

ZOOM SUR L'HABITATION

L'effervescence du marché immobilier s'estompera au Québec : déjà certains signes d'accalmie

Par Hélène Bégin, économiste principale

Le marché immobilier résidentiel affiche une vigueur exceptionnelle. Les ventes de propriétés existantes sont très rapides et la construction neuve est soutenue. La pénurie sans précédent d'habitations à vendre, combinée à une demande soutenue des acheteurs, exerce une forte pression haussière sur les prix. Comme prévu au début de l'année, les prix moyens des propriétés existantes augmenteront d'environ 20 % au Québec en 2021. Le phénomène de surenchère et d'offres multiples, surtout présent sur l'île de Montréal et dans les régions avoisinantes, touche principalement les maisons unifamiliales. Cette situation s'estompera avec la remontée à venir de l'offre de propriétés à vendre et l'apaisement anticipé de la demande. Plusieurs autres facteurs contribueront à calmer le marché, ce qui entraînera une stabilisation des prix à compter de l'an prochain.

Les ventes et la construction neuve s'essoufflent

Même si le niveau d'activité demeure très élevé, les ventes de propriétés ont cessé leur ascension après le rattrapage du printemps 2020. Pourtant, la forte demande de la part des acheteurs se maintient. Le faible niveau d'inventaire de propriétés disponibles, près d'un creux historique autant pour les maisons unifamiliales, les copropriétés et les plex, contribue à freiner le nombre de ventes au Québec. Tant les transactions effectuées par l'entremise des courtiers immobiliers que les ventes totales, qui incluent celles conclues sans intermédiaire, plafonnent depuis quelques mois (graphique 1). En raison de la vigueur du marché résidentiel, plusieurs ventes sont conclues de gré à gré entre

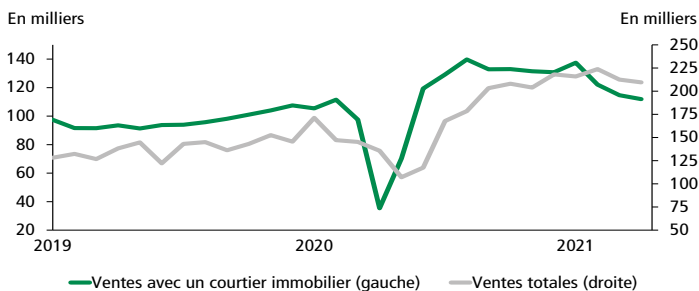
le vendeur et l'acheteur, soit environ 30 % du total des ventes réalisées au Québec.

L'an dernier, le confinement du printemps a entraîné l'interdiction des visites sur place des propriétés du 23 mars au 10 mai et peu de transactions ont été conclues, sauf en mode virtuel. Les statistiques de janvier à avril 2021 sont, sans surprise, nettement supérieures à celles de la même période en 2020 : un gain d'environ 40 %¹! La comparaison du mois d'avril, et même avec le cumulatif des quatre premiers mois de l'année, n'est donc pas représentative. Cette croissance s'atténuera graduellement à partir de l'été lorsque le niveau des ventes sera comparé avec les niveaux exceptionnels postconfinement du printemps 2020.

Notre prévision table par conséquent sur une hausse de 8,5 % des ventes effectuées par le biais d'un courtier immobilier cette année. Cette progression est nettement moins rapide que les années précédentes en raison de l'offre insuffisante de propriétés. Les ventes franchiront toutefois un nouveau sommet en 2021 avec près de 125 000 transactions conclues par l'entremise d'un courtier immobilier. Même si une baisse de 5 à 10 % est attendue en 2022 pour les raisons évoquées

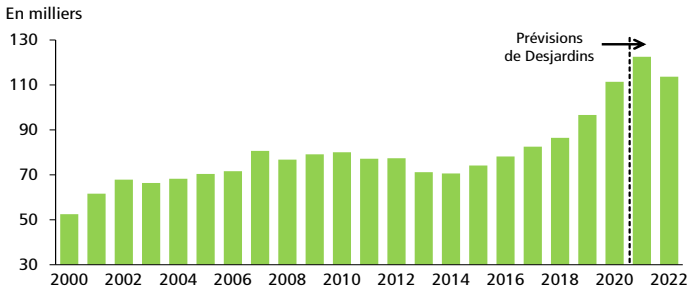
GRAPHIQUE 1

Les ventes de propriétés existantes se stabilisent au Québec, mais le niveau demeure historiquement très élevé



Sources : Association canadienne de l'immeuble, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 2
Les ventes de propriétés existantes au Québec seront moins nombreuses l’an prochain, mais près du niveau record de 2021

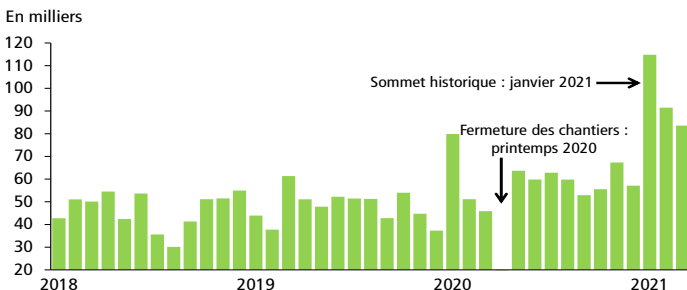


Sources : Association canadienne de l’immeuble et Desjardins, Études économiques

plus loin, le nombre de ventes restera élevé d’un point de vue historique (graphique 2).

Du côté de la construction neuve, un certain essoufflement se manifeste également. Les mises en chantier d’habitations ont atteint un sommet historique de 112 061 en janvier. Ce niveau élevé s’explique notamment par le devancement de certains travaux des constructeurs, qui craignaient une période d’arrêt des activités semblable à celle décrétée un an plus tôt. En avril, les mises en chantier ont diminué pour un troisième mois consécutif, mais elles demeurent à un niveau historiquement très élevé (graphique 3).

GRAPHIQUE 3
Les mises en chantier résidentielles s’essoufflent depuis quelques mois au Québec, s’éloignant du sommet de janvier

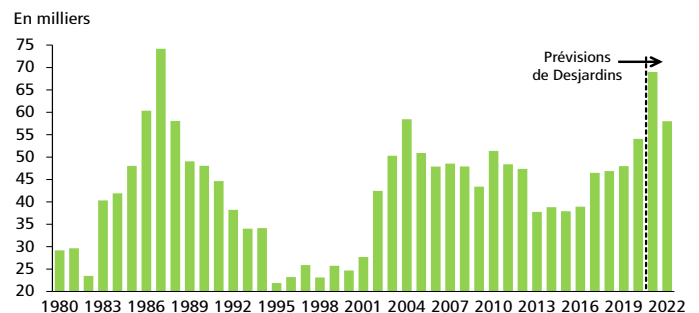


Sources : Société canadienne d’hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Il semble donc qu’une tendance baissière soit amorcée et que plusieurs facteurs y contribuent : les coûts de construction et le prix des terrains qui montent en flèche et les délais de livraison qui s’allongent en raison d’une forte activité peuvent décourager certains acheteurs. Une grève des travailleurs de la construction est évitée, ce qui aurait affaibli davantage les mises en chantier temporairement. L’année 2021 se conclura positivement.

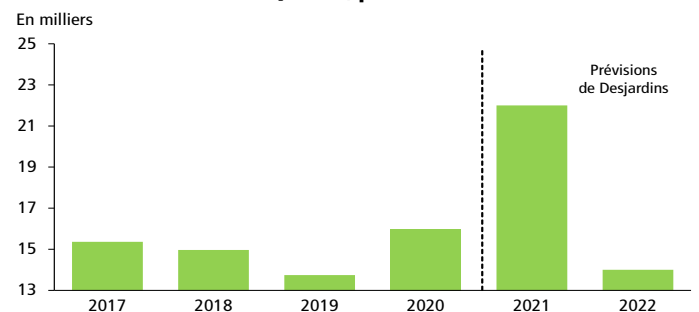
Jusqu’à maintenant, celles-ci ont plus que doublé par rapport à l’an passé. La fermeture des chantiers de construction du 23 mars au 10 avril 2020 a toutefois affaibli les statistiques du printemps 2020 et rend boiteuse la comparaison avec 2021. Notre prévision table tout de même sur 69 000 nouveaux logements cette année, une hausse de plus de 25 % par rapport à l’année précédente. Il s’agira du plus haut niveau depuis le sommet de 74 000 unités en 1987 (graphique 4). L’activité s’essoufflera en 2022 puisqu’un ressac postpandémie est à prévoir, surtout pour la construction de maisons unifamiliales (graphique 5).

GRAPHIQUE 4
Mises en chantier au Québec en 2021 : près du sommet de la fin des années 1980



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

GRAPHIQUE 5
Les mises en chantier de maisons unifamiliales atteindront un sommet cette année au Québec, puis fléchiront en 2022



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

En résumé, les ventes de propriétés existantes et les mises en chantier fléchiront en 2022, mais l’activité demeurera élevée d’un point de vue historique. La demande et l’offre seront influencées par les différents facteurs que voici, ce qui entraînera également un essoufflement de la croissance des prix.

Facteurs qui atténueront la demande :

- ▶ Achat d’une propriété devenu nettement moins **abordable**. La flambée des prix et la hausse déjà amorcée des **taux** d’intérêt hypothécaires fixes ont considérablement augmenté les coûts d’acquisition pour les acheteurs.

- ▶ Les nouveaux acheteurs seront assujettis à la nouvelle règle fédérale. Le montant maximal de prêt accordé par l'institution financière sera établi en fonction du taux d'intérêt offert plus une marge de prudence de 2 % ou 5,25 % et le plus élevé des deux sera retenu. Cette mesure sera en vigueur dès le 1^{er} juin et limitera la capacité d'emprunt des acheteurs.
- ▶ Prix élevés : difficulté d'amasser une mise de fond suffisante pour les jeunes ménages ou premiers acheteurs.
- ▶ Prix d'achat parfois nettement supérieur à la valeur réelle de la propriété et au-delà de la capacité financière de l'emprunteur. Peut compromettre certaines transactions et, globalement, contribue à limiter le nombre d'acheteurs potentiels.
- ▶ Coûts de construction souvent plus élevés que prévus à la signature du contrat, incitant plusieurs promoteurs à rehausser le prix à la livraison, parfois avec un écart de prix substantiel. Les prix exceptionnellement élevés des matériaux contribueront à refroidir les acheteurs potentiels.
- ▶ L'engouement postpandémie sera moindre pour les maisons et les chalets : la reprise graduelle des sorties, des activités de loisirs et éventuellement des voyages à l'étranger réduiront le budget alloué à l'habitation.

Par conséquent, le bassin d'acheteurs sera plus restreint et le nombre de ventes de propriétés existantes sera moins élevé l'an prochain, s'éloignant un peu du sommet historique qui sera franchi en 2021. La construction neuve sera également moins sous pression.

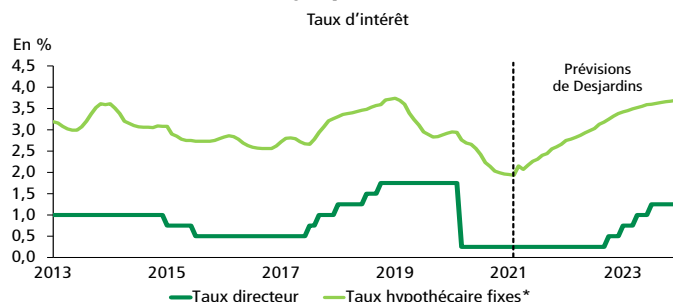
Facteurs qui augmenteront l'offre de propriétés à vendre :

- ▶ Les propriétaires réticents à vendre leur maison unifamiliale pendant la pandémie pourraient enfin procéder : certains ménages passeront à l'étape de la copropriété, du locatif conventionnel ou des résidences pour personnes âgées.
- ▶ Certains acheteurs récents de résidences principales ou de villégiature remettront les dépenses en voyages et loisirs au centre de leurs priorités. Davantage de mises en vente de maisons ou de chalets pour renouer avec la flexibilité pour ceux dont le budget est plus serré.
- ▶ Lorsque le phénomène de surenchère commencera à s'atténuer, certains spéculateurs qui ont récemment payé un prix démesuré en espérant que la flambée se poursuive pourraient revendre leur propriété par crainte de ne pas récupérer leur mise par la suite.
- ▶ L'essor récent de la construction de maisons unifamiliales, notamment dans les régions éloignées des grands centres, augmente le nombre d'habitations disponibles. À supposer que la fin de la pandémie ravive l'attrait pour les grands centres, le bassin de propriétés à vendre dans les petites localités du Québec augmentera.

Facteurs qui limiteront la hausse de l'offre de propriétés à vendre :

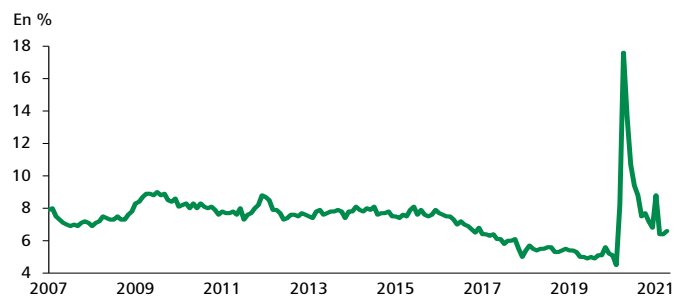
- ▶ Pour les propriétaires actuels, la remontée des taux d'intérêt hypothécaires fixes affectera les paiements mensuels seulement lors du renouvellement du prêt. La hausse anticipée (graphique 6) ne sera pas suffisante pour entraîner des difficultés financières ni une avalanche de propriétés à vendre.
- ▶ Le retour graduel à un faible taux de chômage, qui avoisine déjà 6,5 % au Québec (graphique 7), solidifie la situation des ménages et peu auront l'obligation mettre en vente leur propriété dans ce contexte.

GRAPHIQUE 6
Les taux hypothécaires fixes seront à la hausse malgré la stabilité du taux directeur jusqu'à l'automne 2022



* De 5 ans et plus, taux d'intérêt moyen pondéré sur les avances de fonds.
Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 7
Le taux de chômage a beaucoup fléchi après avoir franchi un sommet historique au Québec



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

- ▶ Au début de la pandémie, au printemps 2020, lorsque le taux de chômage a dépassé les 15 %, de nombreux ménages ont eu recours au sursis de remboursement des dettes de la part des institutions financières. Le marché du travail étant presque complètement rétabli, la plupart des emprunteurs sont en mesure d'effectuer leurs paiements mensuels. Par conséquent, le nombre de propriétés à vendre ne sera pas gonflé par la difficulté de nombreux ménages à joindre les deux bouts.

En somme, compte tenu de tous les éléments qui se chevaucheront, le bassin de propriétés à vendre augmentera modérément au cours des prochains trimestres. À notre avis, cela ne sera pas suffisant pour exercer une baisse généralisée des prix au Québec. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au niveau de ventes actuel, il faudrait que l'offre de propriétés à vendre (inscriptions en vigueur auprès des courtiers immobiliers) soit trois fois plus élevée pour que le marché soit de retour à l'équilibre.

Effet sur les prix

Cela ne laisse pas entrevoir une détérioration importante du marché dans un court laps de temps et réduit les risques de surplus qui entraîneraient une baisse généralisée des prix à court terme. Par le passé, une situation excédentaire a occasionné des baisses à quelques reprises. Le niveau des prix a toutefois bien résisté au Québec lors de la récession de 2008-2009 puisqu'un déséquilibre important entre l'offre et la demande a été évité.

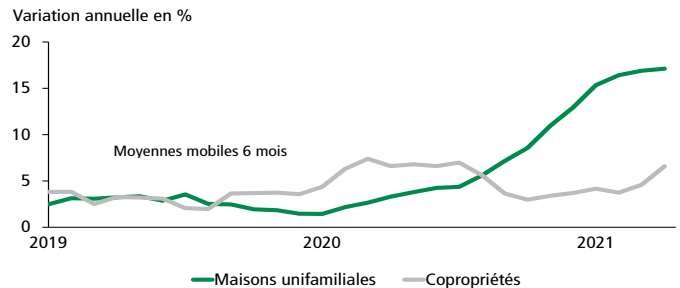
Cette fois-ci, le phénomène de surenchère très répandu sur l'île de Montréal et dans les régions avoisinantes gonfle artificiellement les prix. D'ailleurs, la Banque du Canada soulignait dans un récent [rapport](#) les signes élevés d'exubérance des prix de certains marchés au pays, notamment ceux de Montréal, d'Ottawa et de Toronto. Lorsque le marché va s'apaiser un peu et que l'écart entre le prix demandé et celui offert par l'acheteur va rétrécir, une baisse des prix pourrait toucher les maisons unifamiliales du grand Montréal. Il s'agirait d'un simple retour du balancier dans les quartiers les plus chauds pour ce type d'habitations. Cela ne serait pas suffisant pour entraîner une baisse du prix moyen pour l'ensemble du Québec, mais plutôt une certaine stabilisation l'an prochain.

Dans la région métropolitaine de Montréal, les copropriétés et les plex représentent près de la moitié des ventes. Ces deux segments, qui sont aussi fortement à l'avantage des vendeurs, sont moins menacés par une baisse de la demande et une remontée de l'offre postpandémie. Au contraire, les acheteurs seront plus nombreux étant donné l'aspect plus abordable de la copropriété. Le prix moyen de ce type d'habitation a d'ailleurs augmenté moins rapidement que celui des maisons unifamiliales depuis le début de la pandémie (graphique 8). Le retour éventuel vers les quartiers centraux favorisera l'achat ou la location d'appartements ainsi que les plex. La reprise graduelle de l'immigration, notamment les étudiants internationaux, stimulera surtout les appartements locatifs dans les principaux centres urbains, en particulier ceux à proximité des campus universitaires.

Dans les régions plus éloignées, l'essor de la construction neuve depuis le début de la pandémie a fait bondir le nombre d'habitations. Si un retour massif dans les grands centres survient une fois la pandémie terminée, un surplus de maisons en zones rurales pourrait entraîner les prix à la baisse dans certaines localités.

GRAPHIQUE 8

Le prix moyen des maisons unifamiliales a augmenté plus vite que celui des copropriétés au Québec

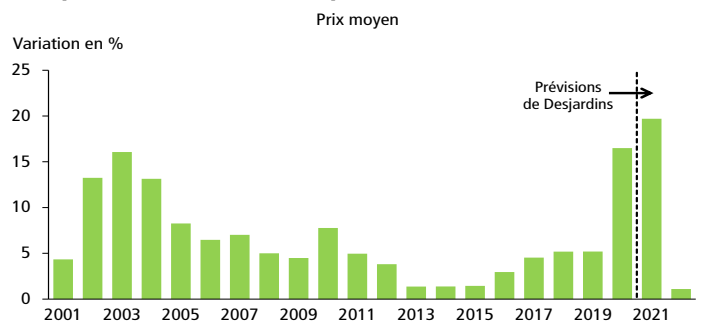


Sources : JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

En résumé, l'ajustement possible du prix des maisons unifamiliales sur l'île de Montréal et dans les régions avoisinantes, ainsi que dans certaines localités en retrait des grands centres, sera probablement insuffisant pour entraîner une baisse du prix moyen pour l'ensemble du marché au Québec. Pour l'instant, la progression se poursuit, mais elle devrait s'essouffler en seconde moitié de 2021. Le prix moyen d'une propriété au Québec avoisine actuellement 450 000 \$ (tableau). Une certaine stabilisation du niveau des prix est toutefois prévue l'an prochain, après les hausses fulgurantes d'environ 20 % cette année et de plus de 15 % en 2020 (graphique 9).

GRAPHIQUE 9

La hausse du prix moyen des propriétés au Québec fera place à une accalmie l'an prochain



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

TABLEAU
Prévisions 2021-2022 du marché de l'habitation au Québec

	2018	2019	2020	2021p	2022p
Marché du logement neuf					
Construction neuve (G\$)	12,0	11,7	12,7	17,0	14,0
Variation annuelle (%)	16,1	-1,9	7,8	34,2	-17,6
Mises en chantier	46 874	47 967	54 066	69 000	58 000
Variation annuelle (%)	0,8	2,3	12,7	27,6	-15,9
Maisons	14 968	13 742	15 995	22 000	14 000
Variation annuelle (%)	-2,6	-8,2	16,4	37,5	-36,4
Individuelles	10 060	8 989	10 861	---	---
Variation annuelle (%)	-6,1	-10,6	20,8	---	---
Jumelées	2 995	2 966	3 514	---	---
Variation annuelle (%)	6,2	-1,0	18,5	---	---
En rangée	1 913	1 787	1 620	---	---
Variation annuelle (%)	4,3	-6,6	-9,3	---	---
Appartements	31 906	34 225	38 071	47 000	44 000
Variation annuelle (%)	2,5	7,3	11,2	23,5	-6,4
Copropriétés¹	9 860	8 172	7 222	8 000	7 300
Variation annuelle (%)	-8,7	-17,1	-11,6	10,8	-8,8
Locatifs¹	20 503	24 861	28 709	32 000	33 000
Variation annuelle (%)	6,5	21,3	15,5	11,5	3,1
Locatifs conventionnels²	16 752	21 536	26 554	29 500	30 200
Variation annuelle (%)	24,0	28,6	23,3	11,1	2,4
Résidences pour personnes âgées²	3 565	3 159	2 017	2 500	2 800
Variation annuelle (%)	-35,4	-11,4	-36,2	23,9	12,0
Marché de la revente					
Nombre de transactions	86 451	96 636	112 971	122 533	113 657
Variation annuelle (%)	4,7	11,8	16,9	8,5	-7,2
Prix moyen pondéré (k\$)	308	324	377	451	456
Variation annuelle (%)	5,2	5,2	16,5	19,7	1,1
Chiffre d'affaires (G\$)	26,3	30,5	42,6	55,3	51,8
Variation annuelle (%)	9,1	15,8	39,7	29,8	-6,2
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	2,3	1,8	2,5	3,2	3,5
Prix moyen des loyers³ (\$)	761	800	844	865	890
Variation annuelle (%)	3,4	5,1	5,5	2,5	2,9
Dépenses de rénovation⁴ (G\$)	13,7	14,2	12,4	14,3	14,8
Variation annuelle (%)	6,0	3,9	-13,0	15,6	3,5