

NOUVELLES ÉCONOMIQUES

Canada : jusqu'où peut descendre le marché de l'habitation?

Par Randall Bartlett, directeur principal, économie canadienne

FAITS SAILLANTS

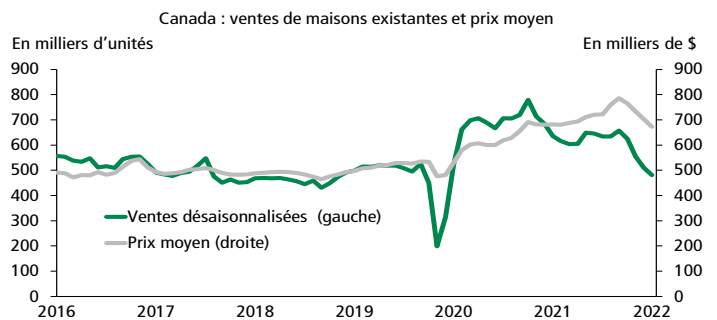
- ▶ Les ventes de maisons existantes ont chuté de 5,6 % en juin sur une base désaisonnalisée. Il s'agit d'une quatrième baisse mensuelle consécutive. Sur une base non désaisonnalisée, les ventes de juin se situent 23,9 % sous le niveau record atteint en juin 2021.
- ▶ Les ventes ont diminué dans les trois quarts des marchés régionaux, le recul ayant été plus marqué dans les plus grandes villes, dont les régions du grand Toronto, du grand Vancouver, de Calgary, d'Edmonton, d'Ottawa, et de Hamilton-Burlington.
- ▶ Pendant ce temps, le prix de vente moyen d'une maison existante a diminué de 4,3 % en juin pour atteindre 673 000 \$ sur une base désaisonnalisée, ce qui représente une quatrième baisse mensuelle consécutive. En ce qui concerne le prix composé de référence qui tient compte de la composition du marché, il a diminué de 1,9 % par rapport à mai 2022, mais a tout de même augmenté de 14,9 % depuis un an.
- ▶ Les nouvelles inscriptions ont augmenté de 4,1 % par rapport à mai. Cela a ramené le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions à 51,7 %. Ce niveau est le plus bas depuis janvier 2015 et se situe presque exactement dans une zone de marché équilibré.

COMMENTAIRES

Comme nous l'avions prévu, les ventes de maisons existantes et les prix à l'échelle nationale ont de nouveau connu des baisses importantes en juin. Le repli continue de se généraliser, car l'incidence de la hausse des taux d'intérêt se fait sentir dans le portefeuille des ménages. Certains marchés continuent cependant de faire preuve de résilience et ont profité de la migration vers des régions moins peuplées et plus abordables du pays pendant la pandémie, comme les Maritimes et les secteurs extérieurs des grands centres. Toutefois, on s'attend à ce que ces régions subissent elles aussi les répercussions des hausses de taux, car la situation financière des ménages demeure délicate.

GRAPHIQUE

Le vent continue de tourner pour le marché canadien de l'habitation



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

IMPLICATIONS

Le marché canadien de l'habitation continue de se replier avec la montée des coûts d'emprunt. Et l'augmentation de 100 points de base du taux des fonds à un jour de la Banque du Canada cette semaine n'a pas encore été ressentie ni reflétée dans ces chiffres. Compte tenu des autres hausses de taux qui se profilent à l'horizon, la situation restera difficile pour les propriétaires. En effet, nous sommes maintenant d'avis que les probabilités de récession en 2023 sont à peu près de 50 % (voir le récent [Point de vue économique](#)), les investissements résidentiels étant le principal frein à la croissance économique.