

UN MARCHÉ AUX MULTIPLES FACETTES



Marie-Élaine Denis
Analyste de marché, SCHL

Canada



CONFÉRENCE SCHL SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

SOMMAIRE

- Contexte économique et démographique
- Prévisions 2008
 - Marché de la revente
 - Marché de la construction résidentielle
 - Marché locatif traditionnel
 - Marché des résidences pour personnes âgées

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE FAVORABLE, DANS L'ENSEMBLE

- Croissance économique soutenue à Québec
- Des conditions de financement qui demeureront attrayantes
- Flexibilité des prêts hypothécaires

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE FAVORABLE, DANS L'ENSEMBLE

- Croissance modérée du nombre d'emplois
- Une migration qui ralentira, mais qui sera toujours dynamique
- La hausse marquée des naissances depuis 2006 continuera de stimuler le marché de l'habitation

LE MARCHÉ DE LA REVENTE : *TOUJOURS ACTIF*

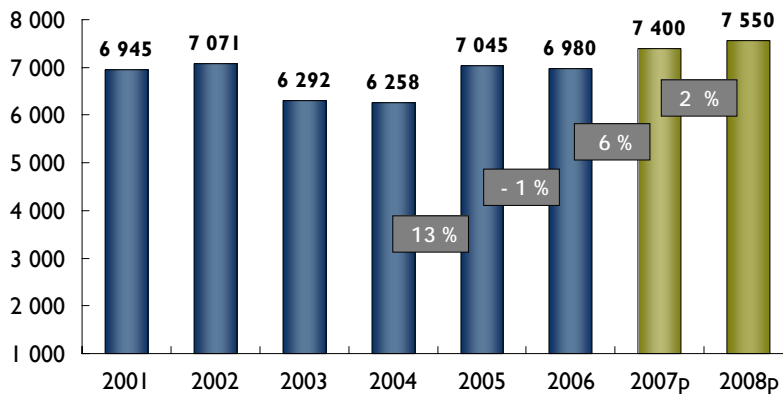


SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

5

LES VENTES PROGRESSED

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



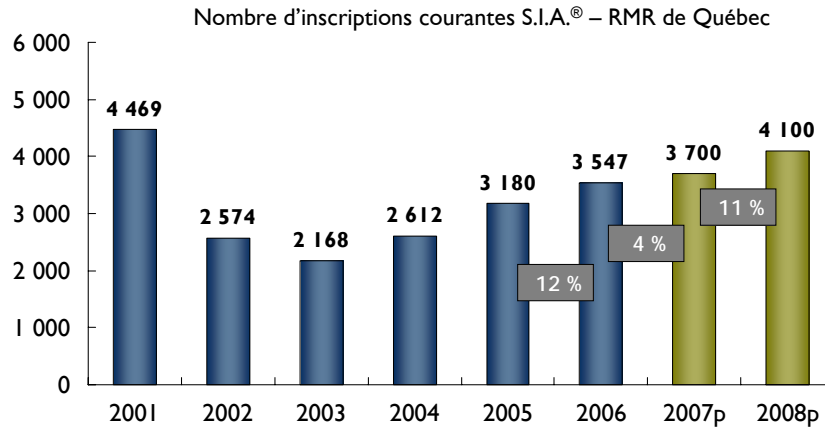
Sources : Chambre immobilière de Québec, compilation et prévisions SCHL

p : prévisions

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

6

UN PEU PLUS DE CHOIX POUR LES ACHETEURS



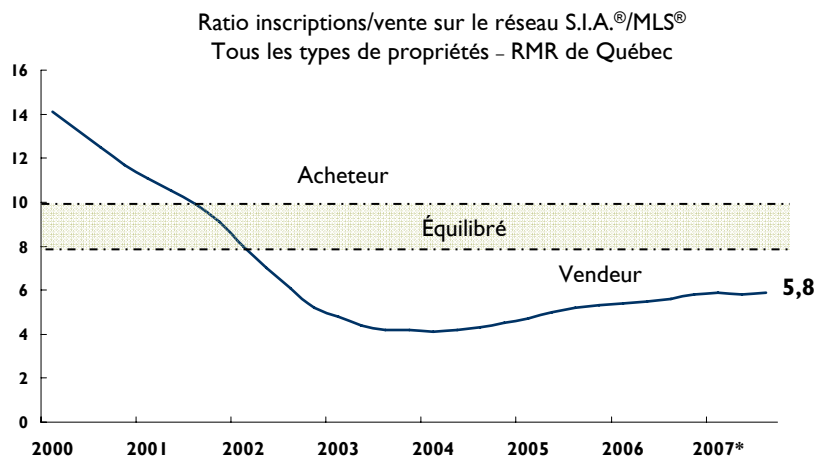
Sources : Chambre immobilière de Québec, compilation et prévisions SCHL

p : prévisions

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

7

UN MARCHÉ QUI SE DÉTEND TRANQUILLEMENT



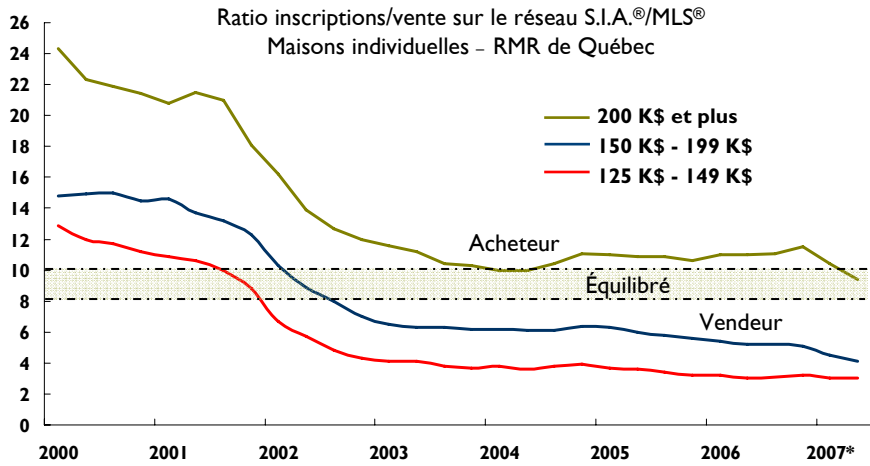
Sources : Chambre immobilière de Québec, compilation SCHL

* Pour les six premiers mois de 2007

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

8

LE MARCHÉ EST TOUJOURS À L'AVANTAGE DES VENDEURS, OU PRESQUE



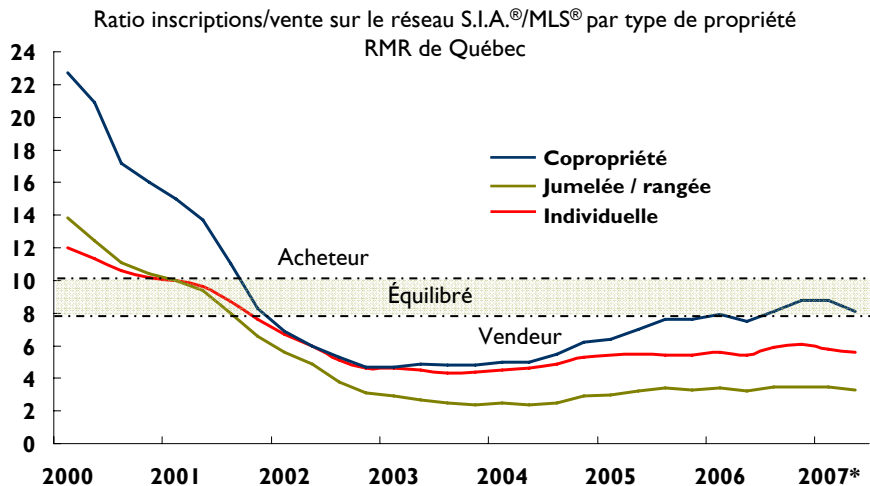
Sources : Chambre immobilière de Québec, compilation SCHL

* Pour les six premiers mois de 2007

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

9

MARCHÉ DES COPROPRIÉTÉS ÉQUILIBRÉ



Sources : Chambre immobilière de Québec, compilation SCHL

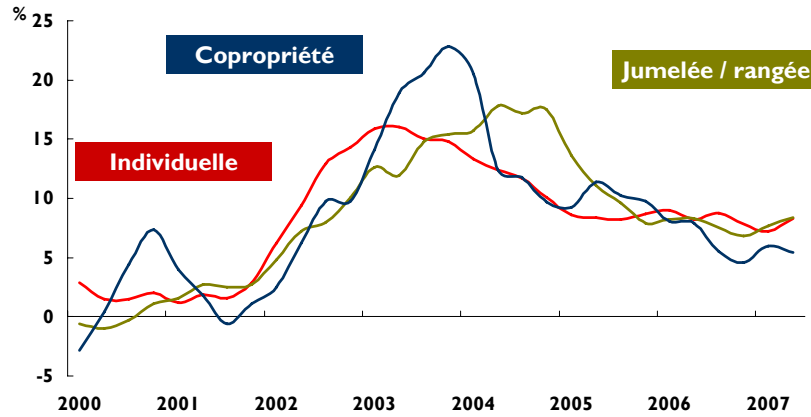
* Pour les six premiers mois de 2007

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

10

LES FORTES HAUSSES DE PRIX SONT DERRIÈRE NOUS

Taux de croissance* du prix S.I.A.® médian, RMR de Québec



Sources : Chambre immobilière de Québec et SCHL

* Moyenne mobile de quatre trimestres (variation annuelle)

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

11

LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENNELLE

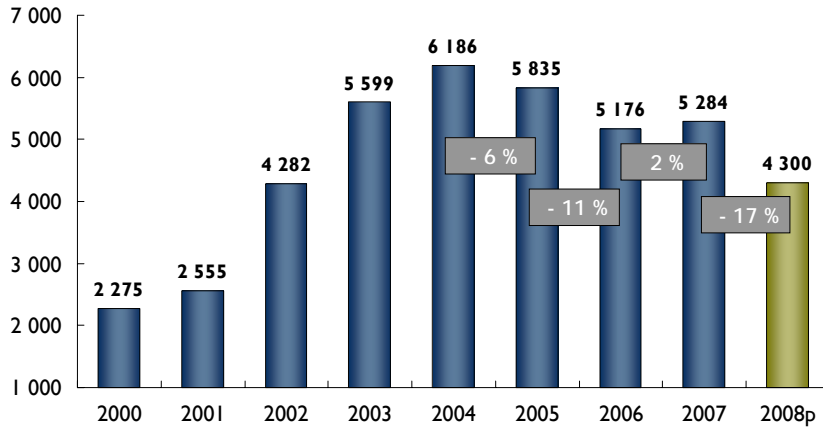


SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

12

MISES EN CHANTIER : UNE BAISSÉ ANTICIPÉE...

Mises en chantier résidentielles totales – RMR de Québec



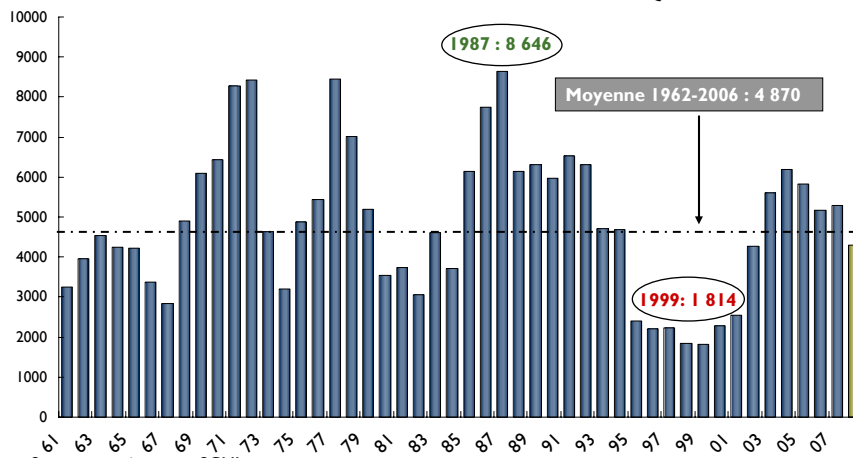
Source et prévisions : SCHL
p : prévisions

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

13

... MAIS LE NIVEAU DEMEURE ÉLEVÉ

Mises en chantier résidentielles totales – RMR de Québec



Source et prévisions : SCHL
p : prévisions

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

14

MISES EN CHANTIER PAR SEGMENT DE MARCHÉ

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

	2006	2007	Var. (%)	2008p	Var. (%)
Unifamiliales	2 937	2 850	- 3 %	2 500	-12 %
Copropriétés	1 038	740	- 29 %	700	-5 %
Log. locatifs	1 201	1 694	41 %	1 100	-35 %
TOTAL	5 176	5 000	-3 %	4 300	-17 %

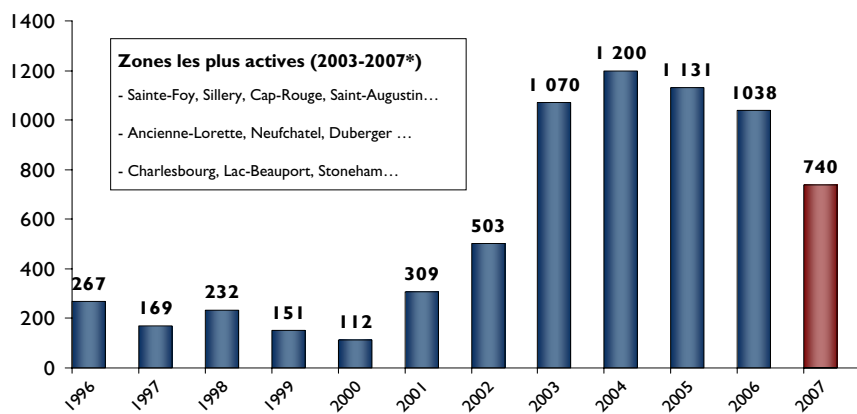
Source et prévisions : SCHL
p : prévisions

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

15

UNE BAISSÉ MARQUÉE DES MISES EN CHANTIER DE COPROPRIÉTÉS EN 2007...

Mises en chantier de copropriétés – RMR de Québec



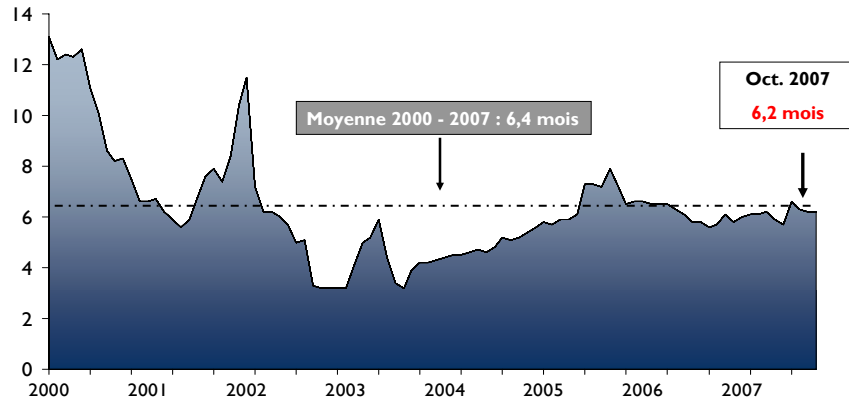
Source et prévisions : SCHL
*Trois premiers trimestres de 2007

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

16

... QUI PERMET À LA DURÉE DE L'OFFRE DE DEMEURER STABLE

Durée de l'offre de copropriétés neuves (en mois)* - RMR de Québec



Source : SCHL

* Nombre de mois nécessaires pour écouler les logements inoccupés et 50 % des logements en construction (moyenne mobile de 12 mois)

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

17

LE MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

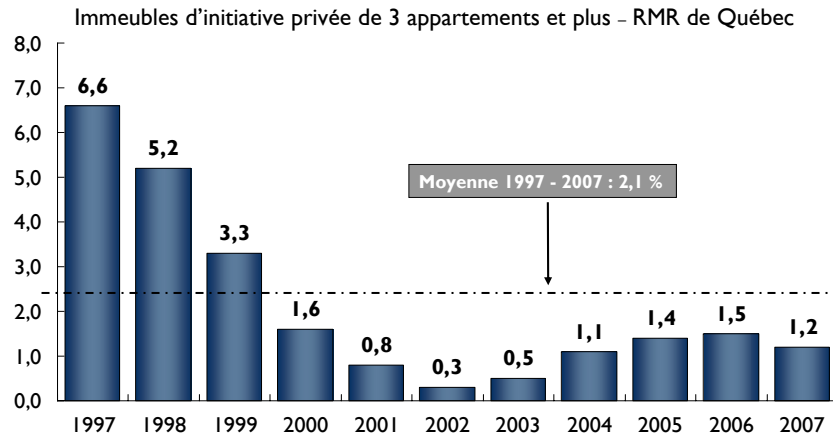


SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

18

LE TAUX D'INOCUPATION RECULE LÉGÈREMENT

Taux d'inocupation (%)



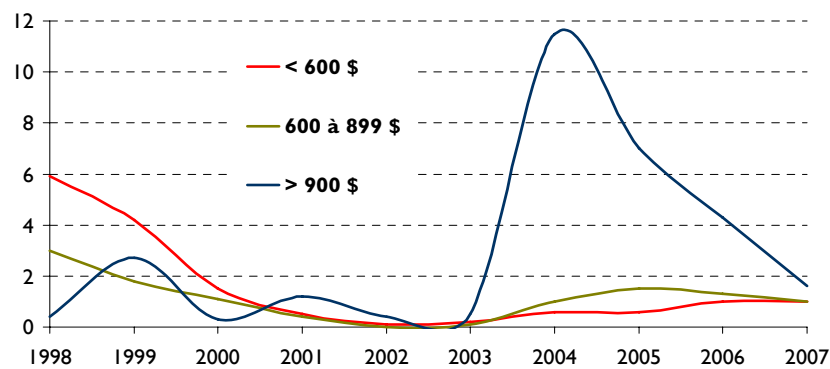
Source et prévisions : SCHL
p : prévisions

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

19

TOUTES LES GAMMES DE LOYER AFFICHENT UN FAIBLE TAUX D'INOCUPATION

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



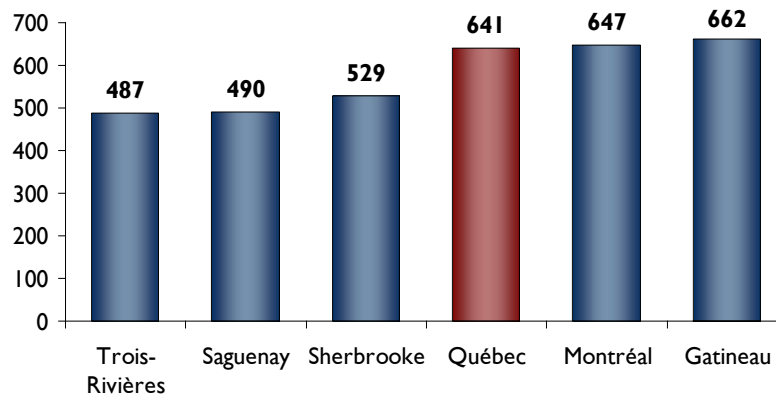
Source et prévisions : SCHL
p : prévisions

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

20

LOYERS MOYENS À TRAVERS LA PROVINCE

- Loyer moyen (\$) des appartements de 2 chambres -



Source : SCHL

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

21

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES:

UN MARCHÉ QUI SE DÉTEND

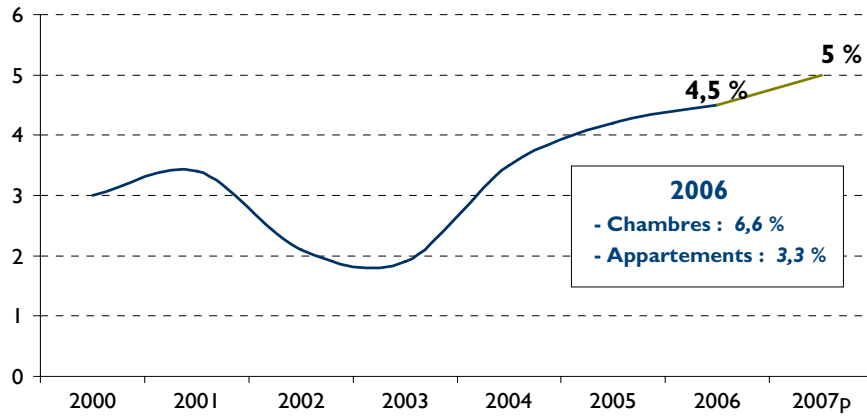


SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

22

UN MARCHÉ QUI SE DÉTEND

Taux d'inoccupation global (%) dans les résidences pour personnes âgées
RMR de Québec



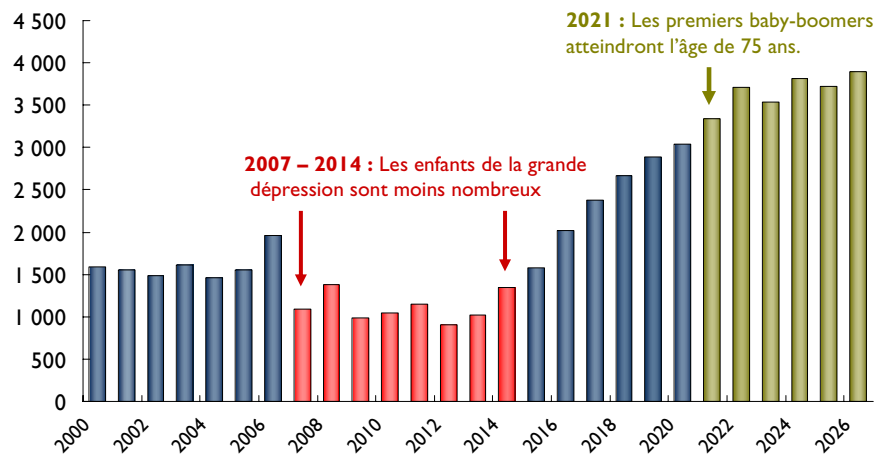
Source et prévisions : SCHL

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

23

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION RALENTIRA AU COURS DES PROCHAINES ANNÉES

Variation annuelle du nombre de personnes de 75 ans et plus – RMR de Québec



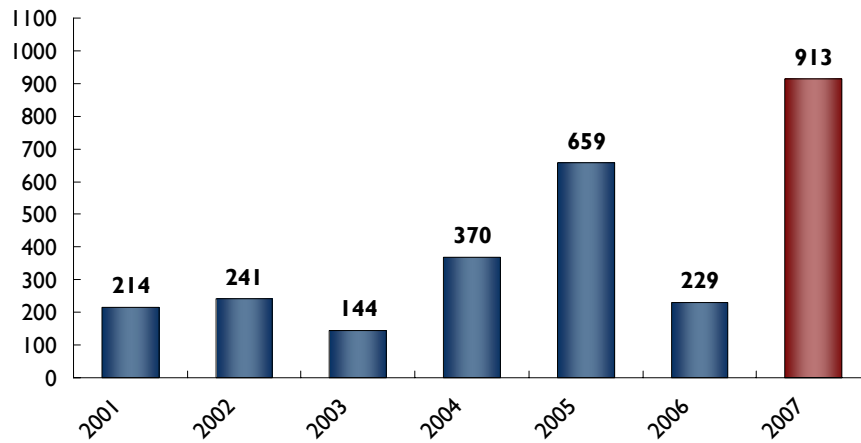
Source : projections de l'ISQ

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

24

LA CONSTRUCTION VA BON TRAIN

Mises en chantier d'appartements pour personnes âgées (nbre d'unités)
RMR de Québec



Source et prévisions : SCHL

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

25

CE QU'IL FAUT RETENIR POUR 2008...

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

26

CE QU'IL FAUT RETENIR POUR 2008...

- **Économie et démographie**
 - Les conditions de financement seront encore favorables.
 - Le nombre d'emplois croîtra modérément.
- **Revente**
 - Le rythme des ventes ralentira légèrement.
 - Le marché s'approchera peu à peu de l'équilibre dans son ensemble.
- **Construction**
 - Baisse de régime, mais graduelle.

CE QU'IL FAUT RETENIR POUR 2008...

- **Marché locatif**
 - Le taux d'inoccupation augmentera légèrement.
 - Le taux d'inoccupation demeurera bas pour toutes les gammes de loyer.
- **Résidences pour personnes âgées**
 - La clientèle potentielle sera moins nombreuse.
 - Encore beaucoup de nouvelles unités arriveront sur le marché.
 - En conséquence, le taux d'inoccupation poursuivra sa remontée.

MERCI



Marie-Élaine Denis,
Analyste de marché

Mathieu Rousseau,
Adjoint à l'analyse de marché

Canada

