

ZOOM SUR L'HABITATION

Les conditions de marché ont changé rapidement : la baisse des prix se poursuivra au Québec et en Ontario

Par Hélène Bégin, économiste principale et Chantal Routhier, économiste senior

Le marché immobilier résidentiel a changé de cap depuis le printemps. Les prix élevés et l'augmentation des taux hypothécaires ont grandement réduit l'abordabilité. Le nombre de ventes a diminué et l'inventaire de propriétés à vendre a commencé à remonter. Résultat : la situation de pénurie s'est rapidement dissipée et le marché de la revente a effectué un retour vers l'équilibre. L'empressement des acheteurs s'est atténué et le contexte de surenchère dans certains marchés a fait place à des prix de vente moins démesurés. La baisse des prix se poursuivra d'ici la fin de 2023 et devrait atteindre 17 % au Québec et 24 % en Ontario. Du côté de la construction neuve et de la rénovation, les coûts élevés des matériaux, les difficultés d'approvisionnement ainsi que l'augmentation rapide des taux d'intérêt compromettent le démarrage de certains projets. L'activité sera donc moins soutenue au cours des prochains trimestres au Québec et en Ontario.

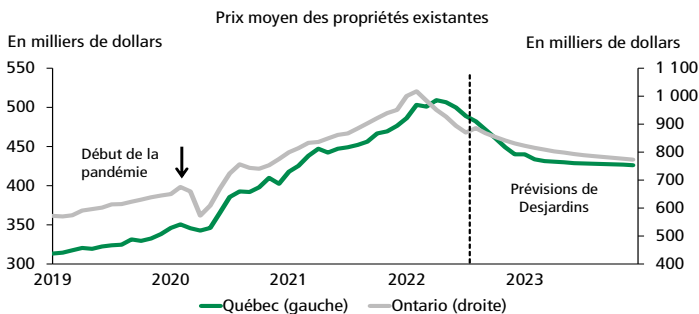
Marché de la revente : détérioration abrupte

Tel qu'analysé dans un récent *Point de vue économique*, le marché immobilier résidentiel s'est rapidement dégradé en l'espace de quelques mois d'un bout à l'autre du Canada. Les prix moyens ont respectivement diminué d'environ 15 % en Ontario et de près de 10 % en Colombie-Britannique après avoir culminé en février dernier. Le Québec a emboîté le pas deux mois plus tard, mais la baisse s'avère limitée jusqu'à maintenant. Le prix moyen (encadré à la page 2) a franchi un sommet d'environ 510 000 \$ en avril, puis a glissé sous 490 000 \$ en juillet, soit un recul de 4,0 %.

Même si l'évolution récente des prix au Québec rejoint bien les prévisions publiées en juin, celles-ci ont tout de même été révisées à la baisse. L'ampleur de la correction attendue du sommet à la fin de 2023 est désormais de 17 % plutôt que de 12 % anticipé en juin. En Ontario, le recul anticipé au cours de la même période est passé à 24 % comparativement à 18 % auparavant.

Deux éléments expliquent cet ajustement : la détérioration rapide des conditions de marché et l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires qui s'avère plus prononcée et plus rapide que prévu. Malgré la correction anticipée, le niveau des prix à la fin de 2023 restera toutefois supérieur à celui atteint juste avant le début de la pandémie, soit d'environ 20 % au Québec et de 15 % en Ontario (graphique 1).

GRAPHIQUE 1
Malgré la baisse qui se poursuivra, le niveau des prix restera supérieur au niveau pré-pandémique



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

Un marché déjà équilibré, surplus à venir?

Globalement, le marché est de retour en zone d'équilibre au Québec et en Ontario, après une période de forte pénurie qui a été amplifiée par la pandémie (graphique 2 à la page 2). Ce changement brusque met la table à une situation de surplus qui pourrait poindre au cours des prochains mois à mesure que les ventes diminueront davantage (graphique 3 à la page 2).

Les propriétés pourraient être ainsi vendues en deçà du prix demandé dans certains marchés. Il s'agit d'un virage à 180 degrés par rapport à la récente période de frénésie. Pour le moment, le

ENCADRÉ

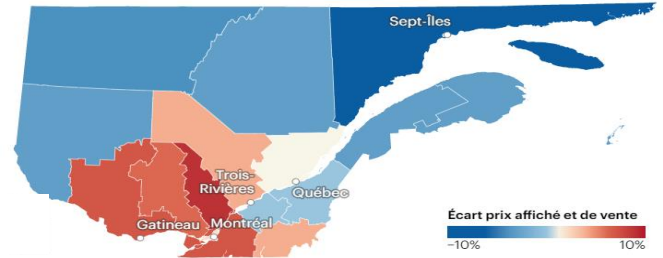
Comment est calculé le prix moyen?

Il s'agit du prix moyen pondéré qui tient compte de la composition des ventes selon le type de propriétés (unifamiliales, copropriétés et plex de deux à cinq logements) et le secteur géographique. Cette méthode de calcul assure que les variations de prix ne sont pas le simple résultat d'un changement dans la composition des ventes ou de la distribution géographique de celles-ci. Cette approche peut également réduire la variabilité dans le temps et reflète mieux l'évolution des prix.

GRAPHIQUE 4

La surenchère des propriétés a été très intense dans plusieurs régions du Québec au premier trimestre de 2022

Différence moyenne entre le prix de vente demandé et celui obtenu lors de la vente



Sources : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris, Le Devoir et Desjardins, Études économiques

demande se refroidit et que le bassin de propriétés disponibles augmente, le contexte de surenchère se dissipe dans plusieurs localités. Le prix de vente se rapproche davantage du prix demandé par le vendeur et le marché s'ajuste par conséquent à la baisse.

Les maisons unifamiliales, dont les prix ont explosé depuis le début de la pandémie et qui sont devenues hors de portée pour de nombreux ménages, sont vulnérables à la plus forte correction. Le choc devrait être moins brutal pour les appartements en copropriété et les plex, mais les prix s'ajusteront aussi.

Des régions moins à risque

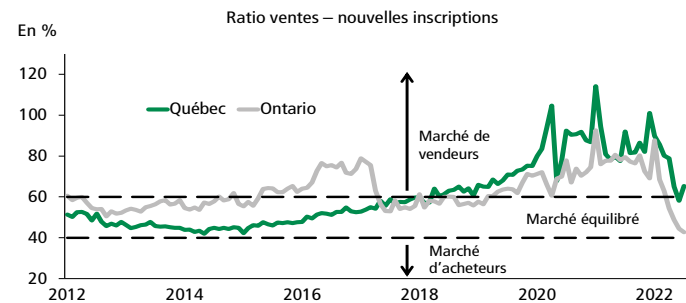
Cependant, la baisse des prix ne s'annonce pas généralisée au Québec. Certains marchés, qui ont connu moins ou peu d'excès jusqu'au printemps dernier, devraient mieux résister. C'est le cas des régions périphériques, notamment celles à l'est et au nord de la province.

D'un point de vue régional, les données mensuelles sont plus volatiles, de sorte qu'il est difficile d'identifier le sommet et le creux avec précision. Les prévisions sont donc établies avec une moyenne annuelle afin de permettre l'évolution comparative du marché. Au Québec, le prix moyen diminuera d'environ 10 % en 2023 après avoir amorcé un recul au printemps 2022. La situation sera différente dans les différents marchés de la province (tableau 1 à la page 3).

Parmi les six régions métropolitaines de recensement (RMR), celles de Québec et de Saguenay pourraient éviter une baisse de prix. L'activité demeure soutenue jusqu'à maintenant à Québec puisque la remontée de l'inventaire de propriétés disponibles trouve rapidement preneur. Les ventes restent fortes et le marché demeure sous tension. Toutefois, le ralentissement ne tardera pas à poindre et une certaine stabilisation des prix est à prévoir à Québec.

GRAPHIQUE 2

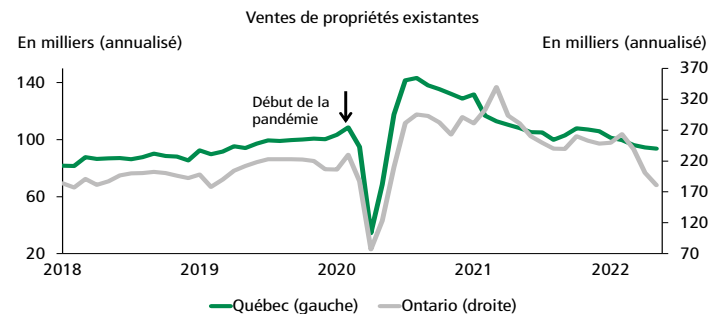
Les conditions de marché sont rapidement revenues vers l'équilibre



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

GRAPHIQUE 3

La baisse des ventes de propriétés existantes se poursuit, le niveau est déjà sous celui d'avant la pandémie



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

contexte de surenchère s'estompe dans plusieurs régions et le prix de vente s'approche davantage du niveau demandé par le vendeur.

La surenchère moins présente

Dans plusieurs marchés, les prix ont été gonflés à bloc par le phénomène de surenchère qui a culminé au premier trimestre de 2022 (graphique 4). Cette situation se produit lorsque le prix de vente est supérieur à celui affiché au départ alors que plusieurs acheteurs misent sur la même propriété. Depuis que la

TABLEAU 1
Prévisions régionales au Québec : variation annuelle du prix de vente moyen en 2023

RÉGIONS ADMINISTRATIVES DU QUÉBEC	VARIATION DE PRIX	
Bas-Saint-Laurent	-	assez stable
Saguenay-Lac-Saint-Jean	-	assez stable
Capitale-Nationale	-	assez stable
Mauricie	↓	modérée
Estrie	↓	prononcée
Montréal	↓	modérée
Outaouais	↓	prononcée
Abitibi-Témiscamingue	-	assez stable
Côte-Nord	-	assez stable
Nord-du-Québec	-	assez stable
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	↓	modérée
Chaudière-Appalaches	↓	modérée
Laval	↓	prononcée
Lanaudière	↓	prononcée
Laurentides	↓	prononcée
Montérégie	↓	prononcée
Centre-du-Québec	↓	modérée
Régions métropolitaines de recensement (RMR)		
RMR de Saguenay	-	assez stable
RMR de Québec	-	assez stable
RMR de Sherbrooke	↓	prononcée
RMR de Trois-Rivières	↓	modérée
RMR de Montréal	↓	prononcée
RMR de Gatineau	↓	prononcée
Ensemble du Québec	↓	prononcée

Source : Desjardins, Études économiques

Les prix ont d'ailleurs commencé à reculer au printemps dans le grand Montréal alors que la proportion des ventes conclues à la suite d'un processus de surenchère s'est affaiblie. La hausse des taux hypothécaires a considérablement réduit le bassin d'acheteurs potentiels alors que le nombre de propriétés à vendre remonte graduellement. La correction des prix se poursuivra dans la RMR de Montréal et devrait être d'au moins 20 %.

Ontario : la correction est déjà généralisée

Presque tous les principaux marchés de la province étaient considérés comme inabordables au premier trimestre de 2022 selon l'Indice d'abordabilité Desjardins. La remontée des taux hypothécaires qui s'est accentuée depuis a provoqué un point de rupture pour de nombreux acheteurs.

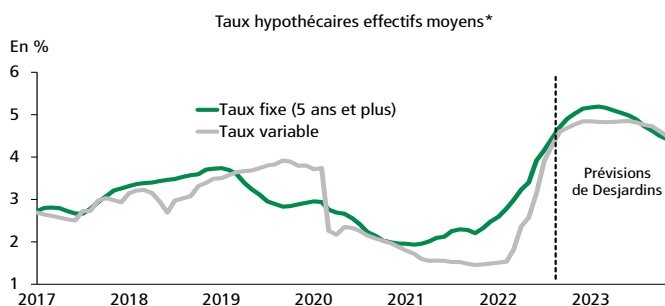
La baisse des prix a débuté dans presque toutes les RMR en Ontario. Dans plusieurs d'entre elles, une chute de 10 % à 30 % a été encaissée entre le sommet et le mois de juillet. Jusqu'à maintenant, la baisse est prononcée à Toronto tout comme dans sa périphérie immédiate. Ces marchés, qui ont connu une forte surenchère jusqu'en début d'année, encaissent un dur retour à la réalité. Toutefois, le rythme élevé d'immigration internationale et les ententes de travail en mode hybride limiteront l'ampleur de la correction au cours des prochains mois. Le prix moyen des propriétés en Ontario a déjà fléchi d'environ 15 % entre février et juillet. Une baisse cumulative de 24 % est prévue d'ici la fin de 2023.

L'abordabilité ne s'améliorera pas de sitôt

La capacité financière d'acquérir une propriété dépend à la fois des revenus des ménages, du prix d'achat et des taux d'intérêt en vigueur. Comme ces deux derniers éléments évoluent en direction opposée, la baisse des prix n'aura pas d'effets positifs immédiats sur l'abordabilité. La chute des prix des propriétés qui se poursuivra l'an prochain et les taux hypothécaires qui devraient amorcer une descente vers la fin de 2023 devraient enfin permettre une amélioration de l'abordabilité.

Les taux d'intérêt grimperont encore

À court terme, les taux d'intérêt hypothécaires devraient continuer à augmenter (graphique 5), notamment les taux variables qui sont reliés aux taux directeurs de la Banque du Canada (BdC). Celle-ci devrait décréter quelques hausses additionnelles d'ici la fin de 2022, portant le niveau à 3,25 %. Toutefois, la faiblesse de l'économie canadienne et les pressions inflationnistes moins intenses devraient inciter la BdC à commencer à réduire ses taux vers la fin de l'année prochaine. Les marchés financiers semblent même l'avoir anticipé, les rendements obligataires ayant en apparence atteint leur sommet. Par conséquent, la remontée des taux hypothécaires fixes pourrait tirer à sa fin.

GRAPHIQUE 5
Remontée rapide des taux d'intérêt hypothécaires au Canada


* Pondérés par la taille des avances de fonds.
Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Un taux de qualification plus élevé

Les [règles du gouvernement fédéral](#) sont particulièrement contraignantes pour les emprunteurs dans le contexte actuel. La dernière modification des balises remonte à juin 2021 et les cibles fixées à ce moment ont été reconduites en décembre 2021. Afin de se qualifier pour obtenir un prêt hypothécaire et établir le montant maximal de celui-ci, les institutions financières doivent évaluer la capacité d'emprunt avec un taux d'intérêt supérieur à celui offert. Le calcul est effectué avec le niveau le plus élevé entre 5,25 % ou le taux accordé plus 2 %. Au début de 2022, le bas niveau des taux hypothécaires permettait d'effectuer la simulation avec le taux plancher de 5,25 % exigé. Maintenant, avec un taux fixe de cinq ans entre 5,0 % et 6,0 %, la simulation doit plutôt être complétée avec un taux d'intérêt de 7,0 % à 8,0 %.

Plusieurs effets pour le marché immobilier :

- ▶ Beaucoup moins d'emprunteurs se qualifient pour obtenir un prêt hypothécaire.
- ▶ Pour ceux qui peuvent aller de l'avant, le montant maximal du prêt est nettement moins élevé.
- ▶ Les emprunteurs qui ont déjà un prêt hypothécaire et qui effectuent une demande de refinancement auront accès à un montant moindre.

L'objectif des règles fédérales consiste à protéger l'emprunteur d'une possible détérioration de sa situation financière en cas d'une remontée des taux d'intérêt ou d'une baisse de revenu. Étant donné que les taux hypothécaires pourraient atteindre leur sommet au tournant de 2022, le taux utilisé dans le processus de qualification sera encore plus restrictif au cours des prochains trimestres. Le marché immobilier résidentiel continuera par conséquent à se détériorer d'ici la fin de 2023. Le nombre de ventes de propriétés existantes et les prix continueront de diminuer, tout comme l'activité dans la construction neuve et la rénovation.

Moins de construction et de rénovation

Plusieurs acheteurs potentiels devront mettre leurs projets d'habitations neuves sur la glace en raison de la remontée des coûts d'emprunt et des prix élevés. En attendant, les ménages déjà propriétaires pourraient se tourner vers des travaux de rénovation, s'ils en ont les moyens. Cependant, ce type de dépenses ralentira après la forte croissance enregistrée depuis le début de la pandémie.

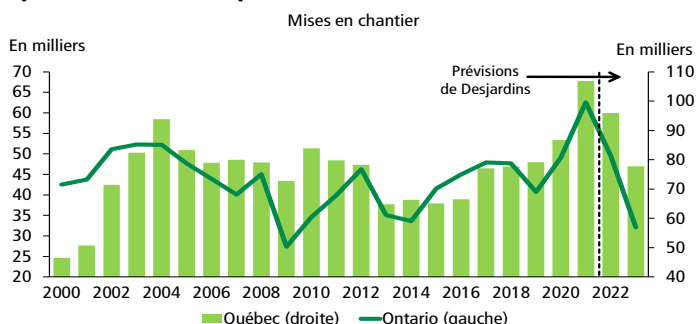
La flambée des coûts des matériaux a, entre autres, gonflé la valeur des travaux de rénovation. La hausse de celle-ci s'est même chiffrée à environ 40 % en 2021 lorsque les prix du bois d'œuvre ont atteint un sommet. Les prix des matériaux sont un peu moins élevés depuis, ce qui tempère la progression des dépenses de rénovation en terme nominal. Au cours des prochains trimestres, les sommes dépensées en rénovation devraient diminuer puisque la remontée des coûts d'emprunt devrait freiner les ménages.

L'atterrissage sera plus brutal pour la construction neuve.

Au Québec, les mises en chantier pour les habitations devraient fléchir de 11,5 % cette année et de 21,7 % l'an prochain (tableau 2 à la page 5). Même si les mises en chantier sont restées élevées au premier semestre en Ontario, une baisse de près de 20 % est prévue en 2022 et de 30 % en 2023 (graphique 6).

GRAPHIQUE 6

Une baisse abrupte de la construction résidentielle est anticipée après le sommet exceptionnel de 2021



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

Les mises en chantier pour les habitations baisseront davantage dans le segment unifamilial après l'essor observé lors des premières vagues de la pandémie. Les produits relativement plus abordables, tels que les maisons jumelées et en rangée ainsi que les copropriétés connaîtront une chute moins prononcée. Ces types d'habitations, qui sont habituellement populaires auprès des accédants à la propriété, ne pourront toutefois résister à une baisse de la demande.

De nombreux ménages resteront locataires plus longtemps, ce qui exercera une pression additionnelle sur le marché locatif. Les coûts de construction élevés et l'augmentation des taux d'intérêt plus rapide qu'anticipé compromettent déjà la rentabilité de certains projets. Les promoteurs/constructeurs ayant un niveau d'endettement important sont parfois contraints d'annuler ou de reporter le démarrage de certains chantiers. Plusieurs acteurs ont toutefois les reins solides et vont tout de même de l'avant avec de nouveaux projets. Toutefois, la construction d'appartements locatifs a déjà commencé à ralentir un peu.

TABLEAU 2
Prévisions 2022-2023 du marché de l'habitation au Québec

	2019	2020	2021	2022p	2023p
Marché du logement neuf					
Construction neuve (G\$)	11,7	13,0	17,6	16,0	13,0
Variation annuelle (%)	-1,9	10,7	35,4	-9,1	-18,8
Mises en chantier	47 967	53 364	67 810	60 000	47 000
Variation annuelle (%)	2,3	11,3	27,1	-11,5	-21,7
Maisons	13 742	15 502	21 091	14 000	9 000
Variation annuelle (%)	-8,2	12,8	36,1	-33,6	-35,7
Individuelles	8 989	10 437	14 826	---	---
Variation annuelle (%)	-10,6	16,1	42,1	---	---
Jumelées	2 966	3 457	4 175	---	---
Variation annuelle (%)	-1,0	16,6	20,8	---	---
En rangée	1 787	1 608	2 090	---	---
Variation annuelle (%)	-6,6	-10,0	30,0	---	---
Appartements	34 225	37 862	46 719	46 000	38 000
Variation annuelle (%)	7,3	10,6	23,4	-1,5	-17,4
Copropriétés¹	8 172	7 222	8 032	7 000	5 500
Variation annuelle (%)	-17,1	-11,6	11,2	-12,8	-21,4
Locatifs¹	24 861	28 709	35 659	35 000	31 500
Variation annuelle (%)	21,3	15,5	24,2	-1,8	-10,0
Locatifs conventionnels²	21 536	26 554	33 049	32 500	29 500
Variation annuelle (%)	28,6	23,3	24,5	-1,7	-9,2
Résidences pour personnes âgées²	3 159	2 017	2 567	2 500	2 000
Variation annuelle (%)	-11,4	-36,2	27,3	-2,6	-20,0
Marché de la revente					
Nombre de transactions	96 349	112 162	109 473	91 268	75 900
Variation annuelle (%)	11,4	16,4	-2,4	-16,6	-16,8
Prix moyen pondéré (k\$)	324	377	448	482	426
Variation annuelle (%)	5,2	16,4	18,9	7,5	-11,6
Chiffre d'affaires (G\$)	30,5	40,0	46,8	44,0	32,3
Variation annuelle (%)	15,9	31,1	17,1	-6,1	-26,5
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	1,8	2,5	2,5	1,8	1,5
Prix moyen des loyers³ (\$)	800	844	873	915	965
Variation annuelle (%)	5,1	3,8	3,6	4,8	5,5
Dépenses de rénovation⁴ (G\$)	14,2	14,2	19,9	23,5	20,0
Variation annuelle (%)	3,9	0,1	40,1	17,9	-14,9

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