

MISE À JOUR DES PRÉVISIONS DE MARCHÉ 2022

CONTEXTE

Depuis notre événement Fenêtre sur le marché immobilier de décembre, durant lequel nous avons dévoilé nos prévisions pour 2022, l'évolution du marché nous amène à faire une mise à jour sur la situation et sur nos prévisions.

Un des points centraux de notre scénario prévisionnel était celui du retour à la hausse des taux d'intérêt après trois années à un plancher historique.

La remontée surprise du niveau d'inflation en raison des conséquences perturbatrices des mesures sanitaires sur les chaînes d'approvisionnement mondiales, dans un contexte de forte reprise de l'économie, avait été effectivement ciblé comme un élément qui serait à l'origine d'une hausse significative des taux d'intérêt et d'un ralentissement de l'activité transactionnelle en 2022.

L'anticipation de pressions inflationnistes plus sérieuses s'était déjà manifestée sur le marché obligataire par un retour à la hausse de leurs rendements durant la seconde moitié de 2021. Cette hausse s'était répercutée sur les taux hypothécaires fixes 5 ans qui sont remontés avec de l'avance et plus rapidement que les taux hypothécaires variables, ces derniers étant directement liés à la politique monétaire de la Banque Centrale du Canada, soit la hausse du taux directeur pour freiner l'activité économique et, ultimement, l'inflation.

Il n'est pas surprenant que, dans ces conditions, beaucoup de ménages aient réservé leur taux de financement hypothécaire depuis l'annonce de la Banque Centrale qu'elle resserrait sa politique monétaire en 2022 pour contrer l'inflation. Près d'un acheteur sur deux a préféré choisir de se qualifier avec une hypothèque à taux variable plutôt qu'à taux fixe pour bénéficier d'un écart de taux très favorable, jusqu'à récemment. Cet engouement s'est accéléré depuis octobre 2021 avec l'élargissement des écarts de taux.

En décembre dernier, notre scénario de hausse de taux était donc agressif, car plus ample et rapide, que ce que prévoyaient d'autres économistes, puisque nous anticipions déjà une hausse plus forte de l'inflation. Ce scénario nous a mécaniquement amenés à prévoir un nombre de transactions en baisse pour 2022 avec 95 000 ventes attendues. Du même coup, avec la baisse de l'activité et l'atteinte d'un nouveau sommet du prix des maisons et de la vie dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, nous nous attendions à une remontée des inscriptions en vigueur et une correction des prix au deuxième semestre de 2022. Ce changement de direction aurait succédé à un premier semestre de croissance, pour clore l'année avec une hausse totale des prix de 3 % pour les unifamiliales à l'échelle provinciale. Nous avons alors sous-estimé la force de l'effet d'anticipation des ménages face aux annonces de hausse du taux d'intérêt directeur de la Banque du Canada. De nombreux acheteurs ont devancé leur achat avant que les taux hypothécaires ne remontent davantage, à commencer par les taux hypothécaires fixes 5 ans. De fait, de nombreux emprunteurs qui avaient en main une approbation de prêt avec un faible taux d'intérêt garanti pour quelques mois sont passés à l'action rapidement durant le premier semestre de 2022.

Un autre élément important que nous ne pouvions prévoir était l'invasion russe de l'Ukraine et le conflit militaire aux ramifications géopolitiques et économiques majeures qui en résulte. Les ramifications géopolitiques et économiques se caractérisent en premier lieu par la flambée du prix de l'énergie et des denrées alimentaires, dépassant notre scénario inflationniste qui était déjà dans la fourchette haute comparée à celle de la plupart des institutions financières et le retour à un cycle haussier des taux d'intérêt très agressif.



Ainsi, plusieurs éléments sont à prendre en considération pour le deuxième semestre de 2022 et seront déterminants pour l'évolution des ventes, des inscriptions et des prix au Québec :

VENTES :

- La dilution du nombre d'acheteurs bénéficiant de préqualification à des taux hypothécaires de fin d'année 2021/début 2022 auprès de leur institution financière.
- La confrontation d'un nombre plus important d'acheteurs aux niveaux actuels des taux d'intérêt hypothécaires fixes et variables en vigueur avec un fort accroissement des enjeux de qualification et d'accession à la propriété. Les tests de tension impliquent la capacité d'assumer des mensualités hypothécaires de 20 % à 30 % supérieures à celles qu'il était possible de souscrire pour un même emprunt au début de 2022.
- La convergence des taux hypothécaires variables vers le niveau des taux hypothécaires fixes. Leur remontée n'est pas terminée, car on s'attend à au moins deux autres serrages de vis par la Banque du Canada d'ici la fin de l'année, car l'inflation est bien ancrée et le taux d'intérêt directeur réel¹ encore nettement négatif et modérément efficace pour la contrer.
- La combinaison d'une forte hausse des taux d'intérêt et l'atteinte du sommet historique des prix médians au Québec, en hausse de 50 % à 100 % selon les régions depuis 5 ans. Cette situation conduira à une accélération de la hausse des inscriptions en vigueur, participant de manière toutefois plus marginale qu'il y a quelque mois seulement, au maintien d'une activité transactionnelle relativement soutenue.



INSCRIPTIONS :

- Avec le ralentissement de l'activité essentiellement attribuable à la hausse fulgurante des prix depuis deux ans et l'ampleur historique de la remontée des taux d'intérêt en quelques mois seulement (nous n'avions pas vu ça depuis 1998), les inscriptions en vigueur remontent depuis la fin de l'hiver, comme nous l'avions prévu.
- Ce mouvement haussier devrait s'accroître avec le changement de la psychologie des vendeurs et des acheteurs avec l'évolution du marché.
- Les vendeurs sont plus enclins à vendre avant que les conditions du marché ne leur soient moins favorables, engendrant de niveaux de surenchères moins élevés et de possibles replis des prix médians selon les caractéristiques de leur propriété et leur localisation.
- De nombreux acheteurs ont pu profiter de mises de fonds suffisantes et de capacité de paiement des mensualités exigées par les tests de tension pour pouvoir acheter une nouvelle propriété sans vendre leur propriété actuelle. En effet, les offres d'achat conditionnelles à la vente d'une maison sont systématiquement non considérées dans le contexte de surchauffe et de surenchères qui prévalait jusqu'ici. Ces derniers s'empressent donc de vendre leur propriété craignant de vendre au-dessous de la valeur exigée.
- Par ailleurs, du côté des acheteurs, ces derniers sont de plus en plus nombreux à remettre leur projet d'acquisition, notamment la crainte de rater le bateau pourrait évoluer en crainte de payer trop cher ou de se retrouver avec un capital immobilier dans le rouge. Cette préoccupation sera particulièrement répandue parmi les personnes qui mettent une faible mise de fonds.
- La logique est la même pour les investisseurs-propriétaires qui se financent avec un haut niveau de levier, notamment la marge de crédit hypothécaire pour les plus opportunistes. Ces derniers sortent du marché en vendant au plus vite les propriétés acquises pour encaisser leur gain en capital et rembourser leurs prêts avant que les conditions de marché ne soient moins favorables. Par ailleurs, ils investissent beaucoup moins sur le mode spéculatif, les taux de financement grugeant les rendements attendus.
- La tendance haussière du nombre d'inscriptions en vigueur entamée au début du printemps s'accroîtra durant la deuxième partie de l'année et se généralisera aux régions plus éloignées du sud de la province (jusqu'ici peu sensibles à la hausse des taux d'intérêt) participant ainsi à un processus de détente du marché alors que le niveau d'activité aura tendance à faiblir avec le retour de propriétés sur le marché.

1 Taux d'intérêt directeur moins le taux d'inflation

PRIX

- La détente du marché se traduira par une baisse de plus en plus significative de la proportion de ventes conclues pour donner suite à un processus de surenchères avec des écarts de prix transigés vs affichés supérieurs ou égaux à 10 %. La chute attendue de cette proportion se généralisera aux proportions de surenchères avec des écarts inférieurs à 10 %.
- Ce processus pourrait s'accompagner d'un décrochage des prix, une première correction dont l'amplitude est difficile à déterminer, mais qui pourrait atteindre les -10 % (par rapport au sommet atteint en mai dernier) au cours des 6 derniers mois de l'année 2022. Les marchés qui ont été les plus exposés à la surchauffe depuis 2018 et à la surenchère durant la pandémie seront les premiers touchés par cette baisse. On parle en particulier de la région de Montréal et de Gatineau.
- Lors de nos prévisions de la fin d'année de 2021, nous avons sous-estimé le fort engouement des acheteurs pour acquérir une propriété avant que les taux remontent. Cet engouement a entraîné un regain de surenchères et une hausse soutenue des prix au cours des 3 premiers mois de l'année.
- Cela étant dit, comme anticipé, le nombre de transactions dans le haut de gamme tend à décliner plus rapidement, ce qui est normal dans un contexte de ralentissement de marché. L'effet de composition sur les prix qui prévalait avec la forte augmentation des transactions dans ce segment au cours des trois dernières années devrait avoir l'effet inverse au cours des prochains mois, impliquant un effet plus prononcé de baisse de prix au niveau agrégé sans que cela se répercute réellement à tous les segments de prix.

CONCLUSION ET RÉVISION DES PRÉVISIONS

- En 2022, l'activité transactionnelle devrait être d'un bon niveau malgré le ralentissement en cours. La forte activité du début d'année 2022 compensera une baisse des ventes plus sensible durant la deuxième partie de l'année. Ce scénario est légèrement inférieur à ce que nous avons prévu, autour de 93 000 ventes pour 2022 au total pour la province.
- Dans l'ensemble, pour 2022, la croissance du prix médian des unifamiliales à l'échelle provinciale devrait se maintenir à des niveaux proches des deux chiffres. Toutefois, l'essentiel de la forte croissance s'est concentré au cours des 6 premiers mois de l'année autour de 21 %, en partie grâce aux régions hors RMR de Montréal, davantage en mode rattrapage.
- Cette forte pression sur les prix est souvent expliquée par le maintien d'une proportion élevée des transactions conclues à la suite d'un processus de surenchères, ce que nous avons sous-estimé.
- En revanche, le déclin de la surenchère pour la balance de l'année pourrait se traduire par des corrections de prix plus abruptes dans plusieurs marchés entre juillet et décembre 2022.
- Déjà l'indice des prix des propriétés (IPP) dans la RMR de Montréal et même de Québec indique une baisse des prix sensible depuis mai. Cet indicateur de prix avancé permet d'anticiper une correction des prix médians qui pourrait aussi concerner le marché de Québec, bien que de façon beaucoup plus modérée.
- Au bout du compte, la croissance des prix médians devrait être de 8 à 10 % en 2022 au niveau provincial, pour l'unifamiliale, ce qui reste supérieur à ce que nous avons prévu initialement. Évidemment, cette croissance devrait être plus basse pour la région de Montréal.

