

P

ERSPECTIVES DU

MARCHÉ DU LOGEMENT

www.schl.ca

Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

SECTION ÉCONOMIQUE

PRINTEMPS - ÉTÉ 2004

Les taux d'intérêt : la belle surprise du printemps

Contre toute attente, non seulement la remontée des taux hypothécaires que la plupart des experts anticipaient à l'automne n'est jamais venue, mais ceux-ci ont plutôt continué de diminuer. Les taux hypothécaires à moyen terme (trois ans et cinq ans) se sont repliés grâce à la baisse des taux obligataires de même échéance. Ainsi, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans a atteint en mars dernier 5,7 %, du jamais vu depuis 1955.

En ce qui a trait aux taux d'intérêt à court terme, la Banque du Canada a abaissé son taux directeur à sept reprises depuis juillet 2003, entraînant à sa suite les taux des prêts hypothécaires de six mois de même que ceux des prêts hypothécaires à taux variable. C'est grâce à une inflation sous la cible de 2 %, à une économie plus anémique que prévu et, surtout, à un huard très fort, que la Banque du Canada a pu assouplir davantage les conditions monétaires.

Cependant, une remontée des taux d'intérêt est encore une fois attendue. Ce scénario est soudainement devenu beaucoup plus probable chez nos voisins américains. Non seulement l'économie de l'Oncle Sam est-elle finalement sortie de sa torpeur durant le deuxième semestre de l'année 2003, mais la croissance fut pour le moins spectaculaire (6,1 % en

rythme annuel) durant ces deux trimestres. Aussi, bien que les statistiques sur l'emploi aient généralement déçu, le marché du travail américain a rebondi en mars (308 000 emplois créés), et l'inflation, que l'on croyait au tapis, a également montré des signes de résurgence en mars (+1,7 % en rythme annuel). Ces résultats récents militent désormais en faveur d'une hausse des taux d'intérêt à court terme. Les taux obligataires à moyen terme (trois ans et cinq ans), qui déterminent le niveau des taux hypothécaires, sont appelés à croître eux aussi. Dans la même foulée, les taux canadiens suivront le mouvement à la hausse, mais avec plus de modération.

Ainsi, la SCHL prévoit, qu'au Canada, les taux des prêts hypothécaires de cinq ans atteindront 6,2 % au quatrième trimestre de cette année et continueront leur progression l'an prochain pour terminer l'année (quatrième trimestre de 2005) à 7,1 % environ.

Entre-temps, en cette période printanière, habituellement la plus active pour la recherche d'une propriété, l'anémie des taux hypothécaires constitue une excellente nouvelle pour le marché de l'habitation. C'est essentiellement grâce à elle que la phase d'expansion du cycle immobilier actuelle se poursuivra encore en 2004.

SOMMAIRE

1 SECTION ÉCONOMIQUE

Les taux d'intérêt : la belle surprise du printemps

2 MARCHÉ DU NEUF

Une autre année sous le signe de la croissance

Copropriété : l'année de tous les records

3 MARCHÉ DE LA REVENTE

Vente : la cuvée 2004 sera encore meilleure

Inscriptions : les Montréalais ouvrent finalement les vannes

Un ratio inscriptions/vente un peu moins corsé

Prix : la modération aura meilleur goût

4 MARCHÉ LOCATIF

Peu de changement à l'horizon

5 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

MARCHÉ DU NEUF

Une autre année sous le signe de la croissance

La construction résidentielle continuera d'avoir le vent dans les voiles. Rappelons que 2003 s'est avérée la meilleure année depuis 14 ans à ce chapitre. Qu'à cela ne tienne, l'année en cours sera encore meilleure. Le marché du neuf bénéficie toujours du resserrement du marché de la revente, où les prix ont littéralement explosé au cours des deux dernières années (+ 36 %). Même si les prix des

logements neufs (+ 24 % en deux ans) progressent rapidement, eux aussi, en termes relatifs, ceux-ci ont gagné en compétitivité.

Nous prévoyons qu'il se construira 26 000 nouvelles habitations dans la région de Montréal cette année, soit 7 % de plus que les 24 321 de 2003. Il s'agira par contre du sommet du présent

cycle, puisque nous anticipons une baisse d'activité l'an prochain, avec 23 500 unités mises en chantier. Il y aura peu de changement du côté des maisons unifamiliales (12 000 unités) et des logements locatifs (4 500 unités). En conséquence, la majeure partie de la croissance sera attribuable aux logements en copropriété.

Copropriétés : l'année de tous les records

Dans la région de Montréal, la construction de logements en copropriété a enregistré un record absolu en 2003. Au total, 7 893 copropriétés ont été mises en chantier, et le précédent record datant de 1987 a facilement été éclipsé. Mais, nous n'avons encore rien vu. Nous prévoyons la construction d'au moins 9 500 copropriétés cette année, une croissance de 20 % comparativement à l'an dernier.

Si la copropriété a le vent en poupe depuis quelques années, c'est principalement grâce à trois facteurs. Dans un premier temps, le manque de logements locatifs disponibles combiné à la faiblesse

des taux hypothécaires, pousse plusieurs ménages à considérer l'achat plutôt que la location. Or, les appartements en copropriété sont souvent de proches substituts aux logements locatifs, pour les locataires les mieux nantis, cela va sans dire. Bien que ces deux facteurs soient surtout conjoncturels, un autre élément, structurel celui-ci, alimente la demande de logements en copropriété. Le vieillissement de la population, en particulier des baby-boomers, génère une demande importante de copropriétés destinées à des acheteurs d'une deuxième ou d'une troisième habitation. On parle alors de produits habituellement plus dispendieux, d'où le développement d'un

marché pour des copropriétés haut de gamme. Les ensembles de logements en copropriété luxueux se sont d'ailleurs multipliés au cours des récentes années, notamment au centre-ville et à l'île des Sœurs.

Mentionnons finalement, qu'en plus d'être extrêmement dynamique sur l'île de Montréal, la construction de copropriétés prend également de l'ampleur dans plusieurs banlieues, principalement celles dites de la première couronne (p. ex. : Laval et Brossard). Ce phénomène se poursuivra puisque l'enjeu de l'abordabilité pousse plusieurs ménages à considérer la banlieue, nettement moins dispendieuse.

Le marché des maisons unifamiliales neuves Niveau et taux de variation, 2003 à 2004 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Mises en chantier			Prix moyen / individuelles		
	2003	2004	var.	2003	2004	var.
Île de Montréal	988	900	-9%	296 816	317 000	7%
Laval et Rive-Nord	6 411	6 800	6%	220 836	242 000	10%
Rive-Sud	3 187	3 100	-3%	184 254	198 000	7%
Total région de Montréal*	11 702	12 000	3%	219 977	240 000	9%

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

Source : SCHL

MARCHÉ DE LA REVENTE

Ventes : la cuvée 2004 sera encore meilleure

Après neuf années de croissance, les reventes de propriétés ont plafonné (- 3%) en 2003. Mais détrompez-vous, le marché de la revente n'a pas fini d'étonner. Nous prévoyons que le nombre de transactions atteindra un

nouveau sommet en 2004, soit 37 000 reventes. Les résultats du premier trimestre semblent nous donner raison. Durant ces trois mois, les transactions ont progressé de 4 %.

C'est bien sûr la baisse des taux d'intérêt en ce début d'année qui donnera un nouveau souffle au marché de la revente, mais aussi l'augmentation des inscriptions.

Inscriptions : les Montréalais ouvrent finalement les vannes

En effet, les acheteurs de propriétés auront enfin plus de choix cette année. Le niveau des inscriptions courantes a finalement atteint son creux en 2002 et en 2003, années au cours desquelles un peu plus de 11 000 propriétés étaient mises en vente par mois. Nous prévoyons

une augmentation des inscriptions, qui avoisinera les 20 % cette année et l'an prochain. C'est surtout du côté des logements en copropriété que les acheteurs verront davantage de possibilités s'offrir à eux lorsqu'ils chercheront leur nouveau chez-soi. Il

faut dire aussi, qu'actuellement, l'offre de copropriétés neuves est abondante et que les unités achevées, mais inoccupées, risquent de se retrouver entre les mains d'agents immobiliers, ce qui contribuera à la hausse des inscriptions.

Un ratio inscriptions/vente un peu moins corsé

Grâce à ce regain du nombre d'inscriptions, on s'attend cette année à ce que le ratio inscriptions/vente (ou nombre de vendeurs par acheteur) entame une remontée, quoique bien chétive pour l'instant. Nous croyons que ce retournement est bel et bien

amorcé et qu'il se poursuivra en 2005, ce qui donnera un peu plus de répit aux acheteurs lors de la négociation. Mais il ne faut pas s'y méprendre, le marché des maisons existantes demeurera malgré tout nettement un marché de vendeurs. D'ailleurs, au premier trimestre, tous les

types d'habitations (maisons unifamiliales, copropriétés et plex) affichaient un ratio inscriptions/vente de 4, alors que dans un marché équilibré, ce ratio se situe entre 8 et 10. Dans un tel contexte, il faut s'attendre de nouveau à des hausses de prix soutenues.

Prix : la modération aura meilleur goût

C'est bien connu, depuis deux ans, le marché résidentiel est caractérisé par de fortes hausses de prix (36 % en moyenne pour l'ensemble des produits). Ce rythme, certes insoutenable à long terme, représente près de huit fois le niveau de l'inflation générale au cours de la même période. Marché de vendeurs oblige, on s'attend à ce que les augmentations de prix demeurent très fermes à court terme. Cependant, la baisse des taux hypothécaires étant terminée, celle-ci a fini de subventionner la hausse du prix des maisons. Le relèvement progressif des taux, combiné à l'accroissement

substantiel des prix qui s'est déjà produit, commencera à peser sur les épaules des acheteurs, notamment des accédants à la propriété. L'abordabilité des propriétés est déjà en baisse. À titre d'exemple, un ménage qui aurait acheté une maison unifamiliale typique sur la rive nord en 2001 aurait supporté des mensualités hypothécaires de 725 \$¹. S'il avait acheté deux ans plus tard, ce même ménage aurait dû payer des mensualités de 885 \$. Comme les taux emprunteront une pente ascendante, il est clair que les acheteurs finiront par être moins enclins à se conformer aux exigences des vendeurs,

d'autant plus que leur pouvoir de négociation sera quelque peu renforcé par un bassin d'inscriptions plus grand.

En ce sens, les hausses de prix commenceront lentement à faiblir. Dans le cas des maisons unifamiliales, nous entrevoyons des hausses de 12 % et de 6 % respectivement, cette année et l'an prochain. Les copropriétés, qui connaîtront un accroissement plus important des inscriptions, seront davantage touchées. Selon nos prévisions, le prix des logements en copropriété va croître de 9 %, en 2004, et de 4 % seulement, en 2005.

¹En supposant une mise de fonds de 10 %, un prêt contracté au taux affiché pour un terme de cinq ans et amorti sur 25 ans.

Le marché des maisons unifamiliales existantes

Niveau et taux de variation, 2003 à 2004 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Ventes			Prix moyen			Vendeurs par acheteur	
	2003	2004	var.	2003	2004	var.	2003	2004
Île de Montréal	5 391	5 550	3%	269 213	296 000	10%	4	5
Laval et Rive-Nord	9 100	9 450	4%	154 794	175 000	13%	4	4
Rive-Sud	6 647	6 900	4%	160 978	179 000	11%	3	4
Total région de Montréal*	22 387	23 200	4%	185 883	208 000	12%	4	4

* 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

MARCHÉ LOCATIF

Peu de changement à l'horizon

En 2004 et en 2005, la construction de logements locatifs se stabilisera aux alentours de 4 500 unités annuellement. L'augmentation du nombre de logements abordables construits sera contrebalancée par une baisse des mises en chantier de logements locatifs d'initiative privée, destinés aux personnes âgées. Dans ce dernier segment, la construction a été pour le moins vigoureuse en 2003 : près de 3 000 unités. Plusieurs ensembles d'habitation sont encore en construction ou ont été récemment achevés, mais ne sont pas complètement loués. Les promoteurs devront donc modérer quelque peu leurs ardeurs au cours des prochains mois afin de laisser le marché absorber ces unités.

En ce qui a trait au taux d'inoccupation, il serait bien étonnant d'observer de grandes variations lors de notre prochaine enquête en octobre 2004. Le marché locatif demeurera tendu, mais la situation

s'améliorera tout de même lentement pour les locataires à la recherche d'un nouvel appartement. Nous sommes d'avis que, dans le Grand Montréal, le taux d'inoccupation remontera légèrement et passera de 1 %, en 2003, à 1,5 %, en 2004, et à 2 %, en 2005.

Cette hausse du taux d'inoccupation sera principalement attribuable au mouvement des locataires mieux nantis vers l'accession à la propriété. Il faut bien comprendre que la faiblesse actuelle des taux d'intérêt est perçue comme une aubaine par les consommateurs qui considèrent toujours que le moment est propice à l'achat d'une propriété, et ce, malgré le fait que la hausse des prix soit venue réduire considérablement l'abordabilité.

Dans une moindre mesure, le récent regain d'intérêt des promoteurs pour la construction de logements locatifs permettra de soulager quelque peu le

marché. En attirant des locataires, ces nouveaux ensembles d'habitation (qu'il s'agisse de résidences pour personnes âgées, d'immeubles locatifs traditionnels ou d'ensembles de logements abordables), contribueront nécessairement à libérer d'autres logements.

Bien sûr, la faible hausse attendue du taux d'inoccupation ne changera guère le rapport de force entre locataires et propriétaires lorsque sera venu le temps de négocier les hausses de loyer. Celles-ci demeureront toutefois contenues par la réglementation provinciale en place. La hausse du loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher (4 ½ pièces) sera de l'ordre de 4 %, en 2004, et de 3,5 %, en 2005. Notons qu'il s'agit ici d'une moyenne pour tous les logements offerts sur le marché, y compris les nouveaux immeubles. Comme ceux-ci sont passablement plus dispendieux, ils tirent bien sûr la moyenne vers le haut.

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.

Résumé des prévisions

Région métropolitain de Montréal

Mai 2004

	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var. (%) 2004 vs 2003	Var. (%) 2005 vs 2004
MARCHÉ EXISTANT							
Ventes SIM/MLS							
Unifamilial	22 501	23 517	22 387	23 200	22 000	4%	-5%
Condominium	6 188	6 945	7 345	7 800	7 600	6%	-3%
Plex (2 à 5 unités)	5 295	5 833	5 591	6 000	5 400	7%	-10%
Total	33 984	36 295	35 323	37 000	35 000	5%	-5%
Inscriptions actives SIM/MLS							
Unifamilial	10 989	6 995	7 136	8 200	9 500	15%	16%
Condominium	2 915	1 902	2 349	3 200	4 400	36%	38%
Plex (2 à 5 unités)	3 586	2 182	1 933	2 200	2 600	14%	18%
Total	17 490	11 079	11 418	13 600	16 500	19%	21%
Prix moyen SIM/MLS							
Unifamilial	137 907	157 440	185 883	208 000	220 000	12%	6%
Condominium	116 337	139 297	164 804	180 000	188 000	9%	4%
Plex (2 à 5 unités)	163 078	183 942	226 852	257 000	275 000	13%	7%
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Unifamilial	7 868	11 600	11 702	12 000	11 000	3%	-8%
Condominium	3 763	5 687	7 893	9 500	8 000	20%	-16%
Locatif	1 669	3 267	4 726	4 500	4 500	-5%	0%
Total	13 300	20 554	24 321	26 000	23 500	7%	-10%
Prix moyen d'une maison neuve							
Maisons individuelles	173 163	195 805	219 977	240 000	258 000	9%	8%
Maisons jumelées	137 107	146 256	171 955	185 000	196 000	8%	6%
MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF							
Taux d'occupation (octobre) (%)	0,6	0,7	1	1,5	2,0	--	--
Taux de variation des loyers (%)	4,2	5,5	4,2	4,0	3,5	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire 1 an (%)	6,1	5,2	4,8	4,2	4,6	-0,6	0,4
Taux hypothécaire 5 ans (%)	7,4	7,0	6,4	6,1	6,7	-0,3	0,6
Emplois (milliers)	1 702	1 758	1 793	1 830	1 875	2,1%	2,5%
Variation annuelle de l'emploi (milliers)	8	56	35	37	45	--	--
Taux de chômage (%)	8,1	8,5	9,5	9,7	9,9	--	--

! 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

© 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,

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.