



NOUVELLES ÉCONOMIQUES

Canada : après avoir connu des difficultés, le marché de l'habitation remonte en février

Par Randall Bartlett, directeur principal, économie canadienne

MARCHÉ DES PROPRIÉTÉS EXISTANTES

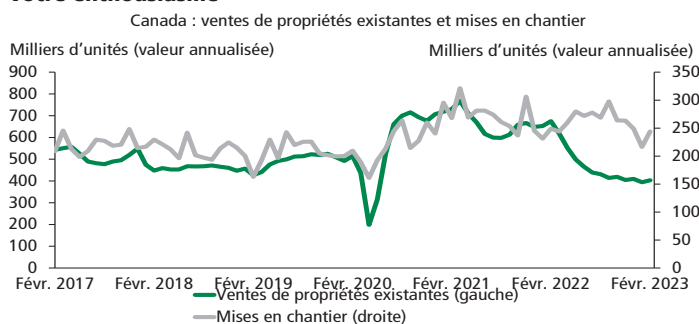
- ▶ Les ventes de propriétés existantes ont augmenté de 2,3 % en février sur une base désaisonnalisée. Suivant une contraction de 3,7 % en janvier, cette troisième hausse des ventes en cinq mois est la plus importante depuis le début de la correction du marché de l'habitation. Les ventes affichent néanmoins un recul de 40 % par rapport à il y a un an, alors que la frénésie immobilière atteignait son sommet au Canada.
- ▶ L'augmentation des ventes en février est attribuable à des hausses remarquables dans les régions du Grand Vancouver (15,2 %) et du Grand Toronto (8,5 %). Ailleurs au Canada, les ventes ont progressé de 0,4 %, ce qui est beaucoup plus modeste.
- ▶ Le prix de vente moyen d'une propriété existante a augmenté de 1,7 % pour s'établir à 635 000 \$ en février, la première avancée mensuelle depuis août 2022. Le prix de vente moyen est par contre en baisse de plus de 19 % par rapport au sommet atteint en février 2022.
- ▶ Si l'on regarde le prix de référence composé, qui tient compte de la composition du marché, le prix d'achat d'une propriété a diminué de 1,1 % par rapport à janvier 2023 et de près de 16 % par rapport à l'an dernier.
- ▶ Le nombre de nouvelles inscriptions a chuté de 7,9 % en février, la plus forte baisse mensuelle depuis mai 2021. Le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions est passé de 52,6 en janvier à 58,4. Bien qu'il soit encore équilibré, le marché n'est plus très loin de redevenir favorable aux acheteurs.

MISES EN CHANTIER

- ▶ Les mises en chantier ont surpris à la hausse en février, grimant de 13 % par rapport à janvier pour atteindre

GRAPHIQUE

Le logement a eu le vent dans les voiles en février, mais retenez votre enthousiasme



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

244 000 unités. Les mises en chantier d'immeubles à logements multiples en milieu urbain ont mené la croissance avec une hausse de 18 %, et celles de maisons individuelles en milieu urbain ont enregistré une progression tout de même respectable de 8 % au cours du mois.

IMPLICATIONS

Les données sur le marché de l'habitation de février 2023 en laisseront plusieurs perplexes. Si l'on s'attendait généralement à une progression des ventes, la forte hausse des mises en chantier, elle, surprend. En effet, la faiblesse des mois précédents du côté des ventes et des délivrances de permis de bâtir ne laissait pas entrevoir un tel résultat. Mais comme les mises en chantier sont concentrées dans le segment volatil des immeubles à logements multiples, la poussée de février pourrait bien être suivie d'un nouveau ralentissement en mars. Il est donc probablement trop tôt pour parler d'un tournant pour la construction résidentielle. Cela dit, nous nous attendons à ce que les ventes atteignent un creux au milieu de l'année, surtout si une partie de la baisse

récente des taux d'intérêt obligataires se maintient. Une hausse soutenue des prix et des mises en chantiers devrait suivre pas loin derrière. Quant à la Banque du Canada, elle pourrait être tentée de maintenir les taux élevés plus longtemps si les preuves que l'économie dépasse les attentes s'accumulent. L'avenir nous dira si la récente volatilité des marchés financiers aura des répercussions durables sur la politique monétaire au Canada.