

ZOOM SUR L'HABITATION

Le secteur résidentiel restera sous pression au début de 2022

Par Hélène Bégin, économiste principale

Le regain du marché de la revente à la fin de 2021 a permis de conclure l'année en force au Québec et en Ontario. L'anticipation des hausses de taux d'intérêt entraîne un certain empressement de nombreux acheteurs, une situation qui devrait persister au moins jusqu'au printemps. L'inventaire extrêmement bas de propriétés à vendre continuera d'exercer une pression sur les prix dans l'immédiat. L'augmentation devrait toutefois s'atténuer à mesure que la demande sera ralentie par la remontée des taux hypothécaires et un certain ajustement des prix pourrait même survenir l'an prochain. Par ailleurs, la construction neuve s'éloignera du sommet cyclique atteint l'an dernier et le ralentissement touchera surtout les maisons unifamiliales. Bref, plusieurs éléments à surveiller après une période d'activité intense du secteur résidentiel.

Le marché de la revente sous haute tension

L'accélération des prix a touché les six principales agglomérations du Québec l'an dernier, particulièrement Gatineau, Sherbrooke et Trois-Rivières avec une hausse de plus de 25 % (tableau 1). L'augmentation des prix a approché les 20 % à Montréal et les 15 % à Québec et à Saguenay. Le contexte de la surenchère et des offres multiples s'est étendu, dans une moindre mesure, à l'extérieur du grand Montréal et de ses régions avoisinantes.

TABLEAU 1
Prix des propriétés existantes : la plus forte hausse à Gatineau

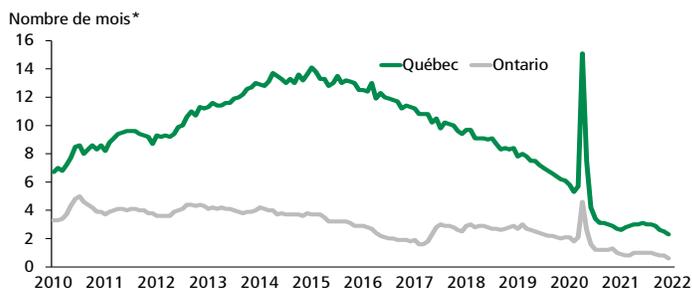
PRIX MOYEN SELON LA RMR	ANNÉE 2021	
	Niveau en \$	Variation annuelle en %
Gatineau	412 640	28,5
Montréal	564 306	18,5
Saguenay	227 173	12,8
Sherbrooke	373 405	28,1
Trois-Rivières	242 529	25,9
Québec	333 688	13,3
Ensemble du Québec	447 952	18,9

RMR : Région métropolitaine de recensement
Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

En Ontario, le contexte de surchauffe a fait grimper les prix de 15 % à 30 % dans toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) l'an dernier. Les prix moyens ont augmenté de 17,9 % à Toronto et de 21,9 % à Ottawa. Le faible inventaire de propriétés à vendre, la forte demande pour les habitations et

la présence accrue des investisseurs (encadré à la page 2) dans certains marchés ont fait grimper les prix. Cette situation devrait persister encore un certain temps, puisque l'offre de propriétés sur le marché demeure très limitée (graphique 1).

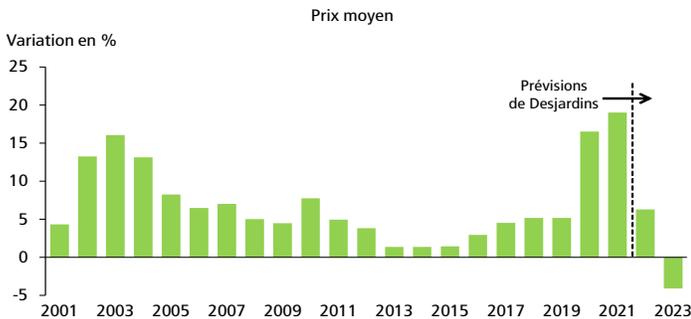
GRAPHIQUE 1
L'inventaire de propriétés existantes à vendre est très faible



* Temps requis pour écouler le bassin de propriétés à vendre selon le rythme actuel des ventes.
Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Une accalmie est cependant à prévoir à compter de la mi-2022 lorsque la remontée des taux d'intérêt commencera à affecter les emprunteurs. La croissance des prix sera ainsi moins rapide cette année, soit entre 5 % et 10 % au Québec et en Ontario, un rythme bien inférieur à celui de 18,9 % et de 22,8 % respectivement en 2021. La hausse des taux hypothécaires qui se poursuivra en 2023 freinera davantage la demande pour les habitations et pourrait entraîner une légère baisse des prix d'environ 3 % au Québec et en Ontario l'an

GRAPHIQUE 2 Prix des propriétés au Québec : fin de la période d'accélération

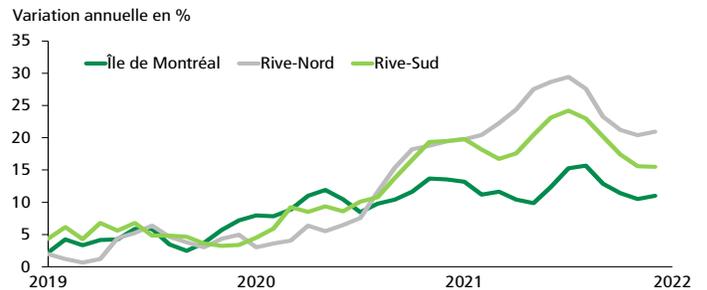


Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

prochain (graphique 2). Les marchés qui sont déjà surévalués et aussi alimentés par une forte demande d'investisseurs, tels que Montréal, Ottawa et Toronto, sont plus vulnérables à un ajustement des prix en 2023.

Même si la hausse des prix se poursuit à court terme, elle sera toutefois moins rapide que celle observée l'an dernier. C'est déjà

GRAPHIQUE 3 La progression des prix ralentit à Montréal



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

le cas dans la grande région de Montréal (graphique 3). Les prix continuent cependant de monter davantage en périphérie de l'île en raison des [tendances démographiques](#) analysées par l'Institut de la statistique du Québec. Le départ de plusieurs ménages pour s'établir sur la Rive-Nord ou la Rive-Sud de Montréal accentue la demande pour l'immobilier résidentiel et se répercute sur les prix.

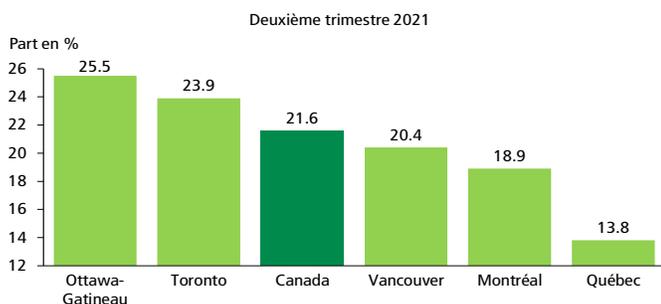
ENCADRÉ

Les investisseurs sont actifs

Selon une récente [étude](#) de la Banque du Canada (BdC), environ 20 % des achats de propriétés au pays sont effectués avec un objectif de placement. Il s'agit essentiellement d'investisseurs nationaux qui contractent un prêt hypothécaire au Canada. Ce type d'acquisition accentue le manque de propriétés disponibles pour loger les ménages en plus d'exercer une pression additionnelle à la hausse sur les prix. La présence des investisseurs est plus élevée à Ottawa-Gatineau, suivie de Toronto, puis de Vancouver et de Montréal (graphique 4). Leur importance est moindre à Québec. Dans les régions non urbaines du pays, environ 4 % des achats de propriétés sont effectués par des investisseurs.

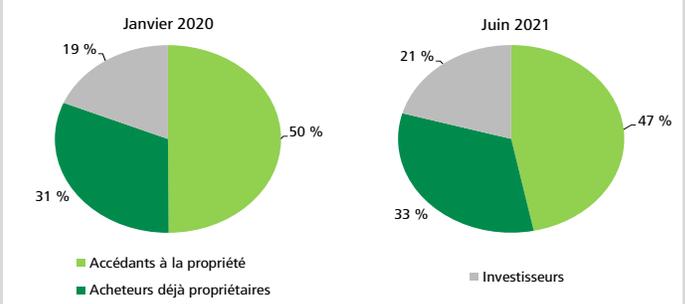
Le rôle accru des investisseurs, qui a accentué la hausse des prix, s'est fait au détriment des accédants à la propriété (graphique 5). Les premiers acheteurs disposent en général d'un budget plus limité et d'une marge de manœuvre réduite dans un contexte d'offres multiples. Même si la part des premiers acheteurs a fléchi sous les 50 %, ils demeurent plus nombreux que les acheteurs expérimentés et les investisseurs.

GRAPHIQUE 4 Achats* de propriétés par des investisseurs au Canada



* Achats financés par le biais d'un prêt hypothécaire au Canada.
Sources : TransUnion, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 5 Achats* de propriétés au Canada : la part des accédants diminue



* Achats financés par le biais d'un prêt hypothécaire au Canada.
Sources : TransUnion, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Les accédants seront plus affectés

Le relèvement des taux hypothécaires devrait atténuer la demande pour les habitations, surtout à partir de la seconde moitié de 2022. Les premiers acheteurs seront les plus touchés puisque les nouveaux prêts seront accordés en fonction des taux d'intérêt en vigueur. Toutefois, le montant du prêt autorisé ne devrait pas être affecté dans l'immédiat. Celui-ci est déjà établi avec un taux d'intérêt supérieur à celui offert par l'institution financière, selon les règles du gouvernement fédéral. Le taux utilisé pour le calcul du prêt maximal doit être d'au moins 5,25 %. Cette pratique vise à limiter le niveau d'endettement, ce qui permet aux emprunteurs d'avoir une marge de manœuvre lorsque les taux d'intérêt remontent. Même si le montant du prêt accordé demeure le même, les accédants seront tout de même confrontés à des taux d'intérêt plus élevés qui se refléteront sur leurs paiements mensuels. La demande pour les habitations devrait par conséquent ralentir puisque, selon la BdC, environ 47 % des achats de propriétés sont effectués par les premiers acheteurs.

Effets sur les propriétaires : taux d'intérêt fixes ou variables?

Les emprunteurs qui sont déjà propriétaires, dont l'hypothèque est assortie d'un taux variable, seront affectés à chacune des hausses de 25 points de base des taux directeurs de la BdC. La première est prévue dès le mois de mars et elle sera suivie de trois autres d'ici la fin de 2022 et de deux autres en 2023. Le taux cible de la BdC passera ainsi de 0,25 % actuellement à 1,75 % d'ici la fin de l'an prochain. Après avoir profité du niveau exceptionnellement bas des deux dernières années, les taux variables remonteront à la même vitesse d'ici la fin de 2023, sans toutefois rejoindre le niveau pré-pandémie.

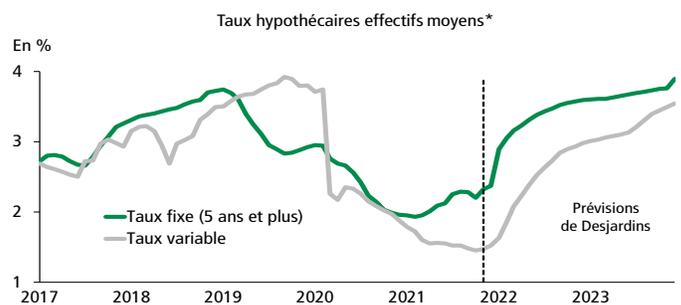
La plupart des emprunteurs hypothécaires devraient avoir la marge de manœuvre financière pour faire face à ces augmentations. Selon un récent *Point de vue économique*, les Québécois ont accumulé énormément d'épargne depuis le début de la pandémie et ont réduit leurs dettes sous forme de cartes de crédit ou de marges de crédit personnelles. Bien qu'une remontée du taux d'endettement soit en cours depuis quelques trimestres, il reste moins élevé qu'avant la crise. Certains ménages pourraient toutefois avoir du mal à respecter leurs obligations financières en raison de l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires variables.

Renouvellement : tous ne seront pas perdants

Les taux hypothécaires fixes, qui évoluent en fonction des anticipations des investisseurs sur le marché obligataire, ont déjà débuté leur remontée après avoir atteint un creux il y a un an. La tendance haussière se poursuivra au cours prochains trimestres. Les détenteurs d'une hypothèque dont le taux d'intérêt est fixe ne subiront pas nécessairement une hausse de leurs mensualités lorsque le terme viendra à échéance. Tout dépendra si le taux d'intérêt en vigueur lors du renouvellement du prêt sera plus élevé que celui accordé lors de l'octroi initial du prêt.

Par exemple, l'emprunteur qui a contracté un prêt hypothécaire avec un taux fixe de cinq ans, d'environ 3 % ou moins en 2017, devrait renouveler avec un taux d'intérêt assez semblable lorsque le terme viendra à échéance en 2022, soit aux alentours de 3,0 % à 3,5 % (graphique 6). Toutefois, les ménages qui ont signé avec un taux fixe lors du creux au début de 2021 devront assurément renouveler à un taux plus élevé. Il faut donc considérer le taux hypothécaire au départ et le niveau anticipé lorsque le terme viendra à échéance pour déterminer l'effet lors du renouvellement.

GRAPHIQUE 6 Les taux d'intérêt hypothécaires seront à la hausse

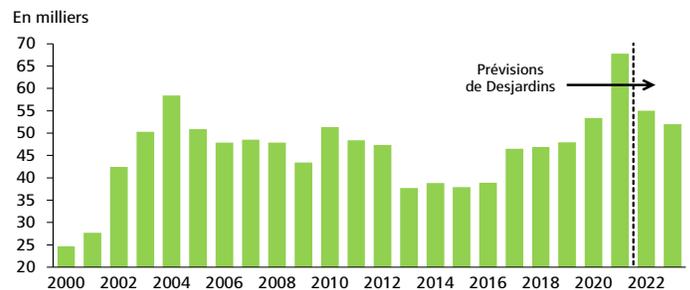


* Pondéré sur les avances de fonds.
Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Construction neuve : l'activité ralentit

Les mises en chantier ont poursuivi leur ascension au début de 2021, puis se sont affaiblies par la suite. Au Québec, un sommet historique a même été atteint en janvier avec le démarrage de 113 548 nouveaux logements. Les mises en chantier ont ensuite diminué graduellement jusqu'à un niveau de 52 011 unités en décembre. Il s'agit d'un retour à la normale après une période exceptionnelle attribuable à la pandémie. Nos prévisions tablent sur 55 000 nouvelles habitations cette année et 52 000 l'an prochain, loin du niveau de 67 810 unités en 2021 (graphique 7). La construction neuve sera affectée par la hausse des taux d'intérêt, surtout dans le segment unifamilial. L'activité restera forte pour les logements locatifs (tableau 2 à la page 4).

GRAPHIQUE 7 Mises en chantier : le niveau restera élevé malgré une accalmie



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

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	17,7	15,5	14,5
Variation annuelle (%)	-1,9	10,7	36,5	-12,7	-6,5
Mises en chantier	47 967	53 364	67 810	55 000	52 000
Variation annuelle (%)	2,3	11,3	27,1	-18,9	-5,5
Maisons	13 742	15 502	21 091	13 000	11 000
Variation annuelle (%)	-8,2	12,8	36,1	-38,4	-15,4
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	42 000	41 000
Variation annuelle (%)	7,3	10,6	23,4	-10,1	-2,4
Copropriétés¹	8 172	7 222	7 500	7 000	6 000
Variation annuelle (%)	-17,1	-11,6	3,8	-6,7	-14,3
Locatifs¹	24 861	28 709	34 000	34 500	34 700
Variation annuelle (%)	21,3	15,5	18,4	1,5	0,6
Locatifs conventionnels²	21 536	26 554	32 000	32 500	32 700
Variation annuelle (%)	28,6	23,3	20,5	1,6	0,6
Résidences pour personnes âgées²	3159	2 017	2 000	2 000	2 000
Variation annuelle (%)	-11,4	-36,2	-0,8	0,0	0,0
Marché de la revente					
Nombre de transactions	96 636	112 176	110 514	101 380	88 705
Variation annuelle (%)	11,8	16,1	-1,5	-8,3	-12,5
Prix moyen pondéré (k\$)	324	377	448	477	463
Variation annuelle (%)	5,2	16,4	18,9	6,5	-3,0
Chiffre d'affaires (G\$)	30,5	40,0	46,8	48,4	41,1
Variation annuelle (%)	15,9	31,1	17,1	3,3	-15,1
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	1,8	2,5	2,8	2,3	2,3
Prix moyen des loyers³ (\$)	800	844	885	925	925
Variation annuelle (%)	5,1	5,5	4,9	4,5	0,0
Dépenses de rénovation⁴ (G\$)	14,2	14,2	18,5	18,0	16,0
Variation annuelle (%)	3,9	0,1	30,1	-2,7	-11,1

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