

Le marché de la revente résidentielle

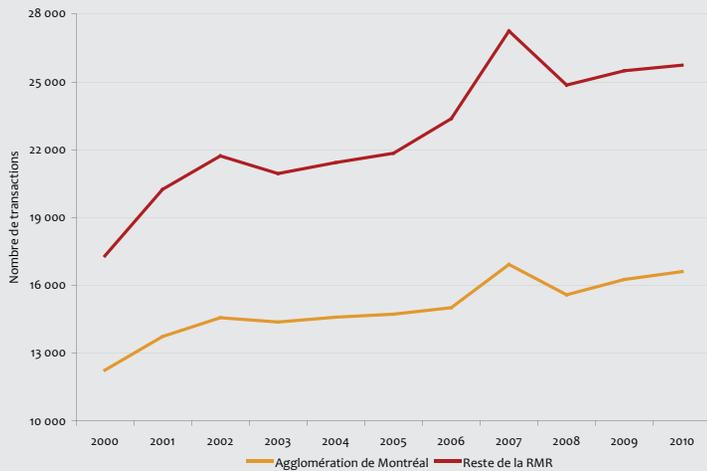
Faits saillants

- Selon les données émises par la Chambre immobilière du Grand Montréal, la revente de résidences dans l'agglomération de Montréal a atteint les 16 609 transactions en 2010, soit une performance qui se situe tout près du niveau record de 16 925 transactions établi en 2007.
- Le volume de transactions s'est accru à un taux annuel moyen de 3,4 % sur l'île de Montréal entre 2000 et 2010.
- Le segment de marché des copropriétés est le plus actif depuis 2005 et a connu la plus forte croissance depuis le début des années 2000, avec une hausse annuelle moyenne de 9 % du volume de transactions. Un sommet a d'ailleurs été atteint en 2010, alors que 7 789 copropriétés ont changé de mains.
- Les prix de revente sont plus élevés dans l'agglomération de Montréal qu'à Laval ou sur les rives nord et sud. Une unifamiliale se vendait en moyenne 426 000 \$ sur l'île de Montréal en 2010.
- Le prix moyen des résidences unifamiliales, des copropriétés et des plex s'est accru plus rapidement à Laval, entre 2000 et 2010, que dans l'agglomération de Montréal, la Rive-Nord et la Rive-Sud.
- La croissance soutenue du prix des résidences au cours des dernières années a affecté sensiblement l'accessibilité à la propriété : l'indice d'accessibilité de Montréal se situe actuellement légèrement en-dessous de la moyenne canadienne et se rapproche de plus en plus de celui de Toronto.



**Plus de 16 600
transactions en 2010
dans l'agglomération
de Montréal, soit
40 % des transactions
effectuées dans la
région métropolitaine
de Montréal**

Revente de résidences, agglomération de Montréal et reste de la RMR, 2000-2010



Source : Chambre immobilière du Grand Montréal.

Hausse annuelle moyenne de 3,4 % des transactions entre 2000 et 2010

Taux mensuel moyen des prêts hypothécaires à l'habitation - 5 ans, 2000-2011



Source : Banque du Canada.

La revente de résidences dans l'agglomération de Montréal toujours aussi active

Le marché de la revente résidentielle poursuit sur sa lancée ayant été, somme toute, assez peu affecté par le ralentissement économique de 2008-2009. Les taux hypothécaires qui se sont maintenus à des niveaux très alléchants malgré la récession ont largement contribué à soutenir l'intérêt des acheteurs potentiels et à stimuler le marché.

La revente de résidences dans l'agglomération de Montréal a atteint les 16 609 transactions en 2010, selon les données émises par la Chambre immobilière du Grand Montréal, soit une performance qui se situe tout près du niveau record de 16 925 transactions établi en 2007. Les transactions conclues sur l'île de Montréal représentent 40 % des 42 347 ventes effectuées en 2010 dans la région métropolitaine de Montréal.

Entre 2000 et 2010, le volume de transactions s'est accru à un taux annuel moyen de 3,4 % sur l'île de Montréal, alors qu'il s'est établi à 4,5 % en moyenne au cours de la même période dans le reste de la région métropolitaine.

Les trois facteurs qui ont un impact sur la vitalité du marché immobilier résidentiel

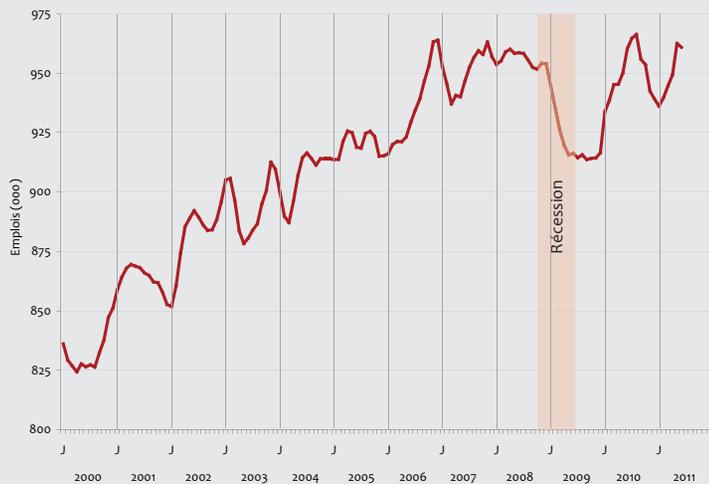
- 1) la performance du marché du travail
- 2) l'évolution des taux hypothécaires
- 3) la confiance des consommateurs

Indice de confiance des consommateurs, Québec, 2002-2011



Source : Conference Board du Canada.

Emploi, agglomération de Montréal, 2000-2011



Source : Statistique Canada et Institut de la statistique du Québec.

Des conditions propices à stimuler les ventes

1) De bas taux hypothécaires

Le marché de la revente est largement influencé par les taux des prêts hypothécaires à l'habitation qui déterminent les versements de l'acheteur lors de l'acquisition d'une propriété. Plus les taux sont faibles, plus les acheteurs potentiels démontrent un intérêt à acquérir une résidence. Or les taux hypothécaires relativement bas depuis 2002, et particulièrement alléchants depuis le début de l'année 2009, contribuent largement à soutenir l'activité du marché de la revente résidentielle. La mise en place de nouveaux paramètres de la garantie gouvernementale en matière d'assurance prêt hypothécaire en avril 2010 a toutefois ralenti les ardeurs des acheteurs potentiels, les critères d'admissibilité ayant été resserrés par le gouvernement fédéral.

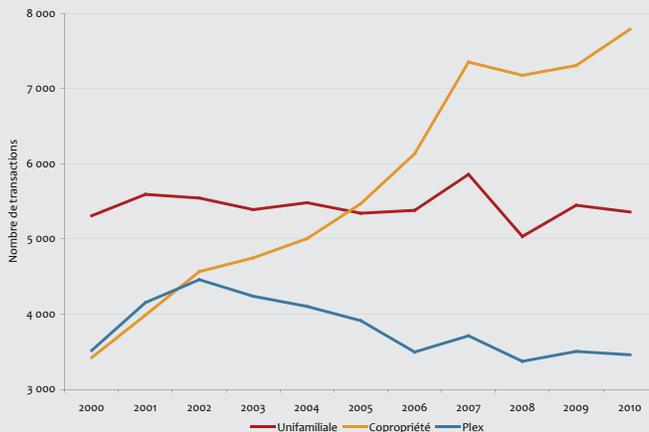
2) La confiance des consommateurs se maintient

Les consommateurs québécois demeurent plutôt confiants face à la santé actuelle et future de l'économie. L'indice de confiance s'est redressé suite à la chute subie en période de récession, mais se maintient tout de même à un niveau inférieur à ce qu'il était avant le ralentissement économique. La performance du marché du travail, qui demeure somme toute assez bonne au sortir de la récession, permet de maintenir, pour le moment, l'optimisme des consommateurs. Les conditions demeurent cependant fragiles compte tenu des fluctuations de l'économie mondiale et les consommateurs pourraient éventuellement en tenir compte.

3) Un marché du travail en progression

Le marché du travail est intimement relié à la revente résidentielle, mais les effets sur celle-ci sont souvent décalés et ne sont perceptibles que quelques mois plus tard. Il est donc préférable de cerner les grandes tendances, plutôt que de tenter de mesurer les effets à court terme. Il est cependant sûr et certain que pour acheter une maison, le consommateur doit avoir l'assurance de revenus réguliers et d'un emploi stable. Or, il est intéressant de noter que la récession n'a pas fait trop de dommages sur le marché du travail montréalais. Les emplois perdus pendant la récession ont tous été récupérés. La tendance demeure positive sur la dernière décennie, malgré ce repli. Malgré tout la situation demeure délicate car les fluctuations mensuelles de gains et de pertes d'emplois sont encore chose courante. Le marché du travail cherche encore son équilibre.

Revente de résidences selon le segment de marché, agglomération de Montréal, 2000-2010



Source : Chambre immobilière du Grand Montréal.



Boom des ventes dans le segment de la copropriété

Le segment de marché des copropriétés est le plus actif depuis 2005 sur le territoire de l'agglomération de Montréal. C'est également celui qui a connu la plus forte croissance depuis le début des années 2000, avec une hausse annuelle moyenne de 9 % du volume de transactions. Un sommet a d'ailleurs été atteint en 2010, alors que 7 789 copropriétés ont changé de mains. C'est plus du double des transactions effectuées en 2000. Cette croissance est en partie attribuable à la construction récente d'un grand nombre de copropriétés au cours des dernières années, qui déjà commencent à être revendues.

Les ventes de résidences unifamiliales sont stables

Les ventes dans le segment de la résidence unifamiliale sont demeurées relativement stables au cours des dix dernières années sur l'île de Montréal. En 2010, 5 360 transactions ont été conclues, soit un peu moins que la moyenne annuelle observée au cours de cette période. La meilleure performance sur ce marché a été enregistrée en 2007 alors que 5 859 résidences unifamiliales avaient changé de propriétaire.

Le marché des plex tourne au ralenti

Si la croissance annuelle moyenne observée sur le marché des plex (2 à 5 logements) est de 1 % sur les dix dernières années, c'est grâce aux hausses substantielles enregistrées en début d'années 2000. Un nombre record de transactions a en effet été atteint en 2002, alors que 4 459 logements de type plex avaient été vendus. Le volume des ventes de plex s'est par la suite replié graduellement, atteignant les 3 460 transactions en 2010, soit la deuxième plus faible performance de la dernière décennie.

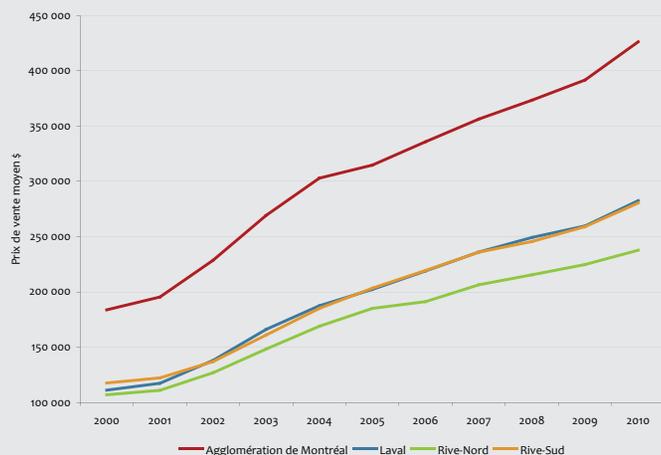
Pourquoi acheter une copropriété?

Un sondage, effectué auprès des Canadiens par TD Canada Trust au printemps 2011, révèle que les deux principaux facteurs qui entrent en ligne de compte lors du choix de la copropriété plutôt que la résidence unifamiliale sont le désir de vivre au centre-ville et la réduction du temps consacré aux déplacements. Ces deux raisons, également citées dans d'autres grandes villes canadiennes, apparaissent toutefois en plus forte proportion chez les Montréalais qu'ailleurs au Canada. Le fait que le logement en copropriété soit plus abordable que la maison se révèle aussi comme un facteur important, surtout chez les répondants de moins de 35 ans.

Ce que les Montréalais recherchent dans une copropriété

Selon le même sondage, les Montréalais recherchent surtout un balcon lorsqu'ils choisissent une copropriété. Viennent ensuite des frais de copropriété raisonnables et un bel aménagement intérieur. Quatre Montréalais sur dix prévoient habiter leur copropriété pendant moins de trois ans et 27 % entre quatre et six ans.

Prix de vente moyen en dollars courants des résidences unifamiliales, selon le territoire, 2000-2010

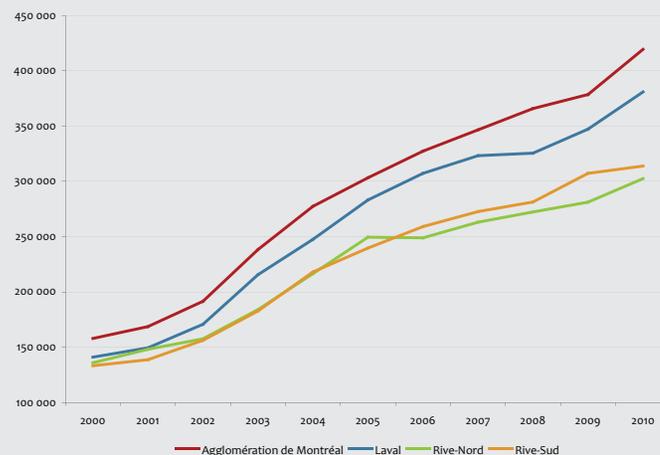


Source : Chambre immobilière du Grand Montréal.

Les prix de revente plus élevés dans l'agglomération de Montréal

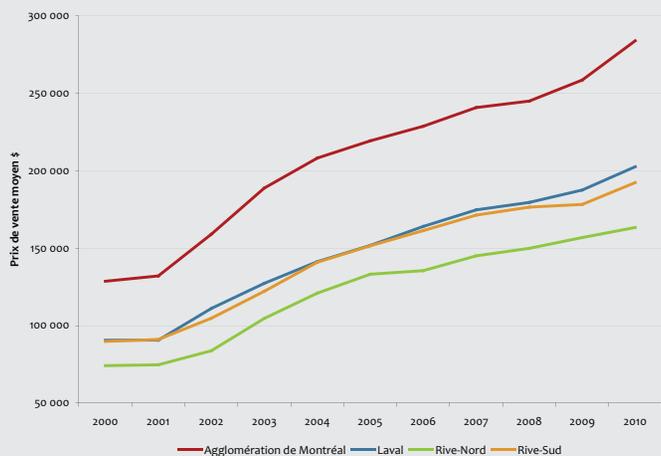
L'agglomération de Montréal maintient sa position de tête parmi les quatre territoires analysés, pour le prix moyen de revente le plus élevé, tous marchés confondus. L'écart entre l'île de Montréal et les régions limitrophes est particulièrement important sur les marchés de l'unifamiliale et des copropriétés, mais celui-ci est beaucoup plus tenu pour le segment des plex.

Prix de vente moyen en dollars courants des résidences de type plex, selon le territoire, 2000-2010



Source : Chambre immobilière du Grand Montréal.

Prix de vente moyen en dollars courants des copropriétés, selon le territoire, 2000-2010



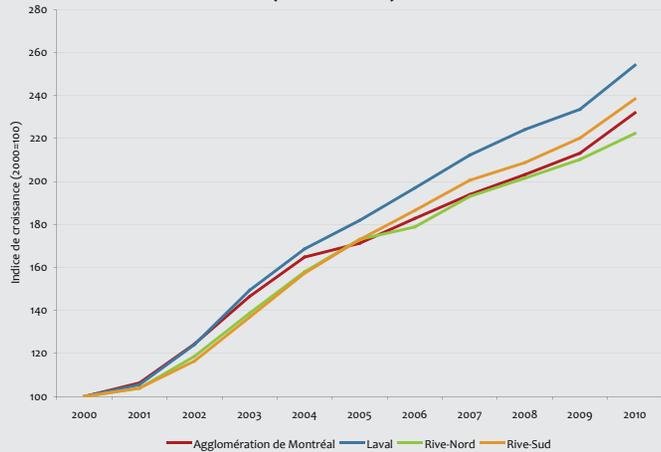
Source : Chambre immobilière du Grand Montréal.

Prix de vente moyen en dollars courants selon le segment de marché et le territoire, 2010

	Unifamiliale \$	Copropriété \$	Plex \$
Agglomération de Montréal	426 173	283 970	419 334
Laval	282 519	202 620	380 820
Rive-Nord	237 732	163 371	302 454
Rive-Sud	280 398	192 390	313 808

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal.

Indice de croissance du prix de vente moyen des résidences unifamiliales, selon le territoire, 2000-2010 (2000=100)



Source : Chambre immobilière du Grand Montréal, calculs Ville de Montréal.

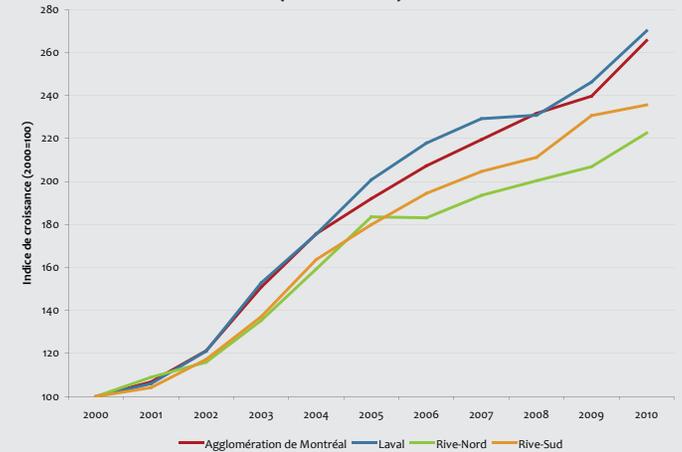
Les prix de revente des résidences : la croissance plus soutenue à Laval

Le prix des résidences unifamiliales s'est accru plus rapidement à Laval, entre 2000 et 2010, que dans l'agglomération de Montréal, la Rive-Nord et la Rive-Sud. Depuis 2005, la croissance des prix sur la Rive-Sud dépasse celle observée sur l'île de Montréal. C'est ce que démontre l'indice de croissance du prix de vente moyen avec comme année de base 2000.

Même si la croissance du prix des copropriétés semble évoluer à un rythme semblable au sein des quatre territoires, Laval affiche la hausse la plus énergique depuis 2000. L'île de Montréal vient au second rang.

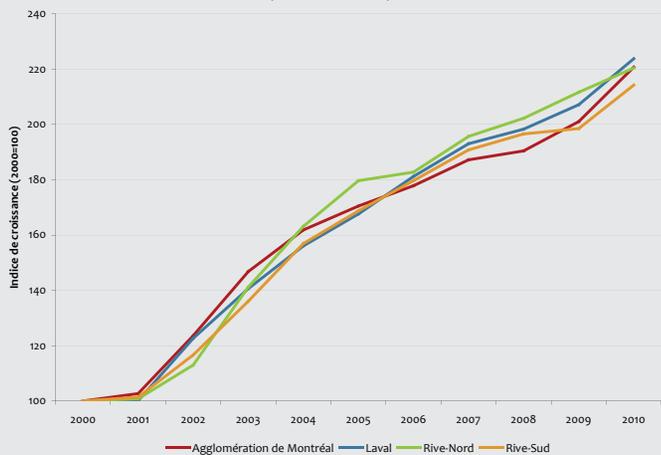
La tendance est à peu de choses près identique sur le marché des plex, alors que Laval affiche la plus forte croissance des prix depuis le début des années 2000. L'agglomération de Montréal suit de très près avec une progression à peu près équivalente.

Indice de croissance du prix de vente moyen des résidences de type plex, selon le territoire, 2000-2010 (2000=100)



Source : Chambre immobilière du Grand Montréal.

Indice de croissance du prix de vente moyen des copropriétés, selon le territoire, 2000-2010 (2000=100)



Source : Chambre immobilière du Grand Montréal, calculs Ville de Montréal.

Indice de croissance du prix de vente moyen selon les marchés et selon le territoire, 2010 (2000=100)

	Unifamiliale	Copropriété	Plex
Agglomération de Montréal	231,9	220,8	265,6
Laval	254,1	223,8	270,1
Rive-Nord	222,3	220,5	222,5
Rive-Sud	238,4	214,3	235,6

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal, calculs Ville de Montréal.

Le taux d'accessibilité à la propriété : Montréal légèrement en-dessous de la moyenne canadienne au 2^e trimestre de 2011

La croissance soutenue du prix des résidences au cours des dernières années dans l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal a affecté sensiblement l'accessibilité à la propriété. En effet, l'indice d'accessibilité¹ de Montréal se situe actuellement légèrement en-dessous de la moyenne canadienne et se rapproche de plus en plus de celui de Toronto. Cet indice mesure la part du revenu médian qu'un ménage doit consacrer aux coûts d'achat d'une propriété, incluant les versements hypothécaires (capital et intérêts), les taxes foncières et les services publics.

Le statut de marché abordable, qui qualifiait Montréal par le passé, constitue une caractéristique qui distingue de moins en moins la région. Ainsi, le taux d'accessibilité pour une résidence unifamiliale au 2^e trimestre de 2011 était de 42,6 % à Montréal, comparativement à 51,9 % à Toronto et 92,5 % à Vancouver. Ce taux se situait sous les 40 % dans les régions métropolitaines de Calgary et d'Edmonton.

Taux d'accessibilité à la propriété, régions métropolitaines canadiennes, 2^e trimestre 2011

Région métropolitaine	Bungalow individuel	Maison de deux étages	Appartement en copropriété
Canada	43,3 %	49,3 %	29,2 %
Montréal	42,6 %	55,0 %	32,8 %
Toronto	51,9 %	61,4 %	34,2 %
Vancouver	92,5 %	95,5 %	47,1 %
Ottawa	41,2 %	43,1 %	28,3 %
Calgary	37,1 %	38,5 %	23,0 %
Edmonton	33,8 %	39,1 %	21,2 %

Source : Recherche économique RBC .

Un taux d'accessibilité à la propriété unifamiliale de 42,6 % dans la région métropolitaine de Montréal, au 3^e rang canadien



¹ Les calculs effectués par la Recherche économique RBC, sont fondés sur une mise de fonds de 25 % et un prêt hypothécaire de 25 ans, avec un taux d'intérêt fixe sur cinq ans.

Les perspectives à l'échelle du Québec

Même si l'effervescence des dernières années semble peu à peu s'essouffler, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prévoit que le marché de la revente résidentielle continuera à être soutenu par une économie en croissance, des taux hypothécaires très abordables et une arrivée constante de nouveaux résidents, issus principalement de l'immigration.

La SCHL considère que le marché de la revente résidentielle connaîtra, en 2011, une performance semblable à celle observée au cours de l'année précédente. Les prévisions pour 2012 laissent pour leur part entrevoir une augmentation de l'offre et un accroissement graduel de la revente. Les copropriétés continueront à stimuler le marché en 2011.

Le marché de la revente pourrait s'approcher de l'équilibre en 2011 et 2012. La progression du prix des résidences connue au cours des dernières années devrait s'atténuer, compte tenu de l'offre sans cesse croissante dans un contexte où la demande devrait ralentir.



La source de données

La Chambre immobilière du Grand Montréal publie des statistiques de ventes provenant du système MLS®. Le système MLS® est une base de données complète et à jour portant sur les transactions immobilières. Elle contient des données sur l'année de construction d'une propriété, le prix demandé, le prix de vente, la valeur de la propriété, etc. Elles est accessible pour les courtiers immobiliers faisant partie d'une chambre immobilière.

Cette analyse est préparée par *Montréal en statistiques*,
Division du soutien au développement économique,
Direction du développement économique et urbain.

Septembre 2011

