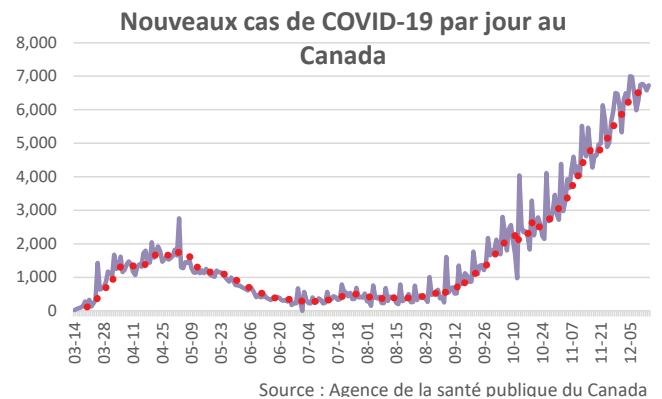




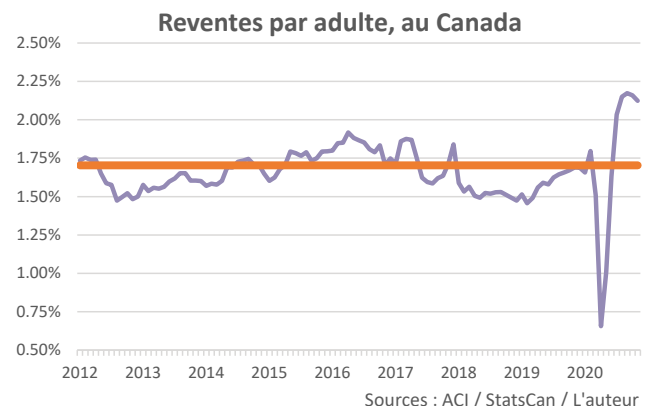
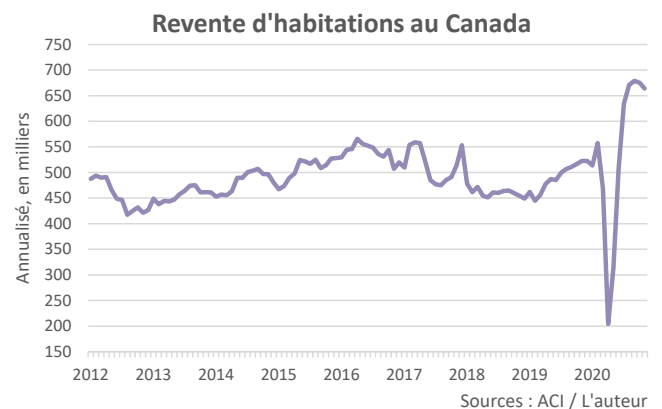
Pouvons-nous une fois de plus infléchir la courbe ?

Le taux d'infections par la Covid-19 continue de s'accélérer au Canada : la moyenne sur sept jours est maintenant de 6 544 (une hausse considérable par rapport aux 4 554 d'il y a un mois). L'Europe de l'Ouest montre qu'il est possible d'infléchir la courbe vers le bas. Nous n'avons pas encore vu les conséquences économiques de cette deuxième vague. Ce graphique montre les données jusqu'au 14 décembre (la ligne pointillée est la moyenne mobile sur sept jours). Les données actuelles se trouvent ici : <https://health-infobase.canada.ca/src/data/covidLive/covid19.csv>



Marché de la revente

L'activité de revente demeure très forte. Le taux de vente annualisé pour novembre (664 000) était légèrement inférieur aux trois mois précédents. Pour la période d'avril à novembre, le taux moyen était de 544 000. En prenant les taux de vente des deux dernières décennies et en faisant un ajustement pour la croissance de la population, je calcule que le taux moyen à long terme est d'environ 533 000. Sur cette base, le taux de vente pour novembre était supérieur de 25 % à la moyenne. Toutefois, pour la période d'avril à novembre, les ventes étaient très proches de la moyenne à long terme (à peine 2 % de plus). Il est possible que les ventes restent au-dessus de la moyenne pendant un certain temps, parce que la Covid-19 nous a amenés à réfléchir à nos modalités de logement, et les taux d'intérêt exceptionnellement bas sont favorables. L'intérêt accru envers l'achat d'habitations est abordé dans mes rapports pour Professionnels hypothécaires du Canada, qui peuvent être trouvés ici : <https://mortgageproscan.ca/membership/resources/covid-19-consumer-reports>





Marché de la revente (suite)

La quatrième édition du rapport a été publiée le 16 décembre.

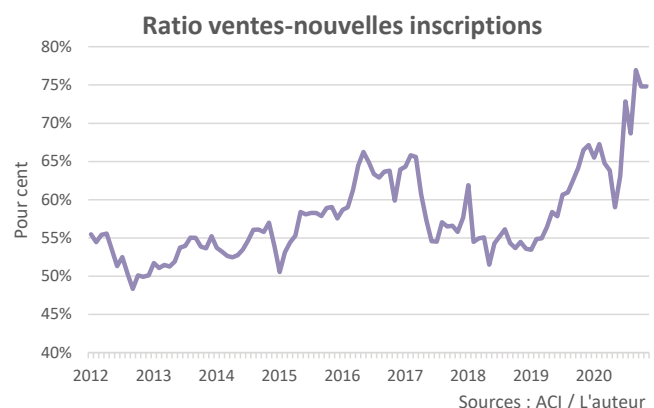
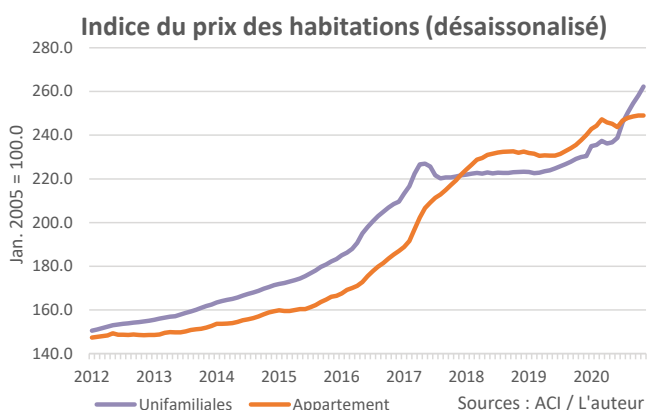
Le tableau suivant présente les données en termes de ventes par adulte. Il montre qu'au cours des premières étapes de la pandémie, les ventes étaient à un creux historique, mais qu'au cours des cinq derniers mois, elles ont été bien au-dessus du record précédent. Les flux de nouvelles inscriptions sur les marchés de la revente d'habitations sont bien en deçà des niveaux requis. Par conséquent, le ratio national des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions (RVNI) est extrêmement élevé, à 75 % en novembre (et une moyenne de 69 % depuis avril). C'est bien au-dessus du seuil de « marché équilibré » de 52 % – soit le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année.

Les prix augmentent très rapidement. L'indice des prix des maisons de l'ACI pour le Canada a augmenté de 8,3 % au cours des six derniers mois (exprimé en taux annualisé, c'est 17 %). Dans de nombreuses collectivités, on s'est éloigné des appartements pour se tourner vers les maisons. L'indice des prix des maisons individuelles a augmenté de 11 % au cours des six derniers mois, mais pour les appartements, l'augmentation est de 1,5 %.

La plupart des reports de prêt hypothécaire sont maintenant expirés. L'Association des banquiers canadiens a rapporté que les banques ont aidé plus de 795 000 propriétaires à assouplir leurs modalités d'emprunt hypothécaire. Au 31 octobre, 686 000 de ces reports étaient expirés, et près de 100 % des prêts hypothécaires expirés avaient repris. Le rapport de l'ABC se trouve ici :

<https://cba.ca/canadian-banks-are-standing-by-canadians>

Pour les prêts hypothécaires qui sont toujours en report (peut-être plus de 100 000), il reste à voir comment ces situations seront résolues. Combien de ces maisons deviendront disponibles, grâce à des ventes volontaires ou involontaires? Cela aura-t-il une incidence négative sur les prix?





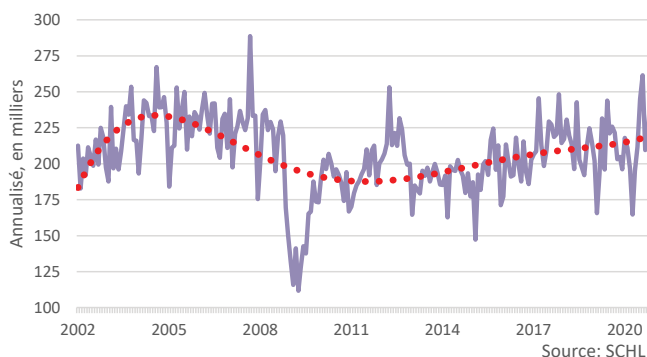
Mises en chantier d'habitations

Les mises en chantier demeurent fortes, avec un taux de 246 000 en novembre.

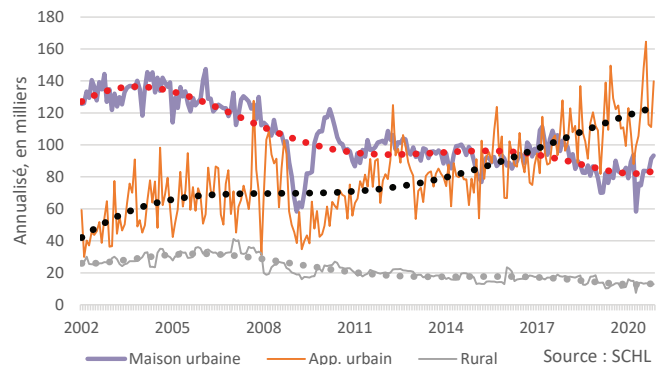
En regardant les détails, les mises en chantier demeurent très faibles pour les maisons. Pendant un certain temps, la production de nouvelles maisons a été insuffisante, ce qui a entraîné des pressions à la hausse sur les prix de revente dans de nombreuses régions du pays. Maintenant que la Covid-19 entraîne un nouveau déplacement de l'intérêt vers les maisons, ces pénuries s'aggravent, et rien n'indique encore que la nouvelle production apportera un soulagement suffisant.

D'autre part, il y a eu beaucoup de nouveaux appartements, à un moment où la demande s'éloigne (pour la propriété et la location). Le très grand nombre de mises en chantier d'appartements donne à penser que, pour un certain temps, de nombreux marchés locaux seront dans le meilleur des cas en équilibre et peut-être en offre excédentaire.

Mises en chantier au Canada



Mises en chantier par type d'habitation

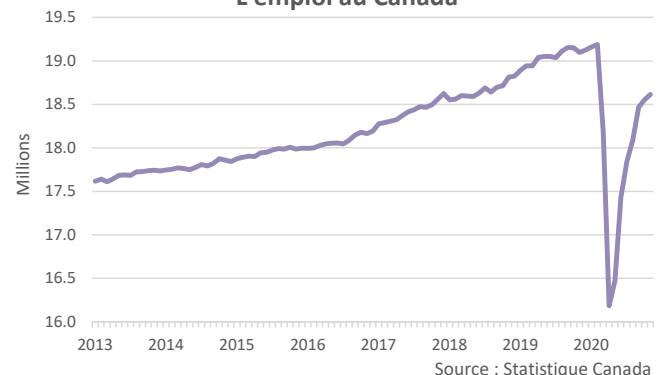


Tendances de l'emploi

L'emploi continue de se rétablir. Toutefois, la reprise a été considérablement plus faible en octobre (84 000) et en novembre (62 000) que dans les mois précédents. Statistique Canada estime qu'en novembre, l'emploi total est de 574 000 (3,0 %) inférieur à celui de février. Le tableau suivant présente l'emploi en termes d'heures totales travaillées. En novembre, les heures travaillées au Canada étaient inférieures de 5,0 % à celles de février.

Pour reprendre un commentaire précédent, les pires impacts ont été observés dans les industries de services à faible salaire et pour les groupes d'âge plus jeunes.

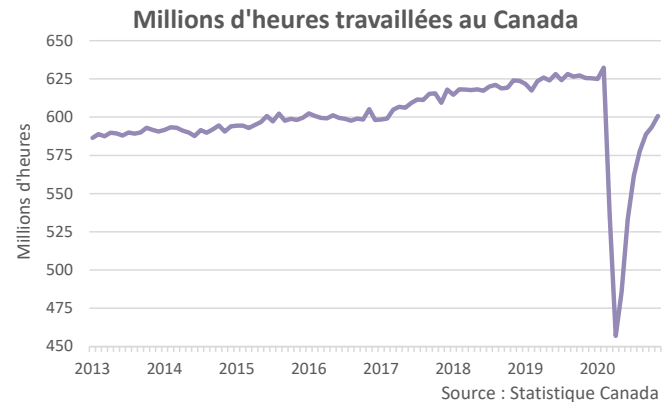
L'emploi au Canada





Tendances de l'emploi (suite)

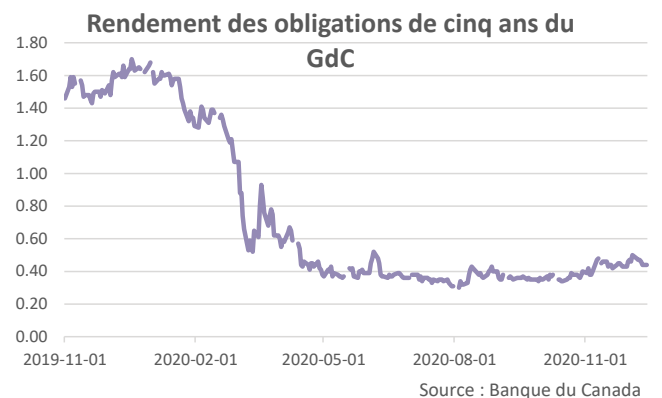
Cela implique que les dommages sur le marché de l'habitation seront plus importants pour le secteur locatif que pour l'achat d'habitations. En octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a mené son enquête annuelle sur les marchés locatifs au Canada, mais la SCHL ne publiera pas les résultats avant janvier. Ce serait un très bon moment pour la SCHL de mener l'enquête sur une base trimestrielle (plutôt que annuelle) et d'accélérer la diffusion des données.



Taux d'intérêt

Les rendements obligataires ont très peu changé au cours du dernier mois. Le rendement des obligations de cinq ans du gouvernement du Canada a été de l'ordre de 0,45 %, à peine plus élevé que les creux historiques observés au cours de l'été et au début de l'automne.

Les taux d'intérêt hypothécaires ont diminué. Mon estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire « d'offre spéciale » annoncé (taux fixe de 5 ans annoncé par les grands prêteurs) est maintenant de 1,65 % (des taux encore plus bas peuvent être négociés). L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires n'est que de 1,2 point, ce qui est inférieur à la moyenne à long terme de 1,8 point. Pour les taux variables, mon estimation est maintenant de 1,35 %. Comme il a été mentionné précédemment, le taux utilisé dans les tests de résistance hypothécaire demeure ridicule, à 4,79 %.



Dénégation de responsabilité

Le présent rapport a été compilé en s'appuyant sur des données et des sources que l'on considère fiables. Professionnels hypothécaires du Canada n'accepte aucune responsabilité pour les données ou les conclusions que contient cette étude. Rédigé par Will Dunning, 15 décembre 2020. © Professionnels hypothécaires du Canada 2020.