

## Perspectives 2015 du marché immobilier résidentiel au Québec : regain d'activité et relative stabilité des prix

*Principalement grâce à des taux hypothécaires historiquement bas, le contexte sera toujours propice en 2015 pour réaliser l'achat d'une propriété. Une légère amélioration du marché du travail et un solde migratoire positif devraient donner lieu à une modeste croissance du nombre de transactions résidentielles cette année. Toutefois, peu de pressions s'exerceront sur les prix en raison de l'offre de propriétés à vendre qui augmente depuis maintenant quatre ans. En conséquence, nous nous attendons à une faible hausse du prix médian des maisons unifamiliales au Québec en 2015.*

### Une année 2014 en deçà de nos attentes

Avec 70 686 ventes conclues au Québec en 2014, le marché immobilier résidentiel a été moins dynamique que ce que nous avons prévu. La croissance de 3 % du nombre de transactions que nous avons anticipée a plutôt fait place à une très légère baisse de 1 % par rapport à 2013. Une contre-performance du marché de l'emploi et une confiance des consommateurs plutôt tiède en 2014 sont les principales raisons qui expliquent le bilan mitigé de 2014 au chapitre du nombre de transactions résidentielles dans la province. En effet, 33 400 emplois à temps plein ont été perdus l'année dernière au Québec, soit la plus forte baisse dans cette catégorie d'emploi depuis 1992<sup>1</sup>. De plus, le pourcentage des consommateurs québécois considérant qu'il agissait d'un bon moment pour faire un achat important, telle une propriété, était le plus faible depuis 2008<sup>2</sup>.

Au chapitre des prix, tel qu'anticipé, le prix médian d'une maison unifamiliale au Québec s'est élevé à 227 000 \$ en 2014, soit une hausse très ténue de 1 % par rapport à 2013.

### Un contexte économique somme toute favorable en 2015 malgré certains écueils

Après avoir connu des ratés importants en 2014, la situation du marché du travail devrait s'améliorer quelque peu cette année. La demande dans le secteur privé devrait s'accroître, principalement en raison d'une relance des exportations et des investissements. L'accélération de la croissance économique chez nos voisins du sud, combinée à un dollar canadien plus faible, devrait stimuler nos exportations et ce faisant, relancera certains secteurs liés à la fabrication de biens. En contrepartie, il ne faut pas s'attendre à une croissance, mais plutôt à une décroissance de l'emploi dans le secteur public étant donné le régime minceur actuellement imposé par le gouvernement en vue de rééquilibrer les finances publiques. La plupart des experts prévoient néanmoins une croissance économique modeste, accompagnée d'une création d'emplois modérée en 2015, les gains anticipés dans le secteur privé étant plus importants que les pertes dans le secteur public. En bout de ligne, la croissance de l'emploi au Québec en 2015 devrait avoisiner les 28 000 postes créés<sup>3</sup>, ce qui constituera une amélioration par rapport à la perte enregistrée en 2014 à ce chapitre.

Une contre-performance du marché de l'emploi et une confiance des consommateurs plutôt tiède en 2014 sont les principales raisons qui expliquent le bilan mitigé de 2014 au chapitre du nombre de transactions résidentielles dans la province.

La croissance de l'emploi au Québec en 2015 devrait avoisiner les 28 000 postes créés, ce qui constituera une amélioration par rapport à la perte enregistrée en 2014 à ce chapitre.

<sup>1</sup> Grâce aux 31 100 emplois à temps partiel créés en 2014, le bilan total de l'emploi au Québec (solde des pertes d'emplois à temps plein et des gains d'emplois à temps partiel) est moins lourd, avec une perte de 2 300 emplois en 2014. Source : Statistique Canada

<sup>2</sup> En 2014, 43,7 % des consommateurs considéraient, en moyenne, que le moment était bon pour faire un achat important, telle une propriété, contre 38,7 % en 2008. Source : Conference Board du Canada

<sup>3</sup> Les principales banques canadiennes prévoient, en moyenne, une croissance de l'emploi de 0,7 % au Québec en 2015, ce qui représente un gain de 28 200 emplois.

Un autre facteur positif pour la demande immobilière est la croissance démographique, presque entièrement attribuable à la migration. Bien qu'en légère perte de vitesse par rapport au sommet atteint en 2009, le solde migratoire net au Québec demeurera résolument positif et, selon les projections démographiques de l'ISQ, atteindra près de 40 000 nouveaux arrivants en 2015, ce qui stimulera bien sûr la demande sur le marché immobilier.

### Les taux hypothécaires demeureront très bas

La baisse marquée du prix du pétrole brut aura un effet baissier sur les taux d'intérêt canadiens. Les conséquences les plus directes seront le ralentissement de la croissance économique canadienne<sup>4</sup>, ainsi que la baisse de l'inflation et des anticipations d'inflation. La chute du prix du pétrole viendra donc, selon toute vraisemblance, retarder la remontée du taux directeur de la Banque du Canada. Alors que plusieurs experts prévoyaient la remontée du taux directeur au printemps 2015, ceux-ci la repoussent maintenant à plus tard. Le taux directeur de la Banque du Canada influence principalement les taux hypothécaires variables et les taux hypothécaires fixes de courte échéance. En ce qui a trait aux taux hypothécaires à 5 ans, qui demeurent largement la norme<sup>5</sup> chez les acheteurs de propriétés résidentielles, ils sont principalement dictés par le rendement des obligations gouvernementales de même échéance. Or, les rendements obligataires suivent une tendance à la baisse depuis quelques mois, notamment parce que la prime exigée par les investisseurs pour l'inflation anticipée est moindre depuis la chute des cours du pétrole. Il y a donc tout lieu de croire que les taux hypothécaires à cinq ans demeureront très près de leur creux historique actuel, une situation qui sera certainement très favorable pour la demande sur le marché immobilier.

*Note : les prévisions de taux d'intérêt présentées ci-dessous ont été produites avant la baisse surprise du taux directeur de la Banque du Canada le 21 janvier dernier. Elles ne tiennent donc pas compte de cette baisse et de ses impacts sur les taux hypothécaires.*

TABLEAU 1

PRÉVISIONS DES TAUX HYPOTHÉCAIRES								
	2014				2015			
	T1	T2	T3	T4	T1p	T2p	T3p	T4p
<b>1 an</b>	3,14 %	3,14 %	3,14 %	3,14 %	3,14 %	3,34 %	3,34 %	3,34 %
<b>5 ans</b>	5,19 %	4,81 %	4,79 %	4,99 %	4,99 %	5,14 %	5,24 %	5,24 %

Source : BCREA

Bien qu'en légère perte de vitesse par rapport au sommet atteint en 2009, le solde migratoire net au Québec demeurera résolument positif et, selon les projections démographiques de l'ISQ, atteindra près de 40 000 nouveaux arrivants en 2015, ce qui stimulera bien sûr la demande sur le marché immobilier.

Il y a donc tout lieu de croire que les taux hypothécaires à cinq ans demeureront très près de leur creux historique actuel, une situation qui sera certainement très favorable pour la demande sur le marché immobilier.

<sup>4</sup> Le Canada est un exportateur net de pétrole brut. Sa production provient essentiellement des provinces de l'ouest.

<sup>5</sup> Un terme de 5 ans serait le choix de près de 7 acheteurs sur 10 au Québec.

## Faible croissance du nombre de transactions

Dans ce contexte économique et financier, nous prévoyons une légère croissance du nombre de ventes à l'échelle de la province cette année. Plus précisément, nous anticipons que quelque 72 400 transactions résidentielles seront réalisées par l'entremise du système Centris® des courtiers immobiliers, soit une hausse de 2 % par rapport à 2014. Il s'agira d'une première augmentation en trois ans, après des baisses de ventes de 8 % en 2013 et de 1 % en 2014.

Les acheteurs expérimentés domineront le marché de la revente, mais les premiers acheteurs pourraient être un peu plus présents qu'au cours des deux dernières années. En effet, la présence de ces derniers était un peu plus effacée depuis le resserrement hypothécaire de juillet 2012<sup>6</sup>. Certains accédants potentiels ayant retardé leur décision d'achat en raison des nouvelles règles hypothécaires pourraient maintenant passer à l'action après avoir amassé une mise de fonds plus importante.

TABLEAU 2

	PRÉVISIONS 2015			
	Nombre de ventes		Prix médian - unifamiliale	
		Variation		Variation
<b>Province de Québec</b>				
2013 (réel)	71 198	-8 %	225 000 \$	0 %
2014 (réel)	70 686	-1 %	227 000 \$	1 %
2015 (prévu)	<b>72 400</b>	<b>2 %</b>	<b>230 000 \$</b>	<b>1 %</b>

Source et prévisions : FCIQ

## Des prix qui augmenteront au rythme de l'inflation pour l'unifamiliale

En ce qui a trait à l'évolution des prix, étant donné que la plupart des marchés ne sont plus à l'avantage des vendeurs, les pressions sur les prix seront relativement modérées en 2015. Rappelons que depuis quatre ans, l'offre de propriétés à vendre est en constante progression. Combinée au ralentissement de la demande des deux dernières années, l'augmentation continue du nombre d'inscriptions a eu pour conséquence de détendre les conditions dans la plupart des marchés locaux. Rares aujourd'hui sont les marchés dans lesquels les vendeurs sont favorisés lors des négociations. Au contraire, la majorité des marchés immobiliers locaux sont désormais légèrement en faveur des acheteurs ou équilibrés. Ainsi, les hausses de prix seront modestes en 2015. Nous prévoyons que le prix médian des unifamiliales au Québec s'élèvera à 230 000 \$, soit une croissance de 1 % par rapport à 2014. Le marché immobilier québécois connaîtra donc une troisième année consécutive d'atterrissage en douceur au niveau des prix.

Nous anticipons que quelque 72 400 transactions résidentielles seront réalisées par l'entremise du système Centris® des courtiers immobiliers, soit une hausse de 2 % par rapport à 2014. Il s'agira d'une première augmentation en trois ans, après des baisses de ventes de 8 % en 2013 et de 1 % en 2014.

Nous prévoyons que le prix médian des unifamiliales au Québec s'élèvera à 230 000 \$, soit une croissance de 1 % par rapport à 2014. Le marché immobilier québécois connaîtra donc une troisième année consécutive d'atterrissage en douceur au niveau des prix.

<sup>6</sup> La période maximale d'amortissement a notamment été ramenée de 30 à 25 ans.

### La croissance de l'emploi viendra donner un coup de pouce au marché immobilier de la région de Montréal en 2015

Du côté de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, la croissance des ventes résidentielles en 2015 devrait être légèrement plus vigoureuse que pour l'ensemble de la province, soit de 3 %.

Après la perte de 5 500 postes en 2014<sup>7</sup>, le marché de l'emploi devrait se redresser cette année grâce à la reprise des exportations vers les États-Unis. La faiblesse du dollar canadien ainsi qu'une amélioration des perspectives économiques américaines soutiendront cette reprise.

À plus long terme, l'immigration internationale continuera d'alimenter la demande sur le marché résidentiel montréalais. Malgré le fait que les soldes interprovincial et interrégional continueront d'être négatifs au cours des cinq prochaines années dans la RMR de Montréal, le solde migratoire international demeurera positif et contribuera de façon marquée à l'accroissement de la population dans la région de Montréal d'ici 2021<sup>8</sup>. Ainsi, le nombre de ménages devrait augmenter de plus de 100 000 dans la RMR de Montréal au cours de cette même période, ce qui soutiendra l'activité sur le marché immobilier<sup>9</sup>.

Le prix médian des unifamiliales connaîtra une augmentation semblable à celle de la province en 2015, soit de 1 %, pour s'établir à 286 000 \$. Depuis deux ans, nous assistons à un relâchement des conditions du marché de l'unifamiliale dans la RMR de Montréal. Les pressions à la hausse sur les prix s'en trouvent donc atténuées, ce qui explique la faible progression prévue du prix médian.

Cette détente des conditions du marché a été encore plus marquée du côté de la copropriété. Les acheteurs de copropriétés sont les plus avantagés lors des négociations dans la RMR de Montréal, en raison d'un surplus d'inventaire sur le marché de la revente<sup>10</sup>. De plus, l'offre de copropriétés demeure élevée sur le marché du neuf, même si le rythme de construction se situe loin des sommets atteints en 2012<sup>11</sup>. Ainsi, nous prévoyons une stabilité du prix médian de la copropriété en 2015, qui devrait demeurer à 230 000 \$.

Depuis deux ans, nous assistons à un relâchement des conditions du marché de l'unifamiliale dans la RMR de Montréal. Les pressions à la hausse sur les prix s'en trouvent donc atténuées, ce qui explique la faible progression prévue du prix médian.

TABLEAU 3

	PRÉVISIONS 2015					
	Nombre de ventes		Prix médian - unifamiliale		Prix médian - copropriété	
		Variation		Variation		Variation
<b>Région métropolitaine de Montréal</b>						
2013 (réel)	36 491	-9 %	279 000 \$	2 %	227 000 \$	0 %
2014 (réel)	35 764	-2 %	282 500 \$	1 %	230 000 \$	1 %
2015 (prévu)	<b>36 700</b>	<b>3 %</b>	<b>286 000 \$</b>	<b>1 %</b>	<b>230 000 \$</b>	<b>0 %</b>

Source et prévisions : FCIQ

<sup>7</sup> Source : Statistique Canada

<sup>8</sup> Source : Institut de la statistique du Québec, perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061.

<sup>9</sup> Source : Institut de la statistique du Québec, perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061.

<sup>10</sup> En décembre 2014, le nombre de mois d'inventaire de copropriétés s'élevait à 14,3 mois dans la RMR de Montréal.

<sup>11</sup> Dans la RMR de Montréal, les mises en chantier de copropriétés ont atteint 12 681 en 2012 et ont diminué par la suite. En 2014, 10 516 copropriétés ont été mises en chantier dans la région de Montréal.

### Légère hausse de 2 % des ventes dans la RMR de Québec

La RMR de Québec devrait, quant à elle, enregistrer quelques 6 600 ventes résidentielles en 2015, ce qui représente une hausse de 2 % comparativement à 2014.

Le marché de l'emploi devrait connaître une bonne année 2015 avec l'ajout d'environ 3 000 emplois<sup>12</sup>. Par ailleurs, la migration internationale, de même que la migration interrégionale, continueront à alimenter la demande de logements au cours des cinq prochaines années<sup>13</sup>.

Le nombre de propriétés à vendre poursuivra son ascension en 2015, mais à un rythme moins élevé que celui observé au cours des dernières années. Ainsi, les conditions du marché demeureront équilibrées ou à l'avantage des acheteurs dans la grande majorité des secteurs de la RMR de Québec en 2015. Les pressions haussières sur les prix étant faibles, nous prévoyons une augmentation de 1 % du prix médian des unifamiliales vendues par l'intermédiaire du système provincial Centris®, qui devrait s'établir à 247 000 \$ en 2015 pour l'ensemble de la RMR de Québec.

Du côté de la copropriété, il existe déjà un important surplus d'inventaire sur le marché de la revente, de sorte que tous les secteurs de la RMR de Québec avantagent les acheteurs de copropriétés depuis déjà deux ans. Ce surplus a été alimenté par la forte activité du côté des mises en chantier de copropriétés au cours des dernières années dans la RMR de Québec. Cependant, le rythme de construction a ralenti en 2014 pour une deuxième année consécutive et le nombre de copropriétés neuves achevées et non écoulées à la fin de 2014 était de 42 % inférieur au niveau observé à la fin de 2012<sup>14</sup>. Dans ce contexte, la baisse du prix médian des copropriétés en 2014 n'est pas surprenante. Nous prévoyons que ce prix demeurera stable en 2015 dans la RMR de Québec.

Le nombre de propriétés à vendre poursuivra son ascension en 2015, mais à un rythme moins élevé que celui observé au cours des dernières années. Ainsi, les conditions du marché demeureront équilibrées ou à l'avantage des acheteurs dans la grande majorité des secteurs de la RMR de Québec en 2015.

TABLEAU 4

	PRÉVISIONS 2015					
	Nombre de ventes		Prix médian - unifamiliale		Prix médian - copropriété	
		Variation		Variation		Variation
<b>Région métropolitaine de Québec</b>						
2013 (réel)	6 273	-13 %	245 000 \$	3 %	200 000 \$	2 %
2014 (réel)	6 472	3 %	245 000 \$	0 %	198 500 \$	-1 %
2015 (prévu)	<b>6 600</b>	<b>2 %</b>	<b>247 000 \$</b>	<b>1 %</b>	<b>198 500 \$</b>	<b>0 %</b>

Source et prévisions : FCIQ

<sup>12</sup> Source : Prévisions Études économiques Desjardins

<sup>13</sup> En 2015, le solde migratoire international devrait dépasser 2 700 et demeurer stable au cours des cinq prochaines années, alors que le solde migratoire interrégional devrait s'établir à plus de 1 500 en 2015 et diminuer légèrement par la suite. Source : Institut de la statistique du Québec, perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061.

<sup>14</sup> 1 034 copropriétés neuves achevées et non-écoulées ont été recensées à la fin de 2012. Ce nombre a fortement diminué pour atteindre 645 à la fin de 2013 et 601 à la fin de 2014. Source : SCHL

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@fcig.ca](mailto:stats@fcig.ca).

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

Paul Cardinal  
Directeur

Camille Laberge  
Économiste

Paola Rodriguez  
Analyste

Maïka Carrier Roy  
Analyste

Écrivez-nous à [stats@fcig.ca](mailto:stats@fcig.ca)