



# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire : **rapport trimestriel** - *juillet 2023*

**L'appétit pour les logements gagne du terrain au Québec, mais les stocks restent tendus**

## **Faits saillants :**

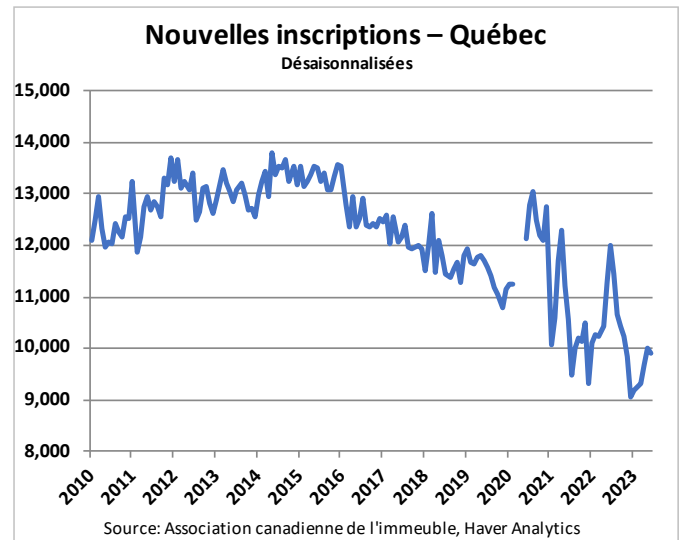
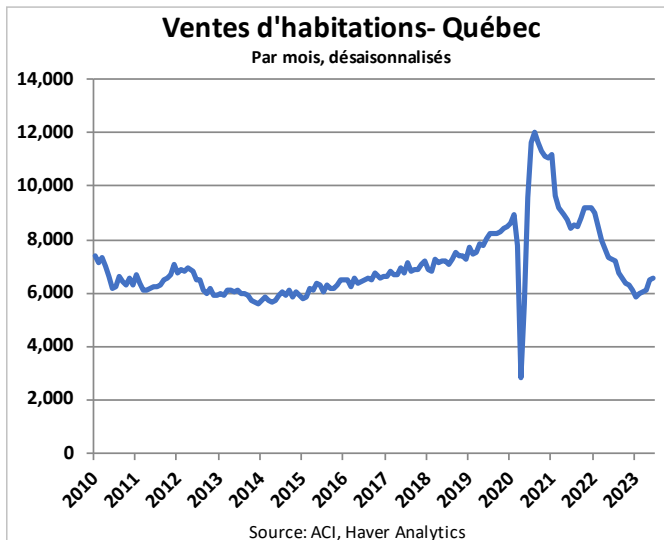
- Les ventes immobilières ont connu un bel essor au Québec pendant le deuxième trimestre. Cependant, les récentes augmentations de taux pourraient ralentir la demande au cours des prochains mois.
- Les nouvelles offres sont encore bien minces par rapport aux normes de longue durée, maintenant ainsi le marché sur les dents.
- Avec une explosion démographique et un ralentissement des nouvelles constructions de maisons individuelles, on pourrait frôler une crise de l'offre.

# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

## Québec

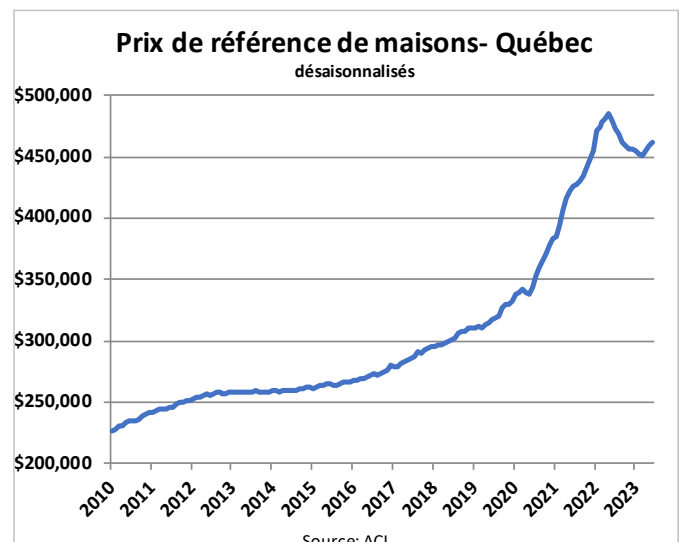
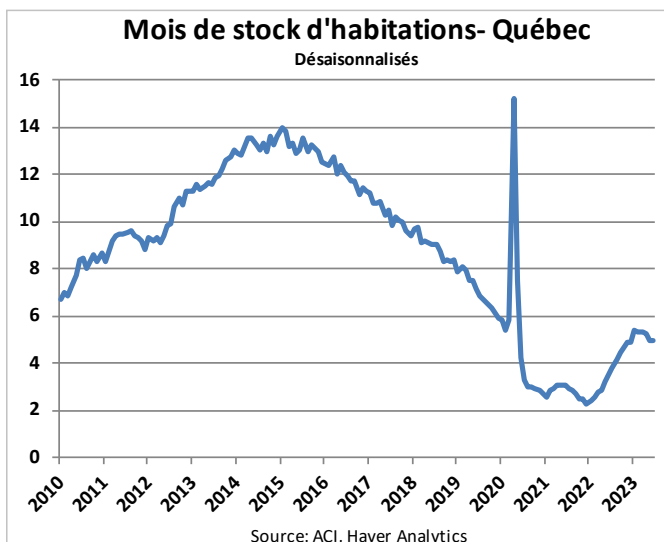
Sur le front, les ventes de maisons corrigées des variations saisonnières dans la province de Québec ont jailli de 7,7 % au deuxième trimestre. Néanmoins, elles terminent le trimestre sur un ton retenu, avec des ventes qui stagnent en juin.

Le plus important, c'est que les nouvelles inscriptions restent à 20 % en dessous du niveau normal.



Les ventes ont repris du poil de la bête et l'offre peine à suivre : le marché se resserre tout au long du deuxième trimestre. La province ne dispose actuellement que de cinq mois de stocks à vendre, une quantité en net retrait par rapport à la moyenne à long terme qui dépasse huit mois.

L'indice désaisonnalisé du prix des maisons SIA pour le Québec a montré des prix en hausse de 0,6 % en juin, mais encore 4,9 % en dessous des niveaux de pointe.



# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

## Québec

### La croissance démographique marque un nouveau record

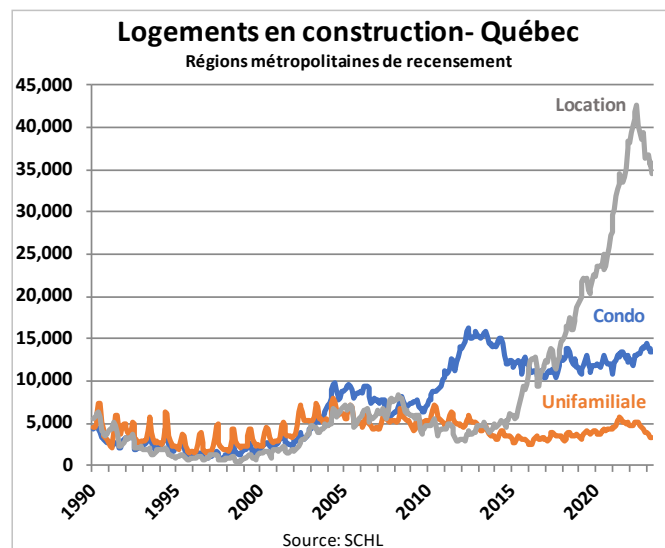
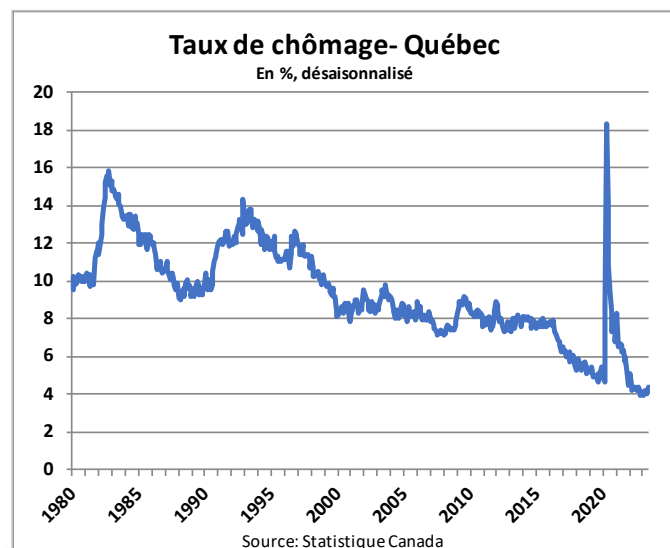
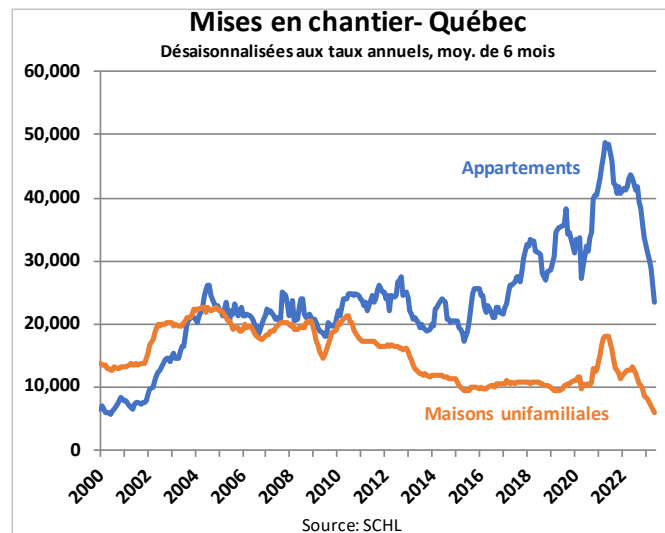
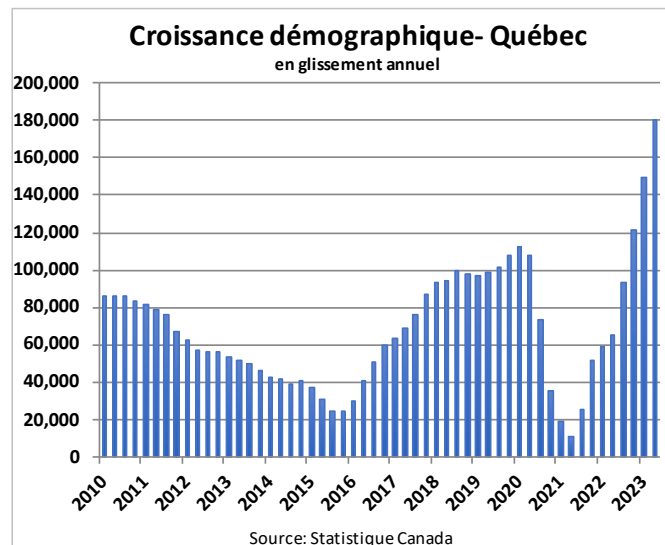
La croissance annuelle de la population du Québec a escaladé les sommets au deuxième trimestre pour atteindre 180 000, un score inégalé.

Malgré cette floraison démographique renversante et un marché de revente sous pression, les constructeurs mettent un frein à la construction. Lesancements de nouveaux chantiers ont fléchi tout le long du trimestre, notamment pour les logements monofamiliaux, qui touchent leur niveau le plus bas en 20 ans. Cette tendance suscite de réels soucis et renforce le risque d'une crise d'approvisionnement à long terme.

Le nombre de logements en chantier dans la province a fléchi de 2,7 % depuis la fin du premier trimestre. Une décroissance principalement imputable à la chute marquée des activités de location et de construction de maisons individuelles.

### Les ralentissements du marché du travail

Après avoir fait fleurir 30 000 nouvelles offres d'emplois au premier trimestre, le marché du travail québécois a marqué une pause au deuxième trimestre avec seulement 4 000 créations de postes. Le taux de chômage a grimpé de 0,2 %, mais reste proche de son niveau le plus bas jamais atteint.



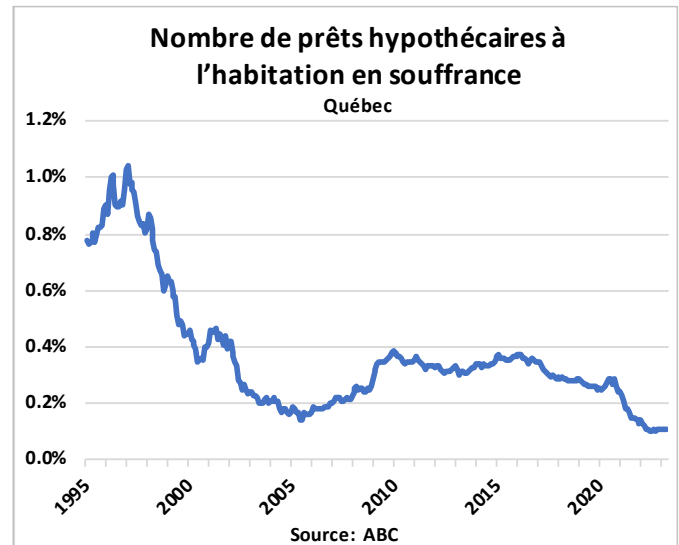
# Revue du marché de l'habitation et du crédit hypothécaire

## Québec

Les impayés hypothécaires stagnent à des niveaux historiquement bas. Pourtant, l'augmentation récente des taux d'intérêt, couplée à un possible coup de frein économique dans les prochains mois, pourrait redresser cette courbe. On prévoit donc une montée des défauts de paiement plus tard cette année, et ce jusqu'en 2024.

### Sommaire :

La demande de logements s'est ranimée, au Québec, pendant le deuxième trimestre. Cependant, les futurs acheteurs pourraient sentir le poids des taux hypothécaires plus élevés, entravant cette demande. Néanmoins, les piliers de long terme semblent indéfectibles, et une crise de l'offre se profile à l'horizon. En cause : une divergence entre une croissance démographique en plein essor et une offre de logements au ralenti.



\*Les prévisions contenues dans le présent rapport sont exactes à la date indiquée.

Ben Rabidoux est le fondateur d'Edge Realty Analytics ([www.edgeanalytics.ca](http://www.edgeanalytics.ca)), qui fournit aux meilleurs professionnels de l'immobilier des recherches récentes et des infographies de marketing pour les aider à se démarquer des concurrents et à rester engagés auprès de leurs clients et prospects.

Il est aussi le fondateur et président de North Cove Advisors, une firme d'études de marché au service de clients institutionnels et fortunés, qui est constamment classée au cinquième rang par Brendan Wood International.

Il est un invité fréquent et un collaborateur dans les grands médias, y compris Bloomberg, le Wall Street Journal, Reuters, le Globe and Mail, le Toronto Star, Macleans et bien d'autres.

