

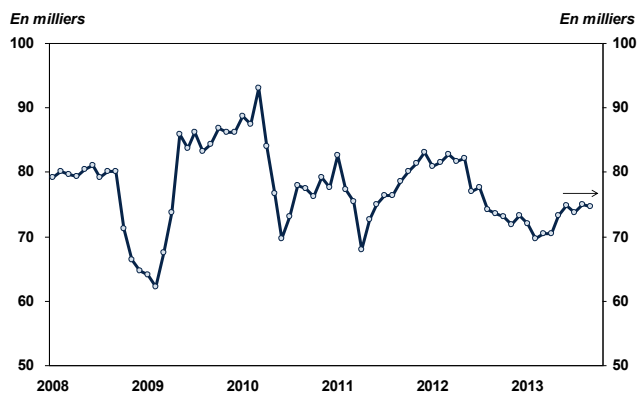
Le secteur résidentiel s'est refroidi davantage au Québec qu'en Ontario

Même si les ventes de propriétés existantes et les mises en chantier se stabilisent depuis quelques mois au Québec, une baisse de régime importante aura caractérisé l'année 2013. La chute de l'activité a été nettement plus prononcée que celle observée en Ontario et dans le reste du Canada. L'évolution des prix s'avère également différente. Le regain des ventes de maisons exerce une pression haussière sur les prix moyens de la province voisine et à l'échelle nationale. Au Québec, les prix semblent avoir plafonné et une diminution est même amorcée dans le segment des copropriétés. Que réserve 2014? La période d'ajustement en sol québécois devrait faire place à une certaine stabilisation. Ailleurs au pays, il faudrait que le marché de l'habitation réduise sa vitesse de croisière afin d'atténuer les risques de surchauffe. Reste à voir si le gouvernement fédéral devra de nouveau resserrer les règles concernant l'octroi des prêts hypothécaires pour y arriver.

MARCHÉ DE LA REVENTE AU RALENTI AU QUÉBEC

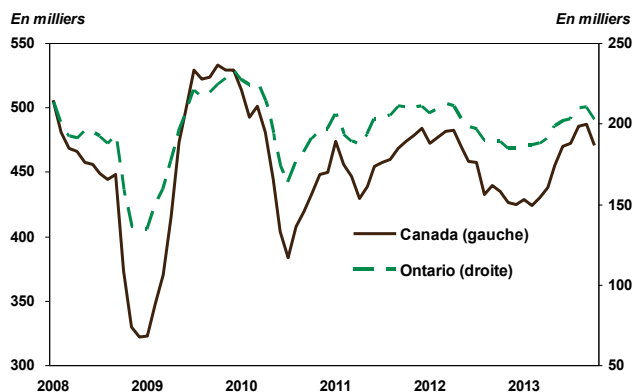
La trajectoire des ventes de propriétés existantes de la province diverge par rapport à celle de l'Ontario et du Canada (graphiques 1 et 2). Une certaine stagnation est observée au Québec depuis quelques mois, mais une baisse de 8,5 % caractérise les dix premiers mois de l'année. L'accalmie observée ailleurs au pays a récemment cédé le pas à une forte accélération des ventes. Depuis le début de 2013, le bilan cumulatif de l'Ontario et du Canada indique toutefois un niveau d'activité semblable à celui de l'année précédente.

Graphique 1 – Les ventes de propriétés existantes sont assez stables depuis quelques mois au Québec



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

Graphique 2 – Les ventes de propriétés existantes ont repris de la vigueur au Canada et en Ontario



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

Globalement, ces deux marchés se trouvent en situation de légère pénurie, ce qui alimente une hausse des prix supérieure à l'inflation. Depuis le début de l'année, la progression des prix moyens tourne autour de 4,5 % dans la province voisine et à l'échelle nationale. Le taux d'inflation approche 2 % en Ontario et se situe autour de 1 % au Canada. L'augmentation du coût de la vie au Québec est semblable à celle du pays, mais la variation des prix des propriétés gravite aux alentours de 2 %.

François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Yves St-Maurice
Directeur principal et économiste en chef adjoint

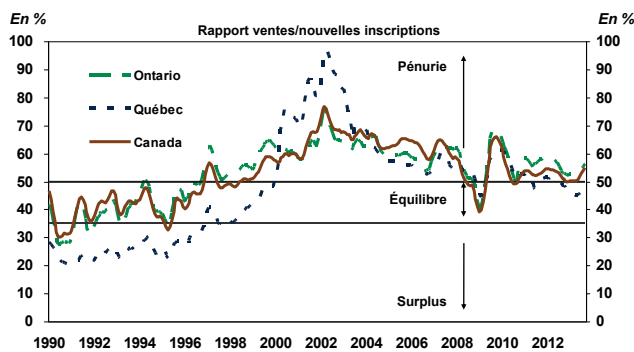
418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com

Hélène Bégin
Économiste principale

Chantal Routhier
Économiste

Le fait que le marché québécois soit globalement équilibré (graphique 3) tempère la hausse des prix qui s'avère moins rapide qu'ailleurs au pays. Certaines disparités caractérisent toutefois les principales régions métropolitaines du Québec. Depuis le début de l'année, la progression cumulative des prix moyens excède les 4 % à Québec et à Sherbrooke et avoisine 3 % à Saguenay. Celle-ci atteint 1,9 % à Trois-Rivières, 1,6 % à Gatineau et 1,3 % à Montréal.

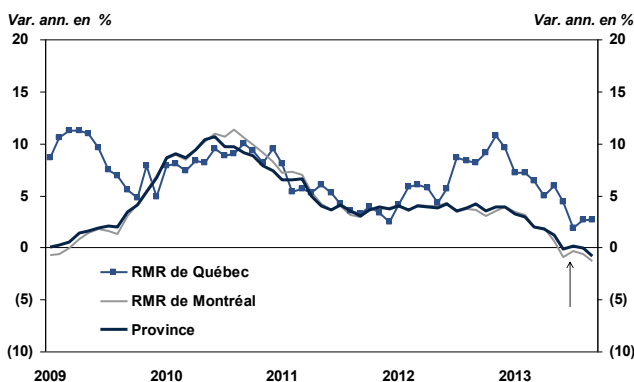
Graphique 3 – Le marché de la revente est équilibré au Québec et en légère pénurie au Canada et en Ontario



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

La pression haussière sur les prix des maisons s'atténue dans la province. Par contre, l'ascension des prix des copropriétés est terminée dans la province et un léger repli est même amorcé à Montréal (graphique 4). La réduction de la construction neuve est survenue trop tardivement pour empêcher une baisse des prix, mais cela devrait permettre d'éviter une forte correction.

Graphique 4 – Les prix moyens¹ des copropriétés commencent à baisser au Québec



¹ Moyennes mobiles six mois.
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec et Desjardins, Études économiques

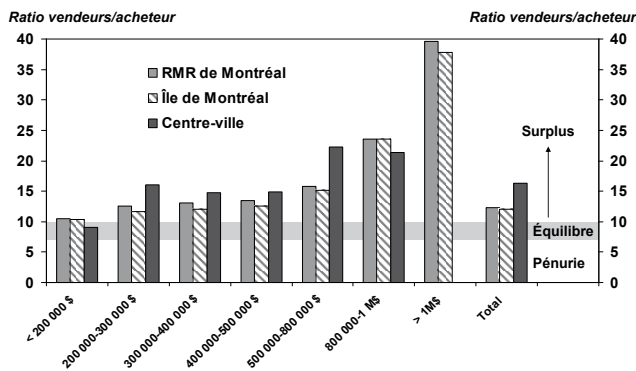
Même si les copropriétés ont pris de l'importance au cours des dernières années, celles-ci comptent pour environ 25 % des ventes de résidences à Québec, 30 % à Montréal et 20 % dans la province. Une dépréciation dans ce segment de marché ne sera donc pas suffisante pour faire chuter les prix moyens de tous les types de propriétés au Québec. C'est le marché des maisons unifamiliales qui sauvera la mise.

À quoi doit-on s'attendre en 2014? À moins d'un autre tour de vis du gouvernement fédéral concernant les règles des prêts hypothécaires, les achats de propriétés devraient se maintenir au niveau actuel. La demande sera alimentée par l'amélioration du marché du travail, mais elle devrait être freinée par l'augmentation des taux hypothécaires. Le taux affiché pour le terme de cinq ans, qui se situe présentement à 5,34 %, pourrait approcher les 6 % à la fin de 2014. Si les ventes de propriétés sont assez stables et que le marché se maintient en zone d'équilibre, la progression des prix moyens approchera de nouveau 2 % l'an prochain au Québec.

CONSTRUCTION NEUVE : PAS DE REMONTÉE EN VUE

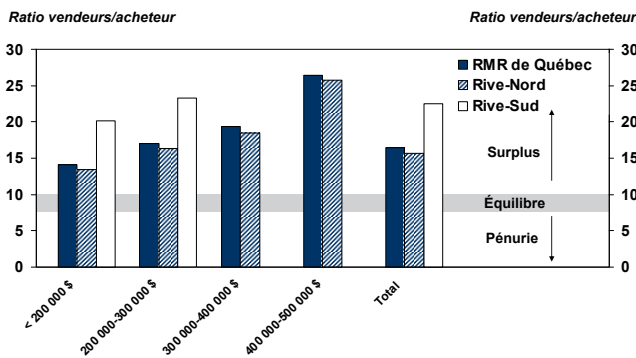
Depuis six mois, les mises en chantier sur une base annualisée gravitent entre 35 000 et 40 000 unités au Québec. Malgré cette stabilité, la construction neuve a chuté de plus de 20 % de janvier à octobre 2013 par rapport à la période équivalente l'an dernier. En Ontario, les mises en chantier oscillent entre 60 000 et 70 000 depuis six mois. Le repli cumulatif est également supérieur à 20 % depuis le début de l'année. La baisse dans l'ensemble du pays, qui avoisine 15 %, s'avère un peu moins prononcée. L'accalmie observée au Québec et en Ontario touche tous les segments de marché : les maisons individuelles, jumelées et en rangée, les logements locatifs et, surtout, les appartements en copropriété. Le recul pour ce type d'habitations avoisine 30 % au Québec et 40 % en Ontario depuis le début de 2013. Une période d'ajustement est donc en cours dans les deux provinces, ce qui facilitera l'écoulement des unités neuves qui n'ont pas encore trouvé preneur.

Graphique 5 – Le marché de la revente des copropriétés en surplus dans plusieurs gammes de prix¹ à Montréal



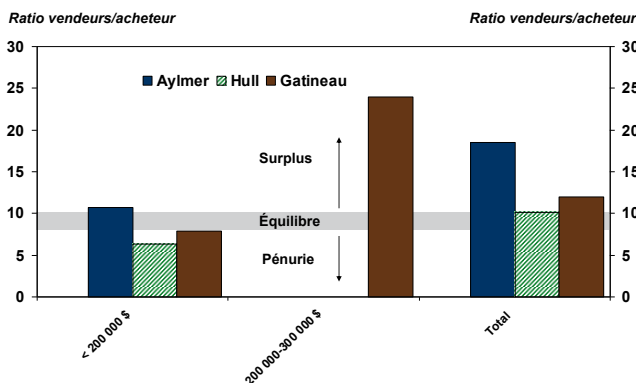
¹ Haut de gamme 800 000 \$ et plus pour la RMR de Montréal et pour l'île de Montréal plus de 1 million de dollars. Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec et Desjardins Études économiques

Graphique 6 – Marché de la revente des copropriétés à Québec : le degré de saturation augmente avec le prix¹



¹ Haut de gamme 400 000 \$ et plus pour la RMR de Québec. Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec et Desjardins, Études économiques

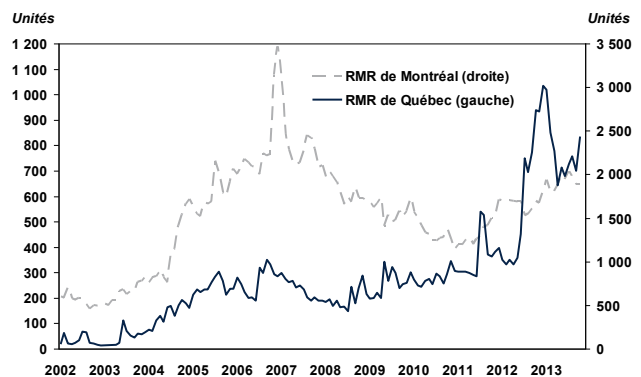
Graphique 7 – L'état du marché de la revente des copropriétés est variable à Gatineau



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

La construction de copropriétés n'est pas sur le point de rebondir au Québec. Un recul des prix est amorcé à Montréal et un repli pourrait bientôt toucher Québec et Gatineau en raison d'une situation de surplus qui persiste sur le marché de la revente (graphiques 5, 6 et 7). La correction des prix freinera l'ardeur des promoteurs qui ont déjà mis en veilleuse certains projets, le temps qu'une reprise de la demande se manifeste. Une certaine stabilité des mises en chantier devrait donc caractériser l'année 2014. Même si peu de nouveaux projets d'envergure démarrent l'an prochain, plusieurs sont actuellement en cours de réalisation. Une pause est donc nécessaire afin d'assainir le marché. La construction de condos a amorcé une période d'ajustement puisque le nombre d'unités neuves invendues s'est éloigné du sommet (graphique 8) Il s'agit d'un pas dans la bonne direction, mais le niveau des inventaires demeure élevé.

Graphique 8 – Le nombre de copropriétés neuves achevées et invendues s'est éloigné du sommet



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

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	8,8	9,3
Variation annuelle (%)	17,1	3,3	0,2	(13,7)	5,7
Mises en chantier	51 363	48 387	47 367	37 000	37 000
Variation annuelle (%)	18,3	(5,8)	(2,1)	(21,9)	0,0
Maisons	25 937	22 411	21 829	16 500	16 700
Variation annuelle (%)	14,7	(13,6)	(2,6)	(24,4)	1,2
- 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	20 500	20 300
Variation annuelle (%)	22,3	2,2	(1,7)	(19,7)	(1,0)
- Condos¹	13 111	15 827	16 017	11 700	11 675
Variation annuelle (%)	31,3	20,7	1,2	(27,0)	(0,2)
- Locatifs¹	11 032	9 055	8 437	8 000	8 100
Variation annuelle (%)	16,1	(17,9)	(6,8)	(5,2)	1,3
- Locatifs conventionnels²	6 941	5 536	5 455	5 500	5 600
Variation annuelle (%)	10,7	(20,2)	(1,5)	0,8	1,8
- Résidences pour personnes âgées²	2 869	2 370	1 885	1 500	1 600
Variation annuelle (%)	30,2	(17,4)	(20,5)	(20,4)	6,7
Marché de la revente					
Nombre de transactions	80 027	77 167	77 381	71 000	71 500
Variation annuelle (%)	1,2	(3,6)	0,3	(8,2)	0,7
Prix moyen pondéré (en milliers de \$)	242	254	264	269	274
Variation annuelle (%)	7,9	4,9	3,9	1,7	1,9
Chiffre d'affaires (en milliards de \$)	19,3	19,5	20,2	19,1	19,6
Variation annuelle (%)	8,4	0,7	3,7	(5,5)	2,6
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	2,7	2,6	3,0	3,1	3,2
Prix moyen des loyers³ (en \$)	648	665	670	683	696
Variation annuelle (%)	4,0	2,6	0,7	2,0	1,9
Dépenses de rénovation (en milliards de \$)	14,2	14,6	15,0	15,6	15,2
Variation annuelle (%)	1,8	3,1	2,9	3,7	(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 les 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.