

## POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

# Perspectives immobilières de Desjardins : la baisse des taux d'intérêt pourrait-elle faire grimper en flèche les prix des propriétés?

Par Randall Bartlett, directeur principal, économie canadienne, Kari Norman, économiste, et Maëlle Boulais-Préseault, économiste

### Faits saillants

- ▶ La baisse des taux d'intérêt a stimulé l'activité sur le marché immobilier canadien et cet effet devrait se poursuivre l'an prochain, alors que les taux continueront de s'abaisser. Dans les grandes provinces, ce sont le Québec et l'Alberta qui contribuent le plus à la reprise de l'activité sur le marché de l'habitation, et cela ne devrait pas changer à court terme.
- ▶ Cependant, à l'échelle nationale, le rebond a été moins important que prévu. Les ventes ont progressé modestement dans les marchés les moins abordables au Canada, comme Toronto et Vancouver. Le marché des copropriétés dans ces grands centres est particulièrement maussade, tandis que les petites villes continuent d'enregistrer des hausses de prix importantes. Des changements à la politique fédérale visant à soutenir les acheteurs d'une première propriété devraient aider, mais seulement en marge, car dans les faits, la hausse de la demande fera augmenter les prix et annulera certains des gains en matière d'abordabilité.
- ▶ Le secteur de la construction résidentielle devrait être au ralenti en 2025, car les taux d'intérêt restent hauts malgré les baisses graduelles. En effet, les coûts de construction sont élevés et la main-d'œuvre disponible demeure limitée. L'Ontario et la Colombie-Britannique devraient connaître une baisse plus importante de leurs mises en chantier, mais le recul sera atténué par le segment des logements collectifs.
- ▶ Certes, si la Banque du Canada (BdC) décidait d'accélérer le rythme des baisses de taux d'intérêt afin de contrer les forces déflationnistes d'une activité économique plus faible que prévu, le marché de l'habitation canadien se rétablirait plus rapidement. Seul le temps nous dira si elle juge nécessaire de donner un électrochoc à l'économie canadienne.

Beaucoup de choses ont changé depuis la [publication de nos dernières perspectives immobilières](#) au début de juin. À ce moment, nous avions exploré les conséquences potentielles des baisses de taux d'intérêt à venir sur le marché immobilier canadien. Depuis, les quatre dernières décisions de la BdC se sont soldées par une baisse totale de son taux directeur de 125 points de base. Les marchés de l'habitation locaux ont réagi de façon à la fois prévisible et surprenante, et pourraient bouger encore dans un contexte de changements de politiques rapides.

### L'évolution récente du marché de l'habitation a de quoi étonner

Le marché immobilier canadien a connu une volatilité importante au cours des dernières années en raison de la pandémie et des fluctuations des taux d'emprunt. Des taux d'intérêt exceptionnellement bas au début de la pandémie ont contribué à la hausse des ventes d'habititations. Les prix ont augmenté en raison de la forte demande, surtout dans les petites municipalités

Desjardins, Études économiques : 514 281-2336 ou 1 866 866-7000, poste 5552336 • [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com) • [desjardins.com/economie](http://desjardins.com/economie)

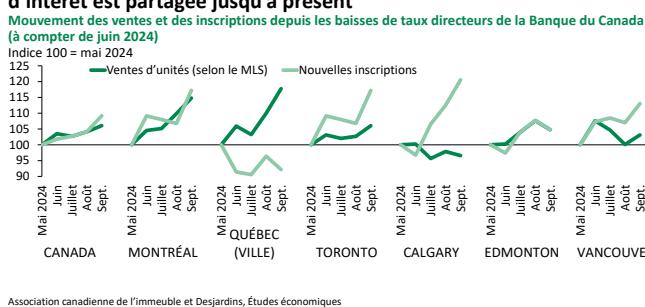
**NOTE AUX LECTEURS :** Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française (OQLF), nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. **MISE EN GARDE :** Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement Desjardins. Copyright © 2024, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

et pour les plus grandes propriétés. Ensuite, une série de hausses de taux décrétées par la BdC en 2022 et en 2023 a fait que l'accès à la propriété est devenu beaucoup moins abordable et les ventes ont chuté. Cependant, les prix ont beaucoup moins diminué, car la réduction des inscriptions et le retour progressif, mais partiel au bureau ont contribué à freiner la chute. L'augmentation de la population a également contribué à maintenir la demande, surtout chez les nouveaux immigrants au Canada (par opposition aux résidents non permanents (RNP) qui sont beaucoup plus susceptibles de louer).

Tous ces facteurs sont demeurés pertinents depuis le début des baisses de taux d'intérêt en juin. Néanmoins, la réaction du marché immobilier face à la baisse des coûts d'emprunt a été timide à l'échelle nationale et partagée dans les marchés locaux. Dans les grandes villes que sont Toronto, Vancouver et Calgary, les inscriptions ont largement surpassé les ventes (graphique 1), poussant ces marchés vers un meilleur équilibre et même vers un marché favorisant les acheteurs dans le cas de Toronto. À l'inverse, la ville de Québec connaît une croissance des ventes et une baisse des inscriptions. Le marché y est donc favorable aux vendeurs.

### Graphique 1

#### La réaction du marché de l'habitation à la suite des baisses des taux d'intérêt est partagée jusqu'à présent



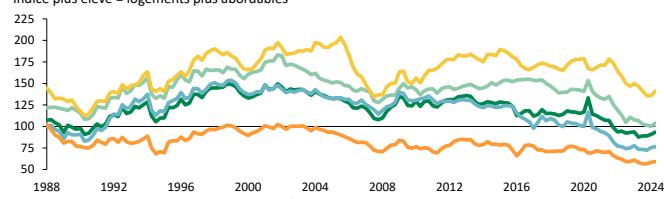
Cette dynamique a inévitablement contribué à l'augmentation des prix. Le Québec et les autres provinces considérées comme plus abordables ont généralement connu les plus grandes variations de prix depuis la baisse des taux d'intérêt. L'abordabilité relative semble avoir été un facteur important contribuant au récent rebond du marché immobilier (graphique 2). Comme nous l'avons déjà souligné dans le contexte de la migration interprovinciale, les gens prêts à acheter leur première propriété ont abandonné les régions moins abordables.

### Graphique 2

#### L'Alberta et le Québec demeurent les grandes provinces les plus abordables

##### Indice d'abordabilité Desjardins\*

Indice plus élevé = logements plus abordables



\* Suppose une mise de fonds de 20 %.

Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

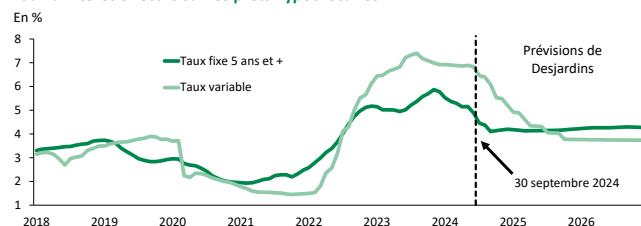
### Jusqu'où les taux hypothécaires pourraient-ils descendre?

Après la baisse du taux directeur de 50 points de base annoncée par la BdC en octobre, nous prévoyons une autre réduction en décembre et cinq autres en 2025, toutes de 25 points de base. Au total, le taux directeur de la BdC passerait donc de 5,00 % au début de 2024 à 2,25 % à la fin de 2025. Comme nous l'avons récemment expliqué, ces baisses, largement anticipées, ont déjà été prises en compte dans les taux hypothécaires fixes. Les taux variables vont sans doute diminuer proportionnellement au taux directeur, mais leur point de départ est plus haut que celui des taux fixes (graphique 3). Dans tous les cas, les taux hypothécaires devraient demeurer plus élevés que leurs niveaux pandémiques, et même que ceux prépandémiques.

### Graphique 3

#### Les taux hypothécaires avec un terme de cinq ans pourraient avoir atteint leur creux

##### Taux d'intérêt effectifs sur les prêts hypothécaires\*



\* Taux moyens sur les avances de fonds des banques à charte.

Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

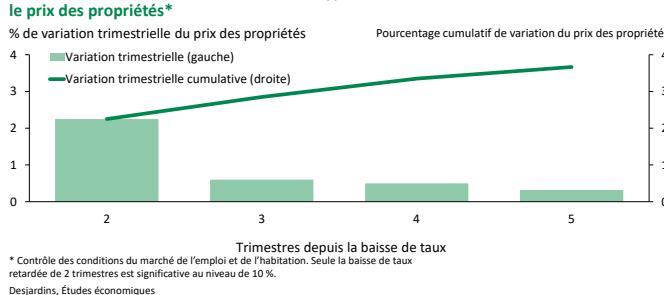
### Quand les taux baissent, le prix des propriétés monte

La baisse des taux d'intérêt réduit le coût d'emprunt, ce qui rend les mensualités hypothécaires relativement plus abordables pour les acheteurs potentiels. Dans l'hypothèse où les revenus et l'emploi continuent de progresser à un rythme qui respecte nos Prévisions économiques et financières d'octobre, le bassin d'acheteurs qualifiés devrait augmenter. Cette amélioration de l'abordabilité devrait stimuler la demande. La question se pose donc : le prix des propriétés suivra-t-il la demande dans sa montée?

La réponse est « oui », presque sans équivoque. La réduction du coût d'emprunt augmente le pouvoir d'achat, ce qui ouvre la porte à la surenchère. Cette tendance a été observée dans le passé, bien qu'il y ait quelques trimestres de délai entre les deux (graphique 4). Toutefois, des travaux récents de la [Banque du Canada \(2022\)](#) ont permis de conclure que, du moins dans le cas des États-Unis, la réaction du prix de vente des propriétés face à la fluctuation des taux d'intérêt pourrait être encore plus rapide.

### Graphique 4

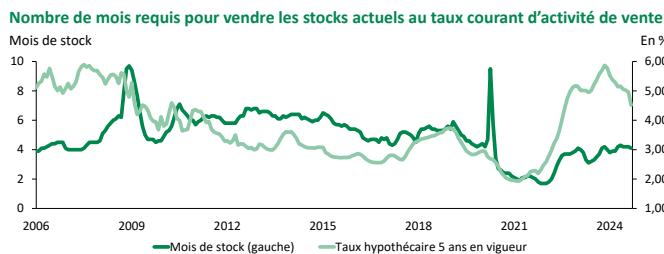
#### Les taux plus bas font augmenter le prix des maisons après quelques mois Incidence d'une réduction de 1 % du taux hypothécaire fixe 5 ans sur le prix des propriétés\*



Bien que la baisse des taux d'intérêt soit généralement liée à la hausse du prix des propriétés, l'ampleur de cet effet peut varier selon la région, tout dépendant des conditions entourant l'offre et la demande locales. Les régions avec des ratios ventes/nouvelles inscriptions plus équilibrés et des stocks de propriétés plus importants pourraient connaître une augmentation plus modérée des prix. À l'échelle nationale, les baisses de taux sont fortement associées à la diminution des stocks et au déplacement du ratio ventes/nouvelles inscriptions vers le territoire vendeur (graphique 5). Cela se produit parce que les acheteurs réagissent rapidement lorsque les propriétés deviennent plus abordables. Le jeu de la surenchère fait alors augmenter les prix et efface une partie des gains d'abordabilité.

### Graphique 5

#### Une chute des stocks est souvent liée à la baisse des taux hypothécaires



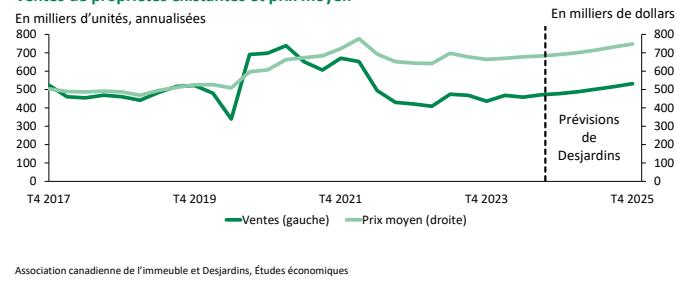
### Nos prévisions quant à la trajectoire du marché de l'habitation

Comme les taux d'intérêt devraient encore baisser et que des politiques seront mises en place pour stimuler la demande (voir encadré 1 à la page 4), nous prévoyons une reprise soutenue, mais modeste, du marché immobilier canadien (graphique 6). Les ventes et les prix des propriétés existantes devraient augmenter jusqu'à la fin de 2025, mais les coûts d'emprunt toujours élevés, le manque persistant d'abordabilité et le [ralentissement de la croissance de la population](#) devraient réduire l'ampleur de ce rebond.

### Graphique 6

#### La vente de propriétés et les prix devraient augmenter graduellement avec des taux d'intérêt moins élevés

##### Ventes de propriétés existantes et prix moyen



La situation risque toutefois d'être différente pour les mises en chantier. À l'exception du Québec, celles-ci ont surpassé les attentes depuis la hausse des taux d'intérêt au début de 2022, avant de redescendre très graduellement depuis. Les mises en chantier de logements collectifs ont été le principal moteur de la construction résidentielle dans plusieurs marchés au cours des dernières années, mais la baisse des préventes de copropriétés pèse sur les constructions neuves (encadré 1 à la page 4). Cette situation devrait se poursuivre, car les taux d'intérêt restent hauts malgré les récentes baisses, les coûts de construction résidentielle sont élevés et la main-d'œuvre disponible est limitée. Les mises en chantier au Québec ont chuté de façon plus importante en 2023 étant donné leur concentration dans les logements locatifs. Bien que la baisse des taux d'intérêt ait contribué à la reprise des mises en chantier en 2024, la hausse possible semble limitée compte tenu de ces mêmes contraintes. Pour ces raisons, nous avons [remis en question](#) les plans ambitieux de construction résidentielle du gouvernement du Canada (graphique 7 à la page 4). Nous prévoyons que seule une fraction des logements promis dans les plans fédéraux seront construits, ce qui compliquera le retour à l'abordabilité.

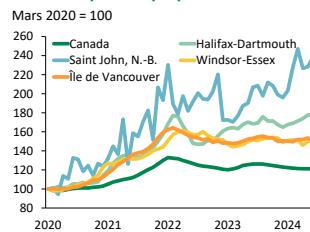
### Encadré 1 : zoom sur les copropriétés

- ▶ La divergence entre les maisons unifamiliales et les copropriétés est l'une des tendances les plus notables du marché immobilier canadien. En mars 2022, le prix moyen des copropriétés a atteint un sommet, soit 33 % de plus qu'au début de la pandémie. Il a reculé depuis, mais s'établit toujours à un niveau environ 21 % plus élevé qu'avant la pandémie. Les hausses cumulatives les plus importantes sont survenues dans de petits centres comme Saint John, au Nouveau-Brunswick, Halifax-Dartmouth, en Nouvelle-Écosse, Windsor-Essex, en Ontario et sur l'île de Vancouver, bien que les prix aient rapidement grimpé en Alberta dernièrement (graphique A).
- ▶ Les changements de politique qui rendent les investissements immobiliers moins rentables, comme les contraintes liées à la location à court terme, ont entraîné une hausse marquée des stocks de copropriétés dans la région du grand Toronto. Les autres centres urbains n'ont pas connu un niveau de croissance similaire.
- ▶ En contrepartie, les récentes annonces du gouvernement fédéral autorisant l'octroi de prêts hypothécaires de 30 ans pour les acheteurs d'une première propriété et les acheteurs de propriétés neuves ainsi que l'assurance hypothécaire pour les habitations d'une valeur pouvant atteindre 1,5 M\$ pourraient stimuler la demande pour des propriétés plus accessibles. Dans les marchés où les prix sont élevés comme Toronto et Vancouver, les copropriétés font souvent partie de ce segment. Toutes choses égales par ailleurs, l'amélioration de l'abordabilité découlant de ces politiques serait considérable. Une réduction de 5 à 10 % du paiement hypothécaire mensuel d'un ménage pourrait être observée (tableau A). Cependant, la réaction des prix qui suivra devrait ultimement réduire les économies qui en résulteront.

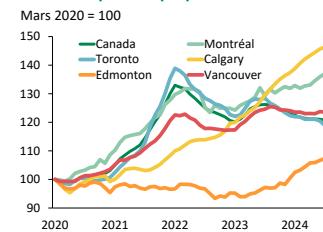
### Graphique A

**Le prix des copropriétés a augmenté plus rapidement dans les petites villes depuis mars 2020**

#### Indice des prix des propriétés



#### Indice des prix des propriétés



Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

### TABLEAU A

**Les nouveaux prêts hypothécaires sur 30 ans augmentent le pouvoir d'achat**

	Prix de référence des appartements selon le MLS	Nouveau pouvoir d'achat	Augmentation du pouvoir d'achat	Mise de fonds supplémentaire requise	Paiement mensuel pour amortissement de 25 ans	Paiement mensuel pour amortissement de 30 ans	Changement du paiement mensuel
Grand Montréal	410 900 \$	447 800 \$	36 900 \$	1 840 \$	2 360 \$	2 170 \$	-190 \$
Grand Toronto	668 300 \$	730 800 \$	62 500 \$	6 250 \$	3 790 \$	3 480 \$	-310 \$
Ottawa	417 100 \$	454 500 \$	37 400 \$	1 870 \$	2 400 \$	2 200 \$	-200 \$
Calgary	350 300 \$	381 700 \$	31 400 \$	1 570 \$	2 010 \$	1 850 \$	-170 \$
Grand Vancouver	768 100 \$	839 600 \$	71 500 \$	7 150 \$	4 330 \$	3 980 \$	-360 \$
CANADA	521 100 \$	570 400 \$	49 300 \$	4 930 \$	2 990 \$	2 740 \$	-250 \$

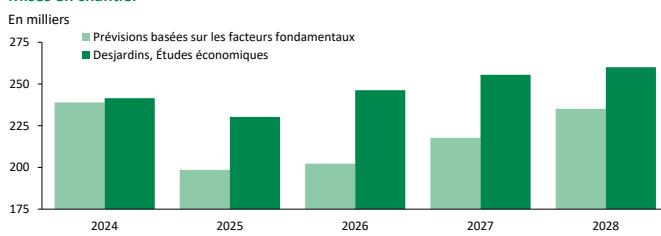
Note : Taux hypothécaire de 5 % comparé semestriellement; taux d'assurance hypothécaire de 4 %; mise de fonds de 5 % jusqu'à concurrence de 500 k\$ et de 10 % pour 500 k\$ et plus, comme l'exige la SCHL; les chiffres peuvent ne pas correspondre parfaitement en raison de l'arrondissement.

Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

### Graphique 7

**Les politiques fédérales en matière d'offre de logements devraient faire augmenter les mises en chantier**

#### Mises en chantier



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

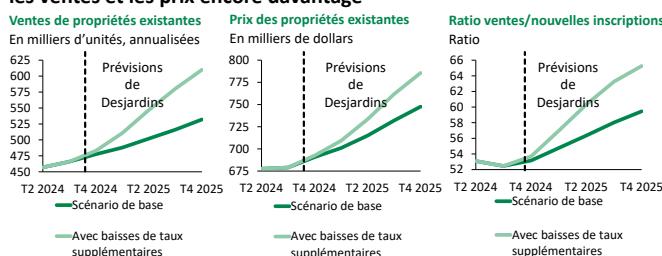
### Qu'arrive-t-il si la Banque du Canada réduit les taux de façon plus rapide et plus marquée?

Bien que cette perspective de reprise graduelle du marché de l'habitation ne soit pas tant inspirante, une accélération de la cadence des baisses de taux d'intérêt pourrait stimuler les ventes en améliorant l'abordabilité à court terme. Par exemple, si la BdC réduisait le taux directeur à un rythme deux fois plus rapide que dans nos prévisions, non seulement les paiements hypothécaires diminueraient et les ventes de maisons augmenteraient, mais la croissance économique, le marché du travail et les revenus reprendraient aussi du poil de la bête. Les mises en chantier seraient également en hausse, après la forte poussée de la revente, ce qui se traduirait éventuellement par une augmentation de l'offre. Cependant, lors de cet intervalle de temps où les ventes seraient à la hausse mais où

les nouveaux logements ne seraient pas encore disponibles, les prix augmenteraient sous l'effet d'un marché momentanément à l'avantage des vendeurs (graphique 8). Cela compenserait en grande partie le gain d'abordabilité pour d'éventuels nouveaux acheteurs.

### Graphique 8

#### Des baisses de taux d'intérêt supplémentaires pourraient faire augmenter les ventes et les prix encore davantage



Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

### Conclusion

Les ventes de propriétés existantes et les prix des logements devraient augmenter peu à peu à la suite des baisses graduelles de taux d'intérêt, mais cette hausse pourrait s'accélérer si la BdC ressentait le besoin de réduire plus rapidement son taux directeur. Les récentes mesures mises en place par le gouvernement fédéral pour stimuler la demande devraient aussi contribuer légèrement à l'activité sur le marché de l'habitation. La pression sur l'abordabilité demeure un enjeu, et l'ajout de nouveaux logements devrait mettre du temps à se concrétiser. Même à cela, nous ne croyons pas qu'elle suffira à rétablir l'abordabilité dans la plupart des marchés. Les récentes mesures visant à réduire la croissance démographique pourraient s'avérer plus efficaces pour atténuer la pression sur la demande et les prix.

## RÉGION DE L'ATLANTIQUE

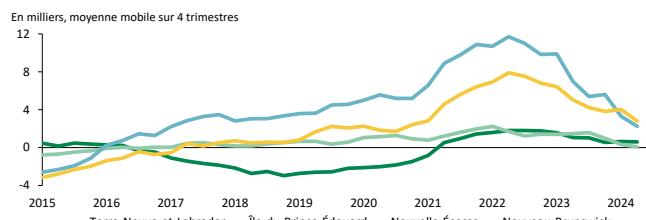
Les marchés immobiliers de la côte est du Canada ont été parmi les plus intéressants à observer lors des dernières années. À la suite d'une période prolongée de morosité économique et démographique, la pandémie a entraîné une hausse des nouveaux arrivants dans la région, à la recherche d'un logement abordable dans un contexte où le travail à distance était maintenant possible. Une hausse importante de l'immigration internationale a ensuite suivi. Cette forte croissance démographique a fait grimper les prix des propriétés. Le taux de migration interprovinciale a atteint son sommet en 2022 et a depuis chuté spectaculairement, passant sous les niveaux prépandémiques en Nouvelle-Écosse et à l'Île-du-Prince-Édouard (graphique 9). Cependant, la croissance démographique du Canada atlantique dépend moins des résidents non permanents (RNP), et elle sera donc moins touchée par la réduction prévue par Ottawa.

Les ventes de propriétés dans la région ont mieux résisté au resserrement de la politique monétaire que dans d'autres provinces du pays (graphique 10). Il est encore tôt dans cette série de baisses de taux d'intérêt et seul le temps dira si les ventes et les prix des propriétés remonteront. La baisse des coûts d'emprunt semble toutefois donner un coup de pouce aux marchés immobiliers de l'Île-du-Prince-Édouard et de la Nouvelle-Écosse.

**Graphique 9**

**La migration interprovinciale continue de s'essouffler**

### Migration interprovinciale nette

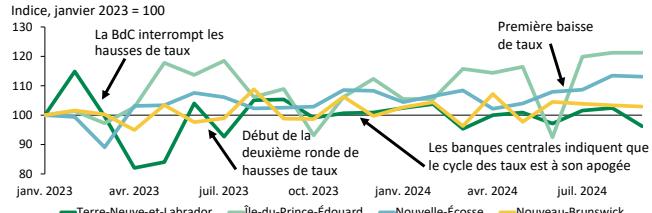


Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

**Graphique 10**

**Les marchés immobiliers de l'Atlantique ont peu réagi aux fluctuations des taux d'intérêt**

### Ventes de propriétés existantes



Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

## QUÉBEC

Le marché de l'habitation au Québec est en nette progression et se démarque ainsi des autres provinces. Les mises en chantier ont remonté à travers la province lors des deux premiers trimestres de 2024, mais elles ont toutefois fléchi au cours du troisième trimestre. Les logements locatifs continuent de représenter plus de 75 % des nouveaux logements. La construction devrait croître plus modérément au cours des prochains mois, mais l'activité en général devrait continuer d'être soutenue par la réduction des coûts de financement et les mesures incitatives mises en place par de nombreuses municipalités. Une augmentation de 14,3 % des mises en chantier résidentielles est prévue cette année au Québec, suivie d'une hausse de 4,5 % l'an prochain. La construction de résidences unifamiliales et de copropriétés devrait croître d'environ 10 % en 2024 et de 4 % en 2025. Les mises en chantier d'appartements locatifs sont en voie d'augmenter de 30 % cette année et d'environ 10 % l'année prochaine.

Les ventes de propriétés existantes par l'entremise des courtiers immobiliers s'améliorent au Québec, après avoir atteint un creux cyclique au printemps 2023 (excluant le creux temporaire du début de la pandémie). Récemment, les ventes sont même revenues à leur moyenne sur 10 ans (graphique 11). Toutefois l'immobilier reste propre à chacune des localités, ce qui correspond parfaitement au contexte actuel du Québec. Des villes comme Québec et Sherbrooke connaissent une hausse des ventes de plus de 25 % par rapport à l'an dernier, ressuscitant la surenchère, alors que Montréal et Gatineau sont moins exubérantes, mais toujours beaucoup plus solides que la moyenne nationale en ce qui a trait au dynamisme des ventes.

Le nombre total de propriétés existantes nouvellement mises en vente (maisons, copropriétés et plex) remonte aussi, s'approchant également du niveau moyen des dix dernières années. Le délai de vente moyen avoisinait toujours cinq mois au printemps, et ce, depuis l'automne 2022, comparativement à des moyennes de deux mois au plus fort de la pandémie et de huit mois au cours des dix dernières années. Ainsi, même s'il n'est plus en surchauffe, le marché immobilier du Québec n'est pas tout à fait de retour à l'équilibre, et encore moins un marché d'acheteurs.

L'assouplissement des exigences en termes d'assurance hypothécaire annoncé récemment permettra de répondre à une partie de la demande refoulée au Québec. L'accès à la propriété n'a pas été autant hors de la portée des premiers acheteurs que dans d'autres grandes provinces. Avec une offre assez restreinte et la place prépondérante que continuent d'occuper les logements locatifs dans les nouvelles constructions, le prix des propriétés devrait continuer de monter. Après le gain annuel de 7 % que nous prévoyons en 2024, nous anticipons

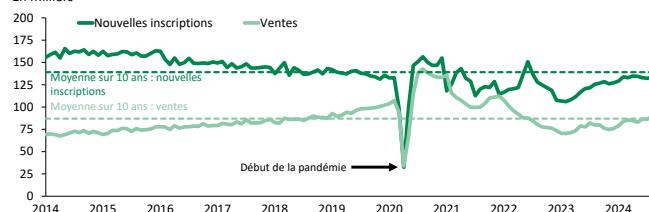
une hausse du prix moyen de 8 % en 2025. Par conséquent, la baisse des taux d'intérêt et la capacité conditionnelle d'obtenir une assurance hypothécaire sur les prêts de 30 ans seront contrebalancées par une hausse des prix.

**Graphique 11**

Offre et demande en habitation : retour à la moyenne sur 10 ans

**Marché de la revente au Québec**

En milliers



Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

## ONTARIO

L'Ontario se démarque au sein des provinces canadiennes par l'ampleur des difficultés sur son marché immobilier et par l'absence de réaction à la suite de la baisse des taux d'intérêt. Seule la Colombie-Britannique a vu le prix moyen des propriétés existantes se dégrader autant qu'en Ontario depuis le début des baisses de taux d'intérêt. Si l'on regarde l'indice composé des prix des propriétés, qui permet d'avoir une meilleure comparaison peu importe les caractéristiques, la performance de l'Ontario est encore plus mauvaise (graphique 12).

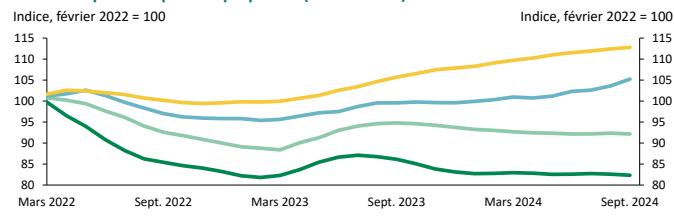
Il en est de même pour les ventes de propriétés existantes à la suite de la baisse des taux d'intérêt, qui ont été modérées en Ontario par rapport aux autres provinces. À l'inverse, les nouvelles inscriptions ont bondi, les vendeurs ayant intégré le marché même si les acheteurs n'étaient pas au rendez-vous. Par conséquent, le marché de l'habitation en Ontario favorise maintenant les acheteurs. Et c'est particulièrement vrai dans la région du grand Toronto (graphique 13), où se déroule une grande partie des transactions immobilières en Ontario.

La réduction du nombre de résidents non permanents prévue par le gouvernement fédéral risque de frapper particulièrement cette province et de peser sur la demande en habitation. La hausse du prix des maisons par rapport à d'autres provinces devrait ainsi être atténuée, ce qui favoriserait une certaine amélioration de l'abordabilité, alors que les revenus pourraient combler une partie de l'écart avec les prix. Toutefois, nous ne prévoyons pas de sitôt un retour des prix à leurs niveaux prépandémiques.

**Graphique 12**

**La croissance des prix des propriétés en Ontario est inférieure à celle des autres marchés**

**Indice composé des prix des propriétés (selon le MLS)**



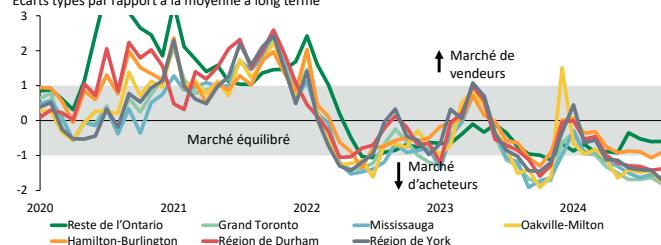
Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

**Graphique 13**

**Le grand Toronto est un marché d'acheteurs**

**Ratio ventes/nouvelles inscriptions**

Écarts types par rapport à la moyenne à long terme



Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

## PROVINCES DES PRAIRIES

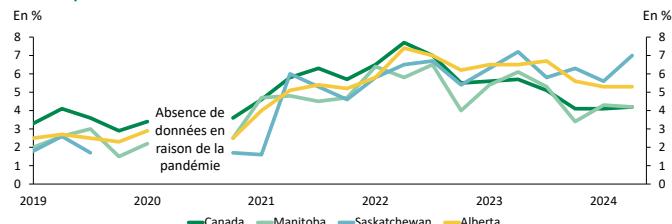
Nous avons souvent [mis en lumière](#) la persistance du nombre élevé de postes vacants dans le domaine de la construction et son incidence potentielle sur le secteur résidentiel. En Alberta et en Saskatchewan, ce taux est même plus élevé que la moyenne canadienne (graphique 14). À ce chapitre, la construction résidentielle est sans doute en concurrence avec les ressources naturelles pour toutes sortes de métiers. L'industrie fait aussi face à d'autres vents contraires, notamment des coûts de financement élevés, bien qu'en baisse, et l'inflation des prix des matériaux de construction.

Depuis le début de l'année, le marché de la revente de propriétés existantes dans l'Ouest canadien surpassé la moyenne nationale (graphique 15). Le volume des ventes croît plus rapidement. Les prix, surtout en Alberta, sont plus élevés en 2024 qu'il y a un an, alors qu'ils ont stagné à l'échelle nationale. La croissance des inscriptions a chuté en Saskatchewan. Au Manitoba et en Alberta, elle a été inférieure à celle des volumes de ventes. Par conséquent, le nombre de mois de stock dans les trois provinces de l'Ouest est inférieur à celui de la même période l'an dernier, ce qui contraste avec la moyenne nationale. L'Alberta continue de bénéficier d'un afflux de personnes provenant des autres provinces, ce qui devrait contribuer à maintenir la vigueur du marché résidentiel en 2025. Toutefois, cela signifie également que l'avantage que possède l'Alberta par rapport à certaines autres provinces pour ce qui est de l'abordabilité continuera de diminuer.

**Graphique 14**

La pénurie de main-d'œuvre en construction persiste

Taux de postes vacants dans l'industrie de la construction

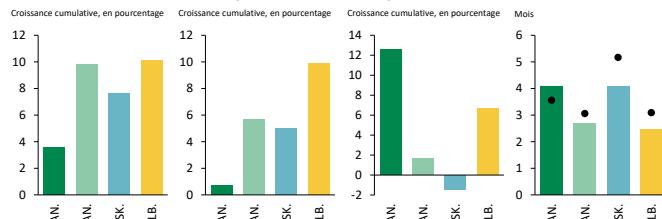


Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

**Graphique 15**

Le marché de la revente de propriétés est solide dans les provinces de l'Ouest

Ventes      Prix moyen      Inscriptions      Stock



Croissance cumulative : janvier à septembre 2024 par rapport à janvier à septembre 2023.

Mois de stock : les barres verticales représentent la moyenne entre janvier et septembre 2024; les points représentent la moyenne entre janvier et septembre 2023.

Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

## COLOMBIE-BRITANNIQUE

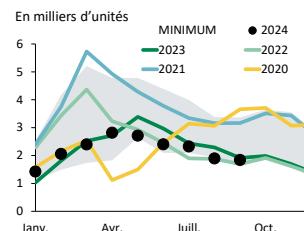
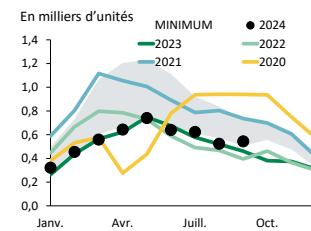
Avec la fin de 2024 qui approche, l'activité sur le marché de l'habitation reste très faible en Colombie-Britannique. Au cours des dernières années, les consommateurs très endettés de la province ont subi les répercussions des hausses de taux d'intérêt lors du renouvellement de leur prêt hypothécaire, et ces difficultés perdurent même alors que les taux commencent à diminuer.

Le prix des propriétés commence à baisser en Colombie-Britannique, surtout à Vancouver, où le prix moyen (désaisonnalisé) a chuté de plus de 5 % de juin à septembre cette année. Les stocks ont continué de s'accumuler et les délais de vente sont maintenant à plus de six mois. Les ventes de propriétés en 2024 se situent dans le bas de la norme saisonnière à Vancouver et à Victoria (graphique 16). Le marché immobilier de la Colombie-Britannique devrait reprendre vie en 2025, avec une croissance des ventes de propriétés d'environ 7 % et une hausse des prix correspondant à la moyenne nationale de 6,4 %.

Dans le secteur de la construction neuve, le stock de logements achevés et non écoulés à Vancouver a augmenté de 55 %, et le nombre de nouvelles constructions a baissé de 18 % cette année par rapport à la même période l'an dernier (graphique 17). Pour l'année à venir, nous nous attendons à ce que les mises en chantier en Colombie-Britannique diminuent plus rapidement que la moyenne nationale, passant d'environ 45 000 à autour de 39 000.

**Graphique 16**

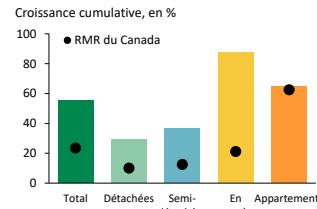
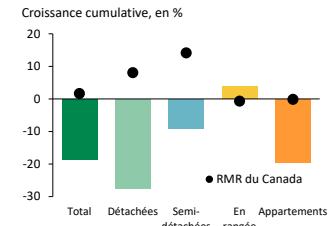
Les ventes de propriétés en C.-B. continuent d'être à la traîne en 2024

**Ventes de propriétés à Vancouver**

**Ventes de propriétés à Victoria**


Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

**Graphique 17**

La construction de propriétés à Vancouver est en difficulté

**Vancouver : logements achevés et non absorbés**

**Vancouver : mises en chantier**


Croissance cumulative : janvier à septembre 2024 par rapport à janvier à septembre 2023

Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

## TABLEAUX DE PRÉVISIONS

**TABLEAU 1**

Canada : principaux indicateurs immobiliers par province

	2019	2020	2021	2022	2023	2024p	2025p
VARIATION ANNUELLE EN % (SAUF INDICATION CONTRAIRE)							
<b>Ventes de propriétés existantes – Canada</b>	<b>6,5</b>	<b>12,5</b>	<b>21,1</b>	<b>-25,1</b>	<b>-11,2</b>	<b>5,2</b>	<b>8,7</b>
Terre-Neuve-et-Labrador	9,7	14,4	45,8	-7,1	-15,1	2,0	7,4
Île-du-Prince-Édouard	-6,8	9,8	14,9	-18,2	-5,4	5,2	8,7
Nouvelle-Écosse	10,8	13,2	14,0	-21,7	-17,4	6,6	9,7
Nouveau-Brunswick	13,1	13,4	21,8	-20,4	-13,7	2,7	7,4
Québec	11,4	16,4	-2,4	-20,4	-12,8	15,0	8,4
Ontario	9,0	8,8	19,8	-32,1	-12,3	0,9	7,8
Manitoba	8,5	14,3	17,2	-20,1	-10,0	10,1	10,5
Saskatchewan	1,5	24,6	24,1	-11,7	-3,3	8,3	11,3
Alberta	-0,2	4,4	53,7	-1,8	-9,1	10,9	11,9
Colombie-Britannique	-1,4	21,2	32,8	-35,1	-9,2	-2,4	7,1
<b>Prix de revente moyen des propriétés – Canada</b>	<b>2,4</b>	<b>11,5</b>	<b>22,9</b>	<b>0,8</b>	<b>-2,9</b>	<b>1,5</b>	<b>6,4</b>
Terre-Neuve-et-Labrador	-3,1	1,3	10,5	7,1	0,9	7,7	6,0
Île-du-Prince-Édouard	11,2	17,9	22,6	13,9	-1,7	1,2	6,6
Nouvelle-Écosse	8,1	12,5	24,1	13,4	3,4	6,6	7,9
Nouveau-Brunswick	2,8	9,5	27,1	16,9	2,5	9,7	7,5
Québec	5,3	15,0	20,4	9,7	0,3	7,1	8,0
Ontario	6,2	14,7	25,2	4,3	-5,1	-0,4	4,2
Manitoba	0,2	4,0	10,2	6,9	-2,7	6,0	7,1
Saskatchewan	-0,6	2,0	7,1	0,4	-0,8	5,3	7,9
Alberta	-2,7	0,7	9,3	4,7	1,3	10,0	10,6
Colombie-Britannique	-1,3	10,5	19,9	5,3	-1,4	2,4	6,4
<b>Mises en chantier (milliers) – Canada</b>	<b>208,7</b>	<b>217,9</b>	<b>271,9</b>	<b>261,8</b>	<b>240,3</b>	<b>240</b>	<b>229</b>
Terre-Neuve-et-Labrador	0,9	0,8	1,0	1,4	1,0	1,7	1,4
Île-du-Prince-Édouard	1,5	1,2	1,3	1,3	1,1	1,6	1,4
Nouvelle-Écosse	4,7	4,9	6,0	5,7	7,2	7,8	6,6
Nouveau-Brunswick	2,9	3,5	3,8	4,7	4,5	6,1	5,7
Québec	48,0	54,1	68,0	57,1	38,9	44,5	46,4
Ontario	69,0	81,3	100,1	96,1	89,3	76,3	68,0
Manitoba	6,9	7,3	8,0	8,1	7,1	7,0	7,1
Saskatchewan	2,4	3,1	4,2	4,2	4,6	4,5	4,6
Alberta	27,3	24,0	31,9	36,5	36,0	46,0	48,7
Colombie-Britannique	44,9	37,7	47,6	46,7	50,5	44,6	39,1

p : prévisions

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