

PERSPECTIVES 2007 DU MARCHÉ DE L'HABITATION



Marie-Élaine Denis,
analyste de marché, SCHL

SOMMAIRE

- Retour sur la bulle immobilière

- Prévisions 2007:
 - Marché de la revente
 - Construction résidentielle
 - Marché locatif traditionnel

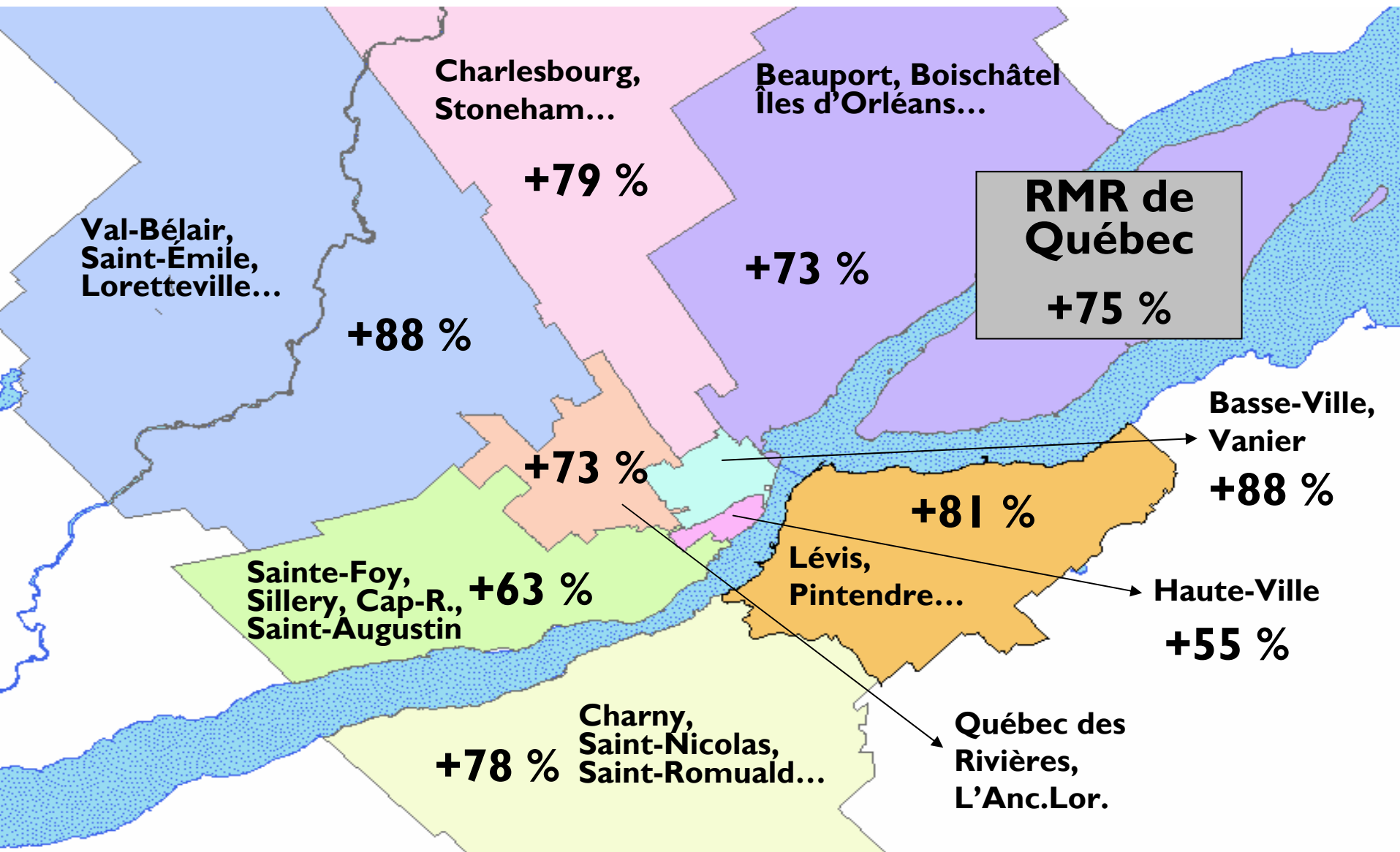
RETOUR SUR LA BULLE IMMOBILIÈRE



*Risque-t-on un
dérapage?*

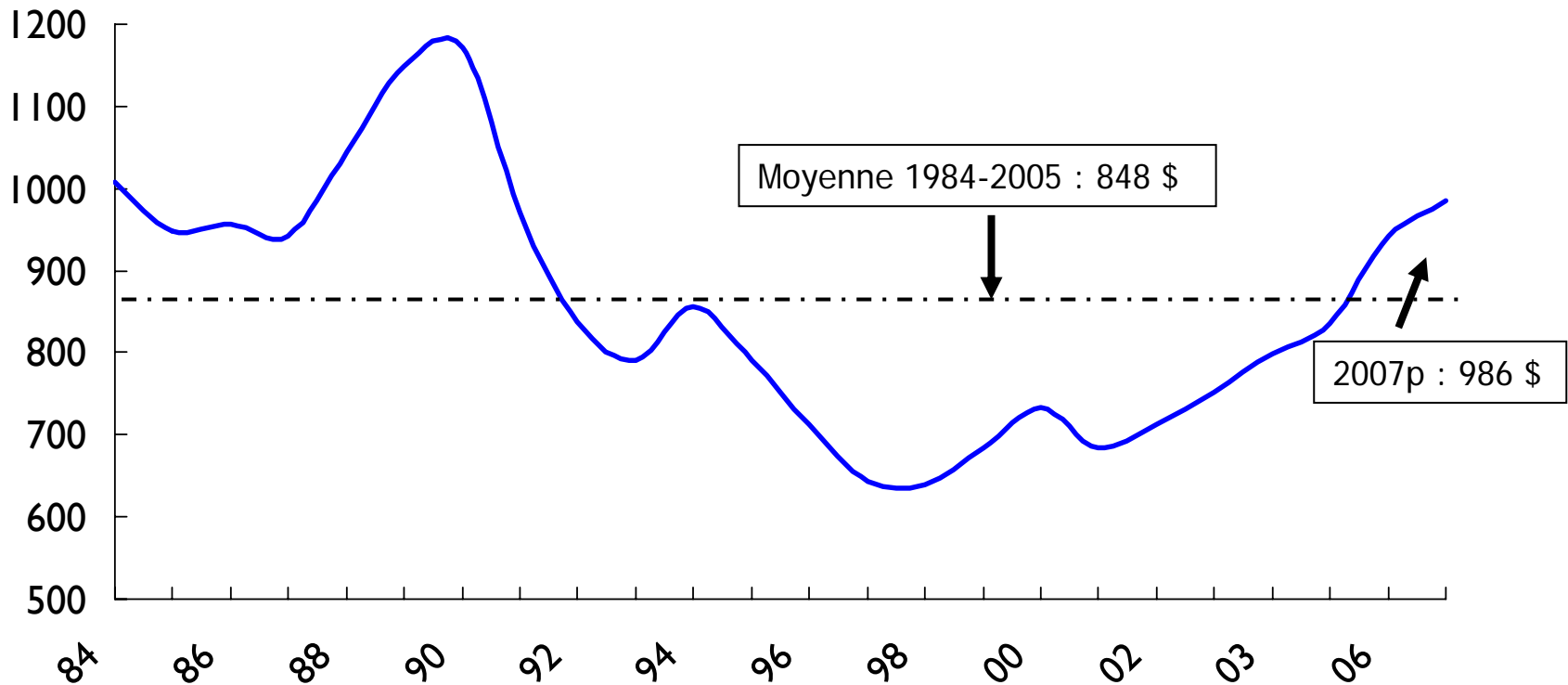
CROISSANCE DES PRIX DEPUIS 1997

Prix médian S.I.A.® (\$), 1997 à 2006



LA PROPRIÉTÉ COÛTE PLUS CHER...

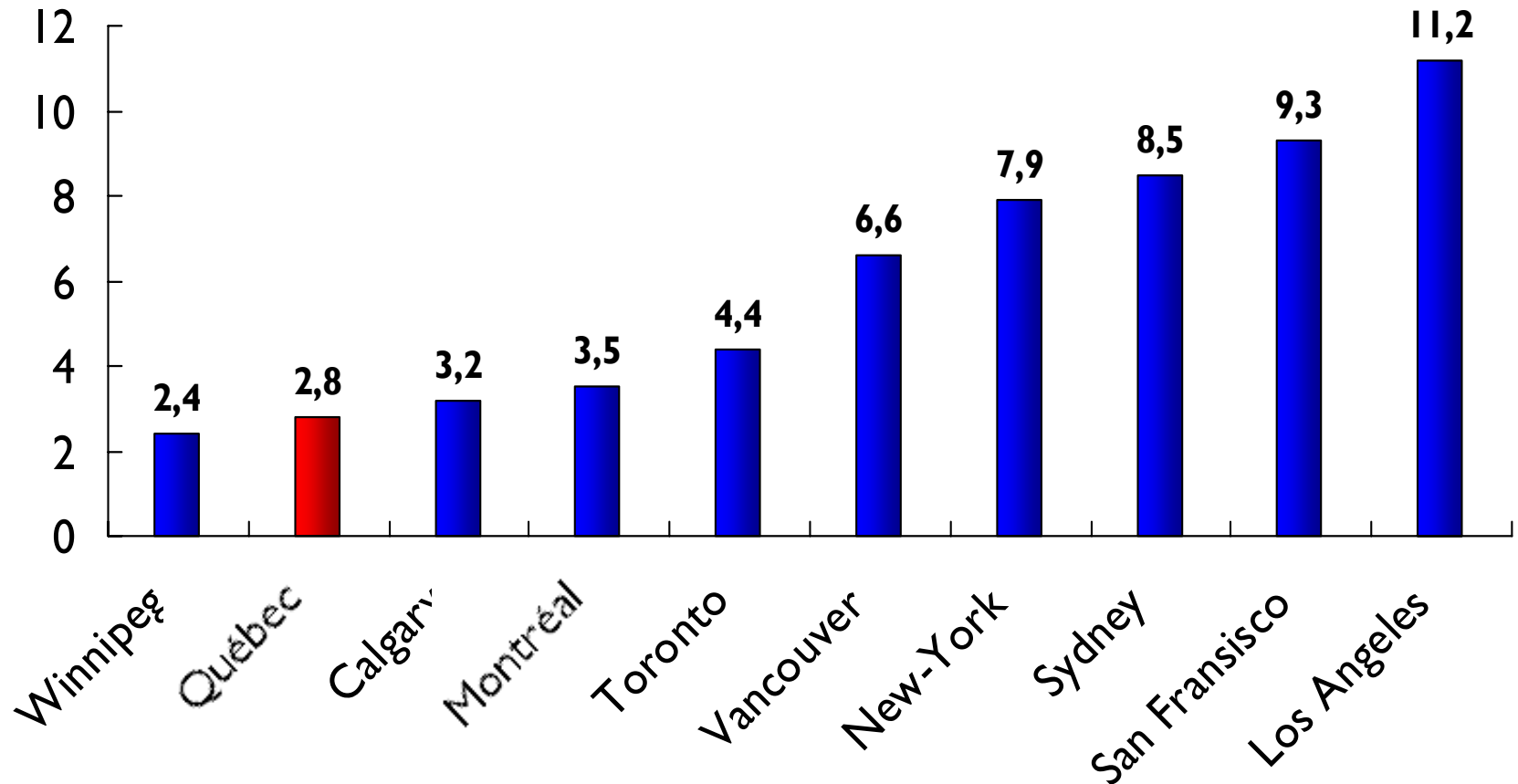
Évolution des mensualités hypothécaires (\$ de 2006)



Le calcul des mensualités hypothécaires moyennes est fondé sur le prix S.I.A.® moyen observé ou prévu, le taux hypothécaire affiché ou prévu s'appliquant aux prêts de cinq ans, une mise de fonds de 10 % et une période d'amortissement de 25 ans.

... MAIS QUÉBEC DEMEURE UNE RÉGION ABORDABLE

Multiplicateur du revenu médian* – septembre 2005



* Rapport prix médian des propriétés/revenu médian des ménages

Source: 2nd Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2006

PAS DE PANIQUE...

- La forte hausse des prix a été soutenue par des facteurs fondamentaux solides
- Les signes de spéculation demeurent limités
- Tant que les taux d'intérêt et le marché de l'emploi demeurent favorables, le risque d'une chute des prix est faible

... MAIS ON ÉTIRE L'ÉLASTIQUE

- La multiplication des produits financiers et l'endettement croissant des ménages prolongent le cycle
- Plus le cycle dure longtemps, plus les prix montent et plus les risques de baisse de prix augmentent
- Importance de revenir aux valeurs fondamentales (emplacement, qualité des habitations et des services, etc.)

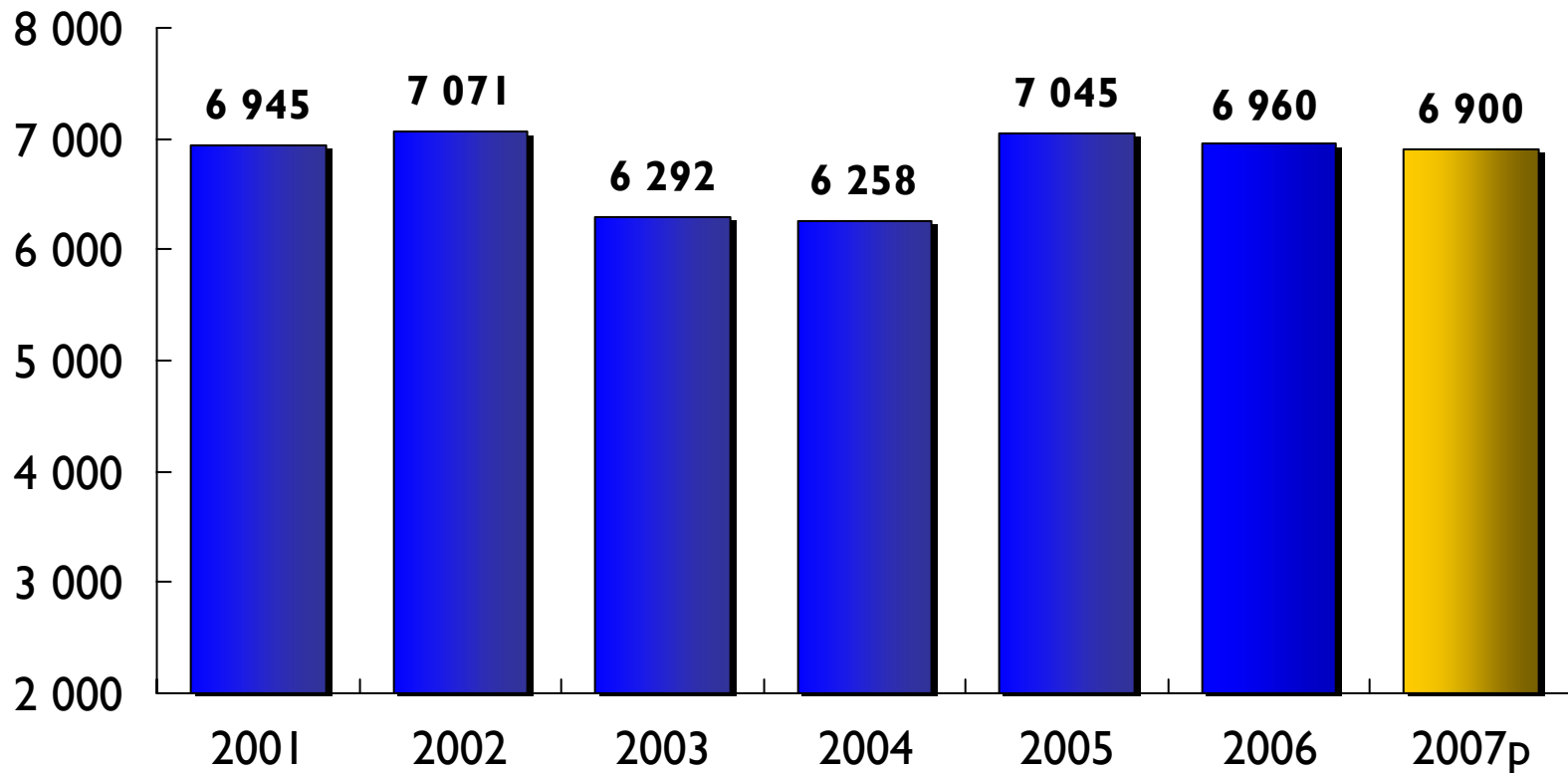
MARCHÉ DE LA REVENTE



*Pourra-t-on
maintenir la
vitesse de
croisière?*

LE MARCHÉ DE LA REVENTE RESTERA DYNAMIQUE

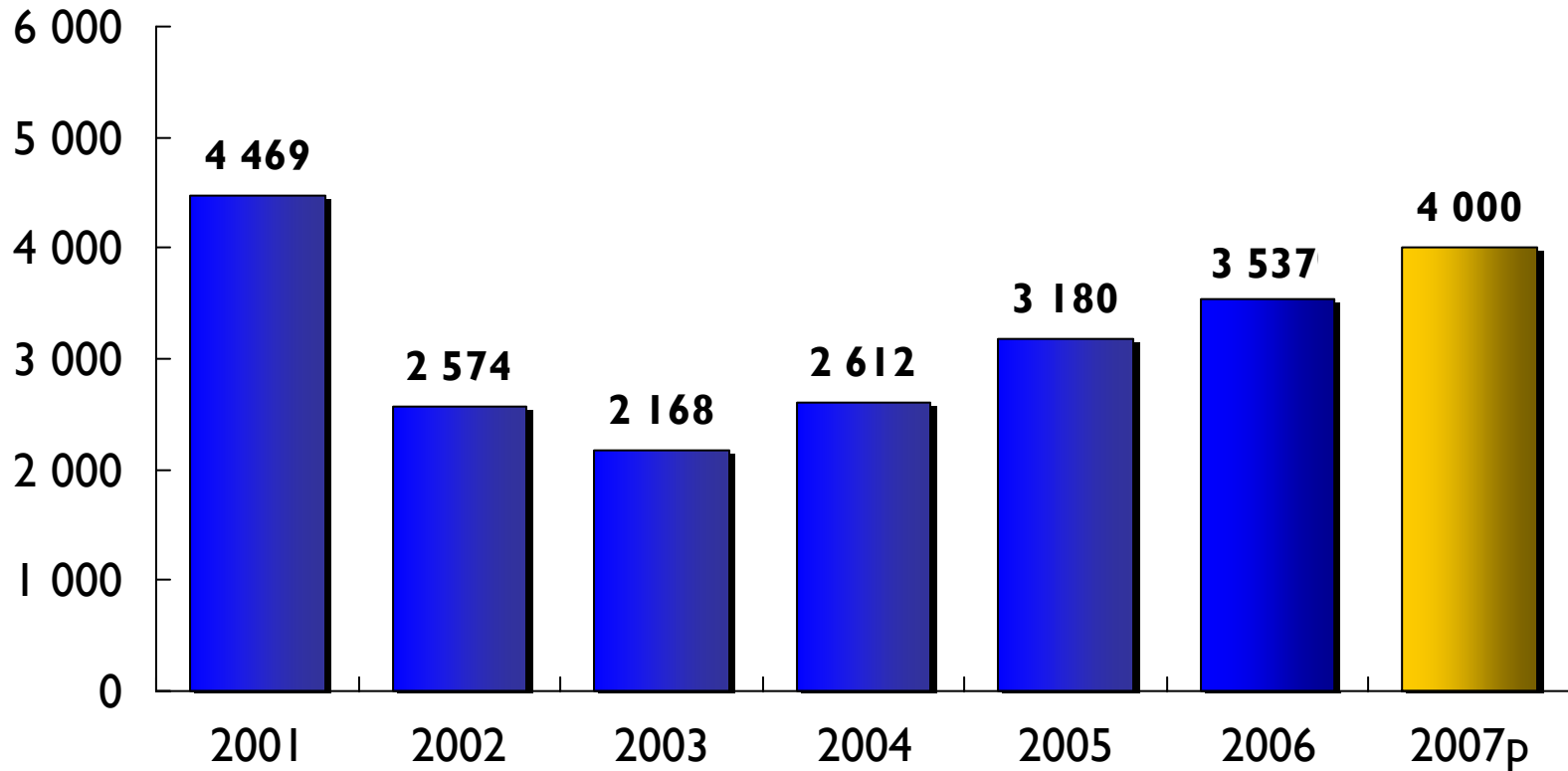
Nombre de transactions S.I.A.[®] – RMR de Québec



Sources : Chambre immobilière de Québec, compilation et prévisions SCHL
p : prévisions

PLUS DE PROPRIÉTÉS SERONT À VENDRE

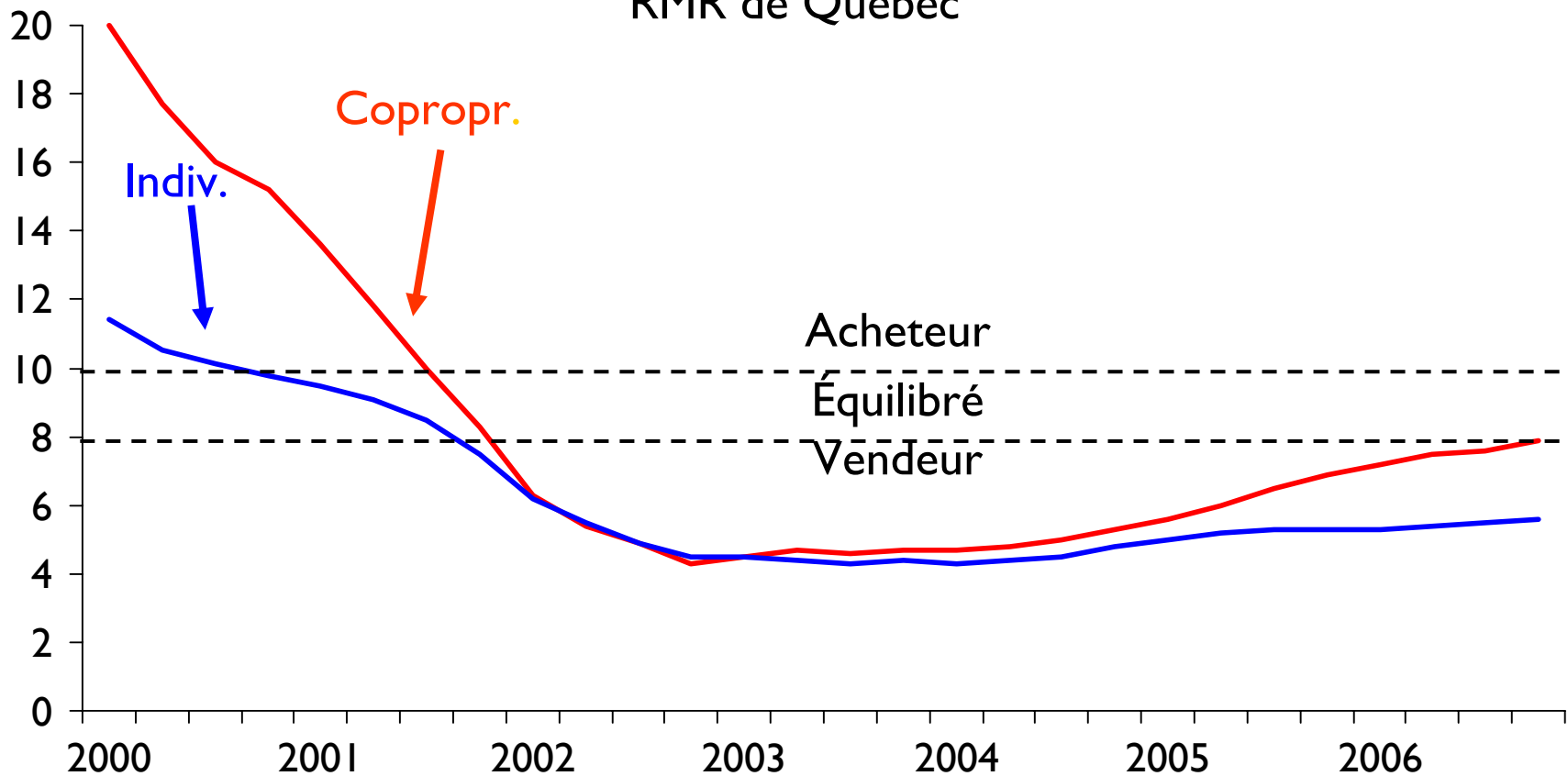
Nombre d'inscriptions courantes S.I.A.[®] – RMR de Québec



Sources : Chambre immobilière de Québec, compilation et prévisions SCHL
p : prévisions

LE MARCHÉ DES COPROPRIÉTÉS PRÈS DE L'ÉQUILIBRE

Nombre de vendeurs par acheteur – Maisons individuelles et copropr.
RMR de Québec

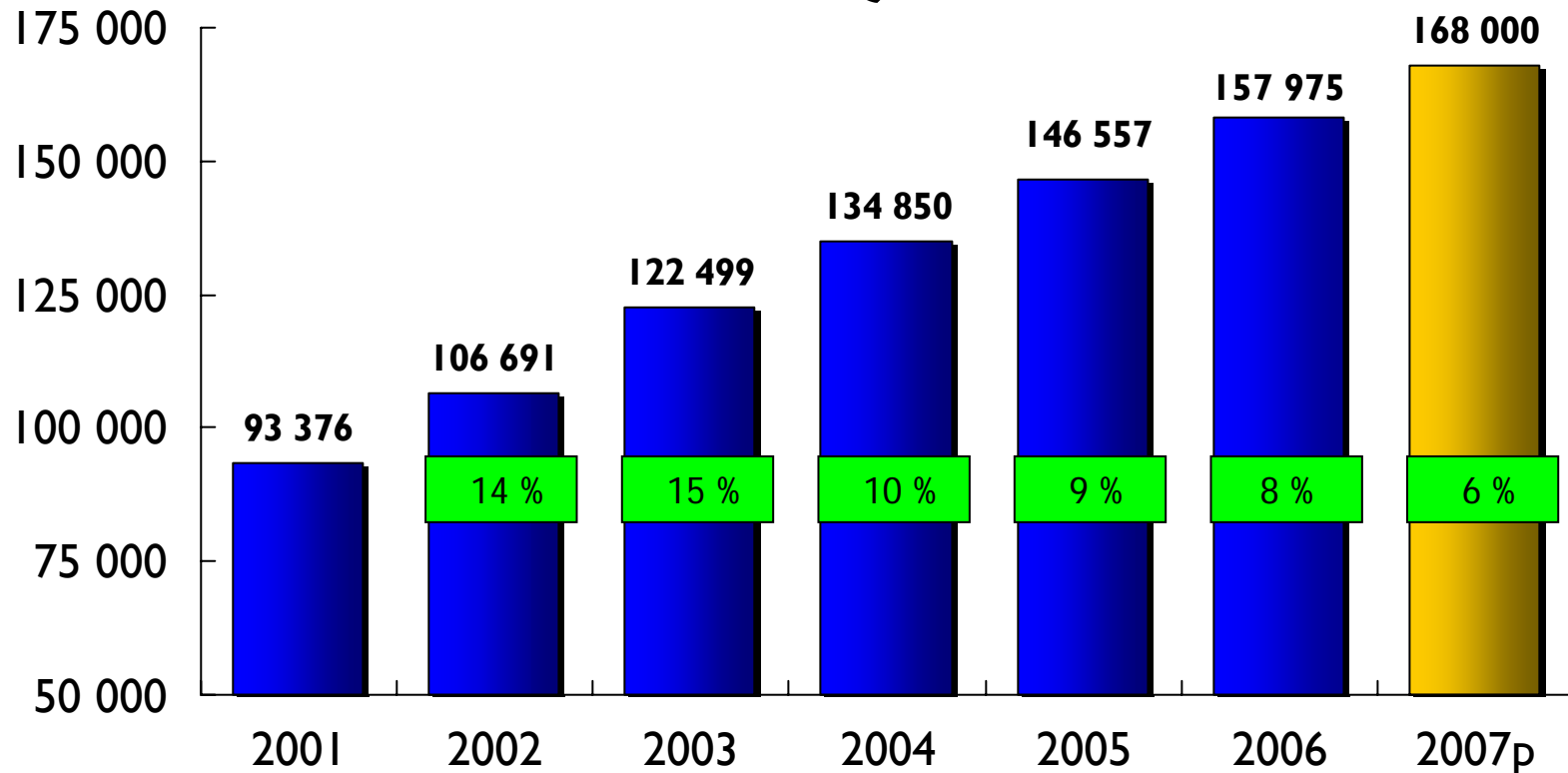


Source : Chambre immobilière de Québec, compilation SCHL

LES HAUSSES DE PRIX RALENTIRONT

Prix médian S.I.A.[®] des maisons individuelles existantes (\$)

RMR de Québec



Sources : Chambre immobilière de Québec, compilation et prévisions SCHL

p : prévisions

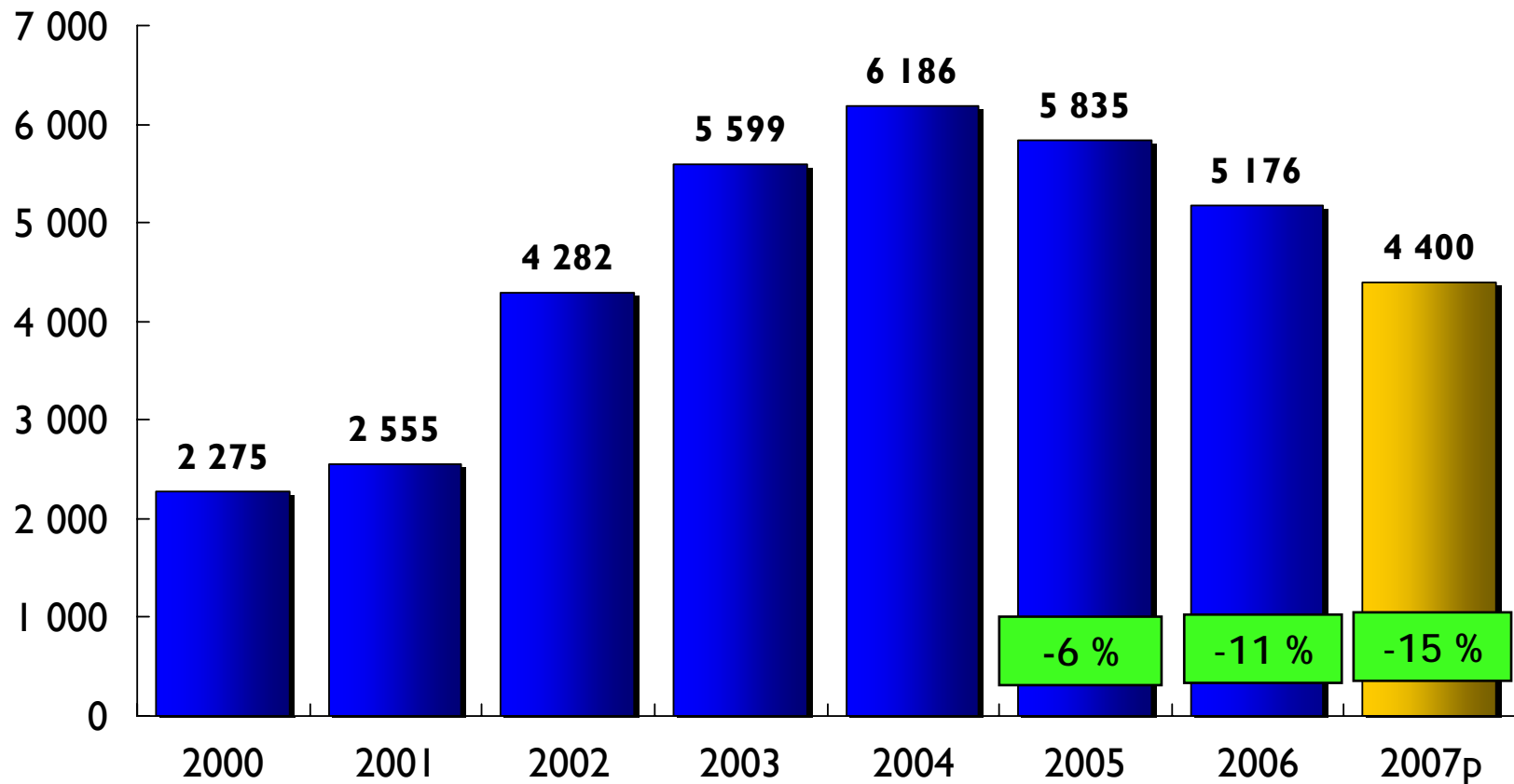
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE



La baisse de régime va-t-elle se poursuivre?

MISES EN CHANTIER : LA BAISSÉ DE RÉGIME SE POURSUIVRA

Mises en chantier résidentielles – RMR de Québec



Source et prévisions : SCHL
p : prévisions

BAISSE DANS TOUS LES SEGMENTS

Mises en chantier résidentielles selon le marché visé – RMR de Québec

2006 **Var. (%)** **2007p** **Var. (%)**

Unifamiliales **2 937** **-11 %** **2 650** **-10 %**

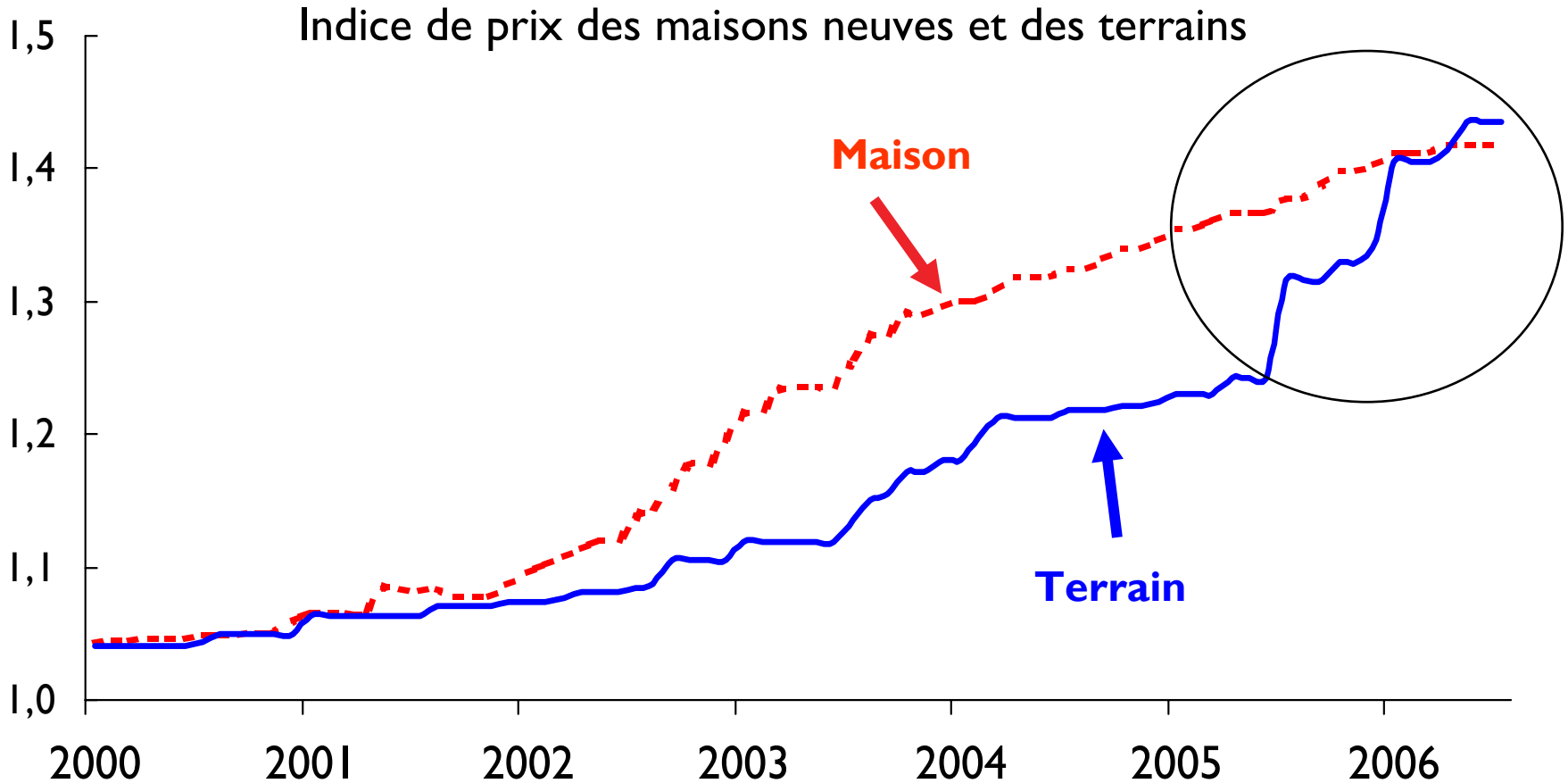
Copropriétés **1 038** **-8 %** **750** **-28 %**

Log. locatifs **1 201** **-15 %** **1 000** **-17 %**

TOTAL **5 176** **-11 %** **4 400** **-15 %**

Source et prévisions : SCHL
p : prévisions

FORTE HAUSSE DU PRIX DES TERRAINS



Sources : Statistique Canada

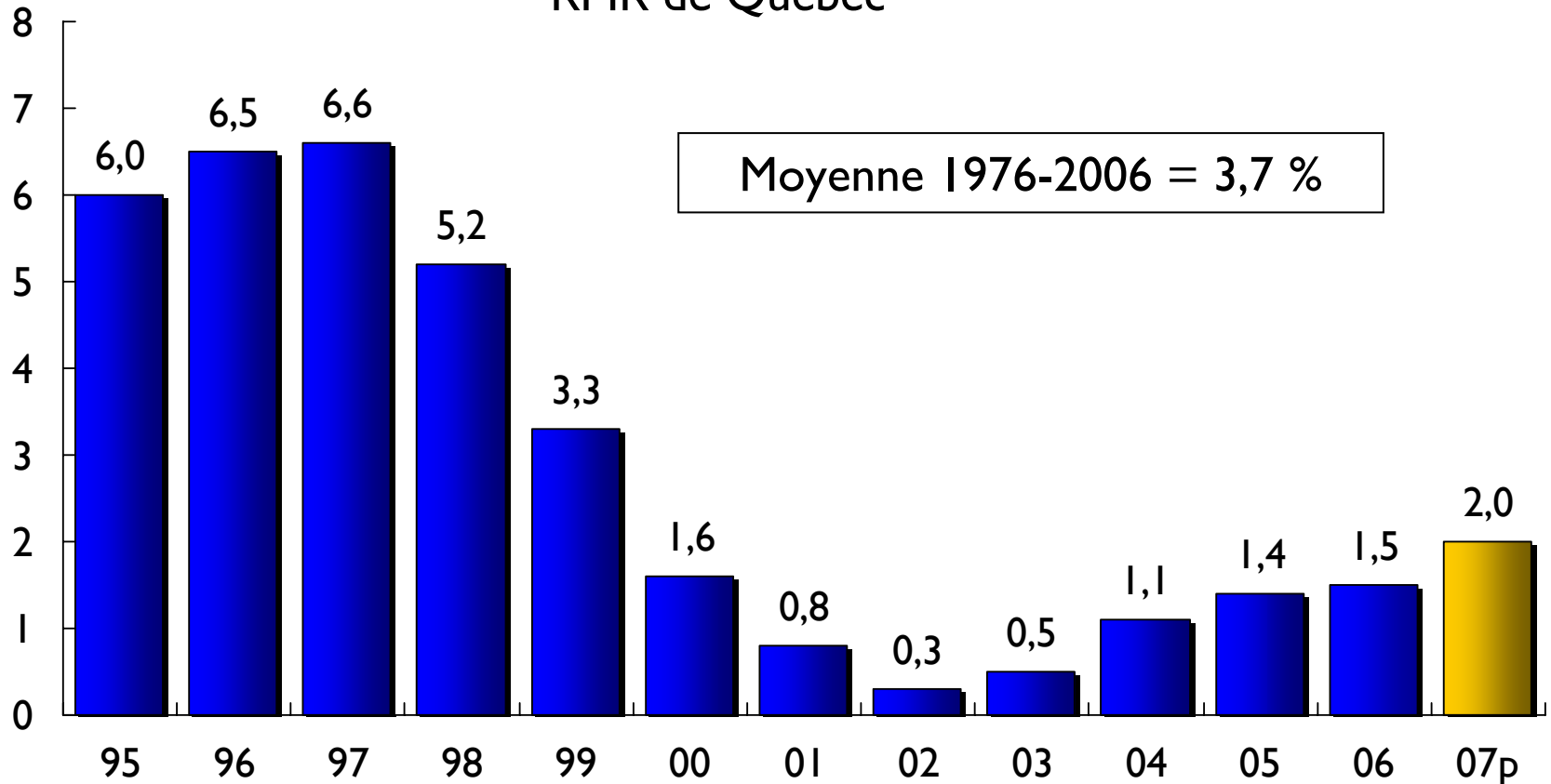
MARCHÉ LOCATIF



Toutes les gammes de prix évolueront-elles à la même vitesse?

AUGMENTATION GRADUELLE DU TAUX D'INOCCUPATION

Taux d'inoccupation (%) – Immeubles d'initiative privée de 3 appartements et plus
RMR de Québec

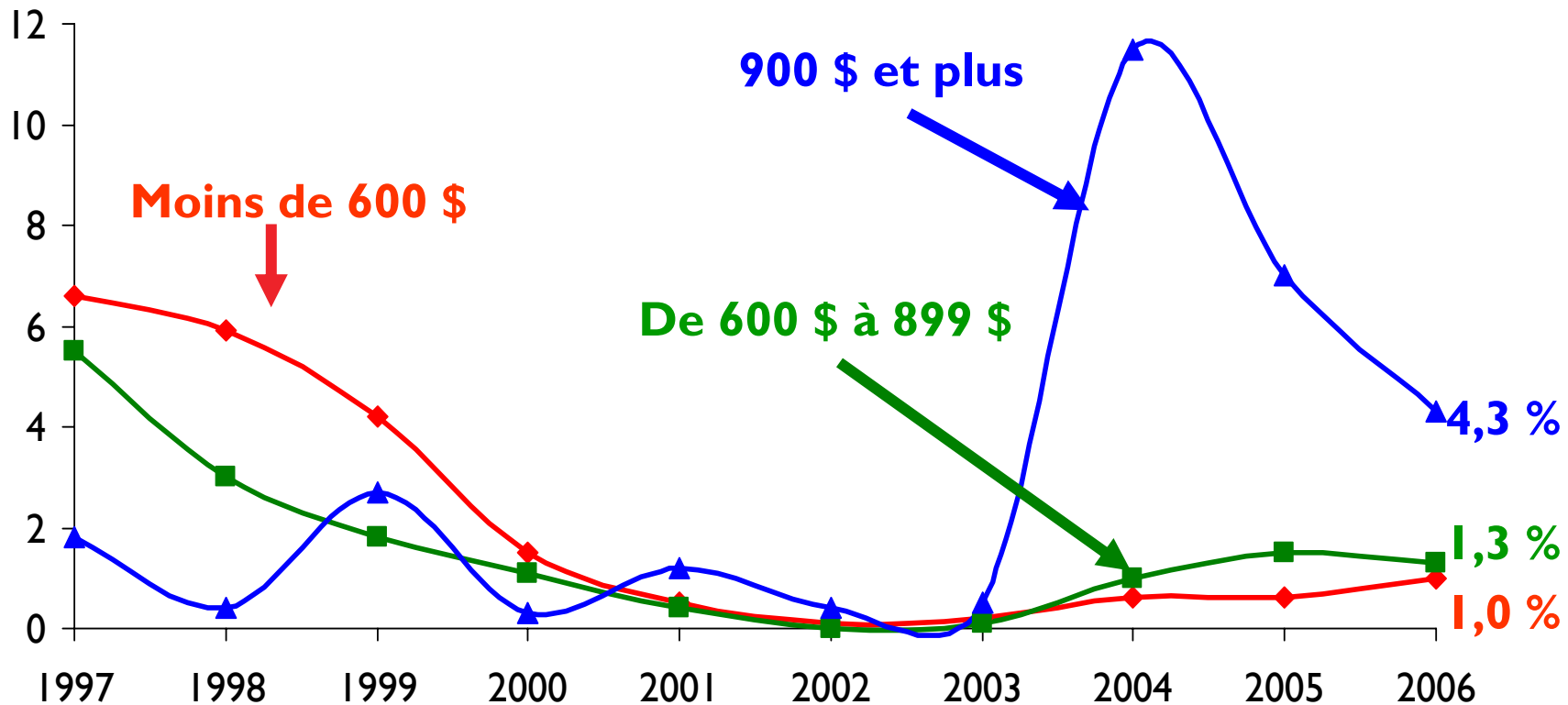


Source et prévisions : SCHL

p : prévisions

LE SURPLUS S'ESTOMPE DANS LE HAUT DE GAMME

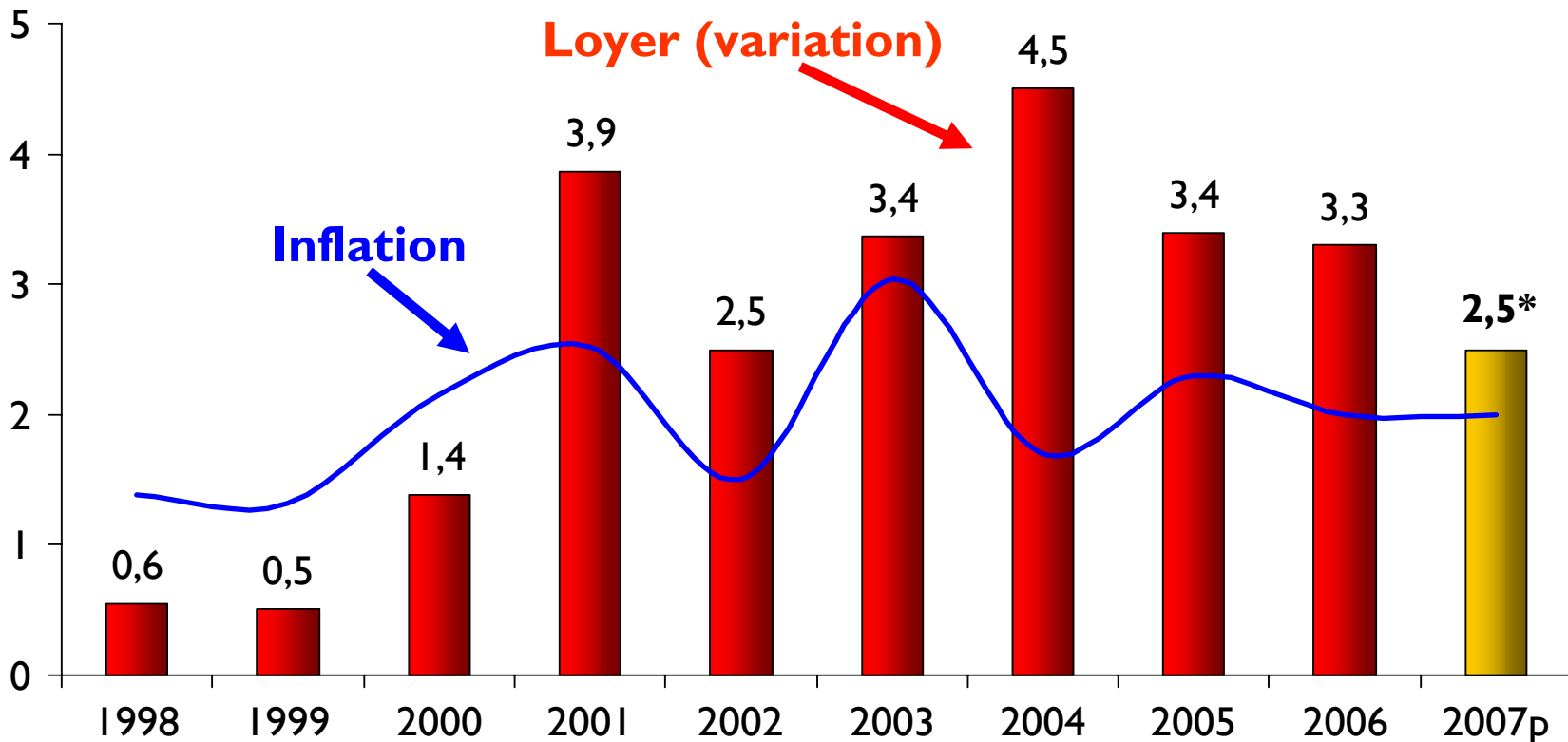
Taux d'inoccupation (%) selon la gamme de loyer – Appartements de 2 chambres
RMR de Québec



Source : SCHL

HAUSSE PLUS FAIBLE DES LOYERS MOYENS

Taux d'inflation et variation du loyer moyen (%) – RMR de Québec



Sources : Statistique Canada et SCHL

p : prévisions

* Ne tient pas compte de l'impact éventuel du nouveau rôle d'évaluation

EN RÉSUMÉ...

EN RÉSUMÉ POUR 2007

■ Revente

- Les ventes maintiendront leur vitesse de croisière
- Le marché redeviendra équilibré pour les copropriétés
- Les hausses de prix seront un peu plus modestes

■ Construction

- Le recul sera graduel
- Le segment des copropriétés sera à suivre
- La hausse du prix des terrains restera soutenue

EN RÉSUMÉ POUR 2007 (SUITE)

- **Marché locatif**
 - Le taux d'inoccupation augmentera
 - Le surplus s'estompera dans le haut de gamme
 - La hausse du loyer moyen sera incertaine en 2007 (impact du nouveau rôle d'évaluation)

MERCI!

Pour nous joindre :

Centre d'analyse de marché

1-866-855-5711 ou cam_qc@schl.ca