



ANALYSE CONJONCTURELLE

10 février 2011

Perspectives du marché canadien de la revente de maisons: modération sur tous les plans

Robert Hogue
Économiste principal
(416) 974-6192
robert.hogue@rbc.com

Prévisions en bref

Canada, variation (%)

	2010p	2011p	2012p
Reventes de maisons	-3.9	-0.2	0.3
Prix des maisons*	8.3	0.5	1.3

*pour un bungalow

Hypothèses pour prévisions

Moyenne annuelle (%)

	2010	2011p	2012p
Taux des fonds à un jour de la Banque du Canada	0.7	1.6	3.1
Taux d'une obligation à 5 ans	2.4	3.1	3.8
Croissance de la population (variation annuelle)	1.2	1.1	1.1
Taux de chômage			
Canada	8.0	7.6	7.2
Colombie-Britannique	7.6	7.1	6.6
Alberta	6.5	5.6	5.3
Saskatchewan	5.2	5.0	4.7
Manitoba	5.3	5.0	4.9
Ontario	8.7	8.0	7.6
Québec	7.9	7.8	7.6
Provinces de l'Atlantique	10.5	10.4	9.8

Après avoir oscillé violemment depuis 2008, le marché résidentiel canadien devrait maintenant afficher une stabilité accrue. Son évolution au cours des deux dernières années a été le résultat d'événements et de facteurs véritablement exceptionnels, soit la crise financière mondiale, une récession majeure ayant annihilé près de 430 000 emplois au Canada, les réductions des taux d'intérêt directeurs, qui ont été abaissés aux plus faibles niveaux connus par notre génération, la mise en œuvre de la taxe de vente harmonisée (TVH) en Ontario et en Colombie-Britannique (et la hausse du taux de la TVH en Nouvelle-Écosse) et les deux rondes de resserrement des règles hypothécaires. Ces phénomènes ont généré des mouvements tout aussi exceptionnels chez les acheteurs et les vendeurs de maisons, qui ont quitté le marché en masse à la fin de 2008 pour y revenir en foule en 2009 et enfin se retirer de nouveau sur la touche au premier semestre de 2010. Depuis qu'elles ont baissé à leurs plus faibles niveaux récents l'été dernier, les reventes de maisons se sont de nouveau raffermies, bien qu'elles demeurent à des niveaux très inférieurs aux points culminants atteints dernièrement.

Maintenant que l'économie (mondiale et nationale) est beaucoup mieux ancrée et que les grands changements de politique (TVH et nouvelles règles hypothécaires) sont, pour la plupart, choses du passé, la voie qui s'ouvre devant nous sera moins cahoteuse. L'annonce faite par Jim Flaherty, ministre des Finances, le 17 janvier d'une troisième ronde de resserrement des règles hypothécaires, qui aura pour effet entre autres de ramener de 35 ans à 30 ans la période d'amortissement admissible pour les prêts hypothécaires assurés par le gouvernement (voir notre commentaire du 17 janvier portant sur le *resserrement des règles hypothécaires au Canada*) devrait déclencher durant les prochains mois une certaine volatilité, dont l'envergure sera toutefois moindre que celle des deux dernières années. À notre avis, le marché canadien du logement se dirige vers des niveaux de revente pratiquement stationnaires et des hausses minimales des prix cette année et l'année prochaine. Nous estimons que les modifications prochaines des règles hypothécaires (en vigueur en mars pour ce qui est de la réduction de la période d'amortissement) entraîneront certaines ventes qui se seraient autrement produites plus tard cette année et dont l'incidence globale sur la demande de logements pour l'année sera au bout du compte négative.

Pour l'avenir, nous croyons que le marché résidentiel canadien subira l'influence de facteurs se compensant presque entièrement. Parmi les aspects positifs, la reprise économique prendra probablement de la vigueur en 2011 (la croissance du PIB réel devrait être portée de 2,9 % en 2010 à 3,2 %) et continuer de stimuler l'emploi et les revenus des familles. D'un point de vue négatif, les taux d'intérêt vont sans doute augmenter et la Banque du Canada reprendra la hausse des taux aux environs du printemps, ajoutant 100 points de base au taux à un jour d'ici la fin de l'année puis 150 points de base l'an prochain, ce qui haussera le coût de l'accession à la propriété. Les répercussions nettes de ces forces seront sans doute pratiquement nulles, de sorte que les activités de revente seront essentiellement stationnaires. Dans un tel contexte, les modifications à venir portant sur les règles hypothécaires, qui auront une incidence négative minimale dans l'ensemble, devraient faire pencher la balance vers une faible baisse des reventes cette année. Nous prévoyons par conséquent pour 2011 un léger recul de 0,2 % des reventes de maisons canadiennes, qui s'établiront donc à 446 200 unités après avoir connu une plus forte baisse de 3,9 %, à 447 000 unités, en 2010. La croissance des reventes devrait devenir légèrement positive en 2012 (soit se chiffrer à 0,3 % pour un total de 447 700 unités).

Après avoir fait preuve d'une volatilité trépidante depuis 2008, le ratio ventes/nouvelles inscriptions est revenu à des niveaux conformes à des conditions d'équilibre sur le marché rési-

dentiel canadien dans son ensemble. Un tel équilibre devrait persister durant la prochaine période. Selon nous, tout ralentissement de la demande s'accompagnera d'une réduction similaire de l'offre. Par conséquent, les prix des maisons devraient augmenter quelque peu, soit d'à peine 0,5 % en 2011 (pour le bungalow unifamilial de référence), comparativement à une forte augmentation solide de 8,3 % en 2010 (bien que le gain se soit entièrement produit au début de l'année, alors que le marché était particulièrement tendu). Le rythme de la hausse devrait s'accroître légèrement en 2012 et passer à 1,3 %.

Sur la scène provinciale, la croissance robuste prévue des activités de revente dans les provinces des Prairies contrastera avec les baisses qui auront lieu à l'est du Manitoba. Comme la Saskatchewan, l'Alberta et le Manitoba connaîtront la plus forte croissance économique (de concert avec Terre-Neuve-et-Labrador) parmi les provinces en 2011 selon nos plus récentes *Perspectives provinciales*, la demande de logements y sera aussi plus soutenue que dans les autres provinces. Dans le cas de l'Alberta, la croissance élevée des reventes de maisons cette année ne contrebalancera que partiellement l'effondrement remarqué en 2010. En Ontario et au Québec, les activités de revente devraient fléchir modestement en 2011, mais ce mouvement traduira une incidence de base défavorable au titre des comparaisons d'une année à l'autre imputable à l'effervescence ayant régné sur le marché au début de 2010. Par rapport aux niveaux récents, l'année 2011 devrait donner lieu à une activité essentiellement stationnaire dans les deux provinces. Dans le Canada atlantique, la croissance économique inférieure à la moyenne attendue cette année (sauf pour Terre-Neuve-et-Labrador) ne suffira pas à compenser l'incidence négative de la hausse des taux d'intérêt et à renverser la tendance à la baisse de la revente de maisons observée ces trois dernières années. Une faible hausse est toutefois prévue en 2012. Enfin, en Colombie-Britannique, la piètre accessibilité limitera sensiblement tout mouvement ascendant de la demande après l'effondrement de l'an dernier. Bien que les reventes de maisons en 2010 se situent à des niveaux atteints pour la dernière fois en 2001 (exception faite du résultat catastrophique obtenu en 2008 au pire moment de la déroute du secteur résidentiel), elles ne devraient augmenter que très faiblement cette année et l'an prochain.

En 2011, les prix des maisons (selon une moyenne annuelle) devraient progresser dans toutes les provinces, mais très faiblement dans la plupart des cas. Les gains substantiels réalisés en 2010 ont propulsé les valeurs immobilières à des niveaux historiques élevés partout au Canada et, comme les conditions du marché devraient être équilibrées durant toute la présente année, les chances d'une nouvelle augmentation substantielle durable en 2011 sont minces. Des gains de 0,6 % ou moins au titre des prix sont prévus pour toutes les provinces, sauf la Saskatchewan et le Manitoba, où des augmentations d'un peu plus de 2 % sont attendues. Toutefois, le rythme des hausses s'accroîtra quelque peu dans la majorité des provinces en 2012, à commencer par l'Alberta, mais le taux demeurera inchangé en Ontario et reculera faiblement au Québec.

Colombie-Britannique

Ventes – Le marché de la revente en Colombie-Britannique a été le plus volatil au pays ces deux dernières années. Après avoir pratiquement fracassé des sommets records à la fin de 2009, les reventes désaisonnalisées ont reculé pendant tout le printemps et l'été de l'an dernier, pour revenir au milieu de l'été à des niveaux qui, au cours de la dernière décennie, ne surpassent que les résultats excessivement faibles de

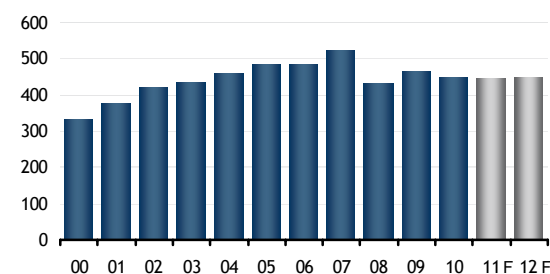
Reventes de maisons - Canada

Mensuel, résultats en milliers, désaisonnalisés et annualisés



Reventes de maisons - Canada

Annuel, résultats en milliers



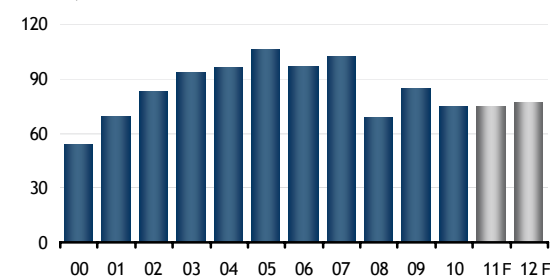
Reventes de maisons - C.-B.

Mensuel, résultats en milliers, désaisonnalisés et annualisés



Reventes de maisons - C.-B.

Annuel, résultats en milliers



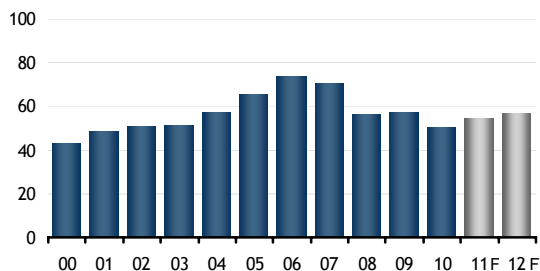
Reventes de maisons - Alberta

Mensuel, résultats en milliers, désaisonnalisés et annualisés



Reventes de maisons - Alberta

Annuel, résultats en milliers



la fin de 2008. L'activité s'est progressivement raffermie durant l'automne, mais la progression annualisée à peu plus de 73 000 unités enregistrée au quatrième trimestre de 2010 reste bien inférieure à la moyenne de 99 000 unités durant la période de cinq ans ayant précédé la chute du secteur résidentiel en 2008.

Même si les reventes de maisons augmenteront sans doute davantage par rapport à leurs niveaux récents, nous sommes d'avis qu'elles demeureront contenues d'un point de vue historique. La très piètre accessibilité représente un facteur essentiel jouant en défaveur du marché de la Colombie-Britannique durant la prochaine période. À Vancouver, le principal marché de la province (représentant 42 % des reventes), la valeur des propriétés a été portée à des niveaux trop élevés pour un grand nombre de ménages. Le niveau actuel des prix contribuera à assujettir fortement la demande des propriétés résidentielles détenues dans le secteur à l'arrivée continue d'acheteurs étrangers bien nantis.

Dans l'ensemble, nous prévoyons que les reventes de maisons en Colombie-Britannique n'augmenteront que de 1,1 % pour atteindre 75 400 unités en 2011. Elles progresseront ensuite de 2,5 % en 2012 pour s'établir à 77 300 unités.

Prix - Bien qu'il s'agisse du marché le plus coûteux au Canada, les prix des maisons ont généralement continué à s'orienter à la hausse dans la province. En 2010, le prix d'un bungalow unifamilial typique a augmenté au rythme estimatif de 12,1 %, bien que le rythme d'un trimestre à l'autre se soit considérablement affaibli durant l'année. Les nouvelles hausses de prix durant la présente année devraient au mieux être minimales. La piètre accessibilité exercera des pressions à la baisse, mais l'équilibre soutenu entre l'offre et la demande maintiendra les prix à un plancher. Tout bien considéré, les prix des maisons (calculés annuellement) devraient demeurer essentiellement stationnaires en 2011, augmentant à peine de 0,2 % puis progressant un peu plus rapidement au rythme de 2 % en 2012. Cela dit, compte tenu de l'ampleur de l'inaccessibilité de marchés comme Vancouver, il existe un risque important de fléchissement des prix. Signalons notamment la forte incidence qu'aurait tout ralentissement des achats étrangers sur le haut niveau actuel des prix.

Alberta

Ventes - L'activité sur le marché de la revente s'est accentuée depuis l'été en Alberta, mais il lui reste encore du chemin à parcourir avant que nous puissions déclarer en toute confiance que le marché est sorti de sa léthargie. Après avoir montré des signes de vigueur renouvelée en 2009, les reventes de maisons sont presque revenues à des niveaux plus faibles que jamais en une décennie au milieu de l'an dernier (lesquels étaient à peine supérieurs à ceux affichés au pire de la dégringolade des marchés en 2007-2008). La demande s'est progressivement raffermie au cours des derniers mois, puisque l'économie provinciale a finalement pris de la vigueur et que les migrations nettes (principalement en provenance de l'étranger) ont augmenté. Selon les indices d'accessibilité à la propriété de RBC, le marché albertain compte parmi les plus abordables au pays, ce qui a probablement été un facteur positif. Comme la croissance de l'économie albertaine devrait s'accroître cette année et que le marché du travail se raffermira sans doute davantage, nous sommes d'avis que la demande de logements se redressera sensiblement dans la province. Nous prévoyons que les ventes de maisons existantes augmenteront au taux de 9,5 %, le plus élevé au pays, pour atteindre 54 400 unités en 2011, puis de 4,2 %

pour s'établir à 56 700 unités en 2012. Bien que de tels gains puissent secouer un marché provincial léthargique, ils laisseront tout de même les niveaux bien en-dessous de la moyenne de plus de 72 000 unités en 2006-2007, période de pointe de l'essor immobilier en Alberta.

Prix – Le relâchement des conditions du marché au printemps et à l'été 2010 a mis fin brutalement à toute espèce d'élan haussier que les prix des maisons pouvaient avoir acquis à la suite du resserrement sensible de l'offre par rapport à la demande à la fin de 2009. Par conséquent, les prix des maisons en Alberta ont surtout évolué latéralement durant la dernière année, affichant la plus faible hausse annuelle (3,1 %) parmi les provinces en 2010. Bien que le rebond du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions au cours des derniers mois indique que les conditions du marché se sont un peu resserrées, il ne devrait pas modifier sensiblement la tendance en 2011, soit un marché sans direction. Nous sommes d'avis que ni les vendeurs ni les acheteurs n'auront le dessus, ce qui devrait se traduire par des prix pratiquement inchangés (légère hausse de 0,2 % attendue cette année). Une augmentation plus soutenue de 4,2 % est toutefois prévue pour 2012.

Saskatchewan

Ventes – En dépit d'un certain ralentissement à la fin de l'année, le marché de la revente de la Saskatchewan a affiché un dynamisme soutenu durant le second semestre de 2010. Cette évolution a neutralisé la majeure partie du ralentissement survenu plus tôt l'an passé et rétabli de sains niveaux sur le plan historique. Le marché bénéficie de la reprise de la croissance économique de la province et surtout des arrivées massives continues d'émigrants, notamment les gains nets les plus élevés des 60 dernières années au titre des migrations internationales. Depuis 2008, la population de la Saskatchewan progresse plus rapidement que jamais en 35 ans. Ces facteurs fondamentaux positifs devraient intensifier l'activité cette année et l'an prochain. Nous prévoyons que les reventes dans la province augmenteront de 5,5 % pour atteindre 11 500 unités en 2011 et de 1,7 % pour s'établir à 11 700 unités en 2012.

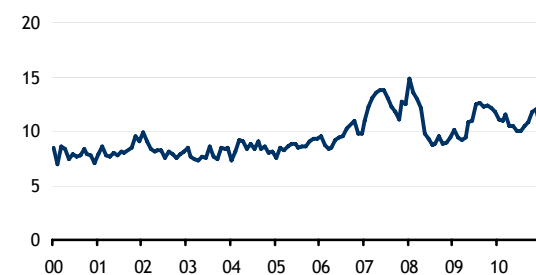
Prix - Après avoir monté en flèche au début de 2010, les prix des maisons de la Saskatchewan ont depuis repris un rythme beaucoup plus modéré, et il leur arrive même de baisser temporairement. Ce ralentissement est conforme aux conditions équilibrées qui sont apparues l'an dernier et qui devraient persister durant la prochaine période. Les prix des maisons dans la province augmenteront autour de 2,3 % puis de 3,1 % en 2011 et en 2012 respectivement, soit une décélération notable par rapport à la progression estimative de 6,0 % en 2010, mais aussi un résultat élevé comparativement à ceux d'autres provinces et à la moyenne nationale de seulement 0,5 %.

Manitoba

Ventes – Le marché manitobain de la revente a été très morose durant l'été dernier, mais il a rebondi de belle manière au second semestre de l'année. En fait, les ventes de maisons existantes, selon les données désaisonnalisées, étaient revenues très près de sommets historiques en décembre. La demande de logements est stimulée par l'immigration internationale nette la plus forte dans la province depuis le milieu des années 1950, laquelle a largement contrebalancé l'émigration nette persistante vers d'autres provinces. Comme le Manitoba affiche actuellement le plus faible taux de chômage au Canada (en date du quatrième trimestre de 2010) et qu'il devrait continuer de le faire en 2011, l'amélioration des perspectives d'emploi contribuera également à soutenir la

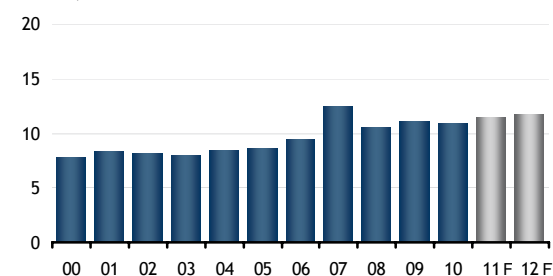
Reventes de maisons - Saskatchewan

Mensuel, résultats en milliers, désaisonnalisés et annualisés



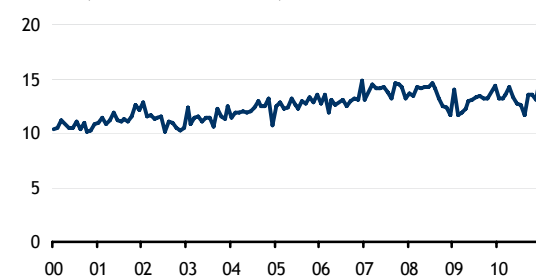
Reventes de maisons - Saskatchewan

Annuel, résultats en milliers



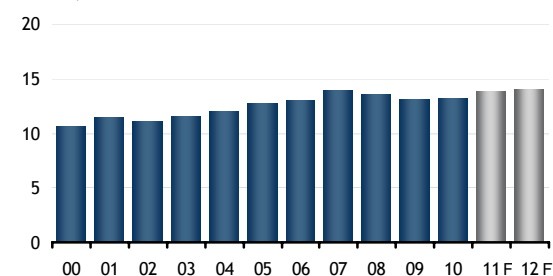
Reventes de maisons - Manitoba

Mensuel, résultats en milliers, désaisonnalisés et annualisés



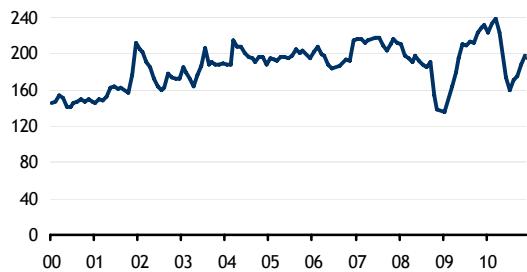
Reventes de maisons - Manitoba

Annuel, résultats en milliers



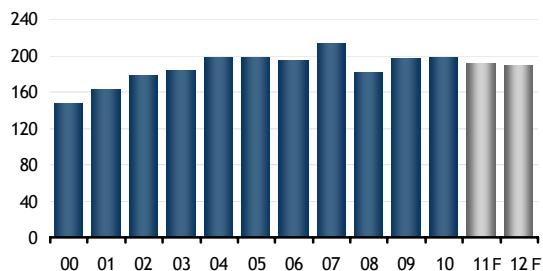
Reventes de maisons - Ontario

Mensuel, résultats en milliers, désaisonnalisés et annualisés



Reventes de maisons - Ontario

Annuel, résultats en milliers



solide demande de logements. Les ventes de maisons existantes devraient augmenter de 4,5 % pour atteindre 13 800 unités cette année, puis de 1,4 % jusqu'à 14 000 unités l'an prochain. Il s'agirait d'un niveau sans précédent depuis le début des années 1980.

Prix – Après avoir bondi de plus de 10 % en 2010, les prix des maisons devraient afficher des gains plus modérés de 2,1 % et de 2,6 % en 2011 et en 2012 respectivement ; ces taux de croissance comptent néanmoins parmi les plus élevés au pays. Les conditions du marché devraient demeurer un peu tendues dans la province, quoique dans une bien moins large mesure que durant la période la plus propice de la dernière décennie, la disponibilité des maisons aux fins de vente n'étant pas à la hauteur de la hausse des acheteurs de maisons. De même, l'accès à la propriété est généralement abordable au Manitoba (les plus récents indices d'accessibilité à la propriété de RBC pour la province demeuraient un peu inférieurs à leur moyenne à long terme), ce qui, selon nous, contribuera à atténuer la tendance bloquant l'appréciation des propriétés par rapport à d'autres provinces.

Ontario

Ventes – Le suivi de l'évolution du marché de l'Ontario durant la dernière année a été compliqué par le rôle joué par des facteurs spéciaux, comme la mise en œuvre de la TVH en juillet, qui ont vraisemblablement réorienté l'activité au cours de l'année 2010. Néanmoins, nous sommes convaincus que l'incidence de ces facteurs s'est estompée à l'automne et que les résultats du marché à la fin de l'année traduisaient mieux l'offre et la demande sous-jacentes. Après avoir plongé par rapport à des sommets records (données désaisonnalisées) l'hiver dernier pour revenir à leur second niveau le plus faible depuis le milieu de l'été 2002, les ventes de maisons existantes de l'Ontario ont regagné progressivement du terrain pendant tout l'automne. Au quatrième trimestre de 2010, les données désaisonnalisées sur les ventes de maisons existantes dans la province se sont raffermies pour atteindre des niveaux à peine inférieurs à la moyenne de 2004 à 2006, ce qui, selon nous, est conforme aux facteurs fondamentaux actuels de l'économie, de la démographie et du marché, notamment l'amélioration lente quoique soutenue du marché ontarien du travail, le redressement modéré de l'immigration nette dans la province et l'accessibilité raisonnable des logements dans l'ensemble (bien que des segments de ces marchés, comme celui de Toronto, soient plutôt inabornables pour la majorité des acheteurs). À l'avenir, nous nous attendons à ce que les reventes soient soumises à des pressions en raison des modifications imminentes des règles hypothécaires, qui imposeront des contraintes aux acheteurs d'une première maison dans la province (qui sont plus sensibles aux prix relativement plus élevés des maisons en Ontario que les acheteurs de la plupart des autres provinces). Dans l'ensemble, nous estimons que 191 000 logements existants seront vendus en Ontario en 2011, soit 2,4 % de moins que les 195 600 unités vendues en 2010. Les reventes devraient encore baisser en 2012 (de 1,2 %) pour s'établir à 188 800 unités.

Prix – Traduisant les fluctuations considérables de la demande au cours de la dernière année, les prix des maisons ont affiché une volatilité relativement élevée en 2010 : ils ont progressé fortement au début de l'année, puis ont reculé quelque peu au printemps et au début de l'été avant de revenir à une faible tendance à la hausse dans les derniers mois. Toutefois, compte tenu de la vigueur antérieure, le résultat annuel moyen affichait une hausse remarquable de 7,7 % par rapport à

2009, la plus forte augmentation en une année depuis 2002 dans la province. Comme les activités de revente ralentiront un peu cette année et l'an prochain, nous sommes d'avis que le dynamisme des prix diminuera sensiblement durant la prochaine période par rapport au rythme de l'an dernier. Nous estimons que les hausses seront d'à peine 0,5 % en 2011 et en 2012. Comme ces données sont pratiquement nulles, le risque qu'elles deviennent négatives (une réelle possibilité dans certains marchés locaux ou des segments de marché) augmentera nécessairement ; toutefois, nous sommes d'avis que ce risque sera atténué par des conditions généralement équilibrées sur le marché. Pour le moment, les conditions du marché dans la province semblent même un peu tendues, compte tenu de la hausse du ratio ventes/nouvelles inscriptions durant les derniers mois.

Québec

Ventes – Malgré des mouvements giratoires mensuels affichés durant les deux dernières années, le marché de la revente de maisons au Québec est parvenu à maintenir une faible tendance à la hausse. Il s'agit, en fait, du seul marché provincial canadien ayant affiché deux hausses annuelles consécutives des reventes en 2009 et en 2010. Les possibilités que cette tendance persiste en 2011 sont toutefois peu plutôt faibles. Nous prévoyons que la demande de logements ralentira quelque peu dans la province cette année et l'année prochaine, dans un contexte de hausse probable des taux d'intérêt et de baisse de l'accessibilité. La demande subira aussi des pressions, dans une moindre mesure, liées aux modifications des règles relatives aux prêts hypothécaires qui entreront en vigueur au printemps. Ces facteurs feront plus que neutraliser l'incidence favorable de l'immigration nette accrue dans la province et d'un raffermissement attendu du marché québécois du travail. Dans l'ensemble, nous sommes d'avis que les ventes de maisons existantes au Québec reviendront à 78 100 unités en 2011 et à 76 800 unités en 2012, soit des baisses respectives de 2,9 % et de 1,7 %.

Prix - Les prix des maisons au Québec ont fait preuve d'une très grande résilience face aux turbulences des dernières années. La tendance à la hausse s'est pratiquement toujours maintenue depuis 2008 et le rythme d'augmentation moyen durant la période a excédé le résultat national. La grande étroitesse du marché durant la seconde moitié de 2009 et le début de 2010 s'est même traduite, au début de l'an dernier, par les plus solides gains en pourcentage des valeurs des propriétés dans la province depuis 2004. Malheureusement, ce phénomène a entraîné une baisse de l'accessibilité. Toutefois, la contraction de la demande au printemps dernier a grandement relâché la tension et préparé la voie à des hausses plus contenues des prix durant le reste de 2010 (de faibles baisses ont aussi été enregistrées dans certains secteurs). Les conditions du marché devraient demeurer équilibrées cette année et l'an prochain. Compte tenu des niveaux d'accessibilité un peu inférieurs aux normes historiques du Québec, les nouvelles hausses de prix devraient, selon nous, être contenues. Nous estimons que les prix des maisons ne progresseront que de 0,6 % en 2011 et de 0,2 % en 2012, soit les taux les plus faibles depuis 1997.

Provinces de l'Atlantique

Ventes – Le marché résidentiel du Canada atlantique a montré des signes de ralentissement durant les derniers mois de 2010, perdant une partie des gains obtenus à l'été et au début de l'automne. Les activités de revente ont clôturé l'année sur une note morose au Nouveau-Brunswick et à Terre-Neuve-et-Labrador, bien que les reprises en Nou-

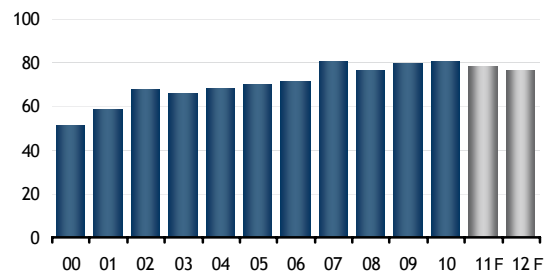
Reventes de maisons - Québec

Mensuel, résultats en milliers, désaisonnalisés et annualisés



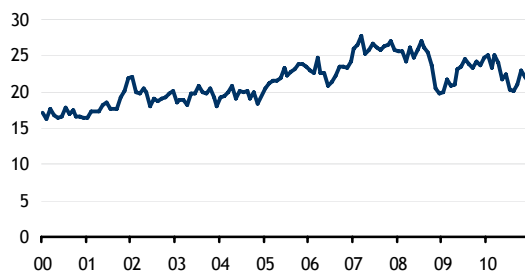
Reventes de maisons - Québec

Annuel, résultats en milliers



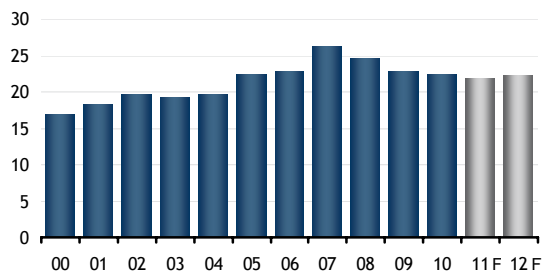
Reventes de maisons - Atlantique

Mensuel, résultats en milliers, désaisonnalisés et annualisés



Reventes de maisons - Atlantique

Annuel, résultats en milliers



velle-Écosse et à l'Île-du-Prince-Édouard aient quelque peu contrebalancé la situation. La région de l'Atlantique a bénéficié du faible raffermissement du marché du travail au début de 2010, mais l'activité a stagné ou s'est détériorée à la fin de l'année (sauf à Terre-Neuve-et-Labrador). Toutefois, la détérioration récente des flux migratoires dans la région est peut-être un élément qui eu un effet encore plus déterminant pour la demande de logements. Toutes les provinces atlantiques ont connu des baisses nettes de population au profit d'autres régions du Canada durant les derniers trimestres. En ce qui concerne Terre-Neuve-et-Labrador, la situation est bien différente de celle de 2009, année marquée par de solides gains migratoires. Des pertes similaires, bien que moins substantielles, ont été subies au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse. Nous prévoyons que la reprise économique se poursuivra dans la région cette année et l'an prochain, ce qui entraînera de nouvelles hausses modérées de l'emploi tout en contribuant à stabiliser l'exode de la population vers d'autres provinces. Néanmoins, ces facteurs ne devraient pas endiguer totalement cette année la tendance à la baisse des ventes de maisons existantes survenue dans la région durant chacune des trois dernières années. Nous nous attendons à un autre recul de 2,2 % de ces ventes en 2011, qui atteindront en tout 22 000 logements, dans les quatre provinces atlantiques. Les reventes devraient toutefois rebondir au faible rythme de 0,9 % en 2012 pour s'établir à 22 200 unités.

Prix – La tendance à la hausse stable des prix des maisons dans le Canada atlantique ces dernières années s'est appuyée sur des conditions ayant souvent avantagé les vendeurs sur les marchés. L'essoufflement de la demande observé à la fin de l'an dernier, tandis que le parc de maisons à vendre était considérable, a toutefois fait nettement pencher la balance en faveur des acheteurs en ce qui concerne l'établissement des prix. Cette situation a provoqué un ralentissement de la hausse des prix au second semestre de 2010 et même déclenché des reculs sur certains marchés. À notre avis, comme le pouvoir d'établissement des prix sera réparti pratiquement à parts égales entre les acheteurs et les vendeurs durant la prochaine période, les prix des maisons ne pourront pas s'accroître beaucoup. Nous prévoyons qu'ils augmenteront d'à peine 0,4 % dans l'ensemble du Canada atlantique en 2011, puis de 0,9 % en 2012. Il importe de noter que cette moyenne régionale pourrait bien masquer des baisses de prix absolues dans certains marchés locaux. Ainsi, nous constatons que les conditions actuelles des marchés favorisant les acheteurs de Terre-Neuve-et-Labrador soulèvent le spectre d'une baisse à court terme des prix immobiliers dans cette province, mais les bonnes perspectives économiques à moyen terme limiteront probablement l'ampleur et la durée de tout mouvement du genre.

Prévisions des reventes de maisons – unités

	2007	2008	2009	2010	2011p	2012p
Canada*	521 100	431 800	465 100	447 000	446 200	447 700
	<i>7,9</i>	<i>-17,1</i>	<i>7,7</i>	<i>-3,9</i>	<i>-0,2</i>	<i>0,3</i>
Colombie-Britannique	102 800	68 900	85 000	74 600	75 400	77 300
	<i>6,3</i>	<i>-33,0</i>	<i>23,4</i>	<i>-12,2</i>	<i>1,1</i>	<i>2,5</i>
Alberta	71 000	56 000	57 500	49 700	54 400	56 700
	<i>-4,1</i>	<i>-21,1</i>	<i>2,7</i>	<i>-13,6</i>	<i>9,5</i>	<i>4,2</i>
Saskatchewan	12 500	10 500	11 100	10 900	11 500	11 700
	<i>31,6</i>	<i>-16,0</i>	<i>5,7</i>	<i>-1,8</i>	<i>5,5</i>	<i>1,7</i>
Manitoba	13 900	13 500	13 100	13 200	13 800	14 000
	<i>6,9</i>	<i>-2,9</i>	<i>-3,0</i>	<i>0,8</i>	<i>4,5</i>	<i>1,4</i>
Ontario	213 400	181 000	195 800	195 600	191 000	188 800
	<i>9,5</i>	<i>-15,2</i>	<i>8,2</i>	<i>-0,1</i>	<i>-2,4</i>	<i>-1,2</i>
Québec	80 600	76 800	79 100	80 400	78 100	76 800
	<i>12,6</i>	<i>-4,7</i>	<i>3,0</i>	<i>1,6</i>	<i>-2,9</i>	<i>-1,7</i>
Provinces de l'Atlantique	26 300	24 500	22 800	22 500	22 000	22 200
	<i>14,8</i>	<i>-6,8</i>	<i>-6,9</i>	<i>-1,3</i>	<i>-2,2</i>	<i>0,9</i>

* Comprend les ventes des territoires.

Les variations annuelles (%) sont indiquées en italiques.

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Recherche économique RBC

Prévisions du prix des maisons — moyenne annuelle de la valeur d'un bungalow

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p
Canada*	289 800	304 000	301 400	326 500	328 200	332 500
	<i>11,5</i>	<i>4,9</i>	<i>-0,9</i>	<i>8,3</i>	<i>0,5</i>	<i>1,3</i>
Colombie-Britannique	475 700	508 400	495 100	554 800	555 400	566 600
	<i>11,8</i>	<i>6,9</i>	<i>-2,6</i>	<i>12,1</i>	<i>0,1</i>	<i>2,0</i>
Alberta	376 200	354 100	330 200	340 500	341 200	355 400
	<i>30,4</i>	<i>-5,9</i>	<i>-6,7</i>	<i>3,1</i>	<i>0,2</i>	<i>4,2</i>
Saskatchewan	239 600	298 700	293 200	310 800	317 900	327 700
	<i>45,8</i>	<i>24,7</i>	<i>-1,8</i>	<i>6,0</i>	<i>2,3</i>	<i>3,1</i>
Manitoba	201 600	217 200	227 000	249 900	255 200	261 900
	<i>7,6</i>	<i>7,7</i>	<i>4,5</i>	<i>10,1</i>	<i>2,1</i>	<i>2,6</i>
Ontario	301 600	317 700	314 400	338 700	340 400	342 000
	<i>6,6</i>	<i>5,3</i>	<i>-1,0</i>	<i>7,7</i>	<i>0,5</i>	<i>0,5</i>
Québec	183 400	193 200	201 200	220 200	221 600	222 000
	<i>6,3</i>	<i>5,3</i>	<i>4,1</i>	<i>9,4</i>	<i>0,6</i>	<i>0,2</i>
Provinces de l'Atlantique	167 300	179 900	188 100	196 100	196 900	198 600
	<i>9,8</i>	<i>7,5</i>	<i>4,6</i>	<i>4,3</i>	<i>0,4</i>	<i>0,9</i>

* Moyenne pondérée selon la population relative des provinces.

Les variations annuelles (%) sont indiquées en italiques.

Sources : Royal LePage, Recherche économique RBC

Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royale du Canada et ne peut être reproduit d'aucune manière, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite du titulaire du droit d'auteur. Les informations et statistiques contenues dans les présentes ont été préparées par la Recherche économique RBC sur la base de renseignements provenant de sources jugées fiables. Nous ne faisons aucune déclaration ni ne donnons aucune garantie, expresse ou implicite, concernant leur précision ou leur exhaustivité. Cette publication est destinée à l'information des investisseurs et du monde des affaires et ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation visant l'achat de valeurs mobilières.