

Les conditions du marché au Québec se stabilisent depuis le début de 2015

Le nombre de mois d'inventaire (NMI) indique le nombre de mois nécessaire pour écouler tout l'inventaire de propriétés à vendre si le rythme des ventes était celui des 12 derniers mois. Nous utilisons cet indicateur pour calculer les conditions du marché : lorsque le NMI est inférieur à huit mois, le marché est dit « à l'avantage des vendeurs » ; si le NMI se situe entre huit et dix mois, le marché est considéré comme « équilibré » ; finalement, lorsque le NMI est supérieur à dix mois, le marché est dit « à l'avantage des acheteurs ».

Entre la mi-2012 et la fin de l'année 2014, le marché immobilier au Québec a connu un important relâchement des conditions du marché au fil des mois. Alors qu'à l'été 2012 une grande majorité des marchés avantageait les vendeurs de propriétés résidentielles, à la fin de 2014 la quasi-totalité des marchés était soit en équilibre, soit à l'avantage des acheteurs.

Plus spécifiquement, en juillet 2012, soit avant que le relâchement généralisé des conditions du marché ne débute, les vendeurs d'unifamiliales étaient favorisés lors des négociations dans toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province, à l'exception de la RMR de Sherbrooke, où le marché était plutôt équilibré avec 9,7 mois d'inventaire. L'avantage détenu par les vendeurs s'est rapidement dissipé et, moins d'un an plus tard, les conditions du marché de l'unifamiliale s'étaient équilibrées dans quatre des régions, alors que le marché basculait du côté des acheteurs dans la RMR de Sherbrooke (voir graphique 1). Depuis lors, les conditions du marché se sont encore détendues, de sorte qu'au début de 2015, les acheteurs d'unifamiliales étaient avantagés dans quatre des six RMR de la province. Seules les RMR de Montréal et de Trois-Rivières sont demeurées dans un marché équilibré.

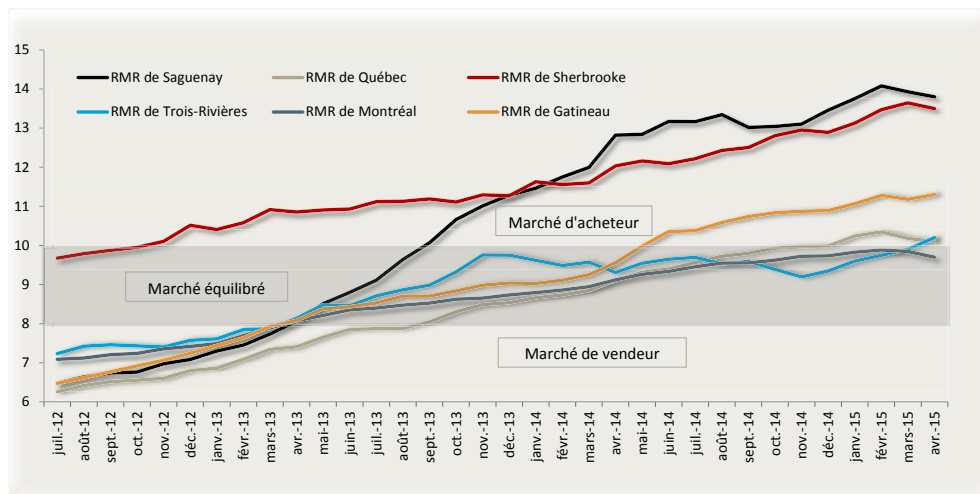
Du côté des agglomérations, l'évolution des conditions du marché a été similaire à celle des RMR de la province. Alors qu'à la mi-2012, le marché de l'unifamiliale dans la grande majorité des agglomérations était soit à l'avantage des vendeurs, soit en équilibre, à la fin de 2014, les acheteurs étaient favorisés dans la plupart des agglomérations au Québec. Même dans les régions ressources, telles que Val-d'Or, Baie-Comeau et Sept-Îles, où les conditions du marché étaient particulièrement serrées en 2012, le NMI a fortement augmenté et en décembre 2014, le marché avantageait les acheteurs dans ces trois agglomérations.

Le NMI sur le marché de l'unifamiliale a atteint un plateau au cours des derniers mois

Depuis le début de 2015, bien que le NMI demeure légèrement au-dessus de la zone d'équilibre dans la quasi-totalité des marchés de l'unifamiliale au Québec, la tendance haussière semble s'être estompée. Depuis quelques mois, on assiste à une stabilisation plutôt généralisée des conditions du marché dans plusieurs RMR et agglomérations de la province en raison d'une amélioration des ventes, jumelée à une croissance plus faible de l'offre de propriétés.

Entre la mi-2012 et la fin de l'année 2014, le marché immobilier au Québec a connu un important relâchement des conditions du marché au fil des mois. Alors qu'à l'été 2012 une grande majorité des marchés avantageait les vendeurs de propriétés résidentielles, à la fin de 2014 la quasi-totalité des marchés était soit en équilibre, soit à l'avantage des acheteurs.

GRAPHIQUE 1 - NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE DANS LES RMR DU QUÉBEC - UNIFAMILIALE



Source : FCIQ par le système Centris®.

Depuis quelques mois, on assiste à une stabilisation plutôt généralisée des conditions du marché dans plusieurs RMR et agglomérations de la province en raison d'une amélioration des ventes, jumelée à une croissance plus faible de l'offre de propriétés.

Les ventes d'unifamiliales avaient fortement diminué et les inscriptions en vigueur avaient augmenté de 10 % et plus dans la majorité des RMR en 2013 et en 2014. Mais la situation a changé de façon significative au cours des derniers mois. Entre janvier et avril 2015, la plupart des RMR ont enregistré une augmentation des ventes et une plus faible croissance de l'offre d'unifamiliales comparativement à la même période en 2014. La seule RMR qui fait exception est celle de Trois-Rivières (voir graphique 1), où les conditions du marché de l'unifamiliale se sont détendues depuis le début de l'année. En conséquence, le marché trifluvien avantage les acheteurs pour la première fois depuis décembre 2001.

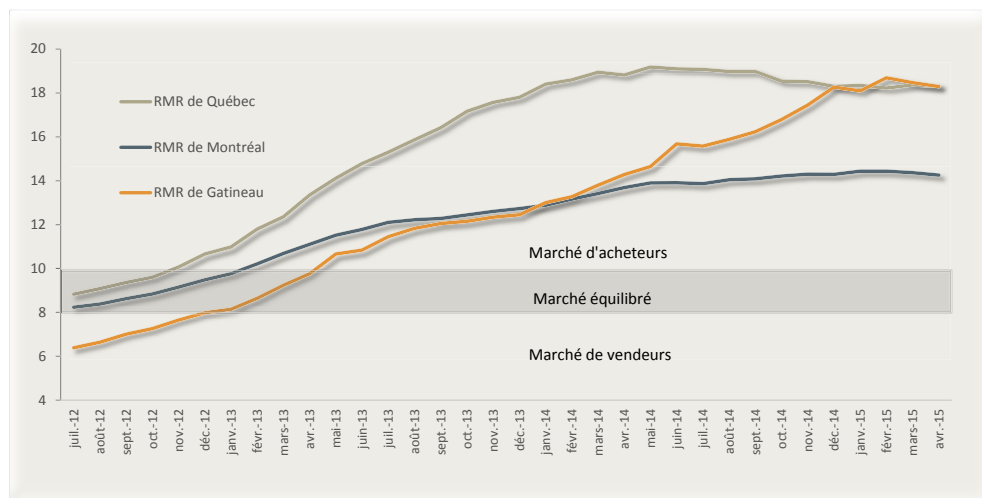
La stabilisation des conditions du marché de l'unifamiliale est aussi observable dans la grande majorité des agglomérations de la province. Seules Sainte-Adèle et Joliette font bande à part, avec des conditions de marché qui ont continué de se détendre depuis le début de l'année.

La croissance plus modérée de l'offre de copropriétés soutient la stabilisation généralisée des conditions du marché

Le marché de la copropriété est celui qui a connu la plus forte hausse du NMI au cours des deux dernières années au Québec, ce qui s'est traduit par une détente rapide et importante des conditions du marché. En juillet 2012, le marché de la copropriété de la RMR de Gatineau avantageait les vendeurs, alors que ceux de Montréal et de Québec étaient équilibrés. Moins d'un an plus tard, les trois marchés étaient devenus des marchés d'acheteurs.

En avril 2015, le marché de la copropriété demeurait toujours à l'avantage des acheteurs dans ces trois RMR, mais le NMI est demeuré pratiquement inchangé dans la RMR de Montréal depuis mai 2014 et depuis le début de 2015 dans celle de Gatineau. Dans la RMR de Québec, cet indicateur a même légèrement diminué depuis septembre 2014 (voir graphique 2).

GRAPHIQUE 2 - Nombre de mois d'inventaire dans les RMR du Québec - Copropriété



Source : FCIQ par le système Centris®.

La stabilisation des conditions du marché de la copropriété est observable dans chacun des cinq sous-secteurs de la RMR de Montréal, soit l'île de Montréal, Laval, la Rive-Nord, la Rive-Sud et Vaudreuil-Soulanges. La ville de Gatineau et l'agglomération de Québec ont également connu une stabilisation des conditions du marché de la copropriété, tandis que la Rive-Sud de Québec a récemment enregistré un resserrement à ce chapitre.

Après de fortes baisses en 2013 et 2014¹, les ventes de copropriétés ont augmenté de janvier à avril 2015 dans les RMR de Gatineau, de Montréal et de Québec. De plus, même si l'offre de copropriétés continue d'augmenter dans la plupart des secteurs, la hausse se fait à un rythme beaucoup moins important que celui observé au cours des deux dernières années. Il faut noter que la construction de nouvelles copropriétés a beaucoup alimenté l'offre sur le marché au cours des dernières années. Cependant, pour les quatre premiers mois de 2015, le nombre de mises en chantier de copropriétés a diminué de 54 % dans la RMR de Gatineau, de 53 % dans la RMR de Montréal et de 11 % dans la RMR de Québec, ce qui devrait limiter la hausse de l'offre de copropriétés sur le marché au cours des prochains mois².

Les conditions du marché des plex ont continué de se détendre au début de 2015

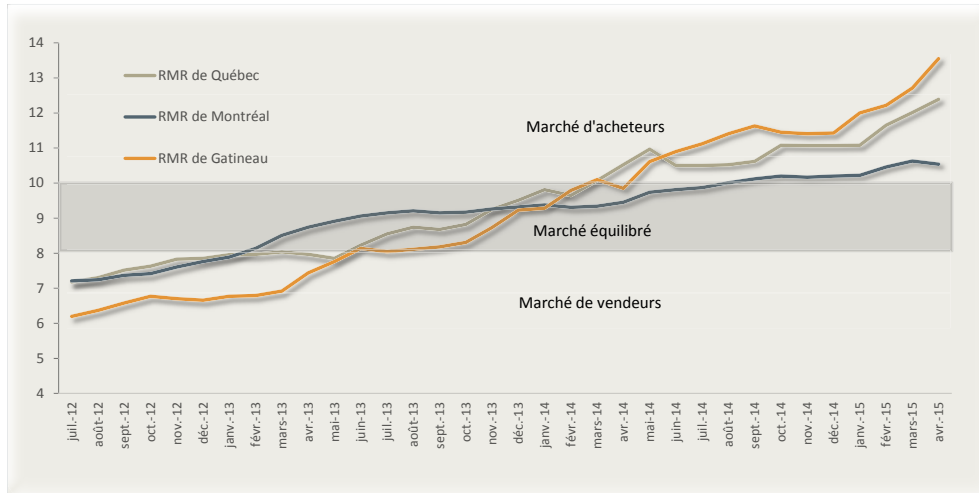
Du côté du marché des plex, un relâchement des conditions du marché a également eu lieu depuis juillet 2012. Alors que les marchés des plex des RMR de Gatineau, de Montréal et de Québec avantageaient les vendeurs à la mi-2012, l'avantage lors des négociations est désormais détenu par les acheteurs depuis le début de 2014 dans les RMR de Gatineau et de Québec, et depuis la mi-2014 dans la RMR de Montréal (voir graphique 3). Par contre, à la différence de ce qu'on a observé pour l'unifamiliale et la copropriété, le NMI ne semble pas encore avoir atteint un plateau.

¹ Seule la RMR de Québec avait échappé à la tendance baissière en 2014 avec une hausse de 3 % du nombre de copropriétés vendues.

² Source : SCHL.

Même si l'offre de copropriétés continue d'augmenter dans la plupart des secteurs, la hausse se fait à un rythme beaucoup moins important que celui observé au cours des deux dernières années.

GRAPHIQUE 3 - Nombre de mois d'inventaire dans les RMR du Québec - Plex



Source : FCIQ par le système Centris®.

Dans les RMR de Gatineau et de Québec, les conditions du marché des plex ont continué de s'éloigner de la zone d'équilibre depuis le début de 2015, alors que du côté de la RMR de Montréal, il n'y a pas de tendance clairement établie depuis janvier 2015.

La hausse quasi généralisée des taux d'inoccupation des logements locatifs au cours des deux dernières années a certainement contribué à l'augmentation de l'offre de plex sur le marché de la revente au Québec.

Conclusion

Les conditions du marché immobilier résidentiel au Québec montrent des signes de stabilisation, après plus de deux ans au cours desquels elles s'étaient éloignées – et de façon presque ininterrompue – de la zone d'équilibre. Cette stabilisation est une bonne nouvelle, particulièrement pour le marché de la copropriété, où la divergence entre l'évolution de la demande et celle de l'offre a créé un surplus sur le marché. Nous surveillerons étroitement l'évolution du NMI au cours des prochains mois afin de voir si la tendance actuelle se confirme. Il est même envisageable que les conditions de marché se resserrent si les ventes de propriétés continuent leur croissance au même rythme qu'en mars et en avril dernier.

Du côté du marché des plex, à la différence de ce qu'on a observé pour l'unifamiliale et la copropriété, le NMI ne semble pas encore avoir atteint un plateau.

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.

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@fciq.ca