

## Perspectives 2012 du marché résidentiel au Québec : encore de l'élan

*Malgré des perspectives économiques mitigées, le marché immobilier résidentiel devrait connaître une autre bonne année en 2012, principalement en raison de la faiblesse des taux hypothécaires qui demeureront près de leur creux actuel, c'est-à-dire leur plus bas niveau en 60 ans. Le nombre de transactions MLS® connaîtra une très légère augmentation par rapport à 2011 et la croissance des prix, bien qu'elle soit en perte de vitesse, sera légèrement supérieure à l'inflation.*

### Des taux d'intérêt à un creux de soixante ans

Sur la scène économique, 2011 a été marquée par la crise de la dette souveraine dans plusieurs pays de la zone euro et par des préoccupations quant à la vigueur de la reprise économique américaine. L'incertitude sur les marchés financiers mondiaux a entraîné un afflux de capitaux internationaux au Canada, pays considéré en bonne position sur plusieurs plans, notamment sur celui des finances publiques. L'achat de titres de dette canadiens, jugés moins risqués par les investisseurs, a contribué à faire reculer les taux obligataires. Puisque les taux hypothécaires suivent, dans une large mesure, les taux de rendement des obligations<sup>1</sup>, plutôt que d'augmenter tel qu'anticipé par la plupart des observateurs, les taux hypothécaires à terme de cinq ans au Canada ont terminé l'année 2011 sensiblement au même niveau qu'ils l'avaient débutée. L'année 2012 s'amorcera dans le même contexte, ce qui devrait se traduire par des taux hypothécaires extrêmement faibles. Selon plusieurs experts, des hausses de taux très modestes (0,4 point de pourcentage) pourraient survenir au cours du deuxième semestre de l'année si la croissance économique mondiale se raffermirait. Les acheteurs de propriétés pourront donc encore bénéficier de coûts d'emprunt exceptionnellement faibles, ce qui stimulera le nombre de transactions. Toutefois, la croissance de l'emploi au Québec demeurera modeste cette année et la confiance des consommateurs continuera d'être teintée par les perspectives mitigées entourant la reprise économique mondiale.

### Faible hausse du nombre de ventes

Nous anticipons une légère augmentation du nombre de ventes sur le système MLS® provincial cette année. Quelque 79 000 ventes sont attendues en 2012, soit 2 % de plus qu'en 2011 et seulement 2 % de moins que le record de 80 657 ventes, établi en 2007.

Outre les taux hypothécaires très faibles, l'amélioration du bilan démographique au cours des récentes années nourrira le marché immobilier. Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec, la province a connu, en 2009, le plus fort accroissement de sa population depuis 1988 (79 779) et en 2010, son meilleur solde migratoire en quarante ans avec près de 43 000 nouveaux arrivants<sup>2</sup>.

### Hausse du nombre de propriétés à vendre

À l'instar de la tendance observée depuis plusieurs années<sup>3</sup>, le nombre de propriétés offertes sur le marché de la revente augmentera en 2012. Soulignons aussi, qu'à la fin de 2011, l'offre de propriétés neuves était également en hausse, tant au niveau des logements neufs achevés et inoccupés que des logements en construction<sup>4</sup>.

Les acheteurs de propriétés pourront encore bénéficier de coûts d'emprunt exceptionnellement faibles, ce qui stimulera le nombre de transactions.

Outre les taux hypothécaires très faibles, l'amélioration du bilan démographique au cours des récentes années nourrira le marché immobilier.

<sup>1</sup> Voir : [Quels facteurs expliquent les fluctuations des taux hypothécaires au Canada?](#), FCIQ, février 2011.

<sup>2</sup> Source : ISQ ([http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/migrat\\_popl\\_t\\_imigr/601.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/migrat_popl_t_imigr/601.htm))

<sup>3</sup> Le nombre d'inscriptions en vigueur sur le système MLS® a augmenté à chaque année depuis 2003, à l'exception de 2010 (-3 %).

<sup>4</sup> Pour la copropriété, selon les données de la SCHL, il y avait au Québec 2 416 logements inoccupés et 14 467 logements en construction au 31 décembre 2011.

En raison du relèvement du nombre de propriétés à vendre, les acheteurs bénéficieront d'un peu plus de choix. Les conditions de marché continueront de se détendre graduellement dans la plupart des centres urbains de la province, bien que plusieurs d'entre eux avantageront encore les vendeurs. Ce sera notamment le cas dans les régions métropolitaines de Québec, de Gatineau et de Saguenay. Dans la région de Montréal, le marché immobilier résidentiel devrait s'équilibrer en 2012<sup>5</sup>.

### Une croissance des prix légèrement au dessus de l'inflation

En 2011, le prix médian des maisons unifamiliales a crû de 4 % au Québec. Il s'agissait de la plus faible hausse depuis 2001 (+ 4 %)<sup>6</sup>. La détente graduelle des conditions du marché devrait modérer la croissance des prix. Nous anticipons une croissance de 3 % du prix des unifamiliales au Québec en 2012, avec un prix médian de 223 000 \$.

La copropriété continuera d'être très en demande, tant auprès des premiers acheteurs qui recherchent une propriété abordable, qu'auprès des ménages dont les enfants ont quitté la maison. Toutefois, le segment de la copropriété est aussi celui qui voit son offre de logements neufs augmenter le plus rapidement. Un peu plus de la moitié des quelque 24 600 logements en construction au Québec à la fin de 2011 étaient destinés à la copropriété<sup>7</sup>. Non seulement, dans plusieurs secteurs, les futurs acheteurs de copropriétés ne manqueront pas de choix, mais la concurrence exercée par les unités neuves viendra modérer les hausses de prix des copropriétés existantes.

Un peu plus de la moitié des quelque 24 600 logements en construction au Québec à la fin de 2011 étaient destinés à la copropriété.

### Statistiques résidentielles MLS® Province de Québec

|       | Ventes | Variation | Prix médian* | Variation |
|-------|--------|-----------|--------------|-----------|
| 2007  | 80 647 | 13 %      | 178 500 \$   | 8 %       |
| 2008  | 76 753 | -5 %      | 186 500 \$   | 4 %       |
| 2009  | 79 108 | 3 %       | 195 000 \$   | 5 %       |
| 2010  | 80 029 | 1 %       | 209 500 \$   | 7 %       |
| 2011  | 77 258 | -3 %      | 217 500 \$   | 4 %       |
| 2012p | 79 000 | 2 %       | 223 000 \$   | 3 %       |

\*Pour une maison unifamiliale

Source : FCIQ par Centris®

<sup>5</sup> Le marché conférerait un léger avantage aux vendeurs à la fin de 2011.

<sup>6</sup> En tenant compte des décimales, la hausse de 3,8 % du prix médian des unifamiliales est plus faible que celle de 4,4 % en 2008.

<sup>7</sup> Source : SCHL

Cette publication est produite par le service Analyse du marché de la FCIQ

Paul Cardinal, Directeur

Camille Laberge, Économiste

Paola Rodriguez, Adjointe à la recherche économique

Écrivez-nous à [stats@fciq.ca](mailto:stats@fciq.ca)

© 2011 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.