

P

ERSPECTIVES DU

MARCHÉ DE L'HABITATION

Baisse d'activité sur le marché de l'habitation en 2005

Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Section économique

PRINTEMPS-ÉTÉ 2005

L'économie mondiale tourne à toute vapeur

Tirée par les États-Unis et la Chine, qui représentent 40 % de la croissance planétaire, l'économie mondiale a connu une très forte progression (4,8 %) en 2004. Par contre, une politique monétaire plus restrictive au sud de notre frontière et une réduction de la cadence en Chine entraîneront un ralentissement de la croissance économique mondiale en 2005 et en 2006.

La vigueur de la production mondiale a créé une forte pression à la hausse sur le prix des matières premières, qui a atteint un niveau très élevé. Pensons, entre autres, à l'évolution du prix du pétrole l'automne dernier. Puisque le Canada est un grand fournisseur de ressources, la majoration des prix a donné beaucoup de tonus au dollar canadien, en 2004. Par contre, c'est davantage la dépréciation du dollar américain, causée par le double déficit commercial et budgétaire, qui est venue souffler dans les ailes du huard canadien, qui s'est maintenu au-delà des 0,80 \$US.

Le marché de l'habitation profite de la hausse du dollar canadien

Le principal impact de la force de notre dollar a été sans contredit le ralentissement des exportations canadiennes au quatrième trimestre de 2004. Au cours de cette période, le PIB canadien n'a progressé que de 1,7 % en rythme annuel, ce qui est bien inférieur à la moyenne annuelle de 2,8 %. La force de notre huard a également apporté certains points positifs comme la réduction du prix des produits importés. De plus, le frein qu'il a appliqué à notre économie a comprimé l'inflation et mis ainsi fin à la remontée des taux d'intérêt, ce qui a grandement stimulé le marché de l'habitation partout au pays (investissements résidentiels en hausse de 7 % au quatrième trimestre).

En 2005, un léger affaiblissement du dollar canadien causé par l'écart grandissant entre les taux d'intérêt américains et canadiens devrait permettre aux exportations de connaître un regain en cours d'année. Un mois n'est pas tendance, mais les expéditions des entreprises ont

SOMMAIRE

1 SECTION ÉCONOMIQUE

L'économie mondiale tourne à toute vapeur

Le marché de l'habitation profite de la hausse du dollar canadien

L'économie du Québec

Les taux hypothécaires demeurent bas

2 MARCHÉ DU NEUF

Le nombre de mises en chantier résidentielles demeure très élevé

La maison en propriété absolue, une valeur sûre

La copropriété jouit d'une grande popularité

4 MARCHÉ DE LA REVENTE

Le marché de la revente entame sa descente

La remontée des inscriptions est solidement ancrée

Vers un marché de la revente équilibré en 2006

5 MARCHÉ LOCATIF

Les taux d'inoccupation poursuivent leur remontée

6 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

fait un bond important en janvier, ce qui est porteur pour le marché extérieur.

L'économie du Québec

Au Québec, la situation est comparable à celle observée sur la scène canadienne puisque les dépenses de consommation et les investissements des entreprises représentent les deux moteurs de l'économie. Par contre, la Belle Province subit plus durement les répercussions de l'altitude atteinte par le dollar canadien. En fait, le Québec détient une plus forte proportion d'emplois dans les sous-secteurs manufacturiers directement touchés par la chute des exportations. Ainsi, en 2005, la croissance du PIB québécois (+ 2,7 %) sera inférieure à celle du PIB canadien (+ 3 %). Dans les deux cas, il s'agit d'une accélération de la progression du PIB comparativement à 2004, et ce, grâce à la bonne tenue de l'économie mondiale et, plus précisément, de celle des États-Unis.

Au chapitre de l'emploi, le Québec a tiré son épingle du jeu et a enregistré un gain de 1,5 %, en 2004. Fait important à noter, le taux d'emploi au Québec atteint présentement 60,2 %, ce qui constitue un niveau élevé par rapport aux années passées et ce qui démontre bien la bonne performance de l'économie québécoise depuis quelques années.

À Montréal, le scénario d'emploi est le même que dans le reste de la province : des pertes au quatrième trimestre, mais un niveau d'emploi supérieur pour l'ensemble de l'année et un gain de 1,3 %, en 2004. De plus, le premier trimestre de 2005 affiche de solides résultats, soit des gains de près de 20 000 postes. Par contre, au deuxième semestre de 2004, il y a eu plusieurs annonces de fermetures prévues pour les 6 premiers mois de 2005. Ainsi, on s'attend que le niveau d'emploi connaisse une progression de 1,1 % à Montréal et à l'échelle de la province, et ce, tant en 2005 qu'en 2006.

Les taux hypothécaires demeurent bas

L'appréciation du dollar canadien par rapport à la devise américaine a eu pour effet de freiner l'expansion de l'économie du pays et, par le fait même, de stopper la remontée du taux directeur que la Banque du Canada avait amorcée en 2004. Cette situation a maintenu les taux hypothécaires à des niveaux exceptionnellement bas. Tout semble indiquer que cette situation va durer encore plusieurs trimestres puisque la remontée anticipée des taux se fera graduellement et ne devrait débiter qu'en deuxième moitié d'année. Selon nos plus récentes prévisions, une hausse est attendue en fin d'année 2005 et se poursuivra tout au long de 2006. Le taux moyen pour un terme d'un an sera donc de 5,0 %, à la fin de cette année, et de 5,6 %, au quatrième trimestre de 2006. Pour leur part, les taux de plus longue échéance (5 ans) atteindront 6,3 % et 6,7 %, respectivement, à la fin du quatrième trimestre de 2005 et de 2006.

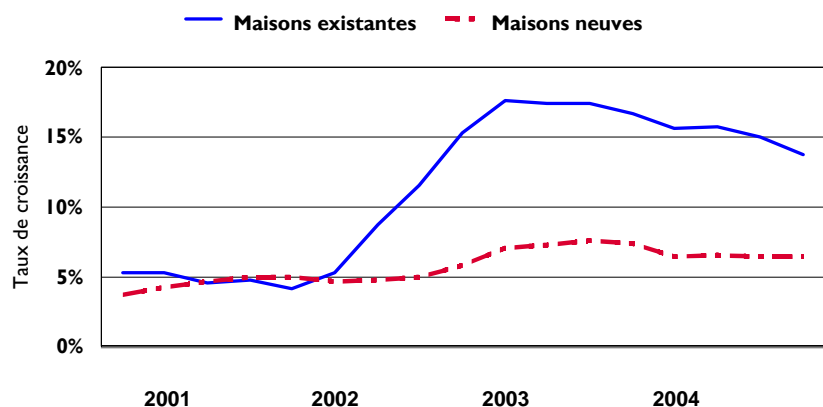
Le marché du neuf

Le nombre de mises en chantier résidentielles demeure très élevé

Malgré un léger repli anticipé, la construction résidentielle demeurera très forte en 2005 et en 2006 comparativement à la formation de ménages anticipée (20 250)¹ et au nombre de mises en chantier recensées durant la décennie 90. La hausse des prix sur le marché de la revente rend les habitations neuves plus concurrentielles. À preuve, depuis le début 2002, le prix moyen des maisons existantes a grimpé de 50 % sur le marché de la revente, alors que l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada indique une hausse de 20 % pour une

Graphique n° 1

Une hausse des prix 30 % supérieure pour les maisons existantes



Source : CIGM et Statistique Canada
L'Indice des prix des logements neufs a progressé de 20 % depuis 2002.
Le prix moyen d'une maison unifamiliale existante a progressé de 50 % depuis 2002.

¹Prévisions établies par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), formation annuelle moyenne de ménages dans la RMR de Montréal entre 2001 et 2006.

maison typique de la région de Montréal (voir graphique n° 1). C'est donc dire que l'écart de prix entre la maison existante et la maison neuve a diminué de près de 30 % au cours des trois dernières années.

De plus, le marché de la revente souffre toujours d'une offre insuffisante qui favorise les vendeurs et incite les acheteurs à se tourner vers d'autres options. Toutefois, les hausses de prix observées depuis quelques années et la stabilisation des taux hypothécaires nuisent directement à l'abordabilité des logements dans le Grand Montréal. Étant donné que les conditions pour devenir propriétaires se sont détériorées, le marché du neuf en subira graduellement les conséquences en 2005 (26 000 unités - 9 %) et en 2006 (23 000 unités - 12 %).

La maison en propriété absolue, une valeur sûre

Par l'espace, la tranquillité et l'intimité qu'elle offre, la maison en propriété absolue demeure le type d'habitation favori des ménages du Grand Montréal. Au total, 11 250 (- 8 %) maisons seront mises en chantier en 2005 (maisons individuelles, jumelées ou en rangée). Les baisses prévues en 2005 et en 2006 (- 7 %) s'expliquent par la détérioration de l'abordabilité, causée par des hausses de prix supérieures à

l'inflation et par la remontée des taux hypothécaires attendue à la fin de l'année.

La copropriété jouit d'une grande popularité

La copropriété s'adresse à une clientèle diversifiée. Grâce à son prix abordable, elle attire des accédants à la propriété qui peinent à trouver un logement locatif et des ménages plus âgés qui recherchent une propriété luxueuse demandant peu d'entretien, plus petite que leur maison qu'ils ont vendue à prix fort. Qu'elles soient situées au centre-ville ou près des principaux attraits de la métropole, les copropriétés ont fait une percée importante à l'extérieur de l'île de Montréal. On les retrouve aussi bien dans la banlieue de la première couronne (Laval, Longueuil, Brossard) que dans les centres de la deuxième couronne (Saint-Basile-le-Grand, Pincourt, Mascouche). La diversité de la clientèle du point de vue socio-économique et géographique a permis d'établir un nouveau record en 2004 puisque 10 051 copropriétés ont été mises en chantier. Nous prévoyons la construction de 8 000 copropriétés, cette année, et de 7 000, en 2006.

La grande segmentation de l'offre permet de répondre précisément aux besoins des acheteurs. Par contre,

celle-ci entraîne une réduction du nombre d'acquéreurs potentiels pour chacun des ensembles d'habitation, ce qui augmente le temps d'écoulement de ceux-ci. Les premiers signes de changement sont apparus à l'été 2004, quand le nombre de copropriétés achevées et inoccupées a commencé à augmenter. En 2004, les logements en copropriété prêts à être occupés ont fait un bond de 110 % alors que, de 1997 à 2003, ils n'ont augmenté que de 5 %. Ceci a eu une incidence directe sur la durée de l'offre qui a doublé pour atteindre 3 mois. Toutefois celle-ci demeure bien inférieure au niveau observé au début des années 90 (entre 5 et 7 mois). La hausse des stocks et l'accroissement de leur durée sont deux éléments qui nous indiquent que 2005 n'égalera pas le record établi l'an dernier. De plus, sur le marché de la revente, la copropriété est le premier type d'habitation à avoir connu une remontée des inscriptions courantes, ce qui permettra à ce segment de tendre rapidement vers l'équilibre entre les vendeurs et les acheteurs. Sur un marché moins serré, les hausses de prix sont moins importantes, et les acheteurs disposent d'un choix accru, deux facteurs qui auront également une incidence sur la demande d'unités neuves.

Le marché du neuf - maisons en propriété absolue Niveaux et taux de variation, 2004 à 2005 et 2005 à 2006 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Mises en chantier			Variation		Prix moyen (\$) / maisons individuelles			Variation	
	2004	2005p	2006p	04/05	05/06	2004	2005p	2006p	04/05	05/06
Île de Montréal	869	800	770	-8%	-4%	434 413	485 000	510 000	12%	5%
Laval et Rive-Nord	7 122	6 500	6 050	-9%	-7%	239 669	260 000	272 000	8%	5%
Rive-Sud	3 049	2 900	2 700	-5%	-7%	240 884	265 000	277 000	10%	5%
Total région de Montréal*	12 177	11 250	10 500	-8%	-7%	251 365	275 000	289 000	9%	5%

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

Source : SCHL

Le marché de la revente

Le marché de la revente entame sa descente

Dans le Grand Montréal, le nombre des transactions visant des habitations existantes a atteint un sommet, en 2002, puisque 36 295 ventes ont été réalisées par les agents membres de la Chambre immobilière du Grand Montréal. Toutefois, on peut affirmer que le marché est demeuré vigoureux pour une troisième année consécutive. En effet, il y eu 36 022 transactions enregistrées en 2004, ce qui représente une croissance de 2 % par rapport à l'année précédente. Malgré une stabilité au sommet, le marché de la revente connaît présentement des changements importants qui auront inévitablement une incidence sur le nombre de transactions et sur l'évolution des prix en 2005 et en 2006.

La hausse des prix observée depuis 2002 (hausse moyenne de 53 % pour la maison en propriété absolue entre 2001 et 2004) est le principal élément qui explique le ralentissement anticipé des ventes. En effet, la baisse des taux hypothécaires de 2002 à 2004 a permis de subventionner la progression des valeurs. Par contre, la stabilisation des taux d'intérêt depuis quelques trimestres et leur légère progression anticipée ne permettront plus aux ménages de payer plus cher leur maison tout en subissant une hausse inférieure de leurs mensualités — une hausse de 30 % pour la mensualité moyenne se rapportant à une maison en propriété absolue, entre 2001 et 2004 (voir graphique n° 2). En fait, depuis la fin 2004, nous constatons que pour l'ensemble des types d'habitations l'évolution des prix se répercute complètement sur les mensualités, ce qui nuira grandement à l'accessibilité au cours des prochaines années.

Nous prévoyons donc que le marché de la revente subira une baisse de 7 %, cette année, et un recul de 4 %, l'an prochain, pour un total respectif de 33 500 et de 32 000 transactions.

La remontée des inscriptions est solidement ancrée

Le nombre d'inscriptions courantes est à la hausse depuis le deuxième semestre de 2003. Cette remontée est solidement ancrée depuis près de deux ans, et le rythme auquel les inscriptions s'accumulent ne cesse de s'accroître à chaque trimestre. À la fin de 2004, l'offre était supérieure de 30 % à l'année précédente. La progression des prix observée au cours des dernières années explique la forte croissance des maisons à vendre. Puisque les prix ne risquent pas de redescendre, les inscriptions connaîtront une hausse importante de 32 %, en 2005, avant de ralentir, en 2006 (+ 18 %).

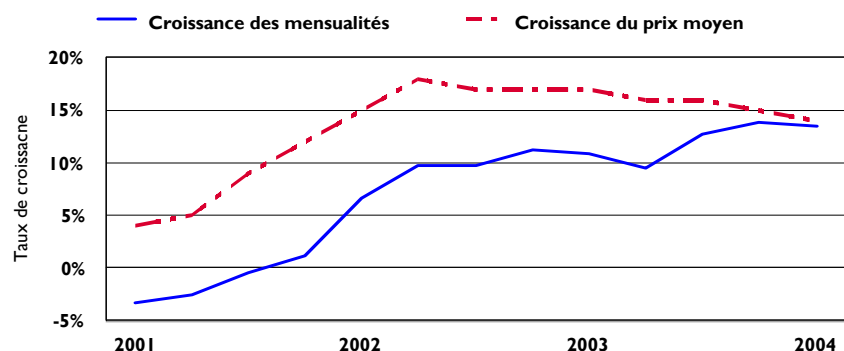
L'augmentation de l'offre est souhaitée par les acheteurs qui voient ainsi leurs choix et leur pouvoir de négociation s'accroître. En effet, depuis les quatre dernières années, le marché est favorable aux vendeurs parce que les ratios inscriptions/vente (I/V) sont tombés sous la zone d'équilibre établie entre 8 et 10. En fait, le

ralentissement des ventes, combiné à la remontée des inscriptions, a entraîné une progression des ratios I/V qui étaient demeurés stables depuis plusieurs trimestres. Ainsi, pour les plex et les maisons en propriété absolue, le ratio I/V est passé de 4 à 5 en fin d'année. Comme la remontée des inscriptions de copropriétés est plus soutenue, le ratio est passé de 4 à 6 en quelques mois.

Vers un marché de la revente équilibré en 2006

Au rythme où évolue le marché actuellement, nous prévoyons que la copropriété sera le premier type d'habitation à atteindre la zone d'équilibre, et ce, dès la fin de 2005. Dans ce contexte plus équilibré, la hausse des prix sera moindre et elle glissera graduellement vers le niveau de l'inflation. Ainsi nous prévoyons que le prix moyen des logements en copropriété montera de 4 %, en 2005, et de 3 %, l'an prochain. Pour ce qui est des maisons en propriété absolue et des plex, ils ne se retrouveront en zone d'équilibre qu'en 2006, compte tenu d'une croissance inférieure des inscriptions. Puisque le marché sera encore favorable aux vendeurs cette année, la hausse des prix sera de 7 % et de 8 %, respectivement, alors qu'elle atteindra 4 %, en 2006.

La croissance des mensualités a rejoint celle des prix



Source : SCHL et CIGM
Mises de fonds de 10 %, terme du prêt : 25 ans
Données lissées

Graphique n° 2

Le marché de la revente - maisons en propriété absolue

Niveaux et taux de variation, 2004 à 2005 et 2005 à 2006 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Reventes			Variation		Prix moyen (\$)			Variation	
	2004	2005p	2006p	04/05	05/06	2004	2005p	2006p	04/05	05/06
Île de Montréal	5 483	5 300	5 150	-3%	-3%	302 859	320 000	330 000	6%	3%
Laval et Rive-Nord	9 136	8 600	8 300	-6%	-3%	175 481	188 000	195 000	7%	4%
Rive-Sud	6 736	6 400	6 150	-5%	-4%	185 070	202 000	210 000	9%	4%
Total région de Montréal*	22 634	21 500	20 750	-5%	-3%	211 645	227 000	237 000	7%	4%

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

Le marché locatif

Les taux d'inoccupation poursuivent leur remontée

La pénurie de logements qui a touché de plein fouet la région de Montréal n'est plus ce qu'elle était il y a trois ans. En octobre 2001, au plus fort de la pénurie, le taux d'inoccupation des logements d'initiative privée s'établissait à 0,6 %. Selon les résultats d'octobre dernier, la proportion de logements vacants est de 1,5 % dans la RMR de Montréal. La situation demeure difficile pour bon nombre de ménages-locataires. Par contre, ceux-ci sont mieux informés de la situation, ils entreprennent plus tôt la recherche d'un nouvel appartement, ce qui atténue l'impact le 1^{er} juillet venu.

La hausse du taux d'inoccupation découle de l'interaction entre plusieurs facteurs et, puisque ceux-ci sont toujours présents sur le marché, la tendance se maintiendra en 2005 et en 2006. Nous prévoyons que le taux d'inoccupation grimpera de 0,7 point de pourcentage pour atteindre 2,2 % en octobre prochain. En 2006, l'augmentation sera plus faible, et 2,7 % des logements seront vacants.

Le premier facteur explicatif est l'offre de logements neufs à la hausse. Le nombre de mises en chantier de logements locatifs est passé de 1 669, en 2001, à 6 443, en 2004. Cette année, le marché devrait soutenir le rythme avec 6 750 unités locatives, une croissance de 5 %. En 2006, le nombre de mises en chantier diminuera compte tenu de l'échéance de certains

programmes gouvernementaux et d'une réduction du rythme de construction des appartements destinés aux personnes âgées.

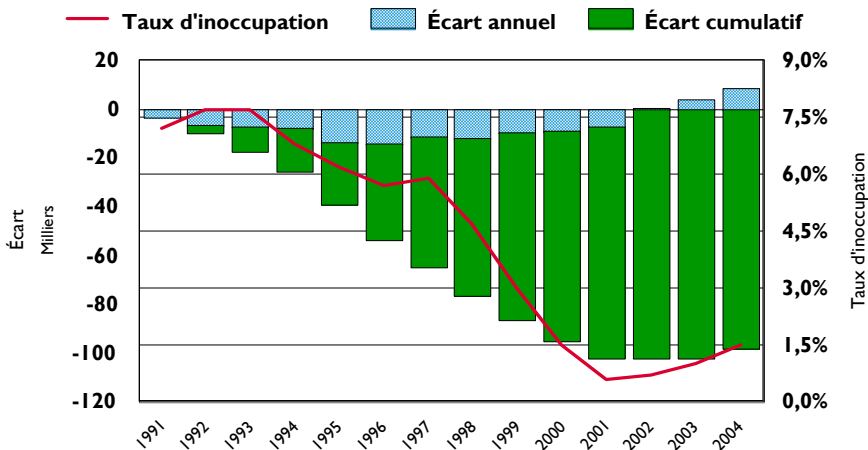
Deuxièmement, le désir d'accéder à la propriété est toujours présent chez les ménages-locataires. Au cours des dernières années, les taux hypothécaires en baisse et les prix abordables des maisons et des copropriétés ont fortement stimulé l'accès à la propriété, ce qui a libéré plusieurs logements locatifs. Malgré une détérioration de l'abordabilité causée par les fortes hausses de prix, les ménages-locataires forment encore une grande partie des acheteurs actifs.

En somme, malgré nos prévisions à la baisse pour 2005 et 2006, le total des logements construits (26 000 en 2005) excédera encore la formation de ménages dans le Grand Montréal

(aux environs de 20 250 annuellement d'ici 2006, selon l'ISQ). Cet écart anticipé se répercutera sur le marché locatif, et le taux d'inoccupation augmentera de nouveau. En fait, depuis le début des années 1990, la somme des écarts entre ces deux indicateurs explique très bien l'évolution du marché locatif (voir graphique n° 3). Le marché locatif constitue donc un marché tampon qui évolue à l'inverse de l'engouement pour l'accès à la propriété.

En ce qui a trait au loyer moyen, les propriétaires imposeront des augmentations de loyer supérieures à l'inflation (cible de 2 %) au cours des deux prochaines années. En effet, nous prévoyons que le loyer des appartements de deux chambres à coucher montera de 3 %, en 2005, et de 2,5 %, en 2006, comparativement à 3,3 %, en 2004.

L'écart positif entre la construction et la formation de ménages soulage le marché locatif



Source : SCHL
L'écart annuel correspond à la différence entre la formation estimative de ménages et le nombre total des mises en chantier.
L'écart cumulé correspond à la somme des écarts annuels.

Graphique n° 3

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Montréal

Printemps-été 2005

					Variation	
	2003	2004	2005p	2006p	2004/2005	2005/2006
MARCHÉ DE LA REVENTE ¹						
Ventes S.I.A.®						
Total	35 323	36 022	33 500	32 000	-7 %	-4 %
Propriété absolue	22 387	22 634	21 500	20 750	-5 %	-3 %
Copropriété	7 345	7 927	7 250	6 875	-9 %	-5 %
Plex (2 à 5 unités)	5 591	5 461	4 750	4 375	-13 %	-8 %
Inscriptions S.I.A.® courantes						
Total	11 418	14 800	19 500	23 000	32 %	18 %
Propriété absolue	7 136	8 856	11 500	13 500	30 %	17 %
Copropriété	2 349	3 646	5 000	6 000	37 %	20 %
Plex (2 à 5 unités)	1 933	2 298	3 000	3 500	31 %	17 %
Prix S.I.A.® moyen (\$)						
Propriété absolue	185 883	211 645	227 000	237 000	7 %	4 %
Copropriété	164 804	181 978	189 000	194 000	4 %	3 %
Plex (2 à 5 unités)	226 852	264 459	286 000	299 000	8 %	5 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	24 321	28 673	26 000	23 000	-9 %	-12 %
Propriété absolue	11 702	12 177	11 250	10 500	-8 %	-7 %
Copropriété	7 893	10 053	8 000	7 000	-20 %	-13 %
Locatif	4 726	6 443	6 750	5 500	5 %	-19 %
Prix moyen (\$)						
Maisons individuelles	219 977	251 365	275 000	289 000	9 %	5 %
Maisons jumelées	171 955	188 786	200 000	206 000	6 %	3 %
Indice des prix des logements neufs*	1,27	1,35	1,42	1,48	5 %	4 %
MARCHÉ LOCATIF (%)						
Taux d'inoccupation (octobre)	1,0	1,5	2,2	2,7	--	--
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	4,1	3,3	3,0	2,5	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,8	4,6	5,0	5,6	--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,4	6,2	6,3	6,7	--	--
Niveau annuel de l'emploi (en milliers)	1 816	1 810	1 830	1 850	1,1 %	1,1 %
Taux de chômage (%)	9,5	8,6	9,0	9,0	--	--

¹ : La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Chambre immobilière du Grand Montréal

* : L'Indice de prix des logements neufs représente l'évolution du prix de vente demandé par les constructeurs pour une même maison d'un mois à l'autre, alors que le prix moyen provient de l'ensemble des maisons écoulées sur le marché

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL, CIGM et Statistique Canada

© 2005 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 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.