

R

## ÉSUMÉ DES

Québec

## PRÉVISIONS

Printemps-été 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Un sommet attendu en 2004 à Québec

**Construction résidentielle**

✓ La construction atteindra un sommet en 2004 (6 000 unités) avant de ralentir l'année prochaine (5 000 unités).

✓ Les taux hypothécaires à leur plus bas niveau, la forte croissance de l'emploi en 2002 et le manque d'unités disponibles sur le marché existant seront encore le moteur de la progression. On attend 3 300 unités en propriété absolue en 2004. Pour l'année prochaine, la pause observée dans l'emploi récemment et la progression des prix ralentira la cadence à 3 100 unités.

✓ C'est le segment de la construction locative qui affichera le bond le plus spectaculaire en 2004 avec un gain de 1 700 appartements. De nombreuses unités proviendront des programmes d'aide gouvernementaux. En 2005, la situation moins tendue sur le marché locatif ramènera le volume de mises en chantier d'appartements à 1 100.

✓ Un marché qui affiche une forte demande, celui de la copropriété,

arborera une performance soutenue de 1 000 unités en 2004. Toutefois, l'augmentation rapide de l'inventaire, autant sur le neuf que sur le marché existant, fera baisser ce type de construction à 800 en 2005.

**Revente**

✓ Les ventes SIA (Service Inter-Agences) connaîtront un léger regain en 2004 avec l'arrivée de nouvelles unités à vendre sur le marché. Lors des derniers trimestres, la bonne performance de l'emploi, les taux hypothécaires favorables et la croissance des revenus avaient soutenu la demande, mais celle-ci ne pouvait cependant s'exprimer totalement, faute d'offre.

✓ Malgré les hausses de prix observées, l'abordabilité des propriétés demeure et 6 800 transactions sont attendues sur le marché cette année. En 2005, le recul récent de l'emploi, la hausse des prix et des taux d'intérêt limiteront l'activité à 6 500 ventes.

✓ En raison d'un marché encore favorable aux vendeurs, les prix médians des maisons individuelles croîtront de 8,4 % en 2004 et de 3,8 % en 2005.

**Marché locatif**

✓ Le marché locatif de Québec est le plus serré au Canada avec un taux d'inoccupation de 0,5 %.

✓ La situation favorable de l'emploi chez les jeunes et le vieillissement de la population engendrent une demande vigoureuse de logements locatifs.

✓ Cependant, l'arrivée de nombreuses unités au cours des dernières années fera progresser la proportion de logements vacants à 1 % en 2004 et à 1,8 % en 2005.

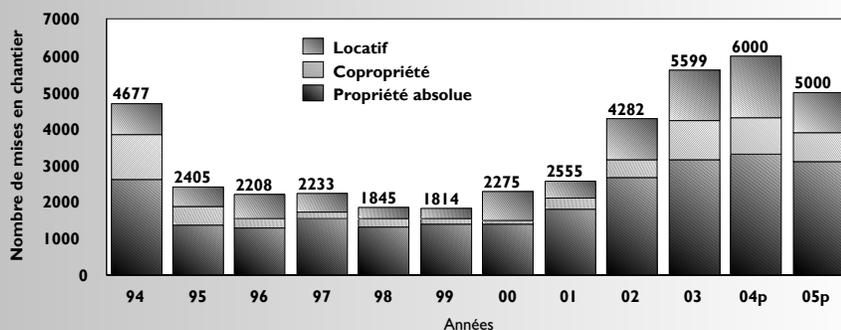
✓ Pour ce qui est des loyers, la hausse attendue pour 2004 est de 3,0 %. Cette augmentation sera imputable en partie à la rareté des logements disponibles. Une augmentation comparable est anticipée en 2005 également.

**Emploi et économie**

✓ Le marché du travail, qui progresse de façon plus timide depuis 2003, prendra un peu de vigueur et 2 800 emplois seront créés en 2004. Pour 2005, la hausse atteindra 1,0 % (+ 3 700 emplois).

## Construction résidentielle

### Région métropolitaine de Québec



p : Prévisions SCHL  
Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

## Région métropolitaine de Québec

	2002	2003	2004 <sub>p</sub>	Var. (%)	2005 <sub>p</sub>	Var. (%)
<b>MARCHÉ EXISTANT</b>						
Inscriptions actives S.I.A.	2 609	2 195	2 400	9,3 %	2 700	12,5 %
<b>Ventes S.I.A.</b>						
Total	7 241	6 420	6 800	5,9 %	6 500	-4,4 %
Individuelle	4 698	4 105	4 300	4,8 %	4 100	-4,7 %
Jumelée / en rangée	1 088	943	1 000	6,0 %	950	-5,0 %
Copropriété	1 130	1 056	1 200	13,6 %	1 150	-4,2 %
Duplex	325	316	300	-5,1 %	300	0,0 %
<b>Prix médian S.I.A. (\$)</b>						
Individuelle	104 721	120 885	131 000	8,4 %	136 000	3,8 %
Jumelée / en rangée	83 013	95 675	106 000	10,8 %	111 000	4,7 %
Copropriété	80 244	98 502	106 000	7,6 %	109 000	2,8 %
<b>MARCHÉ DU NEUF</b>						
<b>Mises en chantier</b>						
Total	4 282	5 599	6 000	7,2 %	5 000	-16,7 %
Propriété absolue (unifamiliale)	2 662	3 167	3 300	4,2 %	3 100	-6,1 %
Copropriété	503	1 070	1 000	-6,5 %	800	-20,0 %
Locatif	1 117	1 362	1 700	24,8 %	1 100	-35,3 %
<b>Indice de prix des logements neufs</b>						
1997 = 100	111,7	121,9	129,2	6,0%	134,4	4,0%
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>						
Taux d'inoccupation (%) (oct.)	0,3 %	0,5 %	1,0 %	--	1,8 %	--
Variation des loyers (%)	2,7 %	3,5 %	3,0 %	--	3,0 %	--
<b>APERÇU ÉCONOMIQUE</b>						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	5,17 %	4,84 %	4,18 %	--	4,59 %	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,02 %	6,39 %	6,13 %	--	6,73 %	--
Nombre d'emplois (000)	358,6	358,7	361,5	0,8 %	365,2	1,0 %
Taux de chômage (%)	6,3 %	6,9 %	7,0 %	--	7,0 %	--

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

© 2004 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.