

Perspectives du marché immobilier en 2011 : légère modération en vue

Principalement en raison d'une remontée graduelle des taux hypothécaires et de la réduction de la période maximale d'amortissement des prêts hypothécaires de 35 à 30 ans¹, le nombre de transactions MLS® au Québec devrait ralentir légèrement en 2011. De plus, les hausses de prix devraient être un peu plus modestes, dans un marché qui demeurera tout de même à l'avantage des vendeurs.

Après un fort rebond de l'activité économique au Canada en début d'année 2010, la reprise a par la suite connu des ratés, notamment à cause d'un fléchissement des exportations et des investissements. Cette instabilité quant à la vigueur de la relance, conjuguée à l'incertitude sur les marchés financiers internationaux, a eu pour effet de retarder la hausse des taux d'intérêt de long terme pourtant attendue l'an dernier. Les taux hypothécaires de cinq ans ont même clôturé l'année 2010 à un creux de plus de 50 ans. Cela n'est que partie remise. Au fur et à mesure que la reprise économique mondiale se solidifiera et que les investisseurs reprendront lentement goût aux actifs financiers plus risqués, on devrait voir les taux d'intérêt obligataires remonter, entraînant du même coup une hausse graduelle des taux hypothécaires de cinq ans. Les taux hypothécaires de cinq ans pourraient être de 0,75 % à 1 point de pourcentage plus élevés² à la fin de 2011, selon la vigueur de la reprise économique.

Comme au Canada, la reprise économique au Québec a été moins vigoureuse qu'attendu en 2010. Malgré cela, la province a pu compter l'an dernier sur la création de 101 800 emplois³ et sur une amélioration du bilan migratoire pour soutenir la demande d'habitations.

Sur le marché immobilier résidentiel au Québec, 2010 a débuté en lion, avec des niveaux de transactions inégalés de janvier à avril. Mais on a assisté à une certaine accalmie par la suite, avec huit baisses mensuelles consécutives des ventes.

Aussi, la tendance en ce qui a trait aux inscriptions en vigueur s'est renversée à l'automne. Après plusieurs mois de baisses ininterrompues, l'inventaire de propriétés à vendre dans le système MLS® est reparti à la hausse. Cette tendance devrait se poursuivre en 2011. On s'attend à une légère remontée des inscriptions en vigueur tout au long de l'année. Le relèvement des inscriptions en vigueur conjugué à un léger ralentissement au chapitre des ventes devrait conduire à une détente graduelle des conditions de marché en 2011, ce qui devrait donner lieu à des progressions de prix un peu plus faibles. Toutefois, le marché restera à la faveur des vendeurs pour la plupart des catégories de propriété, et ce, dans la grande majorité des centres urbains de la province.

Les conditions demeureront bonnes pour la demande de propriétés en 2011. En dépit de la hausse attendue, les taux hypothécaires seront toujours à des niveaux historiquement bas. Aussi, la confiance des consommateurs québécois devrait se maintenir, voire se raffermir. Finalement, du côté de l'offre, la faible proportion de prêts hypothécaires en souffrance ne menace aucunement de déséquilibrer le marché de la vente au cours des mois à venir.

Les taux hypothécaires de cinq ans pourraient être de 0,75 % à 1 % point de pourcentage plus élevés à la fin de 2011, selon la vigueur de la reprise économique.

Le relèvement des inscriptions en vigueur conjugué à un léger ralentissement au chapitre des ventes devrait conduire à une détente graduelle des conditions de marché en 2011, ce qui devrait donner lieu à des progressions de prix un peu plus faibles.

¹ Cette mesure entrera en vigueur le 18 mars 2011.

² Par rapport au taux de 5,19 % à la fin de 2010 (taux administrés des banques à charte canadiennes).

³ Variation entre décembre 2009 et décembre 2010. Source : Statistique Canada.

Toutefois, selon les nouvelles règles relatives à l'assurance prêt hypothécaire qui entreront en vigueur le 18 mars prochain, la période maximale d'amortissement des nouveaux prêts hypothécaire dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 % sera réduite de 35 à 30 ans. Cette mesure est susceptible de freiner quelque peu le nombre de transactions et la croissance des prix en 2011.

En conclusion, la FCIQ prévoit une baisse de 4 % des ventes résidentielles MLS® à l'échelle de la province en 2011. En ce qui a trait à la croissance des prix, on anticipe une augmentation de 4 % du prix médian des maisons unifamiliales au Québec en 2011. Tant au chapitre du nombre de ventes que de la progression des prix, il s'agira d'une modération par rapport aux résultats de 2010 (+ 1 % pour le nombre de ventes et + 7 % pour la hausse des prix). La copropriété continuera d'être la catégorie de propriété la plus performante, en raison des tendances démographiques qui lui sont favorables⁴.

En conclusion, la FCIQ prévoit une baisse de 4 % des ventes résidentielles MLS® à l'échelle de la province en 2011. En ce qui a trait à la croissance des prix, on anticipe une augmentation de 4 % du prix médian des maisons unifamiliales au Québec en 2011.

Prévisions résidentielles MLS® pour 2011

Province de Québec

	Nombre de ventes résidentielles		Prix médian de l'unifamiliale	
		Variation		Variation
2006	71 619	2 %	166 000 \$	6 %
2007	80 647	13 %	178 500 \$	8 %
2008	76 754	-5 %	186 500 \$	4 %
2009	79 111	3 %	195 000 \$	5 %
2010	80 126	1 %	209 500 \$	7 %
2011p	77 000	-4 %	217 000 \$	4 %

Source : FCIQ par Centris®

⁴ Voir « [Marché de la revente et tendances démographiques au Québec](#) », FCIQ, février 2010.