

ACTUALITÉS

St. Catharines-Niagara

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Depuis 1992, il n'est arrivé qu'une autre fois que la construction de maisons individuelles au troisième trimestre soit aussi forte que cette année

- Au total, 436 logements ont été mis en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara au troisième trimestre de 2003, soit 20 % de plus qu'au même trimestre l'an dernier. La solide performance du marché est attribuable à la demande soutenue de maisons individuelles.
- Les faibles coûts d'emprunt, un marché de la revente effervescent ainsi qu'un niveau d'emploi et un solde migratoire stables stimulent manifestement la demande de logements.
- Depuis 1992, il n'est arrivé qu'une autre fois, soit en 1999, que la construction de maisons individuelles au troisième trimestre soit aussi forte que cette année.

- Le cumul annuel des mises en chantier indique clairement que la construction sera plus intense qu'en 2002. Dans la catégorie des maisons individuelles, le cumul annuel affiche une avance de 15 %.
- Les acheteurs éventuels d'une habitation continuent de bénéficier des bas taux d'intérêt. Par contre, l'offre est limitée sur le marché de la revente. Les inscriptions sont à la baisse même si le prix de revente croît fortement.
- Certains propriétaires sont tentés de vendre leur logement pour profiter de la forte croissance des prix, mais ils sont confrontés à la difficulté de trouver un logement répondant à leurs besoins sur le

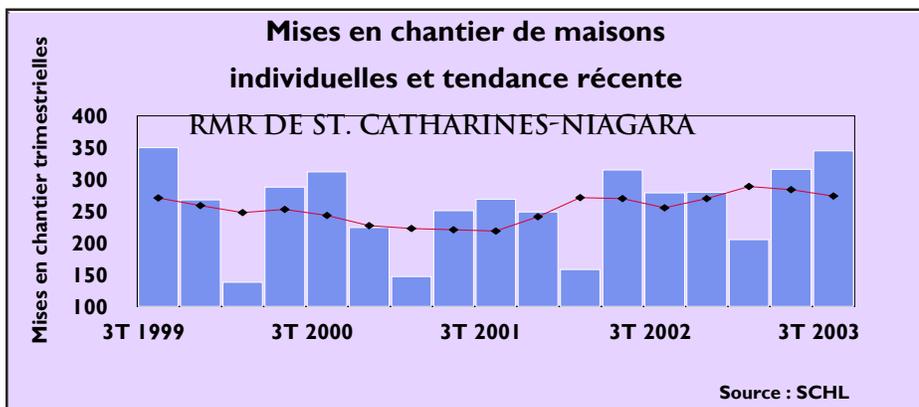
VOLUME 6, NUMÉRO 3
TROISIÈME TRIMESTRE 2003

Sommaire

- 1 La construction de logements individuels fait grimper les mises en chantier au troisième trimestre
- 2 Le marché de la revente reste vif
- 3 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 4 Profil des logements individuels écoulés
- 5 Résumé de l'activité par marché visé
- 6 Résumé de l'activité par municipalité
- 8 Logements individuels écoulés par fourchette de prix

marché du neuf ou de l'existant. Lorsqu'il y a pénurie, le volume des inscriptions fléchit et les prix de revente augmentent, poussés par la demande continue. En bout de ligne, la demande déborde sur le marché du neuf, où elle alimente les mises en chantier.

- Si on regarde vers l'avenir, un léger ralentissement est à prévoir dans la construction résidentielle au quatrième trimestre. L'année 2003 sera néanmoins une bonne année pour ce secteur d'activité.



Nash Peerbocus

CMHC Market Analysis

Direct Line: (416) 218 3424 * Fax: (416) 218-3314

npeerboc@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

- Dans la RMR de St. Catharines-Niagara, le prix moyen d'une maison individuelle neuve s'est alourdi de 9 % entre le troisième trimestre de 2002 et le troisième trimestre de 2003. La proportion de maisons individuelles écoulées à un prix de 250 000 \$ ou plus a grimpé, passant de 25 % au troisième trimestre de 2002 à 41 % au troisième trimestre de 2003. Les prix ont augmenté dans toutes les municipalités de la région, sauf Port Colborne.

- Il faut savoir qu'à Port Colborne le prix moyen affiché au troisième trimestre de 2002 avait été gonflé par la vente d'un logement de 300 000 \$. Malgré le repli affiché d'une année à l'autre, le prix moyen a grimpé de 30 % à Wainfleet sur un an, ce qui est nettement supérieur à la hausse moyenne dans la région. Cette forte augmentation est attribuable au fait que les ventes d'habitations de plus de 200 000 \$ avaient crû plus fortement que les ventes d'habitations de moins de 200 000 \$ au cours du troisième trimestre de 2002.

Indicateurs économiques			
	Août 2003	Août 2002	Var. en %
IPLN	1.22	1.16	5.4
IPC	123	120	2.5
	Sept. 2003	Sept. 2002	
Nombre d'emplois	204,400	203,100	0.6
Taux de chômage	6.1	6.0	s.o.
Taux hyp. à 5 ans	6.4	5.8	s.o.

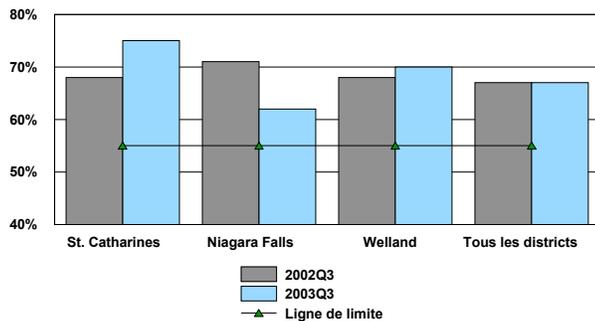
Sources : Statistique Canada, SCHL

- Dans les marchés plus stables, comme Niagara Falls et Welland, la progression des prix a été plus proche de la hausse moyenne. À St. Catharines, où les prix étaient déjà élevés en 2002, l'augmentation a été de 3 %.

- En raison du faible niveau des stocks, de l'effervescence du marché de la revente, des coûts d'emprunt peu élevés et du solde migratoire stable, la demande de logements est ferme, ce qui entraîne une croissance soutenue des prix sur le marché.

Marché de la revente

Rapport ventes-nouvelles inscriptions



Source : Niagara Real Estate Association

- Les ventes totales ont crû de 9 % par rapport au troisième trimestre de 2002, et le prix moyen a augmenté de 8,5 %, pour atteindre 157 178 \$. Puisque les volumes des inscriptions et des ventes ont tous deux progressé de 9 %, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est demeuré le même (67 %, signe d'un marché serré). Lorsque ce rapport dépasse 55 %, on dit que le marché est favorable au vendeur, c'est-à-dire que les logements inscrits se vendent très rapidement. Les faibles coûts d'emprunt et la stabilité de l'emploi continuent de stimuler le marché de la revente.

- Le marché du district de St. Catharines demeure le plus animé de la région. Les ventes y ont progressé de 19 %, et les inscriptions, de 8 %. Par conséquent, le rapport ventes-nouvelles inscriptions a atteint 75 % au troisième trimestre, contre 68 % à la même période l'année dernière. Puisque la demande est supérieure à l'offre, le prix moyen a bondi de presque 14 %.

VENTES S.I.A.®			
	Ventes	Prix	Rapport ventes-nouvelles inscriptions
Tous districts confondus			
3e trim 2003	1702	157,178 \$	0.67
3e trim 2002	1557	144,850 \$	0.67
Var. en %	9.3	8.5	
District de St. Catharines			
3e trim 2003	580	151,670 \$	0.75
3e trim 2002	486	133,254 \$	0.68
Var. en %	19.3	13.8	
District de Niagara Falls			
3e trim 2003	346	148,466 \$	0.62
3e trim 2002	317	136,785 \$	0.71
Var. en %	9.1	8.5	
District de Welland			
3e trim 2003	221	126,522 \$	0.7
3e trim 2002	212	114,477 \$	0.68
Var. en %	4.2	10.5	

Source : Niagara Real Estate Association

- À Niagara Falls, les ventes ont monté de 9 %, tandis que, contre toute attente, les inscriptions ont grimpé de 24 %. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est descendu à 62 %, comparativement à 71 % au troisième trimestre de 2002. Le prix moyen a néanmoins augmenté de 9 %, principalement en raison du prix de vente moyen élevé des maisons individuelles.

- Dans le district de Welland, les ventes ont avancé de 4 %, et les inscriptions, de 2 %, ce qui a porté le rapport ventes-nouvelles inscriptions à 70 %, contre 68 % à la même période en 2002. La demande accrue a haussé les prix de 10 %. La majoration des prix est également imputable aux ventes de maisons de plain-pied et de maisons à deux étages, dont le prix est plus élevé.

TABLEAU I : MISES EN CHANTIER PAR ZONE ET PAR MARCHÉVISÉ

	LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ		LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG. CONFONDUS
	INDIV.	JUM.	EN RANG.	EN RANG.	APPART.	EN RANG.	APPART.	
Zone 1								
Ville de St. Catharines								
3e trim. 2003	68	2	8	0	0	0	2	80
3e trim. 2002	56	14	4	0	0	0	4	78
Zone 2								
Niagara Falls								
3e trim. 2003	87	2	11	0	0	0	0	100
3e trim. 2002	62	0	0	0	0	0	0	62
Zone 3								
Welland								
3e trim. 2003	38	12	11	0	0	0	0	61
3e trim. 2002	37	6	20	0	0	0	0	63
Zone 4								
Lincoln								
3e trim. 2003	14	0	0	0	0	0	0	14
3e trim. 2002	30	2	7	0	0	0	0	39
Zone 5								
Fort Erie								
3e trim. 2003	34	6	0	20	0	0	3	63
3e trim. 2002	32	0	0	0	0	0	0	32
Zone 6								
Niagara-on-the-Lake								
3e trim. 2003	51	0	4	0	0	0	0	55
3e trim. 2002	25	0	16	0	0	0	0	41
Zone 7								
Pelham								
3e trim. 2003	15	0	0	0	0	0	0	15
3e trim. 2002	15	0	0	0	0	0	0	15
Zone 8								
Port Colborne								
3e trim. 2003	8	0	4	0	0	0	0	12
3e trim. 2002	7	0	0	0	0	0	0	7
Zone 9								
Thorold								
3e trim. 2003	20	2	4	0	0	0	0	26
3e trim. 2002	4	2	8	0	0	0	0	14
Zone 10								
Wainfleet								
3e trim. 2003	10	0	0	0	0	0	0	10
3e trim. 2002	11	0	0	0	0	0	0	11
Total								
RMR de St. Catharines-Niagara								
3e trim. 2003	345	24	42	20	0	0	5	436
3e trim. 2002	279	24	55	0	0	0	4	362

TABLEAU 2 : PROFIL DES LOGEMENTS INDIVIDUELS ÉCOULÉS EN SEPTEMBRE 2003

Municipalité	Prix	Prix	Var. en	Offre*	Offre*	Var. en	Log. écoulés	Log. achevés	Log. écoulés à
	moyen	moyen	%	sept.	sept.	%	3e trim. 2003	3e trim. 2003	l'achèvement (%)
	3e trim. 2003	3e trim. 2002		2003	2002				
St. Catharines	259,943 \$	252,241 \$	3.1	16	18	-11.1	83	79	100.0
Niagara Falls	241,145 \$	212,931 \$	13.3	18	12	50.0	92	91	101.1
Welland	193,202 \$	175,027 \$	10.4	12	2	500.0	64	44	100.0
Lincoln	282,138 \$	249,945 \$	12.9	4	8	-50.0	22	44	100.0
Fort Erie	269,310 \$	238,260 \$	13.0	1	9	-88.9	32	35	100.0
NOTL	316,106 \$	281,700 \$	12.2	12	20	-40.0	42	24	100.0
Pelham	300,374 \$	290,376 \$	3.4	5	3	66.7	23	27	85.2
Port Colborne	179,988 \$	213,300 \$	-15.6	2	0	s.o.	17	8	n.d.
Thorold	239,428 \$	218,167 \$	9.7	2	1	100.0	22	11	n.d.
Wainfleet	234,908 \$	180,667 \$	30.0	0	0	s.o.	12	6	n.d.
RMR de St. Catharines-									
Niagara	251,181 \$	230,448 \$	9.0	72	73	-1.4	409	369	100.0

* Par offre, on entend le nombre de logements achevés et non écoulés à la fin de septembre 2003.

GRAPHIQUE I : VARIATION DU PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ENTRE LE TROISIÈME TRIMESTRE DE 2002 ET LE TROISIÈME TRIMESTRE DE 2003

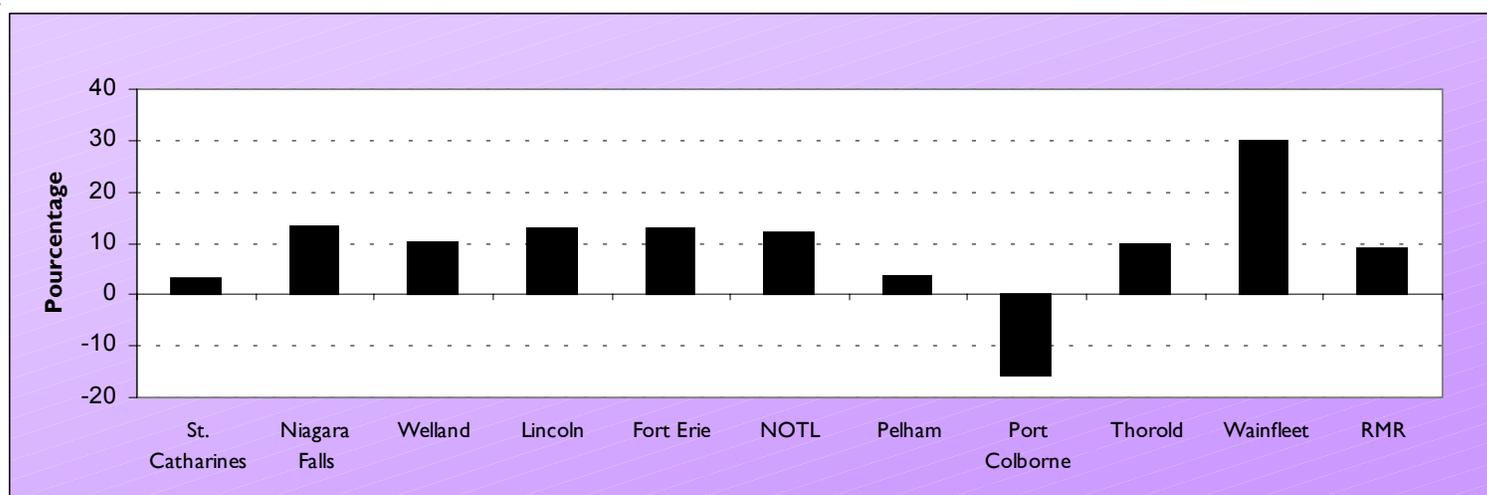


TABLEAU 3 : RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MARCHÉ VISÉ

	LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE		LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ		LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG CONFONDUS	
	INDIV.	JUM	ENRANG	ENRANG	APPART.	ENRANG	APPART.	
Autorisations de construire								
Sept. 2003	141	8	12	9	0	0	3	173
Sept. 2002	137	4	16	6	0	0	0	163
Var. en %	3	100	-25	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	6
Log. mis en chantier								
3e trim 2003	345	24	42	20	0	0	5	436
3e trim 2002	279	24	55	0	0	0	4	362
Var. en %	24	0	-24	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	20
Log. en construction								
Sept. 2003	481	40	125	131	0	0	3	780
Sept. 2002	417	46	123	45	0	0	0	631
Var. en %	15	-13	2	191	s.o.	s.o.	s.o.	24
Log. achevés								
Sept. 2003	109	14	17	0	0	0	4	144
Sept. 2002	89	14	21	9	0	0	4	137
Var. en %	22	0	-19	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	5
Cumul annuel 2003	799	48	82	20	0	0	4	953
Cumul annuel 2002	678	58	84	41	0	0	30	891
Var. annuelle en %	18	-17	-2	-51	s.o.	s.o.	s.o.	7
Log. achevés et non écoulés								
Sept. 2003	72	10	8	6	0	0	0	96
Sept. 2002	73	15	7	12	2	0	3	112
Var. en %	-1	-33	14	-50	s.o.	s.o.	s.o.	-14
Offre totale								
Sept. 2003	694	58	145	146	0	0	6	1,049
Sept. 2002	627	65	146	63	2	0	3	906
Var. en %	11	-11	-1	132	-100	s.o.	100	16
Log. écoulés								
Sept. 2003	103	14	13	1	0	0	4	135
Sept. 2002	87	11	21	6	0	0	2	127
Var. en %	18	27	-38	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	6

Mise en chantier en attente : Se rapporte à un logement pour lequel un permis de construire a été délivré ou une autorisation de construire a été donnée en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas encore commencé.

Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs, on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé. Les chiffres comprennent les logements mis en chantier au cours du mois, mais pas les logements qui ont été achevés.

Définitions

Logement achevé : Dans le cas des maisons individuelles ou jumelées, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où 90 % des travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. Dans le cas des maisons en rangée et des appartements, on considère que l'ensemble est achevé à partir du moment où 90 % des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

Logement achevé et non écoulé : Logement neuf qui n'a pas encore été vendu ni loué.

Offre totale : Comprend les mises en chantier en attente, les logements en construction et les logements achevés mais non écoulés.

Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué. Les données sont recueillies à l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant ne sont considérés écoulés qu'au moment de l'achèvement.

TABLEAU 4A
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION PAR MUNICIPALITÉ :
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION

	LOG EN PROP. ABSOLUE						LOG EN COPROPRIÉTÉ				LOG LOCATIFS				TOUS LOG	
	INDIV.		JUM		ENRANGÉE		ENRANGÉE		APPART.		ENRANGÉE		APPART.		CONFONDUS	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
LOG EN CONSTRUCTION																
Ville de Fort Erie	45	47	6	0	0	0	26	6	0	0	0	0	3	0	80	53
Ville de Lincoln	38	61	0	10	4	11	0	0	0	0	0	0	0	0	42	82
Ville de Niagara Falls	100	65	4	2	30	38	51	10	0	0	0	0	0	0	185	115
Ville de Niagara-on-the-Lake	59	45	0	2	13	20	6	4	0	0	0	0	0	0	78	71
Ville de Pelham	27	26	0	0	0	0	9	9	0	0	0	0	0	0	36	35
Ville de Port Colborne	13	13	0	0	4	5	0	0	0	0	0	0	0	0	17	18
Ville de St. Catharines	106	74	8	22	20	4	20	16	0	0	0	0	0	0	154	116
Ville de Thorold	31	12	2	2	8	13	0	0	0	0	0	0	0	0	41	27
Canton de Wainfleet	15	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	18
Ville de Welland	47	56	20	8	46	32	19	0	0	0	0	0	0	0	132	96
Total de la RMR	481	417	40	46	125	123	131	45	0	0	0	0	3	0	780	631

TABLEAU 4B
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION PAR MUNICIPALITÉ :
LOGEMENTS ACHEVÉS

	INDIV.		JUM		ENRANGÉE		ENRANGÉE		APPART.		ENRANGÉE		APPART.		CONFONDUS	
	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002
	LOGEMENTS ACHEVÉS															
Ville de Fort Erie	32	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	34
Ville de Lincoln	20	23	0	6	3	21	0	0	0	0	0	0	0	0	23	50
Ville de Niagara Falls	81	82	4	0	8	5	5	0	0	0	0	0	0	0	98	87
Ville de Niagara-on-the-Lake	18	14	0	6	19	4	0	5	0	0	0	0	0	0	37	29
Ville de Pelham	23	19	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	23	26
Ville de Port Colborne	9	3	0	0	9	4	0	0	0	0	0	0	0	0	18	7
Ville de St. Catharines	61	55	8	2	0	0	3	11	0	0	0	0	4	8	76	76
Ville de Thorold	18	5	4	2	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	22	10
Canton de Wainfleet	12	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	6
Ville de Welland	46	35	10	2	14	5	0	0	0	0	0	0	0	0	70	42
Total de la RMR	320	276	26	18	53	42	8	23	0	0	0	0	4	8	411	367

TABLEAU 4C
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION PAR MUNICIPALITÉ :
LOGEMENTS ÉCOULÉS

	LOG ENPROP. ABSOLUE						LOG EN COPROPRIÉTÉ				LOG LOCATIFS				TOUS LOG	
	INDIV.		JUM		ENRANGÉE		ENRANGÉE		APPART.		ENRANGÉE		APPART.		CONFONDUS	
	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002	3T 2003	2T 2002
LOGEMENTS ÉCOULÉS																
Ville de Fort Erie	32	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	35
Ville de Lincoln	21	22	0	5	1	17	0	0	0	0	0	0	0	0	22	44
Ville de Niagara Falls	75	83	2	0	9	7	6	1	0	0	0	0	0	0	92	91
Ville de Niagara-on-the-Lake	18	15	6	2	16	4	2	3	0	0	0	0	0	0	42	24
Ville de Pelham	22	21	0	0	0	0	1	6	0	0	0	0	0	0	23	27
Ville de Port Colborne	8	3	0	0	9	5	0	0	0	0	0	0	0	0	17	8
Ville de St. Catharines	70	55	5	4	0	0	4	14	0	0	0	0	4	6	83	79
Ville de Thorold	17	6	5	2	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	22	11
Canton de Wainfleet	12	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	6
Ville de Welland	41	37	9	2	14	5	0	0	0	0	0	0	0	0	64	44
Total de la RMR	316	283	27	15	49	41	13	24	0	0	0	0	4	6	409	369

TABLEAU 4D
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION PAR MUNICIPALITÉ :
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS

	LOG ENPROP. ABSOLUE						LOG EN COPROPRIÉTÉ				LOG LOCATIFS				TOUS LOG	
	INDIV.		JUM		ENRANGÉE		ENRANGÉE		APPART.		ENRANGÉE		APPART.		CONFONDUS	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
LOG ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS																
Ville de Fort Erie	1	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	9
Ville de Lincoln	4	8	0	3	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	8	15
Ville de Niagara Falls	18	12	2	0	0	2	1	4	0	0	0	0	0	0	21	18
Ville de Niagara-on-the-Lake	12	20	0	7	3	0	4	6	0	0	0	0	0	0	19	33
Ville de Pelham	5	3	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0	5	6
Ville de Port Colborne	2	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1
Ville de St. Catharines	16	18	6	3	0	0	1	1	0	0	0	0	0	3	23	25
Ville de Thorold	2	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
Canton de Wainfleet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ville de Welland	12	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	2
Total de la RMR	72	73	10	15	8	7	6	12	0	2	0	0	0	3	96	112

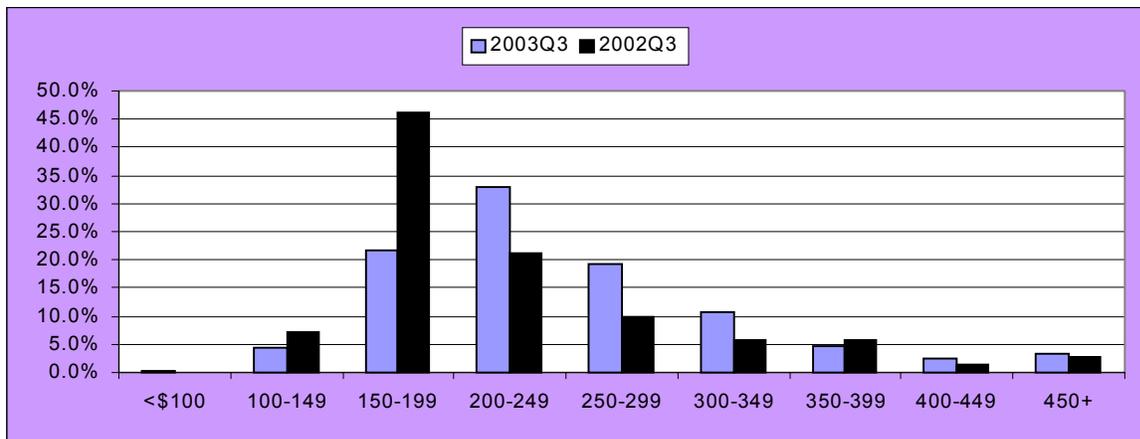
Série Votre maison

Vous désirez transmettre à vos clients de l'information pertinente sur l'occupation et l'entretien de leur habitation? Si c'est le cas, pourquoi ne pas utiliser la série **Votre maison**, offerte gratuitement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement? Faciles à lire et à comprendre, les feuillets de la série **Votre maison** proposent aux propriétaires une foule de renseignements sur les questions et les problèmes courants ayant trait au logement. Pour télécharger la série **Votre maison** ou pour passer une commande, visitez le site suivant : www.cmhc-schl.gc.ca. Si vous désirez en savoir davantage ou encore commander la série par téléphone, veuillez composer le 1 800 668-2642.

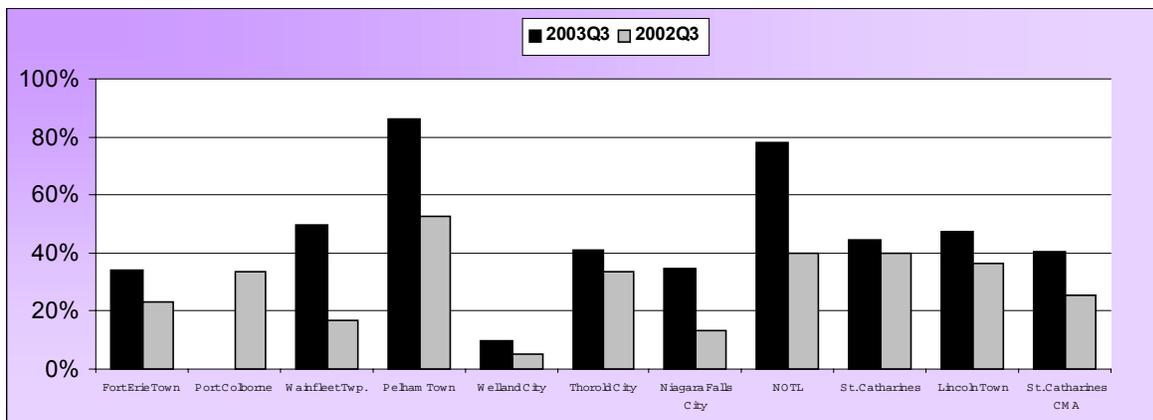
TABLEAU 5 : LOGEMENTS INDIVIDUELS ÉCOULÉS PAR FOURCHETTE DE PRIX

	Moins de 100		100-149		150-199		200-249		250-299		300-349		350-399		400-449		450 et plus		TOTAL	
	3T2003	3T2002	3T2003	3T2002	3T2003	3T2002	3T2003	3T2002	3T2003	3T2002	3T2003	3T2002	3T2003	3T2002	3T2003	3T2002	3T2003	3T2002	3T2003	3T2002
Ville de Fort Erie	0	0	5	8	8	15	8	4	3	1	2	2	1	2	1	0	4	3	32	35
Port Colborne	0	0	1	0	5	2	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	8	3
Canton de Warfleet	0	0	0	1	3	3	3	1	4	1	2	0	0	0	0	0	0	0	12	6
Ville de Pelham	0	0	0	0	0	1	3	9	8	2	7	4	3	4	1	1	0	0	22	21
Ville de Welland	1	0	0	9	23	17	13	9	3	2	1	0	0	0	0	0	0	41	37	
Ville de Thorold	0	0	4	0	1	2	5	2	5	2	0	0	0	0	0	2	0	17	6	
Ville de Niagara Falls	0	0	4	0	20	60	25	12	13	5	6	3	3	0	2	0	2	3	75	83
NOTL	0	0	0	0	0	1	4	8	2	3	9	1	2	1	1	0	0	1	18	15
St. Catharines	0	0	0	2	9	19	30	12	19	11	6	2	2	7	2	1	2	1	70	55
Ville de Lincoln	0	0	0	0	0	11	11	3	4	1	1	3	4	2	1	2	0	0	21	22
RMR de St. Catharines	1	0	14	20	69	131	104	60	61	28	34	16	15	16	8	4	10	8	316	283

GRAPHIQUE 2 : RÉPARTITION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS PAR FOURCHETTE DE PRIX



GRAPHIQUE 3 : POURCENTAGE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS DE 250 000 \$ ET PLUS



© 2003 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 cette publication, 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 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.



ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

TROISIÈME TRIMESTRE 2003

Marché du neuf

- Selon les données recueillies de janvier à septembre, il semble que 2003 sera une autre bonne année pour le marché de l'habitation. Les bas coûts d'emprunt, conjugués à la fermeté de la migration nette, à la stabilité de l'emploi et aux faibles stocks de logements achevés et inoccupés, ont contribué à ces excellents résultats.
- D'ici la fin de l'année, le nombre total de mises en chantier devrait s'élever à 1 467, soit une hausse de 11 % par rapport à l'an dernier. Dans le cas des maisons

- individuelles, les mises en chantier devraient augmenter de 14 % en glissement annuel pour se chiffrer à 1 180.
- Les facteurs économiques fondamentaux laissent supposer que le marché de l'habitation affichera également de bons résultats en 2004.
- Les niveaux d'emploi demeureront élevés en raison de la reprise prévue de l'économie états-unienne et de l'ouverture du casino de Niagara Fallsview.
- En outre, les importantes différences de prix des habitations entre les collectifs continueront

SOMMAIRE

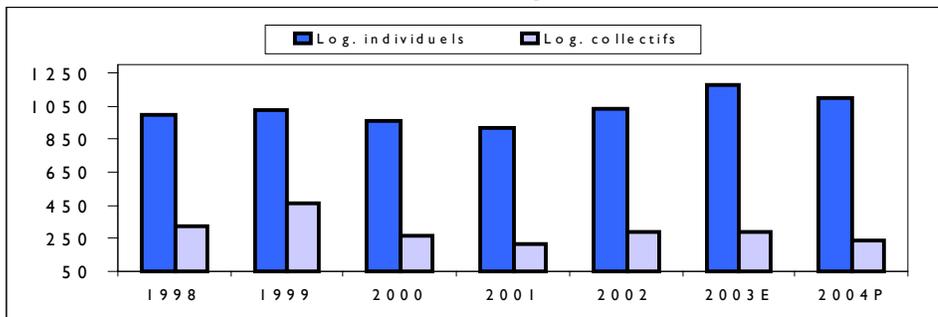
Marché du neuf

1. Marché robuste l'an prochain

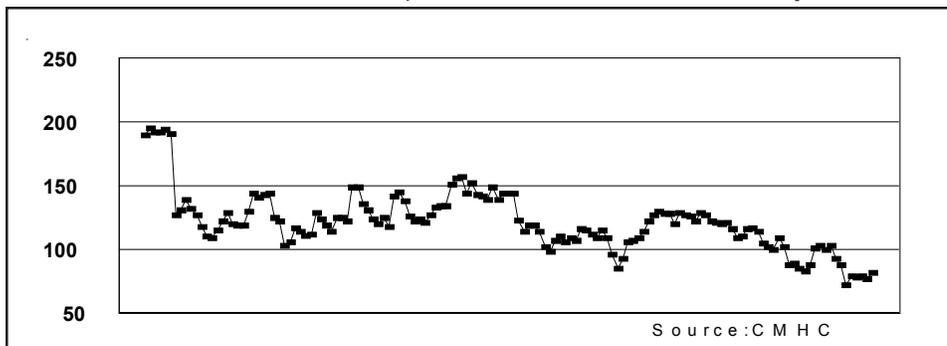
Marché de la revente

2. Activité fiévreuse sur le marché de la revente
3. Survol de l'économie
4. Résumé des prévisions

Mises en chantier par année



Maisons individuelles et jumelées achevées et non occupées



d'attirer des ménages dans la région. L'étroitesse actuelle du marché de la revente ainsi que l'offre réduite de maisons individuelles et jumelées stimulera encore la demande de logements individuels et de maisons en rangée sur le marché du neuf.

- Ces facteurs auront une incidence positive sur la demande d'habitations. Par contre, la hausse des taux d'intérêt en 2004 ralentira l'activité sur les marchés du neuf et de la revente. On prévoit par conséquent une croissance modérée des prix sur ces deux marchés. Compte tenu de tous les facteurs susmentionnés, on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier s'éleve l'an prochain à 1 100 dans le cas des maisons individuelles et à 240 dans celui des logements collectifs.

Nash Peerbocus

SCHL, Analyse de marché

Ligne directe : (416) 218-3424 * Télécopieur : (416) 218-3314

npeerboc@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca



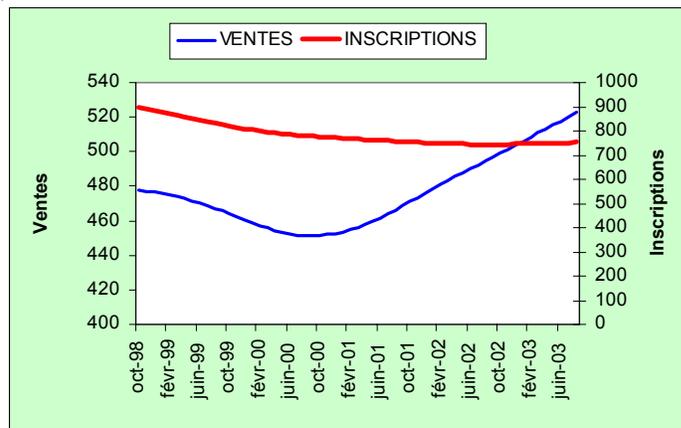
AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Marché de la revente

Durant les trois premiers trimestres de 2003, les ventes se sont accrues de 3,5 % par rapport à la période correspondante de 2002. Pendant ce temps, le prix moyen a progressé de 7 % d'une année sur l'autre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est fixé à 67 % au troisième trimestre de 2003. Tous ces facteurs indiquent que le marché est favorable aux vendeurs. Les inscriptions n'ont pas cessé de diminuer, tandis que les ventes ont augmenté régulièrement depuis 2000. Quels sont les avantages de mettre son logement en vente? La hausse constante du prix de revente est certainement un avantage de taille. Les bas coûts d'emprunt permettent également aux ménages d'acheter une habitation à un cran supérieur une fois leur logement vendu. Ces deux facteurs ont une incidence positive sur le nombre d'inscriptions. Toutefois, lorsque les choix sont limités sur les marchés de la revente et du neuf, les ménages ne peuvent trouver à se reloger. Cette situation ne favorise donc pas les mises en vente. La dynamique entre ces forces opposées influence en bout de compte la décision des individus. La tendance semble s'être stabilisée récemment. Les bas taux d'intérêt et la forte augmentation des prix de revente peuvent expliquer cette stabilisation. En 2004, la hausse des taux

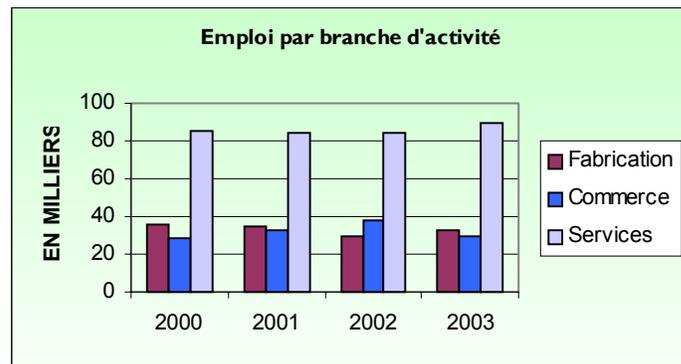
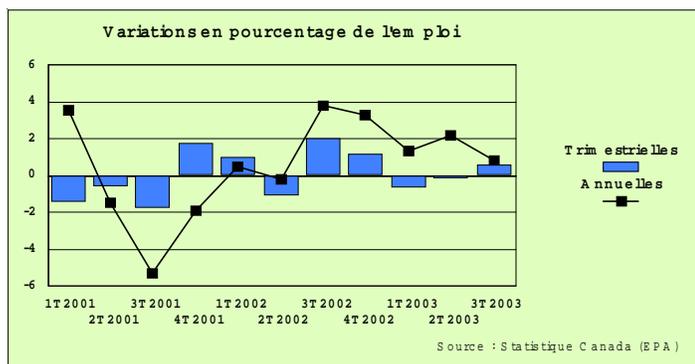
Ventes et inscriptions, St. Catharines-Niagara



Sources : ACI, calculs de la SCHL

d'intérêt aura pour effet de ralentir la croissance des ventes et des prix. Les ventes diminueront de 4,4 % pour se chiffrer à 5 800 l'an prochain. Après s'être alourdi de 6,4 % en 2003, le prix de revente moyen croîtra moins rapidement (3,9 % en 2004 pour atteindre 160 000 \$.

Emploi



Même si l'économie a subi plusieurs coups durs, l'emploi est demeuré stable dans la région. L'an dernier, des chiffres records ont été enregistrés. Le nombre désaisonnalisé d'emplois a augmenté de 0,6 % au troisième trimestre de 2003 par rapport au trimestre précédent. En glissement annuel, il s'est avancé de 0,8 %. Il s'agit là de résultats remarquables pour la région compte tenu de la série d'événements qui ont eu une incidence négative sur l'économie, à savoir la guerre en Iraq, le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS), la maladie de la vache folle, la panne d'électricité et les incendies de forêt.

La grève à l'INCO – qui a limité la production de nickel – a eu des répercussions sur l'économie. Le PIB national a régressé de 0,1 % au deuxième trimestre. Les contrecoups ont été ressentis à Welland. Malgré tout, l'emploi dans la

fabrication a progressé d'une année sur l'autre durant les neuf premiers mois de l'année. Les contrats de fabrication décrochés par des entreprises locales soutiennent l'emploi à de hauts niveaux. Par contre, le commerce a diminué de 21 % par rapport à l'an dernier. La circulation réduite et les retards aux frontières ont certainement eu un rôle à jouer. L'emploi dans le secteur des services s'est accru en glissement annuel, des gains significatifs ayant été réalisés dans l'immobilier et les services financiers en raison de la robustesse du marché de l'habitation.

Tout compte fait, l'année 2003 est très prometteuse. Avec la reprise attendue aux États-Unis et l'ouverture du casino en 2004, on peut s'attendre à ce que l'emploi s'accroisse à nouveau dans la région. Le nombre annuel moyen d'emploi devrait s'élever à 196 300 en 2003 et à 199 300 en 2004.

Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

- En septembre, l'Indice des prix à la consommation (IPC) d'ensemble pour le Canada s'est fixé à 2,2 %, et l'indice de référence, à 1,7 %. Dans son dernier rapport, la Banque du Canada a indiqué que la demande mondiale a repris, ce qui devrait stimuler la demande de produits canadiens à l'étranger.
- L'économie canadienne continuera son expansion, à la faveur des fortes dépenses des ménages, de l'accroissement des investissements des entreprises, de la hausse des dépenses publiques et

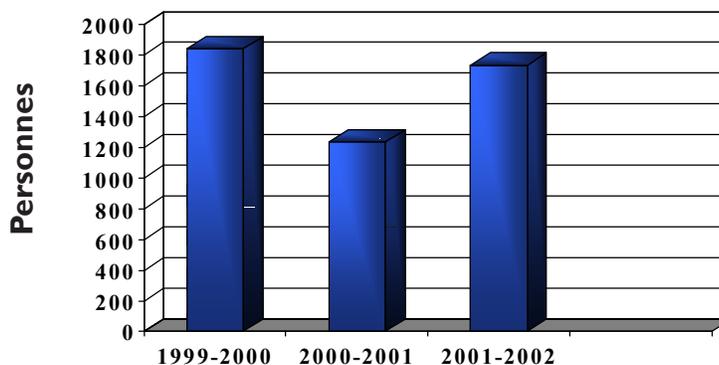
de l'amélioration de la conjoncture aux États-Unis.

- Par contre, la croissance au pays devrait être limitée par l'appréciation rapide du dollar canadien.
- En somme, la Banque du Canada va probablement continuer de mener une politique non restrictive à court terme. La SCHL prévoit que les taux hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,25 à 6,25 % et de 6,00 à 6,75 % en 2003. Les taux hypothécaires devraient afficher une progression de 0,50 à 0,75 % l'an prochain. Les rabais accordés sur les taux affichés varieront entre 0,50 et 1,50 point de base.

Perspectives démographiques

- Selon la Division des données régionales et administratives de Statistique Canada, le solde migratoire a augmenté dans la région entre juin 2001 et juillet 2002, comparativement à la même période un an plus tôt.
- Les immigrants continuent de venir de villes limitrophes comme Hamilton et Toronto.
- L'importante différence du prix des habitations entre St. Catharines-Niagara, Hamilton et Toronto soutient l'arrivée de migrants dans la région.
- Avec son climat clément et ses autres caractéristiques attrayantes, la région apporte une plus-value aux habitations.
- Vu que les perspectives d'emploi sont favorables, on peut s'attendre à ce que l'immigration demeure à des niveaux élevés en 2004.

Solde migratoire, St. Catharines-Niagara

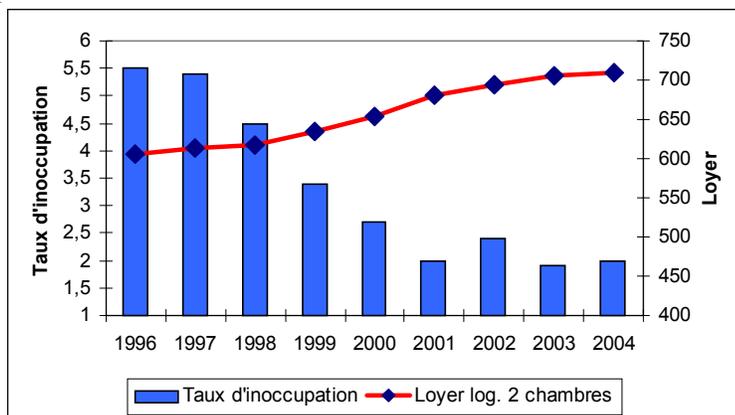


Source : Statistique Canada (Division des données régionales et administratives)

Survol du marché locatif

- Deux grands facteurs influenceront sur la demande de logements locatifs en 2003 et en 2004.
- En premier lieu, l'augmentation du nombre d'immigrants dans la région grossira la demande de logements locatifs cette année et l'an prochain.
- En second lieu, la hausse des inscriptions dans les collèges alimentera la demande sur le marché locatif.
- Par ailleurs, la stabilité de l'emploi en 2003 et l'accélération prévue de la croissance de l'emploi en 2004 intensifieront les pressions exercées sur le marché locatif.
- En revanche, les bas taux d'intérêt continueront de favoriser l'accession à la propriété, ce qui modérera la demande de logements locatifs.

Taux d'inoccupation moyen et loyer des appartements de deux chambres



- En somme, on prévoit que le taux d'inoccupation descendra à moins de 2 % en 2003, avant de remonter à 2,1 % en 2004.

Prévisions établies en septembre 2003

MARCHÉ DU NEUF	2002	2003E	2004P	Var. en %
Mises en chantier				
Logements individuels	1 032	1 180	1 100	-6,8
Logements collectifs	285	287	240	-16,4
Tous logements confondus	1 317	1 467	1 340	-8,7
Prix moyen -				
Logements individuels	227 000 \$	231 000 \$	232 000 \$	0,4
MARCHÉ DE LA REVENTE				
Ventes S.I.A.®*	5 950	6 065	5 800	-4,4
Prix S.I.A.®*	144 719 \$	154 000 \$	160 000 \$	3,9
MARCHÉ LOCATIF				
Taux d'occupation des appart.	2,4	1,9	2,1	10,5
Loyer moyen (deux chambres)	695 \$	705 \$	710 \$	0,7
SURVOL DE L'ÉCONOMIE				
Taux hypothécaire (5 ans)	6,87 %	De 6 à 6,75 %	De 6,50 à 7,50 %	S.O.
Emploi (en milliers)	193,2	196,3	199,3	1,5
Solde migratoire	1 000	1 700	1 800	5,9
Solde migratoire	1 000	1 700	1 800	5,9

Sources : ACI, Statistique Canada, Conference Board du Canada

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

Publié chaque année au printemps et à l'automne, **Résumé des prévisions** renferme les prévisions établies par la SCHL pour les marchés du neuf et de la revente.

Résumé des prévisions est un rapport publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et offert aux abonnés d'**Actualités habitation**. Tous droits réservés.

Nash Peerbocus
Ligne directe : (416) 218-3424
Courriel : npeerboc@chmc-schl.gc.ca

Pour vous abonner ou obtenir d'autres informations au sujet de la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

Le rapport *Actualités habitation* est publié trimestriellement pour la RMR de St. Catharines-Niagara. Le *Résumé des prévisions* est inclus à titre de supplément dans les rapports du premier et du troisième trimestres. L'abonnement annuel à cette publication coûte 55 \$ (taxes en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario (1 800 493-0059).

