



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

La hausse de l'inflation force la main de la Banque du Canada

Par Ben Rabidoux

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

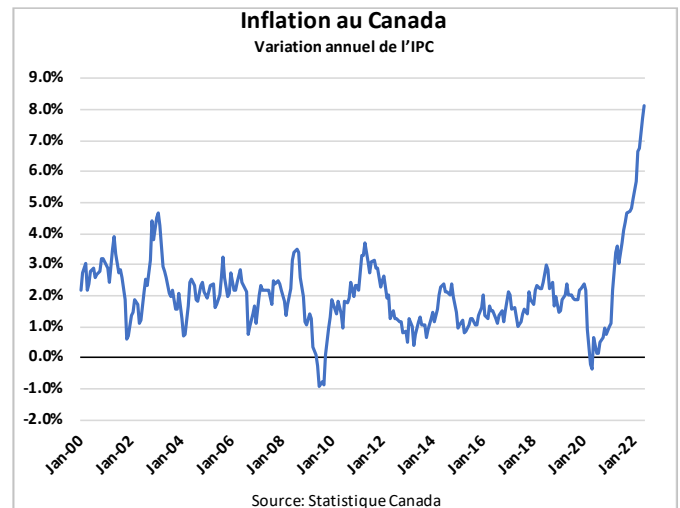


La hausse de l'inflation force la main de la Banque du Canada

La Banque du Canada a intensifié sa lutte contre l'inflation avec une hausse de taux de 100 pdb (1 %) en juillet. C'était la plus forte hausse depuis les années 1990.

La Banque reconnaît maintenant que les forces inflationnistes sont plus fortes et persistantes que prévu. L'IPC global a atteint 8,1 % en juin, le plus fort taux depuis le début de 1983 !

Mais la plus grande préoccupation est que les attentes d'inflation continuent d'augmenter. Selon le *Rapport sur la politique monétaire* de la Banque :



Les entreprises et les consommateurs pensent de plus en plus que l'inflation sévira encore longtemps, et ils sont plus incertains de sa trajectoire future. Cela indique un risque croissant que l'inflation élevée s'enracine.

[...] Les attentes d'inflation ont un impact direct sur l'inflation parce qu'elles sont prises en compte lorsque les entreprises fixent les salaires et les prix.

Autrement dit, si les gens PENSENT que l'inflation sera élevée, ils exigeront des salaires plus élevés aujourd'hui. Avec un taux de chômage record de 4,9 % et près d'un million de postes vacants, les employés ont beaucoup de pouvoir de négociation.

Les consommateurs et les entreprises sont également plus susceptibles de dépenser plus aujourd'hui s'ils pensent que l'inflation restera élevée. Après tout, qui veut payer 10 % de plus l'an prochain pour un bien que l'on peut acheter aujourd'hui ? Cette demande supplémentaire crée l'inflation même dont les consommateurs s'inquiètent dans un cycle autorenforçant.

C'est pourquoi la Banque du Canada est en mode de resserrement automatique en ce moment. Ils vont continuer à augmenter les taux jusqu'à ce que deux choses se produisent :

- L'inflation montre des signes de modération
- Les attentes d'inflation future commencent à faiblir

Autrement dit, ils augmenteront jusqu'à ce que les gens craignent plus la récession que l'inflation.

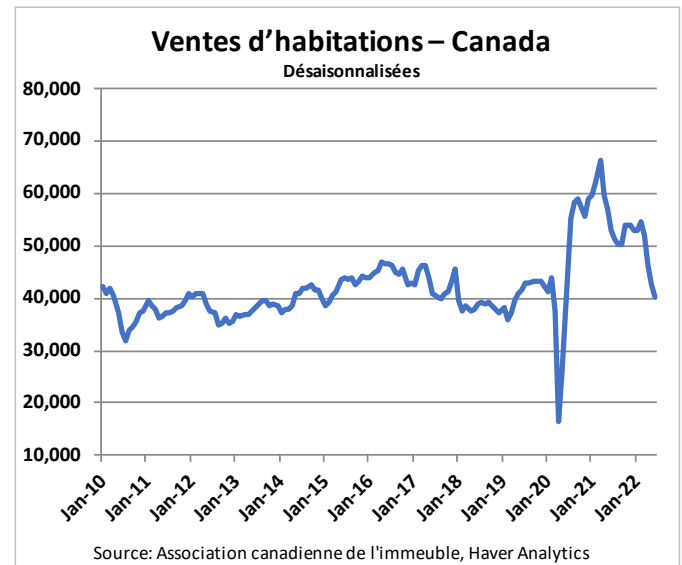
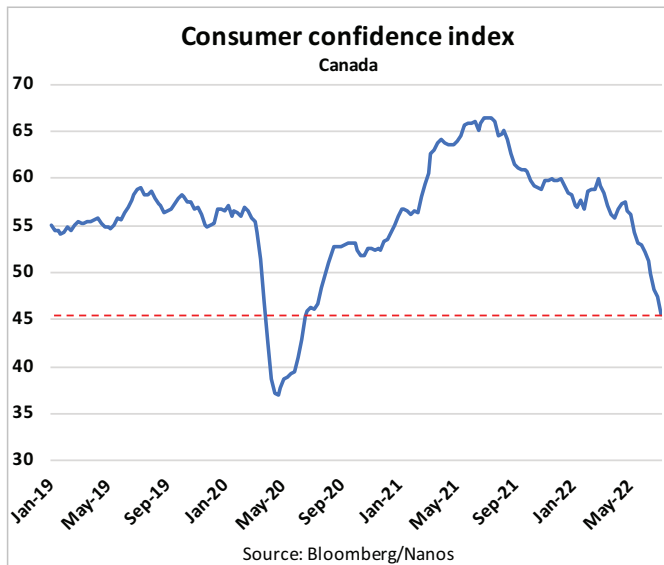
Les consommateurs canadiens deviennent déjà craintifs et pessimistes. Les derniers niveaux de confiance des consommateurs sont proches des creux observés au début de la pandémie.

Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



La hausse de l'inflation force la main de la Banque du Canada

Ce que cela signifie : En plus du fait que les principaux produits de base comme le pétrole, le gaz naturel, le cuivre et d'autres métaux ont fortement diminué au cours des dernières semaines, nous pourrions voir des signes avant-coureurs que les attentes d'inflation commencent à se renverser. Et si c'est le cas, cela suggère que le pire de ce cycle de hausse des taux est peut-être déjà passé.

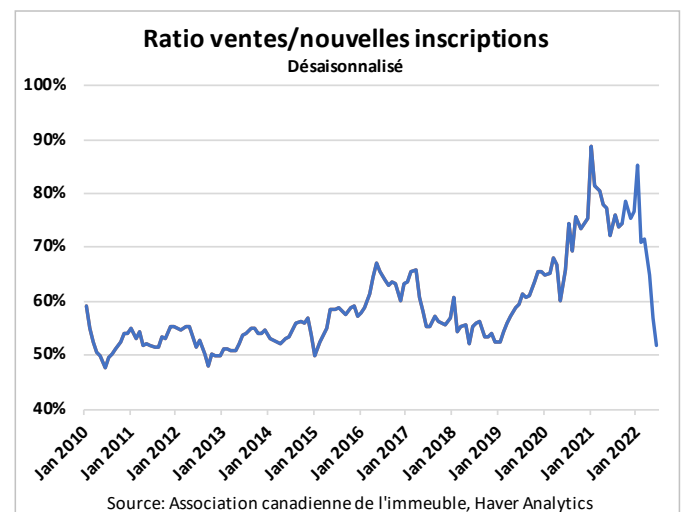


Les ventes de maisons chutent à mesure que l'abordabilité empire

Les ventes de maisons à l'échelle nationale ont diminué de 23,9 % en glissement annuel en juin et de 5,6 % d'un mois à l'autre en termes désaisonnalisés, surtout en Colombie-Britannique (-10,2 % m/m) et en Ontario (-8,1 % m/m).

La mesure clé à surveiller au cours de l'été est l'afflux de nouvelles inscriptions sur le marché. Les cycles précédents de 2009 et 2015 en Colombie-Britannique et 2017 en Ontario ont tous suivi une tendance générale de baisse des ventes et des prix, suivie d'une forte baisse de la nouvelle offre en six mois, ce qui a finalement aidé à stabiliser le marché.

Bien qu'il n'y ait aucun signe de panique, les **nouvelles inscriptions ont augmenté de 4,1 % en juin après une augmentation de 4,7 % en mai. C'était le plus haut niveau d'inscriptions depuis le premier trimestre de 2021.** L'Ontario a connu une augmentation de 11,1 % du nombre de nouvelles inscriptions. Ce n'est pas un bon signe pour ceux qui espèrent un rebond comme celui de 2017.



L'équilibre du marché continue de se détériorer, le ratio ventes-nouvelles inscriptions ayant touché des creux en 2015.

Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



La hausse de l'inflation force la main de la Banque du Canada

Avec la hausse des inscriptions et la baisse des ventes, les stocks actifs continuent de s'accroître, puisqu'ils ont encore augmenté de 7,1 % le mois dernier en termes désaisonnalisés. Cela demeure le plus rapide inventaire national depuis 2010.

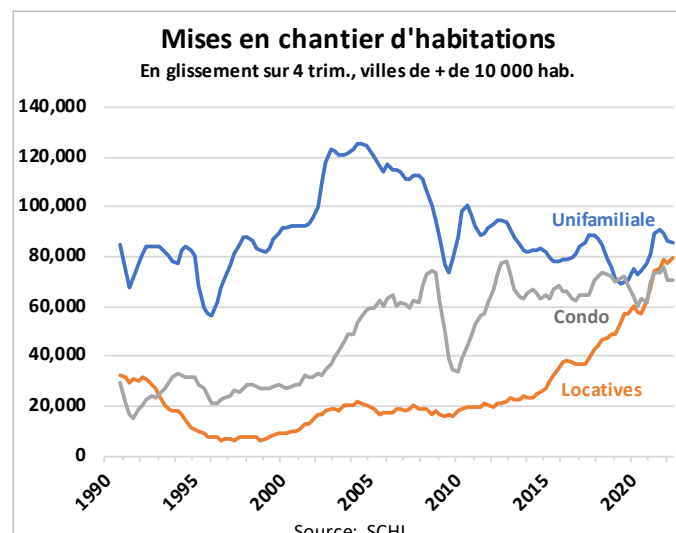
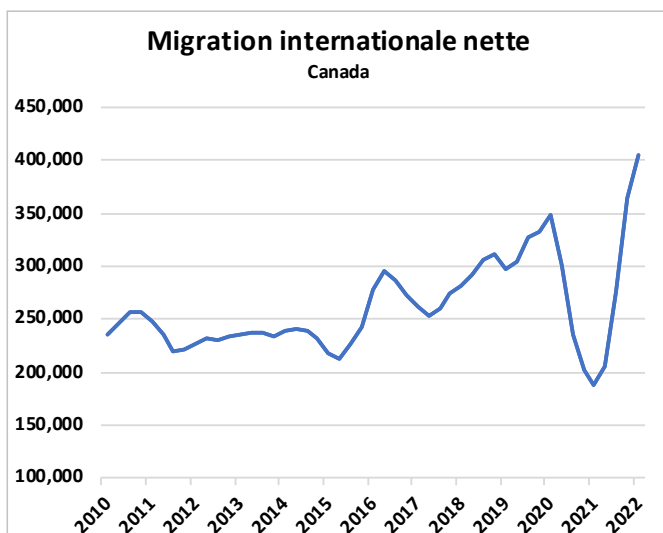
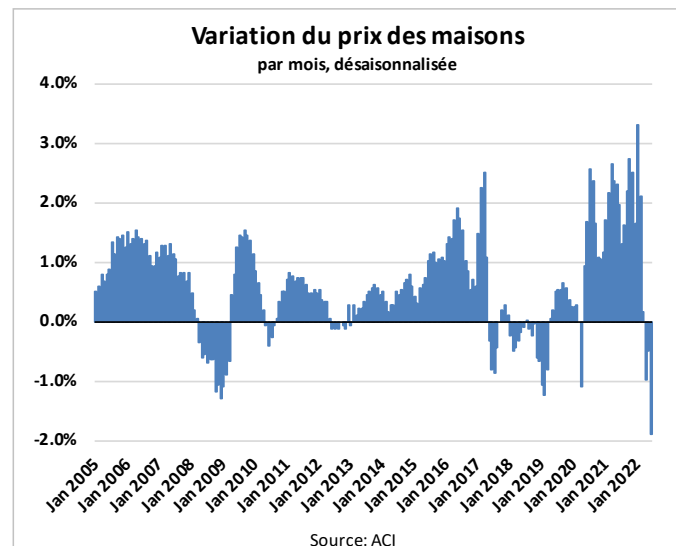
En ce qui concerne le prix des maisons, l'Indice MLS a affiché la plus forte baisse mensuelle depuis 2005 au moins.

À court terme, la hausse des taux et la détérioration de l'abordabilité continueront de freiner la demande jusqu'à ce que l'abordabilité s'améliore, soit par une baisse des taux ou une nouvelle réduction du prix des maisons.

Motif d'optimisme : La dynamique à long terme de l'offre et de la demande est encore solide

Malgré la situation très difficile de l'abordabilité à court terme, les facteurs fondamentaux à long terme restent très positifs.

La population du Canada a augmenté de plus de 500 000 personnes rien que dans la dernière année, grâce à un afflux record d'immigrants.



Entre-temps, les mises en chantier de logements unifamiliaux demeurent bien en deçà des niveaux moyens des 20 dernières années.

Ce que cela signifie : La hausse des taux ralentira probablement l'activité du marché pendant un certain temps, mais les facteurs fondamentaux de l'offre et de la demande finiront par mettre un plancher sous les prix.

Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



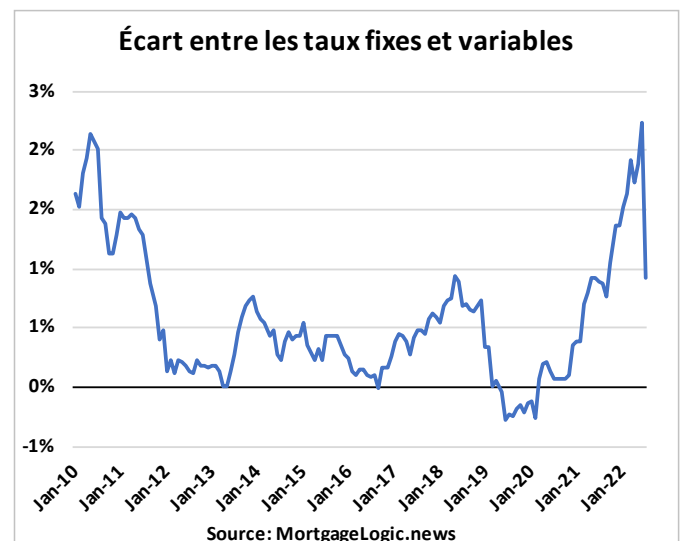
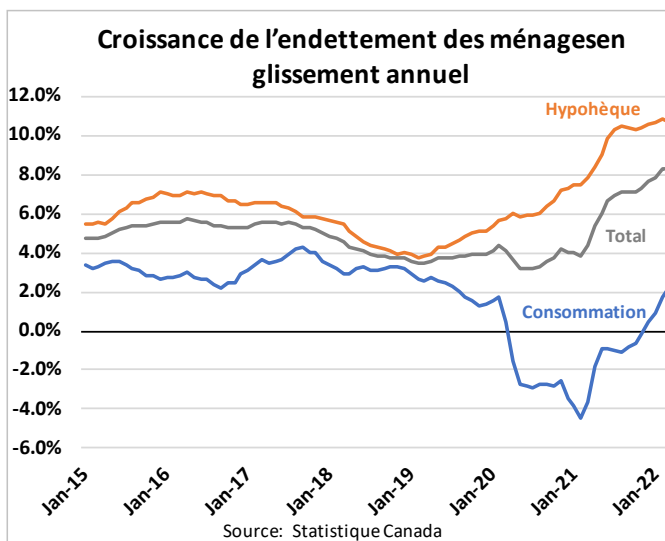
La hausse de l'inflation force la main de la Banque du Canada

Le marché hypothécaire poursuit sa forte poussée vers les taux variables

Après avoir atteint un record de 14 ans plus tôt cette année, la croissance des prêts hypothécaires montre des signes avant-coureurs. La croissance a fortement ralenti au cours des deux derniers mois.

Les emprunteurs continuent d'opter pour des prêts hypothécaires à taux variable, qui représentent 54 % des nouvelles demandes depuis le début de l'année. C'est en partie à cause de ce qui a été un écart historiquement important entre les taux fixes et variables.

La hausse de 100 pdb du taux de la Banque du Canada, la semaine dernière, aide à réduire cet écart, mais il demeure bien au-dessus de la normale.



*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.

