



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

Hausse de taux en mars

Par Ben Rabidoux

Professionnels hypothécaires du Canada est heureuse de partager le numéro de février 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



Hausse de taux en mars

La Banque du Canada devrait commencer à hausser le taux du financement à un jour en mars. L'inflation globale a atteint 5,1 % en janvier, un record depuis 1991. Plus important encore, les mesures de l'inflation de base, qui éliminent certaines des composantes les plus volatiles des prix, atteignent en moyenne 3,2 %. Cela les place au-dessus de la bande cible de 1 à 3 % de la Banque pour la première fois en au moins 20 ans, et c'est une indication très forte que la Banque sera forcée de hausser les taux.

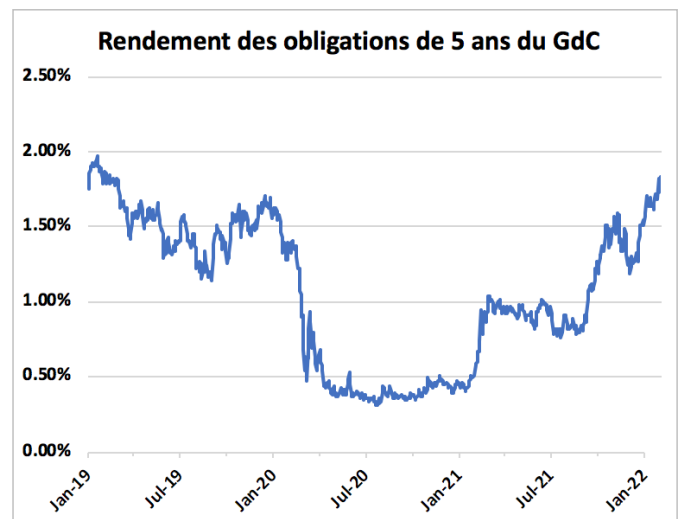
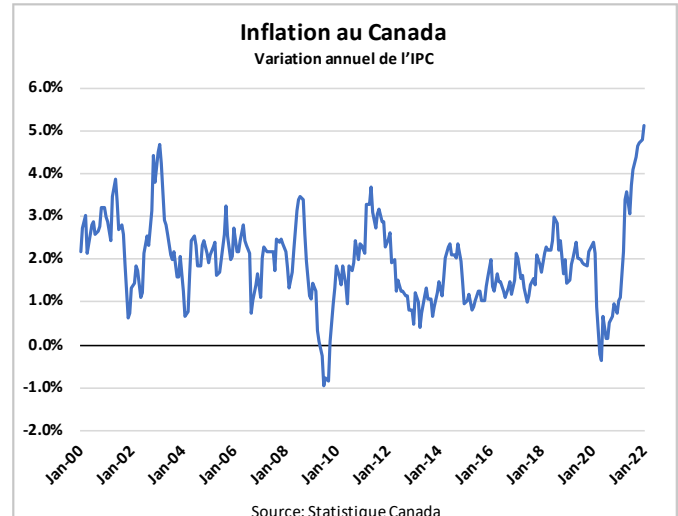
Ce que cela signifie : Cela est particulièrement préoccupant pour les emprunteurs hypothécaires à taux variable, qui représentent 28 % de l'encours de la dette hypothécaire et près de 55 % des nouveaux prêts hypothécaires.

Les taux hypothécaires fixes sont en hausse et ont probablement encore du chemin à faire. Le rendement sur cinq ans des obligations du gouvernement du Canada, qui dicte des taux hypothécaires fixes, est maintenant à son plus haut niveau depuis 2019.

La hausse des taux tempèrera quelque peu le marché de la revente, mais il est important de se rappeler que les ménages canadiens sont relativement bien placés pour absorber au moins deux ou trois hausses de taux.

Pensez à :

- La situation de l'emploi semble encore solide, malgré une légère oscillation le mois dernier en raison de certaines des restrictions liées à Omicron.
- Les ménages ont remboursé les dettes à la consommation à taux d'intérêt élevé tout au long de la pandémie et ont maintenant un ratio de service de la dette inférieur à ce qu'il était au début.
- Le taux d'épargne des ménages est encore de 10 % par rapport à zéro au début de la pandémie, et les Canadiens ont collectivement économisé 280 milliards de dollars, soit près de 12 % du PIB, depuis le début de la pandémie.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Hausse de taux en mars

Ventes d'habitations

Déjà fiévreux, le marché canadien de l'habitation est devenu complètement fou.

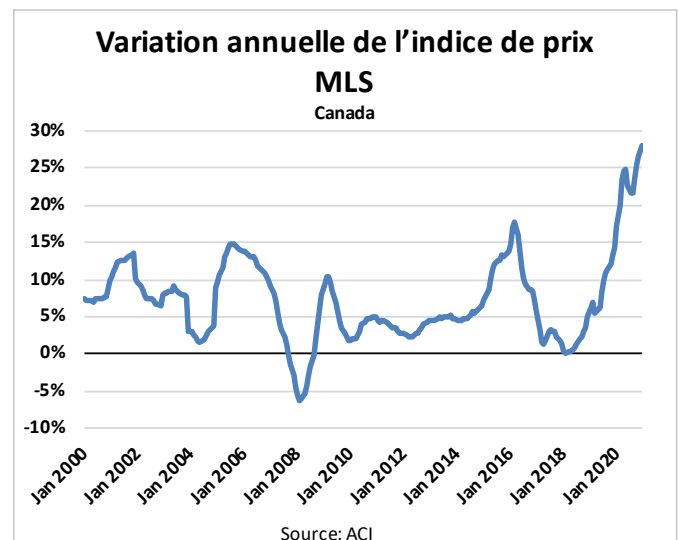
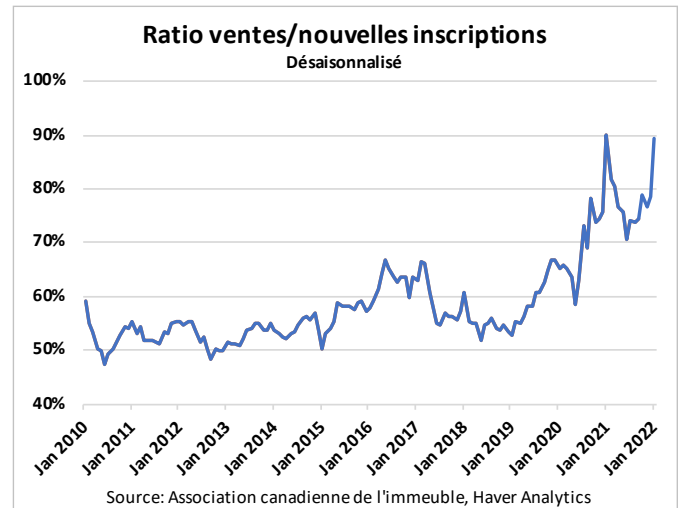
Les ventes désaisonnalisées ont augmenté encore de 1 % en janvier et se situent maintenant 33 % au-dessus de leur niveau du début de 2020. Les ventes ont bondi de 7,4 % d'un mois à l'autre en Alberta et de 5,5 % en Colombie-Britannique. Elles étaient légèrement en hausse en Ontario (+0,5 % d'un mois à l'autre) et en baisse de 2,9 % au Québec.

Mais le gros problème demeure le manque d'inventaire. Les nouvelles inscriptions ont chuté de 11,0 % par rapport à décembre, ce qui a fait grimper le ratio ventes-nouvelles inscriptions à 89 %, la deuxième lecture la plus élevée jamais enregistrée :

L'appréciation des prix a atteint 28 % en un an, et les prix étaient en hausse de 2,9 % rien qu'en janvier, le plus fort taux de croissance mensuel jamais enregistré.

Perspectives : Je soupçonne que nous verrons deux ou trois autres mois de chaos sur le marché de l'habitation alors que les acheteurs potentiels tenteront de devancer les hausses de taux d'intérêt. La deuxième moitié de l'année devrait avoir l'air beaucoup plus modérée, car la hausse des taux gruge une partie de 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), 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.

