



PERSPECTIVES 2016 : DEUXIÈME HAUSSE CONSÉCUTIVE DES VENTES RÉSIDENTIELLES EN VUE

Grâce à des taux d'intérêt toujours très bas, à une relance économique modérée, à une croissance continue de l'emploi et au maintien de la confiance des consommateurs à son niveau actuel, le nombre de ventes de propriétés résidentielles réalisées par l'entremise du système Centris® atteindra 76 200 à l'échelle de la province en 2016, soit 3 % de plus qu'en 2015.

Hausse modérée des ventes en 2016

À la suite d'une hausse de 5 % des ventes résidentielles en 2015, la première en 5 ans, l'année 2016 se terminera avec une deuxième croissance consécutive de l'ordre de 3 % à l'échelle provinciale. Pour la région métropolitaine (RMR) de Montréal, le nombre de ventes s'accroîtra aussi de 3 % pour atteindre 39 000 transactions, tandis que pour la RMR de Québec, une hausse de 2 % est attendue, avec quelque 6 750 propriétés qui changeront de mains.

Les acheteurs expérimentés continueront d'être le moteur de l'activité immobilière au Québec, comme c'était le cas en 2015.

Pour la région métropolitaine (RMR) de Montréal, le nombre de ventes s'accroîtra de 3 % pour atteindre 39 000 transactions, tandis que pour la RMR de Québec, une hausse de 2 % est attendue, avec quelque 6 750 propriétés qui changeront de mains.

	Province	RMR de Montréal	RMR de Québec
Nombre de ventes réalisées en 2015	74 207	37 935	6 623
Nombre de ventes prévues en 2016	76 200	39 000	6 750
Variation	↑ 3 %	↑ 3 %	↑ 2 %

Source : FCIQ par le système Centris®

Croissance des prix sous l'inflation

Au chapitre des prix, l'année 2016 ressemblera fortement à 2015. Une croissance de 1 % du prix médian des unifamiliales est attendue cette année pour l'ensemble de la province, soit le même rythme qu'enregistré en 2015. La moitié de maisons seront alors vendues à plus de 233 000 \$.

Pour la RMR de Montréal, une croissance un peu plus soutenue du prix médian des unifamiliales, soit de 2 %, est prévue, et ce, en raison d'un resserrement des conditions du marché opéré en 2015. Ainsi, le prix médian des unifamiliales atteindra 295 000 \$.

Rappelons que si, en moyenne, l'offre d'unifamiliales a augmenté de 1 % pour l'année 2015, une diminution du nombre d'inscriptions en vigueur est observée depuis le mois de juillet. Pour l'ensemble de la RMR, les conditions du marché de l'unifamiliale étaient équilibrées en fin d'année, et nous croyons

La croissance du prix médian des copropriétés [dans la région de Montréal] se limitera quant à elle à 1 % (240 000 \$) en raison du manque de pression exercée sur les prix, pendant que les conditions du marché, bien que stables en 2015, avantagent toujours les acheteurs.

que la diminution du nombre de mois d'inventaire, amorcée au printemps 2015, se poursuivra au moins en première moitié de 2016. La croissance du prix médian des copropriétés se limitera quant à elle à 1 % (240 000 \$) en raison du manque de pression exercée sur les prix, pendant que les conditions du marché, bien que stables en 2015, avantagent toujours les acheteurs. En parallèle, la forte construction de copropriétés neuves qui alimente l'offre depuis plusieurs années montre finalement des signes de ralentissement, tandis que le nombre de mises en chantier de copropriétés a diminué de 25 % en 2015¹ dans la région de Montréal. Toutefois, ce n'est probablement qu'en 2017 que l'impact se fera sentir par une diminution du nombre de copropriétés achevées. À court terme, il demeure que plus de 10 600 unités neuves sont présentement en construction, de sorte qu'on ne prévoit aucune résorption du surplus actuel en 2016.

Une croissance de 1 % du prix médian des unifamiliales est attendue cette année pour l'ensemble de la province, soit le même rythme qu'enregistré en 2015.

Du côté de la RMR de Québec, les conditions du marché ont poursuivi leur détente en 2015, de telle manière que les acheteurs d'unifamiliales étaient avantagés lors des négociations en seconde moitié d'année. L'offre de propriétés à vendre a crû pour une cinquième année consécutive, entraînant le nombre de mois d'inventaire à la hausse. Le nombre d'inscriptions poursuivra son ascension de manière plus modérée en 2016, de sorte qu'une stabilisation du nombre de mois d'inventaire est envisagée. Les prix des unifamiliales demeureront relativement stables, avec la moitié des maisons qui seront vendues à plus de 245 000 \$. Pour la copropriété, le prix médian reculera de 1 % pour se fixer à 195 000 \$, et ce, en raison de l'inventaire qui frôlait les 20 mois en fin d'année 2015. Ce net avantage conféré aux acheteurs lors des négociations perdurera, puisqu'en parallèle, l'effervescence de la construction de copropriétés neuves n'a pas montré de signe concluant de répit en 2015.

¹ Source : SCHL

	Province	RMR de Montréal	RMR de Québec
Prix médian des unifamiliales en 2015	230 000 \$	289 829 \$	246 000 \$
Prix médian des unifamiliales en 2016	233 000 \$	295 000 \$	245 000 \$
Variation	↑ 1 %	↑ 2 %	↔ 0 %

Source : FCIQ par le système Centris®

	RMR de Montréal	RMR de Québec
Prix médian des copropriétés en 2015	238 000 \$	197 000 \$
Prix médian des copropriétés en 2016	240 000 \$	195 000 \$
Variation	↑ 1 %	↓ 1 %

Source : FCIQ par le système Centris®

Un contexte économique plutôt propice en 2016

Même si, en ce début d'année 2016, l'ensemble du Canada subit encore les contrecoups de la baisse des cours du pétrole, le Québec est une des provinces les moins affectées. Nous croyons que la croissance économique s'accélérera légèrement en 2016 pour terminer l'année en hausse de 1,6 %.

L'emploi présentera un bilan plus positif avec une hausse de 0,8 % du nombre d'emplois dans toute la province, accompagnée d'une modeste diminution du taux de chômage.

Les taux d'intérêt demeureront bas en 2016, bien que nous anticipions une légère hausse. Plus précisément, une timide remontée de 0,25 à 0,40 point de pourcentage des taux hypothécaires devrait être observée en fin d'année, de sorte que les taux affichés pour un terme de 5 ans progresseront de 4,64 % à une fourchette de 4,89 % à 5,04 %. Malgré cette légère augmentation, la majorité des propriétaires² qui auront à renouveler leur prêt hypothécaire cette année obtiendront un taux inférieur à leur taux actuel. Ce contexte sera favorable pour ceux qui voudront profiter de la baisse de taux pour s'acheter une propriété plus chère, ce qui stimulera encore les ventes de propriétés dans les gammes de prix supérieures.

Une timide remontée de 0,25 à 0,40 point de pourcentage des taux hypothécaires devrait être observée en fin d'année, de sorte que les taux affichés pour un terme de 5 ans progresseront de 4,64 % à une fourchette de 4,89 % à 5,04 %.

Selon l'indice de confiance du Conference Board du Canada, la proportion de Québécois qui trouvaient que le temps était propice pour réaliser un achat important comme une propriété a considérablement augmenté en 2015 pour se situer au-delà de sa moyenne des cinq dernières années. Nous croyons que la confiance se maintiendra à des niveaux similaires encore cette année, moment où une proportion oscillant entre 35 % et 40 % des Québécois seront d'avis que le contexte est approprié pour acheter une propriété.

² Détenteurs de prêts hypothécaires avec un terme de 5 ans qui échoira en 2016.

Enfin, le plus récent changement de l'assurance prêt hypothécaire³ n'aura pas d'impact significatif au Québec en 2016, puisque d'une part, seulement 7 % des ventes résidentielles ont été réalisées à des prix entre 500 000 \$ et 1 000 000 \$ au cours de l'année 2015 et que d'autre part, les achats de propriétés dans ces gammes de prix sont surtout réalisés par des acheteurs expérimentés qui versent déjà une mise de fonds plus importante que le minimum actuellement requis de 5 %.

Retour sur nos prévisions antérieures : une année 2015 au-delà de nos attentes

Nous avons prévu que 72 400 propriétés résidentielles seraient vendues au cours de l'année 2015 au Québec, soit une hausse de 2 % par rapport à 2014. Au final, la croissance des ventes s'est avérée plus importante, soit de l'ordre de 5 %, avec 74 207 transactions. Cette différence est principalement attribuable au dynamisme du marché de la RMR de Montréal qui a été sous-estimé. Pour la RMR de Québec, seules 23 transactions de plus que ce que nous avons prévu ont été conclues.

	Province	RMR de Montréal	RMR de Québec
Nombre de ventes prévues en 2015	72 400	36 700	6 600
Nombre de ventes réalisées en 2015	74 207	37 935	6 623
Écart	1 807	1 235	23

Source : FCIQ par le système Centris®

En rétrospective, deux principaux facteurs expliquent la meilleure performance du marché immobilier québécois. Premièrement, peu de temps après avoir publié notre scénario de prévisions, la Banque du Canada a pris tout le monde par surprise en baissant son taux directeur de 0,25 point de pourcentage pour une première fois depuis le printemps 2009. La Banque du Canada a récidivé au cours de l'été 2015, décrétant une autre diminution de 0,25 point de pourcentage. Bien que les taux hypothécaires affichés n'aient que peu bougé en 2015, les prêteurs se sont tout de même livrés à une concurrence féroce au chapitre des taux négociés.

Deuxièmement, la performance du marché du travail s'est avérée supérieure aux attentes en 2015, avec quelque 41 700 emplois créés au Québec, dont 48 000 à temps plein. La RMR de Québec s'est particulièrement démarquée avec une hausse de plus de 20 000 emplois et un taux de chômage qui est passé de 5,4 % en décembre 2014 à 4,9 % en fin d'année 2015, soit un des taux de chômage les plus faibles au pays. Pour la région de Montréal, les gains d'emplois en 2015 se chiffrent à 11 800 postes.

Bien que nos prévisions antérieures aient sous-estimé le nombre de transactions pour l'année 2015, les acheteurs expérimentés ont nettement dominé le marché comme nous l'anticipions, et les fortes hausses de ventes dans les gammes de prix supérieures⁴ en témoignent.

Sur le plan des prix, nos prévisions se sont avérées justes pour l'ensemble de la province, où le prix médian des unifamiliales a atteint 230 000 \$, comme prévu.

³ Hausse de la mise de fonds minimale pour les propriétés transigées à des prix entre 500 000 \$ et 1 000 000 \$.

⁴ Hausses respectives de 14 % et 16 % pour les gammes de 400 000 \$ à 500 000 \$ et de 500 000 \$ et plus.

	Province	RMR de Montréal		RMR de Québec	
		Unifamiliale	Copropriété	Unifamiliale	Copropriété
Prix médian prévu pour 2015	230 000 \$	286 000 \$	230 000 \$	247 000 \$	198 500 \$
Prix médian final pour 2016	230 000 \$	289 829 \$	238 000 \$	246 000 \$	197 000 \$
Écart	0 \$	3 829 \$	8 000 \$	-1 000 \$	-1 500 \$

Source : FCIQ par le système Centris®

Conclusion

En somme, on peut s'attendre à une bonne année 2016 au chapitre des ventes, lesquelles augmenteront de 3 % par rapport à 2015. Toutefois, la croissance des prix pour l'unifamiliale se limitera à l'inflation à l'échelle du Québec. Celle-ci sera un peu plus forte dans la région de Montréal (2 %) et demeurera atone (0 %) dans la région de Québec.