

## Rééquilibrage du marché immobilier dans la région de Montréal en 2013

**Île-des-Sœurs, le 16 janvier 2014** – La Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM) vient de publier les statistiques du marché immobilier résidentiel de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal établies d'après la base de données provinciale Centris® des courtiers immobiliers. Ainsi, 36 522 ventes résidentielles ont été réalisées au cours de 2013, ce qui représente une baisse de 9 % par rapport à 2012. Il s'agit de la troisième baisse annuelle consécutive et il s'agit de la première fois depuis 2006 que le niveau des ventes retombe sous la barre des 40 000 unités.

Dans la RMR de Montréal, le début de 2013 s'est inscrit dans la suite de la deuxième moitié de l'année 2012 avec des baisses de ventes de 19 % au premier trimestre et de 10 % au deuxième trimestre. Le marché montréalais s'est stabilisé en deuxième moitié d'année, avec une légère hausse de 2 % au cours du troisième trimestre, suivi d'un léger recul de 2 % au dernier trimestre.

« Les effets des nouvelles règles hypothécaires plus restrictives, entrées en vigueur en juillet 2012, ont continué de se faire ressentir en 2013 », indique Patrick Juanéda, président du conseil d'administration de la CIGM et porte-parole de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) pour cette région. « Les trois catégories de propriété ont toutes été affectées par le ralentissement », ajoute-t-il. Ainsi, les ventes d'unifamiliales ont fléchi de 8 % et celles de copropriétés de 9 %. Les ventes de plex ont pour leur part enregistré la plus forte baisse avec un recul de 11 % par rapport à 2012.

Par secteur géographique, le nombre de transactions a fléchi de 10 % sur l'île de Montréal et de 11 % dans le secteur de Vaudreuil-Soulanges en 2013. Sur la Rive-Sud et sur la Rive-Nord, la baisse des ventes a été moins prononcée avec des diminutions respectives de -6 % et de -7 % par rapport à 2012. Finalement, c'est du côté de Laval que la plus forte baisse a été enregistrée avec 14 % de transactions en moins par rapport à l'année précédente.

Le nombre de propriétés à vendre était en hausse (+13 %) pour une troisième année consécutive dans la région montréalaise. C'est encore une fois du côté de la copropriété (+22 %) que l'augmentation de l'offre a été la plus marquée, alors que les hausses ont été moins prononcées pour le plex (+7 %) et l'unifamiliale (+8 %).

« Le marché de Montréal, qui de manière générale avantageait les vendeurs, a connu un rééquilibrage en 2013, conséquence du ralentissement de l'activité et d'une augmentation de l'offre », remarque Paul Cardinal, directeur du service Analyse du marché de la Fédération des chambres immobilières du Québec. « La détente des conditions du marché a été plus marquée pour la copropriété, puisqu'après être devenu équilibré en 2012, ce segment du marché est passé à l'avantage des acheteurs en 2013 », ajoute-t-il.

De fait, la croissance des prix a continué de ralentir en 2013 dans la région de Montréal. Ainsi, à l'échelle de la région métropolitaine, les hausses de prix en 2013 ont été de l'ordre de 2 % pour l'unifamiliale et le plex. Le prix médian de la copropriété est quant à lui demeuré stable par rapport à 2012. Il s'agit dans tous les cas de progressions moindres que ce que l'on avait observé au cours des dernières années.

### Atterrissage en douceur pour le marché immobilier québécois en 2013

La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) vient de publier les statistiques du marché immobilier résidentiel de la province de Québec établies d'après la base de données provinciale Centris® des courtiers immobiliers. Ainsi, 71 265 ventes résidentielles ont été réalisées en 2013, ce qui représente une baisse de 8 % par rapport à 2012. L'unifamiliale, qui avait été la seule catégorie à afficher une hausse du nombre de transactions en 2012, a enregistré la baisse des ventes la moins prononcée (-7 %) avec 50 082 ventes en 2013. Les ventes de plex ont reculé de 9 % avec 6 015 transactions. Le marché de la copropriété a quant à lui connu le ralentissement le plus marqué en 2013 avec 14 788 ventes conclues, soit un recul de 10 % par rapport à 2012.

Une très grande majorité des régions métropolitaines de recensement (RMR) et des agglomérations du Québec ont terminé l'année 2013 avec moins de ventes qu'en 2012. Parmi les RMR, seule celle de Sherbrooke a fait mieux que la moyenne provinciale avec une baisse des ventes de 7 %. À l'opposé, la RMR de Saguenay, qui avait affiché la deuxième meilleure performance en 2012, a cette fois-ci enregistré la plus forte baisse des ventes (-18 %). La plupart des agglomérations ont connu une baisse des ventes en 2013, avec des variations oscillant entre -1 % à Sainte-Agathe et -27 % à Sept-Îles. Parmi les quelques agglomérations qui ont affiché une hausse du nombre de transactions en 2013, notons la bonne performance du marché de Mont-Laurier, qui a enregistré une hausse des ventes de 23 %, affichant ainsi son deuxième meilleur résultat annuel. De manière générale, l'activité en dehors des régions métropolitaines a connu un ralentissement moins important (-4 %) que dans l'ensemble des RMR du Québec (-10 %), ce qui témoigne d'une baisse des ventes moins prononcée pour les agglomérations notamment.

Pour une troisième année consécutive, le nombre d'inscriptions en vigueur a fortement augmenté au Québec en 2013, alors qu'en moyenne près de 71 000 propriétés résidentielles étaient à vendre par l'intermédiaire d'un courtier immobilier, soit une hausse de 9 % par rapport à 2012. « Avec l'augmentation du nombre de propriétés offertes au Québec, les conditions du marché ont continué de se détendre dans plusieurs régions de la province, ce qui s'est traduit, de manière générale, par des hausses de prix bien plus modérée qu'en 2012 », explique Paul Cardinal, directeur du service Analyse du marché de la FCIQ.

Ainsi, la moitié des unifamiliales se sont vendues à un prix supérieur à 225 000 \$, soit un niveau stable par rapport à celui observé en 2012. Les prix médians de la copropriété et des plex sont également demeurés relativement stables en 2013, avec une légère hausse de 1 % chacun. Quatre des six régions métropolitaines de recensement ont continué d'afficher une hausse du prix médian des unifamiliales en 2013, soient Montréal (+2 %), Sherbrooke (+2 %), Québec (+3 %) et Saguenay (+3 %). Ces hausses sont toutefois moins prononcées qu'en 2012. Finalement, le prix médian des unifamiliales est demeuré stable à Gatineau et il a légèrement reculé à Trois-Rivières (-1 %).

« Les effets du resserrement des règles de l'assurance prêt hypothécaire survenu en 2012, qui réduit la période maximale d'amortissement pour les nouveaux prêts hypothécaires assurés à 25 ans, ont continué à se faire ressentir sur le marché immobilier résidentiel en 2013, ce qui a conduit à un rééquilibrage du marché québécois qui, par conséquent, a connu des évolutions de prix plus modérées », justifie M. Cardinal.

### **À propos de la Chambre immobilière du Grand Montréal**

La Chambre immobilière du Grand Montréal est une association à but non lucratif qui compte près de 10 000 membres courtiers immobiliers. Deuxième plus grande chambre au Canada, sa mission est de promouvoir et de protéger activement les intérêts professionnels de ses membres afin qu'ils puissent accomplir avec succès leurs objectifs d'affaires.

### **Plus d'information sur Centris.ca**

Centris.ca est le site Web de l'industrie immobilière québécoise destiné aux consommateurs, où toutes les propriétés à vendre par les courtiers immobiliers au Québec sont réunies à la même adresse. Visitez Centris.ca pour obtenir plus d'information et de statistiques trimestrielles pour l'ensemble de la province de Québec.

### **À propos de la Fédération des chambres immobilières du Québec**

La Fédération des chambres immobilières du Québec est une association à but non lucratif regroupant les douze chambres immobilières du Québec, de même que près de 14 000 courtiers immobiliers qui en sont membres. Sa mission est de promouvoir et de protéger les intérêts de l'industrie immobilière du Québec afin que les chambres et les membres accomplissent avec succès leurs objectifs d'affaires.

-30-

Pour plus d'information sur les statistiques Centris® de chacune des régions de la province, ne manquez pas la sortie du Baromètre FCIQ.

### **Renseignements :**

Sarah Hamel

Tél. : 514-762-0212, poste 216

[sarah.hamel@fcic.ca](mailto:sarah.hamel@fcic.ca)