



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire : **rapport trimestriel - juillet 2023**

Les ventes de maisons, en plein essor au deuxième trimestre, terminent leur course sans grand éclat en Ontario

Faits saillants :

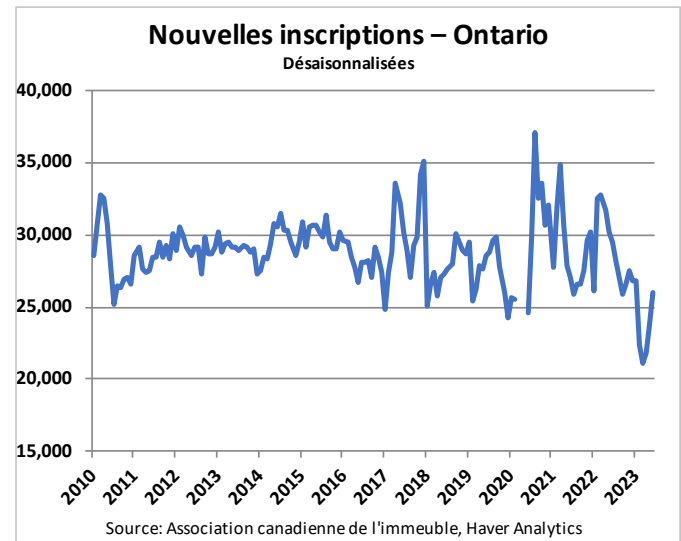
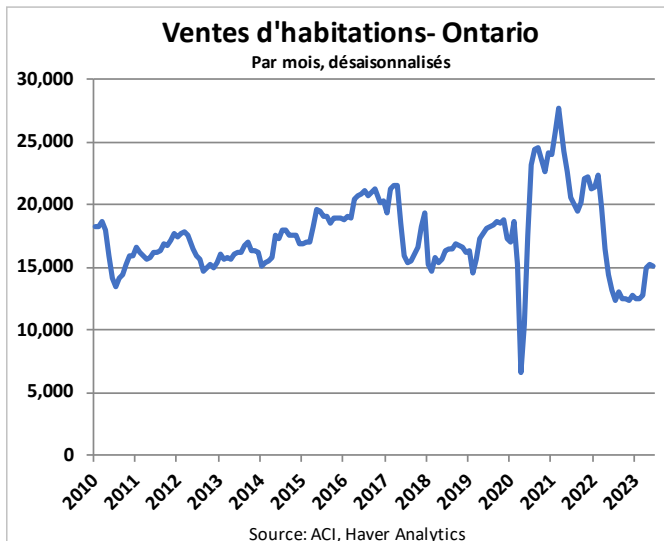
- Les ventes immobilières ont fait un bond significatif au deuxième trimestre. Néanmoins, la hausse récente des taux pourrait plomber la demande dans les mois à venir.
- Les stocks demeurent anémiques, principalement à cause de la faible arrivée de nouvelles offres.
- La croissance démographique robuste, en contraste avec le ralentissement de la construction, fait craindre une proche crise de l'offre en Ontario.

Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

Ontario

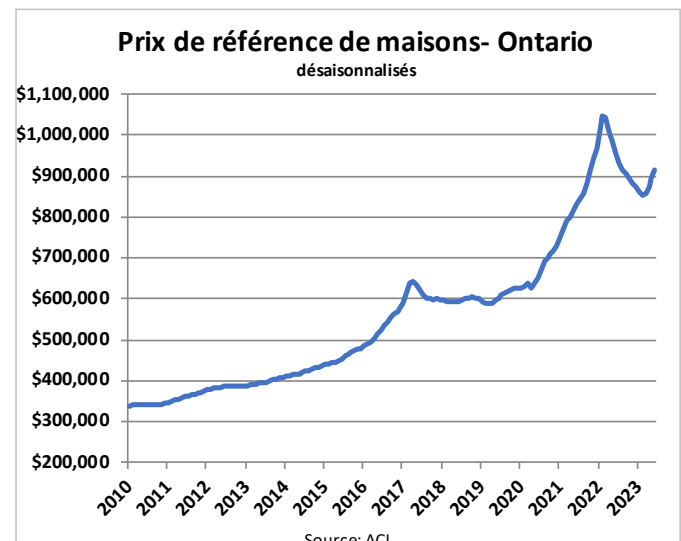
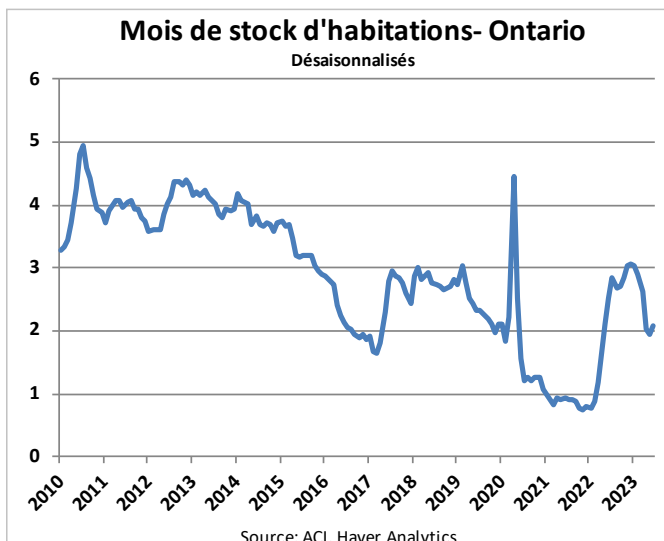
Sur le terrain, les ventes de maisons ajustées en fonction de la saison en Ontario ont grimpé de 19,8 % au deuxième trimestre. Cependant, elles terminent ce trimestre sur une note plus terne, reculant de 1,3 % en juin. Dans les prochains mois, la demande pourrait se mettre à tanguer, le marché devant gérer le choc des récentes augmentations des taux d'intérêt.

Les nouvelles inscriptions ont bondi de 9,4 % en juin, mais elles demeurent bien en deçà des niveaux normaux.



Avec l'augmentation de la demande et la limitation de l'offre, le marché demeure très serré dans l'ensemble. Il n'y a actuellement que deux mois de logements à vendre dans la province, bien en deçà des normes à long terme.

Avec le solde du marché toujours axé sur les vendeurs, les prix des maisons ont grimpé tout au long du deuxième trimestre. Les prix désaisonnalisés ont augmenté de 2,2 % en juin et ont maintenant augmenté de 7 % en quatre mois seulement. Malgré tout, l'indice SIA des prix des maisons de la province est inférieur de 12,7 % aux niveaux de pointe.



Ontario

Un autre record de croissance démographique

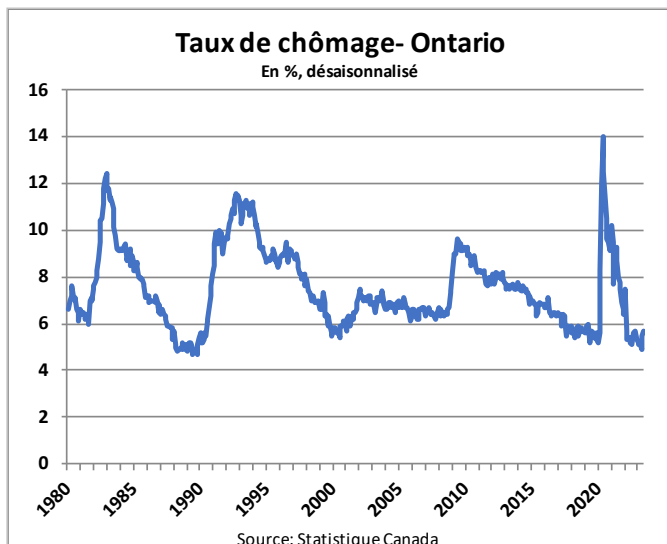
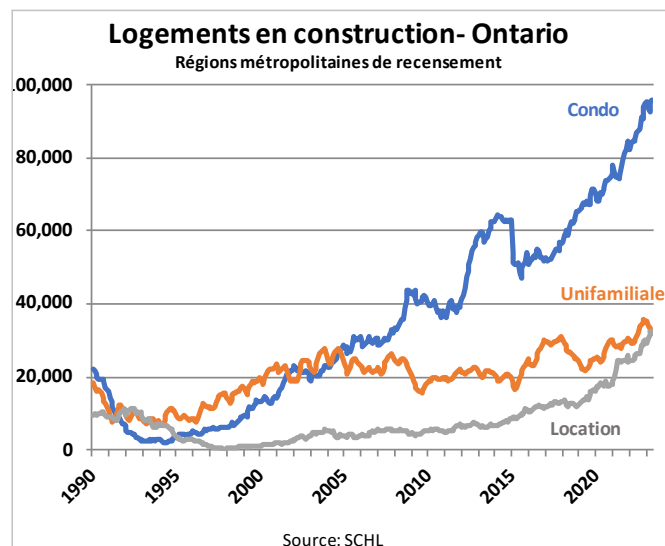
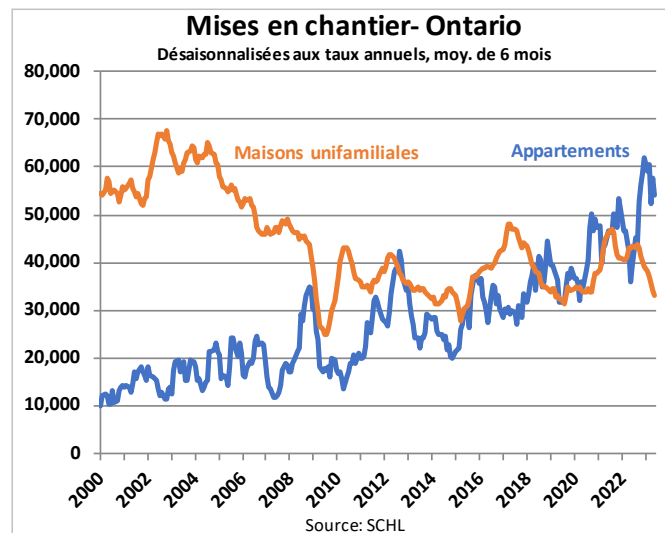
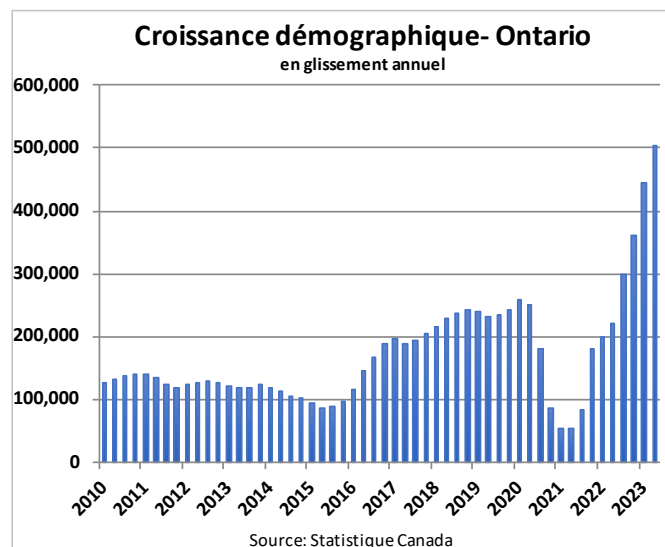
La croissance annuelle de la population de l'Ontario a franchi le cap des 500 000 pour la première fois dans les annales au deuxième trimestre.

Même avec la montée de la demande et l'offre de revente limitée, les promoteurs réduisent le nombre de nouvelles constructions. Les mises en chantier de logements unifamiliaux ont chuté au cours du deuxième trimestre et sont à peine au-dessus du creux de la COVID.

Les logements en construction ont augmenté de 1,5 % depuis la fin du premier trimestre, surtout en raison de la hausse de l'activité dans le segment des logements construits expressément pour la location.

La forte croissance de l'emploi ne peut pas suivre le boom démographique

L'économie de l'Ontario demeure globalement saine, avec 65 000 nouveaux emplois créés au deuxième trimestre. Toutefois, même ce niveau robuste de création d'emplois ne suit pas la croissance de la population. Le taux de chômage a augmenté de 0,6 % au deuxième trimestre. En dehors du ralentissement de la COVID au deuxième trimestre de 2020, il s'agit de la plus forte augmentation trimestrielle du chômage depuis la crise financière.



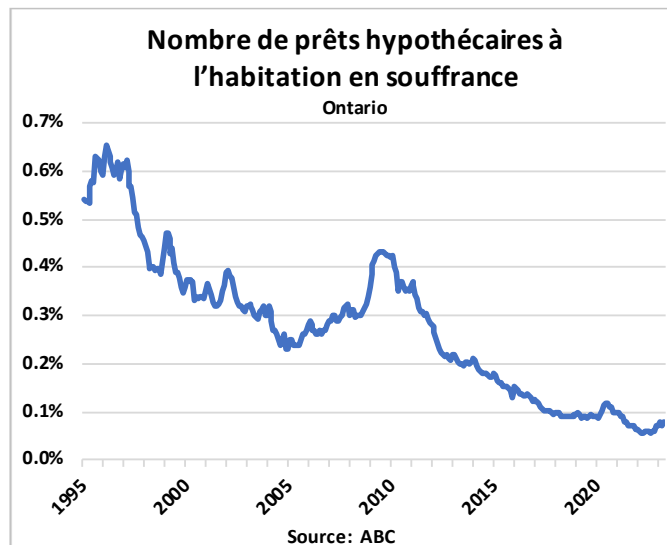
Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

Ontario

Les défauts de paiement hypothécaire demeurent moins du tiers des normes à long terme, mais ils ont légèrement remonté au deuxième trimestre. Compte tenu de la hausse des taux d'intérêt et de la perspective d'un ralentissement économique plus tard cette année, nous devrions prévoir que cette tendance à la hausse des défauts de paiement se poursuivra pendant une bonne partie de 2024.

Sommaire :

La demande de logements demeure forte dans toute la province, mais elle pourrait subir une certaine pression à court terme en raison des pressions intenses sur l'abordabilité qui ont été aggravées par les dernières hausses de taux de la Banque du Canada. Une forte croissance démographique et un faible niveau de l'offre de nouveaux logements devraient aider à soutenir le logement à long terme.



*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.

