

A

CTUALITÉS

Québec

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE BONDIT
AU TROISIÈME TRIMESTREVOLUME 6, NUMÉRO 3,
TROISIÈME TRIMESTRE 2003

La construction résidentielle a fortement augmenté au troisième trimestre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. D'après les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 615 logements ont été mis en chantier entre juillet et septembre 2003, une hausse de 92 % par rapport à la même période en 2002. Il faut remonter jusqu'en 1987 pour retrouver un volume d'activité plus élevé pour un troisième trimestre.

Les derniers résultats nous indiquent que la légère baisse des mises en chantier qui avait été enregistrée au trimestre précédent, la première après quinze trimestres consécutifs de hausse, n'était que temporaire. En effet, les constructeurs n'ont pas chômé durant la saison estivale,

alors que tous les types d'habitation ont connu des hausses substantielles de mises en chantier. La construction de logements locatifs a affiché la plus forte croissance avec un total de 608 unités, soit plus de quatre fois le volume enregistré entre juillet et septembre 2002 (139 unités). La pénurie de logements locatifs dans la région, ainsi que l'arrivée de nombreux logements découlant de l'entente fédérale-provinciale sur le logement abordable expliquent cette hausse. L'activité était également fébrile sur les chantiers de logements en copropriété avec un bilan de 253 unités, comparativement à 133 au troisième trimestre 2002. Quant à la construction de maisons unifamiliales¹, on constate un total de 754, ce qui représente 33 % de plus que l'an dernier.

suite à la page suivante

SOMMAIRE

Analyse

La construction résidentielle bondit au troisième trimestre 1

Ailleurs au Québec 2

Incidence des naissances sur la demande future de logements 2

Tableaux

1. Sommaire des activités par marché visé 3

2. Mises en chantier par zone et par marché visé 4

3. Maisons détachées et jumelées écoulées par gamme de prix 6

4. Offre de logements 6

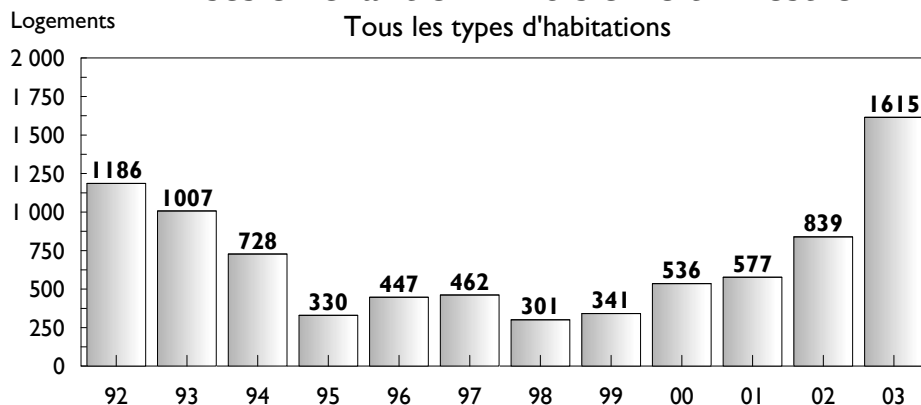
5. Tableau de bord de l'économie 7

Définitions et concepts 8

Zones de la région métropolitaine de Québec 8

Mises en chantier - Troisième trimestre

Tous les types d'habitations



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

¹ Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelée, en rangée et duplex.

Les derniers résultats portent à 4 350 le nombre de nouveaux logements dénombrés depuis le début de l'année, soit 38 % de plus qu'à pareille date l'an dernier. C'est la construction de logements en copropriété qui affiche la plus forte croissance avec 736 unités, plus du double de l'an passé. Du côté des maisons unifamiliales, les constructeurs ont coulé les fondations de 2 400 habitations, soit 15 % de plus que les neuf premiers mois de 2002. Les faibles taux d'intérêt, la vigueur du marché du travail et le manque de propriétés existantes à vendre sont les principaux ingrédients qui soutiennent présentement l'activité sur les chantiers de construction de la région de Québec. Les

mises en chantier de logements locatifs sont également en forte hausse avec un total de 1 214 nouveaux logements, un gain de 63 % par rapport à l'an dernier.

Depuis le début de l'année, on remarque que la croissance des mises en chantier dans la région métropolitaine de Québec est passablement plus soutenue sur la rive nord (+47 %) que sur la rive sud (+10 %). Cette différence découle principalement de la baisse d'activité dans la construction de logements locatifs sur la rive sud alors que seulement 99 logements ont été débutés, comparativement à 186 à pareille date l'an dernier.

Ailleurs au Québec

La progression de la construction résidentielle s'étend à l'ensemble de la province. Depuis janvier, 28 682 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres de 10 000 habitants et plus, soit une hausse de 16 % par rapport à 2002. La plus forte croissance se retrouve dans la région de Québec (38 %), suivie de Montréal (14 %) et de Sherbrooke (9 %). Du côté de Gatineau, c'est le statu quo alors qu'à Saguenay (- 5 %) et à Trois-Rivières (-1 %) on enregistre un léger recul de l'activité.

Incidence des naissances sur la demande future de logements

Au Canada, le taux de natalité détermine en grande partie la structure d'âge de la population et, par conséquent, la demande de logements. À moins que l'immigration ne demeure forte, la baisse de la natalité observée à la fin des années 1990 entraînera un affaiblissement de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants dans vingt-cinq ans.

L'évolution de la structure d'âge de la population canadienne exerce une forte influence sur le nombre et le type d'habitation qui seront recherchés dans les années futures. Les ménages commencent généralement par être locataires puis, une fois qu'ils se sont constitué un patrimoine financier, deviennent propriétaires. Parfois, à la retraite, certains choisissent d'effectuer un retour vers la location. En moyenne, l'accédant à la propriété a dans la trentaine et le deuxième achat s'effectue généralement au début de la quarantaine.

Au Canada, l'évolution de la natalité est révélatrice, car elle est à l'origine d'une bonne partie des variations observées dans la structure d'âge de la population et, du coup, dans la demande de logements liée à l'âge (l'autre facteur prépondérant étant la migration). Il y a de fortes chances qu'une personne née il y a une vingtaine d'années emménage aujourd'hui dans un logement locatif et qu'une personne née à la fin des années 60 en soit à l'achat d'une première habitation. Voyons maintenant quelles sont les répercussions des variations dans le nombre de naissances au Canada selon différentes périodes.

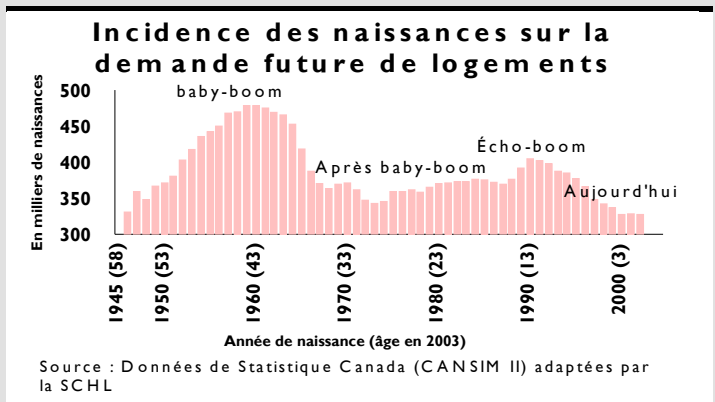
• Génération du baby-boom

Après la deuxième guerre mondiale, les naissances ont augmenté pour atteindre un sommet inégalé en 1959. Les personnes qui ont vu le jour au plus fort du baby-boom sont maintenant au début de la quarantaine et leur revenu, déjà élevé, continue de progresser. Ils ont atteint l'âge ou bon nombre de ménages achètent un logement d'un cran supérieur.

• Génération de l'après baby-boom

Entre 1959 et 1973, le nombre annuel de naissances a chuté de 28 % au Canada. Les taux d'inoccupation élevés observés sur le marché locatif au cours des années 1990 ont coïncidé avec la période durant laquelle la génération de l'après baby-boom était la plus susceptible de louer son logement. Dans dix ans, les personnes nées en 1973 – année où le nombre de naissances a été le plus bas dans la période de l'après-guerre – seront dans la quarantaine. Cette génération étant moins importante, il se pourrait

que les achats de logements plus haut-de-gamme diminuent par rapport à leur niveau actuel.



• Génération de l'écho-boom

Après s'être effondré, la natalité a augmenté pour atteindre un sommet en 1990. Comme il est illustré dans le graphique, l'écho du baby-boom est caractérisé par une hausse du nombre de naissances, mais cette hausse est moins forte que celle de l'imposante cohorte du baby-boom. Si les tendances observées actuellement se maintiennent, les membres de cette génération feront accroître la demande de logements locatifs d'ici les cinq prochaines années, puis accéderont à la propriété dans dix à quinze ans.

• Génération du post-écho

Au Canada, la natalité a régressé de façon régulière tout au long des années 90. En 1999, elle a même atteint son plus bas niveau en plus de cinquante ans. Même si la natalité s'est légèrement accrue en 2001, il est encore trop tôt pour conclure à un renversement de tendance. À moins que l'immigration n'exerce un effet compensatoire au cours de la prochaine décennie, l'éventuelle dénatalité se traduira par une réduction de la demande sur le marché locatif dans les années 2020 et des achats d'habitations dans les années 2030 et 2040.

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Québec

Activité/période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Mises en chantier							
Troisième trimestre 2003	642	56	14	42	253	608	1 615
Troisième trimestre 2002	481	20	22	44	133	139	839
Cumul 2003 (Jan.-sept.)	2 012	180	33	175	736	1 214	4 350
Cumul 2002 (Jan.-sept.)	1 823	114	42	102	318	747	3 146
En construction **							
Troisième trimestre 2003	382	34	4	26	411	719	1 576
Troisième trimestre 2002	409	32	17	22	109	532	1 121
Achèvements							
Troisième trimestre 2003	832	72	19	74	362	356	1 715
Troisième trimestre 2002	877	50	31	69	259	241	1 527
Cumul 2003	2 085	192	32	196	721	1 191	4 417
Cumul 2002	1 800	125	40	117	462	500	3 044
Logements inoccupés **							
Troisième trimestre 2003	82	9	1	4	44	219	359
Troisième trimestre 2002	36	9	8	4	24	10	91
Logements écoulés							
Troisième trimestre 2003	848	74	19	74	430	481	1 926
Troisième trimestre 2002	926	61	28	65	269	258	1 607
Cumul 2003	2 016	200	50	191	633	676	3 766
Cumul 2002	1 843	116	45	115	493	498	3 110
Durée de l'inventaire (en mois)							
2003 Tendance	0,4	0,5	0,2	0,2	0,8	3,3	1,0
2002 Tendance	0,2	0,6	1,7	0,4	0,5	0,2	0,3

* Fait référé aux maisons unifamiliales individuelles, jumelées et en rangée et aux duplex possédés en tenure libre.

** À la fin de la période indiquée.

Source : SCHL

Tableau 2
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de Québec

Zone/période	Propriétaire				Co-propriété	Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Zone 1 : Québec Basse-Ville, Vanier							
Troisième trimestre 2003	1	2	0	4	41	53	101
Troisième trimestre 2002	1	0	0	0	0	12	13
Cumul 2003	2	2	4	10	181	167	366
Cumul 2002	1	0	0	6	0	87	94
Zone 2 : Québec Haute-Ville							
Troisième trimestre 2003	0	0	0	0	0	57	57
Troisième trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2003	0	0	0	0	0	63	63
Cumul 2002	0	0	0	0	10	0	10
Zone 3 : Québec Des Rivières, Ancienne-Lorette							
Troisième trimestre 2003	65	2	9	16	44	78	214
Troisième trimestre 2002	52	0	4	14	42	56	168
Cumul 2003	217	38	13	41	154	201	664
Cumul 2002	182	22	11	26	64	56	361
Zone 4 : Ste-Foy, Cap-Rouge, St-Augustin, Sillery							
Troisième trimestre 2003	58	4	0	0	70	162	294
Troisième trimestre 2002	49	4	5	0	88	4	150
Cumul 2003	165	24	6	6	200	300	701
Cumul 2002	211	12	12	0	88	341	664
Centre Nord (zones 1 à 4)							
Troisième trimestre 2003	124	8	9	20	155	350	666
Troisième trimestre 2002	102	4	9	14	130	72	331
Cumul 2003	384	64	23	57	535	731	1 794
Cumul 2002	394	34	23	32	162	484	1 129
Zone 5 : Val-Bélair, St-émile, etc.							
Troisième trimestre 2003	126	14	4	4	0	3	151
Troisième trimestre 2002	95	0	0	6	0	0	101
Cumul 2003	439	28	4	26	0	7	504
Cumul 2002	364	16	0	16	0	3	399
Zone 6 : Grand Charlesbourg, Stoneham, etc.							
Troisième trimestre 2003	84	6	1	6	46	201	344
Troisième trimestre 2002	89	4	0	12	0	0	105
Cumul 2003	292	14	2	47	105	282	742
Cumul 2002	296	22	0	28	8	7	361

Tableau 2 (suite)
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de Québec

<i>Zone/période</i>	<i>Propriétaire</i>					<i>Locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propriétaire-occupant *</i>				<i>Co-propriété</i>		
	<i>Individuelle</i>	<i>Jumelée</i>	<i>En rangée</i>	<i>Appt.</i>			
Zone 7 : Grand Beauport, Boischatel, Île d'Orléans, etc.							
Troisième trimestre 2003	110	4	0	10	3	11	138
Troisième trimestre 2002	80	8	0	8	0	31	127
Cumul 2003	347	16	0	31	17	95	506
Cumul 2002	295	12	0	10	139	67	523
Périphérie Nord (zones 5 à 7)							
Troisième trimestre 2003	320	24	5	20	49	215	633
Troisième trimestre 2002	264	12	0	26	0	31	333
Cumul 2003	1 078	58	6	104	122	384	1 752
Cumul 2002	955	50	0	54	147	77	1 283
Rive-Nord (zones 1 à 7)							
Troisième trimestre 2003	444	32	14	40	204	565	1 299
Troisième trimestre 2002	366	16	9	40	130	103	664
Cumul 2003	1 462	122	29	161	657	1 115	3 546
Cumul 2002	1 349	84	23	86	309	561	2 412
Zone 8 : St-Jean-Chrysostôme, St-Nicolas, etc.							
Troisième trimestre 2003	141	8	0	2	4	43	198
Troisième trimestre 2002	65	0	13	4	3	12	97
Cumul 2003	357	18	0	10	34	60	479
Cumul 2002	321	12	19	12	3	131	498
Zone 9 : Grand Lévis, Pintendre							
Troisième trimestre 2003	57	16	0	0	45	0	118
Troisième trimestre 2002	50	4	0	0	0	24	78
Cumul 2003	193	40	4	4	45	39	325
Cumul 2002	153	18	0	4	6	55	236
Rive-Sud (zones 8 et 9)							
Troisième trimestre 2003	198	24	0	2	49	43	316
Troisième trimestre 2002	115	4	13	4	3	36	175
Cumul 2003	550	58	4	14	79	99	804
Cumul 2002	474	30	19	16	9	186	734
TOTAL RMR DE QUÉBEC							
Troisième trimestre 2003	642	56	14	42	253	608	1 615
Troisième trimestre 2002	481	20	22	44	133	139	839
Cumul 2003	2 012	180	33	175	736	1 214	4 350
Cumul 2002	1 823	114	42	102	318	747	3 146

Source : SCHL

Tableau 3**Maisons individuelles et jumelées écoules par gamme de prix - Troisième trimestre
Région métropolitaine de Québec**

Type	Moins de 80 000 \$		80 000 \$ à 99 999 \$		100 000 \$ à 119 999 \$		120 000 \$ à 149 999 \$		150 000 \$ et plus	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Individuelles	8	9	6	17	32	161	182	334	620	405
Jumelées	0	4	9	45	44	8	5	3	16	1
Total	8	13	15	62	76	169	187	337	636	406
Part de marché (indiv.)	0,9%	1,0%	0,7%	1,8%	3,8%	17,4%	21,5%	36,1%	73,1%	43,7%

Source : SCHL

Tableau 4**Offre de logements / Troisième trimestre 2003
Région métropolitaine de Québec**

Marché visé	En construction	Logements inoccupés	Offre totale court terme	Écoulement mensuel*	Durée de l'offre totale de court terme (en mois)
	Troisième trimestre 2003			Tendance 2003	
Propriétaire-occupant	446	96	542	253,2	2,1
Copropriété	411	44	455	55,8	8,2
Locatif	719	219	938	67,1	14,0
Total	1 576	359	1 935	376,0	5,1
	Troisième trimestre 2002			Tendance 2002	
Propriétaire-occupant	480	57	537	223,6	2,4
Copropriété	109	24	133	50,3	2,6
Locatif	532	10	542	44,5	12,2
Total	1 121	91	1 212	318,3	3,8

* Moyenne de l'écoulement des 12 derniers mois.

Source : SCHL

Service à la clientèle

Pour plus de renseignements sur la présente publication,
veuillez communiquer avec notre :

au

Tél.: 1 866 855-5711

ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca

Tableau 5
Tableau de bord de l'économie
Région métropolitaine de Québec

	3ème trim. 2003	2ème trim. 2003	3ème trim. 2002	Tendance		Variation (%) Tendance
				2003	2002	
Marché du travail						
Nombre d'emplois (000)	369,8	370,4	366,5	362,2	359,1	0,8
Taux de chômage	5,8	6,2	6,1	6,9	6,5	s / o
Taux hypothécaires (1)						
1 an	4,6	5,1	5,3	4,9	5,2	s / o
5 ans	6,3	6,2	6,9	6,4	7,1	s / o
Taux d'inflation						
IPC, 1996 = 100	119,0	118,9	117,0	119,1	115,7	2,9
Indice de prix des maisons neuves (1997 = 100)*						
Maison	124,7	123,6	113,4	123,1	111,5	10,4
Terrain	112,8	111,9	108,4	112,0	108,0	3,8
Total	121,8	120,7	112,1	120,4	110,5	9,0
Indice de confiance des consommateurs (désais.)						
1991 = 100 (2)	124,5	127,3	129,6	125,9	132,6	-5,0
Ventes SIA						
Total résidentiel (brutes)	1 387	1 628	1 201	4 948	5 693	-13,1
Prix médian des maisons individuelles (m.m.)	109 549	106 013	93 525	109 549	93 525	17,1

Notes : 1) Canada 2) Province de Québec.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, Chambre Immobilière de Québec.

*Pour le trimestre actuel, moyenne des 2 premiers mois.

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2003 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

TÉLÉCOPIE RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête
(sera disponible le 26 novembre 2003)

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies
(sera disponible au début janvier 2004)

Pour les recevoir, contactez notre service à la clientèle au 1-866-855-5711

Définitions et concepts

MARCHÉS VISÉS - Il en existe trois : le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre; celui de la copropriété (condominium) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divise; le marché locatif regroupe les logements de type appartements.

MISES EN CHANTIER - Ce terme désigne le début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton, ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION - Logements mis en chantier mais non terminés. Le nombre de logements en construction à la fin d'une période peut tenir compte de certains redressements qui ont lieu, pour diverses raisons, après que les mises en chantier aient été signalées.

ACHÈVEMENTS - Logements habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés et, dans certains cas, on peut considérer un logement achevé s'il ne reste que dix pour cent des travaux à exécuter.

LOGEMENTS INOCCUPÉS - Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.

OFFRE TOTALE - COURT TERME - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.

ÉCOULEMENT - Logements récemment achevés et qui ont été soit vendus ou loués. Le dénombrement de logements écoulés est fait lorsque l'habitation est achevée. Les logements vendus ou loués d'avance ne sont pas inclus avant que les travaux soient terminés. Le nombre de logements écoulés du mois courant correspond au nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés au cours du mois courant.

DURÉE DE L'INVENTAIRE - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

DURÉE DE L'OFFRE TOTALE DE COURT TERME - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés et en construction, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et en construction et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

Zones de la région métropolitaine de Québec

Zones	Quartiers et Municipalités	Grandes zones
1	Québec Basse-Ville, Vanier	Centre Nord
2	Québec Haute-Ville	Centre Nord
3	Québec Des Rivières (Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf), Ancienne-Lorette	Centre Nord
4	Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-Augustin	Centre Nord
5	Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, Lac St-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac St-Joseph, Ste-Catherine-de-la-J.-C., Fossambault	Périphérie Nord
6	Charlesbourg, Lac Beauport, Stoneham-Tewkesbury	Périphérie Nord
7	Beauport, Ste-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île-d'Orléans	Périphérie Nord
8	Charny, St-Romuald, St-Jean-Chrysostôme, St-Nicolas, St-Rédempteur, Breakeyville, St-Lambert, St-Étienne	Rive-Sud
9	Lévis, Pintendre, St-Joseph-de-Lévy, St-Étienne-de-Beaumont	Rive-Sud

Actualités habitation est publié quatre fois par année pour le marché de Québec. L'abonnement annuel pour **Actualités habitation** de Québec est de 55,00 \$ plus taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle au 1-866-855-5711.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite

de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

R

ÉSUMÉ DES

Québec

PRÉVISIONS

Automne - Hiver 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le marché résidentiel restera solide en 2003 et 2004

Construction résidentielle

✓ La croissance de la construction résidentielle se poursuivra cette année et l'an prochain dans la région métropolitaine de recensement de Québec (RMR). L'ampleur de la hausse ira toutefois en décroissant à mesure que l'on approchera du sommet du cycle immobilier. On prévoit ainsi une hausse de 33 % en 2003 (5 700 mises en chantier) et de 5 % en 2004 (6 000 mises en chantier).

✓ Les conditions économiques favorables (taux hypothécaires bas, marché de l'emploi dynamique et revenu disponible en hausse), la rareté de propriétés disponibles sur le marché existant et la réduction de l'écart de prix entre une maison neuve et existante demeureront les principaux ingrédients soutenant la construction de type propriétaire-occupant (maisons unifamiliales). Le volume anticipé de mises en chantier sera de 3 000 (+13 %) en 2003 et de 3 200 (+7 %) en 2004. La hausse des taux d'intérêt, du prix des maisons neuves et de l'inventaire de

propriétés à vendre, de même qu'une croissance plus modérée de l'emploi, justifient la hausse plus faible en 2004.

✓ La construction de logements en copropriété doublera en 2003 avec 1 100 nouvelles unités anticipées, contre 503 en 2002. Ce type de propriété profitera des mêmes conditions favorables que le marché de type propriétaire-occupant. De plus, grâce à des ensembles plus abordables (parfois offerts à moins de 70 000 \$), ce produit attire également des locataires qui n'auraient pas les moyens d'acheter une maison. Ce marché restera actif en 2004 avec 1 000 nouvelles unités.

✓ Du côté des logements locatifs, la situation de pénurie et l'arrivée de nombreux logements sociaux porteront les mises en chantier à 1 600 (+43 %) en 2003 et à 1 800 (+12 %) l'an prochain.

Revente

✓ Après une année record en 2002, les ventes SIA (Service Inter-Agences) connaîtront une baisse de 9 % cette

année avec 6 600 transactions. Le choix plus restreint de propriétés à vendre sur le marché existant est le principal responsable de ce recul d'activité. Nous constatons toutefois une remontée des nouvelles inscriptions depuis le début de l'été, ce qui a permis une augmentation des ventes récemment. Ce phénomène se poursuivra au cours des prochains mois, permettant ainsi à une partie de la demande de s'exprimer. Les ventes devraient donc rebondir à 7 000 (+6 %) en 2004.

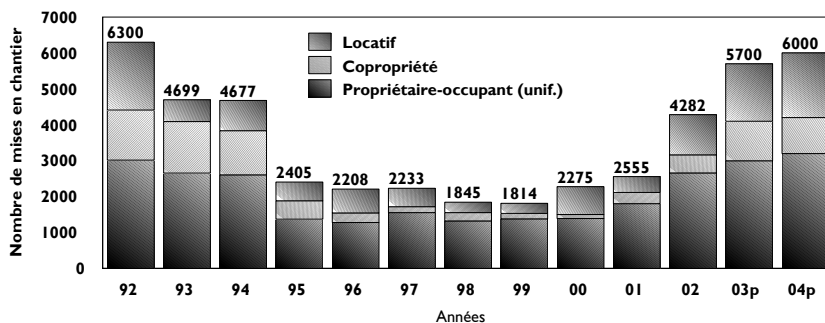
✓ Un marché toujours très favorable aux vendeurs contribuera à maintenir des hausses de prix élevées en 2003 (+15 %). La pression sur les prix devrait toutefois s'atténuer en 2004 avec la remontée de l'offre de propriétés à vendre et des taux d'intérêt. On anticipe une hausse de 5 % pour l'an prochain.

Marché locatif

✓ Malgré la reprise de la construction, le marché locatif demeurera en situation de pénurie en 2003 et 2004. Le creux a toutefois été atteint et le taux d'occupation devrait passer de 0,3 % en 2002 à 0,5 % en 2003 et 1 % en 2004.

✓ Dans ce contexte, la hausse prévue des loyers sera de 3,5 % en 2003 et 2004.

Construction résidentielle Région métropolitaine de Québec



p : Prévisions SCHL
Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Québec

	2001	2002	2003p	Var. (%)	2004p	Var. (%)
MARCHÉ EXISTANT						
Inscriptions actives S.I.A.	4 569	2 609	2 200	-15,7 %	2 400	9,1 %
Ventes S.I.A.						
Total	7 089	7 241	6 600	-8,9 %	7 000	6,1 %
Individuelle	4 631	4 698	4 250	-9,5 %	4 500	5,9 %
Jumelée / en rangée	1 065	1 088	1 000	-8,1 %	1 050	5,0 %
Copropriété	1 130	1 130	1 050	-7,1 %	1 125	7,1 %
Duplex	263	325	300	-7,7 %	325	8,3 %
Prix médian S.I.A. (\$)						
Individuelle	92 367	104 721	120 000	14,6 %	126 000	5,0 %
Jumelée / en rangée	75 392	83 013	96 000	15,6 %	101 000	5,2 %
Copropriété	73 073	80 244	96 000	19,6 %	100 000	4,2 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	2 555	4 282	5 700	33,1 %	6 000	5,3 %
Prop.-occupant (unifamilial)	1 805	2 662	3 000	12,7 %	3 200	6,7 %
Copropriété	309	503	1 100	118,7 %	1 000	-9,1 %
Locatif	441	1 117	1 600	43,2 %	1 800	12,5 %
Indice de prix logements neufs						
1997=100	107,1	111,7	122	9,2 %	130	6,6 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (%) (oct.)	0,8 %	0,3 %	0,5 %	--	1,0 %	--
Variation des loyers (%)	3,8 %	2,7 %	3,5 %	--	3,5 %	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	6,14 %	5,17 %	4,85 %	--	4,89 %	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,40 %	7,02 %	6,42 %	--	6,83 %	--
Nombre d'emplois (milliers)	339,0	358,5	362,0	1,0 %	366,0	1,1 %
Taux de chômage (%)	7,8 %	6,3 %	6,8 %	--	6,7 %	--

p : Prévisions SCHL

Source des données : SCHL, Statistiques Canada, Service Inter-Agences (Chambre immobilière de Québec)

Pour plus d'informations au sujet de la présente publication,
vous pouvez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au 1 866 855-5711

ou par courriel

cam_qc@schl.ca

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou

enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite

de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.