

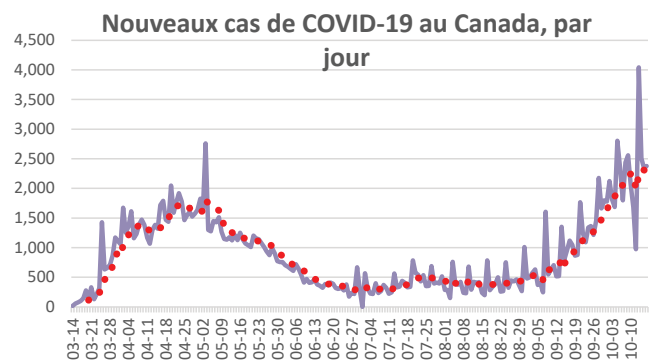


Restez-vous en sécurité ?

Il est clair que le Canada est maintenant dans une deuxième vague de l'épidémie de COVID-19, et la moyenne mobile de sept jours des nouveaux cas a récemment augmenté plus que ce que l'on a vu au printemps. Ce graphique montre les données jusqu'au 16 octobre. Les données actuelles se trouvent ici : <https://health-infobase.canada.ca/src/data/covidLive/covid19.csv>

À l'heure actuelle, il n'y a eu que des réintroductions modérées des restrictions (y compris l'arrêt de quelques activités à quelques endroits en Ontario, qui ont été annoncées le vendredi 9 et le 16). Il est impossible de faire des hypothèses sur la façon dont les restrictions pourraient évoluer ou sur les implications pour le marché de l'habitation ou l'économie en général.

Les reports d'hypothèque arrivent à échéance. L'Association des banquiers canadiens rapporte qu'en date du 30 juin, 16 % des débiteurs hypothécaires résidentiels ont reporté leurs paiements. Un rapport plus récent indique qu'au 31 août, 32 % de ces clients avaient repris leurs paiements. Cela implique qu'environ 11 % des prêts hypothécaires étaient encore en report à la fin d'août. Le rapport de l'ABC se trouve ici : <https://cba.ca/canadian-banks-are-standing-by-canadians>

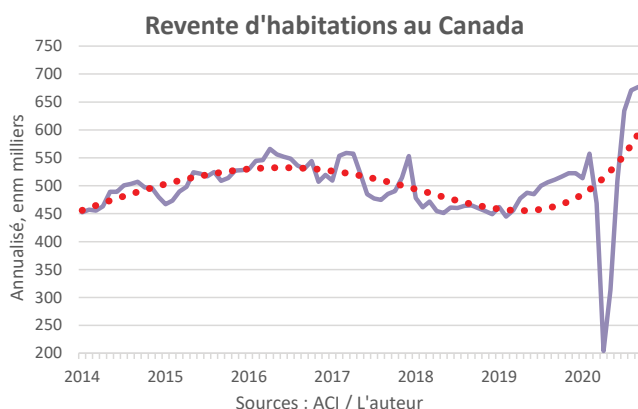


Source : Agence de la santé publique du Canada

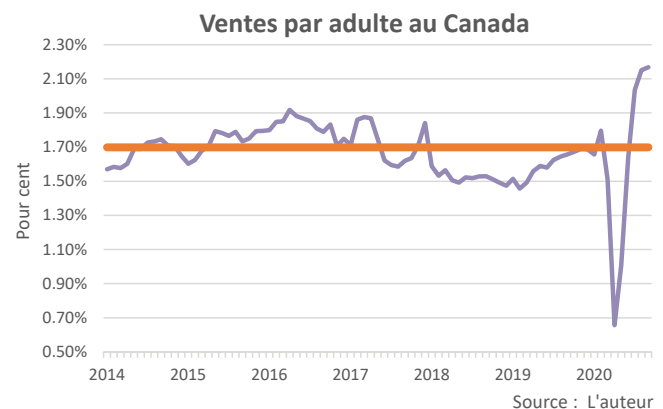
Il y a un besoin, qui deviendra de plus en plus urgent, d'une conversation nationale sur les options pour aider les titulaires de prêts hypothécaires qui souffrent encore de revenus déficients.

Marché de la revente

L'activité de revente a atteint des records pour trois mois consécutifs. Pour septembre, le taux de vente était de 677 000. Pour la période d'avril à septembre, le taux de vente moyen était de 501 000.



Sources : ACI / L'auteur



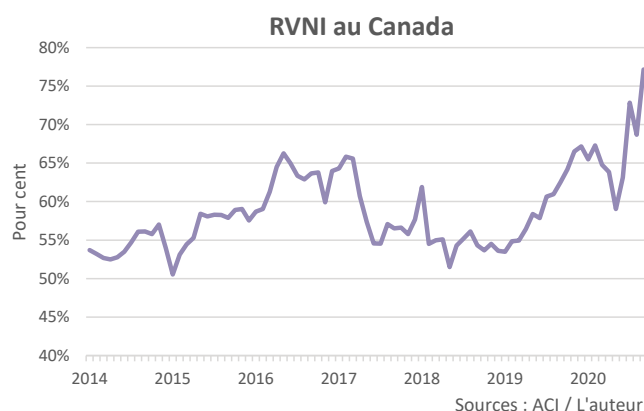
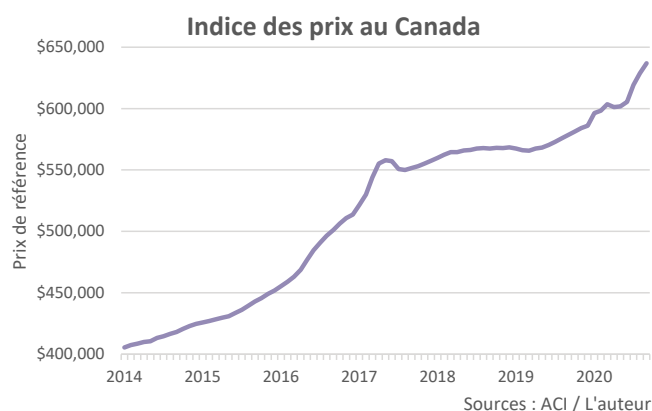
Source : L'auteur



Marché de la revente (suite)

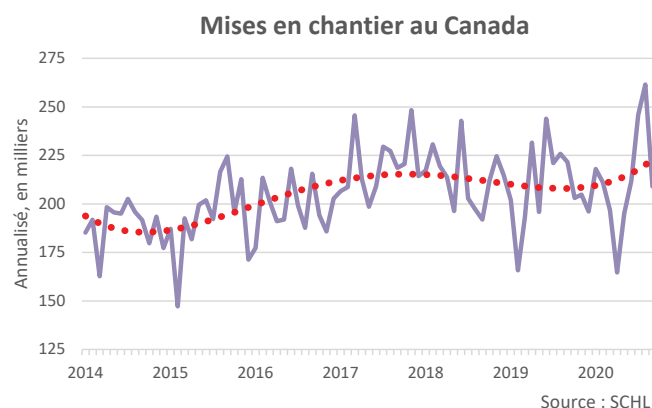
En prenant les taux de vente des deux dernières décennies et en faisant un ajustement pour la croissance de la population, je calcule que le taux moyen à long terme est d'environ 530 000. Sur cette base, le taux de vente pour septembre était de 28 % supérieur à la moyenne, mais pour la période d'avril à septembre, les ventes totales étaient inférieures de 5 % à la moyenne. L'examen des données en termes de ventes par adulte donne une vision légèrement différente des fluctuations extrêmes qui se sont produites au cours du dernier semestre.

Les nouvelles inscriptions ont aussi augmenté, mais pas autant que les ventes. Le ratio ventes-nouvelles inscriptions («RVNI») est extrêmement élevé, à 77 % en septembre (et une moyenne de 67 % au cours des six derniers mois). Ces chiffres sont bien au-dessus du seuil de 52 % pour un « marché équilibré » — soit le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année. Le net déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne maintenant une croissance rapide des prix. Le « prix de référence » estimatif de l'ACI pour le Canada a bondi de 5,9 % en quatre mois seulement, et il est maintenant de 10,1 % supérieur à ce qu'il était il y a un an.



Mises en chantier

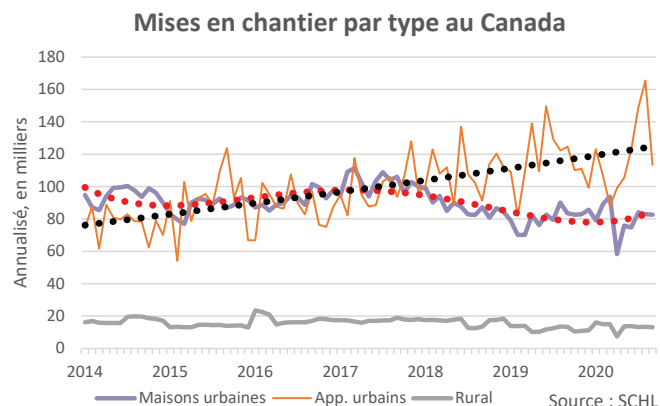
Les mises en chantier demeurent fortes, avec un taux de 209 000 en septembre. Les mises en chantier continuent de refléter les décisions de vente et d'investissement qui ont eu lieu avant le début de la Covid-19. Les mises en chantier finiront par ralentir. Les mises en chantier d'appartements demeurent très volatiles, ce qui fait qu'il est impossible de créer une ligne de tendance fiable.





Mises en chantier (suite)

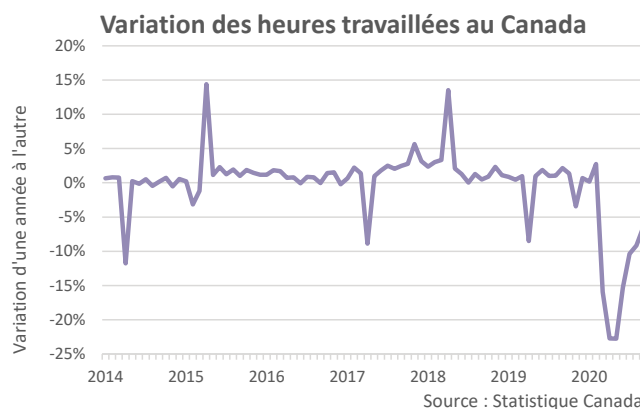
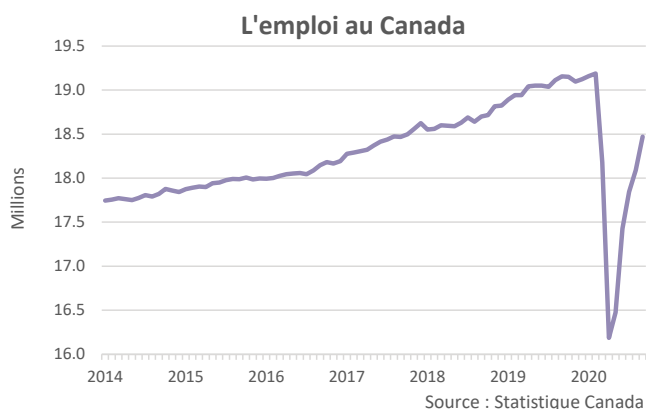
Pour l'instant, l'activité demeure très forte. Selon les rapports anecdotiques, il est fort probable que les nouvelles ventes ont fortement ralenti, mais il faudra un certain temps pour que cela se traduise par une réduction. L'activité demeure faible pour les maisons (individuelles, jumelées et en rangée) et pour les régions rurales. Dans l'environnement actuel, l'intérêt des consommateurs se déplace fortement vers les maisons et les appartements. Les tendances des mises en chantier impliquent que durant la prochaine année (et par la suite), nous continuerons de voir une pénurie de maisons et une pléthore d'appartements.



Tendances de l'emploi

L'emploi continue de se rétablir, avec une cinquième forte hausse consécutive en septembre. Statistique Canada estime que l'emploi a diminué de 3 millions en mars et avril, mais que depuis lors, 2,3 millions d'emplois ont été récupérés. En septembre, on estime que l'emploi total était inférieur de 720 000 (ou 3,7 %) à celui de février.

À l'heure actuelle, je préfère regarder l'emploi en termes d'heures totales travaillées. Le tableau suivant montre que malgré une certaine reprise, en septembre, les heures travaillées au Canada étaient inférieures de 6,6 % à celles d'il y a un an. Pour reprendre un commentaire précédent, les pires impacts ont été observés dans les industries de services à bas salaires et pour les groupes d'âge plus jeunes. Cela implique que les dommages sur le marché de l'habitation seront plus importants pour le secteur locatif que pour l'achat d'habitations. La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène actuellement son enquête annuelle sur les marchés locatifs au Canada. Malheureusement, la SCHL s'attend à ne pas publier les résultats avant janvier.





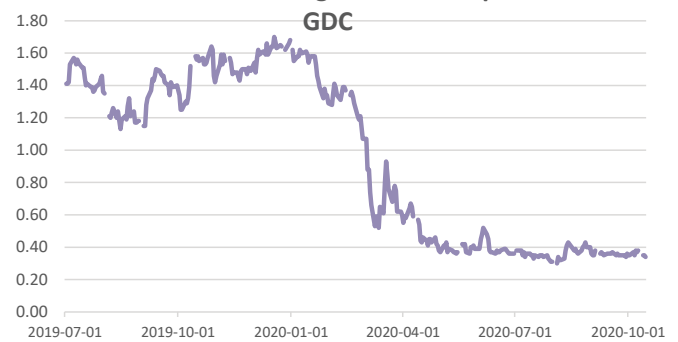
Taux d'intérêt

Les rendements obligataires demeurent extrêmement faibles et ne montrent que de très petits mouvements. Au cours du dernier mois, le rendement moyen des Obligations du Canada de cinq ans n'a été que de 0,36 %.

Les taux d'intérêt hypothécaires se sont ajustés en grande partie à la chute des rendements obligataires. À mon avis, le taux d'intérêt typique annoncé d'une « offre spéciale » (taux fixe de cinq ans, annoncé par les grands prêteurs) n'est maintenant que de 1,9 %, de loin le plus bas jamais enregistré (et des taux encore plus bas peuvent être négociés). L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires s'est refermé, et à 1,55 point, il est maintenant inférieur à la moyenne à long terme de 1,8 point. Toutefois, il est similaire à la moyenne de 1,49 point pour l'ensemble de 2019. Pour les taux variables, mon estimation est maintenant de 1,8 %.

Pendant ce temps, les tests de résistance hypothécaire continuent d'utiliser un taux ridicule de 4,79 %.

Rendement des obligations de cinq ans du



Source : Banque du Canada

Dénégation de responsabilité

Le présent rapport a été compilé en s'appuyant sur des données et des sources que l'on estime fiables. Professionnels hypothécaires du Canada n'accepte aucune responsabilité pour les données ou les conclusions que contient cette étude. Rédigé par Will Dunning, 17 octobre 2020. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.