



Une société d'Equifax



PUBLICATION **JLR**

Prévisions immobilières pour la province de Québec en 2020

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Au total, le Québec devrait compter 32 000 ménages supplémentaires en 2020 selon les statistiques de l'ISQ.
- La croissance du marché immobilier demeura plus forte à Montréal qu'en région en 2020.
- Plusieurs nouveaux logements locatifs devraient arriver prochainement sur le marché ce qui bénéficiera aux locataires.
- Avec une demande de propriétés qui devrait ralentir en 2020, la progression des prix et des ventes devrait être moins marquée, mais toujours présente, cette année.

L'année 2019 aura été faste sur le plan immobilier. Les ventes ont et les prix ont crû dans une majorité de secteurs. Le contexte économique et démographique a contribué à la hausse de la demande de logements et, par conséquent, à la croissance des prix. Qu'en sera-t-il pour 2020? Est-ce que le marché sera aussi dynamique qu'en 2019? Afin d'entrevoir les tendances pour la prochaine année, les données économiques et démographiques ainsi que la cadre réglementaire et l'ajout de nouveaux logements seront analysés

TAUX DE CHÔMAGE, EMPLOI, ENDETTEMENT ET REVENU DES MÉNAGES

Au cours de l'année 2019, le taux de chômage au Québec s'est situé à des niveaux très bas, atteignant même un nouveau creux historique en août, alors qu'il s'est chiffré à 4,7 %. Pour la période couvrant les mois de janvier à novembre 2019, le taux de chômage moyen s'est établi à 5,1 %. Qui plus est, depuis un an, 45 000 emplois supplémentaires ont été créés dont 39 000 à temps plein. Économiquement parlant, un faible taux de chômage est de bon augure, mais, à terme, c'est surtout la création d'emplois qui permet de stimuler la demande en logements. Cela dit, bien que le constat général des derniers mois sur le marché de l'emploi soit positif, le taux de chômage s'est rehaussé en novembre 2019 pour atteindre 5,6 % dans la province.

Le mois de novembre a aussi accusé une importante réduction du nombre d'emplois par rapport au mois d'octobre. Toutefois, le ralentissement ponctuel du marché n'est pas inquiétant outre mesure pour le moment. La pénurie de main-d'œuvre demeure présente et il reste difficile pour les employeurs de trouver des travailleurs. Pour l'instant, l'économie québécoise continue de bien performer, ce qui favorise un marché du travail en santé. Par contre, le contexte actuel pointe vers un ralentissement de l'économie mondiale et il est possible, en 2020, que le marché de l'emploi du Québec n'affiche pas les excellents résultats qu'on lui a connus en 2019.

Les salaires ont augmenté au cours de la dernière année, eux qui avaient stagné vers la deuxième moitié de 2018. Toute chose étant égale par ailleurs, la hausse des salaires a permis d'améliorer l'accès à la propriété au niveau provincial en améliorant le ratio entre le salaire médian et le paiement hypothécaire type. Par contre, certains marchés sont beaucoup plus tendus et l'augmentation des revenus n'a pas suffi à améliorer l'accès à la propriété dans ces secteurs. C'est principalement le cas de la région de Montréal où la croissance du prix des maisons, déjà supérieure à l'inflation, a été plus importante que celle des salaires.

La Banque du Canada a soulevé à plusieurs reprises au cours des derniers mois l'inquiétude qu'elle avait par rapport au niveau d'endettement très élevé des ménages canadiens, y compris ceux des Québécois. À titre d'exemple, le ratio de la dette en proportion du revenu disponible, publié par Statistiques Canada¹, s'est chiffré à 176,33 % au Canada au deuxième trimestre de 2019, en hausse de 0,89 % relativement à la même période en 2018². Cela signifie que pour chaque dollar de leur revenu disponible, les ménages canadiens détenaient 1,76 \$ de dette. De plus, selon les données d'Equifax Canada³, qui présente une analyse de la dette par province, la dette moyenne des ménages québécois, excluant les hypothèques, a atteint 19 857 \$ au troisième trimestre de 2019, en augmentation de 2,13 % par rapport à 2018. Un fort niveau d'endettement pose un risque pour le marché immobilier, car en cas de hausse des taux d'intérêt hypothécaires, les ménages pourraient avoir de la difficulté à effectuer leur paiement.

1. Statistique Canada. [Tableau 38-10-0235-01 Indicateurs financiers, secteurs des ménages et institutions sans but lucratif au service des ménages, comptes du bilan national](#)

2. Les données pour les troisième et quatrième trimestres n'étaient pas disponibles au moment de rédiger l'article.

3. Q3-2019 EFX Consumer Credit Trends : Les consommateurs canadiens ressentent la pression au troisième trimestre

DÉMOGRAPHIE

À long terme, l'aspect démographique est le principal facteur de détermination de la demande de logements. La création de ménages fait grimper le nombre de propriétés nécessaires. Selon les prévisions de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ), 32 000 nouveaux ménages privés devraient s'ajouter au Québec en 2020. Il s'agit d'un ralentissement de la croissance puisque l'institution estimait la hausse du nombre de ménages à 45 000 en 2018 et à 35 000 en 2019. Bref, de nouvelles habitations seront nécessaires, mais la croissance de la demande devrait diminuer. D'ici 2024, le Québec comptera 142 876 nouveaux ménages selon le scénario de référence de l'ISQ.

La répartition de ces ménages sera toutefois inégale entre les régions et les tranches d'âge. Ainsi, chez les 65 ans et plus, une hausse de 35 000 ménages devrait être enregistrée en 2020 alors qu'une baisse de 2000 ménages pourrait s'observer dans la tranche d'âge des 20-29 ans. Par conséquent, la demande de logements étudiants pourrait décroître alors que la demande de logements avec services (par exemple, un ascenseur) et de copropriétés pourrait être stimulée par le vieillissement de la population.

En ce qui concerne les régions, une part importante de la croissance sera enregistrée dans la RMR de Montréal, en 2020. En effet, parmi les 32 000 nouveaux ménages prévus, 19 000 devraient s'installer dans la RMR de Montréal. Dans cette région, comme un peu partout au Québec, le nombre de ménages dont le principal soutien a entre 20 et 29 ans diminuera, alors que la croissance sera marquée pour les 65 ans et plus. Dans cette région, les résidents non permanents et les étudiants étrangers pourraient également accroître la demande de logements, surtout locatifs, au cours de la prochaine année. À noter que la demande de la part de cette population peut varier rapidement ce qui peut faire fluctuer les taux d'inoccupation.

Ailleurs en province, le nombre de ménages devrait rester assez stable pour la prochaine année au Bas-Saint-Laurent, au Saguenay-Lac-Saint-Jean et en Gaspésie-île-de-la-Madeleine avec des augmentations entre 0,1 et 0,2 %. Sur cinq ans, la faible hausse en Gaspésie se transformera en baisse de 0,3 %. La population commencera également à décroître au Bas-Saint-Laurent et au Saguenay-Lac-Saint-Jean dans quelques années si le scénario de référence s'avère exact.

Toutefois, le recul débutera plus tard de telle sorte que le nombre de ménages en 2024 demeura tout de même légèrement supérieur à celui de 2019. La Côte-Nord, pour sa part, se distingue négativement puisque la baisse de population a déjà débuté et le nombre de ménages devrait diminuer de 0,3 % entre 2019 et 2020 et de 2 % d'ici 2024.

Sinon, en Mauricie et en Abitibi-Témiscamingue, la croissance du nombre de ménages sera très modeste, soit moins de 0,5 % pour 2020 et entre 1 % et 1,4 % entre 2019 et 2024. Bref, l'évolution des prix au cours des prochaines années variera grandement selon le contexte démographique propre à chaque région.

Malgré les prévisions, les scénarios pourraient changer grandement selon l'évolution des seuils d'immigration. Aussi, particulièrement dans la grande région de Montréal, la demande de logements pourrait être plus élevée si le nombre de résidents non permanents et d'étudiants étrangers continue de grimper.

TAUX D'INTÉRÊT

Entre la mi-2017 et la fin 2018, la Banque du Canada a procédé à cinq hausses du taux directeur de 0,25 point de pourcentage pour atteindre 1,75 %. Depuis, l'institution a maintenu le statu quo et les perspectives sur les prochains mouvements de la BDC ont changé. Ainsi, les anticipations se sont modifiées ce qui a, entre autres, fait diminuer les taux de long terme. Qui plus est, au cours de la dernière année, plusieurs banques centrales sur la planète, dont la Réserve fédérale américaine (FED), ont diminué leur taux directeur parmi celles-ci à la Réserve fédérale américaine. Le changement de cap de la FED a grandement modifié les anticipations et donc les taux d'intérêt sur les marchés mondiaux. Ce changement a eu pour effet de réduire les taux d'intérêt de long terme au Canada et par conséquent, les taux hypothécaires 5 ans. Bref, le coût en intérêts pour un prêt à taux fixe 5 ans consenti en 2019 était généralement moindre qu'en 2018, ce qui a eu pour effet d'accroître la capacité d'emprunt des ménages. Les taux d'intérêt devraient demeurer bas en 2020 puisque le ralentissement économique mondial porte à croire que les banques centrales resteront très prudentes avec leur politique monétaire. Ainsi, les bas taux hypothécaires devraient continuer de favoriser l'acquisition de propriété au Québec.

RÉGLEMENTATION ET INCITATIF À L'ACHAT

Au cours des dernières années, la réglementation concernant les prêts hypothécaires s'est beaucoup resserrée pour, entre autres, calmer la croissance des prix à Vancouver et Toronto. Les très fortes hausses de prix étant maintenant chose du passé dans ces régions, les autorités n'ont plus d'intérêts à ralentir le marché immobilier. En fait, quelques nouvelles mesures annoncées en 2019 devraient plutôt stimuler la demande de logement. Par exemple, les gouvernements se sont entendus pour bonifier le régime d'accession à la propriété (RAP). Le plafond du montant des REER pouvant être retiré pour l'achat d'une première habitation est passé de 25 000 \$ à 35 000 \$. Une autre mesure qui pourrait avoir un impact sur la demande de propriétés est le nouveau programme de prêts participatifs visant à améliorer l'accès à la propriété des Canadiens lancé par la SCHL en automne dernier. Intitulé «Incitatif à l'achat d'une nouvelle propriété», celui-ci vise à réduire le fardeau hypothécaire des ménages et pourrait faire augmenter le prix que ceux-ci sont prêts à payer pour une demeure.

Au final, considérant le contexte canadien actuel, aucun autre resserrement des règles hypothécaires n'est à prévoir en 2020. En fait, la réglementation pourrait même s'alléger si les reculs de prix devenaient trop marqués dans certaines régions du Canada.

Même si la réglementation devait favoriser la demande en 2020, dans une région comme Montréal, la nouvelle offre pourrait être limitée par l'instauration de mesures restrictives. L'administration Plante souhaite rehausser les proportions de logements sociaux, abordables et/ou familiaux, et ce, pour 2021 dans les projets immobiliers. Or, ces nouvelles mesures pourraient faire diminuer le nombre de chantiers vu les coûts supplémentaires.

OFFRE - MISES EN CHANTIER ET LOGEMENTS INVENDUS

Comme la construction de nouvelles habitations requiert du temps, l'offre de propriétés est fixe à court terme. Dans un contexte de très forte demande, le manque d'habitations disponibles à la vente ou à la location exerce des pressions haussières sur le prix des propriétés. Un nombre de nouvelles unités inférieur à la demande est d'ailleurs ce qui a causé la forte augmentation des prix à Montréal cette année.

Afin d'avoir une idée des tendances sur le marché du neuf dans la province au cours de la prochaine année, trois indicateurs sont intéressants à analyser du côté de l'offre : le total des mises en chantier pour l'année en cours, le nombre de logements encore en construction, ainsi que l'inventaire de logements achevés et non écoulés en date de novembre 2019.

De janvier à novembre 2019, le nombre de mises en chantiers dans les RMR et agglomérations de 50 000 habitants et plus a atteint 8 149 dans le marché des logements en propriété-absolue et 7 515 dans celui de la copropriété. Cela représente respectivement des diminutions de 1 % et 14 % relativement à la même période un an plus tôt. Ces baisses se sont, entre autres, faites au profit du secteur locatif où le nombre de mises en chantier a bondi par rapport à 2018. En effet, au cours des onze premiers mois de l'année 2019, il y a eu 21 205 mises en chantier de logements locatifs dans les centres de 50 000 habitants et plus de la province. Il s'agit d'une augmentation de près de 35 % relativement à la même période un an plus tôt. Qui plus est, le nombre de mises en chantier d'unités locatives enregistré de janvier à novembre 2019 dépasse déjà ce qui avait été observé pour l'ensemble de l'année 2018 (18 102). Enfin, en 2018, selon les données publiées par la SCHL et compilées par l'Institut de la statistique du Québec, le taux d'inoccupation pour l'ensemble des centres de 10 000 habitants et plus au Québec était de 2,3 %, soit le plus bas taux observé depuis 2010. Le taux d'inoccupation pour l'année 2019, qui sera publié au cours des prochains mois, devrait rester faible compte tenu du contexte actuel. Ceci étant dit, la hausse de l'offre pourrait aider à contrer la pénurie de logements et donc améliorer la situation au cours des prochaines années. Entre-temps, l'état actuel du marché continuera fort probablement à favoriser la construction d'unités en 2020.

En novembre 2019, le nombre de logements en construction dans les RMR et les agglomérations de recensement d'au moins 50 000 habitants s'élevait à 4 487 pour la catégorie «propriétaire-absolue», à 11 900 pour les copropriétés et à 23 364 pour les appartements locatifs. Ces chiffres représentent respectivement des variations de +9 %, +1 % et +21 % par rapport à novembre 2018. Certaines de ces habitations seront achevées en 2020 et permettront alors d'augmenter le bassin de propriétés disponibles à la vente ou à la location.

Enfin, dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants, le stock de logements achevés et non écoulés pour les habitations détenues en propriété-absolute (principalement des maisons) s'est chiffré à 1 524 en novembre 2019, en hausse de 32 % relativement à la même période en 2018. À l'opposé, ce nombre s'est élevé à 1 695 du côté des copropriétés, ce qui représente une baisse de 31 % comparativement à novembre 2018. Dans un contexte de forte demande, il peut sembler étonnant que l'inventaire de logements dit pour «propriétaire-absolute» ait augmenté. Toutefois, il faut noter qu'en 2018 le nombre de propriétés invendues et achevées avait atteint le plus bas niveau des 10 dernières années. En 2019, la pression exercée par la demande de propriétés neuves semble avoir été un peu moins forte et l'offre a pu s'adapter. Ainsi, le nombre d'unités achevées et non écoulées est retourné plus près de sa moyenne historique.

CONCLUSION

Pour la prochaine année, le contexte démographique, le cadre réglementaire et les taux d'intérêt devraient continuer de stimuler la demande. Par contre, le ralentissement de la création de ménages et la croissance économique, qui devrait être moindre en 2020 qu'en 2019, limiteront les pressions sur le marché immobilier. Au final, la demande augmentera, mais de manière moins prononcée qu'en 2019. Bien entendu, il s'agit là d'un portrait provincial. Dans certaines régions la demande pourrait demeurer stable alors que dans la région de Montréal la croissance sera toujours au rendez-vous.

Du côté de l'offre, l'augmentation du nombre de propriétés non écoulées pourrait aider à limiter les pressions haussières sur les prix. Toutefois, le nombre de nouvelles constructions de copropriétés et de maisons a diminué par rapport à l'année précédente ce qui implique une plus faible croissance de l'offre de logement que l'année dernière. Ainsi, une hausse importante de la demande pourrait rapidement mettre le marché sous pression.

Le secteur du locatif risque, pour sa part, de bénéficier du regain majeur du nombre de mises en chantier. Cela pourrait aider à minimiser la pénurie de logements qui se traduit en taux d'inoccupation très faibles depuis 2 ans. Toutefois, l'effet pourrait se concrétiser seulement en 2020, puisque les mises en chantier prendront un certain temps avant de se transformer en unités locatives disponibles sur le marché.

Bref, la croissance des ventes et des prix sur le marché des unifamiliales et des copropriétés devrait être encore au rendez-vous en 2020. Toutefois, son ampleur pourrait être moindre qu'en 2019, surtout dans les régions où les croissances démographiques sont faibles. Dans la grande région de Montréal, la pression demeura assez forte, et ce, particulièrement pour les unifamiliales puisque peu de nouvelles unités sont ajoutées chaque année alors que la demande ne cesse de croître.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : blog.jlr.ca/publications

Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier





Une société d'Equifax

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

Ce document est publié par JLR inc.. JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. Ce document est fourni uniquement à titre informatif. Ce document ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être utilisé, ni interprété comme un avis juridique. Les informations dans cette publication sont fournies telles quelles, sans aucune déclaration, garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite. JLR inc. ne sera en aucun cas tenu responsable envers vous ou toute autre personne pour toute perte ou tout dommage résultant de, ou, lié à l'utilisation de cette présentation par vous ou toute autre personne. Les utilisateurs de cette publication informative devront consulter leur propre avocat pour obtenir des conseils juridiques.

RÈGLES D'UTILISATION

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 ».

©2019, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.