

JLR

30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES
1986 - 2016

PUBLICATION JLR

2016

L'évolution de l'immobilier au cours des 30 dernières années



FAITS SAILLANTS

- Depuis 1986, le prix réel des unifamiliales dans la RMR de Montréal a augmenté de 121 %.
- Le paiement hypothécaire type en 2015 est plus élevé que sa moyenne des trente dernières années.
- En considérant un paiement hypothécaire type et un taux d'intérêt constant sur la période, un acheteur de 2015 aura payé sa résidence 1,55 fois son prix initial après 25 ans. Or, la moyenne des trente dernières années (considérant toujours un taux d'intérêt constant) est de 2,04 fois le prix initial.
- Au cours des 30 dernières années, la bourse canadienne et le marché immobilier ont connu des tendances similaires sur le long terme, la bourse est cependant beaucoup plus volatile à court terme.

JLR fête cette année ses 30 ans de solutions foncières! 30 ans d'histoire égalent aussi 30 ans de données! C'est pourquoi JLR vous offre aujourd'hui un retour sur l'évolution du prix de l'immobilier résidentiel depuis 1986.

L'immobilier est un marché cyclique dans lequel les fortes hausses sont généralement suivies de ralentissements. Un regard à long terme donne donc une meilleure perspective sur la situation actuelle. Les données colligées par JLR permettent de retourner trente ans en arrière jusqu'en 1986. Depuis, beaucoup

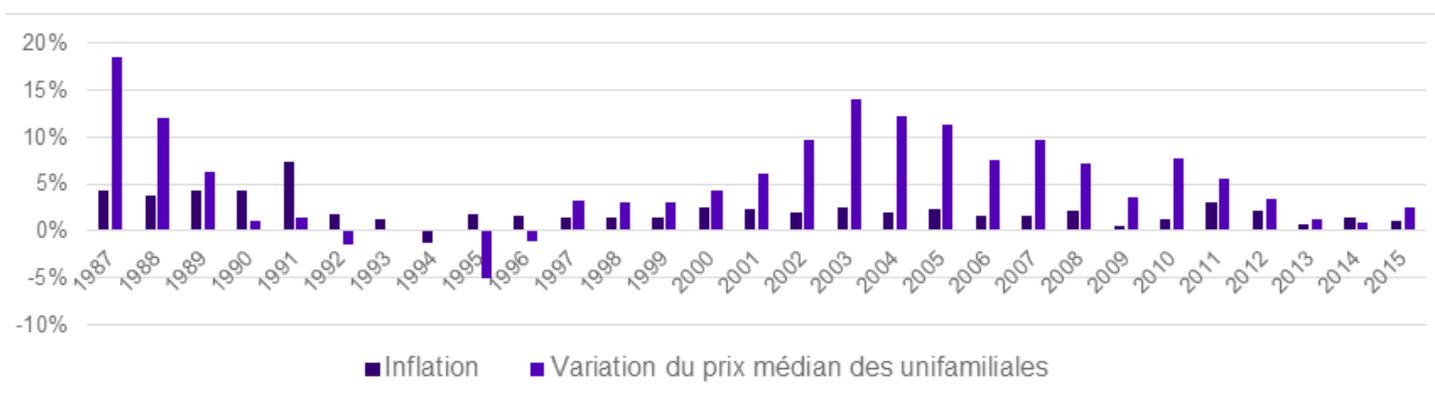
de choses ont changé sur le marché immobilier, que ce soit les taux d'intérêt, l'inflation ou la réglementation encadrant les emprunts hypothécaires. Il est donc pertinent d'observer l'évolution des prix, mais pour un portrait plus juste, d'autres facteurs doivent être considérés.

Les statistiques présentées dans ce rapport sont calculées à partir des ventes d'unifamiliales¹ effectuées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, publiées au Registre foncier et colligées par JLR. L'étude se limite à cette région afin de permettre l'analyse sur une plus longue période.

Afin de savoir si la hausse de prix est réelle, il faut tenir compte de l'inflation. Ainsi, sur l'ensemble de la période analysée, le prix réel des unifamiliales dans la RMR de Montréal a augmenté de 121 %.

Depuis plusieurs années, la Banque du Canada souhaite maintenir l'inflation basse et stable, mais ce ne fut pas toujours le cas. L'inflation était beaucoup plus élevée à la fin des années 80. À cette époque, le prix des unifamiliales connaissait de fortes hausses. Puis, au début des années 90, la Banque du Canada commença à viser une cible d'inflation explicite de 1 % à 3 %. Pour ralentir l'augmentation des prix, la banque centrale a donc instauré une politique monétaire restrictive avec un taux directeur élevé, ce qui a contribué à rendre le contexte économique difficile. Ainsi, les années qui ont suivi ont été marquées par une baisse de l'inflation et un marché immobilier au ralenti.

Comparaison entre l'inflation et la variation du prix médian (en dollars courants)



¹ Seul un filtre exigeant un prix de vente minimum de plus de 5 000 \$ a été appliqué sur les données. Les filtres habituels de ventes non représentatives ne sont pas utilisés dans la présente étude, puisque ces indicateurs ne sont pas disponibles pour les premières années.

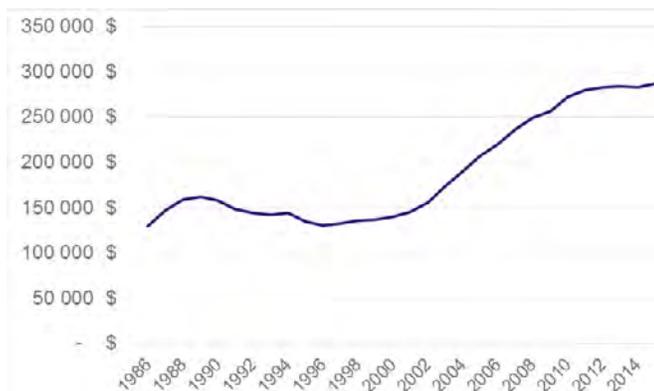
² Les taux d'intérêt les plus représentatifs du dernier mercredi de juin publiés par la Banque du Canada.

Le prix médian des unifamiliales est par la suite reparti à la hausse au début des années 2000. Au cours de cette décennie, les prix ont pratiquement doublé, avec une hausse de 95 %. En plus d'un contexte économique favorable, le taux d'intérêt administré des banques à charte sur des prêts hypothécaires ordinaires de 5 ans² est passé de 8,75 % en 2000 à 5,89 % en 2010. Cette situation a permis de propulser le marché immobilier à un nouveau sommet. Enfin, depuis quelques années, le marché immobilier a ralenti et l'augmentation du prix médian est similaire à celle de l'inflation. Donc, en valeur réelle, les prix se sont stabilisés.

Le graphique de la page précédente permet d'observer, chaque année, la différence entre l'inflation et la variation du prix des résidences unifamiliales. L'inflation a été calculée à partir de l'indice des prix à la consommation au Québec publié par Statistique Canada.

Le graphique ci-dessous permet quant à lui d'observer l'évolution réelle des prix, une fois l'inflation considérée.

Prix médian (en dollars constants de 2015)



Comme il a été mentionné précédemment, les taux d'intérêt et le contexte économique expliquent une grande partie de cette hausse. Par contre, en ce qui concerne la RMR de Montréal, il faut également considérer que les terrains deviennent de plus en plus rares, ce qui en augmente le coût. Analysée isolément, la hausse du prix réel peut sembler inquiétante, mais il est important de tenir compte de l'évolution du paiement hypothécaire type, puisque la majorité des acheteurs contractent une hypothèque lors de l'achat de leur propriété.

LE PAIEMENT HYPOTHÉCAIRE

JLR a calculé l'évolution d'un paiement hypothécaire type afin de mieux comprendre les fluctuations de prix des résidences unifamiliales. Ce paiement permet d'observer l'évolution, en dollars de 2015, du coût d'un prêt hypothécaire sur la propriété médiane, selon les conditions du marché en vigueur. Il est calculé pour chaque année à partir des valeurs suivantes :

- une propriété unifamiliale vendue au prix médian sur le territoire de la RMR de Montréal (avec pour seule restriction que la vente soit de plus de 5 000 \$);
- une mise de fonds de 20 %;
- les taux d'intérêt administrés des banques à charte prêts hypothécaires ordinaires à 5 ans (les taux les plus représentatifs du dernier mercredi de juin);
- un amortissement sur 25 ans;
- converti en dollars constants de 2015.

Évolution du paiement hypothécaire type (en dollars constants)



Après une baisse notable au début des années 90, le paiement hypothécaire type est reparti à la hausse dans les années 2000. Cela représente bien le caractère cyclique du marché immobilier. Par contre, même si ce paiement est relativement élevé en 2015 (1 289 \$) par rapport à sa moyenne historique (1 110 \$), son évolution est beaucoup moins inquiétante que celle

des prix. De plus, depuis maintenant quelques années, le montant du paiement hypothécaire type diminue tranquillement, étant donné la baisse des taux d'intérêt et l'augmentation légère du prix des unifamiliales. Cette tendance reflète bien l'effet de l'atterrissage en douceur.

LA PROPORTION DES PAIEMENTS SERVANT À PAYER LES INTÉRÊTS

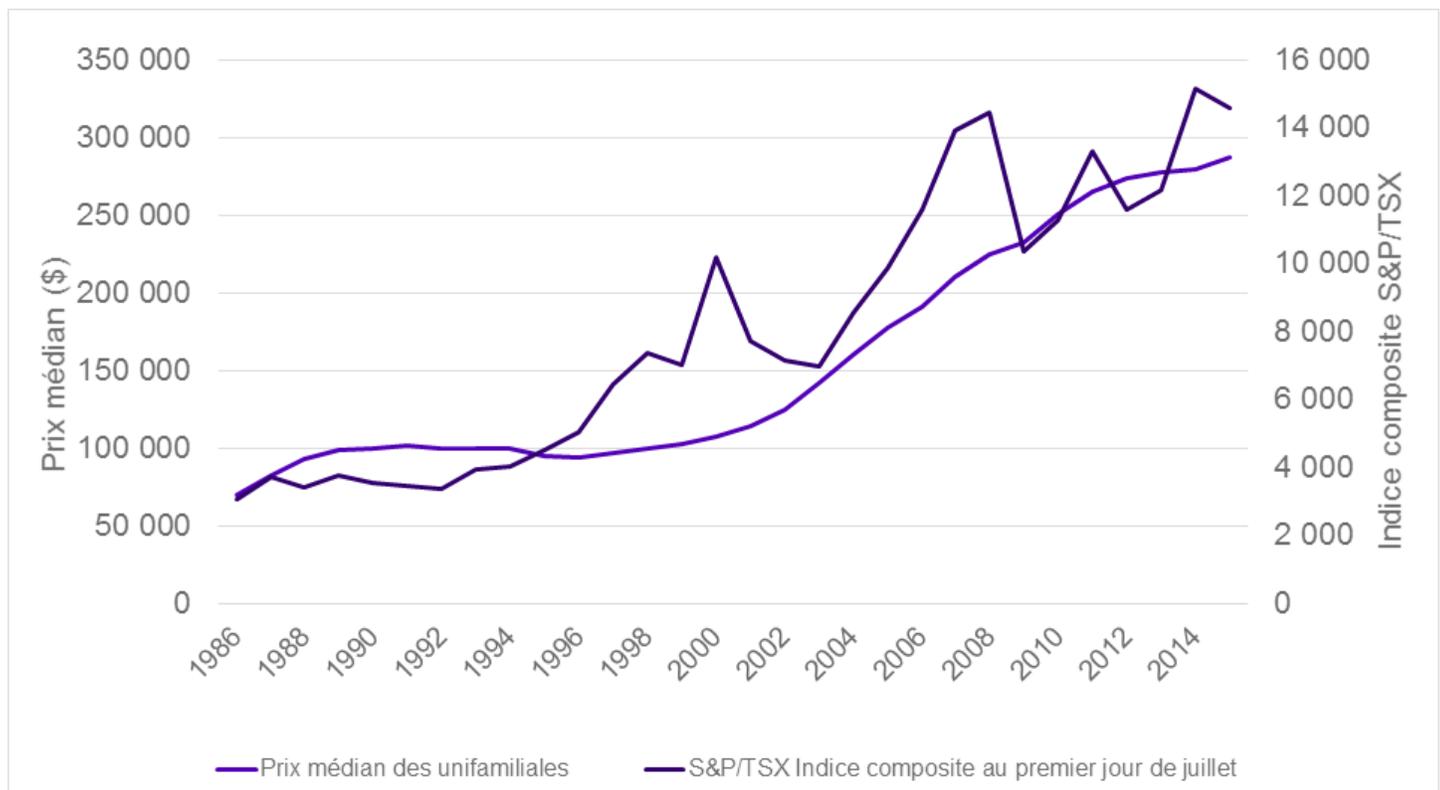
Malgré les prix élevés, un élément qui peut rassurer les acheteurs est le faible coût en intérêts. Ainsi, la proportion du paiement attribuable au remboursement des intérêts est plus faible en 2015 que la moyenne depuis 1986. En considérant le paiement hypothécaire type et un taux d'intérêt constant sur la période (égal à celui en vigueur lors de l'octroi du premier prêt), un acheteur en 2015 aura payé sa résidence 1,55 fois son prix initial après 25 ans. Or, la moyenne des trente dernières années (considérant toujours un taux d'intérêt constant) est de 2,04 fois le prix initial. En conséquence, malgré un paiement hypothécaire au-dessus de la moyenne de la période analysée, une plus grande proportion des paiements sert à rembourser le capital emprunté et non les intérêts.

L'IMMOBILIER OU LA BOURSE

L'immobilier n'évolue pas en vase clos et n'est pas le seul domaine dont les prix sont corrélés aux taux d'intérêt et à la conjoncture économique. La bourse, quoique plus volatile à court terme, tend à suivre à long terme une courbe de prix similaire à celle de l'immobilier. En fait, une diminution du taux d'intérêt a tendance à faire grimper la bourse et l'immobilier : comme l'argent devient plus accessible, les prix montent. À l'inverse, quand l'économie tourne au ralenti ou que les taux d'intérêt augmentent, l'effet contraire se produit : les tendances boursières et immobilières sont à la baisse.

Notons que la comparaison porte seulement sur l'évolution des prix de ces deux marchés et ne considère pas les autres aspects, comme les revenus potentiels (loyer ou dividende), les frais associés à ces deux véhicules de placement et la fiscalité. Par conséquent, même si la tendance est la même en ce qui concerne les prix, cela n'indique pas que les deux types d'investissements rapportent les mêmes rendements. Ce graphique souligne principalement la corrélation importante entre ces deux marchés, qui sont influencés par plusieurs facteurs communs. Il reste à l'investisseur de choisir le

Comparaison entre le prix médian de l'unifamiliale (en dollars courants) et l'indice composite S&P/TSX*



*Source : Yahoo Finance

créneau qui l'intéresse. N'oublions pas également que la majorité des acheteurs de propriétés résidentielles souhaitent en premier lieu se loger et non investir.

EN CONCLUSION

L'évolution des prix réels depuis trente ans met en évidence un marché immobilier où les prix sont élevés. Par contre, elle démontre également un ralentissement au cours des dernières années. Qui plus est, le paiement hypothécaire type semble lui aussi élevé, mais avec un écart beaucoup moins grand par rapport à sa moyenne historique que celui du prix médian. Autre élément encourageant, le paiement hypothécaire diminue tranquillement depuis le sommet de 2008, ce qui permet un lent réajustement du marché immobilier. Au cours des prochaines années, il est probable que le marché immobilier continuera son ralentissement en présentant de faibles hausses de prix, voire des baisses en terme réel. Le taux d'intérêt directeur étant actuellement situé près du minimum, il ne pourra diminuer de façon significative et soutenir une nouvelle hausse comme celle connue au début des années 2000.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$ ne sont pas incluses dans cette étude.

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <http://blog.jlr.ca/category/dossiers/>

JLR

**30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES**
1986 - 2016

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.

