

2^e TRIMESTRE : Survol du marché de l'habitation de la Canada Guaranty AVRIL À JUIN 2010

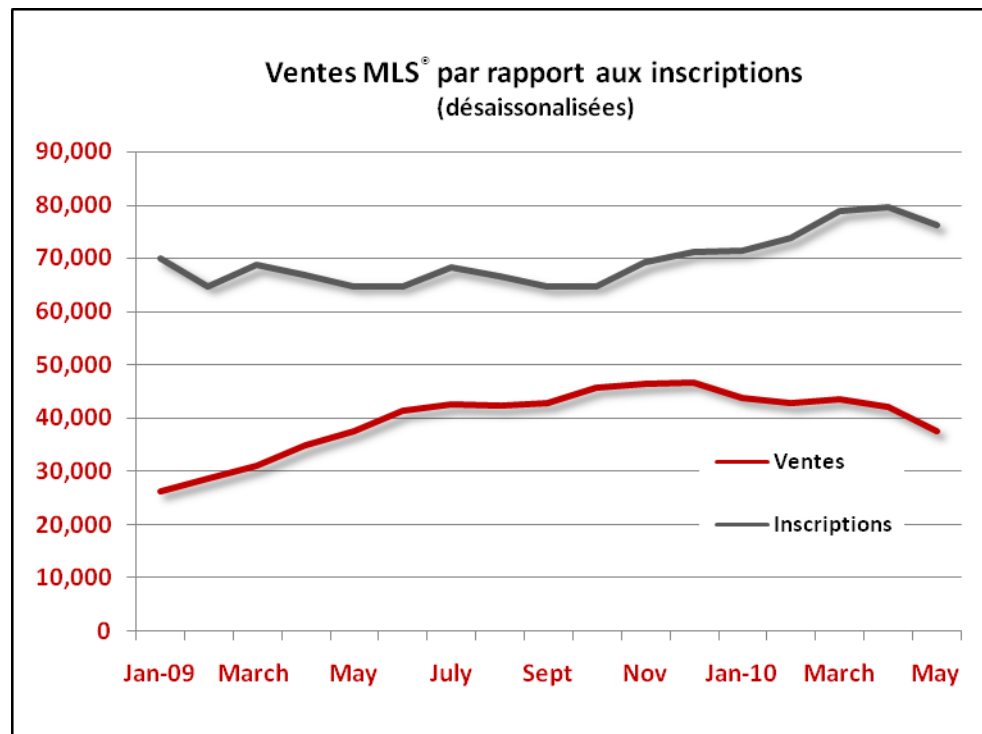
L'économie mondiale continue d'exercer une tension sur la reprise nord-américaine, puisque les préoccupations liées aux marchés européens inquiètent drôlement les investisseurs. La philosophie des banques centrales mondiales est empreinte d'un optimisme prudent, puisque qu'elles envisagent que la reprise sera un long processus et non un redressement rapide avant de revenir au niveau d'avant récession aux plans de l'emploi, des résultats et de la production économique.

Si la reprise économique au Canada semblait vigoureuse au début de 2010, elle progressait plutôt à pas de tortue au deuxième trimestre. Un déclin des dépenses de consommation, la hausse des taux d'intérêt et une légère baisse de la confiance des consommateurs ont provoqué une baisse de l'activité dans les secteurs de l'automobile, de l'habitation et de la vente au détail accompagnée d'un PIB national modéré.

Un huard musclé un combinaison avec une demande modérée a eu pour effet d'exercer une ponction dans la production manufacturière et de faire passer le taux de chômage à un niveau inférieur à 8,0 % pour la première fois depuis juillet 2009.

Le prix moyen des maisons à l'échelle nationale a progressé au deuxième trimestre de 2010, et ce, même si les dépenses de consommation modérées ont eu un effet de freinage sur les taux d'activité affichés plus tôt cette année.

La baisse de 13,3 % des ventes au deuxième trimestre comparée à la période de janvier à mars 2010 était attribuable aux taux d'intérêt à la hausse, au ralentissement économique et à la baisse du nombre d'acheteurs de première maison. De plus, une baisse des inscriptions a également été reporté durant cette période.



Source: ACI

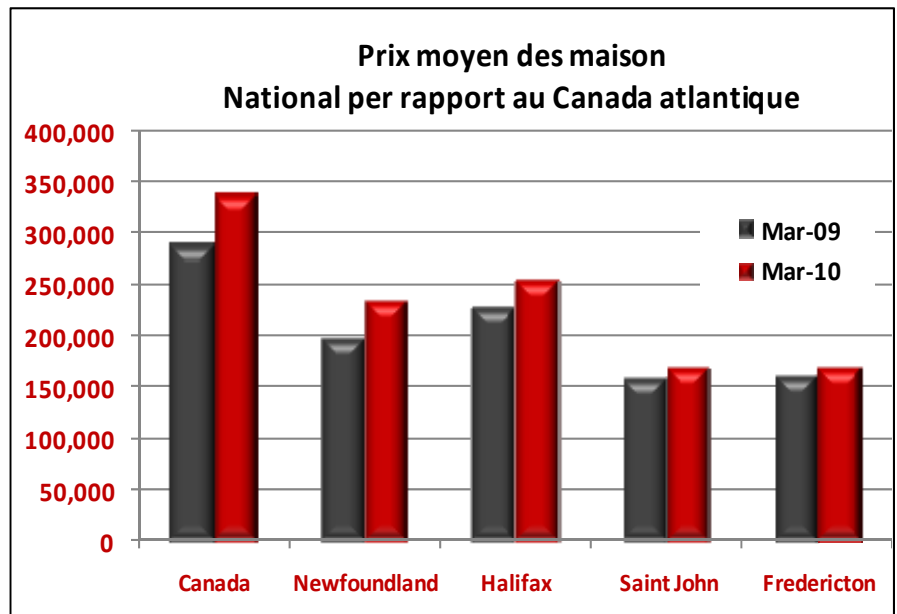
À la fin du premier trimestre, le rapport ventes/inscriptions se situait à 1,8 (ce qui veut dire qu'il y a eu 1,8 vente pour chaque inscription active), alors qu'au au deuxième trimestre ce rapport n'a que légèrement augmenté pour s'établir à 2,1, et ce, même si les ventes ont baissé.



En hausse de 4,9 % par rapport à juin 2009, le prix moyen des maisons au Canada a cru pour s'établir à 342 662 \$ en juin dernier.

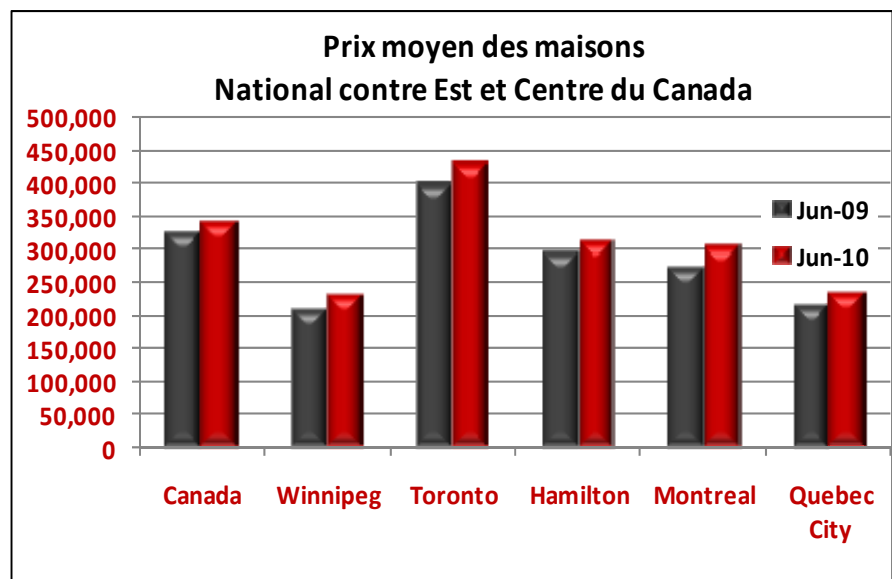
Le prix moyen a continué de s'accroître de façon modérée d'une année à l'autre au milieu de 2010 dans les provinces de l'Atlantique, sauf à l'Île-du-Prince-Édouard. Terre-Neuve était à nouveau en tête de peloton, affichant une hausse du prix de 12,1 % (prix moyen de 237 489 \$), suivi du Nouveau-Brunswick et de la Nouvelle-Écosse qui affichaient des hausses modérées de plus de 4,0 %. Comme l'offre et la demande étaient

équilibrées et que les prix étaient abordables, les provinces de l'Atlantique ont pu terminer le deuxième trimestre avec un prix moyen de 197 459 \$, en hausse de 5,0 % par rapport à juin 2009.



Source: ACI

On a assisté à une hausse significative du prix en regard du mois de juin 2009 sur plusieurs marchés dans l'est et le centre du Canada, avec Toronto affichant une hausse du prix d'une année à l'autre de 7,7 % (435 064 \$), Winnipeg 9,9 % (233 567 \$) et Montréal menant le bal avec une hausse de 11,2 % à la fin du deuxième trimestre et un prix moyen des maisons de 307 403 \$.



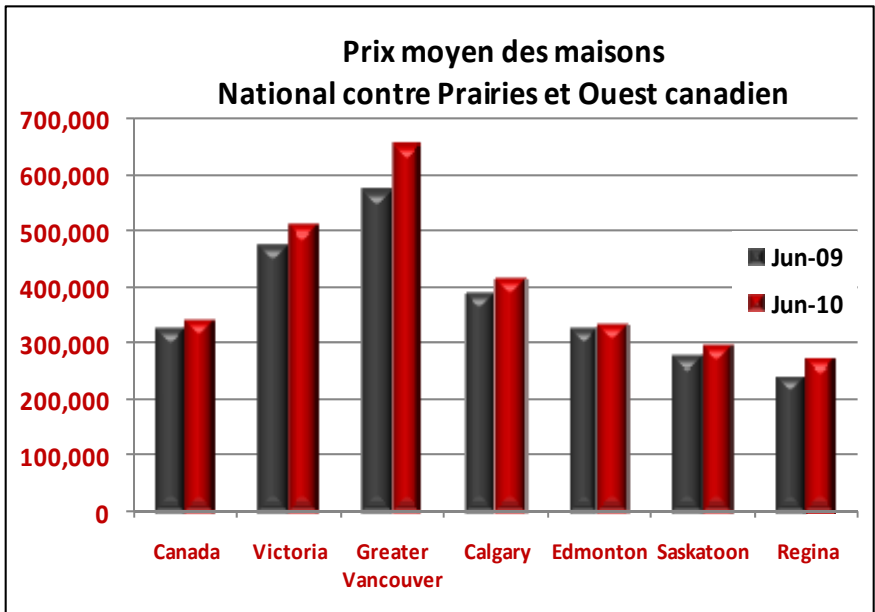
Source: ACI

Le marché influent de Toronto a connu la baisse des ventes la plus importante au pays au mois de

juin. Cette baisse, en partie imputable à un ralentissement des dépenses de consommation et aux pressions exercées par les taux d'intérêt, a toutefois été aggravée par une baisse du taux d'abordabilité sur le marché ontarien. À mesure que les prix augmentaient à la fin de 2009 et au début de 2010, la hausse du taux d'abordabilité alimentée par la récession a battu en retraite et chassé certains acheteurs du marché.



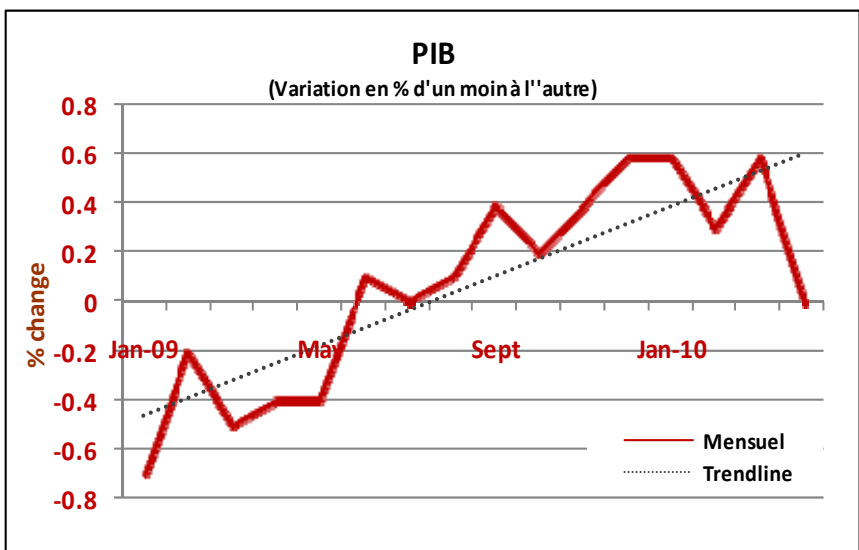
La Colombie-Britannique a assisté à une hausse des prix de 8,2 % pendant la période allant de juin 2009 à la fin du deuxième trimestre de 2010, avec un prix moyen des maisons de 499 908 \$. Comme c'est le cas à Toronto, les importants marchés métropolitains en Colombie-Britannique connaissent encore une fois des problèmes d'abordabilité, ce qui a pour effet de provoquer la décroissance du nombre d'acheteurs et de ventes à l'aube de la fin de 2010.



Source: ACI

Compte tenu d'un taux de croissance minimal de l'emploi et des préoccupations d'une reprise économique chétive, l'Alberta a connu des appréciations plus anémiques de prix par rapport aux autres provinces, affichant une hausse de seulement 4,0 % par rapport à juin 2009. Si la Colombie-Britannique et la Saskatchewan peinent à composer avec un taux d'abordabilité à la dérive, l'Alberta a un petit avantage sur ces deux provinces car on y retrouve des acheteurs potentiels grâce à des prix abordables et constants.

En avril, le PIB est demeuré constant après sept mois de croissance consécutive.



Source: Statistique Canada

Alimenté par un déclin de la consommation, le commerce de détail a reculé de 1,7 % en raison de ventes d'automobiles et de vêtements plus faibles. Cela était accompagné de baisses dans les secteurs de la fabrication, du tourisme et des services publics qui continuaient de chuter en raison d'une demande plus faible durant les mois de printemps et de l'été.

Sur une note positive, les secteurs du commerce de gros, minier, pétrolier et d'extraction de la potasse ont progressé en avril, ce qui a eu un effet de levier sur la production nationale et les résultats relatifs au PIB.



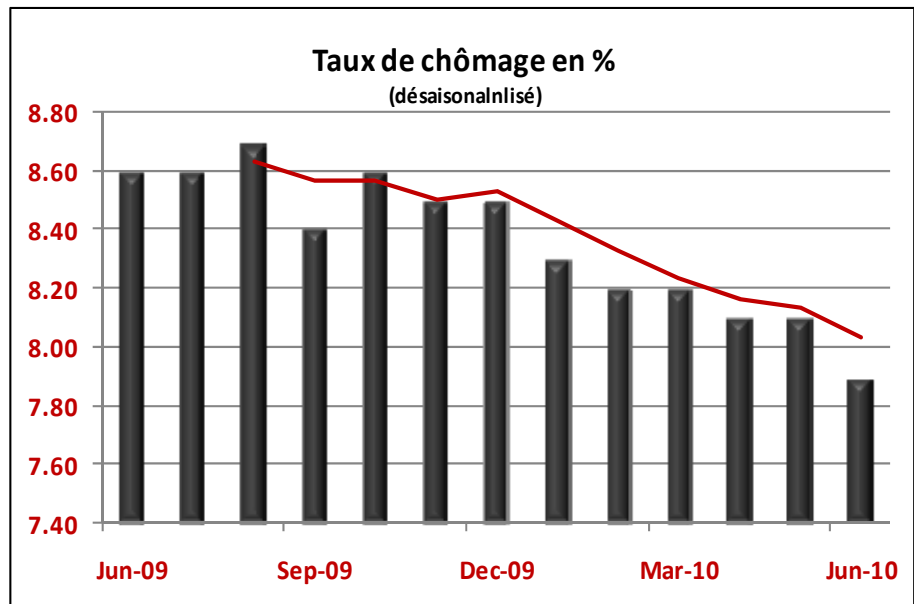
Après des mois de gains lents mais constants, le taux de chômage a connu une baisse marquée en juin de l'ordre de 0,2 % pour s'établir à 7,9 %. La création de 93 000 emplois a permis au taux de passer à un niveau sous la barre des 8,0 % pour la première fois depuis janvier 2009.

Grâce à l'ajout de 60 000 emplois en juin, l'Ontario a réussi à réaliser des gains pendant six mois consécutifs, affichant un taux de chômage de 8,3 %. Toujours au sujet des gains, le Québec a gardé le cap au plan de la croissance, grâce à la création de 30 000 nouveaux emplois en juin et à un taux global de chômage de 7,8 %.

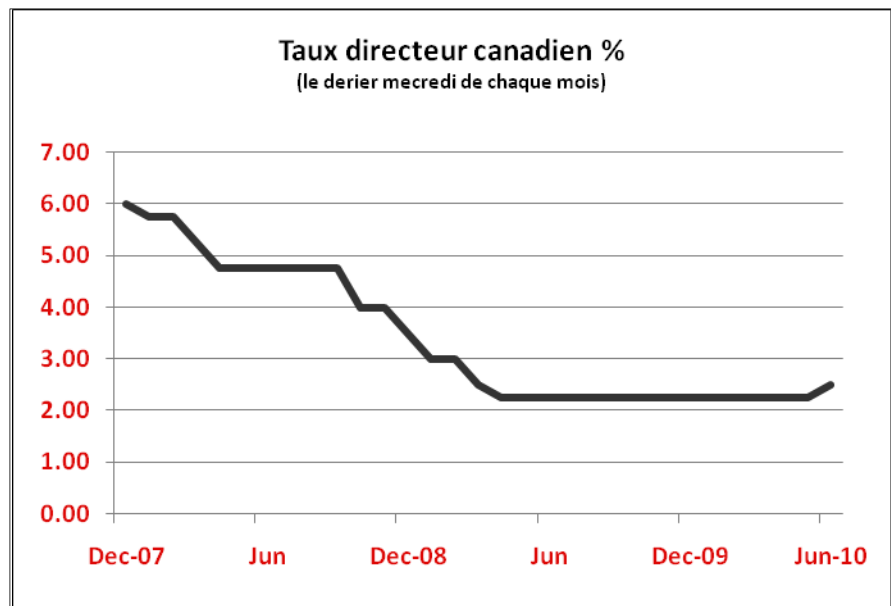
L'Alberta se démarque durant cette période de reprise qui suit la récession. Elle affiche actuellement le plus faible taux de reprise national, soit + 0,8 % depuis juillet 2009; elle a par ailleurs enregistré un faible gain de 15 000 nouveaux emplois en juin.

Afin de se conformer au mandat qui lui a été confié suivant la récession mondiale, la Banque du Canada a maintenu ses taux d'intérêt bas durant 2009 et au début de 2010.

Sur le même ton d'optimisme prudent, la Banque du Canada a annoncé en juin sa première hausse du taux directeur, le relevant de 0,5 %. Cette hausse a par la suite porté le taux directeur à 2,5 %.



Source: Statistique Canada



Source: Banque du Canada



ANNEXE

Prix des maisons au Canada (CA)		
Marché	Prix moyen CA 2010 (\$)	Variation annuelle en %
Terre-Neuve	231 414	15,3 %
Île-du-Prince-Édouard	143 963	-0,7 %
Nouvelle-Écosse	212 261	6,7 %
Nouveau-Brunswick	160 921	2,6 %
Québec	245 060	9,4 %
Ontario	346 577	12,1 %
Manitoba	223 437	11,1 %
Saskatchewan	242 522	4,2 %
Alberta	256 361	6,2 %
Colombie-Britannique	504 281	12,5 %

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.

