

2015

# PERSPECTIVES IMMOBILIÈRES



**RE/MAX**



## TABLE DES MATIÈRES

### 3 APERÇU AU CANADA

### 5 QUÉBEC

- 5 Grande région de Montréal
- 6 Ville de Québec

## CONTACTS:

### CONTACTS NATIONAUX

**Jessica Lavoie** | 450-668-7743  
RE/MAX Québec Inc.

**André Lavoie/Christine Tourigny**  
514-842-2455, poste 36, poste 21  
Massy Forget Langlois relations publiques

### CONTACTS LOCAUX

#### VILLE DE QUÉBEC

**Julie Larochelle** | 418-832-1001  
RE/MAX Avantages Inc.

#### GRANDE RÉGION DE MONTRÉAL

**Caroline Salette** | 514-779-9058  
RE/MAX Royal (Jordan) Inc.

## À PROPOS DU RÉSEAU RE/MAX

RE/MAX a été fondée en 1973 par Dave et Gail Liniger dans un esprit novateur et entrepreneurial, offrant à ses courtiers et franchisés la flexibilité de gérer leurs affaires avec une grande indépendance. Avec plus de 96 000 courtiers, la portée de RE/MAX s'étend dans plus de 95 pays des quatre coins du monde. RE/MAX constitue la plus importante société immobilière au Canada, comptant environ 19 000 associés aux ventes et 750 franchises exploitées de façon indépendante d'un bout à l'autre du pays. RE/MAX, S.A.R.L., franchiseur de services de courtage immobilier de premier plan à l'échelle mondiale, est une filiale de RE/MAX Holdings, Inc. (NYSE:REMAX). Pour en savoir plus sur RE/MAX, ou pour trouver une maison ou un courtier dans votre région, veuillez visiter [www.remax.ca](http://www.remax.ca).

### Énoncés prospectifs

Ce communiqué de presse comprend des « énoncés prospectifs » au sens des dispositions « refuges » de la Private Securities Litigation Reform Act de 1995 des États-Unis. Les énoncés prospectifs peuvent être identifiés par l'utilisation de mots comme « anticiper », « croire », « prévoir », « s'attendre à », « estimer », « planifier », « aperçu », « appeler à », « devoir », « prédire » et d'autres mots et expressions semblables annonçant une prévision, indiquant des événements ou tendances futurs ou n'exprimant pas de faits historiques. Les énoncés prospectifs ne devraient pas être perçus comme une garantie de rendement ou de résultats futurs, et il ne sera pas nécessairement possible d'obtenir dans les délais prévus de tels résultats ou rendements. Les énoncés prospectifs ont été rédigés en fonction des renseignements disponibles au moment de la rédaction ou en toute bonne foi selon les événements jugés probables par la direction au moment de la rédaction, et

sont conditionnels à certains risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que le rendement ou les résultats réels diffèrent de qui est véhiculé ou suggéré dans les énoncés prospectifs. Ces risques comprennent, sans s'y limiter, ceux décrits aux sections « Facteurs de risque » (*Risk Factors*) et « Discussion et analyse de la situation financière et des résultats d'exploitation par les membres de la direction » (*Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operation*) dans la déclaration d'enregistrement de RE/MAX Holdings Inc. sur le formulaire S-1 déposé auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC ») des États-Unis ainsi que (1) les changements dans les affaires et l'activité économique en général, (2) les changements au sein du marché immobilier, y compris les changements liés aux taux d'intérêt et à l'accessibilité au financement, et (3) les changements aux lois et règlements qui pourraient avoir une incidence sur notre entreprise ou le marché immobilier. Nous prévenons les lecteurs de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs du présent document, qui n'avaient une valeur qu'au moment où ils ont été rédigés. Sauf si la loi l'exige, RE/MAX Holdings Inc. n'a pas l'intention de mettre à jour ces renseignements pour refléter des événements et circonstances à venir, et ne s'engage nullement à le faire. Les investisseurs devraient consulter la déclaration d'enregistrement de RE/MAX Holdings Inc. sur le formulaire S-1 ainsi que les rapports subséquents déposés auprès de la SEC.

Source des données : Les données historiques proviennent de l'ACI ou de chambres immobilières régionales. Les estimations et prévisions sont basées sur l'opinion de courtiers/franchisés indépendants et de sociétés affiliées de RE/MAX.



## APERÇU AU CANADA

La plupart des régions ont affiché de modestes gains pour ce qui est du prix de vente moyen des habitations, et ce, en dépit de la progression du nombre de maisons à vendre dans plusieurs marchés canadiens. Les marchés des immeubles résidentiels de Toronto, de Vancouver et de leurs environs, de même que ceux de Calgary et Edmonton ont continué de connaître une augmentation des prix et des ventes. Dans les grandes régions de Vancouver et de Toronto, le nombre de demeures unifamiliales offertes est demeuré à des niveaux historiquement bas, alors que la demande a continué de grimper. Les prix dans ces marchés devraient poursuivre leur ascension en 2015, à environ 3 % dans la grande région de Vancouver et 4 % dans la grande région de Toronto. De solides gains sont aussi anticipés à Kelowna (7 %), Victoria (4 %), Windsor (5 %) et Moncton (6 %).

À l'exception de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de certaines régions du sud de l'Ontario, une offre élevée a caractérisé la majeure partie du marché canadien de l'habitation en 2014. Dans certains marchés, l'hiver long et vigoureux, conjugué à l'arrivée tardive du printemps, a favorisé une augmentation de l'offre, dont l'incidence s'est fait sentir tout au long de l'année. En revanche, cette tendance a donné lieu à un nombre de transactions supérieur à la normale à l'automne, alors que les acheteurs ont réintégré le marché. Dans plusieurs villes canadiennes, dont St. John's, Québec, Ottawa et Halifax, la hausse des constructions au cours des dernières années a contribué à accroître l'offre. Toutefois, avec un ralentissement de la construction de nouveaux immeubles, le nombre d'habitations offertes devrait renouer avec un certain équilibre au cours des deux prochaines années, sans impact notable sur les prix des propriétés.

Alors que 2015 s'amorcera avec une offre supérieure sur le marché, le prix de vente moyen devrait demeurer stable ou connaître une légère hausse dans la plupart



des villes en 2015. Montréal (1%), Québec (1,5 %), Ottawa (1,6 %) et Sudbury (1,6 %) devraient afficher une modeste augmentation du prix de vente moyen des habitations, alors que peu de fluctuations de prix sont prévues à Winnipeg, Saskatoon et St. John's.

Les copropriétés ont quant à elles continué d'accroître leur part de marché dans plusieurs régions. À Toronto et à Vancouver, les prix plus élevés et les stocks limités de maisons unifamiliales signifient que les copropriétés deviennent un choix pratique pour plusieurs jeunes acheteurs cherchant à intégrer le marché. À Montréal, Kingston, Burlington et Victoria, les copropriétés attirent de plus en plus les *baby-boomers* qui recherchent une option abordable avec des services à distance de marche.

Nombreux sont les premiers acheteurs qui ont continué de ressentir l'impact du resserrement des critères de crédit, revus en 2012 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La nouvelle réglementation en matière de prêts hypothécaires a retardé l'arrivée des premiers acheteurs sur le marché dans plusieurs régions, ralentissant du coup le reste du marché. Regina et Saskatoon ont fait exception : les emplois bien rémunérés et l'abondance d'options abordables dans ces marchés ayant fait en sorte que les jeunes acheteurs ont en général réussi à obtenir un prêt hypothécaire pour s'offrir la demeure de leur choix. Les nouvelles règles hypothécaires auront vraisemblablement un impact moindre au cours de la prochaine année, alors que les acheteurs s'adaptent à la nouvelle réglementation et apportent les changements nécessaires pour satisfaire aux critères.

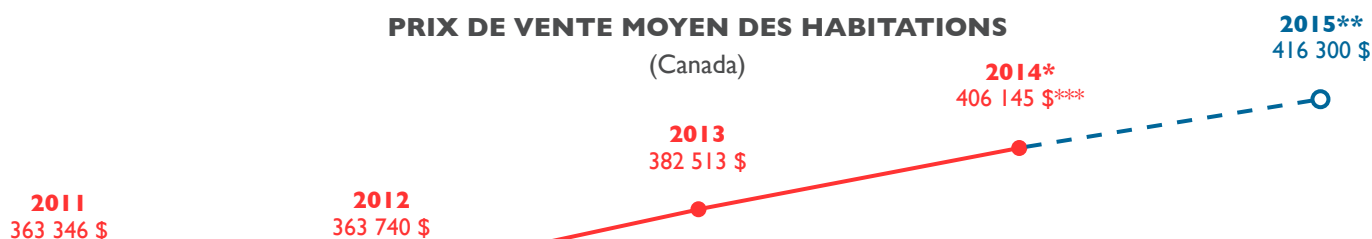
Les taux d'intérêt historiquement faibles en vigueur depuis plusieurs années ont contribué à soutenir la demande et ont atténué l'impact des critères de crédit plus rigoureux. La Banque du Canada a laissé entendre qu'elle pourrait augmenter les taux à la fin de 2015, et certains experts ont spéculé que cette

hausse pourrait survenir aussi rapidement qu'au mois de mai. Une augmentation des taux d'intérêt pourrait entraîner une hausse marquée des achats, alors que les acheteurs se précipiteront pour conclure des ententes de prêts hypothécaires avant que ne surviennent les hausses de taux. Généralement, on estime que la hausse de taux n'aura pas d'impact très important sur le marché immobilier, puisqu'une telle augmentation sera vraisemblablement mineure et que les taux devraient demeurer faibles.

Les perspectives économiques de 2015 pour le Canada sont stables. La Banque du Canada anticipe une hausse du PIB d'environ 2,5 %, ce qui correspond en gros à la progression de 2014. De légers gains sur le plan du taux de chômage et des salaires sont également anticipés. Le Canada devrait accueillir entre 260 000 et 285 000 nouveaux résidents permanents en 2015, ce qui devrait avoir un impact positif sur le marché immobilier résidentiel.

## PRIX DE VENTE MOYEN DES HABITATIONS

(Canada)



\*Estimations \*\*Prévisions \*\*\*Cumulatif au mois d'août - Source : Valeurs historiques de l'ACI ou des chambres immobilières locales  
Estimations et prévisions basées sur l'opinion des courtiers/propriétaires RE/MAX indépendants et ses filiales

# GRANDE RÉGION DE MONTRÉAL

Une demande plus faible et une hausse de l'offre ont caractérisé le marché résidentiel de Montréal en 2014. Le prix moyen des maisons dans la grande région de Montréal a légèrement augmenté pour atteindre un montant estimatif de 329 300 \$ en 2014, soit une hausse de 1,6 % par rapport à l'année précédente. Une augmentation modeste des ventes est prévue pour 2015 et les prix devraient demeurer relativement stables, avec une hausse anticipée de 1 %.

En 2014, les ventes de janvier et de février sur le marché des premiers acheteurs ont été vigoureuses, mais ce solide départ ne s'est pas poursuivi pendant le reste de l'année. Après ces deux premiers mois, les ventes ont ralenti de façon importante en raison du taux de chômage élevé et de l'incertitude politique qui ont précédé les élections provinciales d'avril. Les ventes ont connu une reprise en octobre et bien qu'elles aient été inférieures de 3 % par rapport à la fin septembre de l'année précédente, 2014 devrait se clôturer environ au même niveau que 2013.

L'offre a augmenté de façon soutenue au cours des cinq dernières années et cette hausse devrait se maintenir en 2015. Cela est particulièrement vrai dans le marché des copropriétés, où l'excès de construction a donné lieu à un surplus des propriétés à vendre, particulièrement au centre-ville de Montréal. Même si les projets d'immeubles de copropriétés demeurent en construction et continuent

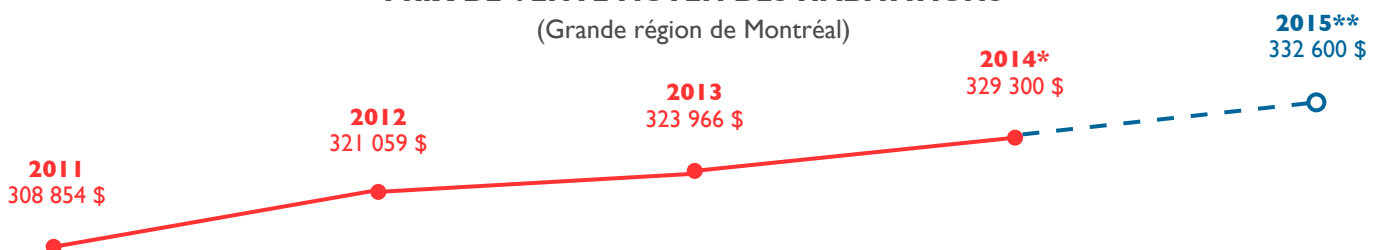
de se clôturer, les préventes ont considérablement ralenti, et le marché mettra plusieurs années à absorber ces stocks. Nombre d'acheteurs d'unités de copropriétés existantes sont des *baby-boomers* qui cherchent à réduire la superficie d'habitation, sans nécessairement diminuer la qualité de leur demeure, pour ainsi profiter d'un mode de vie au centre-ville après que les enfants aient quitté le nid familial.

Malgré une bonne offre dans toutes les catégories d'habitation, de multiples propositions d'achat sont présentées pour une même maison, et certaines propriétés se vendent au-dessus du prix demandé. Ces propriétés sont habituellement celles qui ont bénéficié d'une bonne mise en marché et qui peuvent accueillir les acheteurs sans que des travaux aient à être effectués. À Montréal, les ventes ont tendance à se conclure vite, alors que les acheteurs cherchent à emménager très rapidement.

Dans l'ensemble, on s'attend à un marché équilibré pour 2015, avec une légère augmentation des ventes et du prix de vente moyen des maisons. On ne s'attend pas à ce que l'incertitude politique ayant retenu le marché en 2014 soit un facteur l'année prochaine. Les perspectives économiques sont positives et le taux de chômage s'améliore, bien que les mesures d'austérité du gouvernement provincial puissent limiter la croissance économique.

## PRIX DE VENTE MOYEN DES HABITATIONS

(Grande région de Montréal)



\*Estimations \*\*Prévisions - Source : Valeurs historiques de l'ACI ou des chambres immobilières locales  
Estimations et prévisions basées sur l'opinion des courtiers/propriétaires RE/MAX indépendants et ses filiales

## VILLE DE QUÉBEC

Dans la ville de Québec, le prix de vente moyen des habitations s'est établi à environ 265 800 dollars en 2014 et les ventes ont progressé de 1 % au cours de la dernière année. La première moitié de l'année a été très lente, notamment en raison de l'hiver rigoureux et des incertitudes politiques ayant précédé les élections provinciales au printemps. Les ventes ont connu une reprise en juin et à l'automne, elles étaient vigoureuses, en hausse de 11 % par rapport au mois de septembre de l'année précédente.

En ce qui a trait aux propriétés franches, le marché de la ville de Québec est demeuré équilibré, bien qu'un nombre accru de propriétés mises en vente, par rapport aux années précédentes, ait contribué à retarder la vente des habitations, portant ainsi les délais de vente des maisons individuelles à 114

jours, en moyenne. Les vendeurs se sont adaptés à ce changement et ont abordé le marché de façon patiente, en comprenant que malgré les plus longs délais de vente, les prix se maintiennent. Le marché devrait demeurer équilibré en 2015, alors que le prix de vente moyen des maisons devrait progresser légèrement de 1,5 %.

Dans le marché des copropriétés, un surplus d'habitations à vendre a influencé le marché en faveur des acheteurs. Les constructions ont ralenti dans la plupart des secteurs de la ville, mais l'offre est suffisante pour influencer le marché en faveur des acheteurs jusqu'à la fin de 2015. En moyenne, les unités de copropriétés sont demeurées en vente pendant 150 jours en 2014 et cette moyenne devrait se maintenir au cours de la prochaine année.

Les acheteurs de propriétés d'un cran supérieur achetant leur deuxième ou troisième maison sont demeurés un moteur important pour le marché de l'habitation de la ville de Québec.

Ceux-ci ont souvent de jeunes familles avec des enfants d'âge scolaire et disposent de deux revenus. Le resserrement des critères de crédit a eu une incidence considérable sur la décision des premiers acheteurs qui peinent parfois à obtenir un prêt hypothécaire, retardant ainsi leur entrée sur le marché de l'habitation d'un an à 18 mois.

Le marché des habitations de prestige s'est maintenu en 2014. Ces propriétés sont généralement des biens de revente situés sur la rive nord. En 2015, le marché des habitations de prestige devrait demeurer le même qu'en 2014 en matière de prix et d'activité de vente.

Le taux d'emploi de la ville de Québec est favorable et les nombreux projets commerciaux et industriels en périphérie de la ville contribuent à maintenir la confiance des consommateurs. Dans l'ensemble, le marché de l'habitation devrait demeurer équilibré en 2015.

### PRIX DE VENTE MOYEN DES HABITATIONS

(Ville de Québec)



\*Estimations \*\*Prévisions - Source : Valeurs historiques de l'ACI ou des chambres immobilières locales  
Estimations et prévisions basées sur l'opinion des courtiers/propriétaires RE/MAX indépendants et ses filiales