



## Marché de la revente

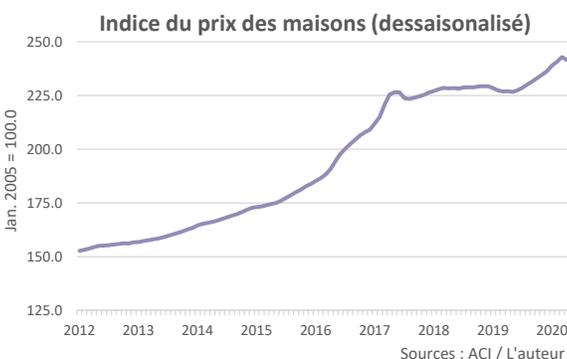
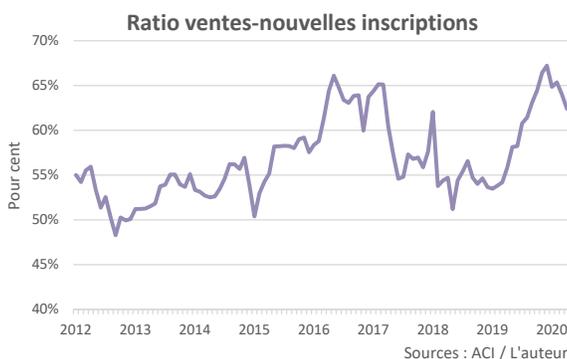
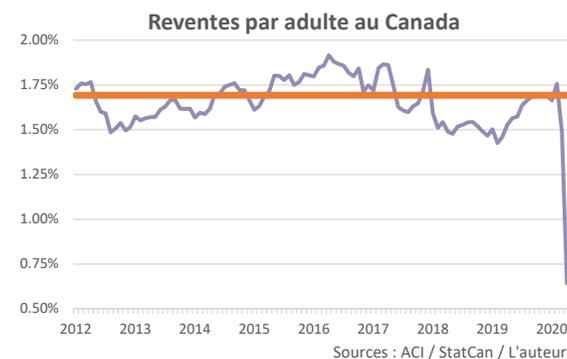
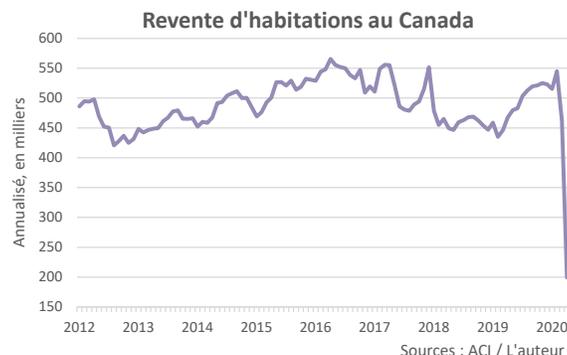
La Covid-19 a entraîné une baisse très soudaine et massive des ventes de maisons. Les données publiées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) montrent un taux de vente d'à peine 199 000 unités par mois. Il s'agit d'une baisse de 61 % par rapport au taux moyen (514 000) observé de juillet 2019 à mars de cette année.

Lorsque les ventes sont exprimées sur une base ajustée en fonction de la population, il y a eu une baisse tout aussi importante en avril. Le taux rajusté pour avril est de 62 % inférieur à la moyenne à long terme (qui est illustrée par la ligne plate). Les nouvelles inscriptions sur le marché ont également chuté très fortement. Par conséquent, le ratio ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) n'a diminué que légèrement. Supérieurs au seuil (51,5 %) pour un « marché équilibré » (c'est le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année).

Je m'attends à ce que, dans les circonstances, il soit très difficile pour l'ACI de générer ses indices de prix. Les données d'avril montrent une réduction par rapport au mois précédent, mais par rapport à l'année précédente, l'indice est en hausse de 6,4 %.

## Mises en chantier

Les mises en chantier ont été beaucoup moins touchées. Le taux annuel désaisonnalisé pour avril était de 171 300, soit environ 15 % de moins que la tendance précédente. Ce ralentissement mitigé est logique, parce que les mises en chantier résultent de décisions prises dans le passé (achats effectués avant la construction et décisions d'investissement pour les nouveaux immeubles locatifs). En fait, la réduction pour avril s'explique principalement par le fait que la SCHL n'a pas mené l'enquête au Québec pour ce même mois.

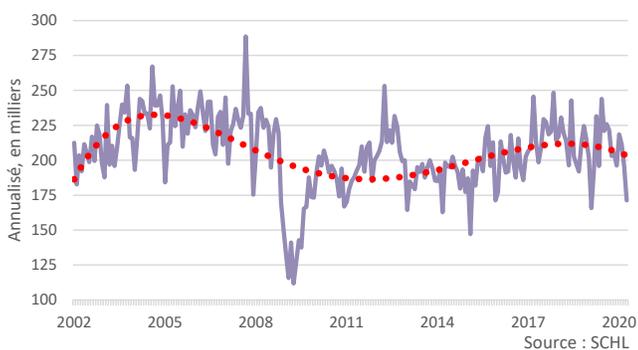




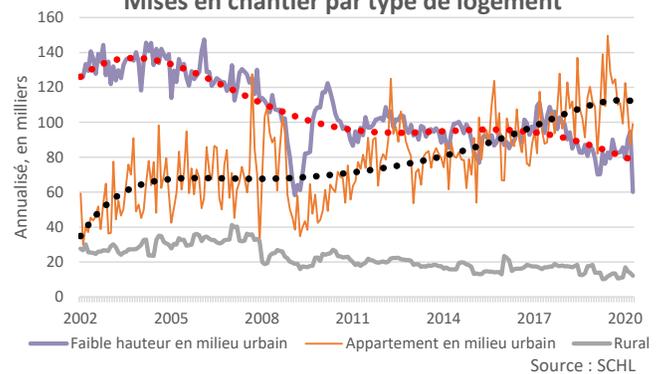
## Mises en chantier (Suite)

Dans les neuf autres provinces, le nombre total de mises en chantier a effectivement augmenté. Les mises en chantier d'appartements demeurent beaucoup plus fortes que pour les habitations de faible hauteur (maisons individuelles, jumelées et en rangée). Les mises en chantier en milieu rural demeurent très faibles.

Mises en chantier au Canada



Mises en chantier par type de logement

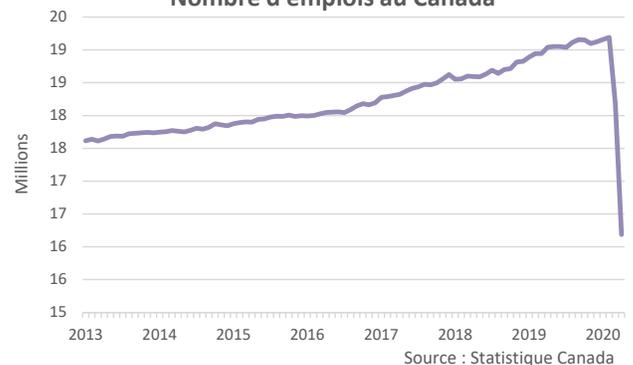


## Tendances de l'emploi

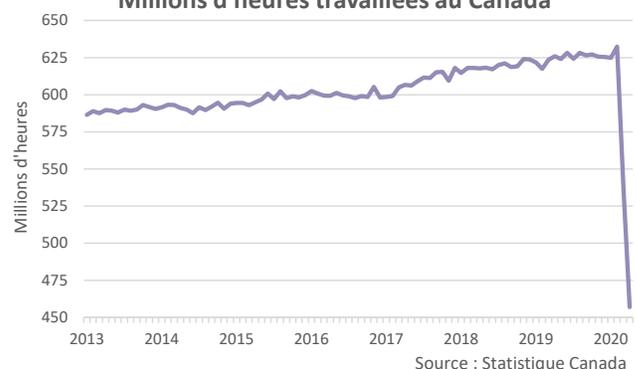
Selon toutes les mesures disponibles, la situation de l'emploi est très gravement endommagée au Canada. En avril, le nombre total d'emplois était inférieur de trois millions à celui de février. Comme le montre le deuxième graphique ci-dessous, le nombre total d'heures travaillées (par semaine) a diminué de plus du quart, et la part des adultes canadiens qui ont un emploi a diminué de 10 points de pourcentage.

Les analystes du marché du travail soulignent que les pires impacts ont été observés dans les industries de services à faible salaire et pour les groupes d'âge plus jeunes. Cela implique que les dommages sur le marché de l'habitation seront plus importants pour le secteur locatif que pour l'achat d'habitations. Toutefois, la crainte et l'incertitude au sujet de l'emploi et des revenus futurs, ainsi que les craintes au sujet de la sécurité physique, entraînent la très forte décélération de l'achat d'habitations.

Nombre d'emplois au Canada



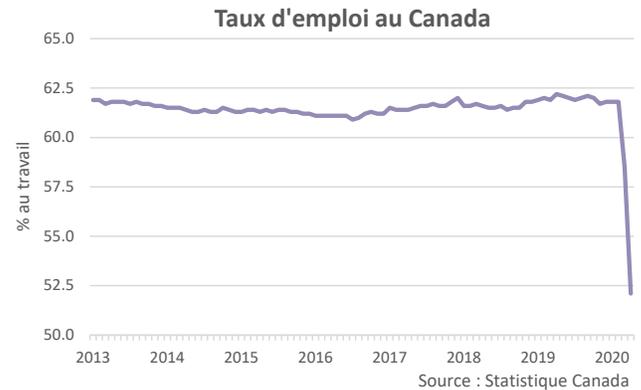
Millions d'heures travaillées au Canada





## Tendances de l'emploi (Suite)

Comme je l'ai dit ailleurs, à l'heure actuelle, il est impossible de prévoir avec confiance ce qui pourrait se produire dans le marché de l'habitation (ou pour l'économie en général). Les prévisions actuelles ne sont en fait que des hypothèses, qui nous renseignent sur les biais et les prédispositions des prévisionnistes. Par conséquent, nous voyons de très larges plages de prévisions.

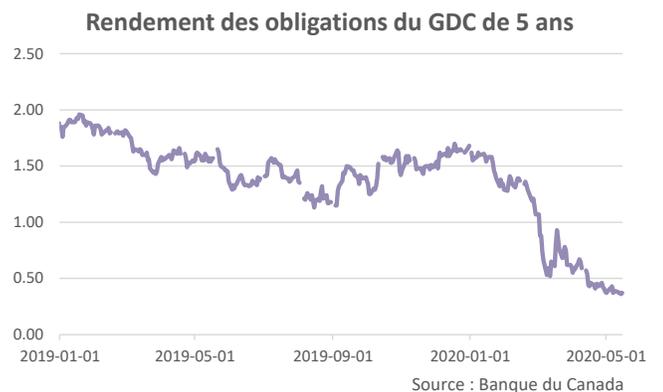


## Taux d'intérêt

Les rendements obligataires ont fortement baissé, pour atteindre des niveaux jamais vus au Canada. Le rendement des obligations de cinq ans du gouvernement du Canada n'est actuellement (au 15 mai) que de 0,37 %.

Les taux d'intérêt hypothécaires ont partiellement suivi la chute des rendements obligataires. Mon estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire « d'offre spéciale » annoncé (taux fixe de cinq ans annoncé par les grands prêteurs) est maintenant de 2,45 %, ce qui est un creux historique. Toutefois, l'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires est actuellement important (dépassant 2,0 points par rapport à une moyenne à long terme de 1,8 point, et une moyenne de 1,49 point pour l'ensemble de 2019).

L'incertitude au sujet de l'offre et du coût des fonds rend très difficile pour les prêteurs de fixer des taux fixes et variables. Pour les taux variables, mon estimation est maintenant de 2,25 %. On peut encore réduire les taux fixes et variables. En temps normal, ces taux d'intérêt exceptionnellement bas seraient très stimulants pour les ventes de maisons, mais je m'attends à ce que les craintes et l'incertitude limitent les réponses.



## 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. Rédigé par Will Dunning, 15 mai 2020. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.*