

Mise à jour de nos prévisions

En janvier dernier, nous avons prévu une croissance de 3 % du nombre de transactions Centris® et une croissance de 1 % du prix médian des unifamiliales au Québec (voir [Perspectives 2014 du marché immobilier résidentiel au Québec : l'atterrissage en douceur se poursuivra](#)). Or, après les cinq premiers mois de 2014, le niveau des ventes est plus faible que ce nous avons anticipé, ce qui nous amène à revoir légèrement notre scénario de prévisions relatif au niveau d'activité pour l'année en cours. Nos prévisions concernant l'évolution des prix demeurent quant à elle inchangées.

Un début d'année moins actif qu'anticipé

À l'échelle de la province, de janvier à mai 2014, le nombre de transactions résidentielles répertoriées dans la base de données Centris® des courtiers immobiliers a diminué de 5 % par rapport à la même période en 2013. La baisse est généralisée à l'ensemble des régions métropolitaines, exception faite de celle de Trois-Rivières. Ainsi, le printemps a été moins actif que nous l'avions anticipé, et ce, malgré le nouveau creux historique atteint par les taux hypothécaires (voir section « Taux d'intérêt : les hausses peuvent encore attendre »).

Sinon, tel qu'attendu, le nombre de propriétés à vendre a continué sa progression (augmentation de 9 % des inscriptions en vigueur au cours des cinq premiers mois de 2014) et les délais de vente moyens sont aussi en hausse. Le prix médian des maisons unifamiliales au Québec a crû de 1 % seulement et celui des copropriétés de 1 % aussi, ce qui est relativement conforme à nos prévisions.

Le plus faible niveau d'activité en début d'année n'est pas facilement attribuable à un seul facteur en particulier. Parmi les explications plausibles, outre la contreperformance du marché de l'emploi (voir section « Le marché du travail connaît des ratés »), il arrive souvent qu'en période d'élections générales, certains acheteurs restent sur la touche si l'issue de l'élection crée un contexte d'incertitude. C'est possiblement ce qui s'est passé ce printemps, avec les élections qui se sont tenues en avril. Cette hypothèse ne peut véritablement être vérifiée¹, mais si elle s'avère juste, les acheteurs qui hésitaient à passer à l'action le feront au cours des prochains mois, de sorte que l'effet net ne sera qu'un déplacement de la demande dans le temps.

La toile de fonds pour les prochains mois

Le marché du travail connaît des ratés

Nos prévisions du début d'année tablaient sur une légère amélioration du marché de l'emploi en 2014. Or, selon les données de Statistique Canada, l'emploi au Québec a reculé de quelque 30 000 postes depuis janvier et le taux de chômage a augmenté à 8 % en mai. Les pertes d'emplois sont concentrées dans la région de Montréal.

Bien que les répercussions du marché de l'emploi sur le marché de la revente soient loin d'être immédiates et n'expliquent pas nécessairement la lenteur du début d'année, il n'en demeure pas moins que le marché du travail n'évolue pas dans la direction attendue, ce qui nous incite à un peu moins d'optimisme quant au nombre de transactions immobilières au cours des prochains mois.

Un solde migratoire positif, mais en baisse

Depuis nos dernières prévisions, l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) a publié les plus récentes données, soient celles de 2013, sur les migrations internationales et interprovinciales. Malgré que le solde migratoire international net de 45 883 soit l'un des plus élevés jamais enregistrés au Québec, le solde migratoire interprovincial net (-12 628) s'est quant à lui détérioré,

¹ La confiance des consommateurs québécois, plus précisément la proportion de répondants jugeant le moment propice pour faire un achat important tel qu'une propriété, a diminué en février (42,7 %) et en mars (43,1 %) pour ensuite remonter en avril (48,3 %) et en mai (47,4 %). Rien ne prouve toutefois que cela est uniquement attribuable à la campagne électorale.

Le printemps a été moins actif que nous l'avions anticipé, et ce, malgré le nouveau creux historique atteint par les taux hypothécaires.

Le marché du travail n'évolue pas dans la direction attendue, ce qui nous incite à un peu moins d'optimisme quant au nombre de transactions immobilières au cours des prochains mois.

de sorte qu'au total, la province a gagné un peu plus de 33 000 nouveaux arrivants l'an dernier. Bien qu'il s'agisse d'un bon résultat d'un point de vue historique, il s'agit d'un niveau bien inférieur à celui de 2012 (40 712) et du plus faible nombre de nouveaux arrivants dans la Belle province depuis 2007.

L'impact d'un facteur comme la migration nette sur le marché de la revente en est surtout un de moyen et de long termes. Nous avons anticipé un niveau de migration plus élevé qui serait venu stimuler davantage la demande sur le marché de l'habitation au cours des prochains mois. Voici donc une autre raison qui nous incite à revoir légèrement à la baisse notre scénario de prévisions relatif au niveau d'activité pour l'année en cours.

D'autres changements aux règles hypothécaires

Quelques changements ont été apportés aux règles hypothécaires de la SCHL depuis le début de l'année. Notamment, depuis le 30 mai, la SCHL n'offre plus d'assurance prêt hypothécaire pour le financement de résidences secondaires, ni d'assurance prêt hypothécaire aux travailleurs autonomes sans confirmation de revenu par des tiers. Également, à compter du 31 juillet, la SCHL imposera pour ses prêts hypothécaires assurés ayant un faible rapport prêt-valeur, une limite maximale pour le prix des maisons (1 000 000 \$), une période maximale d'amortissement (25 ans) et des rapports maximaux d'amortissement brut (39 %) et net (44 %) de la dette.

Bien que ces changements limiteront quelque peu l'activité sur le marché immobilier résidentiel au cours des prochains mois, ceux-ci apparaissent relativement mineurs².

D'autres modifications aux règles d'assurance des prêts hypothécaires résidentiels pourraient survenir, suite aux récentes propositions provisoires (lignes directrices B-21) du Bureau du surintendant des institutions financières du Canada (voir <http://www.fcic.ca/fenetre/2014-04/index.html#ld>).

Taux d'intérêt : les hausses peuvent encore attendre

Du côté des taux d'intérêt, notamment en raison d'une compétition plus féroce de la part des prêteurs, les taux hypothécaires de 5 ans affichés par les principales institutions financières canadiennes sont descendus sous la barre des 5 % ce printemps, un nouveau creux historique. Non seulement le loyer de l'argent est-il moins élevé que ce à quoi la plupart s'attendaient, la majorité des experts révisent encore une fois leurs prévisions à la baisse à ce chapitre, reportant à plus tard d'éventuelles hausses de taux dont l'ampleur serait toujours plus modérée.

En raison d'une croissance économique décevante au premier trimestre de 2014 au Canada et aux États-Unis (le PIB américain a même reculé), les taux obligataires, qui dictent les taux hypothécaires (voir «[Les facteurs structurels et conjoncturels qui expliquent la faiblesse des taux d'intérêt hypothécaires](#)»), se sont maintenus très bas. Ainsi, en dépit d'une dépréciation du dollar canadien, qui aurait dû contribuer à une relance de nos exportations, l'accélération de la croissance économique au Canada se fait toujours attendre. Celle-ci est maintenant attendue plus tard en 2014 et, dans la même foulée, elle sera accompagnée d'une légère remontée des taux obligataires. Le tableau 1 présente les prévisions de nos collègues de la *British Columbia Real Estate Association* quant à l'évolution des taux hypothécaires au Canada. Ceux-ci prévoient que les taux hypothécaires de 5 ans affichés par les principales institutions financières canadiennes atteindront 5,14 % à la fin de 2014 et 5,65 % à la fin de 2015, des augmentations somme toute très modérées.

D'autres modifications aux règles d'assurance des prêts hypothécaires résidentiels pourraient survenir, suite aux récentes propositions provisoires (lignes directrices B-21) du Bureau du surintendant des institutions financières du Canada.

La majorité des experts révisent encore une fois leurs prévisions des taux d'intérêt à la baisse, reportant à plus tard d'éventuelles hausses dont l'ampleur serait toujours plus modérée.

Les taux hypothécaires de 5 ans affichés par les principales institutions financières canadiennes atteindront 5,14 % à la fin de 2014 et 5,65 % à la fin de 2015, des augmentations somme toute très modérées.

² L'organisme a affirmé que ses produits SCHL Résidence secondaire et SCHL Travailleurs autonomes sans confirmation du revenu par un tiers, représentaient moins de 3 % de son volume des prêts assurés. Elle a aussi spécifié que les prêts hypothécaires à faible ratio prêt-valeur ne respectant pas les nouveaux paramètres ne représentaient qu'environ 3 % de son volume de prêts assurés.

Tableau 1

Prévision des taux hypothécaires (en %)									
Terme	2014				2015				
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	
1 an	3,14	3,14	3,14	3,24	3,24	3,44	3,60	3,60	
5 ans	5,19	4,79	5,04	5,14	5,24	5,44	5,65	5,65	

Source : BCREA, Banque du Canada

Nous prévoyons désormais 70 000 ventes par l'intermédiaire du système Centris® au Québec en 2014, soit une légère baisse de 2 % par rapport à 2013.

Pour les taux de court terme, il est clair que la Banque du Canada est d'avis qu'un coup de barre à la hausse des taux pourrait fragiliser l'économie dans son ensemble. Avec une inflation avoisinant actuellement 2 %, rien ne justifie présentement une augmentation du taux directeur. La plupart des experts n'entrevoient d'ailleurs pas de hausse de ce taux avant le deuxième trimestre de 2015.

Nos prévisions pour 2014 revues et corrigées

Nous révisons donc à la baisse nos perspectives quant au nombre de transactions immobilières sur le marché résidentiel cette année. Nous prévoyons désormais 70 000 ventes par l'intermédiaire du système Centris® au Québec en 2014, soit une légère baisse de 2 % par rapport à 2013. La hausse de 3 % initialement prévue à ce chapitre fera donc place à une baisse modérée. Nos perspectives quant à la croissance des prix restent les mêmes. Le prix médian d'une unifamiliale atteindra 226 500 \$ en 2014, soit une croissance de 1 %. Le tableau 2 relate nos prévisions pour la province selon notre ancien et notre nouveau scénario.

Tableau 2

PRÉVISIONS 2014 - Province de Québec					
		Nombre de ventes		Prix médian - unifamiliale	
			Variation		Variation
2013 (réel)		71 205	-8%	225 000 \$	0%
2014 (prévisions)	Ancien scénario	73 500	3%	226 500 \$	1%
	Nouveau scénario	70 000	-2%	226 500 \$	1%

Source : FCIQ

Pour la région métropolitaine de Montréal (voir tableau 3), après avoir initialement prévu une hausse d'activité de l'ordre de 3 % en 2014, nous prévoyons dorénavant 35 500 ventes, soit plutôt une baisse de 3 % par rapport à 2013. Nos prévisions sur les prix ne changent pas : le prix médian des unifamiliales atteindra 283 000 \$ en 2014, une hausse de 1 %, et le prix médian des

Tableau 3

PRÉVISIONS 2014 - RMR de Montréal							
		Nombre de ventes		Prix médian - unifamiliale		Prix médian - copropriété	
			Variation		Variation		Variation
2013 (réel)		36 496	-9%	279 500 \$	2%	227 000 \$	0%
2014 (prévisions)	Ancien scénario	37 600	3%	283 000 \$	1%	227 000 \$	0%
	Nouveau scénario	35 500	-3%	283 000 \$	1%	227 000 \$	0%

Source : FCIQ

copropriétés sera le même qu'en 2013, soit de 227 000 \$.

Du côté de la région métropolitaine de Québec (voir tableau 4), le début d'année ayant également été moins actif que prévu, nous anticipons dorénavant une baisse de 3 % du nombre de ventes par rapport à 2013, avec 6 000 transactions. En ce qui a trait à l'évolution des prix, notre prévision demeure intacte pour la copropriété, dont le prix médian de 200 000 \$ en 2014 sera identique à celui de 2013. Pour la maison unifamiliale, à la lumière des résultats des cinq premiers mois de l'année, notre prévision initiale d'une croissance du prix médian de 2 % en 2014 ne semble pas en voie de se réaliser. Une croissance plus modeste de 1 % seulement nous semble désormais plus réaliste, ce qui se traduira par un prix médian qui avoisinera les 247 000 \$.

Tableau 4

PRÉVISIONS 2014 - RMR de Québec							
	Nombre de ventes		Prix médian - unifamiliale		Prix médian - copropriété		
		Variation		Variation		Variation	
2013 (réel)	6 274	-13%	245 000 \$	3%	200 000 \$	2%	
2014 (prévisions)	Ancien scénario	6 300	0%	250 000 \$	2%	200 000 \$	0%
	Nouveau scénario	6 000	-3%	247 000 \$	1%	200 000 \$	0%

Source : FCIQ

Aperçu pour 2015

Nous croyons que l'activité sur le marché immobilier résidentiel reprendra un peu de tonus en 2015 au Québec, ce qui entraînera une très légère augmentation du nombre de ventes. L'offre de propriétés à vendre n'augmentera que très peu, sauf pour la copropriété dont les mises en chantier sont de nouveau en hausse³.

Les augmentations de prix ne seront que marginales l'an prochain dans la majorité des centres urbains de la province, alors que les conditions de marché demeureront, de manière générale, à l'équilibre. Toutefois, le marché de la copropriété continuera d'avantager les acheteurs, notamment dans les régions métropolitaines de Québec et de Montréal, où l'offre sera encore légèrement excédentaire en 2015.

³ Selon les données de la SCHL, le nombre de mises en chantier de copropriétés au Québec a reculé de 29 % en 2013. Après les cinq premiers mois de 2014, dans la région métropolitaine de Montréal, le nombre de logements en copropriété démarrés affichait une augmentation de 39 % par rapport à la même période en 2013.

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

Nicolas Gagnon
Analyste économique

Maïka Carrier Roy
Analyste économique

Jacob Gershuny
Analyste économique

Écrivez-nous à stats@fciq.ca

Nous croyons que l'activité sur le marché immobilier résidentiel reprendra un peu de tonus en 2015 au Québec, ce qui entraînera une très légère augmentation du nombre de ventes.