

Perspectives des marchés provinciaux de l'habitation

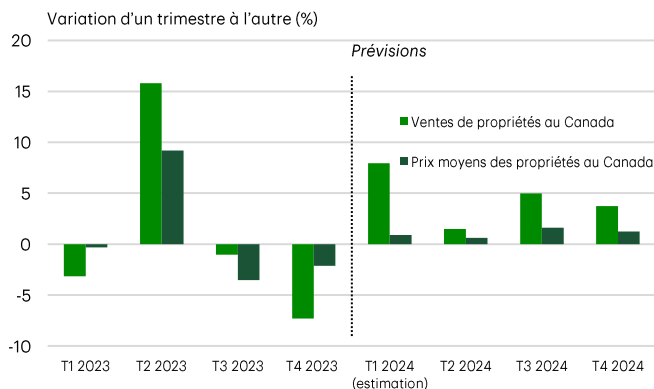
Les baisses de taux vont stimuler les marchés au deuxième semestre

Rishi Sondhi, Economist | 416-983-8806

April 8, 2024

- Au premier trimestre, la croissance des ventes et le prix moyen des propriétés au Canada démontrent plus de vigueur que prévu dans nos prévisions de décembre, soutenus par des conditions météorologiques favorables, des coûts d'emprunt inférieur à ce qui était attendu et une libération rapide de la demande accumulée. Sur le plan géographique, la Colombie-Britannique et l'Ontario ont contribué à la hausse inattendue des ventes, tandis que la croissance des prix a été plus forte en Alberta, au Québec et dans certaines régions des provinces de l'Atlantique. En revanche, la Colombie-Britannique et l'Ontario montrent une baisse des prix, comme prévu.
- Le trimestre en cours couvre ce qu'on appelle la période des « ventes du printemps », et nous prévoyons que les ventes et le prix moyen des propriétés au Canada enregistreront des gains, quoique modestes. Sur une note positive, la demande accumulée est importante en Colombie-Britannique et en Ontario. Toutefois, de nombreux acheteurs et vendeurs attendront probablement que la Banque du Canada (BdC) offre plus de clarté quant au rythme des réductions de taux d'intérêt, ce qui se traduira par une certaine stabilité du marché. De plus, dans la mesure où les conditions météorologiques favorables ont stimulé les achats au premier trimestre, l'activité à court terme en subira des effets négatifs. Fait à noter, les données préliminaires pour mars laissent entrevoir un modeste début des ventes du printemps, bien que la pâque précoce de cette année ait eu une influence.
- Nous prévoyons que la BdC commencera à réduire son taux directeur en juillet. Par conséquent, une reprise des ventes de propriétés et des prix moyens au Canada est prévue pour le second semestre de cette année (graphique 1). Dans le même temps, les conditions d'abordabilité difficiles dans plusieurs marchés devraient limiter l'augmentation globale du prix moyen des habitations à un rythme inférieur à la tendance en 2025.

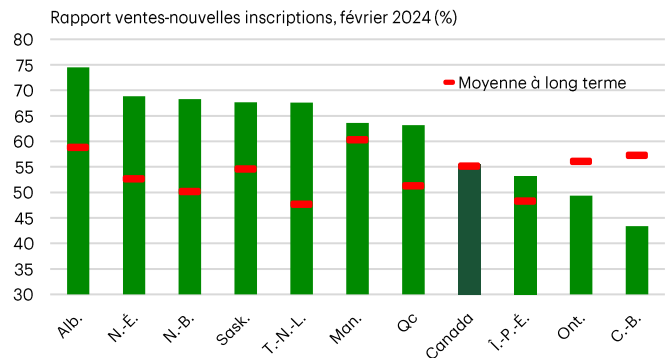
Graphique 1 : Les baisses de taux d'intérêt vont mettre la table pour un deuxième semestre solide pour le marché canadien de l'habitation



Source : ACI et Services économiques TD.

- Les disparités régionales qui caractérisaient récemment les marchés devraient persister. Au cours des prochaines années, la croissance des prix devrait être supérieure dans la région des Prairies, soutenue par de solides conditions d'abordabilité, des marchés serrés et une surperformance économique. Le marché albertain continue de tirer parti de la plus forte croissance démographique au pays. Par ailleurs, le resserrement de l'offre/de la demande devrait maintenir les prix à la hausse au Québec et dans la région de l'Atlantique, bien que l'abordabilité se soit considérablement détériorée dans ces marchés, ce qui devrait restreindre le rythme des gains.

Graphique 2 : La souplesse des marchés en Ontario et en C.-B. va contenir la croissance du prix moyen des propriétés au Canada



Remarque : Valeur plus élevée = resserrement du marché.
Source : ACI et Services économiques TD.

- En revanche, en Ontario et en Colombie-Britannique, l'équilibre offre/demande indique que les conditions demeurent souples par rapport aux normes historiques (graphique 2), ce qui devrait ralentir la croissance des prix à court terme. Par la suite, un contexte d'abordabilité brutal devrait limiter la croissance des prix au plus bas dans ces deux marchés au pays. Nous nous attendons à ce que les ventes augmentent davantage en Colombie-Britannique et en Ontario au cours de l'horizon de projection, même si un point de départ faible représente une grande partie du tableau (les ventes par habitant étaient d'environ 20 à 30 % inférieures aux moyennes à long terme en février dans ces deux marchés). La décision du gouvernement fédéral de réduire le nombre de résidents non permanents à moyen terme pourrait nuire davantage à l'Ontario et à la Colombie-Britannique, étant donné la proportion plus importante de ceux-ci au sein de leur population. Bien que les répercussions de ces changements de politique d'immigration se feront sentir plus directement sur les marchés locatifs, les marchés de la revente pourraient en subir aussi les effets par la diminution de l'activité des investisseurs.
- Il existe un potentiel de hausse à court terme relativement à nos prévisions si l'inflation continue de ralentir et que les taux baissent comme nous le prévoyons. Nous avons fait preuve d'une certaine prudence dans nos projections pour tenir compte des difficultés d'abordabilité, bien que les données historiques laissent entrevoir la possibilité d'un autre rebond printanier. Essentiellement, les marchés ont été très réactifs à l'évolution positive de la demande (par exemple, la BdC qui a annoncé sa pause conditionnelle au printemps dernier, ou la baisse marquée des taux d'emprunt à la fin de l'année dernière). De ce fait, la possibilité d'une nouvelle hausse surprise n'est pas à exclure.

Tableaux

Perspectives à l'égard des ventes et des prix des propriétés						
<i>Croissance annuelle moyenne (%)</i>						
Provinces	Ventes de propriétés			Prix des propriétés		
	2023	2024P	2025P	2023	2024P	2025P
Échelle nationale	-10.8	9.9	11.1	-3.0	1.2	4.3
Terre-Neuve-et-Labrador	-15.2	7.4	5.2	0.8	8.7	3.1
Île-du-Prince-Édouard	-5.8	-0.5	7.5	-2.1	4.6	3.1
Nouvelle-Écosse	-17.6	7.4	8.9	3.1	4.5	3.6
Nouveau-Brunswick	-13.5	5.6	6.0	2.6	10.1	4.0
Québec	-12.7	13.5	6.1	0.3	6.1	3.5
Ontario	-11.9	11.4	13.8	-5.3	-2.0	2.7
Manitoba	-10.0	8.3	7.0	-2.7	5.0	4.0
Saskatchewan	-3.0	7.7	10.7	-0.2	5.0	4.8
Alberta	-8.0	11.0	6.1	0.6	8.5	4.2
Colombie-Britannique	-9.2	3.8	18.3	-1.5	1.2	2.8

Source : ACI, SCHL et Services économiques TD.
Prévisions des Services économiques TD en date de mars 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.