

ZOOM SUR L'HABITATION

La construction neuve ralentit et le marché de la revente s'apaise au Québec et en Ontario

Par Hélène Bégin, économiste principale

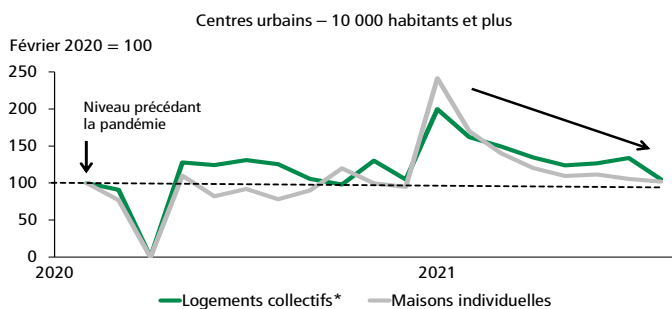
Les signes d'essoufflement du marché immobilier résidentiel s'accumulent au Québec depuis quelques mois. Les mises en chantier s'éloignent du sommet atteint en début d'année et la pression s'atténue sur le marché de la revente, ce qui entraîne une stabilisation du prix moyen. Dans le grand Montréal, les cas de surenchère sont moins fréquents qu'au printemps dernier même si le bassin de propriétés à vendre demeure restreint. Le prix moyen semble même avoir amorcé une légère baisse qui devrait se poursuivre dans la région métropolitaine. En Ontario, le ralentissement de la construction neuve et des ventes de propriétés a débuté et le prix moyen augmente lentement.

La construction s'essouffle surtout dans les grands centres

L'essor de la construction résidentielle a fait place à une accalmie au Québec. Les mises en chantier sont descendues à 57 323 unités, à rythme annualisé, en août, loin du sommet de 113 548 franchi en janvier dernier. Ce retour à un niveau plus soutenable était prévisible après un début d'année très actif. Notre prévision se maintient à 69 000 mises en chantier en 2021, soit le meilleur résultat depuis la fin des années 1980. Le démarrage de 58 000 unités est prévu l'an prochain, un niveau tout de même élevé d'un point de vue historique. En Ontario, les mises en chantier se sont un peu affaiblies par rapport au record de mars 2021. Le ralentissement devrait être plus important en 2022, avec une baisse anticipée d'environ 15 %.

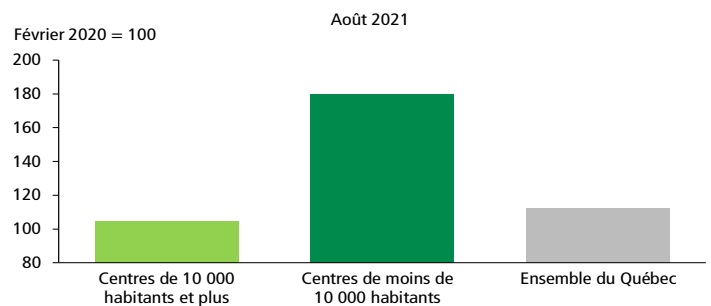
Après avoir atteint un sommet en début d'année, les mises en chantier des principaux centres urbains du Québec sont redescendues près du niveau prépandémique. La construction neuve a ralenti autant pour les maisons individuelles que pour les logements collectifs (graphique 1). Les localités qui comptent moins de 10 000 habitants se démarquent puisque les mises en chantier restent bien au-dessus du niveau de février 2020, soit avant le choc de la COVID-19 (graphique 2). Malgré une récente accalmie, la construction à l'extérieur des grands centres continue d'être favorisée. Cela s'explique par la plus grande disponibilité des terrains, le coût moins élevé des logements neufs et le maintien du télétravail pour de nombreux employés.

GRAPHIQUE 1
Le niveau des mises en chantier s'affaiblit au Québec



* Maisons jumelées et en rangée, appartements locatifs et en copropriété.
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 2
Les mises en chantier demeurent élevées au Québec dans les localités de moins grande taille



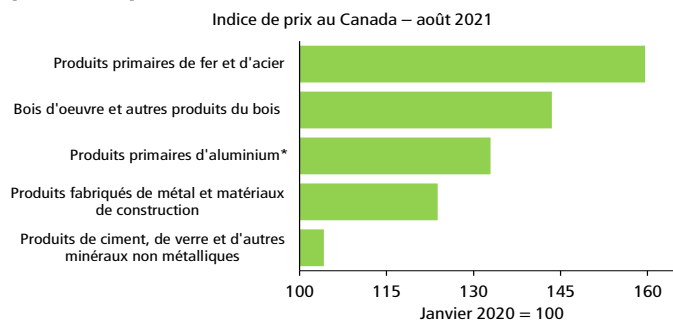
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Les coûts de construction restent élevés

Dans un contexte où l'offre de propriétés neuves et existantes demeure très restreinte, le boom de la construction résidentielle aurait pu se prolonger sans crainte d'entraîner une situation de surplus du marché au Québec et en Ontario. Les prix des logements neufs, qui ont monté en flèche depuis le début de la pandémie, contribuent cependant à réduire le nombre d'acheteurs potentiels.

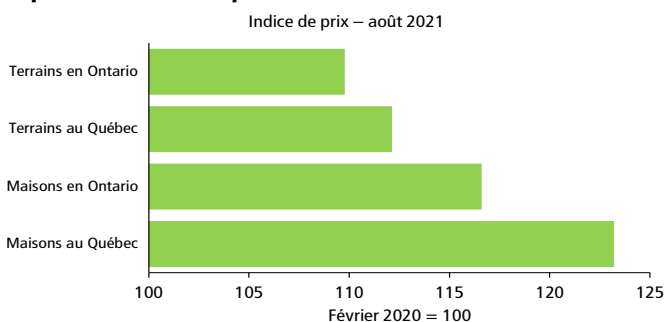
Les prix de certains types de matériaux, comme le bois d'œuvre, ont redescendu rapidement depuis quelques mois. De nombreux constructeurs ont toutefois gonflé leurs stocks, souvent à prix élevés, afin d'éviter un manque de matériel. La baisse récente des prix pourrait par conséquent prendre du temps à se refléter sur celui des habitations neuves. Cependant, les prix du bois d'œuvre, tout comme celui des métaux et de divers matériaux de construction, demeurent plus élevés que ceux en vigueur avant le début de la pandémie (graphique 3). Par conséquent, le coût des nouvelles constructions restera relativement élevé et continuera de freiner la demande de logements neufs. La disponibilité restreinte des terrains dans les grands centres et les prix de ceux-ci qui ont grimpé limitent également la construction (graphique 4).

GRAPHIQUE 3 Les prix de plusieurs matériaux de construction sont plus élevés qu'avant la pandémie



* Et aussi autres métaux non ferreux comme le cuivre, le zinc et le nickel.
Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 4 Les prix des maisons ont augmenté plus que ceux des terrains depuis le début de la pandémie

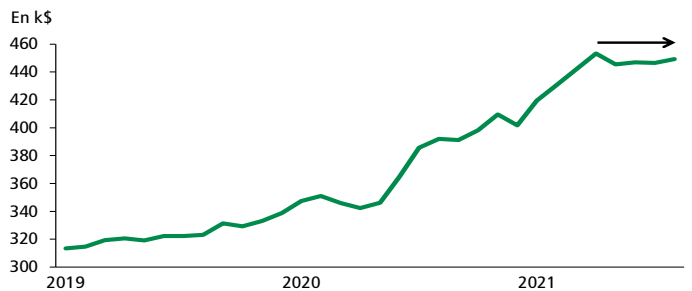


Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Moins de pression sur le marché de la revente

Les ventes poursuivent leur tendance baissière amorcée depuis la fin de 2020 au Québec et le nombre de propriétés à vendre commence à remonter un peu. Le déséquilibre entre l'offre et la demande s'est globalement atténué, mais le contexte demeure à l'avantage des vendeurs. La plupart des marchés restent en situation de surchauffe et les délais de vente sont encore très rapides. Depuis quelques mois, la flambée des prix a fait place à une certaine stabilisation dans la province (graphique 5). Les prix demeurent nettement plus élevés qu'à pareille date l'année dernière, mais le niveau stagne depuis quelques mois. C'est le cas à Québec, à Sherbrooke et à Trois-Rivières. La progression des prix se poursuit toutefois à Gatineau et à Saguenay.

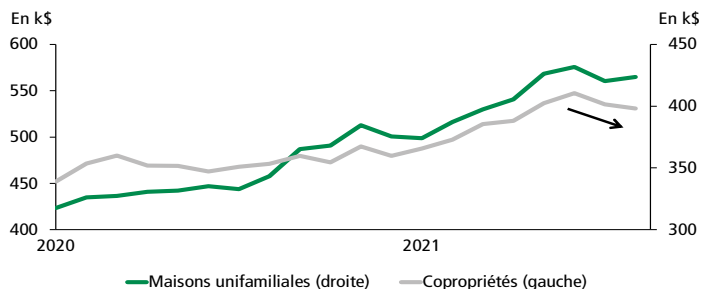
GRAPHIQUE 5 Le prix moyen des propriétés existantes s'est stabilisé au Québec depuis le printemps dernier



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

Dans la région métropolitaine de Montréal, les prix moyens des maisons unifamiliales et des copropriétés semblent commencer à reculer un peu (graphique 6). Un risque d'ajustement à la baisse avait été identifié il y a quelques mois en raison de l'explosion des offres multiples, qui ont incité plusieurs acheteurs à payer nettement plus que le prix demandé. Cette situation, qui alimentait auparavant l'accélération des prix, entraîne maintenant l'effet inverse. La part des ventes conclues dans un contexte de surenchère s'est affaiblie depuis le printemps dernier.

GRAPHIQUE 6 Les prix moyens semblent commencer à fléchir légèrement dans la RMR de Montréal



RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

dans le grand Montréal. Les prix, qui étaient artificiellement gonflés par ce phénomène, s'ajustent donc en conséquence. Outre la surenchère, d'autres facteurs ont rendu ce marché particulièrement fragile (encadré).

Les contraintes s'accumulent

Le ralentissement en cours du secteur résidentiel se poursuivra l'an prochain (tableau à la page 4). Certains facteurs continueront de limiter la demande de propriétés neuves et existantes : les prix trop élevés par rapport à la capacité financière de nombreux acheteurs et les règles fédérales plus restrictives s'appliquant à l'octroi des prêts hypothécaire en vigueur depuis le 1^{er} juin. De plus, les taux hypothécaires fixes, qui ont temporairement baissé en septembre, ont amorcé une remontée. L'accélération de l'inflation en Amérique du Nord continuera d'exercer une pression à la hausse sur les taux obligataires et, par conséquent, sur les taux hypothécaires fixes au pays. Nos [prévisions](#) tablent d'ailleurs sur d'autres augmentations à venir (graphique 7). Les taux hypothécaires variables ne devraient pas remonter avant octobre 2022, lorsque la Banque du Canada commencera à relever ses taux d'intérêt directeurs. L'évolution de l'inflation et la vigueur de l'économie seront toutefois déterminantes pour cette décision.

ENCADRÉ

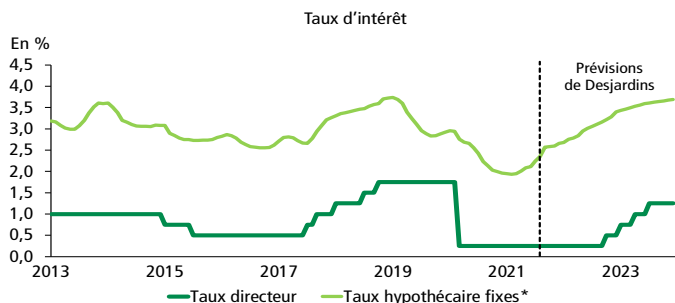
Certains marchés plus à risque, dont Montréal

Selon l'[évaluation](#) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le degré de vulnérabilité du marché du grand Montréal est désormais élevé, tout comme ceux d'Ottawa et du grand Toronto. D'après la SCHL, les facteurs fondamentaux tels que les revenus d'emploi, les taux d'intérêt et la démographie ne justifient pas le niveau élevé des prix actuels. Ce déséquilibre a entraîné le marché de Montréal en zone de surévaluation modérée depuis septembre.

Le marché montréalais n'a toutefois pas atteint le stade spéculatif, soit lorsqu'une propriété est revendue moins d'un an après l'achat, dans le but de dégager un profit. Ce type de transactions rapides a certes augmenté depuis quelques années, mais il se limite à environ 3 % des ventes de maisons et de copropriétés dans le grand Montréal. Les propriétés revendues rapidement ont exercé une légère pression sur les prix depuis cinq ans. Ce phénomène s'avère toutefois plus fréquent dans certains secteurs dans l'ouest de l'île, selon une [étude](#) récente de la SCHL.

GRAPHIQUE 7

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



* Taux d'intérêt moyen pondéré de 5 ans et plus sur les avances de fonds.
Sources : Banque du Canada 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	3565	3159	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	107 058	91 189
Variation annuelle (%)	4,7	11,8	16,9	-5,2	-14,8
Prix moyen pondéré (k\$)	308	324	377	444	445
Variation annuelle (%)	5,2	5,2	16,5	17,8	0,3
Chiffre d'affaires (G\$)	26,3	30,5	42,6	47,5	40,6
Variation annuelle (%)	9,1	15,8	39,7	11,6	-14,6
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	2,3	1,8	2,5	2,8	2,3
Prix moyen des loyers³ (\$)	761	800	844	885	925
Variation annuelle (%)	3,4	5,1	5,5	4,9	4,5
Dépenses de rénovation⁴ (G\$)	13,7	14,2	14,2	16,0	15,0
Variation annuelle (%)	6,0	3,9	0,1	12,5	-6,3

p : prévisions; 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 annuelle; ⁴ Les dépenses d'entretien et de réparation sont exclues.

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