

Les prix de l'immobilier atteindront-ils leur plus bas niveau en 2024? Les 4 prédictions de Zoocasa en ce qui concerne le marché Immobilier

Alors que les hausses des taux de la Banque du Canada ont fini par rattraper les propriétaires, le marché immobilier canadien de 2023 se caractérisait par une baisse de l'accessibilité et beaucoup d'incertitudes chez les acheteurs. L'inventaire national est revenu à des niveaux plus proches de la normale, mais cela s'est fait au détriment d'une baisse des ventes. Cependant, maintenant que l'inflation est en baisse, de [nombreux économistes prévoient que la Banque du Canada ne relèvera pas ses taux](#) et que ceux-ci diminueront à partir de la mi-2024. Qu'est-ce que cela signifiera pour le marché immobilier de 2024? Les experts de Zoocasa donnent leur avis sur les quatre principales tendances auxquelles nous pouvons nous attendre à voir se dessiner au cours de l'année à venir.

Les prix vont continuer de baisser, en particulier pour les zones de villégiature ou « régions des chalets »

Nous avons déjà vu de nombreux acheteurs potentiels rester sur la touche cet automne, avec une chute des ventes de 3,4 % au niveau national en octobre, et à moins que les prix ne baissent, ces acheteurs ne seront pas incités à revenir sur le marché pour des achats non essentiels.

Comme l'explique Lauren Haw, courtière/agente en chef et responsable des relations industrielles chez Zoocasa : « Il existe actuellement un véritable fossé entre l'offre et la demande pour de nombreux types de propriétés. Les vendeurs fixent toujours des prix assez élevés par rapport à ce que les acheteurs non pressés et hésitants sont prêts à dépenser, ce qui signifie que les vendeurs en 2024 devront baisser leur prix de vente pour satisfaire aux prix d'achat demandés par les acheteurs afin d'être en mesure de vendre. »

Les acheteurs non pressés, tels que ceux qui déménagent ou réduisent la taille de leur logement, vont retarder leurs achats, préférant conserver leurs logements actuels plutôt que de prendre le risque de devoir effectuer des paiements plus élevés. Bien que des ventes plus faibles contribueront à faire baisser les prix dans la plupart des segments, la demande pour la maison familiale idyllique restera compétitive. « Il y aura toujours une pression continue pour les maisons familiales dans des emplacements privilégiés, ce qui maintiendra les prix à la hausse pour les maisons individuelles hautement recherchées au sein d'excellents districts scolaires», a déclaré Mme Haw.

Les prix ont déjà commencé leur descente depuis le pic de l'été, et le prix moyen national des maisons en octobre 2023 a diminué pour le quatrième mois consécutif, atteignant 731 100 \$. Cependant, les types de propriétés qui bénéficieront le plus des baisses de prix seront les chalets d'entrée de gamme et de niveau intermédiaire, ainsi que les propriétés récréatives. « Les propriétés au caractère non essentiel et dont il est facile de se défaire de par leur nature,

surtout celles qui ont été surévaluées et sur lesquelles beaucoup de gens ont spéculé pendant la pandémie, verront les plus importantes baisses de prix », a prédit Haw.

L'Impact continu des taux d'intérêt élevés

« Les 10 hausses consécutives des taux de la Banque du Canada depuis mars 2022 semblent commencer à atteindre leur objectif visant à réduire l'inflation; cependant, l'impact complet reste encore à se faire ressentir », explique Carrie Lysenko, directrice générale de Zoocasa. En général, il faut plusieurs mois pour que l'effet de chaque hausse de taux se propage à travers les marchés économiques, et dans certains cas, cela peut prendre jusqu'à [un an ou un an et demi](#).

Ce que cela signifie pour le marché de l'immobilier, c'est que même si les taux restent stables, comme beaucoup le prédisent, l'impact des hausses des taux précédentes continuera de se faire sentir. « À chaque mois qui passe, de plus en plus de propriétaires actuels verront leurs hypothèques arriver à échéance à ces taux plus élevés, ce qui entraînera probablement davantage de ventes forcées », a déclaré Mme Lysenko.

Par exemple, l'acheteur moyen de 2020 à Toronto avait un paiement hypothécaire mensuel de [3 737 \\$](#), basé sur l'un des meilleurs taux disponibles en septembre 2020 de 1,64 %. Maintenant, si ce même acheteur torontois de 2020 doit renouveler son prêt, ses paiements hypothécaires mensuels augmenteront pour atteindre 4 499 \$ par mois, en fonction du taux de septembre 2023 de 5,24 %.

Les ventes promotionnelles en préconstruction vont augmenter

Dans notre [rapport](#) de prévisions du marché de l'automne 2023, nous nous attendions à un ralentissement dans l'industrie de la préconstruction, et cela se confirmera en 2024. Selon [l'Association canadienne des constructeurs d'habitations](#), 37 % des constructeurs ont annulé des projets au troisième trimestre de 2023 et 65 % ont déclaré que les taux d'intérêt les incitaient à construire moins d'unités. « Ce manque de confiance des constructeurs réduit les mises en chantier et à moyen et long terme, cela aggravera le problème de pénurie au Canada », a déclaré Mme Lysenko.

« De nombreux investisseurs en préconstruction qui ont finalisé et financé aux taux de 2018-2021 ne seront pas admissibles à conclure ces transactions aux taux actuels. Les propriétaires potentiels devront injecter davantage de capitaux propres et/ou être déficitaires du point de vue de la trésorerie », a déclaré Haw. Il existe également la possibilité que les investisseurs vendent en tant qu'assignation sans jamais avoir à conclure, ce qui créera un marché de vente promotionnelle dans de nombreux immeubles.

Tout pourrait basculer à tout moment

Les prix des propriétés sont actuellement à la baisse, ce qui est typique des mois d'hiver, car la croissance des prix s'accélère généralement avant le début du marché du printemps. En 2022, le prix moyen national des propriétés a atteint son sommet en mars à 855 800 \$ et a atteint son

point le plus bas en décembre à 705 600 \$. Cependant, Haw prédit que nous n'avons pas encore atteint le creux.

« Une fois que ce creux sera atteint et que les prix commenceront à remonter, ce sera une ascension rapide vers le sommet alors que la demande latente pour les propriétés dans les centres urbains se précipitera pour revenir à ce qu'elle était avant que les prix n'atteignent à nouveau leur pic », explique Haw. Une fois que la courbe commencera à remonter, les investisseurs ayant des notions de ce que seront les rendements futurs stabilisés devraient probablement refaire leur apparition sur le marché également.

Déclaration de limitation de responsabilité

Les déclarations contenues aux présentes peuvent inclure des déclarations d'attentes futures et d'autres déclarations prospectives qui sont basées sur la vision actuelle de la direction d'eXp World Holdings, Inc. (« nous » et la « Société ») et sur des hypothèses, et impliquent des incertitudes et des risques, connus et inconnus, qui pourraient entraîner des résultats, des rendements ou des événements réels différents de ceux exprimés ou sous-entendus dans de telles déclarations. Ces déclarations incluent notamment des déclarations sur les tendances de l'industrie, y compris la demande des acheteurs et des vendeurs, les tendances géographiques et géopolitiques, les prédictions liées à la politique budgétaire et la croissance continue de notre base d'Agents et de courtiers. De telles déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date des présentes, et la Société n'assume aucune obligation de les réviser ou de les mettre à jour. Ces déclarations ne garantissent pas le rendement futur.

-FIN-