



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire : **rapport trimestriel** - *octobre 2023*

La pression des taux plus élevés fait chuter les ventes d'habitations en Ontario au troisième trimestre.

Faits saillants :

- Les taux élevés ont intimidé les acheteurs au troisième trimestre, mais les vendeurs sont sortis en force.
- Le marché de la revente favorise nettement les acheteurs alors que les prix des maisons commencent à baisser.
- Une autre période de croissance démographique record augure bien des fondamentaux à long terme du marché de l'habitation.

Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

Ontario

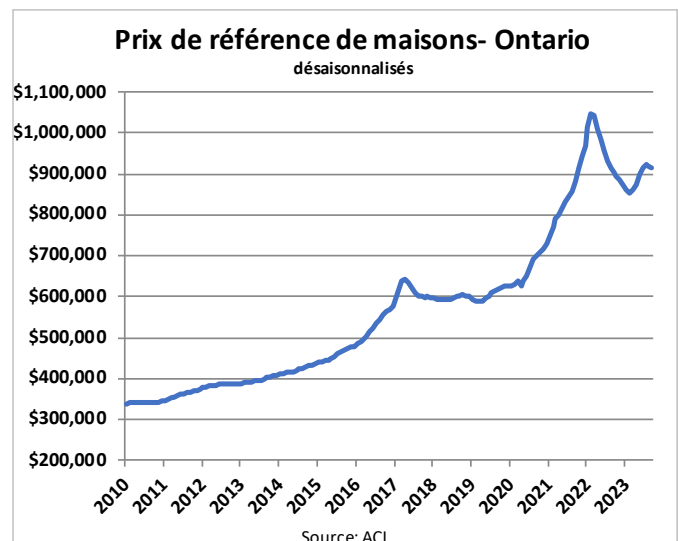
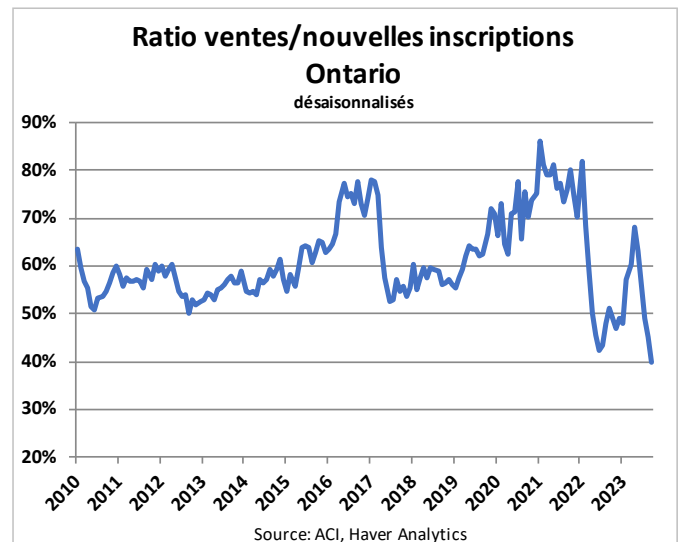
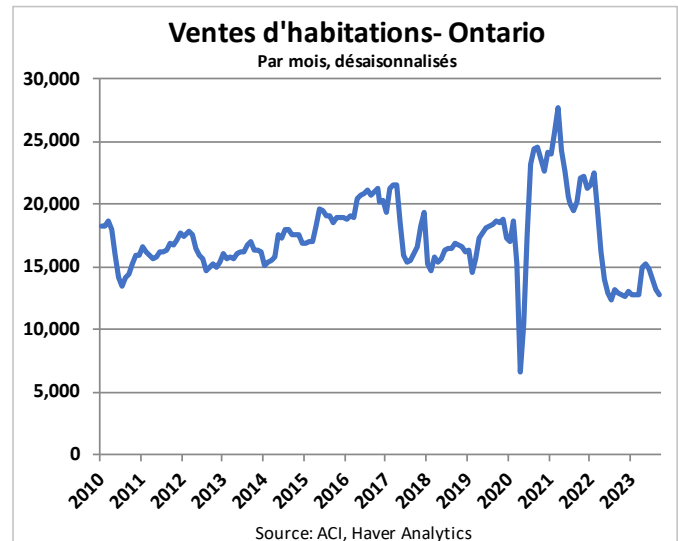
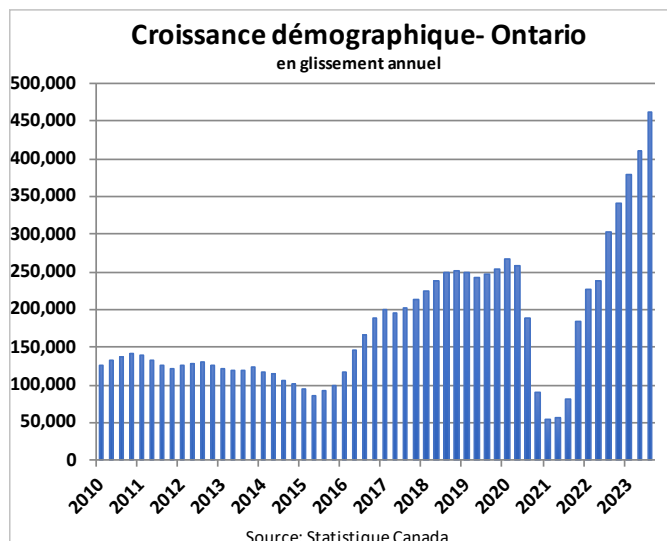
L'augmentation des taux d'intérêt cet été a freiné les ventes de maisons au troisième trimestre. Affichant une baisse de 11,5 %, ces ventes ajustées en fonction des variations saisonnières sont revenues à des niveaux que l'on n'avait plus vus d'une manière soutenue depuis le début des années 2000.

En 2023, les vendeurs étaient principalement en retrait, les nouvelles inscriptions battant des records de faiblesse. Toutefois, la situation se modifie. Au troisième trimestre, on note une augmentation de 23,7 % des nouvelles inscriptions en Ontario, ajustées en fonction de la saison. Considérant la baisse des ventes et l'accroissement de l'offre, le marché penche clairement du côté des acheteurs. En septembre, le ratio ventes-nouvelles inscriptions est passé pour la première fois sous la barre des 40 % depuis le creux de la crise financière de 2008.

La province a connu une hausse de 0,2 % du prix des maisons en fin de trimestre, principalement réalisée en juillet et août. Cependant, le trimestre se termine sur une baisse de 0,3 % en septembre indiquant une tendance à la baisse si les dynamiques actuelles du marché se maintiennent.

Encore un record de croissance démographique!

Les graves problèmes d'abordabilité peuvent mettre le marché sous pression à court terme. Cependant, sur le long terme, la dynamique offre-demande se maintient robuste. Soulignons d'abord que la croissance annuelle de la population en Ontario a atteint un record, avec une hausse de 463 000 personnes au troisième trimestre. C'est plus du double de la moyenne observée sur les dix dernières années.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

Ontario

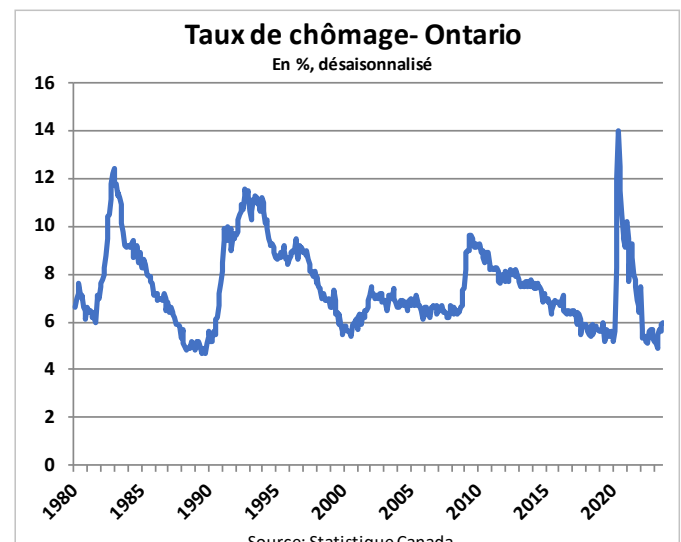
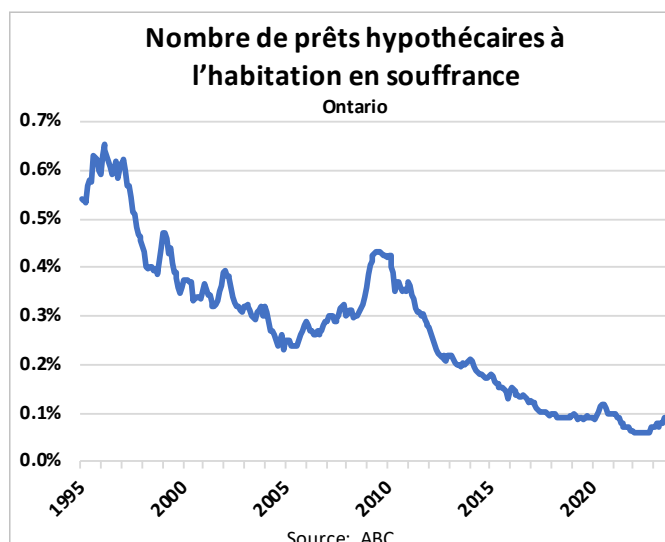
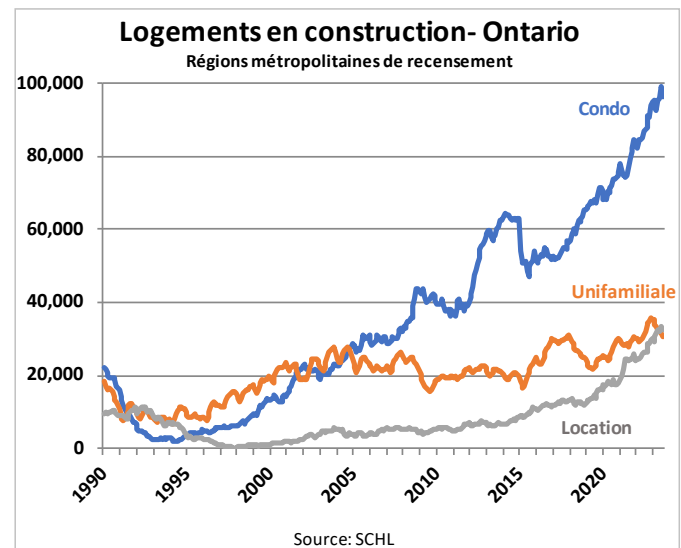
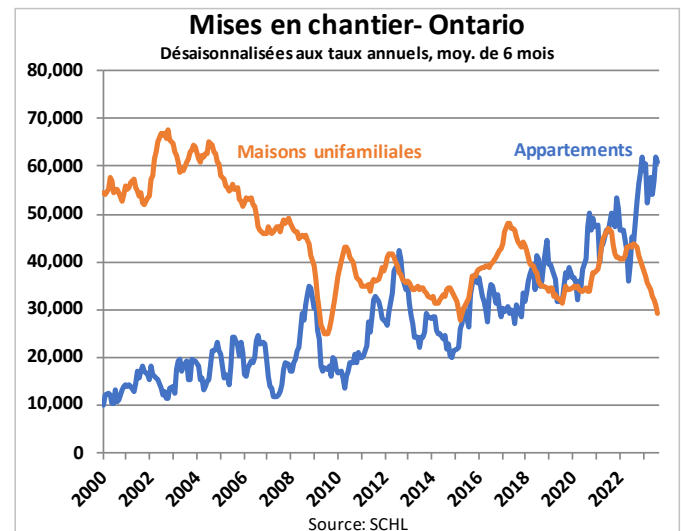
Le boom démographique n'a pas provoqué une augmentation de la nouvelle construction. Au contraire, on observe une réduction, du moins dans certains segments. Les promoteurs adoptent une approche plus ciblée, favorisant le segment des appartements. Par conséquent, on enregistre une chute prononcée des mises en chantier de maisons unifamiliales, atteignant des niveaux bas inédits depuis dix ans.

Une grande part de l'offre à venir en construction se situe dans le secteur des condos, qui accapare deux tiers de celle-ci. Par ailleurs, l'augmentation visible de la construction de logements locatifs traditionnels dépasse désormais celle des maisons unifamiliales, une première en 30 ans.

La forte croissance de l'emploi ne suffit pas à rattraper la croissance de la population.

Bien que l'économie ontarienne reste robuste, elle montre des signes de ralentissement. Au troisième trimestre, l'emploi a crû de 9 000 postes, une progression toutefois insuffisante pour absorber la croissance démographique active. En résulte une hausse du taux de chômage de 0,3 %, dépassant la barre des 6 % pour la première fois en 2022.

Le taux de prêts hypothécaires en souffrance, bien que proche des creux historiques à 0,09 %, est actuellement sur une trajectoire ascendante. En raison des taux d'intérêt élevés et du ralentissement économique, cette tendance devrait se maintenir tout le long de l'année à venir.



Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

Ontario

Sommaire

L'abordabilité met une pression sur les marchés de revente en Ontario, entraînant une baisse des prix. Bien que des taux d'intérêt élevés et une économie en refroidissement puissent signaler un marché faible à court terme, les facteurs fondamentaux à long terme de l'offre et de la demande restent solides.



**Les prévisions contenues dans le présent rapport sont exactes à la date indiquée.*