



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

La hausse de l'inflation surprend les marchés

Par Ben Rabidoux

Faits saillants :

- Le marché immobilier a repris du dynamisme en avril, avec une augmentation des ventes de maisons de plus de 11 % par rapport à mars, bien que le véritable enjeu reste le manque de logements disponibles.
- L'inflation a surpris par sa hausse en avril, principalement due à l'augmentation des coûts du logement.
- Une inflation élevée conjuguée à un marché de l'emploi robuste pourrait mener à des taux d'intérêt plus élevés pendant une période plus longue.
- La reprise du marché immobilier pourrait inciter les décideurs politiques à envisager une régulation.

Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

La hausse de l'inflation surprend les marchés

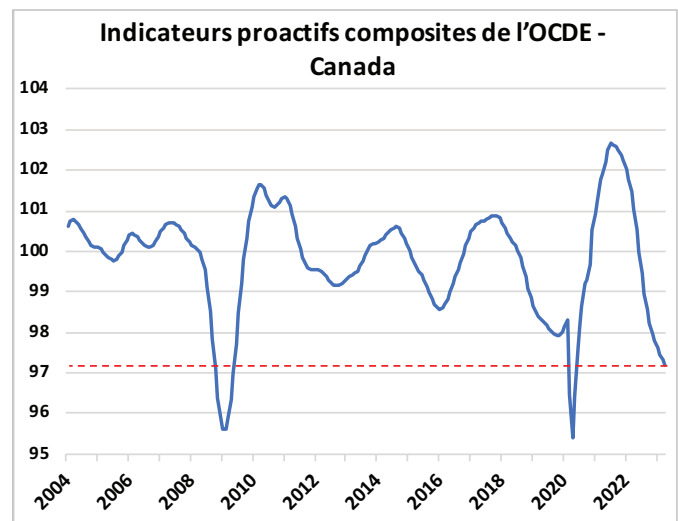
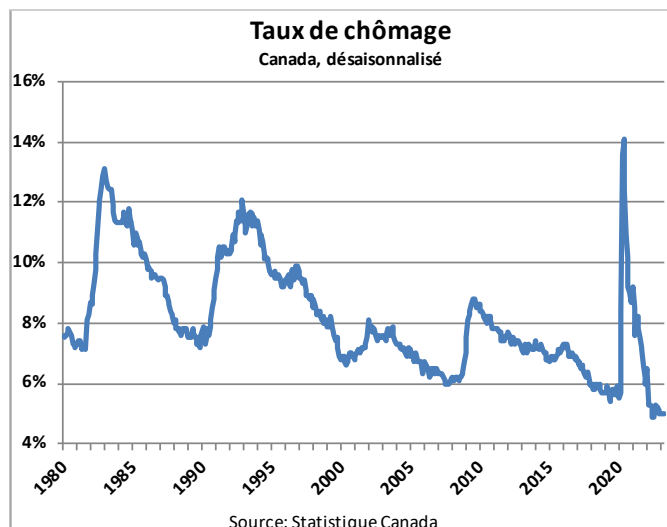
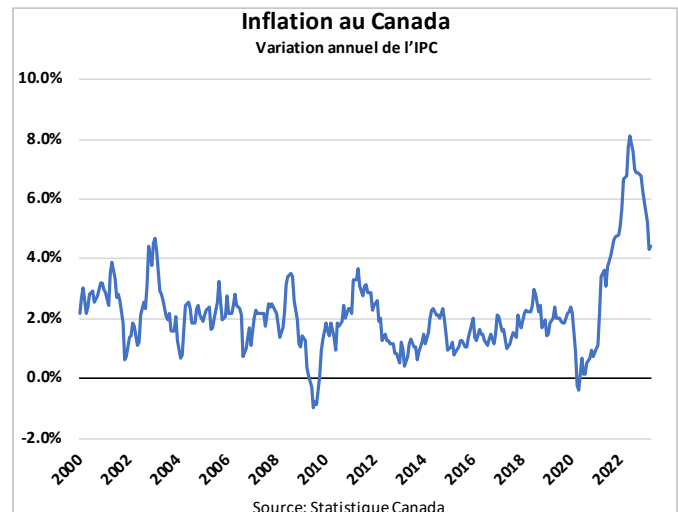
L'inflation globale au Canada a atteint 4,4 % en avril, dépassant les prévisions de 4,1 % et légèrement au-dessus des 4,3 % de mars. Cette hausse a été principalement tirée par l'augmentation des coûts de l'habitat, notamment les loyers et les intérêts hypothécaires, et dans une moindre mesure, par la hausse du prix de l'essence.

Le marché de l'emploi, remarquablement fort, a créé 350 000 emplois au cours des six derniers mois. Le taux de chômage est quasiment à son niveau le plus bas historique, tandis que la croissance des salaires reste robuste à plus de 5 %, un niveau que la Banque du Canada juge incompatible avec son objectif d'inflation de 2 %.

Cela suggère des taux d'intérêt potentiellement plus élevés pendant une durée plus longue, une réalité que les courtiers d'obligations ont vite intégrée, réduisant rapidement les chances d'une baisse des taux plus tard cette année et augmentant le rendement des obligations à cinq ans de 15 points de base après la publication de l'IPC.

Les prévisionnistes sont chargés de déchiffrer ces données. Alors que les conditions actuelles semblent nécessiter des taux plus élevés, il est difficile d'ignorer les signes précurseurs de problèmes à venir, qu'il s'agisse de l'inversion continue de la courbe des taux (un indicateur classique de récession) ou des indicateurs économiques avancés, qui restent au niveau observé durant la crise financière et les premiers jours de la pandémie de COVID.

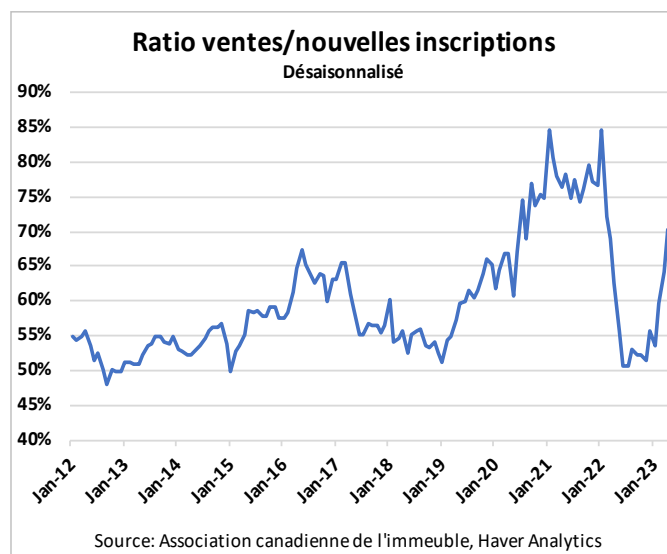
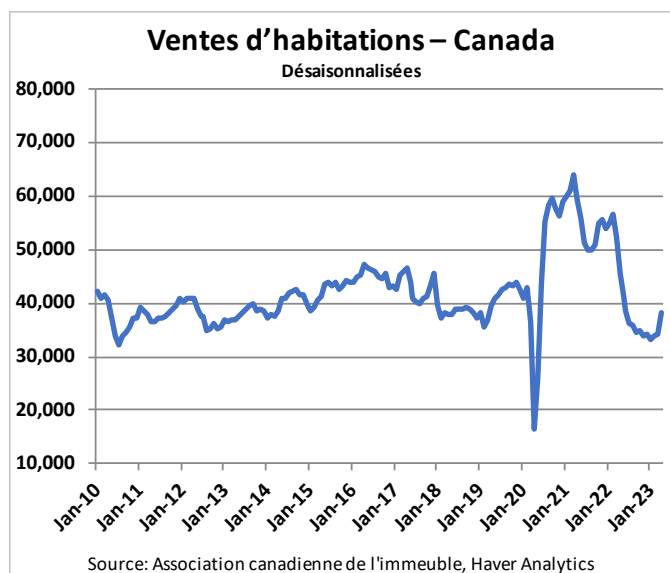
À l'heure actuelle, les données suggèrent que la Banque du Canada pourrait « marquer une pause » jusqu'au début de 2024, lorsque le ralentissement économique anticipé par les indicateurs avancés devrait entraîner une forte baisse de l'inflation et des taux d'intérêt au début de l'année prochaine.



La hausse de l'inflation surprend les marchés

Hausse des ventes d'habitations en avril

Les ventes de maisons ajustées en fonction de la saison ont rebondi en avril, augmentant de 11,3 % en un mois, soit la meilleure performance mensuelle depuis la sortie de la récession de 2020.



Cependant, le véritable défi demeure le manque d'offres. Certes, les nouvelles inscriptions ajustées en fonction de la saison ont augmenté de 1,6 % par rapport à mars, mais elles étaient inférieures de 26 % à ceux d'avril 2022. Et surtout, elles étaient loin d'être suffisantes pour suivre l'augmentation de la demande. Ce qui a fait grimper le ratio ventes/nouvelles inscriptions à plus de 70 %.

Pour mettre en perspective, même durant la période 2016-2017, qui était considérée assez « froide » pour nécessiter d'importantes interventions politiques (comme la directive B-20 du BSIF et les taxes sur les acheteurs étrangers en Colombie-Britannique et en Ontario). Ces données pourraient soulever des préoccupations parmi les organismes de réglementation, comme le BSIF, qui délibère actuellement sur d'éventuelles modifications à la directive B-20.

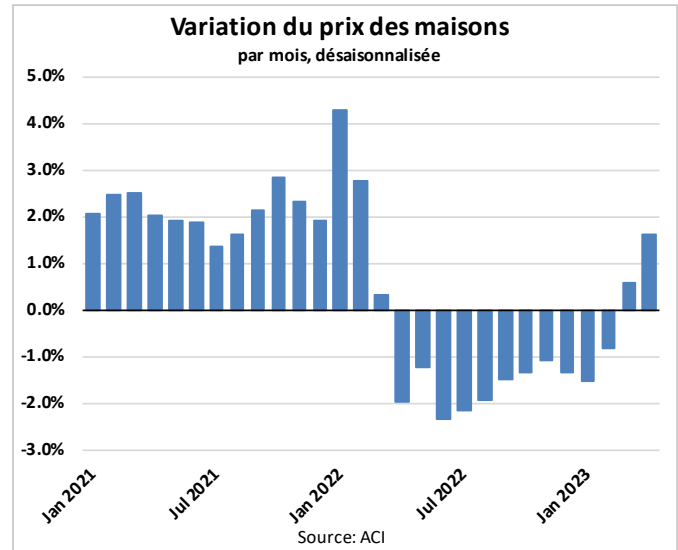


Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

La hausse de l'inflation surprend les marchés

Avec le resserrement spectaculaire du marché, les prix se sont raffermis. L'indice SIA des prix des maisons a connu une augmentation mensuelle de 1,6 %, la plus forte depuis le début de 2022.

Bien que le secteur immobilier puisse accueillir avec soulagement cette reprise remarquable après une année particulièrement éprouvante, il convient de rappeler que cela n'est pas nécessairement une bonne nouvelle pour les décideurs politiques. En effet, une période de resserrement prolongé du marché, telle que celle que nous avons observée en avril, pourrait inciter à une intervention réglementaire.



*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.

