



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

**Le ralentissement de l'inflation et les piètres perspectives
des entreprises ouvrent la voie à une pause des taux de
la Banque du Canada**

Par Ben Rabidoux

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



Le ralentissement de l'inflation et les piètres perspectives des entreprises ouvrent la voie à une pause des taux de la Banque du Canada

L'inflation et la réponse de la Banque du Canada demeurent les variables macroéconomiques dominantes à surveiller en 2023.

De ce côté, l'inflation continue de se modérer, avec une hausse de 6,3 % en novembre. En outre, l'indice lui-même est complètement inchangé au cours des six derniers mois après des augmentations mensuelles moyennes de 1,5 % au premier semestre de 2022. En d'autres termes, la lecture générale de l'inflation reflète en grande partie la hausse des prix qui s'est produite entre 6 et 12 mois auparavant.

La dernière Enquête sur les perspectives des entreprises et l'Enquête sur les attentes des consommateurs de la Banque du Canada — deux enquêtes importantes qui influencent la politique monétaire — font état de développements qui sont généralement révélateurs d'un ralentissement de l'inflation. Par exemple, les entreprises s'attendent à un ralentissement de la croissance des salaires, à un ralentissement des pressions sur les prix des intrants et des extrants et à moins de pénuries de main-d'œuvre. Tout cela appuie l'idée que l'inflation va continuer de modérer à court terme.

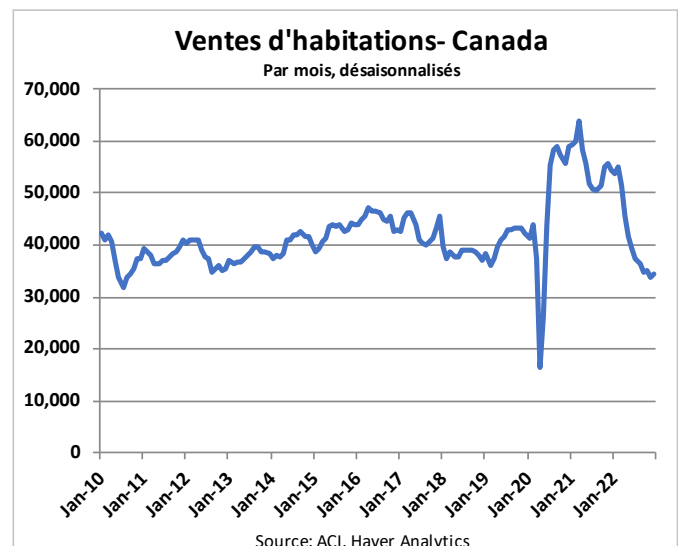
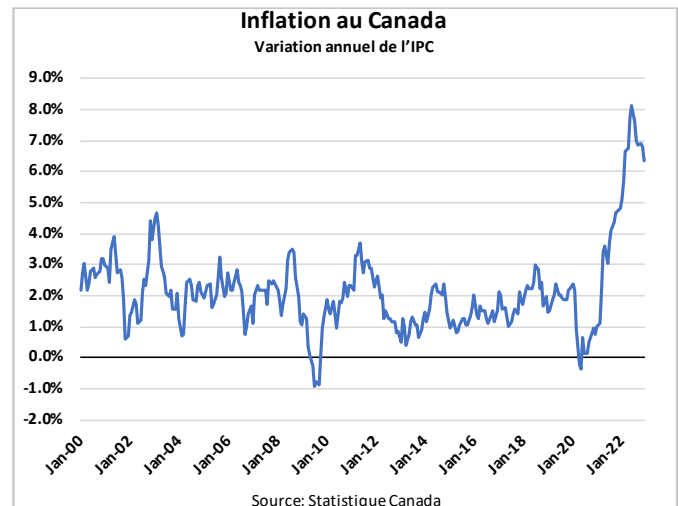
Mais en même temps, l'inflation de base, qui élimine les composantes volatiles comme l'alimentation et l'énergie et qui guide fortement la Banque du Canada, demeure obstinément au-dessus de 5 %, soit plus du double de l'objectif de la Banque. Et les mêmes enquêtes ci-dessus montrent que plus de 80 % des entreprises canadiennes s'attendent à ce que l'inflation se situe au-dessus de 3 % au cours des deux prochaines années.

Ce que cela signifie : Bien que nous voyions des progrès significatifs dans la lutte contre l'inflation, nous n'en sommes pas encore là. Nous devrions nous attendre à au moins une autre augmentation des taux d'intérêt (probablement 25 pdb) le 25 janvier avant que la Banque du Canada envisage de s'arrêter après le premier trimestre pour évaluer l'impact complet des hausses de taux à ce jour.

Les ventes d'habitations sont sous pression

Les ventes de maisons désaisonnalisées ont chuté de 4,9 % au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent. Malgré la forte croissance de la population, la demande est à son niveau d'il y a 12 ans, ce qui témoigne de contraintes extrêmes d'abordabilité en raison de la hausse des taux.

Mais il n'y a pas que les acheteurs qui ont été mis de côté. Les vendeurs ont également quitté le marché en grande partie. Les nouvelles inscriptions ont chuté de 3,5 % du troisième trimestre au quatrième trimestre, le plus bas niveau depuis les premiers jours de la pandémie en mai 2020.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Le ralentissement de l'inflation et les piètres perspectives des entreprises ouvrent la voie à une pause des taux de la Banque du Canada

Ce que cela signifie : à l'approche de la saison de vente du printemps, la grande question est de savoir si ces inscriptions ont simplement été « retardées » et nous observons une forte réponse de l'offre, ou si les vendeurs ont vraiment quitté le marché.

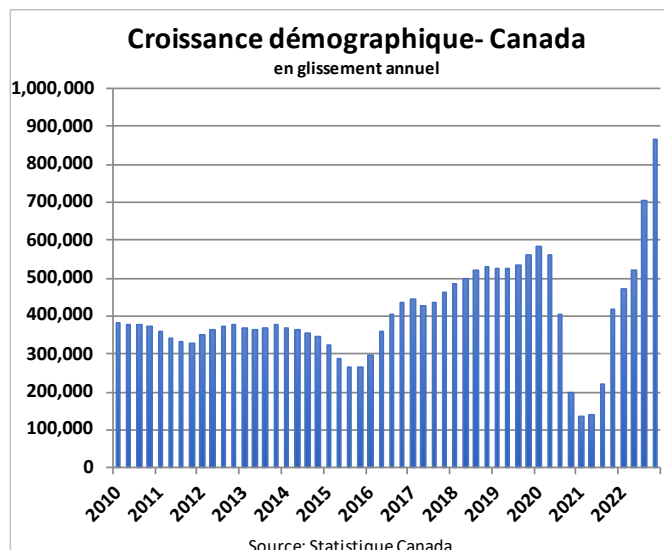
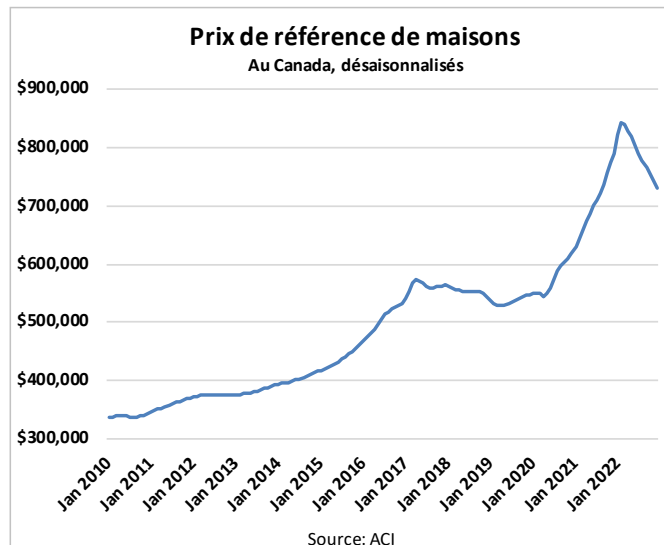
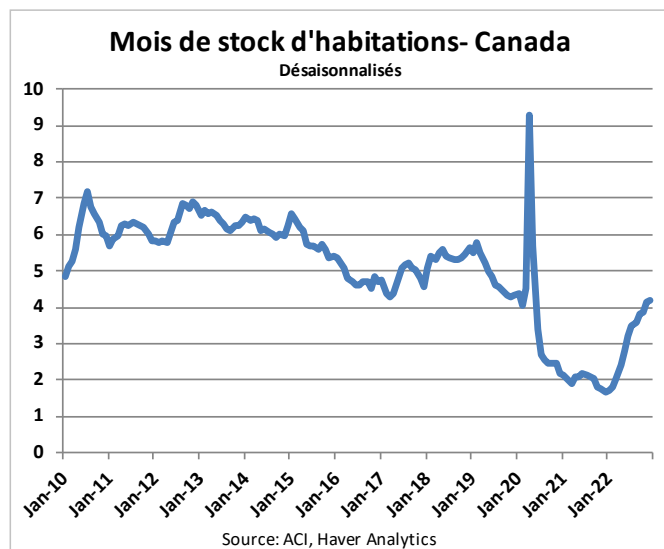
Les mois de stocks, une mesure brute de l'offre et de la demande, ont bondi à 4,2 en décembre après avoir atteint un creux de 1,6 à la fin de 2021. C'est un changement dramatique, mais nous avons encore du chemin à faire pour revenir à la moyenne à long terme de plus de 5,5 à l'échelle nationale. Autrement dit, même après neuf mois de demande extrêmement faible, les marchés du pays ne sont toujours pas exceptionnellement bien approvisionnés.

Les prix des maisons continuent de baisser, le point de référence MLS ayant encore baissé de 1,6 % désaisonnalisé en décembre. Cela place la baisse cumulative à 13,2 %, ce qui est déjà beaucoup plus que la baisse de 9,1 % du creux de la crise financière.

Une croissance démographique record laisse entrevoir des facteurs fondamentaux à long terme solides

La population du Canada a augmenté d'un nombre record de 866 000 personnes au cours de la dernière année, dont 362 000 au dernier trimestre. La forte immigration a été un facteur important, tout comme l'afflux record de résidents non permanents, y compris les étudiants internationaux et les travailleurs temporaires.

Ce que cela signifie : Une forte croissance démographique et une faible demande de revente indiquent, par défaut, que la demande de logements locatifs doit être très forte. Après tout, les gens doivent habiter quelque part.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



Le ralentissement de l'inflation et les piètres perspectives des entreprises ouvrent la voie à une pause des taux de la Banque du Canada

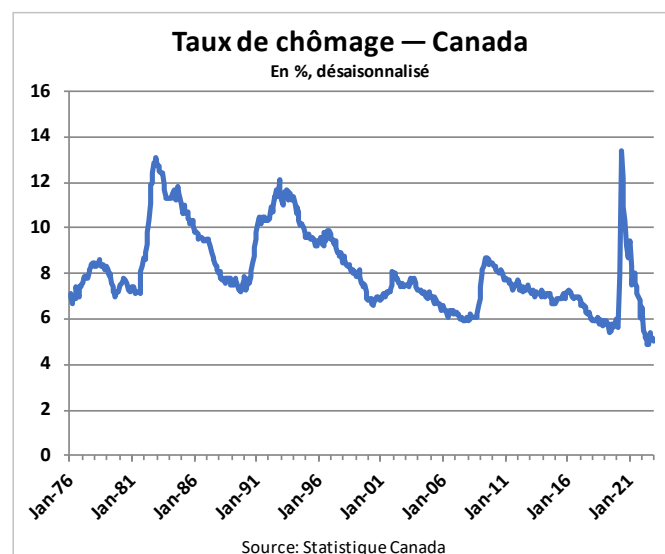
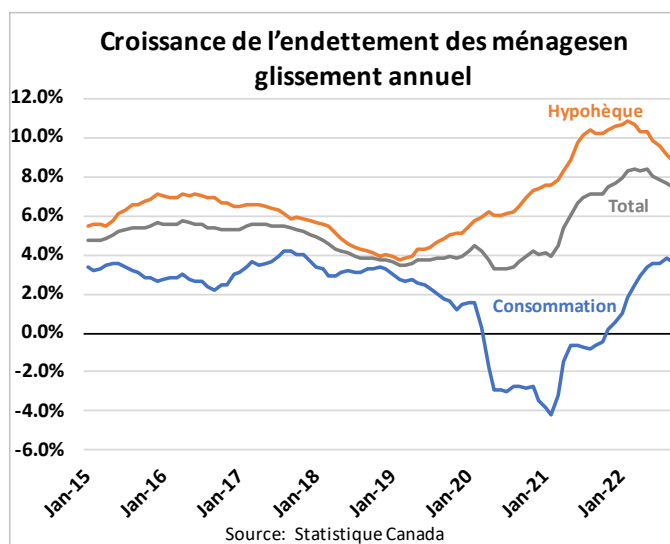
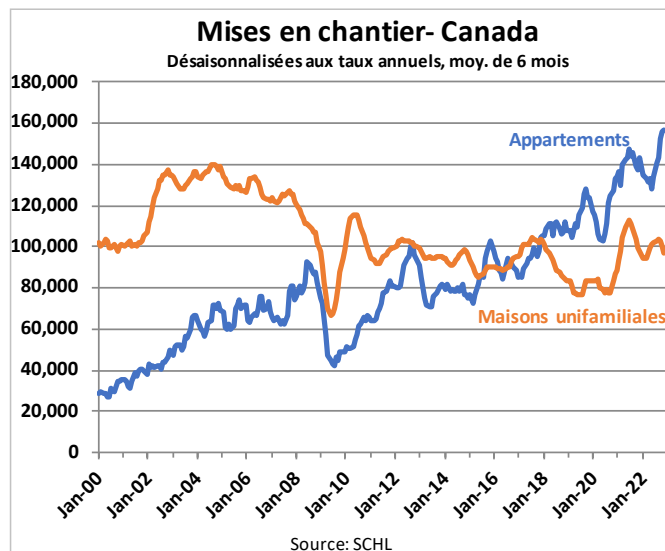
Pendant ce temps, les mises en chantier de logements unifamiliaux se sont inversées et sont maintenant en dessous de la moyenne des dix dernières années, tandis que les mises en chantier d'appartements (condos et logements locatifs) demeurent à des niveaux record.

La croissance des prêts hypothécaires continue de ralentir

La hausse des taux continue de freiner considérablement la croissance des prêts hypothécaires. Il est vrai que le taux de croissance annuel est encore au-dessus de 8 %, mais si nous zoomons sur les données mensuelles désaisonnalisées,

nous constatons que le taux de croissance mensuel n'est que de 0,4 % et qu'il diminue rapidement. Les demandes de crédit hypothécaire ont diminué de 34 % en novembre. Nous verrons probablement la croissance annuelle des prêts hypothécaires tomber en dessous du creux de 4 % après B20 plus tard cette année.

Maintenant que les taux variables sont au-dessus de leurs équivalents fixes, il n'est pas surprenant que la demande de variables ait chuté au cours des derniers mois. Après avoir compté pour plus de 50 % des nouvelles demandes au début de 2022, les prêts hypothécaires à taux variable ont chuté à seulement 22 % des nouvelles demandes en novembre et ont probablement diminué considérablement depuis.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire



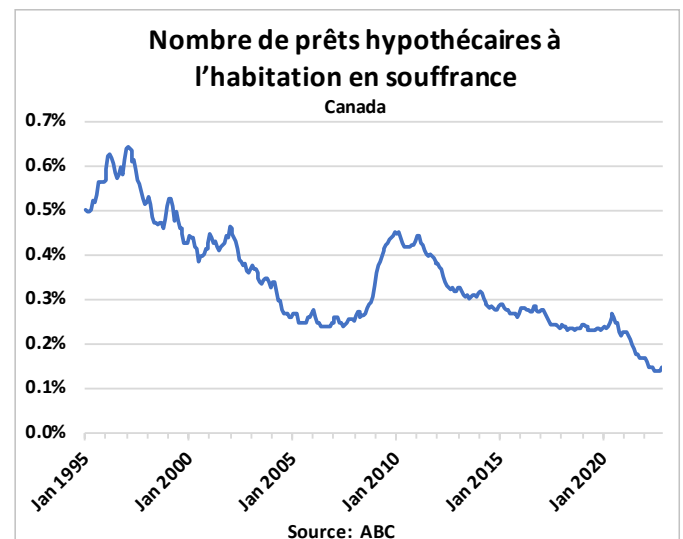
Le ralentissement de l'inflation et les piètres perspectives des entreprises ouvrent la voie à une pause des taux de la Banque du Canada

La croissance de l'emploi se poursuit (pour l'instant), les défauts de paiement sont près de leur creux historique

Le Canada a créé un nombre étonnant de 220 000 emplois au quatrième trimestre, alors que le taux de chômage a presque atteint un creux record de 5 %... beaucoup mieux que les prévisions des analystes.

Et même si presque tous les indicateurs prospectifs pointent vers un ralentissement économique important, sinon une récession, la réalité est que nous terminons en 2022 avec des défauts de paiement hypothécaire proches d'un creux historique de seulement 0,15 %.

Ce que cela signifie : Il s'agit d'un indicateur tardif qui nous en dit beaucoup plus sur la situation des consommateurs il y a 9 à 12 mois que sur un proche avenir. Mais il nous dit que les ménages sont susceptibles d'entrer dans la récession en meilleure position que pendant les autres ralentissements.



*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.

