



Nous ne sommes toujours pas sortis de l'auberge

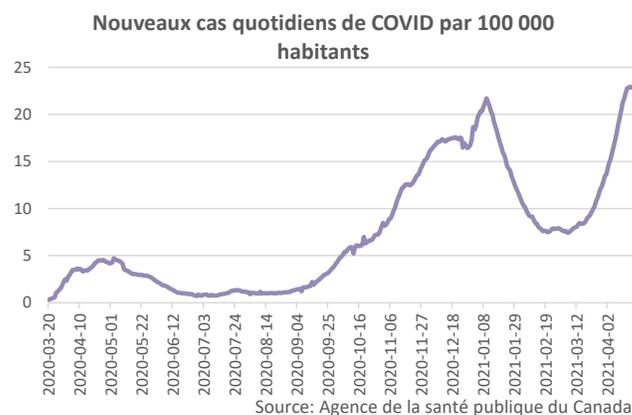
J'ai trouvé cela très intéressant, et cela a du sens pour un économiste : partout dans le monde, les endroits qui visaient COVID-zéro ont fait mieux que ceux qui ont tenté d'aplatir la courbe, non seulement dans les résultats pour la santé, mais aussi dans les dommages économiques :

<https://thetyee.ca/News/2021/04/02/Canada-One-Big-Pandemic-Response-Experiment-Zero-COVID/>

Ce graphique présente les données sur les nouvelles infections de la COVID-19 d'une manière différente de celles qui ont été précédemment observées (il montre la moyenne mobile sur sept jours, divisée par la population). Cela facilite la comparaison des tendances entre les provinces (dans les résumés trimestriels du marché de l'habitation pour les provinces, les graphiques comparent les taux de chacune des provinces au taux pancanadien de 22 pour 100 000).

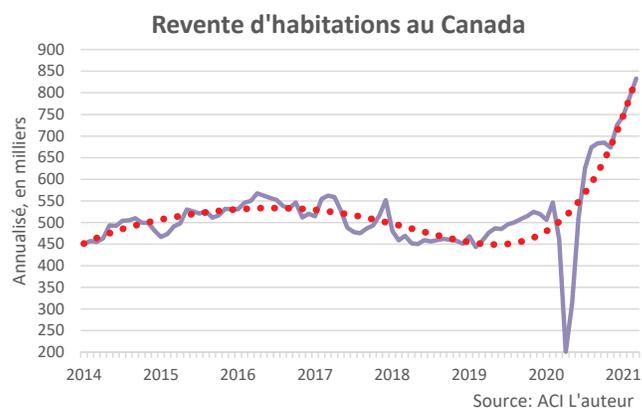
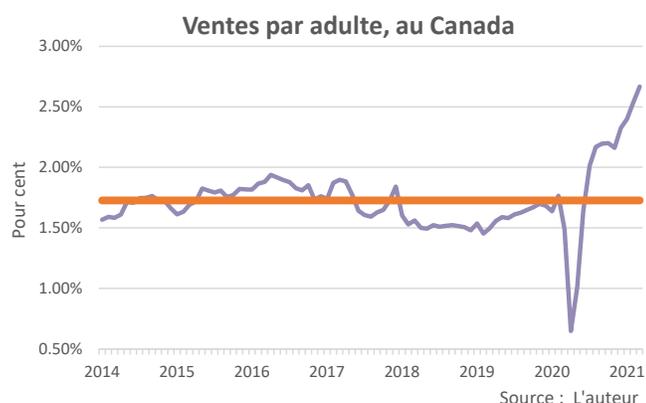
Au cours de la dernière semaine, le taux quotidien de nouvelles infections a dépassé le niveau record observé au cours de la deuxième vague. Cinq des dix provinces ont connu des hausses marquées. Cinq ont vu peu de changement (notamment les quatre provinces de l'Atlantique, plus le Manitoba). Ce graphique 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

Dans l'édition précédente de ce rapport, j'ai mentionné qu'il y avait eu une augmentation relativement faible du pourcentage de Canadiens qui achètent des maisons (d'un taux normal de 4,5 à 5 % par année à peut-être 5,5 à 6 % cette année). Mais, en termes proportionnels, il s'agit d'une très forte augmentation, qui dépasse l'offre disponible.



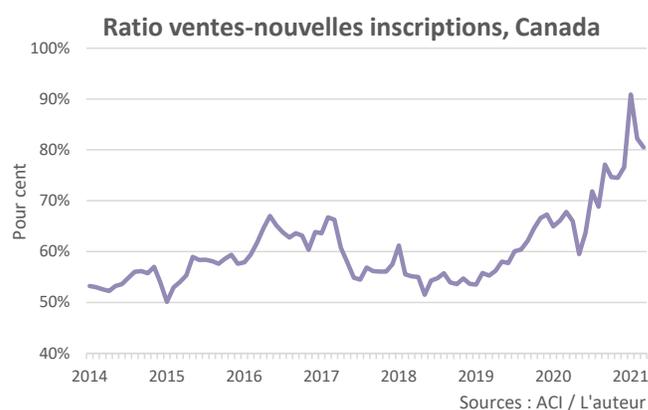
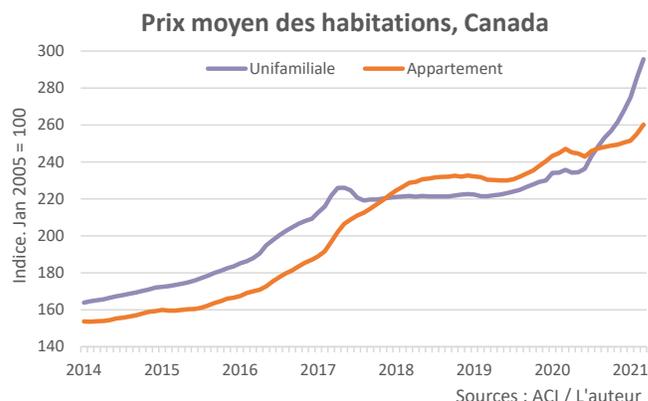


Marché de la revente (suite)

Il y a peut-être un autre facteur en jeu. Il arrive parfois (mais pas toujours) que lorsque les taux d'intérêt augmentent, il y ait une poussée des ventes, alors que les gens devancent leurs achats pour profiter des taux d'intérêt garantis à durée limitée. Les taux d'intérêt typiques « d'offre spéciale » pour les prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans ont augmenté d'environ un demi-point depuis la fin de janvier, et cela pourrait expliquer en partie pourquoi les ventes ont augmenté très fortement en février et encore plus en mars (un taux annualisé de 833 000). Exprimées sur une base ajustée en fonction de la population (par adulte), les ventes de mars ont également établi un nouveau record, à 55 % au-dessus de la moyenne à long terme.

En 2018 et pendant une bonne partie de 2019, les ventes ajustées en fonction de la population étaient nettement inférieures à la moyenne. Pour toute la période de janvier 2018 à mars 2021, le taux de vente moyen était presque exactement égal à la moyenne à long terme, comme je l'ai expliqué dans ma présentation au Symposium hypothécaire virtuel de Professionnels hypothécaires du Canada le 21 avril. (un manque net de seulement 37 000 ventes, ou un manque de seulement 2 % par rapport aux ventes totales).

À l'heure actuelle, il y a beaucoup plus de primo-accédants dans le marché que d'acheteurs déjà propriétaires (qui déménagent), ce qui signifie qu'il n'y a pas assez de gens qui ont besoin de vendre des maisons et qu'il n'y a pas assez de nouvelles inscriptions. Pour mars, le ratio national des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions (RVNI) s'est légèrement amélioré (diminué), mais à 81 %, il est encore bien au-dessus du seuil de 52 % qui indiquerait un « marché équilibré » — c'est-à-dire le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année.



L'indice des prix des maisons de l'ACI pour le Canada a augmenté considérablement au cours de chacun des 10 derniers mois. Comparativement à il y a un an, l'indice des prix pour le Canada est en hausse de 20 %.

Avec le déplacement de l'intérêt des consommateurs pour les habitations de faible hauteur, l'indice des prix des maisons individuelles a augmenté de 25 % au cours de la dernière année, mais pour les appartements, l'augmentation est de 5 %.



Mises en chantier

Depuis le milieu de l'année dernière, les mises en chantier ont bondi au Canada. Pour mars, le taux estimé de mises en chantier a atteint le taux le plus élevé des trois dernières décennies (335 000). L'activité des appartements demeure très forte. Fait encourageant, les mises en chantier d'habitations de faible hauteur (maisons individuelles, jumelées et en rangée) s'améliorent par rapport aux très faibles niveaux. La récente croissance très rapide des prix devrait encourager la construction de maisons dans les prochains mois, en particulier dans les petites villes où l'offre est plus «élastique» (plus capable de réagir rapidement aux prix).

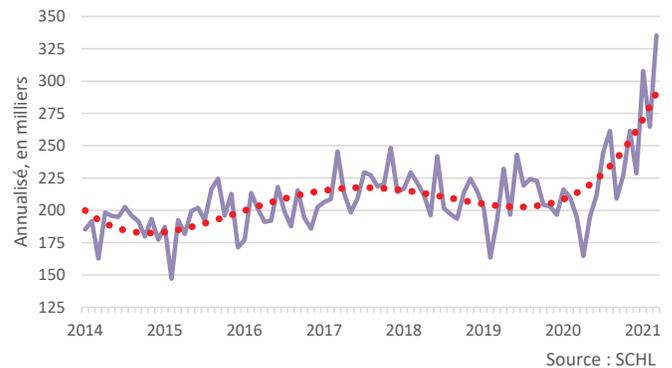
Sur mon site Web personnel, j'ai publié un court article (dans mon rapport mensuel de mars) qui examine les pénuries d'offre pour les maisons de la région de Toronto. (On a conclu qu'au cours de la dernière décennie et demie, la production a été inférieure de 100 000 à ce qui était nécessaire, et que l'insuffisance des stocks sur le terrain contribue à la croissance rapide actuelle des prix). Les tests de résistance hypothécaire sont l'un des facteurs qui ont causé cette sous-production. Je travaille actuellement sur un projet personnel qui étend cette analyse à tout le pays et qui constate que presque toutes les grandes villes du Canada ont sous-produit les habitations de faible hauteur.

Tendances de l'emploi

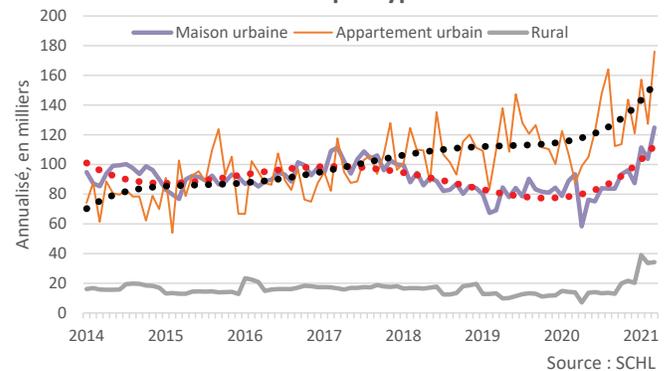
Statistique Canada estime que l'emploi a augmenté de façon très importante en mars (d'un peu plus de 300 000), ce qui est en grande partie attribuable à la réouverture économique. Il est possible qu'il y ait une certaine inversion en avril.

Il y a toujours une incertitude au sujet des variations mensuelles estimées par les données sur l'emploi, mais la tendance est encourageante : le Canada a récupéré environ 90 % des pertes d'emplois enregistrées le printemps dernier, et l'emploi est maintenant estimé à seulement 1,4 % de moins qu'au début de 2020.

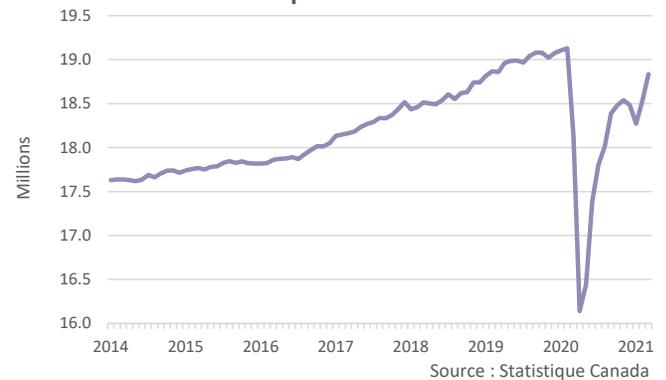
Mises en chantier au Canada



Mises en chantier par type d'habitation



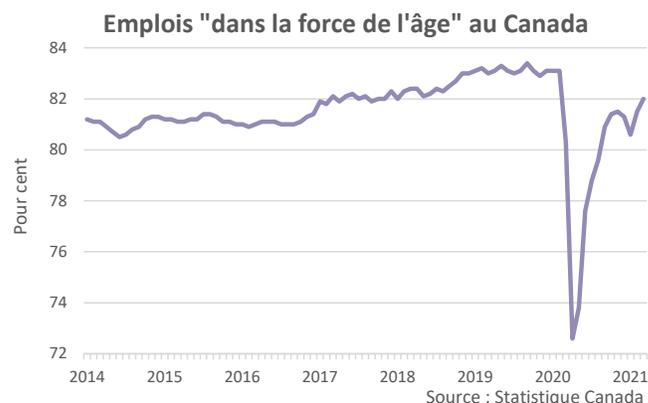
L'emploi au Canada





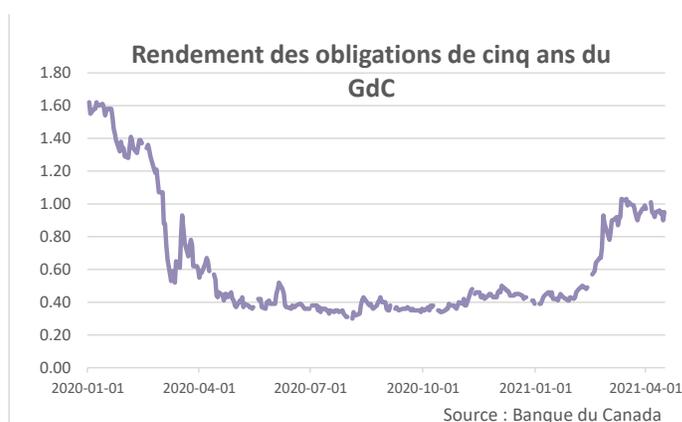
Tendances de l'emploi (suite)

Comme je l'ai expliqué dans ma présentation au Symposium hypothécaire virtuel, la reprise a été plus forte au Canada qu'aux États-Unis (où l'emploi est encore inférieur de 5 % à ce qu'il était avant la COVID), mais notre reprise a été plus faible que celle de l'Australie (où l'emploi est maintenant supérieur de 0,7 % à ce qu'il était avant la COVID). En ce qui concerne le pourcentage de Canadiens qui ont un emploi : dans la « force de l'âge » (25 à 54 ans), la part n'est pas revenue au niveau record observé en 2019, mais elle est similaire à 2017 et 2018, qui a été une période de santé économique assez bonne au Canada. Cet indicateur économique est très positif pour l'achat d'habitations au Canada.



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.