

# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## En 2005, le rythme des mises en chantier de maisons individuelles demeurera soutenu alors que la construction de collectifs se stabilisera

**Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles plafonnera à 500 en 2005**

En 2004, il s'est vendu à Regina plus de 40 maisons individuelles neuves par mois, un rythme d'écoulement qui ne s'était pas vu depuis 1993. Pour répondre à une telle demande, les constructeurs et les promoteurs ont exploité jusqu'à leurs dernières limites les terrains et la main-d'œuvre qualifiée disponibles. Le nombre de maisons individuelles commencées pendant les neuf premiers mois de 2004 dépasse d'environ 22 % celui de la même période l'an dernier et devrait atteindre 600 à la fin de l'année. Ce sera le meilleur résultat enregistré depuis 1988.

Au moment de la rédaction du présent document, l'offre de logements en construction et d'habitations achevées mais inoccupées était supérieure à 300, niveau exceptionnellement élevé. Au rythme d'écoulement actuel, cette offre devrait répondre à la demande pendant environ sept à huit mois. On prévoit que le marché continuera de jouir de cet équilibre en 2005. Dans sa situation actuelle, il ne favorise ni les acheteurs ni les vendeurs.

En 2005, il se peut que les constructeurs manquent de terrains pour bâtir des maisons individuelles et soient incapables de maintenir la cadence de production. Du côté de la demande, des paiements hypothécaires plus élevés conjugués à la concurrence accrue du marché locatif pourront convaincre certains accédants à la propriété de reporter leur achat. Toutefois, des gains du côté de l'emploi et l'augmentation de l'immigration limiteront le repli de la construction de logements individuels. D'après les prévisions de la SCHL, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles tombera de 600, en 2004, à 500,

en 2005. Malgré cette baisse, 2005 sera la quatrième année d'affilée où ce nombre égalera ou dépassera 500.

### L'augmentation du coût des facteurs de production fait monter le prix des logements individuels neufs

Après avoir augmenté de 8 % en 2003, le prix moyen des maisons individuelles neuves grimpera de 5 % en 2004, à cause principalement de deux facteurs. En premier lieu, les constructeurs d'habitations ont à supporter des coûts d'aménagement foncier, de main-d'œuvre et de matériaux toujours plus élevés, ce qui se traduit inévitablement par une hausse des prix payés par les acheteurs. En second lieu, la part de marché des habitations chères s'est accrue, entraînant une hausse du prix moyen. Ce sont en effet les habitations dont la gamme de prix va de 150 000 à 174 000 \$ et de 175 000 à 199 000 \$ qui occupent la plus grande part du marché du neuf, les premières prenant 23 % de ce marché, les secondes, 24 %. Notons également que les habitations dont le prix se situe entre 225 000 et 249 000 \$ gagnent du terrain : leur part de marché est passée de 4 %, fin 2003, à 11 %, au moment de la rédaction du présent rapport. Les habitations dont le prix dépasse 250 000 \$ ont également accru leur part de marché.

Ces facteurs de croissance des coûts continueront d'agir durant l'année visée par les prévisions et feront monter à 203 000 \$ le prix de vente moyen des maisons individuelles neuves. Contribuera en outre à l'ascension du prix moyen le fait que les acheteurs de maisons d'un cran supérieur veulent des logements dotés de caractéristiques et de commodités de luxe.

## REGINA AUTOMNE 2004

### S o m m a i r e :

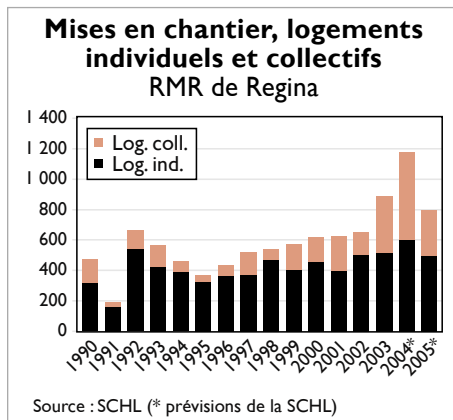
- 1 Marché des logements neufs :**  
L'équilibre marquera le marché du neuf tout au long de 2005. La construction de collectifs ralentit après deux ans d'activité intense.  
Marché de la revente vigoureux mais équilibré en 2005.
- 2 Perspectives du marché de la revente :**  
L'accroissement du prix sur les marchés du neuf et de l'existant dépasse le taux d'inflation.  
Devenir propriétaire demeure abordable malgré l'augmentation des prix et des taux d'intérêt.
- 3 Perspectives économiques :**  
Croissance de l'emploi prévue pour 2004 et 2005.  
Taux hypothécaires en hausse.
- 3 Perspectives du marché locatif :**  
Les taux d'inoccupation des logements locatifs vont augmenter.
- 4 Résumé des prévisions**



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

## La construction de collectifs ralentit après deux ans d'activité intense

Après la forte activité enregistrée en 2003 et 2004 par les copropriétés et les logements en location viagère, la construction de collectifs connaîtra un répit à Regina en 2005. En 2002, 147 logements collectifs avaient été mis en chantier et ce nombre a bondi à 368 en 2003. Nous escomptons qu'il fera un nouveau bond en 2004, pour atteindre 580 à la fin de



l'année, puis qu'il reculera à 300 en 2005. Le total estimatif des mises en chantier de logements collectifs pour 2004 sera le plus élevé depuis 1983. Même si le nombre de 300 logements que nous prévoyons pour 2005 est inférieur à notre estimation pour 2004, il est plus de deux fois supérieur à la moyenne sur dix ans, qui est de 147.

En 2004, sur le marché des logements collectifs, ce sont les appartements et les maisons en rangée en copropriété qui ont enregistré le plus grand nombre de mises en chantier. Au moment de la rédaction du présent rapport, l'offre de logements en construction et de logements achevés mais inoccupés dans ces deux catégories était exceptionnellement élevée. Par ailleurs, ce stock important connaît une cadence d'écoulement rapide, car le marché absorbe plus de 30 logements par mois. À ce rythme, l'offre devrait avoir une durée d'une dizaine de mois.

Comme le plus gros de ces habitations sont encore en construction et ne sont pas prêtes à être occupées, l'écoulement devrait ralentir dans les prochains mois, jusqu'à ce que les logements soient achevés. Mais dès qu'ils seront

terminés, ces logements seront rapidement écoulés et le marché retrouvera un meilleur équilibre.

## Maisons en rangée et appartements, segments actifs du marché des collectifs

Les appartements en copropriété autant que les logements en rangée en copropriété ont connu un bon taux d'écoulement en 2004 et ils devraient continuer de bien se vendre en 2005. Le segment des appartements en copropriété a été dominé par ceux dont le prix se situe entre 120 000 et 139 999 \$. Cette fourchette répond pour 53 % des ventes, même si un nombre important d'appartements ayant un prix supérieur à 140 000 \$ ont aussi été vendus. Dans le segment des copropriétés en rangée, la fourchette de prix allant de 100 000 à 119 999 \$ a éclipsé les autres, avec 50 % des ventes. À mesure que s'écoule le stock de ces deux catégories de copropriétés, nous devrions voir les prix monter compte tenu de l'augmentation du coût des terrains, des matériaux et de la main-d'œuvre des logements récemment construits.

# Perspectives du marché de la revente

## Marché de la revente vigoureux, mais équilibré en 2005

Après avoir été léthargiques en 2003, les reventes progresseront de 6 % en 2004, selon nos estimations, pour atteindre le nombre de 2 800; elles connaîtront aussi une hausse, plus modeste, de 4 % l'année suivante et se chiffreront à 2 900. L'augmentation des inscriptions et la croissance de l'emploi ont favorisé l'accroissement de l'activité sur le marché de la revente en 2004. Si les inscriptions ont augmenté, c'est parce que des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et des aînés déménagent dans des logements en copropriété à mesure que ces derniers deviennent disponibles.

La croissance de l'emploi, les locataires accédant à la propriété et l'immigration

aideront à soutenir la demande de logements existants. Nous prévoyons toutefois que la progression des ventes ralentira en 2005 à cause de la montée des taux hypothécaires et des prix.

Compte tenu de la faible croissance économique, de la stabilité de la demande, de la rareté des logements existants de bonne qualité à vendre et des modestes hausses réelles de prix, la SCHL prévoit que les marchés seront équilibrés pour le reste de 2004 et en 2005.

## Progression du prix moyen réel

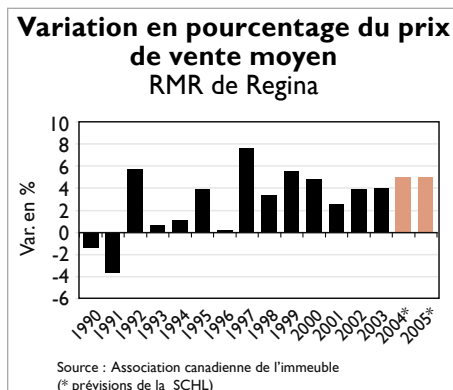
La part de marché des habitations se vendant entre 120 000 et 139 999 \$ s'est accrue : elle est passée de 11 %, fin 2003, à 15 %, au milieu de 2004. Celle des logements de plus de 140 000 \$ a également un peu augmenté, tandis que les habitations se vendant entre 80 000 et 89 999 \$ ont perdu du terrain.

Selon nos estimations, le prix de revente moyen gagnera 5 % en 2004 ainsi qu'en 2005. Cette augmentation est attribuable à deux causes : la proportion des logements dispendieux vendus s'accroît et les habitations existantes de bonne qualité se vendent plus cher à cause de leur rareté.

## Coût des logements pour propriétaires-occupants en hausse mais encore plus bas que dans d'autres villes

Devenir propriétaire coûtera plus cher en 2005 à cause de l'augmentation des taux hypothécaires et du prix des habitations. Au cours des six dernières années, la faiblesse des taux hypothécaires a aidé à compenser la montée des prix sur les marchés du neuf et de l'existant. En 2005, toutefois, les taux hypothécaires afficheront leur plus fort taux de croissance depuis 1999. Ce fait, conjugué à d'autres augmentations du prix moyen des logements neufs et existants, risque de mettre l'accession à la propriété hors de la portée de certains acheteurs éventuels et de ralentir la demande d'habitations de propriétaires-occupants.

La SCHL estime que le revenu nécessaire pour amortir une dette contractée afin d'acheter un logement existant au prix de vente moyen de 2005 devra être de plus de 7 % supérieur à celui d'aujourd'hui. L'achat d'un logement nécessitera un revenu plus élevé en raison de l'augmentation prévue tant des taux d'intérêt hypothécaires que du prix moyen des habitations existantes.



# Perspectives économiques

## Croissance de l'emploi prévue pour 2004 et 2005

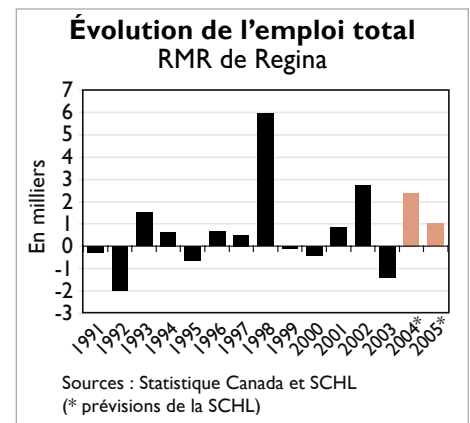
Fort de la très bonne performance enregistrée par le secteur des services en 2004, la croissance de l'emploi dans la RMR de Regina dépassera celle du reste de la province. À la base de cette croissance se trouvent le commerce de détail et les services d'éducation. On s'attend, globalement, à un gain net d'environ 2 400 emplois, une augmentation de 4 000 postes dans le secteur des services venant compenser la perte de quelque 1 000 emplois dans celui de la production de biens. C'est la plus forte progression observée dans la RMR depuis 1998, et c'est la troisième fois seulement, depuis 1994, que la croissance globale de l'emploi à Regina devancera celle de Saskatoon.

Les emplois perdus dans le secteur de la production de biens ont freiné la progression des revenus, car les salaires sont en général plus élevés dans ce secteur que dans celui des services. La rémunération hebdomadaire moyenne, qui était de 657 \$ en 2003, atteignait 671 \$ au terme des huit premiers mois de 2004. Il s'agit d'une augmentation de 2,1 %, à peine plus que le taux d'inflation global de 1,9 %. Compte tenu de l'inflation, le pouvoir d'achat des consommateurs ne s'est donc accru que d'un maigre 0,2 %. Cette faible progression du revenu réel n'augure probablement rien de bon pour la formation des ménages et la demande de logements.

Toutefois, le revenu réel devrait croître avec plus de vigueur l'an prochain. La SCHL prévoit pour 2005 1 000 nouveaux emplois dans la RMR de Regina, qui se créeront, en majeure partie, dans le secteur de la production de biens. En effet, les industries minière, pétrolière et gazière offrent des perspectives encourageantes en raison de l'amélioration des marchés mondiaux de l'uranium et de la potasse ainsi que de l'augmentation du prix du pétrole et du gaz naturel. L'exportation de biens fabriqués se trouvera aussi stimulée par la croissance constante de l'économie mondiale.

## Taux hypothécaires en hausse

Le 8 septembre, la Banque du Canada a augmenté son taux de financement à un jour – le taux directeur de sa politique monétaire – pour la première fois depuis avril 2003. Elle l'a majoré de 25 points de base, faisant valoir que la forte croissance économique engendre des pressions inflationnistes. Le rendement de l'économie s'étant maintenu presque à son maximum tout au long de l'année, il faudra réduire les stimulants monétaires pour éviter d'accroître les tensions inflationnistes. Aussi, nous nous attendons à ce que la Banque du Canada réagisse par de nouvelles hausses de taux d'intérêt, qui pourraient atteindre de 50



à 75 points de base sur l'ensemble de l'année. La conjoncture économique continuant de s'améliorer en 2005, la Banque devra relever encore son taux de financement à un jour et lui ajouter une certaine de points de base ou plus.

Les taux affichés pour les prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans devraient demeurer à peu près inchangés ou n'augmenter que légèrement jusqu'à la fin de 2004, puisqu'ils ont déjà suivi le mouvement à la hausse des rendements obligataires, plus tôt cette année. Ces taux se mettront à monter en 2005, gagnant de 50 à 100 points de base, et devraient se situer, respectivement, dans les fourchettes suivantes : 4,75-6,00 %, 6,00-7,00 % et 6,75-7,75 %.

# Perspectives du marché locatif

## Les taux d'inoccupation des logements locatifs vont augmenter

Même si notre Enquête sur les logements locatifs ne sera pas publiée avant la fin de l'année, nous prévoyons que le taux d'inoccupation moyen atteindra 4 % en 2004. Les locataires qui continuent d'accéder à la propriété et les logements pour étudiants récemment achevés sur le campus de l'Université de Regina contribueront à cet accroissement du taux d'inoccupation des habitations locatives. Selon des informations obtenues de l'industrie, de petits investisseurs achèteraient des habitations en rangée neuves à prix modique et les offriraient en location, ce qui contribuerait à accroître encore davantage l'offre de logements locatifs.

Malgré la progression du taux d'inoccupation moyen en 2004, la hausse des loyers dépassera le taux d'inflation car les propriétaires-bailleurs tenteront de compenser la hausse des coûts. En 2005, l'augmentation du loyer moyen sera modérée dans une certaine mesure par le jeu de la concurrence sur le marché locatif.

Pour en savoir plus, communiquez avec:

**Paul Caton**

Analyste principal de marché

Téléphone : Saskatoon 306-975-4897

Regina : 306-780-5889

Toll free : 1-877-722-2642

Télécopieur : 306-975-6066

Toll free télécopieur : 1-877-500-2642

Courrier électronique :

pcaton@cmhc-schl.gc.ca



[www.cmhc.ca](http://www.cmhc.ca)



## Actualités Habitation

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Regina  
Octobre 2004

	2002	2003	Var. en %	2004*	Var. en %	2005*	Var. en %
<b>Marché de la revente</b>							
Nouvelles inscriptions S.I.A. <sup>®</sup> <sup>(1)</sup> (moy. mensuelle)	339	300	-11,5 %	350	16,7 %	375	7,1 %
Total des ventes S.I.A. <sup>®</sup>	2 817	2 632	-6,6 %	2 800	6,4 %	2 900	3,6 %
Prix S.I.A. <sup>®</sup> moyen	100 396	104 354	3,9 %	110 000 \$	5,4 %	115 500 \$	5,0 %
<b>Marché du neuf</b>							
Mises en chantier							
Total	651	889	36,6 %	1 180	32,7 %	800	-32,2 %
Logements individuels	504	521	3,4 %	600	15,2 %	500	-16,7 %
Logements collectifs	147	368	150,3 %	580	57,6 %	300	-48,3 %
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	169 863 \$	184 099 \$	8,4 %	193 000 \$	4,8 %	203 000 \$	5,2 %
<b>Marché locatif</b>							
Taux d'inoccupation (oct.) en %	1,9	2,1		4,0		3,5	
Loyer - 2 chambres (var. ann. en %)	2,2	1,5		3,0		2,5	
<b>Survol de l'économie</b>							
Taux hypothécaire (3 ans)	6,28	5,79		5,67		6,53	
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02	6,39		6,33		7,12	
Personnes occupées	108 000	106 600	-1,3 %	109 000	2,3 %	110 000	0,9 %
Variation du nombre d'emplois	2 800	-1 400		2 400		1 000	
Solde migratoire (année de recensement <sup>(2)</sup> )	-500	0		0		0	

\* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et New Home Warranty of Saskatchewan

1 Service inter-agences (S.I.A.)<sup>®</sup> est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.<sup>®</sup> is a registered certification mark owned by the Canadian Real Estate Association.

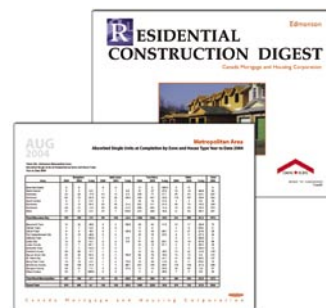
## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642



**Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!**

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.