



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

## La hausse des taux d'intérêt amortit le marché de l'habitation

La Banque du Canada, avec ses augmentations successives des taux d'intérêt ces deux derniers mois, met un frein aux marchés de l'habitation. Le mois de juillet témoigne de ce ralentissement. Un rapport sur l'inflation étonnamment sévère suggère que les taux pourraient encore grimper.

### Dans l'ensemble :

- **L'inflation** ayant augmenté inopinément en juillet, pourrait nous réserver d'autres surprises, y compris au chapitre des taux d'intérêt.
- Les **demandes de prêts hypothécaires** semblent avoir touché le fond, mais on pourrait devoir attendre encore un peu avant de constater une embellie.
- La conjoncture du **marché de la propriété domiciliaire** profite aux acquéreurs, avec le déclin des ventes d'habitations et l'accroissement des inscriptions au SIA en juillet.

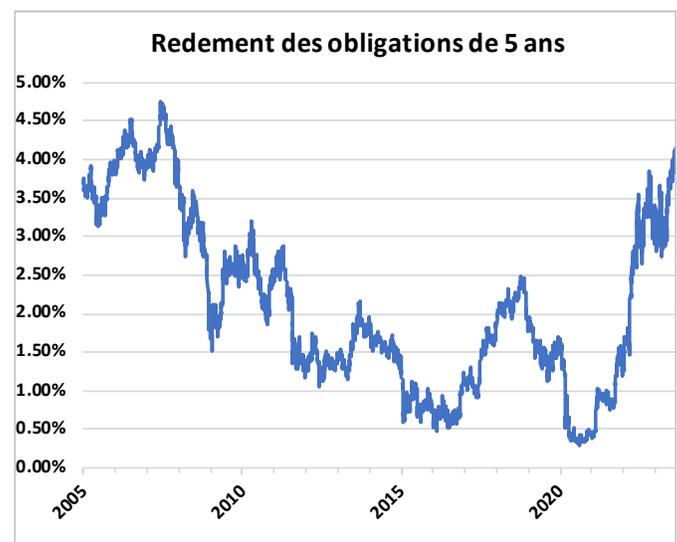
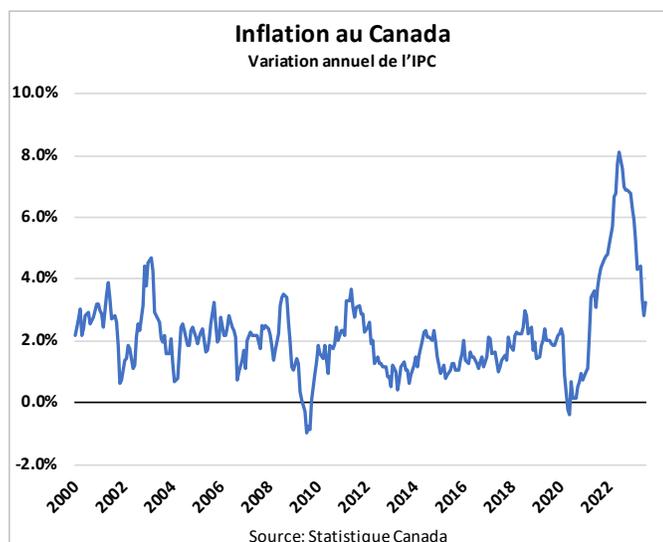
# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

## La hausse des taux d'intérêt amortit le marché de l'habitation

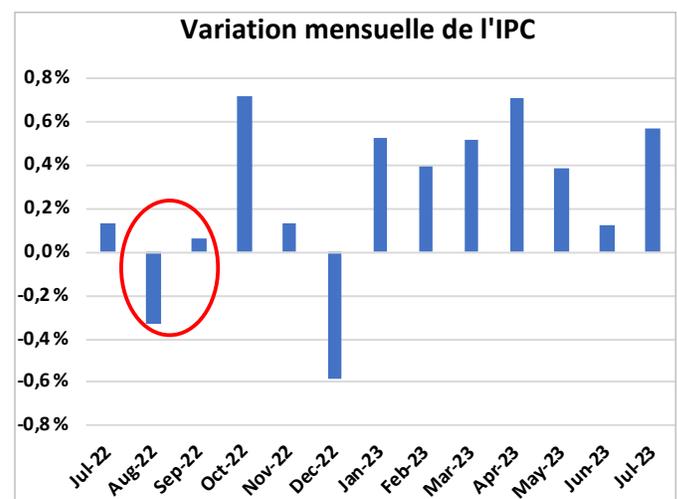
### L'inflation surprise pèse sur les taux d'intérêt

Surprise en juillet : le taux d'inflation a grimpé plus que prévu. Les économistes tablaient sur une hausse annuelle de 3 %, contre 2,8 % en juin. Or, le taux réel a été de 3,3 %, ce qui fait une montée de 0,6 % en un seul mois.

Cette surprise a suffi à faire grimper en flèche les rendements obligataires, le rendement à 5 ans ayant atteint son plus haut niveau depuis 16 ans, à 4,15 %.



L'inflation pourrait encore faire des siennes. Avec la disparition des petites hausses mensuelles de l'IPC en août et septembre 2022, les données annuelles risquent de jouer des tours. En clair, le taux d'inflation annuel pourrait grimper. Si l'IPC s'amuse à augmenter de 0,2 % chaque mois jusqu'à fin 2023, le taux d'inflation dépassera 4 %. Et avec une moyenne mensuelle de 0,3 %, conformément aux six derniers mois, il pourrait même flirter avec les 5 %.



Pour les professionnels hypothécaires, il faut s'armer de prudence. La volatilité des taux pourrait s'accroître. Mais certains frémissements de l'IPC ne sont que passagers et liés à des effets de base. La Banque du Canada les a déjà anticipés dans ses projections.

# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

## La hausse des taux d'intérêt amortit le marché de l'habitation

### Mise à jour du marché des prêts hypothécaires

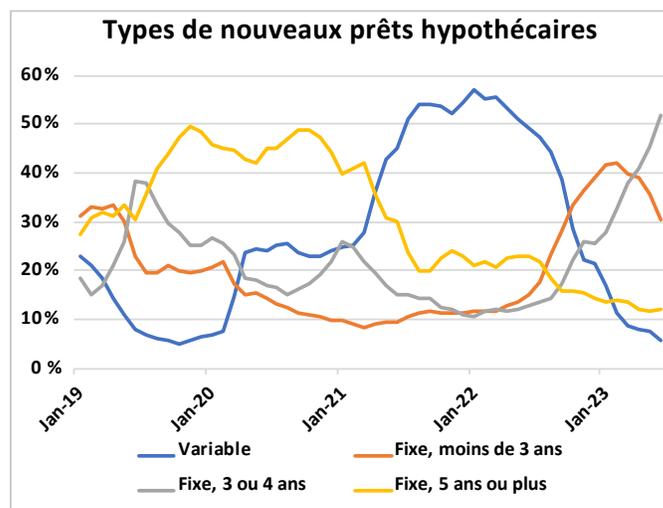
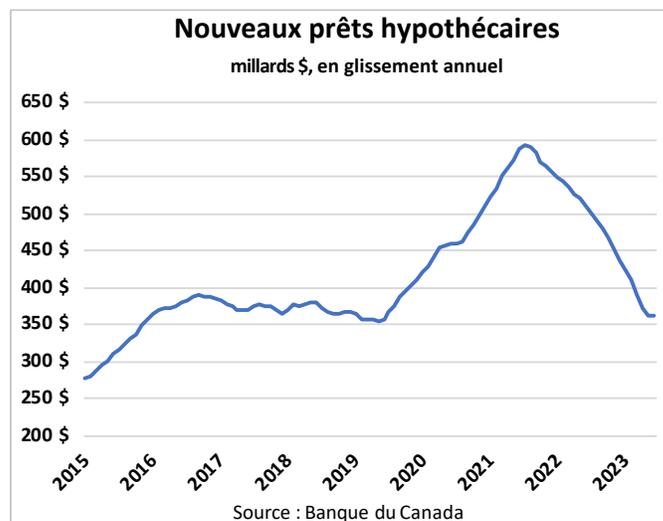
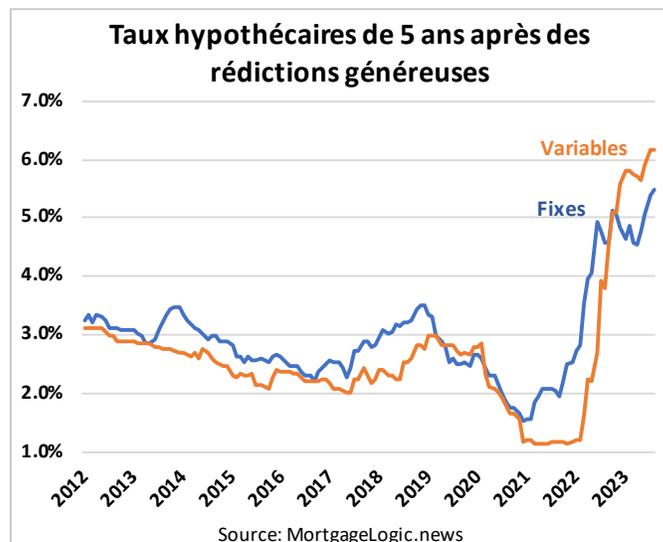
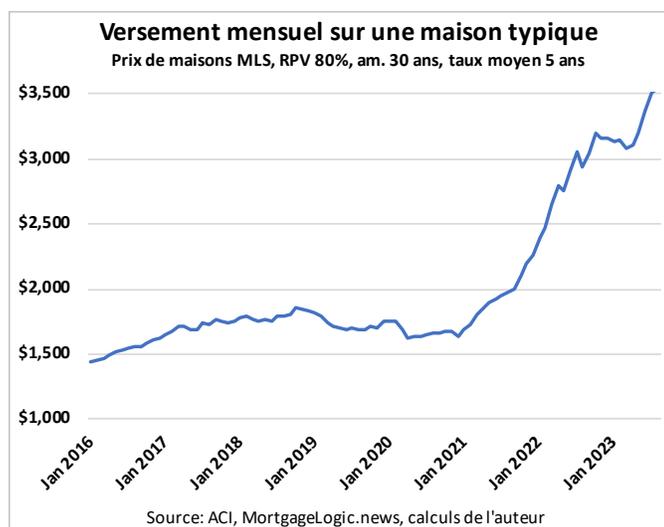
Les taux hypothécaires après réduction restent à leur plus haut niveau depuis 15 ans, tant pour les termes fixes à cinq ans que pour les termes variables.

Les taux élevés et les difficultés d'abordabilité continuent de peser sur la demande. Les nouveaux prêts hypothécaires restent inférieurs d'environ 40 % à leur niveau le plus élevé, mais se sont stabilisés en juin, où ils sont restés inchangés par rapport aux niveaux de l'année précédente.

Au cours des derniers mois, les produits à taux fixe sur trois et quatre ans ont connu une forte progression, ce type de produit représentant désormais plus de la moitié de tous les nouveaux prêts hypothécaires.

### Les obstacles à l'abordabilité pèsent sur la demande d'habitations

Avec la hausse des taux hypothécaires, le versement mensuel pour un achat a bondi de 15 %, soit 400 \$, depuis mars.



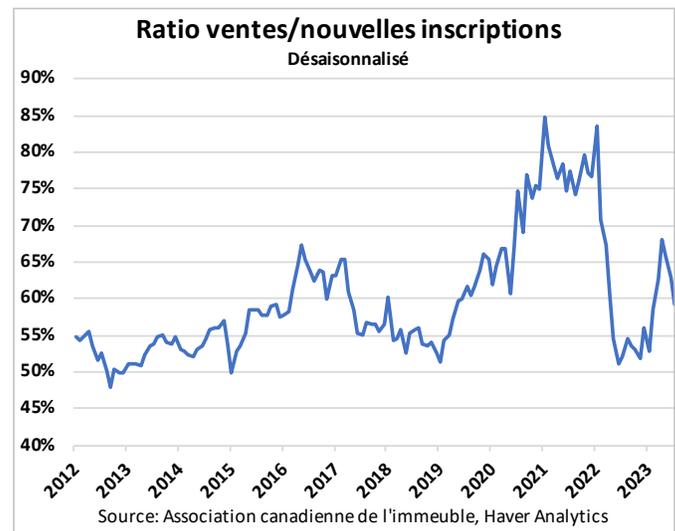
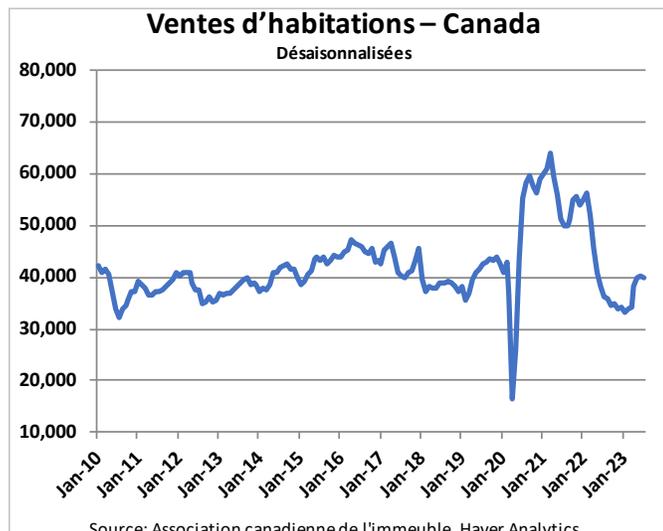
# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

## La hausse des taux d'intérêt amortit le marché de l'habitation

Il n'est guère surprenant que les ventes immobilières ressentent une pression décroissante, avec une réduction de 0,7 % d'un mois sur l'autre en juillet. Cependant, cette statistique globale dissimule des disparités géographiques notables : l'Ontario et la Colombie-Britannique ont enregistré des baisses respectives de 5,5 % et de 2,6 %, tandis que l'Alberta, plus accessible financièrement, a connu une hausse significative de 4 %.

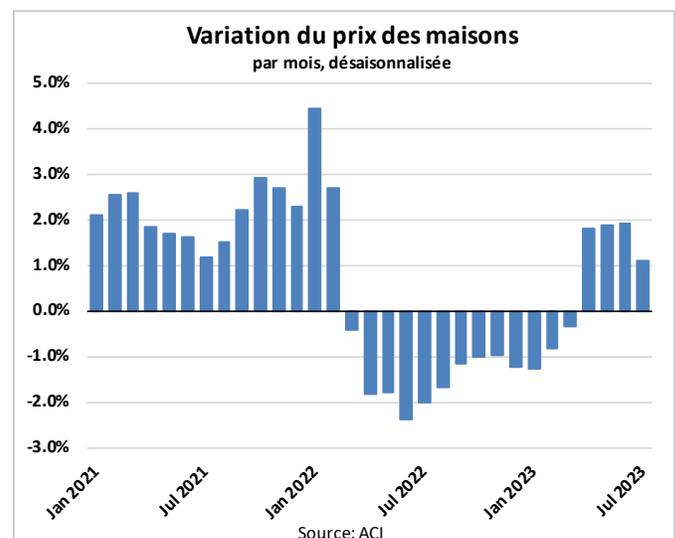
Les nouvelles inscriptions ont connu une croissance notable de 5,6 % d'un mois sur l'autre, induisant une réduction du ratio ventes/nouvelles inscriptions, indicateur élémentaire de l'offre et de la demande sur le marché immobilier, à 59 %, comparativement à 63 % auparavant.

Au niveau national, l'augmentation mensuelle des prix immobiliers a connu une décélération notable, avec une croissance de seulement 1,1 %, par rapport aux gains substantiels de 2 % observés au cours des trois mois précédents.



Au niveau national, les prix des habitations restent inférieurs de près de 12 % à leurs sommets historiques, mais avec des variations régionales notables :

National :	-11,5 %
Calgary :	Au sommet !
Grand Vancouver :	-4,1 %
Montréal :	-5,4 %
Winnipeg :	-5,9 %
Halifax :	-6,2 %
Edmonton :	-7,6 %
Ottawa :	-10,3 %
Grand Toronto :	-12,8 %
Hamilton :	-17,9 %
Kitchener :	-19,3 %
Londres :	-21,3 %



\*Les prévisions contenues dans le présent rapport sont exactes à la date indiquée.