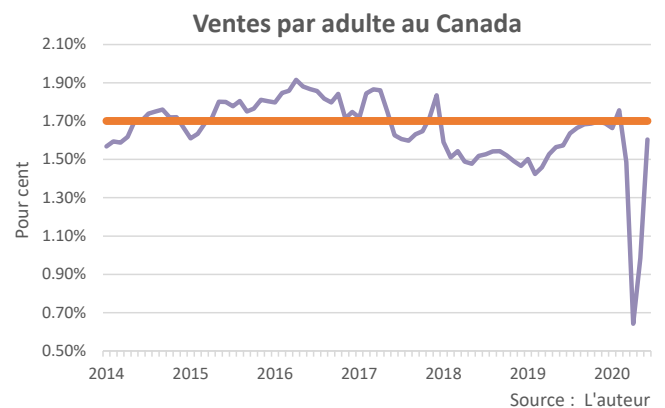
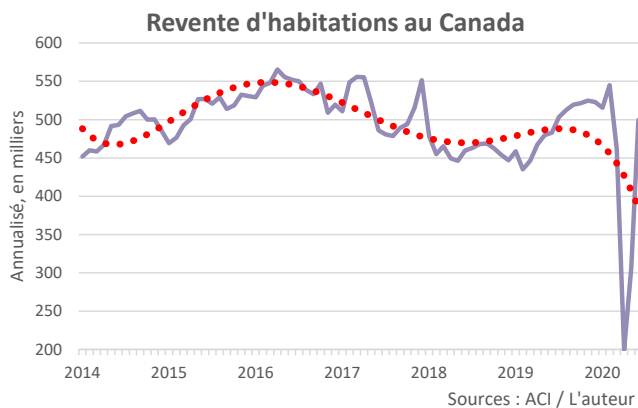
Marché de la revente

L'activité de revente a bondi en mai et en juin. Le taux de vente pour tout le mois de juin a été assez sain, à 500 000. Mais, pour l'ensemble du deuxième trimestre, le taux moyen n'était que de 335 000. Les gens interprètent ces données différemment. Certains se concentreront sur les données de juin et verront une reprise très robuste. Certains observeront l'ensemble du trimestre et verront un marché du logement fortement perturbé. Je regarde les données et je vois l'incertitude persistante sur la façon dont cela pourrait se dérouler.



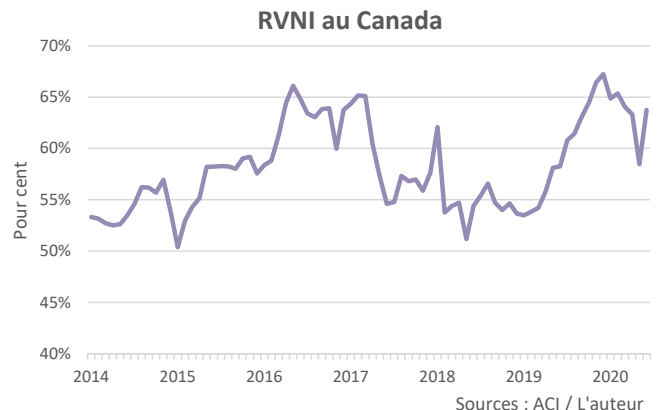
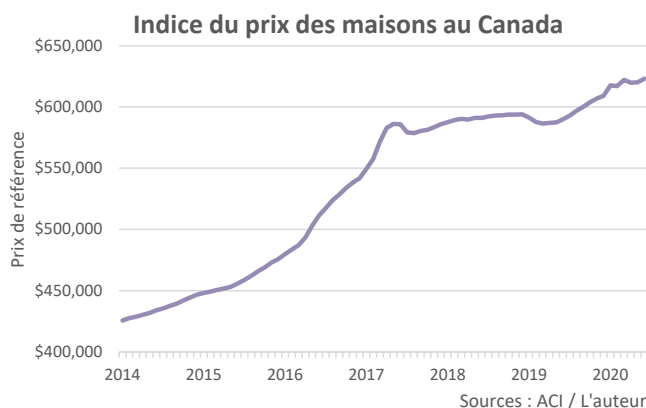
Marché de la revente (Suite)

En ce qui concerne les données en termes de ventes par adulte, le taux pour juin était à peine inférieur de 6 % à la moyenne à long terme (calculée de 2001 à aujourd'hui, et illustrée par la ligne plate). Pour l'ensemble du deuxième trimestre, le taux de vente était inférieur de 37 % à la moyenne à long terme.



Le flux de nouvelles inscriptions sur le marché s'est également rétabli (partiellement). Le ratio ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) était de 63,7 % en juin (et de 62 % pour l'ensemble du deuxième trimestre). Le RVNI demeure bien au-dessus du seuil de « marché équilibré » de 52 % avec lequel les prix devraient augmenter de 2 % par année.

Selon les relations statistiques antérieures, le RVNI élevé devrait, en théorie, entraîner une forte hausse des prix. Toutefois, l'indice des prix des maisons de l'ACI ne montre que de petits mouvements au cours des derniers mois. Comparativement à il y a un an, l'indice pour juin est en hausse de 5,6 % (en raison de fortes hausses en 2019).

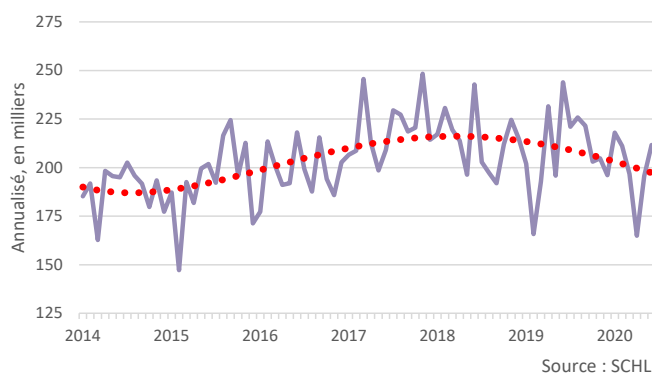




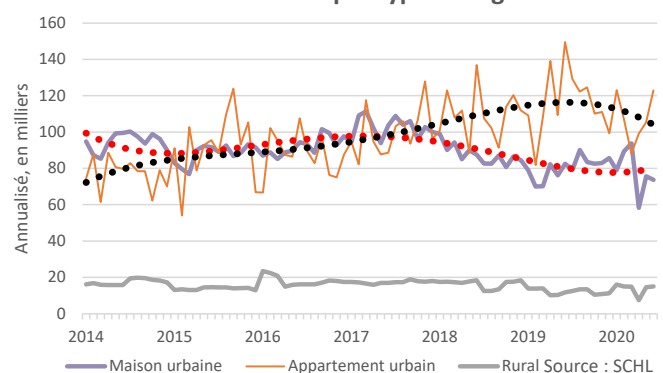
Mises en chantier

Les mises en chantier demeurent très saines, avec un taux de 211 600 en juin. Comme je l'ai déjà dit, je m'attends à ce que les tendances des mises en chantier changent beaucoup plus graduellement que celles de la revente, parce que la construction dépend encore en grande partie des décisions qui ont été prises avant la COVID-19. L'évolution des données continue de montrer que les mises en chantier d'appartements ont tendance à baisser, à partir d'un très haut niveau. Pour les maisons (individuelles, jumelées et en rangée), les données laissent entrevoir une certaine amélioration, mais à un niveau qui a été beaucoup trop faible au cours de la dernière décennie. Les mises en chantier en milieu rural sont également très faibles.

Mises en chantier au Canada



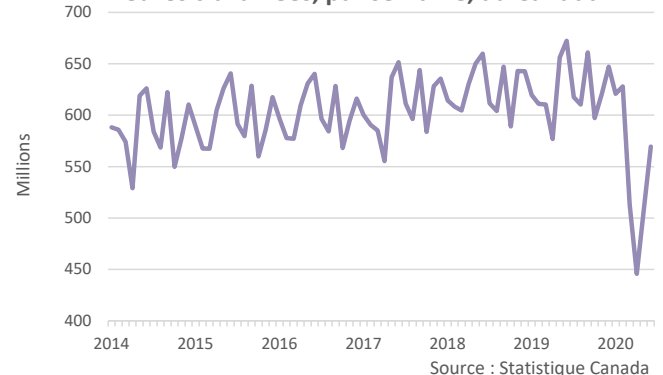
Mises en chantier par type de logement



Tendances de l'emploi

Statistique Canada estime que l'emploi a augmenté de plus de 950 000 en juin, puisque nous sommes nombreux à avoir pu retourner au travail. Toutefois, le niveau d'emploi en juin était encore inférieur de 1,76 million (9,2 %) à celui de février. À l'heure actuelle, je préfère regarder l'emploi en termes d'heures totales travaillées. Le premier graphique ci-dessous montre que malgré un fort rebond, le nombre total d'heures est encore déprimé (les données de ce graphique ne sont pas désaisonnalisées, et les fluctuations mensuelles qui en résultent le rendent un peu difficile à lire).

Heures travaillées, par semaine, au Canada

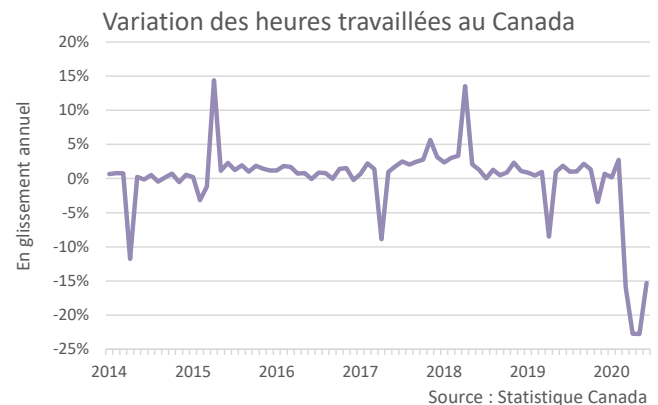




Tendances de l'emploi (Suite)

Le deuxième graphique montre que, en juin, le nombre total d'heures travaillées était encore inférieur de 15 % à celui d'il y a un an. Pour reprendre un commentaire précédent, les pires impacts ont été observés dans les industries de services à bas salaires et pour les groupes d'âge plus jeunes.

Cela implique que les dommages sur le marché de l'habitation seront plus importants pour le secteur locatif que pour l'achat d'habitations.



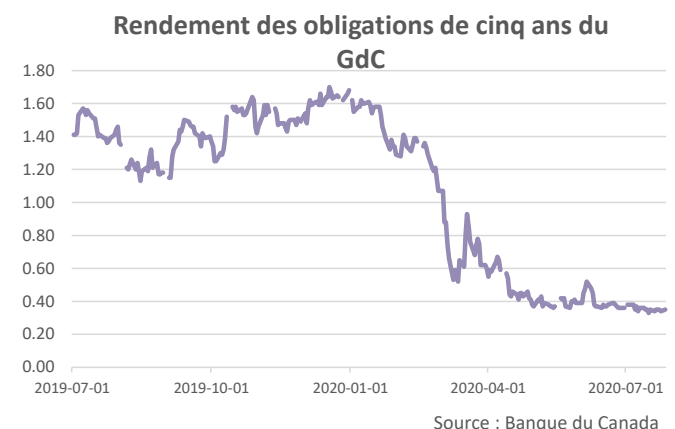
Taux d'intérêt

Les rendements obligataires fluctuent de façon exceptionnellement faible. Jusqu'à maintenant, en juillet, le rendement moyen des Obligations du Canada de cinq ans n'est que de 0,35 %.

Les taux d'intérêt hypothécaires se sont ajustés en grande partie à la chute des rendements obligataires. À mon avis, le taux d'intérêt typique annoncé d'une « offre spéciale » (taux fixe de cinq ans, annoncé par les grands prêteurs) n'est maintenant que de 2,1 %, de loin le plus bas jamais enregistré (et des taux encore plus bas peuvent être négociés).

L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires s'est refermé, et il est similaire à la moyenne à long terme de 1,8 point (bien qu'il soit encore plus élevé que la moyenne de 1,49 point pour l'ensemble de 2019). Pour les taux variables, mon estimation est maintenant de 2,0 %.

Pendant ce temps, les tests de résistance hypothécaire continuent d'utiliser un taux ridicule de 4,94 %.



Dénégation de responsabilité

Le présent rapport a été compilé en s'appuyant sur des données et des sources que l'on estime fiables. Professionnels hypothécaires du Canada n'accepte aucune responsabilité pour les données ou les conclusions que contient cette étude. Rédigé par Will Dunning, 28 juillet 2020. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.