

NOUVELLES ÉCONOMIQUES

Canada : deux mois de hausse des ventes, ça commence à ressembler à une tendance

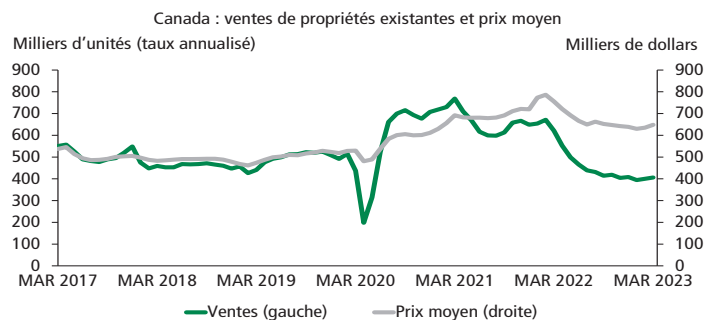
Par Randall Bartlett, directeur principal, économie canadienne

FAITS SAILLANTS

- ▶ Les ventes de propriétés existantes ont augmenté de 1,4 % en mars sur une base désaisonnalisée, après une hausse de 1,5 % en février. C'est la première fois que les ventes progressent deux mois de suite depuis le début de la correction du marché de l'habitation, et la quatrième fois qu'elles augmentent au cours des six derniers mois. Même si les ventes de propriétés ont été de 34 % inférieures à celles de mars 2022, il s'agit d'une amélioration considérable par rapport à la baisse de 40 % sur un an enregistrée en février.
- ▶ La Colombie-Britannique a mené la hausse des ventes de propriétés en mars, affichant une progression relativement généralisée de 10 %. La région du Grand Toronto a connu une croissance de 1,6 % et l'ensemble de l'Ontario a affiché un gain de 1,1 %. Le Manitoba (1,2 %) et le Québec (0,8 %) ont également enregistré des gains. En revanche, les provinces productrices d'énergie de l'Ouest et les provinces de l'Atlantique ont toutes affiché des baisses de leurs ventes en mars.
- ▶ Le prix de vente moyen d'une propriété existante a augmenté de 2,0 % pour s'établir à 648 000 \$ en mars, un deuxième gain mensuel consécutif. Le prix de vente moyen a diminué de plus de 16 % par rapport au sommet atteint en février 2022 et de 14 % par rapport au niveau de mars 2022.
- ▶ En ce qui concerne le prix de référence, qui tient compte de la composition du marché, le prix d'achat d'une propriété a augmenté de 0,2 %, après 12 baisses mensuelles consécutives, mais a diminué de près de 15 % par rapport à l'an dernier.
- ▶ Le nombre de nouvelles inscriptions a de nouveau baissé en mars (-5,8 %). Conjugué à l'augmentation des ventes, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions est passé de 59,0 en février à 63,5, ramenant le marché canadien

GRAPHIQUE

La correction du marché de l'habitation canadien pourrait bientôt tirer à sa fin



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

de l'habitation en territoire favorable aux vendeurs pour la première fois depuis avril 2022.

COMMENTAIRES

Deux hausses mensuelles consécutives des ventes de propriétés n'indiquent pas nécessairement une tendance, mais les gains enregistrés au cours de quatre des six derniers mois commencent certainement à en dessiner une. La croissance soutenue de la population et le marché du travail toujours tendu ont sans aucun doute contribué à la stabilisation du marché de l'habitation. Les coûts d'emprunt élevés demeurent toutefois un obstacle, surtout pour les acheteurs d'une première propriété. Les prix restent également élevés, même s'ils ont baissé par rapport à leur sommet pandémique. Ils se situent entre 25 % et 30 % environ au-dessus du niveau de décembre 2019 à l'échelle nationale, selon la mesure utilisée. Comme les inscriptions sont à la baisse et que les mises en chantier sont susceptibles de diminuer encore davantage, on peut supposer que l'offre insuffisante devrait pousser les prix à la hausse à l'avenir.

IMPLICATIONS

Comme la Banque du Canada (BdC) a annoncé sa dernière décision sur les taux mercredi, ce communiqué n'aura pas beaucoup d'importance pour la politique monétaire. Il confirme toutefois que le PIB réel canadien a connu une belle progression au T1 2023 (nous l'estimons à 2,8 % sur un an), et qu'il affichera probablement un autre résultat positif au T2. Cela dit, compte tenu du recul de l'inflation et du resserrement des conditions de crédit, la BdC pourrait décider de ne pas se formaliser d'une stabilisation de l'activité sur le marché de l'habitation. C'est pourquoi nous pensons qu'elle maintiendra le statu quo au moins jusqu'à la fin de l'année avant de commencer à réduire ses taux d'intérêt.