



Restons vigilants

Au moment où j'écris cet article (le 15 septembre), certains d'entre nous s'inquiètent de l'émergence possible d'une deuxième vague et de ses implications (sécurité personnelle, économique, sociale, éducative, etc.). Les données actuelles se trouvent ici :

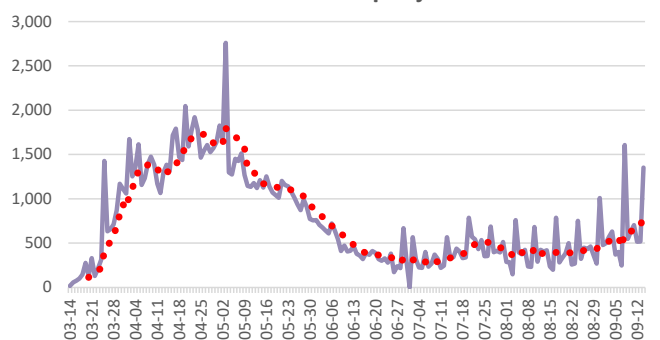
<https://health-infobase.canada.ca/src/data/covidLive/covid19.csv>

Le 14 septembre, Professionnels hypothécaires du Canada a publié la deuxième édition d'un rapport qui enquête sur les changements dans les attitudes et les attentes des consommateurs au sujet des prêts hypothécaires et de l'achat d'habitations, pendant la pandémie de COVID-19. Les rapports se trouvent sur cette page : <https://mortgageproscan.ca/membership/resources/covid-19-consumer-reports>

Parmi les principaux points à retenir :

- L'évolution des besoins (en particulier la distanciation sociale) et les possibilités (taux d'intérêt historiquement bas) ont contribué à une hausse marquée de l'intérêt pour l'achat d'habitations.
- Les Canadiens demeurent à l'aise avec leurs choix d'habitation (et avec leurs choix hypothécaires).
- Même si les données récentes du marché de l'habitation sont très encourageantes, l'avenir demeure imprévisible.

Nouveaux cas de COVID par jour au Canada

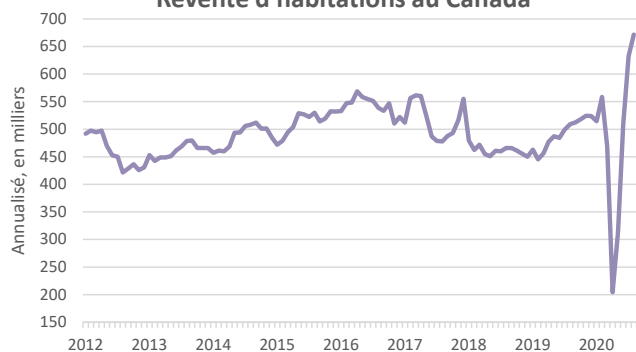


Source : Agence de la santé publique du Canada

Marché de la revente

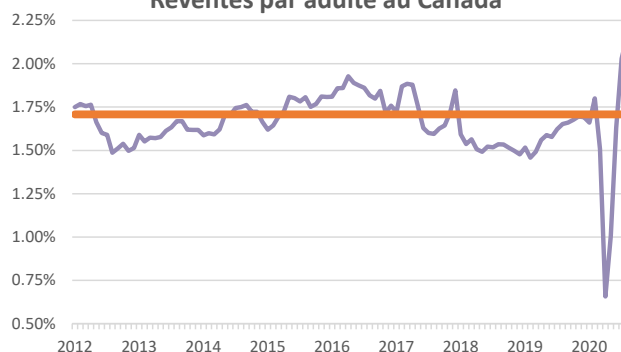
L'activité de revente a atteint un nouveau record en juillet et un autre en août. Le taux annualisé pour août était de 672 000.

Revente d'habitations au Canada



Sources : ACI / L'auteur

Reventes par adulte au Canada



Sources : ACI / StatCan / L'auteur



Marché de la revente (Suite)

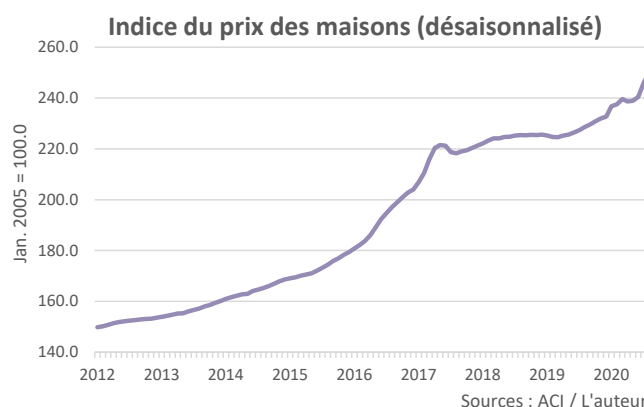
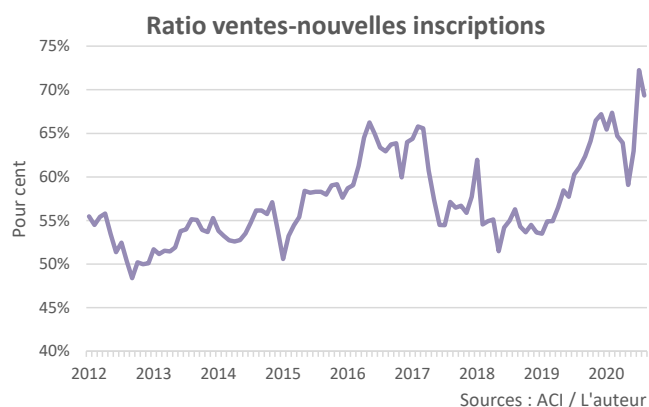
Le record précédent était de 569 000 en avril 2016. (En passant, il me semble que le processus de désaisonnalisation a été assez conservateur en août. Sur la base des données réelles, non ajustées, je m'attendrais à ce que le taux de ventes soit supérieur à 700 000.)

Comme je l'ai dit le mois dernier, l'activité des ventes récentes est en grande partie un rattrapage pour des ventes qui n'ont pas eu lieu d'avril à juin. Je pense qu'il est utile de regarder la moyenne pour la période d'avril à août, qui est faible en termes historiques à 466 000. En ce qui concerne les ventes par adulte, le taux en août était de 26 % supérieur à la moyenne à long terme (de 2001 à nos jours, indiquée ci-dessous par la ligne orange). Toutefois, pour les cinq mois d'avril à août, le taux de vente est inférieur de 12 % à la moyenne.

Le flux de nouvelles inscriptions sur le marché s'est également amélioré au cours de l'été, mais moins fortement que pour les ventes. Par conséquent, le ratio national des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions (RVNI) demeure assez élevé, à 69,4 % en août. C'est bien au-dessus du seuil de 52 % qui représenterait un « marché équilibré » — c'est-à-dire le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année. Le resserrement du marché entraîne une croissance rapide des prix dans de nombreuses collectivités. L'indice des prix des maisons de l'ACI a augmenté de 9,4 % par rapport à l'an dernier, et de 4,7 % au cours des trois derniers mois.

Des personnes raisonnables peuvent ne pas s'entendre sur la façon d'interpréter les données récentes. Je vois un rattrapage par rapport aux chiffres extrêmement bas d'il y a quelques mois. Certains voient un marché du logement ridiculement vigoureux. J'ajouterais que si la vigueur récente se maintient au-delà de la fin d'octobre, je trouverais cela problématique. De plus, il peut y avoir un élément d'urgence induite dans le marché actuel qui entraîne une croissance excessive des prix. (Quelques mois encore pourraient créer des problèmes pour le petit nombre de personnes touchées, mais cela ne serait pas important comme risque systémique, tant que cela ne dure pas très longtemps.)

Cela dit, je refuse toujours de tirer des conclusions sur ce qui se passera ensuite.



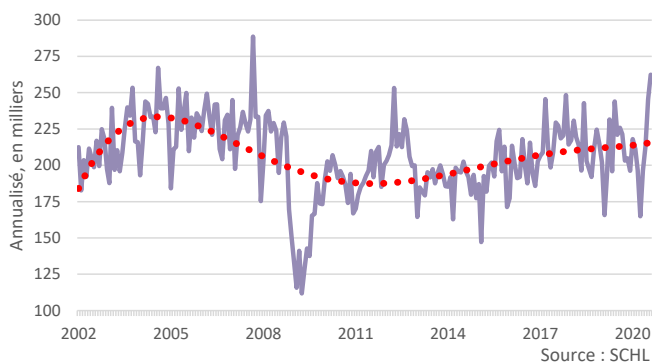


Mises en chantier

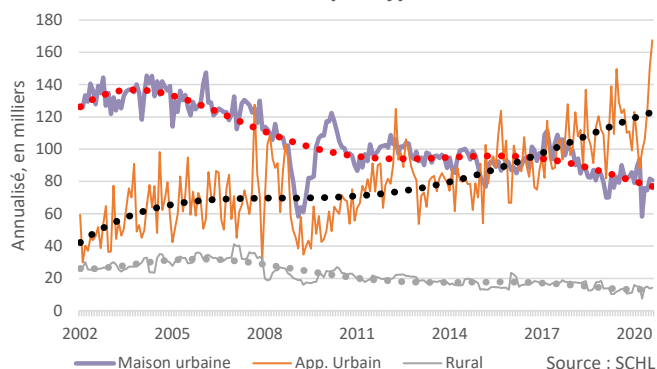
Les mises en chantier ont fortement augmenté en juillet et en août (le taux annualisé étant de 262 400 en août). Pour reprendre un commentaire précédent : les mises en chantier continuent de refléter les ventes antérieures à la construction qui ont eu lieu avant la COVID-19, et la réduction des nouvelles mises en chantier pourrait être lente à se matérialiser.

L'augmentation récente des mises en chantier était entièrement consacrée aux appartements (ce qui reflète de longs délais entre les décisions et les mises en chantier réelles). L'activité des maisons (individuelles, jumelées et en rangée) réagit plus rapidement à l'évolution des conditions, et la tendance semble maintenant diminuer. Les mises en chantier en milieu rural sont également faibles.

Mises en chantier au Canada



Mises en chantier par type d'habitation

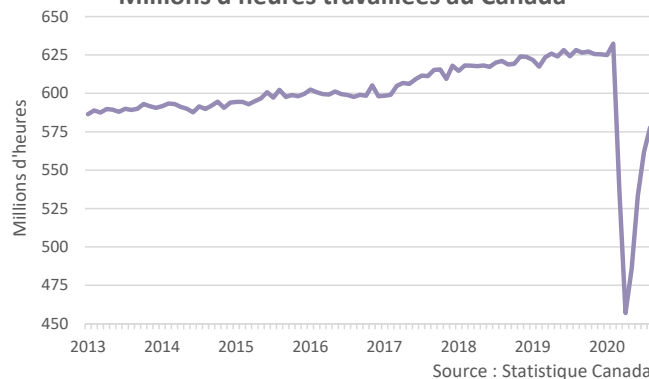


Tendances de l'emploi

L'emploi continue de se rétablir, bien que le taux de reprise ralentisse. Statistique Canada estime que le nombre d'emploi a augmenté en août de 246 000. Le taux d'emploi en août était encore à 1,1 million (5,7 %) au dessous de février.

Les données sur le nombre total d'heures travaillées montrent une reprise légèrement plus faible : en août, le nombre total d'heures (désaisonnalisé) était inférieur de 8,6 % à celui de février. Jusqu'à présent, 69 % de la perte a été récupérée.

Millions d'heures travaillées au Canada



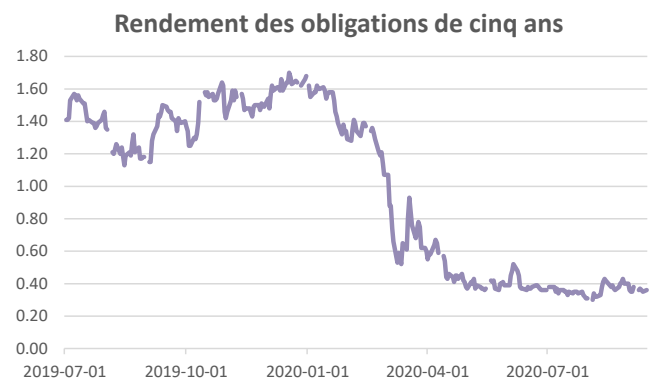


Taux d'intérêt

Les taux d'intérêt (y compris les rendements obligataires) n'ont montré que de petits changements au cours du dernier mois. Le rendement récent des obligations de cinq ans du gouvernement du Canada (près de 0,35 %) demeure extrêmement faible.

Mon estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire « d'offre spéciale » annoncé (taux fixe de cinq ans annoncé par les grands prêteurs) est de 1,95 %, de loin le plus bas niveau jamais atteint (le creux record précédent était de 2,5 % à l'été 2016). L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires (actuellement 1,6 point par rapport à la moyenne à long terme de 1,8 point) montre un marché concurrentiel. En ce qui concerne les taux variables, mon estimation est de 1,9 %.

Comme je l'ai dit à de nombreuses reprises, le taux d'intérêt utilisé dans les tests de résistance hypothécaire est ridiculement élevé et constitue un obstacle inutile à l'atteinte des objectifs d'accession à la propriété raisonnables des Canadiens (le taux test de 4,79 % est presque 3 points au-dessus des taux d'intérêt réels du marché).



Source : Banque du Canada

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, 15 septembre 2020. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.