

NOUVELLES ÉCONOMIQUES

L'activité résidentielle s'essouffle au Québec

Par Hélène Bégin, économiste principale

FAITS SAILLANTS

- ▶ Les mises en chantier ont fléchi de 28,3 % le mois dernier au Québec. Celles-ci ont diminué de 79 214 en janvier à 56 908 en février. Ce niveau est presque deux fois plus faible que le sommet de 118 782 nouveaux logements atteint en janvier 2021.
- ▶ Les ventes de propriétés ont diminué de 1,9 % de janvier à février au Québec. Il s'agit du quatrième recul mensuel d'affilée. La tendance est à la baisse depuis le sommet atteint à l'été 2020.
- ▶ Le prix moyen a augmenté de 3,5 % de janvier à février et le niveau atteint 505 456 \$. La variation annuelle des prix se chiffre à 18,3 % en février.

COMMENTAIRES

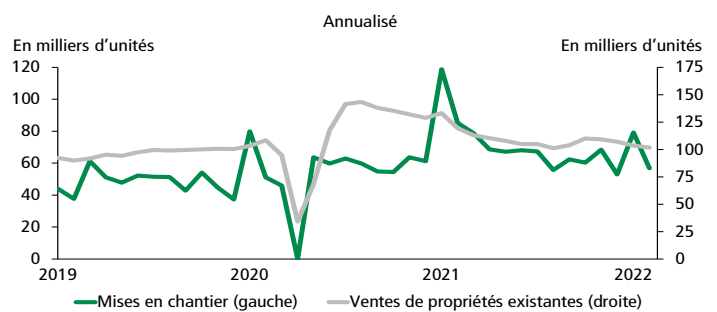
Après la vigueur exceptionnelle observée en 2021, un ralentissement de la construction neuve était anticipé au Québec. Même si l'année a démarré en force en janvier, la faiblesse des mises en chantier en février pointe dans cette direction.

La hausse des coûts de construction, principalement attribuable aux prix élevés des matériaux et à l'augmentation des salaires dans l'industrie, limite le nombre de nouveaux chantiers. La rareté de terrains ainsi que les prix élevés, surtout dans les grands centres, représentent aussi un frein. En dépit du manque d'habitations neuves et de l'offre très faible de propriétés existantes, les mises en chantier s'essoufflent en raison de plusieurs contraintes.

La faiblesse de l'inventaire sur le marché de la revente continue de faire diminuer le nombre de transactions au Québec. Cela contraste avec le Canada puisqu'une remontée du nombre de nouvelles inscriptions depuis quelques mois a permis un regain des ventes.

GRAPHIQUE

Les mises en chantier et les ventes de propriétés sont à la baisse



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

Au Québec, le recul des ventes en février est généralisé dans presque toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR). Le repli se chiffre à -0,3 % à Montréal, à -2,3 % à Gatineau, à -15,6 % à Saguenay et à -16,2 % à Sherbrooke. Les ventes ont toutefois augmenté de 4,9 % à Québec.

IMPLICATIONS

Même si certains soubresauts caractériseront les prochains mois, la tendance à venir des mises en chantier sera à la baisse et un recul d'environ 20 % est anticipé en 2022. Les ventes de propriétés existantes, qui sont actuellement limitées par une offre insuffisante, devraient fléchir de près de 10 % en 2022. Le déséquilibre du marché alimentera la hausse des prix au moins jusqu'à l'été et une certaine stabilisation pourrait survenir par la suite. La remontée des taux d'intérêt hypothécaires affectera le marché neuf et existant surtout à partir de la seconde moitié de 2022.