

Royal LePage revoit ses prévisions de prix des maisons à la hausse, après une solide première moitié d'année

- *Le prix des maisons dans la région du Grand Montréal devrait croître de 4,5 % d'ici au quatrième trimestre de 2019.*
- *Le marché immobilier du Grand Montréal enregistre une 12^{ème} hausse trimestrielle consécutive des prix au-dessus de 4 % ce trimestre.*
- *La demande provenant des acheteurs étrangers commence à avoir un impact tangible sur le marché immobilier montréalais.*

MONTREAL, le 10 juillet 2019 – Selon l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage publiée aujourd'hui, le marché immobilier de la région du Grand Montréal continue de s'accélérer, alors que l'on s'attendait à un éventuel ralentissement de l'appréciation des prix vers la moitié de l'année. Au deuxième trimestre 2019, le Grand Montréal a d'ailleurs répété pour le quatrième trimestre d'affilée un taux d'appréciation plus élevé que le Grand Toronto et le Grand Vancouver, avec une augmentation des prix de l'agrégat¹ de 5,8 %, pour atteindre 410 828 \$.

« *Le marché du Grand Montréal surclasse depuis plusieurs trimestres les taux d'augmentation des prix de Toronto et de Vancouver, mais il faut replacer les données en perspective, puisque les maisons demeurent de loin plus abordables ici, note Dominic St-Pierre, vice-président et directeur général de Royal LePage pour la région du Québec. Si l'on appliquait le même taux d'appréciation à Montréal pour les années à venir et que l'on considérait un instant que les prix à Toronto et à Vancouver restaient les mêmes, il prendrait 13 ans à Montréal pour rattraper Toronto, et 19 ans pour Vancouver* », explique-t-il.

Poursuivant sur la dynamique du trimestre précédent, le segment des maisons à deux étages a continué à être le segment s'étant le plus apprécié ce trimestre dû au faible inventaire. Leur prix médian a crû de 6,1 % d'une année sur l'autre pour atteindre 516 820 \$ lors du deuxième trimestre 2019. Durant la même période, le prix médian d'une maison de plain-pied a augmenté de 5,7 % d'une année sur l'autre pour atteindre 325 730 \$. Le segment des appartements en copropriété a lui aussi connu une appréciation soutenue de 5,1 %, portant le prix médian à 331 721 \$.

« *En regardant l'appréciation actuelle rapide et soutenue du marché montréalais, comparativement aux autres marchés nationaux, il serait tentant de parler d'une flambée des prix semblable à celle qui a touché Vancouver il y a trois ans, puis Toronto, explique M. St-Pierre.*

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

Cependant, les taux d'appréciation qu'ont connu les deux métropoles ontarienne et britannico-colombienne avaient alors atteint des augmentations au-dessus de 25 %, ce qui est loin d'être le cas à Montréal. »

En effet, les augmentations de prix montraient un pic d'abord dans le Grand Vancouver lors du deuxième trimestre de 2016, à 27,3 % d'appréciation de son agrégat d'une année à l'autre, suivie par le Grand Toronto, enregistrant une pointe à 25,3 % au deuxième trimestre de 2017. De son côté, le Grand Montréal, qui depuis trois ans enregistre des taux d'appréciation se situant dans une fourchette allant de 3,4 % à 6,1 % d'augmentation, toujours d'une année sur l'autre, tout type de propriété confondu, est donc bien loin de ses consocieurs.

Un effet perceptible des acheteurs étrangers pour la première fois

À Montréal, les plus récentes données indiquent que la part d'acheteurs étrangers dans la région est passée d'un ratio marginal de moins de 2 % il y a quelques années à 3,4 % en avril 2018². Les experts de Royal LePage remarquent aussi que l'intérêt provenant de ces acheteurs dépasse aujourd'hui les zones du centre de l'île, autrefois la principale cible de ces derniers.

Au-delà de l'augmentation récente du nombre d'acheteurs étrangers, Royal LePage analyse que d'autres facteurs viendront stimuler le marché et redessiner à l'avenir les réalités immobilières.

« La demande immobilière sur le marché du Grand Montréal est accentuée par des facteurs économiques structurels, comme les bas taux d'intérêt qui perdurent et le développement d'infrastructures de transport en commun; ainsi que conjoncturels, comme le plein emploi et l'augmentation du nombre d'acheteurs étrangers. Tout cela, conjugué au fait que les prix demeurent somme toute abordables crée un environnement propice à une forte demande », analyse M. St-Pierre.

D'après Royal LePage, cela viendra accélérer les mouvements vers les banlieues, notamment dans des villes comme Brossard, qui ont fait grandir une génération de milléniaux habitués à se déplacer, et qui risque de prendre encore davantage de valeur dans les années à venir face à la demande grandissante et aux augmentations de prix en ville. Les temps de trajet domicile-travail seront voués à s'allonger. C'est en cela que le phénomène, qui devrait toucher principalement les jeunes familles, sera certainement soutenu par l'arrivée du REM, qui tout en facilitant le transport, pourrait stimuler des hausses de prix isolées aux alentours des futures stations du REM en banlieue de Montréal.

L'est et le centre, les quartiers qui enregistrent la plus forte appréciation

Montréal Est a enregistré ce trimestre le taux d'appréciation de l'agrégat le plus élevé (8,3 %), suivi du Centre (8,2 %). Le prix des maisons à deux étages a observé la plus forte appréciation dans l'est et dans le centre ce trimestre d'une année sur l'autre, s'élevant respectivement de 10,4 % et 10,8 %. Inversement, le prix d'une maison à deux étages dans l'ouest de la ville a diminué de 1,6 %, s'inscrivant dans une légère correction ponctuelle venant stabiliser les prix. L'ouest

² Source: JLR Solutions foncières, Portrait des acheteurs étrangers dans la région administrative de Montréal, Mars 2019

reste la zone où les maisons de plain-pied se sont le plus appréciées, enregistrant une hausse de prix de 12,3 % d'une année sur l'autre lors du deuxième trimestre 2019. Du côté des appartements en copropriété, c'est dans l'est de la ville où le prix médian a observé la plus grande appréciation, augmentant de 6,4 %, suivie de la Rive-Sud où les prix ont grimpé de 5,6 % lors du deuxième trimestre 2019, comparativement à la même période l'année précédente.

Royal LePage revoit ses prévisions pour 2019

Lors de ses prévisions du marché de décembre 2018, Royal LePage prévoyait que le prix de l'agrégat ferait un bond de 3 % à la fin de l'année 2019, jugeant que la croissance ralentirait en moitié d'année. Bien que les deux derniers trimestres de l'année soient typiquement moins actifs, Royal LePage révisé ses prévisions 2019 avec une croissance prévue des prix de 4,5 % dans la région du Grand Montréal, observant la constance du marché actuel.

Parmi les facteurs économiques pouvant dynamiser le marché immobilier, la mise en application, en septembre prochain, de l'aide fédérale pour les premiers acheteurs devrait être bénéfique dans des marchés comme Montréal, dont les prix sont plus en phase avec le montant accordé (plafond de 480 000 \$) et où les premiers acheteurs seront les plus susceptibles de requérir à ces mesures dû à la hausse continue des prix et de la demande.

Les tensions commerciales continuent de peser sur la confiance des consommateurs et la santé du marché immobilier. Une récente détente dans les relations sino-américaines, et un portrait de l'emploi plus performant que prévu à la mi-année a amorti en quelque sorte le discours de récession potentielle au sud de la frontière. Bien qu'une baisse de taux par la réserve fédérale américaine demeure une possibilité, un geste similaire par la Banque du Canada est moins probable. Des taux plus bas chez nos voisins du sud et une économie américaine plus forte auraient des retombées positives sur les exportations ainsi que la confiance des consommateurs et des entreprises.

« La confiance des consommateurs envers l'économie demeure forte dans notre marché, conclut Dominic St-Pierre. Aux côtés de la mise en application de l'aide fédérale à la rentrée, le maintien du taux d'intérêt directeur viendrait soutenir l'achat durant cette phase de croissance des prix. »

Données de l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage Région du Grand Montréal - 2^{ème} trimestre de 2019

Maisons à deux étages			
	Prix médian T2 2019	Variation T1 2019 – T2 2019 (%)	Variation T2 2018- T2 2019 (%)

Laval	445 528 \$	0,2 %	3,1 %
Montréal centre	742 802 \$	1,4 %	10,8 %
Montréal est	549 942 \$	3,3 %	10,4 %
Montréal ouest	542 170 \$	-2,6 %	-1,6 %
Montréal (Rive-Nord)	391 873 \$	-0,2 %	4,4 %
Montréal (Rive-Sud)	461 157 \$	0,0 %	5,8 %
Grand Montréal	516 820 \$	0,4 %	6,1 %

Maisons de plain-pied			
	Prix médian T2 2019	Variation T1 2019 – T2 2019 (%)	Variation T2 2018- T2 2019 (%)
Laval	328 814 \$	0,9 %	4,0 %
Montréal centre	500 688 \$	3,2 %	8,3 %
Montréal est	361 098 \$	-0,9 %	4,2 %
Montréal ouest	437 687 \$	5,1 %	12,3 %
Montréal (Rive-Nord)	281 350 \$	1,6 %	4,5 %
Montréal (Rive-Sud)	321 896 \$	1,6 %	5,7 %

Grand Montréal	325 730 \$	1,7 %	5,7 %
-----------------------	-------------------	--------------	--------------

Appartements en copropriété			
	Prix médian T2 2019	Variation T1 2019 – T2 2019 (%)	Variation T2 2018- T2 2019 (%)
Laval	255 683 \$	0,8 %	3,9 %
Montréal centre	404 509 \$	1,3 %	5,5 %
Montréal est	311 201 \$	0,9 %	6,4 %
Montréal ouest	274 254 \$	0,7 %	-1,0 %
Montréal (Rive-Nord)	226 329 \$	-1,6 %	2,4 %
Montréal (Rive-Sud)	248 367 \$	1,7 %	5,6 %
Grand Montréal	331 721 \$	1,0 %	5,1 %

Agrégat			
	Prix médian T2 2019	Variation T1 2019 – T2 2019 (%)	Variation T2 2018- T2 2019 (%)
Laval	370 006 \$	0,5 %	3,5 %
Montréal centre	528 989 \$	1,4 %	8,2 %

Montréal est	424 984 \$	2,0 %	8,3 %
Montréal ouest	476 248 \$	-0,8 %	1,1 %
Montréal (Rive-Nord)	318 403 \$	0,4 %	4,2 %
Montréal (Rive-Sud)	373 708 \$	0,7 %	5,8 %
Grand Montréal	410 828 \$	0,9 %	5,8 %

**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 63 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 plus 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 www.royallepage.ca

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :



Chloé Lebouc
Kaiser Lachance Communications
514 662-3547
chloe.lebouc@kaiserlachance.com