

R

ÉSUMÉ DES

Charlottetown

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7 NUMÉRO 3
TROISIÈME TRIMESTRE 2004

Léger repli des mises en chantier en 2005

La migration et les bas taux d'intérêt soutiennent le marché du logement

Le marché de l'habitation de Charlottetown devrait demeurer dynamique pendant le reste de 2004 et en 2005, grâce à la conjugaison des bas taux d'intérêt, de la bonne tenue de l'emploi et du bilan migratoire positif.

Les taux d'intérêt sont bas depuis quelques années et ne devraient pas monter beaucoup pendant la période de prévisions. Une légère majoration est prévue à mesure que les marchés financiers amorceront leur reprise en 2005, mais celle-ci ne suffira sans doute pas à dissuader les acheteurs.

Dans la région de la capitale, le taux d'emploi devrait égaler le niveau record établi en 2003, où le nombre moyen de personnes occupées pendant l'année s'est établi à 19 775. Pendant les neuf premiers mois de 2004, le volume de postes à temps partiel s'est accru, tandis que les emplois à temps plein ont légèrement diminué, en glissement annuel. Au cours des trois

premiers trimestres de 2004, la création d'emplois s'est principalement fait sentir dans les secteurs du commerce, des finances et de l'assurance, ainsi que dans l'administration publique. Ces facteurs témoignent de la diversification de l'économie régionale et contribueront à stimuler le marché du logement au cours des années à venir.

Le bilan migratoire positif concourt également au maintien de la vive demande de logements dans la région de la capitale. Selon les données sur les déclarants de 2003, la région du comté de Queen's, qui englobe Charlottetown, a enregistré une migration nette positive de 1 332 personnes de 1997 à 2002. Une étude plus poussée des données semble indiquer que la majorité des nouveaux arrivants (soit 858 ou 65 %) dans la région de la capitale, proviennent d'autres secteurs de l'île. Ces chiffres illustrent bien le fait que l'Île-du-Prince-Édouard ne fait pas exception à la tendance nationale vers l'urbanisation, qui crée une forte demande de logements dans les villes canadiennes.

SOMMAIRE

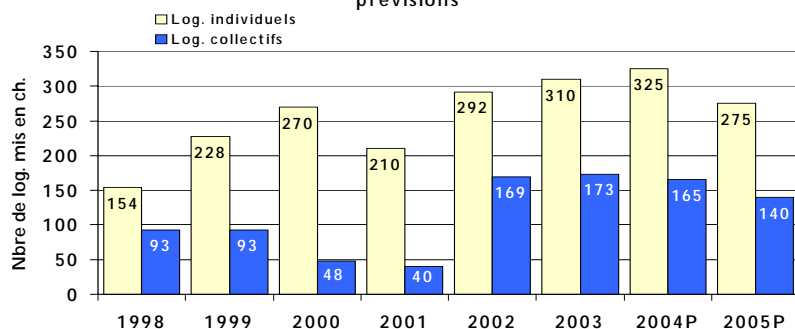
- 1 La migration et les bas taux d'intérêt soutiennent le marché du logement
- 2 Hausse prévue du prix des logements neufs en 2004 et 2005
- 2 Légère hausse des taux d'inoccupation attendue en 2004
- 3 Les ventes continueront d'être nombreuses dans la région de Charlottetown
- 4 Résumé des prévisions

Graphiques

- 1 La construction demeurera vigoureuse dans les segments des maisons individuelles et des collectifs pendant la période de prévisions
- 2 Le prix moyen des logements devrait monter en 2004 et 2005
- 2 Hausse des loyers moyens prévue pendant la période de prévisions
- 2 Hausse attendue du taux d'inoccupation en raison de la robustesse de la construction dans le secteur des collectifs.
- 3 Augmentation prévue du prix moyen S.I.A.[®] au cours des deux prochaines années

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

La construction demeurera vigoureuse dans les segments des maisons individuelles et des collectifs pendant la période de prévisions



Source : SCHL P : Prévisions de la SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Hausse prévue du prix des logements neufs en 2004 et 2005

Depuis huit ans, la hausse des coûts associés à la construction d'une habitation à Charlottetown, mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), entre autres l'achat du terrain, est inférieure à celle de l'Indice des prix à la consommation (IPC). Ainsi, en comparaison à d'autres produits et services, le coût d'une habitation neuve dans la capitale est, en principe, relativement plus bas aujourd'hui, qu'il ne l'était il y a huit ans.

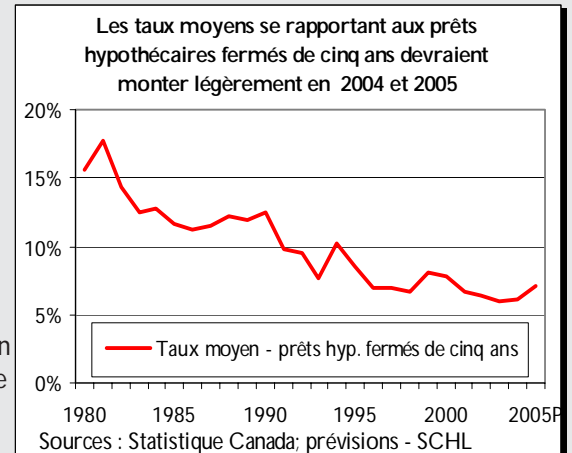
Pourtant, le prix moyen des habitations neuves s'est emballé à certains égards dans la région de Charlottetown. On ne peut certes faire abstraction du renchérissement des terrains, de la main-d'oeuvre et des matériaux, mais ces facteurs à eux seuls ne suffisent pas à expliquer la hausse des prix constatée dans la région de la capitale. Toutefois, la montée des prix s'explique lorsqu'on tient compte des choix des consommateurs en ce qui concerne le style d'habitation construit. Puisque les préférences s'orientent maintenant vers des habitations plus spacieuses et élaborées que par le passé, la hausse du prix moyen est inévitable. Au cours des cinq dernières années, le prix moyen des logements neufs est ainsi passé de 103 435 \$ en 2000 à 175 453 \$ pendant les trois premiers trimestres de 2004 : un bond de 70 %. La tendance vers la production de maisons chères devrait se poursuivre tout comme la montée des coûts de construction, de sorte que le prix moyen des logements neufs dépassera sans doute la barre des 190 000 \$ en 2005.

Les taux hypothécaires monteront mais resteront bas en regard des données historiques

Les perspectives d'une amélioration de la conjoncture économique au Canada et aux États-Unis, ainsi que les attentes d'une intensification des pressions inflationnistes, donneront lieu à une hausse régulière des taux d'intérêt pendant le reste de 2004 et en 2005.

Les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient augmenter légèrement pendant le reste de l'année. En 2005, ils gagneront de 50 à 100 points de base pour se situer dans des fourchettes respectives allant de 4,75 à 6,00 %, de

6,00 à 7,00 % et de 6,75 à 7,75 %. Étant donné la vive concurrence sur le marché du crédit, les consommateurs continueront à bénéficier de la pratique courante d'accorder des rabais sur les taux affichés.

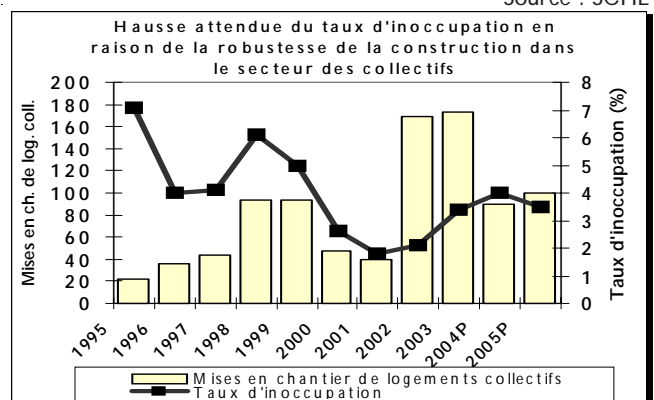
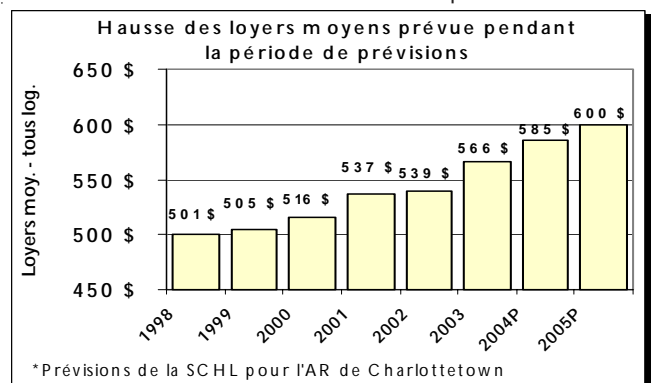
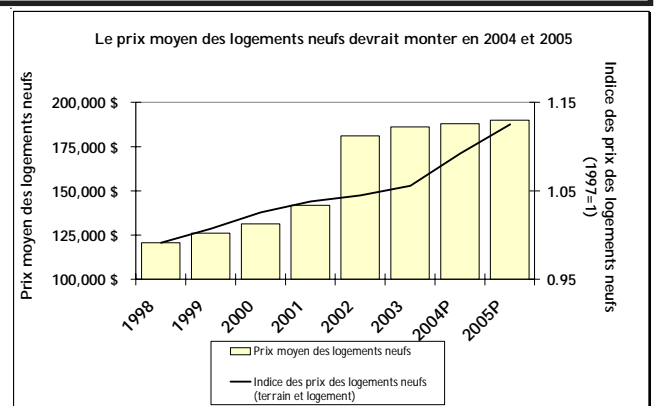


Légère hausse des taux d'inoccupation attendue en 2004

La demande de logements locatifs à Charlottetown devrait demeurer forte en 2004 et 2005. Néanmoins, le taux d'inoccupation dans la région de la capitale augmentera sans doute légèrement pour se situer à 4,5 % en 2004, avant de regresser en 2005.

Depuis trois ans, nombre de promoteurs tirent parti des taux d'intérêt exceptionnellement bas pour construire des collectifs d'habitation. De ce fait, environ 320 logements neufs haut de gamme ont été ajoutés au parc locatif régional depuis 2002. Il est prévu que 140 autres logements s'ajouteront au parc de collectifs de Charlottetown en 2005.

Compte tenu du rythme soutenu de la construction dans le segment haut de gamme du marché locatif, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée

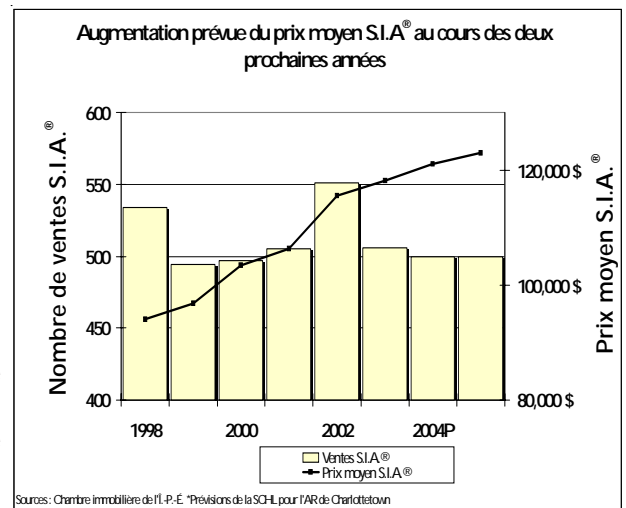


chaque année en octobre par la SCHL, devraient indiquer que le loyer moyen s'est élevé à 585 \$ en 2004; on prévoit qu'il atteindra 600 \$ en 2005.

Les ventes continueront d'être nombreuses dans la région de Charlottetown

On s'attend à ce que les ventes S.I.A.[®] restent stables et se chiffrent à 500 en 2004 et 2005, en raison principalement de la rareté des inscriptions dans la fourchette inférieure à 120 000 \$.

Quant au prix de vente moyen, il devrait progresser légèrement, soit de 2,0 % en 2004, après avoir bondi de 8,7 % en 2003. Cette hausse tiendra à la pénurie d'inscriptions dans la catégorie des logements de moins de 120 000 \$, ainsi qu'aux bas taux d'intérêt qui permettent aux acheteurs de s'offrir des habitations plus spacieuses et plus chères, que par le passé.



Évaluations repères des maisons individuelles de la SCHL

Détermination de la croissance réelle des prix à Charlottetown

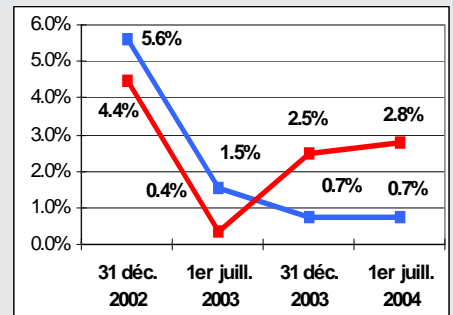
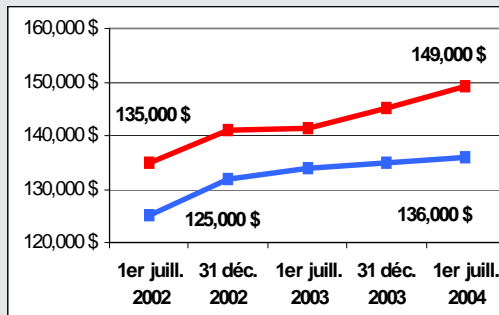
Pour le calcul de l'accroissement réel de la valeur des logements, le prix moyen du Service inter-agences[®] (S.I.A.[®]) peut prêter à confusion. À titre d'exemple, lorsque le nombre de ventes augmente dans le segment des habitations haut de gamme au cours d'un trimestre donné, le prix moyen peut être gonflé artificiellement. Il en résulte que la valeur des logements dans l'ensemble du secteur n'a pas augmenté, seuls l'emplacement et la catégorie des habitations vendues ont évolué. Afin de fournir les données les plus complètes qui soit sur l'habitation, la SCHL effectue maintenant une évaluation repère semestrielle à Charlottetown et à

Summerside. L'objet est de déterminer l'augmentation réelle du prix des logements au fil du temps.

Les résultats de cette évaluation repère, qui s'effectue depuis trois ans, font état d'une croissance réelle des prix des logements

dans la région de Charlottetown. Bien que le prix de vente moyen S.I.A.[®] ait monté de 8 %, en glissement annuel dans la région, l'appréciation réelle des logements était d'un peu moins, soit de 5,3 % dans le cas des habitations de deux étages et de 1,4 % pour les maisons de plain-pied.

La croissance des prix à Charlottetown est restée positive en 2004



— Maisons de deux étages — Maisons de plain-pied

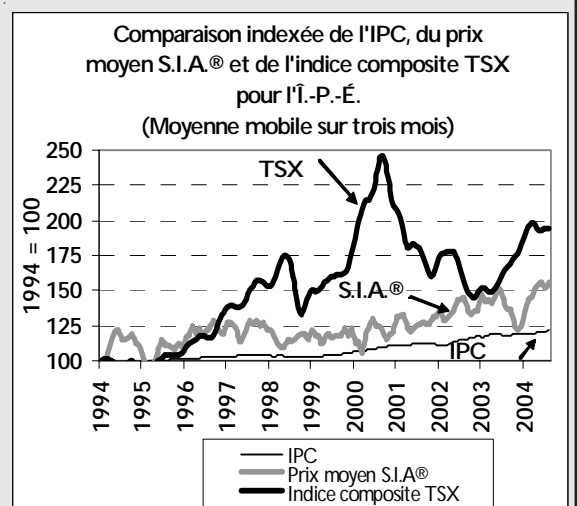
Comparaison de l'immobilier résidentiel, du TSX et du coût de la vie à l'Île-du-Prince-Édouard

Les conseils en matière de placements découlent de jugements personnels, et aucun investissement n'est à l'abri des risques. Toutefois, il est intéressant de comparer le rendement des marchés de l'habitation locaux avec celui du principal indice boursier canadien pendant les dix dernières années, surtout par rapport à l'évolution du coût de la vie.

Au cours de la dernière décennie, le prix S.I.A.[®] moyen des logements existants sur l'I.-P.-É. a grimpé de 40 % passant d'un peu moins de 69 000 \$ en 1994 à environ 106 000 \$, aujourd'hui. Pour sa part, l'indice composite de la Bourse de Toronto (TSX) a enregistré un gain

de 86 % durant le même intervalle. Si ce rendement est supérieur à celui du marché de l'habitation à l'échelle locale, le marché boursier a été nettement plus volatile que le marché régional de l'immobilier résidentiel. Outre le traitement fiscal favorable accordé pour les résidences primaires, un logement représente aussi un chez-soi, élément important à prendre en considération dans tout plan financier.

Enfin, par comparaison au coût de la vie dans la région, les gains enregistrés sur le marché boursier et dans le secteur de l'immobilier résidentiel, ont été supérieurs au taux d'inflation, mesuré par l'Indice des prix à la consommation (IPC).



Sources: Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada : Indice des prix à la consommation, TSX Group Inc.

S.I.A.[®] est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immobilier.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Agglomération de Charlottetown

	1998	1999	2000	2001	2002*	2003*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Total	318	300	461	483	390	415	-19,3%
Maisons individuelles	270	250	292	310	290	275	-6,5%
Logements collectifs / locatifs	48	50	169	173	100	140	-42,2%
Prix moyen d'un logement neuf	131 384 \$	141 904 \$	142 897 \$	185 996 \$	187 856 \$		1,0%
Logements achevés et inoccupés (déc.)	8	6	8	19	12	16	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A.® (sommet de juin)	224	240	196	S.O.	S.O.	S.O.	##
Ventes S.I.A.®	497	505	551	506	525	500	3,8%
Prix de vente moyen	103 435 \$	106 335 \$	115 603 \$	118 188 \$	125 000 \$	128 000 \$	5,8%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	2,60%	1,80%	2,25%	3,40%	4,50%	3,50%	
Loyer moyen (tous logements confondus)	516 \$	537 \$	539 \$	566 \$	585 \$	600 \$	3,4%
Variation annuelle des loyers (en %)	0,60%	0,78%	1,0%	5,01%	3,36%	2,56%	
Logement de deux chambres							
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire (3 ans)	8,17%	6,88%	6,47%	5,82%	5,67%	6,53%	
Taux hypothécaire (5 ans)	8,35%	7,41%	7,23%	6,39%	6,33%	7,12%	
Personnes occupées	18 600	19 100	19 500	19 855	19 988	20 000	0,7%

* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, 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 Michèle Clark, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de produit 2085

This report is also available in English. Contact Michèle Clark, Centre d'affaires de l'Atlantique, (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.

