La folie de l'immobilier s'estompe dans le Sud-Est

Alors que l'augmentation du taux directeur de la Banque du Canada a réussi à faire baisser le prix de l'immobilier dans plusieurs villes canadiennes, le Nouveau-Brunswick semble faire bande à part et plusieurs observateurs prédisent qu'il faudra du temps avant de voir la tendance se renverser, particulièrement dans le sud-est de la province.

Justin Dupuis
justin.dupuis@acadienouvelle.com

Il s'est vendu 14,7% moins de maisons dans le Grand Moncton en juillet de cette année qu'en 2021. - Acadie Nouvelle: Justin Dupuis

Afin de tempérer l'inflation qui pèse sur le pays, la Banque du Canada a augmenté son taux directeur de 1,5% depuis avril.

L'objectif de cette mesure semble avoir porté ses fruits dans plusieurs villes canadiennes. À Toronto, les statistiques de juillet indiquent que le nombre de maisons vendues a chuté de 47%. Depuis six mois, le prix moyen des propriétés a reculé de 14% . À Vancouver, les prix ont descendus de 5% depuis mai.

Dans le sud-est du Nouveau-Brunswick, la diminution de la valeur de l'immobilier tarde à se concrétiser.

«Les prix n'augmentent plus aussi rapidement que ce que nous avons vu dans les dernières années, explique Mike Power, président de l'association d'agents immobiliers Realtors du Grand Moncton. Il y a quelques mois, on voyait le prix des maisons augmenter de 2 ou 3% par mois. De mai à juin, l'augmentation a été d'un demi-point de pourcentage et c'est la même chose de juin à juillet.»

D'après des statistiques compilées par l'Association canadienne de l'immeuble, il s'est vendu 14,7% moins de maisons dans le Grand Moncton en juillet de cette année qu'en 2021.

Claude Williams, un agent immobilier chez Keller Williams Capital Realty, note que les stocks sont maintenant plus importants. En avril, il y avait environ 400 maisons sur le marché dans le Grand Moncton alors qu'il y en avait plus de 1100 cette semaine.

«Les choses ont ralenti au niveau des ventes, mais l'inventaire a augmenté. En avril, on était vraiment dans un marché de vendeurs. Là, les choses se sont équilibrées et c'est un peu plus favorable aux acheteurs», analyse-t-il.

L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PLUS DIFFICILE

La Banque du Canada utilise l'augmentation des taux d'intérêt comme outil afin de décourager l'achat, ce qui fait chuter la demande et réduit l'inflation.

D'après l'économiste Richard Saillant, il ne fait aucun doute que cette mesure aura un impact sur les acheteurs.

> «C'est clair et net que la hausse dramatique du taux directeur a un impact sur les propriétaires ou ceux qui aspirent à le devenir. Ça rend le marché du logement beaucoup moins abordable», dit l'économiste.

M. Williams dit en effet avoir constaté que l'augmentation du taux directeur freine les achats des Néo-Brunswickois souhaitant acheter leur première maison.

«Depuis deux ans, les gens qui essaient d'accéder à la propriété ont eu plus de difficulté à le faire à cause de l'augmentation substantielle des prix de l'immobilier. Maintenant, l'augmentation des taux d'intérêt ne facilite pas les choses», affirme M. Williams.

Selon Pierre-Marcel Desjardins, économiste et directeur de l'École des hautes études publiques de l'Université de Moncton, il est un peu tôt pour savoir si l'augmentation des taux d'intérêt, qui pourraient encore grimper cet automne, aura le même impact chez nous qu'ailleurs au pays.

«Selon moi, ça va avoir un impact, prédit-il. On ne va pas nécessairement voir le marché s'effondrer, mais si rien n'avait été fait, c'est sûr que la demande et les prix auraient continué d'augmenter. Là, on est en train de freiner l'augmentation. Est-ce que ça va commencer à se stabiliser, voire diminuer, potentiellement? On verra, mais ce n'est pas quelque chose qui se fait instantanément.»

M. Desjardins croit toutefois que les mesures visant à refroidir le marché immobilier pourraient avoir moins d'impact chez nous si celles-ci poussent des citoyens de plus grands centres à s'installer au Nouveau-Brunswick parce que les logements y sont plus abordables.

Même si certains experts prédisent que les taux d'inflation pourraient permettre une correction des prix de l'ordre de 20% dans certaines régions du pays, M. Saillant prédit que ce ne sera pas le cas en raison des nouveaux arrivants.

«La hausse dramatique des taux hypothécaires à l'échelle du pays aggrave la crise de l'abordabilité dans des endroits comme l'Ontario où les prix des logements sont beaucoup plus élevés. Il se peut que ça puisse prolonger ou renforcer le principal moteur de la hausse des prix au Nouveau-Brunswick, soit la demande extérieure provenant de ceux que j'appelle les réfugiés du logement du sud de l'Ontario.» ■

Un marché plus équilibré

Bien que le marché du sud-est du Nouveau-Brunswick ne semble pas se refroidir aussi rapidement qu'ailleurs au pays, Realtors du Grand Moncton croit néanmoins que la folie immobilière de l'an dernier semble s'être quelque peu estompée.

Depuis un an, les offres multiples, les surenchères et les ventes au-dessus du prix demandé étaient chose courante. Au cours des derniers mois, c'est beaucoup moins fréquent, affirme Mike Power, président de Realtors du Grand Moncton.

Claude Williams, dont le territoire de vente s'étend de Cap-Pelé jusqu'à Saint-Louis de Kent, dit observer le même phénomène en région rurale.

«Il y a beaucoup moins de surenchères et les gens acceptent beaucoup moins de faire des offres d'achat sans condition», dit-il. - AN