



## Marchés de l'habitation

Au cours d'une année normale, entre 4,5 % et 5 % des ménages canadiens achètent une maison (revente ou construction). Les événements récents (taux d'intérêt extrêmement bas plus un désir motivé par la COVID de changer de logement) ont entraîné une légère augmentation de cette part, peut-être de 1 ou 1,5 point de pourcentage. Mais, en termes proportionnels, c'est un changement énorme qui a des effets profonds sur les conditions du marché de l'habitation à travers le pays. Il y a d'autres événements très marginaux qui causent des perturbations dans les détails des marchés de l'habitation, comme :

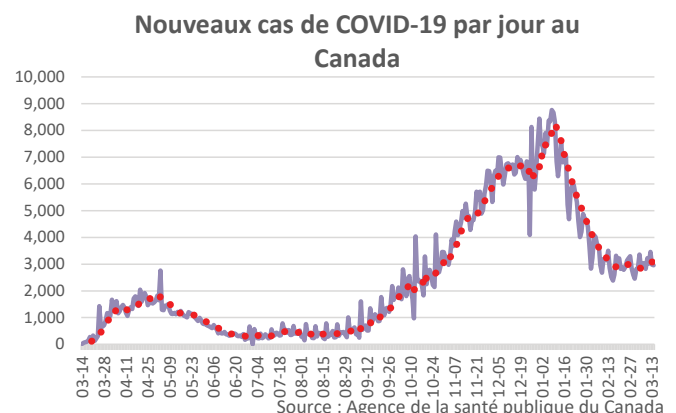
1. Un petit pourcentage de la population quitte les appartements pour s'installer dans des environnements de faible densité. Par conséquent, les prix augmentent extrêmement rapidement pour les maisons, mais sont à peu près stables pour les appartements.
2. Un petit pourcentage de gens s'éloignent des grandes villes pour s'établir dans de plus petites villes. Ces petites villes subissent ainsi plus de pressions que les grandes.

Un changement beaucoup plus important s'est produit dans la nature du travail. Statistique Canada rapporte qu'en février, 5,2 millions de Canadiens travaillaient à la maison, et 3,1 millions le faisaient temporairement à cause de la COVID-19. L'évolution de cette tendance est l'une des inconnues les plus intéressantes. Elle pourrait influencer substantiellement les choix de logement, et en fait l'avenir des villes. Mon rapport annuel sur le marché hypothécaire résidentiel est presque prêt. Il contient beaucoup de discussions sur la difficulté de faire des prévisions et les enjeux qui affecteront les marchés de l'habitation et du crédit hypothécaire au cours des prochains mois. La date de diffusion provisoire est le 23. Lorsqu'il sera disponible, il se trouvera probablement sur cette page : <https://mortgageproscan.ca/fr/adhesion/ressources-et-publications/rapports-sur-les-consommateurs>

## Alors, qu'allons-nous faire ?

Les scientifiques envisagent une troisième vague. Pour l'instant, la tendance (la moyenne mobile de sept jours illustrée par la ligne rouge pointillée) est à peu près stable (elle laisse entrevoir une légère hausse, qui est concentrée en Ontario). Les données actuelles se trouvent ici : <https://health-infobase.canada.ca/src/data/covidLive/covid19.csv>

Les indicateurs économiques émergents continuent de montrer que la reprise est encore incomplète (hormis dans le marché de l'habitation).

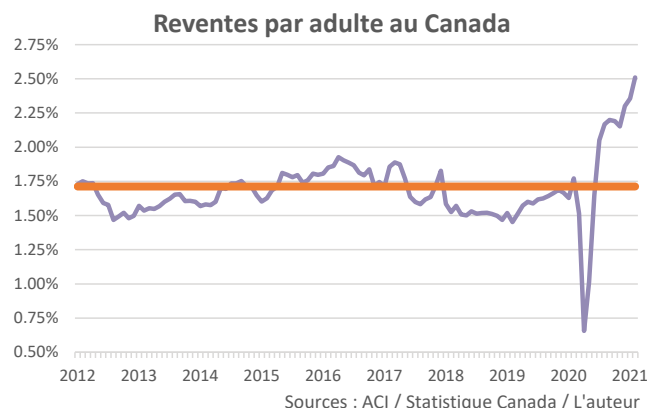
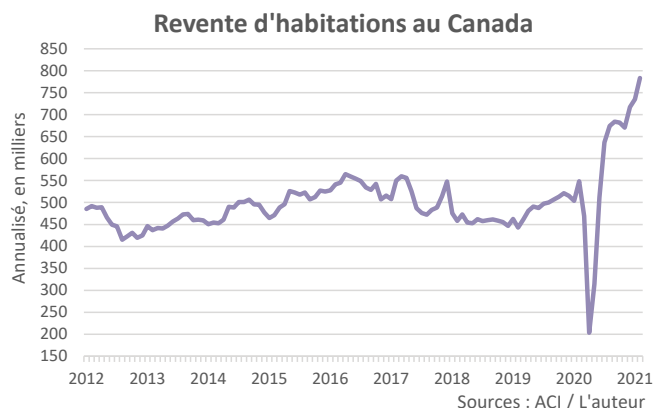




## Marché de la revente

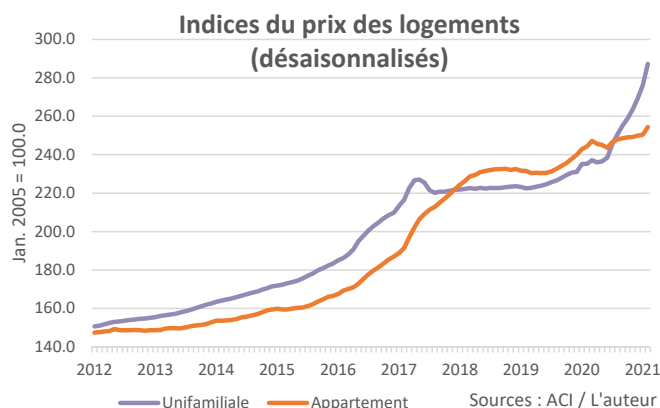
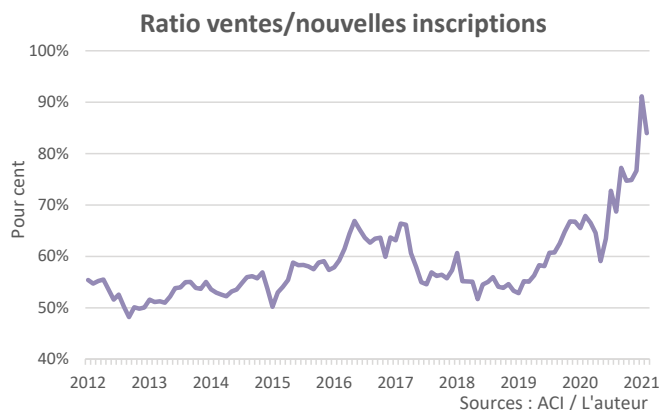
Un autre record mensuel a été établi en février (un taux de vente annualisé de 783 600).

Les ventes de février ont également établi un nouveau record, à 47 % au-dessus de la moyenne à long terme.



À l'heure actuelle, on s'intéresse beaucoup plus à l'achat (notamment chez les primo-accédants) qu'à la vente, ce qui fait que les nouvelles inscriptions sur le marché de la revente sont insuffisantes. Pour février, le ratio national des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions (RVNI) s'est légèrement amélioré (il a diminué), mais à 84 %, il demeure bien au-dessus du seuil « d'équilibre » de 52 % où les prix devraient augmenter de 2 % par année.

Les prix augmentent très rapidement. L'indice des prix des maisons de l'ACI pour le Canada a augmenté de 16,5 % au cours des neuf derniers mois (exprimé en taux annualisé, c'est 23 %). Dans de nombreuses collectivités, on a délaissé les appartements pour se tourner vers les maisons. L'indice des prix des maisons individuelles a augmenté de 21,5 % au cours des neuf derniers mois, mais pour les appartements, l'augmentation est de 3,8 %.

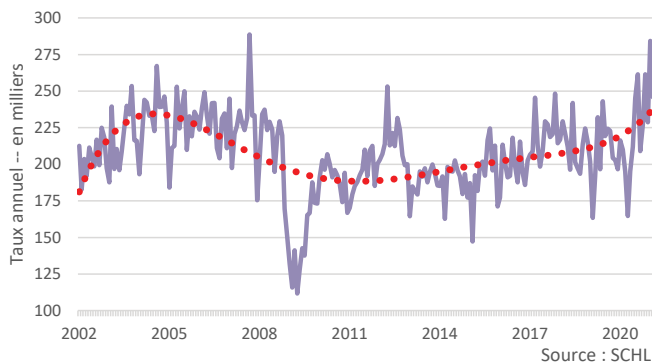




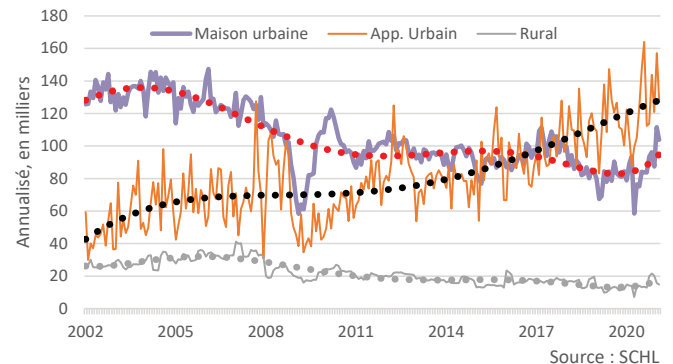
## Mises en chantier

Les mises en chantier ont reculé en février (comparativement à un nombre exceptionnellement élevé en janvier, qui semble de plus en plus être un artéfact de données). Le taux pour février (245 900) et la ligne de tendance à la hausse sont encourageants. Lorsqu'on y regarde de plus près, la tendance continue d'augmenter pour les appartements, ce qui reflète les décisions qui ont été prises avant la COVID-19. Pour les habitations de faible hauteur, les données continuent d'indiquer une amélioration modeste par rapport aux niveaux extrêmement bas. La récente croissance très rapide des prix devrait encourager la construction de maisons dans les prochains mois, en particulier dans les petites villes où l'offre est plus «élastique» (plus capable de réagir rapidement aux prix). Sur mon site Web personnel, j'ai publié un court article sur la pénurie d'habitations de faible hauteur dans la région de Toronto. (On a conclu qu'au cours de la dernière décennie et demie, la production a été inférieure de 100 000 à ce qui est nécessaire, et que l'insuffisance des stocks sur le terrain contribue à la croissance rapide actuelle des prix). Les tests de résistance hypothécaire sont l'un des facteurs qui ont causé cette sous-production.

Mises en chantier



Mises en chantier par type d'habitation

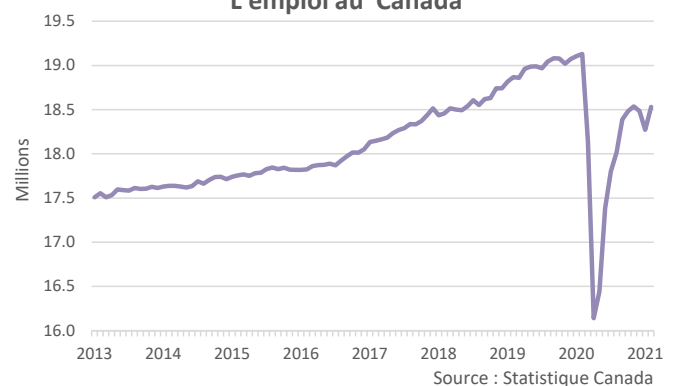


## Tendances de l'emploi

Il me semble que certains commentaires ont surestimé les données de février : en décembre et en janvier, les mesures de confinement avaient entraîné une baisse de 266 000 emplois. À mesure que les confinements ont été levés, l'emploi a renversé la perte (en hausse de 259 000). De ce point de vue, la reprise est toujours au point mort.

Le nombre total d'emplois au Canada est encore inférieur de 3,1 % (599 000 emplois) à celui de février dernier.

L'emploi au Canada

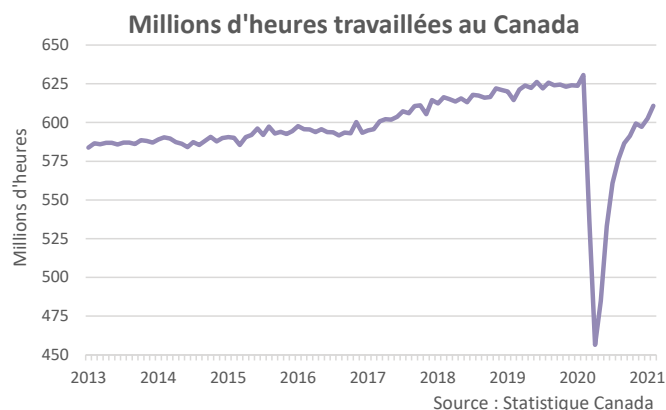




## Tendances de l'emploi (suite)

Les données sur l'emploi continuent de montrer que les pertes d'emplois sont les plus graves pour les jeunes et dans les industries de services publics (comme l'hôtellerie, le commerce de détail et l'information, la culture et les loisirs), qui ont des salaires inférieurs à la moyenne. Par conséquent, les répercussions sur le marché de l'habitation se trouvent en grande partie dans le secteur locatif.

Le nombre total d'heures travaillées est similaire (hausse en février, mais 3,2 % de moins qu'en février).



## Taux d'intérêt

Les taux d'intérêt ont changé de vitesse. Il y a six semaines, le rendement des Obligations du Canada de cinq ans était de l'ordre de 0,4 %. Aujourd'hui (15 mars), il est d'un peu plus de 1,0 %.

Les taux d'intérêt annoncés ont tendance à suivre, mais pas toujours complètement. En date d'aujourd'hui, mon estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire « d'offre spéciale » annoncé (taux fixe de cinq ans annoncé par les grands prêteurs) est de 1,9 % (en hausse d'à peine un quart de point depuis la fin de l'année dernière).



L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires est inférieur à un point, comparativement à la moyenne à long terme de 1,8 point. Pour les taux variables, j'ai réduit mon estimation à 1,3 %, comparativement à 1,4 % auparavant. Le rapport à venir sur l'état annuel du marché hypothécaire contient quelques commentaires sur les tests de résistance hypothécaire, et recommande trois mesures.

## Dénégation de responsabilité

Ce rapport a été compilé à l'aide de données et de sources que l'on croit fiables. Professionnels hypothécaires du Canada inc. n'accepte aucune responsabilité pour les données ou les conclusions que contient cette étude. Rédigé par Will Dunning, 15 mars 2021. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2021.