



Le Conference Board
du Canada

Coup d'œil sur le marché des appartements en copropriété dans huit des plus grandes régions métropolitaines du Canada.



Genworth 
Canada

NOTE DE CONJONCTURE — COPROPRIÉTÉS HIVER 2014



Note de conjoncture — Copropriétés : Coup d'œil sur le marché des appartements en copropriété dans huit des plus grandes régions métropolitaines du Canada
par Jane McIntyre et Robin Wiebe

Le Conference Board du Canada

Ce que nous sommes :

- ♦ l'organisme de recherche appliquée indépendant et sans but lucratif le plus en vue du Canada;
- ♦ un organisme objectif et non partisan, qui ne défend pas d'intérêts particuliers;
- ♦ un organisme qui s'autofinance en vendant ses services aux secteurs public et privé;
- ♦ des experts de l'organisation de conférences, mais aussi des spécialistes reconnus pour la qualité de nos recherches, de nos publications et de nos méthodes de diffusion;
- ♦ un pôle d'attraction qui facilite le réseautage parmi les gens d'affaires et nos autres clients du secteur public et d'ailleurs, et qui soutient le perfectionnement des compétences en leadership et le renforcement des capacités organisationnelles;
- ♦ des spécialistes des analyses et prévisions économiques ainsi que du rendement organisationnel et de la politique gouvernementale;
- ♦ un organisme entièrement privé, mais souvent engagé pour offrir ses services aux différents ordres de gouvernement;
- ♦ un organisme affilié, bien qu'indépendant, au Conference Board, Inc., à New York, qui dessert près de 2 000 entreprises réparties dans 60 pays et possède des bureaux à Bruxelles et à Hong Kong.

©2014 Le Conference Board du Canada*
Publié au Canada • Tous droits réservés
Entente n° 40063028 • Also available in English
*Constitué sous la raison sociale d'AERIC Inc.



^{MD}Le Conference Board du Canada et le logo de la torche sont des marques déposées du Conference Board, Inc.

Nos prévisions et travaux de recherche reposent souvent sur de nombreuses hypothèses et différentes sources de données. Ils présentent donc des risques et des incertitudes inhérents à ce genre de travail et ne doivent pas être perçus comme des sources de conseils spécifiques en matière de placements, de comptabilité, de droit ou de fiscalité.

À propos de Genworth Canada

Genworth Canada, une filiale de Genworth MI Canada Inc. (TSX : MIC), est l'assureur privé de prêts hypothécaires résidentiels le plus important au Canada depuis 1995. Au service des propriétaires de maison, la compagnie fournit l'assurance prêt hypothécaire aux prêteurs hypothécaires résidentiels du Canada, ce qui permet aux emprunteurs à mise de fonds peu élevée d'accéder à la propriété à moindre coût et de conserver leur maison en ces temps difficiles pour l'économie. Genworth Canada combine son excellence en technologie et en service à son expertise en gestion du risque pour offrir des produits innovants sur le marché hypothécaire. Au 31 décembre 2012, Genworth Canada comptait 5,7 G\$ d'actif et 3,0 G\$ de capitaux propres. Établie à Oakville, en Ontario, Genworth Canada emploie quelque 260 personnes dans l'ensemble du Canada.

Vous trouverez des renseignements supplémentaires sur Genworth Canada au site www.genworth.ca.

Avant-propos

Produit par le Conference Board du Canada et Genworth Canada, le présent rapport analyse en profondeur le marché des copropriétés dans huit des plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Il couvre un vaste éventail de statistiques, notamment sur les mises en chantier, les achèvements, les écoulements et les prix. Son principal but est d'analyser les tendances récemment observées sur ce marché particulier dans chacune des huit RMR, et l'orientation qu'elles prennent pour les cinq prochaines années.

Les huit régions métropolitaines de recensement sur lesquelles porte ce rapport sont Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria.

Le présent rapport est produit deux fois l'an, en été et en hiver.

Table des matières

Vue d'ensemble	1
Québec	4
Montréal	8
Définitions et concepts	12
Classification géographique type (CGT) 2006.	13

Vue d'ensemble

Après un rendement médiocre en 2012 et 2013, l'expansion du produit intérieur brut (PIB) réel du Canada devrait atteindre 2,4 % en 2014 et 2,6 % en 2015. Elle sera poussée par une solide croissance des exportations, mais d'importants risques conjoncturels demeurent, dont la reprise économique relativement lente aux États-Unis et des perspectives fragiles en Europe. Au Canada, les restrictions budgétaires fédérales et provinciales freineront aussi la croissance. Cela dit, l'emploi devrait augmenter de 1,4 % cette année et de 1,8 % l'an prochain, contre 1,2 % en 2013. Parallèlement, le taux de chômage baissera à 7 % en 2014 et à 6,4 % en 2015.

Deux grandes perceptions s'opposent en ce qui concerne le marché canadien de l'habitation. Certains y voient une bulle de surévaluation qui pourrait éclater à tout moment, d'autres un marché en légère surchauffe, soutenu cependant par de solides assises économiques et donc capable d'un atterrissage en douceur. Nous faisons partie des tenants du deuxième scénario parce que, selon nous, ce qui compte pour les acheteurs éventuels, ce n'est pas le prix des maisons, mais le montant des paiements hypothécaires mensuels. Les ratios paiement hypothécaire-revenu et paiement hypothécaire-loyer se situent dans la moyenne habituelle. Cela pourrait certes changer du tout au tout si les taux d'intérêt hypothécaires augmentaient soudainement ou si l'emploi chutait. Mais pour l'instant, les taux restent modérés et bon nombre de propriétaires de logement ont signé

Indicateurs des appartements en copropriété

	Mises en chantier			Ventes de logements existants			Prix de revente (\$)*		
	2013	2014p	2015p	2013	2014p	2015p	2013	2014p	2015p
Québec	1 634	1 155	1 183	1 487	1 546	1 626	225 341	228 948	236 009
	-35,4	-29,3	2,5	-13,8	4,0	5,2	2,0	1,6	3,1
Montréal	9 012	8 071	8 227	11 550	11 786	12 085	263 884	269 161	278 382
	-23,6	-10,4	1,9	-7,4	2,0	2,5	-1,2	2,0	3,4
Ottawa	2 357	1 298	1 253	1 509	1 529	1 579	261 483	266 640	273 626
	3,5	-45,0	-3,5	-2,4	1,3	3,3	-3,6	2,0	2,6
Toronto	15 844	16 737	17 169	20 280	20 276	20 478	308 387	313 751	319 108
	-42,2	5,6	2,6	0,0	0,0	1,0	1,0	1,7	1,7
Calgary	2 432	2 601	2 680	4 379	4 507	4 601	252 473	260 523	269 508
	-27,6	6,9	3,0	10,4	2,9	2,1	3,3	3,2	3,4
Edmonton	3 168	2 160	2 186	2 817	2 883	2 957	217 424	222 943	229 435
	59,7	-31,8	1,2	12,1	2,3	2,6	3,3	2,5	2,9
Vancouver	8 828	8 758	9 284	11 067	11 159	11 473	367 112	372 734	382 479
	-8,2	-0,8	6,0	3,6	0,8	2,8	0,2	1,5	2,6
Victoria	513	550	592	1 403	1 431	1 447	269 032	277 072	288 072
	-15,6	7,1	7,7	-9,4	2,0	1,1	0,1	3,0	4,0

*Tous les prix de revente sont des prix médians, sauf à Québec et à Montréal, où ce sont des moyennes.

Les reventes et les prix moyens à Montréal et à Québec incluent tous les types de copropriétés, pas seulement les appartements.

p = prévisions

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; Association canadienne de l'immeuble; Fédération des chambres immobilières du Québec.

des hypothèques à long terme, de sorte qu'ils auront le temps de s'ajuster aux augmentations de taux. Grâce à la prudence dont font généralement preuve les assureurs et souscripteurs, le risque d'un gonflement soudain de l'offre d'habitations en provenance des portefeuilles de prêts hypothécaires douteux des banques canadiennes, même dans le secteur très petit au Canada des prêts hypothécaires à risque, est limité. Ces hypothèques qui ont mal tourné ont été en grande partie responsables du repli du marché de l'habitation aux États-Unis.

La croissance démographique et les gains au chapitre de l'emploi sont les forces qui, au-delà des taux d'intérêt hypothécaires, soutiennent la demande de logement, et ces forces sont bien présentes sur la plupart des marchés et dans l'ensemble du Canada. Nous nous attendons à un atterrissage en douceur même dans les régions à plus haut risque, comme celle de Toronto. Certes, un grand nombre de copropriétés sont en construction à Toronto, mais elles ne seront pas toutes prêtes en même temps et le marché de la location – auquel bon nombre d'entre elles sont destinées – est tendu. La situation économique de la ville, qui connaît une forte croissance démographique, est relativement bonne. Nous pensons également que l'offre légèrement excédentaire à Montréal et à Québec se résorbera d'elle-même sans chute importante des prix.

Entre 2014 et 2018, Calgary devrait enregistrer la plus forte croissance démographique annuelle moyenne, à 2,1 %, et Victoria, la plus faible, à 0,6 %. Le vieillissement de la population continuera de favoriser sur tous les marchés régionaux l'expansion de la tranche des 55 ans et plus, qui n'ont plus d'enfants à la maison et qui sont friands des copropriétés. Sur une base annuelle, les accroissements varieront de 4,4 % à Calgary à 2,4 % à Victoria. Cela dit, Calgary aura la plus faible proportion de ces personnes et Victoria la plus importante.

Des économies locales convenables assurent une base solide. La progression du PIB oscillera entre 1,4 % à Ottawa et 3,7 % à Calgary. La croissance devrait demeurer généralement plus forte dans l'ouest du pays. Ainsi, entre 2015 et 2018, Edmonton et Calgary devraient toutes deux afficher une progression annuelle

moyenne de près de 3 %, contre 1,8 % seulement à Québec. Les perspectives du côté de l'emploi sont globalement bonnes. C'est à Calgary que le nombre d'emplois augmentera le plus en 2014, soit de 3,1 %, et à Edmonton que le gain sera le plus faible, soit 0,5 %. À moyen terme, la croissance de l'emploi devrait se situer entre 1 et 2 % en moyenne annuelle sur tous les marchés.

Les résultats des ventes de copropriétés existantes étaient contrastés l'an dernier. Elles ont chuté de 14 % à Québec et de 7 % à Montréal, mais augmenté de 12 % à Edmonton et de 10 % à Calgary. En 2014, elles devraient croître partout sauf à Toronto, où le marché restera stable. En 2014, la plus forte augmentation, de 4 %, est attendue à Québec, qui se remettra ainsi de quatre années consécutives de recul.

En 2013, les inscriptions actives ont diminué dans les quatre villes de l'Ouest, alors qu'elles ont augmenté dans les villes de l'Est. L'offre s'est accrue de 37 % à Québec, mais a reculé de 21 % à Calgary. En 2014, nous nous attendons à ce qu'elle diminue dans sept des huit villes et en particulier à Ottawa, où elle connaîtra une chute de 35 %. La variabilité des scénarios relatifs aux ventes et aux inscriptions a entraîné une évolution généralement en dents de scie des ratios ventes-inscriptions actives, qui ont régressé de 3,5 points de pourcentage à Québec et progressé de 10,5 points de pourcentage à Calgary. Ce ratio devrait augmenter sur tous les marchés en 2014, celui d'Ottawa ouvrant la marche avec une hausse de 6,9 points de pourcentage. Malgré les augmentations, les marchés de Québec et de Montréal continueront de favoriser les acheteurs en 2014, alors qu'ils seront généralement équilibrés ailleurs. À Calgary, le marché pourrait favoriser les vendeurs. Cela dit, l'équilibre généralisé du marché à l'échelle canadienne fera en sorte que les prix augmenteront modérément. Leur variation se situera dans la fourchette de 1,5 à 3 % environ dans toutes les villes en 2014.

Le marché des nouvelles constructions devrait être contrasté. Les écoulements, mesure de la demande, ont augmenté assez fortement dans cinq villes l'an dernier, mais chuté à Québec, à Montréal et à Victoria. En

2014, ils devraient baisser dans quatre villes et surtout à Québec. En revanche, ils devraient augmenter de 55 % à Toronto, ce qui n'y empêchera pas une hausse de 30 % de l'offre d'unités invendues. Ottawa verra aussi son stock augmenter. Celui de Québec devrait par contre chuter nettement. Nos perspectives sont donc variées en ce qui concerne les mises en chantier de copropriétés : nous nous attendons à de fortes baisses à Québec, Edmonton et Ottawa, mais à de petits gains à Toronto et Calgary.

Une progression générale des prix fera augmenter les frais hypothécaires sur tous les marchés, mais l'abordabilité sera pratiquement inchangée en 2014, étant donné l'évolution limitée des taux d'intérêt plus l'augmentation du revenu des ménages. En fait, en proportion du revenu, les coûts de portage baisseront à Toronto et Vancouver, cette dernière restant la ville la moins abordable de notre rapport, car ces frais y absorbent jusqu'à 20 % du revenu des ménages, contre à peine 10 % toujours dans les deux villes de l'Alberta.

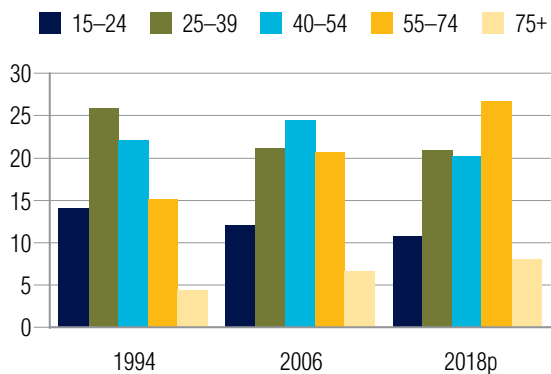
Québec



Une économie plus robuste devrait stimuler les ventes unitaires d'appartements en copropriété à Québec cette année et l'an prochain. En fait, ces ventes devraient augmenter de 4 % en 2014, puis de 5,2 % en 2015. En revanche, on s'attend cette année, sur le marché des nouveaux appartements en copropriété existants, à une baisse des mises en chantier pour la deuxième année consécutive, soit de près de 30 %, après un déclin de 35,4 % l'an dernier. La diminution des stocks ramènera cependant les constructeurs sur le marché du neuf l'an prochain, avec une hausse prévue des mises en chantier de 2,5 %.

En 2007, les reventes d'appartements en copropriété se sont établies à 1 820, chiffre record atteint grâce à bonne croissance démographique, en particulier dans le groupe d'âge des plus de 55 ans. Cependant, depuis 2008, une économie affaiblie, des augmentations d'impôt, des règles plus strictes en matière d'emprunt hypothécaire et des années de forte croissance des prix sont autant d'éléments qui ont découragé les acheteurs. Résultat : la demande sur le marché de la revente d'appartements en copropriété n'a cessé de diminuer à Québec depuis six ans. De fait, les ventes d'appartements en copropriété ont baissé de 1,1 % par an en moyenne de 2008 à 2012, et elles ont encore reculé de 13,8 % l'an dernier, pour retomber à 1 487 unités.

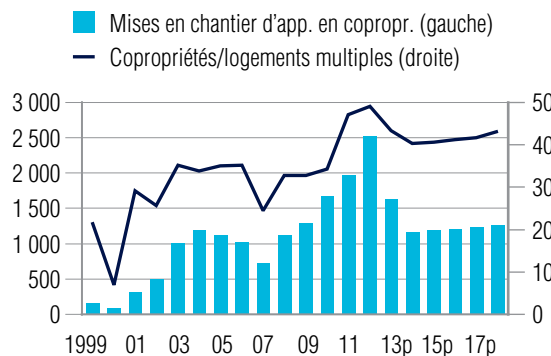
Proportion de la population par tranche d'âge (en %)



p = prévisions

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

Construction d'appartements en copropriété (mises en chantier, unités; part, en %)

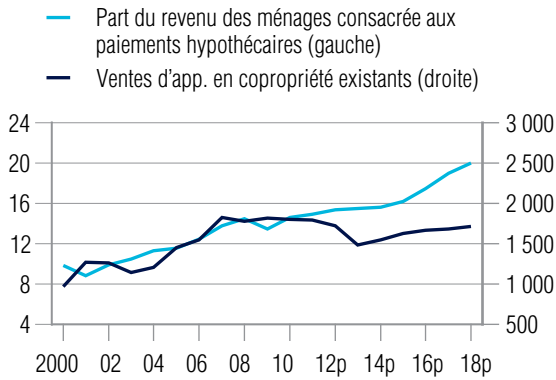


p = prévisions

Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

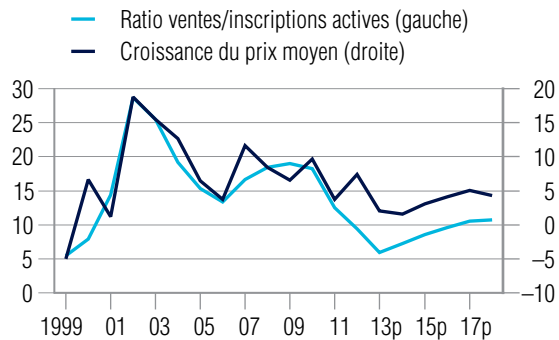
Malgré la baisse des ventes, le marché de la revente d'appartements en copropriété à Québec était encore qualifié de marché de vendeurs, étant donné que les ventes d'unités étaient au moins deux fois supérieures aux inscriptions actives jusqu'en 2011. Ce marché de vendeurs persistant a aidé à alimenter la forte augmentation des prix à la revente des appartements en copropriété pendant la dernière décennie. Les prix de revente moyens ont ainsi augmenté, en moyenne, de 9,5 % par an entre 2002 et 2012. Mais les vendeurs, sans doute encouragés par cette hausse des prix, ont plus que

Caractère abordable des prix et ventes de copropriétés (part, en %; ventes, unités)



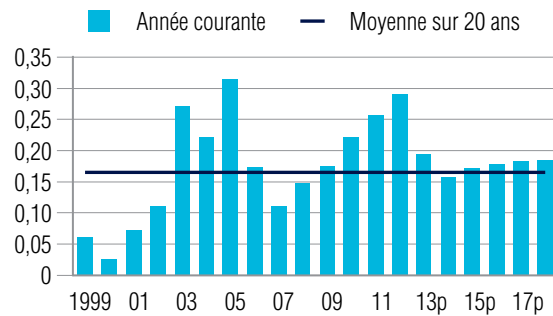
p = prévisions
Sources : Le Conference Board du Canada; Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ratio ventes totales-inscriptions actives et variation de prix (en %)



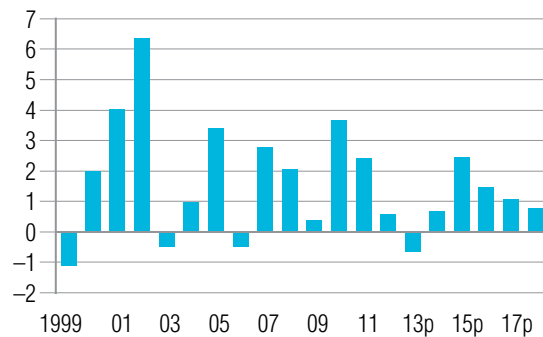
p = prévisions
Sources : Le Conference Board du Canada; Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ratio mises en chantier de logements en copropriété-croissance démographique (mises en chantier par habitant supplémentaire dans la population)



p = prévisions
Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

Croissance de l'emploi (en %)



p = prévisions
Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

doublé les inscriptions actives de 2010 à 2013, celles-ci passant à un chiffre record de 2 100 unités l'an dernier, alors même que la demande faiblissait. En conséquence, le ratio des ventes-inscriptions actives est descendu à 5,9 %, soit son plus bas niveau en 13 ans, rééquilibrant par là même le marché de la revente d'appartements en copropriété, ce qui a aussi entraîné un ralentissement de la croissance des prix. L'an dernier, les prix à la revente des appartements en copropriété ont augmenté plus modestement, soit de 2 %.

Les prix augmentant plus modérément, les acheteurs sont revenus sur le marché de la revente au quatrième trimestre de 2013 et la vente d'unités est repartie à la hausse. De plus, le réveil de l'économie devrait faire encore augmenter la demande tout au long de 2014. Après une progression de seulement 0,8 % en 2013, le PIB réel devrait augmenter de 2 % par an cette année et l'an prochain. Au total, les ventes unitaires d'appartements en copropriété devraient augmenter de 4 % en 2014, puis de 5,2 % en 2015. On prévoit une croissance moyenne des prix des copropriétés de tout juste 1,6 % cette année, mais de 3,1 % l'an prochain.

Marché des appartements en copropriété existants

	2011	2012	2013	2014p	2015p	2016p	2017p	2018p
Ventes d'unités	1 794	1 725	1 487	1 546	1 626	1 666	1 680	1 714
	<i>-0,3</i>	<i>-3,8</i>	<i>-13,8</i>	<i>4,0</i>	<i>5,2</i>	<i>2,4</i>	<i>0,8</i>	<i>2,0</i>
Inscriptions actives	1 197	1 533	2 103	1 785	1 589	1 445	1 328	1 329
	<i>45,7</i>	<i>28,0</i>	<i>37,3</i>	<i>-15,2</i>	<i>-10,9</i>	<i>-9,1</i>	<i>-8,1</i>	<i>0,1</i>
Durée de l'offre en mois	8,0	10,7	17,0	13,9	11,7	10,4	9,5	9,3
Prix moyen (\$)	205 631	220 860	225 341	228 948	236 009	245 675	258 005	268 974
	<i>3,7</i>	<i>7,4</i>	<i>2,0</i>	<i>1,6</i>	<i>3,1</i>	<i>4,1</i>	<i>5,0</i>	<i>4,3</i>

p = prévisions

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; Fédération des chambres immobilières du Québec.

Marché des appartements en copropriété neufs

	2011	2012	2013	2014p	2015p	2016p	2017p	2018p
Mises en chantier	1 967	2 530	1 634	1 155	1 183	1 208	1 240	1 271
	<i>17,4</i>	<i>28,6</i>	<i>-35,4</i>	<i>-29,3</i>	<i>2,5</i>	<i>2,1</i>	<i>2,7</i>	<i>2,5</i>
En construction	1 452	1 664	1 591	1 362	1 358	1 358	1 362	1 366
	<i>58,0</i>	<i>14,5</i>	<i>-4,3</i>	<i>-14,4</i>	<i>-0,3</i>	<i>0,0</i>	<i>0,3</i>	<i>0,3</i>
Achèvements	1 510	2 620	1 672	1 214	1 179	1 206	1 236	1 266
	<i>16,7</i>	<i>73,5</i>	<i>-36,2</i>	<i>-27,4</i>	<i>-2,8</i>	<i>2,3</i>	<i>2,5</i>	<i>2,4</i>
Terminés et non écoulés	335	640	711	424	238	179	185	213
	<i>31,1</i>	<i>91,3</i>	<i>11,1</i>	<i>-40,3</i>	<i>-43,8</i>	<i>-24,7</i>	<i>2,8</i>	<i>15,7</i>
Écoulements	1 423	2 053	1 994	1 473	1 310	1 234	1 218	1 235
	<i>9,6</i>	<i>44,2</i>	<i>-2,8</i>	<i>-26,1</i>	<i>-11,1</i>	<i>-5,8</i>	<i>-1,3</i>	<i>1,4</i>
Durée de l'offre en mois	2,8	3,7	4,3	3,5	2,2	1,7	1,8	2,1

p = prévisions

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; Fédération des chambres immobilières du Québec.

Les ventes unitaires d'appartements en copropriété devraient être en légère augmentation pendant le reste de la période prévisionnelle, soit de 1,7 % en moyenne par an de 2016 à 2018, ce qui est conforme au fléchissement de la croissance économique. Les inscriptions actives devraient chuter dans les prochaines années après les sommets atteints précédemment, ce qui entraînera probablement une légère hausse du ratio ventes-inscrip-

tions actives à moyen terme, le faisant passer à 10,7 % d'ici 2018. Par contre-coup, on assistera à une augmentation moyenne des prix à la revente des appartements en copropriété de 4,4 % par an de 2016 à 2018.

Le marché de vendeurs, pour ce qui est de la revente d'appartements en copropriété à Québec, a incité les constructeurs à accroître nettement le nombre de mises

en chantier de nouveaux appartements de ce type de 2008 à 2012. Elles ont ainsi augmenté en moyenne de 28,9 % par an au cours de cette période, pour atteindre le nombre record de 2 530 unités en 2012. Les écoulements de nouvelles unités ont également augmenté pendant ce temps, mais dans une moindre mesure.

Résultat : les stocks sont repartis à la hausse, ce qui a obligé les constructeurs à prendre du recul en 2013 et à réduire, en fait, de plus de 35 % les mises en chantier.

Malgré la diminution des mises en chantier, les stocks ont continué de grimper pour atteindre 711 unités l'an dernier. Les mises en chantier devraient donc baisser encore de 29,3 % en 2014. Bien que les écoulements devraient aussi décliner cette année, la diminution des mises en chantier sera plus importante, ce qui permettra de faire baisser les stocks en 2014. Les mises en chantier augmenteront ensuite de 2,5 % en moyenne par an de 2015 à 2018, pour atteindre 1 270 unités en 2018, ce qui est nettement inférieur au sommet atteint en 2012.

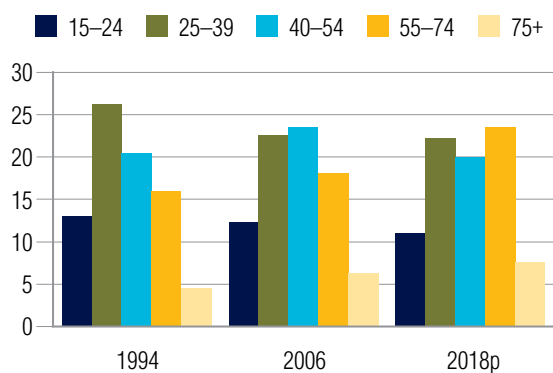
Montréal



Grâce à une croissance économique plus forte et à une amélioration satisfaisante de l'emploi, le marché montréalais de la revente d'appartements en copropriété devrait enregistrer, cette année, une augmentation des ventes d'unités de 2 %. Après la baisse de l'an dernier, on prévoit en 2014 une croissance modérée des prix moyens, qui gagneront 2 %. On s'attend, cependant, à une diminution du nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété en 2014, pour la troisième année consécutive, du fait que les constructeurs tentent de contenir les stocks.

La demande d'appartements en copropriété existants a fléchi ces deux dernières années à Montréal, après une période de croissance exceptionnelle de plus d'une décennie (à part une courte pause des ventes lors de la récession de 2008). Durant une grande partie des années 2000, la demande a été tirée par la croissance démographique, surtout dans la tranche d'âge des plus de 55 ans, par la vigueur des investissements étrangers et par l'engouement croissant pour les logements au centre-ville. Mais en 2012, elle s'est trouvée asphyxiée à la fois par le ralentissement de l'économie, la faible croissance de l'emploi, l'augmentation des impôts et le resserrement des règles hypothécaires. En outre, la hausse des taux d'inoccupation a aussi découragé les

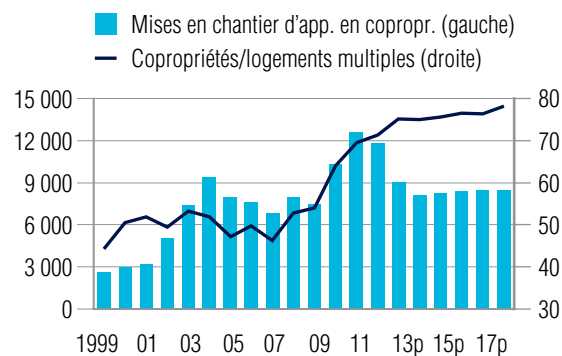
Proportion de la population par tranche d'âge (en %)



p = prévisions

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

Construction d'appartements en copropriété (mises en chantier, unités; part, en %)



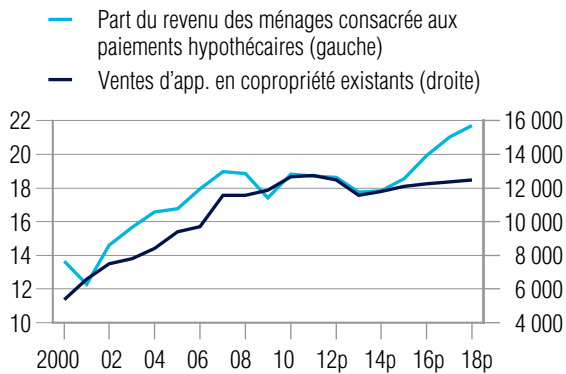
p = prévisions

Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

acheteurs étrangers aussi bien que canadiens en quête d'investissements. Les ventes d'unités ont donc chuté de près de 10 % dans les années 2012 et 2013.

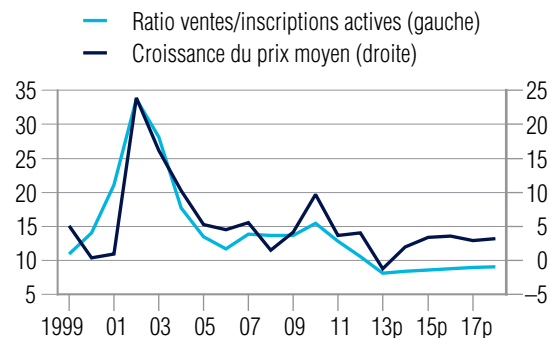
Alimenté par une demande soutenue durant la plupart des années 2000, le prix des appartements en copropriété a connu une saine croissance. En fait, la hausse a été, en moyenne, de 7,9 % par an entre 2002 et 2012. En valeur absolue, le prix de revente moyen a dépassé les 250 000 \$ en 2011. Une telle hausse a contribué à accroître fortement le nombre d'inscriptions actives

Caractère abordable des prix et ventes de copropriétés (part, en %; ventes, unités)



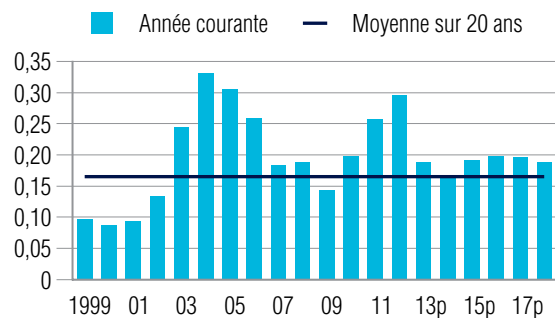
p = prévisions
Sources : Le Conference Board du Canada; Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ratio ventes totales-inscriptions actives et variation de prix (en %)



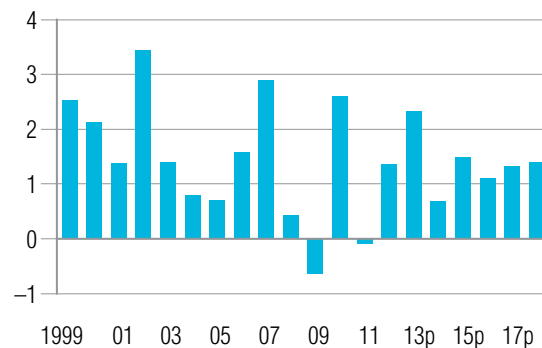
p = prévisions
Sources : Le Conference Board du Canada; Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ratio mises en chantier de logements en copropriété-croissance démographique (mises en chantier par habitant supplémentaire dans la population)



p = prévisions
Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

Croissance de l'emploi (en %)



p = prévisions
Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

entre 2011 et 2013. Ce bond en avant de l'offre a, cependant, coïncidé avec un fléchissement de la demande et il en est résulté une baisse du ratio ventes-inscriptions actives, qui s'est établi à 8,1 % en moyenne l'an dernier, son plus bas niveau en 15 ans. En conséquence, le prix de revente moyen des copropriétés a commencé à reculer et il a perdu 1,2 % au total l'année dernière. C'était la première baisse annuelle jamais enregistrée sur le marché montréalais de la revente de copropriétés.

Les ventes d'appartements en copropriété devraient continuer à fléchir durant la première moitié de cette année, avant de reprendre dans la seconde en parallèle avec le renforcement de l'économie (une croissance du produit intérieur brut réel de 2,2 % est prévue en 2014, contre une moyenne de 1,5 % par an en 2012 et en 2013) et la croissance soutenue de l'emploi (de 2,3 %, contre une baisse de 0,1 % en 2012 et une hausse de 1,4 % l'an dernier). Dans l'ensemble, les ventes d'unités devraient progresser de 2 % en 2014 et de 2,5 % de plus en 2015.

Marché des appartements en copropriété existants

	2011	2012	2013	2014p	2015p	2016p	2017p	2018p
Ventes d'unités	12 757 <i>0,8</i>	12 470 <i>-2,2</i>	11 550 <i>-7,4</i>	11 786 <i>2,0</i>	12 085 <i>2,5</i>	12 252 <i>1,4</i>	12 363 <i>0,9</i>	12 476 <i>0,9</i>
Inscriptions actives	8 300 <i>21,5</i>	9 860 <i>18,8</i>	11 897 <i>20,7</i>	11 652 <i>-2,1</i>	11 789 <i>1,2</i>	11 669 <i>-1,0</i>	11 547 <i>-1,0</i>	11 431 <i>-1,0</i>
Durée de l'offre en mois	7,8	9,5	12,4	11,9	11,7	11,4	11,2	11,0
Prix moyen (\$)	256 811 <i>3,7</i>	267 173 <i>4,0</i>	263 884 <i>-1,2</i>	269 161 <i>2,0</i>	278 382 <i>3,4</i>	288 320 <i>3,6</i>	296 629 <i>2,9</i>	306 161 <i>3,2</i>

p = prévisions

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; Fédération des chambres immobilières du Québec.

Marché des appartements en copropriété neufs

	2011	2012	2013	2014p	2015p	2016p	2017p	2018p
Mises en chantier	12 582 <i>22,2</i>	11 801 <i>-6,2</i>	9 012 <i>-23,6</i>	8 071 <i>-10,4</i>	8 227 <i>1,9</i>	8 357 <i>1,6</i>	8 447 <i>1,1</i>	8 501 <i>0,6</i>
En construction	10 583 <i>35,6</i>	13 012 <i>22,9</i>	12 836 <i>-1,4</i>	12 791 <i>-0,3</i>	12 759 <i>-0,3</i>	12 755 <i>0,0</i>	12 719 <i>-0,3</i>	12 676 <i>-0,3</i>
Achèvements	9 425 <i>31,0</i>	10 361 <i>9,9</i>	9 620 <i>-7,2</i>	8 120 <i>-15,6</i>	8 218 <i>1,2</i>	8 383 <i>2,0</i>	8 485 <i>1,2</i>	8 543 <i>0,7</i>
Terminés et non écoulés	1 374 <i>11,4</i>	1 663 <i>21,1</i>	1 862 <i>12,0</i>	1 645 <i>-11,7</i>	1 632 <i>-0,8</i>	1 677 <i>2,8</i>	1 722 <i>2,7</i>	1 749 <i>1,5</i>
Écoulements	8 896 <i>14,7</i>	10 275 <i>15,5</i>	9 475 <i>-7,8</i>	8 298 <i>-12,4</i>	8 200 <i>-1,2</i>	8 332 <i>1,6</i>	8 448 <i>1,4</i>	8 523 <i>0,9</i>
Durée de l'offre en mois	1,9	1,9	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,5

p = prévisions

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; Fédération des chambres immobilières du Québec.

En même temps, avec la baisse des prix de l'an dernier, on s'attend à ce que les vendeurs fassent une pause, ce qui réduira les inscriptions actives cette année. Le ratio ventes-inscriptions actives augmentera donc légèrement, passant à 8,5 % d'ici à 2015. De leur côté, les prix reprendront leur croissance, qui s'établira à 2 % cette année et à 3,4 % l'an prochain. À moyen terme, à cause d'une croissance modérée des ventes d'unités de 1,1 % par an en moyenne entre 2016 et 2018, le ratio

ventes-inscriptions actives se maintiendra autour de 9 %, ce qui donnera une croissance du prix de revente des copropriétés de 3,2 % par an en moyenne.

L'excédent de la demande sur le marché de la revente a fortement dynamisé le marché montréalais des appartements en copropriété neufs en 2010 et en 2011, les constructeurs ayant augmenté de plus de 60 % le nombre de mises en chantier jusqu'à atteindre le chiffre

record de 12 600 unités. Mais, malgré une hausse du nombre des écoulements, les stocks se sont rapidement accrus, si bien qu'en 2012, les constructeurs ont commencé à se retirer du marché. Le nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété a baissé de 6,2 % en 2012 et de 23,6 % l'année dernière, pour retomber à 9 000 unités.

À son niveau de 2013, ce nombre est, néanmoins, resté supérieur à sa moyenne à long terme et aux besoins démographiques. Par ailleurs, les stocks ont été en

moyenne de 1 860 unités l'an dernier, leur niveau le plus élevé en six ans. En conséquence, on s'attend à ce que les constructeurs continuent à se retirer du marché cette année, ce qui réduira le nombre de mises en chantier de 10,4 % de plus. Mais la diminution des stocks et la stabilité de la croissance démographique devraient se traduire par de modestes augmentations du nombre de mises en chantier de copropriétés pour le reste de la période prévisionnelle. Cette progression devrait être de 1,9 % l'an prochain, puis de 1,1 % par an en moyenne de 2016 à 2018.

Définitions et concepts

Terminologie utilisée dans les « Notes de conjoncture métropolitaines sur les copropriétés¹ » :

Mises en chantier : Les « mises en chantier » se rapportent au début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

Mises en chantier multiples : Somme des mises en chantier de maisons jumelées, de maisons en rangée, d'appartements et autres logements non individuels. Ces mises en chantier sont réparties selon cinq modes d'occupation : occupation par le propriétaire, location, copropriété, coopérative et autre.

En construction : Unités mises en chantier, qui ne sont pas terminées.

Achèvements : Unités habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés; dans certains cas, on peut considérer une unité comme étant achevée si 90 p. 100 des travaux sont faits et que la structure permet déjà l'occupation.

Terminés et non écoulés : Stocks d'unités récemment terminées qui demeurent inoccupées.

Écoulements : Unités achevées et vendues ou louées. Les unités vendues ou louées d'avance ne sont pas comprises avant que les travaux soient terminés.

Offre à court terme : Nombre de mois nécessaire à l'écoulement des unités inoccupées; définie comme étant le ratio des unités inoccupées par rapport aux unités écoulées (moyenne des 12 derniers mois).

Offre à long terme : Nombre de mois nécessaire à l'écoulement des unités en construction et des unités terminées mais inoccupées (offre totale); définie comme étant le ratio offre totale-unités écoulées (moyenne des 12 derniers mois).

Durée de l'offre en mois ou offre mensuelle (copropriétés nouvelles) : Nombre de mois nécessaire à l'écoulement des unités terminées et non écoulées.

Durée de l'offre en mois (revente) : Nombre de mois nécessaire à l'écoulement des unités faisant l'objet d'une inscription active, d'après le volume moyen des ventes des derniers mois.

Ventes d'unités : Nombre d'appartements en copropriété existants vendus par l'intermédiaire d'un service interagences.

Inscriptions actives : Nombre d'appartements en copropriété à vendre par l'intermédiaire d'un service interagences.

Ratio ventes-inscriptions actives : Nombre d'appartements en copropriété vendus, divisé par celui des appartements en copropriété inscrits auprès d'un système interagences.

Prix de revente médian : Prix médian de tous les appartements en copropriété existants vendus par l'intermédiaire d'un service interagences. Pour Québec et Montréal, nous utilisons le prix de revente moyen.

Prix de revente moyen : Prix de revente moyen d'une copropriété à Montréal et à Québec. Ces données incluent toutes les ventes de copropriétés confondues, pas seulement les appartements.

¹ Sources : Le Conference Board du Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement; Association canadienne de l'immeuble; Fédération des chambres mobilières du Québec.

Classification géographique type (CGT) 2006

RÉGIONS MÉTROPOLITAINES ET LEURS SUBDIVISIONS DE RECENSEMENT

Nom	Catégorie	Nom	Catégorie
Québec		Candiac	Ville
Beaumont	Municipalité	Carignan	Ville
Boischatel	Municipalité	Chambly	Ville
Château-Richer	Ville	Charlemagne	Ville
Fossambault-sur-le-Lac	Ville	Châteauguay	Ville
Lac-Beauport	Municipalité	Coteau-du-Lac	Municipalité
Lac-Delage	Ville	Côte-Saint-Luc	Ville
Lac-Saint-Joseph	Ville	Delson	Ville
L'Ancienne-Lorette	Ville	Deux-Montagnes	Ville
L'Ange-Gardien	Paroisse (municipalité de)	Dollard-des-Ormeaux	Ville
Lévis	Ville	Dorval	Ville
Notre-Dame-des-Anges	Paroisse (municipalité de)	Gore	Canton (municipalité de)
Québec	Ville	Hampstead	Ville
Saint-Augustin-de-Desmaures	Ville	Hudson	Ville
Sainte-Brigitte-de-Laval	Municipalité	Kahnawake	Réserve indienne
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	Ville	Kanesatake	Établissement indien
Sainte-Famille	Paroisse (municipalité de)	Kirkland	Ville
Sainte-Pétronille	Village	La Prairie	Ville
Saint-François-de-l'Île-d'Orléans	Municipalité	L'Assomption	Ville
Saint-Gabriel-de-Valcartier	Municipalité	Laval	Ville
Saint-Henri	Municipalité	Lavaltrie	Ville
Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans	Municipalité	L'Épiphanie	Paroisse (municipalité de)
Saint-Lambert-de-Lauzon	Paroisse (municipalité de)	L'Épiphanie	Ville
Saint-Laurent-de-l'Île-d'Orléans	Municipalité	Léry	Ville
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans	Municipalité	Les Cèdres	Municipalité
Shannon	Municipalité	Les Coteaux	Municipalité
Stoneham-et-Tewkesbury	Cantons unis (municipalité de)	L'Île-Cadieux	Ville
Wendake	Réserve indienne	L'Île-Dorval	Ville
Montréal		L'Île-Perrot	Ville
Baie-d'Urfé	Ville	Longueuil	Ville
Beaconsfield	Ville	Lorraine	Ville
Beauharnois	Ville	Mascouche	Ville
Belœil	Ville	McMasterville	Municipalité
Blainville	Ville	Mercier	Ville
Boisbriand	Ville	Mirabel	Ville
Bois-des-Filion	Ville	Montréal	Ville
Boucherville	Ville	Montréal-Est	Ville
Brossard	Ville	Montréal-Ouest	Ville
		Mont-Royal	Ville
		Mont-Saint-Hilaire	Ville

Nom	Catégorie	Nom	Catégorie
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	Ville	Saint-Eustache	Ville
Oka	Municipalité	Saint-Isidore	Paroisse (municipalité de)
Otterburn Park	Ville	Saint-Jérôme	Ville
Pincourt	Ville	Saint-Joseph-du-Lac	Municipalité
Pointe-Calumet	Municipalité	Saint-Lambert	Ville
Pointe-Claire	Ville	Saint-Lazare	Ville
Pointe-des-Cascades	Village	Saint-Mathias-sur-Richelieu	Municipalité
Repentigny	Ville	Saint-Mathieu	Municipalité
Richelieu	Ville	Saint-Mathieu-de-Belœil	Municipalité
Rosemère	Ville	Saint-Philippe	Municipalité
Saint-Amable	Municipalité	Saint-Placide	Municipalité
Saint-Basile-le-Grand	Ville	Saint-Sulpice	Paroisse (municipalité de)
Saint-Bruno-de-Montarville	Ville	Saint-Zotique	Village
Saint-Colomban	Paroisse (municipalité de)	Senneville	Village
Saint-Constant	Ville	Terrasse-Vaudreuil	Municipalité
Sainte-Anne-de-Bellevue	Ville	Terrebonne	Ville
Sainte-Anne-des-Plaines	Ville	Varenes	Ville
Sainte-Catherine	Ville	Vaudreuil-Dorion	Ville
Sainte-Julie	Ville	Vaudreuil-sur-le-Lac	Village
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	Ville	Verchères	Municipalité
Sainte-Thérèse	Ville	Westmount	Ville



Le Conference Board
du Canada

255, chemin Smyth, Ottawa ON

K1H 8M7 Canada

Tél. 613-526-3280

Télééc. 613-526-4857

Ligne-info 1-866-711-2262

conferenceboard.ca



Genworth 
Canada