



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

L'inflation donne des migraines à la Banque du Canada

L'inflation du mois dernier, supérieure aux prévisions, pose toujours problème à la Banque du Canada. Devant cette tendance, les marchés anticipent une nouvelle augmentation des taux le mois prochain, alors qu'une baisse n'est pas envisagée avant fin 2024 au plus tôt.

Dans l'ensemble :

- En août, **l'inflation** s'est révélée plus élevée qu'attendu, renforçant l'éventualité d'une nouvelle augmentation des taux par la Banque du Canada.
- Avec la **croissance des demandes de prêts hypothécaires** au plus bas depuis 2001, on se demande quel sera l'impact des futurs changements réglementaires.
- Les difficultés **d'accessibilité sur le marché immobilier** entraînent un ralentissement de l'activité.

Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

L'inflation donne des migraines à la Banque du Canada

L'inflation, plus importante qu'anticipée, laisse envisager de nouvelles hausses de taux.

Pour le deuxième mois consécutif, le Canada a connu une inflation supérieure aux attentes en août. L'Indice des Prix à la Consommation (IPC) s'est élevé à 4,0 %, contre 3,3 % en juillet, dépassant largement le consensus prévu à 3,8 %.

Encore plus significatif, l'IPC ajusté des variations saisonnières a progressé de 0,6 % et a enregistré une hausse annuelle de 7 % durant les deux derniers mois. Parallèlement, les indicateurs d'inflation de base, sur lesquels la Banque du Canada met l'accent, ont grimpé à 4,0 %, contre 3,8 % précédemment.

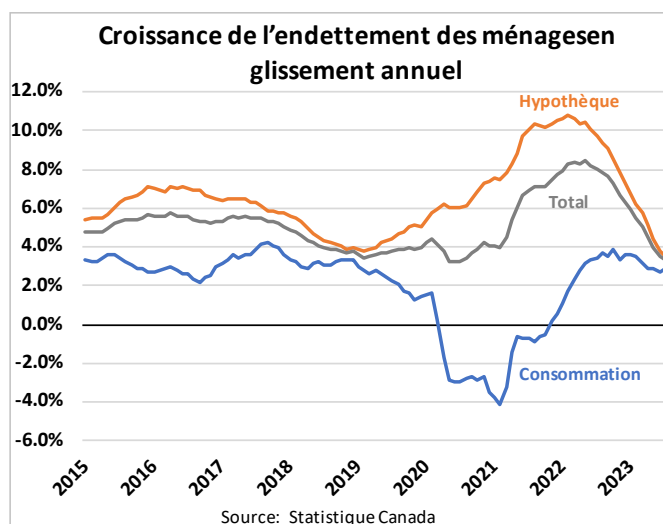
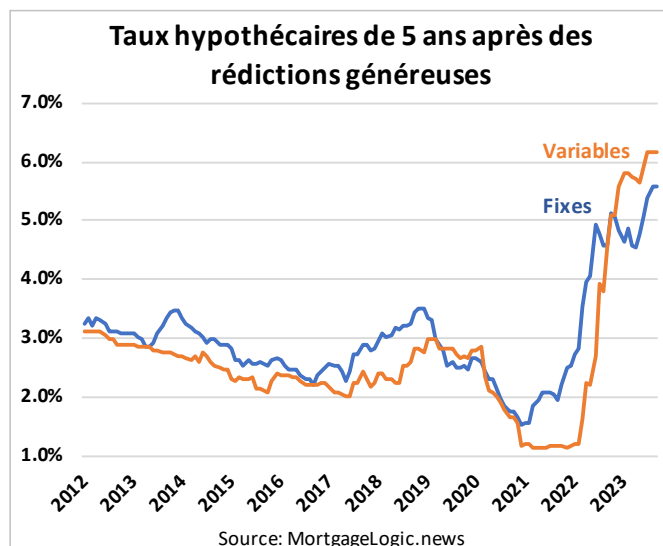
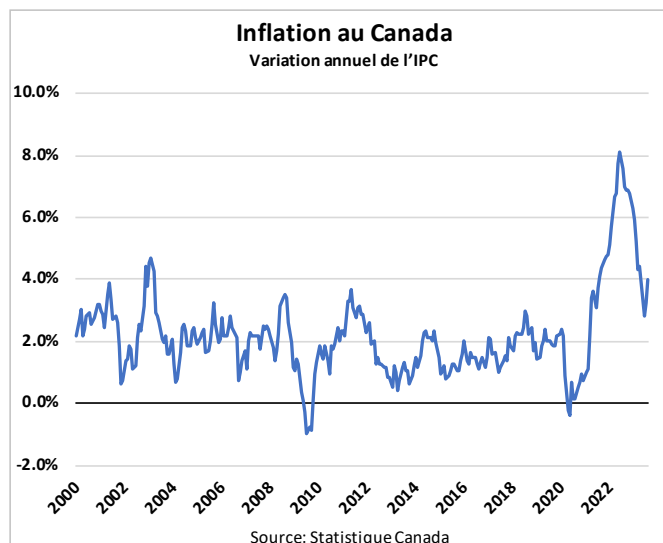
Face à cette situation, les marchés prévoient désormais une hausse des taux d'intérêt d'ici le début de l'année prochaine et ne tablent pas sur une baisse avant la fin de 2024 au plus tôt.

Malheureusement, les tensions inflationnistes se révèlent plus tenaces que ce que la Banque du Canada avait projeté. Cela implique une instabilité continue des taux et probablement une augmentation d'ici la fin d'année pour maîtriser l'inflation.

État du marché hypothécaire

Les taux hypothécaires après rabais sont restés quasiment inchangés ces deux dernières semaines. Cependant, avec le rendement des obligations à cinq ans touchant de nouveaux pics en 15 ans suite au rapport sur l'IPC, nous pourrions observer une tendance à la hausse des taux fixes dans les semaines à venir.

Avec une accessibilité au logement toujours restreinte, la croissance du crédit hypothécaire a chuté à seulement 3,5 % en juillet par rapport à l'année précédente, soit le rythme de croissance le plus lent depuis 2001. Cette tendance place la croissance des emprunts hypothécaires en dessous des niveaux bas atteints en 2019 après l'introduction de la directive B20. Cela amène à se demander ce que le BSIF espère réaliser s'il décide de resserrer encore les critères.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

L'inflation donne des migraines à la Banque du Canada

En juillet, les nouveaux prêts hypothécaires étaient toujours inférieurs de 38 % par rapport aux pics, mais affichaient une hausse de 19 % par rapport à la même période de l'année précédente. C'est la première augmentation en glissement annuel depuis mi-2021.

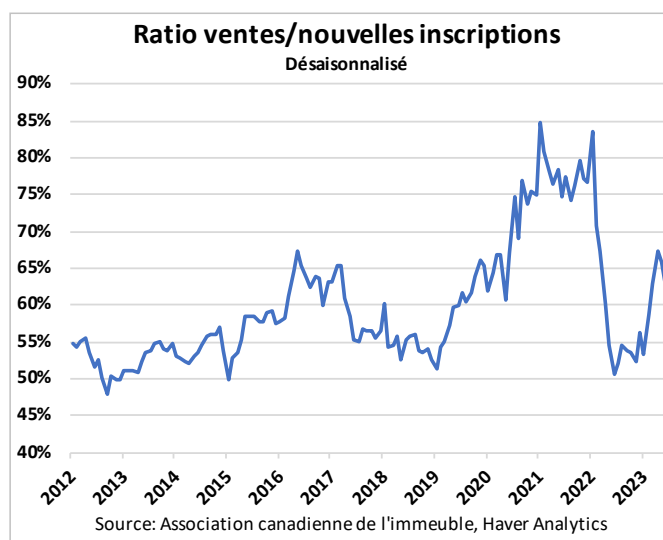
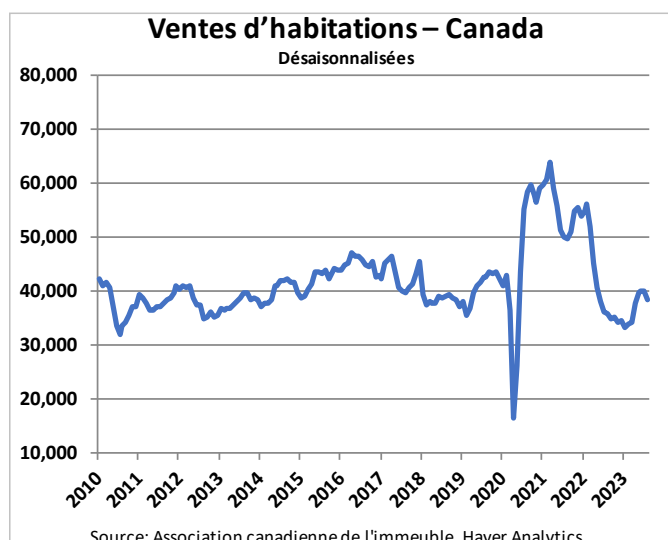
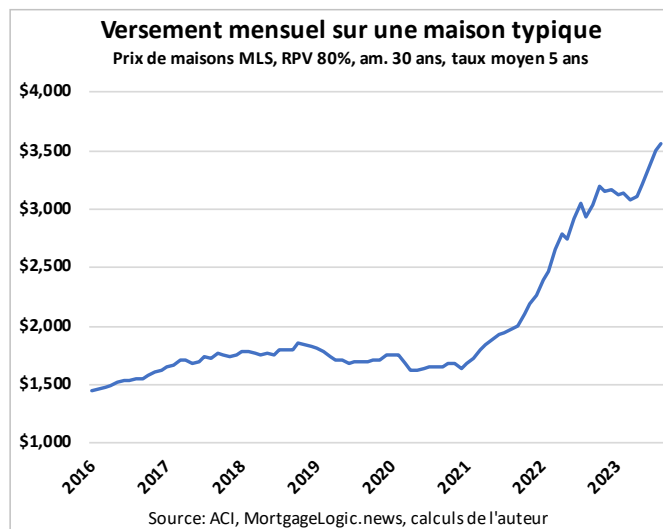
On observe récemment une nette préférence pour les produits hypothécaires à taux fixes sur 3 et 4 ans. Ces derniers constituent désormais 53 % des nouvelles demandes, contre seulement 10 % en 2022. Parallèlement, les prêts à taux variable, qui représentaient près de 60 % des demandes au début de 2022, ne forment aujourd'hui que 5 % des nouveaux prêts.

Des logements toujours moins accessibles

Dans de nombreuses régions du pays, l'accessibilité au logement demeure un enjeu majeur. Le montant mensuel de remboursement hypothécaire nécessaire pour acquérir une maison typique a atteint des records le mois dernier, approchant les 3 600 \$, ce qui représente une augmentation de 21 % sur un an et de 80 % sur les deux dernières années.

Face aux défis croissants d'accessibilité au logement, les ventes de logements ajustées des variations saisonnières ont diminué de 4,1 % en août d'un mois sur l'autre, principalement à cause d'une chute de 10,7 % en Colombie-Britannique et de 6,2 % en Ontario. Il s'agit des baisses les plus significatives pour ces deux provinces depuis juin 2022.

Les nouvelles mises en vente ont connu une hausse de 0,8 % sur un mois, entraînant une réduction du ratio ventes-nouvelles inscriptions, un indicateur basique de l'offre et de la demande, qui est désormais de 56 %.

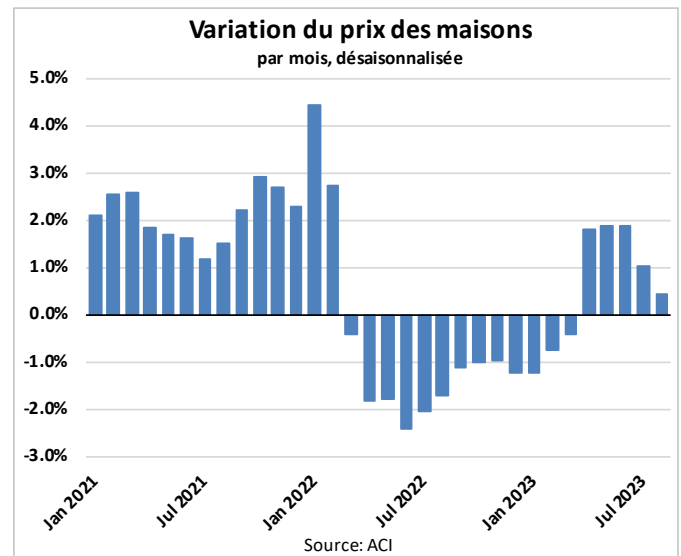
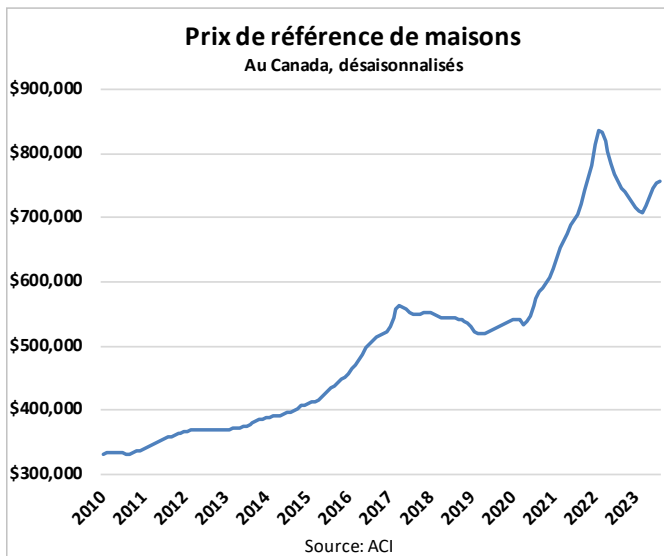


Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

L'inflation donne des migraines à la Banque du Canada

L'indice des prix des maisons MLS a augmenté de 0,4 % en août et a maintenant augmenté de 7,2 % depuis le plus bas en mars.

La tendance se dessine nettement. La progression des prix décélère considérablement en raison de la montée de l'offre et de la diminution de la demande. Il est fort probable que les prix connaissent une baisse dès le mois prochain.



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