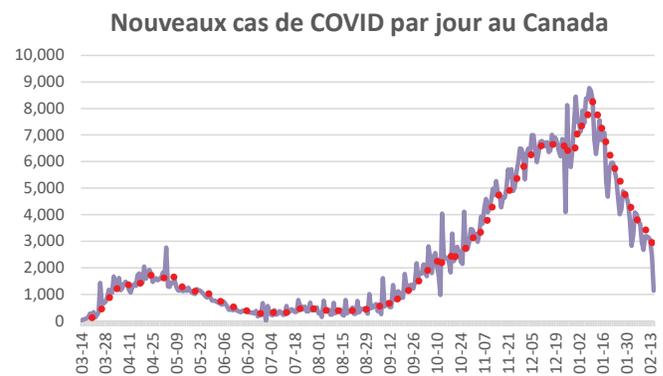




## Une embellie ?

Le taux de nouvelles infections par la Covid-19 s'est amélioré assez rapidement. Il convient de noter que dans ce graphique (qui montre les données jusqu'au 15 février), il manque des statistiques de certaines provinces pour les trois derniers jours. Cela dit, il semble que la tendance (la moyenne mobile sur sept jours illustrée par la ligne rouge pointillée) est d'environ 60 % inférieure au sommet observé au début de janvier. Les données actuelles se trouvent ici : <https://health-infobase.canada.ca/src/data/covidLive/covid19.csv>

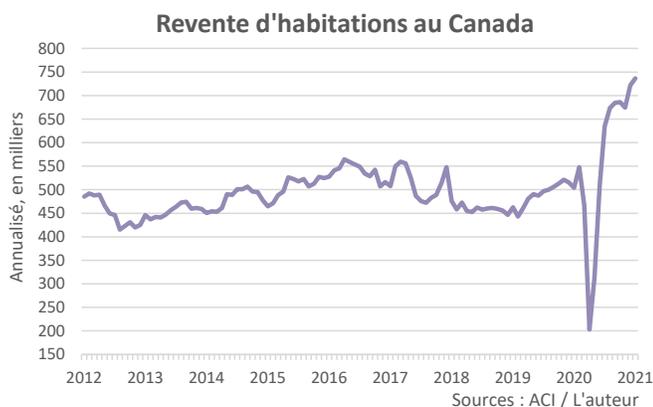
Les indicateurs économiques émergents (mis à part le marché de l'habitation) sont mitigés, mais laissent entendre en général que la reprise a stagné. Une partie, mais pas la totalité, des pertes observées au printemps dernier ont été récupérées.



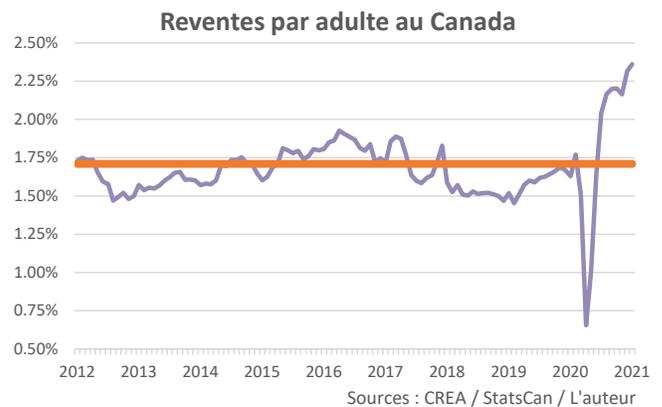
Source : Agence de la santé publique du Canada

## Marché de la revente

L'activité de revente a établi un autre record mensuel en janvier (un taux de vente annualisé de 736500). En regardant les taux de vente des deux dernières décennies, puis en faisant un ajustement pour la croissance de la population, je calcule que le taux moyen à long terme aujourd'hui serait d'environ 533000. Sur cette base, le taux de vente pour octobre était de 38 % supérieur à la moyenne. En fait, le taux de vente ajusté en fonction de la population pour janvier dernier était de 16 % supérieur au record précédent, établi en janvier 2007. La Covid-19 nous a fait réfléchir à nos modalités de logement. Parmi les locataires et les autres (principalement les personnes qui vivent avec leurs parents) la part qui veut acheter au cours de l'année à venir est quatre fois plus élevée qu'à la fin de 2019. Parmi les personnes qui possèdent déjà leur maison, il y a eu une plus petite augmentation des attentes d'achat.



Sources : ACI / L'auteur



Sources : CREA / StatsCan / L'auteur

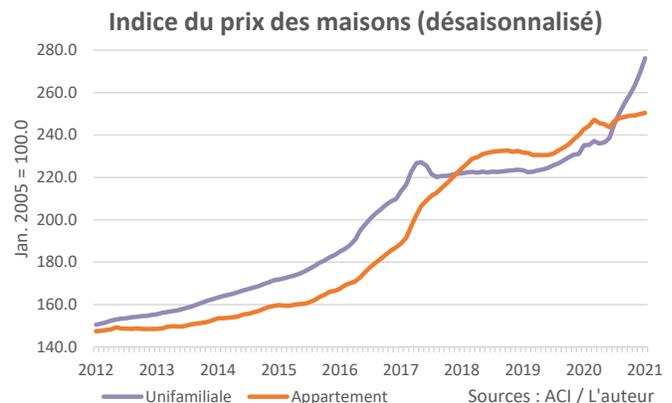
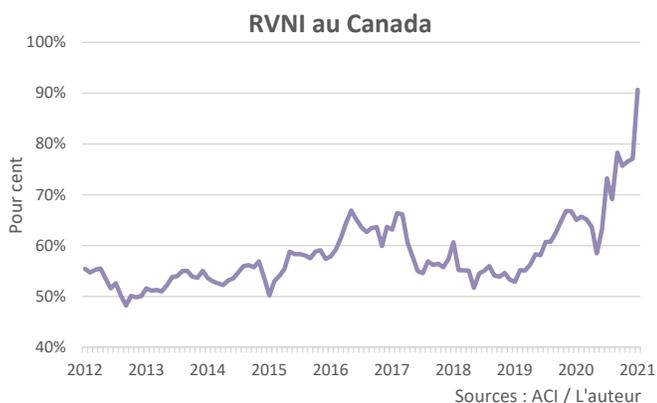


## Marché de la revente (suite)

Il en résulte que le nombre de maisons inscrites à la vente est bien en deçà de la demande. Cette question a été explorée dans la série de cinq rapports pour Professionnels hypothécaires du Canada. Le cinquième rapport a été publié le 9 février. On peut le trouver ici : <https://mortgageproscan.ca/fr/adhesion/ressources-et-publications/covid-19-%C3%A9tudes-sur-les-consommateurs>

Avec les flux insuffisants de nouvelles inscriptions sur les marchés de la revente, le RVNI est extrêmement élevé, à 91 %, bien au-dessus du seuil d'équilibre de 52 %. Les prix augmentent très rapidement. L'indice des prix des maisons de l'ACI pour le Canada a augmenté de 6,9 % au cours des cinq derniers mois (exprimé en taux annualisé, c'est 17 %). Dans de nombreuses collectivités, on s'est éloigné des appartements pour se tourner vers les maisons. L'indice des prix des maisons individuelles a augmenté de 9 % au cours des cinq derniers mois, mais pour les appartements, l'augmentation est de 1,6 %.

Le nouveau rapport fait aussi des commentaires sur les reports d'hypothèque, dont la plupart sont arrivés à échéance. Selon les données de l'Association des banquiers canadiens, moins de 1 % des prêts hypothécaires de ses membres étaient encore en report à la fin de l'année. À l'heure actuelle, il n'y a aucune preuve de difficultés de paiement importantes, mais nous n'en sommes qu'au début. Le plus récent rapport de l'ABC se trouve ici : <https://cba.ca/canadian-banks-are-standing-by-canadians>



## Mises en chantier

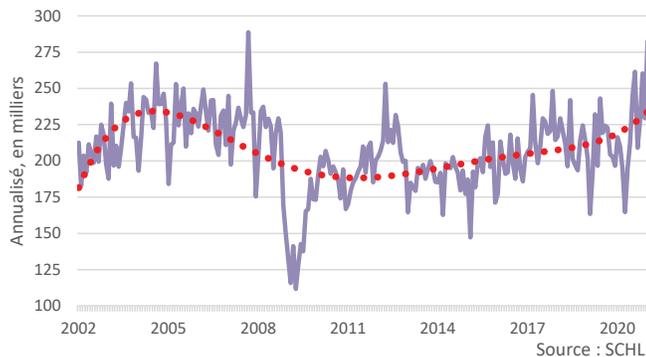
Les mises en chantier ont bondi en janvier pour atteindre un taux annualisé de 282 400. Toutefois, la majeure partie de la hausse s'est produite au Québec (hausse de 75 % par rapport à décembre, tandis que pour le reste du Canada, la hausse était de 6 %). Ces données ressemblent à un « artéfact » d'ajustement saisonnier. En outre, la tendance des mises en chantier est à la hausse.



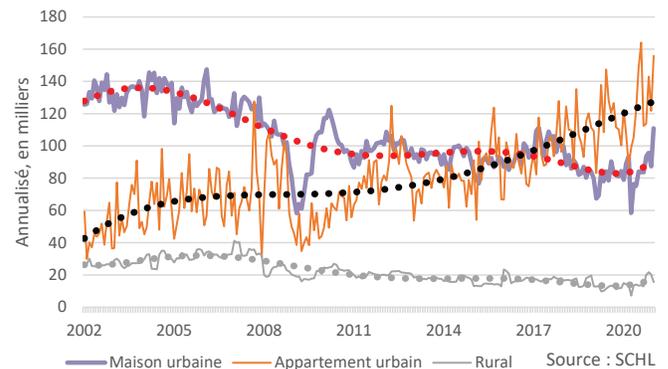
## Mises en chantier (suite)

Les tendances sont à la hausse pour les maisons et les appartements. Pour les habitations de faible hauteur, l'activité s'est légèrement améliorée au cours des derniers mois, par rapport aux niveaux extrêmement bas : les mises en chantier demeurent bien en deçà de ce qui était nécessaire historiquement. Les mises en chantier d'appartements continuent de refléter les décisions prises avant la Covid-19. Une décennie de sous-production de maisons entraîne de graves pénuries dans de nombreuses régions du pays, ce qui se traduit maintenant par une croissance extrême des prix dans de nombreuses régions. Cela devrait entraîner une certaine amélioration des mises en chantier de nouvelles maisons au cours de l'année.

### Mises en chantier au Canada



### Mises en chantier par type d'habitation

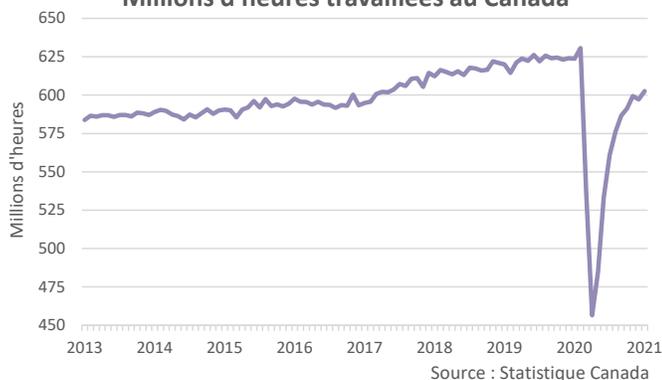


## Tendances de l'emploi

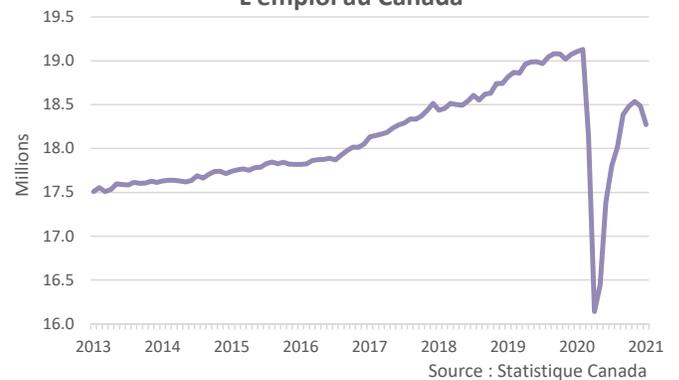
Les données sur l'emploi de janvier contenaient des messages contradictoires. L'emploi a diminué pour le deuxième mois consécutif, avec une baisse importante de 213 000. L'emploi au Canada est maintenant inférieur de 4,5 % à celui de février dernier.

Toutefois, la majeure partie des pertes d'emplois de janvier se sont produites dans le travail à temps partiel. Le nombre total d'heures travaillées a effectivement augmenté en janvier (mais il est encore inférieur de 4,5 % à celui de février dernier).

### Millions d'heures travaillées au Canada



### L'emploi au Canada



FÉVRIER 2021

# RÉSUMÉS DU MARCHÉ DU LOGEMENT CANADA



PROFESSIONNELS  
HYPOTHÉCAIRES  
DU CANADA

## Taux d'intérêt

Les rendements obligataires ont augmenté depuis la fin d'octobre. Le rendement actuel des obligations de cinq ans du gouvernement du Canada (autour de 0,55 % au 16 février) demeure extrêmement faible.

Les taux d'intérêt hypothécaires n'ont suivi que partiellement la hausse des rendements obligataires. Mon estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire « d'offre spéciale » annoncé (taux fixe de 5 ans annoncé par les grands prêteurs) est maintenant de 1,85 % (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. Pour les taux variables, mon estimation est maintenant de 1,8 %.

Comme il a été mentionné précédemment, le taux utilisé dans les tests de résistance hypothécaire demeure ridicule, à 4,79 %. La Banque du Canada publie des données sur les taux hypothécaires contractés (depuis 2013). Le taux mensuel moyen le plus élevé (fixe de 5 ans) indiqué dans cet ensemble de données est de 3,76 %. Ces données se trouvent ici :

<https://www.banqueducanada.ca/taux/statistiques-bancaires-et-financieres/taux-dinteret-sur-les-prets-nouveaux-et-existants-consentis/>



## 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, 16 février 2021. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2021