

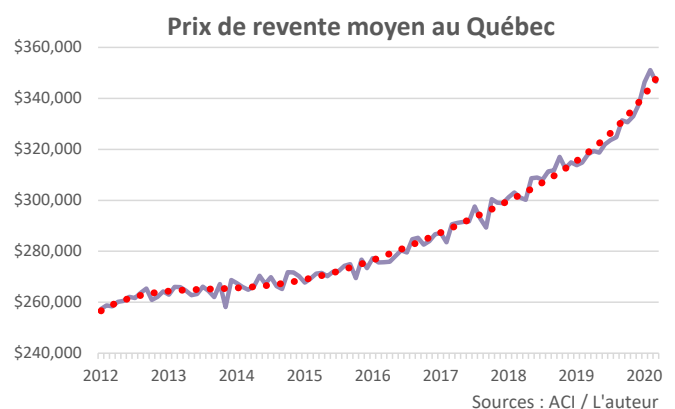
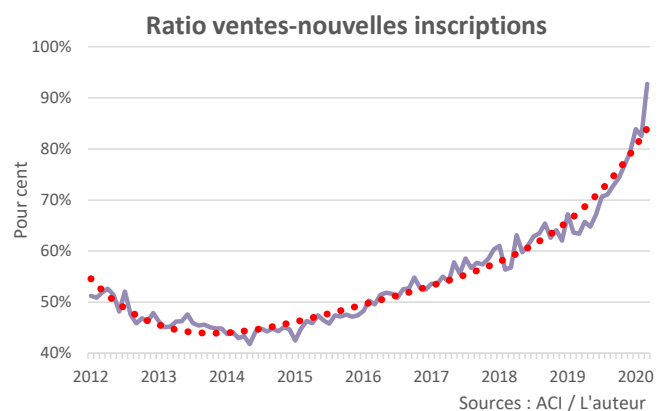
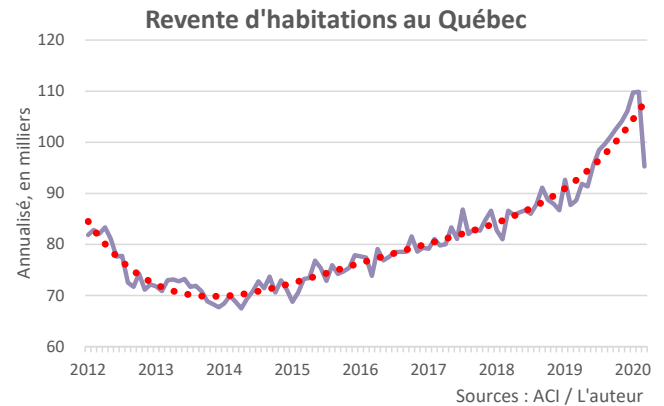


Marché de la revente

L'activité de revente de la province a été extrêmement forte depuis le début de l'année dernière, à tel point qu'on peut parler de surchauffe. Les données de mars montrent une baisse très marquée, bien que le taux de vente était encore assez élevé en termes historiques. D'un bout à l'autre du Canada, on rapporte que l'activité a été assez forte au cours de la première moitié de mars, mais qu'il y a eu une forte baisse au cours de la deuxième moitié. Les gouvernements fédéral et provinciaux nous ont exhortés à rester chez nous et les entreprises ont réduit leurs activités, ce qui a suscité de grandes craintes au sujet de nos revenus et de l'emploi. Il est fort probable qu'au cours de la deuxième moitié de mars, le taux de vente réel au Québec était beaucoup plus faible. Pour l'ensemble du premier trimestre, le taux de vente provincial était légèrement (à peine 0,7 %) supérieur à celui du quatrième trimestre de l'an dernier.

Les facteurs économiques fondamentaux (création rapide d'emplois et faibles taux d'intérêt) ont été très favorables à la demande de logements et ont soutenu un certain renforcement des ventes. Mais on doit aussi se demander s'il y a eu un certain élan d'un « état d'esprit spéculatif », ou s'il y a eu une augmentation des achats à l'extérieur de la province. À l'heure actuelle, il y a beaucoup d'incertitude au sujet des effets de l'urgence sanitaire en développement. Le ratio ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) montre un marché extrêmement serré. Au cours du premier trimestre, le RVNI moyen était de 86 %, en hausse par rapport aux 77 % du quatrième trimestre. C'est bien au-dessus du seuil (estimé à 45 %) pour un « marché équilibré » (c'est le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par an).

En réponse aux conditions très serrées, les prix augmentent à un rythme excessif. Le prix moyen rapporté par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) a augmenté de 10 % par rapport au premier trimestre de 2019.



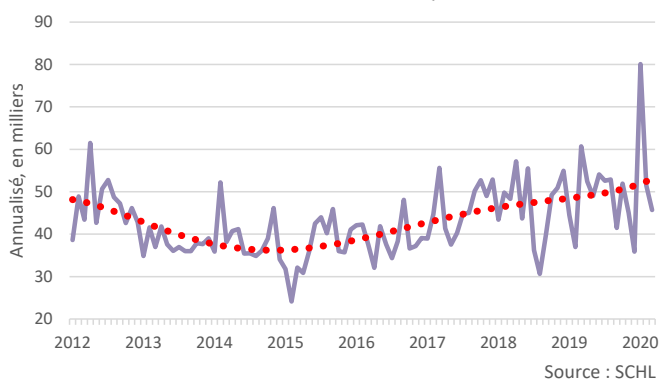


Mises en chantier

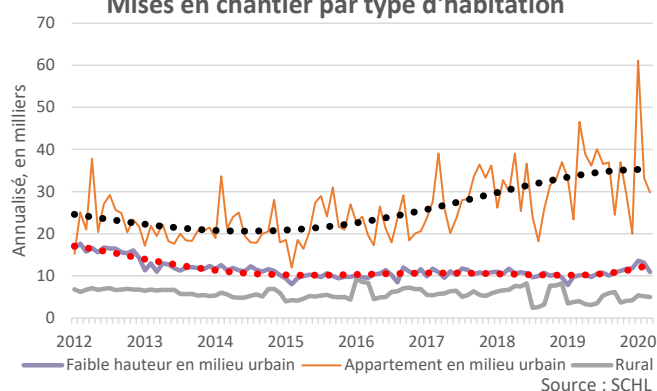
Le resserrement des conditions dans le secteur de la revente a encouragé l'expansion des mises en chantier. Le taux de mises en chantier au premier trimestre (59100) était supérieur de 33 % à celui du quatrième trimestre (44300).

L'expansion des mises en chantier a été presque entièrement attribuable aux appartements. Les mises en chantier de maisons, par contre, demeurent très faibles. Les données récentes indiquent une légère amélioration pour les habitations de faible hauteur.

Mises en chantier au Québec



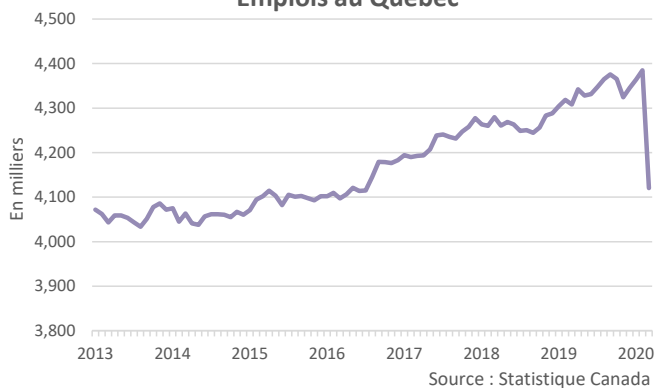
Mises en chantier par type d'habitation



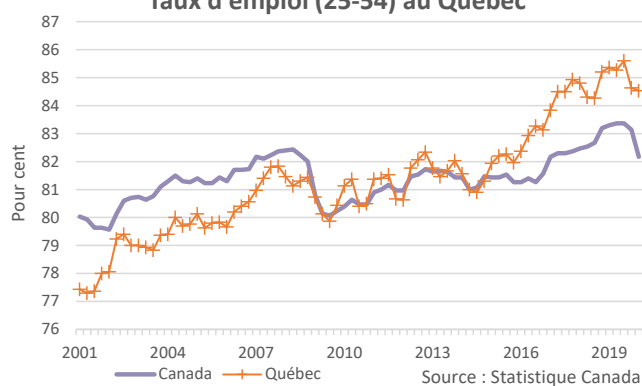
Tendances de l'emploi

La situation de l'emploi au Québec a continué de s'améliorer au début de cette année, mais l'arrivée de la COVID-19 et la nécessité de distanciation sociale ont entraîné une forte réduction en mars. L'estimation de l'emploi de Statistique Canada pour mars était de 264 000 (6,0 %) inférieure à celle de février — dans toutes les régions, le Québec a connu la plus forte réduction en pourcentage (pour l'ensemble du Canada, la baisse a été de 5,3 %).

Emplois au Québec



Taux d'emploi (25-54) au Québec



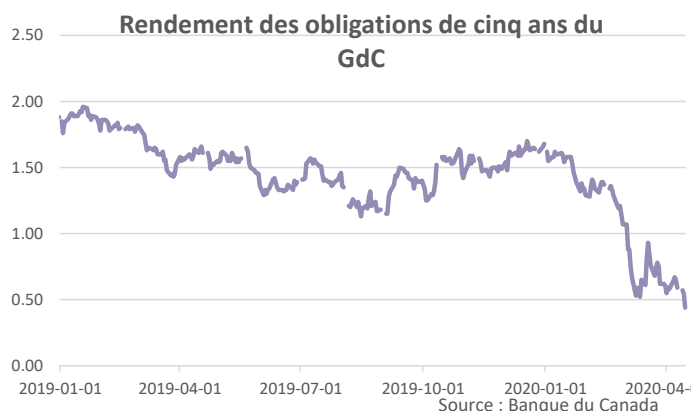


Tendances de l'emploi (a continué.)

Une forte hausse des craintes au sujet de la sécurité personnelle et économique a entraîné une baisse très rapide de l'achat d'habitations. Le graphique suivant montre les données sur le pourcentage des adultes « d'âge actif » qui ont un emploi, pour des périodes trimestrielles (afin de réduire le « bruit statistique » et de faciliter l'observation des tendances à long terme). Ainsi, ce graphique montre que l'économie du Québec a été exceptionnellement forte ces derniers temps. Toutefois, les données trimestrielles ne montrent pas le changement négatif soudain qui s'est produit en mars.

Taux d'intérêt

Les variations des rendements obligataires montrent que les craintes ont commencé à augmenter à la fin de janvier et en février. Puis, à la fin de février et en mars, l'escalade des craintes a fait chuter rapidement les rendements obligataires. À l'heure actuelle (en date du 15 avril), le rendement des obligations de cinq ans du gouvernement du Canada (0,44 %) a chuté de plus d'un point depuis la fin de l'année (1,68 %). Les taux d'intérêt ont tendance à varier un peu plus tard que les rendements obligataires. Mon estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire « d'offre spéciale » annoncé typique (taux fixe de cinq ans des grands prêteurs) est actuellement de 2,7 %.



L'écart entre ce taux hypothécaire typique et les obligations est actuellement d'environ 2,25 points, ce qui est bien au-dessus de la moyenne à long terme de 1,8 point. Il reste à voir si les rendements obligataires resteront extrêmement faibles et dans quelle mesure les taux hypothécaires suivront les réductions des rendements obligataires. De même, le taux directeur de la Banque du Canada a été réduit de 1,5 point en très peu de temps, à seulement 0,25 %, et il reste à voir si les taux variables suivront pleinement ces réductions. (Mon estimation d'un taux d'offre spéciale typique est de 2,65 %, contre 2,9 % à la fin de l'année dernière).

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. Compilé par Will Dunning, 16 avril 2020. © Professionnels hypothécaires du Canada 2020.