

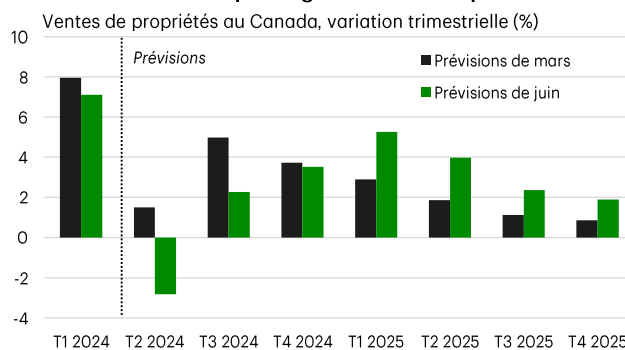
Perspectives des marchés provinciaux de l'habitation : Reprise décevante à prévoir pour les ventes au deuxième semestre

Rishi Sondhi, économiste | 416-983-8806

26 juin 2024

- Comme prévu, le printemps a été calme au chapitre des ventes. Les coûts d'emprunt élevés et l'incertitude de la Banque du Canada ont maintenu les acheteurs sur la touche en mai, si bien que les ventes de propriétés au pays se situent dans la fourchette inférieure d'avant la pandémie de COVID-19. Au Canada, le prix moyen des propriétés a augmenté depuis le début du printemps, mais cela s'explique en grande partie par la vente de propriétés plus chères. En revanche, les prix de référence (une mesure de comparaison plus juste) ont diminué.
- Le marché de la revente devrait encore s'accélérer au deuxième semestre de 2024, même si nous avons revu à la baisse la progression anticipée des ventes et des prix par rapport à nos prévisions de mars (graphique 1). En effet, il est peu probable que les coûts d'emprunt diminuent autant que prévu, une réduction de moins des taux étant attendue de la Banque du Canada cette année. De plus, la banque centrale américaine devrait commencer à réduire son taux directeur à la fin de 2024 plutôt qu'à l'été, ce qui limite les baisses de taux des obligations canadiennes pour le reste de l'année.
- Les prévisions de croissance des ventes et des prix moyens des propriétés au Canada pour 2025 ont toutefois été revues à la hausse, comme la baisse d'activité en 2024 stimule la demande accumulée et que d'autres réductions de taux viendront s'ajouter.
- Nous restons d'avis que les prix afficheront une croissance supérieure dans les Prairies, stimulée par le resserrement des marchés, une démographie historiquement vigoureuse, de bonnes conditions d'abordabilité et un rendement économique supérieur. Par ailleurs, un équilibre relativement serré entre l'offre et la demande devrait maintenir les prix à la hausse au Québec et dans les provinces atlantiques, même si des reculs notables de l'abordabilité empêcheront des gains encore plus importants. La migration interprovinciale a aussi commencé à ralentir dans les provinces atlantiques, ce qui pèse sur l'une des principales sources de demande de propriétés dans la région.

Graphique 1 : La hausse des taux devrait peser sur le marché de l'habitation au deuxième semestre de 2024; le marché devrait être plus vigoureux l'année prochaine



Source : ACI et Services économiques TD.

- En Ontario et en Colombie-Britannique, la croissance moyenne des prix des propriétés devrait profiter des plus fortes hausses des ventes au pays, la demande accumulée soutenant une reprise de l'activité par rapport aux faibles niveaux de ces deux marchés. À court terme, la croissance des prix sera freinée par la souplesse des conditions relatives à l'offre et à la demande, bien que des facteurs liés à la composition pourraient exercer un certain contrepoids en Ontario, comme on l'a vu ces derniers mois. Par la suite, les conditions d'abordabilité historiquement difficiles devraient faire plafonner les gains dans les deux régions.
- Pour ce qui est des risques pesant sur nos prévisions, la possibilité d'une hausse inattendue de la croissance des prix persistera si les taux continuent de baisser comme prévu. L'histoire récente montre que les marchés peuvent réagir fortement à l'évolution favorable des taux. Par exemple, le prix moyen des propriétés au Canada a bondi au printemps 2023, après que la Banque du Canada a suspendu temporairement ses hausses des taux. Les facteurs liés à la composition pourraient aussi stimuler davantage les prix moyens des propriétés que ce que nous escomptons à court terme.
- Par contre, les politiques fédérales pourraient ralentir sensiblement la croissance démographique au cours des prochains trimestres, freinant la hausse des loyers et favorisant la demande des investisseurs, qui représente une part importante du marché (plus de 30 % au premier trimestre de 2024, selon la Banque du Canada). En Ontario, compte tenu du marché des copropriétés, les inscriptions pourraient aussi augmenter plus que prévu, exerçant sur la croissance des prix à court terme des pressions à la baisse qui dépassent nos prévisions.
- Le plan du gouvernement fédéral en matière de logement met fortement l'accent sur les mesures visant à soutenir la construction de nouvelles propriétés. Toutefois, ce plan risque peu d'influencer réellement nos prévisions pour la revente de logements au cours des prochaines années en raison notamment des mesures proposées qui ciblent de près la demande (voir [ici](#)).

Tableau

Perspectives à l'égard des ventes et des prix des propriétés Croissance annuelle moyenne (%)						
Provinces	Ventes de propriétés			Prix des propriétés		
	2023	P2024	P2025	2023	P2024	P2025
Échelle nationale	-10.8	4.2	13.6	-3.1	0.9	5.7
Terre-Neuve-et-Labrador	-15.2	1.5	5.8	0.7	5.3	2.8
Île-du-Prince-Édouard	-5.9	2.2	2.3	-2.0	0.4	3.0
Nouvelle-Écosse	-17.6	2.7	12.5	3.1	3.0	3.2
Nouveau-Brunswick	-13.6	0.9	8.2	2.6	7.6	3.7
Québec	-12.5	10.9	7.0	0.3	5.2	3.8
Ontario	-11.8	1.4	19.8	-5.3	-0.2	4.0
Manitoba	-10.0	9.1	5.6	-2.7	6.0	4.3
Saskatchewan	-3.0	6.4	8.6	-0.2	4.6	4.4
Alberta	-8.0	9.3	6.3	0.6	7.8	4.1
Colombie-Britannique	-9.2	-2.4	20.0	-1.5	1.5	3.5

Source : ACI, SCHL et Services économiques TD. Prévion des Services économiques TD en date de juin 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.