

R

ÉSUMÉ DES

Charlottetown

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Baisse des mises en chantier de collectifs en 2004

L'immigration stimulera le marché de l'habitation

En regard des années passées, le marché de l'habitation de Charlottetown devrait demeurer robuste cette année et l'année prochaine, et ce, malgré un ralentissement de la croissance économique. Selon les estimations, le taux de croissance dans la province se serait fixé à 1,8 % en 2003. On prévoit qu'il sera moins élevé en 2004 en raison d'un certain nombre de facteurs.

Non seulement l'activité dans le secteur touristique n'a pas progressé en 2003, mais elle a même accusé un recul pour une troisième année d'affilée. Ce repli est essentiellement attribuable à l'appréciation de notre dollar, ce qui a incité bon nombre de Canadiens à prendre leurs vacances aux États-Unis. En outre, les touristes américains ont de nouveau été moins nombreux : ils sont moins intéressés à venir dans la province en raison de préoccupations concernant la sécurité et de l'augmentation du dollar canadien.

L'agriculture a été durement touchée par les répercussions de l'encéphalopathie bovine spongiforme et par un surplus de pommes de terres accumulé en 2003. La situation de cette culture est alarmante : beaucoup d'agriculteurs de l'Île se retrouvent avec des entrepôts remplis de pommes de terre. Il y a toutefois un côté positif à cette situation

puisque les stocks seront amplement suffisants pour alimenter les usines de traitement de l'Île. Les entreprises de conditionnement pourront ainsi accroître leur volume de production sans avoir à importer de matière première.

D'importants projets immobiliers devraient se concrétiser dans l'Île en 2004. Le plus grand chantier prévu est celui du nouvel édifice fédéral à Charlottetown. Le solde migratoire positif contribue également à la robustesse de la demande de logements dans l'agglomération de Charlottetown. Entre 1997 et 2002, environ 1 330 personnes se sont installées dans le comté de Queens, et près de 65 % d'entre elles habitaient déjà la province. Ces mouvements de population sont la preuve que l'Île-du-Prince-Édouard ne fait pas exception à la tendance à l'urbanisation observée dans l'ensemble du pays, phénomène qui alimente une forte demande d'habitations dans la plupart des villes canadiennes.

Le nombre total de mises en chantier devrait demeurer élevé cette année en raison de la vigueur continue du segment des maisons individuelles dans l'agglomération de Charlottetown et de la construction accrue de collectifs dans l'agglomération de Summerside. Il devrait cependant régresser quelque peu, passant de 814, en 2003, à 750, cette année.

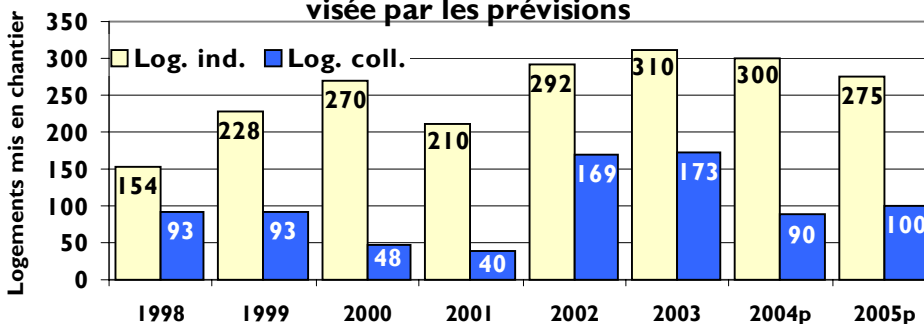
VOLUME 7 NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2004

SOMMAIRE

- 1 Marché du neuf** – L'immigration stimulera le marché de l'habitation
 - 2 Marché locatif** – Le taux d'inoccupation devrait augmenter légèrement en 2004
 - 2** Les logements haut de gamme font monter les loyers moyens
 - 2 Marché de la revente** – Les ventes demeureront fortes dans l'agglomération de Charlottetown
 - 3** Le prix des habitations neuves devrait augmenter en 2004
 - 4 Résumé des prévisions**
- Graphiques**
- 1** La construction de logements individuels et collectifs demeurera forte au cours de la période visée par les prévisions
 - 2** Le taux d'inoccupation devrait augmenter en raison du nombre élevé de mises en chantier de logements locatifs
 - 2** Le loyer moyen augmentera au cours de l'horizon prévisionnel
 - 2** Le prix de vente S.I.A.[®] moyen devrait progresser en 2004 et en 2005
 - 3** Le prix moyen des habitations neuves devrait progresser en 2004

S.I.A.[®] (Service inter-agences) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

La construction de logements individuels et collectifs demeurera forte au cours de la période visée par les prévisions



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché locatif

Le taux d'inoccupation devrait augmenter légèrement en 2004

Malgré la forte demande de logements locatifs dans l'agglomération de Charlottetown, le taux d'inoccupation devrait progresser quelque peu pour s'établir à 4,0 % en 2004. Cette hausse s'explique par la forte construction de collectifs au cours des deux dernières années. En effet, 173 logements collectifs ont été mis en chantier à Charlottetown en 2003 et 169, en 2002. Vu le nombre élevé de logements mis sur le marché, il faudra compter un certain temps avant qu'ils ne soient tous écoulés, d'où une augmentation du taux d'inoccupation. Toutefois, la construction ralentira en 2004, et beaucoup des logements neufs trouveront preneurs. On s'attend donc à ce que le taux d'inoccupation recule en 2005.

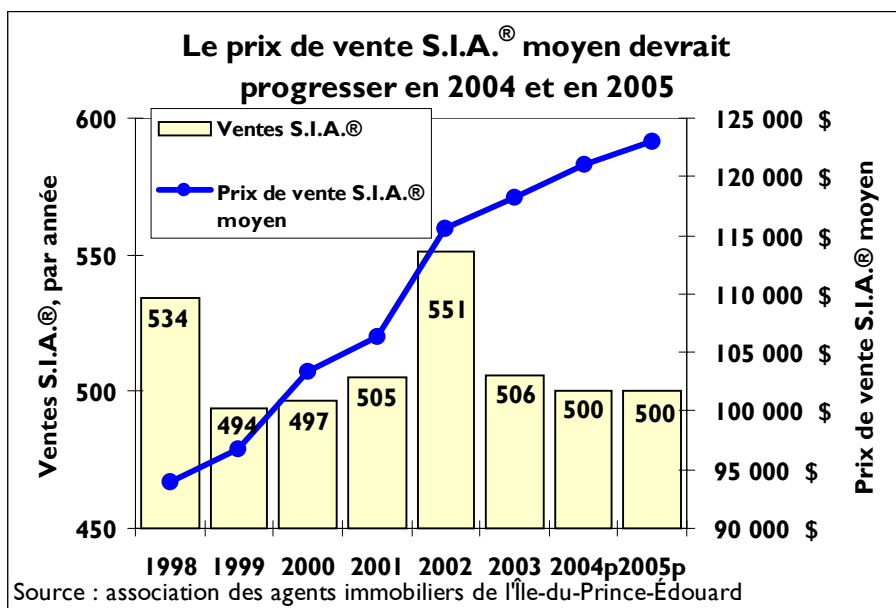
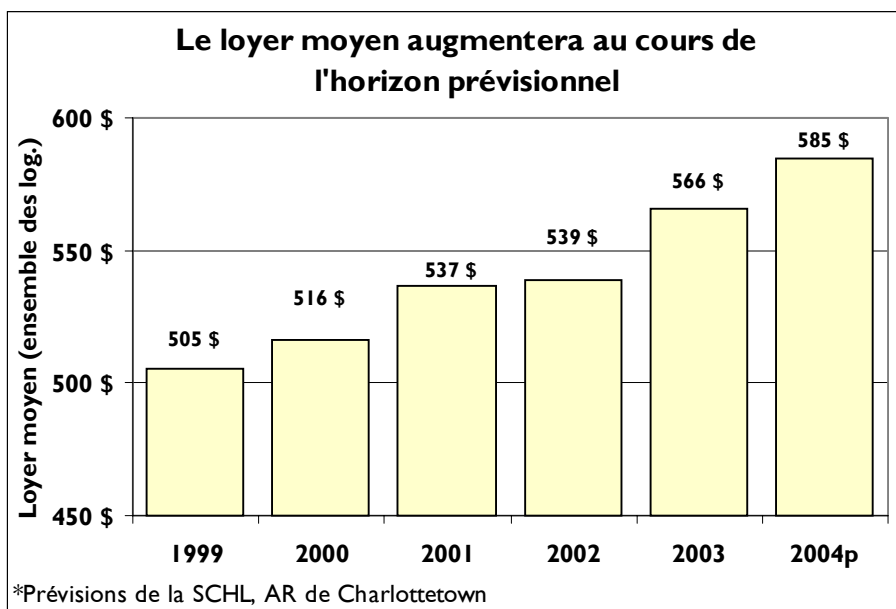
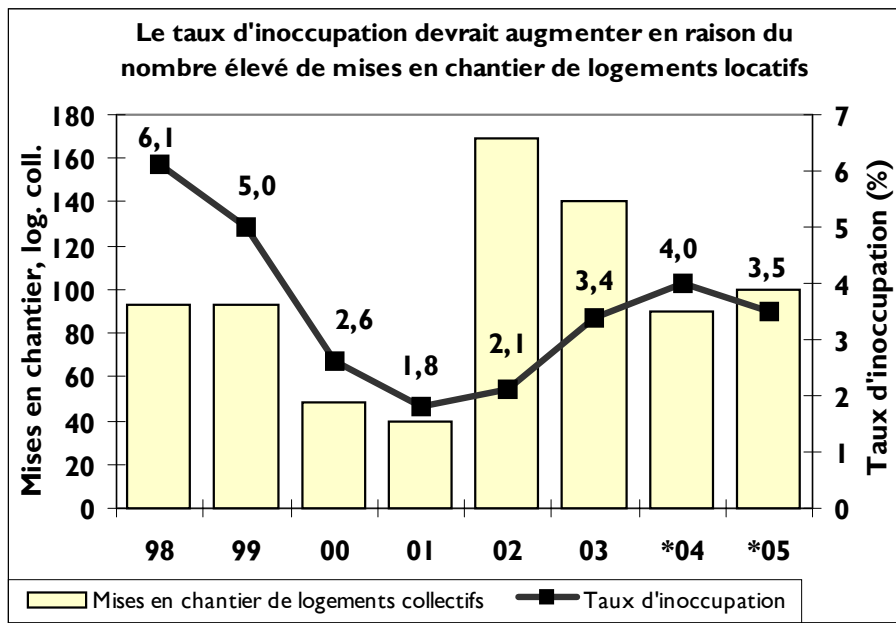
Les logements haut de gamme feront monter les loyers moyens

Le loyer moyen des appartements ou des maisons en rangée dans l'agglomération de Charlottetown s'est accru de 5,0 % pour s'élever à 566 \$ en 2003. Des augmentations semblables devraient être enregistrées durant la période visée par les prévisions, puisque beaucoup de logements haut de gamme neufs s'ajouteront au parc locatif de la région.

Marché de la revente

Les ventes demeureront fortes dans l'agglomération de Charlottetown

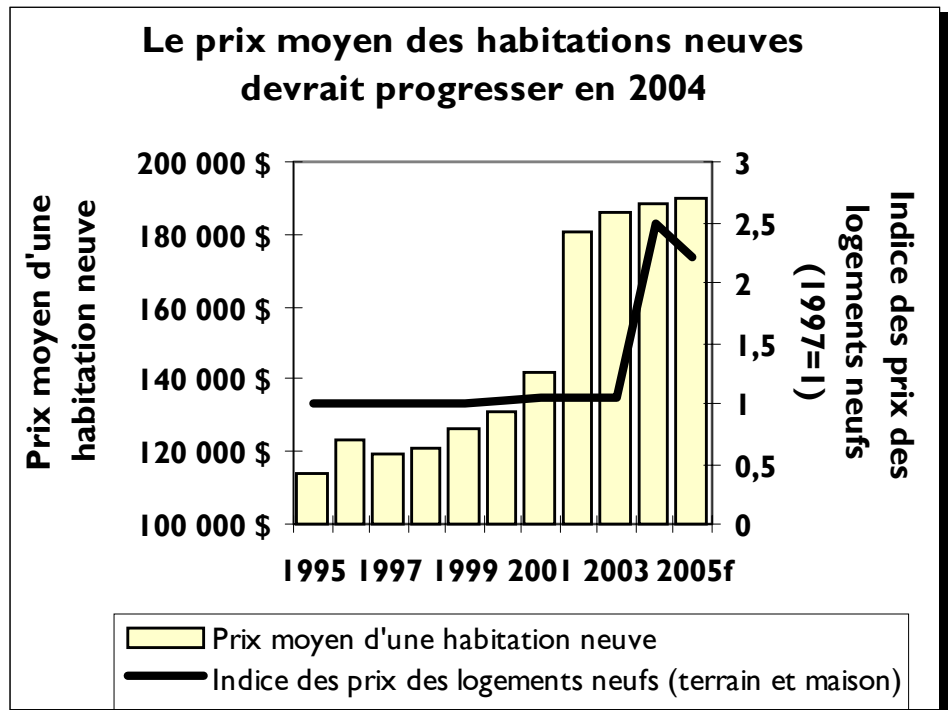
La croissance soutenue de l'emploi et des revenus ainsi que la forte confiance des consommateurs continueront de stimuler les ventes S.I.A.®. Par contre, la hausse des coûts relatifs à la possession d'un logement, attribuable en



partie à la majoration des taux d'intérêt, modérera la demande globale. En outre, l'offre de logements de qualité à vendre est faible. On prévoit donc que l'activité sur le marché de la revente diminuera en regard du niveau record de l'an dernier. L'offre est particulièrement réduite dans la fourchette des habitations de moins de 120 000 \$. Il reste que 2004 sera une très bonne année selon les normes historiques puisque 500 logements devraient être vendus par l'intermédiaire du S.I.A.[®].

Le prix des habitations neuves devrait augmenter en 2004

Au cours des neuf dernières années, la progression du prix de construction d'un logement neuf (coût du terrain compris), telle que mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), a été supérieure à celle de l'Indice des prix à la consommation (IPC) à Charlottetown. L'IPLN suit l'évolution du prix de vente d'une habitation neuve exigé par les entrepreneurs, et le prix est calculé en fonction de l'immeuble (maison), du terrain et de ces deux composantes.



Par comparaison avec le prix d'autres biens et services, le prix d'un logement neuf à Charlottetown est, dans l'ensemble, moins élevé qu'il ne l'était il y a neuf ans.

Si le prix moyen en dollars constants des logements neufs a diminué au cours des dernières années, la valeur en dollars courants des habitations a progressé régulièrement. Cela tient au fait que

les gens font construire des maisons plus grandes et luxueuses qu'auparavant, plutôt qu'à une hausse réelle des prix. Ainsi, le prix moyen des logements est passé de 120 850 \$ en 1998 à 185 996 \$ en 2003, soit une augmentation de 49,7 %. On prévoit que cette tendance vers la construction d'habitations coûteuses se poursuivra, de sorte que le prix moyen des logements neufs sera supérieur à 190 000 \$ en 2004.

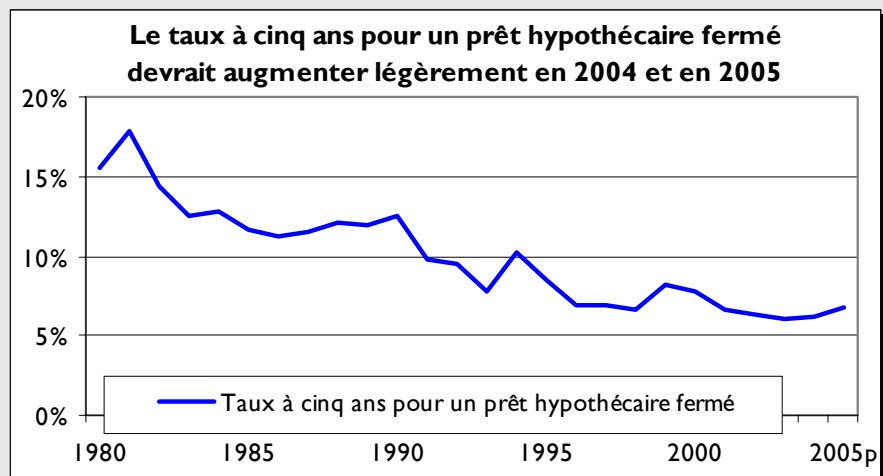
Les taux hypothécaires sont en hausse, mais toujours bas par rapport aux normes historiques

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés des obligations assorties de mêmes échéances. Compte tenu des bas taux d'intérêt sur ces marchés, on prévoit que les taux hypothécaires affichés resteront peu élevés au cours des prochains trimestres.

Selon nos prévisions, les taux hypothécaires devraient demeurer relativement stables jusqu'à la fin de 2004 et peut-être gagner 25 points de base. L'an prochain, les taux hypothécaires à un an, à trois ans et à

cinq ans augmenteront de 50 à 75 points de base et pourraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,25 %. Au cours des dernières années, l'écart existant entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des

obligations d'une durée comparable a laissé aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour accorder des rabais par rapport aux taux affichés. Cette situation devrait se maintenir à court terme.



Sources : Statistique Canada et prévisions de la SCHL

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Agglomération de Charlottetown

	2000	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Total	318	300	461	483	390	375	-19,3%
Maisons individuelles	270	250	292	310	300	275	-3,2%
Logements collectifs et locatifs	48	50	169	173	90	100	-48,0%
Prix moyen d'un logement neuf	131 384 \$	141 904 \$	180 973 \$	185 996 \$	188 000 \$	190 000 \$	1,1%
Logements achevés et inoccupés (déc.)	8	6	8	19	14	16	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions S.I.A. [®] courantes (sommet de juin)	224	240	196	S.O.	S.O.	S.O.	##
Ventes S.I.A. [®]	497	505	551	506	500	500	-1,2%
Prix de vente moyen	103 435 \$	106 335 \$	115 603 \$	118 188 \$	121 000 \$	123 000 \$	2,4%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	2,60%	1,80%	2,10%	3,40%	4,00%	3,50%	
Loyer moyen (tous logements confondus)	516 \$	537 \$	539 \$	566 \$	585 \$	600 \$	
Variation annuelle des loyers (en %)		4,07%	0,37%	5,01%	3,36%	2,56%	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaire (3 ans)	8,17%	6,88%	6,28%	5,82%	5,46%	6,04%	
Taux hypothécaire (5 ans)	8,35%	7,40%	7,02%	6,39%	6,13%	6,73%	
Personnes occupées	17700	19600	18600	19100	19300	19600	1,0%

* Prévisions de la SCHL

Source: SCHL, Statistique Canada et association des agents immobiliers de l'Î.-P.É.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché de l'Île-du-Prince-Édouard. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour l'Île-du-Prince-Édouard coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Cynthia Way, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2089

This report is also available in English. Contact Cynthia Way at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans

l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

