

R

ÉSUMÉ DES

Québec

PRÉVISIONS

Automne-hiver 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché résidentiel : un virage en douceur pour 2005

Construction résidentielle

✓ Tel qu'anticipé, la construction culminera en 2004 (6 000 unités), avant de ralentir l'an prochain (5 300 unités). Rien de dramatique cependant, car 2005 sera la troisième meilleure année depuis 1992.

✓ Les faibles taux hypothécaires et la forte croissance de l'emploi des dernières années ont permis à la demande refoulée durant la seconde moitié des années 90, en raison de conditions économiques peu favorables, de s'exprimer. La cadence devrait donc ralentir en 2005. La hausse des prix et des taux hypothécaires rendra l'achat d'une propriété plus difficile. S'ajoute à cela un léger recul du marché de l'emploi depuis l'automne 2003 et une remontée des inventaires.

✓ Dans ce contexte, on prévoit une hausse de 4 % de la construction d'unités en propriété absolue (unifamilial) en 2004 et une baisse de 6 % en 2005. Le marché de la copropriété affichera pour sa part une croissance de 3 % cette année, suivi d'un recul plus prononcé de 23 % en 2005 en raison d'une hausse marquée des inventaires d'unités neuves et existantes.

✓ C'est le segment de la construction locative qui affichera le bond le plus spectaculaire

en 2004 avec un gain de 17 % (1 600 appartements). En 2005, la situation moins tendue sur le marché locatif traditionnel et celui des résidences pour personnes âgées ramènera le volume de mises en chantier à 1 350. Durant ces deux années, de nombreuses unités proviendront des programmes gouvernementaux.

Revente

✓ Les ventes SIA® de 2004 (Service Inter-Agences) vont demeurer au même niveau que celui de 2003, malgré l'arrivée de nouvelles unités à vendre sur le marché. Les hausses de prix observées réduisent l'abordabilité des propriétés et 6 300 transactions sont attendues sur le marché cette année. En 2005, le recul récent de l'emploi, la hausse des prix et l'augmentation graduelle des taux d'intérêt limiteront l'activité à 6 150 ventes. Rien de dramatique encore une fois, car il s'agit d'un volume d'activité supérieur à la moyenne de 5 500 ventes SIA® des dix dernières années.

✓ En raison d'un marché favorable aux vendeurs (autour de 5 vendeurs par acheteur), le prix médian des maisons individuelles et des copropriétés croîtra de 10 % en 2004. Avec un marché plus serré (moins de 3 vendeurs par acheteur), le prix des maisons jumelées

et en rangée augmentera de 13 %. En 2005, la hausse du nombre de propriétés à vendre et un repli des ventes entraîneront des hausses de prix plus modérées, soit entre 5 % et 8 % selon le type de propriété.

Marché locatif

✓ Le marché locatif de Québec était le plus serré au Canada en 2003 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.

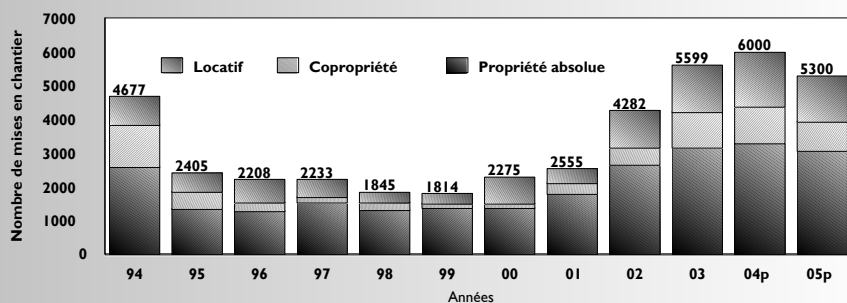
✓ Pour ce qui est des loyers, la hausse attendue pour 2004 est de 3,0 %. Cette augmentation sera imputable en partie aux hausses successives du prix de l'énergie et à la rareté des logements disponibles. Une augmentation comparable est anticipée en 2005 également.

Emploi et économie

✓ Après de fortes hausses d'emplois en 2001 et 2002, le marché du travail de la région de Québec s'est fait plus timide récemment. Le nombre d'emplois s'est stabilisé en 2003 et on prévoit un recul de 700 cette année (-0,2 %). Le marché du travail devrait toutefois reprendre le chemin de la croissance en 2005 avec un gain prévu de 4 500 emplois (+1,3 %).

Construction résidentielle

Région métropolitaine de Québec



p : Prévisions SCHL
Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Québec

Automne-hiver 2004

	2002	2003	2004 _p	Var. (%)	2005 _p	Var. (%)
MARCHÉ EXISTANT						
Inscriptions actives S.I.A.® (en décembre)	2 149	2 180	2 500	14,7 %	3 000	20,0 %
Ventes S.I.A.®						
Total	7 071	6 292	6 300	0,1 %	6 150	-2,4 %
Individuelle	4 527	3 977	3 980	0,1 %	3 875	-2,6 %
Jumelée / en rangée	1 088	943	930	-1,4 %	925	-0,5 %
Copropriété	1 131	1 056	1 115	5,6 %	1 100	-1,3 %
Duplex	325	316	275	-13,0 %	250	-9,1 %
Prix médian S.I.A.® (\$)						
Individuelle	106 691	122 499	134 750	10,0 %	143 500	6,5 %
Jumelée / en rangée	83 013	95 814	108 500	13,2 %	117 500	8,3 %
Copropriété	80 248	98 522	108 000	9,6 %	113 000	4,6 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	4 282	5 599	6 000	7,2 %	5 300	-11,7 %
Propriété absolue (unifamilial)	2 662	3 167	3 300	4,2 %	3 100	-6,1 %
Copropriété	503	1 070	1 100	2,8 %	850	-22,7 %
Locatif	1 117	1 362	1 600	17,5 %	1 350	-15,6 %
Indice de prix des logements neufs						
1997=100	111,7	121,9	130,4	7,0 %	137	5,0 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (%) (oct.)	0,3 %	0,5 %	1,0 %	--	1,8 %	--
Variation des loyers (%)	2,7 %	3,5 %	3,0 %	--	3,0 %	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	5,17 %	4,84 %	4,56 %	--	5,48 %	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,02 %	6,39 %	6,28 %	--	6,95 %	--
Nombre d'emplois (000)	358,6	358,7	358	-0,2 %	362,5	1,3 %
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.