



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

La Banque du Canada poursuit le cycle de hausse de taux le plus rapide en 40 ans

Par Ben Rabidoux

Faits saillants :

- Implications de la hausse de taux surprise de juin de la Banque du Canada.
- Est-il prématuré de parler d'une hausse supplémentaire des taux selon les données économiques actuelles?
- La hausse des taux fixes et variables pourrait entraîner un recul de la demande de logements.

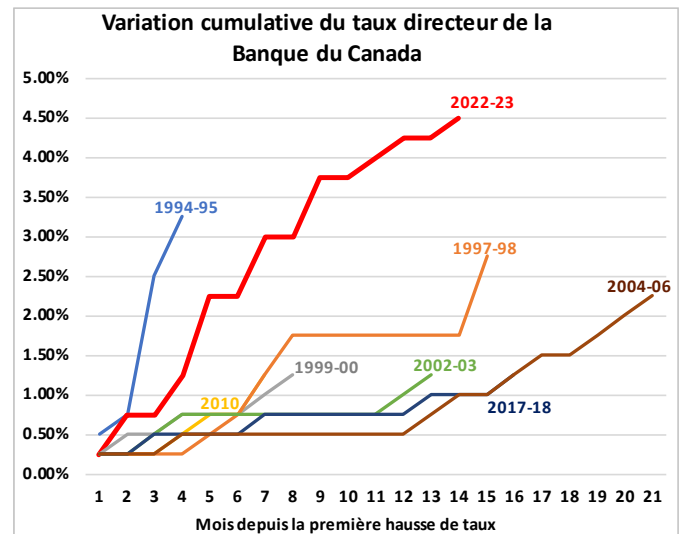
Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

La Banque du Canada poursuit le cycle de hausse de taux le plus rapide en 40 ans

La Banque du Canada a pris les marchés de court en haussant son taux directeur de 25 points de base (0,25 %) à 4,75 % en ce début de mois. Cette récente hausse s'ajoute à un cycle de hausse des taux déjà en cours, le plus rapide depuis plus de 30 ans.

Dans sa récente déclaration, la Banque a mis en avant la performance de l'économie canadienne, « plus dynamique que prévu », tout comme l'inflation qui dépasse les attentes « pour une grande variété de biens et services ».

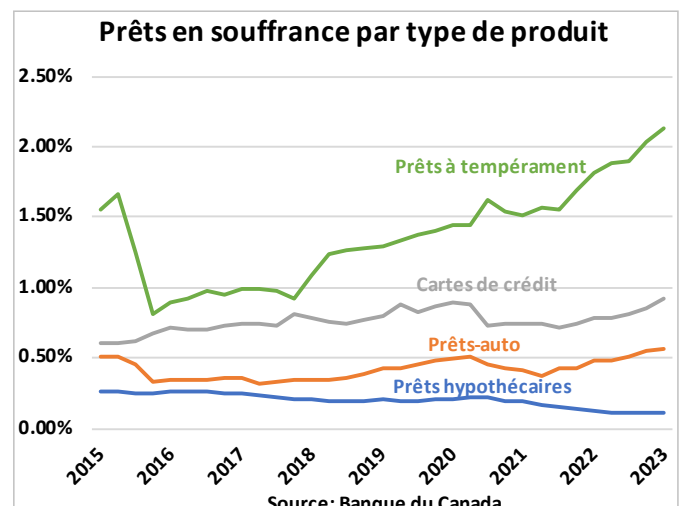
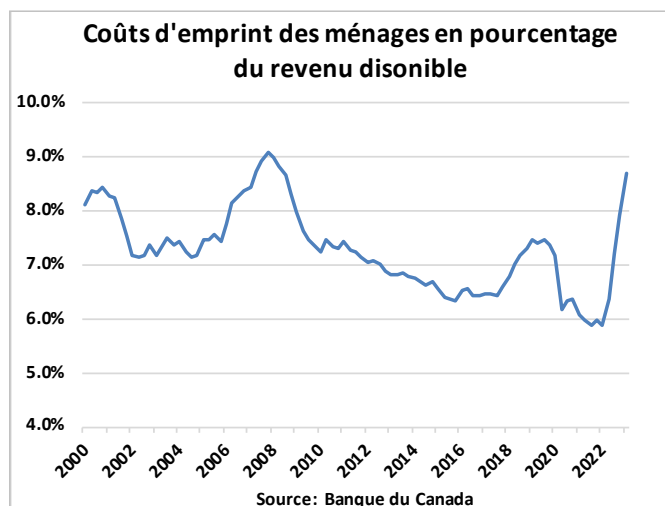
Les marchés ont traduit ce discours en anticipant une hausse des taux d'au moins 0,25 %, probablement en juillet.



Jusqu'à présent, les augmentations de taux ont significativement freiné la demande en prêts immobiliers. La dette hypothécaire totale n'a augmenté que de 5,7 milliards de dollars, soit 0,3 %, au premier trimestre de cette année, par rapport au dernier trimestre de 2022, ce qui représente le taux de croissance le plus faible des deux dernières décennies.

Il faut tenir compte, néanmoins, du fait que l'économie montre des signes de ralentissement, et qu'il pourrait être prématuré de planifier d'autres hausses de taux. Quelques jours après la hausse de juin, nous avons appris que l'économie canadienne avait perdu 17 000 emplois en mai, dont près de 33 000 à plein temps. Hors considérations liées aux mesures de santé publique à la suite de la COVID (c'est-à-dire le confinement), cela représente la plus forte baisse de l'emploi à plein temps en plus de cinq ans. Le taux de chômage a également augmenté, passant de 0,2 % à 5,2 %.

Les taux d'intérêt élevés pèsent de plus en plus sur le portefeuille des consommateurs. Les coûts d'intérêt en pourcentage du revenu disponible ont atteint leur plus haut niveau depuis 2008 au premier trimestre de 2023, d'après Statistique Canada.



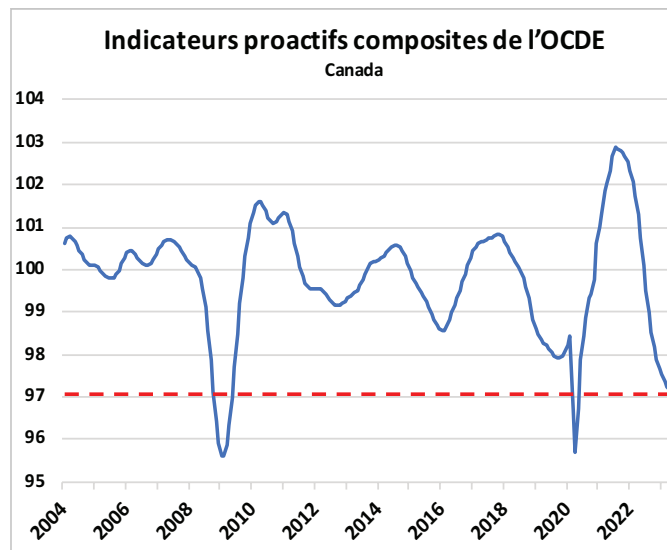
Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

La Banque du Canada poursuit le cycle de hausse de taux le plus rapide en 40 ans

Et nous voyons maintenant les arriérés de divers produits de crédit à la consommation non hypothécaires comme les cartes de crédit et les autos atteindre des sommets inégalés depuis une décennie.

Tout cela indique un ralentissement des dépenses de consommation. Déjà, les indicateurs avancés de l'activité économique au Canada, tels que mesurés par l'OCDE, restent à des niveaux qui ont historiquement signalé une récession.

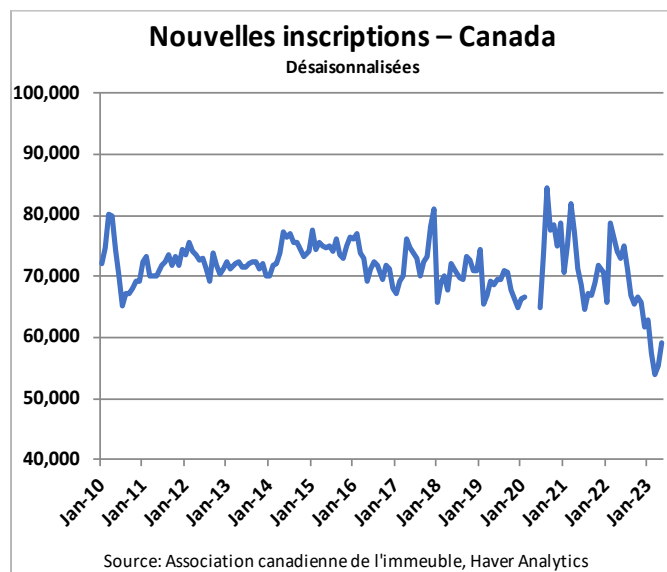
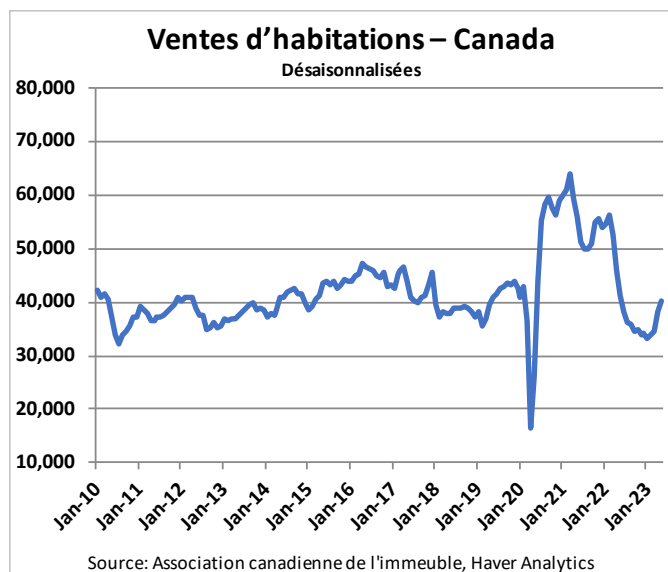
Alors que la Banque du Canada a le regard fixé sur une économie en surchauffe, mes préoccupations se tournent maintenant vers un ralentissement économique, voire une récession à prévoir plus tard cette année ou début 2024. La Banque du Canada avait minimisé la ténacité de l'inflation fin 2021 et début 2022. À présent, j'ai l'impression qu'elle surévalue la capacité de l'économie canadienne à résister aux augmentations de taux d'intérêt actuelles.



Les ventes de maisons et les nouvelles inscriptions augmentent en mai

Les ventes de maisons désaisonnalisées ont bondi de 5,1 % en mai, ramenant l'augmentation cumulative au niveau des creux de janvier à 22 %.

Avec la dernière hausse de taux de la Banque du Canada, qui a porté les taux hypothécaires variables à de nouveaux sommets et les taux fixes proches de leurs sommets respectifs d'octobre 2022, il est probable que la demande diminuera au cours des prochains mois.



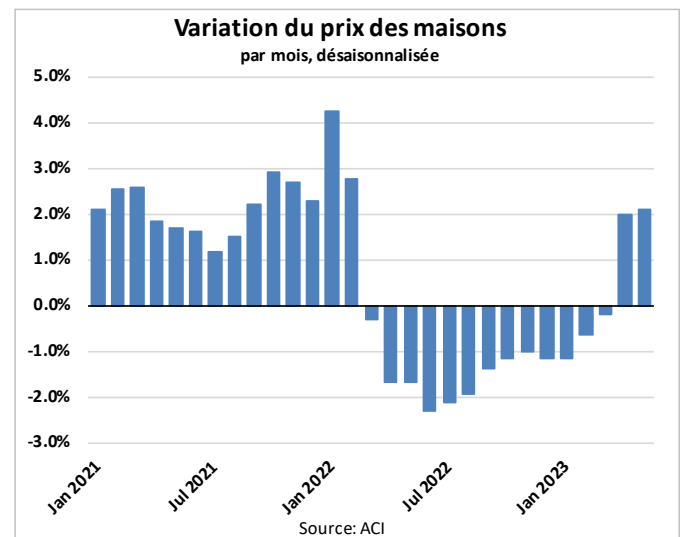
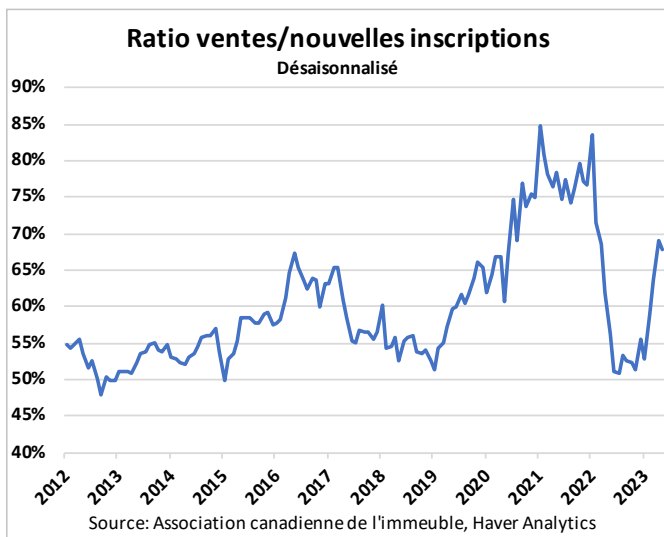
Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

La Banque du Canada poursuit le cycle de hausse de taux le plus rapide en 40 ans

Mais la vraie histoire demeure le manque d'offre. Les nouvelles inscriptions désaisonnalisées ont augmenté de 6,8 % au cours du mois, mais demeurent environ 13 % en dessous des niveaux normaux de la dernière décennie.

Le ratio ventes-nouvelles inscriptions demeure bien au-dessus de 60 %, le seuil typique qui caractérise un marché vendeur vigoureux. Cela changera probablement dans les prochains mois si la tendance à la hausse des nouvelles inscriptions et au ralentissement des ventes se produit comme prévu.

Avec le marché de la revente encore très serré, les prix des maisons sont de retour à la hausse. Nous avons maintenant vu des augmentations mensuelles consécutives de 2 % de l'indice composite désaisonnalisé des prix des maisons.



Bien que les données récentes sur le logement signalent une reprise constante, le paysage a considérablement évolué ces dernières semaines. Je m'attends à ce que le récent resserrement des taux d'intérêt ait un impact immédiat sur le marché, probablement matérialisé par un ralentissement des ventes et une augmentation des stocks à l'orée de l'été.

En ce qui concerne le long terme, comme pour chaque cycle précédent, celui-ci aussi connaîtra son déclin en temps voulu. Les facteurs fondamentaux de long terme, tels que la croissance démographique record et le sous-approvisionnement structurel, reprendront leurs droits.

**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.

