

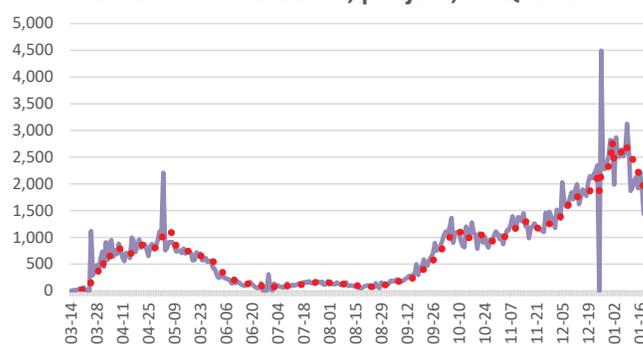
Un point tournant ?

Au cours des derniers jours, le taux de nouvelles infections Covid-19 a reculé au Québec, mais il reste assez élevé (exprimé sur un million ou par 100 000, la moyenne actuelle de sept jours de la province est presque 30 % au-dessus de la moyenne nationale). Ce graphique montre les données jusqu'au 18 janvier :

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

Nous voyons maintenant des données économiques de novembre et elles laissent entrevoir un affaiblissement supplémentaire, même avant compte tenu de ce qui s'est passé en décembre. Cela dit, je ne suis toujours pas disposé à produire des prévisions sur ce qui pourrait arriver au marché de l'habitation ou à l'économie en général, parce que nous ne pouvons pas savoir comment cela va se dérouler.

Nouveaux cas de COVID, par jour, au Québec

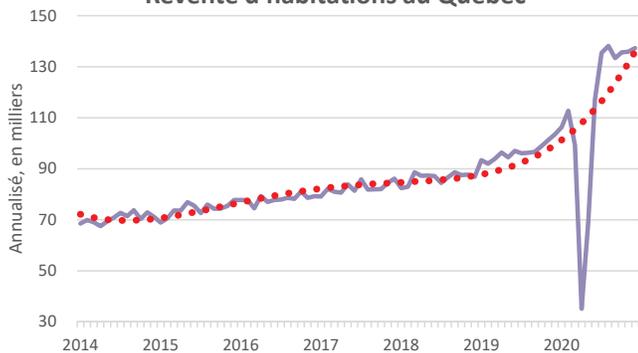


Source : Agence de la santé publique du Canada

Marché de la revente

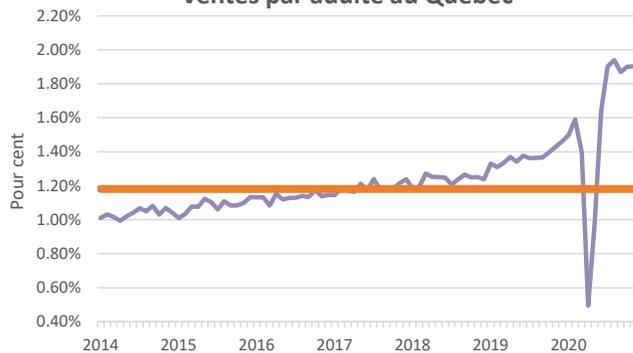
Mis à part une forte baisse aux premiers mois de la pandémie, le marché de la revente du Québec s'est raffermi. Pour le quatrième trimestre, le taux de vente annualisé était de 136 000. De nouveaux records ont été établis au troisième et au quatrième trimestre de 2020. Pour l'ensemble de l'année, les ventes ont totalisé 1 129 711, ce qui représente un nouveau record annuel (17 % de plus que le record précédent, établi en 2019). 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 pour 2020 serait d'environ 84 000. Sur cette base, le taux de vente pour 2020 était très loin (34 %) au-dessus de la moyenne à long terme.

Revente d'habitations au Québec



Sources : ACI / L'auteur

Ventes par adulte au Québec



Source : L'auteur

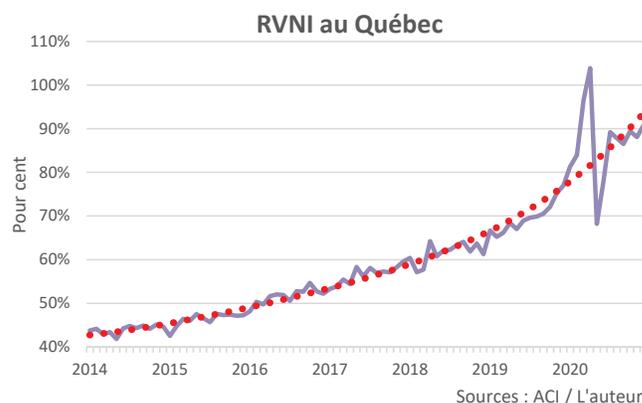
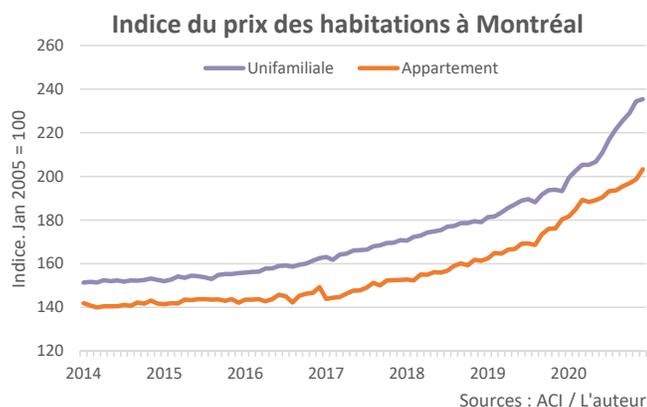


Marché de la revente (suite)

La forte demande d'habitations au Québec est en partie justifiée par la forte création d'emplois des dernières années, en plus des taux d'intérêt extrêmement bas. Mais il est également possible qu'il y ait des facteurs psychologiques (peut-être des « attentes extrapolatives »?) qui stimulent artificiellement la demande.

Le flux de nouvelles inscriptions sur le marché a ralenti en même temps que la demande a augmenté. Par conséquent, le ratio ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est devenu de plus en plus extrême au cours des trois dernières années. Le RVNI provincial a atteint une moyenne de 89 % au cours des six derniers mois, bien au-dessus du seuil pour un « marché équilibré », qui peut être de l'ordre de 45 %, c'est-à-dire le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année.

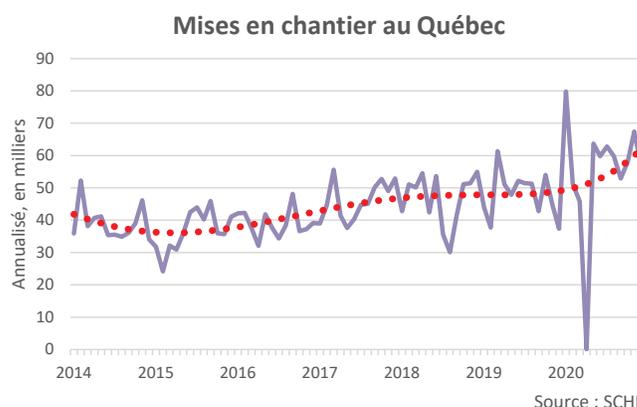
L'aggravation du déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne une accélération des prix. L'indice des prix des maisons de l'ACI pour la région de Montréal a augmenté de 10,1 % au cours des six derniers mois (exprimé en taux annualisé, c'est 21 %). Dans de nombreuses régions du Canada, les données montrent que l'on délaisse les appartements au profit des maisons. Pour Montréal, l'indice des prix des maisons individuelles a augmenté de 11,6 % au cours des six derniers mois. Pour les appartements, la croissance est plus lente, mais à 6,8 % au cours des six derniers mois, elle est encore très rapide.



Mises en chantier

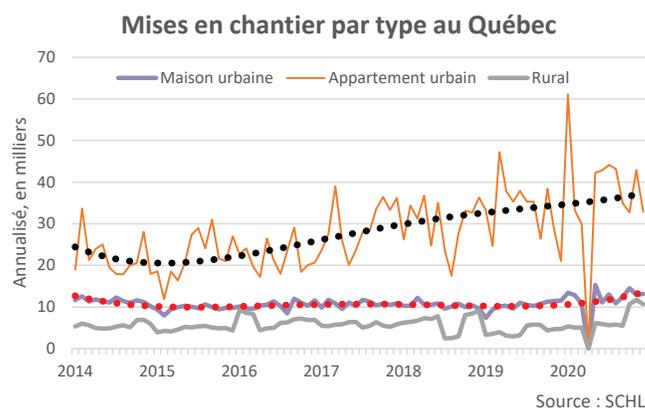
La très forte conjoncture des marchés de la revente a encouragé l'augmentation des mises en chantier..Au quatrième trimestre, le taux était exceptionnellement élevé, à 60 000.

Pour l'ensemble de l'année, les mises en chantier au Québec ont atteint 54 066, soit 18 % de plus que la moyenne des 20 dernières années.



Mises en chantier (suite)

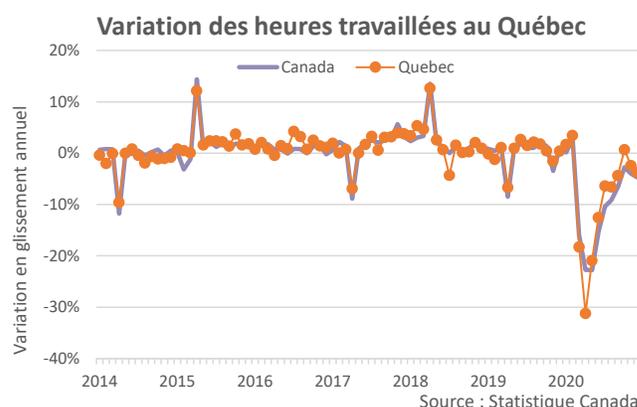
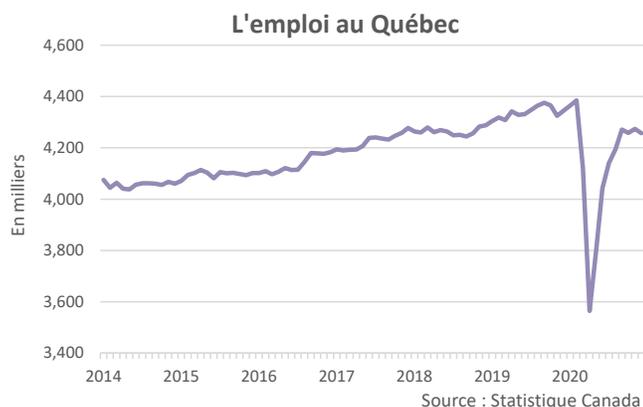
La force des mises en chantier est concentrée dans le secteur des appartements. L'activité des maisons (individuelles, jumelées et en rangée) demeure faible. Les tendances des mises en chantier continuent de laisser entendre que, au cours de l'année à venir (et au-delà), nous verrons des pénuries dans le marché de la revente des maisons et il y a un risque de stocks excessifs pour les appartements.



Tendances de l'emploi

La reprise de l'emploi au Québec a été interrompue, car il y a eu un changement négligeable au quatrième trimestre. Statistique Canada estime que l'emploi a diminué de 820 000 en mars et avril, mais que depuis, 693 000 emplois ont été récupérés. En décembre, on estime que l'emploi total était inférieur de 128 000 (ou 2,8 %) à celui de février. Pour l'ensemble du Canada, le manque à gagner actuel est plus important, à 3,3 %.

Le tableau suivant présente l'emploi en nombre d'heures travaillées. En décembre, le nombre total d'heures était inférieur de 3,8 % à celui d'il y a un an. La réduction pour l'ensemble du Canada est plus importante, à 4,7 %.





Taux d'intérêt

En réaction aux nouvelles positives sur les vaccins Covid-19, les rendements obligataires ont légèrement augmenté en novembre. Depuis lors, il n'y a eu que des variations mineures. Le rendement des obligations de cinq ans du gouvernement du Canada a été de l'ordre de 0,45 %, à peine plus élevé que les creux historiques observés au cours de l'été et au début de l'automne.

Les taux d'intérêt hypothécaires demeurent extrêmement bas. 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 1,65 % (des taux encore plus bas peuvent être négociés). L'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires n'est que de 1,2 point, ce qui est inférieur à la moyenne à long terme de 1,8 point. Pour les taux variables, mon estimation est maintenant de 1,35 %.

Comme il a été mentionné précédemment, le taux utilisé dans les tests de résistance hypothécaire demeure ridicule, à 4,79 %.



Marchés locatifs

La SCHL publiera le 28 janvier les résultats de son sondage d'octobre. Il y a deux ans, la publication avait eu lieu le 28 novembre.

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, 19 janvier 2021. Copyright : Professionnels hypothécaires du Canada 2021.