

1^{er} TRIMESTRE :

Survol du marché de l'habitation de Canada Guaranty

JANVIER À MARS 2010

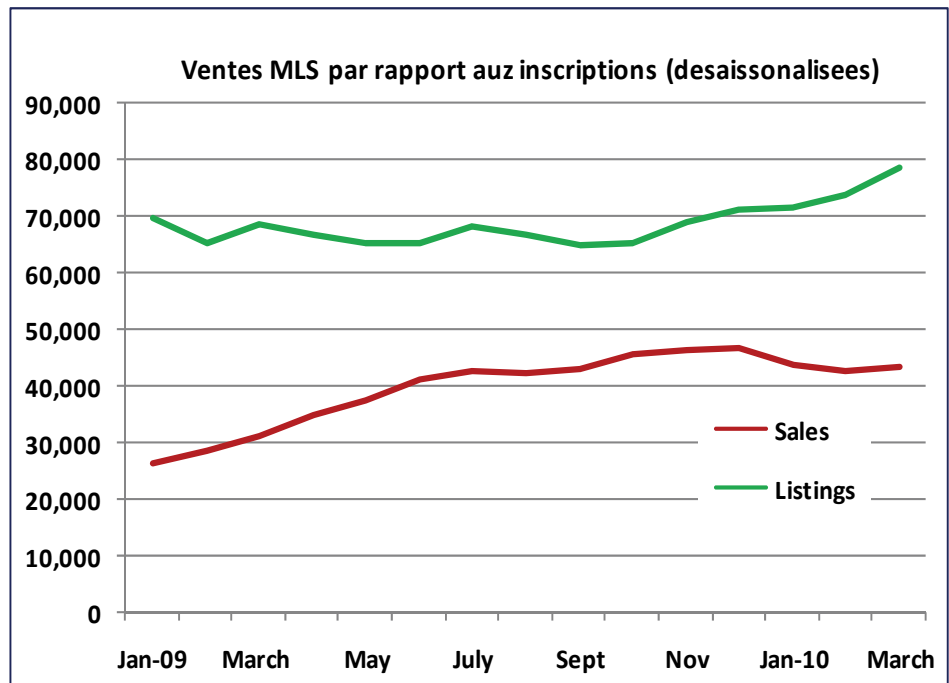
Durant le premier trimestre de 2010, on a assisté à une hausse des niveaux d'emploi, à de faibles taux d'intérêt et à une hausse de l'abordabilité des propriétés. Par conséquent, la confiance des consommateurs a atteint un niveau inégalé depuis 2008. Ce niveau de confiance élevé a contribué à une reprise économique plus vigoureuse, entraînant une hausse de la croissance dans les secteurs du détail et de l'habitation.

Le premier trimestre s'est terminé sur une note positive grâce à une hausse de 0,8% du commerce de détail et à un accroissement annuel des ventes de maisons désaisonnalisées de 46,7% (130 072 unités). Bien que le prix des maisons ait repris du poil de la bête depuis les bas niveaux enregistrés en 2009, les hausses ont été modérées en raison du nombre grandissant d'inscriptions et des taux hypothécaires qui augmentent.

La reprise au Canada repose sur un secteur manufacturier vigoureux et sur le retour de ce secteur à son niveau de pré-récession. Quoique la hausse de la production (1,9%) dans son ensemble ait créé un sentiment positif un janvier, il y a des facteurs inquiétants, dont la hausse du huard et des taux d'intérêt ainsi que le fait que la reprise qui n'est pas au rendez-vous dans le secteur automobile mal en point.

Après avoir atteint un sommet au quatrième trimestre de 2009, les reventes ont légèrement ralenti en retraite pour atteindre 130 072 unités (désaisonnalisées) au premier trimestre de 2010. Cela était accompagné d'une hausse des ventes en Ontario, au Québec, et à Terre-Neuve, alors que la baisse des ventes en Colombie-Britannique et en Alberta a provoqué un mouvement décroissant si on compare au trimestre dernier.

Le nombre croissant des inscriptions a eu pour effet de modérer la pression exercée sur les prix pendant que le marché commence à favoriser modérément les acheteurs.



Source : ACI

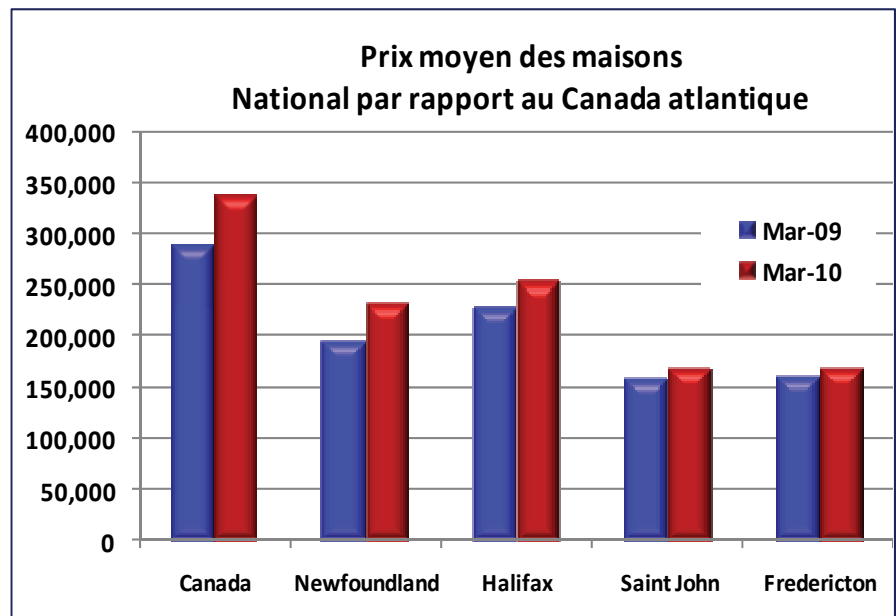
Grâce à une offre plus musclée, plus d'options sur le marché s'offrent aux participants, ce qui a pour effet de ralentir le processus d'achat et d'amener ceux qui établissent les prix à se fier sur des perspectives modérées. Le prix moyen des maisons au Canada s'est apprécié pour s'établir à 340 920\$ au premier trimestre de 2010, soit en hausse de 17,6% par rapport au même niveau l'an dernier.



Tenant bien le coup dans le présent marché économique, la province de Terre-Neuve a vu les prix progresser de 18% en regard de mars 2009, pour terminer le trimestre avec un prix moyen de 234403\$ et établir un nouveau record pour le marché immobilier dans cette province. Jumelée à la vigueur continue du marché d'Halifax, cette progression a aidé les provinces de l'Atlantique à enregistrer un prix global des maisons de 193 335 \$ (en hausse de 9,7% par rapport à mars 2009).

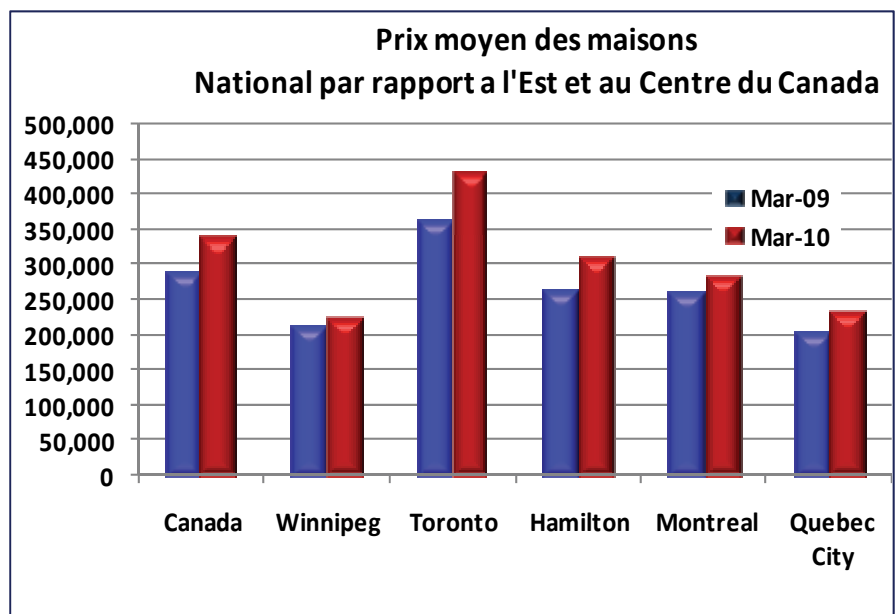
Par opposition aux pré-occupations de la débâcle immobilière il y a un an de cela, la

province de l'Ontario s'en est sortie avec un marché tenace et vigoureux. En effet, le nombre d'unités vendues (par rapport au premier trimestre de 2009) a progressé de 51,5 %, pour un total de 21 294 unités et le prix moyen des maisons listées sur MLS® a augmenté de 19,5%, pour s'établir à 349 405 \$ au premier trimestre.



Source : ACI

Le Québec a su facilement surmonter la faible baisse des prix parce que le marché québécois continue de subir l'impact modéré des récents problèmes économiques. Le Québec a, jusqu'à ce jour, pu afficher une hausse de 10,9 % des prix, pour terminer le trimestre avec un prix moyen de 241 566 \$. Au cours des six derniers mois, on a assisté à une hausse des ventes alimentée par les acheteurs de première maison et par ceux qui retournaient sur le marché afin de profiter de l'abordabilité accrue et des faibles taux d'intérêt. À mesure que nous progresserons durant l'année 2010, la hausse des prix et des taux hypothécaires rendront les maisons moins abordables et modéreront donc la demande potentielle.

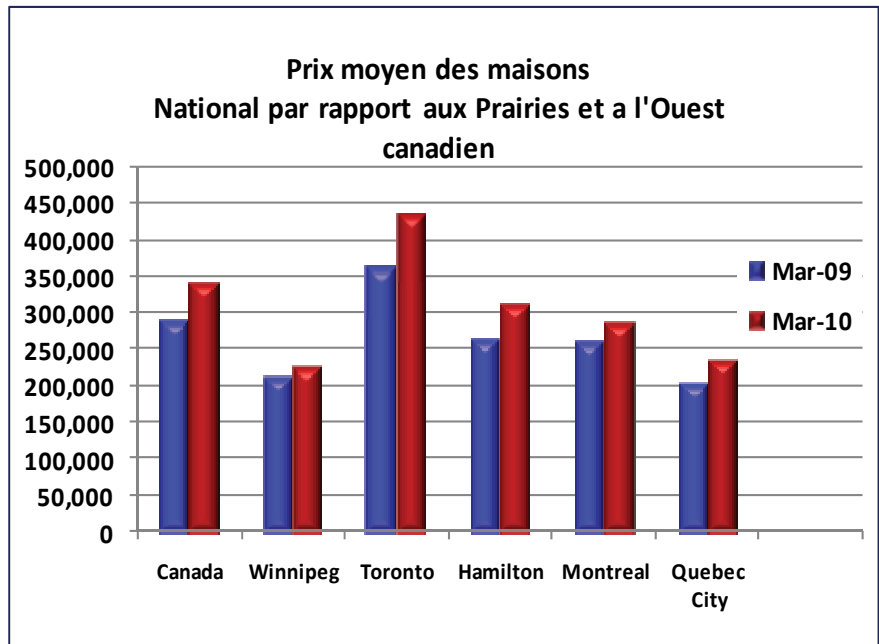


Source: ACI



La Colombie-Britannique a terminé le premier trimestre avec un prix moyen des maisons de 504 312 \$ (le plus élevé jusqu'à ce jour). Cette hausse de 19,1% par rapport à l'an dernier a provoqué une importante baisse de l'abordabilité des maisons et constitue un facteur important du faible taux de revente au début de 2010.

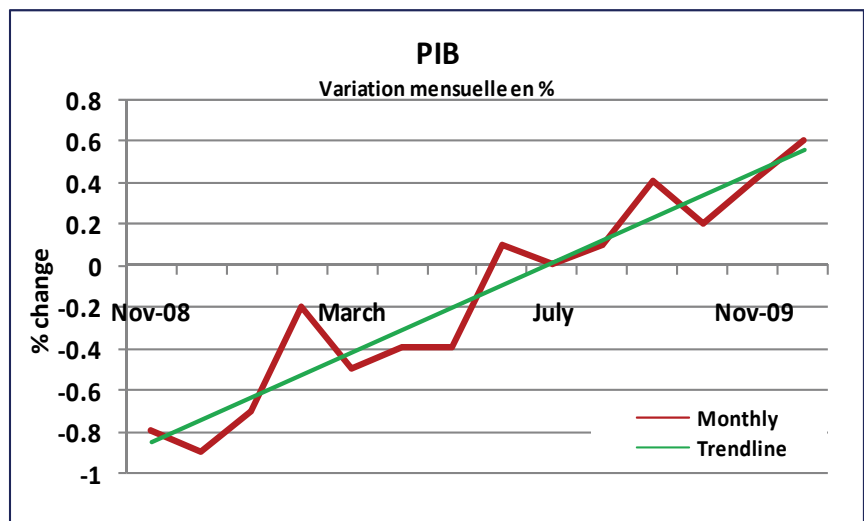
Le faible taux de chômage et l'abordabilité modérée ont contribué à de forts marchés immobiliers en Saskatchewan et au Manitoba. Par contre, toujours aux prises avec une reprise économique anémique, l'Alberta a fait contrepoids à la demande des deux autres provinces des Prairies. Donc, les provinces des Prairies ont terminé le premier trimestre avec une hausse de 9,0% (par rapport à 2009) et un prix moyen des maisons de 316 572 \$.



Source: ACI

Connaissant une hausse pour un cinquième mois consécutif, le PIB a progressé de 0,6% au mois de janvier.

Malgré un déclin de 2,4% de la production de véhicules neufs, le secteur manufacturier a enregistré une hausse de 1,9% au chapitre des résultats globaux. D'autres signes positifs se dessinent dans le secteur des ventes (+0,8%) qui sont surtout attribuables aux secteurs de la construction résidentielle, des aliments et des boissons.

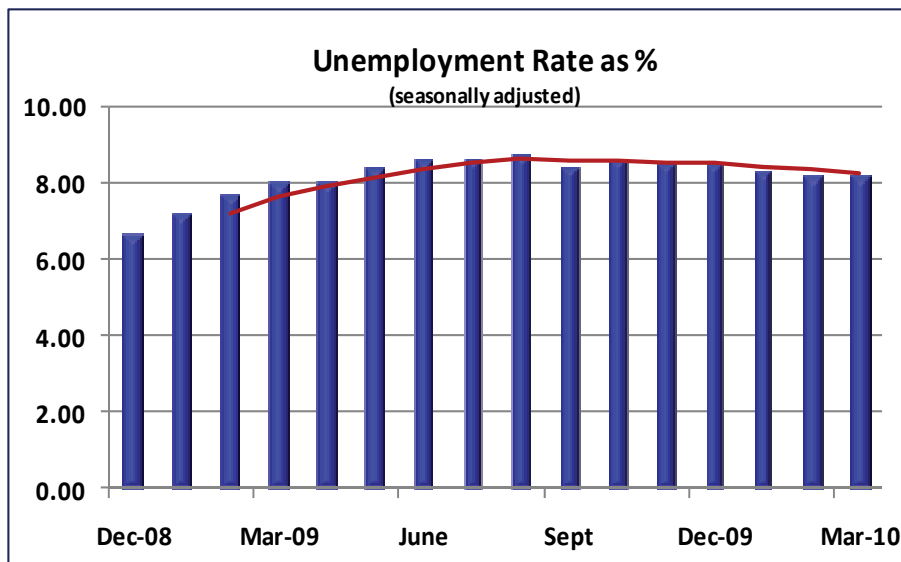


Source : Statistique Canada



Le retour des consommateurs sur le marché a aidé le secteur de la construction (+1,7%) qui a affiché des résultats négatifs dans le secteur non résidentiel, mais qui a enregistré un gain relativement important dans le secteur de la construction résidentielle (+4,0%).

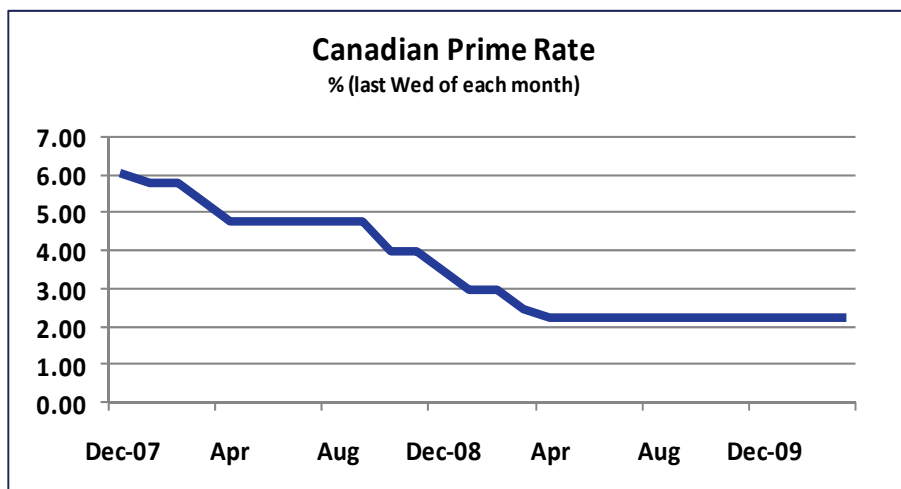
Une reprise est venue s'installer dans les autres secteurs, y compris dans celui des ressources naturelles, en raison d'une croissance due à une reprise de la demande étrangère. Les activités d'extraction de gaz naturel, d'or, d'argent et de potasse ont connu une progression au mois de janvier, contribuant à une hausse de 0,9% dans le secteur.



Source : Statistique Canada

Le taux de chômage, qui est resté stable durant le mois de mars, se situe à 8,2%, et ce, même si de nouveaux emplois sont venus s'ajouter au marché de l'emploi. Au nombre des principaux secteurs qui ont connu une croissance des niveaux d'emploi, on compte ceux des ressources naturelles, où 36 000 emplois ont été créés depuis octobre 2009 et la construction continue de récolter les bienfaits d'une hausse des investissements financiers, ayant créé 21 000 emplois en mars. Au niveau provincial, l'Alberta était la seule province à avoir affiché une hausse du taux de chômage en mars, taux qui est passé à 7,5%. L'Ontario a réussi à renverser la tendance au chapitre des pertes d'emploi, enregistrant une hausse de 10 000 emplois et une baisse du taux de chômage qui s'est établi à 8,8%. Le Québec (6 000 emplois de plus qui représentent un taux de chômage de 8%) et la Saskatchewan, qui continue d'afficher le taux de chômage le plus bas au pays (5,1%), viennent compléter ce tableau.

La Banque du Canada a poursuivi son mandat de climat de faibles taux d'intérêt au premier trimestre de 2010 en vue de stimuler davantage la reprise économique. On suppose que la Banque du Canada révisera actuellement le taux d'intérêt directeur en tenant compte de la progression des principaux indicateurs et en gardant un œil attentif sur le taux d'inflation et le dollar canadien, tous deux à la hausse, et qu'elle hausse ce taux plus tard en 2010.



Source : Banque du Canada



ANNEXE

Prix des maisons au Canada (CA)		
Marché	Prix moyen CA2010 (\$)	Variation annuelle en %
Terre-Neuve	230 268	17,8%
Île-du-Prince-Édouard	141 916	-2,9%
Nouvelle-Écosse	209 002	12,3%
Nouveau-Brunswick	154 952	4,5%
Québec	239 860	10,5%
Ontario	344 087	20,2%
Manitoba	213 612	10,8%
Saskatchewan	238 599	5,4%
Alberta	351 634	7,7%
Colombie-Britannique	504 312	19,1 %

Source: ACI

Avis de non-responsabilité : Le présent rapport est présenté par la Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty. Il est à des fins d'information seulement et peut ne pas convenir à d'autres fins. Le rapport ne contient pas d'information importante sur les activités et les affaires de la Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty. Les informations contenues dans ce rapport ont été établies à partir de sources considérées comme fiables, mais leur exactitude et exhaustivité ne sont pas garanties. Le rapport contient une analyse et des points de vue économiques, y compris sur l'avenir économique et le rendement des marchés. Celles-ci sont fondées sur certaines hypothèses et d'autres facteurs, et sont assujetties à des incertitudes et risques inhérents. Les résultats actuels peuvent être sensiblement différents. La Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty n'est pas responsable des éventuelles erreurs ou omissions dans l'information, l'analyse ou les points de vue contenus dans le présent rapport, ou de toute perte ou dommage subi.