



## PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : L'ANNÉE 2019 SERA UNE AUTRE EXCELLENTE CUVÉE

### Tous les indicateurs économiques sont au vert, sauf un

La solide performance du marché de l'emploi, la hausse du revenu disponible, le niveau de confiance élevé des consommateurs et les faibles taux d'intérêt soutiennent actuellement la forte demande sur le marché immobilier résidentiel au Québec. Le scénario ne sera pas très différent en 2019, mis à part que l'on s'attend à ce que la remontée graduelle des taux hypothécaires se poursuive.

Le marché du travail au Québec connaît une période faste. En octobre, le taux de chômage, à l'échelle de la province, se chiffrait à 5,2 %<sup>1</sup>, ce qui est tout près de son creux historique. Il n'est toutefois pas certain à ce moment-ci que l'emploi terminera 2018 en territoire positif. Qu'à cela ne tienne, la demande sur le marché immobilier résidentiel continuera de bénéficier des gains exceptionnels des deux dernières années, au cours desquelles près de 180 000 emplois ont été créés.

Aussi, en 2017, grâce à la croissance de l'emploi et à la hausse des salaires, le Québec a enregistré une progression significative du revenu disponible par habitant. Cette hausse, de 3,5 % en termes réels (corrigée pour tenir compte de l'inflation), est la plus forte depuis 2008. On parle donc ici d'une véritable augmentation du pouvoir d'achat des Québécois.

Pour sa part, la confiance des consommateurs a atteint en septembre un sommet de 15 ans, alors que 46 % des Québécois étaient d'avis que le moment était propice pour faire un achat important<sup>2</sup>, tel qu'une propriété.

La demande sur le marché immobilier résidentiel continuera de bénéficier des gains exceptionnels des deux dernières années, au cours desquelles près de 180 000 emplois ont été créés.

La confiance des consommateurs a atteint en septembre un sommet de 15 ans.

<sup>1</sup> Source : Statistique Canada

<sup>2</sup> Source : Conference Board du Canada

La seule ombre au tableau du contexte économique est qu'une tendance haussière des taux d'intérêt est bien amorcée et, loin de se renverser, elle se poursuivra en 2019. Les taux hypothécaires offerts par les principales institutions financières canadiennes ont augmenté de 0,55 point de pourcentage entre décembre 2017 et octobre 2018, pour s'établir à 5,54 %. L'on s'attend à d'autres hausses de taux en 2019, de l'ordre d'un demi-point de pourcentage. Ainsi, les taux hypothécaires à cinq ans affichés par les principales institutions financières pourraient s'élever à environ 6 % à la fin de 2019, une situation inédite depuis 2008. Malgré cela, il faut admettre que les coûts de financement demeureront très attractifs d'un point de vue historique.

Au cours des prochains mois, l'emploi, la confiance et les revenus pourraient très bien compenser l'effet de la hausse des taux hypothécaires sur la demande de biens immobiliers. Il y a également un autre facteur très positif à considérer, sur le plan démographique cette fois.

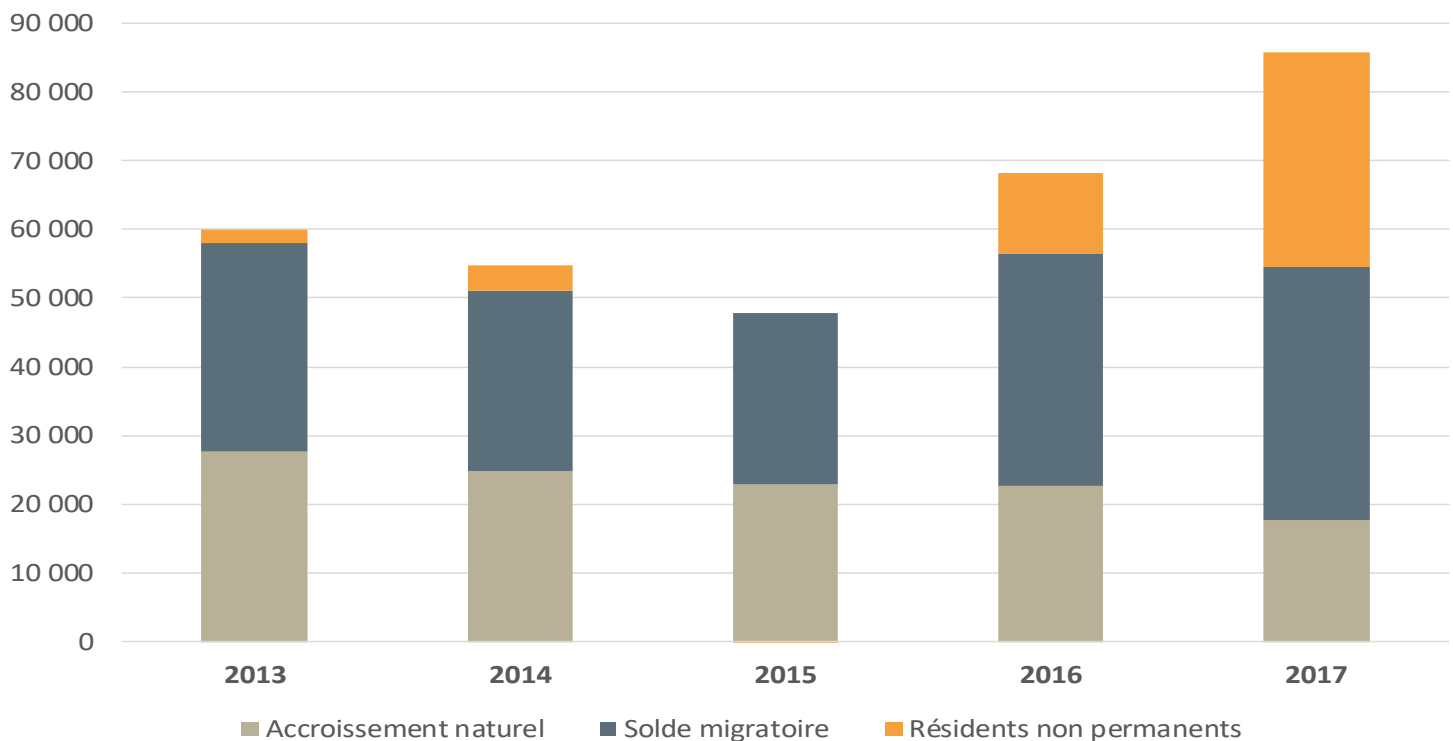
### La situation démographique s'améliore

Croissance démographique rime nécessairement avec nouveaux besoins en logement. Or, le Québec ne bénéficie pas d'une forte augmentation de sa population. La situation s'améliore toutefois, grâce surtout à l'immigration et aux résidents non permanents. L'an dernier, la population s'est accrue de quelque 85 700 personnes dans la Belle Province. L'accroissement naturel (le nombre des naissances moins celui des décès), qui atteignait à peine le cinquième du gain de population (graphique 1), tend à diminuer lentement d'année en année.

Les taux hypothécaires à cinq ans affichés par les principales institutions financières pourraient s'élever à environ 6 % à la fin de 2019, une situation inédite depuis 2008.

Le solde des résidents non permanents a atteint le niveau record de 31 000 au Québec.

Graphique 1 : Croissance démographique au Québec



À l'inverse, le solde migratoire net, qui s'est élevé à environ 37 000 nouveaux arrivants, est la composante ayant le plus contribué à la croissance démographique. Mais l'amélioration est surtout venue du solde des résidents non permanents, qui a atteint le niveau record de 31 000 au Québec. Ces résidents non permanents sont principalement des travailleurs temporaires et des étudiants étrangers. Ces personnes doivent bien sûr se loger, ce qui stimule principalement la demande locative. Mais il semble qu'elles seraient de plus en plus nombreuses à demander le statut de résident permanent à la fin de leur séjour. Celles qui feront le choix de demeurer ici deviendront aussi, à moyen terme, des acheteurs potentiels de propriétés. Il s'agit donc nécessairement d'une bonne nouvelle pour le marché immobilier résidentiel.

L'année 2018 passera à l'histoire comme l'année la plus active jamais enregistrée au Québec au chapitre des ventes résidentielles. Sauf que ce record pourrait être battu dès 2019.

### Le Québec se dirige vers un nouveau record de ventes

L'année 2018 passera à l'histoire comme l'année la plus active jamais enregistrée au Québec au chapitre des ventes résidentielles. Sauf que ce record pourrait être battu dès 2019.

Si la tendance des dix premiers mois se maintient, quelque 86 800 ventes résidentielles seront réalisées en 2018 au Québec par l'intermédiaire du système Centris des courtiers immobiliers. Il s'agira d'une quatrième année consécutive de hausse et d'un nouveau sommet.

L'an prochain, étant donné l'excellente santé des facteurs fondamentaux tel que décrit ci-dessus, nous prévoyons une augmentation de 1 % du nombre de transactions dans la Belle Province, qui devrait alors atteindre environ 87 650 ventes, un nouveau record (voir tableau 1).

Tableau 1

#### PRÉVISIONS 2019 - Province de Québec

|                        | Nombre de ventes |           | Prix médian - unifamiliale |           |
|------------------------|------------------|-----------|----------------------------|-----------|
|                        |                  | Variation |                            | Variation |
| <b>2017</b> (réel)     | 82 541           | +6 %      | 242 500 \$                 | +3 %      |
| <b>2018*</b> (projeté) | 86 800           | +5 %      | 250 000 \$                 | +3 %      |
| <b>2019</b> (prévu)    | 87 650           | +1 %      | 257 000 \$                 | +3 %      |

\* Projection basée sur les 10 premiers mois

Source : Prévisions FCIQ

L'année 2019 se déroulera en deux temps. Nous anticipons un début d'année sur les chapeaux de roue, avec des hausses d'activité au premier semestre. En deuxième moitié d'année, le nombre de ventes commencera à fléchir légèrement comparativement à cet automne, en raison de l'effet progressif des taux hypothécaires plus élevés.

Les acheteurs expérimentés continueront de dominer le marché de la revente, mais les accédants à la propriété, qui sont les plus sensibles au niveau des taux d'intérêt, seront plus déterminés que jamais à passer à l'action avant que les coûts d'emprunt n'augmentent davantage.

## La croissance des prix se maintient au beau fixe

En parallèle, l'offre de propriétés suit une tendance à la baisse, de sorte que le nombre d'inscriptions « à vendre » est actuellement à un creux de sept ans. Les pressions à la hausse sur les prix vont se maintenir, sans toutefois s'intensifier. Le relèvement graduel des taux d'intérêt va rogner les montants que peuvent emprunter certains acheteurs et viendra ainsi tempérer l'inflation des prix des propriétés.

À l'instar de ce que l'on a connu en 2017, la progression du prix médian des maisons unifamiliales sera de l'ordre de 3 % cette année et l'an prochain. Il faudra donc déboursier quelque 250 000 \$ et 257 000 \$, respectivement en 2018 et en 2019, pour acquérir la propriété médiane au Québec.

Quant à lui, le délai de vente moyen, toutes catégories de propriétés confondues, est en voie d'atteindre 108 jours cette année, soit un recul de 7 jours par rapport à 2017, et il va raccourcir davantage l'an prochain.

## Montréal conserve la tête du peloton

À l'image de ce que l'on observe jusqu'ici en 2018, le marché immobilier de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal devrait connaître l'an prochain une performance légèrement supérieure à celle de l'ensemble de la province, tant au chapitre de la croissance des ventes que de la croissance des prix.

Le fait que la métropole ait accaparé près des trois quarts des 177 500 emplois créés au Québec au cours des deux dernières années et qu'elle soit le point de chute de la plupart des nouveaux arrivants la placera dans le peloton de tête de la croissance des ventes en 2019. Ainsi, le nombre de transactions dans la RMR de Montréal enregistrera un nouveau sommet de 47 600 ventes l'an prochain (voir tableau 2).

Le relèvement graduel des taux d'intérêt va rogner les montants que peuvent emprunter certains acheteurs et viendra ainsi tempérer l'inflation des prix des propriétés.

Le nombre de transactions dans la RMR de Montréal enregistrera un nouveau sommet de 47 600 ventes l'an prochain.

Tableau 2

### PRÉVISIONS 2019 - Région métropolitaine de Montréal

|                        | Nombre de ventes |           | Prix médian - unifamiliale |           | Prix médian - copropriété |           |
|------------------------|------------------|-----------|----------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
|                        |                  | Variation |                            | Variation |                           | Variation |
| <b>2017</b> (réel)     | 44 395           | +7 %      | 310 000 \$                 | +7 %      | 247 000 \$                | +3 %      |
| <b>2018*</b> (projeté) | 46 850           | +6 %      | 320 000 \$                 | +3 %      | 256 000 \$                | +4 %      |
| <b>2019</b> (prévu)    | 47 600           | +2 %      | 332 000 \$                 | +4 %      | 263 000 \$                | +3 %      |

\* Projection basée sur les 10 premiers mois

Source : Prévisions FCIQ

Les conditions du marché de la revente dans la RMR montréalaise avantageant nettement les vendeurs, la croissance des prix y sera également un peu plus soutenue qu'ailleurs au Québec. Nous prévoyons une progression de 4 % du prix médian des maisons unifamiliales, qui atteindra 332 000 \$. Pour la copropriété, dont les conditions du marché se sont resserrées de manière spectaculaire depuis un an, nous nous attendons à une augmentation de prix médian de 3 %, à 263 000 \$.

### Québec poursuivra sa marche tranquille

Si la tendance se maintient, le marché immobilier résidentiel de la RMR de Québec enregistrera une croissance des ventes de 3 % en 2018. Il s'agirait d'une cinquième année consécutive d'augmentation. Toutefois, ces hausses ont été modestes, ne dépassant jamais 3 % par année.

Québec demeure la RMR de la province qui bénéficie du plus faible taux de chômage : ce dernier était de seulement 3,9 % en octobre. Une pénurie de main-d'œuvre dans plusieurs secteurs a limité les gains d'emplois à 4 000 postes au cours des deux dernières années.

Sur le plan démographique, la croissance de la population de la RMR de Québec est relativement stable et avoisine les 5 600 personnes par année en moyenne depuis cinq ans.

Si l'on conjugue ces facteurs à la progression du revenu disponible et à la confiance élevée des consommateurs, le contexte est favorable à la demande sur le marché immobilier dans la région de Québec en 2019, sans toutefois annoncer de croissance spectaculaire. Et, comme mentionné plus haut, le relèvement des taux hypothécaires commencera à peser sur le budget des acheteurs de propriétés, qui se feront un peu moins nombreux à l'automne.

Nous prévoyons que l'activité poursuivra sa marche tranquille des dernières années, avec une légère progression de 1 % du nombre de ventes résidentielles en 2019.

Si la tendance se maintient, le marché immobilier résidentiel de la RMR de Québec enregistrera une croissance des ventes de 3 % en 2018.

Le contexte est favorable à la demande sur le marché immobilier dans la région de Québec en 2019, sans toutefois annoncer de croissance spectaculaire.

Tableau 3

## PRÉVISIONS 2019 - Région métropolitaine de Québec

|                        | Nombre de ventes |           | Prix médian - unifamiliale |           | Prix médian - copropriété |           |
|------------------------|------------------|-----------|----------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
|                        |                  | Variation |                            | Variation |                           | Variation |
| <b>2017</b> (réel)     | 6 877            | +2 %      | 250 000 \$                 | +1 %      | 188 000 \$                | -1 %      |
| <b>2018*</b> (projeté) | 7 075            | +3 %      | 253 800 \$                 | +2 %      | 189 500 \$                | +1 %      |
| <b>2019</b> (prévu)    | 7 150            | +1 %      | 256 000 \$                 | +1 %      | 191 000 \$                | +1 %      |

\* Projection basée sur les 10 premiers mois

Source : Prévisions FCIQ

Les conditions du marché étant légèrement à l'avantage des acheteurs pour l'unifamiliale, la croissance des prix dans la région de Québec est timide depuis 2014. Cette année, le prix médian des maisons unifamiliales est en voie de croître de 2 %, ce qui représente la plus forte hausse en cinq ans. Nous croyons que la moitié des unifamiliales seront vendues à un prix supérieur à 256 000 \$ en 2019, soit une augmentation de 1 %.

Du côté de la copropriété, une offre excédentaire importante perdue depuis 2013 dans la région de Québec. Celle-ci a entraîné un recul des prix de 6 % sur la période de 2013 à 2016. Le rapport de force entre acheteurs et vendeurs n'a pas vraiment changé en 2018, le stock d'unités à vendre atteignant 19 mois d'inventaire en octobre. Néanmoins, pour la première fois en cinq ans, le prix médian des copropriétés affiche une légère hausse de 1 % jusqu'ici cette année. Au cumul de 2018, il devrait atteindre 189 500 \$. L'an prochain, surplus d'inventaire oblige, les pressions sur les prix demeureront faibles. Nous prévoyons une légère progression de 1 % du prix médian des copropriétés, à 191 000 \$.

### Ailleurs dans la province

Parmi les autres RMR de la province, Gatineau est susceptible d'enregistrer les meilleurs résultats en 2019. Il s'agit d'ailleurs, avec Montréal, de la seule autre RMR où les conditions du marché immobilier résidentiel sont résolument à l'avantage des vendeurs.

Finalement, selon nous, parmi les plus petits centres urbains, les agglomérations situées à une heure de route de Montréal, comme Saint-Hyacinthe, Granby, Joliette, Valleyfield, Sorel et Saint-Sauveur, pourraient connaître une bonne année 2019.

Pour la première fois en cinq ans, le prix médian des copropriétés affiche une légère hausse de 1 % jusqu'ici cette année.

Parmi les autres RMR de la province, Gatineau est susceptible d'enregistrer les meilleurs résultats en 2019.