



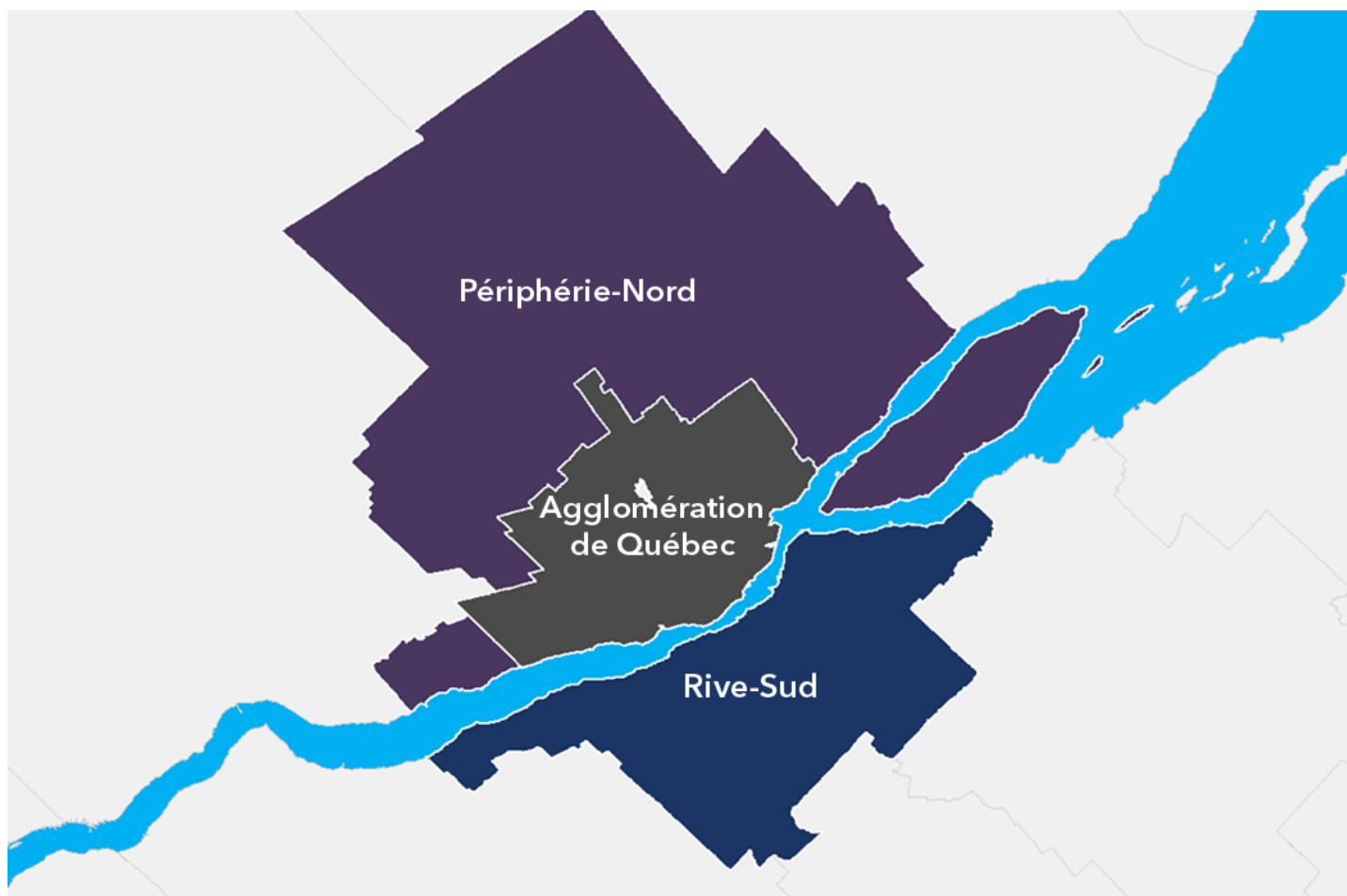
Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Portrait de l'immobilier dans la RMR de Québec

www.jlr.ca

DÉLIMITATION DES ZONES - RMR DE QUÉBEC



Secteurs	Villes incluses
Agglomération de Québec	L'Ancienne-Lorette, Québec et Saint-Augustin-de-Desmaures
Périphérie-Nord	L'Ange-Gardien, Boischatel, Château-Richer, Fossambault-sur-le-Lac, Lac-Beauport, Lac-Delage, Lac-Saint-Joseph, Neuville, Saint-François-de-l'Île-d'Orléans, Saint-Gabriel-de-Valcartier, Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans, Saint-Laurent-de-l'Île-d'Orléans, Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans, Sainte-Brigitte-de-Laval, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Sainte-Famille, Sainte-Pétronille, Shannon et Stoneham-et-Tewkesbury
Rive-Sud	Beaumont, Lévis, Saint-Antoine-de-Tilly, Saint-Henri et Saint-Lambert-de-Lauzon

FAITS SAILLANTS

- De janvier à octobre 2020, il y a eu 7568 transactions pour des maisons unifamiliales dans la RMR de Québec et 3368 ventes de copropriétés, soit une hausse respectivement de 22 % et de 12 % par rapport à la même période en 2019.
- Lors de la période analysée, les ventes de maisons ont augmenté de 32 % dans le secteur de la Périphérie-Nord et de 27 % dans celui de la Rive-Sud du Québec.
- Au cours des dix premiers mois de l'année, le prix médian des unifamiliales a atteint 275 000 \$ dans la RMR de Québec. En parallèle, celui des copropriétés a diminué par rapport à l'année dernière pour atteindre 210 000 \$, soit le même prix qu'en 2013.
- La Périphérie-Nord est le seul secteur de la RMR de Québec dans lequel le prix médian des copropriétés a crû (+2 %) lors des dix premiers mois de 2020 relativement à la même période en 2019.

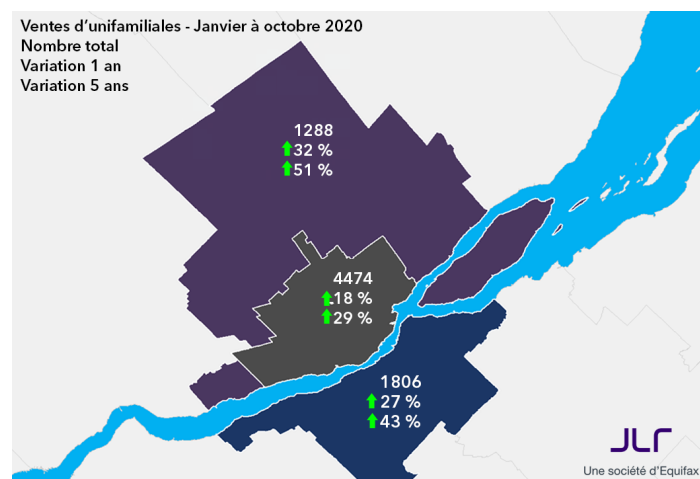
Les prix des maisons unifamiliales ont connu une croissance dans les trois secteurs de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec favorisés par une hausse de la demande pour les propriétés plus grandes. En parallèle, le prix des copropriétés a baissé dans deux des trois secteurs de la RMR. La divergence dans l'évolution des prix de ces deux types de logements s'explique, en grande partie, par la différence dans l'offre de propriétés disponibles avant et durant la pandémie. Ce portrait se concentre sur le marché immobilier de la RMR de Québec selon les données de ventes colligées par JLR, société d'Equifax, depuis le Registre foncier du Québec.

Tandis que la demande de maisons unifamiliales et de copropriétés augmente, l'offre pour ces deux types de propriétés diffère. Ainsi, l'offre de copropriétés demeure importante en raison des constructions massives qui ont eu lieu dans la dernière décennie et qui ont fait bondir l'inventaire. Le regain de la demande a permis de diminuer le nombre d'inscriptions en vigueur, mais ce dernier reste assez élevé ce qui a limité les hausses de prix jusqu'à maintenant. Toutefois, si la reprise des ventes se poursuit, la situation risque de changer.

Quant aux propriétaires de maisons unifamiliales, certains continuent d'être réticents à vendre leur propriété puisqu'ils ne souhaitent plus déménager en résidence de personnes âgées ou dans un logement plus petit étant donné les contraintes liées à la pandémie ce qui limite l'offre. Par conséquent, dans une majeure partie de 2020, le marché de l'unifamiliale a favorisé les vendeurs et les prix ont augmenté.

UNIFAMILIALES

De janvier à octobre 2020, selon les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR, une société d'Equifax, 7 568 maisons unifamiliales ont changé de main dans l'ensemble du territoire de la RMR de Québec, ce qui représente une hausse de 22 % par rapport à la même période en 2019, atteignant un nouveau record au cours des cinq dernières années. Ce résultat est supérieur à celui de l'ensemble de la province, où les ventes d'unifamiliales ont crû de 14 % depuis le début de l'année. Ceci témoigne non seulement de l'intérêt pour la région, mais aussi d'une offre plus grande avant la pandémie dans la RMR de Québec qu'ailleurs en province (surtout à Montréal). Lorsque peu de propriétés sont disponibles, la croissance des ventes est limitée, même si la demande augmente rapidement. L'analyse par secteur présente également une hausse des ventes de 32 % pour la Périphérie-Nord, de 27 % pour la Rive-Sud et de 18 % pour l'agglomération de Québec.

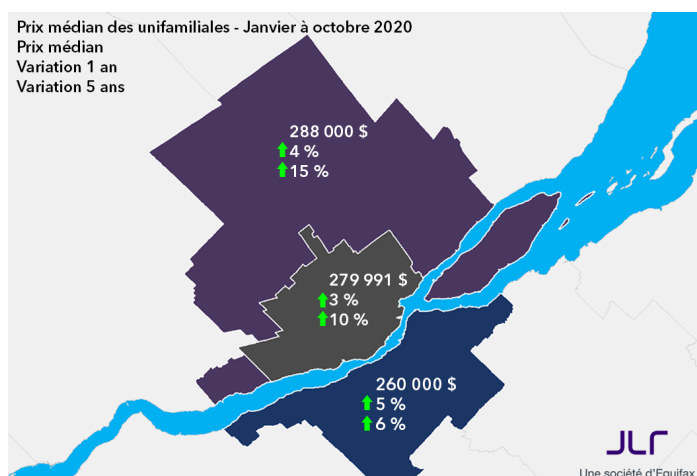


Le prix médian des maisons unifamiliales vendues dans l'ensemble de la RMR, quant à lui, a atteint 275 000 \$, entre le mois de janvier et octobre 2020, une hausse de 3 % par rapport à la même période en 2019. L'augmentation des prix pendant la période analysée est similaire pour les trois régions. Selon les données publiées par l'APCIQ, le nombre d'unifamiliales disponibles sur le marché a diminué au troisième trimestre de 2020. Cette tendance accroît donc le pouvoir des vendeurs ce qui renforce la hausse des prix.

La faible offre combinée à la forte demande peut surprendre étant donné la nature de la récession économique actuelle qui a affecté plusieurs emplois. Cette dernière diffère toutefois des récessions passées en touchant très fortement les emplois peu rémunérés tels que ceux des secteurs des services et du tourisme. Les mises à pied ont donc touché grandement des ménages qui sont habituellement moins susceptibles, vu leur faible salaire, d'acquérir une résidence unifamiliale. Ainsi, les pertes d'emploi ont eu peu d'impact sur la demande de maisons.

D'un autre côté toutefois, un segment important des travailleurs a connu peu de perturbation de leurs revenus et a vu ses besoins d'espace s'accroître. Par conséquent, à court terme, le marché de l'unifamiliale pourrait continuer de croître étant donné qu'un grand nombre de ménages peuvent profiter des faibles taux d'intérêt pour acquérir une propriété répondant mieux à leur nouveaux besoins.

À plus long terme, la persistance de la crise sanitaire pourrait avoir des répercussions sur des secteurs et des emplois qui, jusqu'à présent, n'ont pas été touchés par le virus et donc faire ralentir la demande. Ceci étant dit, l'intérêt accru pour les unifamiliales comparativement aux copropriétés devrait perdurer.

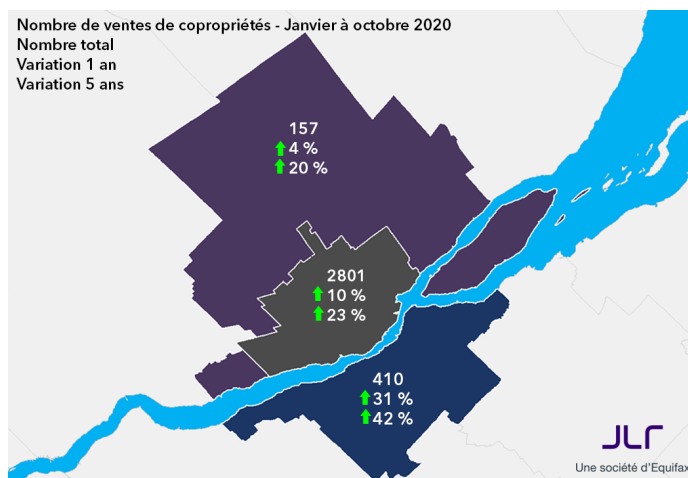


COPROPRIÉTÉS

Au cours des dix premiers mois de l'année, 3 368 copropriétés ont été vendues dans la RMR de Québec, soit une augmentation de 12 % par rapport à la même période en 2019. Malgré la pandémie, les ventes dans ce marché continuent de croître dans les trois secteurs analysés de la RMR : la Périphérie-Nord +4 %, la Rive-Sud +31 %, l'agglomération de Québec +10 %. Cette croissance des ventes s'accompagne d'une réduction des inscriptions en vigueur de 19 % au troisième trimestre de 2020 selon les données publiées par l'APCIQ, ce qui, à moyen terme, effectuera une pression à la hausse sur les prix.

La croissance des ventes de copropriétés lors des dix premiers mois de 2020 relativement à la même période en 2015 atteint 25 %. Les nombreuses nouvelles constructions au début de la dernière décennie sont la cause de l'inventaire élevé de copropriétés qui a permis, lors du regain de la demande, aux ventes de grimper rapidement tout limitant la croissance des prix.

Par ailleurs, avec la tendance croissante du travail à domicile, la proximité du lieu de travail devient un facteur moins déterminant pour les acheteurs. En conséquence, à long terme, les nouvelles constructions pourraient évoluer vers le développement d'unités plus grandes, avec plus de chambre à coucher, et plus loin du centre-ville dans le but de répondre aux nouvelles préférences des acheteurs, tout en permettant de limiter les coûts. Cette tendance sera à surveiller au cours des prochaines années.

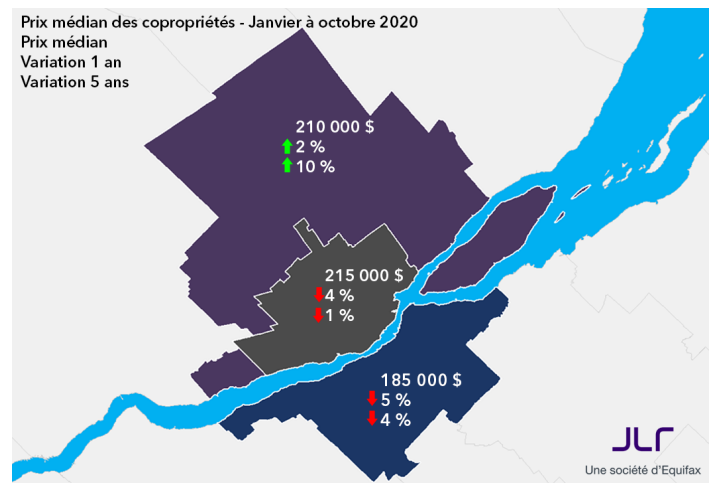


L'inventaire encore élevé de copropriétés a contribué à une chute des prix dans la RMR de Québec avec un prix médian au plus bas historiquement depuis 2013. Ce dernier a atteint 210 000 \$, un montant inférieur de 5 % à celui enregistré au cours de la même période un an plus tôt. Toutefois, un effet de composition explique partiellement cette baisse de prix qui est plus forte que dans les trois sous-régions distinctement. Une plus grande proportion des transactions effectuées en 2020 proviennent de la Rive-Sud, or, les prix dans cette sous-région sont moins élevés, ce qui a donc eu un impact baissier sur le prix médian relativement à 2019.

La Périphérie Nord (+2 %) est le seul secteur où une hausse des prix par rapport aux dix premiers mois de 2019 a été enregistrée. Dans l'agglomération de Québec, sous-région où la proportion de transactions est la plus importante, les prix ont diminué de 4 %, ce qui a également eu un impact baissier sur le prix médian de la RMR de Québec. Ce dernier est inférieur à celui enregistré dans la province pour les dix premiers mois de 2020 (270 000 \$). Les statistiques provinciales sont fortement influencées par la RMR de Montréal, région où le prix des copropriétés est le plus élevé.

L'acquisition de copropriétés à titre d'investissement en immobilier locatif est devenue moins attrayante étant donné la forte diminution du nombre d'immigrants, de résidents non permanents et d'étudiants depuis le début de la pandémie. Comme les nouveaux immigrants ont généralement tendance à être locataires au cours de leurs premières années de résidence, l'ouverture future des frontières pourrait augmenter l'attrait pour ce type d'investissement vers la fin 2021.

Si la hausse des ventes se poursuit, la région de Québec pourrait renouer avec les hausses de prix des copropriétés au cours des prochains trimestres.



Malgré les conséquences négatives de la pandémie sur l'économie, le marché du logement de la RMR de Québec s'est montré vigoureux au cours des dix premiers mois de 2020. La croissance des ventes s'est accélérée, aidée par de faibles taux d'intérêt, de nombreux programmes d'aide gouvernementale et un changement dans les besoins des consommateurs.

Grâce à différentes politiques publiques, le gouvernement a réussi à limiter la hausse du taux de chômage sur une longue période. En effet, selon les données publiées par Statistique Canada, le taux de chômage a légèrement augmenté de 0,4 % dans la RMR de Québec par rapport à son niveau avant la pandémie.

La progression des revenus en 2020 a été affaiblie par le ralentissement économique et les mesures prises par le gouvernement pour contrôler la pandémie. Néanmoins, les mesures fiscales telles que l'aide au chômage, la PCU et les reports de six mois sur les paiements hypothécaires pour les emprunteurs en difficulté dans les premiers mois de la crise sanitaire ont contribué à limiter les problèmes financiers des ménages et donc le nombre de résidences mises en vente à la suite d'un non-paiement de leur hypothèque. Cet aspect a donc favorisé une offre réduite. Ceci étant dit, avec les mesures qui se terminent ou qui prendront fin au cours de la prochaine année, certains propriétaires pourraient peiner à acquitter leurs engagements financiers en 2021, ce qui ajoutera probablement quelques unités dans le marché mais ne devrait pas mener à un retournement important de la situation. Bien sûr, tout ça dépend de l'évolution de la pandémie et des mesures d'aide, ce qui demeure très incertain.

La croissance démographique joue un rôle important sur le marché du logement, surtout à long terme. La population du Québec continue de croître, mais le taux de croissance n'est pas constant. Selon les données publiées par Statistiques Canada, au deuxième trimestre de 2019, le taux de croissance était d'environ 0,43 %. Au deuxième trimestre de 2020, celui-ci était en diminution de 0,03 %, une baisse probablement causée par la pandémie. Cette faible croissance a limité la demande de logements, principalement dans le secteur du locatif, puisque les nouveaux arrivants optent généralement pour ce type d'habitation à leur arrivée. Cependant, de nouveaux candidats vaccins prometteurs de Pfizer, Moderna et AstraZeneca pourraient contribuer à la reprise de l'immigration et à la croissance démographique à long terme, et aussi, à une reprise économique forte.

Dans l'ensemble, le marché immobilier devrait rester vigoureux au cours des prochains mois, compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêt, d'un bon taux d'épargne pour de nombreux ménages, et d'une demande croissante d'espace supplémentaire. Toutefois, il pourrait y avoir un ralentissement en cas de réduction importante de l'aide publique, de mises en vente de propriétés à la suite de non-paiements hypothécaires et de factures d'impôts qui pourraient être difficiles à payer au début du printemps. Si le marché immobilier en 2020 a surpris par sa vigueur, l'année 2021 pourrait également nous surprendre. Alors que l'année devrait débuter en force, il est difficile de dire comment la situation évoluera plus tard dans l'année, car beaucoup de facteurs restent à déterminer.

MÉTHODOLOGIE

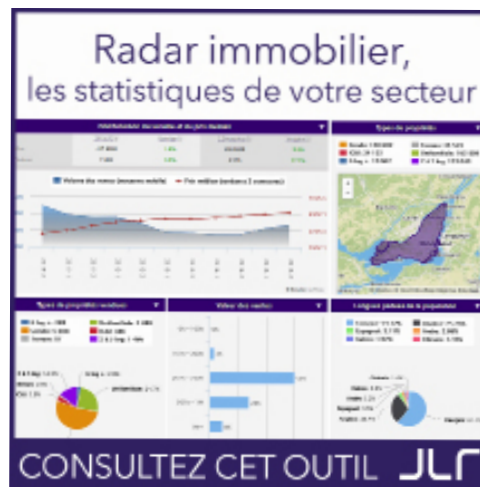
Certaines régions comptent trop peu de valeur pour obtenir des statistiques fiables. Le seuil minimal exigé est de 30 transactions afin de calculer le prix médian. Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées pour les calculs statistiques. Ainsi, les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples ne sont pas incluses dans les statistiques rapportées dans cette étude.

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 ».

©2020, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.