PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Montréal

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

AUTOMNE - HIVER 2003

SECTION ÉCONOMIQUE

L'économie américaine sort progressivement de sa torpeur

Les économies canadienne et américaine continuent d'évoluer momentanément dans des directions contraires. Depuis quelques mois, l'économie canadienne montre des signes évidents de faiblesse. Le produit intérieur brut (PIB) a d'ailleurs légèrement reculé (- 0,1 %) au deuxième trimestre, tandis que, sur un marché de l'emploi guère reluisant, le taux de chômage a été ramené à 8 %. L'envolée du huard, la faiblesse de la demande américaine pour certains produits québécois et le SRAS expliquent en grande partie la contre-performance de notre économie et, en particulier, celle du secteur manufacturier. Ceci n'a pas manqué d'avoir des répercussions sur le niveau de l'emploi, qui est en baisse depuis le début de l'année, dans la belle province. À Montréal, le marché de l'emploi est nettement en perte de vitesse, de sorte que le taux de chômage a grimpé à 10,1 % en septembre. Heureusement, la métropole surfe toujours sur la vague des 206 000 emplois créés de 1997 à 2002.

Alors que les nouvelles ne sont guère encourageantes ici, une reprise plus vigoureuse semble finalement se concrétiser chez nos voisins du sud. En effet, les dépenses de consommation, les investissements des entreprises et les dépenses publiques ont stimulé l'économie de l'oncle Sam au 2e trimestre (croissance du PIB de 3,3 % en rythme annuel). Au chapitre de l'emploi, le marché du travail américain, qui nageait en pleine morosité (770 000 postes en moins de janvier à août), a affiché en septembre un premier gain en huit mois. Un sujet qui commence à soulever des inquiétudes toutefois, l'ampleur du déficit budgétaire fédéral américain risque de créer des besoins d'emprunt importants suscitant des pressions à la hausse sur les taux d'intérêt à long terme. Deux autres éléments militent en faveur d'une hausse des taux à long terme : l'élimination du scénario déflationniste et l'enthousiasme retrouvé sur les marchés boursiers. Notons finalement que les ménages américains voient présentement leur revenu disponible réel augmenter grâce à des réductions d'impôt. Conjugués à une politique monétaire très expansionniste, ces facteurs sous-tendent une reprise généralisée de l'économie nord- américaine en 2004.

SOMMAIRE

1 SECTION ÉCONOMIQUE
L'économie américaine sort progressivement de sa torpeur

2 Légère remontée des taux hypothécaires

2 MARCHÉ EXISTANT
Sur une lancée

3 Comprendre 2003
2004 : léger rebond en vue

4 Lumière sur les prix
Les vendeurs à l'honneur

5 MARCHÉ DU NEUF
La construction continuera de tourner à plein régime
La construction de maisons unifamiliales est à l'image du marché de la revente

6 Nouveaux sommets pour la construction de copropriétés

7 MARCHÉ LOCATIF
Après deux années de très forte croissance, la construction de logements locatifs se stabilisera en 2004

9 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Légère remontée des taux hypothécaires

Malgré cela, la SCHL prévoit que les hausses de taux d'intérêt seront modérées. Au Canada, celles-ci devraient atteindre 25 à 50 points de base cet automne et 25 à 50 points de base de plus l'an prochain dans le cas des prêts hypothécaires de 5 ans. Plus précisément, cela signifie que le taux des prêts hypothécaires de 5 ans pourrait légèrement dépasser la barre des 7 % à la fin de 2004. Bien que ces hausses pourraient décourager certains acheteurs, le niveau de confiance des consommateurs est actuellement élevé, puisque selon l'indice du Conference Board, en septembre, 57 % des québécois étaient convaincus que le temps était propice à l'achat d'un bien important tel une maison. Cet indice a toutefois diminué de 10 points de pourcentage par rapport à septembre 2002. À notre avis, l'incidence du relèvement des taux hypothécaires se fera surtout sentir sur le prix que les consommateurs seront prêts à payer pour acquérir une propriété, puisqu'en bout de ligne, ce sont les mensualités hypothécaires qui importent vraiment. Alors qu'au cours des derniers mois, la baisse des taux hypothécaires avait permis de financer des augmentations de prix spectaculaires sur le marché de la revente, la remontée des taux freinera la progression des prix de l'immobilier résidentiel en 2004.

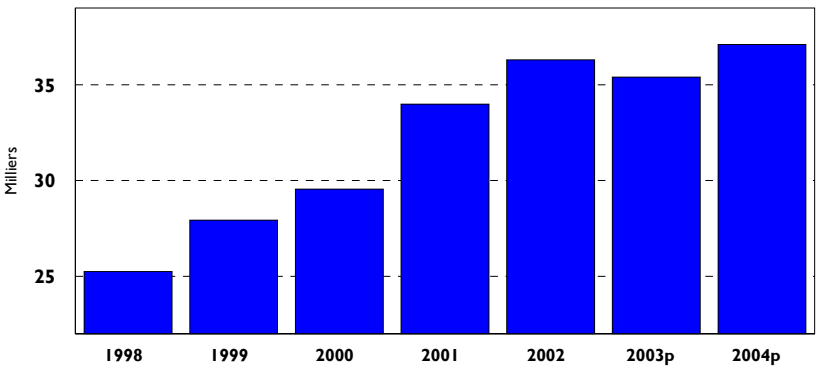
En somme, le contexte économique demeure tout de même des plus favorables aux transactions immobilières, dans la mesure où l'on prévoit une accélération de la croissance économique aux États-Unis et au Canada, accompagnée prochainement d'une véritable relance de l'emploi.

MARCHÉ EXISTANT

Sur une lancée

À la lumière de la cadence sans précédent observée cet été, le marché de la revente devrait connaître une bonne fin d'année dans le Grand Montréal. Si, par exemple, le bilan faisait état d'un recul de 16 % après cinq mois d'activité, l'année 2003 devrait plutôt se solder par une baisse d'à peine 2 % du nombre de transactions S.I.A.®/MLS®. Le renversement de tendance est donc majeur. Ainsi, ce sont un peu plus de 35 000 propriétés qui auront changé de main en 2003, un niveau historiquement très élevé comparativement, par exemple, à la moyenne de 25 000 reventes enregistrées à la fin des années 90.

D'autres niveaux élevés de ventes S.I.A.®/MLS® en 2003 et 2004



Sources : SCHL et CIGM

p : prévisions

Pour ce qui est des types d'habitations, même si elles demeurent les plus populaires avec plus de 60 % des ventes, les maisons unifamiliales afficheront une légère baisse d'activité (- 5 %). Ce recul proviendra davantage de la banlieue, où la concurrence exercée par les maisons neuves est plus grande que sur l'île de Montréal.

Toujours en 2003, les immeubles locatifs comptant de deux à cinq logements (les plex), afficheront également une légère diminution du nombre de transactions S.I.A.®/MLS® (- 2 %). Tel qu'il est mentionné plus loin, la hausse substantielle du prix de revente moyen laisse entrevoir une demande toujours très forte pour ce produit. Le repli des ventes découle donc davantage de la baisse du nombre d'immeubles à vendre (- 13 %), donc du fléchissement des inscriptions actives, plutôt que d'un désintéressement des consommateurs.

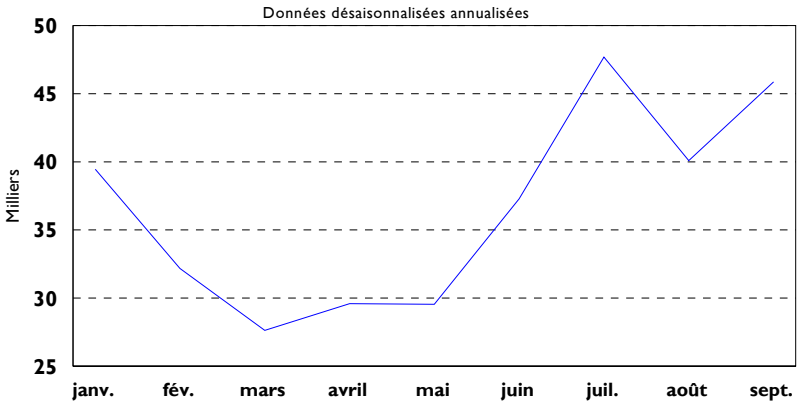
Finalement, ce sont les logements en copropriété qui se démarqueront de nouveau avec une croissance du nombre d'unités ayant changé de mains (+ 5 %). Compte tenu des résultats attendus l'an prochain, les copropriétés auront déclassé les autres types d'habitations 13 fois en 14 ans pour ce qui est du taux de croissance des transactions. Leur part de marché a donc doublé et elle est passée de 10 % à 20 % de l'ensemble des reventes de propriétés résidentielles.

Comprendre 2003

Avant de s'avancer sur ce qui devrait nous attendre en 2004, il est important de comprendre et d'examiner ce que l'année en cours nous a réservé. Car, tel que nous venons de le mentionner ci-haut, un changement de tendance majeur est survenu au cours des derniers mois.

En effet, le printemps s'est terminé par de faibles volumes de transactions, notamment du côté des maisons unifamiliales, pour lesquelles les résultats étaient comparables à ceux d'il y a plus de cinq ans. Et durant les mois qui suivirent, donc pendant l'été, le marché a connu sa meilleure performance jamais enregistrée. Que s'est-il donc passé?

Ventes S.I.A.®/MLS® en 2003 :
un creux au printemps et un sommet en été



Sources : SCHL et CIGM

On se doit, certes, de jeter un coup d'œil du côté des facteurs économiques. Entre janvier et mars, les taux hypothécaires ont monté légèrement, soit de 6,4 % à 6,8 % pour un terme de cinq ans. Cette hausse est cependant nettement trop faible pour tout expliquer, d'autant plus que le marché de l'emploi venait de connaître une année florissante en 2002.

Il semble que le moral des consommateurs ait été miné au printemps par l'incertitude entourant le conflit en Irak qui, rappelons-le, fut précédé par une flambée du prix du pétrole en février. Les ménages ont eu à débourser davantage pour s'approvisionner en essence et, sans doute, ont-ils craint d'autres hausses substantielles.

Un troisième facteur, propre au marché celui-là, a joué un rôle de catalyseur. Il s'agit de la forte progression des prix à partir de 2002. Notons que celle-ci s'est précisément terminée au mois de mars 2003, ce qui a coïncidé avec le ralentissement du marché. Par exemple, le prix moyen d'une maison en banlieue, qui était d'un peu moins de 120 000 $ en 2001, dépassait légèrement les 160 000 $ en mars dernier. Cette augmentation de 33 % en moins de deux ans constitue un point de retournement majeur pour la banlieue. Durant l'ensemble de la décennie précédente, donc de 1990 à 2000, les prix n'avaient progressé que de 10 %. Cette réalité est fort importante, car les maisons de banlieue comptent pour plus de la moitié des transactions résidentielles effectuées dans l'agglomération de Montréal.

Et quand on sait que les prix ont également augmenté considérablement sur l'île de Montréal, les ménages ont sans doute voulu reprendre leur souffle et se faire à l'idée de devoir débourser davantage. Or, bien sûr, puisque le climat géopolitique s'est amélioré et que les taux hypothécaires ont diminué, les résultats exceptionnels du troisième trimestre ont démontré que cette acclimatation est bien enclenchée chez les consommateurs du Grand Montréal.

Voilà pour les grandes lignes de 2003. Sur cette base, que nous réserve l'année qui vient?

2004 : léger rebond en vue

Selon toute vraisemblance, le marché de la revente devrait pouvoir compter sur une légère progression des transactions S.I.A.®/MLS® en 2004. La hausse se chiffrerait à 5 %, après le recul de 2 % enregistré en 2003.

Même si le marché de l'emploi est en perte de vitesse et si les taux hypothécaires risquent d'être légèrement majorés, l'engouement pour les habitations devrait demeurer ferme. Les premières hausses du loyer de l'argent pourraient même inciter certains ménages à concrétiser leur achat plus rapidement, dans la crainte d'autres augmentations plus importantes.

Certes, on peut s'attendre à ce que le rythme effréné de l'été 2003 s'estompe progressivement. Mais, fait important, on peut également compter sur un meilleur printemps. Le marché devrait donc connaître de meilleurs mois au moment où cela compte le plus, c'est-à-dire où les ménages sont le plus enclins à se porter acquéreurs d'une propriété. Cette dynamique explique la plus grande part des gains attendus en 2004.

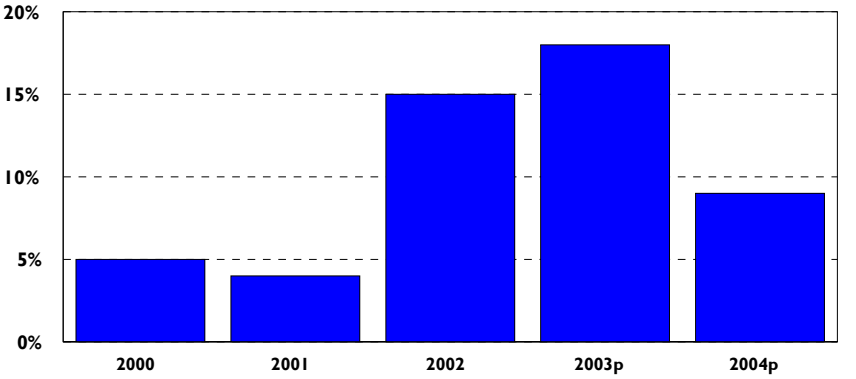
Il y aurait donc une progression des ventes, même si le deuxième semestre risque de s'avérer moins productif, alors que les hausses de taux pourraient être plus importantes. Un regard à plus long terme, pour 2005, laisse d'ailleurs entrevoir la possibilité d'une autre légère baisse des transactions, à l'image de 2003.

Lumière sur les prix

À l'instar de l'année précédente, 2003 se soldera par une majoration importante du prix de revente moyen. Les hausses varieront de 17 % à 21 % selon les types d'habitations.

Un regard plus attentif sur l'évolution des prix au cours des derniers mois nous apprend cependant que le rythme s'est décéléré à compter de mars. Avec le ralentissement de l'activité au printemps et la légère remontée des inscriptions, on a vu dans certains cas les prix pratiquement stagner pendant quelques mois.

Forte croissance des prix en 2003, mais plus modérée en 2004



Sources : SCHL et CIGM

p : prévisions

Dans ce contexte, on peut penser que certains vendeurs se sont faits moins gourmands. Car même si le marché les avantage encore largement, la capacité de payer des ménages freinera graduellement leurs ambitions. De plus, le rapprochement entre le prix des maisons existantes et celui des neuves aura un effet dissuasif sur l'augmentation des prix, et celle-ci sera moins forte qu'en 2001 et 2002. Finalement, des pressions à la hausse sur les taux hypothécaires et la hausse des inscriptions contribueront également à freiner la montée des prix.

En 2004, les majorations de prix devraient plutôt se situer dans une fourchette allant de 7 % à 12 %.

Les vendeurs à l'honneur

Il n'y a pas de changement à entrevoir en ce qui a trait au rapport de force entre les acheteurs et les vendeurs. En 2004, le marché sera de nouveau caractérisé par un rapport de quatre vendeurs pour chaque acheteur. Cette situation sera observée dans l'ensemble du Grand Montréal.

La hausse plus importante du nombre d'inscriptions actives ne sera pas suffisante pour renverser réellement le rapport de force. En moyenne, le nombre d'unités à vendre devrait augmenter de 14 % l'an prochain.

Le marché des maisons unifamiliales existantes

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

Sous-marchés	Ventes 2003	Ventes 2004	Prix moyen 2003	Prix moyen 2004	Inscriptions en vigueur 2003	Inscriptions en vigueur 2004	Vendeurs par acheteur 2003	Vendeurs par acheteur 2004
Île de Montréal	**5 500**	**5 900**	**266 000**	**291 000**	**1 850**	**2 100**	**4**	**4**
Variation vs année pécédente	**-1%**	**7%**	**16%**	**9%**	**8%**	**14%**	**--**	**--**
Laval et Rive-Nord	9 100	9 400	155 200	172 000	2 900	3 300	4	4
Variation vs année pécédente	-4%	3%	19%	11%	3%	14%	--	--
Rive-Sud	**6 700**	**7 200**	**159 300**	**176 000**	**1 900**	**2 000**	**3**	**4**
Variation vs année pécédente	**-7%**	**7%**	**16%**	**10%**	**-5%**	**5%**	**--**	**--**
Total région de Montréal*	22 400	23 300	184 200	202 000	7 200	8 000	4	4
Variation vs année pécédente	-5%	4%	17%	10%	3%	11%	--	--

* 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 DU NEUF

La construction continuera de tourner à plein régime

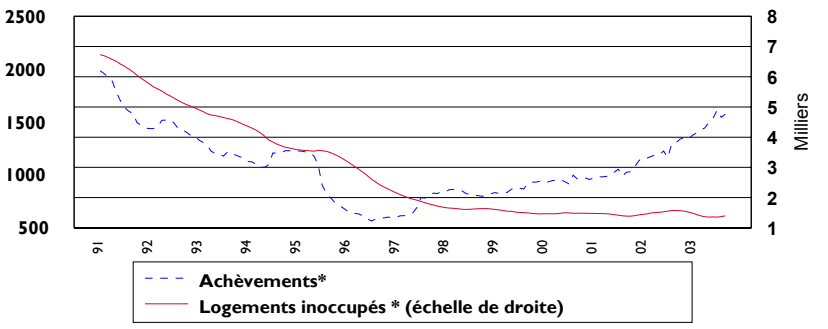
La construction résidentielle, qui tourne à plein régime depuis bientôt deux ans, continuera sur sa lancée en 2004. Après avoir enregistré une croissance spectaculaire de 54 % en 2002, les mises en chantier progresseront encore en 2003, mais de façon plus modeste cette fois (+ 11 %), et 2004 sera une autre excellente année. Au total, 23 000 nouveaux logements seront mis en chantier dans la région métropolitaine de Montréal comparativement à 22 800 en 2003, ce qui représente une très légère augmentation frisant le 1 %.

Tout comme pour le marché de la revente, le contexte demeurera favorable à la construction résidentielle et, puisqu'il y a encore du rattrapage à faire, le niveau des mises en chantier continuera de surpasser la formation annuelle de ménages. À compter de 2005, comme le rattrapage sera pratiquement terminé, la construction devrait commencer à diminuer pour se situer à des niveaux plus près de la formation potentielle annuelle de ménages.

La faiblesse des stocks, soit le nombre de logements neufs achevés mais inoccupés, est un autre facteur qui explique le niveau d'activité dans le secteur de la construction résidentielle. Malgré une importante croissance des achèvements, la demande demeure au rendez-vous puisque le nombre de logements inoccupés est très bas et reste sensiblement le même depuis près de cinq ans. Par ailleurs, la durée d'écoulement des stocks peut à peine répondre à un mois de demande, et ce, depuis au moins une année. Durant la période de janvier à septembre, les achèvements ont augmenté de 23 % par rapport à la période correspondante en 2002 et, au 30 septembre, il y avait environ 300 logements en stock de plus qu'au 30 septembre 2002.

N'oublions pas que la dynamique du marché de la revente continuera de déteindre sur le marché du neuf. Étant donné que les ventes de maisons existantes progresseront en 2004 et que les prix augmentent plus rapidement sur le marché de l'existant que sur celui du neuf, cela stimulera le marché de la construction.

Malgré la hausse des achèvements, les stocks demeurent très bas



Source : SCHL
* : moyenne mobile de 12 mois

La construction de maisons unifamiliales est à l'image du marché de la revente

La construction de maisons unifamiliales (individuelles, jumelées ou en rangée) connaîtra le même scénario que celui du marché de la revente. Puisque l'écart entre le prix de vente d'une propriété existante et celui d'une maison neuve tend à diminuer, plusieurs ménages se tourneront vers le marché du neuf lorsque viendra le temps de racheter une propriété, ce qui stimulera les mises en chantier.

Les maisons haut de gamme de style personnalisé continueront de remplir les carnets de commande des constructeurs, et les types d'habitations plus abordables, comme les maisons jumelées et en rangée, perceront davantage le marché. Par exemple, durant les trois premiers trimestres de l'année 2003, le prix moyen d'une maison jumelée neuve s'élevait à 169 500 $ dans la région métropolitaine de Montréal, alors qu'il fallait débourser en moyenne 183 466 $ pour une maison unifamiliale existante.

Au cours de l'année 2003, les mises en chantier de maisons unifamiliales se replieront légèrement (- 2,6 %) pour ensuite connaître un regain de 4 % dès 2004. Les fondations de 11 300 maisons unifamiliales seront coulées cette année, et celles de 11 800 l'an prochain. La majorité des chantiers seront en banlieue.

Le prix des maisons neuves continuera d'augmenter en raison de la rareté de la main-d'oeuvre, de la hausse du coût

des matériaux de construction et de la demande soutenue de propriétés haut de gamme. Le prix moyen des maisons neuves augmentera donc de 12 %. Le prix des maisons individuelles franchira le cap des 200 000 $ (218 000 $), et celui des maisons jumelées atteindra 167 000 $. En 2004, la hausse des prix sera de l'ordre de 8 %.

Le marché des maisons unifamiliales neuves

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

	Mises en chantier			Prix moyen / individuelles			Prix moyen / jumelées		
Sous-marchés	**2003**	**2004**	**var.**	**2003**	**2004**	**var.**	**2003**	**2004**	**var.**
Île de Montréal	**1 150**	**1 200**	**4%**	**300 000**	**315 000**	**5%**	**205 000**	**215 000**	**5%**
Laval et Rive-Nord	5 800	6 100	5%	220 000	238 000	8%	150 000	162 000	8%
Rive-Sud	**3 200**	**3 300**	**3%**	**180 000**	**194 000**	**8%**	**130 000**	**140 000**	**8%**
Total région de Montréal*	11 300	11 800	4%	218 000	236 000	8%	167 000	181 000	8%

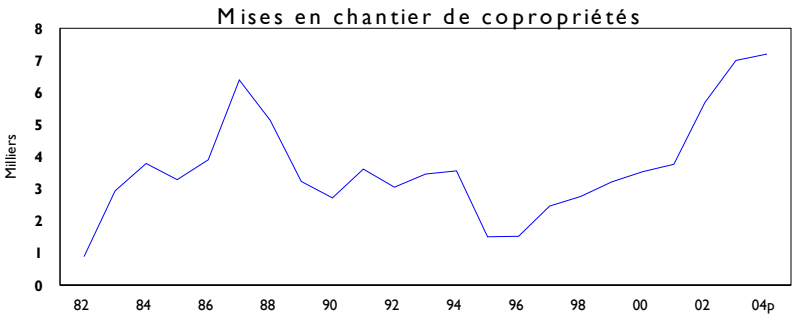
* La somme des sous-marchés ne correspond pas au total de la région métropolitaine en raison de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Source : SCHL

Nouveaux sommets pour la construction de copropriétés

La construction de copropriétés, qui a continuellement pris du poil de la bête depuis 1997, est en voie de connaître de nouveaux sommets. Cette année, le record de 6 391 mises en chantier enregistré en 1987 sera battu, et l'année 2004 s'annonce encore meilleure. Au total 7 000 copropriétés seront mises en chantier cette année, un bond de 23 % par rapport à 2002. En 2004, ce segment sera un peu plus dynamique, et on enregistrera 7 200 mises en chantier, soit environ 3 % de plus qu'en 2003.

Nouveaux sommets pour la construction de copropriétés



Source : SCHL
p: prévision

La copropriété est toujours très attrayante pour les jeunes ménages qui accèdent à la propriété, plus particulièrement pour ceux qui choisissent d'habiter sur l'île de Montréal. L'abordabilité de cette formule est l'une des principales raisons qui explique sa popularité auprès des jeunes ménages. Dans un contexte où les prix ont augmenté plus rapidement sur le marché de l'existant que sur celui du neuf, où l'offre de propriétés abordables est pratiquement inexistante sur le marché de la revente, et le loyer des logements locatifs à la hausse, la construction de copropriétés abordables est tout a fait désignée et répond à un besoin.

La copropriété gagne également en popularité auprès de la génération des baby-boomers. Selon une étude effectuée par la SCHL, en 2001*, auprès des ménages âgés de 45 à 64 ans, 26 % d'entre eux étaient copropriétaires alors que cinq ans auparavant cette proportion se situait à 16 %. Tirant profit de la vigueur du marché de la revente, plusieurs optent pour la copropriété de gamme intermédiaire à haut de gamme lorsque vient le temps d'acheter une nouvelle habitation. Cependant, ce marché n'offre pas les mêmes opportunités que celui des copropriétés abordables, car il est passablement bien desservi dans les secteurs les plus huppés de l'île de Montréal et qu'il y a plusieurs ensembles en construction ou sur le point de l'être, sans oublier le recyclage d'immeubles. Par ailleurs, sur le marché de la revente, le créneau du haut de gamme (250 000 $ et plus) est nettement moins tendu que ceux des gammes de prix inférieures. Au troisième trimestre de 2003, il y avait 11 vendeurs par acheteur comparativement à un ratio de 5 pour les copropriétés de 150 000 $ et moins.

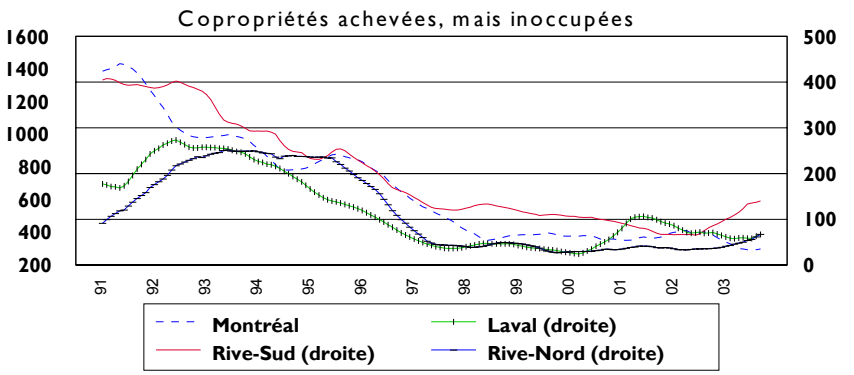
(*) Le résumé complet de cette étude est offert gratuitement sur le site Internet de la SCHL (www.schl.ca)

La construction de copropriétés, qui dépassera le niveau de 1987, peut réveiller chez certains de mauvais souvenirs. La crainte de revivre le même scénario qu'à la fin des années 80 est présente, c'est-à-dire une sur-construction, mais pour le moment, tout indique qu'il n'est pas en voie de se reproduire. Depuis plusieurs mois, les copropriétés neuves qui n'ont pas encore trouvé preneur demeurent peu nombreuses dans l'ensemble de la région métropolitain, et la plupart des chantiers démarrent lorsqu'il y a suffisamment d'unités de vendues.

N'oublions pas que la copropriété est un type d'habitation urbain, qui a du sens dans les grandes villes où les logements sont plus chers. C'est pourquoi le marché des copropriétés se concentre et devrait continuer de se développer principalement sur l'île de Montréal.

Des 656 logements en stock au 30 septembre, 50 % étaient situés sur l'île de Montréal, et les autres, répartis dans les banlieues. Cependant, certains secteurs demandent plus de vigilance. Depuis quelques mois, le stock de copropriétés inoccupées tend à augmenter légèrement sur la rive sud, mais demeure tout de même faible. C'est dans le secteur Boucherville, Brossard, Greenfield Park, Lemoyne, Longueuil, Saint-Hubert et Saint-Lambert (Rive-Sud Centre) que les copropriétés inoccupées s'accumulent, alors que le nombre de logements en construction continue de croître. Au cours des neuf premiers mois de l'année 2003, la moyenne mensuelle des copropriétés invendues atteignait 104 unités comparativement à une moyenne mensuelle de 60 unités en 2002 et à la fin du mois de septembre dernier, les copropriétés en construction (505 au total) étaient en hausse de 49 % par rapport à septembre 2002.

Le stock des copropriétés s'accumule dans le secteur Rive-Sud



Source : SCHL
* : moyenne mobile de 12 mois

MARCHÉ LOCATIF

Après deux années de très forte croissance, la construction de logements locatifs se stabilisera en 2004

Après deux années de forte croissance, la construction de logements locatifs se stabilisera à compter de 2004. En 2003, 4 500 logements locatifs seront mis en chantier, ce qui représente un bond important de 38 % par rapport à 2002 et l'activité se stabilisera à 4 000 unités en 2004, soit une baisse de 11 %.

L'année 2003 sera marquée par un intérêt pour les résidences pour personnes âgées, qui constituent plus de 50 % des mises en chantier de logements locatifs. Dans un contexte où les tendances démographiques sont favorables et le taux d'inoccupation très faible, il n'est pas étonnant que les promoteurs s'intéressent à ce marché d'autant plus que les coûts de construction sont élevés et que, moyennant l'ajout de certains services, il est plus facile de rentabiliser ce type d'immeuble qu'un immeuble locatif traditionnel.

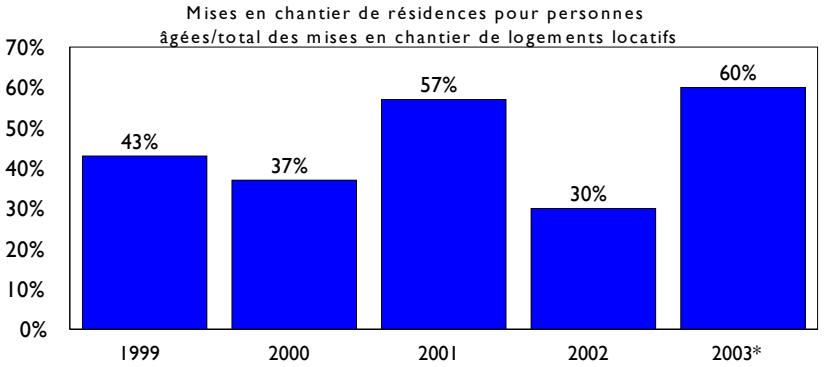
Un nouveau produit est également en train de faire son entrée sur le marché. Toujours destinés à une clientèle plus âgée, cette fois retraitée et semi-retraitée, des logements locatifs luxueux offrant certains services, différents de ceux qu'on trouve dans les résidences pour personnes âgées, commencent à être mis en chantier. Nous verrons avec le temps s'il y a véritablement une demande pour cette nouvelle façon de produire des ensembles de logements locatifs traditionnels rentables. Quoi

qu'il en soit, il semble exister un certain marché à l'heure actuelle. Selon l'étude effectuée par la SCHL, en 2001*, auprès des ménages âgés de 45 à 64 ans, 25 % d'entre eux avaient l'intention de déménager dans un horizon de 5 à 10 ans, et un ménage sur quatre souhaitait modifier son mode d'occupation. Les locataires (38 %) étaient plus nombreux à vouloir changer de mode d'occupation que les propriétaires (19 %) et aspiraient à devenir propriétaire unique (87 %), alors que les propriétaires étaient divisés entre la location (38 %) et la copropriété (58 %).

Les conditions de marché des logements luxueux mérite également une attention particulière. Déjà en octobre 2002, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres à coucher de 900 $ et plus par mois était à la hausse (1,3 % en 2002 contre 0,3 % en 2001) et dans un contexte où les taux hypothécaires étaient très abordables, plusieurs ménages ont fait le saut vers la propriété, ce qui a contribué à libérer des logements, surtout sur le marché des logements dispendieux, situés en majorité au centre-ville. De plus, compte tenu de la hausse récente des prix de revente, l'achat d'un logement en copropriété devient un investissement intéressant, et la location perd de son attrait.

Pour le moment, tous les logements achevés au cours des derniers mois se sont bien écoulés, de sorte que le stock demeure très faible. Cependant, il importe de souligner que le nombre d'achèvements est encore très limité (230 unités par mois en moyenne, de janvier à septembre 2003) et qu'un peu plus de 3 300 logements actuellement en construction devront être écoulés au cours des prochains mois et de la prochaine année. Ce n'est véritablement qu'en 2004 que nous verrons comment la demande réagira à cette nouvelle offre car, au-delà du besoin, la capacité et la volonté de payer des ménages demeurent un facteur déterminant.

La construction de résidences pour personnes âgées est très dynamique



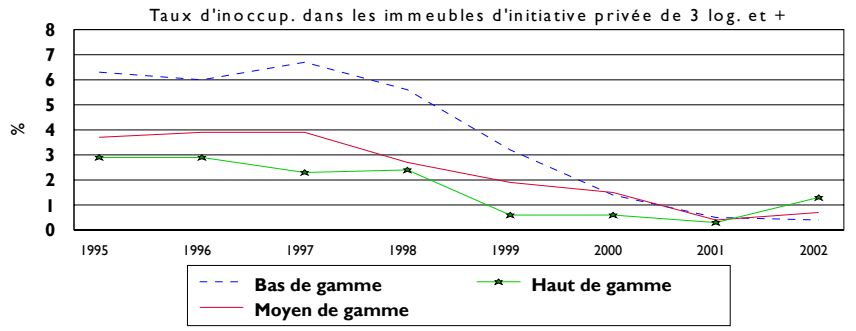
Source: SCHL
*: Janvier à septembre

La demande de logements locatifs demeurera très forte et continuera d'être stimulée par un marché du travail encore dynamique chez les jeunes et une croissance de la migration qui se poursuit, quoiqu'à un rythme plus modeste. Les quelques milliers de logements qui se sont ajoutés au parc immobilier depuis l'année passée, indépendamment du type d'habitation, et l'important mouvement d'accession à la propriété qui s'est poursuivi en 2003 contribueront à donner un peu de répit au marché locatif. Le taux d'inoccupation augmentera donc en octobre prochain pour atteindre 1,0 % comparativement à 0,7 % en 2002. En 2004, le taux d'inoccupation continuera de progresser pour se situer à 1,5 %. Les loyers moyens augmenteront de 5 % en 2003 et en 2004 en raison de la dynamique du marché, mais aussi parce que plusieurs propriétaires d'immeubles profiteront de l'élan du marché pour rénover leurs logements et les louer plus cher par la suite.

En 2004, la hausse du taux d'inoccupation et la légère remontée des taux hypothécaires à compter de la seconde moitié de l'année refroidiront l'ardeur des constructeurs de logements locatifs, notamment de type luxueux. Toutefois, le créneau des résidences pour personnes âgées restera dynamique.

(*) Le résumé complet de cette étude est offert gratuitement sur le site Internet de la SCHL (www.schl.ca)

Un peu plus de disponibilité pour les logements haut de gamme



Source : SCHL
Bas de gamme : moins de 600 $; moyen de gamme : 600-899 $; haut de gamme : 900 $ et plus

Résumé des prévisions

Région métropolitain de Montréal

Octobre 2003

	2001	2002	2003*	2004*	Var. (%) 2003 vs 2002	Var. (%) 2004 vs 2003
MARCHÉ EXISTANT						
Ventes SIM/MLS						
Unifamilial	22 501	23 517	**22 400**	**23 300**	**-5%**	**4%**
Condominium	6 188	6 945	**7 300**	**7 800**	**5%**	**7%**
Plex (2 à 5 unités)	5 295	5 833	**5 700**	**6 000**	**-2%**	**5%**
Total	33 984	36 295	**35 400**	**37 100**	**-2%**	**5%**
Inscriptions actives SIM/MLS						
Unifamilial	10 989	6 995	**7 200**	**8 000**	**3%**	**11%**
Condominium	2 915	1 902	**2 300**	**3 000**	**21%**	**30%**
Plex (2 à 5 unités)	3 586	2 182	**1 900**	**2 000**	**-13%**	**5%**
Total	17 490	11 079	**11 400**	**13 000**	**3%**	**14%**
Prix moyen SIM/MLS						
Unifamilial	137 907	157 440	**184 200**	**202 000**	**17%**	**10%**
Condominium	116 337	139 297	**163 800**	**175 000**	**18%**	**7%**
Plex (2 à 5 unités)	163 078	183 942	**222 800**	**250 000**	**21%**	**12%**
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Unifamilial	7 868	11 600	**11 300**	**11 800**	**-3%**	**4%**
Condominium	3 763	5 687	**7 000**	**7 200**	**23%**	**3%**
Locatif	1 669	3 267	**4 500**	**4 000**	**38%**	**-11%**
Total	13 300	20 554	**22 800**	**23 000**	**11%**	**1%**
Prix moyen d'une maison neuve						
Maisons individuelles	173 163	195 805	**218 000**	**236 000**	**11%**	**8%**
Maisons jumelées	137 107	146 256	**167 000**	**181 000**	**14%**	**8%**
MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre) (%)	0,6	0,7	**1,0**	**1,5**	--	--
Taux de variation des loyers (%)	4,2	5,5	**5,0**	**5,0**	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire 1 an (%)	6,1	5,2	**4,9**	**4,9**	--	--
Taux hypothécaire 5 ans (%)	7,4	7,0	**6,4**	**6,8**	--	--
Emplois (milliers)	1702	1758	**1785**	**1820**	**1,5%**	**2,0%**
Variation annuelle de l'emploi (milliers)	8	56	**27**	**35**	--	--
Taux de chômage (%)	8,1	8,5	**9,6**	**9,7**	--	--

1 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.

© 2003 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.