



Encore quelques tisons à craindre

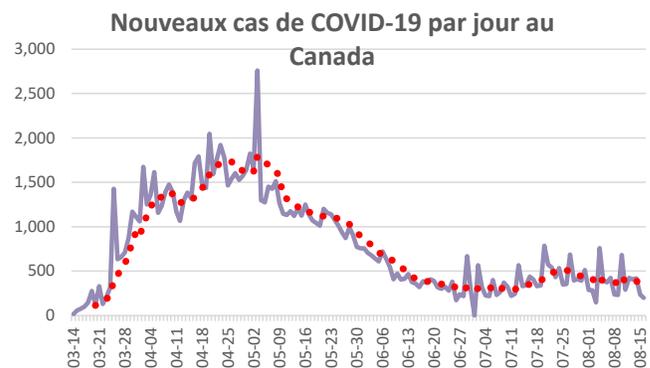
Les données sur les nouveaux cas de Covid-19 demeurent très encourageantes, puisque la courbe de tendance (moyenne mobile sur sept jours) a été inférieure à 500 nouveaux cas par jour pendant deux mois. Ce graphique montre les données jusqu'au 16 août. Les données actuelles se trouvent ici :

<https://bit.ly/2QMBiUx>

Nous demeurons tous conscients que, bien que nous puissions nous sentir beaucoup plus détendus, nous devons rester vigilants. J'hésite encore à tirer des conclusions sur ce qui arrivera à la pandémie, à l'économie ou au marché de l'habitation au cours des prochains mois. Comme je le répète dans ce rapport, nous avons vu d'énormes surprises au cours de chacun des cinq derniers mois, et il y en aura probablement d'autres.

Dans le but de recueillir des données prospectives, Professionnels hypothécaires du Canada mène une série de sondages sur les attitudes et les attentes des consommateurs. La première édition de ce rapport a été publiée le 6 août et se trouve ici :

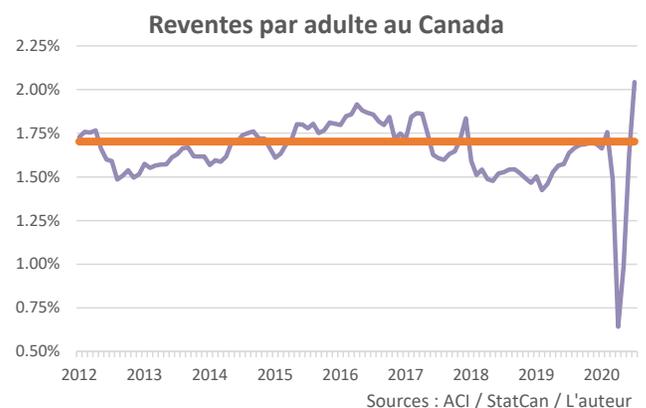
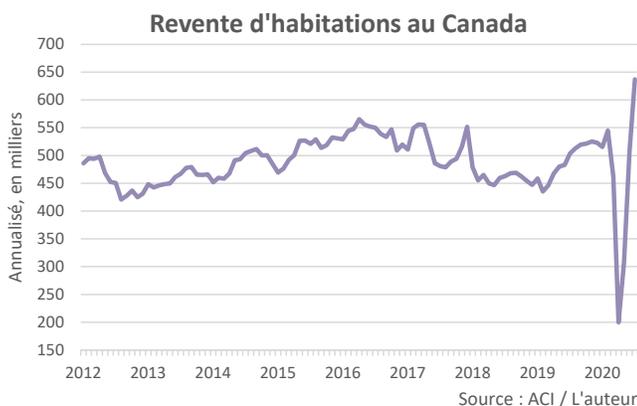
<https://bit.ly/2QMfAA0>



Source : Agence de la santé publique du Canada

Marché de la revente

L'activité de revente a atteint un nouveau record en juillet. Le taux annualisé de 637 000 était de 13 % supérieur au record précédent (565 000, qui a été observé en avril 2016). Le fait que cela s'est produit au milieu d'une crise mondiale a suscité beaucoup de commentaires. La situation du marché de l'habitation est très fluide (les cinq derniers mois ont été extrêmement surprenants) et je suis enclin à ne pas tirer de conclusions définitives de l'évolution des données.

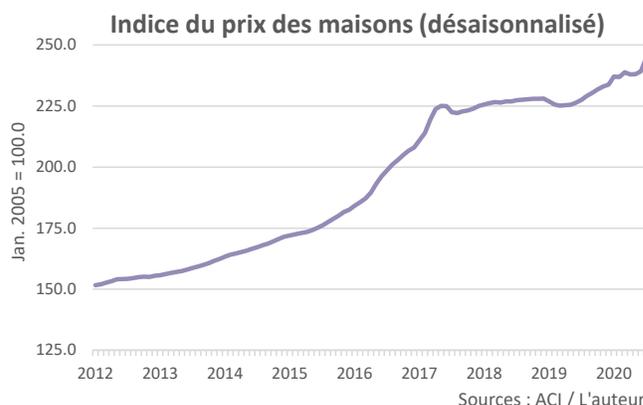
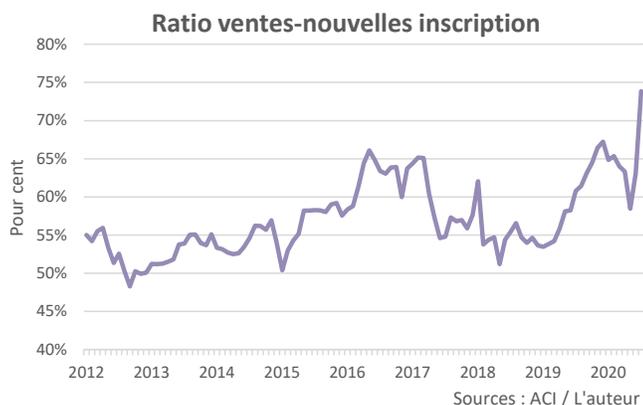




Resale Market (Suite)

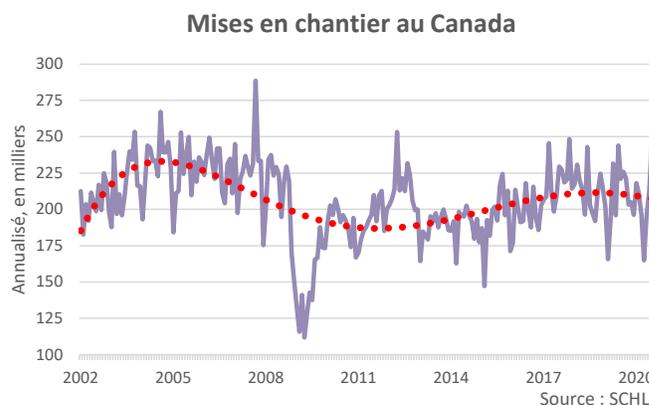
Cela dit, je vois les données de juillet comme un rattrapage pour des ventes qui n'ont pas eu lieu entre avril et juin. Par conséquent, je regarde la moyenne pour les quatre derniers mois, qui reste assez faible, à 412 000. En ce qui concerne les données en termes de ventes par adulte, le taux pour juin était à peine inférieur de 20 % à la moyenne à long terme (calculée de 2001 à aujourd'hui, et illustrée par la ligne plate). Toutefois, au cours des quatre derniers mois, le taux de vente est inférieur de 22 % à la moyenne.

Le flux de nouvelles inscriptions sur le marché s'est également rétabli (partiellement). En juillet, la croissance des inscriptions a été beaucoup moins forte que la croissance des ventes, ce qui a fait sauter le ratio ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) à 73,9 %. C'est bien au-dessus du seuil de 52 % pour un « marché équilibré », soit le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année. Par conséquent, juillet a été marqué par une croissance rapide des prix dans de nombreuses collectivités. L'indice des prix des maisons de l'ACI a augmenté de 2,3 % en un mois seulement (et de 7,6 % par rapport à l'année précédente). Certaines personnes regardent les nouvelles données et constatent un marché de l'habitation ridiculement vigoureux. Je vois — jusqu'à présent — un affaiblissement important avec des signes émergents de reprise partielle. Et, après avoir vu d'énormes surprises pendant cinq mois consécutifs, je refuse toujours de tirer des conclusions sur ce qui se passera ensuite.



Mises en chantier

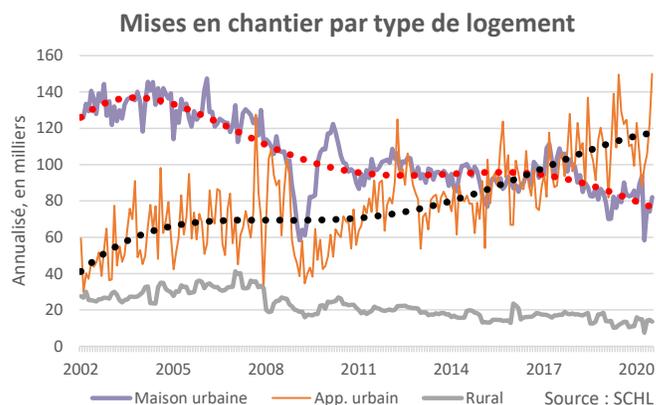
Les mises en chantier ont bondi en juillet pour atteindre un taux annualisé de 245 600. Ce nombre étonnamment élevé a interrompu une tendance à la baisse. Les mises en chantier continuent de refléter les ventes avant construction qui ont eu lieu avant COVID-19.





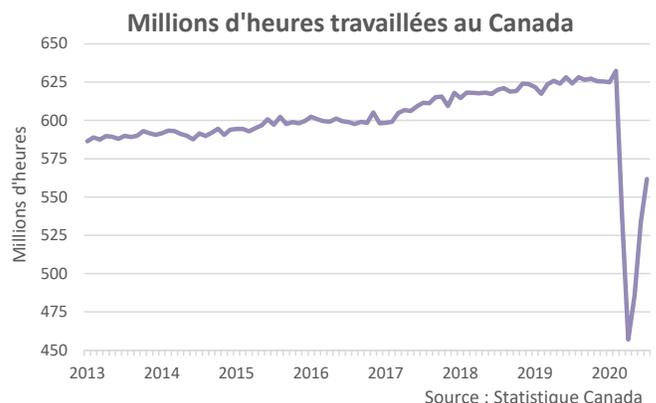
Mises en chantier (Suite)

Par conséquent, la réduction des mises en chantier pourrait être lente à se concrétiser. Le délai entre les décisions et les mises en chantier réelles est assez long pour les appartements. Par conséquent, la hausse des mises en chantier de juillet a surtout touché les appartements. L'activité des maisons (individuelles, jumelées et en rangée) demeure très faible et la tendance est maintenant stable ou en baisse. Les mises en chantier en milieu rural sont également faibles.



Tendances de l'emploi

L'emploi continue de se rétablir. Statistique Canada estime qu'il a augmenté de plus de 400 000 en juillet. Toutefois, le taux d'emploi de juillet était encore de 1,34 million (7,0 %) plus faible qu'en février. Les données sur le nombre total d'heures travaillées montrent une reprise légèrement plus faible : en juillet, le nombre total d'heures (désaisonnalisées) était inférieur de 11 % à celui de février. Jusqu'à présent, 60 % de la perte a été récupérée.



Marchés locatifs

Il est largement reconnu que la Covid-19 a eu ses pires impacts économiques sur les groupes de jeunes adultes et les professions à faible revenu, ce qui signifie que les marchés de la location seront touchés beaucoup plus durement que le secteur de la propriété. Au moment où j'écris cet article (le 17 août), un rapport circule qui calcule qu'en juin, les loyers au Canada sont inférieurs de 9,4 % à ceux d'il y a un an (en s'appuyant sur les loyers affichés sur un site Web populaire). Il faut noter qu'il s'agit du changement dans les loyers demandés pour les logements disponibles. Les changements pour l'occupation continue sont sans doute très différents. Je ne suis pas enclin à me fier à ces données. En raison de la méthodologie, il y a un risque que les calculs aient été faussés par un changement dans la « composition » (les emplacements et les types de propriétés énumérées). Il est possible qu'il y ait plus d'inscriptions de propriétés à loyer modique (par exemple, alors qu'il était facile de les louer par le bouche-à-oreille ou par l'affichage sur place, il pourrait être nécessaire de les promouvoir plus largement).



Marchés locatifs (Suite)

Il existe un autre ensemble de données, via la composante loyer de l'indice des prix à la consommation de Statistique Canada. Ces données racontent une histoire très différente : les loyers des logements occupés ont augmenté de 1,8 % par rapport à l'année précédente. (Ces données pour les logements occupés sont conceptuellement très différentes des données sur les loyers demandés pour les logements disponibles — il est possible que les deux estimations soient exactes, que les loyers demandés diminuent, mais que les loyers continuent d'augmenter.) Malheureusement, la fiabilité des données de Statistique Canada est incertaine. Jusqu'à tout récemment, la méthodologie omettait les changements de loyer qui se produisent lorsqu'il y a un changement d'occupant, c'est-à-dire lorsque nous nous attendons aux plus grands changements — à la hausse ou à la baisse — dans les loyers. Par conséquent, les données de Statistique Canada ont toujours sous-estimé la croissance des loyers au Canada. La méthodologie a été modifiée récemment, de sorte qu'elle peut inclure en théorie les changements qui résultent des déplacements des locataires, et ces données pourraient devenir plus fiables à l'avenir. Pour être précis, les variations des loyers devraient être calculées en utilisant des « échantillons constants », ce que la SCHL fait dans son enquête annuelle sur les marchés locatifs au Canada. Malheureusement, la SCHL ne mène l'enquête qu'une fois par année (en octobre). Ce serait un très bon moment pour la SCHL de commencer à mener son enquête trimestrielle sur le marché locatif.

Taux d'intérêt

Les rendements obligataires ont légèrement augmenté au cours des derniers jours, mais le rendement actuel de l'ordre de 0,4 % demeure extrêmement faible. Mon estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire « d'offre spéciale » annoncé (taux fixe de cinq ans annoncé par les grands prêteurs) n'est maintenant que de 1,95 %, de loin le plus bas de tous les temps. L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires est maintenant inférieur à la moyenne, à 1,55 point par rapport à la moyenne à long terme de 1,8 point.

Toutefois, l'écart est maintenant similaire à la moyenne de 1,49 point pour l'ensemble de 2019. L'écart réduit indique que le marché hypothécaire demeure très concurrentiel en faveur des emprunteurs. En ce qui concerne les taux variables, mon estimation est maintenant de 1,9 %. Le taux d'intérêt pour les tests de résistance hypothécaire a été réduit, mais seulement légèrement, et à 4,79 %, il est encore ridiculement élevé (presque 3 points au-dessus des taux d'intérêt réels du marché).

Rendement des obligations de 5 ans du GDC



Source : Banque du Canada

Disclaimer of Liability

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 août 2020. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.