

NOUVELLES ÉCONOMIQUES

Canada : le froid de novembre gagne les ventes de propriétés

Par Randall Bartlett, directeur principal, économie canadienne

FAITS SAILLANTS

- ▶ Les ventes de propriétés existantes ont chuté de 3,3 % en novembre sur une base désaisonnalisée, annulant complètement la modeste progression d'octobre et renouant avec la tendance à la baisse amorcée en février. Les ventes ont été inférieures de 39 % par rapport à la même période l'année dernière.
- ▶ Les ventes ont diminué dans environ 60 % des marchés canadiens en novembre, avec des baisses marquées dans le Grand Vancouver et la vallée du Fraser, à Edmonton, dans la région du Grand Toronto et à Montréal.
- ▶ Le prix de vente moyen non désaisonnalisé d'une propriété existante a chuté à 633 000 \$ en novembre – en baisse de 12 % par rapport au niveau de 2021.
- ▶ D'après l'Indice des prix des propriétés MLS, qui tient compte de la composition du marché, le prix d'achat d'une propriété a diminué de 1,4 % par rapport à octobre 2022 et de 4,4 % par rapport à l'an dernier.
- ▶ Le nombre de nouvelles inscriptions a recommencé à baisser, reculant de 1,3 % en novembre après avoir enregistré une hausse en octobre. Conjugué à la baisse des ventes, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a légèrement diminué pour s'établir à 49,9 %, ce qui maintient le marché national de l'habitation dans un territoire considéré comme équilibré.

COMMENTAIRES

Comme prévu, les ventes de propriétés existantes se sont contractées en novembre, renouant avec la tendance à la baisse amorcée en février 2022. Ce résultat fait suite à une modeste augmentation en octobre, alors que la correction du marché de l'habitation avait fait une petite pause. Nous n'avons pas été surpris par les données de novembre (nous anticipions une baisse des ventes de 3,7 %), mais nous pensons que la correction du marché résidentiel est entrée dans une nouvelle phase, qui sera

probablement caractérisée par des baisses mensuelles moins constantes. Il est certain que les taux d'intérêt élevés pèseront sur l'activité, et qu'une grande partie de la surchauffe liée à la pandémie semble être chose du passé. Ainsi, les ménages canadiens risquent de connaître un dur hiver, marqué par des coûts hypothécaires élevés, une baisse de l'activité économique et un ralentissement du marché du travail. L'activité sur le marché de l'habitation devrait diminuer en conséquence. (Vous pouvez consulter nos dernières Perspectives économiques et financières [ici](#).)

Le marché de l'habitation bénéficie toutefois de certains vents favorables qui devraient prévenir son effondrement. Il s'agit notamment d'un marché du travail encore très serré (pour l'instant), des épargnes personnelles considérables accumulées pendant la pandémie et des niveaux élevés d'immigration. Ce dernier élément profitera particulièrement aux grands centres urbains. Mais pour les petites communautés ayant connu les plus fortes hausses de prix pendant la pandémie, le risque d'une correction encore plus importante demeure.

IMPLICATIONS

Il ne fait aucun doute que la Banque du Canada examine avec un certain soulagement les données de novembre sur l'habitation. Elle avait clairement indiqué que les prix des propriétés devaient encore reculer. Mais il y a encore du chemin à faire pour satisfaire les décideurs monétaires, qui ont décrété une nouvelle hausse de taux de 50 points de base la semaine dernière. Il faudra du temps pour voir cette dernière décision se refléter pleinement sur le marché de l'habitation et sur l'économie en général. Il n'y a donc pas de répit en vue pour le moment. L'hiver sera difficile pour les propriétaires canadiens.