

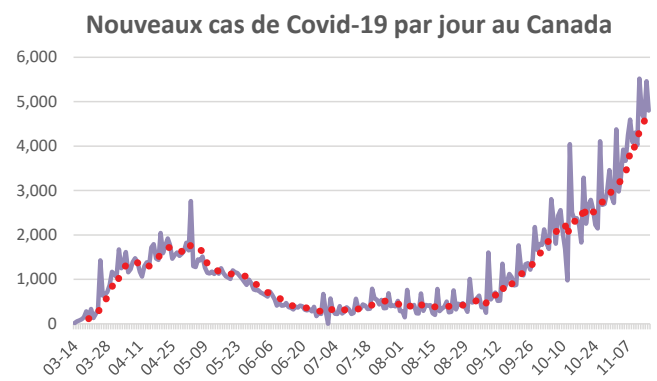


## Alors, qu'allons-nous faire ?

La reprise économique se poursuit, mais elle ralentit. Entre-temps, le taux quotidien de nouveaux cas de COVID-19 est plus de 2,5 fois supérieur à celui observé au sommet du printemps dernier. Y aura-t-il un besoin de confinement plus généralisé qui, une fois de plus, perturbera l'économie? Ce graphique montre les données jusqu'au 16 novembre (la ligne pointillée est la moyenne mobile sur sept jours). Les données actuelles se trouvent ici : <https://health-infobase.canada.ca/src/data/covidLive/covid19.csv>

Le Canada n'est pas le seul pays à voir une résurgence effrayante. Le taux de nouvelles infections au Canada fait environ le tiers de celui observé aux États-Unis (et en Europe de l'Ouest).

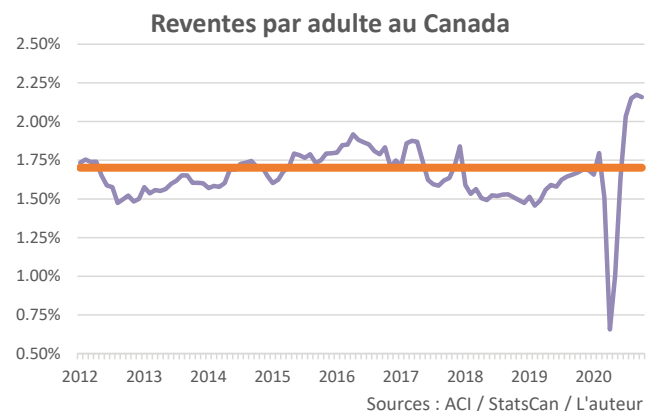
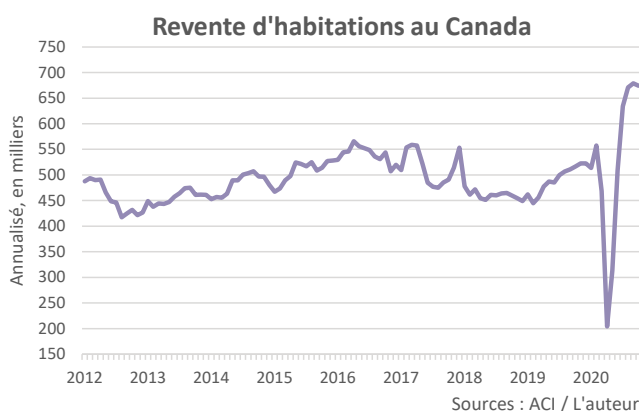
La France et l'Allemagne ont maintenant adopté le confinement obligatoire, et les données émergentes suggèrent que cela fonctionne, car leurs courbes pourraient maintenant baisser.



Source : Agence de la santé publique du Canada

## Marché de la revente

L'activité de revente demeure très forte. Le taux de vente annualisé pour octobre (674 000) était similaire aux deux mois précédents. Pour la période d'avril à septembre, le taux de vente moyen était de 526 000. En prenant les taux de vente des deux dernières décennies et en faisant un ajustement pour la croissance de la population, je calcule que le taux moyen à long terme est d'environ 530 000. Sur cette base, le taux de vente pour octobre était de 27 % supérieur à la moyenne. Toutefois, pour la période d'avril à octobre, les ventes étaient très proches de la moyenne à long terme (seulement 1 % de moins). Ainsi, à ce stade, le manque à gagner qui s'est produit au printemps a été complètement récupéré.





## Marché de la revente (suite)

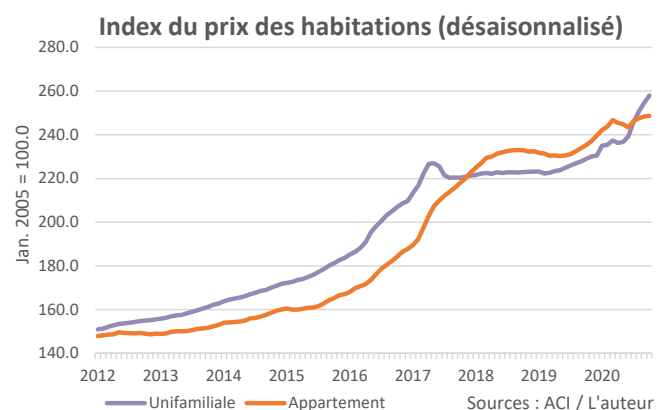
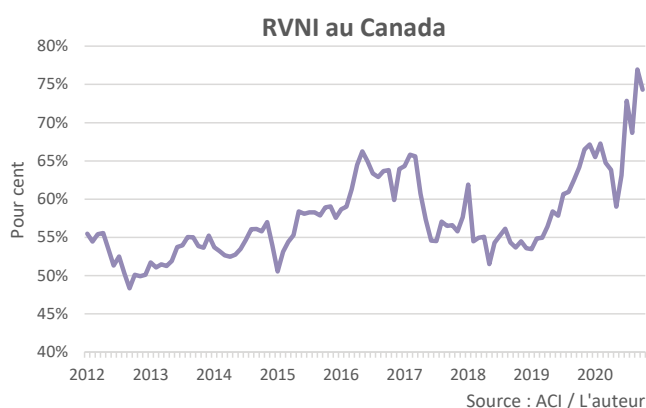
Il est possible que les ventes restent au-dessus de la moyenne pendant un certain temps, parce que la COVID-19 a entraîné un intérêt beaucoup plus grand à changer le mode de logement, et un « processus de tri » pourrait faire en sorte que les ventes restent élevées pendant un certain temps. L'intérêt accru envers l'achat d'habitations est abordé dans mes rapports pour Professionnels hypothécaires du Canada, qui peuvent être trouvés ici : <https://mortgageproscan.ca/membership/resources/covid-19-consumer-reports>

Le tableau suivant, qui examine les données en termes de ventes par adulte, donne une vue légèrement différente des fluctuations extrêmes qui ont eu lieu cette année. Les nouvelles inscriptions se multiplient sur les marchés de l'habitation, mais n'ont pas suivi le rythme des ventes. Il en résulte que le ratio national des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions (RVNI) est extrêmement élevé, à 75 % en octobre (et une moyenne de 68 % depuis avril). Le RVNI demeure bien au-dessus du seuil de « marché équilibré » de 52 % avec lequel les prix devraient augmenter de 2 % par année.

Par conséquent, les prix augmentent très rapidement. L'indice des prix des maisons de l'ACI pour le Canada a augmenté de 6,9 % au cours des cinq derniers mois (exprimé en taux annualisé, il est de 17 %). Mais le processus de tri implique un certain mouvement des appartements vers les maisons. L'indice des prix des maisons individuelles a augmenté de 9 % au cours des cinq derniers mois, mais pour les appartements, l'augmentation est de 1,6 %. Les reports de paiements arrivent à échéance. L'Association des banquiers canadiens a rapporté que les banques du Canada ont aidé plus de 795 000 propriétaires à assouplir leurs modalités d'emprunt hypothécaire.

Au 30 septembre, 498 000 de ces clients avaient repris leurs paiements. Cela implique que près de 300 000 prêts hypothécaires étaient encore en report au 30 septembre. Le rapport de l'ABC se trouve ici : <https://cba.ca/canadian-banks-are-standing-by-canadians>

Il y a eu sans aucun doute d'autres remboursements en octobre et en novembre. À l'heure actuelle, il y a un nombre relativement important (mais inconnu) de prêts hypothécaires toujours en report. Il reste à voir comment ces situations seront résolues.





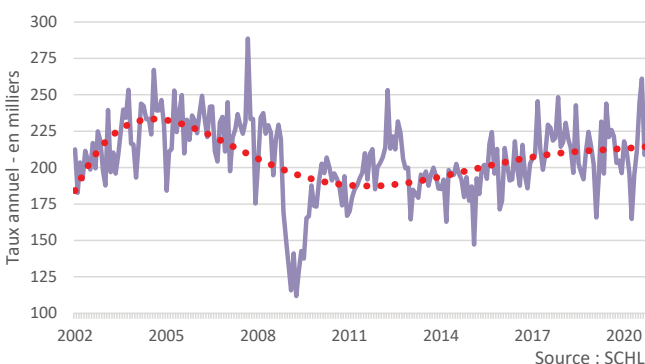
## Marché de la revente (suite)

Combien de ces maisons deviendront disponibles, grâce à des ventes volontaires ou involontaires? Cela aura-t-il une incidence négative sur les prix? La SCHL prévoit que le prix des maisons canadiennes baissera de 9 à 18 % d'ici le printemps prochain, ce qui suppose qu'il y aura une perturbation très importante à la suite de la fin des reports d'hypothèque. J'hésite encore à publier des prévisions, car il est impossible de faire des hypothèses sur ce qui arrivera aux principaux facteurs. Cela dit, je continue de voir les prévisions de la SCHL comme « un événement à faible probabilité ».

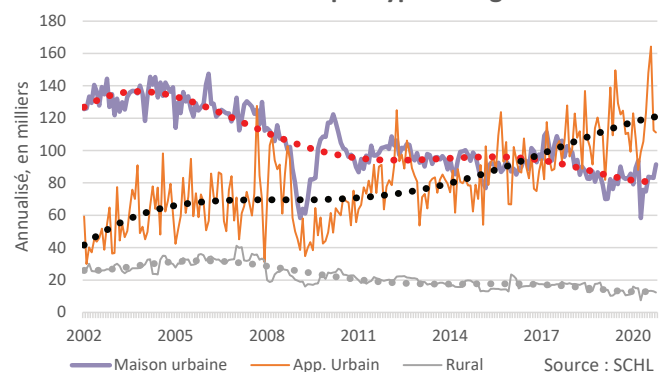
## Mises en chantier

Les mises en chantier demeurent fortes, avec un taux de 214 900 en septembre. Pour l'avenir (mais sans produire de prévisions explicites), je vois la possibilité que le processus de tri puisse entraîner l'expansion de l'activité dans les maisons (mais à des niveaux extrêmement insuffisants). De même, l'activité devrait diminuer pour les appartements, mais cela prendra un certain temps, parce que les mises en chantier d'appartements sont encore motivées par des décisions prises plus tôt (en particulier par les ventes de nouveaux appartements avant la construction).

Mises en chantier au Canada



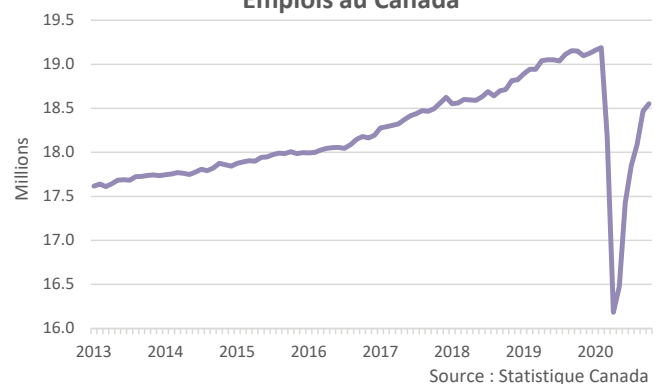
Mises en chantier par type de logement



## Tendances de l'emploi

L'emploi continue de se rétablir, avec une cinquième forte hausse consécutive en septembre. Toutefois, la hausse mensuelle (84 000) était plus faible que dans les premiers mois. Statistique Canada estime qu'en octobre, l'emploi total est de 636 000 (3,3 %) inférieur à celui de février. À l'heure actuelle, je préfère regarder l'emploi en termes d'heures totales travaillées.

Emplois au Canada

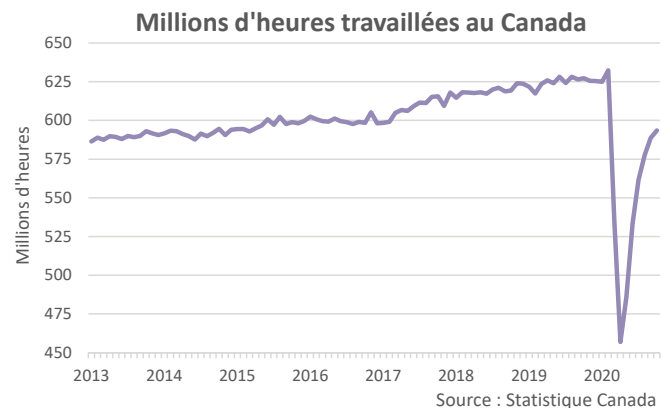




## Tendances de l'emploi (suite)

Le tableau suivant montre qu'en octobre, les heures travaillées au Canada étaient inférieures de 6,1 % à celles de février. 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 seront plus importants pour le secteur locatif que pour l'achat d'habitations. En octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a mené son enquête annuelle sur les marchés locatifs au Canada, mais la SCHL ne publiera pas les résultats avant janvier. Ce serait un très bon moment pour la SCHL de mener l'enquête sur une base trimestrielle (plutôt qu'annuelle) et d'accélérer la diffusion des données.

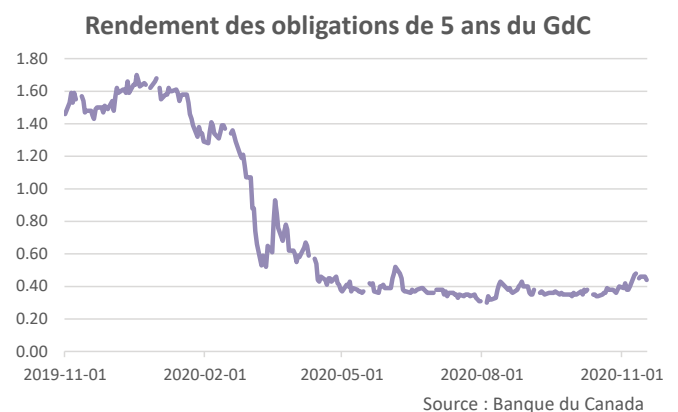


## Taux d'intérêt

Les rapports très encourageants sur les vaccins anti COVID-19 ont généré une remontée sur les marchés financiers, ce qui inclut de petites hausses des rendements obligataires (le rendement des obligations du gouvernement du Canada de cinq ans a augmenté à environ 0,45 % par rapport à environ 0,35 % auparavant).

Les taux d'intérêt hypothécaires ont également augmenté très légèrement au cours des derniers jours. Mon estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire « d'offre spéciale » annoncé (taux fixe de 5 ans annoncé par les grands prêteurs) est maintenant de 1,85 % (des taux encore plus bas peuvent être négociés).

L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires s'est refermé, et à 1,55 point, il est maintenant inférieur à la moyenne à long terme de 1,8 point. Toutefois, il est similaire à la moyenne de 1,49 point pour l'ensemble de 2019. Pour les taux variables, mon estimation est maintenant de 1,8 %. Comme il a été mentionné précédemment, le taux utilisé dans les tests de résistance hypothécaire demeure ridicule, à 4,79 %.



## 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, 17 novembre 2020. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.*