

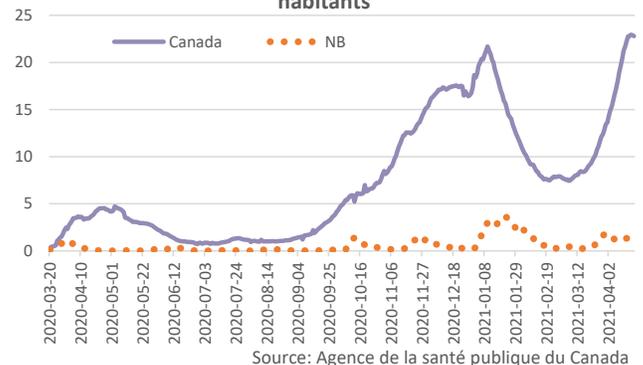


## On reste en sécurité

Le Nouveau-Brunswick continue de connaître un très faible niveau d'infections par Covid-19. Comme cela est illustré dans ce graphique, le taux ajusté de la population pour la province demeure très loin en dessous de la moyenne nationale (la moyenne sur sept jours n'est que de 1,2 pour 100 000 personnes, contre 22 pour l'ensemble du Canada). 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>

Nouveaux cas quotidiens de COVID par 100 000 habitants

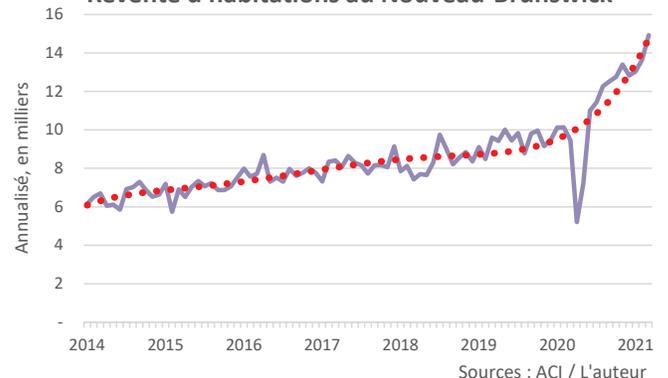


## Marché de la revente

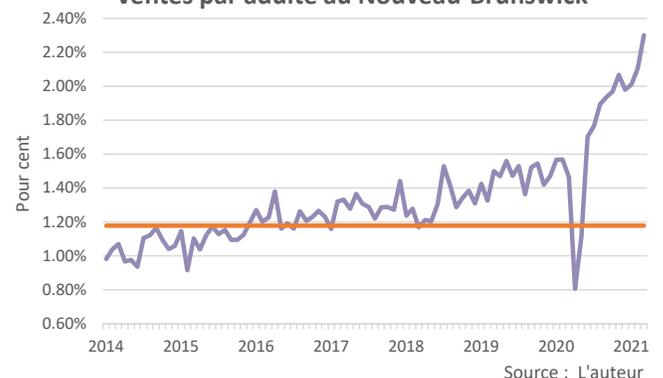
L'activité de revente est très forte au Nouveau-Brunswick (et partout au pays). Pour le premier trimestre, le taux de vente annualisé était de 13900, ce qui était le troisième record (trimestriel) consécutif pour la province.

En regardant les taux de vente des deux dernières décennies, puis en faisant un ajustement pour la croissance de la population, je calcule qu'un taux moyen est maintenant d'environ 7 600. Sur cette base ajustée en fonction de la population, le taux de vente de la province pour le premier trimestre était supérieur de 82 % à la moyenne à long terme. Cette augmentation de la demande est beaucoup plus importante pour le Nouveau-Brunswick que pour l'ensemble du pays (pour l'ensemble du Canada, le taux de vente au premier trimestre était de 47 % supérieur à la moyenne à long terme). La demande est très forte dans la province en raison d'une combinaison de faibles taux d'intérêt et d'une excellente abordabilité, avec une situation de l'emploi robuste. Cela dit, il est possible que les ventes aient été limitées dans la province en raison d'une offre insuffisante.

Revente d'habitations au Nouveau-Brunswick



Ventes par adulte au Nouveau-Brunswick





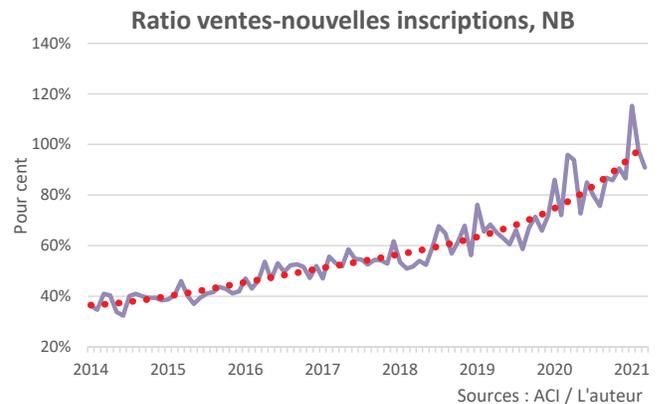
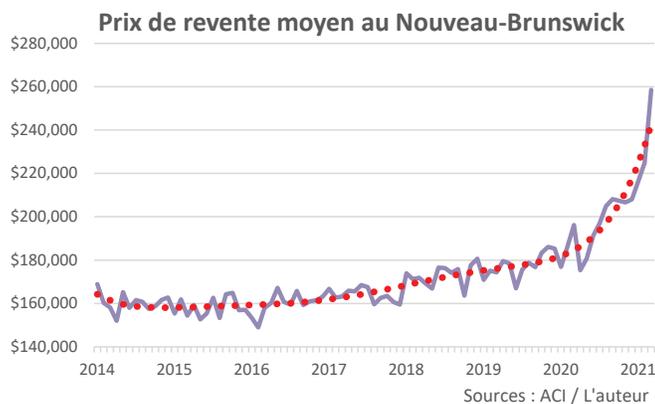
## Marché de la revente (suite)

En regardant l'ensemble de la période depuis janvier 2018, les ventes totales au Nouveau-Brunswick ont été nettement supérieures (7000, ou 30 %) à la moyenne ajustée en fonction de la population.

Le flux de nouvelles inscriptions sur le marché ne suit pas la demande, ce qui a fait augmenter le ratio ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) à un niveau extrêmement élevé. Le RVNI a atteint une moyenne de 94 % au cours des six derniers mois, le deuxième plus élevé au pays et bien au-dessus du seuil pour un « marché équilibré », qui pour le Nouveau-Brunswick pourrait être de l'ordre de 44 %, c'est-à-dire le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année.

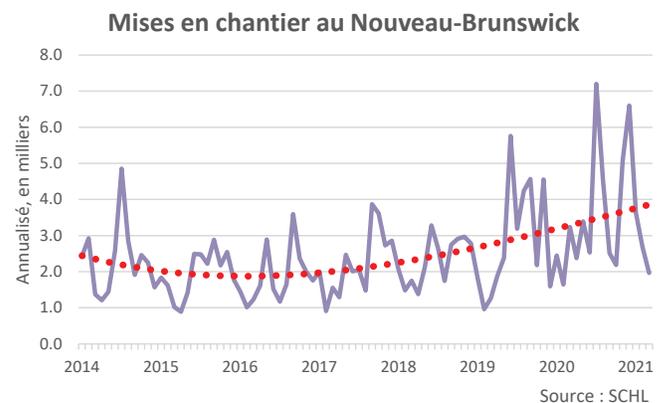
Le net déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne maintenant une croissance rapide des prix. Les données de l'ACI montrent que le prix de revente moyen pour le premier trimestre était supérieur de 26 % à celui d'il y a un an.

Si plus d'offre était disponible, les ventes seraient très probablement plus fortes qu'elles ne le sont actuellement, et la croissance des prix serait moins extrême.



## Mises en chantier

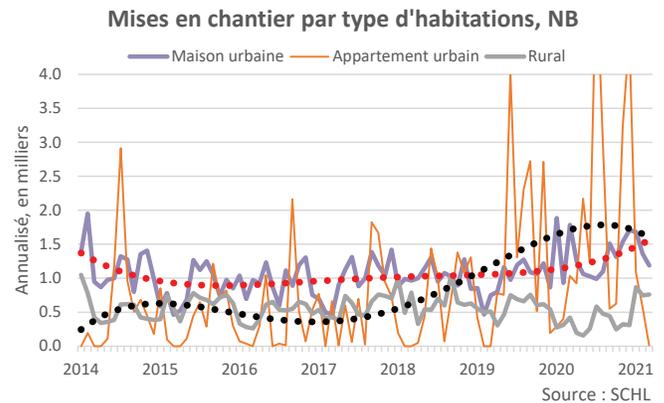
Les mises en chantier ont connu une tendance à la hausse au Nouveau-Brunswick, et le taux annualisé pour le premier trimestre était de 5200.





## Mises en chantier (suite)

Les données récentes indiquent une amélioration des mises en chantier dans les zones urbaines. L'activité des appartements est variable, mais la tendance demeure forte.

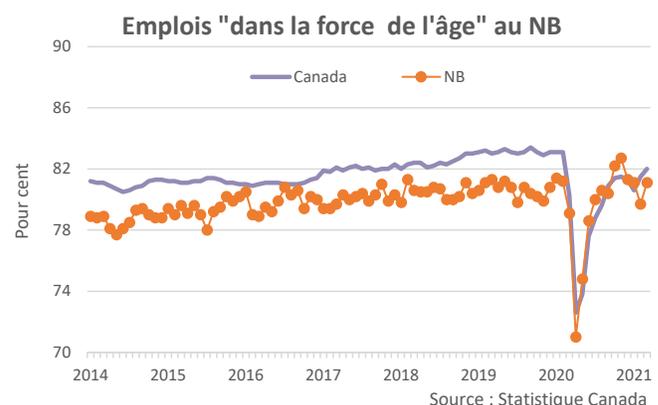
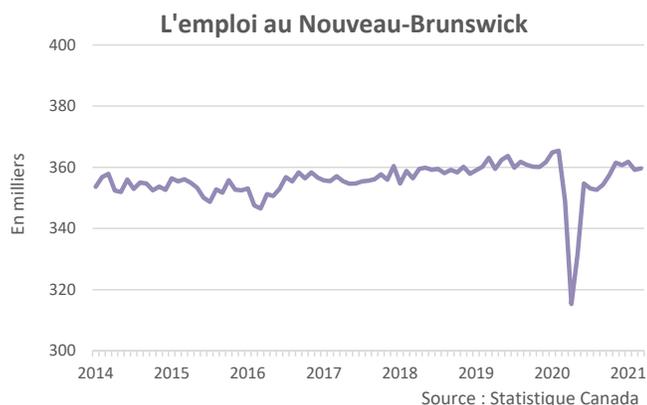


## Tendances de l'emploi

Les estimations de l'emploi de Statistique Canada suggèrent que l'emploi au Nouveau-Brunswick est encore légèrement (1,5 %) inférieur à celui de janvier 2020. Toutefois, les données proviennent d'une enquête par sondage et présentent donc une certaine variation aléatoire.

Il est possible que l'emploi dans la province était surestimé au début de 2020. L'estimation actuelle de l'emploi (pour mars de cette année) est similaire aux chiffres indiqués plus tôt en 2020. Tout compte fait, les données récentes sur l'emploi au Nouveau-Brunswick semblent encourageantes.

Le graphique suivant porte sur le pourcentage des adultes dans la « force de l'âge » (25 à 54 ans) qui ont un emploi. En raison des variations dans les estimations, il y a de l'incertitude sur l'état réel de la situation de l'emploi dans la « force de l'âge ». Il semble être similaire à la période d'avant Victoria.





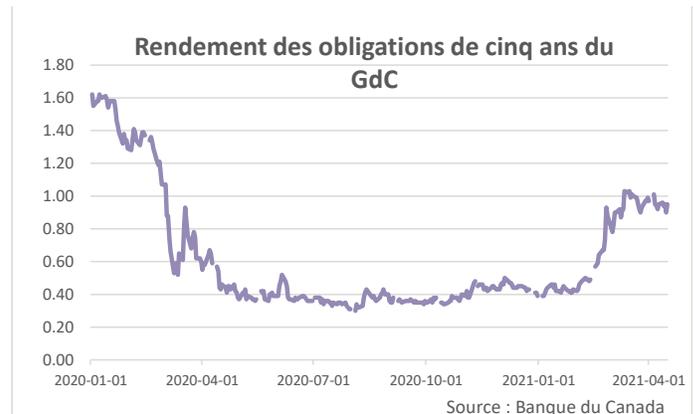
## Taux d'intérêt

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.