



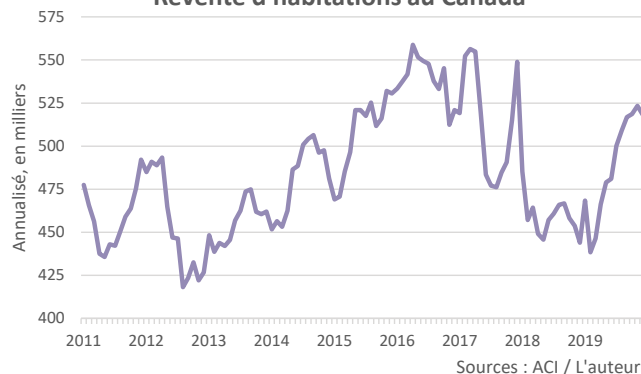
Marché de la revente

L'activité de revente s'est fortement améliorée au printemps et à l'été, mais elle est demeurée à peu près stable au cours des quatre derniers mois. En décembre, le taux de vente était de 518 400. Comme on l'a dit précédemment, les hausses récentes des taux d'intérêt hypothécaires pourraient précipiter le marché, les consommateurs voulant profiter des approbations préalables avant leur expiration. Par conséquent, nous pourrions maintenant voir le sommet de la vague actuelle de ventes, et elle pourrait être suivie d'un certain ralentissement au cours de la nouvelle année. Toutefois, les ventes continuent de se redresser en Colombie-Britannique, tandis que le Québec est en plein essor. Ces tendances pourraient donner lieu à une croissance un peu plus forte des chiffres nationaux. La croissance semble avoir pris fin dans les autres provinces.

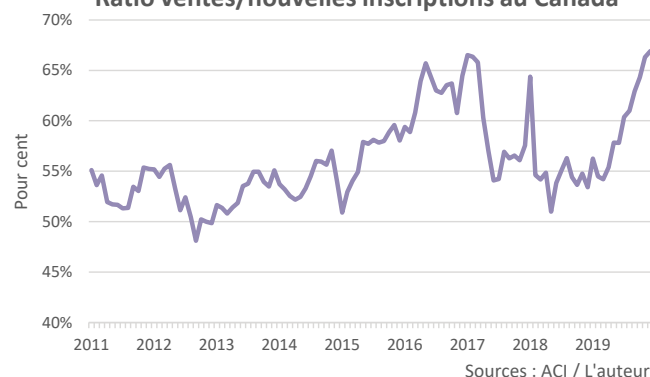
Sur une base ajustée en fonction de la population, le taux de vente est maintenant égal à la moyenne à long terme. Comme nous l'avons dit à maintes reprises, les facteurs économiques fondamentaux sont très positifs. (La création d'emplois a été robuste au cours des trois dernières années, la croissance de la population est à son plus fort taux depuis une génération, et les taux d'intérêt hypothécaires ont été nettement plus bas en 2019 qu'en 2018) : nous devrions voir une activité bien au-dessus de la moyenne, et non égale ou inférieure à celle-ci. Les tests de résistance hypothécaire continuent de peser lourdement sur l'achat d'habitations.

Pour toute l'année, les ventes totales (489 000) étaient de 6 % supérieures à celles de 2018. Toutefois, sur une base ajustée en fonction de la population, les ventes en 2019 étaient inférieures de 6,9 % à la moyenne à long terme (2001-2019).

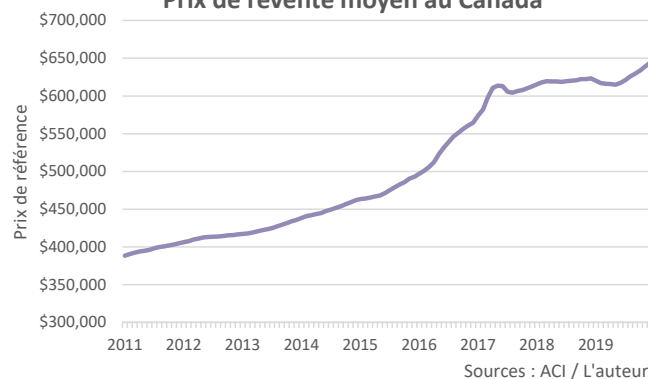
Revente d'habitations au Canada



Ratio ventes/nouvelles inscriptions au Canada



Prix de revente moyen au Canada





Marché de la revente (Suite)

Le ratio national des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions (« RVNI ») continue de se resserrer. Il était à 67 % en décembre, ce qui est bien au-dessus du seuil (52 %) « d'équilibre » du marché (le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année).

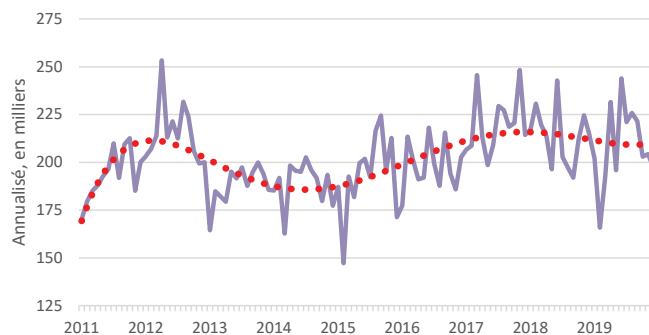
Les prix réagissent au changement de l'équilibre entre l'offre et la demande : l'indice des prix des maisons de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) a augmenté de 3,3 % par rapport à l'année précédente, mais la hausse des sept derniers mois correspond à un taux de croissance annualisé de 8,1 %. Nous pouvons nous attendre à une nouvelle accélération du taux de croissance d'une année à l'autre.

Mises en chantier

Le taux de mises en chantier était de 197 300 en décembre. Pour l'année, les mises en chantier ont totalisé 208 686 habitations, soit 2 % de moins qu'en 2018, et bien en deçà des 240 000 à 250 000 qui sont nécessaires (selon la croissance démographique). Les mises en chantier de maisons demeurent très faibles (pour toute l'année 2019, les mises en chantier de maisons unifamiliales étaient de 40 % inférieures à la moyenne sur 20 ans).

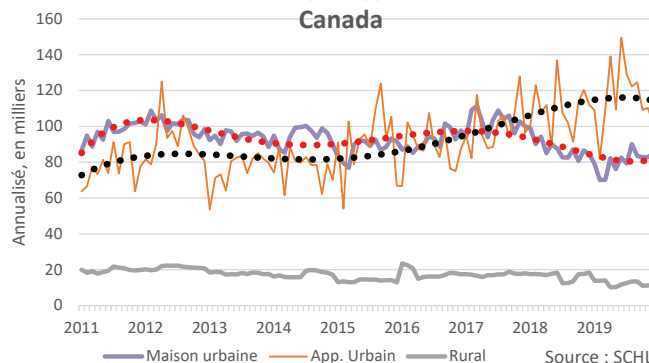
Les mises en chantier d'appartements ont été très fortes (en 2019, elles étaient de 56 % supérieures à la moyenne sur 20 ans). La réduction du nombre total de mises en chantier au quatrième trimestre est attribuable au ralentissement des appartements. Il est encore trop tôt pour dire que la tendance des appartements a décliné, mais ces données laissent entendre que la construction d'appartements pourrait maintenant réagir à une baisse des ventes de nouveaux condos avant la construction.

Mises en chantier au Canada



Source : SCHL

Mises en chantier par type d'habitation au Canada



Source : SCHL



Tendances de l'emploi

Les deux enquêtes de Statistique Canada sur l'emploi indiquent que la création d'emplois s'est affaiblie au Canada. L'Enquête sur la population active montre une croissance annuelle de 1,7 %, mais un taux annualisé d'à peine 0,8 % (annualisé) au cours des huit derniers mois. Ces données datent de décembre. L'Enquête sur l'emploi, la rémunération et les heures de travail montre une croissance de 2,0 % d'une année à l'autre (en octobre), mais avec peu de changement au cours des trois derniers mois. D'autres indicateurs économiques importants montrent une faible croissance ces derniers temps.

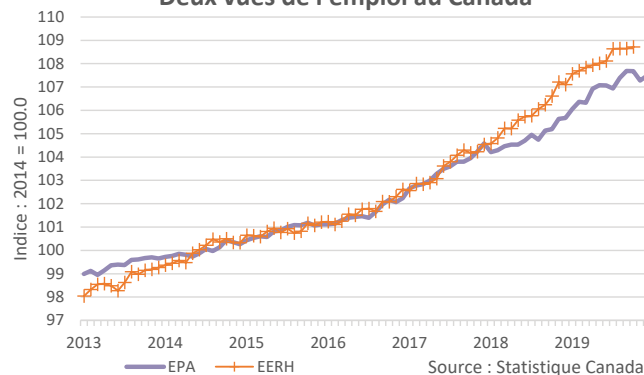
Tout cela se produit dans le cadre d'une économie vigoureuse. Le ratio emploi-population pour les adultes de 25 à 54 ans demeure très élevé, ce qui devrait se traduire par un très fort taux d'achat d'habitations.

Taux d'intérêt

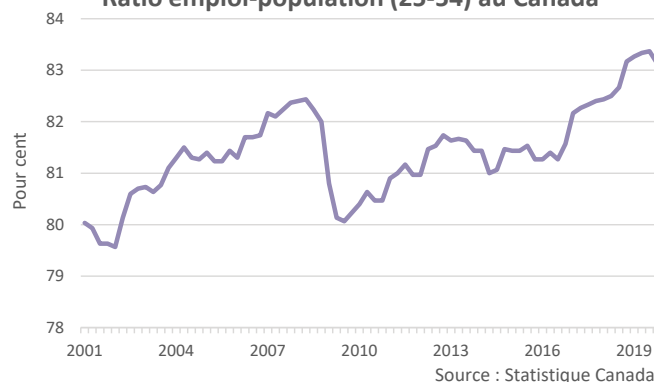
Le taux de rendement annuel des obligations de cinq ans du gouvernement du Canada est maintenant plus ou moins ce qu'il devrait être, c'est-à-dire 1,57 % (en date du 16 janvier), ce qui se situe dans la fourchette de 1,5 à 1,75 % qui nous semble appropriée. Nous ne nous attendons pas à ce que ces rendements changent sensiblement au cours des prochains mois.

Notre estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire type annoncé en « offre spéciale » (taux fixe de 5 ans des grands prêteurs) est de 2,85 % depuis le début de novembre. En raison d'une concurrence féroce, l'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires reste mince (de 1,2 à 1,3 point contre une moyenne à long terme de 1,8 point). Les taux variables n'ont pas changé (notre estimation demeure à 2,95 %).

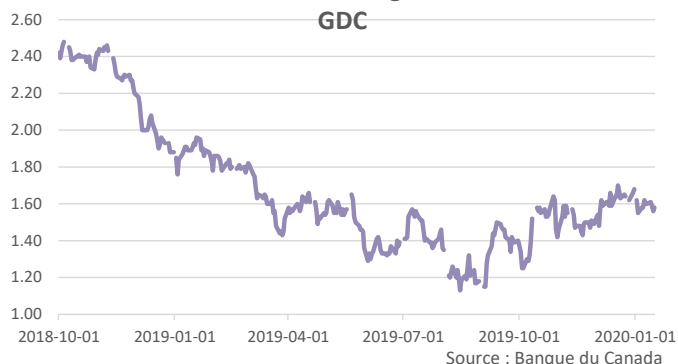
Deux vues de l'emploi au Canada



Ratio emploi-population (25-54) au Canada



Rendement annuel des obligations de 5 ans du GDC





Marchés locatifs

Chaque année, en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement mène une enquête exhaustive sur les marchés locatifs au Canada. Les résultats pour 2019 ont été publiés le 15 janvier.

Pour les régions urbaines du Canada, le taux d'inoccupation était de 2,3 % en octobre 2019, soit le quatrième taux le plus bas des trois dernières décennies. Le taux moyen d'inoccupation pour la période illustrée dans ce graphique est de 3,2 %.

Nous attribuons la réduction du nombre de logements vacants de 2017 à 2019 à une production insuffisante de nouveaux logements. Il ne s'agit pas seulement de la construction de logements locatifs : en fonction de la croissance démographique, nous avons actuellement besoin de 240 000 à 250 000 nouveaux logements par année. Or, il n'y en a eu que 187 000 de construits en 2019. Compte tenu des tendances actuelles en matière de mises en chantier (comme on l'a montré plus tôt), nous pouvons nous attendre à d'autres réductions du nombre de logements vacants (et à des pressions continues à la hausse sur les loyers).

La SCHL estime que les loyers ont augmenté de 4,1 % au cours de la dernière année, soit le deuxième taux d'augmentation le plus rapide de cet ensemble de données. Au cours des 20 dernières années, les loyers au Canada ont augmenté en moyenne de 2,9 % par année. On entend parfois dire qu'un taux de vacance sain est de 3 %. Or, d'après notre enquête, cette affirmation n'est fondée sur aucune recherche. En réponse, nous avons calculé les relations statistiques entre les taux d'inoccupation et les augmentations de loyer. Pour le Canada, nous devrions nous attendre à ce que les loyers augmentent de 2 % par année alors que le taux d'inoccupation est de 3,7 %. Telle est notre opinion sur un taux d'inoccupation sain (« marché équilibré ») pour le Canada. Les taux d'inoccupation calculés sur le marché équilibré varient selon les provinces et les villes du Canada. Il en est un peu plus question dans les éditions régionales de Housing Market Digest pour le quatrième trimestre de 2019 (et probablement dans l'« État annuel du marché hypothécaire résidentiel au Canada », qui devrait paraître en février).

Déni de responsabilité

Ce rapport a été compilé à l'aide de données et de sources jugées fiables. Professionnels hypothécaires du Canada inc. n'accepte aucune responsabilité pour les données ou les conclusions contenues dans le présent document. Compilé par Will Dunning, 16 janvier 2020. Droit d'auteur : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.

