

Vieillissement de la population :

se dirige-t-on vers un surplus de propriétés existantes à vendre ?

80^{ième} congrès annuel de l'ACFAS

Colloque ISQ/CIQSS

8 mai 2012



Francis Cortellino

Analyste principal de marché

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Kevin Hughes

Économiste principal (province du Québec)

Vieillessement de la population

Marché de l'habitation

Approche méthodologique

En utilisant des données...

du recensement



*ménages, mode d'occupation,
mobilité*

de l'enquête sur les dépenses des ménages



% de premiers acheteurs

...on peut trouver...

$$\text{Taux d'achat} = \frac{\text{Nb d'ACHETEURS}}{\text{Nb de ménages}}$$

...on peut trouver...

$$\text{Taux de vente} = \frac{\text{Nb VENDEURS}}{\text{Nb de ménages}}$$

TAUX D'ACHAT
par groupe d'âge

TAUX DE VENTE
par groupe d'âge

appliqués sur le

**NOMBRE FUTUR DE
MÉNAGES PAR GROUPE D'ÂGE**

...et savoir si d'ici 2030

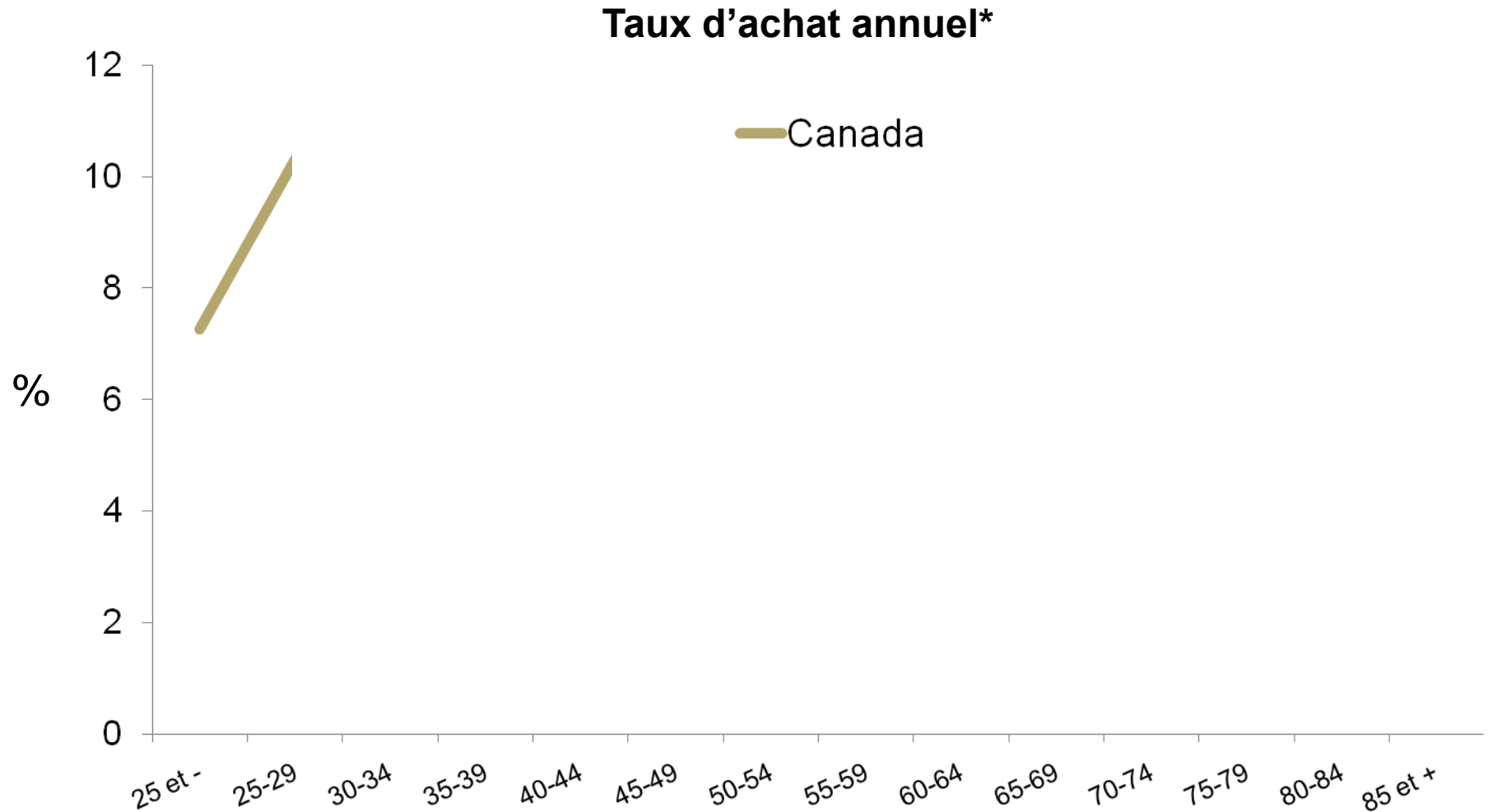
VENDEURS

>

ACHETEURS

TAUX D'ACHAT

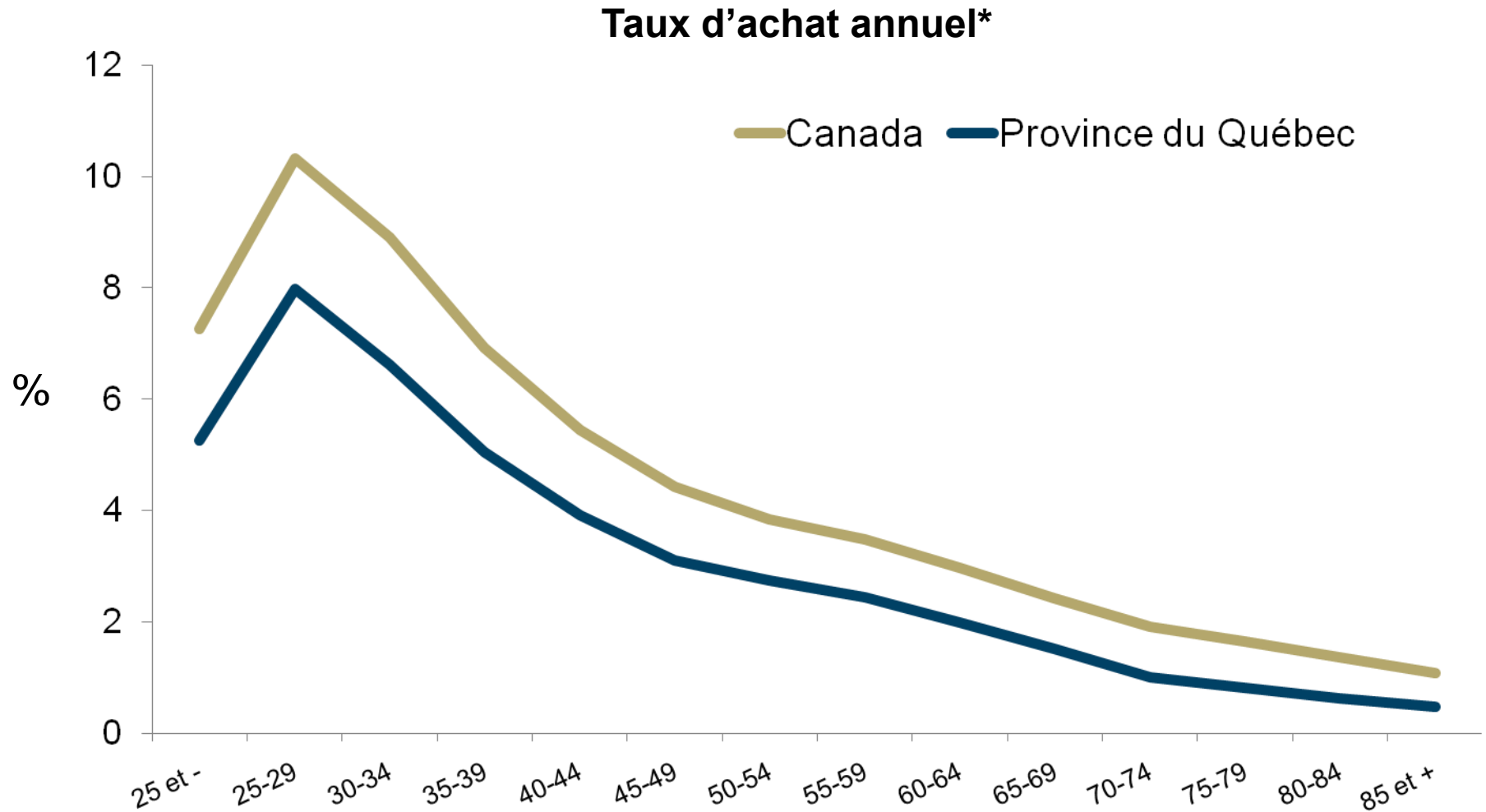
Les 25-29 ans ont le plus haut taux d'achat



* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Source : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006. Calculs : SCHL

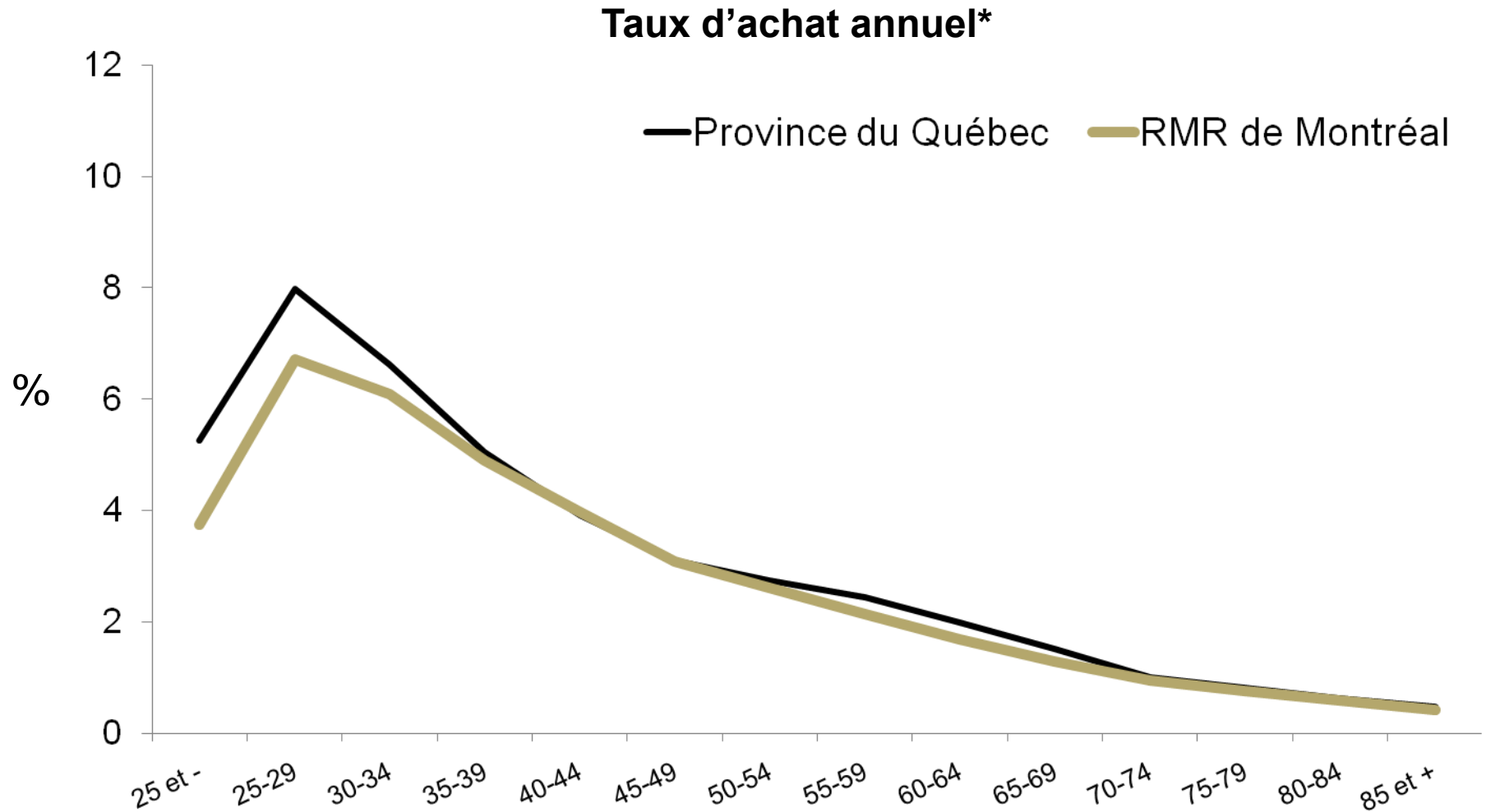
Une moins grande proportion d'acheteurs au Québec



* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Source : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006. Calculs : SCHL

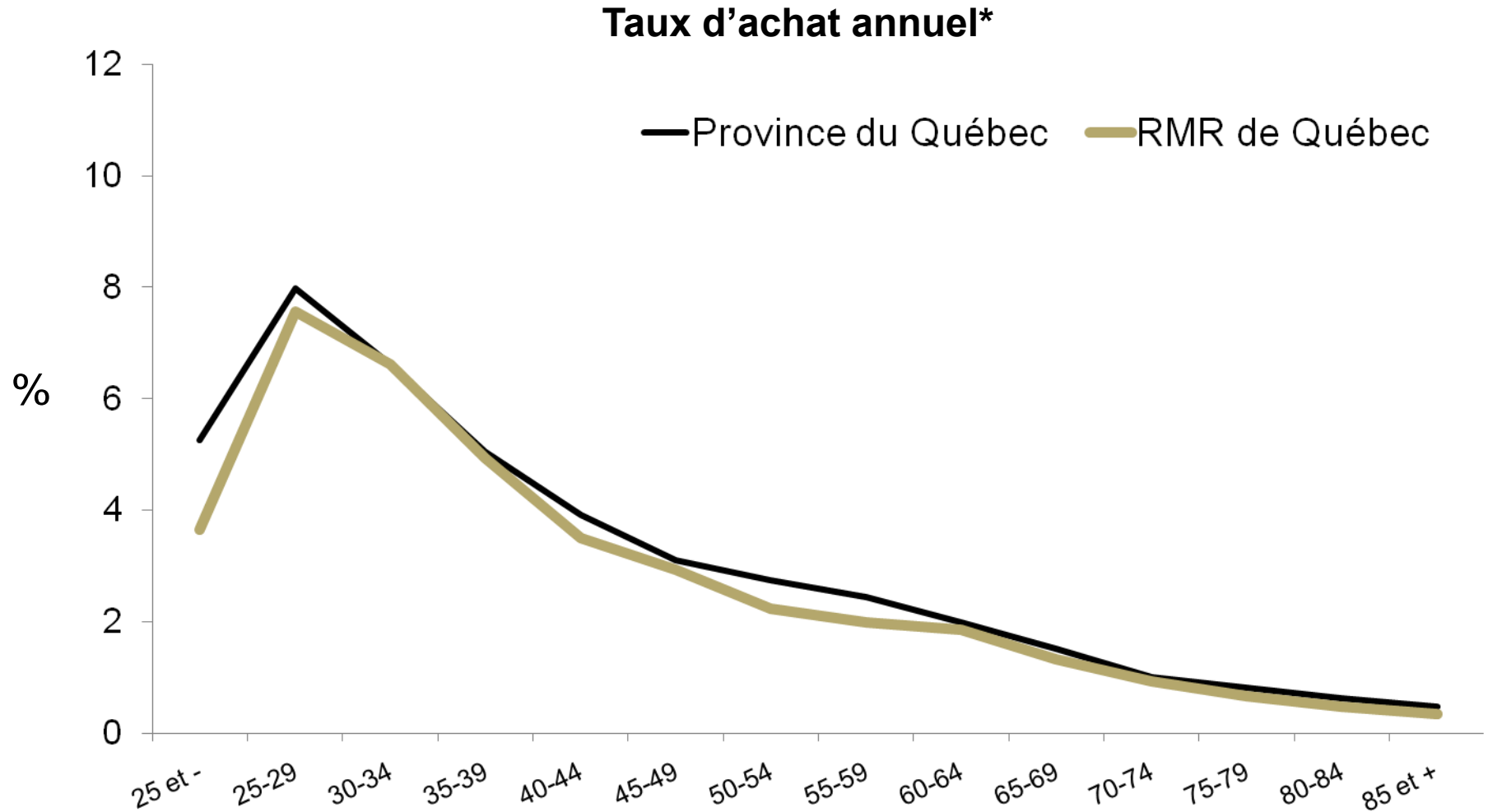
Tournée des RMR québécoises



* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Source : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006. Calculs : SCHL

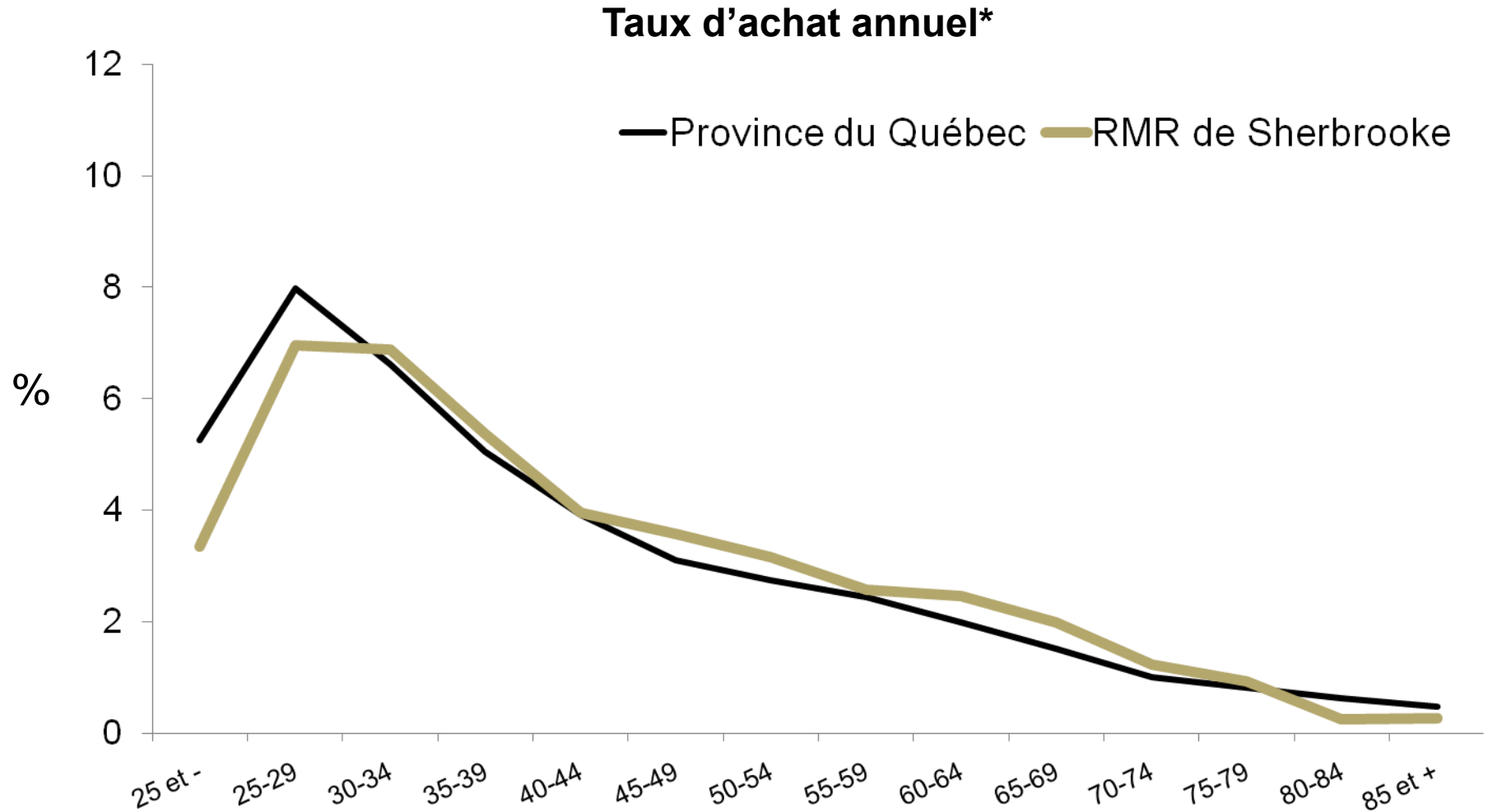
Tournée des RMR québécoises



* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Source : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006. Calculs : SCHL

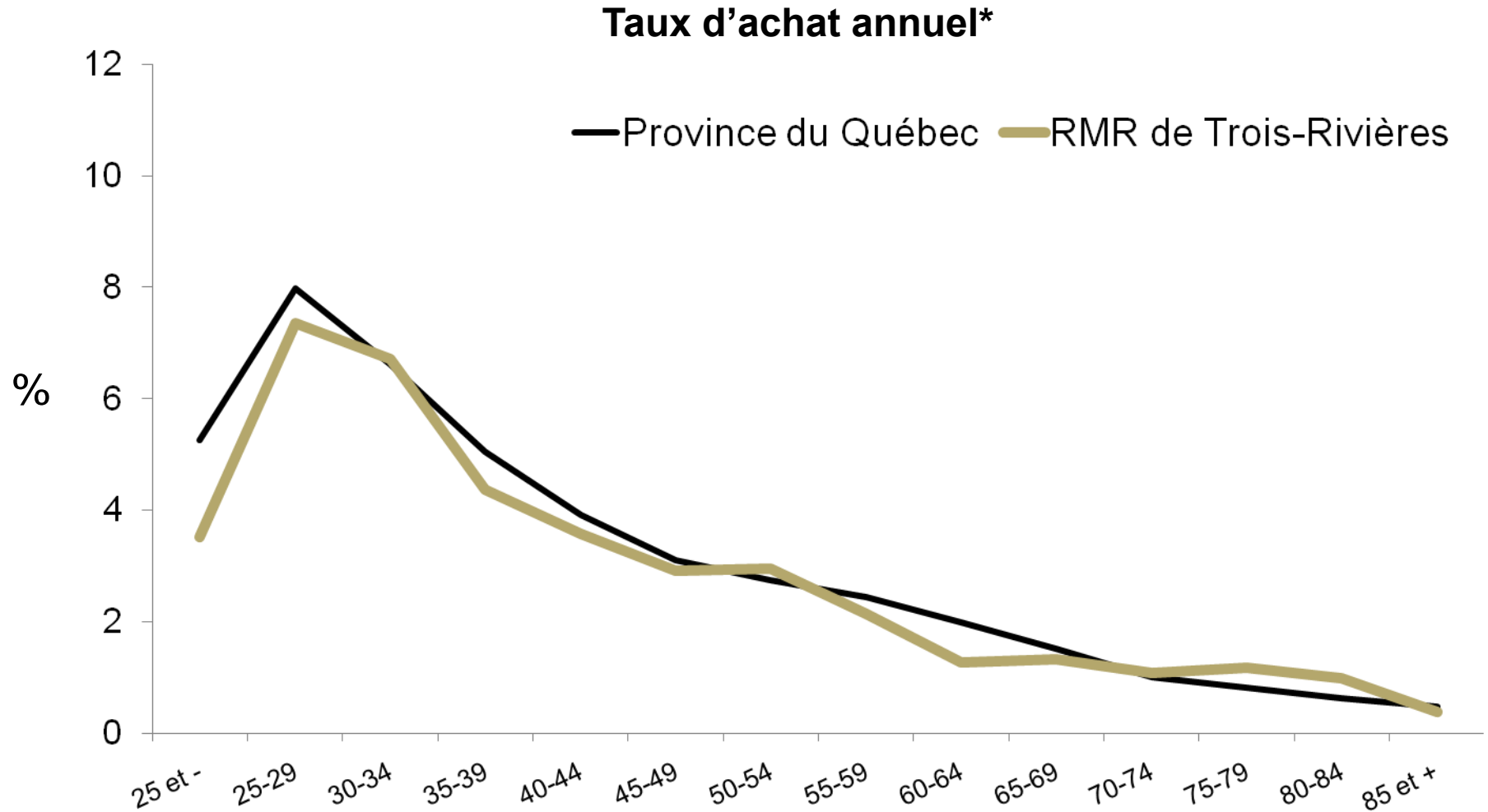
Tournée des RMR québécoises



* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Source : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006. Calculs : SCHL

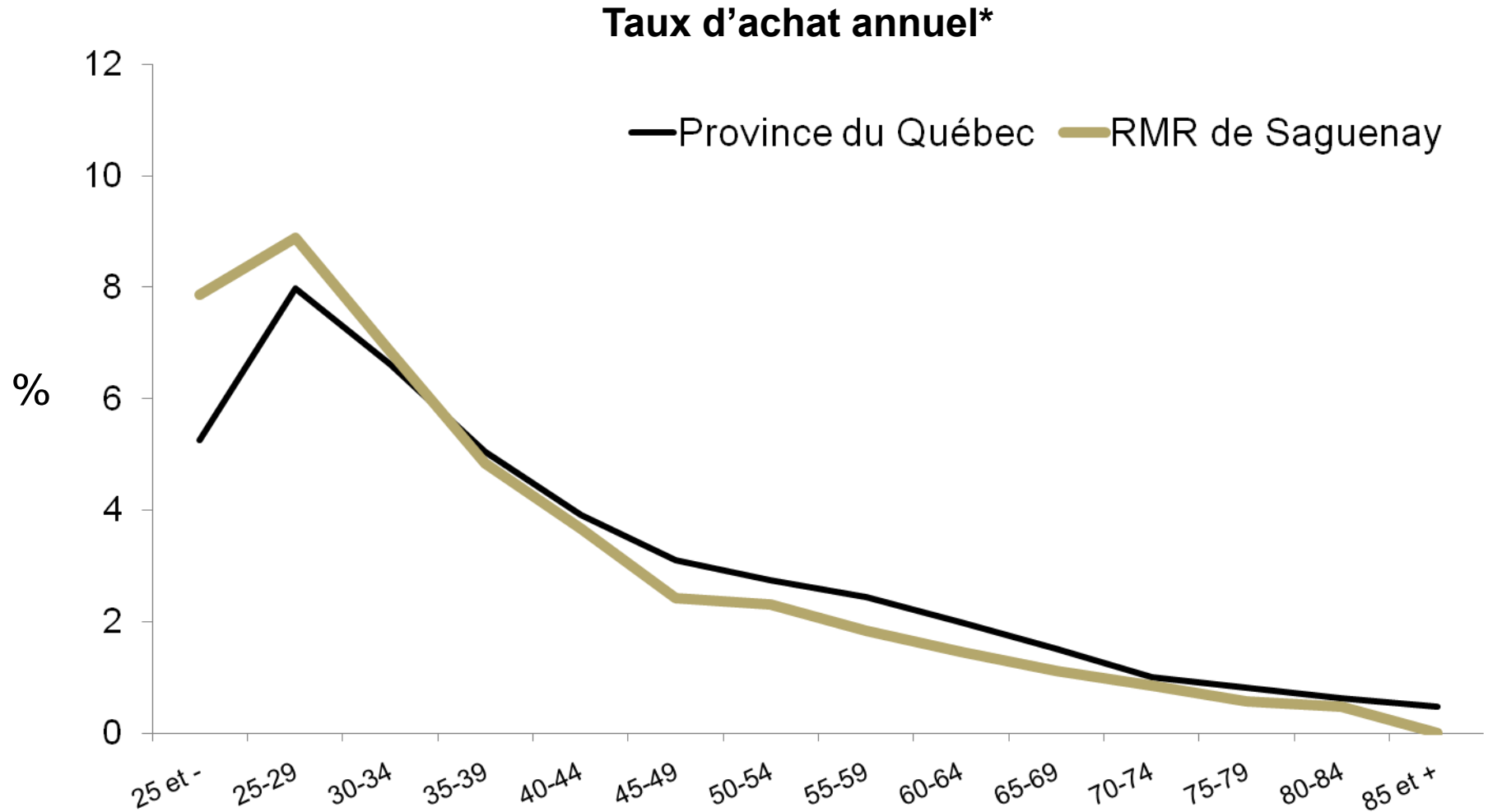
Tournée des RMR québécoises



* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Source : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006. Calculs : SCHL

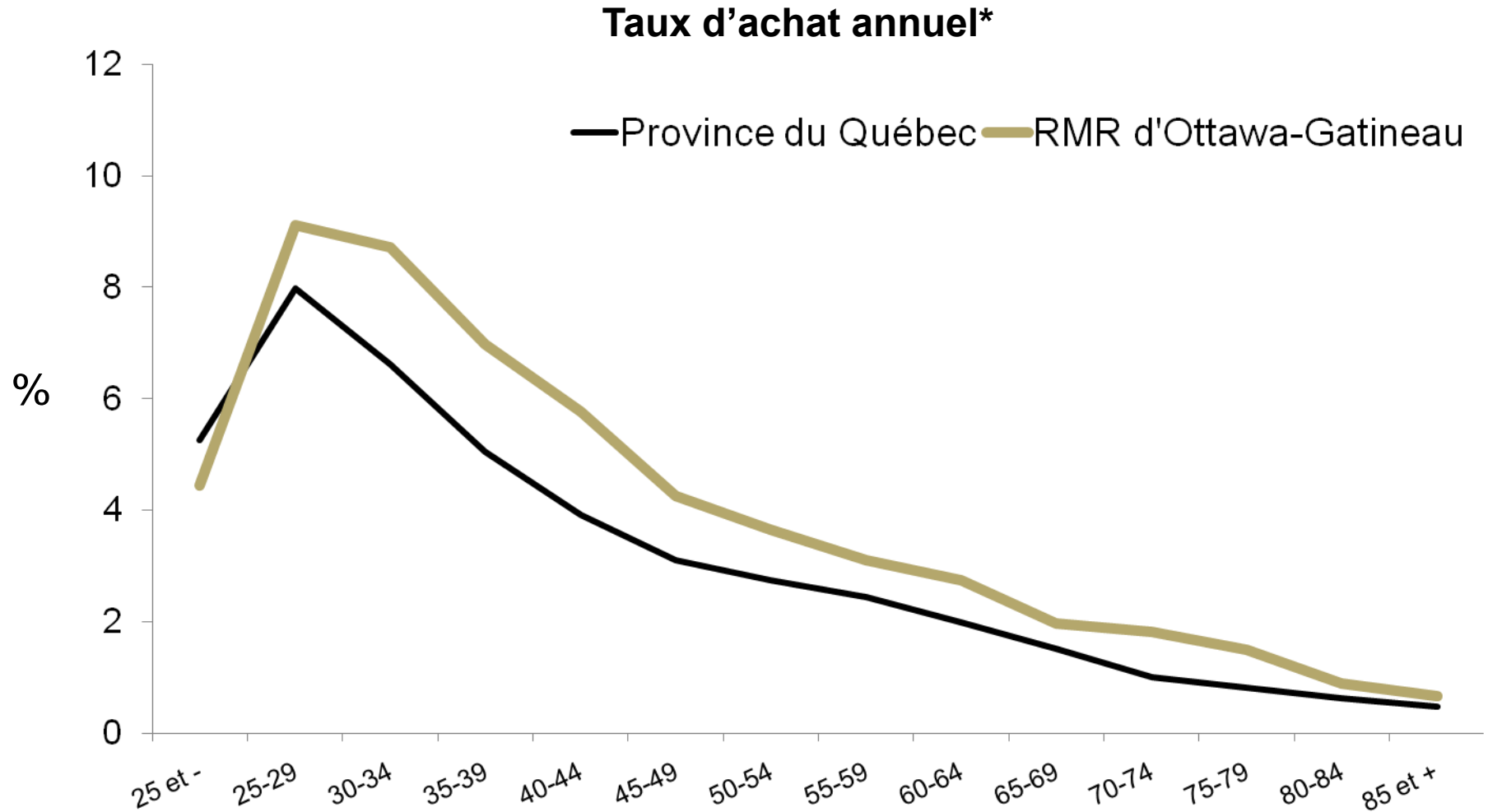
Tournée des RMR québécoises



* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Source : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006. Calculs : SCHL

Tournée des RMR québécoises

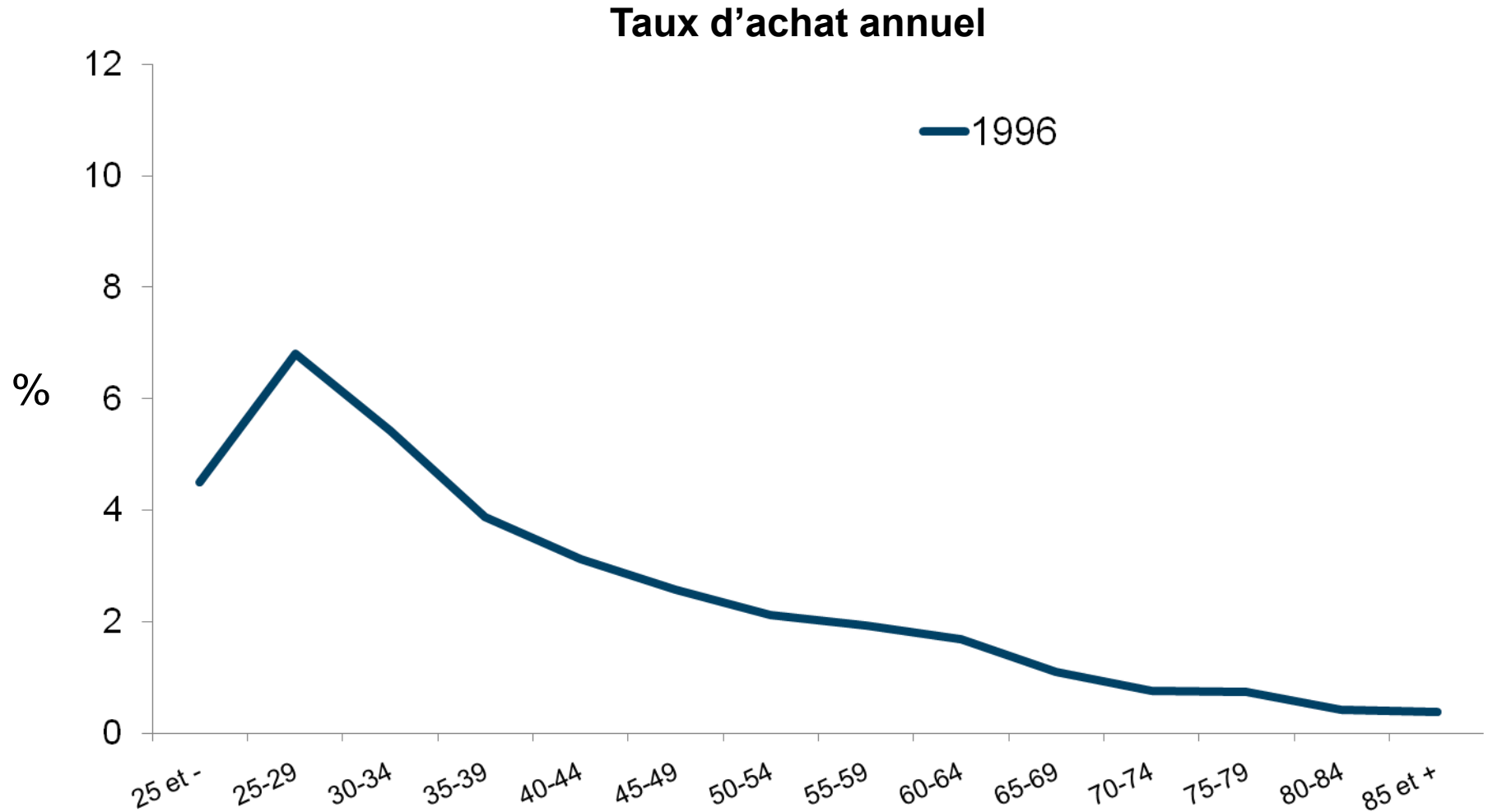


* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

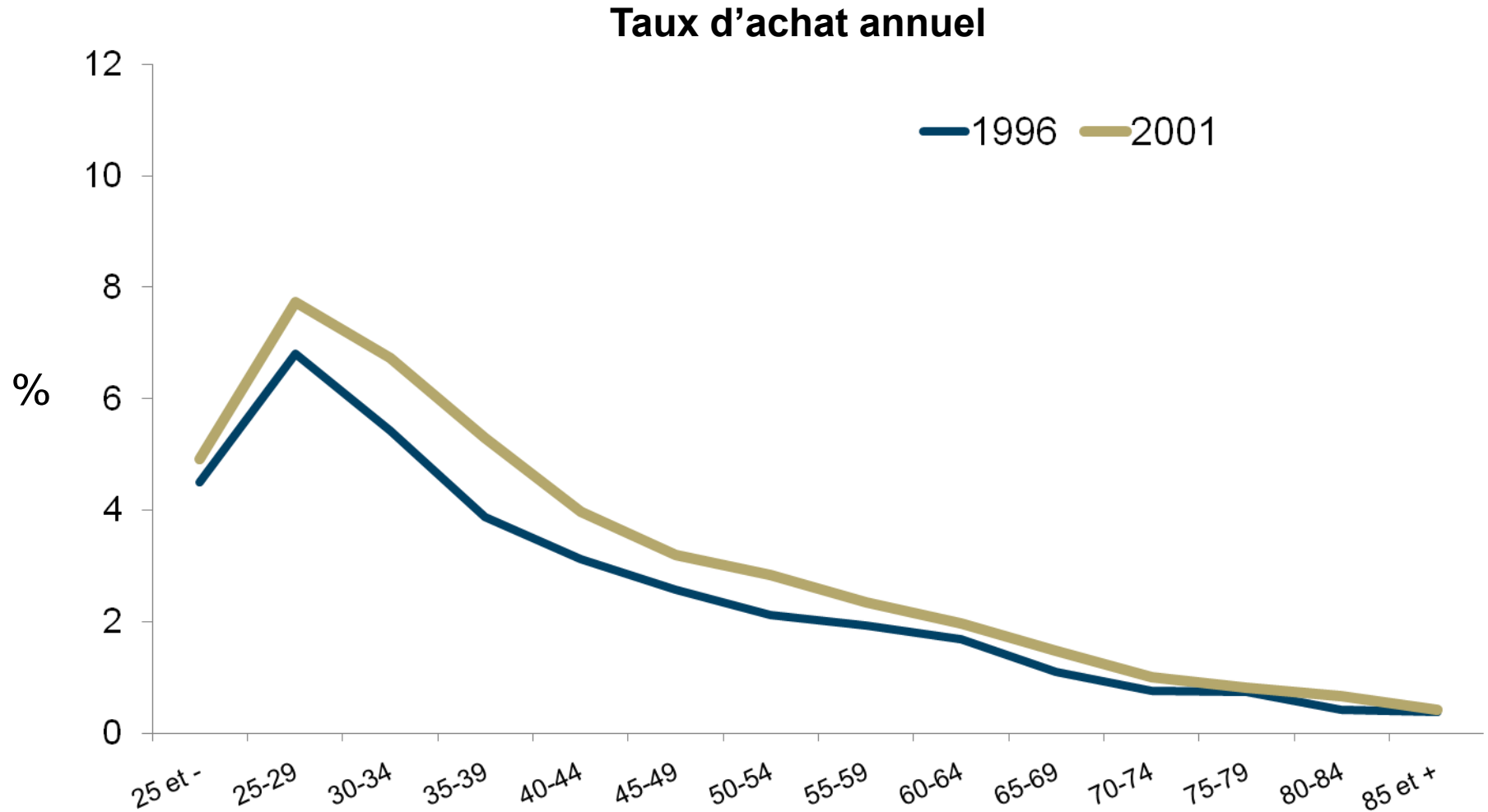
Source : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006. Calculs : SCHL

Le taux d'achat à travers le temps...

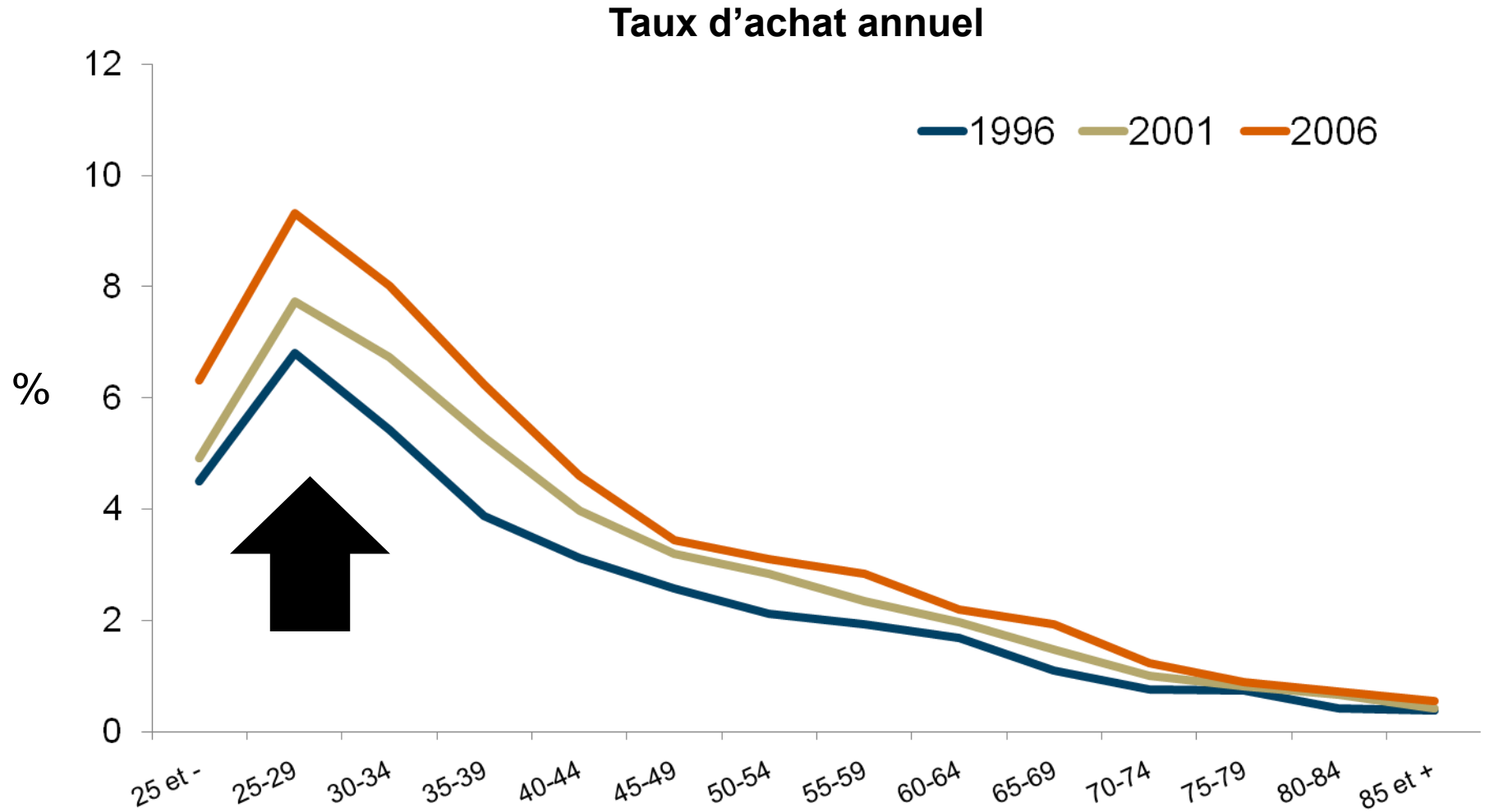
Au milieu des années 90 au Québec



Au début des années 2000 au Québec



Au milieu des années 2000 au Québec



TAUX DE VENTE

Les aînés sont-ils nombreux à vendre ?

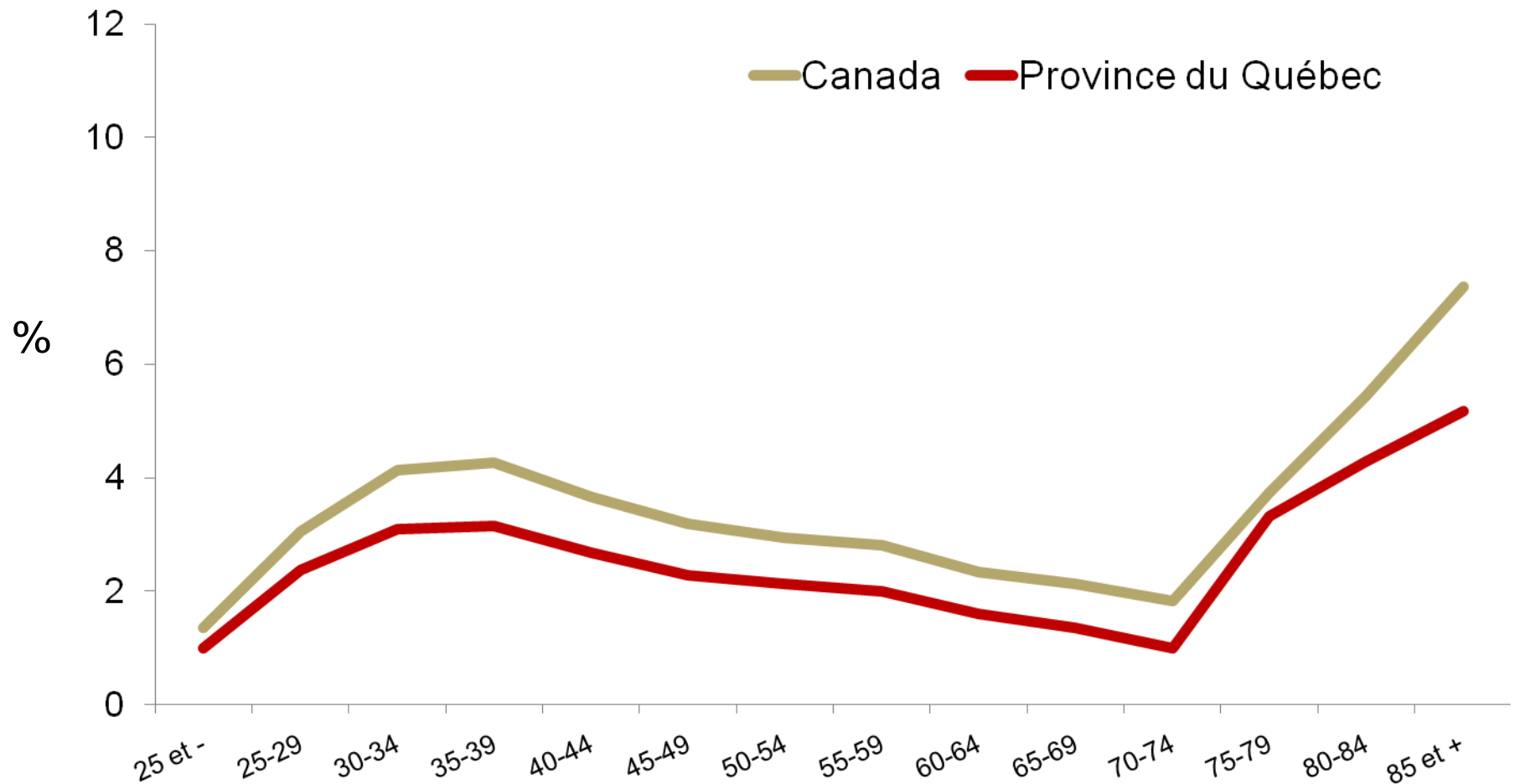


* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008. Calculs : SCHL

Une moins grande proportion de vendeurs au Québec

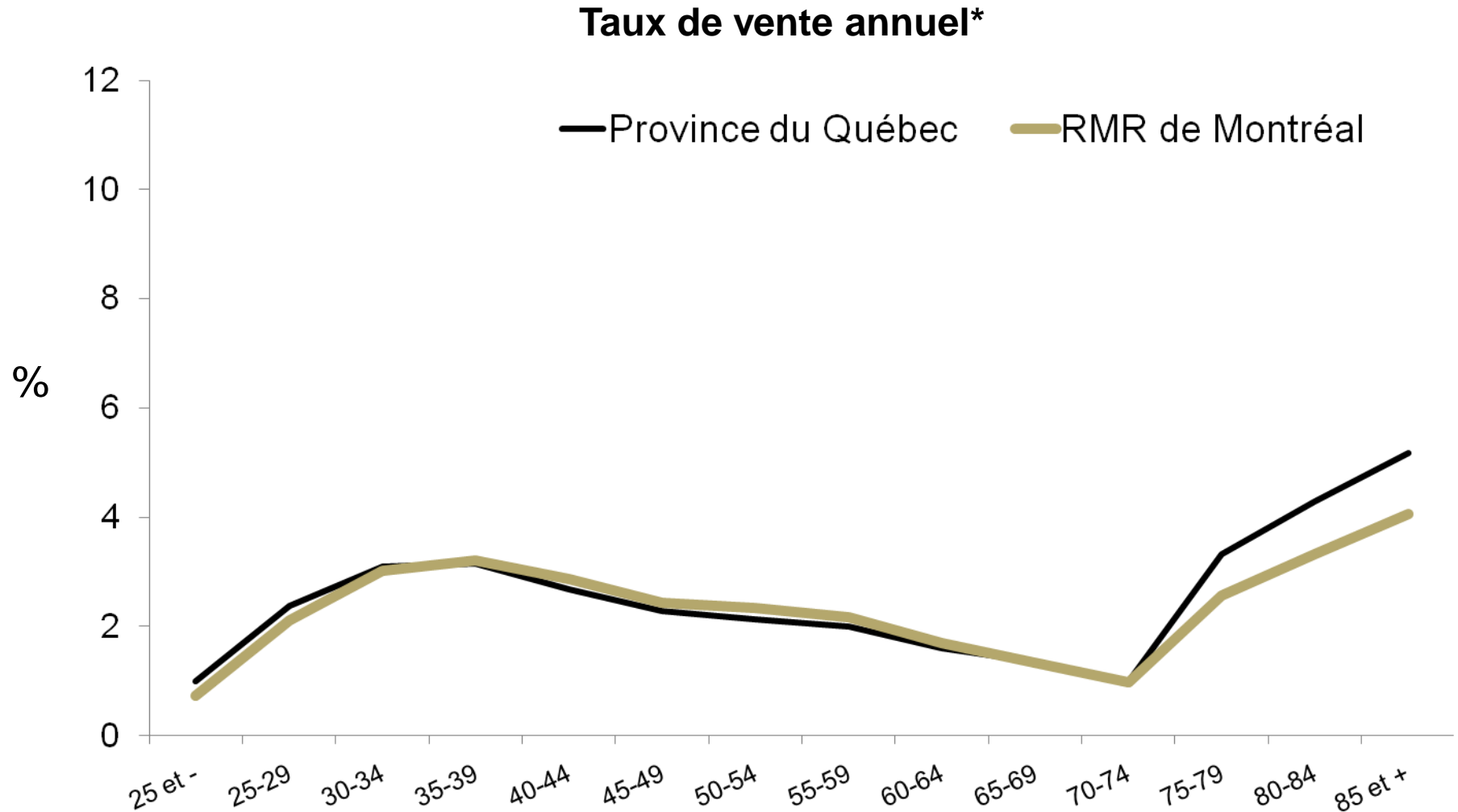
Taux de vente annuel*



* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008. Calculs : SCHL

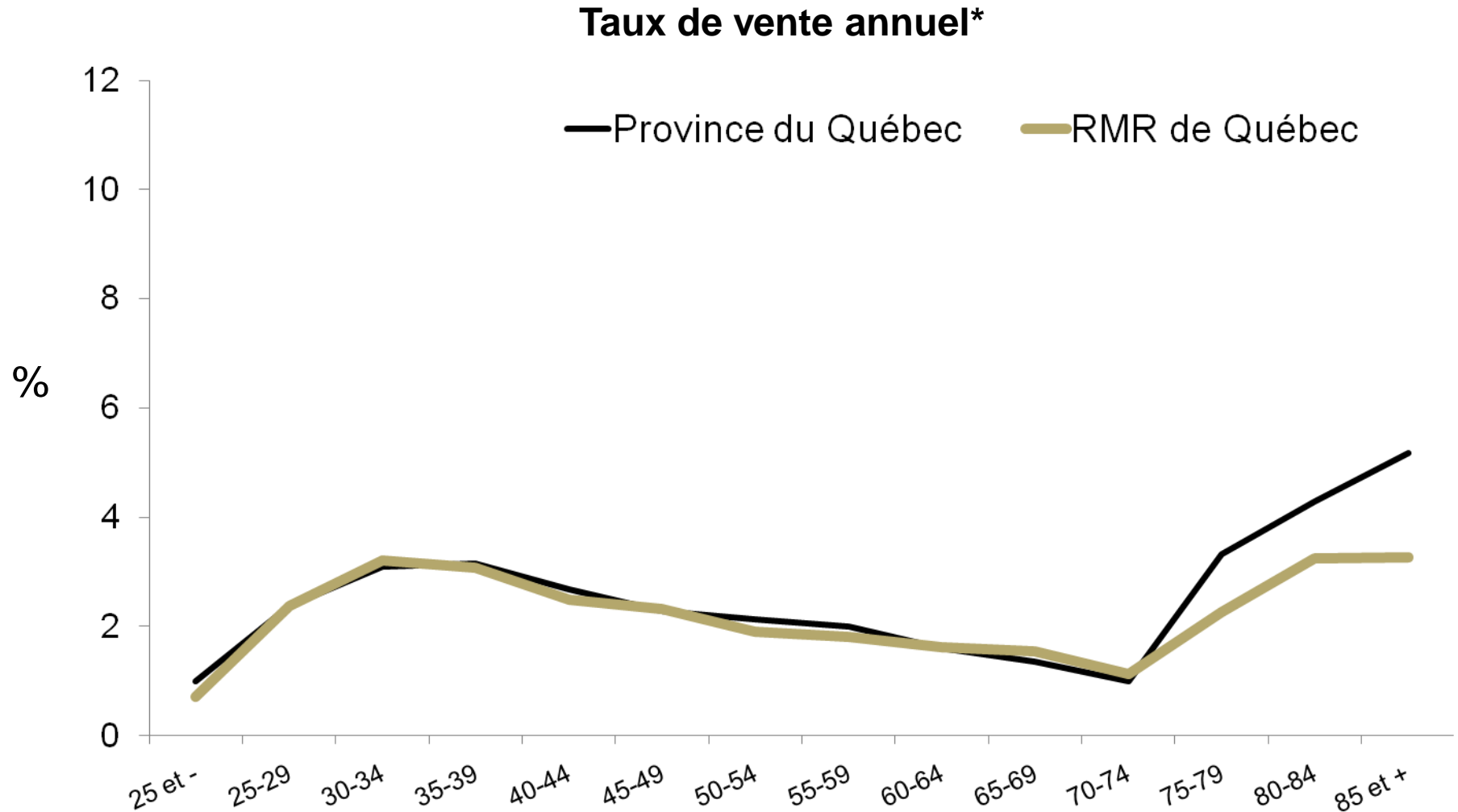
Tournée des RMR Québécoises



* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008. Calculs : SCHL

Tournée des RMR Québécoises

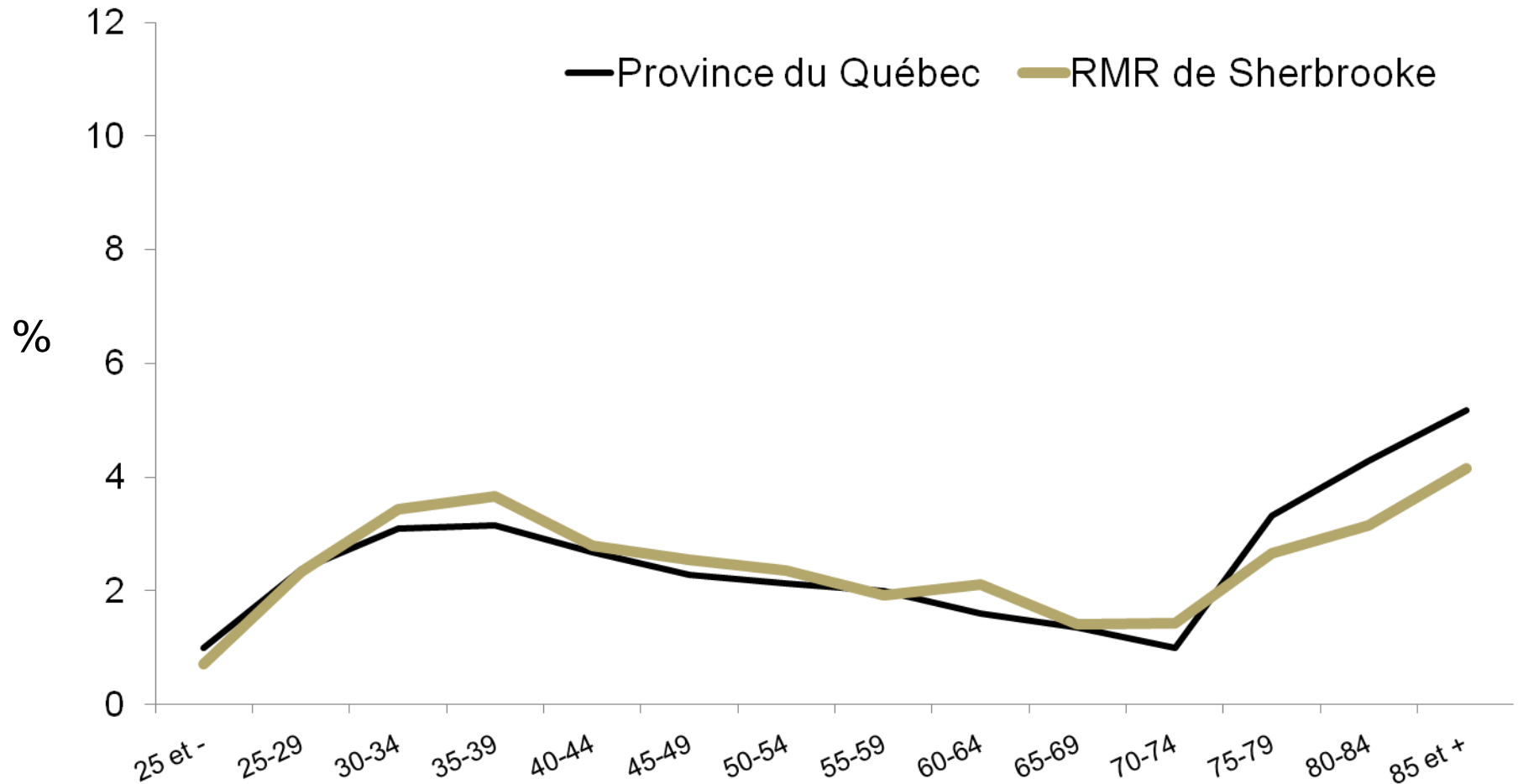


* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008. Calculs : SCHL

Tournée des RMR Québécoises

Taux de vente annuel*

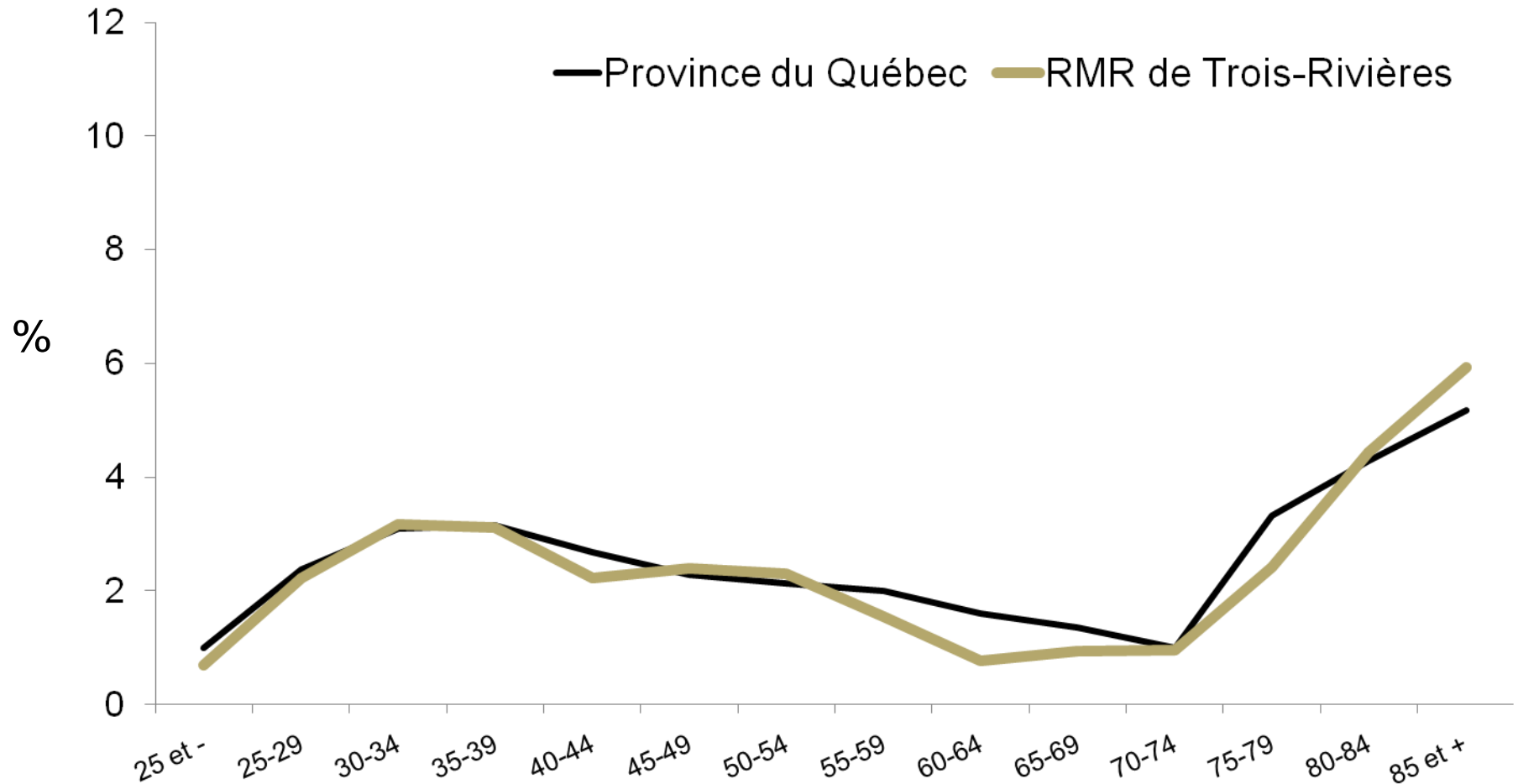


* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008. Calculs : SCHL

Tournée des RMR Québécoises

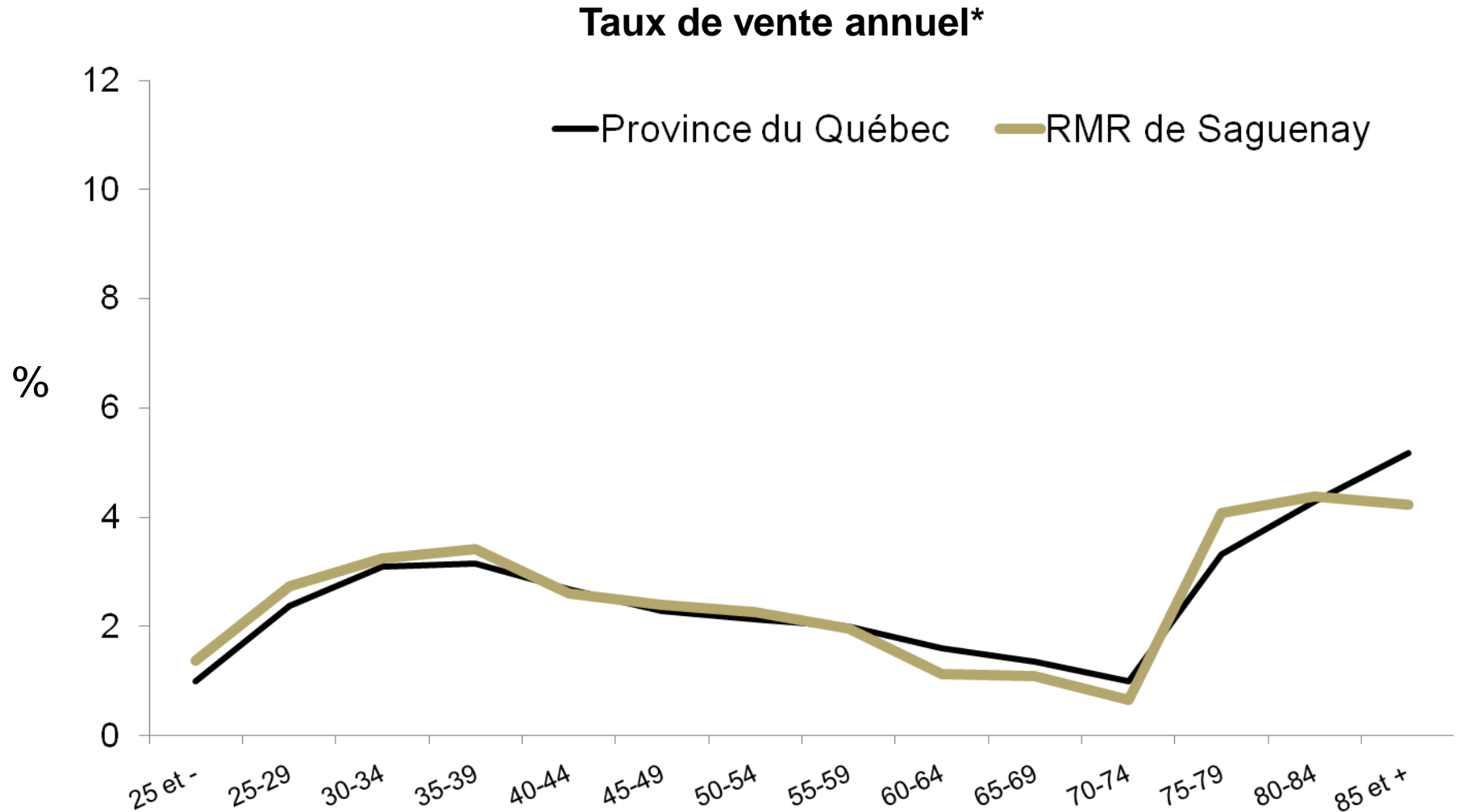
Taux de vente annuel*



* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008. Calculs : SCHL

Tournée des RMR Québécoises

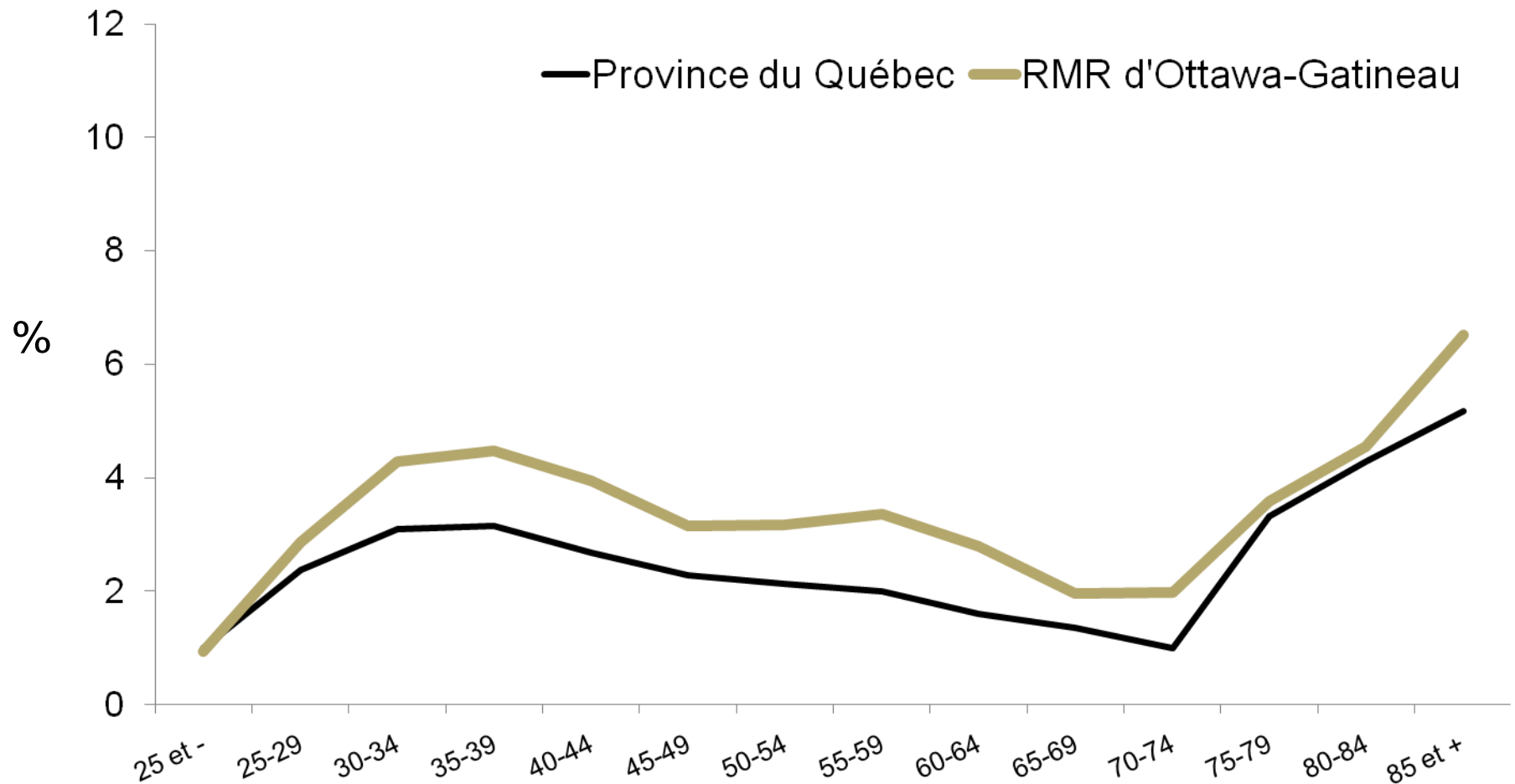


* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008. Calculs : SCHL

Tournée des RMR Québécoises

Taux de vente annuel*

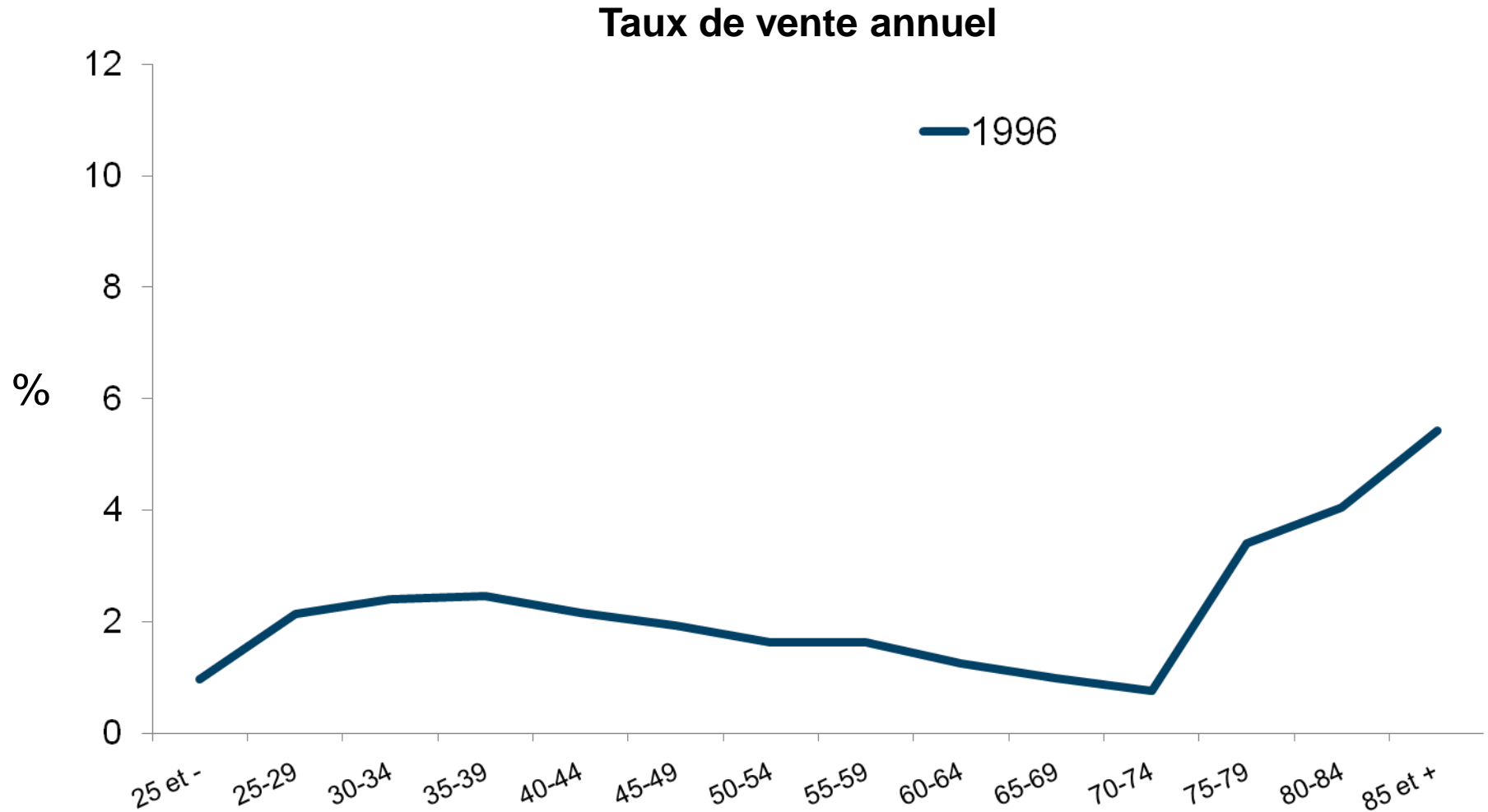


* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008. Calculs : SCHL

Le taux de vente à travers le temps...

Au milieu des années 90 au Québec

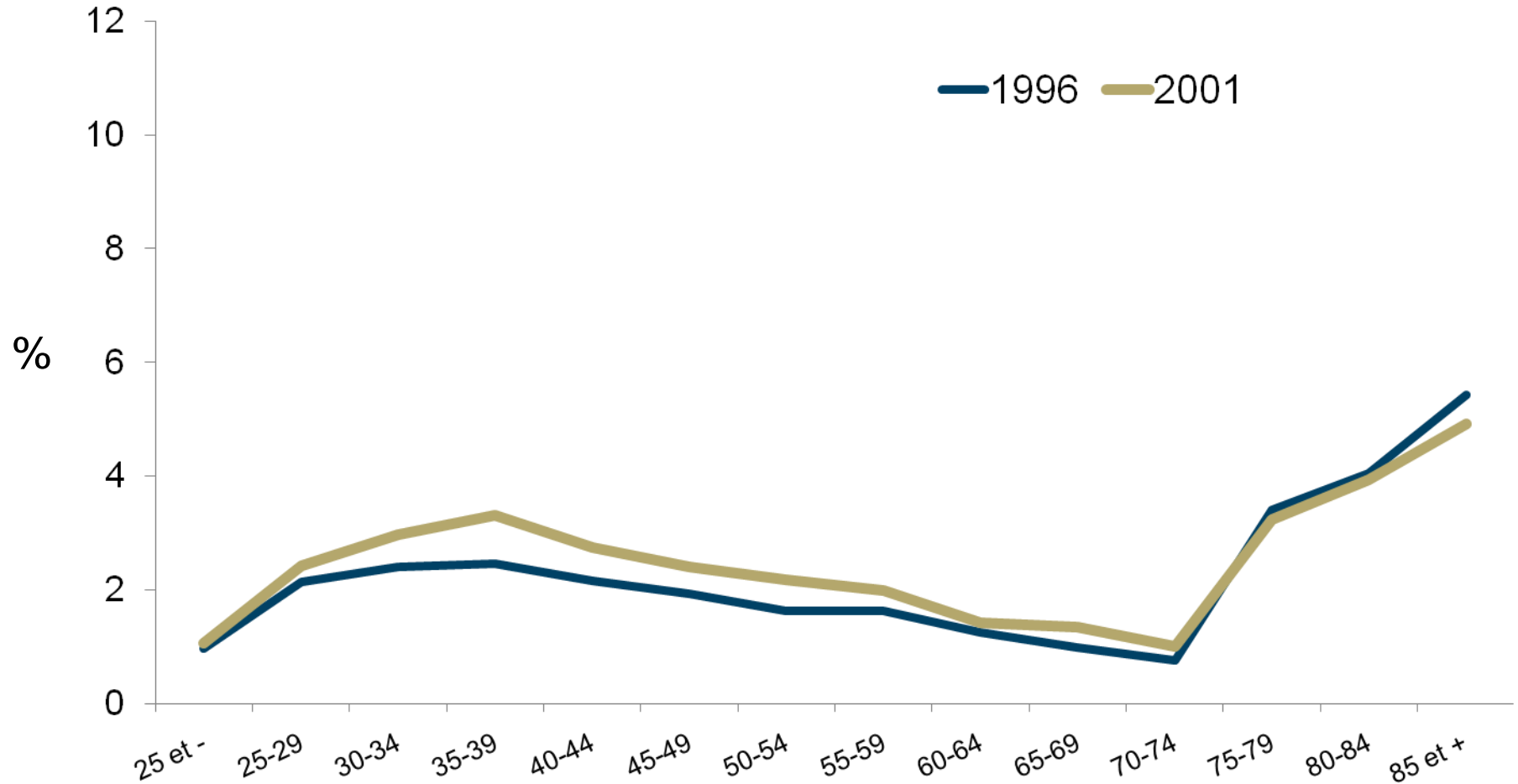


Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008.

Calculs : SCHL

Au début des années 2000 au Québec

Taux de vente annuel

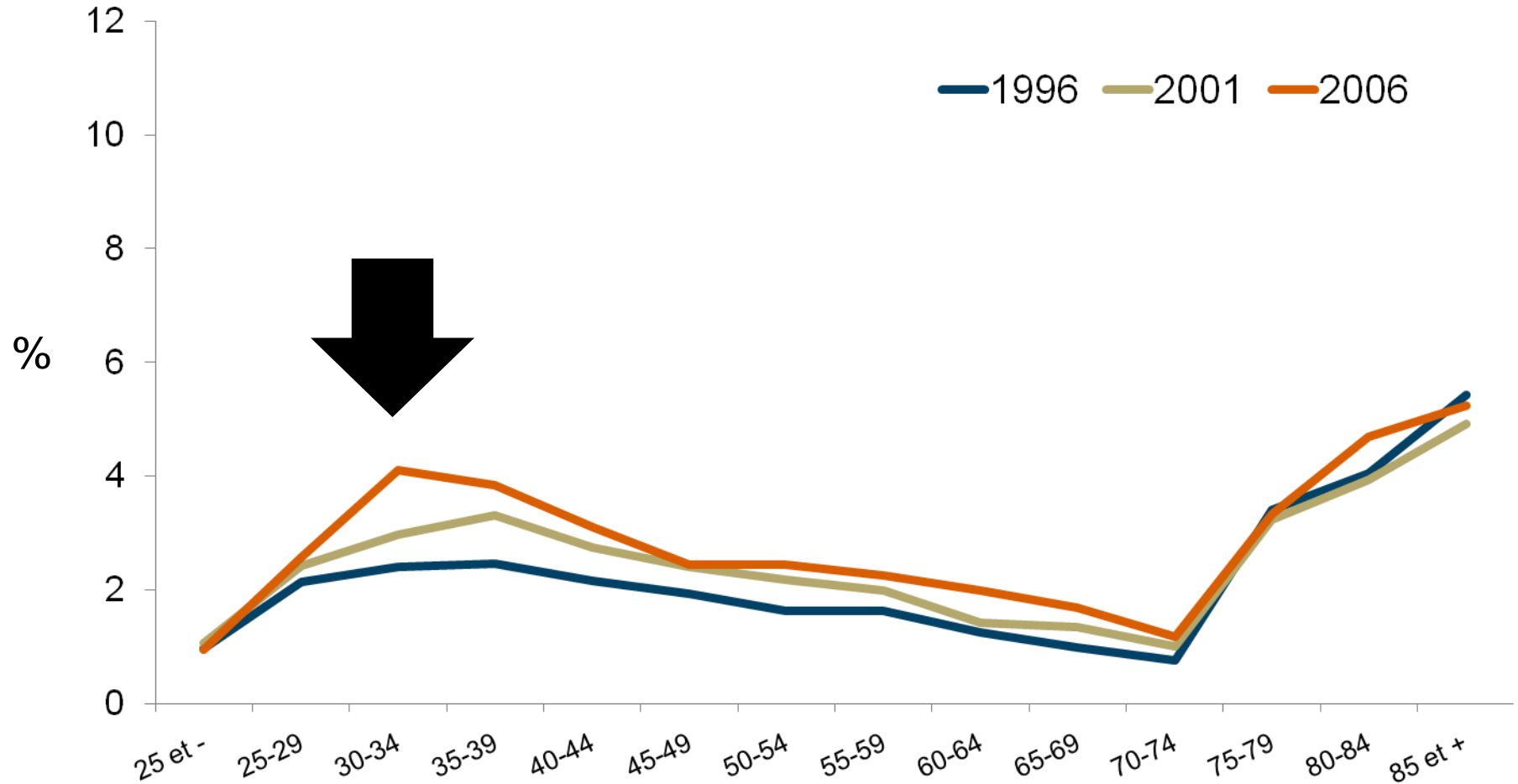


Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008.

Calculs : SCHL

Au milieu des années 2000 au Québec

Taux de vente annuel



Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008.

Calculs : SCHL

Validité des taux

En moyenne par année, de 1996 à 2006

	Achats (neuf, revente)	Ventes (revente)	Achats moins ventes	Neuf*	%
Canada	577m	381m	196m	169m	14
Québec	106m	69m	37m	31m	16

* : Mises en chantier à l'exception du locatif

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006, Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008, SCHL.

Calculs : SCHL

En moyenne par année, de 1996 à 2006 : les RMR

%

RMR de Montréal

1

RMR de Québec

12

RMR d'Ottawa-Gatineau

4

* : Mises en chantier à l'exception du locatif

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006, Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008, SCHL.

Calculs : SCHL

En moyenne par année, de 1996 à 2006 : les RMR

%

RMR de Sherbrooke

RMR de Trois-Rivières

RMR de Saguenay

environ
40 %

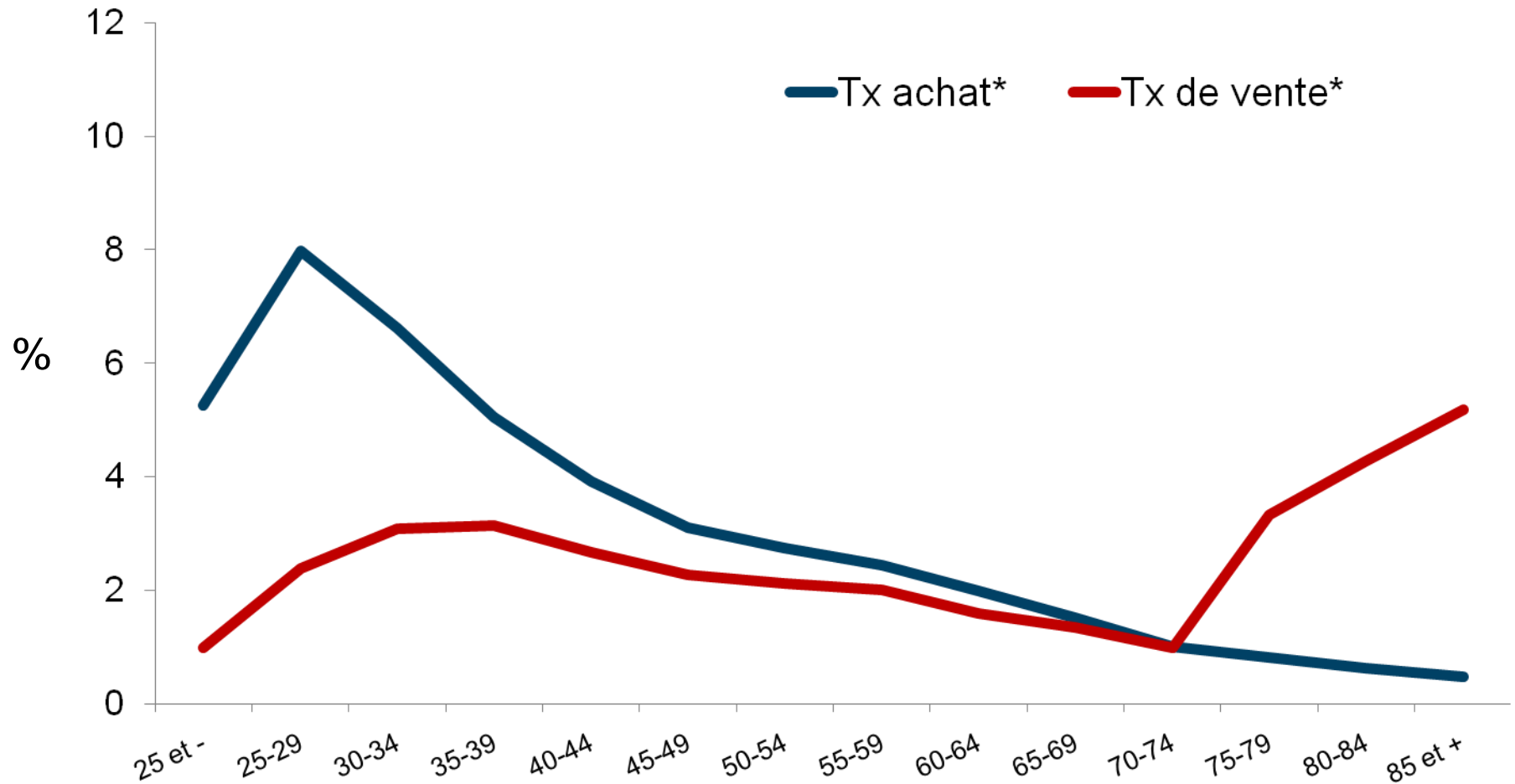
* : Mises en chantier à l'exception du locatif

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006, Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008, SCHL.

Calculs : SCHL

RÉSULTATS

Taux d'achat et de vente par groupe d'âge au Québec

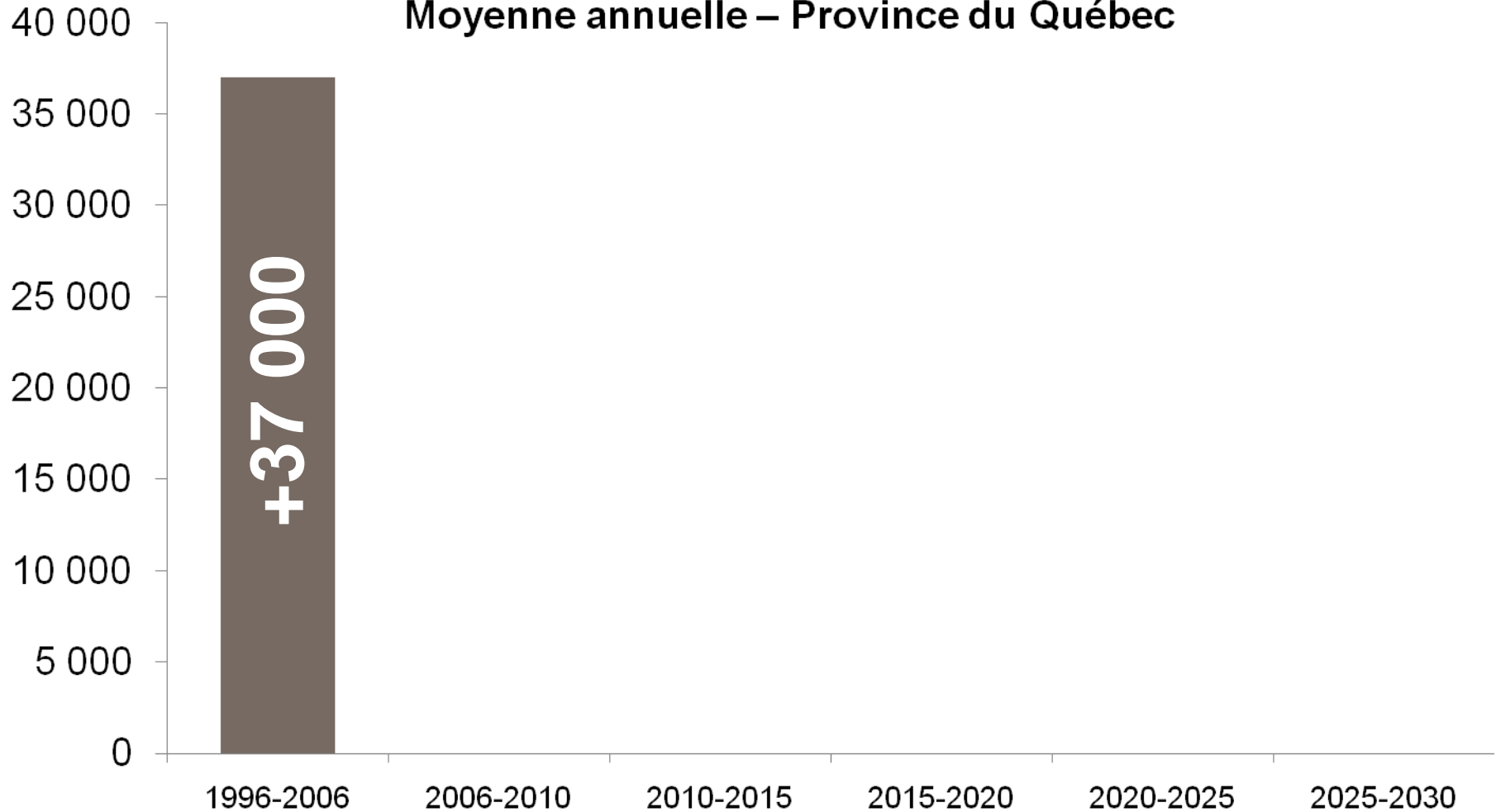


* : Moyenne de 1996, 2001, 2006.

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008. Calculs : SCHL

Toujours plus d'achats que de ventes au Québec ?

Nombre d'achats moins le nombre de ventes
Moyenne annuelle – Province du Québec



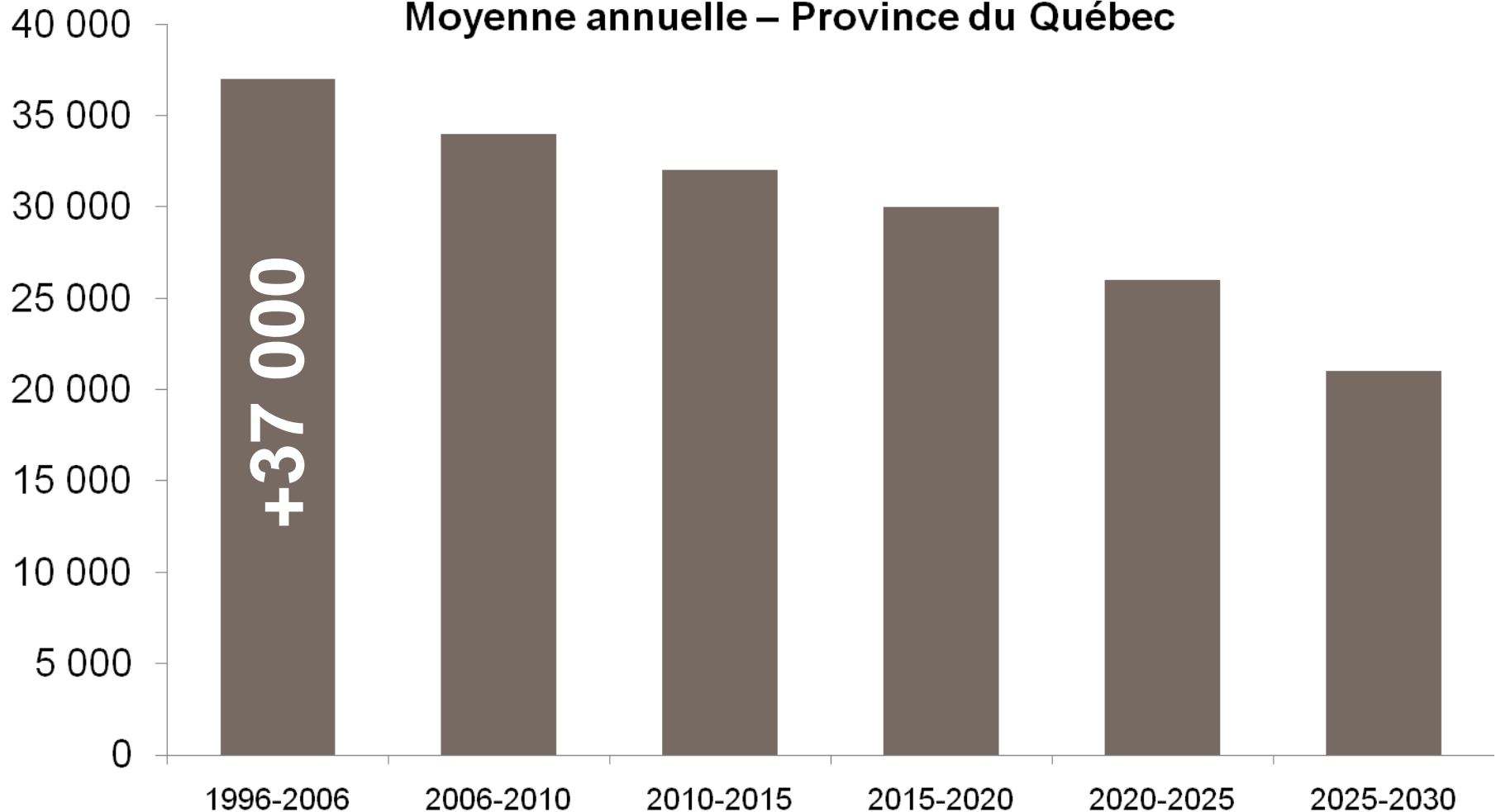
Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008.

Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056.

Calculs : SCHL

Oui, mais l'écart rétrécit dans le temps

Nombre d'achats moins le nombre de ventes
Moyenne annuelle – Province du Québec



Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008.

Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056.

Calculs : SCHL

L'écart achats/ventes au niveau des RMR

2010-2015

2015-2020

2020-2025

2025-2030

Montréal

Québec

**Ottawa-
Gatineau**

Sherbrooke

Trois-Rivières

Saguenay

Sources : Statistique Canada, recensements de 1996, 2001 et 2006 et Enquête sur les dépenses des ménages de 1997 à 2008.

Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056.

Calculs : SCHL

Regard sur les hypothèses

(prochaines étapes)

Conjoncture économique

Ampleur des prochains cycles économiques ?

Apport du solde migratoire

Trajectoire résidentielle des (futurs) immigrants ?

Regard sur les hypothèses

(prochaines étapes)

Réalités régionales différentes

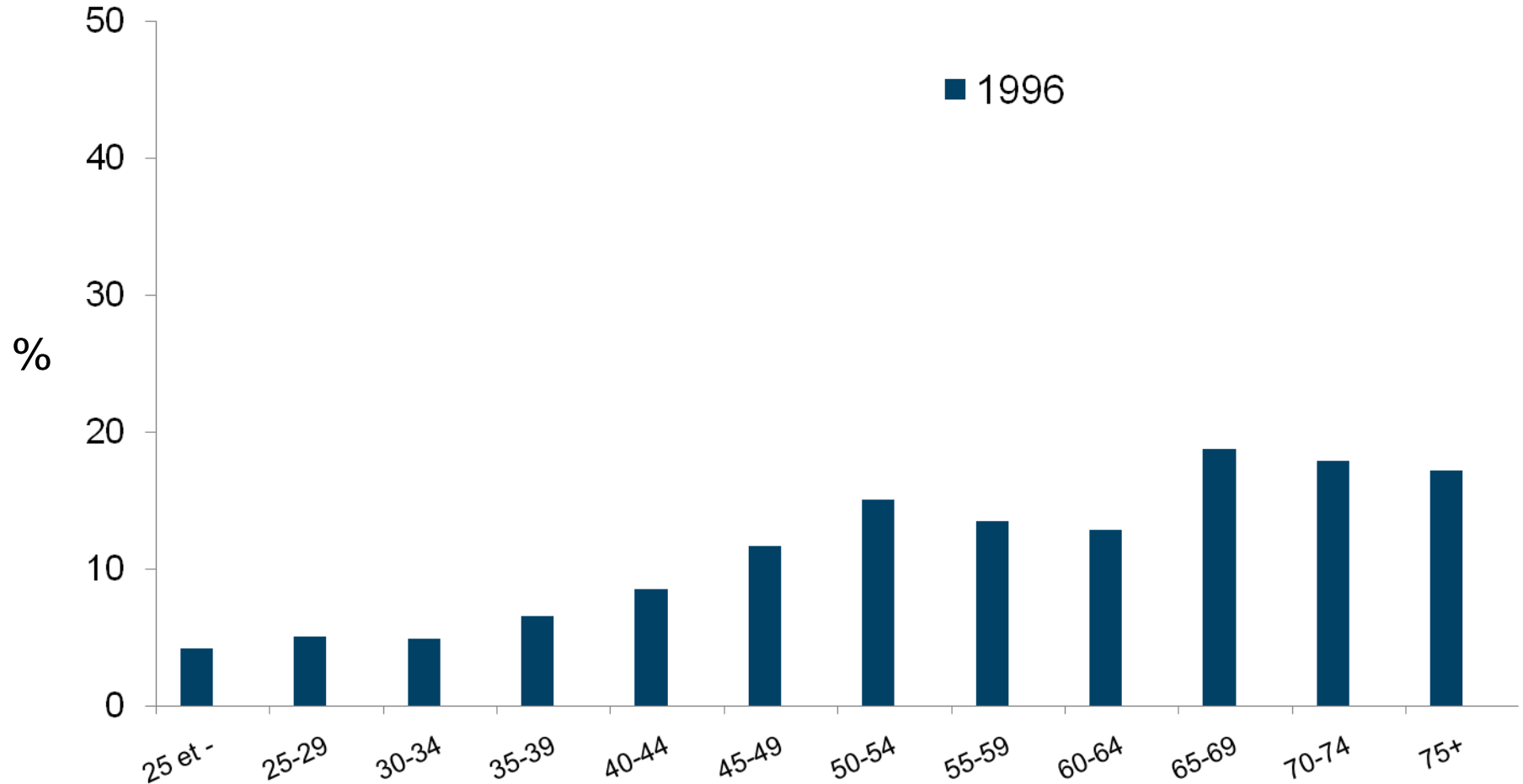
Municipalités avec une population décroissante ?

Adéquation de l'offre et de la demande

Écart achats/ventes par type de logements ?

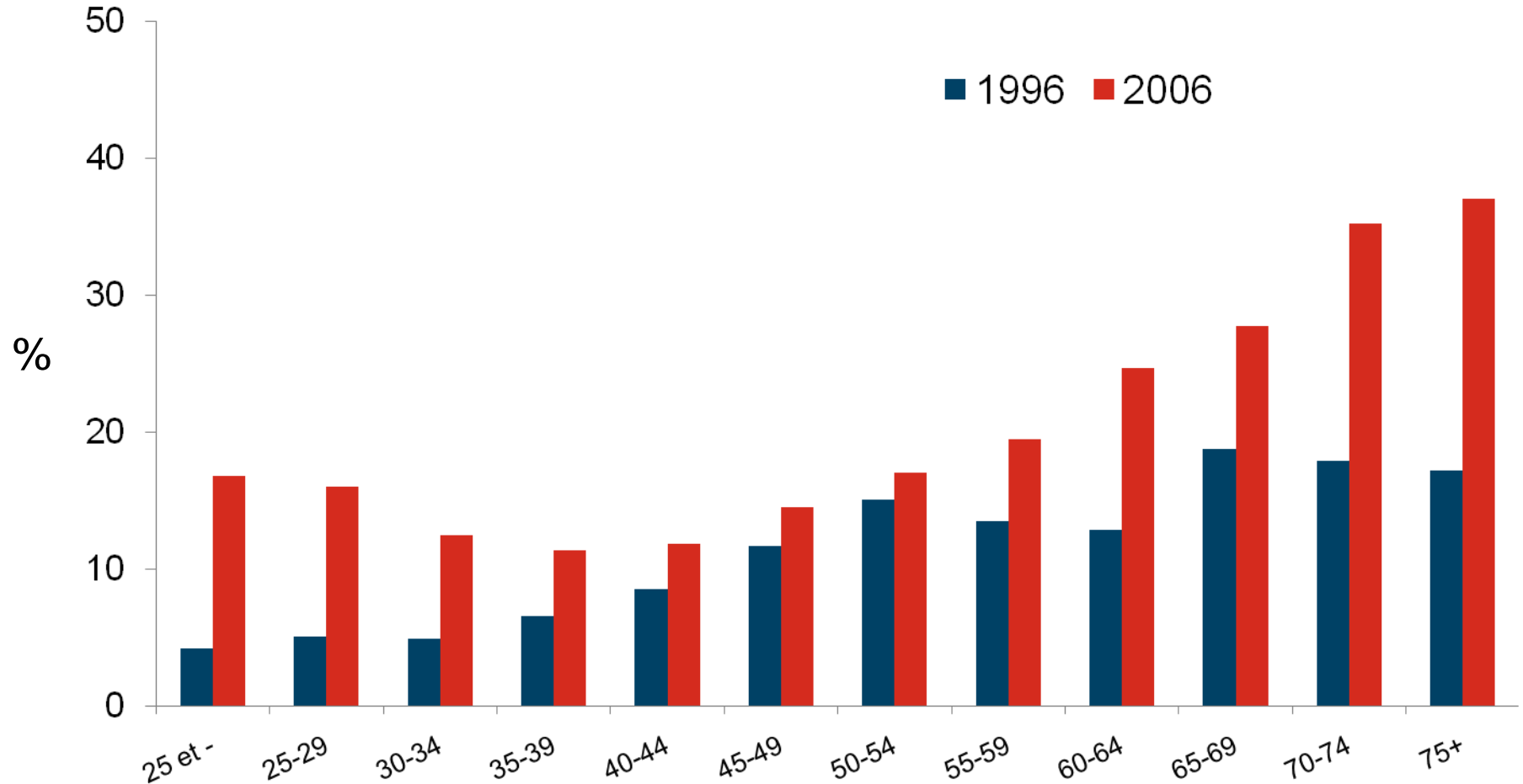
Changement dans les modes d'occupation ?

% des achats qui sont des copropriétés – Province du Québec



La copropriété gagne en popularité

% des achats qui sont des copropriétés – Province du Québec



Regard sur les hypothèses

Espérance de vie

Soins à domicile

Revenu à la retraite

Effet de cohortes



Taux de vente
des aînés

MERCI