

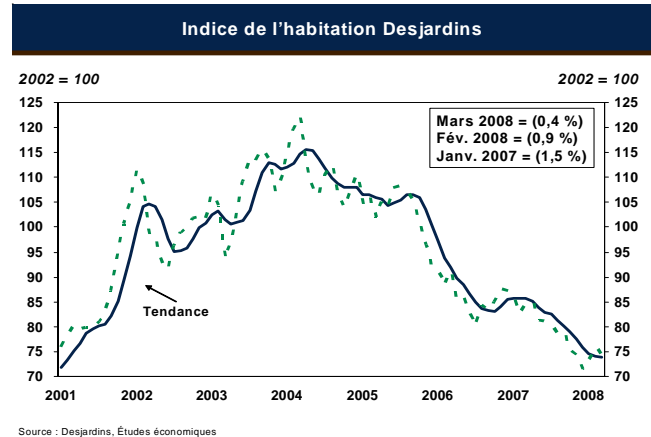
Indice de l'habitation Desjardins

Desjardins
Études économiques
www.desjardins.com/economie

30 avril 2008

L'IHD recule de 0,4 % en mars Le marché résidentiel perdra encore de la vitalité

Un douzième repli mensuel de l'Indice de l'habitation Desjardins (IHD) est survenu en mars, cette fois-ci de 0,4 %. Cela indique que les signes de ralentissement s'accumulent pour le secteur résidentiel au Québec. Les mises en chantier ont d'ailleurs diminué au cours de cette période. Suite à la forte activité enregistrée le mois précédent, cette baisse était pleinement attendue. Ainsi, avec le démarrage de 47 200 unités de logements, à rythme annuel en mars, les nouveaux projets se sont révélés moins nombreux qu'au cours du mois de février (+55 400 unités). Néanmoins, les mises en chantier ont progressé de 3,4 % au premier trimestre de 2008, par rapport à la même période l'an dernier. La construction neuve conserve donc un certain dynamisme, notamment en raison de la popularité des projets pour des habitations plus abordables. Le même phénomène s'observe du côté du marché de la revente puisque les prix relativement élevés des maisons unifamiliales ont effectivement détourné les acheteurs vers des types de résidences moins dispendieuses. Ainsi, les maisons jumelées et en rangée gardent la cote pour les acheteurs. En dépit de la baisse des taux hypothécaires observée au premier trimestre, le nombre de transactions de propriétés existantes a diminué.



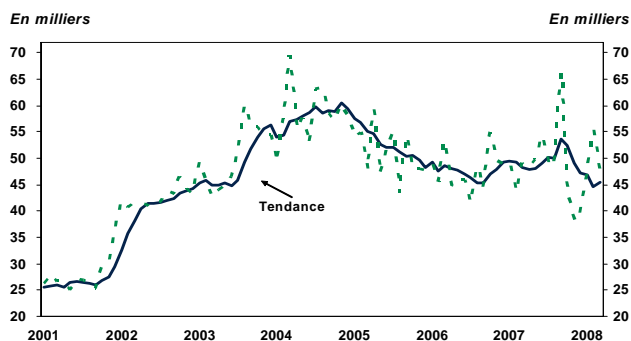
CONSTRUCTION NEUVE

Après un début d'année assez dynamique, grâce au boom enregistré en février 2008, la construction résidentielle a ralenti la cadence en mars, avec une baisse de 8 200 unités, sur une base annuelle. La baisse de la demande dans le segment des maisons individuelles, en raison des prix relativement élevés pour ce type d'habitations, explique en grande partie ce recul. La grande popularité des segments locatifs, notamment les résidences pour personnes âgées ainsi que la copropriété, aide donc le marché à ne pas fléchir davantage. Malgré ce repli, le mois dernier, le nombre de mises en chantier au premier trimestre de 2008 a légèrement progressé dans la province pour atteindre 48 400 unités, comparativement à 40 300 observées au dernier trimestre de 2007.

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le 24 avril dernier, la SCHL a diffusé son enquête sur le taux d'inoccupation des résidences pour les personnes âgées. D'après les données recueillies, les marchés des RMR du Québec affichent de grandes disparités. Alors que le taux d'inoccupation est pratiquement demeuré stable dans la région métropolitaine de Québec (4,5 %), il a augmenté dans les

Mises en chantier



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Hélène Bégin
Économiste senior

Yves St-Maurice
Directeur et économiste en chef adjoint

Chantal Routhier
Économiste

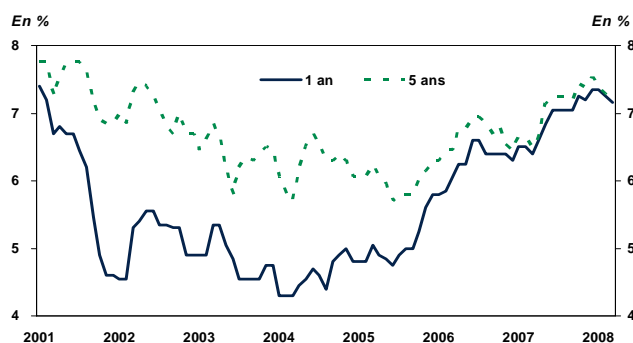
418 835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com

RMR de Gatineau (8,0 %), Montréal (6,5 %) et Sherbrooke (7,5 %) et s'est légèrement rétracté à Trois-Rivières (2,0 %) et Saguenay (2,6 %). Par ailleurs, les disparités ne se retrouvent pas uniquement au niveau des différents marchés, mais aussi à l'intérieur même de ces derniers. À Québec et à Montréal, par exemple, les taux d'inoccupation des appartements haut de gamme indiquent que le point de saturation a été dépassé et a même basculé en situation de surplus dans ce créneau. À l'opposé, le segment des résidences de bas de gamme peut encore absorber quelques projets puisque la demande n'a pas encore été comblée. De plus, ces deux RMR doivent être surveillées de près puisque non seulement le taux de pénétration (rapport entre le nombre de logements des résidences privées et la population de 75 ans et plus) est élevé dans certains secteurs, mais également parce que les projets de construction en cours sont nombreux. Les entrepreneurs devront bien cibler leurs projets et faire preuve de discipline si l'on veut éviter une accumulation trop importante de logements inoccupés dans certains marchés et segments. Mentionnons que la croissance démographique des personnes âgées de 75 ans et plus ralentira au cours des cinq prochaines années, ce qui diminuera la demande pour les résidences de personnes âgées.

TAUX HYPOTHÉCAIRES

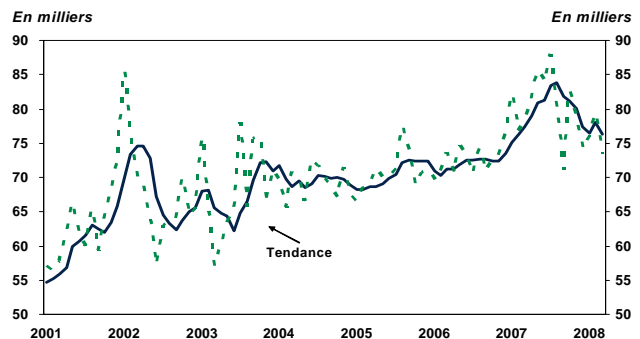
Les taux hypothécaires ont de nouveau reculé en avril, portant ainsi le taux affiché pour un terme de cinq ans à 7,00 % et celui pour le terme d'un an à 6,75 %. Malgré quelques diminutions enregistrées depuis le début de l'année, totalisant 30 et 15 points de base respectivement, ils demeurent supérieurs à ceux observés il y a un an. Par ailleurs, l'assombrissement des perspectives économiques en Amérique du Nord, lié à la détérioration récente de différents indicateurs économiques, laisse prévoir d'autres réductions de taux d'intérêt au cours des mois à venir. Dans ce contexte, les taux d'intérêt hypothécaires devraient poursuivre leur tendance baissière, ce qui pourraient apporter un peu de répit aux acheteurs qui devront composer avec une nouvelle hausse du prix moyen des propriétés cette année.

Taux hypothécaires



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Ventes de maisons existantes



Sources : Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

REVENTE

Au Québec, le nombre de propriétés vendues par le biais d'un agent immobilier a reculé de 3,4 % au premier trimestre de 2008 comparé aux trois premiers mois de 2007. Le prix moyen des propriétés a atteint à 209 795 \$, en hausse de 6,9 % pour cette même période. La région du Grand Montréal, de son côté, suit de très près la tendance provinciale avec une baisse annuelle de 4,0 % enregistrée au premier trimestre. La hausse des ventes de 7,0 % pour les logements en copropriété a complètement été effacée par le recul des transactions de maisons unifamiliales de 7,0 %, également. Celles-ci ont accaparé près de 60 % du marché au premier trimestre de 2008. De son côté, la Chambre immobilière de Québec a enregistré 1 014 transactions au cours du mois de mars 2008 contrairement à 1 102 observées à pareille date l'an dernier, ce qui représente un recul des ventes de 8,0 %. Au terme des trois premiers mois de l'année, le nombre de transactions s'est replié d'environ 5,0 % par rapport au trimestre équivalent en 2007. Toutefois, l'apaisement des ventes de maisons existantes ne semble pas jouer en faveur des acheteurs. En effet, la baisse du nombre de nouvelles inscriptions, qui resserre l'offre dans ce marché, exerce de la pression à la hausse sur le prix des propriétés. Ceux-ci ont d'ailleurs augmenté de 5,5 % relativement à mars 2007, portant le prix moyen à 172 621 \$ à Québec. Pour le premier trimestre de 2008, cette hausse a atteint 10,1 % comparativement aux trois premiers mois de 2007. Dans la région du Grand Montréal, l'accroissement des prix a été de moindre ampleur, soit de 7,6 %. Le marché demeure donc favorable aux vendeurs, ce qui devrait entraîner d'autres augmentations de prix. Celles-ci seront toutefois plus modérées que celles enregistrées au cours des derniers mois.

Hélène Bégin
Économiste senior

Chantal Routhier
Économiste