

Bulletin ÉCONOMIQUE



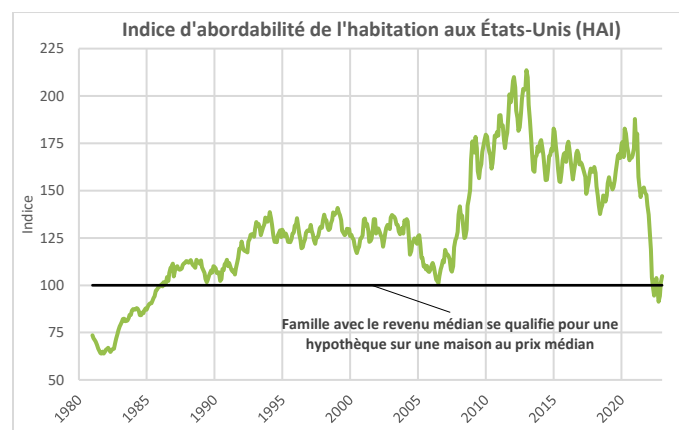
Michel Vincent, ing. f., économiste, M. Sc. F. – Alexandre Larouche, économiste, M. Sc.

Révision linguistique et mise en page : Marianne Brassard

L'abordabilité des maisons aux États-Unis freine sa détérioration

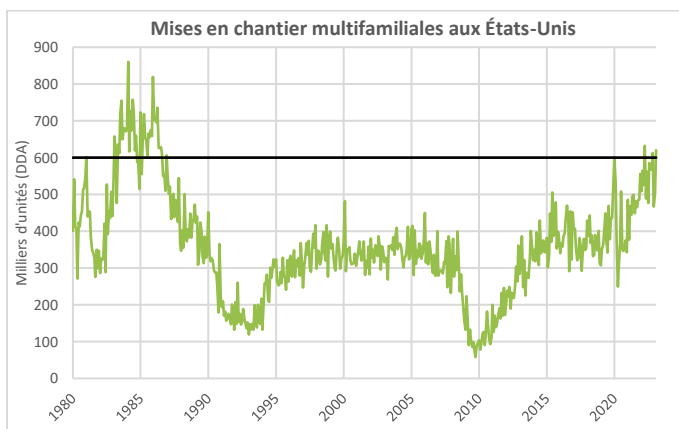
- On estime généralement que les dépenses d'habitation ne devraient pas dépasser 25 % du revenu familial. Lorsque le paiement hypothécaire se trouve sous ce seuil, l'indice d'abordabilité mesuré par la Nationale Association of Realtor se situe au-dessus de 100.
- Au milieu de 2022, l'indice HAI a chuté sous la barre de 100. La dernière fois que cet indice se trouvait sous le seuil de 100 remonte à plus de 35 ans alors que les taux hypothécaires dépassaient 15 %. Depuis les 2 derniers mois, l'indice est repassé en territoire positif atteignant 105 en janvier.
- On doit comprendre que la situation actuelle n'a rien de catastrophique. En effet, le revenu médian actuel des ménages leur permet encore de n'en consacrer que 25 % pour le paiement hypothécaire et les autres dépenses d'une maison au prix médian. La baisse du prix de la maison médiane (420 k\$ à 363 k\$) et la hausse du revenu médian

(87 k\$ à 91 k\$) observée dans les six derniers mois ont permis de freiner la tendance des deux dernières années.



Source : NAR

Des mises en chantier soutenues par le multifamilial

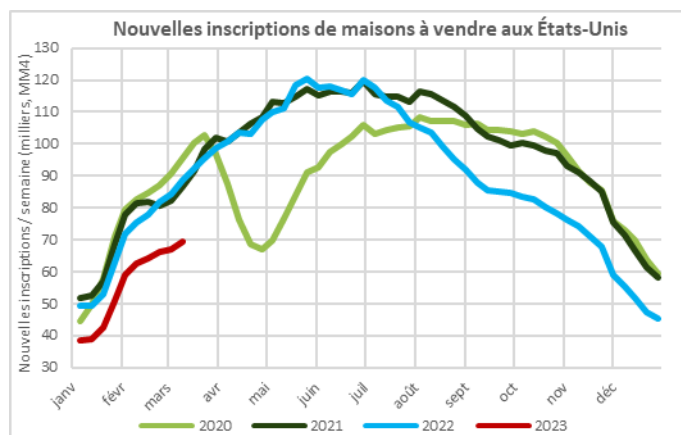


Source : US Census Bureau

- Les nouvelles données de mises en chantier (février 2023) apparaissent plutôt positives compte tenu de la morosité des marchés de l'habitation. En les observant de plus près, on constate toutefois que la bonne performance relative provient plutôt des mises en chantier multifamiliales.
- Pour la 3^e fois depuis moins d'un an, elles s'élèvent à plus de 600 000 unités (base annuelle). Des lectures supérieures à 600 000 demeurent très rares au chapitre de la construction multifamiliale. On n'avait pas observé ce phénomène depuis 1986.
- Qu'ont en commun la période actuelle et celle du début des années 1980? Essentiellement, des taux hypothécaires trop élevés et un déficit accumulé de logement dans les années précédentes. L'histoire semble donc se répéter...

L'offre de maisons existantes sur la glace

- Chaque semaine, entre 50 000 et 120 000 maisons existantes sont mises en vente aux États-Unis. Généralement, l'inscription de nouvelles propriétés sur le marché culmine en mai et se contracte à partir d'octobre.
- L'an dernier, les nouvelles inscriptions ont commencé à reculer plus significativement dès le mois d'août, beaucoup plus tôt qu'habituellement. Après 10 semaines en 2023, le recul se chiffre à plus de 20 % par rapport à la moyenne des 3 années précédentes.
- La situation s'explique notamment par le fait qu'un grand nombre de ménages américains profitent de taux hypothécaires bas qui les incitent à ne pas mettre leurs maisons en vente (mortgage lockdown). L'apport de nouvelles maisons sur le marché repose donc davantage du côté des nouvelles constructions.



Source : Redfin

Les nouvelles brèves...

- Après 8 hausses successives, la Banque du Canada a finalement maintenu le taux guide à son niveau de 4,5 % lors de la rencontre du 8 mars dernier. En janvier, elle avait augmenté le taux de 0,25 % en ajoutant qu'elle prenait alors une pause pour observer l'évolution de la situation économique, notamment au chapitre de l'inflation. La Banque n'excluait pas, en janvier, la possibilité de procéder à de nouvelles hausses et a réitéré ce message cette semaine. (BdC)
- Le taux d'inflation global aux États-Unis continue de baisser très lentement, mais de façon stable. Il s'établissait, en février, à 6,0 % par rapport à février 2022. Depuis septembre 2021, il s'agit de la plus faible augmentation pour une période de 12 mois. La composante « habitation » demeure celle qui contribue le plus à l'augmentation générale des prix. (BLS)
- Après la décision de la Banque Centrale européenne d'augmenter son taux directeur de 50 points de base malgré la crise qui secoue le secteur bancaire, la Réserve Fédérale américaine pourrait également augmenter son taux directeur (25 points de base) lors de sa prochaine rencontre le 22 mars prochain selon une majorité d'économistes sondés. (Reuters)
- Le taux hypothécaire 30 ans s'élevait à 6,73 % en moyenne aux États-Unis pendant la semaine se terminant le 9 mars, en hausse de 0,08 % par rapport à la semaine précédente (Freddie Mac)
- Environ 31 % des constructeurs américains ont ajusté à la baisse le prix de leurs résidences neuves en mars et 58 % offrent aux acheteurs une forme de compensation financière. (NAHB)
- L'achat de la compagnie de chemin de fer Kansas City Southern par le Canadien Pacific pourra finalement avoir lieu. Les autorités américaines viennent en effet d'approuver la transaction qui créera une compagnie capable de relier le Canada, les États-Unis et le Mexique. (R.-C.)
- L'indice du sentiment des consommateurs du Michigan, auquel les autorités de la FED prêtent une attention particulière s'élevait, en mars, à 63,4, en baisse assez importante par rapport au 67,0 de février. L'indice a été mesuré avant les problèmes financiers de la Silicon Valley Bank. Il s'agit de la première baisse en quatre mois. (MK)
- Une revendication territoriale de la Nation Wolastoqey, couvrant environ 60 % de la province du Nouveau-Brunswick, mettrait à risque les opérations forestières de trois compagnies, y compris J.D. Irving. (CBC)
- Les groupes environnementaux de la Colombie-Britannique se disent insatisfaits de la politique de protection des vieilles forêts (old-growth) de la province. (Global News)

Tableau de bord

- **Marché américain de l'habitation** : Les mises en chantier de février ont surpris par leur vigueur avec une progression de près de 10 % par rapport à janvier. Toutefois, le gain vient surtout du multifamilial avec 24 %, contre 1 % dans l'unifamilial. Par rapport à février 2022, l'unifamilial affiche un recul de 32 % alors que le multifamilial affiche une progression de 14 %.

L'indice de confiance des constructeurs d'habitation a légèrement augmenté en mars, pour un 3^e mois consécutif. Parmi les différentes composantes de l'indice, le niveau d'activité actuel et les anticipations dans 6 mois sont presque revenus en territoire optimiste, seul l'achalandage d'acheteurs potentiels demeure encore fortement affecté.

L'emploi dans la construction continue de montrer sa résilience avec un taux de chômage à 6,6 %, une meilleure performance que l'année dernière même si les MEC affichent un recul de 20 %.

- **Production de bois d'œuvre résineux** : Les données de production et de consommation de bois d'œuvre de décembre 2022 nous permettent maintenant d'avoir un portrait clair de la dernière année. Le Canada a produit, en 2022, environ 2,4 Gmpm de moins qu'en 2021. Les baisses observées en Colombie-Britannique et en Alberta représentent presque 2 Gmpm, soit environ 80 % de la baisse canadienne. Fait à signaler, en décembre 2022, pour la toute première fois, la Colombie-Britannique produisait moins de sciage que le Québec. La bonne performance du Québec en fin d'année lui permet de terminer 2022 avec une production de près de 5,7 milliards de pmp, dépassant nos estimations de mi-année.

Aux États-Unis, la production s'est maintenue approximativement au même niveau que l'année précédente à 37,4 Gmpm. Les scieries du sud ont toutefois vu leur production augmenter de 1 Gmpm alors que les scieries de l'ouest ont vu la leur diminuer de la même ampleur. La consommation américaine de bois d'œuvre en 2022 s'est maintenue à 52,2 Gmpm, un niveau semblable à celui de 2021. La baisse observée en Amérique du Nord provient du Canada avec une baisse de 0,8 Gmpm.

- **Exportations du Québec vers les États-Unis** : Pas de nouvelles données depuis la dernière édition.

Indicateurs		Actuel*	Mois précédent	Année dernière	Tendance 6m / 3m
Marché américain de l'habitation	MEC aux États-Unis (janv 23)	1 309	1 371	1 666	↓ ↓
	Confiance constructeurs É.-U. (févr 23)	42	35	81	↓ ↓
	Chômage - construction É.-U. (janv 23)	6,9%	4,4%	7,1%	↓ ↗
Production de bois d'œuvre résineux (MMpmp)	Consommation apparente É.-U. (nov 22)	4 022	4 353	4 046	↗ ↘
	Production des États-Unis (nov 22)	2 915	3 103	2 838	↗ ↘
	Production de la C-B (nov 22)	610	595	753	↓ ↓
	Production du Québec (nov 22)	544	502	535	↗ ↗
Exportation de bois d'œuvre résineux	Exportations du Québec aux É.-U. (févr 23)	207	214	177	↗ ↗
	Ex_QC / consommation É.-U. (févr 23)	5,2%	5,2%	4,9%	↗ ↗
	Ex_QC / EX_CAN aux É.-U. (févr 23)	24,1%	23,0%	20,1%	↑ ↗

* Valeurs les plus récentes au moment de la publication / les dates apparaissant en vert indiquent une mise à jour par rapport à la dernière édition

Notes

- La date entre parenthèses indique à quel mois fait référence la valeur contenue dans la colonne « Actuel ».
- Les 3 premières colonnes donnent la valeur réelle observée, sans ajustement pour les effets saisonniers.
- La colonne « Tendence » indique l'évolution moyenne sur 6 et 3 mois une fois la série désaisonnalisée (sans l'effet saisonnier).

Sources

- MEC aux États-Unis** : Mises en chantier aux États-Unis (en milliers), désaisonnalisées et annualisées, US Census Bureau
Confiance constructeurs É.-U. : Indice de confiance des constructeurs américains, National Association of Home Builders (NAHB)
Chômage - construction É.-U. : Taux de chômage dans le secteur de la construction (%), US Bureau of Labor Statistics
Consommation apparente É.-U. : Consommation apparente aux États-Unis (MMpmp), Western Wood Products Association (WWPA)
Production des États-Unis : Production de bois d'œuvre résineux des États-Unis (MMpmp), Western Wood Products Association (WWPA)
Production de la Colombie-Britannique : Production de bois d'œuvre résineux de la Colombie-Britannique (MMpmp), Statistique Canada
Production du Québec : Production de bois d'œuvre résineux du Québec (MMpmp), Statistique Canada
Exportations du Québec aux É.-U. : Exportation du Québec de bois d'œuvre résineux aux États-Unis (MMpmp), Affaires mondiales Canada (AMC)
EX_QC / consommation É.-U. : Part des exportations du Québec sur la consommation prévue de bois d'œuvre résineux aux États-Unis, (AMC)
EX_QC / EX_CAN aux É.-U. : Part du Québec dans les exportations canadiennes de bois d'œuvre résineux aux États-Unis, (AMC)