



SOLUTIONS FONCIÈRES

**Bilan et perspective du marché
immobilier résidentiel
par Joanie Fontaine**

PLAN DE PRÉSENTATION

- Contexte socioéconomique
- Rétrospective des 10 dernières années
- État des marchés régionaux
- À surveiller



Contexte socioéconomique du Québec



EMPLOI ET ÉCONOMIE

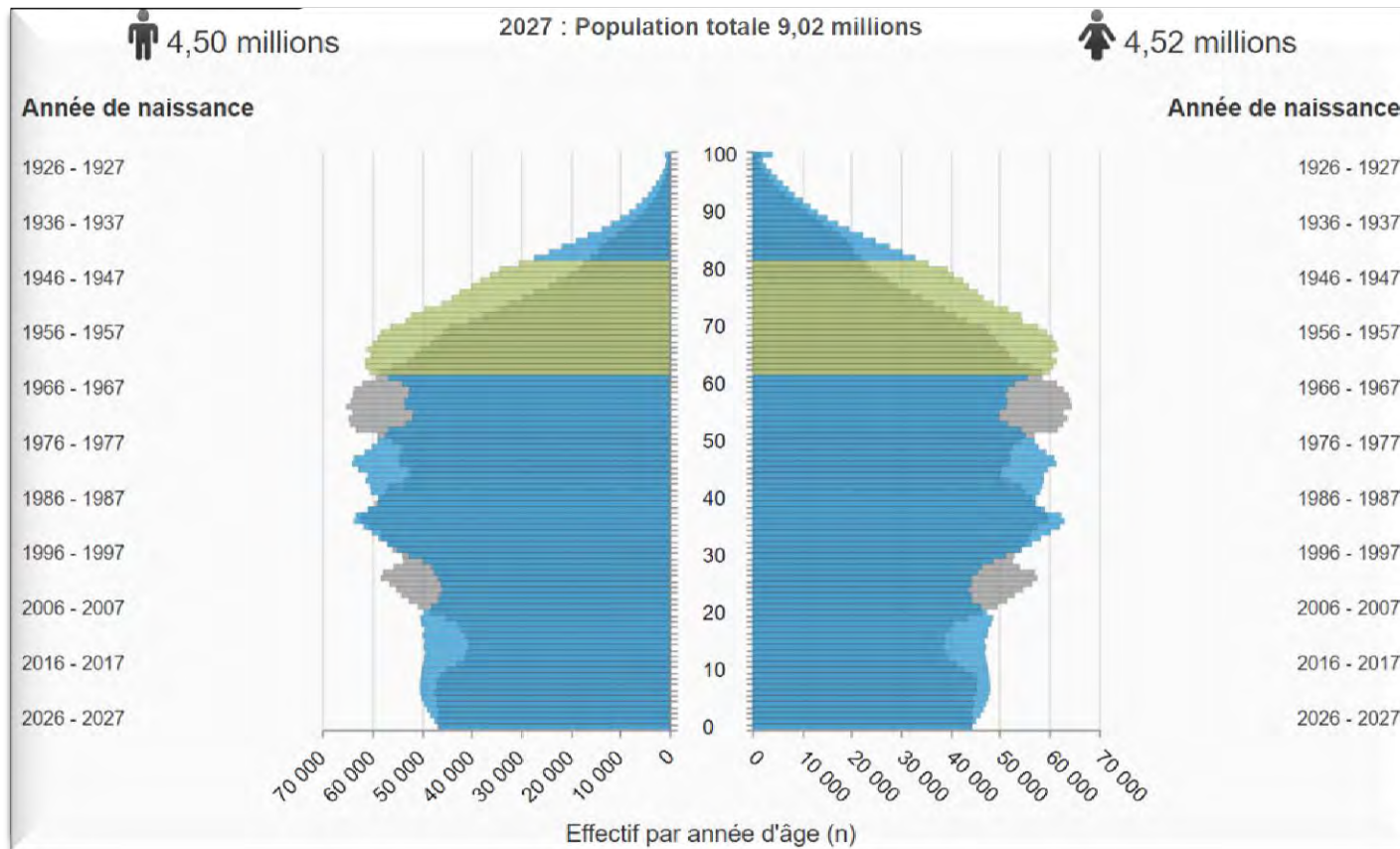
De bonnes nouvelles pour l'emploi

Statistique de l'emploi au Québec	Septembre 2017	Variation (septembre 2016)	Variation (septembre 2016)
	milliers		%
Population active	4 484,5	14,3	0,3
Emploi	4 224,4	53,5	1,3
Chômage	268,1	-39,2	-12,8
Taux d'activité (%)	64,7	-0,2	...
Taux de chômage (%)	6,0	-0,9	...
Taux d'emploi (%)	60,8	0,4	...

Source : Statistique Canada, CANSIM tableau 378-0123

CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

- La proportion de 65 ans et plus atteint 18,1 % en 2016 comparativement à 13,0 % en 2001 au Québec.



Source : Pyramide des âges, Institut de la statistique du Québec (ISQ)

CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

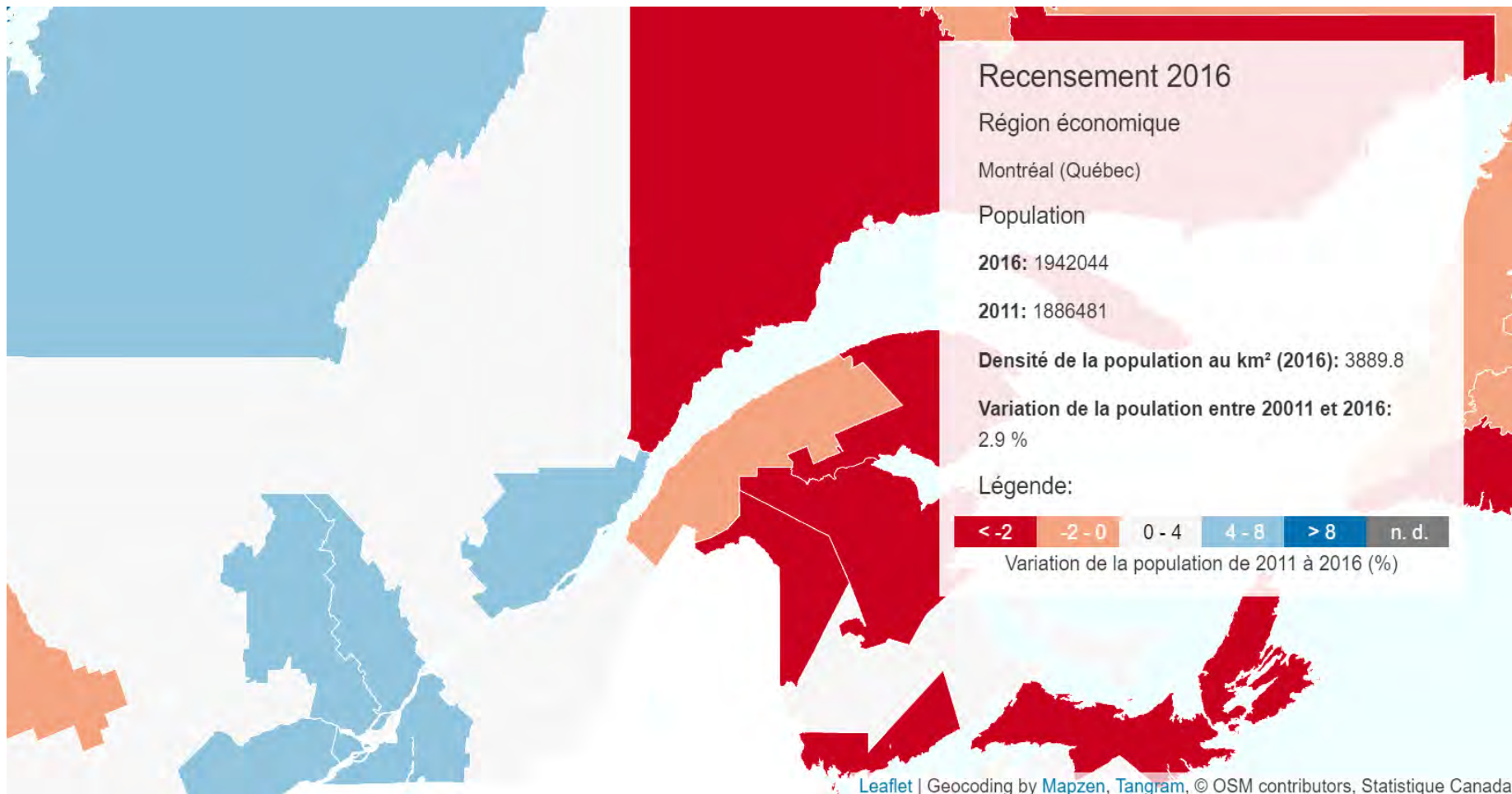
- 14 % de la population avait le statut d'immigrant en 2016 au Québec, cette valeur grimpe à 23 % dans la RMR de Montréal.
- Une proportion en croissance avec environ 50 000 nouveaux arrivants chaque année.



Source : Statistique Canada, Profil du recensement, Recensement de 2016

CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE DU SECTEUR

Un contexte démographique qui varie...

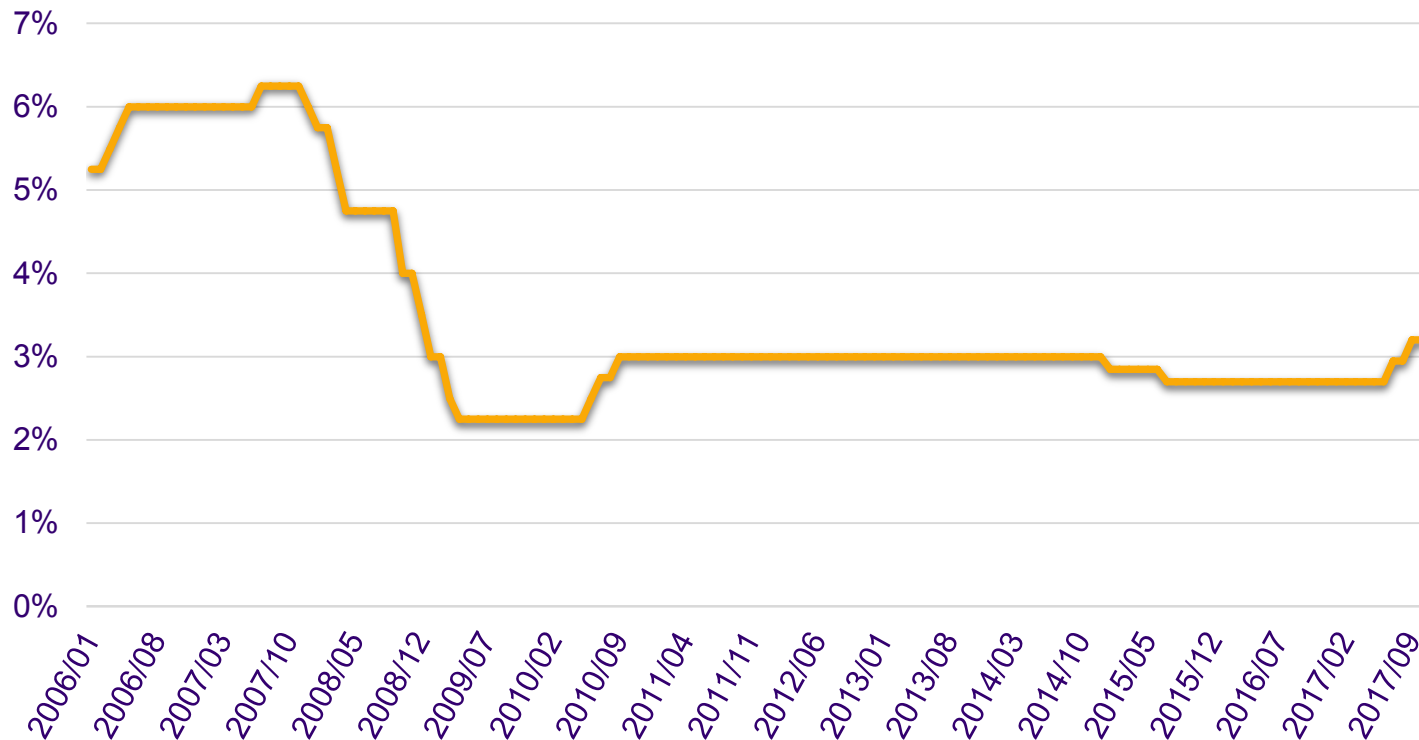


Leaflet | Geocoding by Mapzen, Tangram, © OSM contributors, Statistique Canada

TAUX D'INTÉRÊT

Des taux historiquement bas...

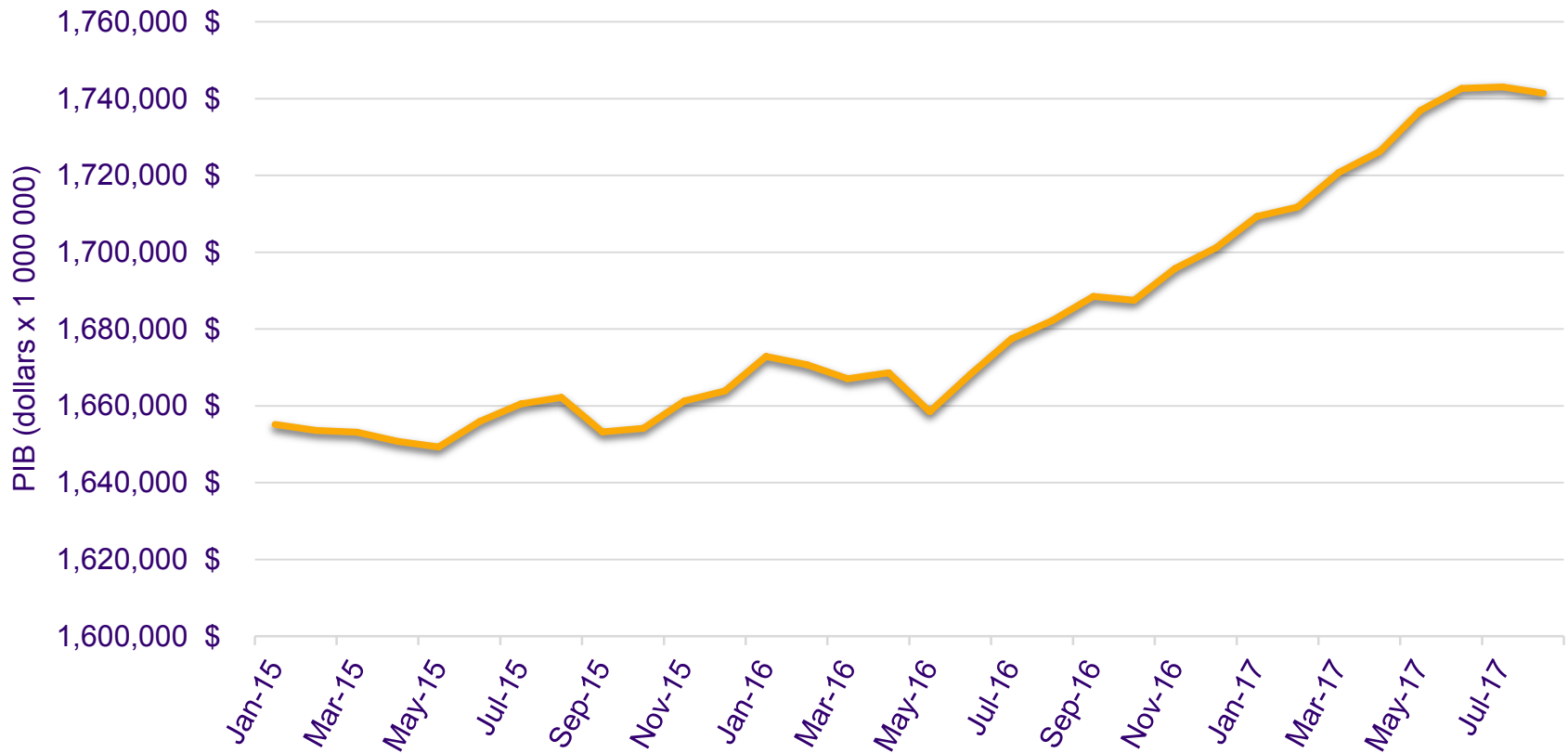
Historique du taux préférentiel



Source : Banque du Canada

PIB CANADIEN

PIB réel par industrie

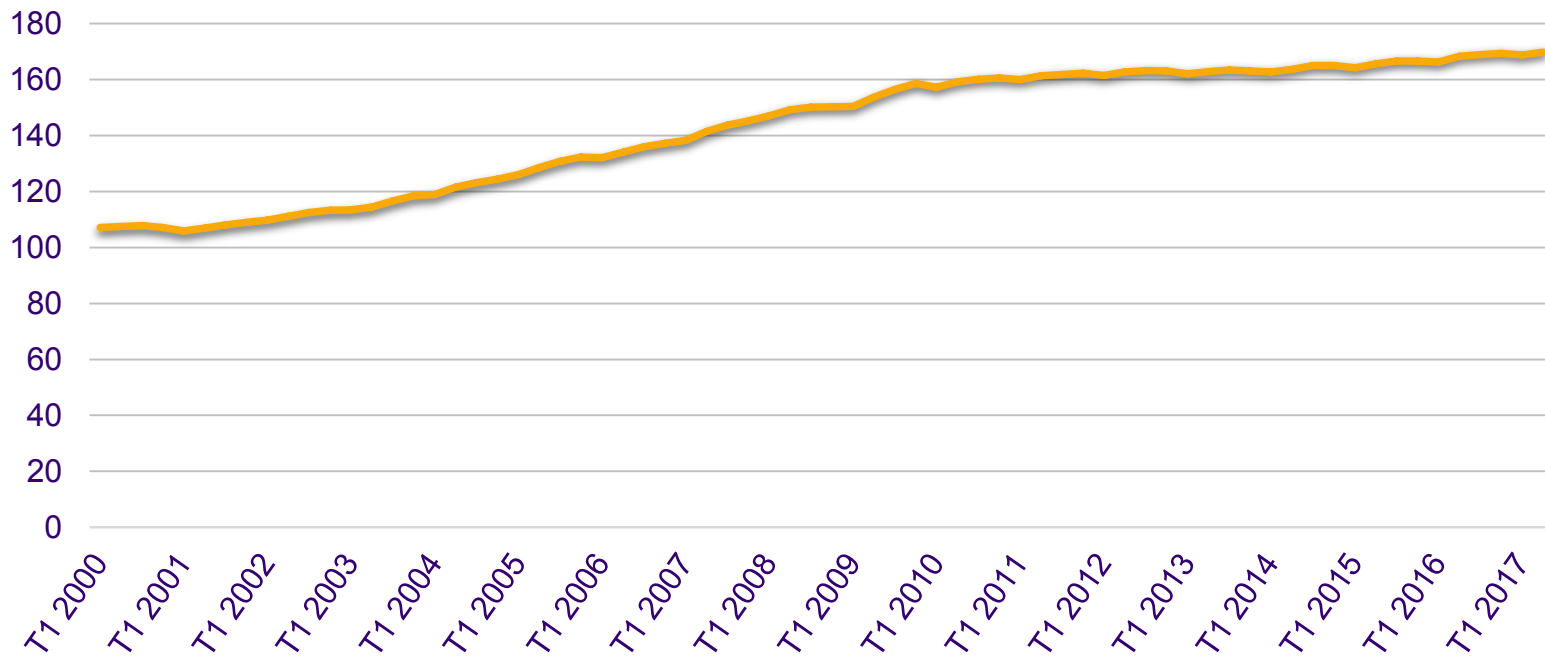


Source : PIB réel par industrie, données désaisonnalisées au taux annuel, dollars enchainés (2007), Statistique Canada, CANSIM 378-0123

ENDETTEMENT

La croissance ralentit...

Évolution de la dette des ménages en proportion du revenu disponible au Canada



Source : Statistique Canada, CANSIM 378-0123

NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS

- Octobre 2016 : Instauration d'un test de simulation de crise des taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires assurés
- Octobre 2017 : Nouveau test de simulation de crise pour les prêts hypothécaires non assurés à compter de 1^{er} janvier 2018.
 - Réduction du montant maximal empruntable
 - Disqualification de certains acheteurs
 - Diminution du nombre de ménages à risque en cas de hausses de taux



Rétrospective des 10 dernières années



L'IMMOBILIER AU QUÉBEC, C'EST...

Valeur et nombre de propriétés résidentielles en 2017

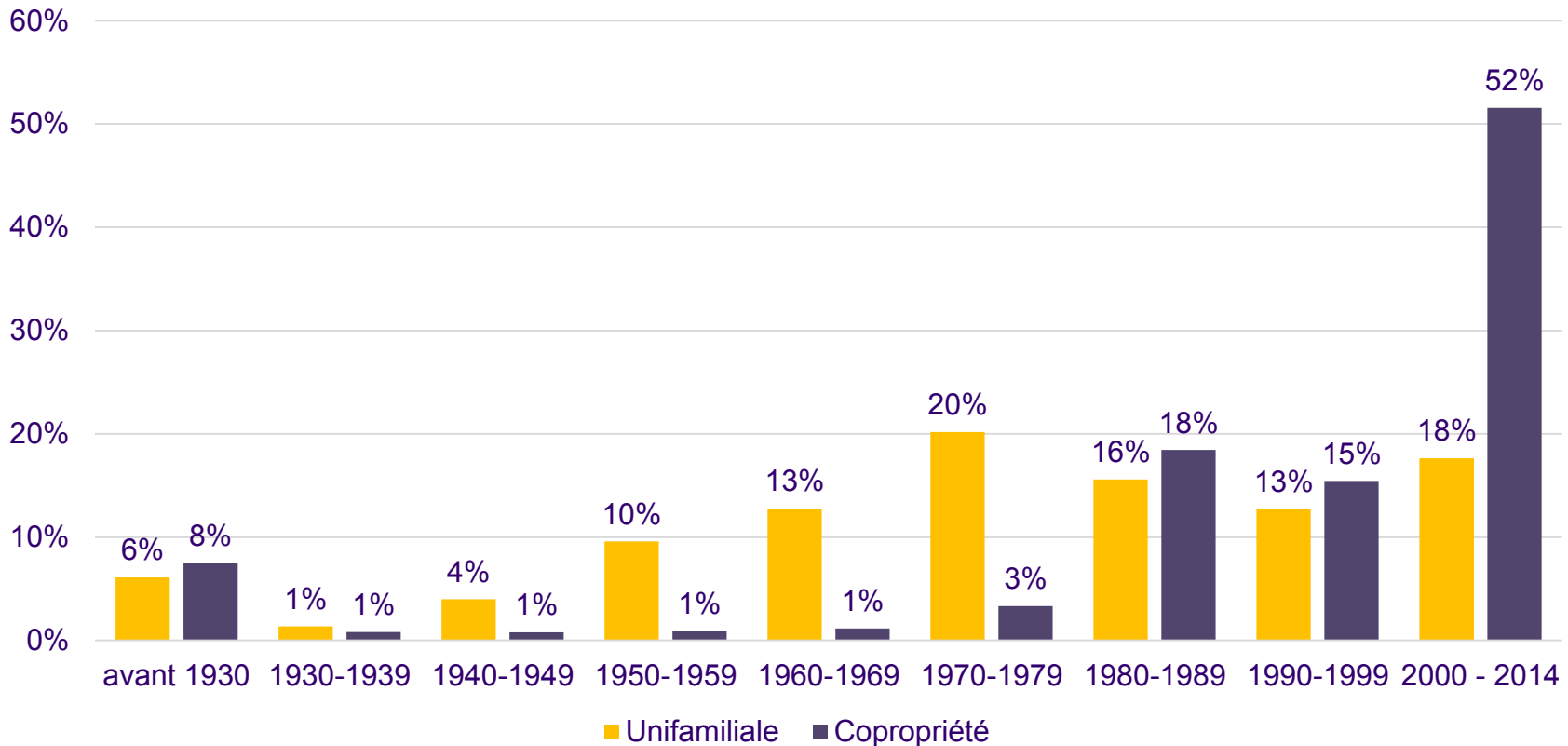
	Nombre	Variation (2008)	Valeur moyenne	Variation (2008)	Valeur totale 2017	Variation (2008)
Condominium résidentiel	317 962	69 %	264 958 \$	36%	84 246 M\$	130%
Résidence de 1 logement et chalet (sauf condo)	1 884 233	10 %	256 844 \$	54%	462 979 M\$	69%
2 à 5 logements	318 515	6 %	373 834 \$	54%	119 072 M\$	63%
6 logements et plus	51 296	5 %	1 302 799 \$	72%	66 828 M\$	80%
Ensemble des propriétés résidentielles	2 572 006	14 %	293 196 \$	53%	754 101 M\$	74%

Sources : Valeur imposable de l'évaluation foncière, 2017 uniformisée, Adaptation par JLR des données du MAMOT

L'ÂGE DES PROPRIÉTÉS

Les unifamiliales des années 70 et les copropriétés du millénaire

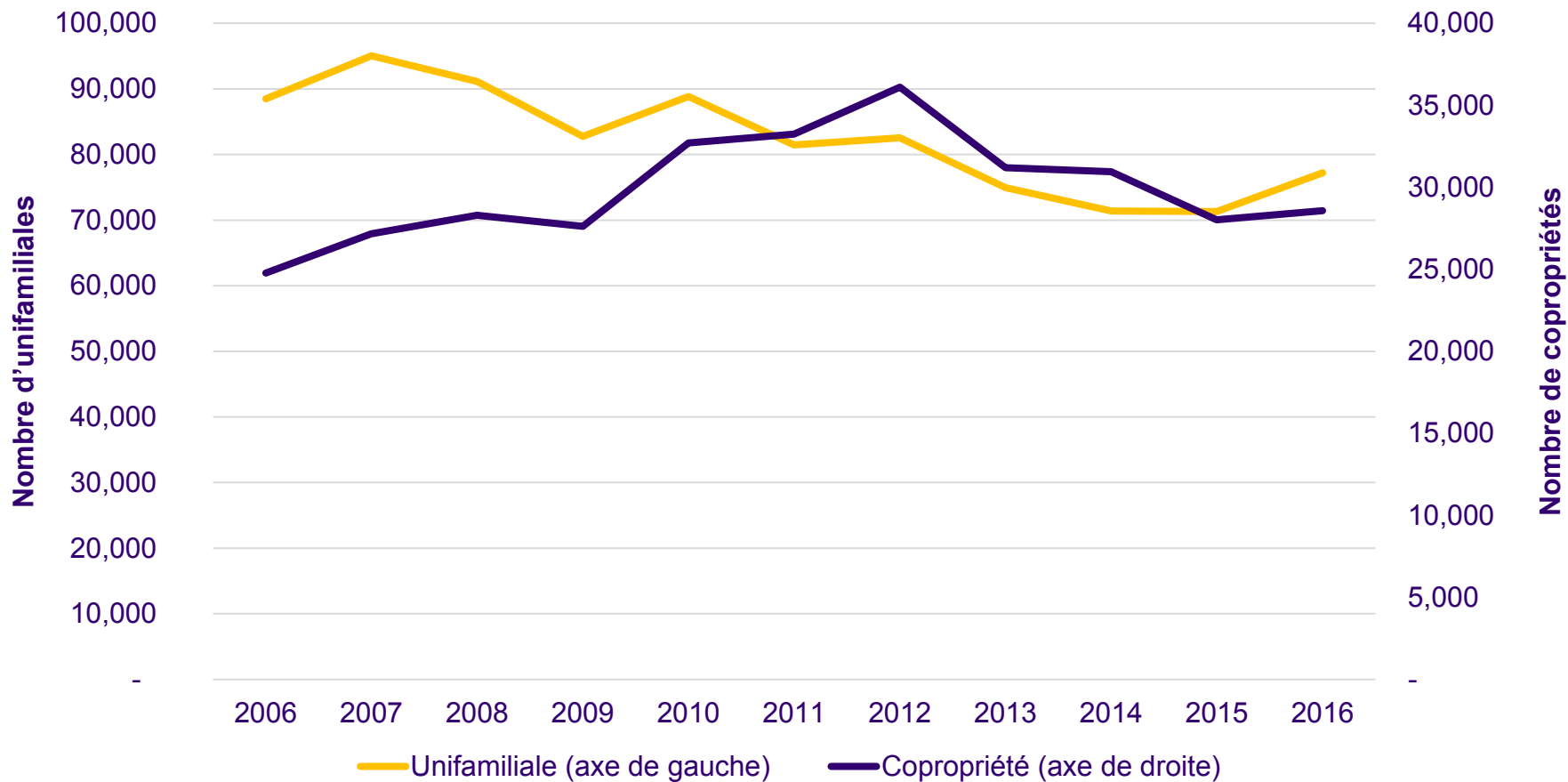
Répartition des immeubles selon l'année de construction au Québec



Source : JLR

ÉVOLUTION DES VENTES – 1 LOGEMENT

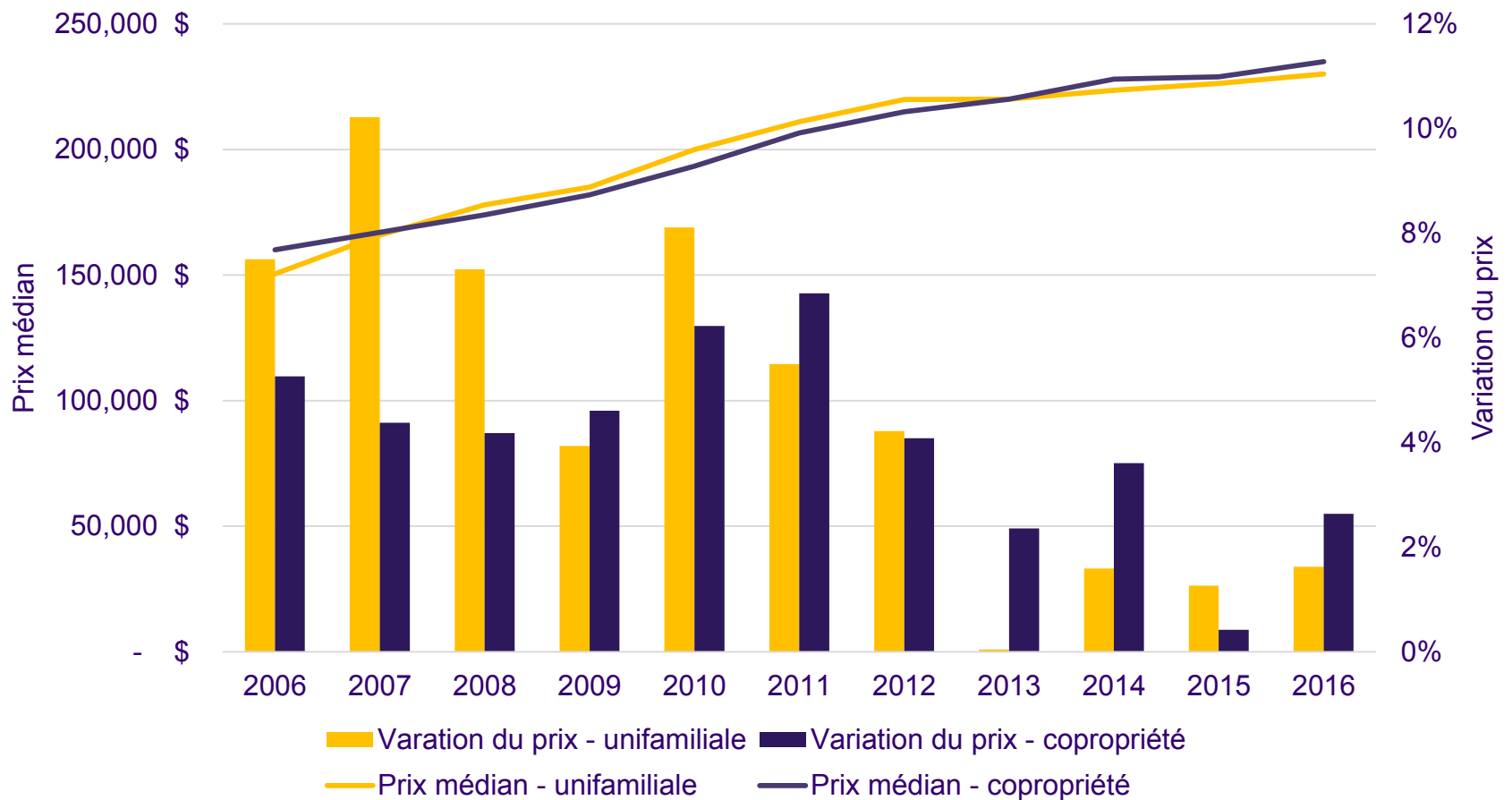
Évolution du nombre de ventes de propriétés résidentielles au Québec



Source : JLR

ÉVOLUTION DES PRIX – 1 LOGEMENT

Évolution du prix médian et variation annuelle au Québec



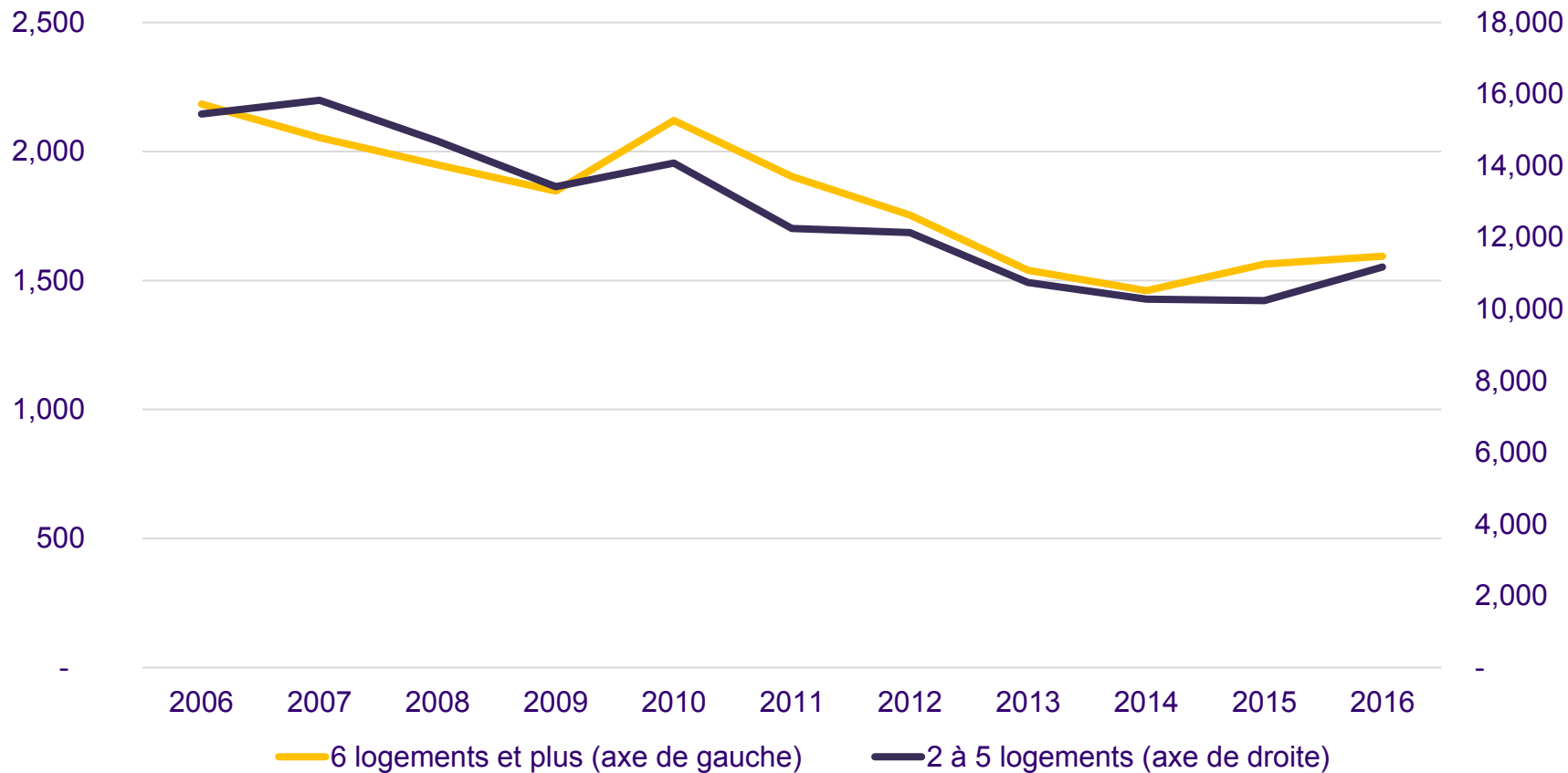
Source : JLR

ÉVOLUTION DES PRIX – 1 LOGEMENT

D'octobre 2016 à septembre 2017	Nombre de ventes	Variation 1 an	Prix médian	Variation 1 an
Unifamiliale	78 449	+ 4 %	238 500 \$	+ 4 %
Copropriété	30 127	+ 4 %	240 000 \$	+ 3 %

ÉVOLUTION DES VENTES – MULTIPLEX

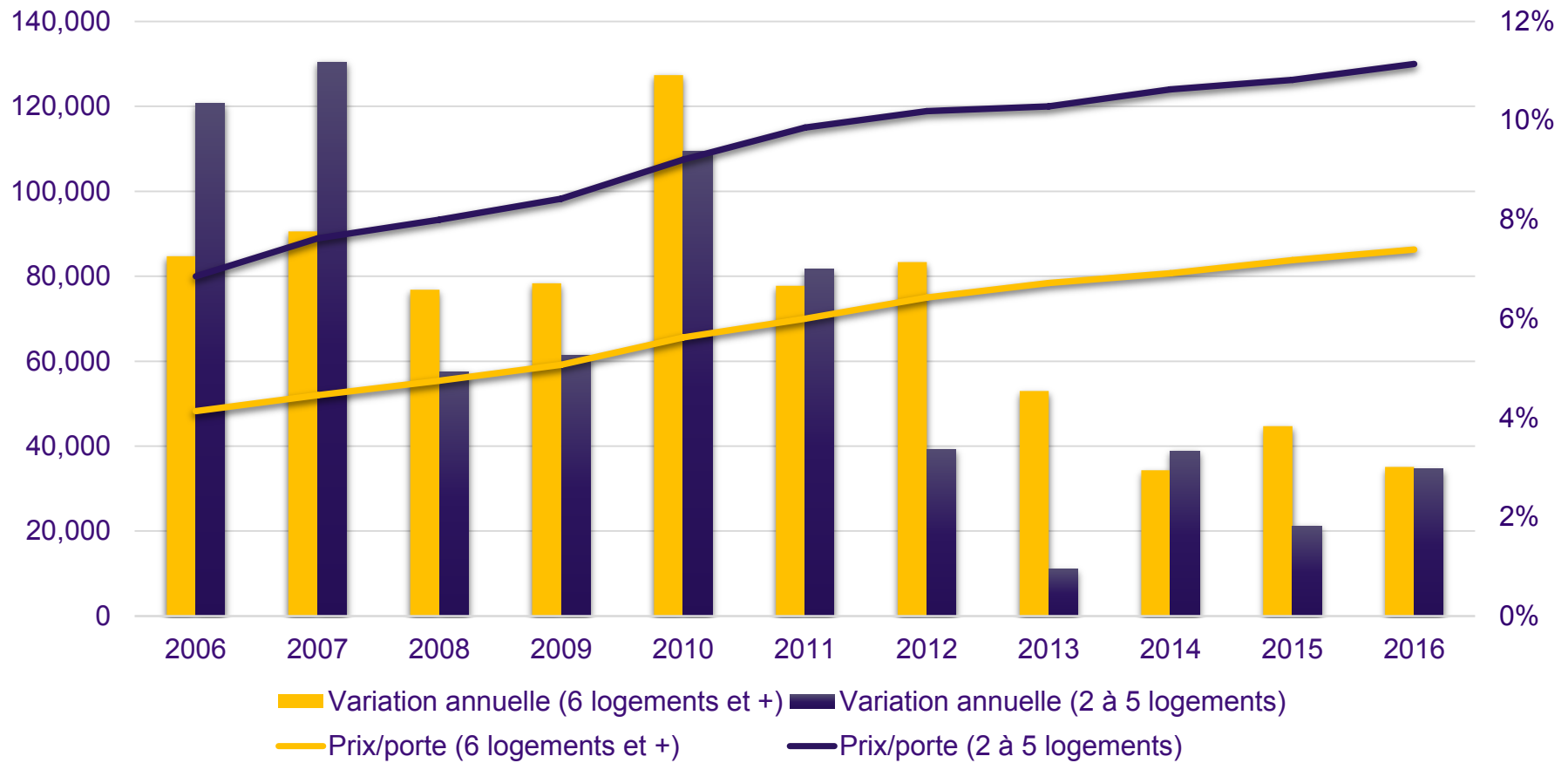
Évolution du nombre de ventes de propriétés multi-résidentielles au Québec



Source : JLR

ÉVOLUTION DES PRIX – MULTIPLEX

Évolution des prix par porte des multiplex et variation annuelle au Québec



Source : JLR

ÉVOLUTION DES PRIX – MULTIPLEX

D'octobre 2016 à septembre 2017	Nombre de ventes	Variation 1 an	Prix médian par porte	Variation 1 an
2 à 5 logements	11 658	+ 4 %	137 667 \$	+ 3 %
6 logements et +	1 713	+ 1 %	90 729 \$	+ 4 %

États des marchés régionaux

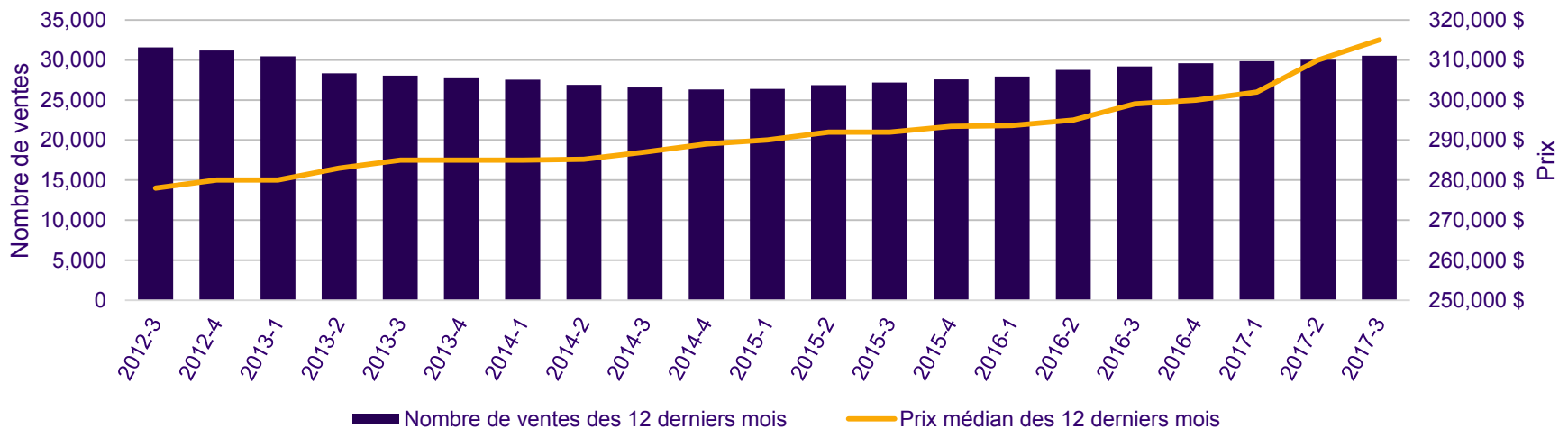


RMR DE MONTRÉAL



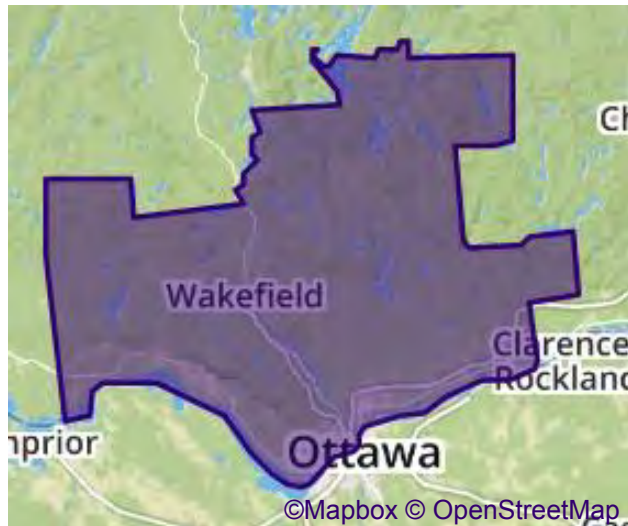
Octobre 2016 à septembre 2017	Prix médian		Nombre de ventes	
Unifamiliale	315 000 \$	+ 5 %	30 688	+ 4 %
Copropriété	257 899 \$	+ 3 %	23 068	+ 6 %

Évolution du prix médian et des ventes d'unifamiliales



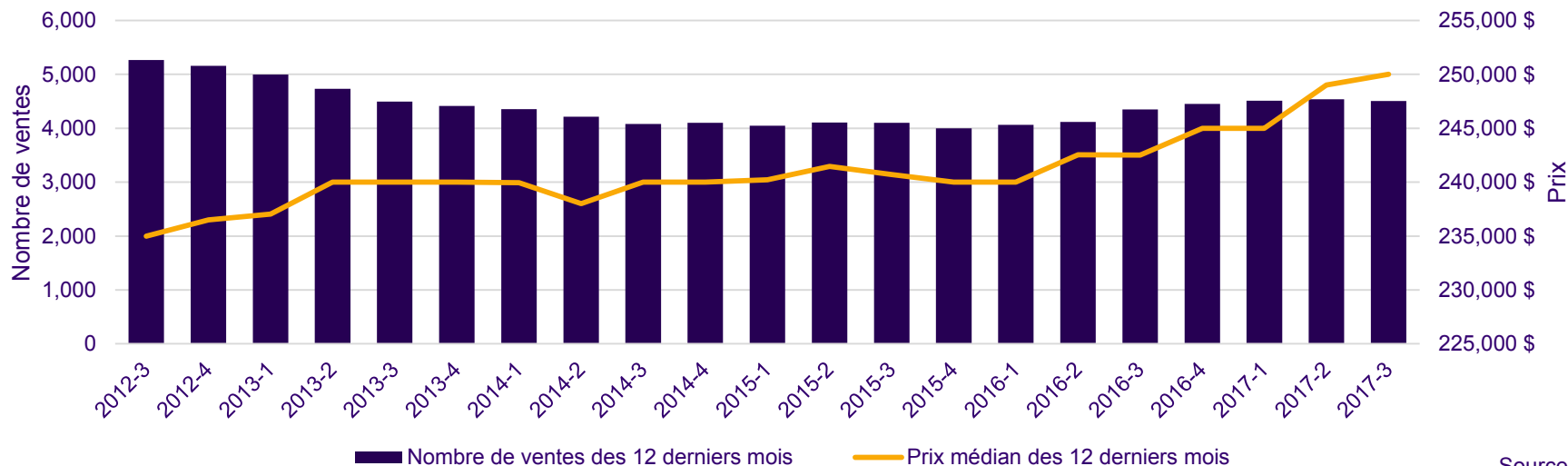
Source : JLR

RMR DE GATINEAU



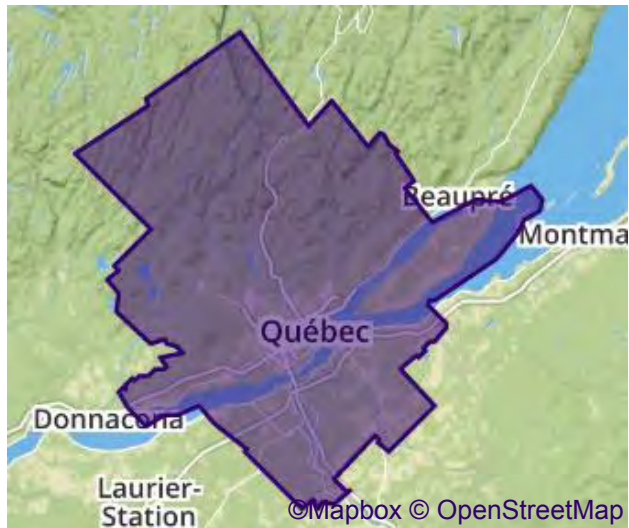
Octobre 2016 à septembre 2017	Prix médian		Nombre de ventes	
Unifamiliale	250 000 \$	+ 3 %	4 540	+ 3 %
Copropriété	178 500 \$	- 1 %	858	+ 1 %

Évolution du prix médian et des ventes d'unifamiliales



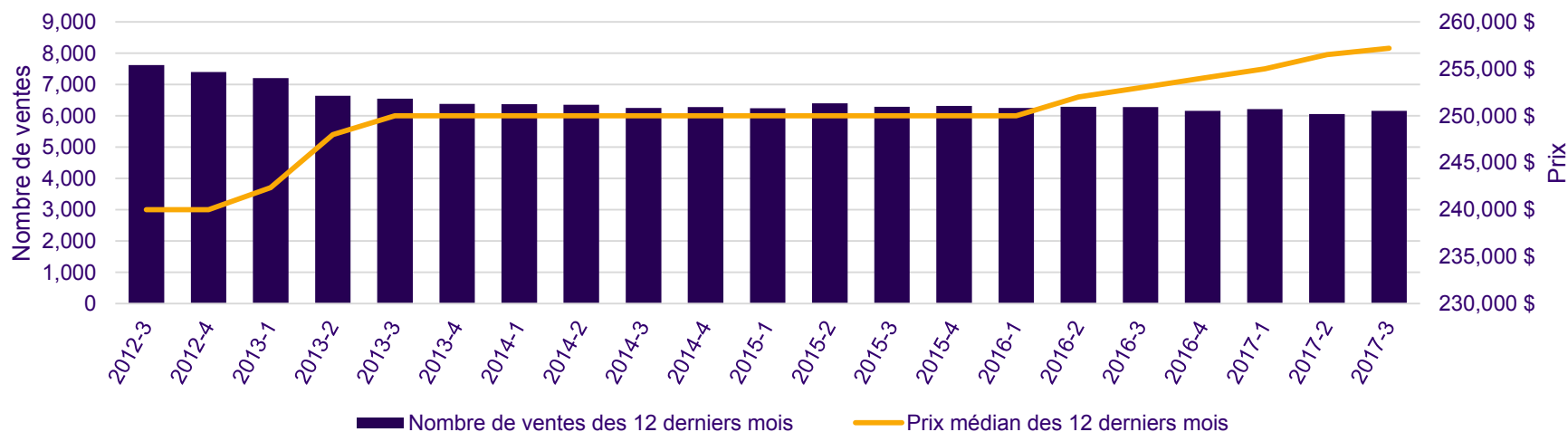
Source : JLR

RMR DE QUÉBEC



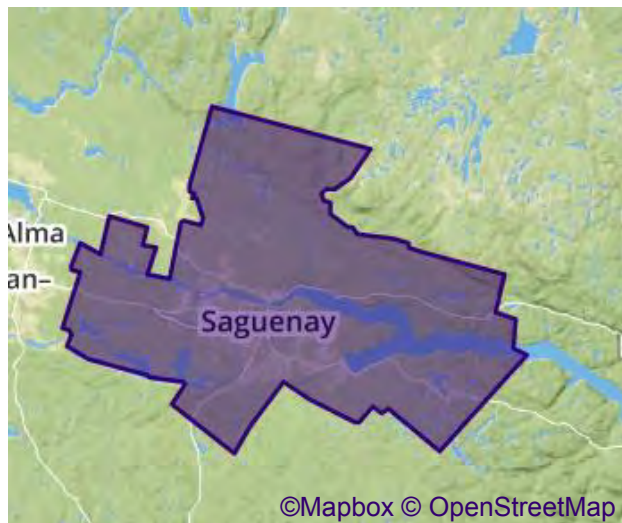
Octobre 2016 à septembre 2017	Prix médian		Nombre de ventes	
Unifamiliale	257 500 \$	+ 2 %	6 188	- 3 %
Copropriété	215 000 \$	0 %	2 929	- 9 %

Évolution du prix médian et des ventes d'unifamiliales



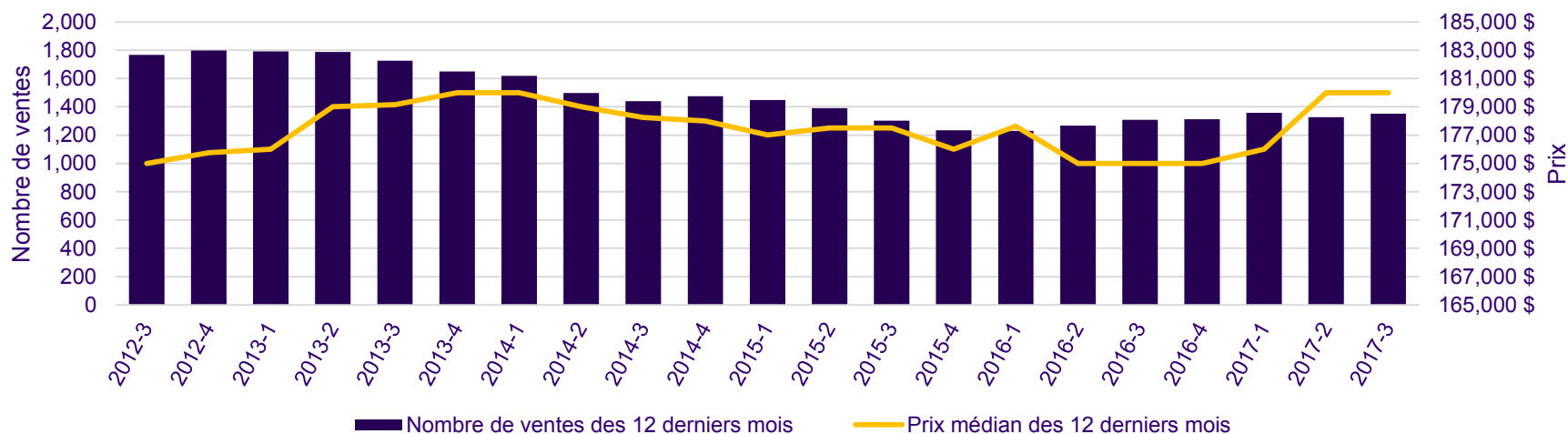
Source : JLR

RMR DE SAGUENAY



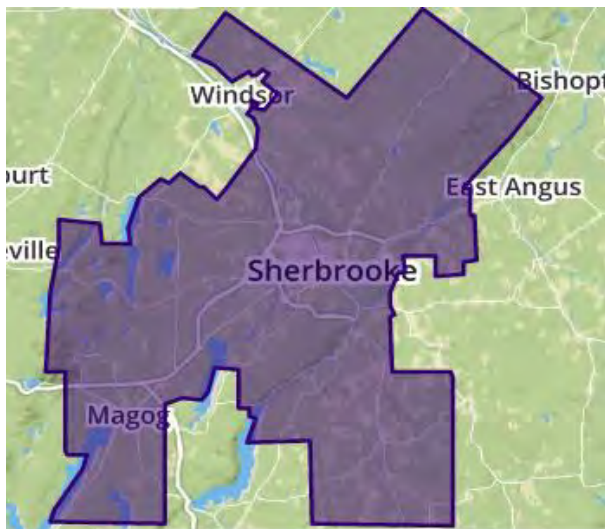
Octobre 2016 à septembre 2017	Prix médian		Nombre de ventes	
Unifamiliale	180 000 \$	+ 3 %	1 380	+ 1 %
Copropriété	165 000 \$	0 %	154	+ 10 %

Évolution du prix médian et des ventes d'unifamiliales



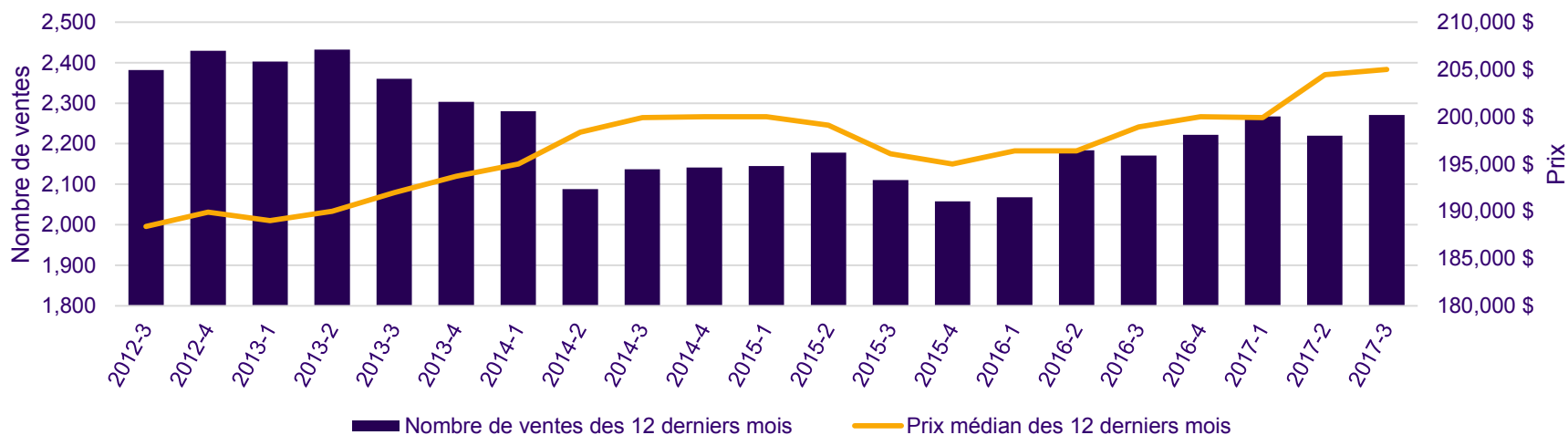
Source : JLR

RMR DE SHERBROOKE



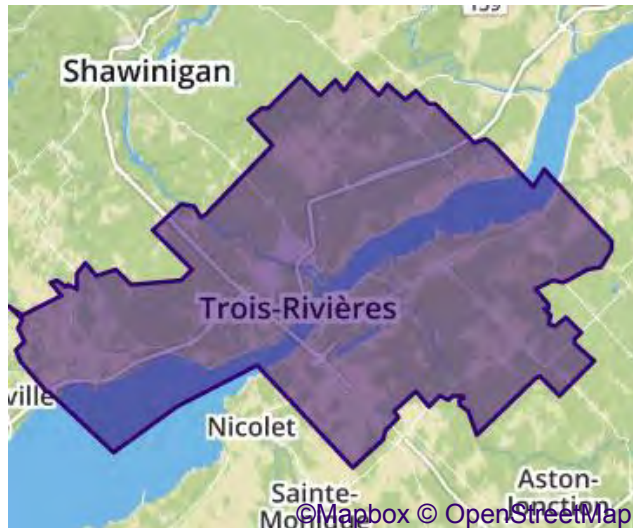
Octobre 2016 à septembre 2017	Prix médian		Nombre de ventes	
Unifamiliale	205 286 \$	+ 3 %	2 283	+ 2 %
Copropriété	179 500 \$	+ 9 %	498	+ 14 %

Évolution du prix médian et des ventes d'unifamiliales



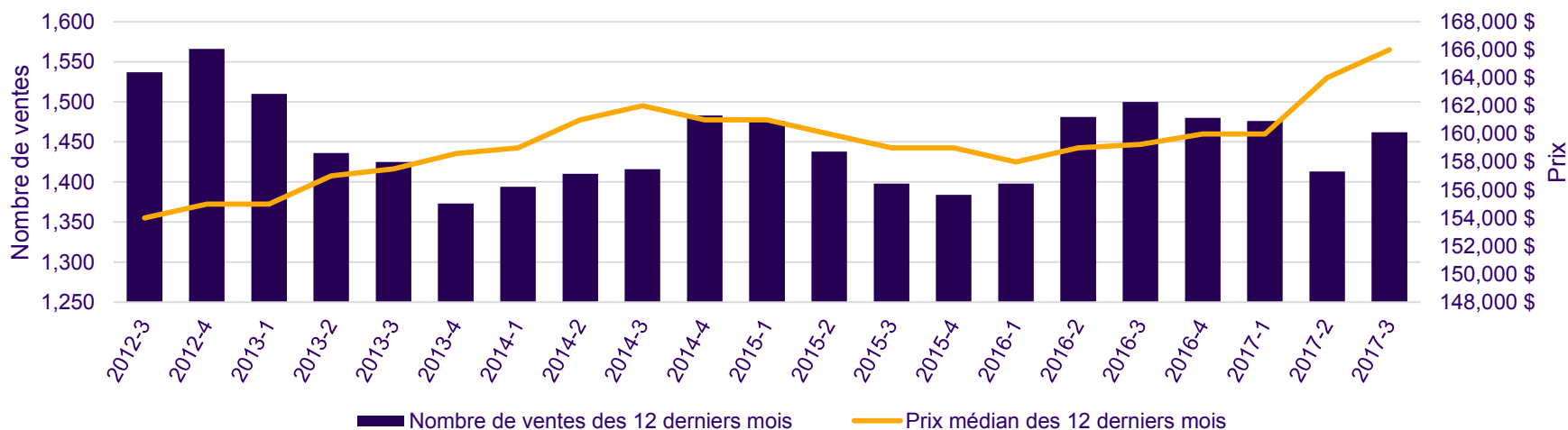
Source : JLR

RMR DE TROIS-RIVIÈRES



Octobre 2016 à septembre 2017	Prix médian		Nombre de ventes	
	Unifamiliale	166 000 \$	+ 4 %	1 481
Copropriété	136 574 \$	- 2 %	292	+ 6 %

Évolution du prix médian et des ventes d'unifamiliales



Source : JLR

AUTRES RÉGIONS

Portrait du secteur des unifamiliales de octobre 2016 à septembre 2017

- **Bas-Saint-Laurent**
 - Nombre de ventes : 2 144 ; - 5 %
 - Prix médian : 135 000 \$; + 4 %

- **Gaspésie - Îles-de-la-Madeleine**
 - Nombre de ventes : 890 ; 5 %
 - Prix médian : 107 000 \$; 7 %



Source : JLR

AUTRES RÉGIONS

Portrait du secteur des unifamiliales de octobre 2016 à septembre 2017

- Abitibi-Témiscamingue
 - Nombre de ventes : 1 758 ; - 2 %
 - Prix médian : 180 000 \$; + 6 %

- Côte-Nord
 - Nombre de ventes : 741 ; 0 %
 - Prix médian : 125 000 \$; + 4 %



Source : JLR

À surveiller en 2017



ACHETEURS ÉTRANGERS

Immobilier : les acheteurs étrangers pourraient se tourner vers Montréal

PUBLIÉ LE MARDI 18 AVRIL 2017



16 h 13 Spéculation immobilière à Toronto : Entrevue avec Paul Cardinal
7 min 10 s

Marché immobilier

Montréal attire de plus en plus les investisseurs étrangers

Marie-Laurence Delainey | TVA Nouvelles | Publié le 28 mars 2017 à 13:46 - Mis à jour le 28 mars 2017 à 17:13



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

LA PROPRIÉTÉ ÉTRANGÈRE PLUS RÉPANDUE QU'ON LE CROIT

ANDRÉ DUBUC
LA PRESSE

Les statistiques officielles sous-estiment g actifs au Canada, a constaté *La Presse* gouvernement fédéral débloque des fond des étrangers.

Dans l'espoir de freiner l'explosion des prix, taxe de 15 % sur l'achat par des étrangers d'ur

Taxer les acheteurs étrangers à Toronto pou marché immobilier de Montréal, croit Paul C immobilières du Québec. « On peut penser i déplacer à Montréal, mais ça demeure asse: Desrochers.



De riches acheteurs chinois débarquent à Montréal

Ils représentent jusqu'à 80 % des investisseurs dans certaines tours du centre-ville

f 720

PARTAGEZ SUR FACEBOOK



PARTAGEZ SUR TWITTER



AUTRES

ANDREW MCINTOSH

Mardi, 19 avril 2016 06:30
MISE À JOUR Mardi, 19 avril 2016 06:30

Les acheteurs d'origine chinoise sont maintenant les plus importants clients des petits et grands projets de copropriétés neuves du centre-ville de Montréal, a découvert notre Bureau d'enquête après des mois de vérification des transactions immobilières.

ACHETEURS ÉTRANGERS

1,4 % des acheteurs de propriétés résidentielles provenaient de l'extérieur du Canada de janvier à août 2017 dans la RMR de Montréal pour un total de 620 acheteurs.

Provenance des acheteurs étrangers	Nombre	Variation
Chine	125	+ 205 %
États-Unis	175	+ 29 %
France	105	+ 25 %
Autre	215	+ 12 %
Total	620	+ 37 %

MISE EN CHANTIER

Le nombre de construction est en croissance et les stocks de propriétés diminuent.

Dans les centres urbains	Logements pour propriétaire-occupant				Logements locatifs	
	En propriété absolue		En copropriété			
Logements mis en chantier (T1 à T3 2017)	7 724	+ 2 %	7466	+ 26 %	11 760	+ 17 %
Logements achevés (T1 à T3 2017)	7 142	+ 3%	6127	- 8 %	12 022	+ 21 %
Logements achevés et non écoulés (T3-2017)	1 241	- 8%	2124	- 28 %	—	—

Source: SCHL

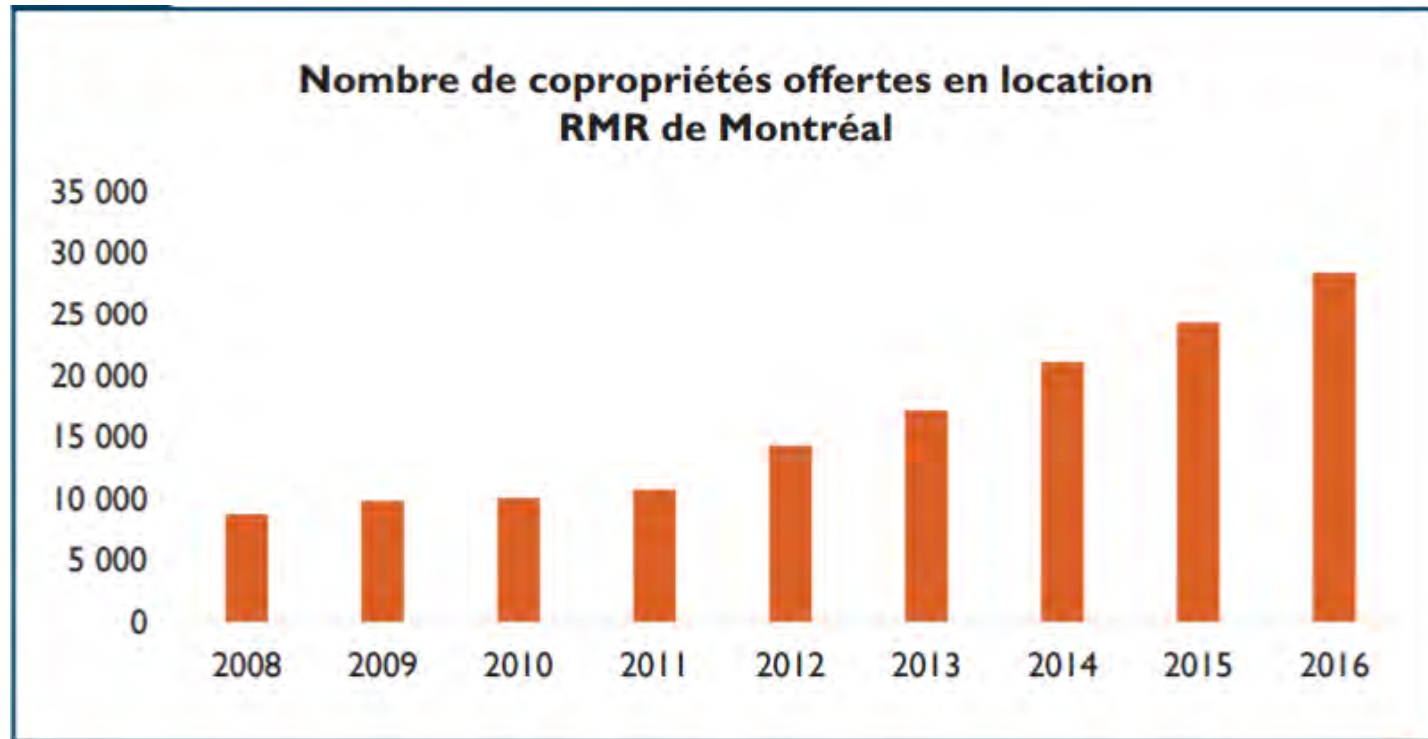
MARCHÉ LOCATIF

- Taux d'inoccupation de 4,4 % au Québec en octobre 2016 inchangé par rapport à 2015
 - 6,1% pour les studios à 3,9 % pour les appartements de trois chambres et plus.
 - Taux d'inoccupation passant de 3,9 % dans la RMR de Montréal à plus de 6 % à Gatineau, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières.
- Croissance de l'offre de propriétés au cours des dernières années
- Loyer moyen de 726 \$

Source: SCHL

COPROPRIÉTÉ À LOUER

La location de copropriété est en croissance



Source: SCHL

IMPACT DE LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT

- Les hausses de taux attendues risquent de freiner la croissance des prix.
- Il faudra suivre le taux directeur et les taux des obligations américaines.
- Marchés de Toronto et Vancouver en surchauffe.



Source : JLR

RÈGLEMENTATION

- Consultation sur le partage des risques entre prêteurs et assureurs hypothécaires.
- Taxe de 15 % sur les acheteurs non-résidents à Vancouver et à Toronto.



CONCLUSION

Le marché immobilier résidentiel a été vigoureux en 2017, mais les hausses de taux pourraient freiner la croissance.



Source des images: Pixabay



SOLUTIONS FONCIÈRES

1 877 861-5134

info@jlr.ca

www.jlr.ca

© JLR