



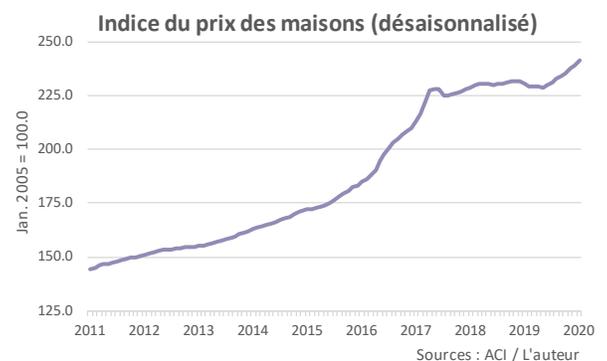
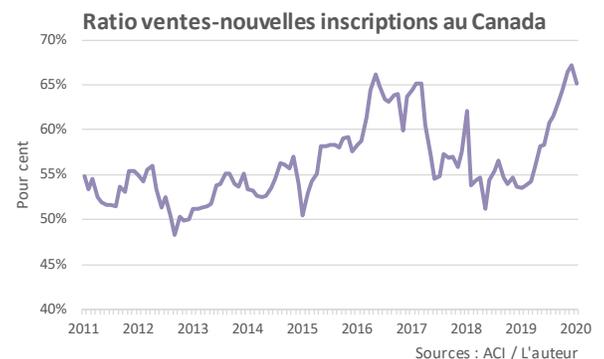
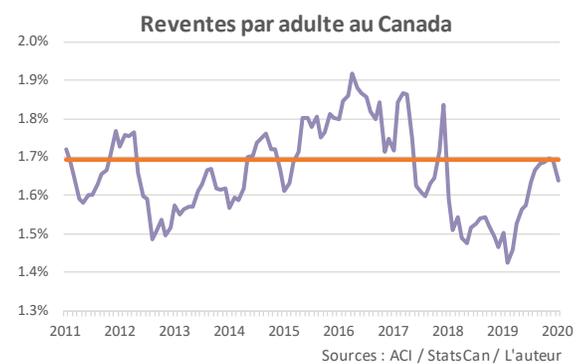
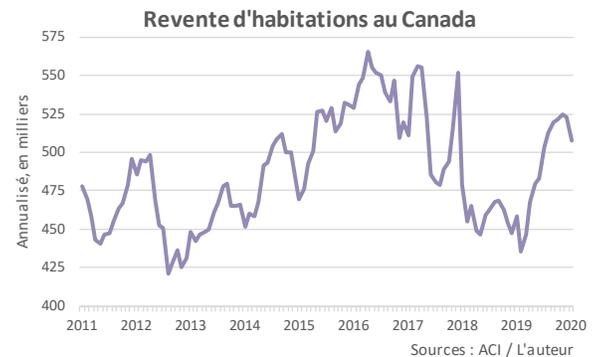
Marché de la revente

Dans de nombreuses régions du Canada, les ventes ont dépassé de loin les niveaux de l'année dernière. Toutefois les conditions du marché ont été très faibles l'année dernière. Une fois les nouvelles données désaisonnalisées par l'ACI, celle-ci estime que le taux de vente était plus bas en janvier de cette année qu'il ne l'était à l'automne. Je n'attache pas beaucoup d'importance aux données de revente pour janvier ou décembre, parce que des conditions météorologiques inhabituelles peuvent causer des distorsions temporaires. Cela dit, à partir de ces données en évolution, je continue de conclure que la phase de croissance des ventes est terminée.

Sur une base ajustée en fonction de la population, le taux de vente de janvier était légèrement inférieur à la moyenne à long terme. Comme je l'ai dit à maintes reprises, les facteurs fondamentaux sont très positifs (la création d'emplois a été robuste depuis le milieu de 2016, la croissance démographique est à son plus fort taux depuis une génération, et les taux d'intérêt hypothécaires ont été nettement plus bas en 2019 qu'en 2018). Nous devrions voir l'activité bien au-dessus de la moyenne, et non au-dessous. Les tests de résistance hypothécaire continuent de peser lourdement sur l'achat d'une maison.

Le ratio national des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions (« RVNI ») s'est un peu relâché en janvier, mais il était encore très élevé (65 % contre le seuil de 52 % pour un « marché équilibré » – le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année).

Les prix continuent de réagir au resserrement des conditions. L'indice des prix des maisons de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) a maintenant augmenté de 4,6 % par rapport à il y a un an, mais au cours des huit derniers mois, le taux de croissance annualisé a été de 8,3 % ; par conséquent, l'année. Par conséquent, le taux de croissance continuera d'augmenter.



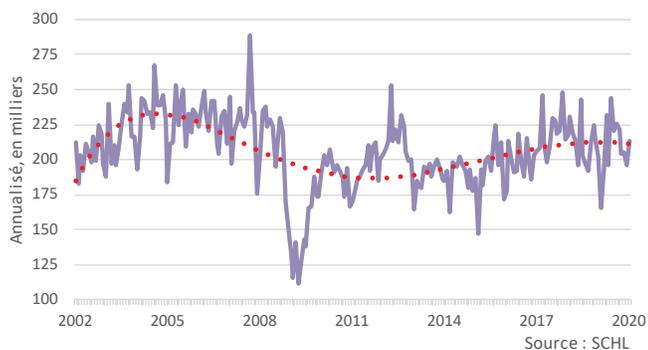


Mises en chantier

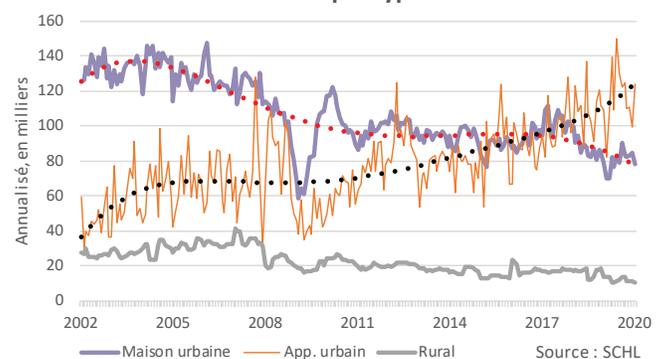
La SCHL a signalé une augmentation du taux de mise en chantier pour janvier, qui est passé à 213 200. Mais un ami a remarqué un problème potentiel dans les données, et à son instigation, j'ai fait enquête. Je pense qu'il y a eu un problème technique qui a donné lieu à une surestimation, et que le nombre exact était probablement d'environ 197 000. Le nombre déclaré donne lieu à une tendance stable pour le nombre total de mises en chantier. Mais si mon estimation de rechange est exacte, alors la tendance pourrait être à la baisse. Les deux estimations sont bien en deçà des besoins démographiques actuels (245 000-250 000).

La majeure partie de la correction potentielle concerne les appartements (environ 112 000 par rapport à l'estimation publiée de 123 800). L'ajustement pour les maisons est plus modeste, à 75 000 par rapport aux 78 600 publiés; l'un ou l'autre de ces chiffres est beaucoup trop bas.

Mises en chantier au Canada



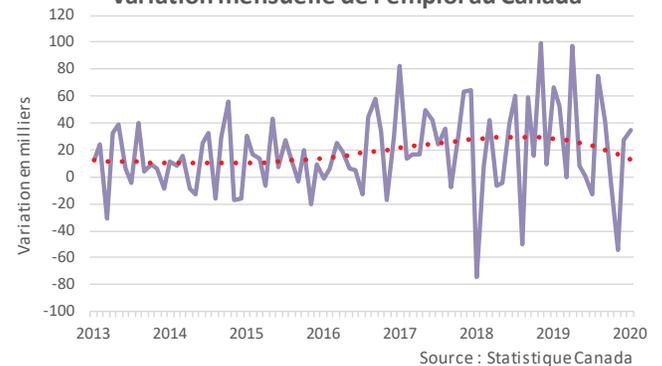
Mises en chantier par type d'habitation



Tendances de l'emploi

Depuis le milieu de 2016, le Canada a connu une création d'emplois très encourageante, mais les estimations sont devenues beaucoup moins positives au cours de la dernière année. Le taux de croissance d'une année à l'autre est maintenant de 1,4 %, ce qui est légèrement inférieur au taux de croissance démographique de 1,5 %. Les données erronées créent de l'incertitude au sujet de la « véritable » situation (il s'agit après tout de données tirées d'un sondage, et il y a une marge d'erreur). Les changements dans l'emploi prennent du temps à influencer sur l'activité du logement.

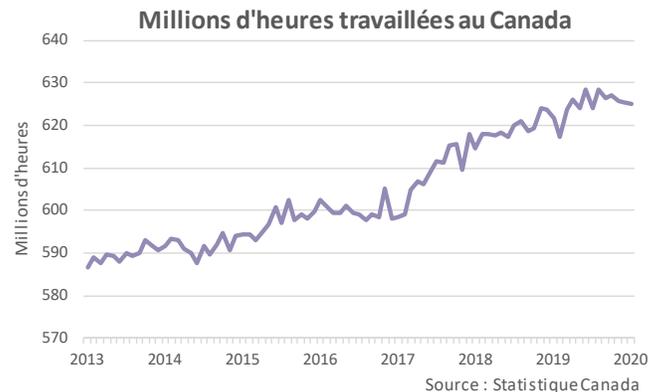
Variation mensuelle de l'emploi au Canada





Tendances de l'emploi (Suite)

Pour l'instant, la croissance totale qui s'est produite au cours des 3,5 dernières années est très favorable. Toutefois, si le ralentissement persiste, la revente pourrait faiblir plus tard cette année et les mises en chantier seraient encore réduites l'année prochaine. Un autre indicateur difficile est que le nombre total d'heures travaillées au Canada a atteint un sommet pendant l'été et l'automne, et l'on estime maintenant qu'il a légèrement diminué.



Taux d'intérêt

La peur et l'incertitude au sujet des effets du coronavirus ont fait chuter les rendements des obligations (à moins de 1,4 % pour les obligations du gouvernement du Canada sur cinq ans, alors que je crois que la fourchette neutre est de 1,5 à 1,75 %).

Mon estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire type annoncé en « offre spéciale » (taux fixe de 5 ans des grands prêteurs) est toujours de 2,85 % (depuis le début de novembre). L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires s'est donc élargi, mais à environ 1,4 ou 1,5 point, il demeure inférieur à la moyenne à long terme de 1,8 point. Les taux variables n'ont pas changé (mon estimation demeure à 2,95 %).



Déni 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, 14 février 2020. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.