

Montréal



Lukas Jasmin-Tucci
Analyste principal, Économie

La croissance des prix dans la RMR de Montréal s'accélère et dépasse depuis maintenant deux trimestres le seuil où les signes d'accélération des prix sont problématiques.

Aperçu des résultats* RMR de Montréal

| | févr. 2020 | sept. 2020 |
|------------------------|------------|------------|
| Surchauffe | ■ | ■ |
| Accélération des prix | ■ | ■ |
| Surévaluation | ■ | ■ |
| Construction excessive | ■ | ■ |
| Évaluation globale | ■ | ■ |

Degré de vulnérabilité ■ Faible ■ Modéré ■ Élevé

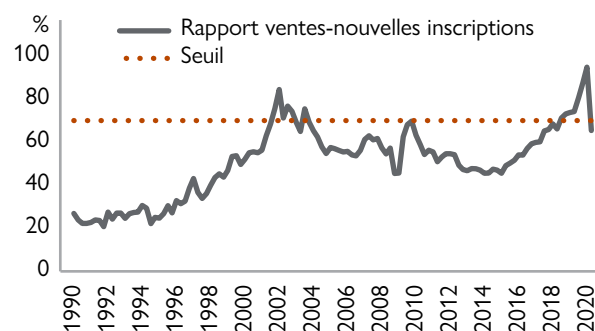
* Les résultats sont fondés sur les données de la fin juin 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2019) et les renseignements sur le marché disponibles en août 2020. Pour que les intervenants du marché de l'habitation disposent d'informations actuelles, le cadre de surévaluation repose ici sur des estimations provisoires de certains facteurs fondamentaux du marché au deuxième trimestre de 2020. Les calculs et les cotes de surévaluation définitifs seront présentés dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque les données définitives sur ces facteurs fondamentaux seront disponibles.

Selon le cadre analytique d'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation est demeuré faible dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal au deuxième trimestre de 2020. Toutefois, le marché de la revente montréalais continue de présenter des signes de surchauffe, et cette situation entraîne de la pression à la hausse sur les prix, alors que des signes d'accélération de la croissance des prix sont maintenant présents. L'émergence possible de déséquilibres additionnels continuera d'être étroitement surveillée.

Des signes de surchauffe sont encore détectés sur le marché de l'habitation montréalais

Au deuxième trimestre de 2020, des signes de surchauffe ont continué d'être présents dans la RMR de Montréal, malgré que le ratio ventes-nouvelles inscriptions (données désaisonnalisées) soit passé sous le seuil problématique¹⁵. Le ratio s'était maintenu au-delà de ce seuil lors des sept trimestres précédents (voir la figure 1).

Figure 1 : Signes de surchauffe à Montréal



Sources : APCIQ et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T2 2020

La demande, représentée par les ventes, a fortement chuté en raison des mesures de confinement liées à la pandémie de COVID-19. La nouvelle offre, représentée par les nouvelles inscriptions, a également enregistré un repli, mais de moins grande ampleur que pour les ventes. Cette baisse soudaine du ratio pourrait n'être que temporaire, comme l'indiquent déjà les données de juillet. De plus, l'offre demeure toujours limitée dans la région du Grand Montréal. Pour ces raisons, des signes modérés de surchauffe sont encore détectés sur le marché de l'habitation montréalais.

Par ailleurs, le ratio inscriptions en vigueur-ventes¹⁶, autre indicateur de l'état du marché, favorise encore les vendeurs¹⁷ malgré les quelques changements soudains et temporaires survenus dans le contexte de la pandémie. Les conditions de marché sont à l'avantage des vendeurs pour les maisons unifamiliales depuis près de quatre ans, alors qu'elles le sont depuis un peu plus de deux ans pour les copropriétés.

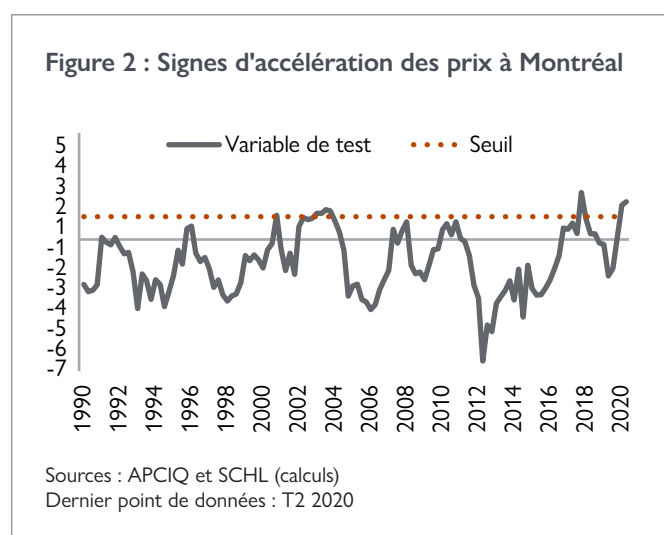
¹⁵ Ce seuil est établi à 70 %.

¹⁶ Alors que le ratio ventes-nouvelles inscriptions nous renseigne sur le niveau des ventes par rapport au rythme des nouvelles inscriptions sur le marché de la revente, le ratio inscriptions en vigueur-ventes nous indique plutôt le niveau du stock par rapport au rythme des ventes.

¹⁷ Dans un marché favorable aux vendeurs, le ratio est inférieur à 8 vendeurs (inscriptions en vigueur) pour un acheteur (ventes Centris®). Dans un marché favorable aux vendeurs, ceux-ci ont plus de pouvoir de négociation que les acheteurs, de sorte que les hausses de prix sont généralement plus prononcées.

Les signes d'accélération de la croissance des prix sont maintenant modérés

Au deuxième trimestre de 2020, les signes d'accélération des prix sont passés de faibles à modérés dans la RMR de Montréal, puisque le rythme de la croissance des prix des logements a augmenté rapidement. Le prix Centris® moyen des habitations existantes a augmenté de 11,8 % par rapport à la même période en 2019, la plus forte croissance en plus de 15 ans. Cette augmentation des prix fait suite à une hausse de 11,7 % au premier trimestre de 2020. La croissance des prix dépasse depuis maintenant deux trimestres le seuil où les signes d'accélération des prix sont problématiques (voir la figure 2).



Malgré les pertes d'emplois et les mesures liées à la pandémie de COVID-19 qui ont mis le marché sur pause, la demande a repris de la vigueur après le confinement dans le Grand Montréal. Avec une offre qui n'a jamais été aussi faible depuis au moins 16 ans, la croissance des prix a donc elle aussi repris son rythme d'avant la pandémie; les conditions de marché demeurent serrées, ce qui accentue la pression à la hausse sur les prix. L'indicateur de l'accélération de la croissance des prix demeurera donc sous surveillance durant les prochains mois.

Les signes de surévaluation sont demeurés faibles

Au deuxième trimestre de 2020, les indicateurs économiques et démographiques ont continué de justifier les prix observés sur le marché de l'habitation montréalais. Le modèle ne décelait pas de déséquilibre important entre les prix réels¹⁸

des habitations et le niveau de prix dicté par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation, comme le revenu personnel disponible et la population. Ainsi, l'EMH ne détectait pas de signes notables de surévaluation.

Toutefois, l'écart entre les prix réels et ceux dictés par les facteurs fondamentaux s'est accru au cours des derniers trimestres, s'approchant du seuil critique. En effet, tandis que les prix réels des habitations (corrégés de l'inflation)¹⁹ étaient tous en forte hausse, des gains plus légers étaient observés du côté de certains facteurs fondamentaux qui soutiennent l'augmentation des prix, tels que la croissance de la population des 25 à 34 ans et le revenu personnel disponible. De plus, cet écart aurait vraisemblablement été accentué sans les mesures de soutien financier du gouvernement. L'indicateur de surévaluation devra donc continuer d'être surveillé étroitement au cours des prochains mois.

Les signes de construction excessive sont restés négligeables

Au deuxième trimestre de 2020, les deux indicateurs de construction excessive, soit le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants et le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels, permettaient de conclure à un contexte de signes faibles de construction excessive.

Le nombre de logements achevés et invendus par 10 000 habitants a atteint son niveau le plus faible en près de 20 ans dans la RMR de Montréal. Au cours des dernières années, la hausse de la demande, combinée au ralentissement des mises en chantier de logements en propriété absolue et de copropriétés²⁰, a permis au stock d'habitations neuves invendues de décroître. Bien que les ventes de copropriétés neuves aient fortement chuté au deuxième trimestre de 2020²¹, le nombre de logements neufs invendus demeure loin du seuil où des signes de construction excessive seraient présents.

Quant au taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels, il a connu en 2019 une troisième baisse annuelle consécutive (il est passé de 3,9 % en 2016 à 1,5 % en 2019²²). Cette situation est attribuable à la hausse de la demande de logements locatifs traditionnels, soutenue plus particulièrement par un accroissement marqué du solde migratoire. L'impact des restrictions aux frontières liées à la pandémie demeurera donc à surveiller pour cet indicateur en 2020.

 [Retour à la table des matières](#)

¹⁸ Prix observés rajustés selon l'inflation.

¹⁹ Plusieurs indicateurs de prix différents sont utilisés afin d'obtenir une évaluation du marché plus complète.

²⁰ De 2015 à 2019, la moyenne annuelle des mises en chantier de logements en propriété absolue et de copropriétés a été de 12 500, alors qu'elle s'élevait à environ 17 000 de 2010 à 2014.

²¹ Source : Groupe Altus.

²² Enquête sur les logements locatifs, SCHL.