



Marché de la revente

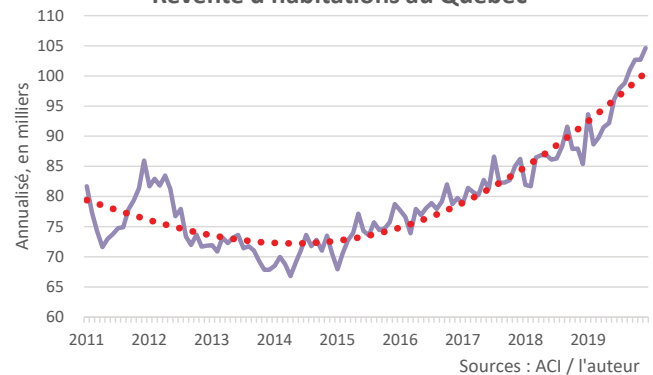
L'activité de revente demeure très forte dans la province. Les hausses récentes des taux d'intérêt hypothécaires ont peut-être donné un nouvel élan aux ventes, les acheteurs profitant des approbations préalables avant leur expiration. Alors que le marché de l'habitation ralentit dans les autres provinces, celui du Québec montre les effets d'une situation de l'emploi saine et de l'excellente abordabilité qui résulte d'une combinaison de prix modestes et de taux d'intérêt très bas. Des facteurs psychologiques peuvent également soutenir le marché.

Pour toute l'année, les ventes ont augmenté de 12 %, établissant un nouveau record annuel (environ 96 600). Sur une base ajustée en fonction de la population, les ventes en 2019 étaient de 18 % supérieures à la moyenne à long terme (2001-2019).

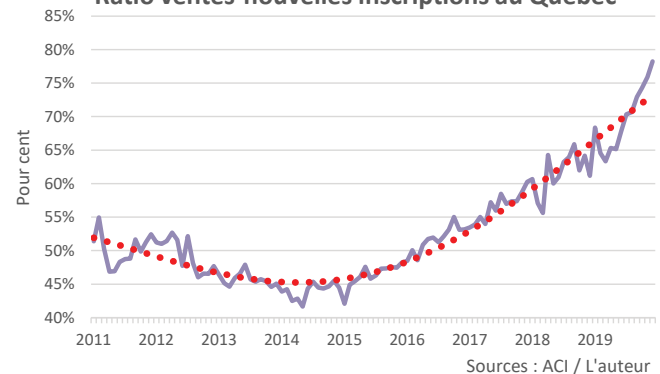
Le ratio ventes-nouvelles inscriptions (« RVNI ») continue de se resserrer à 76 % au quatrième trimestre (contre 71 % au troisième trimestre). Cela est bien au-dessus du seuil (estimé à 45 %) pour un « marché équilibré » (c'est le niveau auquel les prix devraient augmenter de 2 % par année).

Les prix réagissent à l'évolution de l'équilibre entre l'offre et la demande : le prix moyen rapporté par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) a augmenté de 6 % par rapport au quatrième trimestre de 2018. Nous pouvons nous attendre à une croissance rapide des prix pendant un certain temps encore.

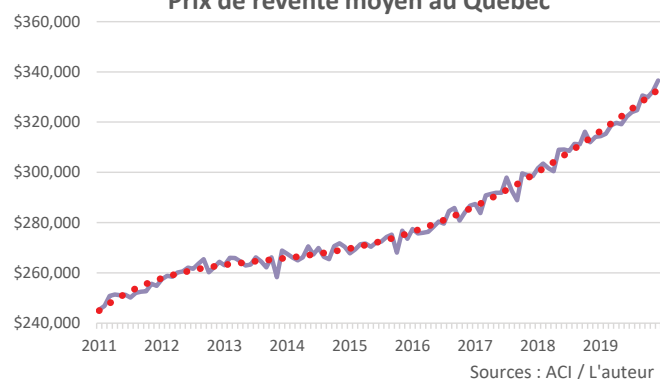
Revente d'habitations au Québec



Ratio ventes-nouvelles inscriptions au Québec



Prix de revente moyen au Québec



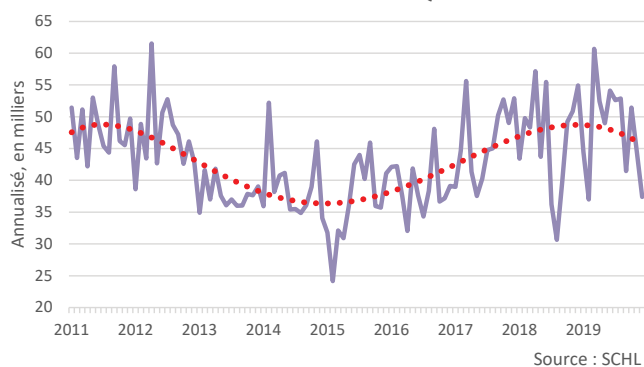


Mises en chantier

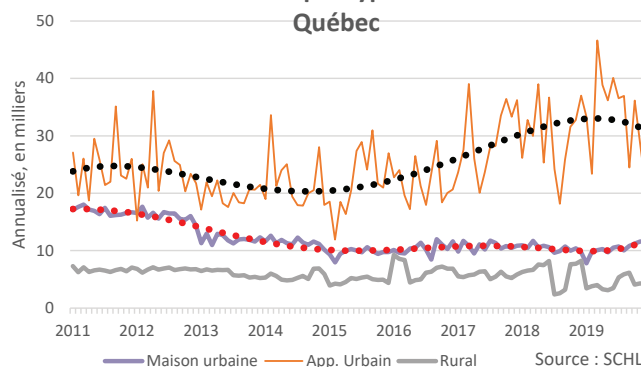
Le taux de mises en chantier a chuté au quatrième trimestre (à 44 900 contre 49 000 au troisième trimestre), mais il se rapproche de la moyenne historique (qui sur 20 ans est de 44 205). Pour l'année, les mises en chantier ont totalisé près de 48 000, soit 2 % de plus qu'en 2018 et 9 % de plus que la moyenne à long terme.

Les mises en chantier de maisons (en en 2019, les mises en chantier de maisons individuelles étaient de 48 % inférieures à la moyenne sur 20 ans). Toutefois les mises en chantier d'appartements ont été assez fortes (les mises en chantier en 2019 étaient de 52 % supérieures à la moyenne sur 20 ans).

Mises en chantier au Québec



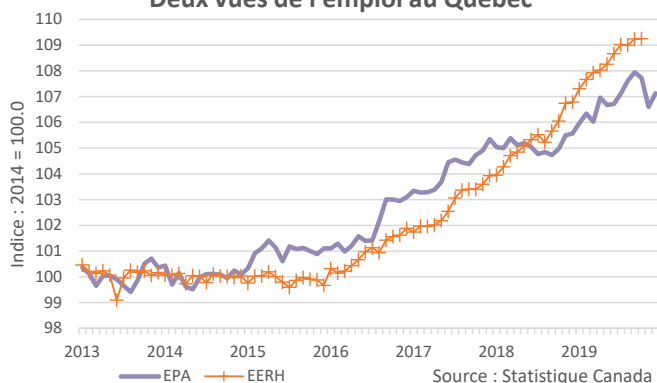
Mises en chantier par type d'habitation au Québec



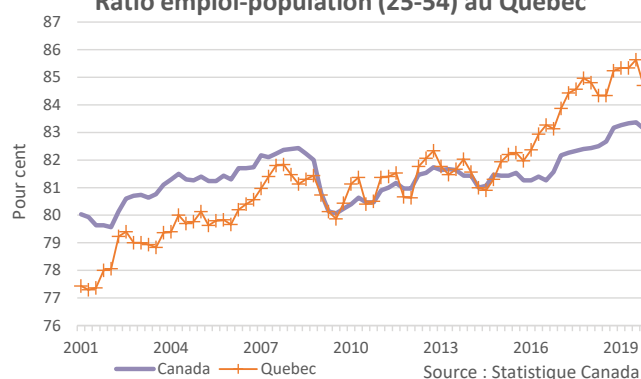
Tendances de l'emploi

Les deux enquêtes sur l'emploi de Statistique Canada indiquent que la création d'emplois a été très forte au Québec (bien que les données récentes indiquent une pause). L'Enquête sur la population active montre une croissance annuelle de 1,5 %. Ces données datent de décembre. L'Enquête sur l'emploi, la rémunération et les heures de travail montre une croissance beaucoup plus forte (3,0 %, mais en date d'octobre).

Deux vues de l'emploi au Québec



Ratio emploi-population (25-54) au Québec





Tendances de l'emploi (Suite)

Mais cette pause se produit dans des conditions de vigueur économique considérable. Le ratio emploi-population pour les adultes de 25 à 54 ans a diminué, mais demeure exceptionnellement élevé : depuis 2015, le taux d'emploi au Québec est supérieur à la moyenne nationale. Ce taux a favorisé l'achat d'habitations.

Taux d'intérêt

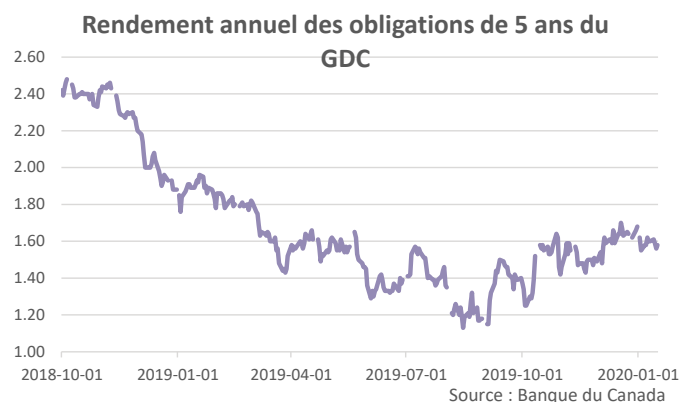
Le taux de rendement annuel des obligations de cinq ans du gouvernement du Canada est maintenant plus ou moins ce qu'il devrait être, c'est-à-dire 1,57 % (en date du 16 janvier), ce qui se situe dans la fourchette de 1,5 à 1,75 % qui nous semble appropriée. Nous ne nous attendons pas à ce que ces rendements changent sensiblement au cours des prochains mois. Notre estimation d'un taux d'intérêt hypothécaire type annoncé en « offre spéciale » (taux fixe de 5 ans des grands prêteurs) est de 2,85 % depuis le début de novembre.

En raison d'une concurrence féroce, l'écart entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires reste mince (de 1,2 à 1,3 point contre une moyenne à long terme de 1,8 point). Les taux variables n'ont pas changé (notre estimation demeure à 2,95 %).

Marchés locatifs

Chaque année, en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement mène une enquête exhaustive sur les marchés locatifs résidentiels au Canada. Les résultats pour 2019 ont été publiés le 15 janvier. Pour les régions urbaines du Québec, le taux d'inoccupation était de 1,8 % en octobre 2019, soit le cinquième taux le plus bas des trois dernières décennies. Le taux moyen d'inoccupation pour la période illustrée dans ce graphique est de 3,7 %.

Nous attribuons la réduction du nombre de logements vacants de 2017 à 2019 à une production insuffisante de nouveaux logements. Il ne s'agit pas seulement de la construction de logements locatifs : la production insuffisante de logements pour la propriété réduit les mouvements des loyers. En 2019, environ 44 600 logements ont été achevés. Ce chiffre est de 7 % supérieur à la moyenne sur 20 ans, mais à une époque où la vigueur de l'emploi (et la croissance de la population) créent un besoin de nouveaux logements.

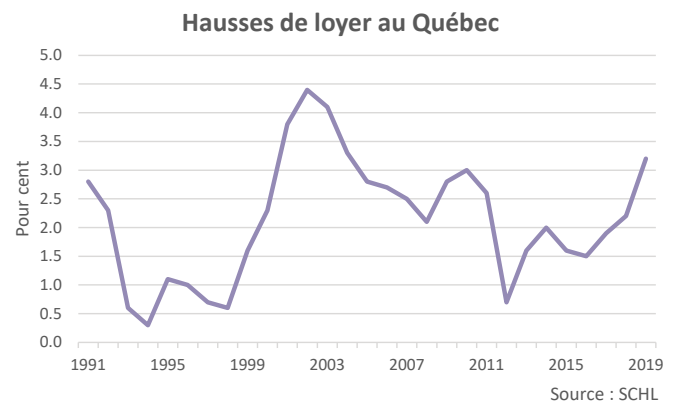
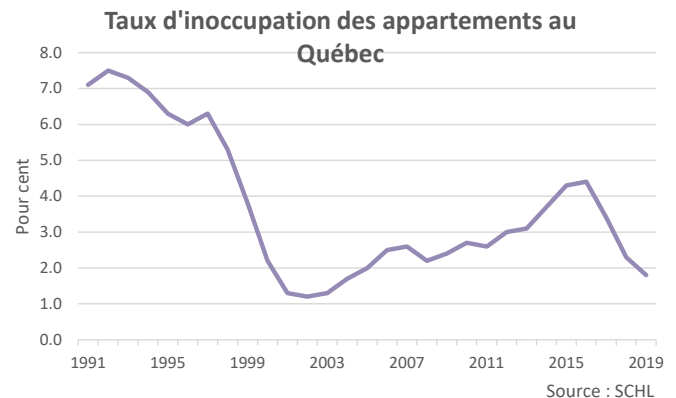




Marchés locatifs (Suite)

Selon les tendances en matière de mises en chantier (comme on l'a montré plus tôt), le taux d'inoccupation pourrait ne pas beaucoup changer en 2020 et en 2021, mais nous devrions continuer de voir des pressions à la hausse sur les loyers. La SCHL estime que les loyers ont augmenté de 3,2 % au cours de la dernière année, soit le cinquième taux d'augmentation le plus rapide de cet ensemble de données.

On entend parfois dire qu'un taux de vacance sain est de 3 %. J'ai étudié les origines de cette affirmation et, pour autant que je sache, elle n'est validée par aucune recherche. En réponse, j'ai calculé les relations statistiques entre les taux d'inoccupation et les augmentations de loyer. Pour le Québec, on devrait s'attendre à ce que les loyers augmentent de 2 % par année alors que le taux d'inoccupation est de 3,6 %. Telle est notre opinion sur un taux d'inoccupation sain (« marché équilibré »). Les taux d'inoccupation calculés sur le marché équilibré varient selon les provinces et les villes du Canada. Pour l'ensemble du Canada, le seuil est estimé à 3,7 %.



Déni de responsabilité

Ce rapport a été compilé à l'aide de données et de sources jugées fiables. Professionnels hypothécaires du Canada inc. n'accepte aucune responsabilité pour les données ou les conclusions contenues dans le présent document. Compilé par Will Dunning, 16 janvier 2020. Droit d'auteur : Professionnels hypothécaires du Canada 2020.