



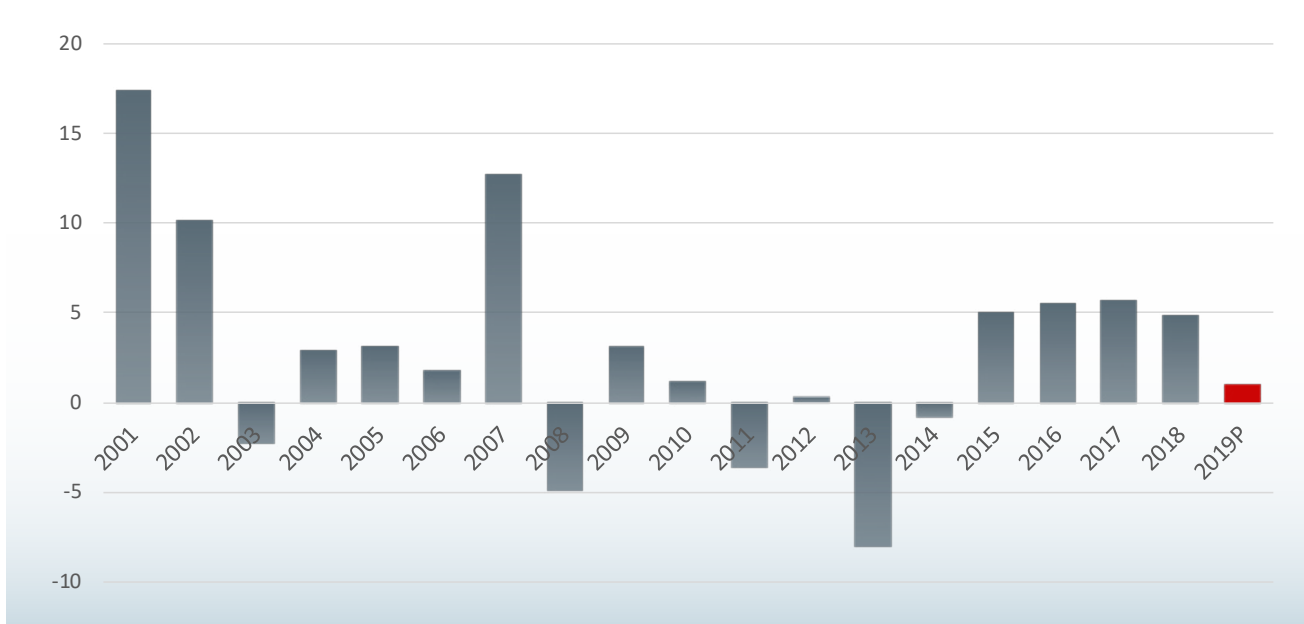
## À QUEL POINT L'IMMOBILIER EST-IL ABORDABLE AU QUÉBEC ?

Le marché immobilier québécois est plus dynamique que jamais. Le nombre des ventes résidentielles progresse annuellement d'environ 5 % depuis 2015. Or, malgré le dynamisme de l'économie et la confiance des consommateurs, nous prévoyons tout de même un ralentissement de la croissance des ventes résidentielles pour 2019. En effet, nous estimons que la croissance des ventes sera plutôt de l'ordre de 1 % cette année au Québec.

L'une des raisons pour lesquelles nous prévoyons ce relâchement est la dégradation récente de l'abordabilité de l'immobilier au Québec. En effet, le maintien d'une croissance soutenue des ventes dépend essentiellement de l'arrimage entre les contraintes d'accès à la propriété (pensons aux règles hypothécaires, aux taux d'intérêt et aux prix des propriétés) et la capacité de payer des ménages.

Pour comprendre et chiffrer l'interaction entre ces facteurs déterminants pour la vigueur du marché immobilier, nous avons calculé un indice d'abordabilité de l'immobilier pour la province et pour chacune de ses six régions métropolitaines de recensement (RMR).

**Graphique 1 : Variation annuelle des ventes dans la province de Québec (%)**









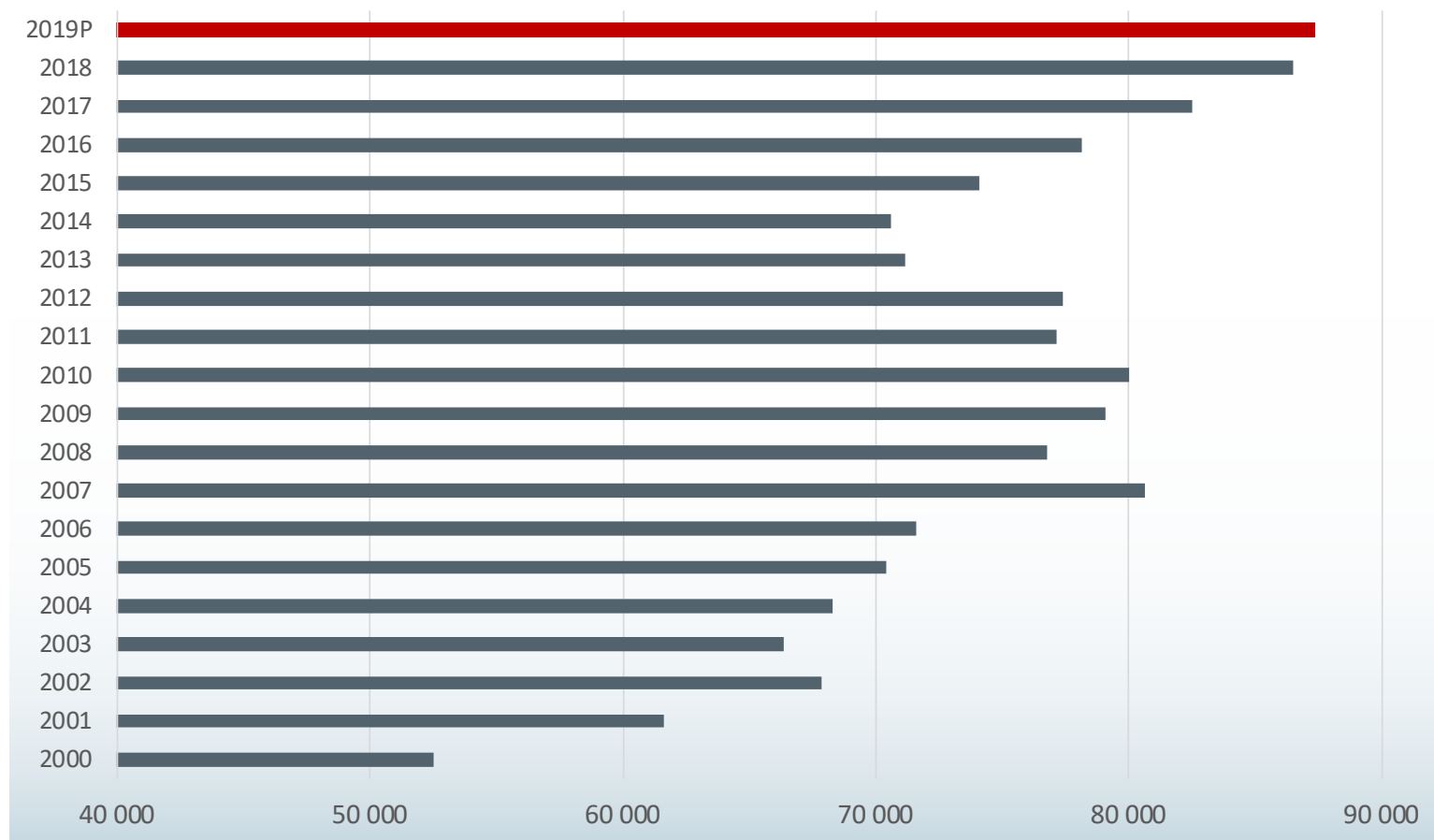




## Perspectives québécoises pour 2019

Comme nous l'avons vu, l'indice d'abordabilité pour la province de Québec s'est détérioré et s'est établi au même niveau qu'en 2008. Une dynamique similaire est observable pour la RMR la plus peuplée de la province, soit celle de Montréal. Pour ces raisons, nous prévoyons une croissance des ventes moins importante cette année, de l'ordre de 1,0 %. Le tout est toutefois loin d'être inquiétant. Rappelons qu'un ralentissement de la croissance des ventes implique tout de même une croissance positive. En d'autres mots, même si la croissance des ventes devait ralentir en 2019, le niveau des ventes ne reculerait pas, et nous devrions tout de même atteindre un nouveau record du nombre de transactions à l'échelle provinciale. Le graphique 6 illustre le niveau des ventes prévu pour 2019, qui demeure supérieur à celui des années précédentes.

Graphique 6 : Nombre de ventes résidentielles dans la province de Québec



Source : FCIQ par le système Centris

En résumé, nous croyons qu'un éventuel ralentissement du marché est possible, probablement en deuxième moitié d'année, compte tenu de la détérioration de l'abordabilité. Cela dit, cette pause permettrait de tempérer la hausse des prix des propriétés par rapport à la croissance des revenus des familles et assurerait une certaine stabilité de l'activité du marché québécois sans risque d'une surchauffe qui pourrait avoir des conséquences défavorables par la suite.