

Aperçu au Canada

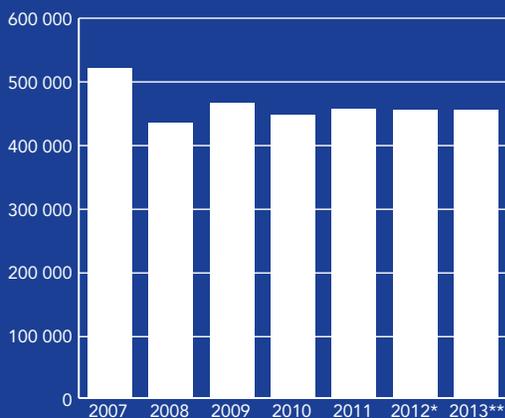
La plupart des marchés canadiens ont connu un bon départ en 2012 sur le plan de l'activité immobilière, laquelle s'est estompée en raison du resserrement des règles hypothécaires et des préoccupations liées à la crise de la dette européenne qui ont freiné la demande. Néanmoins, le nombre de propriétés vendues au pays devrait atteindre 454 000 unités, un rendement légèrement en deçà de la tendance favorable de l'an dernier, mais qui correspond aux années précédentes. Malgré les vents contraires, le prix moyen des habitations canadiennes devrait égaler celui de 2011 à 364 000 \$. Des inégalités régionales ont une fois de plus été observées; les marchés de l'Alberta, de la Saskatchewan, de la Nouvelle-Écosse, du Québec et de Terre-Neuve-et-Labrador ont affiché une augmentation des ventes d'unités, Calgary (13,5 %) et Regina (8 %) ayant ouvert le bal. La hausse des prix a également varié, la plus forte progression étant survenue à Regina (8 %), suivie de Hamilton-Burlington, du Grand Toronto et de Fredericton à 7 %, et de Saskatoon (6,5 %). Cinq marchés devraient afficher une tendance à la baisse en 2012. Le marché immobilier le plus dispendieux au Canada — le Grand Vancouver — connaîtra une baisse des prix des habitations



de 6 % pour atteindre 735 000 \$, tandis que l'on prévoit un recul plus modeste de 4 % pour Moncton (166 000 \$) et de 2,5 % pour Victoria (486 000 \$). Des baisses nominales de 1 % sont prévues pour Kelowna (400 000 \$) et Saint John (175 500 \$). La faiblesse des taux d'intérêt a permis de soutenir les achats de propriétés pendant une bonne partie de 2012, les premiers et deuxièmes acheteurs ayant évolué en tandem.

Le caractère abordable des propriétés a occupé une place importante dans de nombreux marchés, alors que les acheteurs visaient à maximiser leur argent durement gagné. La demande pour les premières maisons à un prix inférieur à la moyenne s'est avérée particulièrement vigoureuse, entraînant une baisse de l'offre en début d'année et du coup, une pression à la hausse sur les prix. Les ventes de copropriétés, bien que solides au début de l'année, ont nettement reculé avec l'augmentation de l'offre en milieu d'année. Le marché haut de gamme est demeuré incroyablement résilient, les ventes de maisons de luxe ayant nettement surpassé les niveaux de 2011 dans la plupart des marchés analysés.

CANADA
Ventes résidentielles 2007 – 2013

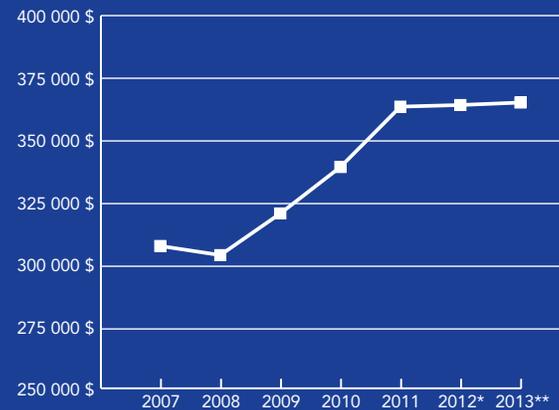


*Estimation **Prévisions
Source : RE/MAX, ACI

L'économie canadienne maintient son évolution lente, mais soutenue, avec l'augmentation du PIB qui devrait osciller entre 2 % et 2,4 % cette année et connaître une modeste hausse supplémentaire en 2013. Même si le repli de l'économie canadienne en août a suscité des craintes, le marché est dans l'ensemble bien positionné pour l'avenir. L'économie canadienne laisse entrevoir plusieurs lueurs d'espoir, y compris la progression du marché du bois d'œuvre, la vigueur du secteur automobile et une industrie des services financiers prospère. Le marché immobilier américain a contribué à alimenter les exportations de bois d'œuvre au cours du premier semestre de 2012, avec une augmentation des ventes de 17 %, et les exportations devraient grimper avec la progression de la reprise économique chez nos voisins du sud. Le secteur automobile fait d'importants progrès, les ventes de nouvelles voitures étant particulièrement vigoureuses. Les ventes globales devraient atteindre 1,73 million de dollars au pays en 2012 et grimper à 1,76 million de dollars en 2013. La Saskatchewan devrait afficher la plus grande croissance économique au pays en 2013, suivie de l'Alberta, de Terre-Neuve-et-Labrador, du Manitoba et de la Colombie-Britannique. Le taux de chômage, qui se situe actuellement à 7,4 %, devrait continuer de chuter, atteignant 6,6 % d'ici la fin de 2015. Tandis que le nombre de chantiers de maisons neuves devrait atteindre 212 000 cette année, on prévoit un fléchissement en 2013, avec un recul à 189 000. Sur le plan mondial, le pays se tire bien d'affaire.

CANADA

Prix moyen des maisons 2007 – 2013



*Estimation **Prévisions
Source : RE/MAX, ACI

Tandis que l'économie canadienne affiche des signes d'amélioration, les perspectives globales du marché immobilier résidentiel au pays sont bonnes. À l'échelle nationale, on s'attend à ce que les ventes de propriétés demeurent stables par rapport à 2012, tandis que l'on prévoit une hausse modeste de 1 % du prix moyen pour atteindre 366 500 \$ d'ici la fin de 2013. Si les acheteurs d'une première maison resteront présents dans l'ensemble du marché, on s'attend à ce qu'ils tirent de l'arrière dans les grands centres au Canada en 2013. Par conséquent, les acheteurs de propriétés d'un cran supérieur deviendront le nouveau moteur de l'activité immobilière. Les plus importantes percées en matière de ventes résidentielles sont attendues à Vancouver (12 %), à Calgary (10 %), à Halifax (5 %), à Kingston (4,5 %) et à Saint John (4 %). Parallèlement, la plus forte hausse du prix moyen devrait être enregistrée à St. John's (6 %), à Regina (5 %), à Kingston (4,5 %), à Halifax (4 %) ainsi qu'à Fredericton et à Winnipeg (3 % respectivement). Des conditions plus équilibrées où l'offre correspond à la demande sont anticipées dans la majorité des marchés en 2013. L'immigration et la croissance démographique continueront également à soutenir la demande immobilière dans les prochaines années. Le gouvernement canadien maintiendra son engagement en matière d'immigration en accueillant non moins de 265 000 nouveaux arrivants en 2013. La plus grande place accordée aux immigrants de la composante économique a déjà pour effet d'accélérer la formation des ménages et l'accession à la propriété par rapport aux années passées.



Québec

Montréal et ses environs

En 2012, le marché immobilier résidentiel a prouvé sa résistance dans la région du Grand Montréal malgré le rythme modéré du deuxième semestre, qui contraste avec le dynamisme du premier semestre. En dépit des pertes d'emploi, les acheteurs ont continué à investir dans le marché avec enthousiasme jusqu'en juillet sous l'impulsion des taux d'intérêt plus faibles que jamais. Les ventes ont eu le vent dans les voiles pendant les six premiers mois de l'année dans l'ensemble des arrondissements du Grand Montréal, tous types d'habitations confondus. Les maisons unifamiliales situées en banlieue demeurent les plus convoitées par les acheteurs.

Les habitations dont le prix varie de 275 000 \$ à 425 000 \$ ont suscité une demande particulièrement vive en 2012. Très populaire cette année, la municipalité de Vaudreuil-Soulanges s'est démarquée par la vitalité de ses activités immobilières, à l'instar de la Rive-Nord qui continue d'attirer une proportion croissante d'acheteurs. La Rive-Sud a connu une belle reprise de ses activités en 2012 après avoir vu ses transactions chuter

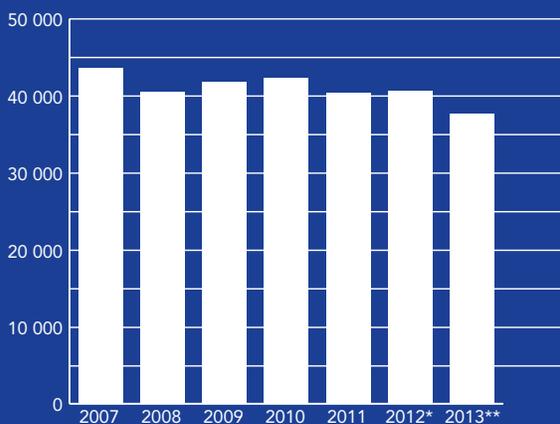
considérablement en 2011. Les prix ont connu une appréciation modérée, mais régulière pendant le premier semestre de l'année, quoique plus robuste dans certains secteurs de l'île de Montréal.

Dans l'ensemble, l'appréciation des prix s'est affaiblie et sera plus modeste d'ici la fin de l'année. Le segment des propriétés haut de gamme a maintenu sa vitesse de croisière grâce aux nombreux acheteurs qui se sont tenus à l'abri des fluctuations boursières. Certains acheteurs de propriétés de prestige demeurent à l'affût des bonnes affaires dans des arrondissements comme Rosemère, où de vastes terrains vacants sont offerts pour la moitié du prix des impôts fonciers en vigueur dans les quartiers cossus traditionnels. Les acheteurs n'ont cessé d'améliorer la situation de l'offre à Montréal, ce qui devrait servir à renforcer le prix moyen lors de la revente de propriétés rénovées.

Les restrictions d'emprunt hypothécaire ont eu de profondes répercussions sur le marché en limitant l'ensemble du bassin d'acheteurs, les habitations bas et moyen de gamme ayant été les plus durement touchées. Malgré la progression de l'offre, le marché demeure équilibré pour le moment, voire légèrement à l'avantage des vendeurs dans la catégorie des maisons unifamiliales. À la fin de 2012, la vigueur du premier semestre contrebalancera les résultats plus timides du deuxième semestre, si bien que l'année se clôturera sur des ventes légèrement supérieures aux résultats de 2011 avec 40 600 unités (en hausse de près de 1 %). Le prix moyen des habitations devrait s'apprécier de 3 %, pour s'établir à 323 500 \$.

Dans la mesure où les perspectives économiques devraient peu évoluer en 2013, on s'attend à ce que la demande suive la tendance au ralentissement déjà amorcée en 2012. Bien qu'une embellie se pointe à l'horizon, les compressions

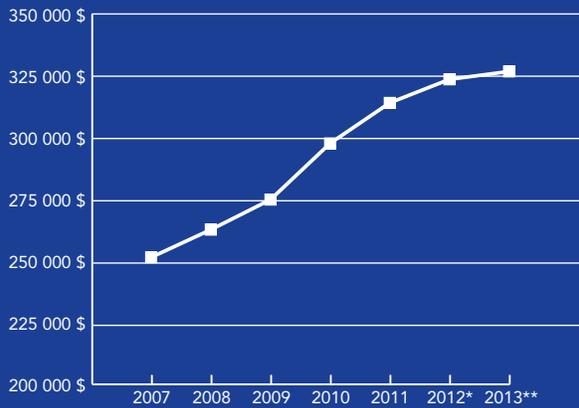
GRAND MONTRÉAL
Ventes résidentielles 2007 – 2013



*Estimation **Prévisions

Source : RE/MAX, chambre immobilière locale

GRAND MONTRÉAL Prix moyen des maisons 2007 – 2013



*Estimation **Prévisions
Source : RE/MAX, chambre immobilière locale

budgetaires mises en place par le gouvernement du Québec et le taux de chômage supérieur à la moyenne canadienne inciteront probablement les consommateurs à s'armer de prudence.

Dans les prochaines années, l'immigration et la croissance démographique resteront deux importants moteurs de formation des ménages à Montréal et dans les environs. On estime que quelque 50 000 nouveaux immigrants éliront domicile dans la région métropolitaine en 2013, une donnée identique à celle de 2012. De 2006 à 2011, le nombre de résidents dans la région métropolitaine de recensement s'est accru de 5,2 %, soit bien plus que la moyenne provinciale de 4,7 %. Deux facteurs détermineront si un vent d'optimisme se mettra à souffler sur l'économie en 2013 : le rendement des secteurs des exportations et de la fabrication et la création d'emplois. La vigueur du huard restera un frein majeur à la reprise, mais le redressement de l'économie américaine pourrait donner un élan modeste, quoiqu'indispensable, à ces secteurs à compter de l'an prochain.

Les perspectives économiques pourraient aussi s'éclaircir sous l'effet de généreux investissements de capitaux qui totaliseront 1,5 milliard de dollars en 2013. Ces capitaux découleront de l'engagement pris par la Ville d'investir dans les

infrastructures, de revitaliser des secteurs sous-exploités et d'encourager le réaménagement urbain, surtout au centre-ville de Montréal. Ces activités exigeront l'embauche d'une main-d'œuvre compétente et spécialisée dans les secteurs de la construction et des métiers, au moment où la métropole s'apprête à célébrer son 375^e anniversaire en 2017.

Si les perspectives économiques à long terme laissent présager une amélioration des facteurs fondamentaux, la croissance s'annonce lente avec une progression du PIB d'environ 2 % à Montréal en 2013. Dans la mesure où les nouveaux acheteurs seront moins nombreux à stimuler l'activité immobilière du fait des nouvelles mesures adoptées par la SCHL, l'effet devrait se faire sentir sur les prix. Le segment des maisons unifamiliales devrait rester stable, mais celui des copropriétés pourrait évoluer en faveur des acheteurs plus tard dans l'année. De plus en plus attentifs au rapport qualité-prix, un nombre accru d'acheteurs pourraient se tourner vers la banlieue ou la périphérie de Montréal. Il est maintenant possible d'acquérir une copropriété pour seulement 230 000 \$ et une maison isolée à partir de 275 000 \$ en banlieue. En 2013, le nombre de propriétés en revente reculera de 7,5 %, pour s'établir à 37 600 unités. Entretemps, les prix progresseront d'à peine 1 %, ce qui portera le prix moyen des habitations à 326 700 \$ dans le Grand Montréal.

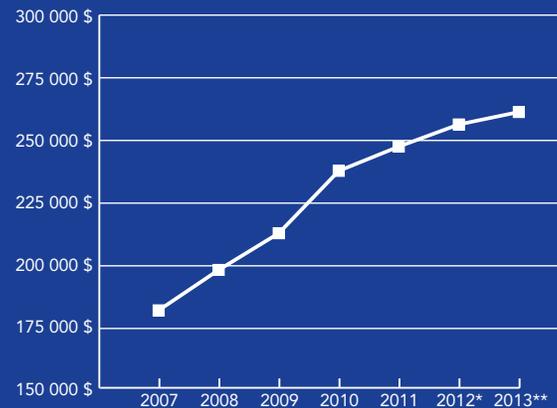


Ville de Québec

Malgré l'apparition de signes d'essoufflement au deuxième semestre de 2012, une activité de revente prospère a caractérisé le marché de Québec pendant presque toute l'année. En dépit de l'augmentation de l'offre, des conditions favorables aux vendeurs ont continué de prévaloir en 2012, tout particulièrement dans la catégorie des maisons unifamiliales. Tous les types de propriétés ont suscité une vive demande, les arrondissements de Beauport, de Jacques-Cartier, de L'Ancienne-Lorette et de Val-Bélair ayant été les plus populaires auprès des acheteurs de maisons unifamiliales. Pendant ce temps, les acheteurs de copropriétés ont afflué vers des régions comme Beauport, L'Ancienne-Lorette, Val-Bélair, La Cité-Limoilou et la Rive-Sud.

Les propriétés dont le prix varie de 225 000 à 400 000 \$ sont toujours les plus prisées par les acheteurs. L'offre a commencé à croître dans l'ensemble des segments, en particulier dans celui des copropriétés qui est passé de conditions favorables aux vendeurs à des conditions équilibrées. Le segment haut de gamme a maintenu le cap par rapport à l'an dernier, soutenu par la préférence grandissante des acheteurs pour des biens de haute valeur. La création d'emplois a joué un rôle considérable dans l'essor de la demande, au même titre que la faiblesse sans

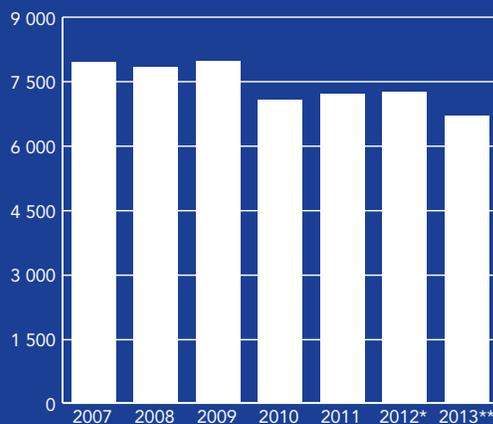
VILLE DE QUÉBEC
Prix moyen des maisons 2007 – 2013



*Estimation **Prévisions
Source : RE/MAX, chambre immobilière locale

précédent des taux d'intérêt. Avoisinant les 5 %, le taux de chômage à Québec est l'un des moins élevés au pays. Les restrictions d'emprunt hypothécaire ont endigué la demande, mais le dynamisme du premier semestre maintiendra tout de même les ventes sur une courbe haussière avec des gains d'environ 1 %, soit 7 250 unités vendues d'ici la fin de 2012. Le prix moyen clôturera l'année à 256 000 \$, en progression de 4 % par rapport aux résultats de 2011.

VILLE DE QUÉBEC
Ventes résidentielles 2007 – 2013



*Estimation **Prévisions
Source : RE/MAX, chambre immobilière locale

Le portrait favorable de l'emploi continuera de soutenir la demande immobilière l'an prochain. La croissance démographique—la plus forte de toute la province—sera un autre levier de demande important ; selon le dernier recensement, le nombre de résidents établis à Québec a bondi de 6,5 %, en nette avance sur la moyenne provinciale de 4,7 %. Les dépenses d'investissement devraient accuser un repli en raison des compressions budgétaires adoptées dans le secteur public pour contrer le déficit. En contrepartie, les investissements engagés par les sociétés privées dans le secteur des ressources naturelles s'annoncent florissants. Les perspectives pour 2013 sont particulièrement lumineuses dans le secteur de la construction, qui sera galvanisé par le projet d'aménagement d'un nouvel aréna à

Québec. Si la plupart des résidents de la Capitale-Nationale continuent de toucher un revenu élevé, l'endettement grandissant des ménages jette une ombre qui risque de limiter les dépenses discrétionnaires, ce qui pourrait affaiblir la demande immobilière en 2013. Les consommateurs continuent d'afficher une confiance optimiste, mais prudente en l'économie, tout en suivant d'un œil vigilant l'évolution de la reprise aux États-Unis et de la crise de la dette en Europe.

L'élan du marché immobilier à Québec devrait retomber en 2013, plombé par les ventes d'habitation qui périlcliteront de 7,5 %, pour s'établir à 6 700 unités vendues. Le prix moyen réalisera cependant un timide gain de 2 % réglé sur l'inflation, pour se chiffrer à 261 000 \$. Au premier semestre de 2013, le segment des maisons unifamiliales continuera d'avantager les vendeurs, mais évoluera vers des conditions équilibrées. Parallèlement, l'augmentation de l'offre fera cheminer le marché

des copropriétés vers des conditions favorables aux acheteurs. Les nouvelles règles d'emprunt hypothécaire inciteront de plus en plus de nouveaux acheteurs à revoir leurs attentes au cours des prochains mois. Les copropriétés de superficie moindre et les maisons de banlieue sont donc bien positionnées pour bénéficier d'un regain de popularité.



CONTACTS

RE/MAX Québec Inc.

Jessica Lavoie

450 668-7743