



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

Risques de contagion financière

Par Ben Rabidoux

Faits saillants sur ce qui motive le marché de l'habitation et du crédit hypothécaire :

- Comment la tourmente financière du système bancaire américain pourrait affecter les taux hypothécaires canadiens.
- Le marché canadien de l'habitation s'est resserré en février par rapport à janvier, avec une hausse des ventes et une baisse des nouvelles inscriptions.
- Le marché du travail a ralenti en février, mais a quand même performé mieux que prévu.

Risques de contagion financière

Les craintes de contagion financière émanant de la faillite de plusieurs banques américaines, notamment la Silicon Valley Bank, ont secoué les marchés boursiers mondiaux et ont entraîné une réévaluation massive des attentes en matière de taux d'intérêt.

Au Canada, les rendements obligataires ont chuté à une vitesse record. Les deux dernières années ont été marquées par un effondrement sans précédent de 75 pdb d'une semaine à l'autre, tandis que le rendement des obligations de cinq ans (un facteur important des taux hypothécaires fixes) a diminué de 80 pdb au cours des deux dernières semaines.

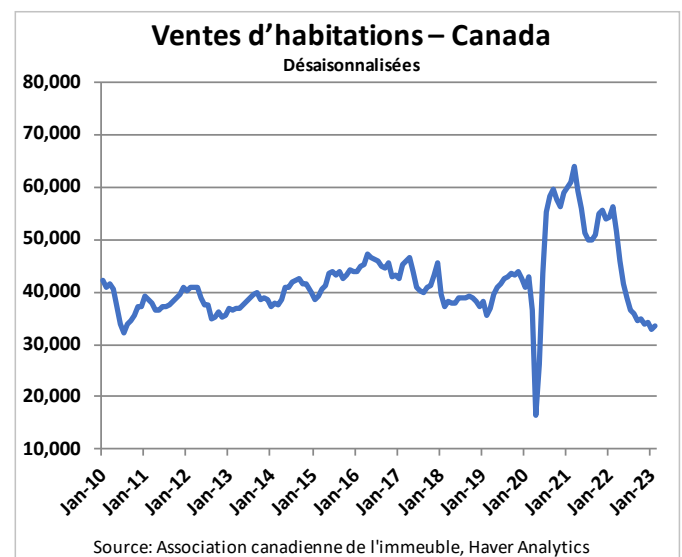
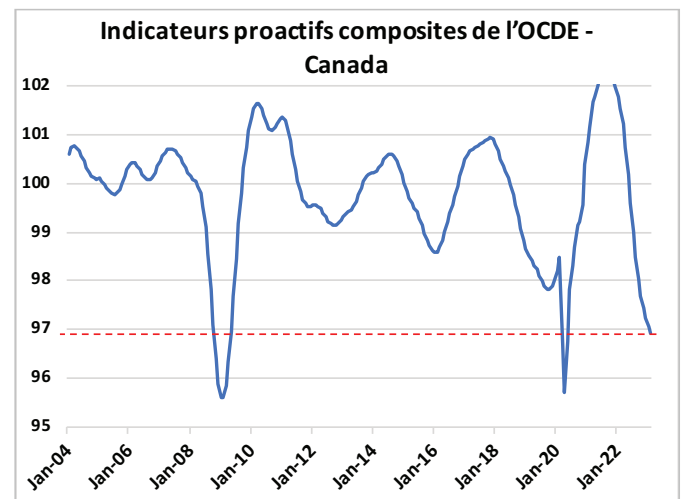
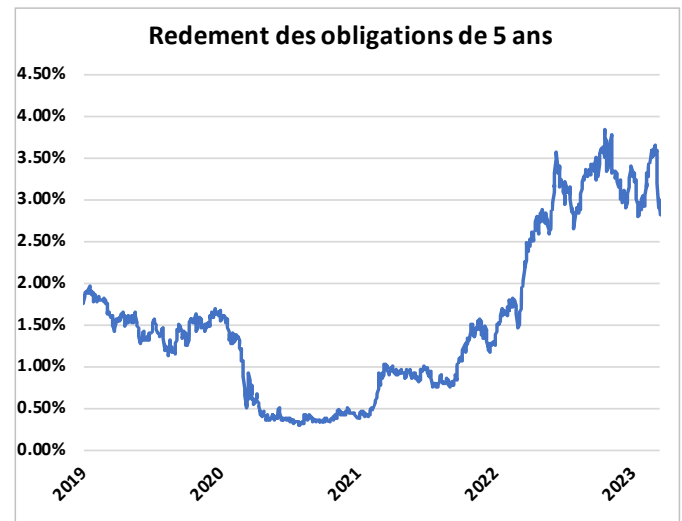
Les tensions du système financier entraînent généralement un resserrement de la disponibilité du crédit, y compris pour les prêts hypothécaires. C'est potentiellement une mauvaise nouvelle, mais au moins à court terme, cela signifie une pression à la baisse sur les taux hypothécaires.

Emplois : Sur le plan économique, le marché du travail du Canada a encore une fois performé mieux que prévu en février, ajoutant 22 000 emplois par rapport aux prévisions de 10 000. Le taux de chômage s'est maintenu près de son creux historique de 5 %.

Ce que cela signifie : Il est facile de se rassurer quant aux solides gains d'emplois enregistrés récemment au Canada, mais souvenons-nous que l'emploi est un indicateur tardif. Les indicateurs à venir de la croissance économique, notamment les indicateurs composites avancés de l'OCDE, continuent de projeter des signaux de récession bien clairs après avoir chuté de nouveau en février et se situent maintenant aux niveaux observés pour la dernière fois durant les réductions de taux du COVID et la crise financière d'avant.

Hausse des ventes d'habitations, resserrement du marché de la revente

Plus important encore, les nouvelles inscriptions ont chuté de 7,9 % par rapport à janvier pour atteindre le niveau désaisonnalisé le plus bas depuis le début de 2020. Et c'était le plus bas niveau d'inscriptions de février depuis 2004 ! Les vendeurs refusent obstinément de s'inscrire dans un marché faible.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

Risques de contagion financière

Les inscriptions actives désaisonnalisées ont diminué de 1,4 % en février, la plus forte baisse mensuelle depuis la fin de 2021.

L'équilibre du marché s'est nettement amélioré en février, le ratio ventes-nouvelles inscriptions passant de 53 % en janvier à 58 % en 10 mois.

Même avec l'amélioration des facteurs fondamentaux du marché, l'indice MLS des prix des maisons a connu une autre baisse désaisonnalisée en février, en baisse de 1,1 % par rapport au mois précédent. Cela fait une baisse annuelle record de 15,8 %.

Ce que cela signifie : Même avec la tourmente des marchés financiers, un rebond modeste et continu des ventes de maisons devrait se poursuivre au printemps, mais des questions plus importantes demeurent; à savoir, les nouvelles inscriptions vont-elles prendre de l'ampleur ce printemps et le Canada va-t-il continuer à éviter une récession cette année?

Tant que ces deux questions ne seront pas plus claires, il semble prématuré de réclamer la fin de la crise du logement.

Professionnels hypothécaires du Canada est heureuse de partager le numéro de mars 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.

**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.

