



En tant qu'économiste, je trouve qu'il n'y a pas grand-chose à dire de façon utile en ce moment. J'espère que tout ira pour vous et vos proches. Quoi qu'il en soit, voici quelques commentaires rétrospectifs.

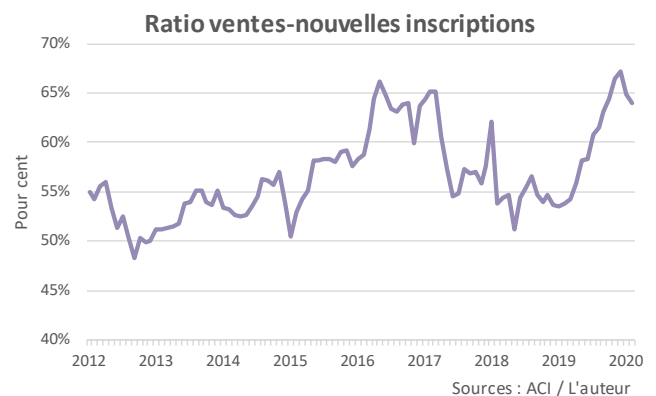
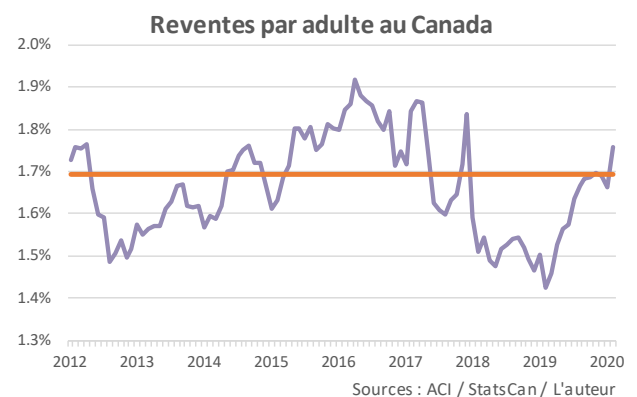
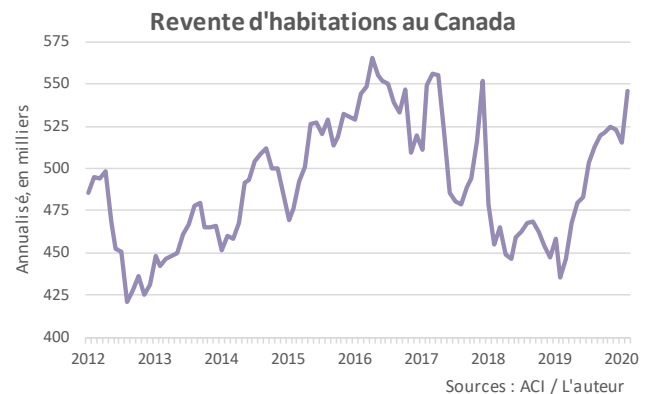
Marché de la revente

L'activité de revente au Canada a grimpé en flèche en février, pour atteindre l'un des taux les plus élevés jamais enregistrés, soit 546 000. Cela fait suite à plusieurs mois d'activité moyenne, de sorte que la tendance des ventes est toujours inférieure à ce qu'elle devrait être, compte tenu des facteurs économiques fondamentaux très positifs.

Sur une base ajustée en fonction de la population, le taux de vente de février était de 4 % supérieur à la moyenne à long terme, mais ceci fait suite à deux années de résultats décevants.

L'augmentation des ventes en février a été soutenue par un plus grand nombre de nouvelles inscriptions sur le marché. Par conséquent, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions («RVNI») s'est un peu relâché en janvier et en février (à 64 %). Le RVNI demeure bien au-dessus du «seuil d'équilibre» de 52 %, c'est-à-dire le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année).

Le resserrement des conditions entraîne une accélération de la croissance des prix. L'indice des prix des maisons de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) a maintenant augmenté de 5,9 % par rapport à il y a un an, et au cours des six derniers mois, le taux de croissance annualisé a été de 8,7 %.



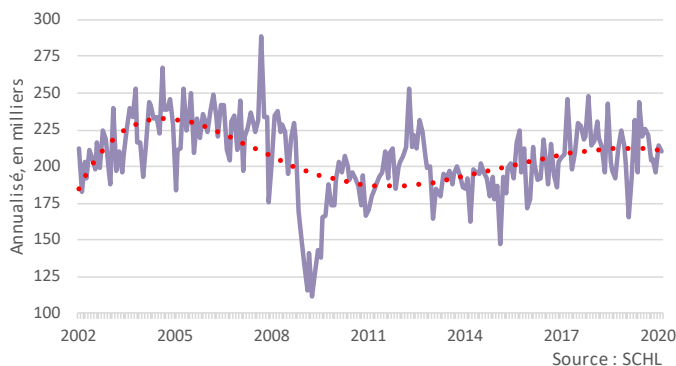


Mises en chantier

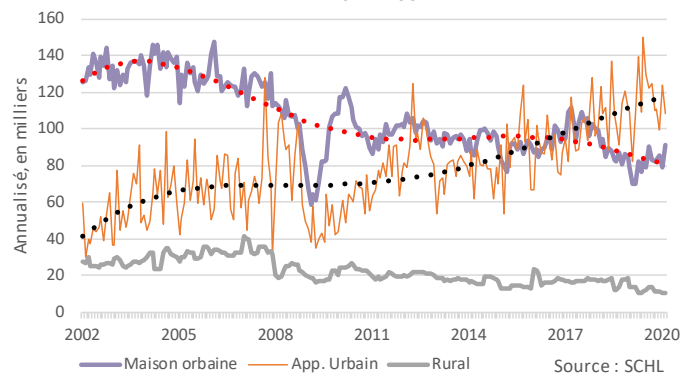
Les mises en chantier affichent des variations d'un mois à l'autre, mais la tendance semble être à peu près stable à l'heure actuelle, autour de 210 000. Comme je l'ai dit précédemment, compte tenu de la croissance rapide de la population, il y a maintenant un besoin démographique de l'ordre de 245 000 à 250 000 personnes.

Il semble que la tendance pour les appartements soit à un sommet ou presque (et les mises en chantier pourraient ralentir au cours des prochains mois, ce qui reflète la faiblesse des ventes avant construction en 2018 jusqu'au début de 2019). La tendance des immeubles de faible hauteur a peut-être atteint un creux, et il est théoriquement possible qu'il y ait une certaine amélioration au cours des prochains mois (mais les craintes d'épidémie peuvent intervenir). Les mises en chantier rurales demeurent plutôt faibles.

Mises en chantier d'habitations



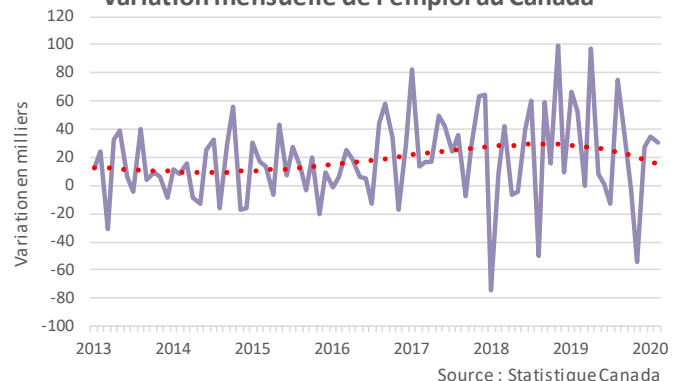
Mises en chantier par type d'habitation



Tendances de l'emploi

Nous avons vu trois mois consécutifs d'estimations de création d'emplois décevants. Toutefois, en raison de plusieurs mois de faiblesse observés plus tôt, la tendance et le taux de croissance d'une année à l'autre continuent de se détériorer. En février, le taux de croissance annuel de l'emploi n'était que de 1,3 %, ce qui est inférieur au taux de croissance de la population (1,6 %).

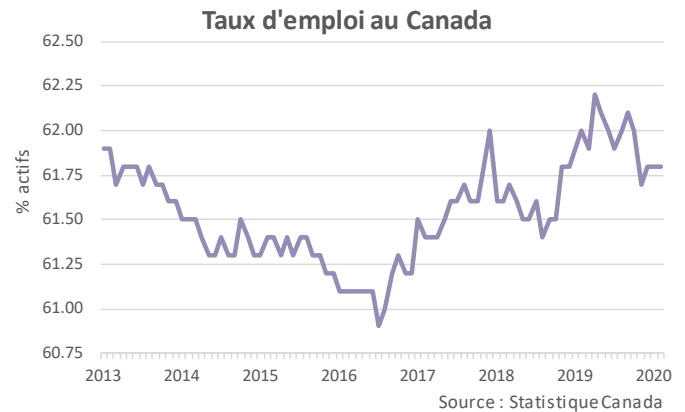
Variation mensuelle de l'emploi au Canada





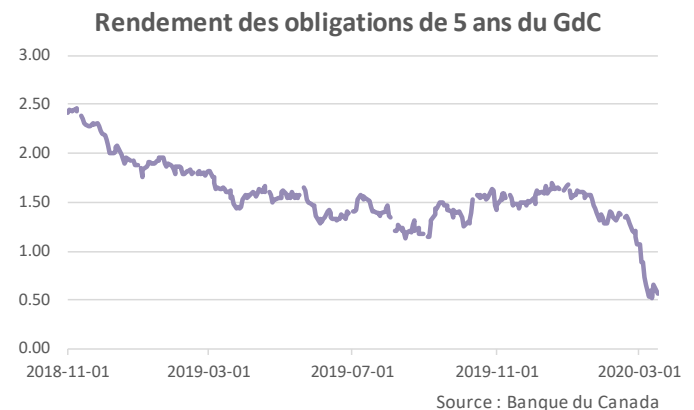
Tendances de l'emploi (Suite)

Par conséquent, le ratio emploi-population est légèrement inférieur à celui d'il y a un an. Mais c'est quand même assez sain. Les données sur l'emploi pour le mois de mars devraient être fondées sur la semaine de référence du 8 au 14 mars et, par conséquent, ne tiendront pas compte des événements du mois complet.



Taux d'intérêt

Le rendement des obligations et les taux d'intérêt hypothécaires sont devenus très fluides. Pour l'instant, mon estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire type en « offre spéciale » (taux fixe de 5 ans des grands prêteurs) est de 2,6 %. L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires est actuellement assez important (à l'heure actuelle, environ 2,0 points contre une moyenne à long terme de 1,8 point, et une moyenne de 1,49 point pour l'ensemble de 2019). L'incertitude au sujet de l'offre et du coût des fonds fait en sorte qu'il est très difficile pour les prêteurs de fixer les taux. Pour les taux variables, mon opinion-estimation est de 2,45 % (en date du matin du 16 mars), mais cela peut aussi changer à tout moment.



Déni 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, 16 mars 2020. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.