



# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

**Les ventes d'habitations n'ont toujours pas touché le fond**

*Par Ben Rabidoux*

Professionnels hypothécaires du Canada est heureuse de partager le numéro de août de son rapport mensuel sur les principaux résultats du marché et des analyses pour aider à soutenir la filière du courtage hypothécaire au Canada.

Nous avons établi un partenariat avec l'analyste Ben Rabidoux, qui fournit chaque mois aux membres de PHC un examen des dernières données économiques et résidentielles ainsi que des tendances des taux. Il décortique les données et traite des implications pour les consommateurs canadiens — vos clients.

Nous avons hâte d'informer nos membres des marchés de l'habitation et du crédit hypothécaire. Nous espérons que vous apprécierez ce dernier rapport.

# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



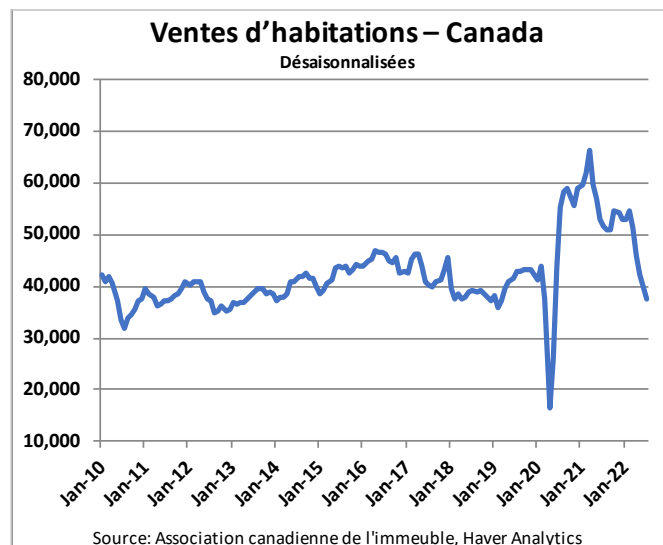
## Les ventes d'habitations n'ont toujours pas touché le fond

### Les hausses de taux et la méfiance des consommateurs tempèrent la demande

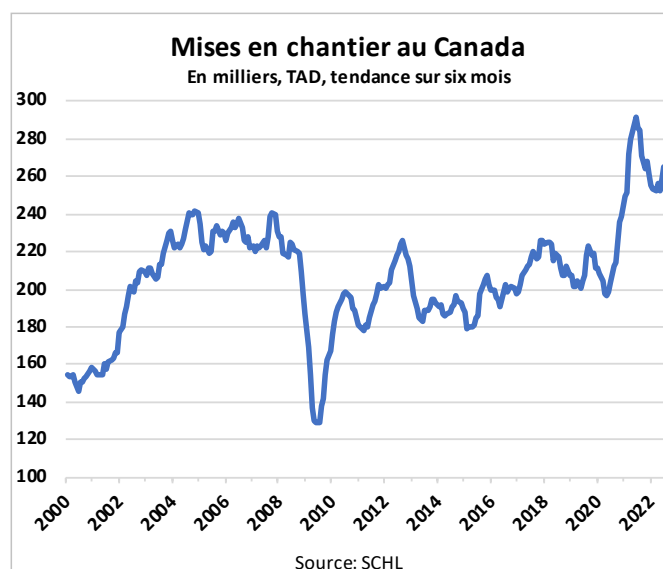
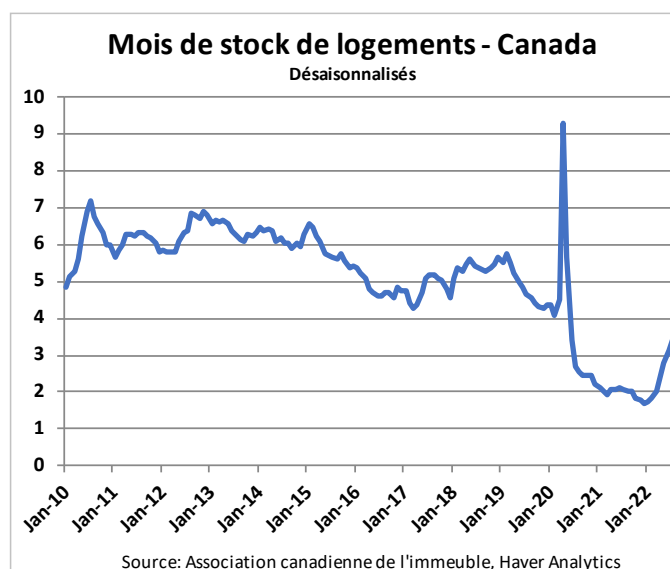
Les ventes nationales de maisons (désaisonnalisées) ont encore baissé de 8,6 % d'un mois à l'autre en mai, surtout en Colombie-Britannique (-16,3 %) et en Ontario (-9,9 %). Les niveaux de transaction ont maintenant chuté de 43 % par rapport au pic de 2021.

L'Ontario est la province la plus durement touchée. Hormis les mois d'avril et de mai 2020 et une période de cinq mois au plus fort de la crise financière, le mois dernier a connu le plus bas niveau de ventes de maisons désaisonnalisées depuis les années 1990.

Les inscriptions actives à l'échelle nationale ont augmenté encore de 3,4 % en juillet, après désaisonnalisation, et elles sont maintenant de 45 % par rapport aux creux de la fin de 2021. Mais la bonne nouvelle, c'est que les nouvelles inscriptions ont commencé à ralentir, en baisse de 5,2 % par rapport au niveau de juin.



**Ce que cela signifie :** Même avec la forte hausse des stocks de revente, les marchés canadiens ne sont pas encore nettement excédentaires. Nous aurions besoin d'une augmentation supplémentaire de 40 % des inscriptions actives pour atteindre les niveaux d'inventaire moyens observés de 2017 à 2019. Cela se reflète dans les mois de stock, qui ont doublé par rapport aux creux, mais ne sont encore qu'à 3,4 à l'échelle nationale, bien en dessous de la moyenne à long terme de 4,9.



Pour leur part, les promoteurs tentent d'introduire plus d'offre sur le marché. Les mises en chantier au Canada se sont chiffrées à 275 000 en juillet, sur une base annualisée, bien au-dessus des prévisions de 260 000.

# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



## Les ventes d'habitations n'ont toujours pas touché le fond

Les stocks de logements en chantier ont atteint un nouveau sommet en juillet, y compris dans le segment des maisons unifamiliales auparavant sous-approvisionné. On s'attend à ce que cela s'ajoute à la hausse des stocks sur le marché de la revente à mesure que ces logements seront achevés.

Du côté des prix, l'indice MLS des prix des maisons a connu une autre baisse mensuelle de 1,8 % en juillet, en ligne avec la baisse record de juin.

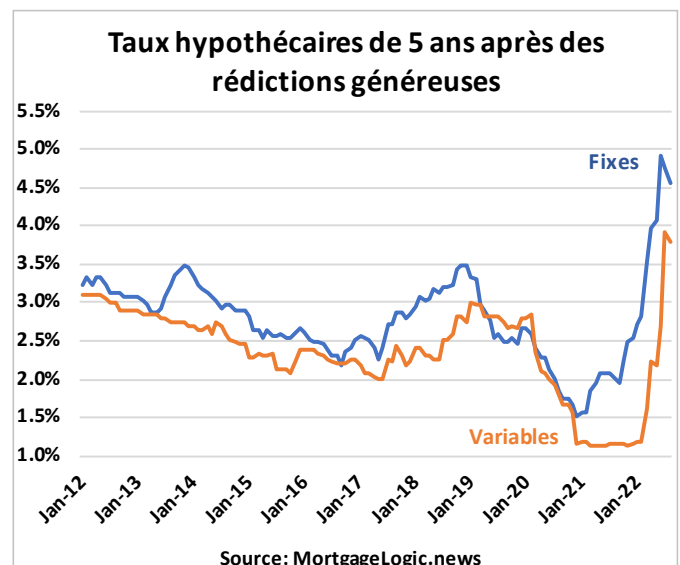
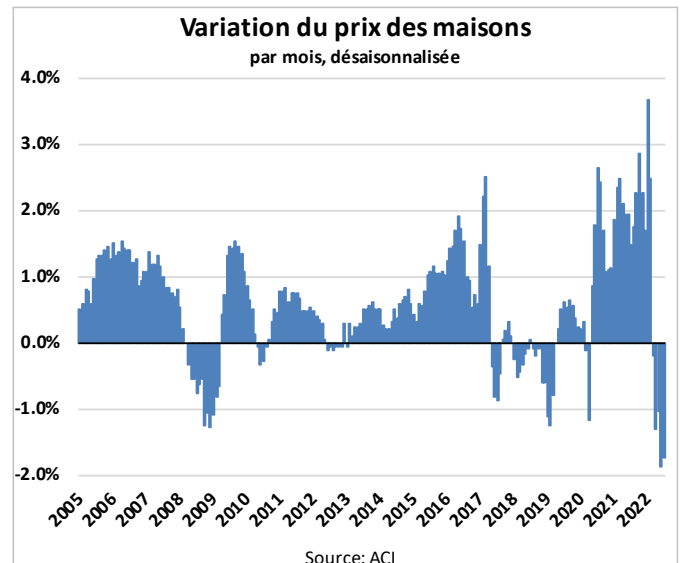
### Enfin, un soulagement modeste pour les acheteurs potentiels !

Nous obtenons enfin un certain soulagement pour les acheteurs potentiels grâce à des taux hypothécaires légèrement inférieurs ce mois-ci. Les taux fixes et variables ont baissé par rapport au niveau de juillet, ce qui favorisera l'abordabilité.

Malheureusement pour les emprunteurs à taux variable, la Banque du Canada a signalé une autre forte hausse en septembre. Alors que l'inflation globale a diminué à 7,6 % en juillet (par rapport aux 8,1 % de juin), les mesures de l'inflation de base, qui préoccupe le plus la Banque du Canada, sont passées de 5,2 % à 5,3 %. En outre, l'IPC de base désaisonnalisé a augmenté de 0,5 % sur le mois — plus que la moyenne de la dernière année.

**Ce que cela signifie :** La Banque n'a pas encore terminé son travail, et tant que nous n'aurons pas vu les signes tangibles que l'inflation est en bonne voie de revenir à la cible de 1 à 3 % de la Banque, nous devrions nous attendre à une pression à la hausse sur les taux et à une pression à la baisse sur la demande.

*\*Les prévisions contenues dans le présent rapport sont exactes à la date indiquée.*



Ben Rabidoux est le fondateur d'Edge Realty Analytics ([www.edgeanalytics.ca](http://www.edgeanalytics.ca)), qui fournit aux meilleurs professionnels de l'immobilier des recherches récentes et des infographies de marketing pour les aider à se démarquer des concurrents et à rester engagés auprès de leurs clients et prospects.

Il est aussi le fondateur et président de North Cove Advisors, une firme d'études de marché au service de clients institutionnels et fortunés, qui est constamment classée au cinquième rang par Brendan Wood International.

Il est un invité fréquent et un collaborateur dans les grands médias, y compris Bloomberg, le Wall Street Journal, Reuters, le Globe and Mail, le Toronto Star, Macleans et bien d'autres.

