

Comprendre le marché immobilier dans une économie incertaine : une analyse des prévisions 2023



Rédaction :
Francis Gosselin Ph.D.,
ASC, nesto économiste-conseil

Lorsqu'il s'agit de prendre des décisions importantes, que ce soit l'achat d'une propriété, la maximisation de nos REER, un placement à long terme sur le marché boursier ou la recherche d'un nouvel emploi, la plupart d'entre nous se tourne vers les économistes et leurs prédictions pour évaluer ce que l'avenir nous réserve.

Les prévisions sont toujours passées au peigne fin.

Nous comprenons l'impact des actions de la Banque du Canada et du gouvernement fédéral sur le budget des particuliers. En effet, il a été observé ce mois-ci que le service de la dette hypothécaire accapare 67 % du revenu mensuel des Canadiens.

C'est donc dans un souci de simplification et de transparence que nous avons élaboré, en collaboration avec notre économiste-conseil Francis Gosselin PhD ASC, le rapport trimestriel de nesto - Comprendre le marché immobilier dans une économie incertaine: une analyse des prévisions 2023 - qui, nous l'espérons, saura vous guider ce printemps.

Francis a compilé des données provenant de 15 sources fiables dans tout le Canada et a consolidé et démystifié ces prédictions pour vous dire de quoi demain sera fait.

Ce rapport sur l'état de l'économie et les prévisions pour 2023 est le premier d'une série de publications trimestrielles réalisées par l'économiste-conseil de nesto. Tous les trois mois, il reviendra sur ses prédictions antérieures pour en évaluer l'exactitude et les actualiser.

Nous avons examiné les principaux indicateurs régulièrement commentés par les économistes : le prix de l'immobilier, le taux directeur, l'inflation, l'emploi, l'activité immobilière, la croissance du PIB, le taux de change et la politique générale de la Réserve Fédérale.

1. Évolution des prix et de l'activité immobilière : tension productive entre immigration et mises en chantier

Après des années pandémiques de forte augmentation, plusieurs se sont enthousiasmés à la perspective qu'une période de taux plus élevés et d'activité économique ralentie puisse faire diminuer le prix des propriétés au Canada.

D'emblée, tous s'entendent pour dire que nous devrions atteindre des prix plancher au courant de l'année 2023, avant une remontée relativement rapide.

L'économiste [Robert Hogue](#) de la RBC prédisait en septembre 2022 une baisse des prix de 14 % dans l'ensemble du Canada et de 16 % en Ontario et en Colombie-Britannique.

En janvier 2023, l'économiste en chef de la TD, [Beata Caranci](#), s'est avancé jusqu'à prédire une diminution de 20 à 25 % des prix au cours du premier trimestre 2023. L'équipe de la TD s'est toutefois [ravisée en début d'année](#) en prédisant un « équilibre » et un retour à la croissance dans la deuxième moitié de l'année.

L'équipe de la Banque Nationale et son économiste en chef [Stéfane Marion](#) sont plus modérés, et tablent sur une baisse de prix d'un maximum de 15% en cours d'année. Ils rappellent à juste titre que le prix de l'immobilier a augmenté plus rapidement au Canada pendant la pandémie, pour une hausse cumulée de 56% sur trois ans, alors qu'aux États-Unis sur la même période, l'augmentation était plus de 48%.

Des disparités importantes persistent toutefois d'une région à l'autre. L'économiste en chef de l'Association des courtiers immobiliers de la Colombie-Britannique, [Brendon Ogmundson](#), rappelle que les niveaux d'immigration prévus dans l'ouest du pays exercent une pression supplémentaire sur ces marchés, qui pourrait atténuer les effets déflationnistes de la hausse du taux directeur.



Pour la TD, le ratio ventes/nouvelles inscriptions devrait rester en territoire « équilibré » tout au long de 2023 et de 2024, augurant une croissance plus lente que celle observée au cours des 3 dernières années.

Or, la SCHL rapporte que nous assistons plutôt à une baisse de 13 % des mises en chantier à l'échelle nationale. Il est donc fort probable que, du début à la fin de 2023, les prix moyens aient baissé, puis remonté, pour un résultat net plutôt stable au courant de cette année.

Francis Gosselin/nesto: Les acheteurs potentiels désireux et aptes à acheter risquent de manquer le meilleur point d'entrée en matière de dollars s'ils attendent que les prix baissent encore, puisque nous sommes tout près du bas de la fourchette des prix, si nous ne l'avons pas déjà atteint. Le nombre de Canadiens qui souhaitent et peuvent encore obtenir un prêt hypothécaire, combiné à l'insuffisance persistante de l'offre, maintient la valeur des prix des logements dans la plupart des marchés modestes à un niveau relativement stable. Si les taux d'intérêt baissent ou si les objectifs en matière d'immigration sont atteints, nous prévoyons une nouvelle hausse des prix de l'immobilier et le retour d'un marché de vendeurs où les acheteurs doivent prendre un risque supplémentaire pour accéder à la propriété. Des efforts plus significatifs sont nécessaires à tous les paliers gouvernementaux pour augmenter de manière significative l'offre de logements.

2. Taux directeur : stratégies divergentes

Après une augmentation fulgurante du taux directeur, la plupart des économistes s'entendent pour prévoir une stabilité, voire une décroissance du taux du financement à un jour vers la fin de l'année 2023.

L'économiste en chef de la BMO, Douglas Porter, citant le sous-gouverneur de la Banque du Canada, Paul Beaudry, estime quant à lui qu'une hausse du côté de la FED de près de 100 points de base n'est pas exclue, alors que le Canada pourrait « suivre une voie de normalisation de l'inflation légèrement différente de celle de nos homologues ».

Du côté de la Banque TD, l'économiste en chef Beata Caranci analyse la situation canadienne en rappelant que les nombreux transferts gouvernementaux « qui ont fait grimper le revenu après impôt des ménages bien au-dessus de l'inflation » risquent de limiter l'impact des politiques de la Banque du Canada.

Celle-ci pointe également du doigt l'action de l'État en matière de limitation des prix, dans les services de garde et l'énergie par exemple, de sorte que la diminution de l'inflation observée actuellement n'est pas véritablement attribuable aux forces cycliques du marché.

Bien que Mme Caranci indique que tout porte à croire que la Banque du Canada n'augmentera pas de nouveau le taux directeur, l'incertitude et la mise en place de nouvelles règles du côté du Bureau du Surintendant des Institutions financières pourraient militer en faveur de nouvelles hausses cette année.

Francis Gosselin/nesto: Nous croyons qu'une diminution du taux directeur vers la fin de 2023 est fort probable, et qu'aucune nouvelle hausse ne surviendra. À mesure que les restrictions imposées à la chaîne logistique s'estompent et que le prix de l'énergie se normalise, l'augmentation des prix se stabilisera et l'évaluation par période (mois par mois, trimestre par trimestre, année par année) mènera la Banque du Canada à envisager une diminution du taux avant la fin de l'année. Cela aidera non seulement les premiers acheteurs, mais aussi les propriétaires actuels qui souhaitent vendre.



L'impact se fera ressentir sur les niveaux d'inventaire de logements à vendre au Canada. Toutefois, il n'est pas exclu que la Banque du Canada retarde la diminution des taux si elle n'observe pas une diminution significative de l'inflation durant la pause actuelle.

3. L'ennemi à abattre : l'inflation

À la suite de l'annonce, le 25 janvier dernier, d'une « pause » dans la séquence de resserrement monétaire, plusieurs économistes ont conclu que la stratégie de la Banque du Canada semblait fonctionner.

La [RBC](#) note que si les causes étrangères se sont atténuées, les pressions inflationnistes sont aujourd'hui essentiellement domestiques. L'augmentation rapide des coûts d'emprunt hypothécaires contribue à maintenir les indicateurs élevés, un effet qui devrait graduellement s'estomper au courant de 2023.

Le Chef des études économiques sur les marchés des capitaux à la Banque Scotia, [Derek Holt](#), offre une lecture moins accommodante. Il s'intéresse particulièrement au fait que les mesures de base de l'inflation (excluant l'alimentation et l'énergie) n'ont pas beaucoup progressé depuis le printemps 2022. Holt anticipe toutefois que si le rythme de croissance du PIB se maintient à un niveau supérieur à son niveau non inflationniste, de nouvelles interventions de la Banque du Canada pourraient s'avérer nécessaires.

Francis Gosselin/nesto: Nous croyons que la Banque du Canada doit poursuivre sa politique de « pause » et d'observation des impacts des 8 hausses consécutives décrétées en 2022 et 2023. Pour l'instant, plusieurs emprunteurs à taux flottants (taux hypothécaires variables et marges de crédit hypothécaires) ont vu leur pouvoir d'achat réduit significativement, certains ménages ayant même dû couper leurs dépenses discrétionnaires entièrement. Dans un second temps, les détenteurs de produits hypothécaires à taux fixes devant renouveler leurs hypothèques en 2023 et 2024 seront les prochains à vivre ces pressions. Plusieurs risquent de voir leurs paiements hypothécaires augmenter drastiquement en raison de cette politique de choc, et ce même si leur niveau d'endettement a diminué.

4. Un marché du travail inlassablement dynamique dans une économie de faible croissance

Malgré des signes de ralentissement et des craintes de récessions à l'horizon, le marché canadien de l'emploi continue de surprendre. Il fait d'ailleurs écho à un marché américain lui aussi très dynamique en matière de création d'emploi et de taux de chômage historiquement faible.

[Sal Guatieri](#), économiste principal chez BMO Marchés des capitaux, anticipe qu'en dépit d'indicateurs défavorables, le taux de chômage n'excédera pas 5 % aux États-Unis et 6 % au Canada en 2023.

L'augmentation des taux d'intérêt fait également augmenter le coût du capital (machinerie, automatisation), ce qui peut rendre le travail relativement peu abordable et ainsi, mettre une pression à la hausse sur les salaires.

Les employeurs sont également soucieux de préserver leurs employés dans un contexte de faible disponibilité de la main-d'œuvre : le ratio de population active sur la population totale diminue d'environ 0.1 % par année depuis 2005 et continuera sur cette trajectoire jusqu'en 2030 selon [Statistique Canada](#). À l'échelle canadienne, cela représente un déficit endémique d'environ 300 000 personnes au cours des 7 prochaines années.

Guatieri évoque la confiance des dirigeants d'entreprises, qui anticipent une récession qui sera soit entièrement évitée, soit relativement courte et faible. Autrement dit, il prévoit une croissance du PIB à un niveau oscillant autour de zéro. L'économiste en chef de la BDC, [Pierre Cléroux](#), prévoit quant à lui une croissance de 0.5 % pour l'économie canadienne en 2023.



Francis Gosselin/nesto: Nous croyons que l'économie pourrait continuer de créer de nouveaux emplois, bien qu'à un rythme inférieur pour cette année. La pénurie de main-d'œuvre est un défi qui perdurera pour toute une décennie, et qui mènera à une augmentation des salaires en dollars réels, accroissant l'accès à la propriété à mesure que les taux se normalisent. Toutefois, à mesure que les mesures anti-inflationnistes provoquent une diminution des taux, des réinvestissements en capital et l'effervescence du marché du travail pourraient produire une croissance soutenue du PIB à long terme.

Dans trois mois, Francis passera en revue les prédictions actuelles, verra lesquelles se seront avérées et travaillera sur notre prochaine série de réflexions. Restez à l'affût.

Rédaction : Francis Gosselin Ph.D., ASC, nesto économiste-conseil
Contact média : alivia@nesto.ca



À propos de l'auteur : Francis est titulaire d'un doctorat en économie de l'Université de Strasbourg. Au cours des 15 dernières années, il a dirigé et fait partie d'équipes qui ont travaillé avec des multinationales et des organisations publiques partout dans le monde pour développer des plans stratégiques, des processus d'innovation et la gestion du changement. Il a dirigé les unités de recherche économique, les équipes d'édition et de développement stratégique de plusieurs sociétés de conseil, dont SAGE et Acronym. Expert généraliste, son expérience professionnelle s'étend de la finance aux médias, en passant par l'immobilier, l'éducation et l'agro-industrie. Francis est un célèbre chroniqueur et commentateur économique, conférencier et modérateur. En tant que prévisionniste en matière de stratégie et de politique, il siège à plusieurs conseils d'administration et comités consultatifs.



Les prévisions de 2023 en un coup d'œil :

	Robert Hogue (RBC)	Beata Caranci (TD)	Stéfane Marion (BNC)	Francis G x nesto
Prix de l'immobilier et variations	↓ 14-16%	↓ 20-25%	↓ 15%	→ Pas de changement (offre et demande)
TL;DR: Nous estimons qu'il n'y aura pas de changement dans l'offre et la demande sur le marché immobilier en 2023.				

	Douglas Porter (BMO)	Beata Caranci (TD)	Derek Holt (Banque Scotia)	Francis G x nesto
Taux directeur	→ Pas de changement (stratégies divergentes avec les États-Unis)	→ Pas de changement	↗ Une nouvelle augmentation n'est pas improbable	→ Pas de changement
TL;DR: Nous estimons que la Banque du Canada continuera à suspendre son taux en 2023.				

	Robert Hogue (RBC)	Derek Holt (Banque Scotia)	Beata Caranci (TD)	Francis G x nesto
L'inflation	↓ Retour dans la plage cible d'ici à la fin de l'année 2023	↗ L'inflation reste supérieure à l'objectif à court terme	→ L'inflation de base (2,8 %) reviendra à l'objectif au Q4 de 2023	↓ Retour à la plage cible d'ici à la fin de 2023
TL;DR: Nous pensons qu'il y aura un retour à la plage cible d'ici la fin de 2023.				

	Sal Guatieri (BMO)	Douglas Porter (BMO)	Beata Caranci (TD)	Francis G x nesto
L'emploi	↓ Taux de chômage inférieur à 5 % aux États-Unis et à 6 % en Amérique du Nord	→ Inchangé à 5 % jusqu'à la fin de l'année (CA)	↗ Fin de l'année 2023 à 5,9 %	→ À 5 % ou légèrement supérieur
TL;DR: Le taux d'emploi sera égal ou légèrement supérieur à 5 %.				



Les prévisions de 2023 en un coup d'œil :

	Pierre Cléroux (BDC)	Robert Hogue (RBC)	Beata Caranci (TD)	Francis G x nesto
La Croissance du PIB	 + 0,5 % en 2023	 + 0,5 % pour 2023	 0,1 % à la fin de 2023	 + 1 % en 2023
TL;DR: Nous prévoyons une croissance du PIB de 1,0 % en 2023.				

En bref :

Avec le prix des propriétés qui est à son plus bas, l'offre de logements qui diminue et l'inflation qui se stabilise, le moment idéal pour acheter une propriété en 2023 est maintenant. Agissez rapidement pour profiter du maintien actuel des taux d'intérêt de la Banque du Canada et d'un marché plus calme. Pour les propriétaires dont le renouvellement est prévu au printemps 2023 ou 2024, planifiez vos finances dès maintenant et bloquez votre taux d'intérêt pendant que celui-ci se maintient à un niveau bas.

Comment nous choisissons nos économistes :

Les économistes cités dans ce livre blanc ont été sélectionnés par nesto sur la base de recherches approfondies concernant les différents points de vue des principales banques et institutions financières. Pour parvenir à ses conclusions, l'économiste consultant de nesto a analysé de manière objective le positionnement d'autres experts et les perspectives du marché au moment de la rédaction du livre blanc. Nous sommes conscients qu'il existe plusieurs autres experts, mais dans un souci de synthèse, nous avons dû être sélectifs quant aux avis exprimés. Si vous êtes économiste, n'hésitez pas à nous faire part de votre opinion en vue de futures éditions.

Décharge de responsabilité : Ce document est basé sur des informations publiques et ne doit en aucun cas être utilisé ou interprété comme un engagement de la part de nesto. Bien que les informations fournies aient été établies à partir de données obtenues auprès de sources jugées fiables, nesto ne garantit en aucun cas l'exactitude ou l'exhaustivité de ces informations. Le document est fourni à titre indicatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. nesto n'assume aucune responsabilité quant aux conséquences de toute décision prise sur la base des données contenues dans le présent document et ne s'engage pas à fournir des conseils, notamment dans le domaine des services d'investissement. Les données relatives aux prix ou aux marges sont fournies à titre indicatif et peuvent être modifiées à tout moment, en fonction de facteurs tels que l'état des marchés. Les rendements passés et les projections exprimées dans le présent document ne constituent pas une garantie de rendement futur. Les opinions et prévisions contenues dans ce document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs du document et ne représentent en aucun cas les opinions de toute autre personne ou la position officielle de nesto. Copyright © 2023, nesto, inc. Tous droits réservés.

