



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

**Les rendements obligataires restent obstinément élevés malgré le refroidissement de l'inflation**

## **Faits saillants :**

- Après le ralentissement de l'inflation en septembre, la Banque du Canada trouve le prétexte nécessaire pour arrêter les hausses de taux. Cependant, les emprunteurs doivent s'attendre à des taux d'intérêt plus élevés pendant une plus longue période.
- La croissance du crédit hypothécaire a atteint son plus bas niveau en 20 ans. Il n'en semble pas moins que la situation commence à se stabiliser.
- Les hausses de taux successives de l'été ont découragé les acheteurs potentiels au troisième trimestre.

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

## Les rendements obligataires restent obstinément élevés malgré le refroidissement de l'inflation

La Banque du Canada semble enfin gagner sa lutte contre l'inflation, ce qui pourrait justifier l'arrêt de la hausse actuelle des taux.

Le taux d'inflation du Canada s'est refroidi à 3,8 % en septembre alors que l'on s'attendait à 4,0 %. Plus important encore, l'inflation de base — qui exclut les coûts alimentaires et énergétiques et qui compte beaucoup plus dans la prise de décision de la Banque du Canada — a ralenti à 3,2 % contre 3,6 % auparavant. C'est le taux d'inflation de base le plus bas depuis fin 2021.

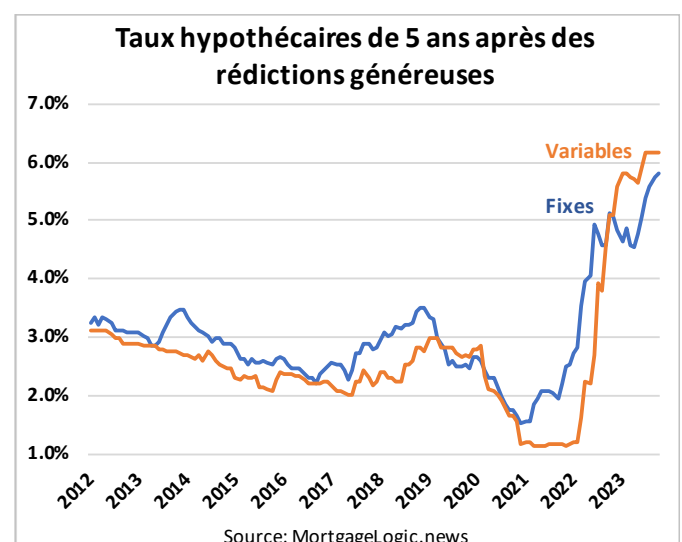
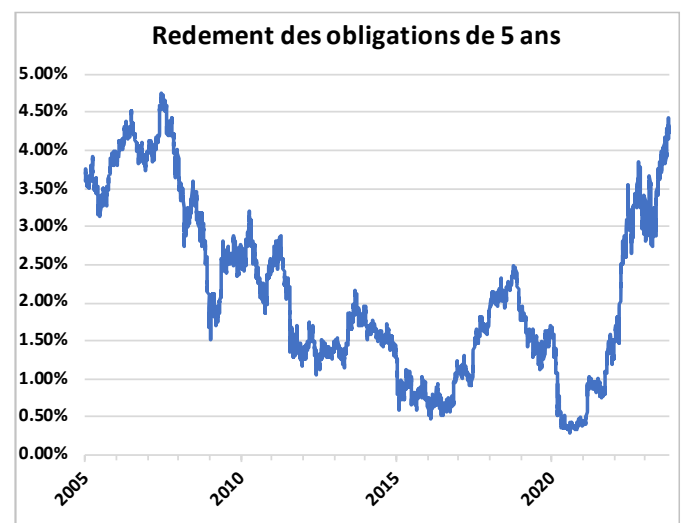
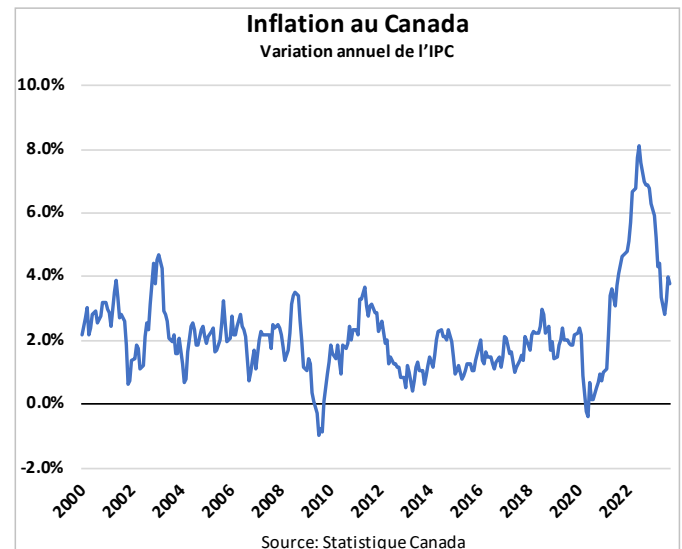
C'est une bonne nouvelle, mais elle n'est pas encore reflétée dans les rendements obligataires, qui continuent d'être tirés vers le haut par les hausses des rendements aux États-Unis. Les rendements sur cinq ans, qui sont un déterminant majeur du prix des hypothèques à taux fixe, sont à 4,35 % à l'heure actuelle. Ils restent à seulement 10 points de base, ou 0,1 %, des sommets de 15 ans récents.

Le sentiment grandissant est que nous vivons la fin du cycle d'augmentation des taux au Canada. Pour autant, les marchés n'anticipent pas de baisse de taux avant le deuxième semestre 2024 et tablent encore sur un taux directeur de la Banque du Canada à 4 % fin 2025. Si cette prévision se confirme, les taux d'intérêt hypothécaires pourraient encore atteindre 5 % dans deux ans. Il est donc important d'aider nos clients à se préparer à un environnement de taux d'intérêt «plus élevés et plus durables».

## La demande de prêts hypothécaires reste tiède.

Les taux hypothécaires fixes fortement réduits continuent d'augmenter et se rapprochent désormais des 6 %.

La demande hypothécaire souffre de la hausse des taux et du prix élevé des maisons. La croissance annuelle des prêts immobiliers a plongé à 3,5 %, un creux depuis 2001. Toutefois, des signes encourageants se dessinent. La Banque du Canada rapporte une hausse de 25 % des prêts hypothécaires en août comparativement à l'année précédente, marquant ainsi le deuxième mois de croissance annuelle positive consécutif.



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

## Les rendements obligataires restent obstinément élevés malgré le refroidissement de l'inflation

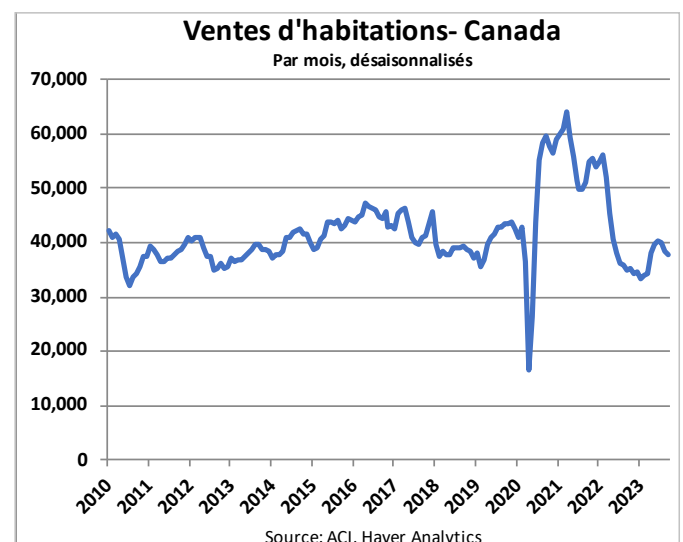
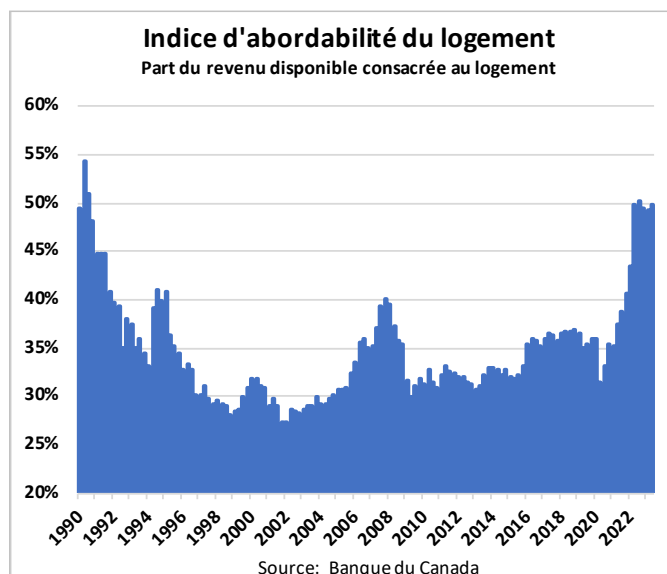
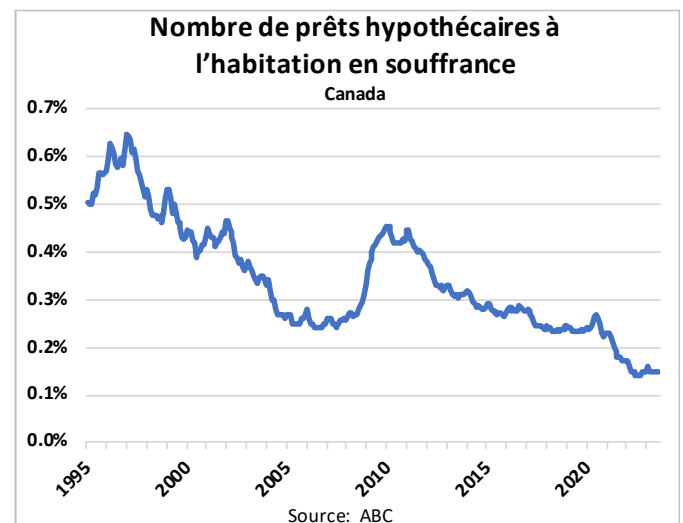
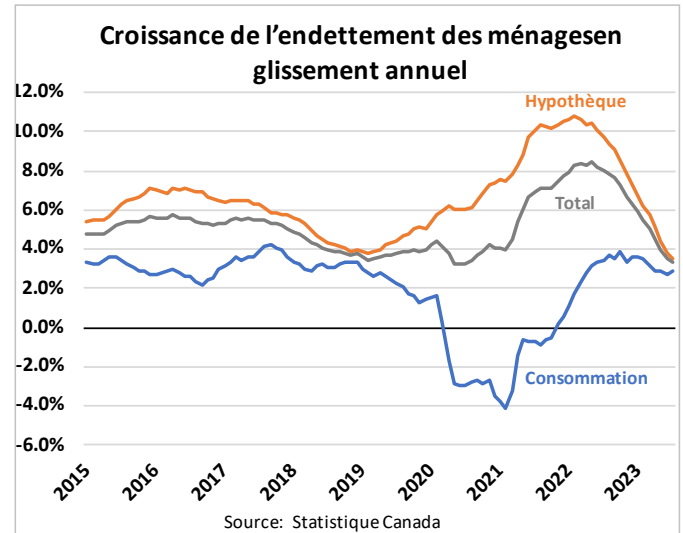
La croissance des prêts marque son niveau le plus bas en 20 ans. Des interrogations se posent quant aux intentions du BSIF, qui envisage de durcir encore les critères de souscription. Ce constat est d'autant plus vrai lorsque l'on observe que le taux de défaut de paiement hypothécaire reste faible, à 0,15 %, soit moins de la moitié de la moyenne à long terme.

Les taux d'intérêt influent généralement sur l'économie avec un retard de 12 à 18 mois, d'où une probabilité d'augmentation prochaine des défauts de paiement. Cependant, le niveau actuellement bas de ces défauts devrait rassurer les décideurs.

## Les ventes d'habitations reculent au deuxième trimestre.

L'été a connu des augmentations de taux successives, réduisant légèrement la pression sur la demande de logements au Canada. Au deuxième trimestre, les ventes de maisons désaisonnalisées ont ainsi diminué de 1,6 % par rapport au trimestre précédent.

L'abordabilité reste un frein majeur à la demande, une situation qui pourrait perdurer. Au troisième trimestre, la légère dégradation de l'indice d'abordabilité de la Banque du Canada l'a ramené à des niveaux proches de ceux du début des années 1990.

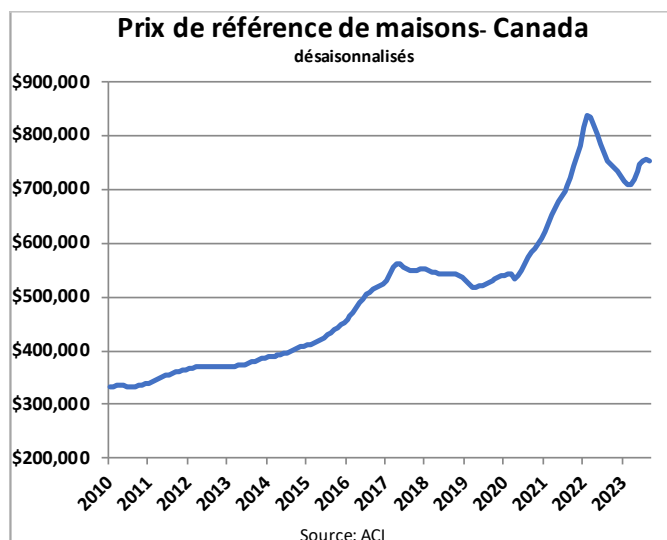


# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

## Les rendements obligataires restent obstinément élevés malgré le refroidissement de l'inflation

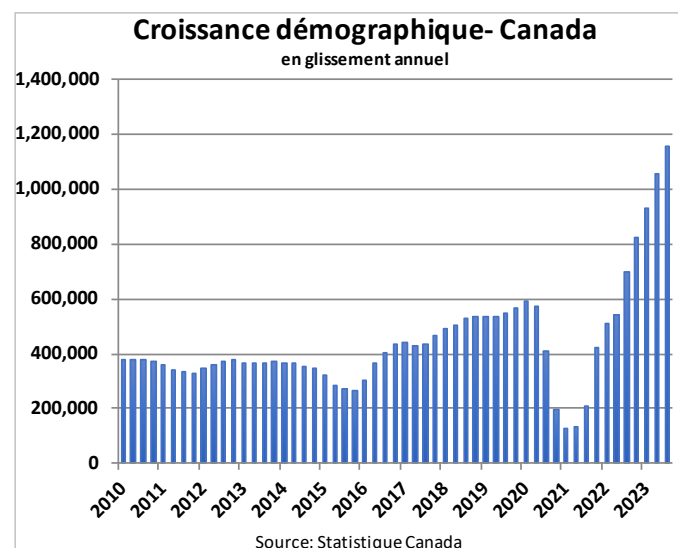
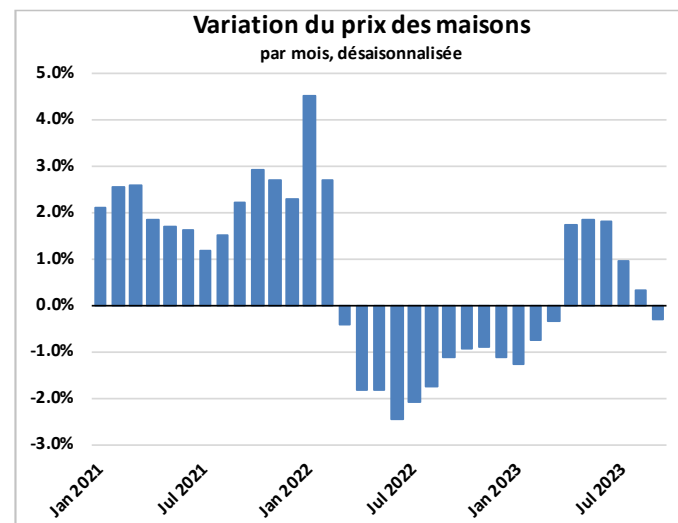
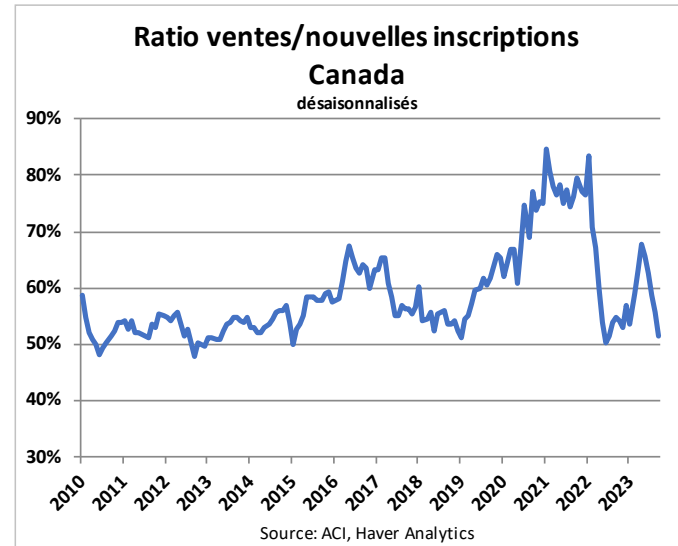
Les acheteurs ont quitté le marché au dernier trimestre, mais pas les vendeurs. En effet, une hausse de 16,3 % des nouvelles inscriptions désaisonnalisées a été constatée au troisième trimestre. Désormais, le ratio ventes-nouvelles inscriptions oscille autour de 50 %, loin des presque 70 % enregistrés ce printemps. Ces chiffres indiquent un marché qui avantage les acheteurs, laissant présager une possible chute continue des prix cet automne.

L'indice saisonnier des prix des maisons MLS a conclu le trimestre avec une hausse de 1,0 %. Cependant, la majorité de l'augmentation a eu lieu en juillet et août. En septembre, une légère baisse de 0,3 % a été observée. Malgré cela, l'indice se situe toujours 10 % en dessous des pics historiques atteints en février 2022.



## Les facteurs fondamentaux à long terme semblent toujours solides.

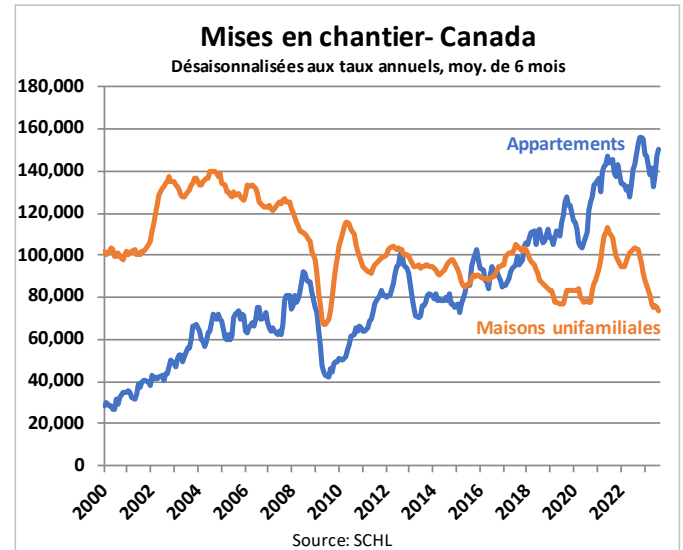
Au troisième trimestre, le Canada a connu une hausse record de sa population avec une augmentation de 358 000 personnes. Cette croissance a permis d'atteindre le chiffre inédit de 1,15 million de nouveaux résidents sur l'année écoulée.



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

## Les rendements obligataires restent obstinément élevés malgré le refroidissement de l'inflation

Les taux d'intérêt élevés freinent actuellement les activités des promoteurs immobiliers, comme le montre la récente baisse notable des constructions de maisons individuelles, partiellement contrebalancée par une légère hausse des appartements construits. À long terme, pour répondre à la croissance démographique, le Canada devra augmenter significativement sa production de logements. Les fondamentaux de l'offre et de la demande restent donc globalement favorables pour les années à venir.



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