

Le 9 mars 2015

Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA)

Mémoire au Comité permanent des finances de la Chambre des communes au sujet des « impacts de la chute du prix mondial du pétrole sur l'économie canadienne, incluant les impacts sur la valeur du dollar canadien, les industries de l'énergie et manufacturières, ainsi que les marchés de l'emploi et immobilier ».

- Les impacts sur le marché immobilier dépendront principalement des changements que subiront la création d'emplois et la confiance des consommateurs, et éventuellement le taux d'intérêt hypothécaire.
- Beaucoup des effets prévus de la chute du prix du pétrole seront négatifs sur le plan de la création d'emplois, mais certains des impacts seront positifs. Comme leur importance relative variera selon la région, les impacts sur le marché immobilier ne seront pas uniformes à la grandeur du pays.
- Résumé des impacts attendus sur le marché immobilier :
 - La croissance de l'emploi et la faiblesse des taux d'intérêt entraînent un impact positif en Ontario, au Québec, au Manitoba, en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et à l'Île-du-Prince-Édouard.
 - En Alberta, en Saskatchewan et à Terre-Neuve, les pertes d'emplois ne seront pas compensées par la faiblesse des taux d'intérêt.
 - L'impact sera essentiellement neutre en Colombie-Britannique.
 - À l'échelle du Canada, l'impact net sur le marché immobilier sera somme toute négligeable.
- La faiblesse du taux d'inflation implique une faiblesse prolongée des taux d'intérêt. Pourtant, nous ne constatons jusqu'à présent qu'une réduction modérée du coût des prêts hypothécaires. **L'impact positif sur le marché immobilier devrait donc être modeste, sans plus.**
- La forte demande immobilière suscite une croissance rapide des emprunts hypothécaires, au point d'inquiéter le gouvernement fédéral et la Banque du Canada. À quatre reprises, le gouvernement fédéral a resserré les critères de l'assurance hypothèque, question de modérer la croissance du crédit hypothécaire.
- Il en résulte une atténuation de l'effet de stimulation suscité par la faiblesse des taux d'intérêt. Par ailleurs, comme le secteur immobilier crée de l'emploi, le resserrement de l'assurance hypothèque a pour effet de refroidir la création d'emplois au Canada.
- Depuis la fin de la récession, les deux secteurs où la majeure partie des nouveaux emplois ont été créés au Canada sont : l'immobilier (et les industries connexes) et l'investissement dans les industries d'exploitation des ressources naturelles (surtout le pétrole et le gaz naturel).