

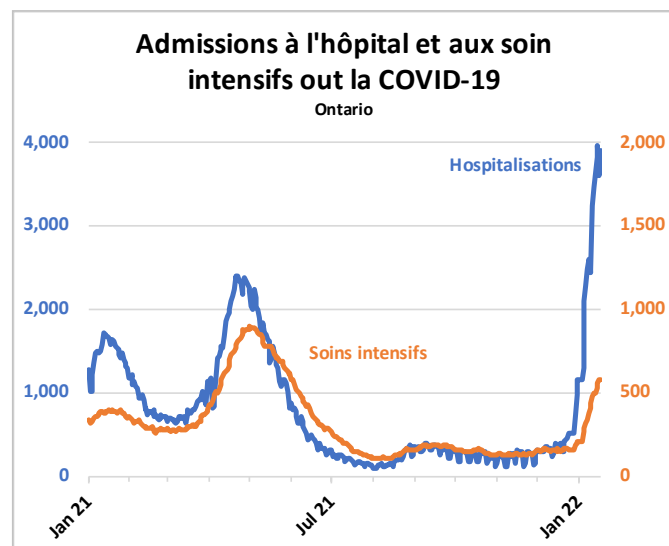
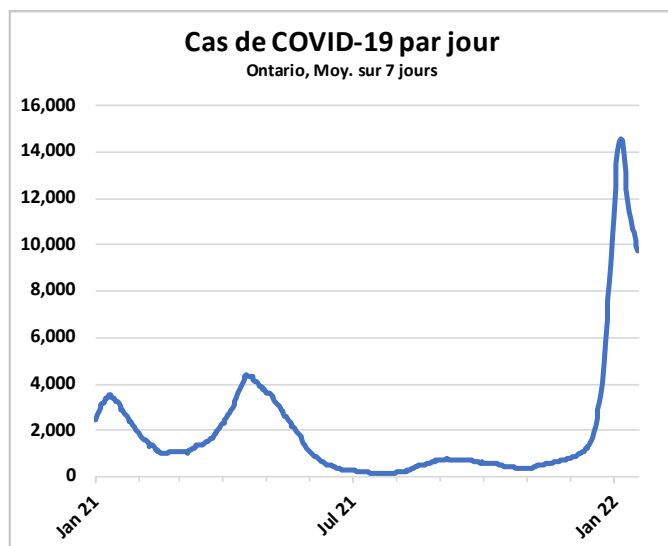


# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

## Malgré une pointe dans les cas de COVID, l'impact économique persistera au premier trimestre

Les cas de COVID-19 ont fortement diminué en Ontario au cours des dernières semaines, bien qu'il soit difficile de tirer une conclusion définitive en raison du manque de tests PCR. Nous avons aussi vu les charges virales dans les eaux usées tomber à leur plus bas niveau depuis un mois dans des régions métropolitaines comme Ottawa, ce qui est un signe encourageant et suggère que le taux d'infection diminue.

Les hospitalisations ont bondi, mais il est peut-être remarquable que les admissions aux unités de soins intensifs en raison de la COVID n'aient pas suivi la même tendance pour l'instant et demeurent à un peu plus de la moitié des niveaux de pointe antérieurs. Cela suggère que même si la variante Omicron est beaucoup plus contagieuse, c'est peut-être aussi une souche moins virulente. Malgré tout, avec ces chiffres en hausse et une pénurie de travailleurs de la santé, les restrictions liées à la COVID resteront en place pendant un certain temps, et cela pèsera modestement sur la croissance économique ce trimestre.



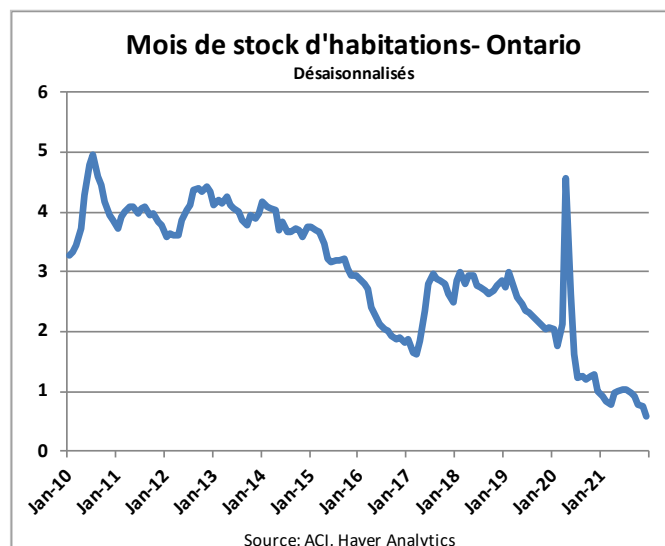
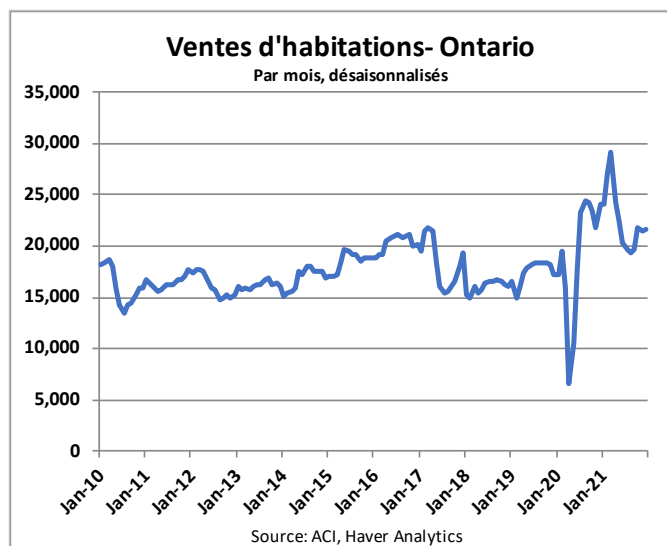
# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



## Ontario

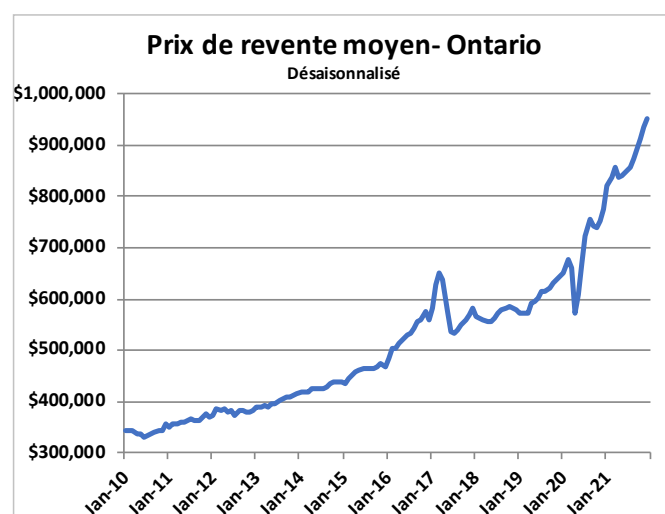
### Ventes d'habitations

Les ventes de maisons demeurent à des niveaux élevés par rapport aux tendances d'avant la COVID, bien qu'elles aient ralenti nettement par rapport aux sommets observés à la fin de 2020 et au début de 2021. Le problème le plus important est celui de la pénurie. Les inscriptions actives dans toute la province ont diminué de 43 % par rapport à l'an dernier à la même époque et sont en baisse de 72 % depuis le début de 2020. Les mois de stock sont tombés à seulement 0,5, la plus faible lecture jamais enregistrée. Cela témoigne d'un marché de la revente exceptionnellement serré qui ne peut être caractérisé que comme une crise du logement.



Le prix moyen des maisons reflète ces conditions de marché serrées, en hausse de 23 % d'une année à l'autre au quatrième trimestre pour atteindre un peu plus de 950 000 \$ :

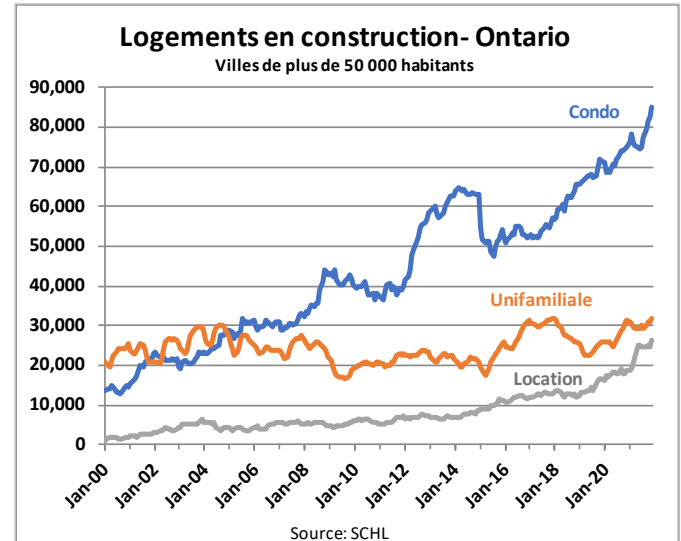
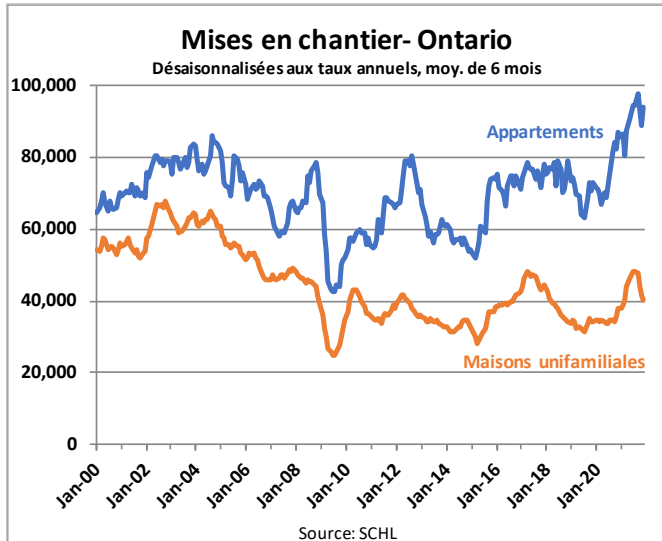
En termes de nouvelle offre, les mises en chantier de logements unifamiliaux ne restent qu'aux deux tiers des niveaux moyens observés de 2000 à 2005, malgré une croissance démographique beaucoup plus forte. Nous constatons une activité considérable dans le segment des appartements, y compris les condos et les logements construits expressément pour la location. Néanmoins, il est probablement insuffisant pour équilibrer le marché avant la saison des ventes du printemps.



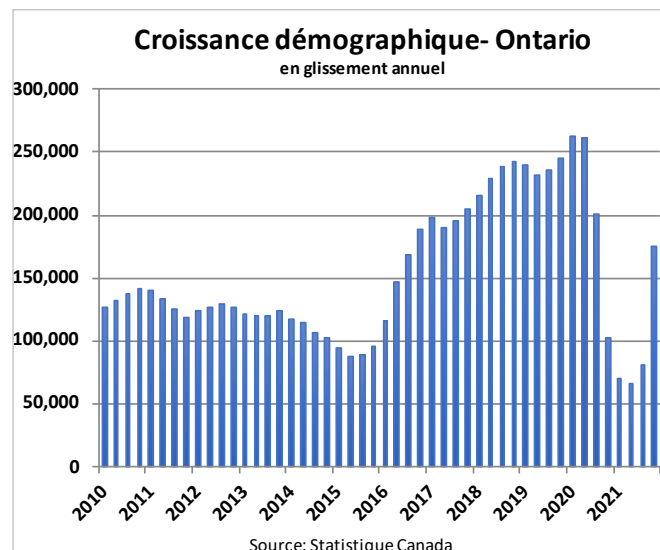
# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



## Ontario



La croissance de la population a nettement rebondi par rapport aux creux de la pandémie en raison d'une immigration record, mais elle n'a toujours pas retrouvé ses niveaux d'avant la crise. C'est en partie à cause de la migration interprovinciale fortement négative des trimestres récents, ce qui signifie simplement que plus de gens quittent la province pour d'autres provinces que l'inverse. La migration interprovinciale nette a atteint près de -25 000 personnes au cours des quatre derniers trimestres, le plus grand exode de population depuis 1981. Il faut penser que les problèmes d'abordabilité sont en partie responsables de cet exode.



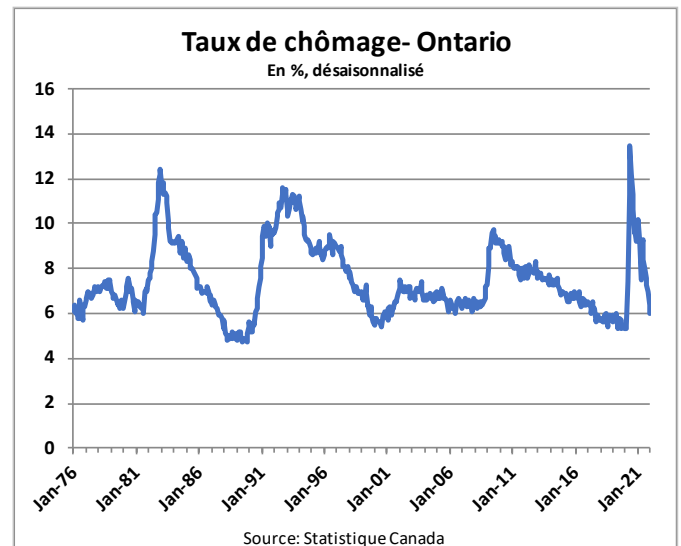
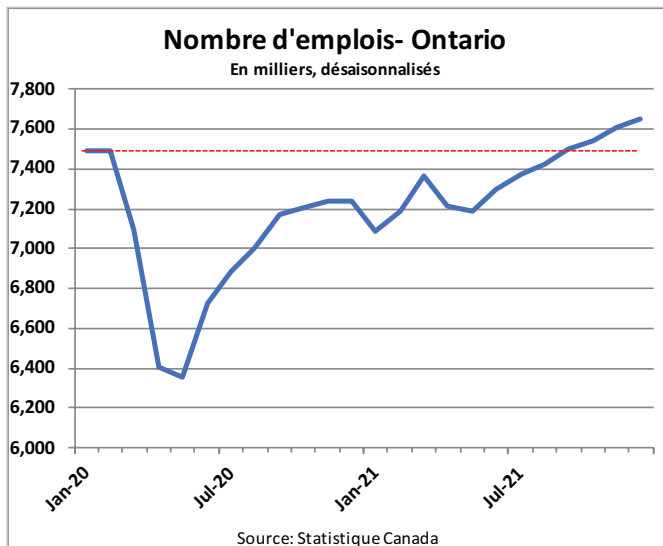
# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



## Ontario

### Le marché de l'emploi en un rien de temps

L'Ontario a perdu 1,1 million d'emplois au début de la pandémie, mais elle les a tous récupérés depuis. Il y a maintenant près de 160 000 personnes de plus qui travaillent dans la province qu'au début de la pandémie, tandis que le taux de chômage a chuté de près de 14 % à 6 % au cours des derniers mois.



**Ce que tout cela signifie :** La situation des marchés de l'habitation dans les régions métropolitaines de l'Ontario ne peut être qualifiée que de crise. Une pénurie chronique de logements, notamment dans le segment des familles unifamiliales, a conduit à des conditions de marché aussi serrées que jamais. À moins de voir une baisse spectaculaire de la demande ou une augmentation massive de l'offre dans les prochains mois (ce qui semble improbable pour l'instant), nous nous dirigeons probablement vers une saison de vente très chaotique.

*\*Les prévisions ou projections 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.

