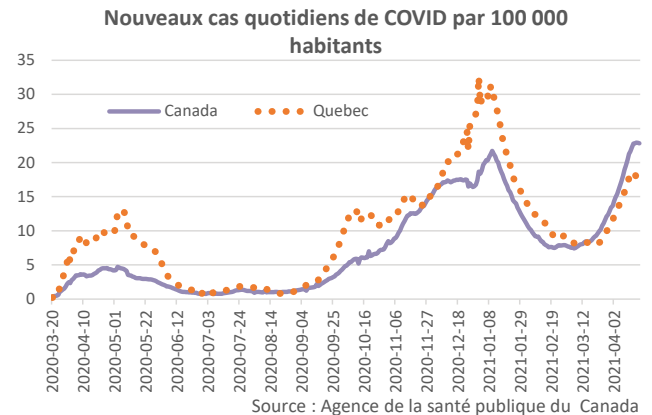




Demeurez-vous prudents ?

Le Québec connaît un taux élevé d'infections par la COVID-19. Comme cela est illustré dans ce graphique, le taux de nouvelles infections ajusté selon la population (la moyenne sur sept jours) est de 17 pour 100 000 personnes. C'est un peu mieux que le taux de 22 pour l'ensemble du Canada. Ce graphique montre les données jusqu'au 19 avril. Les données actuelles se trouvent ici :

<https://health-infobase.canada.ca/src/data/covidLive/covid19.csv>



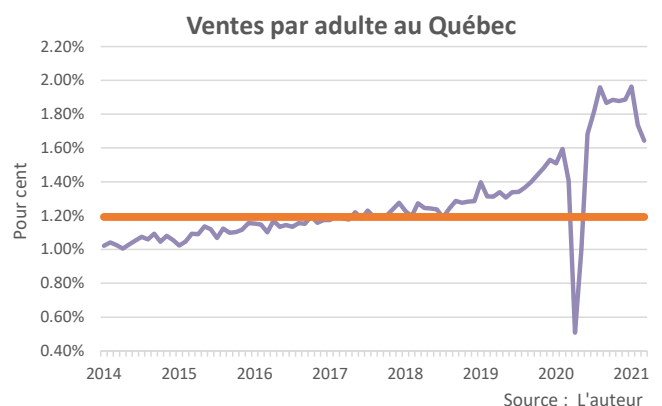
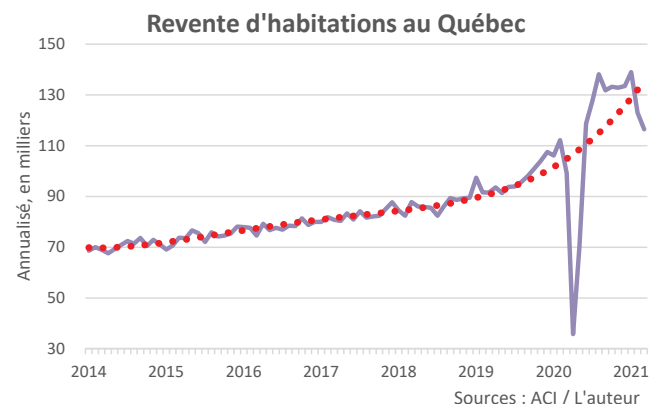
Marché de la revente

Avant COVID-19, le Québec achetait beaucoup d'habitations. Depuis lors, la combinaison des faibles taux d'intérêt et de l'excellente abordabilité, avec une situation de l'emploi robuste, entraîne une activité encore plus forte.

Le taux de vente pour le premier trimestre de 126100) était légèrement inférieur aux records établis au troisième trimestre et au quatrième trimestre de l'an dernier, mais demeure très élevé en termes historiques.

Je calcule que le taux moyen est maintenant d'environ 85 000. Sur cette base ajustée en fonction de la population, le taux de vente de la province pour le premier trimestre était supérieur de 49 % à la moyenne à long terme.

Cette augmentation de la demande est similaire à l'ensemble du pays (pour l'ensemble du Canada, le taux de vente au premier trimestre était de 47 % supérieur à la moyenne à long terme). Il est possible que les ventes au Québec soient limitées par l'offre insuffisante.



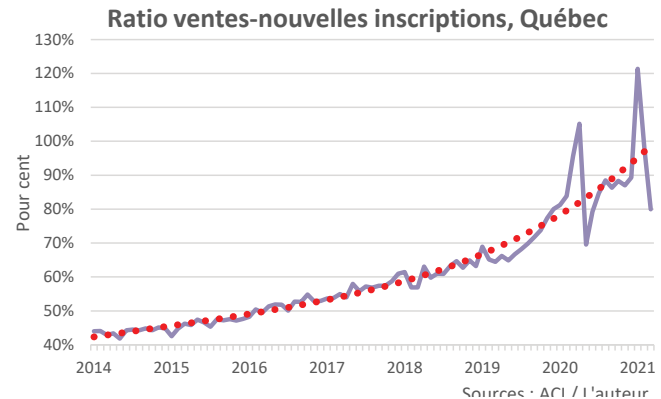
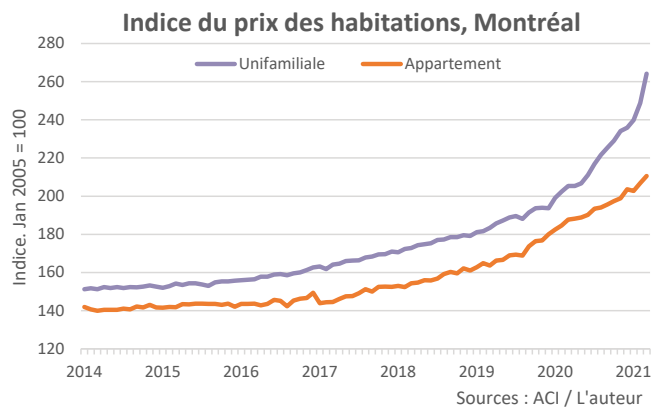


Marché de la revente (suite)

En regardant l'ensemble de la période depuis janvier 2018, les ventes totales au Québec ont été nettement supérieures (55000, ou 20 %) à la moyenne ajustée en fonction de la population.

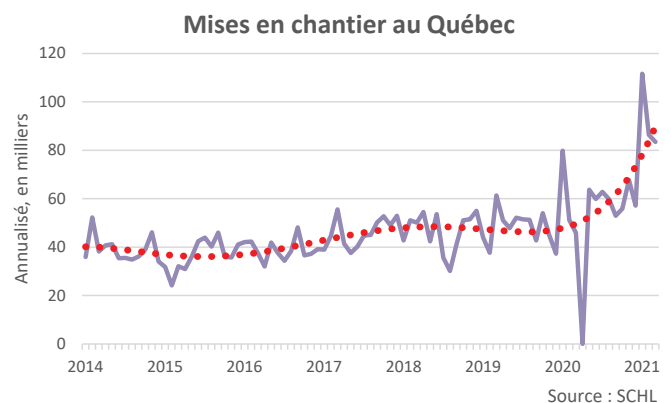
Le flux de nouvelles inscriptions sur le marché ne suit pas la demande, ce qui a fait augmenter le ratio ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) à un niveau extrêmement élevé. Le RVNI a atteint une moyenne de 94 % au cours des six derniers mois (égal pour le deuxième plus élevé au pays) et bien au-dessus du seuil pour un « marché équilibré », qui pour le Québec pourrait être de l'ordre de 45 % — c'est 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. Les indices de l'ACI pour Montréal indiquent que pour le premier trimestre, les prix des maisons individuelles étaient de 24 % supérieurs à ceux d'il y a un an. Pour les appartements, l'augmentation est de 12 %. Si plus d'offre était disponible, les ventes seraient très probablement plus fortes qu'elles ne le sont actuellement, et la croissance des prix serait moins extrême.



Mises en chantier

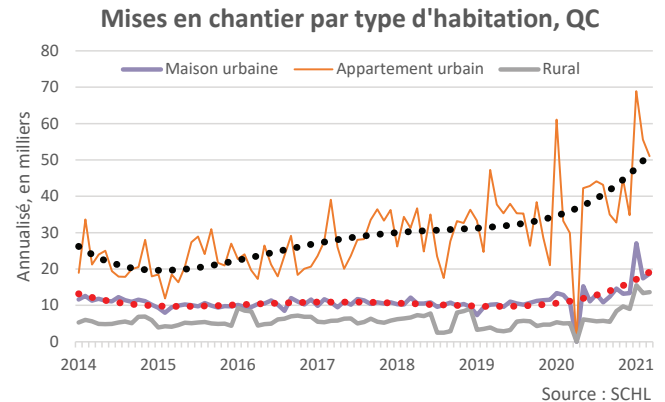
Les mises en chantier ont bondi au Québec pour atteindre un taux annualisé de 84 400 au premier trimestre. Cette forte hausse est en grande partie attribuable à un très grand nombre de mises en chantier d'appartements.





Mises en chantier (suite)

Les données récentes indiquent une certaine amélioration pour les mises en chantier de maisons dans les régions urbaines, mais à partir d'un très faible niveau.

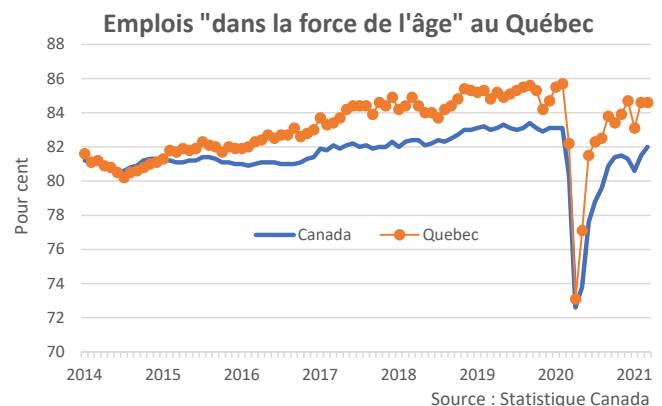
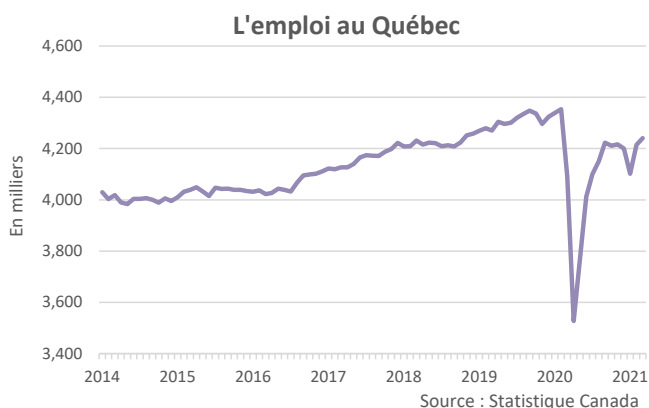


Tendances de l'emploi

Les estimations de l'emploi de Statistique Canada suggèrent que l'emploi au Québec est encore légèrement (2,3 %) inférieur à celui de janvier 2020. Pour l'ensemble du Canada, l'emploi est estimé à 1,4 % de moins qu'en janvier 2020.

Le graphique suivant porte sur le pourcentage des adultes dans la « force de l'âge » (25 à 54 ans) qui ont un emploi.

En raison des variations dans les estimations, il y a de l'incertitude sur l'état réel de la situation de l'emploi dans la « force de l'âge ». Le taux d'emploi au Québec semble être légèrement inférieur à celui d'avant la COVID. Toutefois, la situation actuelle de l'emploi se compare avantageusement aux périodes un peu plus antérieures. Par conséquent, l'emploi continue de soutenir la demande de logements.





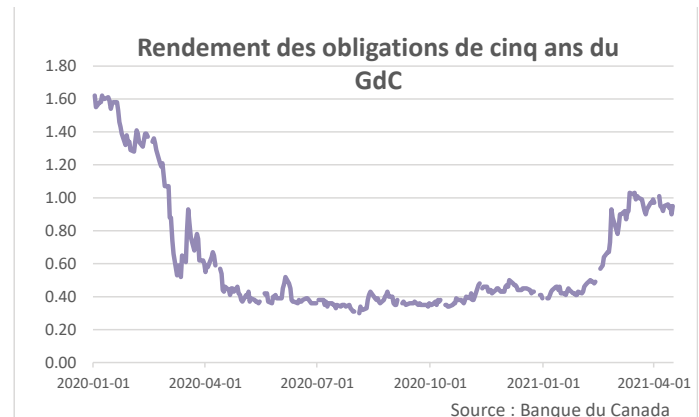
Taux d'intérêt

Les taux d'intérêt ont fortement augmenté entre la fin de février et le début de mars, mais ils ont beaucoup changé depuis. Le rendement des obligations de cinq ans du gouvernement du Canada a été légèrement inférieur à 1,0 % au cours des quatre dernières semaines, ce qui est environ 0,6 point supérieur à celui du second semestre de l'an dernier.

Les taux d'intérêt hypothécaires ont ensuite augmenté d'un montant similaire. À mon avis, le taux d'intérêt typique d'une « offre spéciale » (taux fixe de cinq ans annoncé par les grands prêteurs) est maintenant de 2,2 % contre 1,65 % à la fin de l'année dernière.

Pour les taux variables, mon estimation est de 1,3 %.

Pendant la majeure partie de l'année dernière, les taux étaient similaires pour les prêts hypothécaires à taux fixe et à taux variable. Les taux variables sont maintenant beaucoup moins chers.



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, 20 avril 2021. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2021