



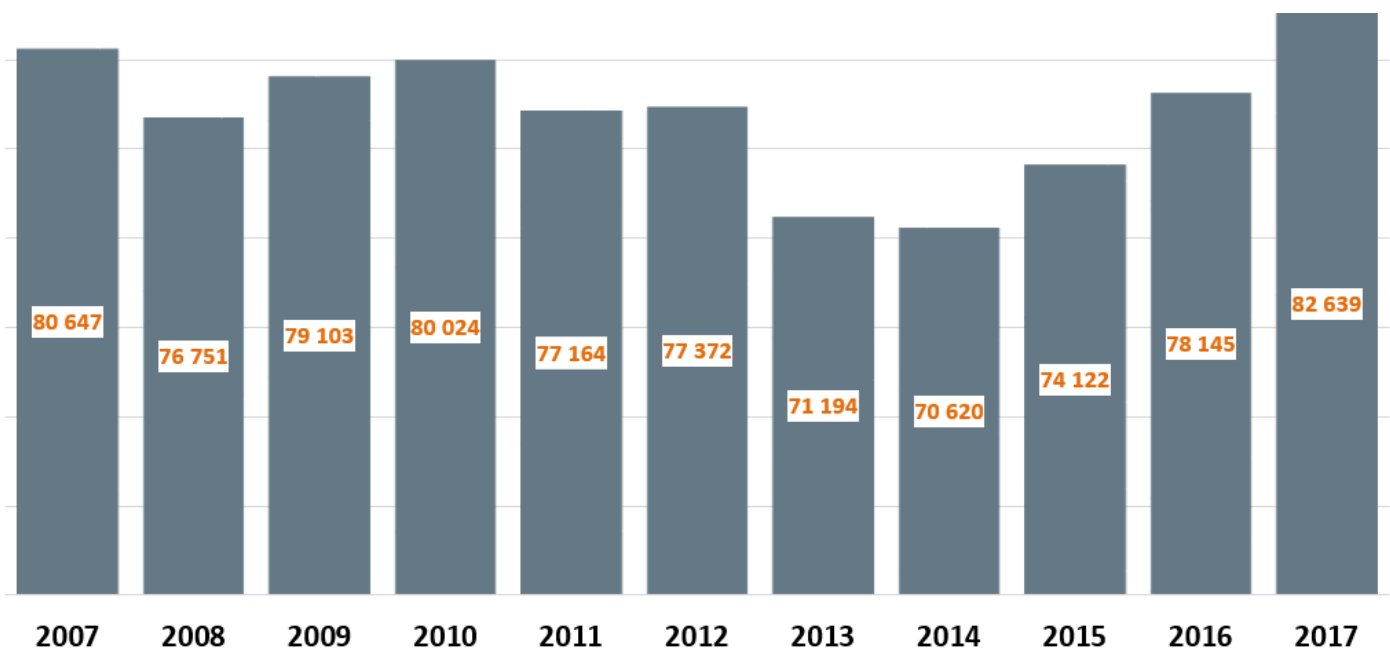
BILAN 2017 ET PERSPECTIVES 2018 DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL AU QUÉBEC

L'année 2017, au-delà de toutes les attentes

En dépit des [resserments hypothécaires instaurés en octobre 2016](#) pour les emprunteurs ne disposant pas d'une mise de fonds initiale d'au moins 20 % du prix d'achat, [le marché immobilier résidentiel québécois a connu en 2017 une année remarquable](#). Un record de 82 639 ventes ont été réalisées par l'intermédiaire du système Centris® des courtiers immobiliers. Il s'agit d'une augmentation de 6 % par rapport à 2016 et d'une troisième année consécutive de croissance. Le précédent record, de 80 647 ventes, avait été établi dix ans plus tôt, soit en 2007 (voir graphique 1).

Un record de 82 639 ventes ont été réalisées par l'intermédiaire du système Centris® des courtiers immobiliers.

Graphique 1 : Nombre de ventes résidentielles, province de Québec



La croissance des prix l'an dernier a également surpassé toutes les prévisions. Le prix médian d'une maison unifamiliale au Québec a atteint 242 500 \$, une augmentation d'un peu plus de 3 % par rapport à 2016. Il s'agit de la plus forte progression à ce chapitre en six ans.

De plus, toujours à l'échelle de la province, l'offre de propriétés à vendre a fléchi pour une deuxième année consécutive, à hauteur de 9 %, de sorte que les conditions du marché se sont resserrées dans plusieurs régions.

Finalement, on a assisté à un premier recul en sept ans du délai de vente moyen. Celui-ci a diminué de 6 jours, pour s'établir à 115 jours, toutes catégories de propriétés confondues.

Sur le plan géographique, le tableau 1 présente les résultats des principaux centres urbains de la province, soit les six régions métropolitaines de recensement (RMR).

Le prix médian d'une maison unifamiliale au Québec a atteint 242 500 \$, une augmentation d'un peu plus de 3 % par rapport à 2016. Il s'agit de la plus forte progression à ce chapitre en six ans.

Tableau 1 : Bilan 2017 par région métropolitaine de recensement (RMR)

	Nombre de ventes résidentielles		Prix médian - unifamiliale	
		Variation		Variation
Province	82 639	↑ +6 %	242 500 \$	↑ +3 %
Gatineau (RMR)	4 209	↑ +6 %	242 000 \$	↑ +4 %
Montréal (RMR)	4 448	↑ +8 %	310 000 \$	↑ +7 %
Québec (RMR)	6 885	↑ +2 %	250 000 \$	↑ +1 %
Saguenay (RMR)	1 051	↓ -4 %	172 000 \$	↑ +1 %
Sherbrooke (RMR)	1 758	↓ -1 %	206 000 \$	↑ +4 %
Trois-Rivières (RMR)	1 132	↑ +2 %	150 000 \$	↑ +2 %

Source : FCIQ par le système Centris®

On y remarque que le prix médian des maisons unifamiliales a crû dans toutes les régions métropolitaines, sans exception.

En ce qui a trait au nombre de ventes, seules les RMR de Sherbrooke (-1 %) et de Saguenay (-4 %) ont connu une baisse d'activité l'an dernier. La RMR de Québec a vu ses ventes augmenter (+2 %) pour une quatrième année consécutive, et celle de Trois-Rivières a enregistré un nouveau record en 2017, avec 1 132 transactions (+2 %).

La RMR de Montréal s'est distinguée en affichant la plus forte croissance, à la fois au chapitre des ventes (+8 %) et à celui des prix (+7 %). La RMR de Gatineau a également fait belle figure l'an dernier, avec une hausse des ventes de 6 % et une croissance de prix de 4 % pour l'unifamiliale.

Dans les plus petits centres urbains, les agglomérations de Mont-Tremblant (+23 %), de Sept-Îles (+21 %), de Rouyn-Noranda (+20 %) et de Sorel-Tracy (+19 %) sont celles qui ont enregistré les plus fortes croissances des ventes.

Les principaux facteurs à l'origine de cette belle performance du marché de la revente en 2017 sont les mêmes qui soutiendront l'activité cette année et qui seront discutés dans la section suivante : la forte création d'emplois, l'augmentation du solde migratoire et le niveau de confiance élevé des consommations québécois.

Un contexte économique exceptionnel

La bonne performance du marché immobilier au Québec est le reflet de l'embellie de plusieurs indicateurs économiques qui sont aussi des déterminants importants de la demande d'habitation.

Premièrement, le marché du travail est sur une lancée exceptionnelle. Il s'est créé pas moins de 90 000 emplois au Québec l'an dernier, le meilleur résultat à ce chapitre depuis dix ans. En parallèle, le taux de chômage est descendu à 6,1 %, soit le plus faible jamais enregistré dans la Belle Province depuis que Statistique Canada compile ces données, c'est-à-dire depuis 1976.

Par ailleurs, tout indique que les postes qui se sont ajoutés sont de bonne qualité. Nous avons analysé les gains d'emplois depuis deux ans, qui s'élèvent à 126 000 postes si on compte les quelque 36 000 qui ont été gagnés en 2016. On constate d'abord que, parmi ceux-ci, 119 000 sont des emplois à temps plein. Ensuite, parmi les industries qui affichent les plus forts gains d'emplois, on retrouve notamment celles de la finance, des assurances et des services immobiliers (+18 700), des services d'enseignement (+15 100), des services professionnels, scientifiques et techniques (+12 500), des services aux entreprises (+12 500) et des administrations publiques (+11 600). Finalement, si on décortique les gains d'emplois par groupe d'âge, les 25 à 29 ans (+43 900), de même que les 35 à 39 ans (+24 200) et les 40 à 44 ans (+29 680), ressortent largement gagnants. Le premier groupe est à l'aube d'acheter sa première propriété, tandis que les deux autres sont susceptibles d'envisager l'achat d'une propriété plus chère que leur résidence actuelle.

Puisque, généralement, la population suit les emplois, le solde migratoire du Québec s'est amélioré récemment. Aucune donnée à ce chapitre n'est encore disponible pour 2017, mais les données de 2016 sont tout de même révélatrices. Le solde migratoire net est passé de quelque 27 000 personnes à quelque 33 500 personnes en 2016 à l'échelle provinciale. Mais si on tient compte également du solde net des résidents non permanents, on parle de plus de 45 600 nouveaux arrivants en 2016. Les 12 000 résidents non permanents que le Québec a accueillis représentent un sommet depuis près de 30 ans (1988). Or, qui dit nouveaux arrivants dit nouveaux besoins en logement.

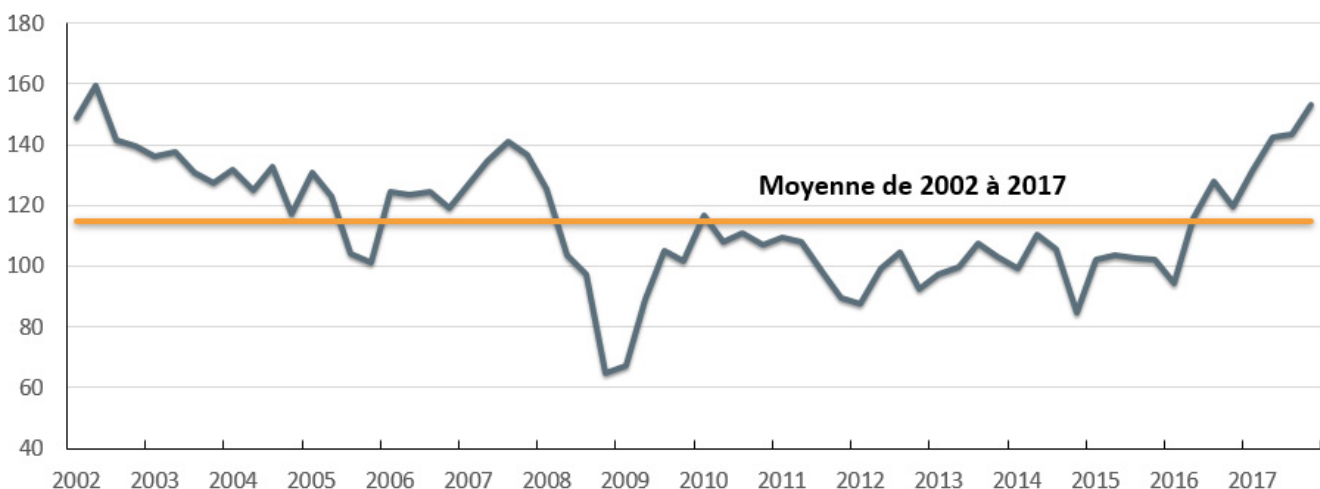
Un autre indicateur intéressant, publié par le Conference Board du Canada, révèle que les consommateurs québécois affichent le plus haut [niveau de confiance en l'économie](#) des 15 dernières années (voir graphique 2).

Il s'est créé pas moins de 90 000 emplois au Québec l'an dernier, le meilleur résultat à ce chapitre depuis dix ans.

Les 12 000 résidents non permanents que le Québec a accueillis représentent un sommet depuis près de 30 ans (1988).

Les consommateurs québécois affichent le plus haut niveau de confiance en l'économie des 15 dernières années.

Graphique 2 : Indice global de confiance des consommateurs, province de Québec



Source : Conference Board du Canada

Le degré élevé de confiance que les consommateurs québécois affichent envers leur économie signifie qu'ils sont plus susceptibles d'acheter une propriété, puisqu'ils ont le sentiment qu'ils seront en mesure de respecter leurs obligations hypothécaires futures.

Les taux d'intérêt suivront une trajectoire haussière

La contrepartie de la performance économique exceptionnelle, un constat qui s'applique aussi à l'ensemble du pays, est que la Banque du Canada a entamé un resserrement des conditions monétaires afin de prévenir une surchauffe de l'économie qui entraînerait à son tour une recrudescence de l'inflation. Elle a déjà augmenté son taux directeur de 0,25 point de pourcentage à deux reprises en 2017, soit en juillet et en septembre.

Le relèvement des taux d'intérêt se poursuivra en 2018, mais nous croyons que la Banque du Canada sera prudente quant au rythme auquel elle procédera à la hausse du loyer de l'argent, pour deux raisons : l'endettement très élevé des ménages et les risques entourant la continuité de l'ALENA, dont les négociations avec les États-Unis pourraient mener à un cul-de-sac. Ainsi, nous nous attendons à deux autres hausses de 0,25 point de pourcentage du taux directeur en 2018. L'une d'elles a déjà eu lieu le 17 janvier, il en reste donc une autre à venir.

Il importe de savoir que les taux hypothécaires à 5 ans, qui sont principalement dictés par les taux obligataires canadiens à 5 ans, ne suivent pas nécessairement les mêmes mouvements que le taux directeur, du moins en ce qui a trait à l'ampleur des variations. Mais nous croyons dans ce cas-ci que le mouvement des taux hypothécaires à 5 ans sera similaire. Ainsi, le taux hypothécaire de référence à 5 ans, qui doit, en vertu des nouvelles règles de simulation de crise des taux, être utilisé par les institutions financières lorsqu'elles vérifient la solvabilité des emprunteurs, passera à 5,49 % d'ici la fin de 2018 (comparativement à 4,99 % à la fin de 2017).

Malgré que la hausse des taux soit de nature à refroidir l'activité immobilière, rappelons-nous que, d'un point de vue historique, les taux d'intérêt demeureront néanmoins très faibles. Aussi, nous sommes d'avis que les facteurs qui auront un impact positif sur la demande, énoncés plus haut, vont plus que compenser cet effet négatif.

Le marché immobilier résidentiel enregistrera un record de ventes en 2018 au Québec

Cette année, selon nos plus récentes prévisions, le marché de la revente connaîtra une nouvelle hausse d'activité, de l'ordre de 3 %, et fracassera ainsi pour la toute première fois le seuil des 85 000 transactions au Québec (voir tableau 2).

Nous nous attendons à deux autres hausses de 0,25 point de pourcentage du taux directeur en 2018.

Le marché de la revente connaîtra une nouvelle hausse d'activité, de l'ordre de 3 %, et fracassera ainsi pour la toute première fois le seuil des 85 000 transactions au Québec.

Tableau 2 : Prévisions 2018 – province de Québec

	Nombre de ventes		Prix médian – unifamiliale	
		Variation		Variation
2016 (réel)	78 145	+5 %	234 500 \$	+2 %
2017 (réel)	82 639	+6 %	242 500 \$	+3 %
2018 (prévu)	85 200	+3 %	250 000 \$	+3 %

Sources : FCIQ par le système Centris® et prévisions FCIQ

Par ailleurs, en ce qui a trait au prix médian des unifamiliales, la FCIQ prévoit une progression de 3 % en 2018, de sorte que ce prix atteindra 250 000 \$ au Québec.

La région de Montréal se démarquera du reste de la province

Nous prévoyons, à l'instar de ce qui s'est produit en 2017, que le marché immobilier résidentiel de la grande région de Montréal se démarquera de celui du reste de la province. Il faut se rappeler que la part du lion des nouveaux emplois créés au Québec au cours des 24 derniers mois revient à la région de Montréal et aussi que la vaste majorité des nouveaux arrivants choisissent de s'établir dans la région métropolitaine, ce qui entraîne de nouveaux besoins en matière d'habitation. La métropole connaîtra une croissance des ventes de 5 % en 2018 et enregistrera elle aussi un nouveau sommet, avec 46 500 transactions (voir tableau 3). Le segment de la copropriété y demeurera très dynamique.

En ce qui a trait au prix médian des unifamiliales, la FCIQ prévoit une progression de 3 % en 2018, de sorte que ce prix atteindra 250 000 \$ au Québec.

Tableau 3 : Prévisions 2018 – région métropolitaine de Montréal

	Nombre de ventes		Prix médian – unifamiliale		Prix médian – copropriété	
		Variation		Variation		Variation
2016 (réel)	41 309	+5 %	290 000 \$	+2 %	239 750 \$	+1 %
2017 (réel)	44 448	+8 %	310 000 \$	+7 %	247 000 \$	+3 %
2018 (prévu)	46 500	+5 %	325 000 \$	+5 %	254 000 \$	+3 %

Sources : FCIQ par le système Centris® et prévisions FCIQ

De la même façon, la hausse des prix dans la RMR montréalaise surpassera celle de l'ensemble de la province, car il s'agit de la région où les conditions du marché sont les plus serrées : l'avantage est aux vendeurs pour l'unifamiliale et le plex, tandis que les conditions sont équilibrées pour la copropriété. Cela se traduit par une plus grande pression à la hausse sur les prix, qui augmenteront de 5 % pour l'unifamiliale et de 3 % pour la copropriété.

Région de Québec : légère progression attendue du marché immobilier résidentiel en 2018

Cette année, l'activité sur le marché immobilier de la RMR de Québec fera un autre petit pas en avant, le cinquième consécutif. Le nombre de ventes réalisées par l'intermédiaire du système Centris® des courtiers immobiliers enregistrera une faible hausse de 2 % et atteindra 7 000 transactions (voir tableau 4).

Tableau 4 : Prévisions 2018 – région métropolitaine de Québec

	Nombre de ventes		Prix médian – unifamiliale		Prix médian – copropriété	
		Variation		Variation		Variation
2016 (réel)	6 737	+2 %	248 000 \$	+1 %	190 000 \$	-4%
2017 (réel)	6 885	+2 %	250 000 \$	+1 %	188 000 \$	-1 %
2018 (prévu)	7 000	+2 %	254 000 \$	+2 %	188 000 \$	0 %

Sources : FCIQ par le système Centris® et prévisions FCIQ

Bien que la RMR de Québec affichait en 2017, à 4,4 %, le taux de chômage le plus bas parmi les régions métropolitaines de la province, la création d'emplois y a été modeste au cours des deux dernières années. Le solde migratoire montre également une certaine amélioration. Ces deux facteurs, combinés à un niveau de confiance élevé et à des taux d'intérêt encore bas, conduiront à une légère augmentation d'activité en 2018.

Au chapitre des prix, comme c'est le cas depuis quelques années, les hausses seront timides. Le prix médian des maisons unifamiliales atteindra 254 000 \$ l'an prochain, soit une augmentation de 2 %. Le prix médian des copropriétés devrait quant à lui demeurer stable, à 188 000 \$, ce qui mettra ainsi fin à une série de quatre reculs consécutifs. Rappelons que les conditions du marché dans la RMR de Québec sont légèrement à l'avantage des acheteurs pour la maison unifamiliale, mais que le déséquilibre est prononcé dans le segment de la copropriété. Ce dernier laisse encore voir un important surplus sur le marché de la revente, malgré un recul de l'offre en 2017.

Les nouvelles règles hypothécaires auront un impact marginal

Depuis le 1^{er} janvier 2018, à la suite de l'entrée en vigueur d'une nouvelle directive du Bureau du surintendant des institutions financières, l'exercice de simulation de crise de taux a été étendu aux prêts hypothécaires dits « conventionnels », c'est-à-dire lorsque la mise de fonds est égale ou supérieure à 20 %. Le taux appliqué pour cette simulation est le plus élevé entre le taux de référence pour un terme de 5 ans, tel que publié par la Banque du Canada, et le taux du prêt hypothécaire contractuel majoré de deux points de pourcentage.

À notre avis, cette nouvelle mesure ne disqualifiera qu'un nombre marginal d'acheteurs potentiels. Les acheteurs qui sont en mesure de verser 20 % ou plus de mise de fonds disposent normalement d'une meilleure marge de manœuvre financière que ceux qui versent le strict minimum de 5 % afin d'acquérir une propriété. Soulignons que la mesure ne sera contraignante que si l'emprunteur s'approche de la limite maximale de ses ratios d'emprunt autorisés (ratio d'amortissement brut de la dette et ratio d'amortissement net de la dette). Dans de tels cas seulement, l'institution financière réduira le montant qu'il peut emprunter. Cela ne signifie pas pour autant qu'il ne sera pas en mesure d'acheter.

Un regard à plus long terme

Si nos prévisions se révèlent justes et que 2018 représente une année record au chapitre du nombre de ventes résidentielles, la question légitime qui se pose alors est de savoir si la croissance pourra se poursuivre au cours des années subséquentes. Or, il va de soi que la hausse des taux d'intérêt fera graduellement son œuvre à deux niveaux à plus long terme : elle augmentera bien sûr les coûts d'emprunt des futurs acheteurs de propriété, mais elle aura également un effet négatif sur la croissance économique et la création d'emplois.

Nous devons donc nous attendre à ce que l'activité finisse par ralentir sur le marché immobilier résidentiel. Nous situons ce ralentissement dès 2019.

Les acheteurs qui sont en mesure de verser 20 % ou plus de mise de fonds disposent normalement d'une meilleure marge de manœuvre financière que ceux qui versent le strict minimum de 5 % afin d'acquérir une propriété.

Il va de soi que la hausse des taux d'intérêt fera graduellement son œuvre.

Nous devons donc nous attendre à ce que l'activité finisse par ralentir sur le marché immobilier résidentiel. Nous situons ce ralentissement dès 2019.