

16 juin 2016

Le marché de la revente se raffermi au Québec, mais la construction neuve tourne au ralenti

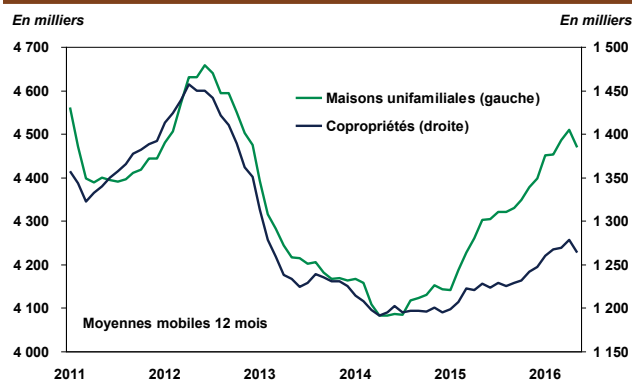
La première moitié de 2016 tire à sa fin avec quelques signaux positifs pour le secteur résidentiel. Les ventes de propriétés existantes ont repris de la vigueur dans la plupart des principales agglomérations de la province et la hausse annuelle des prix s'est légèrement accélérée à plus de 2 %. L'offre d'habitations demeure toutefois trop abondante, ce qui limite la construction neuve de maisons unifamiliales et de copropriétés. La dynamique s'avère donc bien différente de celle qui prévaut ailleurs au pays. Les marchés de l'Ontario et de la Colombie-Britannique sont en plein essor tandis qu'une chute des ventes et des prix afflige les provinces productrices de pétrole. Le Québec se situe entre les deux extrêmes en évoluant à un rythme modéré. Voilà qui atténue les inquiétudes de surchauffe et les risques de correction brusque du marché immobilier résidentiel.

LES VENTES SE REDRESSENT

Le nombre de maisons unifamiliales et de copropriétés vendues par l'entremise d'un courtier immobilier a poursuivi sa remontée depuis le début de 2016 (graphique 1). De janvier à mai, la hausse a atteint 6 % par rapport à la même période de 2015 dans les deux segments de marché. Les prix ont progressé modestement pour les maisons unifamiliales, mais ils ont stagné pour les copropriétés. Le bassin de résidences à vendre a rétréci depuis le début de l'année de sorte que les conditions de marché se sont un peu améliorées pour les vendeurs. Malgré cela, le déséquilibre s'avère encore important et les acheteurs ont l'embaras du choix pour les copropriétés.

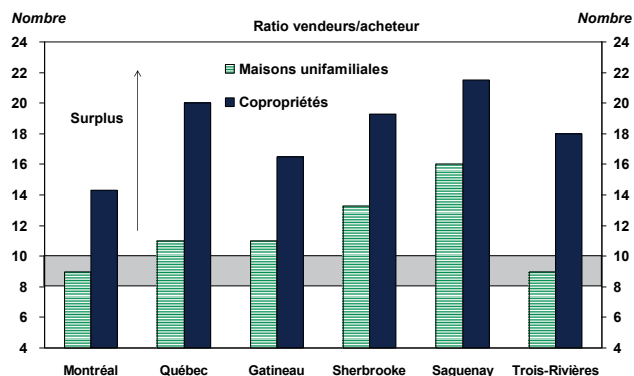
La situation de surplus persiste dans les six régions métropolitaines de la province pour ce marché (graphique 2). Selon la compilation provinciale effectuée par la firme JLR, près du tiers des copropriétés achetées au cours des trois dernières années et revendues par la suite l'ont été à un prix égal ou moindre que le prix d'achat initial. Les ménages qui acquièrent une copropriété et qui la revendent dans un court délai ont moins de chance de récupérer le montant déboursé à l'achat, surtout si tous les frais associés à la transaction sont pris en compte. Pour les propriétaires qui ont acheté il y a de nombreuses années, et qui ont profité de l'ascension annuelle des prix de 5 % à 10 % au début de la décennie, un profit est pratiquement assuré à la vente même si les prix ont baissé récemment à certains endroits. Tout dépendant

Graphique 1 – Les ventes de propriétés existantes remontent au Québec



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

Graphique 2 – Plusieurs marchés excédentaires dans les RMR du Québec au premier trimestre de 2016



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Hélène Bégin
Économiste principale

Chantal Routhier
Économiste

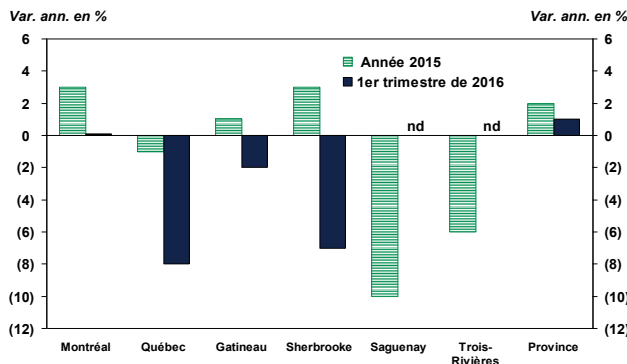
418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 5562450
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com

de la date de l'acquisition de la copropriété et du moment de la revente, un gain ou une perte peuvent être encaissés lors de la vente.

LES PRIX DES COPROPRIÉTÉS NE MONTENT PLUS

Bien que les prix se stabilisent à l'échelle provinciale et dans la région métropolitaine de Montréal, ils diminuent depuis un certain temps dans plusieurs agglomérations (graphique 3). La détérioration du marché des copropriétés se poursuit à Québec et le prix de vente a baissé depuis le début de 2016. Il s'agit de la troisième année consécutive de reculs des prix.

Graphique 3 – Marché de la revente de copropriétés : baisses des prix moyens amorcées dans plusieurs RMR

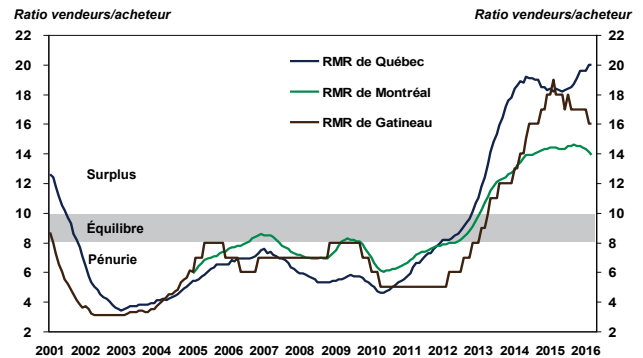


nd : non disponible
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

Une certaine amélioration est en cours à Gatineau à la suite d'une chute d'environ 50 % des mises en chantier en 2015. Même si le ratio vendeurs/acheteur a baissé, il demeure à un niveau élevé et les prix ont fléchi légèrement depuis le début de l'année. Il est encore trop tôt pour une relance de la construction neuve afin d'assainir les bases du marché.

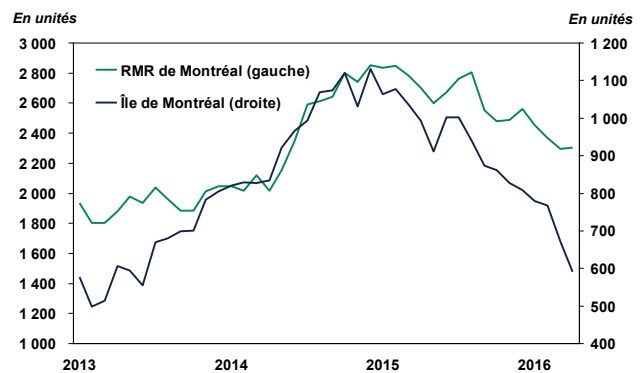
Dans la grande région de Montréal, le ratio vendeurs/acheteur s'est replié un peu récemment (graphique 4). La baisse de 25 % des mises en chantier en 2015 et le recul de près de 5 % enregistré depuis le début de l'année a sans doute contribué à cette légère amélioration. Cependant, de nombreux projets présentement en construction, notamment au centre-ville de Montréal, s'ajouteront bientôt à l'offre d'unités disponibles. Même si le rythme des ventes est nettement plus rapide depuis la fin de 2015 dans ce secteur, certains projets suscitent peu d'engouement et quelques-uns ont dû être suspendus ou annulés. Plusieurs autres ont toutefois connu un succès immédiat, ce qui explique la forte progression des ventes. Signe positif, le nombre de copropriétés neuves invendues continue de diminuer (graphique 5). Cependant, les surplus sont encore importants sur le marché existant et la construction doit demeurer limitée en 2016 et en 2017.

Graphique 4 – Marché de la revente de copropriétés : les surplus demeurent importants



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

Graphique 5 – Nombre de copropriétés neuves terminées de construire, mais invendues à Montréal



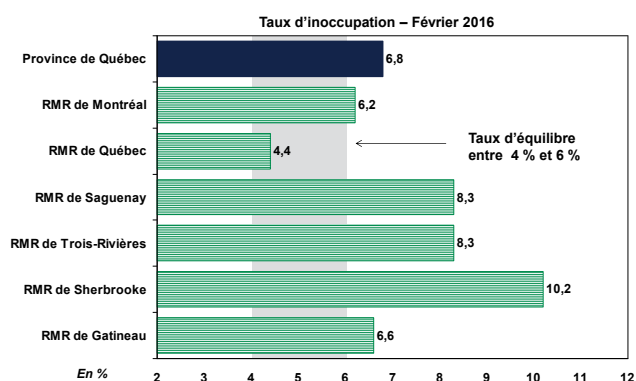
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

FORTE CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS LOCATIFS

Les mises en chantier de logements locatifs continuent d'étonner par leur vigueur. Il s'agit du seul type de construction qui affiche une forte croissance pour une deuxième année consécutive. Au cours des cinq premiers mois de 2016, les mises en chantier des principaux centres ont fait un bond de plus de 50 %, comparativement à la même période de 2015. Pourtant, des signes de saturation du marché locatif traditionnel sont déjà présents : le taux d'inoccupation excède le seuil d'équilibre de 3 % dans les six régions métropolitaines du Québec. Trois d'entre elles ont même un taux d'inoccupation supérieur à 6 % qui peut être associé à un phénomène de surconstruction, soit Saguenay (7,2 %), Trois-Rivières (6,2 %) et Gatineau (6,1 %). Les mises en chantier locatives sont pourtant à la hausse depuis le début de l'année dans ces agglomérations, ce qui risque d'entraîner un déséquilibre encore plus important.

Plusieurs projets locatifs en construction sont toutefois des résidences destinées aux personnes âgées. Même si le taux d'inoccupation n'est pas suffisamment faible pour justifier la construction immédiate de nouveaux complexes (graphique 6), l'engouement pour les appartements neufs semble être au rendez-vous. Le pari de certains promoteurs de se positionner dès maintenant pour combler les besoins d'une population vieillissante semble pertinent. Certains projets récemment achevés ont rapidement trouvé preneurs autant pour le locatif conventionnel que les résidences pour personnes âgées. La concurrence est donc forte pour les immeubles moins récents. Il s'avère maintenant plus difficile d'attirer de nouveaux locataires et même de retenir la clientèle existante. Les immeubles moins bien entretenus au cours des dernières années subissent les contrecoups d'un manque d'investissement.

Graphique 6 – Marché locatif des résidences pour personnes âgées au Québec

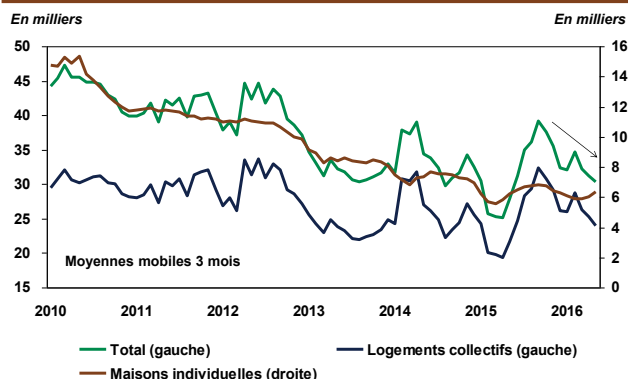


Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

PERSPECTIVES EN BREF

Même si les conditions du marché de la revente se sont améliorées récemment pour les maisons et les copropriétés, le déséquilibre est encore trop important pour espérer une relance de la construction. La tendance baissière des mises en chantier devrait donc se poursuivre d'ici la fin de 2016 (graphique 7) et elle fera place à une certaine stabilité en 2017. Le niveau annuel des mises en chantier devrait donc avoisiner 37 000 cette année et l'an prochain, comparativement à 37 926 nouveaux logements en 2015. Seuls les appartements locatifs seront à la hausse cette année avant de connaître une accalmie l'an prochain.

Graphique 7 – Mouvement à la baisse des mises en chantier depuis la fin de 2015 au Québec



* Centres urbains de plus de 10 000 habitants.
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Les ventes de propriétés existantes devraient continuer à se redresser d'ici la fin de 2016 et en 2017. La progression des prix restera toutefois modérée avec une hausse d'environ 2,5 % en moyenne cette année, puis de 3,0 % l'an prochain. L'amélioration du marché du travail, qui se caractérise par des gains d'emplois et un recul du taux de chômage sous les 7,5 %, continuera de stimuler la demande, notamment celle des acheteurs expérimentés. Les accédants à la propriété continueront d'être moins présents. Avec la hausse vertigineuse des prix des dernières années, il est désormais difficile d'amasser la mise de fonds minimale de 5 % pour le prix d'une résidence d'environ 275 000 \$ en moyenne au Québec.

Les ménages qui possèdent déjà une propriété et qui décident de changer pour une autre resteront le moteur des transactions sur le marché de la revente. Selon une étude récente¹, une mise de fonds moyenne de près de 30 % est généralement versée lors de l'achat d'une propriété. De plus, la moitié des ménages ont complètement remboursé leur hypothèque vingt ans après l'acquisition. Fait intéressant, environ 10 % des propriétés sont entièrement payées à l'achat. Par conséquent, même si les premiers acheteurs sont moins présents sur le marché, la situation plus favorable de plusieurs propriétaires actuels permet de soutenir l'immobilier résidentiel. Étant donné que les taux hypothécaires resteront faibles au cours des prochains trimestres, l'élan du marché de la revente devrait se poursuivre au Québec.

Hélène Bégin
Économiste principale

¹ Marc-André Gauthier, Institut de la statistique du Québec « L'amortissement hypothécaire au Québec », Données démographiques en bref, Volume 20, numéro 2, février 2016. <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/conditions-vie-societe/bulletins/sociodemo-vol20-no2.pdf>

Québec - Prévisions du marché de l'habitation 2016-2017

	2013	2014	2015	2016p	2017p
Marché du logement neuf					
Construction neuve (en milliards de \$)	9,0	8,7	8,3	8,4	8,6
Variation annuelle (%)	(12,2)	(2,3)	(4,8)	1,0	2,4
Mises en chantier	37 758	38 810	37 926	37 000	37 500
Variation annuelle (%)	(20,3)	2,8	(2,3)	(2,4)	1,4
Maisons	17 100	15 707	13 593	12 000	12 300
Variation annuelle (%)	(21,7)	(8,1)	(13,5)	(11,7)	2,5
- Individuelles	13 144	11 227	9 698	-	-
Variation annuelle (%)	(18,2)	(14,6)	(13,6)	-	-
- Jumelées	2 835	3 083	2 650	-	-
Variation annuelle (%)	(26,7)	8,7	(14,0)	-	-
- En rangée	1 121	1 397	1 245	-	-
Variation annuelle (%)	(41,1)	24,6	(10,9)	-	-
Appartements	20 658	23 103	24 333	25 000	25 200
Variation annuelle (%)	(19,1)	11,8	5,3	2,7	0,8
- Condos¹	11 395	12 893	9 571	8 300	8 350
Variation annuelle (%)	(28,9)	13,1	(25,8)	(13,3)	0,6
- Locatifs¹	8 332	8 939	13 588	16 000	14 500
Variation annuelle (%)	(1,2)	7,3	52,0	17,8	(9,4)
- Locatifs conventionnels²	6 635	6 204	9 218	11 500	9 000
Variation annuelle (%)	21,6	(6,5)	48,6	24,8	(21,7)
- Résidences pour personnes âgées²	1 411	2 438	4 089	4 500	5 000
Variation annuelle (%)	(25,1)	72,8	67,7	10,1	11,1
Marché de la revente					
Nombre de transactions	71 194	70 625	74 207	79 000	81 000
Variation annuelle (%)	(8,0)	(0,8)	5,1	6,5	2,5
Prix moyen pondéré (en milliers de \$)	268	271	275	282	291
Variation annuelle (%)	1,3	1,3	1,5	2,5	3,0
Chiffre d'affaires (en milliards de \$)	18,7	18,8	20,2	22,3	23,5
Variation annuelle (%)	(7,3)	0,4	7,5	10,5	5,6
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	3,1	3,7	4,3	4,8	5,1
Prix moyen des loyers³ (en \$)	679	691	712	730	746
Variation annuelle (%)	2,4	1,8	3,0	2,5	2,2
Dépenses de rénovation⁴ (en milliards de \$)	11,5	12,2	12,7	12,5	12,8
Variation annuelle (%)	2,0	6,3	4,0	(1,5)	2,4

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 les logements locatifs.

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

⁴ Les dépenses d'entretien et de réparation sont exclues.

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.