

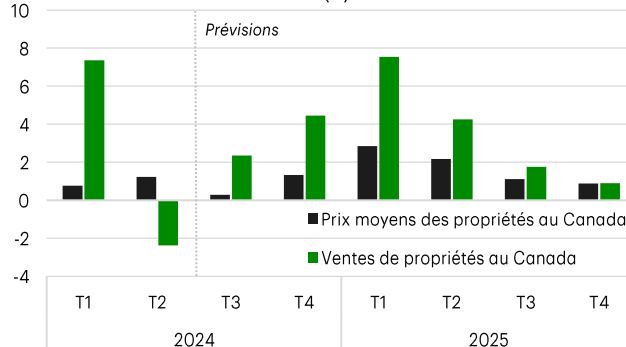
Perspectives du marché de l'habitation au Canada : Un filet d'eau peut devenir un torrent

Rishi Sondhi, économiste | 416-983-8806

26 septembre 2024

- Le taux des obligations canadiennes à 5 ans a baissé de 100 points de base (pdb) depuis le début de mai, tandis que la Banque du Canada (BdC) a réduit son taux directeur à trois reprises (deux autres réductions étant probables cette année). En bref, le contexte des taux d'intérêt s'est sensiblement amélioré. L'activité sur le marché de l'habitation prend de l'ampleur, mais les hausses des ventes au Canada sont, jusqu'à maintenant, à la traîne de ce à quoi l'on pourrait généralement s'attendre, compte tenu de l'assouplissement tant attendu qui s'opère.
- Nous attribuons ce rendement étonnamment faible à deux facteurs. Le premier est le contexte de faible abordabilité prolongée. Malgré leur diminution récente, les taux se maintiennent à des niveaux qui n'avaient pas été aussi élevés depuis quinze ans. Le deuxième facteur concerne les messages clairs des dirigeants de la banque centrale, selon lesquels les taux d'intérêt sont appelés à poursuivre leur trajectoire baissière. Les éventuels acheteurs restent temporairement dans l'expectative, car ils attendent d'autres réductions de taux. Si les prix moyens des propriétés au Canada sont stationnaires depuis l'été, c'est que les éventuels acheteurs ne sont pas vraiment pénalisés par ce choix.
- Leur relative immobilité ne saurait toutefois durer bien longtemps. En effet, les conditions sont réunies pour une reprise robuste de l'activité de revente. À une autre diminution du taux du financement à un jour de la BdC s'ajoutent un regain probable de la croissance économique et le fait que le gouvernement fédéral apportera des changements substantiels aux règles hypothécaires qui favoriseront l'achat de propriétés à la fin de l'année. Les acheteurs d'une première propriété (et les acheteurs de logements neufs) peuvent maintenant opter pour des périodes d'amortissement de 30 ans (plutôt que de 25 ans), ce qui réduit leurs mensualités hypothécaires. De plus, le plafond auquel les acheteurs peuvent être admissibles à un prêt hypothécaire assuré a été relevé, passant de 1 million de dollars à 1,5 million de dollars. Cela signifie, par exemple, que les acheteurs d'une maison non attenante à Toronto, qui est évaluée à 1,2 million de dollars (le prix médian en août), pourraient effectuer une mise de fonds d'environ 95 000 \$ plutôt que de 240 000 \$ comme auparavant.

Graphique 1 : Des taux plus faibles, une économie plus vigoureuse et des mesures fédérales visant à stimuler le
Variation d'un trimestre à l'autre (%)



Source : ACl et Services économiques TD.

- Les mesures fédérales devraient aider à faire croître substantiellement les ventes au Canada et les prix moyens des propriétés à l'échelle du Canada au premier semestre de 2025 (graphique 1). Cependant, cela veut aussi dire qu'une partie de l'activité qui aurait eu lieu cette année sera repoussée à 2025 puisque les acheteurs attendent l'adoption des nouvelles règles avant de se lancer.
- À l'échelle régionale, c'est sans doute en Colombie-Britannique et en Ontario que les mesures fédérales stimuleront le plus les marchés de l'habitation, parce que ces deux provinces comptent les parts les plus élevées de propriétés dont la valeur s'établit entre 1 million et 1,5 million de dollars. Sur ces marchés, la croissance des prix moyens des propriétés devrait s'accompagner des hausses des ventes les plus fortes au Canada, la demande accumulée propulsant une reprise de l'activité après la faiblesse des niveaux observée. Cela dit, le relâchement de la dynamique offre-demande dans ces deux régions et les conditions d'abordabilité qui demeureront historiquement difficiles par la suite freineront la croissance des prix. En Ontario, nous nous attendons également à ce que les prix moyens des propriétés soient à la traîne en raison de l'offre excédentaire sur le marché des copropriétés dans la région du Grand Toronto (voir [ici](#)).
- Nous continuons de soutenir que la croissance des prix sera supérieure dans les Prairies sur l'horizon prévisionnel, car elle sera portée par des marchés tendus, une croissance démographique historiquement élevée, des conditions d'abordabilité favorables et une économie vigoureuse. Ailleurs, en raison des équilibres relativement tendus de l'offre et de la demande, les hausses de prix devraient se poursuivre au Québec et dans la région de l'Atlantique, bien qu'une détérioration notable de l'abordabilité fasse obstacle à des augmentations de prix encore plus fortes. De plus, la migration interprovinciale a amorcé un ralentissement dans la région de l'Atlantique, ce qui plombe une source de demande de propriétés sans doute importante dans cette région.
- En ce qui concerne les risques pour nos prévisions, une incertitude considérable plane sur les conséquences des nouvelles mesures fédérales. Il se pourrait que le marché de l'habitation réagisse plus vigoureusement que ce que nous entrevoyons, en particulier dans le contexte de baisse des taux. En outre, de nombreuses inconnues entourent l'efficacité avec laquelle le gouvernement fédéral parviendra à ralentir la croissance démographique. Par exemple, nous estimons que la croissance moyenne de la population en données annuelles pourrait tomber sous 1% en 2026, alors que les projections démographiques de la Banque du Canada intègrent un gain nettement plus élevé. En revanche, les taux directeurs restrictifs des deux côtés de la frontière pourraient se traduire par une croissance économique et des marchés de l'emploi globalement plus faibles que prévu. Les élections américaines constituent un autre impondérable pour les économies des États-Unis et du Canada.

Tableau

| Perspectives des ventes et des prix des maisons | | | | | | |
|---|----------------------|-------|-------|---------------------|-------|-------|
| <i>Croissance annuelle moyenne (%)</i> | | | | | | |
| Provinces | Ventes de propriétés | | | Prix des propriétés | | |
| | 2024P | 2025P | 2026P | 2024P | 2025P | 2026P |
| Échelle nationale | 5.4 | 16.6 | 4.4 | 1.3 | 6.9 | 3.6 |
| Terre-Neuve-et-Labrador | 2.2 | 7.7 | 4.5 | 8.1 | 4.9 | 2.1 |
| Île-du-Prince-Édouard | 2.8 | 5.0 | 3.6 | 2.0 | 3.6 | 2.4 |
| Nouvelle-Écosse | 5.3 | 13.1 | 3.8 | 5.1 | 3.7 | 2.4 |
| Nouveau-Brunswick | 3.2 | 9.8 | 3.2 | 9.0 | 4.6 | 3.1 |
| Québec | 13.9 | 9.5 | 1.7 | 6.3 | 5.5 | 3.1 |
| Ontario | 1.5 | 23.9 | 5.9 | -0.4 | 4.6 | 3.1 |
| Manitoba | 9.4 | 7.6 | 2.9 | 5.9 | 6.0 | 3.3 |
| Saskatchewan | 6.7 | 11.0 | 4.5 | 5.1 | 6.2 | 4.3 |
| Alberta | 9.9 | 8.5 | 2.5 | 9.8 | 7.0 | 3.6 |
| Colombie-Britannique | -0.1 | 23.2 | 6.4 | 1.4 | 3.7 | 2.8 |

Source : ACI, SCHL et Services économiques TD; prévisions des Services économiques TD, septembre 2024.

Avis de non-responsabilité

Le présent rapport est fourni par les Services économiques TD. Il est produit à des fins informatives et éducatives seulement à la date de rédaction, et peut ne pas convenir à d'autres fins. Les points de vue et les opinions qui y sont exprimés peuvent changer en tout temps selon les conditions du marché ou autres, et les prévisions peuvent ne pas se réaliser. Ce rapport ne doit pas servir de source de conseils ou de recommandations de placement, ne constitue pas une sollicitation d'achat ou de vente de titres, et ne doit pas être considéré comme une source de conseils juridiques, fiscaux ou de placement précis. Il ne vise pas à communiquer des renseignements importants sur les affaires du Groupe Banque TD, et les membres des Services économiques TD ne sont pas des porte-parole du Groupe Banque TD en ce qui concerne les affaires de celui-ci. L'information contenue dans ce rapport provient de sources jugées fiables, mais son exactitude et son exhaustivité ne sont pas garanties. De plus, ce rapport contient des analyses et des opinions portant sur l'économie, notamment au sujet du rendement économique et financier à venir. Par ailleurs, ces analyses et opinions reposent sur certaines hypothèses et d'autres facteurs, et sont sujettes à des risques et à des incertitudes intrinsèques. Les résultats réels pourraient être très différents. La Banque Toronto-Dominion ainsi que ses sociétés affiliées et entités apparentées qui constituent le Groupe Banque TD ne peuvent être tenues responsables des erreurs ou omissions que pourraient contenir l'information, les analyses ou les opinions comprises dans ce rapport, ni des pertes ou dommages subis.