

Perspectives 2014 du marché immobilier résidentiel au Québec : l'atterrissage en douceur se poursuivra

L'année qui vient de s'achever a été marquée par le début d'un atterrissage en douceur pour le marché immobilier résidentiel au Québec qui, dans l'ensemble, a connu un rééquilibrage, accompagné de hausses de prix plus modérées. Cet atterrissage en douceur devrait se poursuivre en 2014, même si, contrairement à ce que l'on a observé en 2013, le nombre de ventes résidentielles devrait légèrement croître au cours de l'année.

L'environnement économique demeurera généralement favorable

Bien qu'une très légère hausse des taux hypothécaires soit anticipée au cours de la deuxième moitié de 2014, avec l'accélération prévue de la croissance économique mondiale et canadienne, l'environnement économique québécois devrait demeurer généralement favorable au marché immobilier résidentiel puisque d'autres facteurs favoriseront une augmentation de la demande.

En 2013, le marché de l'emploi a connu un bilan plutôt mitigé avec la création de seulement 14 700 postes à l'échelle provinciale, soit une hausse relativement faible d'à peine 0,4 %. Toutefois, la situation du marché de l'emploi devrait s'améliorer légèrement au Québec au cours des douze prochains mois et cela stimulera l'activité du marché immobilier sans pour autant en être le moteur le plus important. En revanche, la croissance démographique des dernières années, elle-même attribuable à une amélioration du solde migratoire net, sera la force principale qui tirera le marché de la revente vers le haut en 2014. Ainsi, le solde migratoire net positif, qui se situe aux alentours de 40 000 personnes pour l'ensemble de la province depuis quelques années maintenant, devrait contribuer à accroître la demande sur le marché immobilier résidentiel québécois. La région de Montréal, qui affiche un solde migratoire net positif d'environ 34 000 personnes depuis quelques années également, est un centre d'attraction important. Son marché immobilier résidentiel devrait donc bénéficier majoritairement des effets de ces évolutions démographiques.

Légère hausse du nombre de transactions et augmentation modérée des inscriptions

Les dernières prévisions de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) laissent entrevoir que quelque 73 500 ventes résidentielles seront réalisées à l'échelle de la province en 2014 par l'intermédiaire du système Centris® des courtiers immobiliers. Cela représentera une hausse de 3 % par rapport à 2013. L'an dernier, principalement en raison de règles hypothécaires plus strictes, les ventes s'étaient repliées de 8 %, enregistrant leur niveau le plus faible en sept ans.

L'année 2013 a été marquée par une hausse prononcée du nombre de propriétés offertes sur le marché québécois. Le nombre d'inscriptions en vigueur a grimpé de 9 % par rapport à 2012, soit une troisième hausse annuelle consécutive. Le nombre de propriétés offertes a ainsi atteint un niveau plus de deux fois supérieur à ce que l'on pouvait observer au début des années 2000. Pour 2014, la FCIQ s'attend à ce que l'on assiste à une hausse très modérée, voire même à une stabilisation du nombre de propriétés à vendre. Dans tous les cas, les changements du côté de l'offre ne devraient pas être assez importants pour affecter les conditions du marché résidentiel québécois qui resteront globalement stables en 2014 dans la plupart des centres urbains de la province : elles demeureront équilibrées pour l'unifamiliale et le plex, et continueront d'avantager légèrement les acheteurs pour la copropriété.

Bien qu'une très légère hausse des taux hypothécaires soit anticipée au cours de la deuxième moitié de 2014, avec l'accélération prévue de la croissance économique mondiale et canadienne, l'environnement économique québécois devrait demeurer généralement favorable au marché immobilier résidentiel.

Les dernières prévisions de la Fédération des chambres immobilières du Québec laissent entrevoir que quelque 73 500 ventes résidentielles seront réalisées à l'échelle de la province en 2014.

Une relative stabilité des prix est à prévoir

En 2014, les pressions sur les prix seront beaucoup plus faibles puisque, dans la grande majorité des centres urbains de la province, le marché immobilier n'avantage plus les vendeurs comme c'était le cas depuis plusieurs années. Avec des conditions de marché qui resteront équilibrées pour l'unifamiliale et le plex, et légèrement à l'avantage des acheteurs pour la copropriété, il faut donc s'attendre à une relative stabilité des prix au cours de la prochaine année. Ainsi, le prix médian des maisons unifamiliales atteindra 226 500 \$ au Québec en 2014, ce qui représente une hausse de 1 % par rapport à 2013, alors qu'il s'est élevé à 225 000 \$.

PRÉVISIONS 2014 - Province de Québec			
			Variation
Nombre de ventes	2013	71 265	8 %
	2014p	73 500	3 %
Prix médian - Unifamiliale	2013	225 000 \$	0 %
	2014p	226 500 \$	1 %

Source : FCIQ

En 2014, les pressions sur les prix seront beaucoup plus faibles puisque, dans la grande majorité des centres urbains de la province, le marché immobilier n'avantage plus les vendeurs comme c'était le cas depuis plusieurs années.

L'ajustement se poursuivra sur le marché de la copropriété à Montréal

Selon la FCIQ, le nombre de ventes conclues par des courtiers immobiliers sur le marché immobilier résidentiel dans la région métropolitaine de Montréal augmentera de 3 % en 2014 pour atteindre 37 600 transactions. Cette augmentation n'effacera toutefois pas la baisse prononcée de 9 % enregistrée l'an dernier à ce chapitre.

Un léger surplus de copropriétés, tant pour le marché de la revente que pour celui du neuf, persistera encore cette année dans la région de Montréal. En effet, les impacts de la baisse des mises en chantier de copropriétés, qui ont reculé de 26 % en 2013, ne se feront réellement ressentir qu'à partir de 2015. Cela laisse donc entrevoir une nouvelle année d'ajustement pour le marché montréalais de la copropriété qui connaîtra encore une augmentation du nombre de propriétés offertes et qui avantagera toujours les acheteurs. En ce qui concerne les autres catégories de propriétés, le marché restera équilibré. Les nouvelles inscriptions d'unifamiliales et de plex n'ayant pas augmenté en 2013, la hausse du nombre de propriétés offertes s'explique par le fait que les propriétés restent plus longtemps sur le marché, avec en moyenne 85 jours pour l'unifamiliale (+7 jours) et 86 jours pour le plex (+11 jours). Une augmentation des nouvelles inscriptions pour ces deux catégories de propriétés est très peu probable en 2014, ce qui ralentira la hausse de l'offre et contribuera à conserver l'équilibre sur le marché de l'unifamiliale et sur celui du plex.

Le prix médian des unifamiliales connaîtra une variation similaire à celle que l'on devrait observer au niveau provincial, soit une augmentation de 1 % avec un prix médian qui atteindra 283 000 \$. En ce qui concerne la copropriété, le prix médian demeurera stable à 227 000 \$.

Un léger surplus de copropriétés, tant pour le marché de la revente que pour celui du neuf, persistera encore cette année dans la région de Montréal.

PRÉVISIONS 2014 - RMR de Montréal			
			Variation
Nombre de ventes	2013	36 522	9 %
	2014p	37 600	3 %
Prix médian - Unifamiliale	2013	279 500 \$	2 %
	2014p	283 000 \$	1 %
Prix médian - Copropriété	2013	227 000 \$	0 %
	2014p	227 000 \$	0 %

Source : FCIQ

Des vendeurs qui devront être plus patients à Québec

Le nombre de ventes conclues par des courtiers immobiliers sur le marché immobilier résidentiel de la région métropolitaine de Québec connaîtra une faible croissance de 2 % en 2014 pour atteindre 6 400 transactions. Cette augmentation sera cependant loin d'effacer la baisse prononcée de 13 % enregistrée l'an dernier à ce chapitre.

La tendance à la hausse, en ce qui a trait au nombre de propriétés à vendre par l'intermédiaire du système provincial Centris® des courtiers immobiliers, se poursuivra en 2014 dans la région de Québec, bien qu'à un rythme moindre que celui des trois dernières années.

Ainsi, les conditions du marché devraient demeurer équilibrées pour les segments de l'unifamiliale et des plex. Toutefois, le marché sera nettement à la faveur des acheteurs pour la copropriété. En effet, en raison de la forte construction des dernières années et du récent ralentissement de la demande, il y a actuellement un surplus de copropriétés dans la région de Québec, et ce, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. La baisse de 43 % du nombre de mises en chantier affichée en 2013 dans ce segment de marché laisse voir un ajustement récent du côté de l'offre de copropriétés dans la région de Québec. Toutefois, ce n'est qu'en 2015 que la baisse des mises en chantier se traduira véritablement par une baisse du nombre d'unités neuves livrées. Comme c'est le cas actuellement, les acheteurs de copropriétés conserveront donc le gros bout du bâton lors des négociations en 2014 dans la région de Québec.

Par conséquent, le prix médian des copropriétés devrait demeurer stable en 2014 et atteindre 200 000 \$ pour l'ensemble de la région de Québec. Le prix médian des unifamiliales atteindra quant à lui 250 000 \$, ce qui représente une croissance de 2 %, soit la plus faible progression de prix depuis une quinzaine d'années.

Finalement, les vendeurs de la région de Québec devront être plus patients, car le délai de vente moyen devrait augmenter encore en 2014, en particulier pour la copropriété. En 2013, il fallait déjà compter 126 jours, en moyenne, pour qu'une copropriété trouve preneur dans la région de Québec.

Comme c'est le cas actuellement, les acheteurs de copropriétés conserveront donc le gros bout du bâton lors des négociations en 2014 dans la région de Québec.

PRÉVISIONS 2014 - RMR de Québec

			Variation
Nombre de ventes	2013	6 200	-13 %
	2014p	6 300	2 %
Prix médian - Unifamiliale	2013	245 000 \$	3 %
	2014p	250 000 \$	2 %
Prix médian - Copropriété	2013	200 000 \$	2 %
	2014p	200 000 \$	0 %

Source : FCIQ

Un nouveau changement des règles hypothécaires peu souhaitable et peu probable

Le ralentissement observé sur le marché immobilier résidentiel québécois en 2013 a principalement été la conséquence du resserrement des règles de l'assurance hypothécaire survenu au cours de l'été 2012¹.

Les prévisions présentées ici pour 2014 s'appuient sur l'hypothèse qu'il n'y aura pas de modifications supplémentaire concernant les règles de l'assurance hypothécaire. Un nouveau resserrement des règles de l'assurance hypothécaire, qui prendrait la forme d'une augmentation de la mise de fonds minimale et d'une réduction supplémentaire de la période maximale d'amortissement, n'est pas souhaitable pour le marché immobilier québécois. Une telle action serait même très dommageable pour le marché immobilier résidentiel. Cela est plus particulièrement vrai pour le marché québécois, qui dépend en grande partie de l'activité des premiers acheteurs².

L'évolution du marché immobilier canadien depuis la fin de l'été 2013 a montré une certaine accélération dans la croissance des prix moyens, en particulier du côté des marchés qui semblaient principalement attirer l'attention du ministre Flaherty, comme Vancouver et Toronto. Or l'indice des prix des propriétés, qui constitue une meilleure mesure des variations de prix, donne un tout autre son de cloche. Celui-ci a reculé de 3 % à Vancouver et a augmenté de 4 % à Toronto en 2013, ce qui, dans les deux cas, représente une variation plus modérée que celle observée en 2012. Si cette tendance se confirme au cours des prochains mois, cela diminuera la probabilité que le gouvernement fédéral décide à nouveau de resserrer les règles encadrant l'assurance prêt hypothécaire.

¹ Pour plus de détails à ce sujet, consultez le mot de l'économiste publié en septembre 2013 et intitulé « [Le quatrième resserrement hypothécaire, un an plus tard](#) ».

² La part des premiers acheteurs sur le marché de la revente au Québec est estimée aux alentours de 45 %.

Si vous avez des questions ou des commentaires à propos du contenu de cet article, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse courriel stats@fciq.ca.

Un nouveau resserrement des règles de l'assurance hypothécaire, qui prendrait la forme d'une augmentation de la mise de fonds minimale et d'une réduction supplémentaire de la période maximale d'amortissement, n'est pas souhaitable.

Cette publication est produite par le service Analyse du marché de la FCIQ

Paul Cardinal
Directeur

Nicolas Gagnon
Analyste économique

Maïka Carrier Roy
Analyste économique

Jacob Gershuny
Analyste économique

Écrivez-nous à stats@fciq.ca