

P

ERSPECTIVES DU

MARCHÉ DU LOGEMENT

Montréal

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

AUTOMNE - HIVER 2002

SECTION ÉCONOMIQUE

Économie américaine : du sable dans l'engrenage

La relance de l'économie américaine connaît actuellement plusieurs ratés. Après une courte période de récession en 2001, la reprise semblait pourtant bien entamée, l'activité économique ayant crû de 2,7 %, au quatrième trimestre de 2001, et de 5,5 % (rythme annuel), au premier trimestre de 2002. Toutefois, depuis, plusieurs indicateurs montrent des signes beaucoup moins encourageants. La croissance a ralenti à seulement 1,1 % au deuxième trimestre, la production industrielle est anémique, l'emploi est en baisse, les dépenses d'investissement se contractent, et la confiance des consommateurs a considérablement reculé. Par ailleurs, le secteur manufacturier souffre toujours d'une importante surcapacité de production. Finalement, étant donné la faiblesse de l'économie mondiale, les Américains peuvent difficilement compter sur leur commerce extérieur pour redonner de l'entrain à leur économie, comme

en témoigne le déficit croissant de leur balance courante.

Heureusement, nos voisins du sud bénéficient cependant de taux d'intérêt très bas et d'une politique fiscale expansionniste. Mais, somme toute, la relance sera plus ardue que prévu. Les risques de retomber en récession seraient faibles selon la plupart des experts, mais il faut certes s'attendre à une performance plutôt mitigée au deuxième semestre. La croissance sera positive, mais faible. Cette situation aux États-Unis aura bien sûr des répercussions sur le niveau de nos exportations puisque tout près de 85 % de celles-ci (province de Québec) sont destinées aux États-Unis.

Finalement, autre signe d'essoufflement de l'activité économique de l'autre coté de la frontière : en août, les mises en chantier d'habitations enregistraient une troisième baisse mensuelle consécutive.

L'économie canadienne affiche une meilleure performance

Tous s'en étonnent et tous s'en réjouissent : l'économie canadienne affiche une santé de fer malgré la morosité qui frappe celle de notre principal partenaire commercial. Le produit intérieur brut a crû de 6,2 % au premier trimestre et de

4,3 % (rythme annuel) au second. Le secteur manufacturier tient bon, les consommateurs continuent d'augmenter leurs dépenses, l'investissement des entreprises repart en hausse et la performance du marché de l'emploi est phénoménale (+ 386 000 emplois

SOMMAIRE

I SECTION ÉCONOMIQUE

2 MARCHÉ DE LA REVENTE

5 MARCHÉ DU NEUF

6 MARCHÉ LOCATIF

8 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

durant les huit premiers mois de l'année). En fait, le Canada est en voie d'arriver bon premier au chapitre de la croissance parmi les

pays du G7. Et comment se porte la construction résidentielle dans tout ça? Très bien merci. Les dépenses en construction résidentielle ont pro-

gressé au rythme annualisé de 36 % au premier trimestre pour ensuite fléchir légèrement au deuxième trimestre (- 2 %).

Marché du travail : au delà de toutes les espérances

Les nouvelles concernant la création d'emplois à Montréal dépassent toutes les espérances. De janvier à août, 50 500 emplois ont été créés dans la

région de Montréal, soit davantage que durant chacune des trois dernières années. La région de la Montérégie a été particulièrement dynamique, ce qui

est annonciateur d'un marché immobilier très chaud l'an prochain sur la rive sud de Montréal.

Taux hypothécaires : jusqu'où s'arrêtera la glissade?

Éclatement de la bulle spéculative, incertitude géopolitique, perspectives de profits des entreprises à la baisse et scandales financiers : tout se conjugue pour causer une certaine déprime sur les marchés boursiers nord-américains. Au Canada, l'indice de référence (maintenant l'indice composé S&P/TSX, autrefois le TSE 300), a perdu 45 % de sa valeur depuis le sommet d'août 2000.

En fait, le marasme du marché des valeurs mobilières profite au marché immobilier. Celui-ci a contribué au repli des taux obligataires et, par conséquent, des taux hypothécaires. Au moment d'écrire ces lignes, la plupart des grandes institutions financières offraient, pour un terme de 5 ans, un financement hypothécaire au

taux de 6,65 %, le plus bas depuis décembre... de l'année 1956.

Les taux hypothécaires se maintiendront à des niveaux très semblables d'ici la fin de l'année. Une légère baisse supplémentaire au cours des prochaines semaines n'est pas impossible, si les marchés boursiers poursuivent leur descente aux enfers et si les investisseurs se tournent vers les marchés obligataires. Cependant, une fois que les bourses se seront stabilisées, selon toutes probabilités, les taux hypothécaires amorceront une remontée. Ainsi, l'an prochain, les taux pourraient augmenter de l'ordre de 50 à 100 points de base pour un terme de 5 ans. Toutefois, avec un coût de financement hypothécaire sur 5 ans s'élevant au plus à

7,75 %, les taux demeureront extrêmement bas d'un point de vue historique.

Cette légère hausse des taux ne devrait pas trop refroidir le marché immobilier. Par contre, elle est de nature à ralentir la progression fulgurante du prix des maisons existantes à laquelle on assiste actuellement, puisqu'elle obligera certains acheteurs à faire preuve de plus de modération dans leurs offres d'achat. Par ailleurs, chose certaine, l'effet conjugué des hausses de prix sur le marché de l'existant et de l'augmentation des taux hypothécaires réduira l'accessibilité à la propriété l'an prochain.

MARCHÉ DE LA REVENTE

2002 : Une année mémorable pour le marché de la revente

L'année 2002 sera mémorable pour le marché de la revente. Il y a un an, en raison de perspectives économiques plutôt sombres, tout indiquait que le marché ralentirait. Pourtant c'est tout le contraire qui s'est produit. Personne n'oubliera l'euphorie du marché de la revente, où les propriétés à vendre se sont envolées comme des petits pains chauds et où le prix des maisons a augmenté rapidement. En 2002, le marché de la revente a atteint un sommet avec 36 000 reventes (+ 6 %), et tous les types de propriétés ont enregistré une forte

croissance des prix. Les copropriétés se sont particulièrement démarquées avec une croissance de 20 % du prix de vente moyen (140 000 \$), soit pratiquement deux fois plus que celle des maisons unifamiliales (154 000 \$) et des plex comptant 2 à 5 logements (181 000 \$).

Ce contexte rappelle celui de la fin des années 80 et plusieurs se souviennent que le marché avait rapidement dégringolé une fois l'économie frappée par la récession au début des années 90. Y a-t-il lieu de

s'inquiéter? Ne sommes-nous pas dans une bulle spéculative qui risque d'éclater? Plusieurs facteurs laissent présager qu'une dégringolade du marché immobilier ne se reproduira pas. Tout d'abord, bien que le prix des maisons existantes connaisse une forte progression, il ne faut pas perdre de vue que le marché est sur le point d'avoir complètement rattrapé le retard qu'il a accusé à la suite de son effondrement, durant la première moitié des années 90.

Il y a beaucoup moins de vendeurs par acheteur qu'en 1991, et le contexte économique de même que la forte création d'emplois dans la région depuis quelques années favorisent le marché. Mais ce sont surtout les taux hypothécaires et la rareté des logements locatifs qui ont soutenu une forte demande sur le marché de la revente en 2002. À l'heure actuelle, tout indique qu'en 2003 le contexte sera le même et que le marché demeurera solide. Aussi, plusieurs ménages préfèrent investir leurs économies sur le marché immobilier plutôt que sur celui des valeurs mobilières, toujours en perte de vitesse.

En dépit du fait que les maisons soient plus dispendieuses sur le marché, il n'en demeure pas moins que l'achat d'une propriété existante demeure accessible. Pour un prix en dollars constants un peu plus élevé que celui de 1990, les mensualités hypothécaires relatives à une maison unifamiliale existante achetée en 2002 (852 \$*) sont 33 % moins élevées qu'en 1990 (1 278 \$*). Les taux hypothécaires font toute la différence pour le portefeuille. En 1990, le taux des prêts hypothécaires de 5 ans se situait à 13,4 % contre 7,1 % en 2002. Sans la faiblesse des taux hypothécaires, le budget des ménages aurait été plus limité, ce qui se serait traduit par un marché moins dynamique qui aurait poursuivi son rattrapage, mais à un rythme moins rapide.

(*) prêt hypothécaire financé à 90 %, amorti sur 25 ans, pour un terme de 5 ans

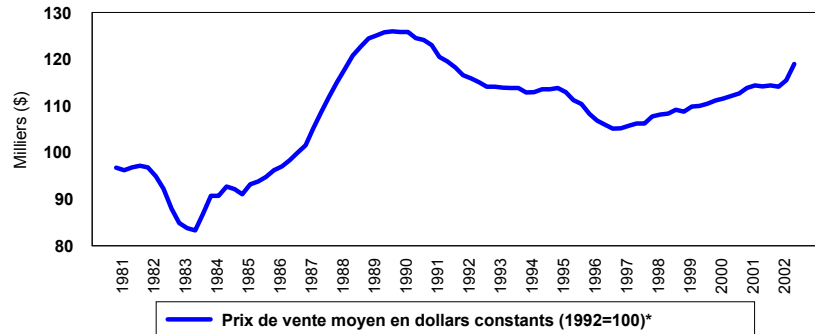
De moins en moins de choix sur le marché

Comme il a été mentionné précédemment, la demande de maisons existantes demeurera solide au cours de la prochaine année. Cependant, le marché fait face à un problème d'offre. Les acheteurs potentiels ont de moins en moins de choix sur le marché, et tout indique que la

situation ne s'améliorera pas en 2003. Tant que le marché de l'emploi se portera bien et que les taux hypothécaires resteront faibles, le choix des propriétés à vendre demeurera très restreint. L'offre est d'autant plus réduite que les vendeurs potentiels ne mettent pas leur propriété sur le

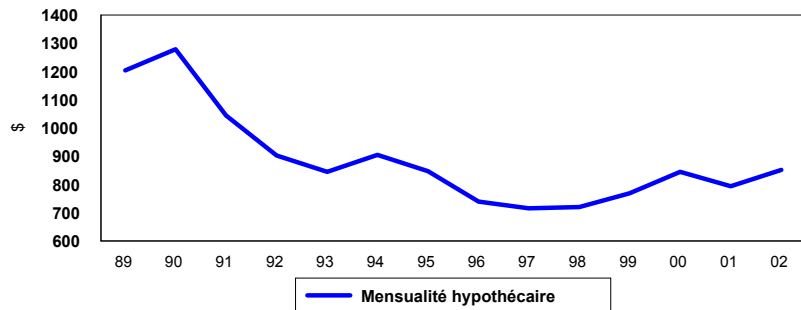
marché de crainte de ne pas trouver une autre propriété, une fois la leur vendue. En 2003, les inscriptions reculeront de nouveau (- 11 %) et atteindront un creux.

Le rattrapage n'est pas encore complètement terminé Évolution du prix de vente moyen* (en dollar constants) Région de Montréal



Source: ACI
* Moyenne mobile de 4 trimestres

Les taux hypothécaires font toute la différence pour le portefeuille Maison unifamiliale existante - RMR de Montréal



Sources: SCHL et CIGM
Prêt hyp. financé à 90 % amorti sur 25 ans sur un terme de 5 ans
Prix moyen en dollars constants (1992=100)

Les reventes diminueront en 2003, mais les prix continueront d'augmenter

Dans un contexte de rareté de l'offre, la demande de maisons existantes ralentira quelque peu, pas parce que les acheteurs ne seront pas au rendez-vous, mais parce qu'ils ne trouveront pas de propriétés correspondant à leurs critères et que les maisons seront de plus en plus dispendieuses. Au total, 34 000 transactions seront enregistrées sur le réseau SIA®/MLS®, soit un recul de 6 %. Bien qu'il s'agisse d'une première baisse d'activité depuis

1995, il n'en demeure pas moins que le nombre de transactions sera comparable à celui de 2001, qui fut une excellente année. L'activité reculera pour tous les types d'habitations. Les transactions touchant des maisons unifamiliales et des copropriétés diminueront de 6 % et celle des plex de 5 %.

Le marché continuera d'avantager les vendeurs, ce qui réduira le pouvoir de

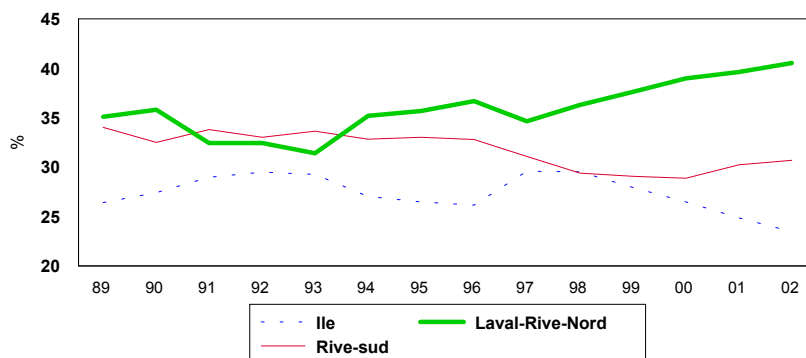
négociation des acheteurs. Conséquemment, les prix sur le marché de la revente continueront de connaître de fortes croissances, bien au delà du taux d'inflation. Le prix moyen des maisons unifamiliales augmentera de 8 % (166 000 \$), et celui des plex de 7 % (193 000 \$). Quant aux copropriétés, le prix moyen remontera de 8 % (151 000 \$), une croissance nettement plus modeste qu'en 2002 (+ 20 %).

La maison unifamiliale en banlieue continuera de se démarquer

Le marché de la revente des maisons unifamiliales continuera de se démarquer en banlieue, particulièrement à Laval et sur la rive nord. La part des transactions de maisons unifamiliales effectuées en banlieue poursuivra sa progression au détriment de celle de l'île de Montréal. Sur un marché où les propriétés sont de plus en plus dispendieuses, il est tout à fait conséquent que les acheteurs privilégient les secteurs où les maisons sont plus abordables, d'autant plus que sur un marché locatif tendu, ils sont nombreux à faire le saut vers la propriété. À titre d'exemple, en 2002, il aura fallu déboursier 223 000 \$ pour une maison unifamiliale sur l'île de Montréal contre 128 000 \$ dans le secteur Laval-Rive-Nord et 135 000 \$ sur la rive sud.

La banlieue gagne en popularité

Répartition des reventes unifamiliales
RMR de Montréal



Sources: SCHL et CIGM

Le marché des maisons unifamiliales existantes

Niveau et taux de variation, 2002 à 2003 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Ventes		Prix moyen		Inscriptions en vigueur		Vendeurs par acheteur	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Île de Montréal	5 600	5 400	223 000	240 000	1 750	1 500	4	3
Variation vs année précédente	0%	-4%	14%	8%	-31%	-14%	--	--
Laval et Rive-Nord	9 400	9 000	128 000	138 000	2 800	2 400	4	3
Variation vs année précédente	5%	-4%	13%	8%	-37%	-14%	--	--
Rive-Sud	7 400	6 800	135 000	145 000	2 200	2 000	4	4
Variation vs année précédente	9%	-8%	10%	7%	-35%	-9%	--	--
Total région de Montréal*	23 600	22 300	154 000	155 000	7 250	6 300	4	3
Variation vs année précédente	5%	-6%	12%	8%	-34%	-13%	--	--

* La somme des sous-marchés ne correspond pas au total de la région métropolitaine en raison de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Sources: SCHL, CIGM

Cependant, l'île de Montréal n'est pas pour autant en reste puisqu'elle s'accapare plus de 70 % de l'ensemble des transactions touchant des copropriétés et des plex effectués

sur le marché du Grand Montréal. Ces types d'habitations caractérisent justement son parc immobilier. Globalement, l'île de Montréal représente à elle seule environ 40 % de

l'ensemble du marché de la revente (maisons unifamiliales, copropriétés et plex), une part de marché plus élevée que celles des secteurs Laval-Rive-Nord (30 %) et Rive-Sud (25 %).

MARCHÉ DU NEUF

La construction résidentielle ne dérougira pas

Il y a longtemps que les constructeurs n'avaient pas connu une année aussi occupée. La construction résidentielle a fait un bond important dans la région du Grand Montréal au cours de l'année 2002. Au total, 20 500 mises en chantier, soit 54 % de plus qu'en 2001. Soulignons que l'année 2002 présente le meilleur bilan des 11 dernières années. Une autre très bonne année attend le secteur de l'habitation, puisque la construction n'est pas près de dérougir. En 2003, les mises en chantier continueront de progresser, mais à un rythme moins rapide. Au total, 22 500 nouveaux chantiers seront recensés au cours de la prochaine année, ce qui représente une croissance de 10 % de la construction résidentielle.

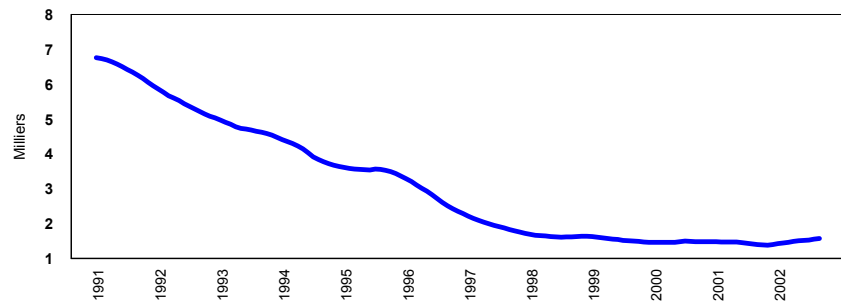
Plusieurs facteurs expliquent ce succès. Tout comme le marché de la revente, la construction résidentielle tire profit de la croissance économique, de la création d'emplois dans la région de Montréal et de la faiblesse des taux hypothécaires. Par ailleurs, la dynamique du marché de la revente a un impact sur la construction d'habitations. Comme il est plus difficile pour les ménages de se trouver une

propriété existante, plusieurs se tournent vers le marché du neuf, ce qui permet de soutenir des niveaux d'activité élevés dans le domaine de la construction d'habitations destinées aux propriétaires-occupants. De plus, avec la rareté des logements locatifs, la construction d'appartements connaîtra une croissance qui se concrétisera davantage au cours de l'année 2003.

L'industrie de la construction est en bien meilleure posture qu'au début des années 90. Les commandes vont bon train, mais surtout les stocks

sont très faibles. Il n'y a pas de surconstruction, et c'est un facteur additionnel qui laisse présager que les mises en chantier demeureront élevées en 2003. À des niveaux d'activité sensiblement comparables, le stock de logements neufs inoccupés à la fin de septembre 2002 était presque 6 fois moins élevé qu'au début de l'année 1991. La durée de l'inventaire est également moins longue : 0,9 mois en septembre 2002 comparativement à 3,6 à la fin de 1991.

Les inventaires sont à de faibles niveaux
Total des achèvements inoccupés
RMR de Montréal



Source: SCHL
Moyenne mobile de 12 mois

Le marché des maisons unifamiliales neuves

Niveau et taux de variation, 2002 à 2003 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Mises en chantier			Prix moyen / individuelles			Prix moyen / jumelées		
	2002	2003	var.	2002	2003	var.	2002	2003	var.
Île de Montréal	1 400	1 300	-7%	300 000	319 000	6%	182 000	195 000	7%
Laval et Rive-Nord	5 700	5 800	2%	180 000	188 000	4%	127 000	133 000	5%
Rive-Sud	3 500	3 800	9%	172 000	181 000	5%	128 000	136 000	6%
Total région de Montréal*	11 700	12 000	3%	190 000	199 000	5%	146 000	155 000	6%

* La somme des sous-marchés ne correspond pas au total de la région métropolitaine en raison de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Source : SCHL

2003 sera une autre bonne année pour les maisons unifamiliales et les copropriétés

La croissance amorcée depuis quelques années dans la construction d'habitations destinées aux propriétaires-occupants se poursuivra l'année prochaine, mais à un rythme moins rapide qu'en 2002. Essentiellement, ce segment de marché continuera de bénéficier de la rareté de l'offre sur le marché de la revente.

Après avoir enregistré une croissance spectaculaire en 2002 (+ 49 %), la construction de maisons unifamiliales poursuivra sa remontée en 2003. Au total 12 000 nouveaux chantiers seront recensés, soit une hausse de 3 %. Pour ce qui est des copropriétés, bien qu'on se dirige vers une croissance exceptionnelle en 2002 (+ 54 %), les chantiers seront un peu moins nombreux l'année prochaine. Les

mises en chantier (5 700) enregistreront un léger repli de 2 %. Une fois de plus, la banlieue continuera d'attirer les propriétaires-occupants, ce qui explique que le segment des maisons unifamiliales progressera alors que celui des copropriétés connaîtra une année un peu moins prospère.

En raison de la rareté de la main-d'oeuvre et de l'augmentation du coût des matériaux de construction, le prix des maisons neuves montera d'environ 5 %. Ainsi, le prix moyen d'une maison individuelle neuve atteindra 199 000 \$ et 155 000 \$ dans le cas d'une maison jumelée. La demande continuera de se concentrer dans la gamme intermédiaire et le haut de gamme, soit 150 000 \$ et

plus pour les maisons individuelles et 125 000 \$ et plus pour les maisons jumelées.

Pour leur part, les copropriétés ont la faveur des constructeurs de même que celle des acheteurs. Les premiers acheteurs apprécient ce type d'habitation pour son abordabilité, et les baby-boomers, parce qu'ils veulent une maison moins grande nécessitant moins d'entretien. Les habitations valant de 150 000 \$ à 200 000 \$ demeurent la formule gagnante. Non pas que le haut de gamme n'intéresse pas, mais ce marché est actuellement passablement bien desservi dans les secteurs les plus huppés de l'île de Montréal.

Répartition géographique : même dynamique que sur le marché des habitations existantes

La répartition géographique des mises en chantier de maisons unifamiliales et de copropriétés est la même que celle des ventes de maisons existantes. La presque totalité des chantiers de maisons unifamiliales (environ 80 %) se trouve en banlieue, tandis que plus

de la moitié des chantiers de copropriétés se concentre sur l'île de Montréal (environ 60 %). Pour des questions d'abordabilité, le marché des habitations unifamiliales est plus prospère en banlieue. Les copropriétés constituent un produit urbain qui

trouve tout son sens dans les grandes villes, où les logements sont généralement plus dispendieux. C'est pourquoi la majorité du marché des copropriétés se concentre et se développe principalement à Montréal.

MARCHÉ LOCATIF

Un peu plus de logements en construction...

Finalement, la construction de logements locatifs connaît un certain réveil. De janvier à septembre, les mises en chantier de tels logements ont augmenté de 153 %. Malgré ce résultat en apparence spectaculaire, le niveau d'activité reste faible. Au cours des neuf premiers mois de l'année, les fondations de 2 179 unités locatives ont été coulées, alors que nous prévoyons 3 000 mises en chantier au

total cette année. Il s'agira donc, à l'instar des autres types d'habitation (maisons unifamiliales et copropriétés), de la meilleure année depuis 1991. Toutefois, on note une différence majeure entre ces deux années : en 1991 le taux d'inoccupation s'élevait à 7,2 %, ce qui témoigne d'une certaine construction à des fins spéculatives, alors qu'en octobre 2001 il n'était que de 0,6 %. Nous étions donc en droit

de nous attendre à une reprise vigoureuse de la construction d'immeubles locatifs. Malgré un certain regain cette année et un nombre imposant de ménages ayant quitté le marché locatif pour accéder à la propriété, cela sera insuffisant pour renverser la tendance à la baisse des taux d'inoccupation qui prévaut depuis maintenant sept ans.

... mais un peu moins de logements disponibles

Malgré l'augmentation observée de l'offre, celle-ci ne pourra faire contrepoids à une demande gonflée à bloc par les gains d'emplois chez les

jeunes et l'arrivée massive de nouveaux arrivants dans la région de Montréal. Les 42 000 emplois offerts aux jeunes de 15 à 24 ans depuis

quatre ans continueront de susciter la formation de jeunes ménages et, par conséquent, à stimuler la demande de logements en location. De plus, l'an

dernier, la région métropolitaine de Montréal a vu plus de 25 000 nouveaux arrivants venir grossir les rangs de la population. À titre comparatif, c'est neuf fois plus qu'en 1996.

Peu d'amélioration en vue pour 2003

L'an prochain, l'activité s'intensifiera sur les chantiers locatifs alors que 4 800 mises en chantier sont attendues. Le programme *Logement Abordable Québec* et *Accès-Logis* (pour connaître les modalités de ces programmes, visitez le site www.shq.gouv.qc.ca) viendront donner un coup de pouce à la construction de logements sociaux ou communautaires ainsi que de logements d'initiative privée.

Dans le cadre du volet privé du programme *Logement Abordable Québec* auquel participe le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL,

Ainsi, le marché locatif s'est resserré encore davantage dans la grande région de Montréal. Notre enquête sur les logements locatifs, actuellement en cours, et dont les résultats seront connus en novembre, devrait révéler

une aide financière (subvention) est accordée pour la réalisation de logements locatifs abordables. Sans cette aide, la réalisation de tels logements est rendu difficile, voire impossible, en raison des coûts de construction élevés qui commandent, rentabilité oblige, des loyers beaucoup plus élevés que les loyers actuels du marché.

Malgré ces efforts de tous les paliers de gouvernement, l'amélioration de la situation sera mince si la demande continue d'exploser de la sorte. Nous prévoyons que le taux d'inoccupation remontera très légèrement pour

atteindre 0,3 % seulement, le plus faible jamais enregistré.

atteindre 0,5 % en 2003. La recherche d'un logement restera donc difficile, et le marché locatif demeurera à l'avantage des propriétaires. Pour cette raison, nous prévoyons des hausses de loyer de l'ordre de 4 % en 2003.

Par ailleurs, la construction de résidences pour personnes âgées, qui offre une rentabilité accrue aux promoteurs en raison des loyers plus élevés, se poursuivra au rythme d'environ mille logements par année. La construction de quelques gros ensembles de ce genre est déjà envisagée l'an prochain dans l'est de la ville de Montréal, notamment à Saint-Léonard.

Des perspectives à un peu plus long terme

Comme le marché immobilier n'est pas parfaitement synchronisé avec la création d'emplois, il devrait pouvoir profiter jusqu'en 2004 des emplois créés au cours des années 2001 et 2002 dans la région de Montréal. En général, il faut compter environ 5 trimestres sur le marché de l'existant et 8 trimestres sur celui du neuf avant d'observer l'impact de la création d'emplois. Cependant, si une hausse un peu plus soutenue des taux hypothécaires est observée, cela pourrait atténuer la vigueur du marché et la croissance des prix. Alors que le marché immobilier bat son plein grâce à des taux hypothécaires historiquement bas, il est bien évident que le risque lié aux prêts hypothécaires est plus élevé. Lors du renouvellement de leur prêt

hypothécaire, plusieurs ménages pourraient se trouver dans une position financière moins avantageuse si, dans quelques années, les taux hypothécaires sont un peu plus élevés qu'à l'heure actuelle.

Il y a lieu d'être attentifs à l'évolution de l'économie de nos voisins du sud qui aura un impact sur la nôtre. Dans l'éventualité d'une récession, le marché immobilier ralentirait. Cependant, il est peu probable qu'une dégringolade telle que celle du début des années 90 se reproduise. Comme il a déjà été mentionné précédemment, le marché immobilier est en bien meilleure posture qu'au début des années 90. Sur le marché de la revente, l'offre de propriétés à vendre a atteint un creux, et les rapports vendeurs/acheteur

n'ont jamais été aussi faibles. Pour sa part, l'industrie de la construction résidentielle gère mieux ses stocks, et il y a beaucoup moins de construction à des fins spéculatives. Les projets d'envergure démarrent lorsqu'il y a suffisamment d'unités vendues d'avance. Aussi, ne perdons pas de vue que la rareté des logements locatifs est un autre facteur qui indique qu'en cas de ralentissement, le marché locatif ne pourra pas se détériorer rapidement. Ainsi, plusieurs indicateurs signalent que le marché immobilier est solide. En cas d'un éventuel ralentissement, le marché n'est pas à l'abri d'une baisse, mais elle sera beaucoup plus modeste que celle qu'il a connue lors de la dernière récession.

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez contacter:

Sandra Girard, Marie-Christine Rioux ou Paul Cardinal

Analystes de marché

au

1 866 855-5711

Résumé des prévisions

Région métropolitain de Montréal

Octobre 2002

	2000	2001	2002*	2003*	Var. (%) 2002 vs 2001	Var. (%) 2003 vs 2002
MARCHÉ EXISTANT						
Ventes SIM/MLS						
Unifamilial	20 058	22 501	23 600	22 300	5%	-6%
Condominium	5 184	6 188	6 700	6 300	8%	-6%
Plex (2 à 5 unités)	4 313	5 295	5 700	5 400	8%	-5%
Total	29 555	33 984	36 000	34 000	6%	-6%
Inscriptions actives SIM/MLS						
Unifamilial	13 076	10 989	7 300	6 300	-34%	-14%
Condominium	3 718	2 915	1 800	1 700	-38%	-6%
Plex (2 à 5 unités)	4 340	3 586	2 300	2 200	-36%	-4%
Total	21 133	17 490	11 400	10 200	-35%	-11%
Prix moyen SIM/MLS						
Unifamilial	132 362	137 907	154 000	166 000	12%	8%
Condominium	114 241	116 337	140 000	151 000	20%	8%
Plex (2 à 5 unités)	153 776	163 078	181 000	193 000	11%	7%
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Unifamilial	7 551	7 868	11 700	12 000	49%	3%
Condominium	3 539	3 763	5 800	5 700	54%	-2%
Locatif	1 676	1 669	3 000	4 800	80%	60%
Total	12 766	13 300	20 500	22 500	54%	10%
Prix moyen d'une maison neuve						
Maisons individuelles	169 233	177 000	190 000	199 000	7%	5%
Maisons jumelées	129 775	140 000	146 000	155 000	4%	6%
MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre) (%)	1,5	0,6	0,3	0,5	--	--
Taux de variation des loyers (%)	1,2	4,2	4,0	4,0	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire 1 an (%)	7,8	6,1	5,1	6,3	--	--
Taux hypothécaire 5 an (%)	8,2	7,4	7,1	7,8	--	--
Emplois (milliers)	1 690	1 706	1 755	1 790	2,9%	2,0%
Création (ou perte) d'emplois (milliers)	34	16	49	35	--	--
Taux de chômage (%)	7,7	8,2	8,2	8	--	--

! La publication des données SIM/MLS est rendue possible grâce à la collaboration de la Chambre Immobilière du Grand Montréal.

* Prévisions de la SCHL

Sources: SCHL, CIGM et Statistique Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT est un rapport sur les marchés du neuf et de l'existant qui est publié deux fois par année pour la région de Montréal. Ce rapport est produit par la SCHL et les numéros paraissent au printemps et à l'automne de chaque année.

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez contacter le Centre d'analyse de marché au 1 866 855-5711.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de

la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opi-

nions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.