

L'immobilier résidentiel est à un tournant

Après avoir connu plusieurs années exceptionnelles, le marché de l'habitation de la province a amorcé un virage qui suscite plusieurs inquiétudes. Quelle sera l'ampleur du ralentissement? Une période de correction des prix est-elle à prévoir? La vague de condos neufs qui déferlera sur le marché en 2013 fera-t-elle basculer le marché en situation de surplus à Québec et à Montréal? La construction neuve risque-t-elle de piquer du nez? Même si le drapeau jaune est levé, le contexte économique favorable permettra d'éviter une chute abrupte du secteur résidentiel au Québec. L'atterrissage en douceur se poursuivra cependant en 2013, comme en témoignent nos plus récentes prévisions.

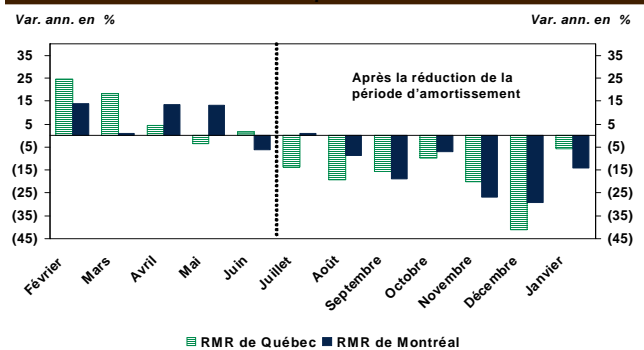
D'OÙ PROVIENT LE VIRAGE DES VENTES?

En juillet dernier, le gouvernement fédéral a réduit la période d'amortissement maximale de 30 ans à 25 ans pour un prêt hypothécaire dont la mise de fonds se situe entre 5 % et 20 %. Cette nouvelle mesure a eu du mordant. L'objectif de refroidir le marché immobilier résidentiel afin d'atténuer la progression du crédit au pays a été atteint. Le marché de la revente des principales villes du pays s'est affaibli subitement pendant l'été et une tendance à la baisse s'est installée depuis.

La période d'amortissement plus courte a surtout touché les premiers acheteurs qui disposent en général d'une faible mise de fonds et d'un budget plus limité pour les mensualités hypothécaires. De nombreux accédants à la propriété penchent vers un condo en raison du coût nettement plus abordable qu'une maison unifamiliale devenue hors de prix pour plusieurs jeunes ménages. Même si les unités dispendieuses ont la cote auprès des baby-boomers, les copropriétés demeurent d'abord un produit de premiers acheteurs.

Les ventes de condos ont donc diminué plus fortement que les ventes de maisons depuis l'été 2012. Une baisse de 29 % a par exemple touché les copropriétés à Montréal en décembre (graphique 1), comparativement à 13 % pour les maisons. À Québec, les reculs ont respectivement atteint 41 % et 32 %. Malgré l'activité moins soutenue, le marché des maisons unifamiliales demeure en situation de pénurie, c'est-à-dire que le bassin de propriétés n'est pas suffisant pour combler entièrement la demande des acheteurs potentiels.

Graphique 1 – Les ventes de copropriétés existantes ont chuté depuis la mi-2012



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec et Desjardins, Études économiques

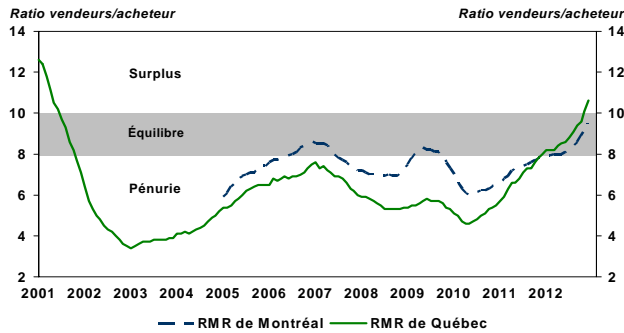
Cependant, pour les condos, les conditions de marché ont rapidement changé depuis l'été dernier (graphique 2 à la page 2). À Québec, le nombre de vendeurs par acheteur excède déjà le seuil d'équilibre (entre 8 et 10). Ce léger surplus fait en sorte que les acheteurs sont maintenant en position de force lors des négociations de prix. Une première depuis le début des années 2000! Si la tendance se maintient, la même situation prévaudra bientôt à Montréal. Le marché des copropriétés de Gatineau devrait toutefois demeurer équilibré en 2013.

François Dupuis
Vice-président et économiste en chef
Hélène Bégin
Économiste principale

Yves St-Maurice
Directeur principal et économiste en chef adjoint

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

Graphique 2 – Le marché des copropriétés quitte le confort de la zone d'équilibre



Sources : Fédération des Chambres immobilières du Québec Desjardins, Études économiques

LES PRIX DES CONDOS TIENDRONT-ILS LE COUP?

Le dernier épisode de baisse prolongée des prix des condos s'est produit dans les années 1990, au moment où le nombre de copropriétés à vendre excédait largement la demande de la part des acheteurs. À cette époque, le ratio vendeurs/acheteur a culminé à près de 50 à Québec et a excédé 30 à Montréal. Rien à voir avec la situation actuelle! Bien sûr, le retour du marché en état de léger surplus atténuera la pression sur les prix. Par le passé, une telle situation a entraîné une hausse des prix inférieure au taux d'inflation. La progression des prix des condos devrait ralentir sous les 2 % en 2013 et même reculer légèrement dans certains secteurs.

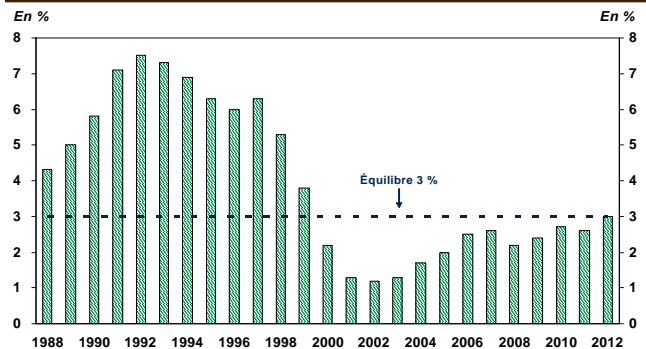
Il ne faut pas s'attendre à une baisse généralisée des prix de l'immobilier résidentiel au Québec. Les achats de condos comptent pour seulement 20 % des ventes de la province (30 % à Montréal) puisque le marché est dominé par les maisons unifamiliales. Or, une légère pénurie persiste pour ce type d'habitation dont la variation annuelle des prix avoisine encore 3 %. En 2013, le rythme d'appréciation de tous les types de résidences sera semblable au taux d'inflation prévu, soit entre 2 et 2,5 %. L'état global du marché de la revente sera dicté par les maisons puisque les condos ne pèsent pas assez dans la balance, malgré l'essor important des dernières années.

LA CONSTRUCTION NEUVE FLÉCHIRA

Les mises en chantier se sont affaiblies au cours des deux dernières années. La construction de maisons a diminué en raison de l'engouement moindre des acheteurs pour le neuf : les coûts plus élevés de construction et des terrains, qui se font plus rares à proximité des grands centres, ont contribué à réduire la demande. Cette tendance se poursuivra. En 2013, 15 % moins de maisons seront construites au Québec.

Du côté des logements locatifs, le marché est de retour à l'équilibre. Le taux d'inoccupation a atteint 3 % en 2012, ce qui met fin à la pénurie qui persistait depuis plus de dix ans (graphique 3). La construction d'appartements locatifs conventionnels, qui est relativement faible depuis quelques années, sera de nouveau à la baisse en 2013. Rappelons qu'avec le faible niveau des loyers, ce type de projet est difficile à rentabiliser pour les promoteurs, sauf dans le créneau haut de gamme.

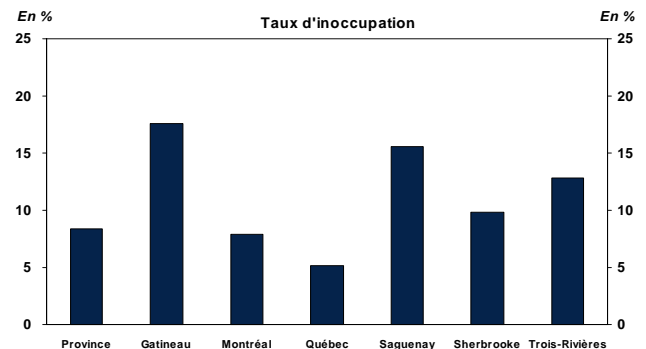
Graphique 3 – Le taux d'inoccupation des appartements locatifs de retour à l'équilibre dans la province



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

La construction de résidences pour personnes âgées n'est pas non plus sur le point de repartir à la hausse. L'essor des nouveaux projets au début des années 2000 a rapidement provoqué des surplus importants qui sont lents à résorber (graphique 4). Le taux d'inoccupation de 8,4 % au Québec, qui grimpe bien au-delà de cette marque dans certaines RMR, témoigne des difficultés de ce segment de marché. Bien que la population soit vieillissante, la cohorte des 75 ans et plus est moins nombreuse depuis quelques années. C'est plutôt la strate des baby-boomers qui commence à franchir le cap des 65 ans, dont la forte progression alimente le marché des appartements en copropriété.

Graphique 4 – Le marché des résidences pour personnes âgées est en surplus

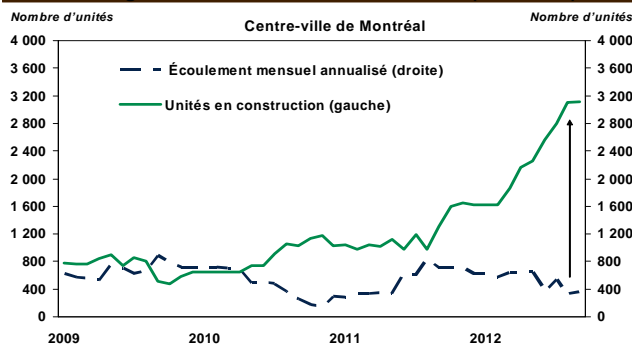


Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Même si les tendances démographiques sont favorables pour le marché du condo depuis quelques années, la vigueur de la construction semble avoir été plus que suffisante pour combler la demande. Bien qu'il y ait encore un bon potentiel de marché dans quelques secteurs et certaines gammes de prix, il faut absolument que les promoteurs lèvent le pied de l'accélérateur.

Au centre-ville de Montréal, les projets en construction se sont multipliés récemment, alors que la demande pour les condos neufs a tendance à se stabiliser (graphique 5). Plus de 3 000 unités sont présentement en construction, le double qu'à pareille date l'an passé! Une bonne partie de ces copropriétés sont toutefois déjà vendues. Avant de démarrer les travaux, au moins 55 % des appartements doivent déjà avoir l'objet d'un contrat de vente pour emprunter auprès d'une institution financière. Il reste donc à trouver preneur pour un maximum de 45 % des unités restantes, idéalement avant la fin des travaux. Plusieurs chantiers seront complétés au fil de 2013, ce qui permettra de mieux évaluer la capacité d'absorption du marché montréalais. La vague de condos neufs qui déferlera bientôt sur le marché, dans un contexte où la revente affichera de légers surplus à Québec et à Montréal, risque de faire déborder le vase une fois pour toutes.

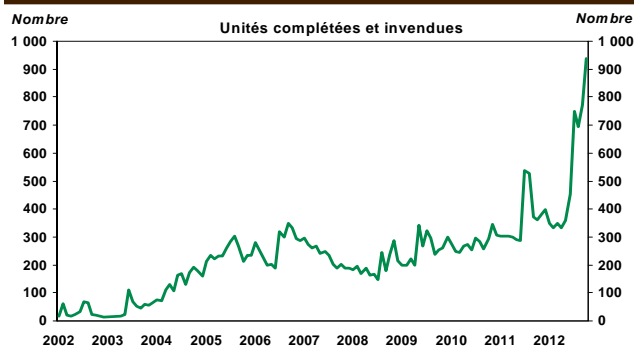
Graphique 5 – La construction de copropriétés (offre) s'éloigne du nombre d'unités vendues¹ (demande)



¹ Nombre d'unités écoulées (moyenne mobile 12 mois)
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

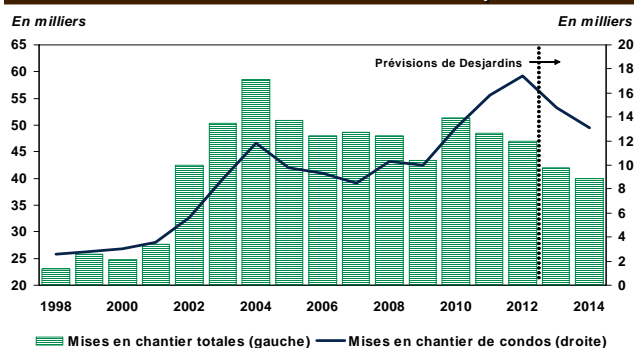
La situation commence aussi à être préoccupante à Québec : les mises en chantier de condos ont grimpé de 30 % l'an dernier et près de 1 000 condos neufs sont présentement inoccupés (graphique 6). La construction neuve de copropriétés doit absolument s'affaiblir à Québec et à Montréal afin de faciliter l'écoulement des nouveaux projets. Les mises en chantier de condos seront à la baisse d'environ 15 % dans la province cette année. La construction des autres types d'habitations sera aussi moins importante. Au total, il faut prévoir l'ajout de 42 000 nouveaux logements en 2013, ce qui correspond à un certain retour à la normale après la frénésie des dernières années (graphique 7).

Graphique 6 – Beaucoup de copropriétés neuves n'ont pas encore été vendues dans la RMR de Québec



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

Graphique 7 – La construction de copropriétés dictera la tendance des mises en chantier de la province



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

En somme, le secteur résidentiel poursuivra son atterrissage en douceur. Le marché des condos sera toutefois sous les projecteurs. Les signes évidents d'une demande moins soutenue, au moment où l'offre d'unités disponibles s'avère plus abondante, pourraient exiger une période d'ajustement qui s'étirera au moins deux ans.

Hélène Bégin
Économiste principale

Québec - Prévisions du marché de l'habitation 2013-2014

	2010	2011	2012	2013p	2014p
Marché du logement neuf					
Construction neuve (en milliards de \$)	9,8	10,2	10,2	9,7	9,5
Variation annuelle (%)	17,1	3,3	0,7	(5,3)	(2,1)
Mises en chantier	51 363	48 387	47 367	42 000	40 000
Variation annuelle (%)	18,3	(5,8)	(2,1)	(11,3)	(4,8)
Maisons	25 937	22 411	21 829	18 700	19 000
Variation annuelle (%)	14,7	(13,6)	(2,6)	(14,3)	1,6
- Individuelles	19 549	16 554	16 059	-	-
Variation annuelle (%)	11,5	(15,3)	(3,0)	-	-
- Jumelées	4 359	4 002	3 866	-	-
Variation annuelle (%)	26,8	(8,2)	(3,4)	-	-
- En rangée	2 029	1 855	1 904	-	-
Variation annuelle (%)	24,2	(8,6)	2,6	-	-
Appartements	25 426	25 976	25 538	23 300	21 000
Variation annuelle (%)	22,3	2,2	(1,7)	(8,8)	(9,9)
- Condos¹	13 111	15 827	16 017	13 500	12 200
Variation annuelle (%)	31,3	20,7	1,2	(15,7)	(9,6)
- Locatifs¹	11 032	9 055	8 437	8 500	8 000
Variation annuelle (%)	16,1	(17,9)	(6,8)	0,7	(5,9)
- Locatifs conventionnels²	6 941	5 536	5 455	4 700	4 700
Variation annuelle (%)	10,7	(20,2)	(1,5)	(13,8)	0,0
- Résidences pour personnes âgées²	2 869	2 370	1 885	1 900	2 000
Variation annuelle (%)	30,2	(17,4)	(20,5)	0,8	5,3
Marché de la revente					
Nombre de transactions	80 027	77 171	77 463	73 500	74 000
Variation annuelle (%)	1,2	(3,6)	0,4	(5,1)	0,7
Prix moyen pondéré (en milliers de \$)	249	261	271	277	284
Variation annuelle (%)	8,0	5,1	3,9	2,2	2,5
Chiffre d'affaires (en milliards de \$)	19,3	19,5	20,2	20,4	21,0
Variation annuelle (%)	8,4	0,7	3,7	1,0	3,2
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	2,7	2,6	3,0	3,2	3,1
Prix moyen des loyers³ (en \$)	648	665	670	678	686
Variation annuelle (%)	4,0	2,6	0,7	1,3	1,2
Dépenses en rénovation (en milliards de \$)	14,1	15,0	15,2	15,3	14,9
Variation annuelle (%)	0,5	6,0	1,7	0,7	(2,6)

¹ Centres urbains de 10 000 habitants et plus seulement. La somme est légèrement inférieure au total provincial des appartements présenté plus haut.

² Déjà inclus dans logements locatifs.

³ Trois logements et plus. Enquête semestrielle de l'automne.

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immeuble, Fédération des chambres immobilières du Québec, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques.