



Analyse du marché de la revente

Troisième trimestre de 2008 : Le marché de la revente montréalais demeure actif

Montréal, le 5 novembre 2008 - Malgré une économie qui tourne au ralenti, le marché de la revente demeure actif depuis le début de l'année 2008. Ainsi, pour les neuf premiers mois de l'année, les ventes d'habitations existantes dans la RMR de Montréal ne sont en baisse que de 2 % comparativement à pareille date l'an dernier. Selon les plus récentes données MLS[®] recueillies par la Chambre Immobilière du Grand Montréal (CIGM), 8 463 propriétés ont changé de mains, au troisième trimestre, dans la RMR de Montréal. Cela représente une hausse de 1 % par rapport au troisième trimestre de 2007. « L'entrée en vigueur des nouvelles mesures quant à l'amortissement maximal et à la mise de fonds minimale pour un prêt hypothécaire assurable peut avoir créé un effet de devancement d'achat pour certains ménages », souligne Stéphane Duguay, analyste de marché à la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les inscriptions de propriétés, en vigueur sur le système MLS[®], ont pour leur part augmenté pour un deuxième trimestre consécutif. Celles-ci se sont chiffrées à 21 425, ce qui représente une hausse de 12 % comparativement à pareille date l'an dernier. Le prix moyen des habitations vendues a pour sa part crû à un rythme similaire à celui observé depuis le début de l'année. La croissance moyenne des prix a été de 5 %, comparativement à 4 % au trimestre précédent et à 6 % pour le premier trimestre de l'année. « Malgré la hausse des inscriptions observée au cours des deux derniers trimestres, le niveau de demande élevé fait en sorte que le marché de la revente demeure toujours à l'avantage des vendeurs, et ce, pour les trois types de propriétés », souligne Michel Beauséjour, FCA, chef de la direction de la CIGM.

Au cours du troisième trimestre de l'année, 5 098 maisons unifamiliales ont changé de mains, soit 2 % de moins que l'année dernière. L'île de Montréal, avec un repli des ventes de 11 %, est le secteur ayant le plus contribué au recul du marché de l'unifamilial. Vaudreuil-Soulanges a connu par ailleurs une baisse des ventes (-9 %) au troisième trimestre, mais son impact sur l'ensemble du marché est moins important : 367 unités vendues comparativement à 1 011 pour l'île de Montréal. Tous les autres secteurs de la RMR de Montréal ont connu une légère hausse des ventes de l'ordre de 1 % à 3 %. Les inscriptions de maisons unifamiliales ont augmenté au dernier trimestre de 17 % par rapport à l'année dernière. Cette hausse suit par ailleurs une augmentation de 9 % le trimestre précédent. Le prix moyen des maisons unifamiliales dans la RMR de Montréal était de 273 872 \$, en hausse de 6 % par rapport à la même période l'an dernier. Cette croissance des prix s'avère par ailleurs plus forte que celle de 4 % enregistrée au trimestre précédent.

Donc, même si l'on observe un repli du nombre de ventes et une hausse du nombre d'inscriptions, le marché de l'unifamilial demeure serré dans la RMR de Montréal.

Le marché des copropriétés fait toujours preuve de dynamisme en ce troisième trimestre de l'année 2008. En effet, du 1^{er} juillet au 30 septembre, 2 417 ventes de copropriétés ont été conclues. Ce résultat représente une croissance de 8 % par rapport au deuxième trimestre de 2007 et est similaire à la croissance enregistrée depuis le début de l'année. La plus grande abordabilité de ce type d'habitation lui permet de bien tirer son épingle du jeu. Ainsi, dans la RMR de Montréal, de janvier à septembre, pendant que les ventes de maisons unifamiliales diminuaient de 6 %, celles de copropriétés augmentaient de 7 %. Au cours du dernier trimestre, la hausse des inscriptions a été beaucoup plus contenue pour la copropriété que pour les autres types de logement. Celles-ci ont progressé dans l'ensemble de 3 % par rapport à la même date l'an dernier. Le prix de vente moyen des copropriétés dans l'ensemble de la RMR a pour sa part augmenté de 3 % au dernier trimestre, soit une croissance similaire à celle enregistrée depuis le début de l'année. Cette croissance des prix plus faible que les autres types de logement s'explique entre autres par une augmentation de la proportion de copropriétés vendues dans les secteurs plus abordables de la RMR.

Il s'est conclu 948 ventes de plex durant le troisième trimestre de 2008, soit 2 % de plus qu'à la même période en 2007. L'offre de plex a pour sa part progressé de 15 % par rapport au troisième trimestre de 2007. Cette progression s'avère toutefois plus faible que celle de 20 % enregistrée au trimestre précédent. Au cours du troisième trimestre de 2008, 2 766 plex étaient inscrits au système MLS[®] de la CIGM. À noter qu'avec une hausse des inscriptions de 11 %, la rive-sud est passée d'un marché de vendeur à un marché équilibré. L'augmentation appréciable du nombre d'inscriptions que l'on observe depuis le début de l'année semble tranquillement se refléter sur les prix. Sur le territoire de la RMR, les prix de vente des plex ont affiché une croissance de 5 % au dernier trimestre, légèrement en deçà de la croissance de 6 % enregistrée pour les six premiers mois de l'année.

- 30 -

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Stéphane Duguay
Analyste de marché
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Téléphone : 514-496-1468
Courriel : sduquay@schl.gc.ca

Chantal de Repentigny
Directrice adjointe,
Communications, relations avec l'industrie et affaires légales
Chambre immobilière du Grand Montréal
Téléphone : 514-762-2440, poste 130
Courriel : chantal.derepentigny@cigm.gc.ca