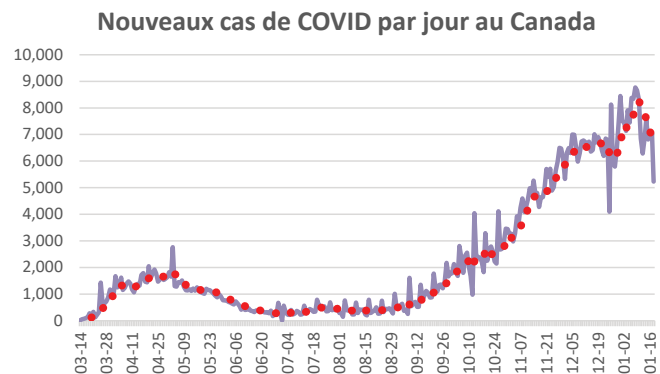




## Plus de dommages économiques ?

Le taux de nouvelles infections par Covid-19 a reculé au cours de la dernière semaine, mais reste très élevé. Ce graphique montre les données jusqu'au 18 janvier (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>

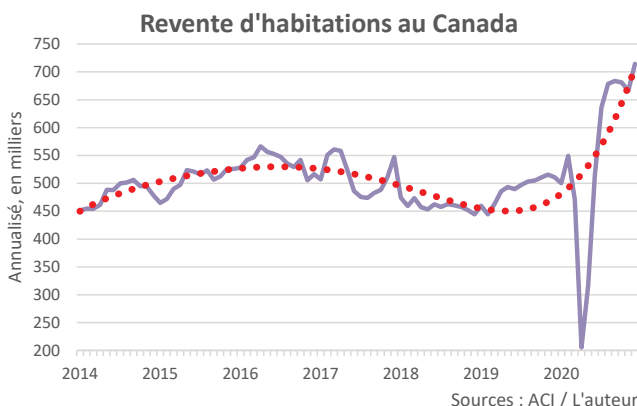
Les indicateurs émergents (mis à part le marché du logement) commencent à montrer des effets négatifs (et ces indicateurs sont périmés au moment de leur parution). Je ne suis toujours pas disposé à produire des prévisions sur ce qui pourrait arriver au marché de l'habitation ou à l'économie en général, parce que nous ne pouvons pas savoir comment cela va se dérouler.



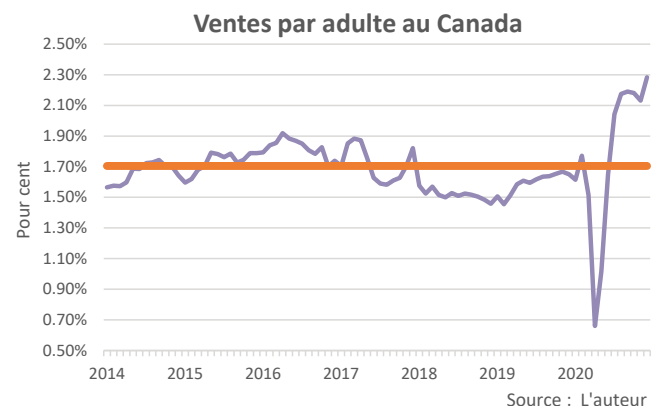
Source : Agence de la santé publique du Canada

## Marché de la revente

Un nouveau record mensuel a été établi en décembre (un taux de vente annualisé de 714-500) et il y a eu un nouveau record annuel pour l'ensemble de 2020 (551 392, comparativement au record précédent de 539 000 établi en 2016. 2020 a connu une hausse substantielle par rapport au total de 490 000 enregistré en 2019). Je calcule que le taux moyen à long terme pour 2020 serait d'environ 531 000. Sur cette base, le taux de vente pour 2020 était légèrement (4 %) au-dessus de la moyenne. En partie, 2020 semble spectaculaire parce que l'achat d'habitations a été déprimé en 2018 et 2019 par les tests de résistance hypothécaire. L'achat d'habitations a été stimulé par une combinaison de facteurs positifs. La Covid-19 nous a fait réfléchir à nos modalités de logement, et bon nombre d'entre nous ont décidé d'apporter des changements, comme on le verra beaucoup plus en détail dans mes rapports, que l'on peut trouver ici : <https://mortgageproscan.ca/fr/adhesion/ressources-et-publications/covid-19-%C3%A9tudes-sur-les-consommateurs>



Sources : ACI / L'auteur



Source : L'auteur



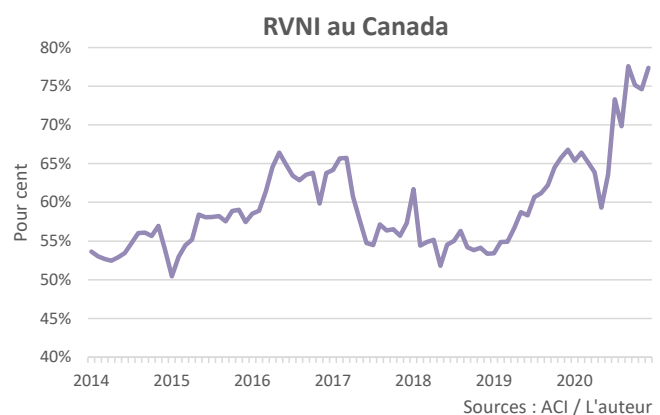
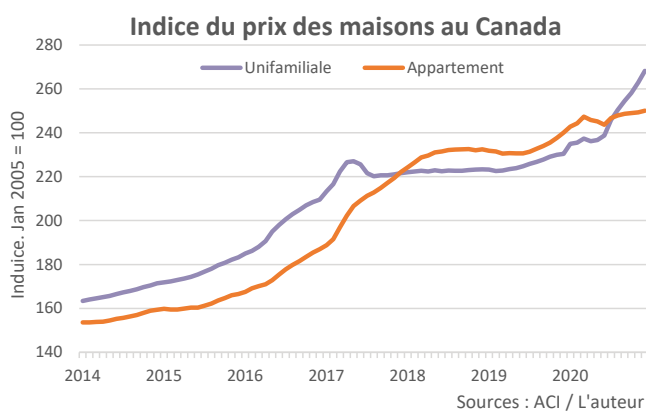
## Marché de la revente (suite)

Les décisions de déménager sont appuyées par les taux d'intérêt exceptionnellement bas et la situation financière raisonnablement stable que la plupart d'entre nous connaissons.

Les nouvelles inscriptions sur les marchés de la revente ont augmenté au cours de la deuxième moitié de l'année, mais n'ont pas suivi la demande. Il en résulte que le ratio national des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions (RVNI) est extrêmement élevé, à 77 % en décembre (et une moyenne de 74,6 % pour le second semestre de 2020). Le RVNI est bien au-dessus du seuil de 52 % qui serait celui d'un « marché équilibré » — c'est 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 9,6 % au cours des six derniers mois (exprimé en taux annualisé, c'est 20 %). L'indice des prix des maisons individuelles a augmenté de 12 % au cours des six derniers mois, mais pour les appartements, l'augmentation est de 2,6 %. La plupart des reports d'hypothèque sont maintenant expirés. Le 12 janvier, l'Association des banquiers canadiens a rapporté que les banques du Canada avaient aidé plus de 797 900 propriétaires à assouplir leurs modalités d'emprunt hypothécaire. Au 30 novembre, 743 000 de ces reports étaient arrivés à échéance (93 %). Le rapport de l'ABC se trouve ici : <https://cba.ca/canadian-banks-are-standing-by-canadians>

Il est trop tôt pour tirer des conclusions sur les impacts de la fin des reports. Bien qu'il y ait eu de nombreux commentaires comme « la plupart des emprunteurs ont repris leurs paiements », ces commentaires semblent fondés sur des données de septembre.



## Mises en chantier

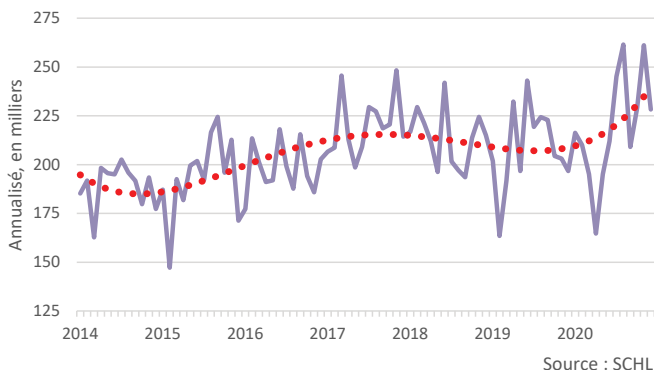
Les mises en chantier demeurent fortes, avec un taux de 228 300 en décembre. Le nombre total de mises en chantier en 2020 (217 802) était de 6,5 % supérieur à la moyenne des 20 dernières années. La plus grande force a été observée dans le centre du Canada (Québec, Ontario et Manitoba) et en Colombie-Britannique.



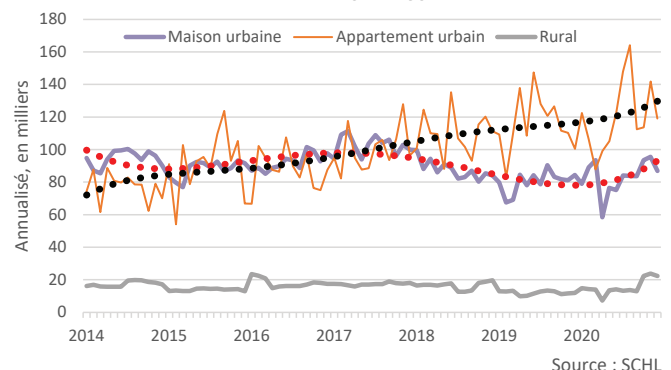
## Mises en chantier (suite)

En regardant les détails, les mises en chantier de maisons se sont légèrement améliorées au cours des derniers mois, mais elles sont venues de niveaux extrêmement bas et les nouvelles mises en chantier demeurent bien en deçà de ce qui était nécessaire historiquement. Maintenant que la Covid-19 entraîne un nouvel engouement pour les maisons, une décennie de sous-production entraîne de graves pénuries dans de nombreuses régions du pays. La construction d'appartements demeure très forte. À mesure que ces logements deviennent disponibles pour occupation, ils peuvent dépasser les besoins du marché dans de nombreuses régions.

Mises en chantier au Canada



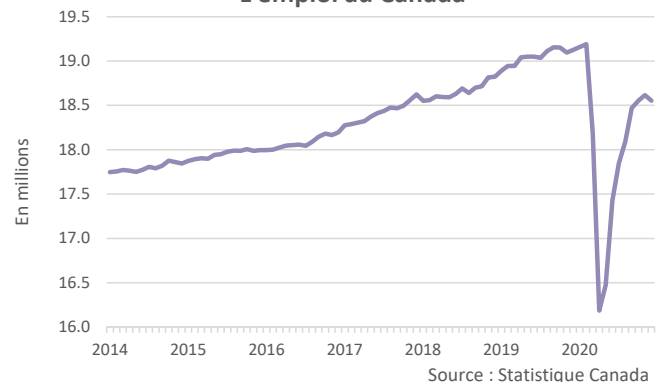
Mises en chantier par type au Canada



## Tendances de l'emploi

Statistique Canada a modifié la première phrase qu'elle utilise dans sa publication sur l'Enquête sur la population active. Le rapport de décembre commence par : « Les résultats de l'Enquête sur la population active (EPA) de décembre reflètent les conditions du marché du travail de la semaine du 6 au 12 décembre », et un paragraphe subséquent ajoute : « Les mesures sanitaires mises en œuvre dans de nombreuses provinces après la semaine de référence de décembre de l'EPA (du 6 au 12 décembre) sont susceptibles d'être reflétées dans les résultats de l'Enquête sur la population active de janvier ». Le rapport se trouve ici (la section « Faits saillants » mérite d'être lue) : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/210108/dq210108a-fra.htm?HPA=1>

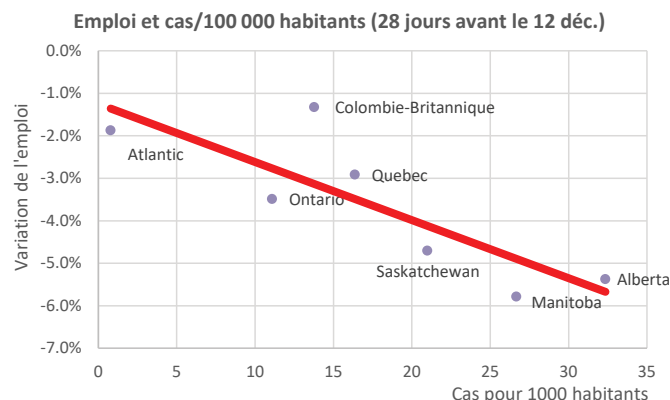
L'emploi au Canada





## Tendances de l'emploi (suite)

Avec une baisse en décembre (63 000) l'emploi au Canada est maintenant de 636 000 (3,3 %) de moins qu'en février. Si l'on examine l'emploi en termes d'heures totales travaillées, en décembre, les heures travaillées au Canada étaient inférieures de 4,7 % à celles d'il y a un an. Lorsqu'on examine les provinces, on observe une relation étroite entre les pertes d'emplois et la gravité des épidémies de Covid-19. Les pires répercussions sur l'emploi ont été observées dans les trois provinces des Prairies, qui ont connu les pires écarts de Covid-19 à la fin de l'automne.

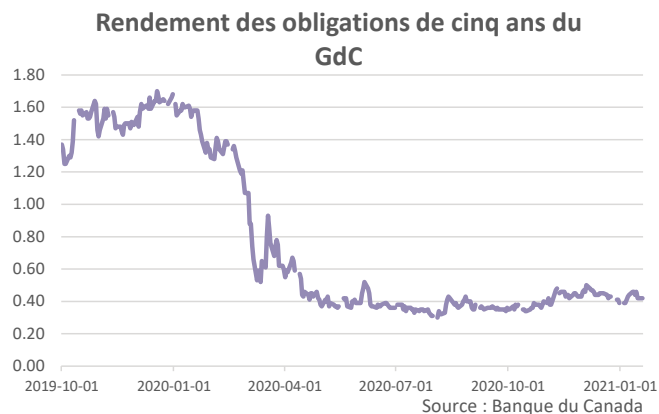


Source : calculs de Will Dunning

## Taux d'intérêt

En réaction aux nouvelles sur les vaccins Covid-19, les rendements obligataires ont légèrement augmenté en novembre. Le rendement des obligations de cinq ans a été de l'ordre de 0,45 %, à peine plus que les creux historiques observés au cours de l'été et au début de l'automne.

Les taux d'intérêt hypothécaires demeurent extrêmement bas. 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 %.



Source : Banque du Canada

## Marchés locatifs

La SCHL publiera le 28 janvier les résultats de son sondage d'octobre. Il y a deux ans, la publication avait eu lieu le 28 novembre.

## Dénégation de responsabilité

*Ce rapport a été compilé à l'aide de données et de sources que l'on croit fiables. Professionnels hypothécaires du Canada inc. n'accepte aucune responsabilité pour les données ou les conclusions que contient cette étude. Rédigé par Will Dunning, 19 janvier 2021. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2021.*