

TROISIÈME TRIMESTRE 2020

RÉSUMÉS DU MARCHÉ DU LOGEMENT

QUÉBEC



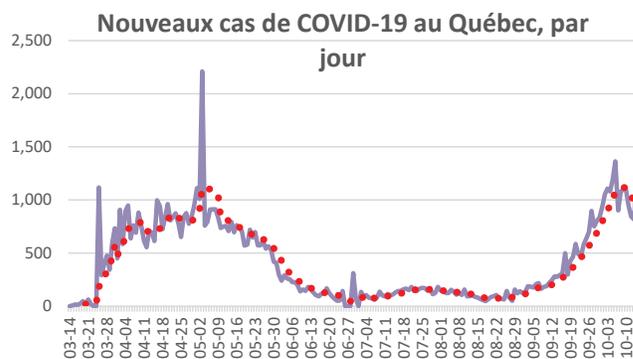
Rester en sécurité?

Il est clair que le Canada est maintenant dans une deuxième vague de l'épidémie de COVID-19, et la moyenne mobile de sept jours des nouveaux cas a récemment augmenté plus que ce que l'on a vu au printemps. La province de Québec a aussi connu une résurgence importante des infections au cours du dernier mois. Le taux récent de nouveaux cas au Québec est près du double de la moyenne nationale. Il reste à voir quels effets la deuxième vague aura sur le marché de l'habitation et l'économie en général. Ce graphique montre les données jusqu'au 16 octobre. Les données actuelles se trouvent ici :

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

Les données de l'Association des banquiers canadiens laissent entendre qu'environ 11 % des prêts hypothécaires étaient encore en report à la fin d'août (en baisse par rapport aux 16 % de la fin de juin). Le rapport de l'ABC se trouve ici : <https://cba.ca/canadian-banks-are-standing-by-canadians>

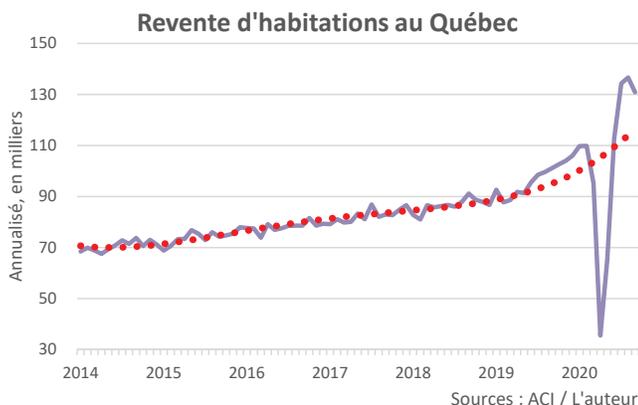
Les reports arriveront bientôt à échéance, ce qui crée un risque qu'il y ait une forte augmentation des arriérés hypothécaires au Québec. Il est urgent de tenir une conversation sur les options pour aider les emprunteurs hypothécaires qui ont encore des revenus déficients.



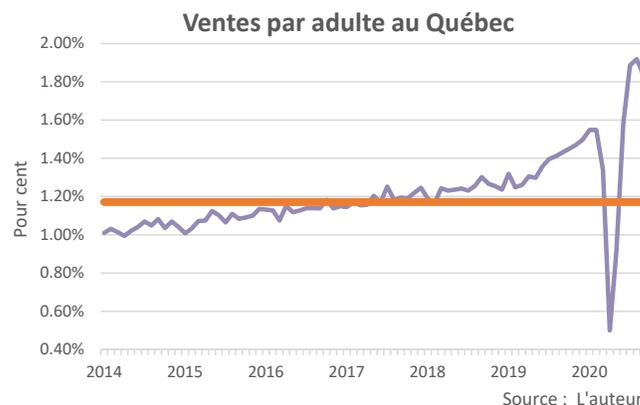
Source : Agence de la santé publique du Canada

Marché de la revente

Une grande force a été observée dans l'activité de revente de la province avant la pandémie, et les données récentes montrent qu'après une forte baisse au printemps, la vigueur a repris. Pour le troisième trimestre, le taux de vente annualisé était de 134 000, ce qui était de loin un nouveau record pour la province.



Sources : ACI / L'auteur



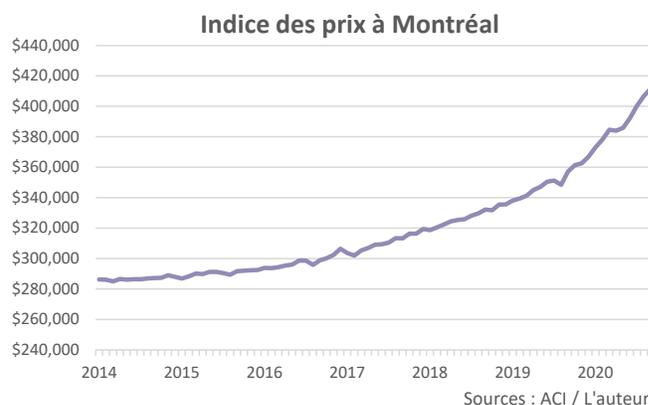
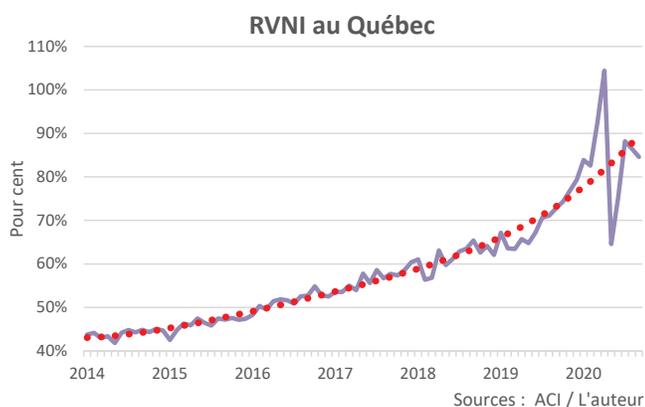
Source : L'auteur



Marché de la revente (suite)

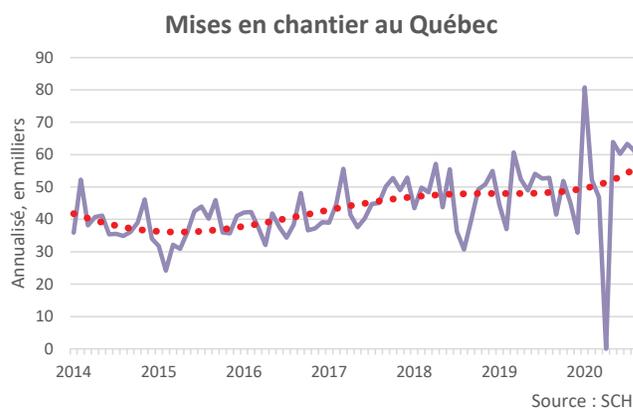
La hausse récente a plus que compensé entièrement l'activité très faible qui a été observée au cours du deuxième trimestre, et les ventes combinées pour les deuxième et troisième trimestres étaient de 23 % au-dessus de la moyenne (dans ce calcul, le taux de vente moyen a été ajusté pour la croissance de la population). La performance provinciale a été beaucoup plus forte que pour l'ensemble du Canada (les ventes combinées des deuxième et troisième trimestres étaient inférieures de 5 % à la moyenne ajustée en fonction de la population). Si l'on examine les données en termes de ventes par adulte, l'activité au troisième trimestre était supérieure de 61 % à la moyenne à long terme. Les taux d'intérêt extrêmement bas et la réouverture de l'économie ont été très favorables à l'achat d'habitations.

Le flux de nouvelles inscriptions sur le marché n'a pas suivi le rythme de la demande, ce qui a fait augmenter fortement le ratio ventes-nouvelles inscriptions (« RVNI »). Le RVNI a atteint en moyenne 84 % au cours des six derniers mois, ce qui est bien au-dessus du seuil pour un « marché équilibré », qui peut être de l'ordre de 45 %, soit le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année. Le net déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne maintenant une hausse rapide des prix. L'estimation de l'ACI d'un prix de référence typique pour la RMR de Montréal au troisième trimestre était de 15 % supérieure à celle d'il y a un an.



Mises en chantier

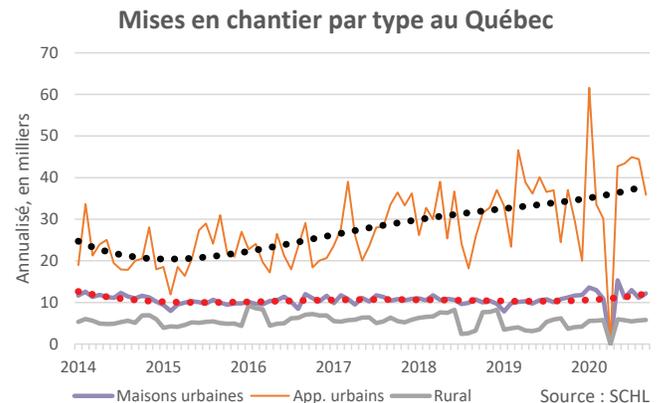
Les mises en chantier se sont renforcées au troisième trimestre, à un taux de 59100, soit le taux trimestriel le plus élevé de la dernière décennie. La hausse des mises en chantier au troisième trimestre (et la tendance à la hausse observée au cours du dernier quinquennat) était entièrement attribuable aux appartements.





Mises en chantier (suite)

L'activité des maisons (individuelles, jumelées et en rangée) a varié de mois en mois, mais il n'y a pas eu de tendance perceptible à la hausse ou à la baisse depuis un certain temps. Les mises en chantier demeurent faibles dans les régions rurales. Les tendances des mises en chantier continuent de laisser entendre que, au cours de l'année à venir (et au-delà), nous verrons des pénuries dans le marché de la revente des maisons et il y a un risque de stocks excessifs pour les appartements.

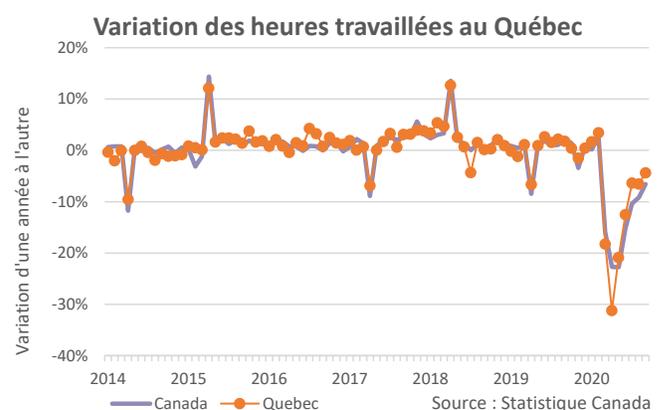
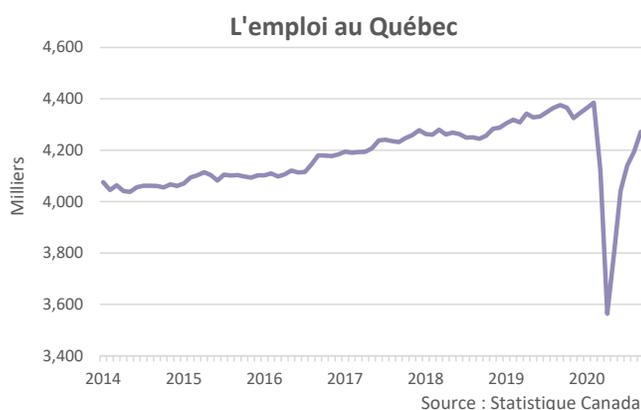


Tendances de l'emploi

L'emploi continue de se rétablir, avec une cinquième forte hausse consécutive en septembre. Statistique Canada estime que l'emploi a diminué de 820 000 en mars et avril, mais que depuis lors, 707 000 emplois ont été récupérés. En septembre, on estime que l'emploi total était inférieur de 114 000 (ou 2,6 %) à celui de février. Pour l'ensemble du Canada, le manque à gagner actuel est de 3,7 %.

À l'heure actuelle, je préfère regarder l'emploi en termes d'heures totales travaillées. Le graphique suivant montre que malgré un fort rebond, en septembre, les heures travaillées au Québec étaient inférieures de 4,4 % à ce qu'elles étaient il y a un an (pour l'ensemble du Canada, le chiffre est de 6,6 %).

Les pires impacts ont été observés dans les industries de services à bas salaires 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. La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène actuellement son enquête annuelle sur les marchés locatifs au Canada. Malheureusement, la SCHL s'attend à ne pas publier les résultats avant janvier.





Taux d'intérêt

Les rendements obligataires demeurent extrêmement faibles et ne montrent que de très petits mouvements. Au cours du dernier mois, le rendement moyen des Obligations du Canada de cinq ans n'a été que de 0,36 %.

Les taux d'intérêt hypothécaires se sont ajustés en grande partie à la chute des rendements obligataires. À mon avis, le taux d'intérêt typique annoncé d'une « offre spéciale » (taux fixe de cinq ans, annoncé par les grands prêteurs) n'est maintenant que de 1,9 %, de loin le plus bas jamais enregistré (et des taux encore plus bas peuvent être négociés). L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires s'est refermé, et à 1,55 point, il est maintenant inférieur à la moyenne à long terme de 1,8 point. Toutefois, il est similaire à la moyenne de 1,49 point pour l'ensemble de 2019. Pour les taux variables, mon estimation est maintenant de 1,8 %.

Pendant ce temps, les tests de résistance hypothécaire continuent d'utiliser un taux ridicule de 4,79 %.



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, 17 octobre 2020. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.