



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire : *avril 2023*

L'atterrissage en douceur de la Banque du Canada est sur
la bonne voie... pour l'instant

Par Ben Rabidoux

Faits saillants :

- La lutte contre l'inflation progresse bien, mais la Banque du Canada dit qu'elle devra peut-être maintenir les taux plus élevés plus longtemps pour revenir à la cible.
- Les nouvelles inscriptions sont tombées à leur plus bas niveau des 20 dernières années.
- Un nouveau record de croissance de la population et le ralentissement des mises en chantier accroît le risque d'une crise de l'offre encore pire à l'avenir.
- Les défauts de paiement hypothécaire commencent à augmenter et pourraient doubler dans la prochaine année.

Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

L'atterrissage en douceur de la Banque du Canada est sur la bonne voie... pour l'instant

La Banque du Canada tente toujours de concevoir un atterrissage en douceur en maîtrisant l'inflation sans causer trop de dommages collatéraux à l'économie en général. Jusqu'à présent, l'inflation ralentit, même si la croissance de l'emploi continue d'être à la hausse, ce qui surprend les prévisionnistes.

L'inflation globale poursuit sa tendance dans la bonne direction, passant de 5,2 % le mois précédent à 4,3 % en mars.

Même si c'est une bonne nouvelle, les mesures de l'inflation de base — qui font abstraction de la volatilité des prix des aliments et de l'énergie et qui comptent davantage dans les décisions sur les taux d'intérêt — demeurent obstinément élevées. Les frais d'intérêt hypothécaire sont en hausse de 26,4 % par rapport à l'année précédente et de 2,5 points par rapport au mois précédent. En fait, les coûts hypothécaires représentent près d'un pour cent de l'IPC en mars, ce qui en fait l'un des principaux moteurs de l'inflation.

Les nouvelles projections de la Banque du Canada montrent un refroidissement de l'inflation de base de près de 3 % d'ici le milieu de l'année, mais les choses deviennent délicates. Selon le Rapport sur la politique monétaire de la Banque :

« Ramener l'inflation à 2 % pourrait s'avérer plus difficile parce que les attentes d'inflation diminuent lentement, que l'inflation des prix des services et de la croissance des salaires reste élevée et que le comportement des entreprises en matière de prix n'a toujours pas été normalisé. »

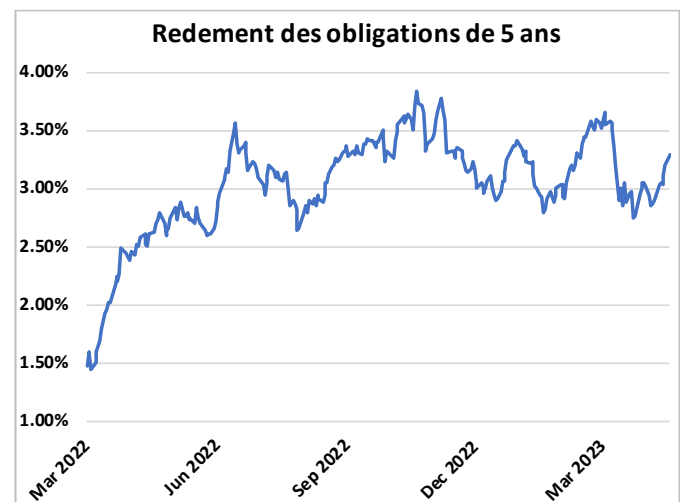
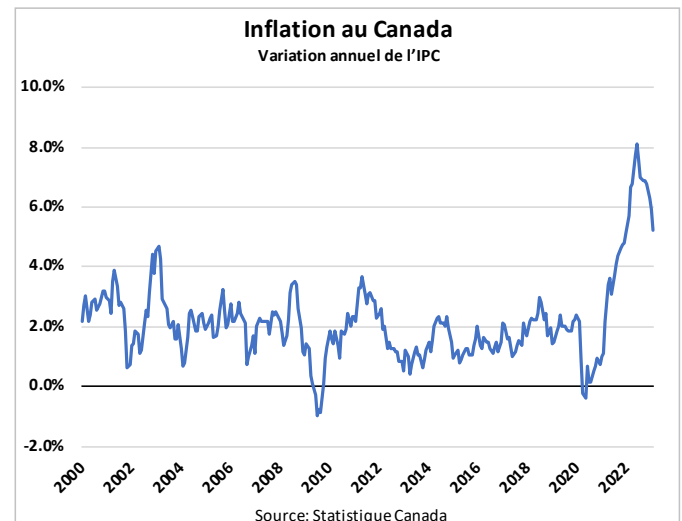
Le gouverneur Tiff Macklem a ajouté ceci :

« Si la politique monétaire n'est pas assez restrictive pour nous ramener à la cible de 2 %, nous sommes prêts à relever encore plus le taux directeur. »

[...] « (Des baisses de taux plus tard cette année) ne semblent pas être le scénario le plus probable. »

Ces commentaires indiquaient que les prix du marché étaient moins probables d'une baisse éventuelle des taux plus tard cette année. Le rendement des obligations à cinq ans a bondi de 25 points de base pour atteindre un sommet en cinq semaines.

Les marchés s'attendent donc à une baisse de taux à la fin de 2023 ou au début de 2024. Tout cela nous rappelle que, même si la lutte contre l'inflation progresse, le Canada est probablement confronté à un scénario de hausse des taux pour une plus longue période, ce qui signifie qu'à moins d'une véritable crise financière, les taux ne seront probablement pas ramenés près de zéro avant de nombreuses années.

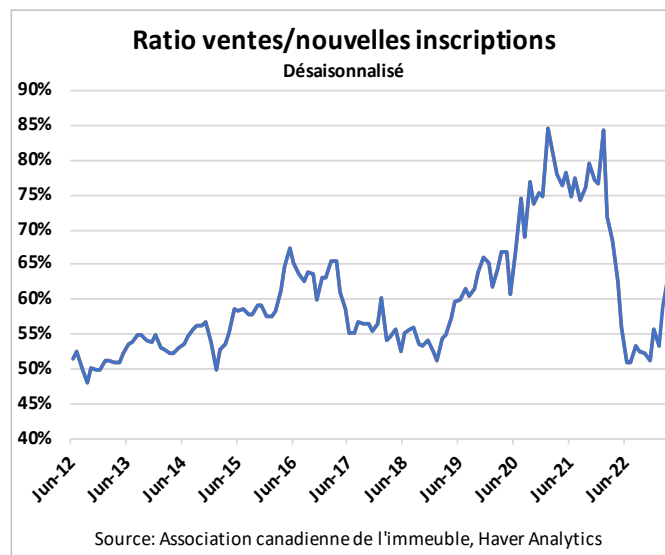
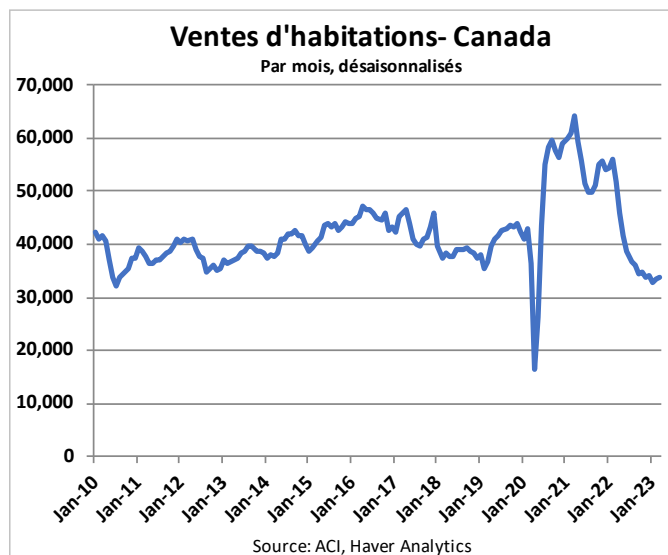


Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

L'atterrissage en douceur de la Banque du Canada est sur la bonne voie... pour l'instant

Les ventes de maisons se stabilisent

Les ventes de maisons ont diminué de 2,5 % successivement au premier trimestre de 2023, mais elles ont quand même augmenté de 1,4 % d'un mois à l'autre en mars.



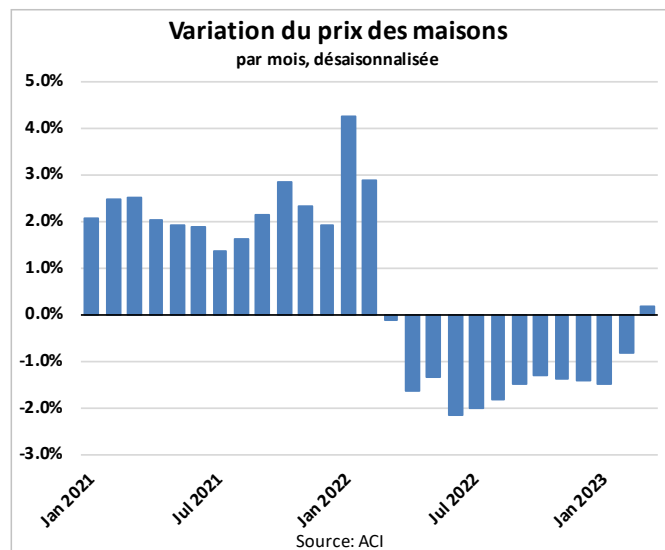
Le plus important demeure le manque d'offre de revente sur le marché. Les nouvelles inscriptions ont chuté de 11,4 % au premier trimestre pour atteindre le plus bas niveau trimestriel depuis 2004... au deuxième rang seulement après le creux du deuxième trimestre de 2020 au début de la pandémie de COVID.

Cela signifie que même avec une demande relativement faible, l'équilibre du marché s'est resserré considérablement. Le ratio ventes-nouvelles inscriptions a dépassé les 60 % pour la première fois depuis le début de 2022. Cela le place solidement sur le territoire vendeur et à un niveau généralement conforme à une forte appréciation des prix au cours des prochains mois.

Nous voyons déjà des signes que les prix des maisons se raffermissent. L'indice SIA des prix des maisons a enregistré une hausse mensuelle positive en mars pour la première fois en un an.

La croissance démographique dépasse le million

La demande à long terme demeure intacte au Canada. La croissance démographique annuelle continue d'établir de nouveaux records, à 1,05 million de personnes au premier trimestre de 2023.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

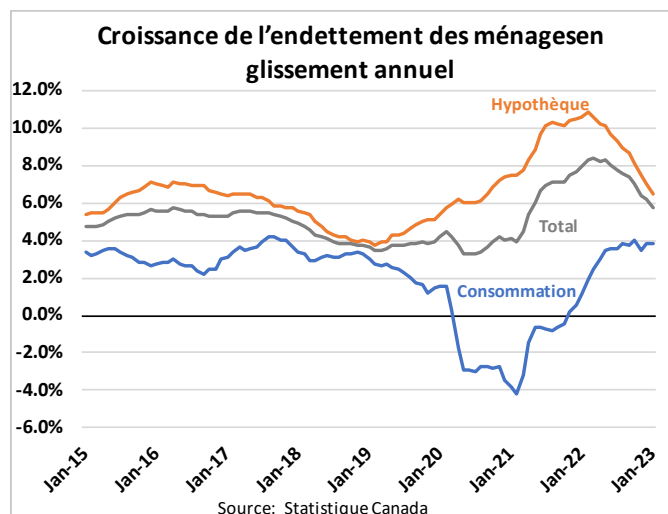
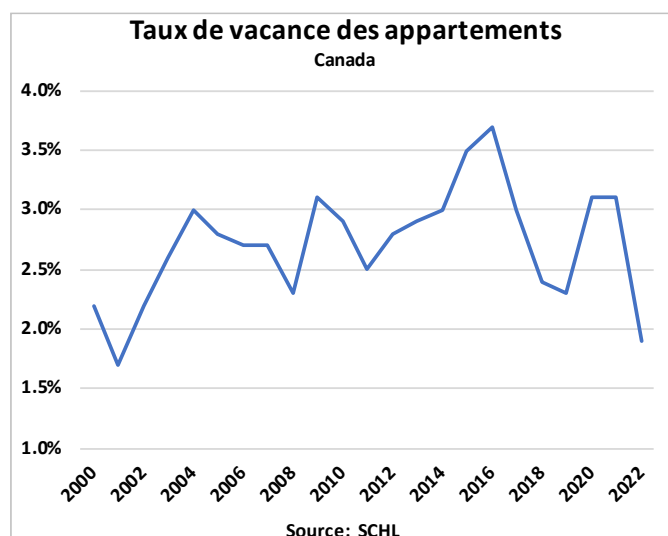
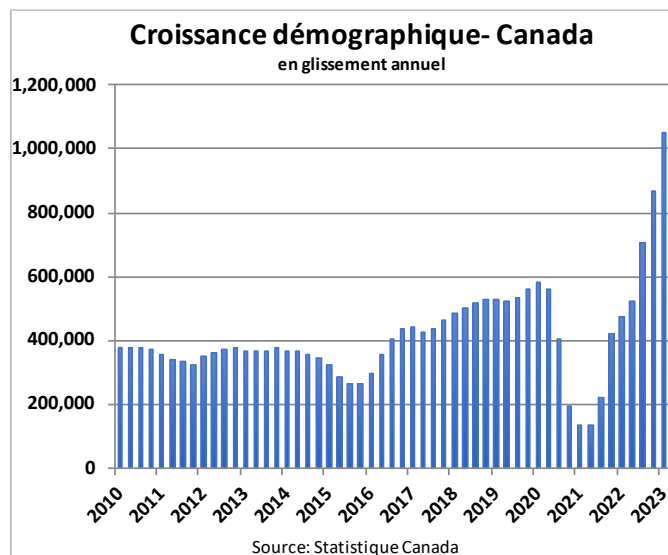
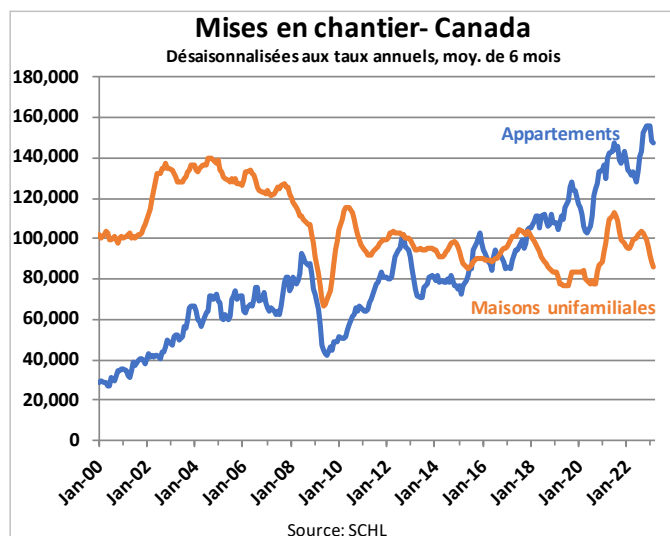
L'atterrissage en douceur de la Banque du Canada est sur la bonne voie... pour l'instant

L'ajout de plus de 600 000 résidents non permanents au cours de la dernière année, dont la majorité étaient des titulaires de permis de travail et des étudiants étrangers, a considérablement contribué à la croissance de la population. Cette cohorte comprend principalement des locataires, alors il n'est peut-être pas surprenant que le taux d'occupation des logements locatifs soit tombé à son plus bas niveau en 20 ans en 2022.

En dépit d'une forte croissance démographique, les mises en chantier d'habitations unifamiliales restent bien en deçà de la moyenne de la décennie, un signe que la crise de l'offre au Canada pourrait s'aggraver au cours des prochaines années.

La dette hypothécaire augmente plus lentement que les revenus

La croissance de la dette hypothécaire a ralenti de façon spectaculaire au cours des derniers mois. La dette n'a augmenté que de 0,3 % après désaisonnalisation en février, soit le taux de croissance mensuel le plus faible en cinq ans. Et sur une base annuelle, la dette hypothécaire n'est que de 6,4 % supérieure à celle de l'an dernier à la même période. À titre de contexte, le revenu disponible global augmente de près de 9 % par année. Il y a longtemps que les revenus des ménages ont dépassé la dette hypothécaire sur une base durable, mais peut-être que cela est en train de changer.



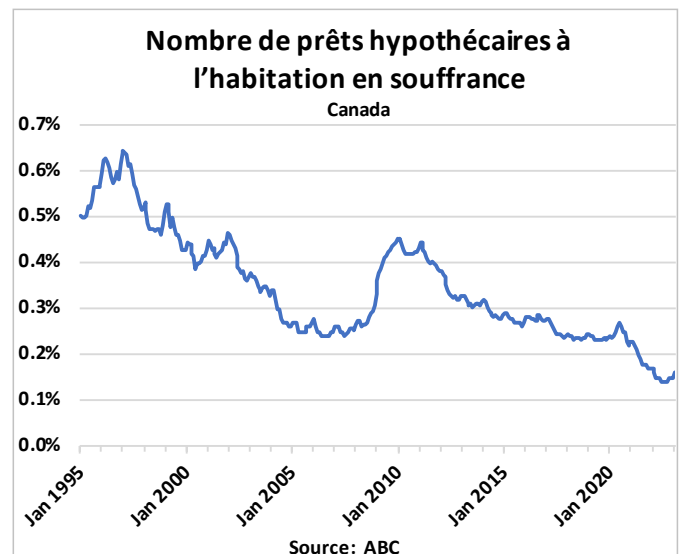
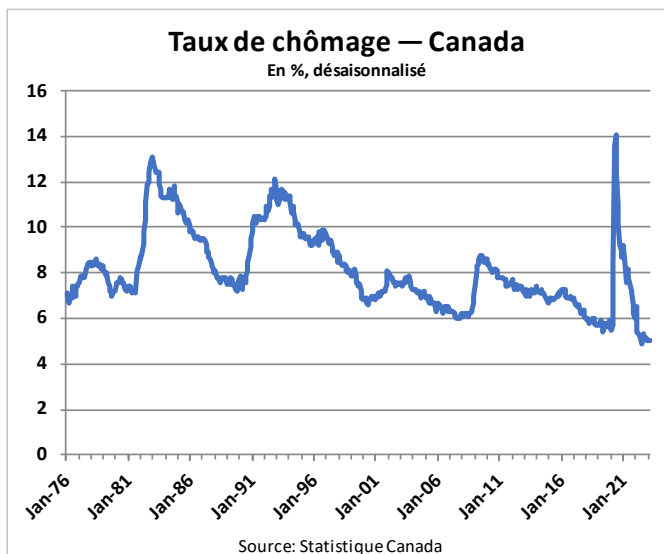
Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

L'atterrissage en douceur de la Banque du Canada est sur la bonne voie... pour l'instant

Le taux de chômage frôle un creux historique

Le marché du travail du Canada continue de défier les attentes de ralentissement, avec 35 000 nouveaux emplois de plus en mars alors qu'on en prévoyait 10 000. C'est le quatrième mois consécutif où la croissance de l'emploi a fracassé les attentes.

Le taux de chômage s'est maintenu à 5 %, ce qui est à peine supérieur aux creux historiques.



Les défauts de paiement hypothécaire sont plus étroitement corrélés avec le chômage, alors il n'est pas surprenant qu'ils restent près de creux historiques. Mais si nous regardons de plus près, nous pouvons voir que les défauts de paiement ont commencé à s'aggraver au cours des derniers mois.

Les défauts restent à peine au tiers des normes à long terme, et nous devrions nous attendre à ce qu'ils doublent d'ici un an, alors que l'impact décalé des taux plus élevés et du ralentissement économique finira par se faire sentir parmi les emprunteurs.

**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.

