

COMMUNIQUÉ
Pour diffusion immédiate

L'appréciation des prix dans la région du Grand Montréal supérieure à la moyenne nationale pour la première fois en sept ans

- *Le marché immobilier montréalais fait meilleure figure que la majorité des marchés étudiés à l'échelle nationale*
- *L'ouest de Montréal parmi les régions où les prix s'apprécient le plus au pays, avec une hausse de 15,3 pour cent*
- *Royal LePage prévoit que le prix d'une propriété dans la région du Grand Montréal s'appréciera de 1,8 pour cent au troisième trimestre de 2018*

MONTREAL, le 10 juillet 2018 – Selon l'Étude sur le prix des maisons et les prévisions du marché de Royal LePage publiée aujourd'hui, la région du Grand Montréal a enregistré au deuxième trimestre 2018 une hausse de 5,9 pour cent du prix de l'agrégat¹ des propriétés, d'une année sur l'autre, pour atteindre 391 224 \$. Cette croissance est supérieure à la moyenne nationale, qui se situe à 2,0 pour cent ce trimestre, une première depuis le deuxième trimestre 2011², lors duquel l'appréciation des prix des maisons dans le Grand Montréal s'établissait à 6,4 pour cent, contre 4,7 pour cent à l'échelle nationale.

Pesant dans l'équation, l'appréciation des prix dans plusieurs marchés de la région du Grand Toronto et du Grand Vancouver a connu un déclin ce trimestre d'une année à l'autre.

« Les assises solides de l'économie québécoise et un marché de l'emploi robuste ont continué de favoriser la demande au deuxième trimestre, ce qui a entraîné une hausse des prix et contribué à la stabilité générale du marché immobilier montréalais », explique Dominic St-Pierre, directeur principal, Royal LePage, pour la région du Québec. « À travers tous les segments de marché, les vendeurs tirent leur épingle du jeu devant la pénurie de propriétés à vendre sur l'île de Montréal », poursuit-il.

Le Québec continue d'afficher des taux de chômage historiquement bas, ce qui se traduit par une progression salariale. Depuis novembre 2017, les revenus hebdomadaires dans la province ont crû plus rapidement que dans toute autre province canadienne, et en avril 2018, ont augmenté de 3,7 pour cent sur 12 mois.³ De plus, lors du premier trimestre 2018, la migration inter-provinciale du Québec a atteint la baisse la moins importante depuis 2010. « Si l'économie québécoise demeure aussi forte, le Québec pourrait stopper la perte de population aux autres provinces, et accentuer davantage la demande pour l'immobilier et la hausse des prix », affirme

¹ L'agrégat des prix est calculé à partir de la moyenne pondérée de la valeur médiane de trois types de propriétés dans les régions ciblées par l'Étude. Les données sont fournies par RPS Solutions pour propriétés résidentielles.

² Selon les données historiques recueillies par RPS Solutions pour propriétés résidentielles

³ Statistique Canada: Emploi, rémunération et heures de travail, avril 2018 <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/180628/dq180628a-fra.htm?HPA=1>

M. St-Pierre.

M. St-Pierre estime par ailleurs que l'inventaire de propriétés disponibles devrait s'amenuiser de plus belle pendant la deuxième moitié d'année, pour ensuite se stabiliser au cours de 2019.

En ventilant par type de propriété, le prix médian des maisons à deux étages a poursuivi sa croissance de 7,7 pour cent lors du deuxième trimestre 2018 par rapport à la même période en 2017, pour atteindre 492 828 \$, tandis que le prix médian des maisons de plain-pied a enregistré une augmentation de 4,5 pour cent d'une année sur l'autre, se hissant à 308 249 \$. Pendant la même période, le prix des appartements en copropriété a pour sa part connu une hausse de 3,0 pour cent du prix médian, s'établissant à 315 192 \$.

L'Ouest de Montréal consolide sa popularité

L'Ouest de l'île a affiché les augmentations de prix les plus importantes dans le segment des maisons à deux étages pour un deuxième trimestre consécutif. En effet, les prix dans ce segment ont connu une hausse de 18,8 pour cent (570 778 \$) au deuxième trimestre de 2018 par rapport au deuxième trimestre 2017.

« L'avantage d'acheter dans l'ouest de l'île est que le secteur demeure abordable, mais l'on s'attend qu'il prenne continuellement de la valeur avec la construction du Réseau express métropolitain (REM). Jusqu'ici, le secteur avait été plutôt mal desservi par le transport en commun », souligne M. St-Pierre. « Par ailleurs, certains propriétaires pourraient choisir d'attendre d'être plus près de la fin construction du REM pour mettre leur maison en vente, afin d'attirer plus d'acheteurs et possiblement accroître la valorisation de leur propriété. »

La demande résidentielle dans l'ouest de l'île a pour conséquence de pousser les prix à la hausse, ce qui amène près du quart des maisons à changer de mains à un prix au-dessus du prix demandé⁴.

« Cette tendance de surenchère touche particulièrement les maisons à deux étages et de plain-pied, mais elle pourrait toucher le segment des condos dans les prochains mois », suggère M. St-Pierre.

L'Étude indique aussi que les ventes des maisons de plain-pied ont connu une hausse de 2,8 pour cent au deuxième trimestre 2018 par rapport à la même période en 2017, tandis que celles d'appartements en copropriété ont augmenté de 12,4 pour cent au cours de la même période. Les ventes de maisons à deux étages sont demeurées stables avec une légère baisse de 2,2 pour cent.

Les impacts des resserrements hypothécaires s'accroissent

L'entrée en vigueur de la simulation de crise à l'intention de tous les acheteurs en janvier dernier a poussé de nombreux acheteurs à rapidement conclure des transactions en première moitié d'année.

⁴ Fenêtre sur le marché, Fédération des chambres immobilières du Québec, mai 2018.

« Beaucoup d'acheteurs ont devancé leur décision d'acquérir une propriété en se faisant pré-qualifier en fin d'année 2017 évitant ainsi l'application de la simulation de crise pour leur prêt hypothécaire, et ce, même s'ils avaient plus de 20 pour cent de mise de fond », explique M. St-Pierre. « Cet afflux d'acheteurs sur le marché, combiné avec une baisse de l'inventaire depuis plusieurs trimestres consécutifs, avait fait augmenter les ventes de manière substantielle au premier trimestre 2018. Ce phénomène s'est poursuivi au mois d'avril, mais s'est atténué en mai et juin. »

Surveillance des acheteurs étrangers

Le gouvernement du Québec a tout récemment adopté le projet de loi 150⁵ qui contient des mesures de surveillance des acheteurs étrangers qui lui permettra de mettre en oeuvre des mécanismes de suivi des transactions immobilières faites par les acheteurs étrangers d'ici la fin de 2018.

« Ces mesures ne sont en aucun cas coercitives et ne visent pas à pénaliser les acheteurs étrangers comme c'est le cas à Vancouver ou Toronto », explique M. St-Pierre. Selon lui, cette démarche permettra d'avoir l'heure juste par l'entremise de données de transactions, mais il rappelle également que la proportion d'acheteurs étrangers à Montréal demeure beaucoup moindre que dans les deux autres grandes métropoles canadiennes.

Prévisions

En vue du troisième trimestre de 2018, Royal LePage prévoit que les prix des propriétés s'apprécieront de 1,8 pour cent sur une base trimestrielle, passant à 398 220 \$, comparativement au deuxième trimestre 2018.

« De nombreux facteurs affecteront le marché immobilier au cours des trois prochains mois de 2018, y compris la décision de la Banque du Canada de hausser ou non, le 11 juillet prochain, son taux directeur », estime M. St-Pierre. « Le suspense engendré par l'administration américaine entourant l'Accord sur le libre-échange nord-américain (ALENA) et la croissance moins forte que prévue du niveau d'inflation au pays pourraient faire pencher vers un maintien des taux en juillet et diminuer la pression sur les consommateurs jusqu'à la prochaine hausse », conclut M. St-Pierre.

Données de l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage Région du Grand Montréal - 2^e trimestre de 2018

⁵ Projet de loi no 150 (2018, chapitre 18) - Loi visant l'amélioration des performances de la Société de l'assurance automobile du Québec, favorisant un meilleur encadrement de l'économie numérique en matière de commerce électronique, de transport rémunéré de personnes et d'hébergement touristique et modifiant diverses dispositions législatives

Maison à deux étages			
	Prix médian T2 2018	Variation d'un T1 2018 – T2 2018 (%)	Variation T2 2017 – T2 2018 (%)
Laval	430 078 \$	1,6 %	6,2 %
Montréal centre	694 463 \$	3,0 %	10,5 %
Montréal est	477 190 \$	-1,6 %	-2,9 %
Montréal ouest	570 778 \$	2,9 %	18,8 %
Rive-Nord de Montréal	387 152 \$	0,7 %	5,9 %
Rive-Sud de Montréal	433 335 \$	0,3 %	6,3 %
Grand Montréal	492 828 \$	1,3 %	7,7 %

Maison de plain-pied			
	Prix médian T2 2018	Variation d'un T1 2018 – T2 2018 (%)	Variation T2 2017 – T2 2018 (%)
Laval	315 096 \$	0,9 %	3,4 %
Montréal centre	467 912 \$	1,9 %	2,9 %
Montréal est	345 361 \$	0,0 %	4,5%

Montréal ouest	393 982 \$	2,2 %	9,2 %
Rive-Nord de Montréal	268 236 \$	0,2 %	2,8 %
Rive-Sud de Montréal	304 697 \$	1,5 %	5,7 %
Grand Montréal	308 249 \$	1,0%	4,5%

Appartement en copropriété/appartement			
	Prix médian T2 2018	Variation d'un T1 2018 – T2 2018 (%)	Variation T2 2017 – T2 2018 (%)
Laval	244 045 \$	0,4 %	-2,5 %
Montréal centre	383 028 \$	1,1%	4,1 %
Montréal est	288 463 \$	2,3 %	3,5 %
Montréal ouest	274 225 \$	0,3%	2,3 %
Rive-Nord de Montréal	221 709 \$	-0,6 %	1,3 %
Rive-Sud de Montréal	234 312 \$	1,3 %	1,3 %
Grand Montréal	315 192 \$	1,1 %	3,0 %

Agrégat

	Prix médian T2 2018	Variation d'un T1 2018 – T2 2018 (%)	Variation T2 2017 – T2 2018 (%)
Laval	356 524 \$	1,3 %	4,1 %
Montréal centre	497 438 \$	2,1 %	7,1 %
Montréal est	381 701 \$	-0,2 %	0,0 %
Montréal ouest	484 128 \$	2,5 %	15,3 %
Rive-Nord de Montréal	309 962 \$	0,4 %	4,2 %
Rive-Sud de Montréal	353 051 \$	0,8 %	5,5 %
Grand Montréal	391 224 \$	1,2 %	5,9 %

*Les données présentées dans les tableaux ci-dessus pourraient ne pas correspondre à celles reportées antérieurement pour la même période, étant donné des mises à jour de marché ultérieures.

À propos de l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage

L'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage présente des renseignements sur les trois types d'habitation les plus courants au Canada, dans les 53 plus grands marchés immobiliers au pays. Les valeurs des maisons présentées dans l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage sont fondées sur la Synthèse du marché immobilier canadien de Royal LePage, un document produit chaque trimestre à l'aide des données de l'entreprise, en plus des données analytiques de sa société sœur, RPS Solutions pour propriétés résidentielles, la source de confiance pour les renseignements et les analyses sur le secteur immobilier résidentiel au Canada. Les commentaires sur l'immobilier et les prévisions quant aux valeurs sont fournis par des spécialistes en immobilier résidentiel de Royal LePage à partir de leurs opinions et de leur connaissance du marché.

À propos de Royal LePage

Au service des Canadiens depuis 1913, Royal LePage est le premier fournisseur au pays de services aux agences immobilières, grâce à son réseau de 18 000 professionnels de



l'immobilier répartis dans 600 bureaux partout au Canada. Royal LePage est la seule entreprise immobilière au Canada à posséder son propre organisme de bienfaisance, la Fondation Un toit pour tous de Royal LePage, qui vient en aide aux centres d'hébergement pour femmes et enfants ainsi qu'aux programmes éducatifs visant à mettre fin à la violence familiale. Royal LePage est une société affiliée de Brookfield Real Estate Services inc., entreprise inscrite à la Bourse de Toronto sous le symbole « TSX:BRE ».

Pour en savoir davantage, veuillez consulter le site www.royallepage.ca

– 30 –

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Lambert Guilbault
Kaiser Lachance Communications
514 677-5978
Lambert.guilbault@kaiserlachance.com