

Mise à jour de nos prévisions

Un début d'année un peu moins actif que prévu sur le marché immobilier résidentiel nous incite à revoir légèrement le scénario de prévisions pour 2013 que nous avons émis en janvier dernier. Les tendances demeurent les mêmes ; seules leurs amplitudes ont été revues.

Un repli des ventes plus prononcé que prévu jusqu'ici

L'activité immobilière a passablement ralenti depuis l'entrée en vigueur, en juillet 2012, d'un nouveau¹ resserrement des règles hypothécaires qui limitent désormais la période maximale d'amortissement des nouveaux prêts à 25 ans lorsqu'une assurance prêt hypothécaire est requise². D'août à décembre 2012, le recul du nombre de transactions résidentielles réalisées par l'intermédiaire du système Centris® à l'échelle de la province a été de 12 %. De même, de janvier à mai 2013, la baisse du nombre de ventes au Québec a aussi été de 12 %. Nous continuons de croire que lorsque nous franchirons la date d'anniversaire de l'instauration de ces nouvelles règles hypothécaires plus restrictives, soit à partir de l'été 2013, le niveau d'activité se stabilisera à son niveau de l'année précédente. On se dirige donc, à notre avis, vers un recul de 7 % des ventes pour 2013. Ceci se traduira par un total avoisinant les 72 000 transactions plutôt que les 74 000 (-4 %) initialement prévues (voir [Perspectives 2013 du marché immobilier résidentiel au Québec : baisse de régime en vue](#), FCIQ, « Mot de l'économiste » de janvier 2013).

Vers un rééquilibrage de plusieurs marchés

Tel qu'anticipé, le nombre de propriétés offertes a continué de croître dans la grande majorité des centres urbains de la province. De janvier à mai 2013, le nombre d'inscriptions en vigueur était en hausse de 9 % au Québec, en comparaison de la même période en 2012. Cette augmentation a déjà entraîné le rééquilibrage de plusieurs marchés où les vendeurs ont perdu leur position de force dans les négociations, un avantage qu'ils détenaient depuis de nombreuses années (voir [Le marché immobilier n'avantage plus les vendeurs](#), FCIQ, « Mot de l'économiste » d'avril 2013). Plusieurs marchés sont même devenus à l'avantage des acheteurs au cours des derniers mois. C'est notamment le cas du marché de la copropriété dans la majorité des secteurs.

Cette tendance à la hausse des inscriptions se poursuivra au cours des prochains mois et s'accompagnera d'un allongement supplémentaire des délais de vente ainsi que d'une pression moindre sur les prix.

Nous maintenons notre prévision à l'effet que la hausse du prix médian d'une unifamiliale au Québec en 2013 sera de 2 %, soit un niveau similaire à l'inflation anticipée pour l'ensemble des biens de consommation. Cette hausse représentera donc un ralentissement par rapport aux croissances de prix de 3 %, enregistrées en 2012, et de 4 %, enregistrées en 2011. Ainsi, le prix médian d'une unifamiliale au Québec s'élèvera à 228 000 \$ en 2013. Après les cinq premiers mois de l'année, la hausse était de 1 % à ce chapitre.

Nous continuons de croire que lorsque nous franchirons la date d'anniversaire de l'instauration de ces nouvelles règles hypothécaires plus restrictives, soit à partir de l'été 2013, le niveau d'activité se stabilisera à son niveau de l'année précédente.

¹ Il s'agit du quatrième resserrement depuis 2008. Pour plus d'information, voir : <http://www.fin.gc.ca/n12/12-070-fra.asp>.

² L'assurance prêt hypothécaire est obligatoire dans les cas où l'emprunteur verse une mise de fonds inférieure à 20 % de la valeur de la propriété acquise.

Tableau 1

NOS PRÉVISIONS POUR 2013 - Province de Québec

	Variation		
Nombre de ventes	2012	77 382	0 %
	2013p	72 000	-7 %
Prix médian - unifamiliale	2012	224 231 \$	3 %
	2013p	228 000 \$	2 %

Source et prévisions : FCIQ

Peu de changements en vue du côté des taux d'intérêt

Le taux d'intérêt pour un prêt hypothécaire de cinq ans consenti par les principales institutions financières canadiennes a peu fluctué depuis l'automne 2011 et se maintient à un creux historique. À court terme, il y aura peu de changements au niveau des taux hypothécaires. Dans un contexte où l'économie mondiale progresse au ralenti et où persistent des incertitudes quant à une relance soutenue et durable, notamment aux États-Unis et en zone euro, la situation relative du Canada, tant sur les plans économique et budgétaire que sur le plan politique, fait en sorte que les titres de dette canadiens demeurent prisés par les investisseurs, ce qui en retour maintient les taux obligataires canadiens près de leur plancher actuel³. Ainsi, comme la plupart des experts, nous anticipons que le taux hypothécaire à cinq ans, à la fin de 2013, sera sensiblement au même niveau qu'à l'heure actuelle⁴, mais qu'il augmentera ensuite très modérément en 2014.

Région de Montréal : pas de croissance de prix pour la copropriété

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, le repli des ventes en 2013 sera légèrement plus prononcé que dans l'ensemble de la province, avec une baisse anticipée de 8 %, pour un total estimé de 37 000 transactions. Il s'agit encore ici d'une révision à la baisse par rapport à la diminution de 5 % que nous avons initialement prévue en janvier.

Le nombre d'inscriptions en vigueur poursuit toujours son ascension. Le marché de la copropriété a récemment basculé en territoire « acheteur » et celui de l'unifamiliale terminera l'année en territoire « équilibré » dans la grande majorité des secteurs. En conséquence, les augmentations de prix seront relativement faibles. Pour l'unifamiliale, nous maintenons notre prévision à l'effet que le prix médian atteindra 278 000 \$ en 2013 : une croissance de 2 %. Pour la copropriété, en raison du léger surplus qu'il y a actuellement sur le marché, tant du côté du neuf que de la revente, son prix médian restera stable (0 %) pour se fixer à 228 000 \$ à l'échelle de la RMR de Montréal en 2013.

Pour la copropriété, en raison du léger surplus qu'il y a actuellement sur le marché, tant du côté du neuf que de la revente, son prix médian restera stable (0 %) pour se fixer à 228 000 \$ à l'échelle de la RMR de Montréal en 2013.

³ Le taux de rendement sur les obligations du gouvernement canadien sert de référence pour déterminer le coût des fonds que les institutions financières prêtent sur le marché hypothécaire et dictent donc le niveau des taux hypothécaires (voir [Pourquoi les taux hypothécaires sont-ils aussi bas?](#), FCIQ, « Mot de l'économiste » de mai 2012).

⁴ Au moment d'écrire ces lignes, les principales institutions financières canadiennes affichaient un taux hypothécaire à 5 ans de 5,19 %.

Tableau 2

NOS PRÉVISIONS POUR 2013 - RMR de Montréal

		Variation	
Nombre de ventes	2012	40 092	-1 %
	2013p	37 000	-8 %
Prix médian - Unifamiliale	2012	273 000 \$	3 %
	2013p	278 000 \$	2 %
Prix médian - Copropriété	2012	227 437 \$	3 %
	2013p	228 000 \$	0 %

Source et prévisions : FCIQ

Région de Québec : forte hausse des inscriptions

Le recul des ventes résidentielles s'avèrera plus prononcé qu'anticipé dans la RMR de Québec en 2013. Jusqu'ici (de janvier à mai 2013), la baisse des ventes est de l'ordre de 16 %. Cette baisse atteint 20 % pour la copropriété. Tout comme pour l'ensemble de la province, nous nous attendons à une stabilisation des ventes à compter de la fin de l'été. Selon nous, un total de 6 650 transactions seront conclues en 2013 dans la région de Québec, soit une baisse de 8 %. Il s'agit d'un recul plus important que la baisse de 4 % que nous avions prévue initialement.

Par ailleurs, la remontée de l'offre de propriétés à vendre est nettement perceptible dans la RMR de Québec et s'est même accentuée depuis quelques mois. De janvier à mai, on dénombrait une augmentation de 17 % d'inscriptions par l'entremise de courtiers immobiliers, toutes catégories de propriété confondues, comparativement à la même période en 2012. La copropriété est tout particulièrement frappée par une hausse marquée des inscriptions de l'ordre de 43 % pour les cinq premiers mois de 2013. Cette augmentation est alimentée par le nombre élevé d'unités neuves n'ayant pas encore trouvé preneur⁵. La copropriété évolue maintenant dans un marché favorable aux acheteurs et les délais de vente s'allongent.

Dans ce contexte, la vigueur des prix des copropriétés surprend, le prix médian d'une copropriété dans la région de Québec ayant augmenté de 7 % au cours des cinq premiers mois de 2013 (par rapport à la période de janvier à mai 2012). Ce résultat, qui défie pour le moment les conditions de marché à l'avantage des acheteurs, nous oblige à revoir à la hausse notre prévision à ce chapitre. Le prix médian des copropriétés dans la région de Québec s'élèvera à 205 000 \$ en 2013, une croissance de 5 %. Il faut cependant s'attendre à ce que le surplus de copropriétés à vendre dans la région de Québec vienne éventuellement freiner le rythme d'augmentation des prix.

Du côté de la maison unifamiliale, nous maintenons notre prévision d'une croissance de prix de 3 % en 2013, avec un prix médian qui avoisinera les 246 000 \$ à l'échelle de la RMR de Québec.

La remontée de l'offre de propriétés à vendre est nettement perceptible dans la RMR de Québec et s'est même accentuée depuis quelques mois.

Il faut cependant s'attendre à ce que le surplus de copropriétés à vendre dans la région de Québec vienne éventuellement freiner le rythme d'augmentation des prix.

⁵ Selon l'enquête sur les mises en chantier de la SCHL, près de 800 logements en copropriété neufs étaient achevés et inoccupés au premier trimestre de 2013.

Tableau 3

NOS PRÉVISIONS POUR 2013 - RMR de Québec

		Variation	
Nombre de ventes	2012	7 219	0 %
	2013p	6 650	-8 %
Prix médian - Unifamiliale	2012	239 000	4 %
	2013p	246 000 \$	3 %
Prix médian - Copropriété	2012	196 000 \$	7 %
	2013p	205 000 \$	5 %

Source et prévisions : FCIQ

Aperçu pour 2014

Comme nous l'affirmons précédemment, nous nous attendons à une légère remontée des taux hypothécaires en 2014. D'un autre côté, des gains d'emplois modérés et la croissance démographique feront augmenter la demande d'habitations au Québec. L'effet net devrait entraîner une très légère augmentation de l'activité sur le marché immobilier résidentiel l'an prochain. Dans un contexte où la plupart des marchés seront équilibrés, c'est-à-dire où ni les acheteurs ni les vendeurs ne bénéficieront d'une position dominante lors des négociations, la croissance du prix médian d'une unifamiliale devrait, pour une deuxième année, être très similaire à l'inflation.

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.

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

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