

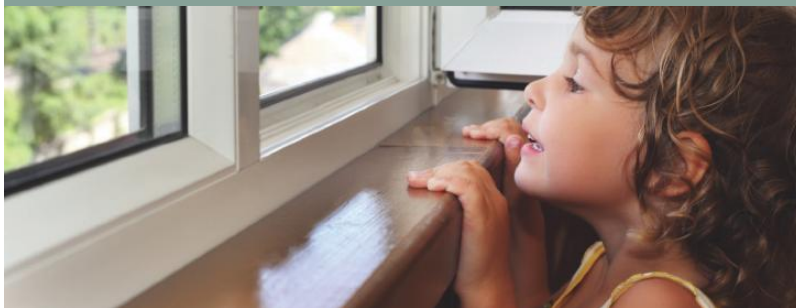
Perspectives provinciales : marché locatif

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Kevin J. Hughes

Économiste principal (province de Québec)

Montréal, 16 février 2012



Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Enquête SCHL 2011



L'univers d'enquête :

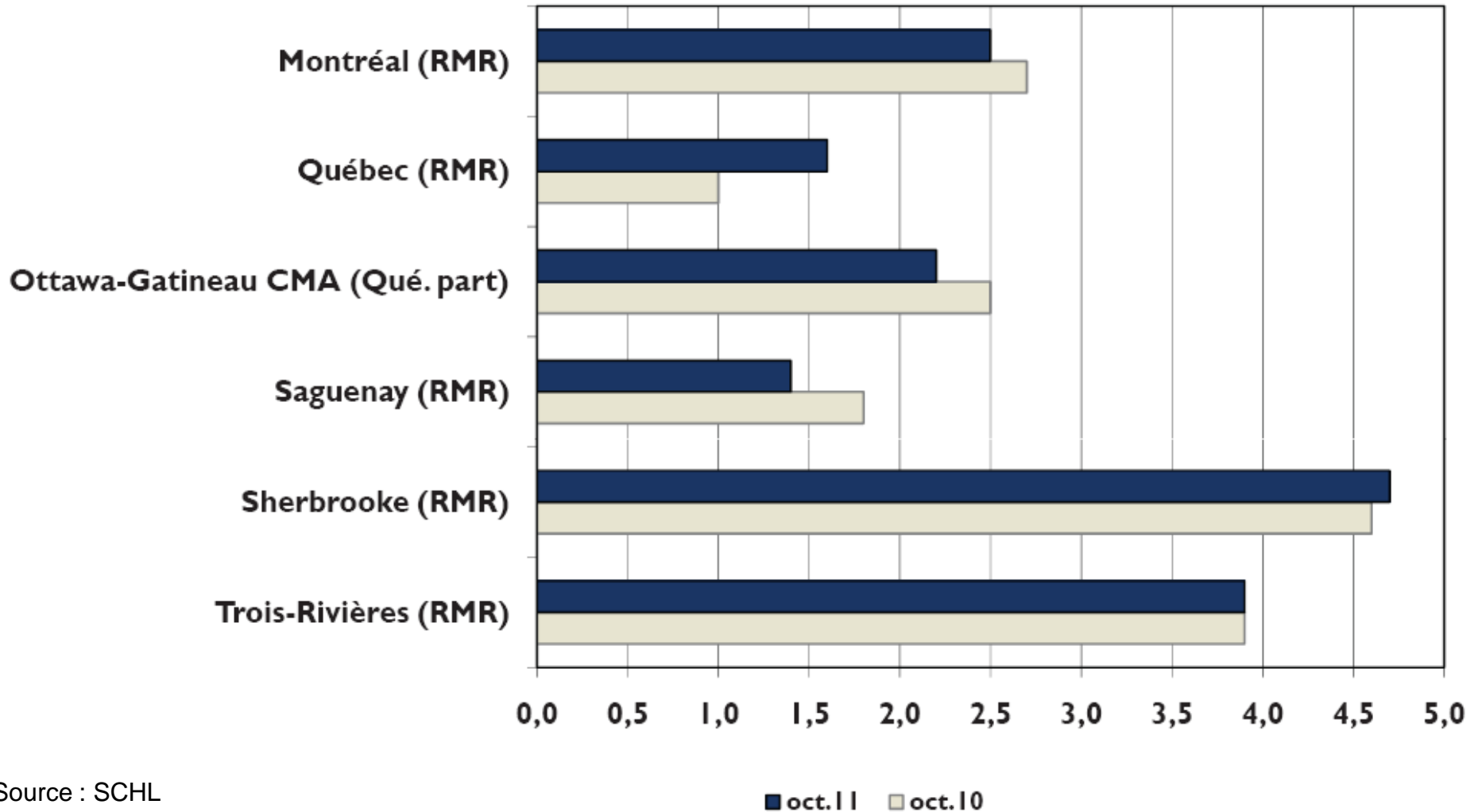
	Centres urbains		Montréal		Québec		Sherbrooke	
Studios	60 000	0,09	46 000	0,10	4 700	0,06	2 300	0,07
1 chambre	192 000	0,28	134 000	0,30	20 000	0,27	7 100	0,22
2 chambre	335 000	0,49	212 000	0,47	39 000	0,53	17 400	0,54
3 chambre	98 000	0,14	59 000	0,13	10 000	0,14	5 600	0,17
total	684 000		450 000		73 700		32 500	

L'univers d'enquête :

	Centres urbains		Gatineau		Trois-Rivières		Saguenay	
Studios	60 000	0,09	900	0,04	700	0,04	300	0,04
1 chambre	192 000	0,28	5 100	0,25	4 400	0,26	2 000	0,25
2 chambre	335 000	0,49	11 400	0,56	8 100	0,48	4 300	0,53
3 chambre	98 000	0,14	2 800	0,14	3 800	0,22	1 500	0,19
total	684 000		20 200		17 000		8 100	

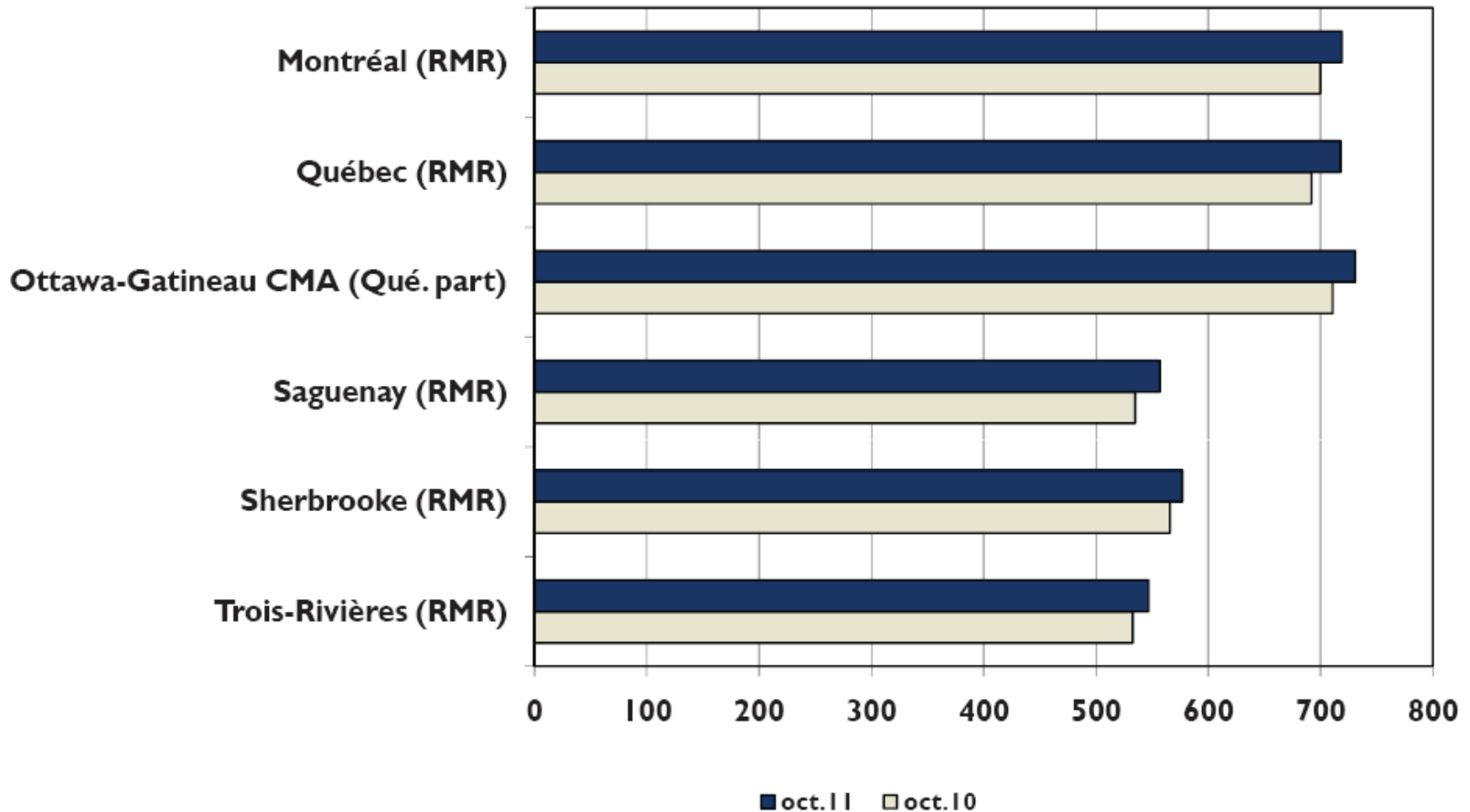
Enquête SCHL 2011

Taux d'inoccupation (%)



Enquête SCHL 2011

Loyer moyen, logements de deux chambres (\$)
 Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements



Faits saillants :

- Le taux d'inoccupation est demeuré stable dans l'ensemble des centres urbains (2,6 % en octobre 2011).
- „ Les RMR de Québec, de Saguenay et de Montréal ont enregistré des variations statistiquement significatives.

Faits saillants :

- „ Environ 75 % des agglomérations de 10 000 à 99 999 habitants ont enregistré des variations

- „ Le loyer moyen dans les logements existants a progressé de 2,6 % par rapport à 2010.

Faits saillants :

- „ Les régions de Saguenay et de Québec présentent les plus faible taux d'inoccupation parmi les RMR
- ☐☐☐ Selon l'indicateur d'abordabilité de la SCHL, les grands marchés locatifs du Québec seraient toujours les plus abordables du pays.

La variation estimative du loyer

I.1.5_1 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres Québec – RMR

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11
	Ottawa-Gatineau CMA (Qué. part)	3,7 b	1,7 c	2,3 a	2,8 a	2,2 a	2,0 a	2,4 a	1,9 a	2,1 a
Montréal (RMR)	3,9 b	3,1 b	3,3 b	2,7 a	3,1 b	2,5 a	2,4 c	4,1 c	3,4 a	2,6 a
Québec (RMR)	2,3 b	4,2 b	2,5 a	2,5 a	2,6 a	3,0 b	2,2 b	3,1 c	2,3 a	3,0 a
Saguenay (RMR)	3,2 d	5,3 d	3,3 c	4,5 b	2,1 b	3,5 c	3,0 b	3,6 d	2,4 b	3,5 b
Sherbrooke (RMR)	1,8 c	4,9 c	2,7 b	1,6 b	2,6 a	1,5 a	4,5 c	0,9 a	2,7 a	1,4 a
Trois-Rivières (RMR)	2,4 c	9,2 c	1,8 c	3,7 b	2,2 b	2,8 a	2,5 b	2,2 a	2,4 b	3,1 b
RMR du Québec	3,7 b	3,3 b	3,1 a	2,7 a	3,0 a	2,5 a	2,6 b	3,5 b	3,1 a	2,6 a
AR du Québec (50 000-99 999)	1,7 c	2,3 c	1,9 b	3,1 b	2,2 a	2,8 a	2,2 b	4,2 b	2,5 a	3,3 b
AR du Québec (10 000-49 999)	2,2 a	3,8 b	2,8 a	2,7 a	2,2 a	2,6 a	2,8 a	2,6 a	2,3 a	2,6 a
Québec, centres de 10 000+	3,6 b	3,3 b	3,1 a	2,7 a	2,9 a	2,6 a	2,6 b	3,5 b	3,0 a	2,6 a

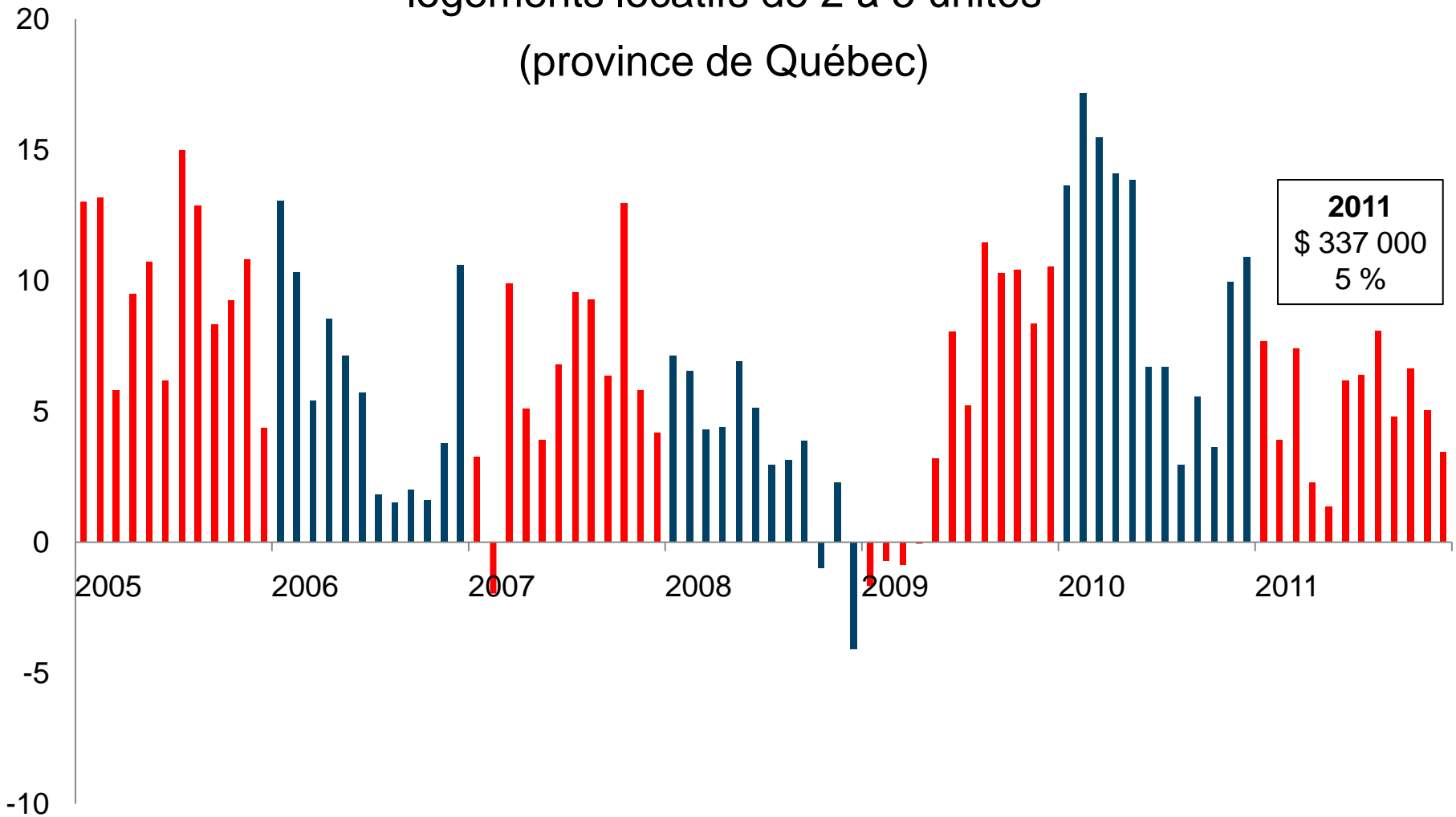
Taux de disponibilité

1.1.4_1 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Québec – RMR

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Ottawa-Gatineau CMA (Qué. part)	5,1 d	5,5 d	2,9 a	2,6 a	2,8 a	3,0 b	4,0 c	1,6 c	3,1 b	2,8 a
Montréal (RMR)	4,4 b	4,2 a	3,9 a	3,2 a	2,7 a	2,7 a	2,4 a	2,8 a	3,2 a	3,0 a
Québec (RMR)	2,5 b	1,8 a	1,3 a	2,1 a	1,1 a	1,7 a	1,1 a	2,0 b	1,2 a	1,8 a
Saguenay (RMR)	3,9 d	**	2,5 b	1,6 b	1,7 a	1,4 a	2,2 b	1,8 b	2,1 a	1,7 a
Sherbrooke (RMR)	6,5 b	6,4 c	4,3 b	4,5 b	5,0 a	4,9 b	4,2 b	4,7 b	4,8 a	4,9 a
Trois-Rivières (RMR)	7,6 c	3,6 d	6,1 b	6,2 b	3,2 b	2,6 a	4,1 c	4,7 c	4,3 a	4,1 b
RMR du Québec	4,4 b	4,1 a	3,6 a	3,1 a	2,6 a	2,7 a	2,5 a	2,9 a	3,1 a	3,0 a
AR du Québec (50 000-99 999)	8,1 b	6,5 b	5,2 b	4,4 b	4,2 b	3,6 b	4,1 b	3,5 c	4,6 a	3,9 a
AR du Québec (10 000-49 999)	5,7 a	4,7 a	3,9 a	4,7 a	3,2 a	3,1 a	3,0 a	3,3 a	3,5 a	3,6 a
Québec, centres de 10 000+	4,6 a	4,2 a	3,7 a	3,3 a	2,8 a	2,8 a	2,7 a	3,0 a	3,2 a	3,0 a

Évolution (%) du prix moyen MLS®

logements locatifs de 2 à 5 unités
(province de Québec)



2011
\$ 337 000
5 %

Selon l'Enquête sur le marché locatif secondaire

RMR de Montréal :

- Environ 9,3 % des copropriétés étaient offertes en location en octobre 2011, (près de 11 000 unités)

- une proportion presque identique à celle estimée l'an dernier.

- Estimé à 4,2 % en 2010, le taux d'inoccupation est redescendu à 2,8 %

- un taux comparable au taux du marché traditionnel.

Selon l'Enquête sur le marché locatif secondaire

RMR de Montréal :

- l'écart entre le loyer moyen des copropriétés offertes en location et celui des logements locatifs traditionnels
 - *est d'environ 56 %*
- cependant en le comparant au segment haut de gamme
 - *l'écart est beaucoup moins important*

Selon l'Enquête sur le marché locatif secondaire

RMR de Québec :

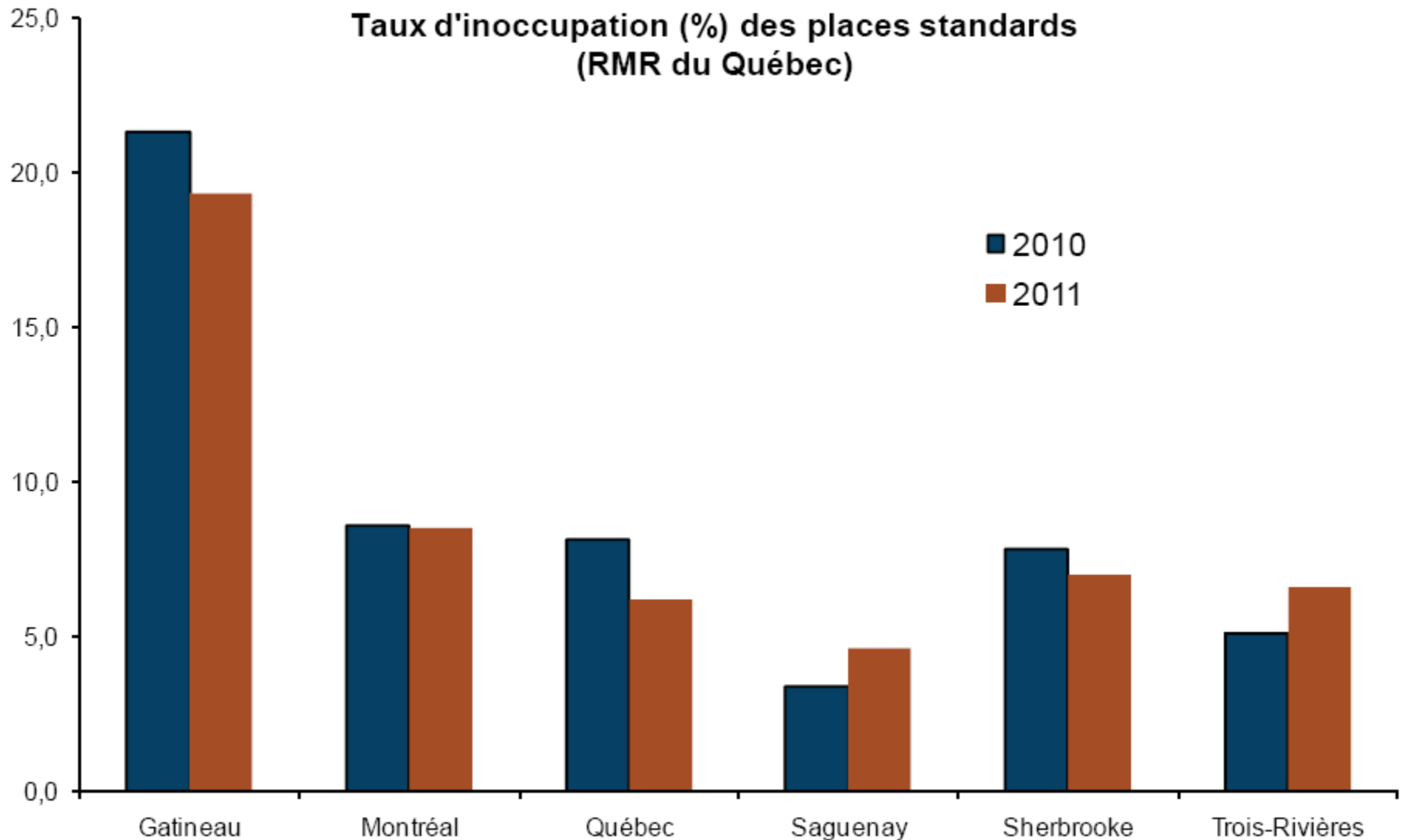
- Environ 6,3 % des copropriétés étaient offertes en location en octobre 2011, (près de 11 000 unités)
 - une proportion inférieure à celle estimée l'an dernier (8,1 %)
- Estimé à 1,7 % en 2010, le taux d'inoccupation est passé à 2,3 %
 - un taux supérieur au taux du marché traditionnel.

Selon l'Enquête sur le marché locatif secondaire

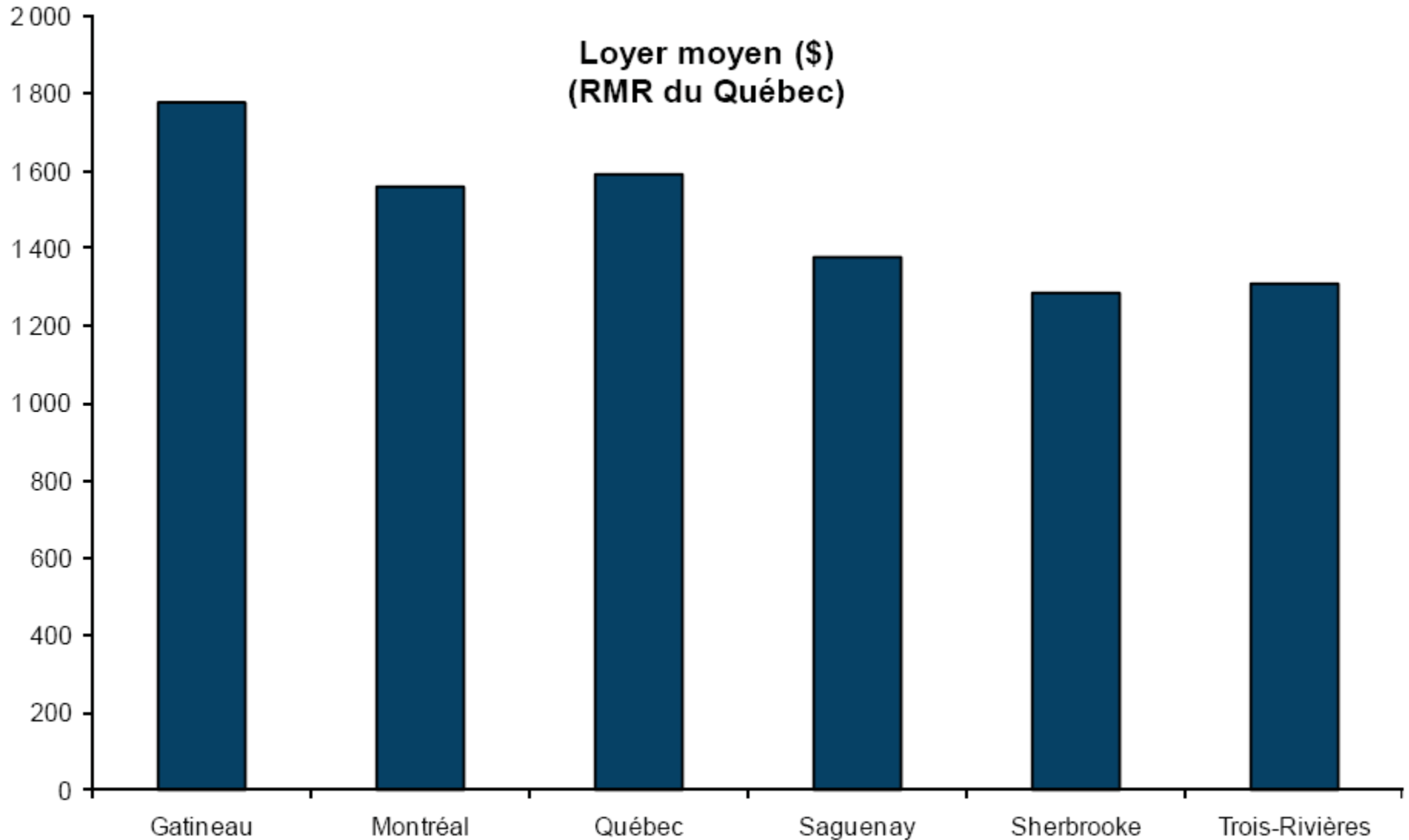
RMR de Québec :

- l'écart entre le loyer moyen des copropriétés offertes en location et celui des logements locatifs traditionnels
 - *est d'environ 29 %*
- cependant en le comparant au segment haut de gamme
 - *l'écart est beaucoup moins important*

Les résidences pour aînés :



Les résidences pour aînés :



Prévisions :

		Taux D'inoccupation (%)	Loyer moyen (\$)
Gatineau	2011	2,2	731
	2012(P)	2,1	750
	2013(P)	2,0	765
Montréal	2011	2,5	719
	2012(P)	2,3	730
	2013(P)	2,0	740
Trois-Rivières	2011	3,9	547
	2012(P)	4,2	565
	2013(P)	4,5	580
Sherbrooke	2011	4,7	577
	2012(P)	4,7	590
	2013(P)	4,5	605
Québec	2011	1,6	718
	2012(P)	1,8	730
	2013(P)	2,0	740
Saguenay	2011	1,4	557
	2012(P)	1,4	565
	2013(P)	1,8	575

La **demande** locative sera soutenue

À court terme, par

- + immigration
- + le coût de la propriété

À long terme, par

- + l'immigration
- + le vieillissement de la population

L'offre locative :

À court terme, limitée par

- la relative stabilité de la demande
- l'attrait des produits substitués

À plus long terme, un portrait incertain

- l'attrait des produits substitués
- l'accession à la propriété des jeunes locataires
- + les besoins de la population vieillissante

Perspectives provinciales : marché locatif

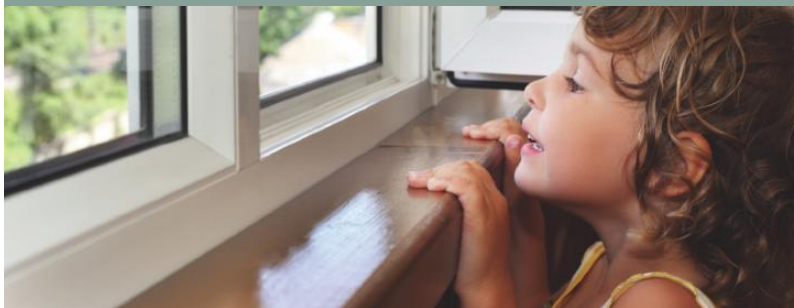
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Kevin J. Hughes

Économiste principal (province de Québec)

Montréal, 16 février 2012

Merci !



Marché de l'habitation : notre savoir à votre service