



L'ANNÉE 2019 PROMET DE NOUVEAUX RECORDS

La vigueur du marché de l'emploi, l'amélioration continue du solde migratoire et, surtout, l'ajournement de la hausse des taux d'intérêt sont autant de facteurs qui nous amènent à revoir fortement à la hausse nos perspectives du marché de la revente au Québec pour 2019. Nous bonifions donc notre scénario de prévisions présenté en début d'année, tant en ce qui a trait au nombre de ventes qu'à la croissance des prix des propriétés.

1. Le report indéterminé de la hausse des taux d'intérêt maintient une conjoncture exceptionnelle

Alors que la tendance haussière des taux d'intérêt était bien amorcée en 2018, ouvrant la voie à d'autres hausses de taux en 2019, un revirement de situation a bien eu lieu, compte tenu du contexte d'incertitudes économiques essentiellement lié aux aléas géopolitiques internationaux.

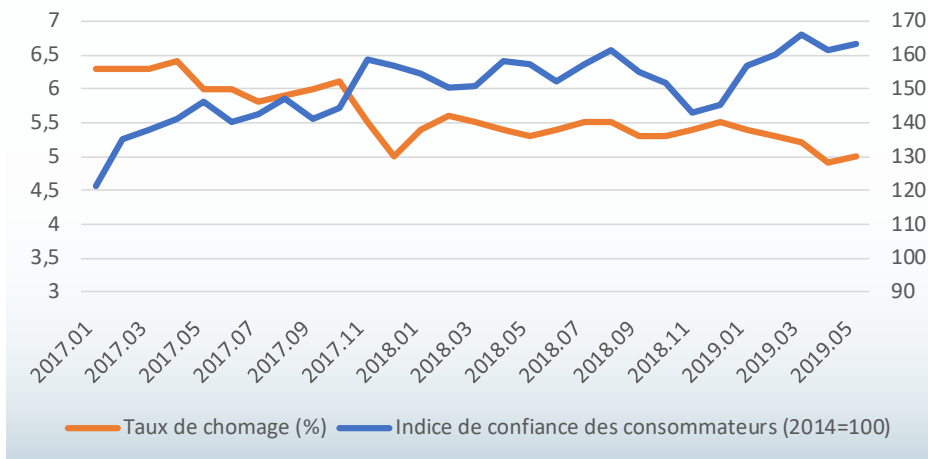
Même si les institutions financières prévoient de nouvelles hausses du taux directeur après celle d'octobre 2018, ce qui s'est traduit par une hausse des taux hypothécaires en fin d'année 2018 et durant les premiers mois de 2019, leur stabilisation durable offre un climat propice à l'acquisition d'une propriété.

La perspective d'une reprise à la hausse du taux directeur et des taux hypothécaires n'est effectivement plus à l'ordre du jour pour 2019, notamment dans un contexte où les rendements des obligations du Canada à 5 ans sont en baisse depuis décembre 2018. Au moment d'écrire ces lignes, certaines banques prévoient même une baisse des taux d'intérêt en 2020. Les tensions entourant les échanges commerciaux pèsent sur les perspectives de croissance mondiale et sur celles du Canada, ce qui pousse les investissements vers des valeurs refuges.

Ces incertitudes n'ont apparemment pas d'effet sur la confiance des consommateurs québécois (graphique 1), qui s'est fortement redressée au cours des derniers mois. Rien d'étonnant avec un taux de chômage qui, à 5 %, flirte toujours avec ses bas historiques et des revenus disponibles réels en hausse dans l'ensemble de la province. Le tandem gagnant, combinant taux de chômage et taux hypothécaires à des bas historiques, continue de relayer des fondamentaux démographiques robustes. En bref, les conditions du marché de la revente résidentielle demeurent exceptionnelles dans plusieurs agglomérations.

Le tandem gagnant pour le marché de la revente, combinant taux de chômage et taux hypothécaires à des bas historiques, continue de relayer des fondamentaux démographiques robustes.

Graphique 1 : Courbes du taux de chômage vs confiance des consommateurs



Source : Conference Board of Canada

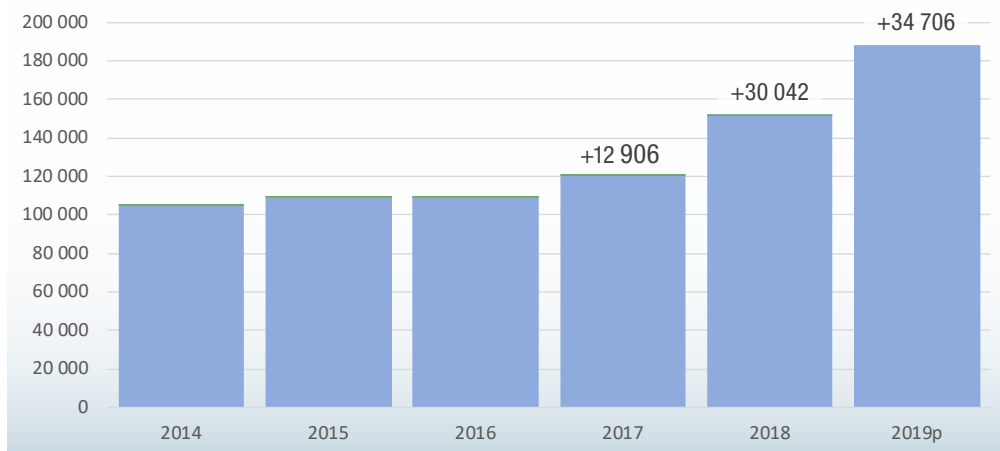
2. La progression des fondamentaux démographiques continue d'appuyer, bien qu'inégalement, la vigueur du marché

Même si le Québec ne bénéficie pas d'une forte augmentation de sa population, l'accroissement naturel ayant plutôt tendance à décliner, l'immigration internationale contribue toujours davantage à améliorer la situation. En effet, comme nous l'avons évoqué dans de précédentes analyses, le solde migratoire international tend à contrebalancer de plus en plus aisément le solde migratoire interprovincial négatif qui, lui, tend à se réduire. Ceci témoigne d'une amélioration continue de l'attractivité du Québec comme lieu de travail et de vie face aux autres provinces.

À ce solde migratoire net positif s'ajoute le nombre de résidents non permanents qui ne cesse de croître substantiellement depuis les trois dernières années. Le nombre record de plus de 30 000 nouveaux résidents non permanents a été enregistré en 2018, le Québec devrait compter un total de 186 000 résidents non-permanents, totalisant et témoignant d'un taux de rétention élevé avoisinant les 70 % selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Un niveau qui n'avait jamais été observé depuis au moins 50 ans. Ce phénomène bénéficie essentiellement à la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Selon l'ISQ, cette tendance à la hausse devrait se poursuivre et permettre l'atteinte d'un nouveau record en 2019, avec près de 35 000 nouveaux résidents non permanents supplémentaires au Québec (graphique 2).

Le solde migratoire international positif pour le Québec tend à contrebalancer de plus en plus aisément un solde migratoire interprovincial négatif qui tend, lui, à se réduire.

Graphique 2 : Accroissement du nombre de résidents non permanents



Source : Institut de la statistique du Québec

La hausse rapide de ce bassin de résidents non permanents contribuera à accroître le nombre de nouveaux ménages, qui constitue le fondement même de la demande de logements.

3. L'année 2019 marquera un nouveau record des ventes et des prix

Avec un accroissement du nombre des ménages, une situation de plein emploi et des taux d'intérêt hypothécaires calés indéfiniment à des niveaux toujours très bas, selon les normes historiques, autant dire que les principaux facteurs stimulant le marché de la revente dans le secteur résidentiel sont encore alignés de façon exceptionnelle. L'année 2019 pourrait pourtant marquer le point culminant du cycle de croissance des ventes et des prix que l'on connaît. En effet, les vents contraires sur la scène économique internationale pourraient freiner au cours des prochains mois l'expansion économique que connaît la Belle Province et modérer la croissance des ventes et des prix dès 2020.

Si la tendance des cinq premiers mois se maintient, avec 44 689 propriétés résidentielles déjà vendues, ce sont plus de 90 000 ventes qui pourraient être enregistrées en 2019, soit une progression de 5 % (tableau 1). À priori, rien de vraiment majeur ne suggère que cette tendance puisse être entravée en seconde moitié d'année puisque, finalement, aucune hausse des taux d'intérêt n'est à l'ordre du jour. Au contraire, cet ajournement du relèvement des taux pourrait être perçu par les acheteurs comme un nouveau sursis leur donnant l'occasion de bénéficier de taux de financement encore très favorables. Comme prévu, les acheteurs expérimentés domineront le marché de la revente. Les premiers acheteurs, plus sensibles aux fluctuations des taux d'intérêt, seront toutefois actifs afin de profiter du maintien des taux d'intérêt hypothécaires à des niveaux équivalents à ceux du dernier trimestre de 2018.

Dans ce contexte, la progression du prix des propriétés devrait elle aussi dépasser les prévisions publiées en fin d'année 2018. Le nombre d'inscriptions « À vendre » continuant d'enregistrer une tendance à la baisse, notamment dans certaines agglomérations métropolitaines telles que Montréal et Gatineau, une inflation des prix dans plusieurs de leurs secteurs confirme d'ores et déjà une situation de surchauffe de leurs marchés respectifs.

D'autres marchés de la Belle Province, jusqu'ici moins dynamiques, bénéficient quant à eux des répercussions d'une économie florissante et d'un marché très actif. À l'échelle du Québec, on table sur une progression du prix médian des maisons unifamiliales de l'ordre de 5 % en 2019.

L'année 2019 pourrait marquer le point culminant du cycle de croissance des ventes et des prix que l'on connaît. À l'échelle du Québec, on table sur une progression du prix médian des maisons unifamiliales de l'ordre de 5 % en 2019

Tableau 1 – Ventes et prix médian des unifamiliales 2013-2018 et prévisions 2019

Prévisions 2019 - Province de Québec				
	Nombre de ventes résidentielles		Prix médian - Unifamiliale	
		Variation (en %)		Variation (en %)
2013	71 194	-8	225 000 \$	0
2014	70 619	-1	227 000 \$	1
2015	74 120	5	230 000 \$	1
2016	78 139	5	235 000 \$	2
2017	82 537	5	243 000 \$	3
2018	86 462	5	250 000 \$	3
2019 (prévu)	90 600	5	268 000 \$	7

Source : FCIQ par le système Centris

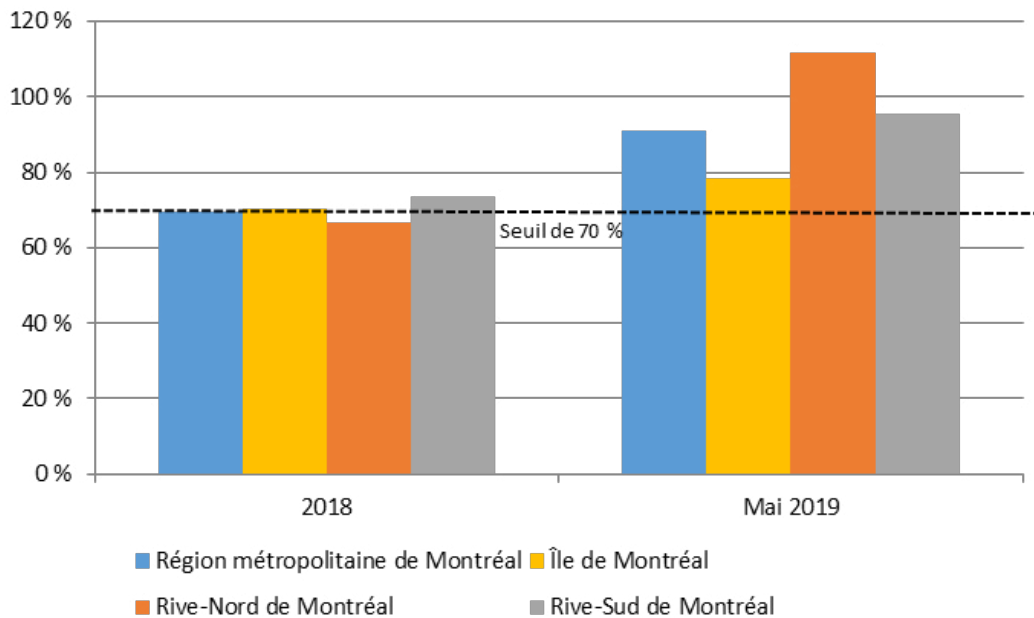
4. L'embrasement atteint plusieurs secteurs périphériques de Montréal

Le marché de la RMR de Montréal continue d'afficher beaucoup de dynamisme, dans un contexte où le nombre d'inscriptions de propriétés en vente continue de fondre comme neige au soleil, notamment en ce qui concerne les maisons unifamiliales et les copropriétés.

Cette situation se traduit généralement par un écoulement rapide de l'inventaire de propriétés sur le marché, notamment sur la Rive-Sud et dans plusieurs sous-secteurs de la Rive-Nord. Ces marchés de banlieue, périphériques à l'île de Montréal, renforcent leur statut de marché de vendeurs et enregistrent une baisse des inscriptions face à une hausse soutenue des ventes. Il s'agit là de signes clairs de surchauffe. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'état de surchauffe correspond à un ratio ventes–nouvelles inscriptions de plus de 70 %.

Cette situation demeure relativement modérée, mais se reflète sur la RMR de Montréal dans son ensemble et s'accompagne du phénomène de la surenchère. À l'instar de l'île de Montréal, les marchés de la Rive-Nord et de la Rive-Sud reflètent cet état (graphique 3) en plus de connaître des hausses soutenues de leurs prix médians respectifs en comparaison de ceux d'il y a 12 mois.

Graphique 3 : Le ratio ventes–nouvelles inscriptions révèle des signes de surchauffe dans la RMR de Montréal



Source : FCIQ par le système Centris

D'autres marchés de la périphérie semblent avoir été affectés par les récentes inondations et enregistrent des performances plus modestes, comme Vaudreuil-Soulanges ou encore la zone est de la Rive-Nord. Les crues récentes font écho à celles de 2017 et pourraient, par leur récurrence, avoir un impact plus durable sur les esprits, ternissant ainsi l'attrait de ces marchés.

De manière générale, on s'attend à une solide progression des ventes en 2019 qui s'accompagnera d'une croissance des prix médians supérieure aux prévisions initiales dévoilées dans notre Mot de l'économiste de novembre 2018. Déjà, l'année 2018 a connu une performance supérieure à celle qui avait été estimée à ce moment-là et a affiché une croissance record des prix médians de 8 % pour les plex (immeubles de 2 à 5 logements) .

Compte tenu du resserrement du marché dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt et de fondamentaux démographiques et économiques toujours très favorables, on doit s'attendre à une croissance des ventes avoisinant les 6 % dans la RMR de Montréal en 2019 (tableau 2). Cette hausse, dans un marché aux conditions toujours très favorables aux vendeurs, reflète des états de surchauffe dans plusieurs secteurs géographiques et catégories de propriétés, telle que celle des plex. Ces conditions de marché s'accompagneront donc d'une croissance des prix toujours très soutenue pour les propriétés unifamiliales, notamment dans la proche périphérie de Montréal, ainsi que pour les copropriétés et les plex, de façon générale. À noter que les conditions très favorables du marché locatif rationalisent l'engouement pour les plex.

Tableau 2 – Ventes et prix médians (trois segments de propriétés) 2013-2018 et prévisions 2019, RMR de Montréal

Prévisions 2019 - RMR de Montréal								
	Nombre de ventes résidentielles		Prix médian Unifamiliale		Prix médian Copropriété		Prix médian Plex	
		Variation (en %)		Variation (en %)		Variation (en %)		Variation (en %)
2013	37 764	-9	275 000 \$	2	225 772 \$	0	423 000 \$	3
2014	36 916	-2	280 000 \$	2	229 000 \$	1	432 500 \$	2
2015	39 209	6	285 000 \$	2	236 394 \$	3	441 500 \$	2
2016	41 306	5	290 000 \$	2	239 750 \$	1	457 000 \$	4
2017	44 394	7	310 000 \$	7	247 000 \$	3	476 000 \$	4
2018	46 693	5	323 000 \$	4	255 000 \$	3	515 000 \$	8
2019 (prévu)	49 495	6	339 150 \$	5	270 300 \$	6	551 000 \$	7

Source : FCIQ par le système Centris

5. L'agglomération de Québec donne des signes de reprise du marché de l'unifamiliale

Le marché de la revente de la RMR de Québec tire modestement parti du contexte économique favorable. Le report indéfini de la hausse des taux d'intérêt pourrait toutefois lui permettre de confirmer une certaine reprise en cours d'année (tableau 3). L'agglomération de Québec, plus spécifiquement, enregistre notamment de bons résultats depuis le début de l'année pour ce qui est des propriétés unifamiliales. Une hausse des ventes et une tendance à l'accélération de l'écoulement de l'inventaire s'accompagnent d'une progression notable du prix médian de ce type de propriétés. Ceci est cohérent avec l'atteinte de conditions de marché équilibrées pour ce segment de marché, ce qui est encore loin d'être le cas pour celui des copropriétés. Cela dit, la progression du prix des copropriétés devrait couvrir le taux de croissance de l'inflation.

L'agglomération de Québec enregistre de bons résultats depuis le début de l'année pour ce qui est des propriétés unifamiliales.

Tableau 3 – Ventes et prix médians (deux segments de propriétés) 2013-2018 et prévisions 2019, RMR de Québec

Prévisions 2019 - RMR de Québec						
	Nombre de ventes résidentielles		Prix médian Unifamiliale		Prix médian Copropriété	
		Variation (en %)		Variation (en %)		Variation (en %)
2013	6 285	-13	245 000 \$	3	200 000 \$	2
2014	6 483	3	245 000 \$	0	198 500 \$	-1
2015	6 628	2	246 000 \$	0	197 000 \$	-1
2016	6 737	2	248 000 \$	1	190 000 \$	-4
2017	6 877	2	250 000 \$	1	188 000 \$	-1
2018	7 160	4	253 500 \$	1	190 000 \$	1
2019 (prévu)	7 375	3	261 105 \$	3	193 420 \$	2

Source : FCIQ par le système Centris

6. Les autres marchés

La RMR de Gatineau se démarque en affichant une hausse importante de son activité depuis le début de l'année. Cela s'inscrit dans la tendance enregistrée au cours des deux dernières années, mais la cadence des ventes s'est accélérée vivement depuis le mois de janvier. L'écoulement plus rapide de l'inventaire de résidences unifamiliales et la hausse notable du prix moyen de ce type de propriétés ainsi que celui des plex révèlent des conditions de marché favorables aux vendeurs.

La bonne tenue des fondamentaux démographiques et du marché de l'emploi dans l'Outaouais explique en grande partie cette vigueur, dans un contexte où le coût du financement est appelé à demeurer stable et encore exceptionnellement bas d'ici la fin de l'année, au moins.

Une vive accélération de la cadence des ventes est enregistrée depuis janvier à Gatineau.