

## Perspectives 2013 du marché immobilier résidentiel au Québec : baisse de régime en vue

*La faiblesse des taux d'intérêt hypothécaires et la croissance, bien que modeste, du marché de l'emploi devraient favoriser le marché immobilier résidentiel en 2013. En revanche, le resserrement des règles hypothécaires entré en vigueur en juillet dernier, qui a fortement contribué au ralentissement des ventes en deuxième moitié de l'année 2012, continuera de freiner l'activité sur le marché immobilier en 2013. Le nombre de transactions réalisées par l'intermédiaire de courtiers immobiliers au Québec devrait connaître une diminution de 4 % par rapport à 2012 et la croissance des prix sera plus modérée, tant pour l'unifamiliale que pour la copropriété.*

### Les nouvelles règles hypothécaires ont changé le contexte

Depuis le 9 juillet 2012, la période maximale d'amortissement pour les nouveaux prêts hypothécaires assurés a été réduite à 25 ans, rendant la qualification au financement plus difficile pour certains premiers acheteurs. Ce resserrement des règles hypothécaires, le quatrième depuis 2008, explique en bonne partie le ralentissement prévu de l'activité sur le marché immobilier résidentiel au Québec en 2013.

Les cinq derniers mois de 2012 ont déjà laissé un avant-goût : l'ardeur des premiers acheteurs et les ventes résidentielles ont diminué chaque mois pendant cette période, notamment pour la copropriété. Cette réduction de la période maximale d'amortissement des nouveaux prêts hypothécaires a eu deux effets perceptibles sur les ménages qui souhaitent accéder à la propriété. D'une part, un certain nombre d'entre eux ont été contraints de repousser leur achat. D'autre part, certains ménages ont réalisé leur achat, mais ont dû revoir leur budget à la baisse, puisque le montant du prêt hypothécaire auquel ils étaient admissibles avait été réduit.

### Les facteurs fondamentaux demeurent favorables

Les nombreuses incertitudes concernant l'économie mondiale, la croissance économique modérée au Canada et la force du dollar canadien qui exacerbe la faiblesse des exportations diminuent considérablement les probabilités que la Banque du Canada augmente son taux directeur avant plusieurs mois. En conséquence, les taux d'intérêt pour les prêts à court terme et les taux hypothécaires variables demeureront près de leur faible niveau actuel. De plus, la qualité relative de la dette du Canada continuera de se traduire par un attrait des investisseurs envers les obligations canadiennes. Par conséquent, les taux de rendement des obligations canadiennes d'une durée de cinq ans, qui constituent la référence pour déterminer le coût des fonds que les institutions financières prêtent sur le marché hypothécaire pour un terme quinquennal, resteront faibles. Les taux hypothécaires fixes pour une période de 5 ans devraient ainsi peu changer au cours de l'année 2013 et se maintenir près du creux de 60 ans auquel ils se trouvent actuellement.

Les taux d'intérêt pour les prêts à court terme et les taux hypothécaires variables demeureront près de leur faible niveau actuel.

Les taux hypothécaires fixes pour une période de 5 ans devraient peu changer au cours de l'année 2013 et se maintenir près du creux de 60 ans auquel ils se trouvent actuellement.

Au Québec, le marché de l'emploi a fini l'année en force avec la création de plus de 50 000 emplois et un taux de chômage à la baisse au quatrième trimestre de 2012. En 2013, le marché de l'emploi devrait afficher de bons résultats, mais les gains se feront à un rythme plus modéré. Finalement, le bilan migratoire de la province continuera de soutenir le marché immobilier. En effet, selon les données de l'Institut de la statistique du Québec, la province a enregistré le deuxième meilleur solde migratoire des 50 dernières années en 2011, avec près de 40 000 nouveaux arrivants<sup>1</sup>.

## Les ventes vont fléchir et les inscriptions vont continuer de croître

Malgré la fermeté du marché de l'emploi et les bas taux hypothécaires, les nouvelles règles hypothécaires viendront freiner le nombre de transactions en 2013.

Après la stabilité des ventes observée en 2012, nous anticipons cette année une baisse du nombre de ventes résidentielles réalisées par l'intermédiaire des courtiers immobiliers. La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) prévoit la réalisation de 74 000 transactions dans l'ensemble de la province en 2013, soit 4 % de moins qu'en 2012. Pour les régions de Montréal et de Québec en particulier, nous nous attendons que l'activité soit plus modérée. La FCIQ anticipe 38 000 ventes dans la région métropolitaine de Montréal et 6 900 ventes dans la région métropolitaine de Québec en 2013. Il s'agit d'une diminution de 5 % dans le premier cas et d'un recul de 4 % dans le deuxième cas comparativement à 2012.

Le nombre de propriétés à vendre continuera de croître au Québec pour une troisième année consécutive en 2013. Par conséquent, les acheteurs auront un peu plus de choix et de pouvoir de négociation.

La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) prévoit la réalisation de 74 000 transactions dans l'ensemble de la province en 2013, soit 4 % de moins qu'en 2012.

La FCIQ anticipe 38 000 ventes dans la région métropolitaine de Montréal et 6 900 ventes dans la région métropolitaine de Québec en 2013.

## NOS PRÉVISIONS POUR 2013 - Province de Québec

			Variation
Nombre de ventes	2012	77 463	0 %
	2013p	74 000	-4 %
Prix médian - unifamiliale	2012	224 372 \$	3 %
	2013p	228 000 \$	2 %

Source et prévisions : FCIQ

Les acheteurs auront un peu plus de choix et de pouvoir de négociation.

## Le marché ne sera plus à l'avantage des vendeurs à Montréal

En raison de l'augmentation du nombre de propriétés offertes et de la baisse prévue des ventes, le marché de l'unifamiliale de la région de Montréal va se rééquilibrer, après avoir favorisé les vendeurs pendant plus de dix ans.

En revanche, alimentée par l'achèvement de plusieurs immeubles neufs, la copropriété connaîtra une hausse significative des inscriptions en vigueur dans la région de Montréal en 2013, et ce, pour une troisième année consécutive. Cette hausse de l'offre, combinée au ralentissement anticipé de la demande, fera de la copropriété un marché favorable aux acheteurs et la pression sur les prix diminuera considérablement.

Le marché de l'unifamiliale de la région de Montréal va se rééquilibrer, après avoir favorisé les vendeurs pendant plus de dix ans.

<sup>1</sup> Source : ISQ ([http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/migrt\\_poptl\\_imigr/601.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/migrt_poptl_imigr/601.htm))

## NOS PRÉVISIONS POUR 2013 - RMR de Montréal

			Variation
Nombre de ventes	<b>2012</b>	40 133	-1 %
	<b>2013p</b>	<b>38 000</b>	<b>-5 %</b>
Prix médian - Unifamiliale	<b>2012</b>	273 000 \$	3 %
	<b>2013p</b>	<b>278 000 \$</b>	<b>2 %</b>
Prix médian - Copropriété	<b>2012</b>	227 437 \$	3 %
	<b>2013p</b>	<b>229 000 \$</b>	<b>1 %</b>

Source et prévisions : FCIQ

### Le marché de l'unifamiliale continuera de favoriser les vendeurs dans la banlieue rapprochée de Québec

Malgré la baisse de ventes et la hausse de l'offre que nous anticipons, le marché de l'unifamiliale demeurera légèrement à l'avantage des vendeurs dans la région de Québec, en raison des conditions de marché encore serrées dans la banlieue rapprochée.

Tout comme à Montréal, l'achèvement de plusieurs projets de copropriétés neuves entraînera une augmentation importante de l'offre de copropriétés en 2013 dans la région métropolitaine de Québec. Rappelons que les inscriptions en vigueur de copropriétés y avaient déjà augmenté de 46 % en 2011 et de 28 % en 2012. Avec la progression du nombre de nouvelles inscriptions et à la diminution anticipée du nombre des ventes, le marché de la copropriété deviendra un marché à l'avantage des acheteurs, ce qui limitera la croissance des prix dans la région de Québec.

## NOS PRÉVISIONS POUR 2013 - RMR de Québec

			Variation
Nombre de ventes	<b>2012</b>	7 191	0 %
	<b>2013p</b>	<b>6 900</b>	<b>-4 %</b>
Prix médian - Unifamiliale	<b>2012</b>	239 000	4 %
	<b>2013p</b>	<b>246 000 \$</b>	<b>3 %</b>
Prix médian - Copropriété	<b>2012</b>	196 000 \$	7 %
	<b>2013p</b>	<b>199 000 \$</b>	<b>2 %</b>

Source et prévisions : FCIQ

Le marché de l'unifamiliale demeurera légèrement à l'avantage des vendeurs dans la région de Québec.

## Une croissance plus modérée des prix est à prévoir

En 2012, le prix médian des maisons unifamiliales a progressé de 3 % par rapport à 2011 dans la province de Québec. Il s'agissait du rythme de croissance le plus faible depuis le début des années 2000. Avec la détente des conditions du marché, la croissance des prix sera encore plus modérée en 2013. Le prix médian de l'unifamiliale devrait gagner 2 %, pour s'élever à 228 000 \$ dans l'ensemble de la province. Du côté de la région métropolitaine de Québec, la hausse devrait s'établir à 3 % en 2013, avec un prix médian de l'unifamiliale qui avoisinera les 246 000 \$, alors que dans la RMR de Montréal, le prix médian devrait atteindre 278 000 \$, soit une hausse de 2 % par rapport à 2012.

En ce qui concerne la copropriété, la hausse du prix médian ne devrait pas atteindre plus que 2 % dans la région métropolitaine de Québec et 1 % dans la région métropolitaine de Montréal en 2013.

Pour conclure, en considération des nouvelles règles hypothécaires, nous anticipons un rythme de ventes plus modéré sur le marché immobilier résidentiel en 2013 au Québec, surtout au cours de la première moitié de l'année. La diminution du volume des ventes sera accompagnée d'une augmentation du nombre de propriétés à vendre, surtout dans la catégorie de la copropriété. Les conditions de marché vont se détendre, ce qui signifie un pouvoir accru pour les acheteurs lors des négociations et, par ricochet, une pression moindre sur la croissance des prix des propriétés.

Le prix médian de l'unifamiliale devrait gagner 2 %, pour s'élever à 228 000 \$ dans l'ensemble de la province.

En ce qui concerne la copropriété, la hausse du prix médian ne devrait pas atteindre plus que 2 % dans la région métropolitaine de Québec et 1 % dans la région métropolitaine de Montréal en 2013.

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@fciq.ca](mailto:stats@fciq.ca)

© 2013 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.