

# POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

## Perspectives de l'immobilier résidentiel canadien : une détérioration moins forte que prévu

Par Randall Bartlett, directeur principal de l'économie canadienne,  
Hélène Bégin, économiste principale et Marc Desormeaux, économiste principal

- ▶ Le marché canadien de l'habitation a connu une forte correction par rapport aux sommets observés durant la pandémie. Nous prévoyons cependant qu'il atteindra un creux d'ici la fin de 2023. La remontée sera ensuite possible grâce à la baisse des taux d'intérêt, au taux d'épargne élevé des ménages et à la hausse de l'immigration.
- ▶ Les ventes de propriétés existantes au Canada devraient atteindre un creux au deuxième semestre de 2023 avant de reprendre leur élan. L'augmentation des ventes devrait dépasser celle des inscriptions, favorisant ainsi le retour d'un marché à l'avantage des vendeurs dans certaines provinces en 2024. Il en résultera une remontée des prix qui freinera l'amélioration de l'abordabilité au pays l'an prochain.

### Le marché de l'habitation atteindra-t-il bientôt un creux?

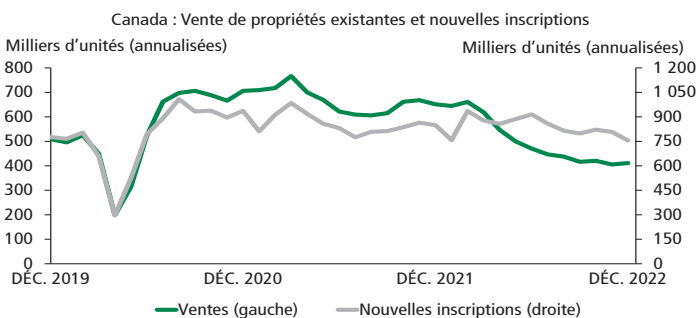
À l'échelle nationale, le marché de l'habitation a connu une forte correction par rapport aux sommets observés durant la pandémie. Les ventes de propriétés existantes ont dégringolé de plus de 38 % depuis leur sommet de février 2022 (graphique 1). Les nouvelles inscriptions sont devenues plus stables récemment, mais elles se sont tout de même repliées de près de 20 % pendant la même période. Le prix moyen des propriétés a aussi reculé de près de 20 % par rapport au sommet, et l'indice de référence du prix des propriétés, qui

tient compte de la composition du marché, a perdu environ 14 % (graphique 2 à la page 2). La diminution des ventes et la stabilité relative des inscriptions ont aidé le marché national de l'habitation à atteindre une zone d'équilibre (graphique 3 à la page 2). Il s'agit d'une baisse comparativement au ratio de plus de 85 observé au début de la dernière année, laquelle a grandement favorisé les vendeurs.

Nous prévoyons que le marché canadien de l'habitation atteindra un creux d'ici la fin de l'année. La récente décision de la Banque du Canada laisse croire qu'elle fera une pause pendant quelques mois et qu'elle pourrait même commencer à les réduire avant la fin de l'année (graphique 4 à la page 2). Les taux d'intérêt élevés continueront toutefois de plomber l'activité du marché de l'habitation, puisque l'économie n'a pas encore ressenti pleinement les répercussions des hausses précédentes (graphique 5 à la page 2). Il reste donc encore vraisemblablement bien des nuages à l'horizon pour les Canadiens, dont une récession en 2023. (Consulter nos dernières [Perspectives économiques et financières](#) pour plus de détails).

Cela dit, le marché canadien de l'habitation profite de certains vents favorables. Le marché du travail demeure très serré (graphique 6 à la page 2). L'inflation a entraîné la croissance des salaires réels en territoire négatif, mais le ralentissement de l'inflation devrait aider à inverser cette tendance, ne serait-ce

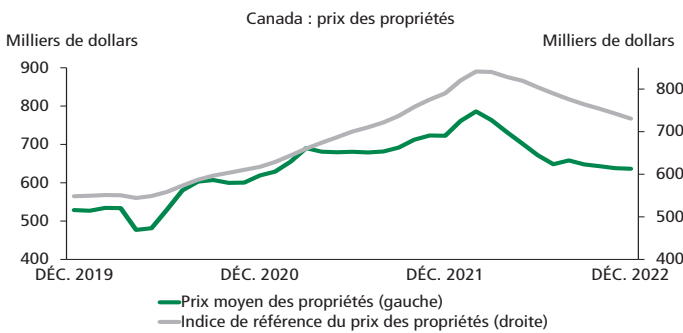
**GRAPHIQUE 1**  
Le nombre de propriétés vendues a baissé plus rapidement que les nouvelles inscriptions depuis le début de 2022



Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

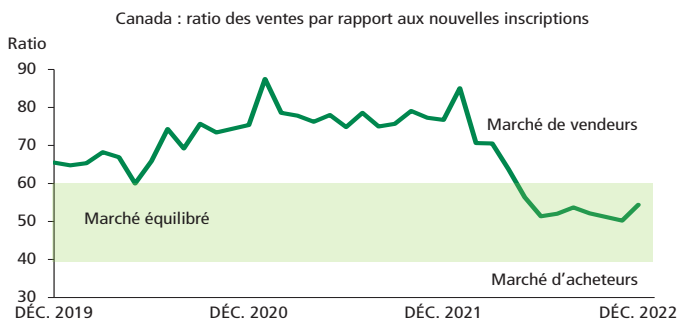
que légèrement. L'épargne des ménages accumulée durant la pandémie demeure considérable, malgré la chute des marchés financiers et de la richesse immobilière (graphique 7). Enfin, le niveau accru d'immigration soutient la demande de logements locatifs, ce qui fait augmenter les loyers et aide à maintenir une certaine activité sur le marché de l'habitation (graphique 8 à la page 3).

**GRAPHIQUE 2**  
Les prix des propriétés ont considérablement fléchi depuis leur sommet atteint pendant la pandémie



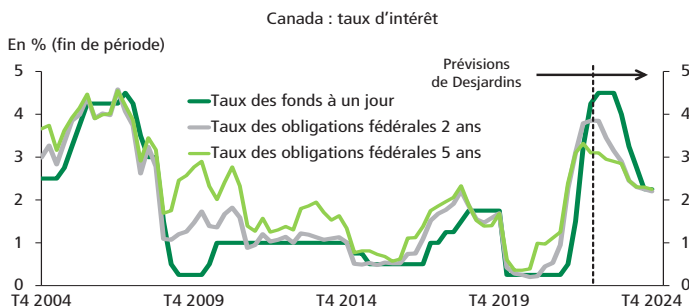
Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 3**  
Le marché canadien de l'habitation est équilibré pour la première fois depuis 2019



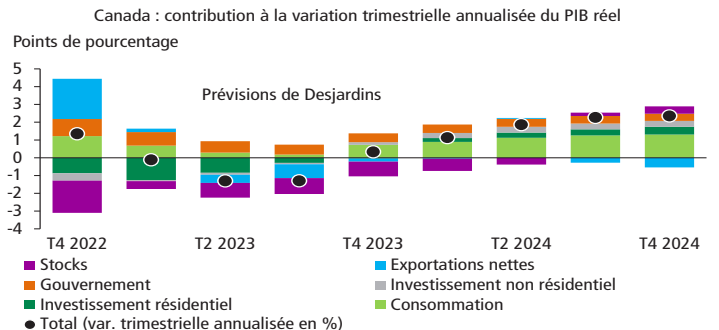
Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 4**  
À notre avis, la Banque du Canada a terminé les augmentations de taux d'intérêt



Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

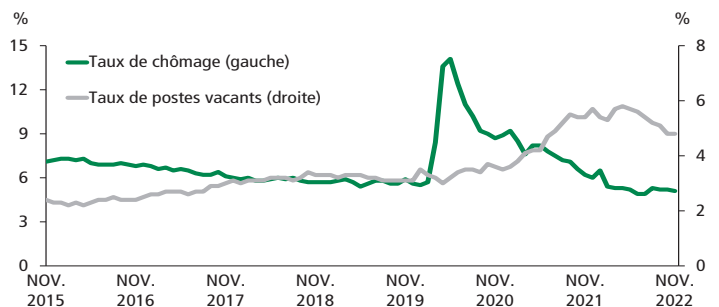
**GRAPHIQUE 5**  
Les secteurs sensibles aux taux d'intérêt sont susceptibles de faire plonger le Canada en récession



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

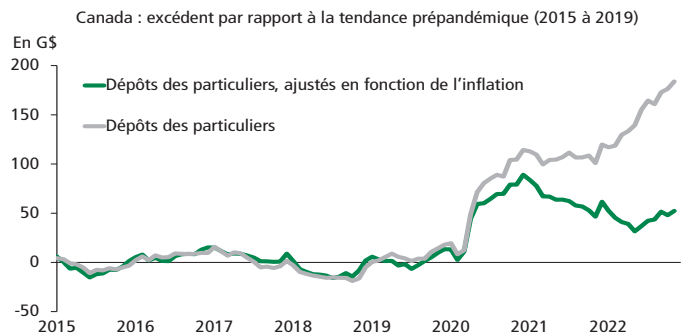
Étant donné tous ces éléments, nous nous attendons à ce que les ventes de propriétés résidentielles au Canada atteignent un creux au deuxième semestre de 2023, avant de reprendre leur élan (graphique 9 à la page 3). La baisse anticipée des coûts d'emprunt (graphique 10 à la page 3) devrait être un important facteur d'amélioration, bien que les vents favorables du marché de l'habitation, évoqués précédemment, devraient aussi y contribuer. Les nouvelles inscriptions devraient également

**GRAPHIQUE 6**  
Le taux de chômage et le taux de postes vacants s'approchent de niveaux sans précédent



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

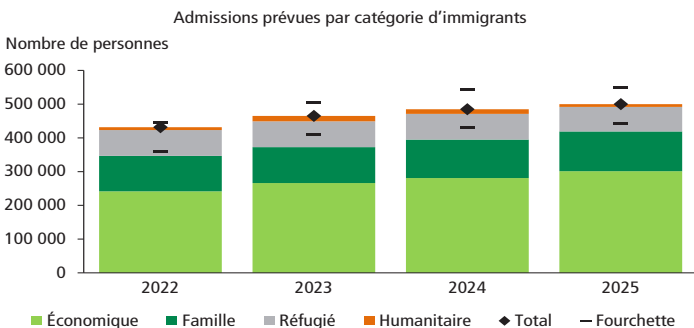
**GRAPHIQUE 7**  
L'épargne accumulée durant la pandémie est toujours élevée, mais elle subit l'effet érosif de l'inflation



Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

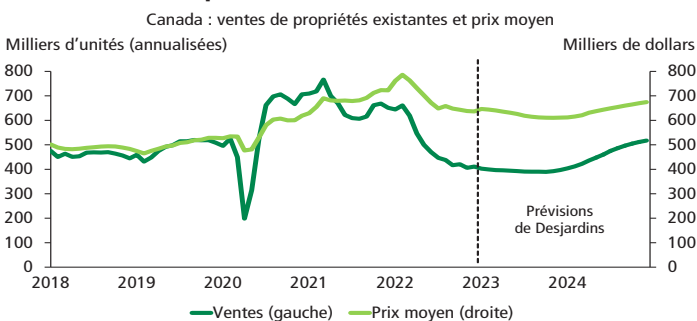
atteindre un creux d'ici la fin de 2023, mais cela ne suffira pas à empêcher une hausse du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions. Parallèlement, les mises en chantier d'habitations sont susceptibles d'accuser un retard d'un ou de deux trimestres sur les ventes de propriétés existantes et les inscriptions. Elles devraient aussi connaître un rebond en 2024 après un repli relativement bref.

**GRAPHIQUE 8**  
**Au Canada, l'immigration devrait continuer d'établir de nouveaux records**



Sources : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 9**  
**Le marché de l'habitation a connu une correction, mais il devrait désormais ralentir plus lentement**

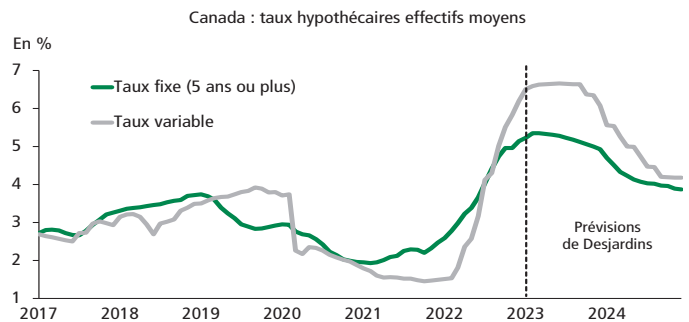


Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

**Les perspectives provinciales de l'immobilier résidentiel varient beaucoup**

Les perspectives du marché national de l'habitation sont intéressantes, mais elles sont très différentes à l'échelle locale. Au bout du compte, l'emplacement constitue le facteur le plus important. Ce constat est encore plus vrai au Canada, où les développements économiques provinciaux sont répartis sur un vaste territoire et de manière variée. (Consulter nos dernières [Perspectives provinciales](#) pour connaître les prévisions économiques régionales les plus récentes).

**GRAPHIQUE 10**  
**Les coûts d'emprunt augmentent, mais ils devraient bientôt plafonner**

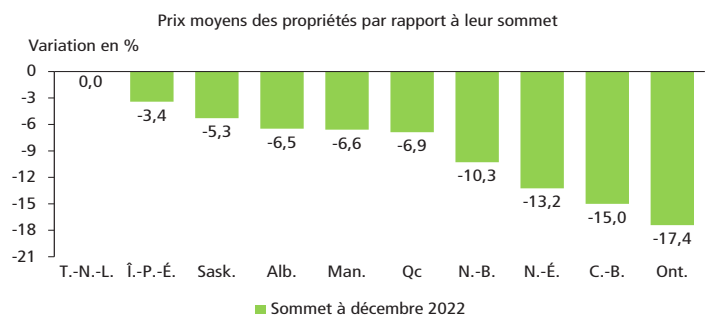


Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

**Ontario**

Les prévisions relatives à la province la plus peuplée du Canada sont fondamentales pour nos perspectives du marché de l'habitation. L'Ontario a encaissé la plus importante correction du marché résidentiel jusqu'à présent (graphique 11). À mesure que se poursuit cette baisse, l'économie ontarienne devrait connaître une récession cette année.

**GRAPHIQUE 11**  
**Les baisses de prix varie grandement d'une province à l'autre**

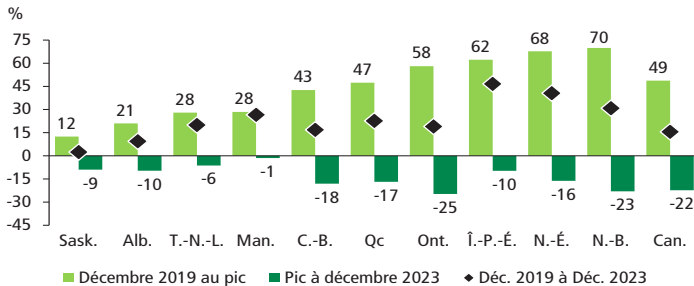


Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Cependant, les nouvelles ne sont pas toutes mauvaises. Au cours des dernières années, l'Ontario a attiré près de la moitié des nouveaux immigrants au Canada. De concert avec la baisse anticipée des taux d'intérêt et l'épargne considérable des ménages, ce contexte permettra une reprise du marché de l'habitation qui devrait commencer, à notre avis, avant la fin de 2023. Le niveau des ventes de propriétés existantes devrait donc revenir approximativement à leur niveau observé avant la pandémie d'ici la fin de 2024. Pendant ce temps, le prix moyen des propriétés en Ontario pourrait terminer l'année 2023 à un niveau de près de 25 % inférieur au sommet observé durant la pandémie (graphique 12 à la page 4), avant de recommencer à augmenter progressivement.

**GRAPHIQUE 12**  
**Les prix des propriétés peuvent reculer, mais ils devraient conserver une partie des gains réalisés lors de la pandémie**

Évolution du prix moyen par province : avant, pendant et après la pandémie

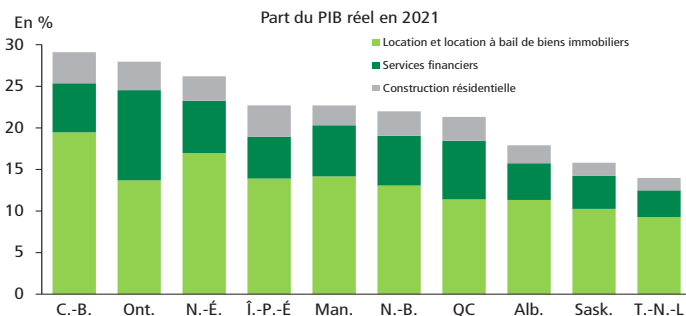


Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Colombie-Britannique

La Colombie-Britannique se trouve dans une situation semblable à celle de l'Ontario. Une part importante de son économie est liée au secteur immobilier. La province a donc été particulièrement touchée par le recul de l'activité du marché de l'habitation, attribuable à la remontée des taux d'intérêt (graphique 13). La Colombie-Britannique continue toutefois, comme l'Ontario, d'accueillir davantage de nouveaux arrivants, ce qui devrait permettre un rebond du secteur immobilier résidentiel à mesure que les taux d'intérêt diminueront.

**GRAPHIQUE 13**  
**La Colombie-Britannique et l'Ontario sont les provinces les plus vulnérables à un repli du marché de l'habitation**



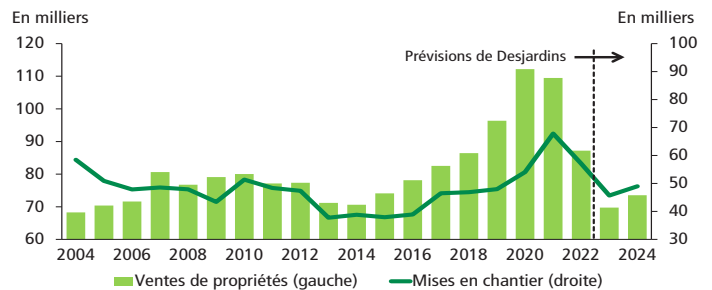
Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Québec

Au Québec, le secteur résidentiel continuera de se détériorer au cours des prochains mois. Les mises en chantier, qui ont fléchi de 15,8 % en 2022, devraient diminuer d'environ 20 % cette année. Les 45 700 nouvelles habitations prévues en 2023 correspondent à un creux depuis 2016. Même si l'immigration a connu une remontée après la pause de la pandémie, elle n'est pas suffisante pour stimuler la construction. Plusieurs projets, notamment dans le secteur locatif, sont devenus difficiles à rentabiliser en raison des taux d'intérêt élevés.

Les ventes de propriétés existantes diminueront de 20 % en 2023, soit un recul de la même ampleur que celui de l'an passé. Le nombre de ventes devrait ainsi chuter à un niveau inégalé en près de dix ans (graphique 14). La baisse des prix s'établit déjà à 6,9 % du sommet d'avril à décembre 2022 et elle devrait atteindre 17 % d'ici la fin de 2023.

**GRAPHIQUE 14**  
**Au Québec, les ventes de propriétés et les mises en chantier chuteront à nouveau cette année, puis remonteront en 2024**



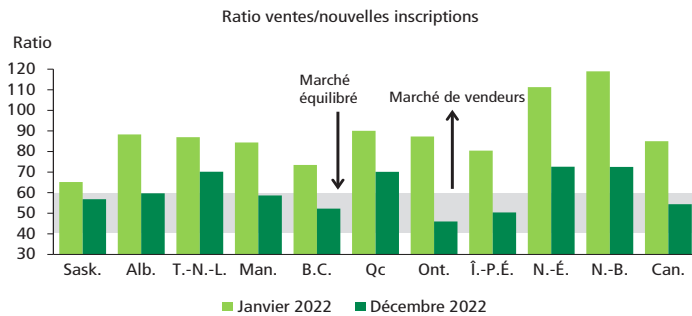
Sources : Association canadienne de l'immeuble, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

L'activité immobilière devrait toutefois se raffermir graduellement en 2024. La baisse à venir des taux d'intérêt hypothécaires et la correction des prix observée de 2022 à 2023 se traduiront par une nette amélioration de l'abordabilité. Le regain des ventes de propriétés permettra une lente remontée des prix à compter de 2024.

Provinces maritimes

L'une des plus grandes surprises de 2022 a été la résilience des marchés de l'habitation des provinces maritimes, soit le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse et l'Île-du-Prince-Édouard. Même après avoir connu les plus grandes hausses observées au Canada durant la pandémie, les prix n'ont pas encore connu un ajustement comme on l'a vu dans le centre du Canada ou en Colombie-Britannique. La plupart de ces marchés demeurent donc encore favorables aux vendeurs (graphique 15 à la page 5). Ceci reflète en partie la migration des gens de l'Ontario vers le Canada atlantique qui a persisté jusqu'en 2022. Toutefois, nous observons peut-être le début d'un renversement de cette tendance, puisque ces mouvements liés à la pandémie se sont atténués.

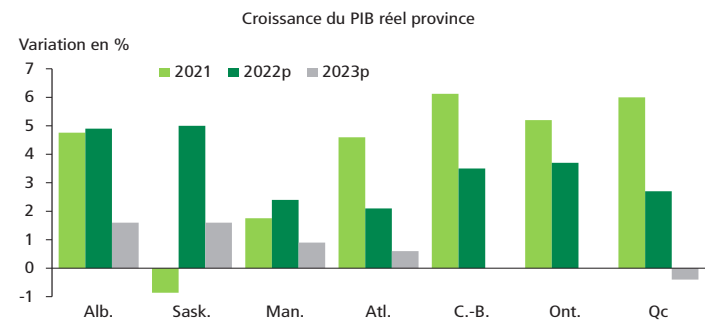
Les provinces productrices de matières premières attirent aussi de plus en plus de Canadiens, en raison d'une meilleure abordabilité et de la promesse d'un emploi bien rémunéré. À Terre-Neuve-et-Labrador, la croissance économique vigoureuse soutenue par la reprise de la production pétrolière pourrait aider à compenser les effets négatifs découlant de l'affaiblissement de la migration interprovinciale.

**GRAPHIQUE 15**
**La plupart des marchés provinciaux de l'habitation sont revenus à l'équilibre, mais pas tous**


Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

**Provinces des Prairies**

La croissance axée sur les matières premières caractérise également les perspectives des provinces des Prairies, lesquelles devraient trôner au sommet du palmarès de la croissance en 2023 (graphique 16). Cette vigueur économique relative devrait aussi se refléter sur le marché de l'habitation. Ces provinces ne profiteront sans doute pas seulement des prix élevés des produits de base, mais aussi de l'afflux de nouveaux arrivants au pays et de Canadiens provenant des autres provinces pour dénicher un emploi et des options plus abordables en matière de logement. En effet, les villes comme Calgary, Edmonton et Winnipeg figurent parmi les plus abordables au pays. Ces facteurs devraient soutenir le marché résidentiel, malgré les taux d'intérêt qui demeurent élevés.

**GRAPHIQUE 16**
**Les Prairies devraient connaître le ralentissement économique le plus léger**


Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

**Conclusion**

Le marché canadien de l'habitation a connu une forte correction découlant de la frénésie observée durant la pandémie. Nous prévoyons maintenant un ralentissement graduel suivi d'un rebond au cours du second semestre de 2023 et en 2024. Cela découlera vraisemblablement de la diminution des coûts d'emprunt puisque le ralentissement de l'inflation ouvrira éventuellement la porte à une réduction des taux d'intérêt de la Banque du Canada. Le marché de l'habitation sera également soutenu par les niveaux élevés d'immigration.

**TABLEAU**
**Canada : principaux indicateurs du marché de l'habitation par province**

	2019	2020	2021	2022	2023p	2024p
MOYENNE ANNUELLE EN % (SAUF SI INDIQUÉ)						
<b>Ventes de propriétés existantes – Canada</b>	<b>6,5</b>	<b>12,6</b>	<b>20,5</b>	<b>-25,2</b>	<b>-20,7</b>	<b>16,7</b>
Terre-Neuve-et-Labrador	9,7	14,7	45,5	-7,1	-19,8	1,1
Île-du-Prince-Édouard	-6,8	9,7	14,8	-17,9	-28,8	20,0
Nouvelle-Écosse	10,9	13,2	14,1	-21,6	-19,2	6,4
Nouveau-Brunswick	12,6	13,7	22,4	-20,5	-26,3	2,3
Québec	11,5	16,4	-2,4	-20,4	-19,9	5,4
Ontario	9,0	8,8	18,5	-32,3	-18,4	26,7
Manitoba	8,5	14,3	17,2	-20,2	-19,9	10,6
Saskatchewan	1,5	24,6	24,1	-11,7	-16,8	2,6
Alberta	-0,1	4,3	53,6	-1,9	-21,9	2,4
Colombie-Britannique	-1,5	21,5	32,9	-35,2	-26,0	29,7
<b>Prix des propriétés existantes – Canada</b>	<b>2,5</b>	<b>12,9</b>	<b>21,3</b>	<b>2,4</b>	<b>-9,6</b>	<b>4,0</b>
Terre-Neuve-et-Labrador	-3,3	3,1	9,9	6,7	2,2	1,6
Île-du-Prince-Édouard	12,2	18,8	20,6	13,6	-4,1	5,4
Nouvelle-Écosse	7,9	13,7	23,1	14,8	-7,5	-2,9
Nouveau-Brunswick	2,9	10,5	26,0	17,5	-12,1	-8,7
Québec	5,2	16,4	16,4	10,3	-11,0	-0,2
Ontario	6,4	16,0	23,6	6,8	-9,1	0,8
Manitoba	-0,1	4,4	9,8	8,1	-2,8	4,9
Saskatchewan	-0,4	2,5	6,9	0,6	-6,5	3,5
Alberta	-2,7	1,2	9,2	5,3	-2,7	1,0
Colombie-Britannique	-1,5	11,6	18,7	7,5	-10,0	0,2
<b>Mises en chantier – Canada</b>	<b>-2,0</b>	<b>4,4</b>	<b>24,5</b>	<b>-3,4</b>	<b>-19,5</b>	<b>2,0</b>
Terre-Neuve-et-Labrador	-13,8	-19,3	33,8	35,1	-23,0	20,0
Île-du-Prince-Édouard	38,1	-22,7	8,4	4,6	-7,9	16,3
Nouvelle-Écosse	-1,4	3,1	22,8	-4,4	-7,0	0,6
Nouveau-Brunswick	26,1	18,7	9,9	22,2	-21,5	1,0
Québec	2,3	12,7	25,4	-15,8	-20,0	7,2
Ontario	-12,4	17,9	22,5	-3,5	-14,2	-3,5
Manitoba	-5,8	5,3	9,7	0,9	-25,3	-2,5
Saskatchewan	-32,8	27,2	35,1	0,9	-27,2	9,5
Alberta	4,8	-12,1	32,9	14,4	-34,4	0,8
Colombie-Britannique	10,0	-16,0	26,2	-1,9	-18,8	6,7

p : prévisions

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques.