

## 2021 : une nouvelle année record en perspective pour le marché du logement canadien

18 janvier 2021

Malgré les turbulences qui ont marqué 2020, le marché du logement canadien a terminé l'année à peu près comme il l'avait commencée : guerres des offres d'achat, escalade des prix et acheteurs exaspérés par l'impossibilité de trouver une propriété correspondant à leurs moyens. La pandémie a provoqué plusieurs changements : les acheteurs ont été plus nombreux à privilégier les banlieues, les zones périphériques et les régions éloignées ; l'immigration est tombée au point mort ; les marchés de la location se sont affaiblis dans les grandes villes ; et enfin, l'épargne des ménages a augmenté. Par contre, elle n'a pas tempéré l'effervescence du marché. À notre avis, ce dynamisme ne faiblira guère en 2021. L'activité et les prix devraient atteindre de nouveaux sommets sans encombre. Nous prévoyons que le prix de référence à l'échelle nationale grimpera de 8,4 % pour s'établir à 669 000 \$, que les reventes augmenteront de 6,5 % à 588 300 unités, et que la plupart des provinces inscriront des gains. Nous anticipons toutefois les prémices d'un ralentissement qui se confirmera l'an prochain. Les principaux facteurs de déclin seront la pénurie de l'offre, l'apaisement de l'agitation que le marché a connue du fait de la pandémie, une légère hausse des taux d'intérêt, ainsi que l'érosion de l'accessibilité. Disons que 2022 sera l'année de l'atterrissage en douceur. Certes, la décélération pourrait s'avérer plus brutale, que ce soit en 2022 ou plus tôt, dans la mesure où la pandémie menace encore notre économie. Néanmoins, les campagnes de vaccination à grande échelle devraient atténuer ce risque.

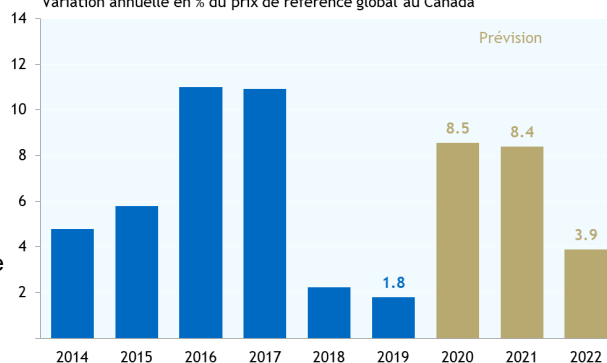
### La valeur des propriétés peut encore monter

Non seulement la hausse des prix des propriétés ne s'est pas essouffée durant la pandémie, elle s'est même accélérée. Le prix de référence global a bondi de 8,5 % au Canada en 2020, soit presque cinq fois plus rapidement qu'en 2019 (1,8 %). Nous nous attendons à ce que ce rythme soutenu se maintienne en 2021 et prévoyons un gain de 8,4 %, favorisé par le rapport serré entre la demande et l'offre dans la plupart des régions. Cependant, la progression des prix devrait perdre graduellement de la vitesse au cours de l'année, annonçant une appréciation plus modeste de 3,9 % en 2022.

### Le Centre du Canada, la Colombie-Britannique et certaines provinces de l'Atlantique enregistrent les gains les plus robustes

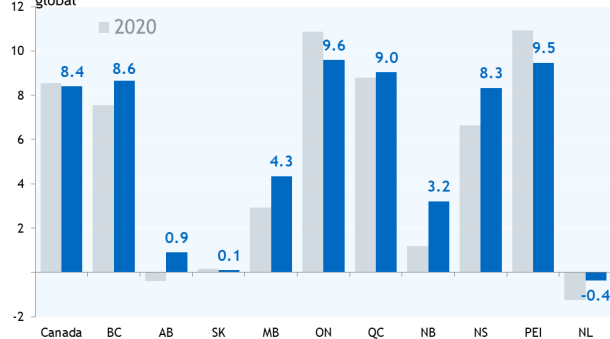
À notre avis, les prix conserveront une trajectoire haussière prononcée dans la majeure partie du pays. Après l'envolée observée en 2020, la valeur des propriétés devrait encore s'apprécier en Ontario (9,6 %), au Québec (9,0 %), en Colombie-Britannique (8,6 %), en Nouvelle-Écosse (8,3 %) et dans l'Île-du-Prince-Édouard (9,5 %). Par contre, les perspectives demeurent relativement faibles pour les provinces des Prairies. Celles-ci font face à des difficultés économiques qui continueront de plomber les prix, même si nous projetons une progression de 0,9 % en Alberta

La forte hausse des prix des logements se poursuivra en 2021  
Variation annuelle en % du prix de référence global au Canada



Sources : RPS, Services économiques RBC

Augmentation des prix dans toutes les provinces sauf une  
Variation annuelle en % du prix de référence global

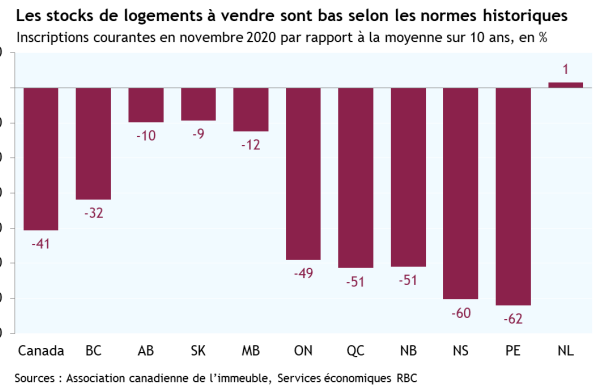


Sources : RPS, Services économiques RBC

après pas loin de cinq années de baisse. Terre-Neuve-et-Labrador est la seule province pour laquelle nous tablons sur un fléchissement des prix en 2021 (-0,4 %), et ce, pour la sixième année consécutive. Soulignons que l'augmentation de la valeur des propriétés en Colombie-Britannique, en Ontario et au Québec ne se limite pas aux grands marchés. La pandémie a aussi fait flamber les prix dans les marchés plus petits. En fait, les hausses pourraient bien se révéler plus fortes dans les marchés de moindre importance que dans les zones urbaines centrales, étant donné que les prix des appartements en copropriétés situés dans les centres-villes resteront sans doute stables pendant la majeure partie de 2021.

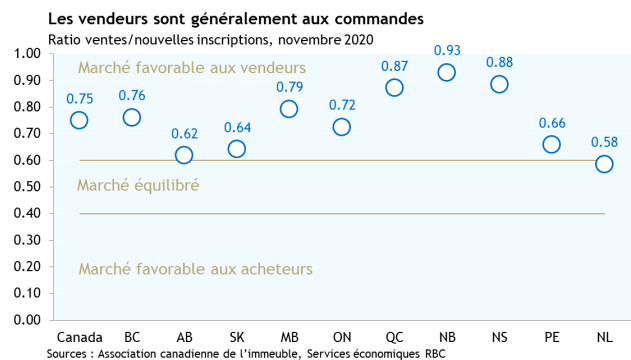
## Les acheteurs continueront de faire monter les prix à cause de la pénurie de l'offre...

La faiblesse de l'offre est la raison pour laquelle les valeurs des propriétés continueront d'augmenter. La forte demande qui existait avant la pandémie et le redressement historique du marché depuis l'été ont épuisé les stocks dans plusieurs régions. Vers la fin de 2020, on notait une baisse des inscriptions courantes de 50 % à 61 % en Ontario, au Québec et dans la plupart des provinces de l'Atlantique, et de 29 % en Colombie-Britannique, par rapport à la moyenne sur 10 ans. Ce recul a été enregistré bien que les inscriptions d'appartements en copropriété situés dans les centres-villes des métropoles canadiennes se fussent accrues depuis le printemps. Le choix étant restreint (en dehors des appartements en copropriété des centres-villes), les acheteurs continueront de se livrer une concurrence féroce. En revanche, les acheteurs des provinces des Prairies et de Terre-Neuve-et-Labrador pourront éviter les surenchères, puisque l'offre n'y est pas aussi rare.



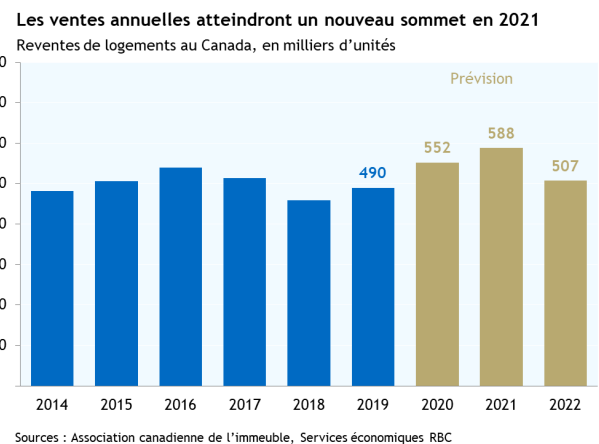
## ...et les vendeurs sont maîtres du marché

En ce qui concerne les vendeurs, ils démarrent l'année 2021 en position de force pour ce qui est de fixer les prix dans la plupart des régions du Canada. Nous nous attendons à ce qu'ils demeurent avantagés durant la majeure partie de l'année. Selon nos projections, les ratios ventes/nouvelles inscriptions, un indicateur fiable des pressions exercées sur les prix, devraient rester supérieurs au seuil (0,60) auquel, historiquement, les vendeurs ont détenu un plus grand pouvoir d'établissement des prix. Dans certains cas (Colombie-Britannique, Ontario et Québec), les ratios dépassent nettement ce seuil, de sorte qu'il y a peu de risque que les conditions de l'offre et de la demande deviennent soudainement favorables aux acheteurs.



## Une énorme demande susceptible d'entraîner un deuxième record d'affilée pour les reventes de logements

Bien que la pandémie ait pratiquement paralysé l'activité au printemps, le marché du logement canadien a probablement connu la meilleure année de son histoire en 2020. Nous estimons que les reventes de logements ont augmenté de près de 13 % pour s'établir à 552 300 unités à l'échelle nationale, dépassant ainsi le record précédent de 539 100 unités établi en 2016. Le recul du printemps a été plus que compensé par la forte hausse de l'activité à l'été et à l'automne. Nous prévoyons que les reventes seront encore plus élevées en 2021 et qu'elles toucheront 588 300 unités. En



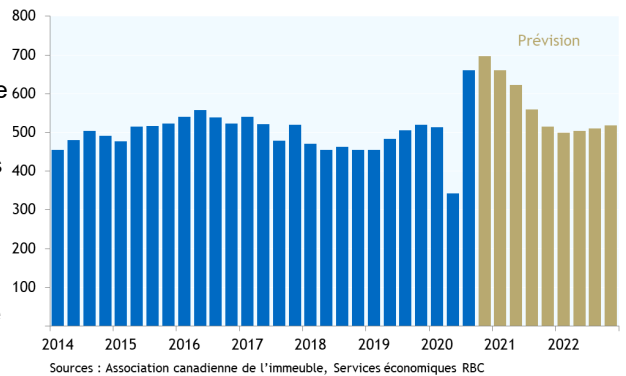
raison de la faiblesse historique des taux d'intérêt, de l'évolution des besoins en logement, de l'épargne abondante des ménages et de l'amélioration de la confiance des consommateurs, la demande restera immense.

## Des signes de décélération apparaîtront... un jour

Toutefois, le solide bilan annuel masquera un ralentissement graduel du marché tout au long de l'année. Nous croyons que le rythme trépidant d'activité atteint à la fin de 2020, soit près de 700 000 unités en chiffres annualisés au quatrième trimestre, ne se maintiendra pas et qu'une certaine modération sera observée au cours de l'année. Nous prévoyons que la faiblesse de l'offre deviendra une contrainte croissante, que l'effervescence du marché provoquée par la pandémie (résultant de l'évolution des besoins en logement) diminuera, et qu'une légère augmentation des taux d'intérêt à long terme et une baisse importante de l'accessibilité à la propriété compriment la demande quelque peu. Les faibles niveaux d'immigration pourraient également changer la donne. Nous sommes d'avis que ces facteurs limiteront les reventes à près de 515 000 unités d'ici la fin de l'année. Ce chiffre reste considérable tout en s'éloignant cependant de la stratosphère.

**Le rythme ralentira au cours de la prochaine année**

Reventes de logements au Canada en milliers d'unités, en données désaisonnalisées et annualisées

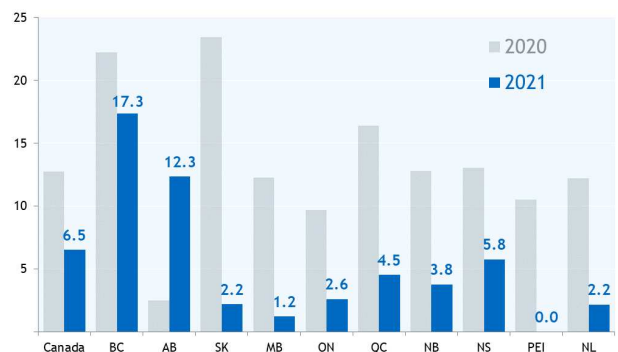


## Tous les marchés provinciaux, sauf un (Île-du-Prince-Édouard), poursuivront sur leur lancée

Pour la première fois depuis 2004, les reventes de logements ont augmenté dans tous les marchés provinciaux en 2020. Nous prévoyons qu'il en sera de même partout en 2021, sauf à l'Île-du-Prince-Édouard, où les reventes demeureront inchangées et près d'un niveau record. Néanmoins, les taux d'augmentation diminueront dans l'ensemble. Nous nous attendons à ce que la Colombie-Britannique et l'Alberta connaissent la plus forte croissance de l'activité, soit 17 % et 12 % respectivement. Dans les deux cas, l'expansion marque la poursuite de la reprise du terrain perdu lors des années précédentes. Ces marchés provinciaux avaient chuté avant 2020. Les gains prévus sont plus modestes dans la plupart des autres provinces, allant de 1,2 % au Manitoba à 5,8 % en Nouvelle-Écosse. Nous croyons que les contraintes pesant sur l'offre poseront un problème particulier qui freinera le rythme du centre du Canada et de la plupart des provinces de l'Atlantique.

**L'activité s'intensifiera dans presque toutes les provinces**

Variation annuelle en % des reventes de logements



## La grande sensibilité aux taux d'intérêt présente un risque potentiel...

Le recul des taux d'intérêt depuis le printemps a favorisé grandement les acheteurs, qui ont bénéficié d'une baisse du coût du service de la dette. C'est sans aucun doute la raison pour laquelle les acheteurs sont plus nombreux sur le marché. Nous prévoyons que les taux d'intérêt resteront bas, mais nous pensons que les taux à terme à long terme commenceront à s'accroître légèrement cette année. Il est important de se rappeler que lorsque les taux sont infimes comme ils le sont aujourd'hui, il ne faut pas

**Les taux d'intérêt à long terme augmenteront légèrement**

%, fin de trimestre



une forte augmentation pour faire bondir le coût du service de la dette. Ainsi, la moindre augmentation des taux pourrait contraindre de nombreux acheteurs à quitter le marché. Toute hausse soudaine et plus importante poserait un risque pour le marché.

### ... tout comme les faibles niveaux d'immigration

Plusieurs autres risques entrent en ligne de compte. La pandémie est de toute évidence un événement majeur, susceptible de perturber gravement l'activité. Heureusement, la vaccination de masse ayant été entreprise devrait atténuer ce risque. Si la baisse de l'immigration se poursuit, la demande de logements pourrait en souffrir. Jusqu'à présent, la chute de l'immigration a principalement touché les marchés de la location et, dans une moindre mesure, ceux des copropriétés dans les plus grandes villes du Canada, mais son incidence pourrait s'étendre à d'autres catégories de logements et marchés. La vigueur de l'immigration a été une énorme source de demande de logements au cours de la dernière décennie. Enfin, si des signes de surchauffe du marché se manifestaient, les autorités pourraient être portées à resserrer les règles ou à imposer de nouvelles restrictions afin de stabiliser la situation.

La diminution de l'immigration fera baisser l'accroissement de la population

Variation annuelle en % de la population du Canada

