



Gilbert,
Deschênes
et associés
évaluateurs-conseils

*Les tendances du marché
de l'habitation au cours
des 10 prochaines années*

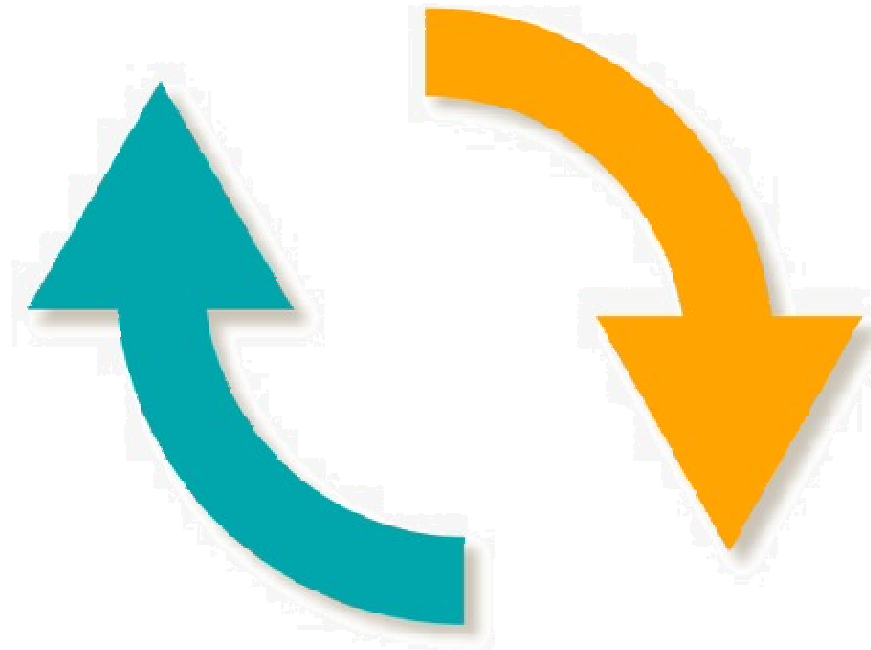
Steve Gilbert, É.A.

Congrès ATEFQ -2018



Question Quiz n° 1

Est-ce que le marché immobilier résidentiel est cyclique ?

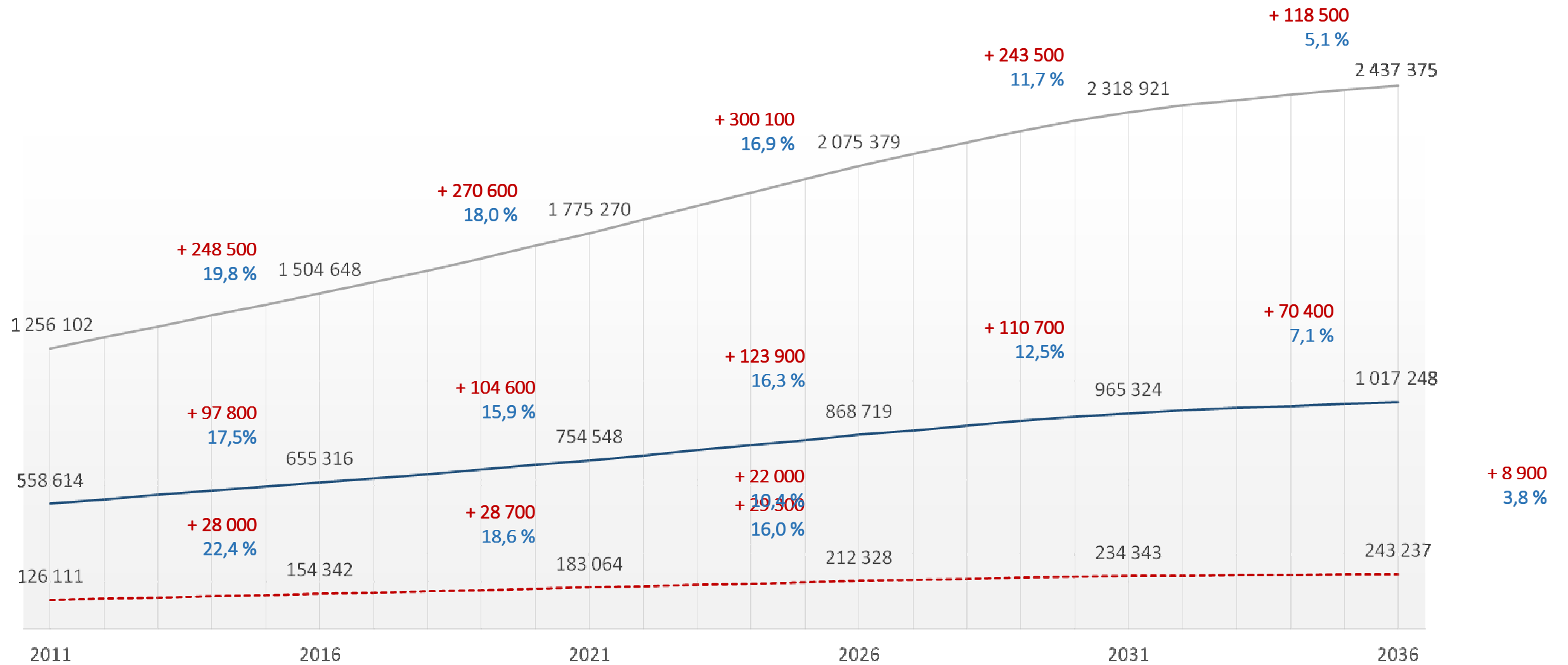


C'est la faute aux baby-boomers!

1. Il n'a plus besoin de sa maison (et n'en veut plus !)
2. Il ne veut pas aller dans une RPA
3. Il ne veut pas acheter de condominium
4. Il veut maintenir sa qualité de vie
5. Il veut «essayer» d'habiter en appartement

✓ Option : locatif récent

Scénarios de référence - Évolution de la population (65 ans et plus)



Profil de la clientèle des projets récents

- Composée principalement de personnes âgées de 65 ans et plus
- Personnes retraitées ou en voie de l'être
- Personnes désirant vendre leur résidence pour louer un appartement
- Forte proportion de locataires vivant seuls
- Peu de familles habitent les complexes

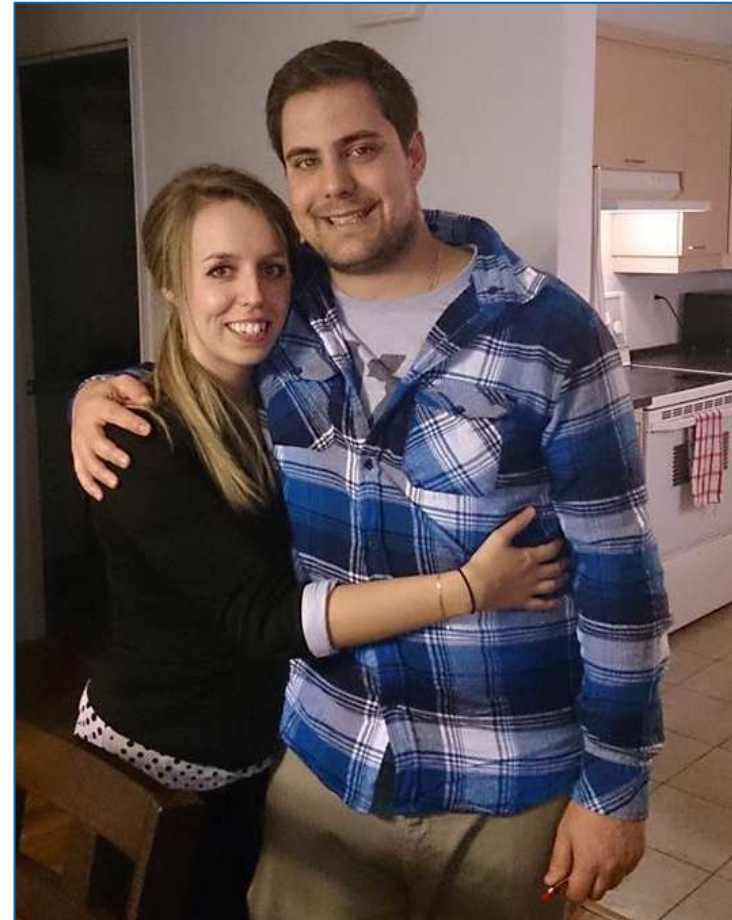
Locataires généralement aisés financièrement

Des temps plus difficiles pour les immeubles locatifs plus vieux



Une autre clientèle se dessine!

- La gang des Y et des Z



Habitudes de consommation des générations Y et Z

Privilégient l'expérience plutôt que le matériel

- Voyages
- Loisirs
- Restaurants
- Équilibre travail/famille

Impact → LOCATAIRE



Le marché locatif pourrait être ralenti par la vente des « bungalows »



Question Quiz n° 2

Est-ce que le resserrement des normes de financement instaurées par le gouvernement fédéral est une bonne décision?

Une pluie de nouvelles règles hypothécaires tombe sur le Canada!

Quelques mesures déjà implantées pour les prêts garantis par le gouvernement:

- Diminution de la période maximale d'amortissement des nouveaux prêts :
 - ✓ 2008 : 40 à 35 ans
 - ✓ 2011 : 35 à 30 ans
 - ✓ 2012 : 30 à 25 ans

- Augmentation de mise de fonds minimale :
 - ✓ 2008 : de 0 % à 5 %
 - ✓ 2010 : de 5 % à 20 % (immeuble 1 à 4 logements - propriétaire non occupant)
 - ✓ 2016 : de 5 à 10 % (propriétés dépassant 500 K \$)

Une pluie de nouvelles règles hypothécaires tombe sur le Canada !

En quoi consiste les nouvelles mesures annoncées ?

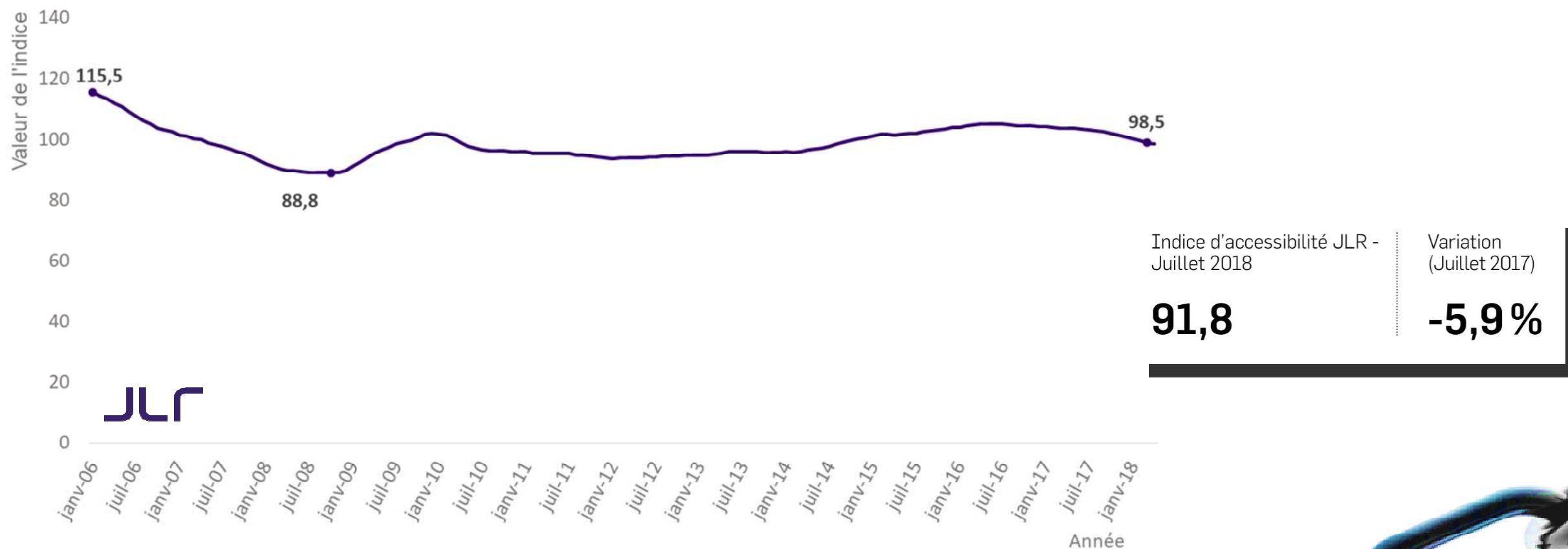
- Tous les prêts hypothécaires à ratio prêt-valeur élevé (mise de fonds = moins de 20 % du prix d'achat) doivent être assurés auprès de la SCHL ou d'un assureur privé.
- Tout emprunteur est dorénavant soumis à une « simulation de crise » visant à le qualifier à un taux supérieur, soit :
 - ✓ Le taux de référence fixe établi par la Banque du Canada 5 ans (actuel : 5,4 %);
 - ✓ Le taux prévu par le contrat additionné de 2 %.
- Les Canadiens qui désirent renouveler ou refinancer leur prêt y seront également soumis... et ils pourraient échouer !

Douche froide pour le marché de l'immobilier canadien : l'accessibilité à la propriété à son pire niveau depuis 28 ans

- Revenu du ménage consacré aux coûts de la propriété : 53,9 % (2^e trimestre 2018)
Cette proportion n'a jamais été aussi élevée depuis 1990, où elle était à 56 %.
- Recul de l'accessibilité : pourrait être imputé en partie à la hausse des taux d'intérêt et hypothécaires
- L'accessibilité à l'habitation : devrait continuer de se dégrader à mesure que les taux d'intérêt augmentent
- Une hausse du revenu des ménages pourrait amoindrir l'impact de la hausse des taux



Évolution de l'indice d'accessibilité au Québec (moyenne mobile 12 mois)



*Indice en base 100 en janvier 2010

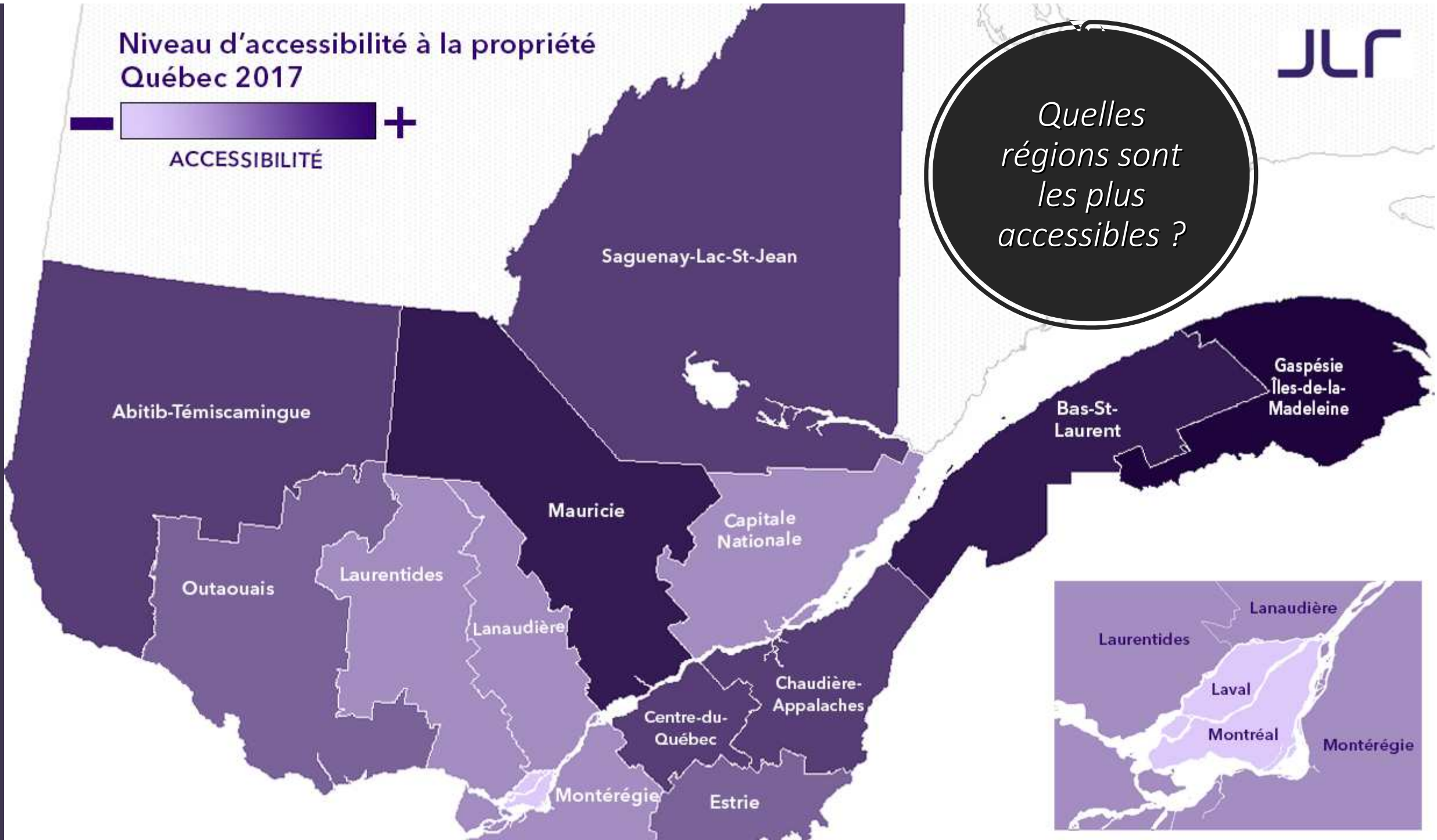
Note : Plus l'indice AP diminue, plus l'accès à la propriété se détériore.



Niveau d'accessibilité à la propriété Québec 2017



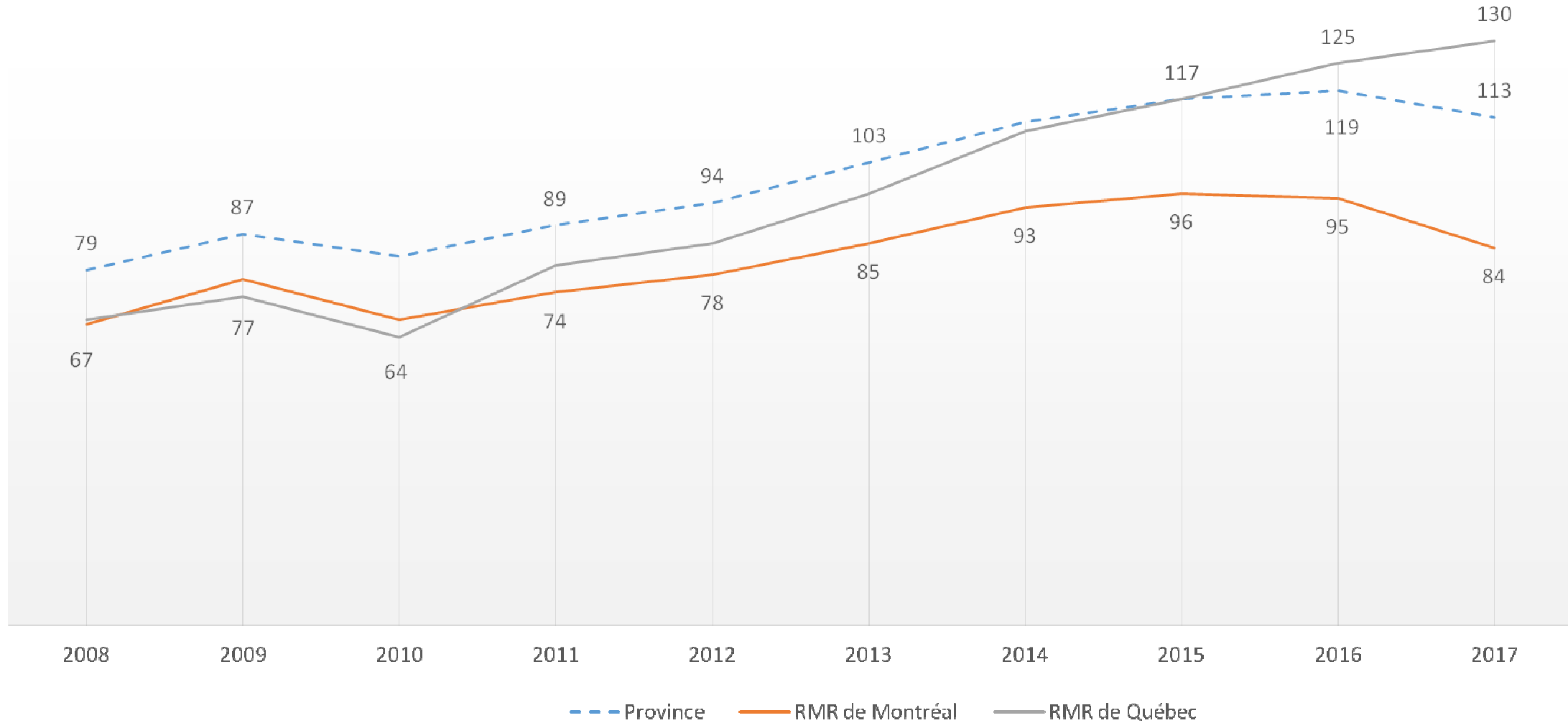
*Quelles
régions sont
les plus
accessibles ?*



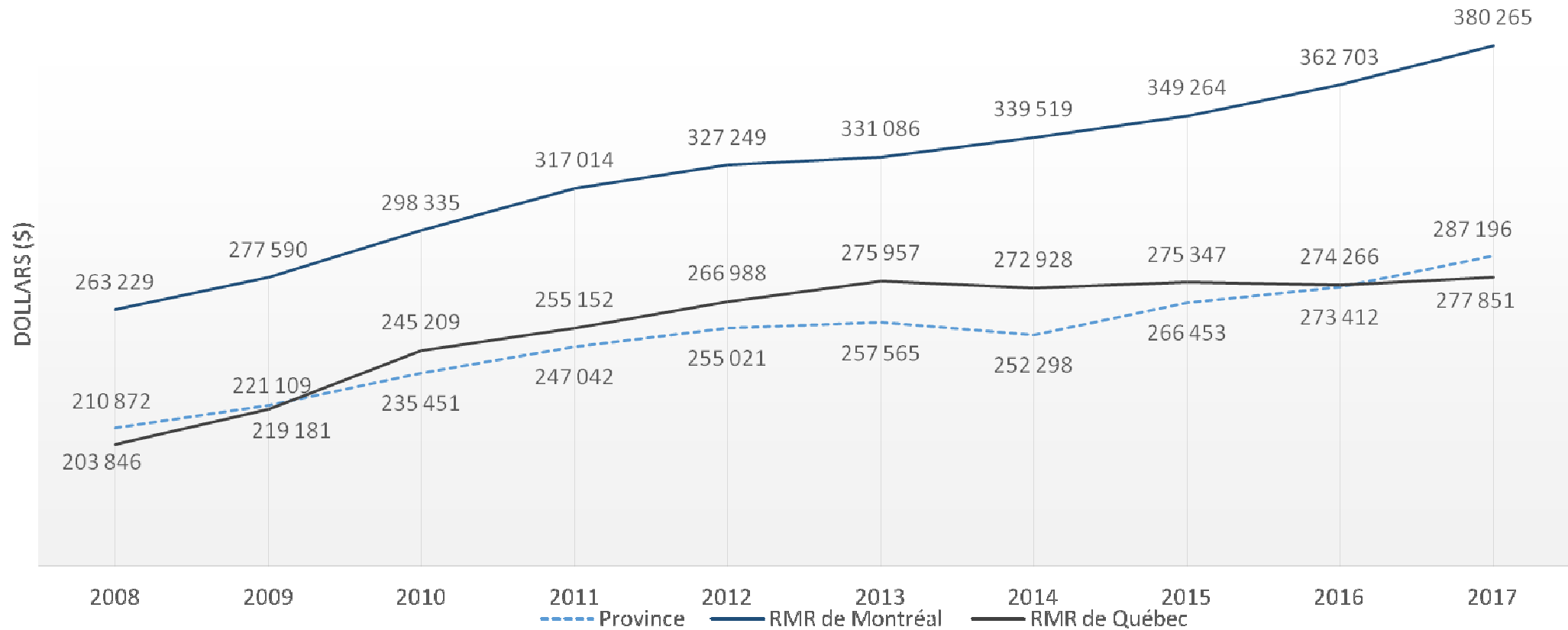
Impacts à moyen et long terme

- Diminution probable de la valeur des résidences unifamiliales
- Diminution de la valeur des terrains de faible densité
- Favorisera l'étalement urbain
- Appauvrissement des générations Y et Z

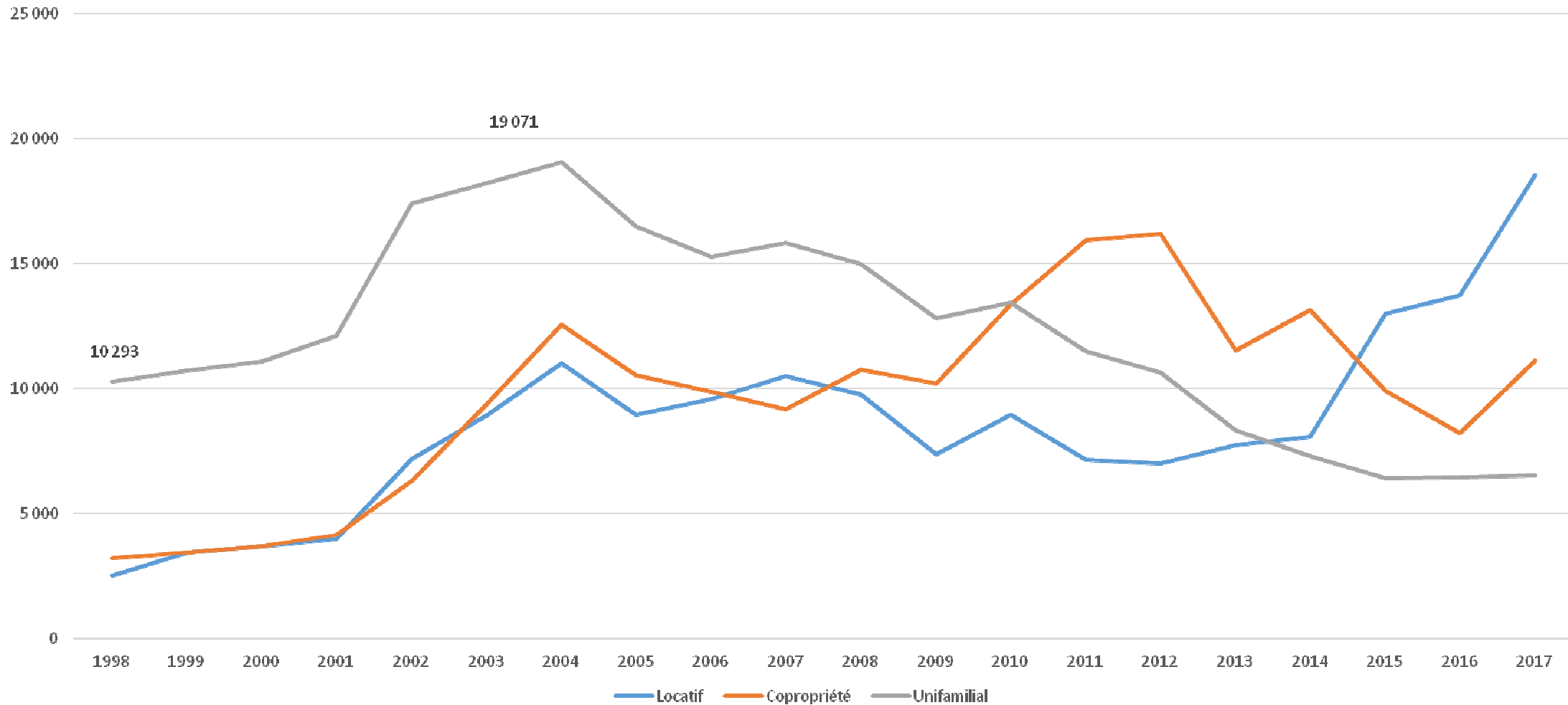
Augmentation des délais de vente (unifamilial)



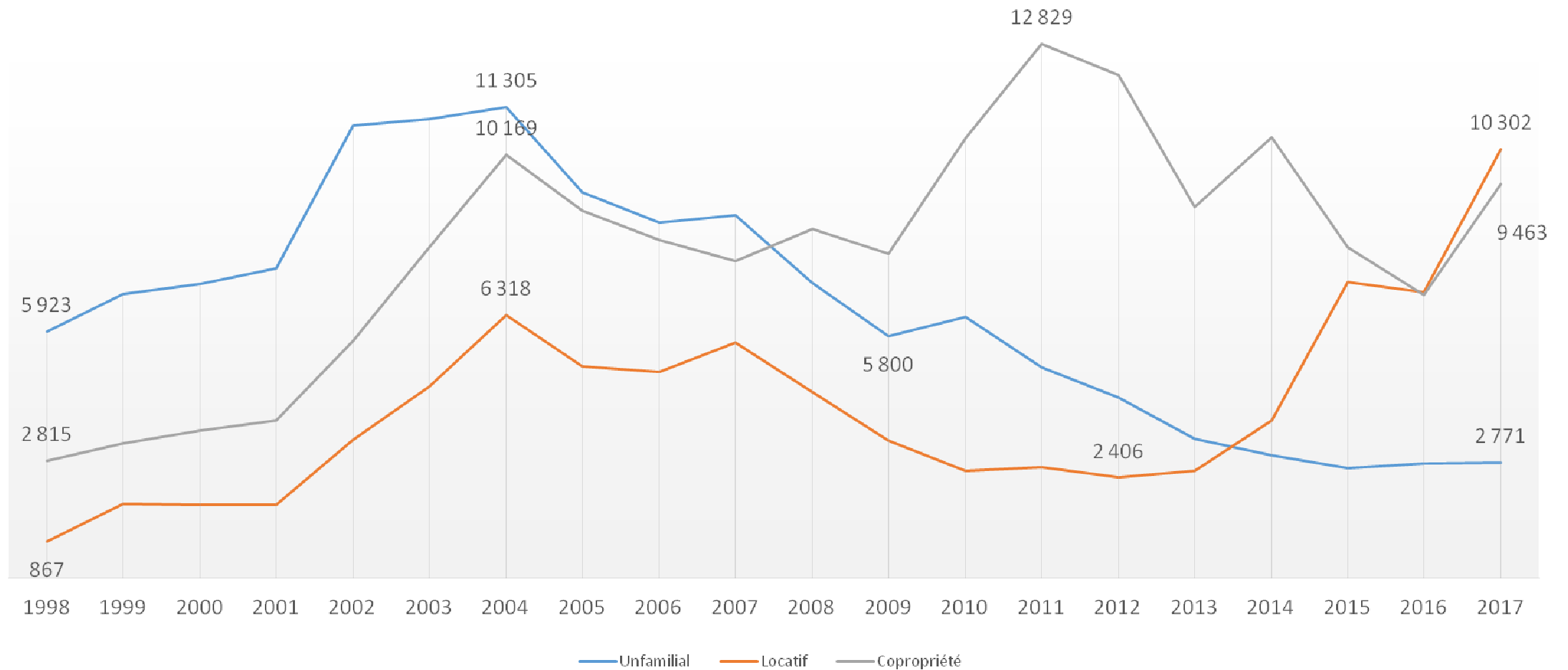
Évolution du prix de vente (unifamilial)



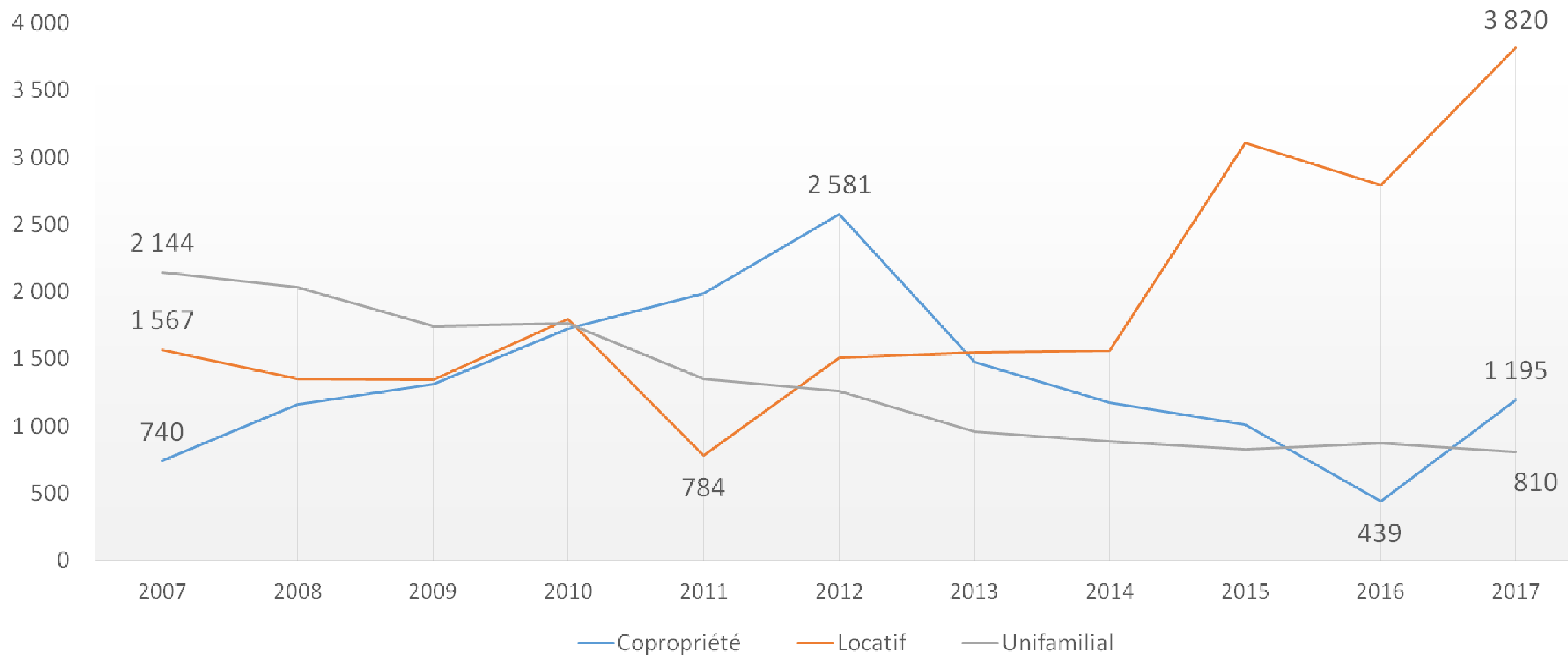
Évolution des mises en chantier – Province de Québec



Montréal : baisse dans l'unifamilial



Évolution des mises en chantier dans la RMR de Québec (2007 à 2017)

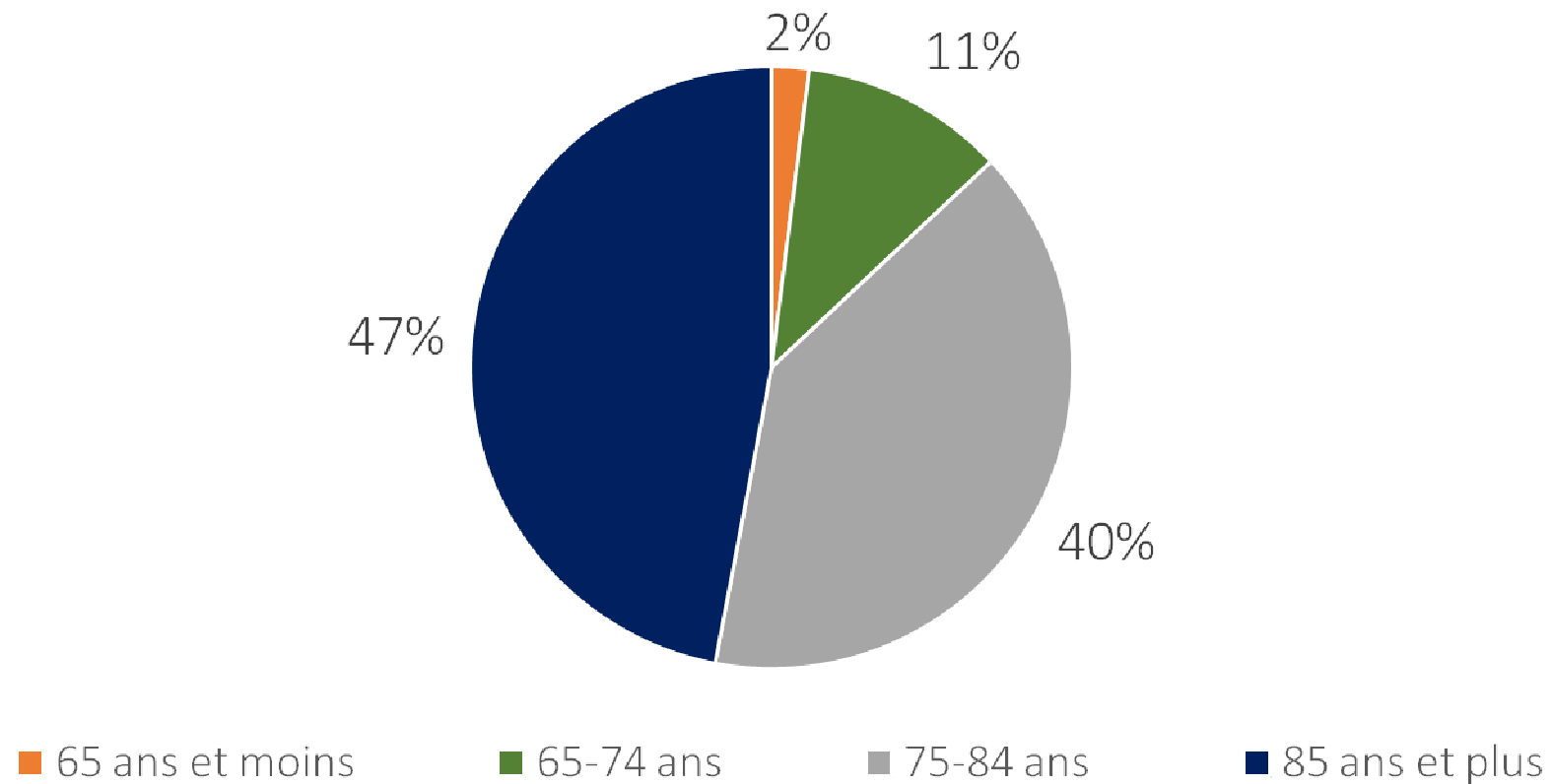


Question Quiz n° 3

Quel est l'âge moyen des occupants dans une résidence pour personnes âgées autonomes ?

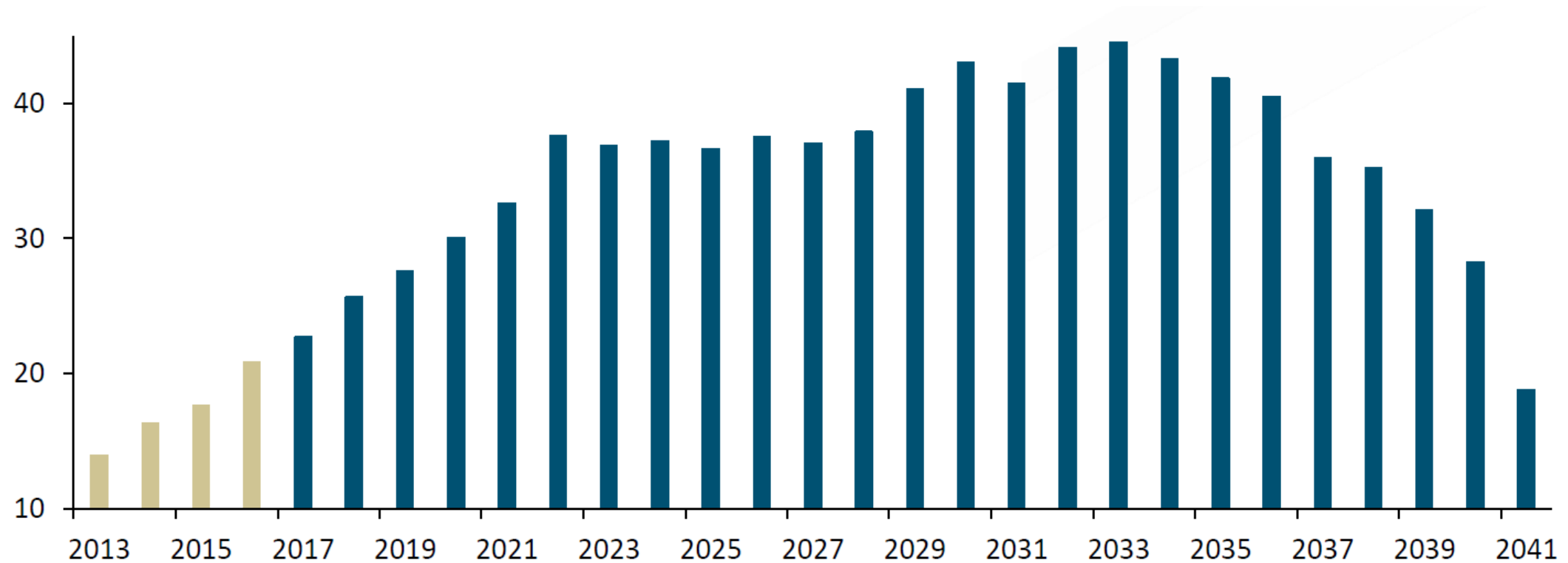
- 1) 83 ans
- 2) 74 ans
- 3) 68 ans

Répartition des résidents de RPA selon leur âge



Source : JLR, Rapport sur le marché des résidences de personnes âgées, mai 2017

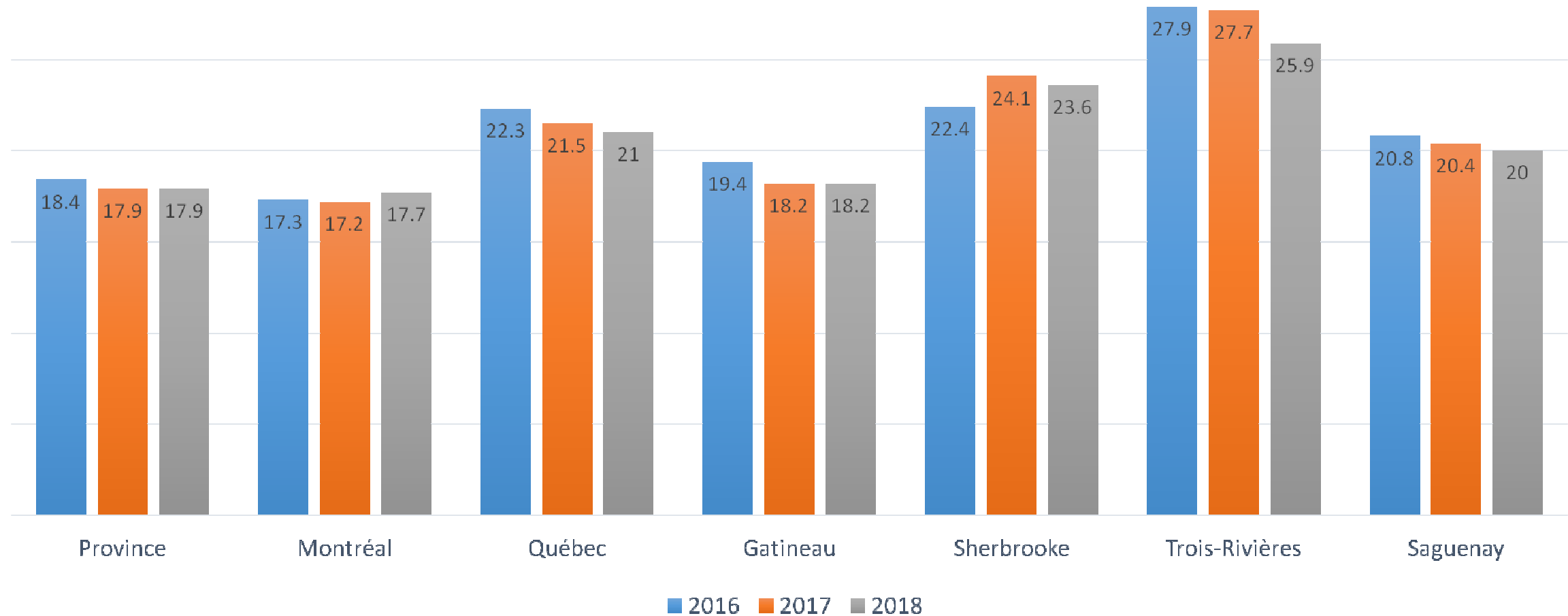
Croissance annuelle de la population âgée de 75 ans et plus (province, en milliers)



Source : SCHL. Projections : Institut de la statistique du Québec (ISQ)

Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061 (2014)

Taux d'attraction (%) – Province et RMR du Québec



Conclusion

- Le vieillissement de la population continuera d'influencer le marché immobilier
- Les préférences des baby-boomers seront déterminantes
- L'offre en logements haut de gamme explose actuellement
- L'accession à la propriété pourrait se corser
- Les générations Y et Z demeureront locataires plus longtemps
- L'inventaire de bungalows sera en croissance
- Le taux d'inoccupation des vieux «blocs» sera à la hausse
- Plusieurs projets de RPA seront réalisés au cours des prochaines années

Merci !

Gilbert, Deschênes et Associés

418 650-1459 • 514 349-0010

info@gdaec.ca

www.gdaec.ca