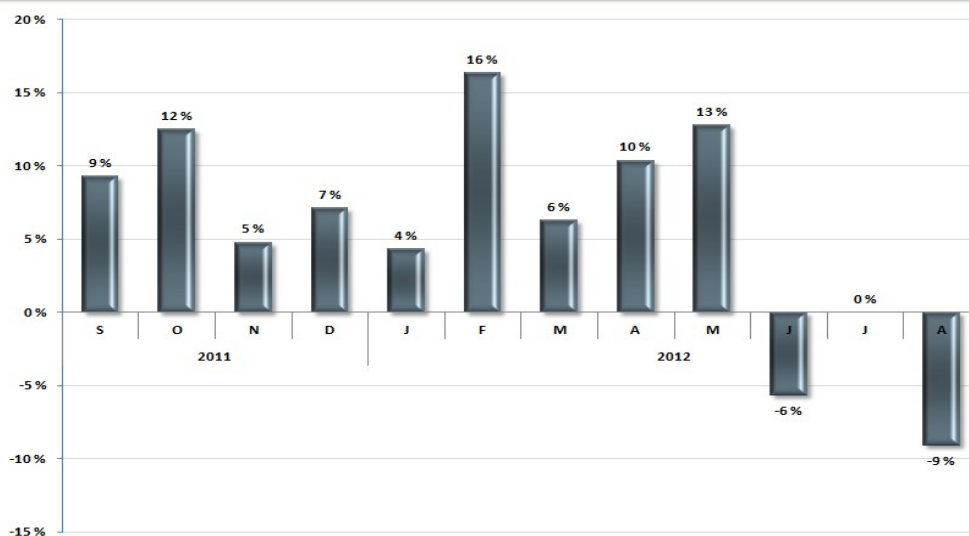


Les ventes de copropriétés perdent de leur élan

Depuis un certain temps, la copropriété nous avait habitués à des hausses relativement soutenues des transactions MLS® au Québec. Mais voilà que depuis maintenant trois mois, le nombre de copropriétés vendues par l'intermédiaire des courtiers immobiliers au Québec est en baisse, tel que le démontre le graphique 1. Alors que de septembre 2011 à mai 2012, les ventes de copropriétés à travers la province ont progressé de 10 %, elles ont plutôt diminué de 5 % de juin à août 2012. Qui plus est, cette baisse est assez généralisée sur le plan géographique, comme le montre le tableau 1.

Graphique 1

Variation des ventes MLS® de copropriétés au Québec



Source : FCIQ par Centris®

Alors que de septembre 2011 à mai 2012, les ventes de copropriétés à travers la province ont progressé de 10 %, elles ont plutôt diminué de 5 % de juin à août 2012.

Tableau 1

Ventes MLS® de copropriétés au Québec au cours des douze derniers mois

	Septembre 2011 à mai 2012		Juin à août 2012	
	Ventes	Variation (%)*	Ventes	Variation (%)*
Province de Québec	13 851	10 %	3 463	-5 %
RMR de Montréal	10 548	8 %	2 651	-4 %
Île de Montréal	6 418	6 %	1 615	-8 %
Laval	910	10 %	237	0 %
Rive-Nord de Montréal	1 086	15 %	279	4 %
Rive-Sud de Montréal	1 830	8 %	449	2 %
Vaudreuil-Soulanges	304	55 %	71	-7 %
RMR de Québec	1 522	8 %	332	-10 %
RMR de Sherbrooke	199	14 %	44	-19 %
RMR de Gatineau	420	11 %	127	-6 %

*Variation par rapport à la même période un an plus tôt.

Source : FCIQ par Centris®

Outre les reculs des ventes au cours des trois derniers mois dans les régions métropolitaines de Sherbrooke, Québec et Gatineau, sur l'île de Montréal, qui compte pour près de la moitié des copropriétés vendues à travers toute la province, le recul est de 8 %. Seules la Rive-Nord et la Rive-Sud de Montréal ont fait mentir la tendance, enregistrant des hausses respectives de 4 % et 2 % au cours des trois derniers mois, des taux de croissance toutefois nettement en deçà de ceux des neuf mois précédents.

Les conditions de marché se détendent

En parallèle, la tendance des douze derniers mois au niveau des inscriptions en vigueur ne fait pas de doute : le nombre de copropriétés à vendre (voir tableau 2) est en hausse dans tous les principaux centres urbains de la province.

Le nombre de copropriétés à vendre est en hausse dans tous les principaux centres urbains de la province.

Tableau 2

Inscriptions, conditions de marché et délais de vente des copropriétés au Québec

	Août 2012						
	Inscriptions	Var.* (%)	Écoulement de l'inventaire	Var.*	Conditions de marché	Délai de vente moyen** (jrs)	Var.* (jrs)
Province de Québec	13,484	18 %	NA	--	NA	103	15
RMR de Montréal	9,230	17 %	8.4	0.9	Équilibré	98	14
Île de Montréal	5,423	18 %	8.1	1.1	Équilibré	97	20
Laval	782	3 %	8.2	-0.4	Équilibré	94	2
Rive-Nord de Montréal	1,082	19 %	9.5	0.6	Équilibré	93	-24
Rive-Sud de Montréal	1,672	22 %	8.8	1.1	Équilibré	97	19
Vaudreuil-Soulanges	271	10 %	8.7	-2.2	Équilibré	140	32
RMR de Québec	1,401	31 %	9.1	0.3	Équilibré	109	24
RMR de Sherbrooke	242	4 %	12.0	-0.3	Acheteur	163	32
RMR de Gatineau	303	33 %	6.7	1.3	Vendeur	62	10

*Variation par rapport à la même période un an plus tôt.

** Moyenne des trois derniers mois

Source : FCIQ par Centris®

Cette augmentation de l'offre ne signifie pas grand chose en soit si elle n'est pas mise en relation avec le rythme des ventes. C'est ce que fait l'écoulement de l'inventaire, en mesurant le nombre de mois nécessaires afin d'écouler toutes les inscriptions de copropriétés au rythme des ventes des douze derniers mois. Or, l'écoulement de l'inventaire de copropriétés s'est accru depuis un an dans la plupart des régions (voir tableau 2). Dans la région de Montréal, de manière générale, les vendeurs ne sont plus en position dominante lors des négociations de prix, puisque le marché s'est équilibré dans tous les secteurs. L'île de Montréal et la Rive-Sud ont vu leurs conditions de marché pour la copropriété passer de « vendeur » à « équilibré » au cours des derniers mois. Dans la région de Québec, le marché de la copropriété est équilibré, et dans la région de Sherbrooke, les acheteurs ont même un léger avantage. Seul le marché de la région de Gatineau demeure résolument à la faveur des vendeurs.

Dans la région de Montréal, de manière générale, les vendeurs ne sont plus en position dominante lors des négociations de prix, puisque le marché s'est équilibré dans tous les secteurs.

Conséquence du deserrement des conditions de marché, les copropriétés demeurent un peu plus longtemps sur le marché avant de trouver preneur. Encore ici, la tendance est quasi généralisée, la Rive-Nord de Montréal étant la seule à faire exception (voir tableau 2). Par exemple, au cours des trois derniers mois, dans la région de Québec, le délai de vente moyen a augmenté de 24 jours par rapport à la même période un an plus tôt. Sur l'île de Montréal, on parle de 20 jours de plus en moyenne, et presque autant (19 jours) sur la Rive-Sud.

La croissance des prix ne fléchit pas, sauf sur l'île de Montréal

En théorie, une autre conséquence du récent ralentissement des ventes, conjugué à la hausse des inscriptions, est de diminuer la pression sur les prix. Mais en pratique, cela peut

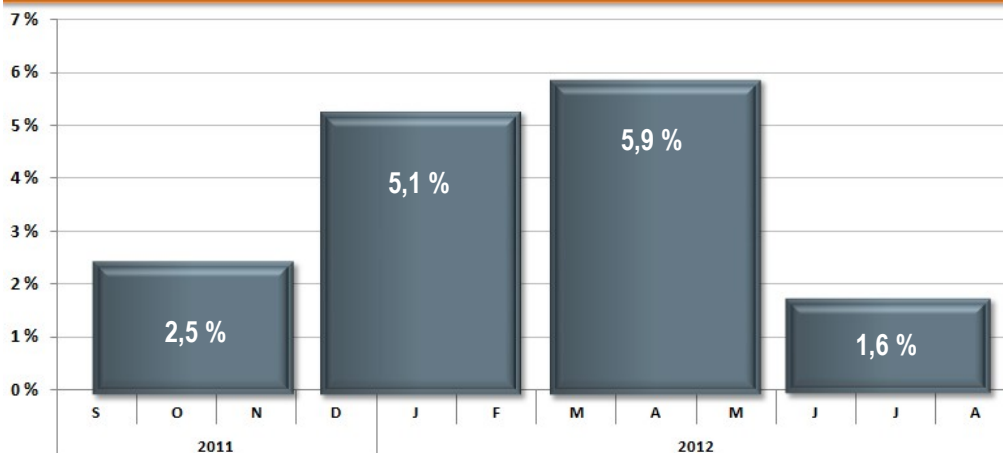
Seul le marché de la région de Gatineau demeure résolument à la faveur des vendeurs.

parfois se révéler très différent. Ainsi, contrairement à ce que nous aurions dû nous attendre jusqu'ici, la croissance des prix n'a pas bronché dans la plupart des secteurs géographiques. Elle s'est même accélérée au cours des derniers mois dans les régions de Québec et de Gatineau, ainsi que sur la Rive-Sud et la Rive-Nord de Montréal. Pour le moment, il n'y a que sur l'île de Montréal où on observe une décélération de la progression des prix des copropriétés (voir graphique 2). Au cours des trois derniers mois (juin à août 2012), le prix médian des copropriétés a progressé de 1,6 % sur l'île de Montréal, comparativement à la même période l'année dernière, alors qu'on enregistrait une hausse de 5,9 % de mars à mai 2012, par rapport aux mêmes mois en 2011. Les hausses de prix sont donc en nette perte de vitesse sur l'île de Montréal. La croissance des prix des trois derniers mois est la plus faible depuis la fin de 2008, au moment où l'économie canadienne entrait en récession.

Les hausses de prix sont en nette perte de vitesse sur l'île de Montréal.

Graphique 2

Croissance du prix médian des copropriétés sur l'île de Montréal (en rythme annuel - moyennes de 3 mois)



Source : FCIQ par Centris®

La situation sur l'île de Montréal méritera une attention toute particulière, puisque la construction de copropriétés continue d'y progresser à bon rythme, ce qui pourrait amplifier la situation si l'affaiblissement de la demande se confirme. Une situation de surplus d'offre viendrait potentiellement compromettre le maintien des prix.

Conclusion

Après un début d'année très actif pour la copropriété, les ventes ont soudainement diminué au cours des trois derniers mois. Notons que la baisse ayant débuté en juin, elle ne correspond pas à l'entrée en vigueur des nouvelles règles de l'assurance-prêt hypothécaire qui réduisent la période maximale d'amortissement de 30 à 25 ans. Mais puisque ces nouvelles conditions de financement, en vigueur depuis juillet, sont de nature à affecter surtout les premiers acheteurs qui représentent encore une part importante de la clientèle de la copropriété, le repli des ventes pourrait bien continuer au cours des prochains mois, et ainsi confirmer la tendance. La situation sur l'île de Montréal méritera une attention toute particulière, puisque la construction de copropriétés continue d'y progresser à bon rythme¹, ce qui pourrait amplifier la situation si l'affaiblissement de la demande se confirme. Une situation de surplus d'offre viendrait potentiellement compromettre le maintien des prix.

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.

¹ Selon la SCHL, il y avait un sommet de 8 411 logements en copropriété en construction sur l'île de Montréal en juillet 2012.

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

Paul Cardinal, Directeur

Camille Laberge, Économiste

Paola Rodriguez, Analyste

Écrivez-nous à stats@fcig.ca