

Perspectives du marché locatif

Kevin Hughes

Économiste régional

Mars 2013



Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Contexte

MULTI-RÉSIDENTIEL

+ Abordabilité relative

+ Vieillesse des baby boomers

+ Bilan migratoire soutenu

+ Densification urbaine

- Conjoncture économique

- Cadre financier des ménages

Enquête locative 2012 :

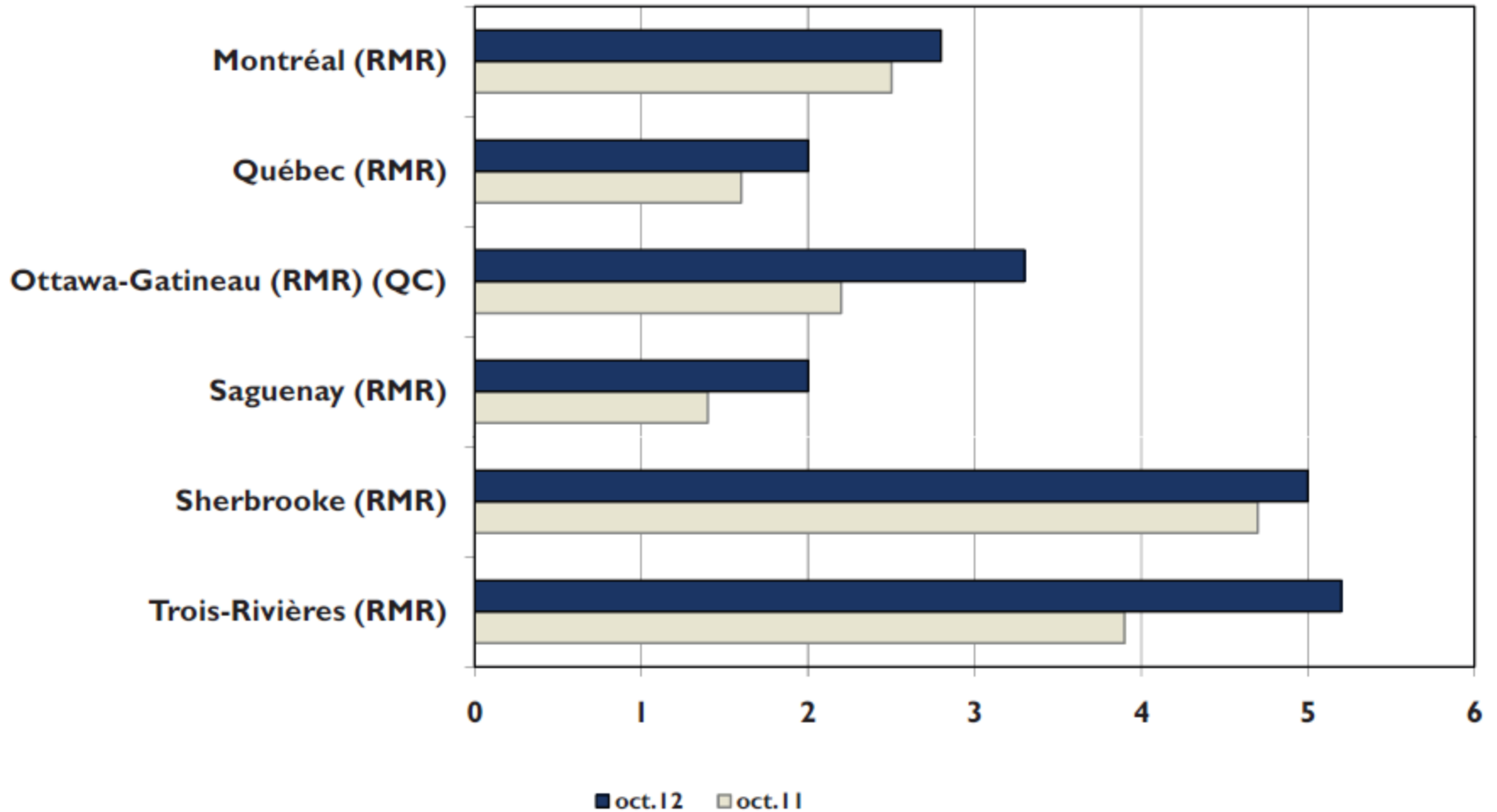
- ❖ Le taux d'inoccupation a légèrement augmenté dans l'ensemble des centres urbains (3,0 % en octobre 2012).
- ❖ Toutes les RMR de Québec, à l'exception de Sherbrooke ont enregistré des hausses statistiquement significatives.
- ❖ Seulement 25 % des agglomérations de 10 000 à 99 999 habitants ont enregistré un recul du taux d'inoccupation.

Enquête locative 2012 :

- ❖ Le loyer moyen dans les logements existants a progressé de 0,7 % par rapport à 2011.
- ❖ Les régions de Saguenay et de Québec présentent encore les plus faibles taux d'inoccupation parmi les RMR (2 %).

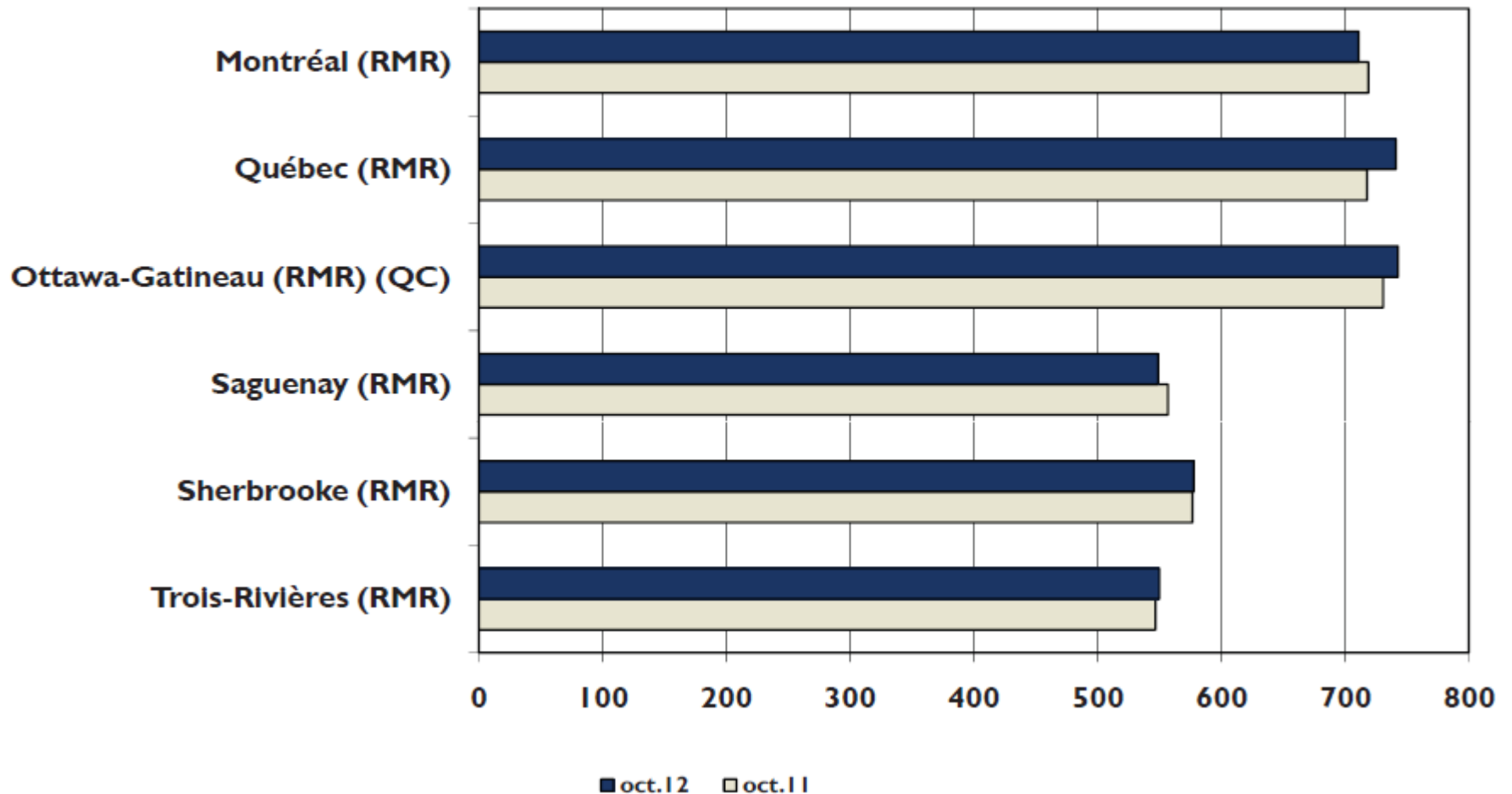
Taux d'inoccupation (%)

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements



Loyer moyen, logements de deux chambres (\$)

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements



Variation estimative du loyer :

	2010 à 2011	2011 à 2012
Gatineau	2,2	1,7
Montréal	2,6	0,8
Québec	3,0	1,9
Saguenay	3,5	**
Sherbrooke	1,4	0,5
Trois-Rivières	3,1	-1,1
RMRs du Québec	2,6	0,9
AR du Québec (50 000-99 999)	3,3	-1,7
AR du Québec (10 000-49 999)	2,6	0,7
Québec, centres de 10 000+	2,6	0,7

Relâchement de la demande :

- ❖ Accession à la propriété plus forte au cours des dernières années
 - attribuable au marché de la copropriété

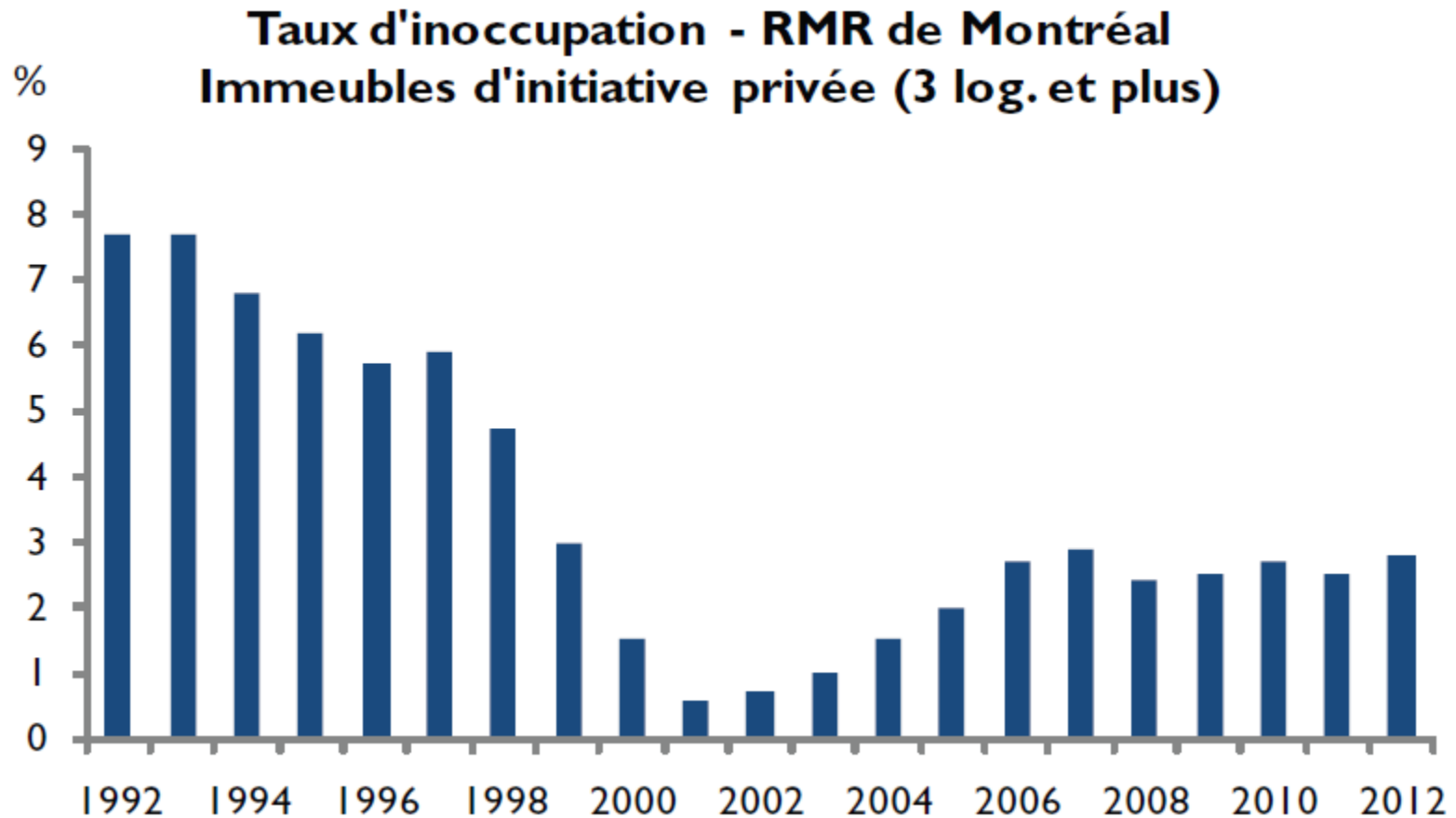
- ❖ Moindre formation de jeunes ménages
 - attribuable au relâchement du marché de l'emploi pour les jeunes

Stagnation de l'offre :

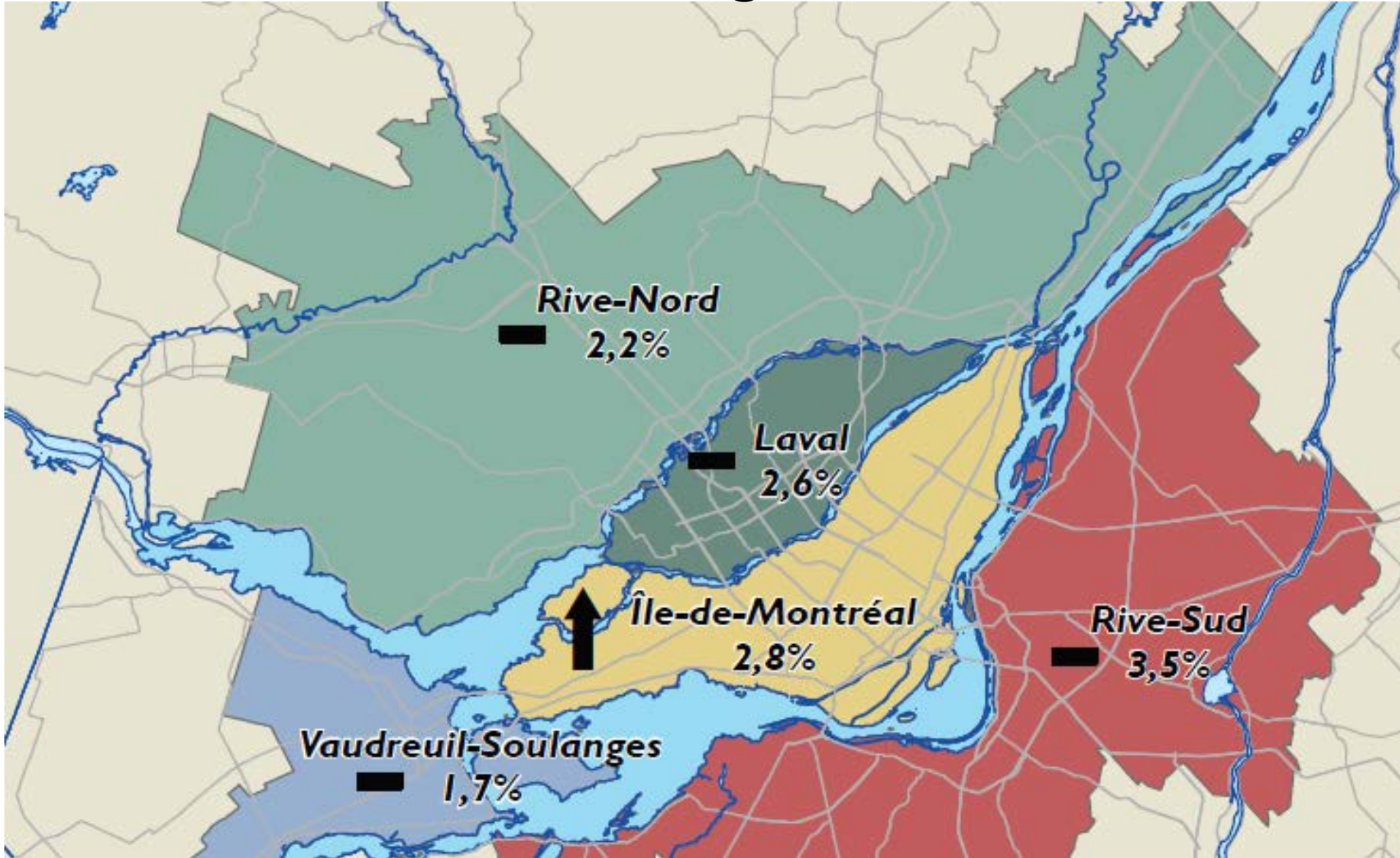
- ❖ Accession à la propriété plus forte au cours des dernières années
 - attribuable au marché de la copropriété

- ❖ Moindre formation de jeunes ménages
 - attribuable au relâchement du marché de l'emploi pour les jeunes

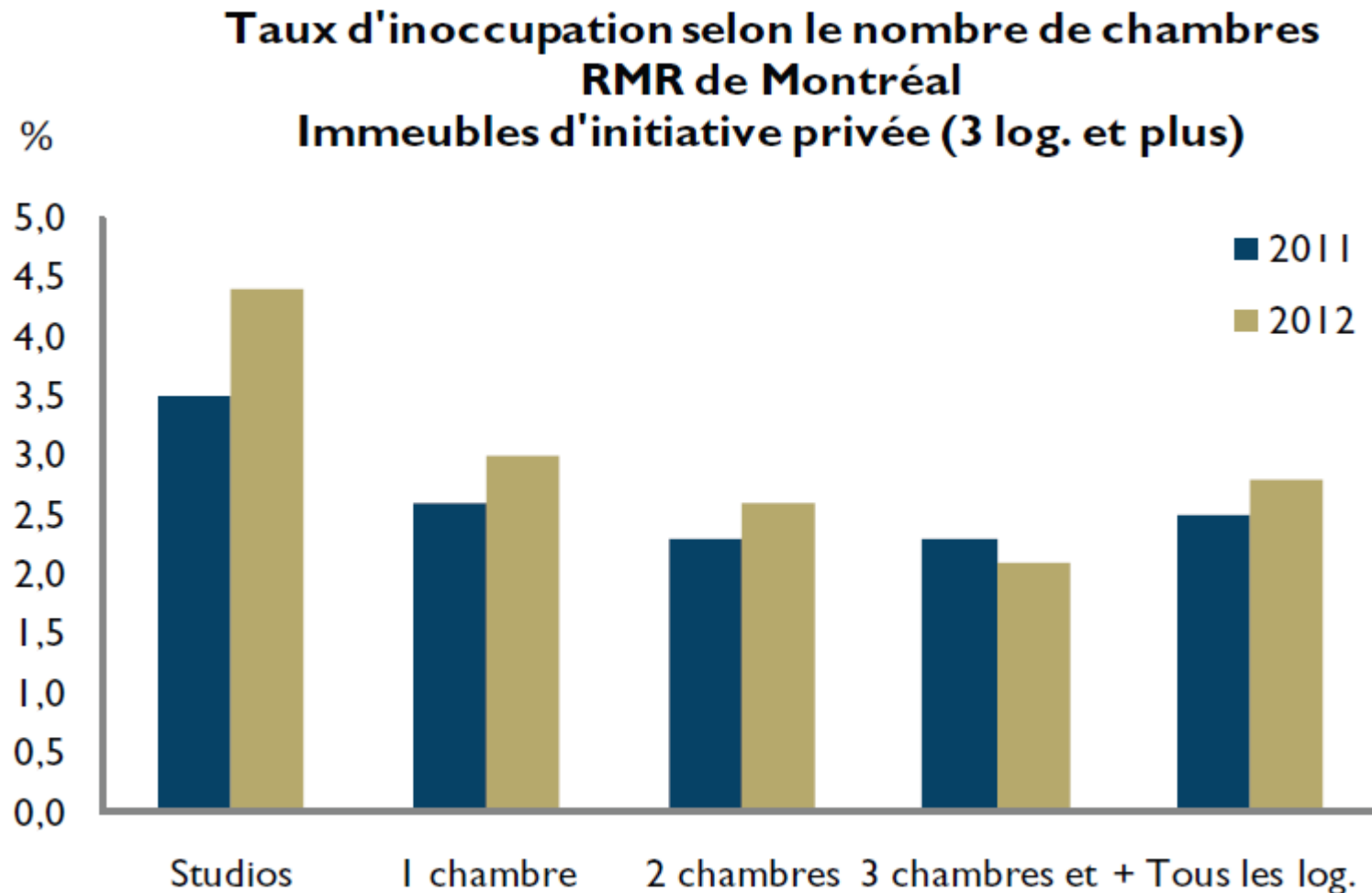
Une perspective historique :



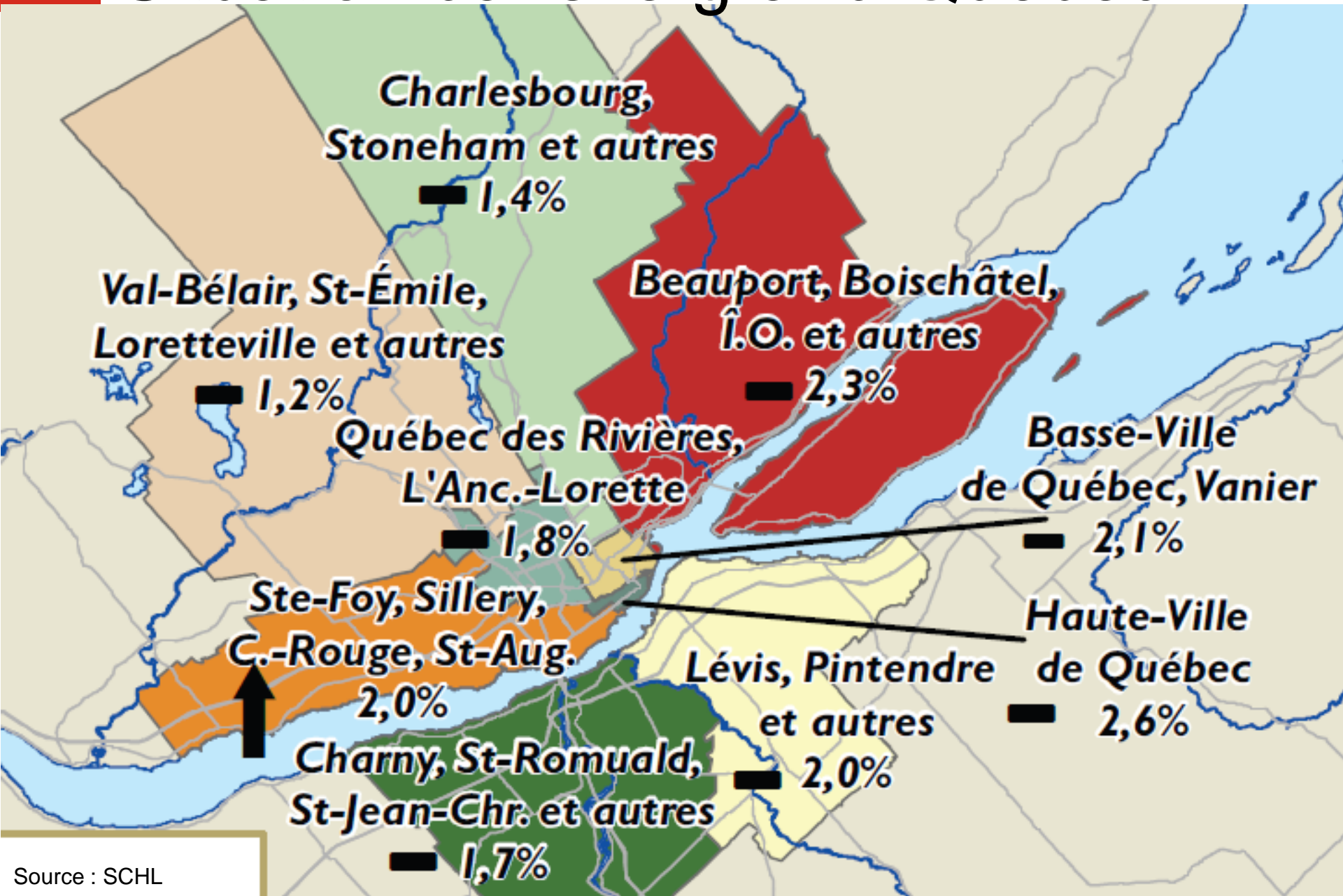
Situation dans le grand Montréal :



Résultats par taille de logement :

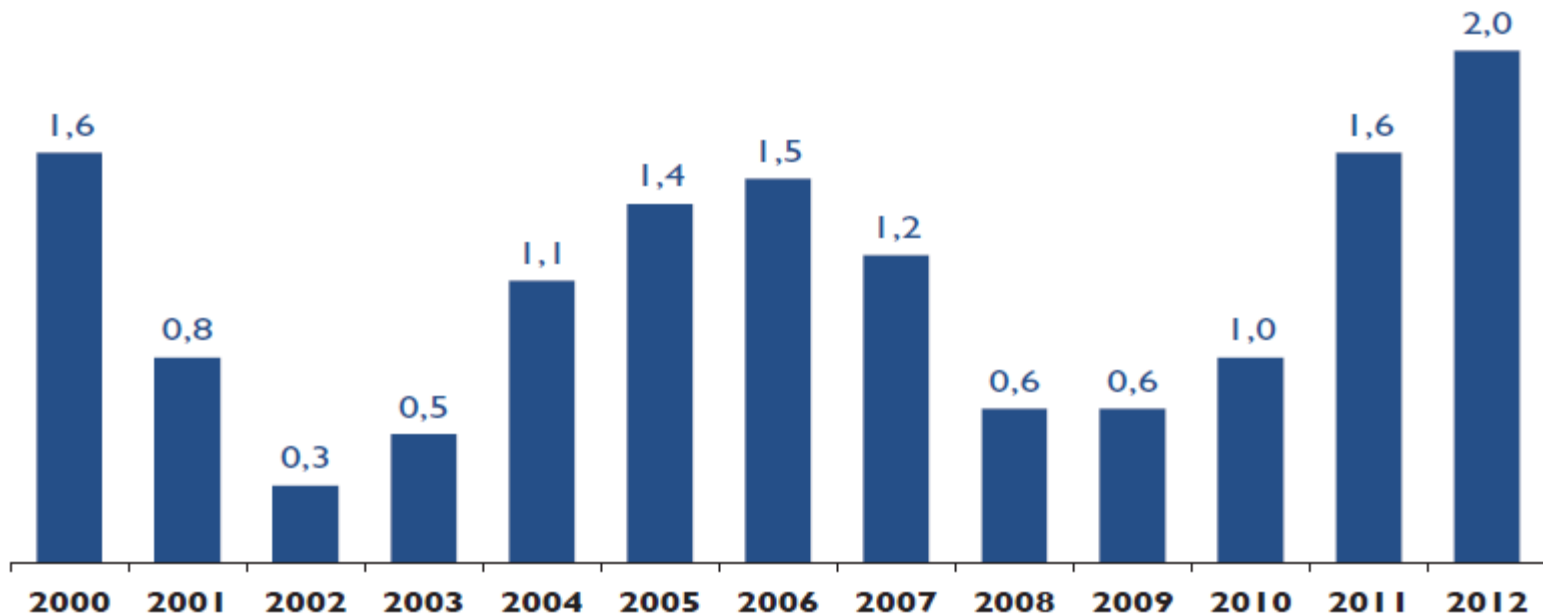


Situation dans le grand Québec :



Une perspective historique :

Taux d'inoccupation (%), RMR de Québec

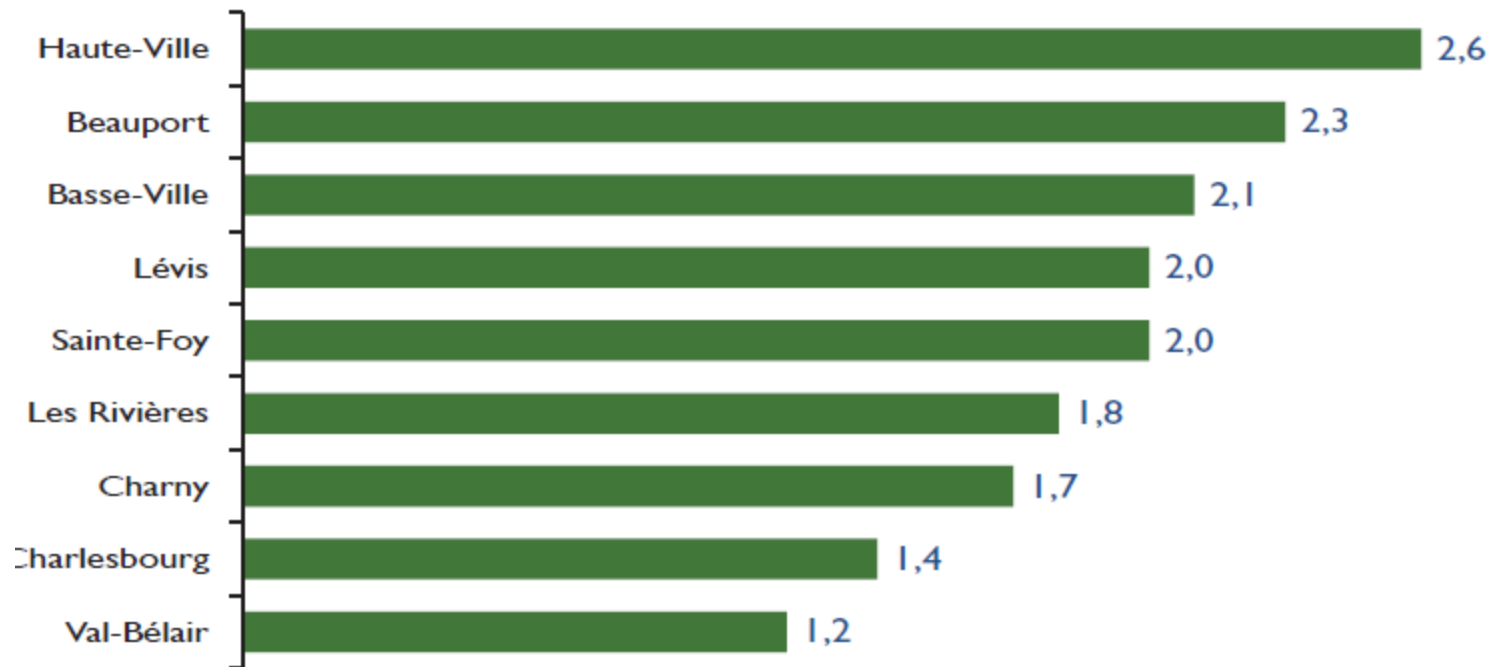


Résultats par taille de logement :

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec									
Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
1,3 a	2,6 b	1,8 a	1,9 a	1,5 a	1,8 a	1,8 b	2,3 b	1,6 a	2,0 a

RMR de Québec (résultats par zone)

(taux d'inoccupation)

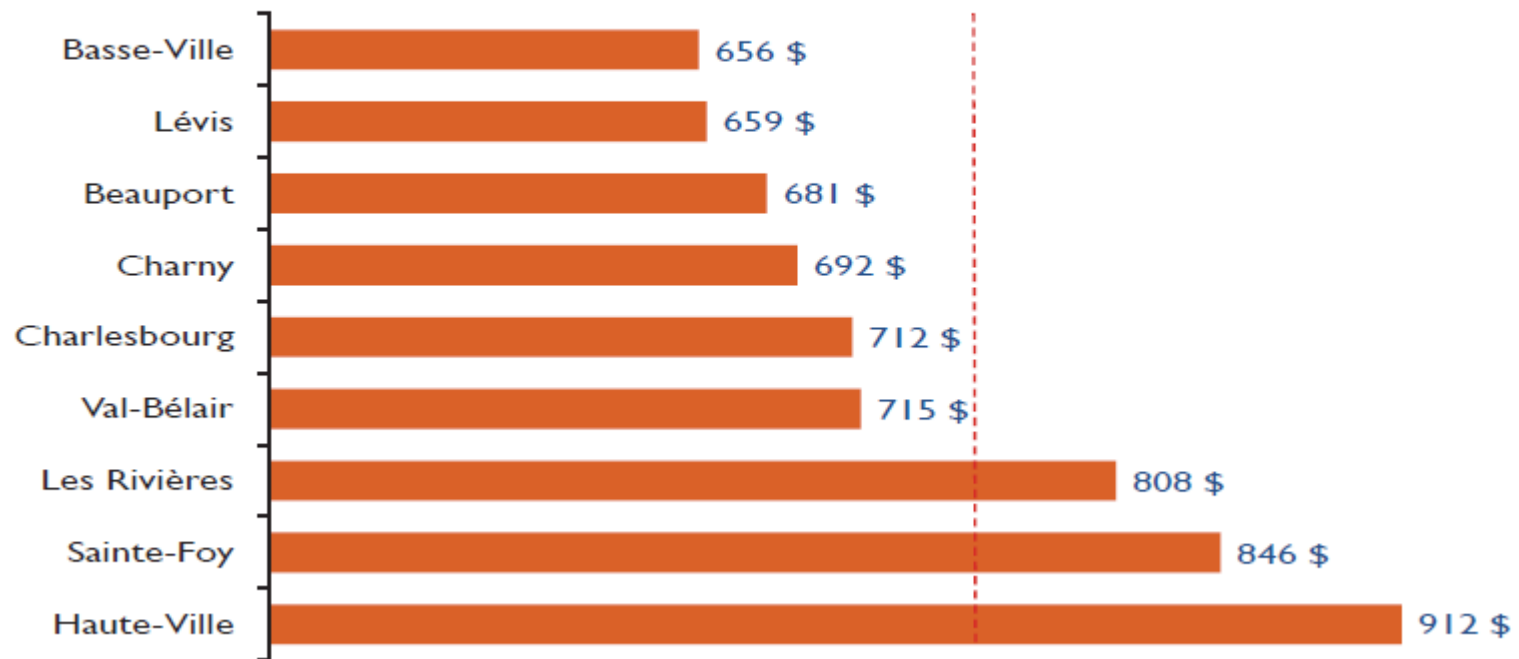


RMR de Québec (résultats par zone)

(loyer moyen)

Appartement de deux chambres

RMR = 741 \$



Copropriétés offertes en location :

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation Appartements en copropriété² Québec - octobre 2012

Secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location ¹		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Montréal (RMR)	115 505	130 691	10 744 a	14 334 a	9,3 a	11,0 a	2,8 a	2,7 a
Québec (RMR)	23 466	25 642	1 470 a	2 297 a	6,3 a	9,0 a	2,3 b	2,2 a

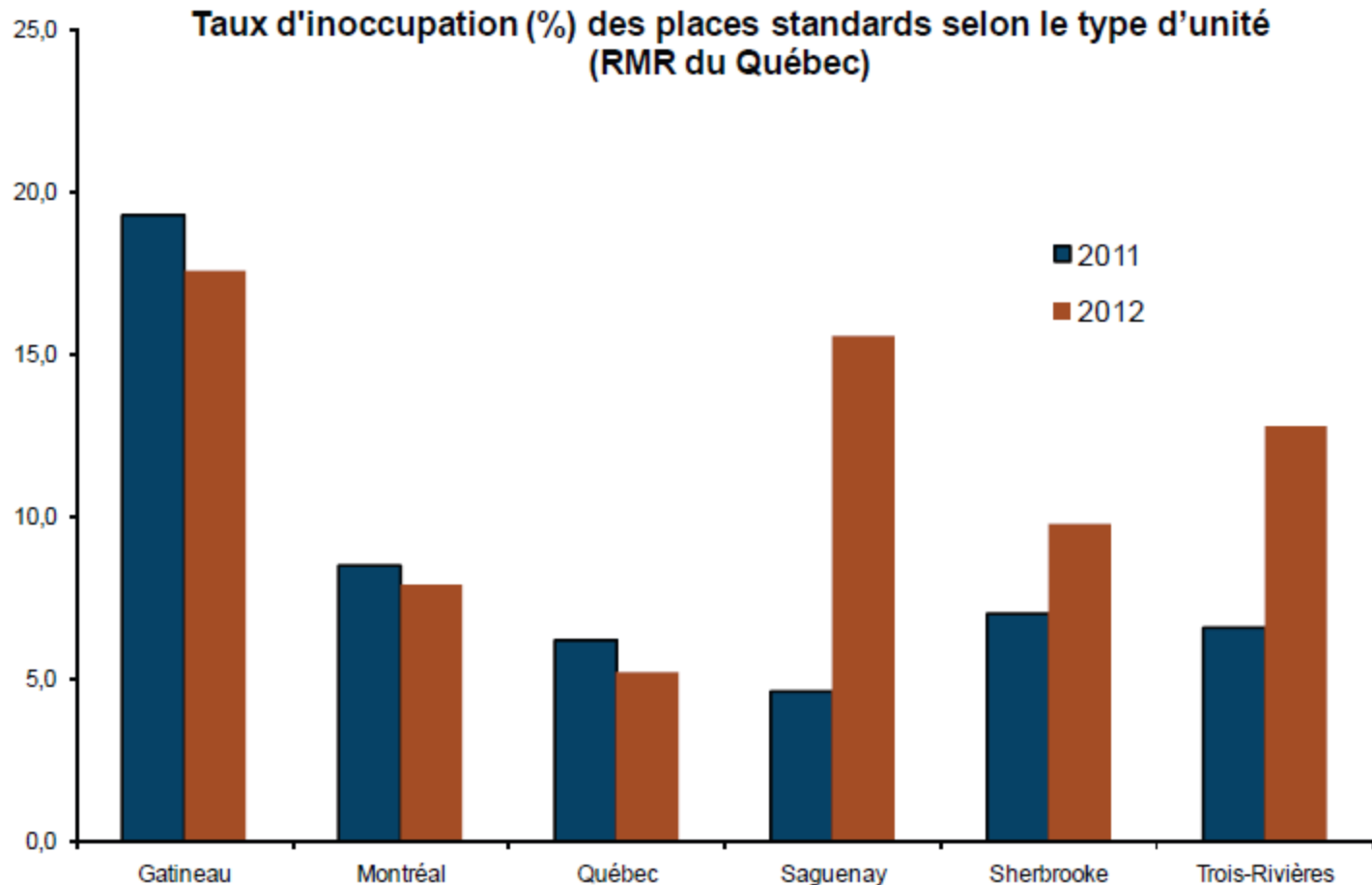
²Seuls les immeubles où il se loue des copropriétés sont inclus dans l'univers de l'enquête sur les logements en copropriété.

¹Les totaux des colonnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Prévisions :

Région métropolitaine de recensement		Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Gatineau*	2012	3.3	743
	2013(P)	3.2	760
	2014(P)	3.1	775
Montréal	2012	2.8	711
	2013(P)	2.6	720
	2014(P)	2.4	730
Trois-Rivières	2012	5.2	550
	2013(P)	5.5	560
	2014(P)	6.0	565
Sherbrooke	2012	5.0	578
	2013(P)	4.8	585
	2014(P)	4.6	595
Québec	2012	2.0	741
	2013(P)	2.5	755
	2014(P)	2.5	765
Saguenay	2012	2.0	549
	2013(P)	2.4	560
	2014(P)	2.4	570

Marché des résidences pour aînés



Questions à considérer

COPROPRIÉTÉ :

- Est-elle convenable au besoins des baby boomers de 75 et plus ?

RÉSIDENCES POUR AÎNÉS :

- Répondra-t-elle aux préférences de la prochaine cohorte de clients (i.e. les baby boomers) ?

Impacts sur les marchés

➤ REVENTE :

- le marché sera relativement soutenue
- La détente du marché ralentira la croissance des prix

➤ NEUF :

- l'offre plus abondante et la détente du marché existant fera reculer la construction reculera

➤ LOCATIF :

- marchés demeureront relativement serrées

Merci!

Renseignements :

Kevin Hughes

Économiste régional

Tél. : 514-283-4488

khughes@schl.ca

