

## Mises en chantier : du jamais vu pour un premier trimestre depuis 1988

En Saskatchewan, les constructeurs d'habitations ont été poussés à leurs limites au cours des trois premiers mois de 2003. En effet, le nombre de mises en chantier a dépassé de près de 50 % celui enregistré au premier trimestre de 2002. Les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 19 % et celles de logements collectifs ont plus que doublé, atteignant respectivement des sommets inégalés depuis 2000 et 1987 pour cette époque de l'année.

Bien que les 60 logements mis en chantier en milieu rural représentent une amélioration par rapport au premier trimestre de 2002, c'est en région urbaine que la construction résidentielle a été la plus intense dans la province. De janvier à mars, 58 maisons individuelles ont été commencées hors des collectivités de 10 000 habitants ou plus, contre 54 à la même période l'an dernier. Selon le relevé des mises en chantier, deux logements collectifs (un jumelé) ont également été mis en chantier dans les secteurs ruraux de la Saskatchewan.

Regina et Saskatoon ont toutes deux connu un début d'année plus fort que l'an passé. À Regina, on a dénombré au premier trimestre plus du double des mises en chantier relevées au mois correspondants de 2002; à Saskatoon, la progression a été plus modérée, soit de 5 %.

### Les villes autres que Regina et Saskatoon montrent une certaine vitalité au premier trimestre

Au cours du premier trimestre, le secteur de la construction résidentielle dans les petits centres urbains de la province a enregistré une bien meilleure performance qu'un an auparavant. Dans toutes les petites villes, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a égalé ou excédé celui relevé au premier trimestre de 2002. Swift Current s'est particulièrement démarquée, grâce aux 22 logements collectifs mis en chantier au premier trimestre.

PREMIER TRIMESTRE  
2003

### S O M M A I R E

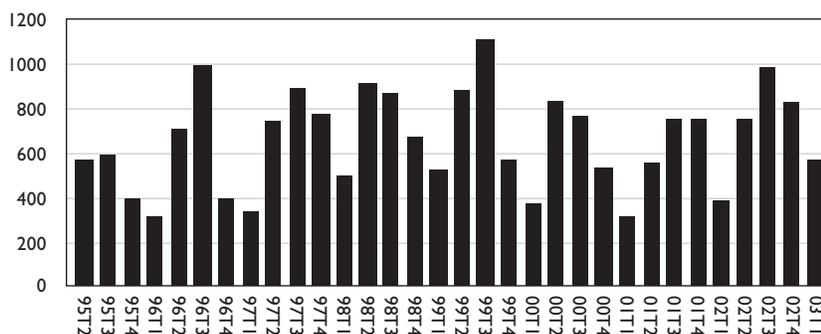
#### ANALYSE

- 1 Mises en chantier au premier trimestre : un sommet inégalé en 13 ans
- 2 Les mises en chantier en milieu rural surpassent, au premier trimestre de 2003, les niveaux atteints un an plus tôt
- 2 Croissance de l'emploi à plein temps : facteur favorable à l'achat d'habitations
- 2 Taux hypothécaires en hausse
- 2 Mises en chantier : du jamais vu pour un premier trimestre depuis 1988

#### TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Mises en chantier
- 4 Nombre de logements achevés
- 5 Nombre de maisons individuelles par fourchette de prix
- 5 Prix moyen des log. indiv. par trimestre - en dollars de 2003
- 6 Logements en construction
- 6 Logements non occupés
- 7 Sommaire de l'activité

Total des mises en chantier en Saskatchewan



Source : SCHL



## Forte hausse du nombre de maisons individuelles et de logements collectifs en construction

À la fin du premier trimestre, l'offre de logements en construction et de logements achevés et non écoulés était en hausse de 41 %. L'offre de maisons individuelles a grimpé de 37 % pour se chiffrer à 634; près de 90 % de ces logements étaient en construction. Du côté des collectifs, on a constaté que l'offre de maisons en rangée en copropriété avait plus que doublé. Ici encore, la plupart de ces habitations étaient en construction. L'offre d'appartements en copropriété est quant à elle demeurée presque inchangée par rapport à la fin de mars 2002.

Malgré le débordement d'activité dans le secteur de la construction résidentielle au dernier trimestre de 2002 et au premier trimestre de 2003, le nombre de logements achevés et prêts à être occupés à Regina et à Saskatoon a chuté de 30 %. Le stock de maisons individuelles achevées et non écoulées s'est amenuisé de plus de 35 % et ne compte plus que 69 logements. Seulement 17 maisons en rangée et 94 appartements en copropriété sont achevés et non écoulés.

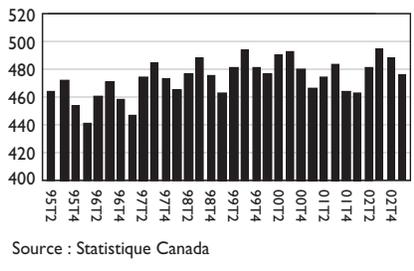
En mars, on a dénombré à Saskatoon près de 900 logements à différents stades de construction. La plupart (près de 70 %) étaient des maisons en rangée et des appartements. À Regina, 471 habitations étaient en construction mais, au contraire de Saskatoon, l'activité était assez bien répartie entre le marché des logements individuels et celui des collectifs.

## Rythme d'écoulement au premier trimestre : maisons individuelles en tête

À Regina et à Saskatoon, il s'est écoulé 41 % de plus de logements au premier trimestre qu'à pareille époque l'an dernier. Cette hausse est principalement attribuable à la vigueur du marché des maisons individuelles, qui a affiché une cadence d'écoulement de 48 % plus rapide que celle enregistrée au premier trimestre de 2002. Il y a eu augmentation du côté des appartements aussi. En revanche, le nombre de maisons en rangée écoulées a fléchi, passant de 67 à 49. Ce recul est probablement dû à la faiblesse des stocks plutôt qu'à un relâchement de la demande.

Au cours des douze derniers mois, il s'est écoulé en moyenne 89 maisons individuelles par mois, soit 13 % de plus que durant la période de douze mois précédente. Quant aux courbes d'écoulement des maisons en rangée et des appartements, elles montrent

## Nombre moyen d'emplois en Saskatchewan



des niveaux de deux fois supérieurs à ceux observés au premier trimestre de 2002.

Tant à Regina qu'à Saskatoon, le rythme d'écoulement a augmenté au premier trimestre de 2003. C'est à Saskatoon qu'il s'est écoulé la plus grande proportion de maisons individuelles. On a constaté un repli dans la fourchette de prix allant de 150 000 à 169 999 \$, mais une progression considérable du côté des logements de 190 000 \$ et plus. À Regina, les catégories de prix supérieures ont également affiché une hausse.

## Amélioration de l'emploi à temps plein

À l'échelle provinciale, l'emploi a connu une croissance marquée de 2,8 % par rapport au premier trimestre de 2002. Ce gain est surtout attribuable au raffermissement de l'emploi à plein temps – facteur favorable à l'achat de logements, puisque les personnes travaillant à plein temps sont plus susceptibles d'être propriétaires de leur habitation qu'à en être locataires.

Bien que le niveau d'emploi continue de croître dans certaines industries productrices de biens comme la foresterie et l'extraction de gaz et de pétrole, il a reculé dans le secteur de la

construction, malgré la hausse des mises en chantier d'habitations. Le taux de chômage dans ce secteur est actuellement à son point culminant de la saison; il se situe à près de 18 %.

Bien que l'emploi dans la construction ait ralenti à l'échelle provinciale, Regina a continué d'enregistrer des gains, alors que la situation à Saskatoon ressemblait davantage à celle observée dans le reste de la province.

## Les taux hypothécaires sont en hausse mais demeurent bas en comparaison des normes historiques

On s'attend à ce que les taux hypothécaires augmentent de pair avec les taux d'intérêt cette année et l'année suivante. Au cours des dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le rendement d'obligations comparables est demeuré entre 200 et 250 points de base, ce qui a permis aux prêteurs de négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base par rapport aux taux affichés. Cet écart devrait se maintenir à court terme. En 2003, on estime que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans varieront respectivement entre 5 et 6,25 %, entre 6 et 7,25 % et entre 6,5 et 7,75 %.

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

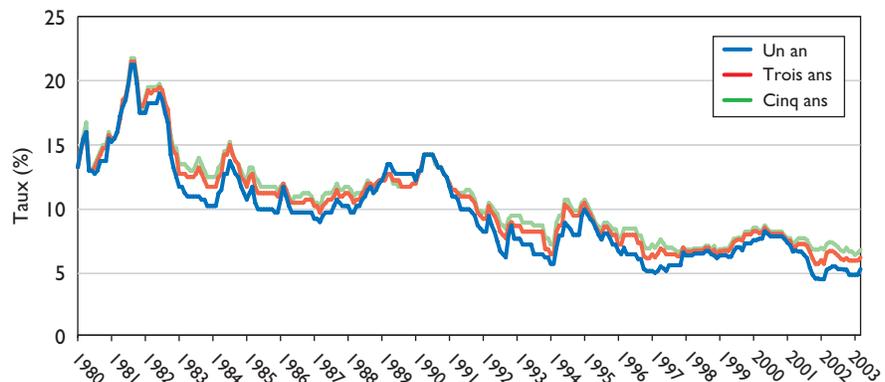
Télécopieur: 306-975-6066

Toll free Télécopieur: 1-877-500-2642

Courrier électronique:

pccaton@cmhc-schl.gc.ca

## Taux hypothécaires types Banques à charte



**Tableau I**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**BRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - PREMIER TRIMESTRE DE 2003**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	En Rangée	App	2003	2002	
<b>RMR de Regina</b>	<b>91</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>123</b>	<b>236</b>	<b>102</b>	<b>***</b>
Ville de Regina	81	62	0	22	123	226	92	***
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>123</b>	<b>116</b>	<b>6</b>	<b>107</b>	<b>0</b>	<b>236</b>	<b>224</b>	<b>5.4</b>
Ville de Saskatoon	103	100	6	101	0	210	206	1.9
Ar d'Estevan	1	0	0	0	0	1	0	***
Ar de Lloydminster (Sask.)	5	2	0	0	0	5	2	***
Ar de Moose Jaw	4	1	0	0	0	4	1	***
Ar de Battlefords	0	0	0	0	0	0	0	***
Ar de Prince Albert	9	0	0	0	0	9	0	***
Ar de Swift Current	2	1	0	0	22	24	1	***
Ar de Yorkton	1	1	0	0	0	1	1	0.0
<b>Total : Centres Urbains</b>	<b>236</b>	<b>193</b>	<b>6</b>	<b>129</b>	<b>145</b>	<b>516</b>	<b>331</b>	<b>55.9</b>
<b>Total : Régions Rurales</b>	<b>58</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>54</b>	<b>11.1</b>

**Tableau IB**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**BRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - DE JANVIER À MARS 2003**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	En Rangée	App	2003	2002	
<b>RMR de Regina</b>	<b>91</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>123</b>	<b>236</b>	<b>102</b>	<b>***</b>
Ville de Regina	81	62	0	22	123	226	92	***
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>123</b>	<b>116</b>	<b>6</b>	<b>107</b>	<b>0</b>	<b>236</b>	<b>224</b>	<b>5.4</b>
Ville de Saskatoon	103	100	6	101	0	210	206	1.9
Ar d'Estevan	1	0	0	0	0	1	0	***
Ar de Lloydminster (Sask.)	5	2	0	0	0	5	2	***
Ar de Moose Jaw	4	1	0	0	0	4	1	***
Ar de Battlefords	0	0	0	0	0	0	0	***
Ar de Prince Albert	9	0	0	0	0	9	0	***
Ar de Swift Current	2	1	0	0	22	24	1	***
Ar de Yorkton	1	1	0	0	0	1	1	0.0
<b>Total : Centres Urbains</b>	<b>236</b>	<b>193</b>	<b>6</b>	<b>129</b>	<b>145</b>	<b>516</b>	<b>331</b>	<b>55.9</b>
<b>Total : Régions Rurales</b>	<b>58</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>54</b>	<b>11.1</b>

\*\* Variation en pourcentage supérieure à 100

**Table 2**  
**SASKATCHEWAN**  
**NBRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - PREMIER TRIMESTRE DE 2003**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	En Rangée	App	2003	2002	
<b>RMR de Regina</b>	<b>99</b>	<b>77</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>42</b>	<b>155</b>	<b>77</b>	<b>***</b>
Ville de Regina	62	62	4	10	42	118	62	90.3
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>150</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>24</b>	<b>222</b>	<b>179</b>	<b>24.0</b>
Ville de Saskatoon	128	62	0	41	24	193	149	29.5
Ar d'Estevan	0	1	0	0	0	0	1	***
Ar de Lloydminster (Sask.)	10	5	0	0	0	10	5	***
Ar de Moose Jaw	7	5	0	0	0	7	5	40.0
Ar de Battlefords	2	4	0	0	0	2	4	-50.0
Ar de Prince Albert	20	16	0	0	0	20	20	0.0
Ar de Swift Current	2	2	0	0	0	2	4	-50.0
Ar de Yorkton	7	11	4	0	0	11	16	-31.3
<b>Total : Centres Urbains</b>	<b>297</b>	<b>213</b>	<b>8</b>	<b>58</b>	<b>66</b>	<b>429</b>	<b>311</b>	<b>37.9</b>
<b>Total : Régions Rurales</b>	<b>111</b>	<b>119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111</b>	<b>122</b>	<b>-9.0</b>

**Table 2B**  
**SASKATCHEWAN**  
**NBRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - DE JANVIER À MARS**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	En Rangée	App	2003	2002	
<b>RMR de Regina</b>	<b>99</b>	<b>77</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>42</b>	<b>155</b>	<b>77</b>	<b>***</b>
Ville de Regina	62	62	4	10	42	118	62	90.3
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>150</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>24</b>	<b>222</b>	<b>179</b>	<b>24.0</b>
Ville de Saskatoon	128	62	0	41	24	193	149	29.5
Ar d'Estevan	0	1	0	0	0	0	1	***
Ar de Lloydminster (Sask.)	10	5	0	0	0	10	5	***
Ar de Moose Jaw	7	5	0	0	0	7	5	40.0
Ar de Battlefords	2	4	0	0	0	2	4	-50.0
Ar de Prince Albert	20	16	0	0	0	20	20	0.0
Ar de Swift Current	2	2	0	0	0	2	4	-50.0
Ar de Yorkton	7	11	4	0	0	11	16	-31.3
<b>Total : Centres Urbains</b>	<b>297</b>	<b>213</b>	<b>8</b>	<b>58</b>	<b>66</b>	<b>429</b>	<b>311</b>	<b>37.9</b>
<b>Total : Régions Rurales</b>	<b>111</b>	<b>119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111</b>	<b>122</b>	<b>-9.0</b>

\*\* Variation en pourcentage supérieure à 100

**Tableau 3**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**VENTES DE LOG. INDIVIDUELS PAR FOURCHETTE DE PRIX**

	< \$90,000	\$90,000	\$110,000	\$130,000	\$150,000	\$170,000	\$190,000 +	Total
Premier trimestre de 2003		-109,999	-129,999	-149,999	-169,999	-189,999		
<b>RMR de Regina</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>26</b>	<b>99</b>
Ville de Regina	0	0	7	7	15	17	16	62
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>34</b>	<b>21</b>	<b>46</b>	<b>130</b>
Ville de Saskatoon	0	0	2	16	33	21	37	109
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	<b>34</b>	<b>57</b>	<b>43</b>	<b>72</b>	<b>229</b>
Année Précédente								
<b>RMR de Regina</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>60</b>
Ville de Regina	1	0	2	13	10	8	11	45
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>39</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>95</b>
Ville de Saskatoon	3	0	0	8	37	6	11	65
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>30</b>	<b>53</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>155</b>

**Tableau 3B**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**PRIX MOYEN DES LOG. INDIV. PAR TRIMESTRE - EN DOLLARS DE 2003**

Secteur	T1	T2	T3	T4	Moyenne Annuelle
<b>RMR de Regina</b>	<b>180,173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>180,173</b>
Ville de Regina	185,889	0	0	0	185,889
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>181,611</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>181,611</b>
Ville de Saskatoon	180,440	0	0	0	180,440

\*\* Variation en pourcentage supérieure à 100

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

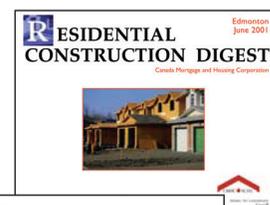
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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!**



**Tableau 4**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**LOG. EN CONSTRUCTION - MARS 2003**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	En Rangée	App	2003	2002	
<b>RMR de Regina</b>	<b>243</b>	<b>130</b>	<b>2</b>	<b>40</b>	<b>186</b>	<b>471</b>	<b>355</b>	<b>32.7</b>
Ville de Regina	172	67	2	40	186	400	292	37.0
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>284</b>	<b>205</b>	<b>60</b>	<b>265</b>	<b>288</b>	<b>897</b>	<b>448</b>	<b>***</b>
Ville de Saskatoon	226	175	54	241	288	809	409	97.8
Ar d'Estevan	2	2	0	0	0	2	2	0.0
Ar de Lloydminster (Sask.)	7	2	0	0	0	7	2	***
Ar de Moose Jaw	7	2	0	0	0	7	2	***
Ar de Battlefords	0	2	0	0	0	0	2	***
Ar de Prince Albert	15	5	0	4	0	19	11	72.7
Ar de Swift Current	2	3	0	0	22	24	5	***
Ar de Yorkton	5	6	2	0	0	7	58	-87.9
<b>Total : Centres Urbains</b>	<b>565</b>	<b>357</b>	<b>64</b>	<b>309</b>	<b>496</b>	<b>1434</b>	<b>885</b>	<b>62.0</b>
<b>Total : Régions Rurales</b>	<b>191</b>	<b>263</b>	<b>19</b>	<b>26</b>	<b>11</b>	<b>247</b>	<b>266</b>	<b>-7.1</b>

**Tableau 4B**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**LOG. ACHEVÉS ET NON OCCUPÉS - MARS 2003**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	En Rangée	App	2003	2002	
<b>Regina</b>	<b>27</b>	<b>63</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>61</b>	<b>97</b>	<b>115</b>	<b>-15.7</b>
Ville Seulement	27	63	4	5	55	91	109	-16.5
<b>Saskatoon</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>33</b>	<b>89</b>	<b>150</b>	<b>-40.7</b>
Ville Seulement	40	42	2	12	33	87	148	-41.2
<b>Total : Ensemble Des RMR</b>	<b>69</b>	<b>107</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>94</b>	<b>186</b>	<b>265</b>	<b>-29.8</b>

N.D. : Données non disponibles

\*\*Variation en pourcentage supérieure à 100

**Tableau 5**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR DE L'HABITATION**

Activité	Log. de Type Propriétaire-Occupant					Logements Locatifs				Total
	en Propriété Absolue			en Copropriété		d'initiative Privée		Aidés		
	Log. Indiv. <sup>1</sup>	Jum. <sup>1</sup>	en Rangée	en Rangée	App.	en Rangée	App.	en Rang.	App.	
<b>MISES EN CHANTIER</b>										
Mois courant	236	6	0	129	145	0	0	0	0	516
Année antérieure	193	26	0	78	34	0	0	0	0	331
Cumul 2003	236	6	0	129	145	0	0	0	0	516
Cumul 2002	193	26	0	78	34	0	0	0	0	331
<b>LOG. EN CONSTRUCTION</b>										
2003	565	64	4	301	370	4	126	0	0	1434
2002	357	42	0	114	367	4	1	0	0	885
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>										
Mois courant	297	8	0	58	66	0	0	0	0	429
Année antérieure	213	16	0	74	8	0	0	0	0	311
Cumul 2003	297	8	0	58	66	0	0	0	0	429
Cumul 2002	213	16	0	74	8	0	0	0	0	311
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS <sup>2</sup></b>										
2003	69	6	0	17	94	0	0	0	0	186
2002	107	19	0	32	101	0	6	0	0	265
<b>OFFRE TOTALE <sup>3</sup></b>										
2003	634	70	4	318	464	4	126	0	0	1620
2002	464	61	0	146	468	4	7	0	0	1150
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS <sup>2</sup></b>										
Mois courant	229	4	0	49	67	0	0	0	0	349
Moyenne sur 3 mois	155	13	0	67	6	0	7	0	0	248
Moyenne sur 12 mois	89	7	0	24	30	1	1	0	0	152

<sup>1</sup> Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

<sup>2</sup> Centres de 50 000 habitants et plus.

<sup>3</sup> Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés



## 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 achevements, 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**

# DÉFINITIONS ET NOTES EXPLICATIVES



## Relevé des mises en chantier et des achèvements

Ce relevé vise à mesurer l'activité du secteur de la construction résidentielle. L'unité de mesure utilisée est le « logement » (par opposition à la valeur).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à l'occupation permanente. On y exclut donc les logements transformés, les résidences secondaires et différents types d'habitations collectives.

**Mises en chantier** - Il s'agit de logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

**Logements en construction** - Ce terme désigne les logements commencés mais non achevés (c.-à-d. le nombre de logements en construction le mois précédent plus les mises en chantier du mois courant, moins le nombre de logements achevés durant le mois courant, plus/moins les ajustements devant être apportés, notamment, en raison de l'annulation ou de la reprise de certains travaux et/ou du changement du mode d'occupation).

**Achèvements** - Il s'agit de l'étape où tous les travaux de construction prévus sont terminés; dans certains cas, on peut considérer une habitation comme achevée si 90% des travaux ont été exécutés et le logement est habitable.

**Achevés et non occupés** - Il s'agit de logements neufs achevés qui n'ont jamais été occupés ni vendus (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus le nombre de logements achevés durant le mois courant, moins les habitations écoulées durant le mois courant).

**Offre totale** - Ce terme désigne l'offre totale de logements neufs et comprend, les habitations en construction, ainsi que les logements achevés, mais non occupés (c.-à-d. le nombre de logements en construction plus les logements achevés et inoccupés pour le mois courant).

**Logements écoulés** - Il s'agit d'habitations récemment achevées qui ont été vendues ou louées. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus les habitations achevées durant le mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois courant).

## Répartition des logements en quatre catégories

Les définitions relatives aux types d'habitations utilisées dans ce relevé sont les mêmes que celles du recensement.

**Maison individuelle isolée** - Cette catégorie comprend un seul logement, complètement séparé, sur tous ses côtés, de toute autre habitation ou construction. Sont incluses dans cette catégorie les maisons reliées sous terre par leurs fondations.

**Maison jumelée** - Cette catégorie désigne l'un et l'autre de deux logements séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit ou par un garage.

**Maison en rangée** - Cette catégorie désigne les habitations unifamiliales comprises dans une rangée d'au moins trois logements contigus, séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit.

**Appartement et autre** - Sont inclus dans cette catégorie tous les autres logements qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus, notamment, les duplex, les duplex jumelés, les triplex, les duplex en rangée, les appartements et les logements situés au-dessus ou à l'arrière d'un magasin ou d'autres bâtiments non résidentiels. Conformément à cette définition, les maisons individuelles comprenant des appartements accessoires légaux entrent dans cette catégorie.

Le relevé porte sur l'ensemble des régions métropolitaines, des agglomérations de recensement et des centres urbains comptant 10 000 habitants et plus, tels que définis dans le recensement. Ces régions sont entièrement recensées chaque mois. Dans le reste du territoire du bureau, on effectue le recensement d'un échantillon de logements quatre fois par an, soit en mars, en juin, en septembre et en décembre.

## Relevé des logements écoulés sur le marché

Ce relevé vise à fournir une indication de la demande à court terme d'habitations de type propriétaire-occupant et de logements locatifs. Il est conçu en vue de mesurer le taux auquel les logements sont vendus ou loués, après leur achèvement.

Le relevé couvre l'ensemble des régions métropolitaines et des centres urbains comptant 50000habitants et plus.

Certaines catégories d'habitations sont exclues pour diverses raisons, notamment, les logements publics ou d'initiative privée sans but lucratif, financés par la SCHL ou en vertu de l'article 6 de la LNH (qui ne sont pas assujettis aux critères habituels du marché), ainsi que les maisons témoins.

Dans ce rapport, le terme écoulement désigne les habitations écoulées au moment de l'achèvement, plus le stock de logements. À court terme, le nombre de logements écoulés est fonction du total actuel d'habitations achevées et du niveau du stock.

## DÉFINITIONS - RECENSEMENT DE 1996

Une région métropolitaine de recensement (RMR) désigne le principal marché du travail d'un noyau urbanisé comptant 100000 habitants ou plus. La RMR d'Edmonton comprend

Créées par Statistique Canada, les RMR et les AR sont habituellement connues sous le nom de la région urbaine qui constitue leur noyau urbanisé. Elles renferment des municipalités (ou des subdivisions de recensement) entières et comprennent :

- 1) des municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité habite dans le noyau urbanisé, ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé;
- 2) d'autres municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité travaille dans le noyau urbanisé ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé.

# R

# ÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Société Canadienne D'hypothèques et de Logement

## Le marché de la construction résidentielle restera stable en 2003 et en 2004

### La pénurie de main-d'œuvre qualifiée limite la construction résidentielle

Le rythme actuel des mises en chantier de maisons individuelles se maintiendra en 2003 et en 2004. Un certain nombre de facteurs ont contribué au sommet atteint par les mises en chantier de maisons individuelles, notamment : la croissance légère mais régulière de l'emploi, qui stimule la demande chez les immigrants et les locataires, l'offre de terrains limitée (par rapport à la demande), la faible offre d'habitations existantes dans les fourchettes de prix les plus recherchées et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée.

Les stocks de logements achevés et inoccupés sont à leur plus bas niveau depuis 1998, et les constructeurs sont pressés de mettre de nouvelles habitations sur le marché, comme le montre le nombre de maisons individuelles en construction. En effet, ce dernier s'élevait à près de 260 au début de l'année, le plus haut niveau atteint depuis 1988.

### L'offre excédentaire se résorbe et le marché retourne vers un équilibre

Puisqu'il s'écoule entre 30 et 35 logements par mois à l'heure actuelle, on estime que l'offre de maisons individuelles achevées et de logements en construction peut suffire à répondre à la demande pendant plus de huit mois. Comme les constructeurs indiquent que la plupart de ces maisons sont déjà vendues, on prévoit que cette situation d'offre excédentaire sera de courte durée. Le marché finira donc par revenir au niveau normal que nous avons connu ces trois dernières années, c'est-à-dire que la durée de l'offre redescendra à six ou sept mois. Selon la SCHL, une offre de logements en construction d'une durée de six ou sept mois est caractéristique d'un marché équilibré.

Selon les prévisions, le taux de croissance du prix moyen devrait dépasser celui de

## REGINA PRINTEMPS 2003

### S O M M A I R E

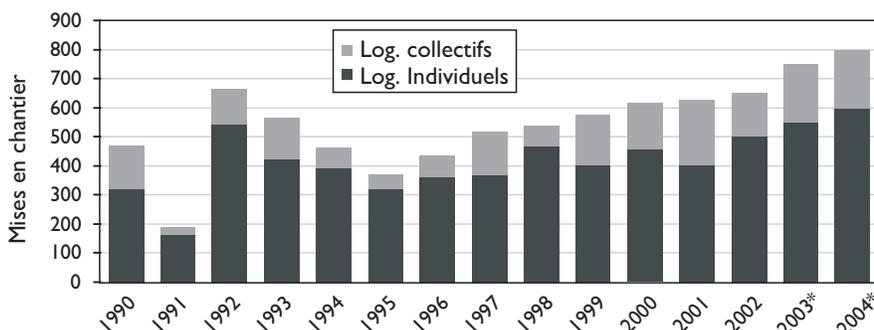
- 1 Le marché de la construction résidentielle restera stable en 2003 et en 2004
- 2 Marché de la revente
- 3 Survol de l'économie
- 4 Marché locatif
- 4 Résumé des prévisions

l'inflation en 2003 et en 2004, malgré le nombre excessif de logements en construction au début de l'année. L'an dernier, l'offre de terrains a été presque complètement épuisée; les promoteurs commencent tout juste à la ramener à un niveau acceptable. Ces lotissements récents sont susceptibles de coûter plus cher que ceux déjà sur le marché. Par conséquent, le prix des terrains augmentera pour les consommateurs.

### Surplus de logements collectifs

Cette année, les mises en chantier de logements collectifs grimperont à 200, pour ensuite rester à ce niveau en 2004. Il devrait s'agir pour la plupart de copropriétés, bien que des logements locatifs pourraient aussi être mis en chantier dans la ville grâce au programme

Mises en chantier – logements individuels et collectifs RMR de Regina



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

fédéral-provincial de logement abordable du centenaire.

En ce début d'année 2003, on estime que l'offre de logements achevés sur les marchés de la location viagère et de la copropriété à Regina devrait suffire à répondre à la demande pendant 18 mois, compte tenu du rythme d'écoulement actuel. C'est nettement inférieur à l'offre

de collectifs enregistrée à la même période en 2002. Bien qu'une offre d'une durée de 18 mois puisse être perçue comme étant excédentaire, on prévoit que la moitié des logements en construction seront écoulés au moment de leur achèvement, comme les promoteurs vendent habituellement une bonne partie de leurs habitations avant qu'elles ne soient mises en chantier.

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

## Marché de la revente

### La pénurie d'inscriptions sur le marché de la revente fait monter les prix

Les ventes d'habitations existantes demeureront élevées cette année et l'an prochain. Elles se chiffreront à 2 600, un nombre légèrement inférieur à celui enregistré en 2001 et en 2002 (2 800). Ce ralentissement ne traduit pas un affaiblissement de la demande, mais plutôt une pénurie d'habitations à vendre.

À la fin de 2002, le nombre moyen d'habitations à vendre avait diminué de plus de 10 % en glissement annuel. Le nombre mensuel de nouvelles inscriptions a cessé de croître et, selon nos prévisions, il ne progressera pas en 2003 et en 2004.

Par ailleurs, on prévoit que les ménages locataires voulant accéder à la propriété feront augmenter la demande. La modeste croissance annuelle de l'emploi (1,4 %) et l'augmentation du revenu stimuleront la création de ménages et l'immigration.

Grâce à la stabilité des ventes et au bas niveau des stocks, le rapport ventes-inscriptions courantes s'établira entre 0,35 et 0,40 pendant la période de prévisions. Cela signifie que la durée de l'offre sera de deux ou trois mois, selon

le rythme des ventes attendu. Compte tenu de la croissance économique modérée, de la demande soutenue, de la rareté des inscriptions de qualité et de l'augmentation réelle des prix, la SCHL prévoit que, dans l'ensemble, les marchés resteront équilibrés en 2003 et en 2004.

### Prix moyen : hausse prévue de 2,3 % par année

Les facteurs liés à l'offre et à la demande entraîneront une augmentation annuelle de 2,3 % du prix moyen en 2003 et en 2004. L'ascension du prix moyen s'explique à la fois par l'accroissement de la proportion de maisons vendues à prix élevé et par le renchérissement du prix des logements existants de qualité, qui se font rares.

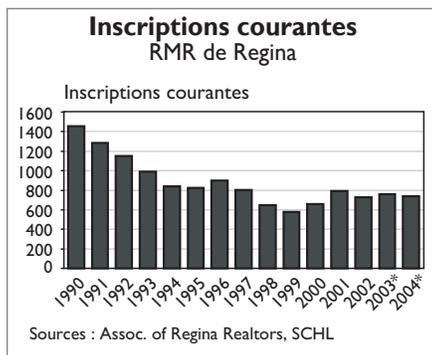
Malgré la progression du prix moyen, on constate une baisse du nombre moyen de jours s'écoulant entre l'inscription et la vente des logements, lequel accuse un recul de 18 % dans certaines régions. Dans les quartiers du secteur 2, dont Normanview, Normanview West et Mount Royal, la durée moyenne d'inscription s'est raccourcie de 13 % par rapport à celle enregistrée en 2002, pour se fixer à 40 jours.

La montée des prix et des taux d'intérêt aura un effet négatif sur l'abordabilité. Selon les estimations de la SCHL, le revenu nécessaire pour posséder une habitation existante acquise au prix de vente moyen en 2004 (charges de remboursement hypothécaire, impôts fonciers et frais de chauffage) devrait grimper de plus de 14 % en comparaison des frais de possession

estimatifs actuels. Le paiement mensuel du principal et des intérêts sur un prêt hypothécaire LNH faisant l'objet d'une assurance à 95 % passera de 643 \$ à un peu plus de 750 \$. Malgré la hausse du coût de l'achat et des frais de possession d'une habitation, Regina restera l'une des villes où les logements sont les plus abordables dans l'Ouest canadien.

### La conjoncture du marché de la revente favorise les constructeurs

La progression du prix moyen des habitations existantes et la rareté des logements pour accédants à la propriété feront croître la demande sur le marché du neuf, mais les constructeurs auront du mal à produire des logements neufs à prix abordable étant donné l'ascension des prix des terrains et des matériaux.



## Télécopie RAPIDE

### Rapport sur les logements locatifs

Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à ce service de télécopie et recevez les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion!

Cette prépublication des résultats de notre enquête annuelle comprend une analyse et des données sur les loyers moyens des appartements, les taux d'inoccupation et le nombre de logements.

**Disponible annuellement à la fin de novembre**

Communiquez avec le Service d'analyse

de marché de la SCHL  
Tél.: (403) 515-3006

# Survol de l'économie

## Croissance de l'emploi et du revenu : les conditions économiques sont propices à l'expansion du marché

En 2003, la croissance de l'emploi ralentira légèrement, puisqu'un peu plus de 1 000 emplois seront créés. Elle devrait s'améliorer en 2004, avec la création de 2 000 nouveaux postes. Cette année et l'an prochain, la progression de l'emploi devrait surtout se manifester dans le secteur des services, particulièrement dans les domaines du commerce, de la santé et de l'éducation. Les secteurs de la construction et de la

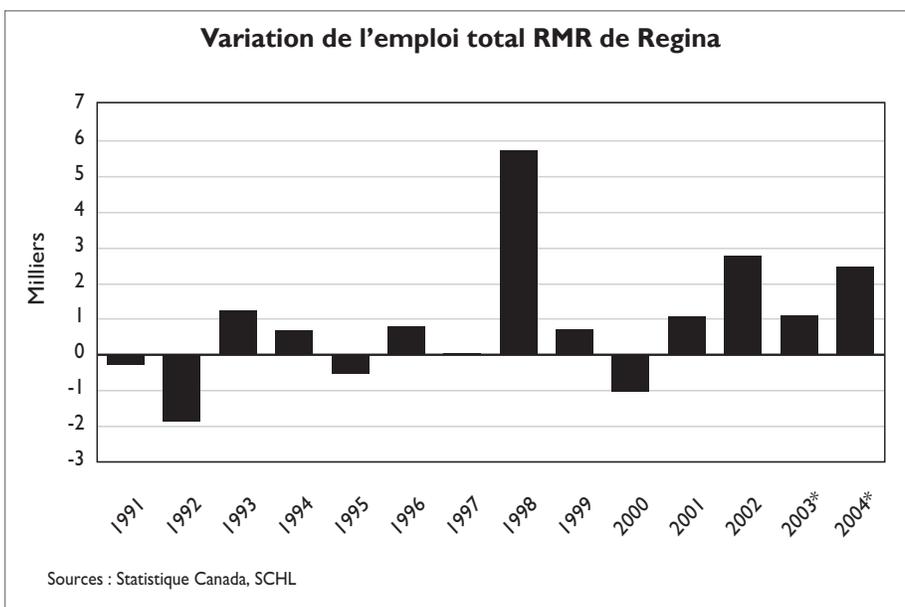
fabrication continueront de favoriser la croissance dans le secteur des biens.

Cette expansion du marché du travail stimulera la formation de ménages, grâce à l'augmentation du revenu et de l'immigration. En 2003 et en 2004, la migration nette sera nulle, mais les niveaux d'immigration devraient progresser, pour atteindre 8 250 cette année et 8 500 l'an prochain.

Les nouveaux ménages chercheront à louer un logement ou à devenir propriétaires, selon leur revenu et leur style de vie. Les résultats de nos recherches indiquent que le taux de croissance des ménages à Regina est de l'ordre de 600 à 800 par année.

Les taux hypothécaires sont en hausse mais restent bas en comparaison des niveaux historiques

Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, tandis que les taux à moyen et à long termes varient en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire. On s'attend à ce que les taux hypothécaires augmentent de pair avec les taux d'intérêt cette année et l'an prochain. Au cours des dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le rendement d'obligations comparables est demeuré entre 200 et 250 points de base, ce qui a permis aux prêteurs de négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base par rapport aux taux affichés. Cet écart devrait se maintenir à court terme. En 2003, on estime que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans varieront respectivement entre 5,00 et 6,25 %, 6,00 et 7,25 % et 6,50 et 7,75 %.



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

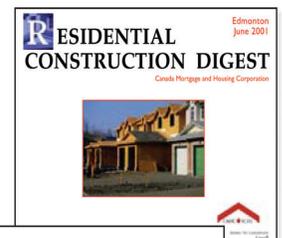
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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!**



**JUNE 2001** Metropolitan Area  
Single Family Housing Starts by Zone and House Type for the Current Month

Zone	Single-Family Detached	Single-Family Attached	Single-Family Semi-Detached	Single-Family Row	Single-Family Town	Single-Family Duplex	Single-Family Other	Total
Metropolitan Area	1,200	1,000	1,500	1,000	1,000	1,000	1,000	7,200
Regina	1,000	800	1,200	800	800	800	800	6,200
Other	200	200	300	200	200	200	200	1,000

CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

# Marché locatif

## La faiblesse du taux d'inoccupation moyen permet la majoration des loyers

La création de ménages favorisée par l'augmentation de l'emploi et du revenu contribuera à soutenir la demande d'appartements locatifs, de sorte que le taux d'inoccupation moyen de ce type de logement restera autour de 2 %.

En 2003 et en 2004, des logements locatifs neufs apparaîtront sur le marché, probablement en partie grâce au programme fédéral-provincial de logement abordable du centenaire. Le secteur

privé pourrait également contribuer à l'expansion du marché locatif, plusieurs ensembles ayant été construits dans d'autres centres urbains importants de la Saskatchewan.

En 2003 et en 2004, la demande soutenue de logements locatifs permettra aux propriétaires-bailleurs de procéder à des hausses de loyer correspondant au taux d'inflation. Le loyer moyen devrait s'alourdir de 2 % cette année et de 4 % l'an prochain.

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

### Région métropolitaine de Regina

	2000	2001	2002	2003*	2004*	Var.
<b>MARCHÉ DE L'EXISTANT</b>						
Inscriptions courantes SIA® (moy. mens)	656	790	725	760	740	-2.6%
Ventes résidentielles SIA® (Total)	2,612	2,792	2,817	2,600	2,650	1.9%
Prix résidentiel SIA® (Moyenne)	\$94,191	\$96,658	\$100,396	\$103,000	\$105,000	1.9%
<b>MARCHÉ DU NEUF</b>						
Log. achevés et inoccupés (déc.)						
Maisons individuelles	78	45	27	60	50	-16.7%
Log. collectifs (jum., en rangée, app.)	50	55	64	50	50	0.0%
Total - mises en chantier	615	626	651	750	800	6.7%
Maisons individuelles	459	401	504	550	600	9.1%
Log. collectifs	156	225	147	200	200	0.0%
Prix moyen des log. neufs (RMR)						
Toutes catégories confondues	\$156,962	\$162,295	\$169,863	\$175,600	\$182,500	3.9%
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>						
Taux d'inoccupation (octobre)	1.4%	2.1%	1.9%	1.9%	1.9%	N/A
Loyer (var. ann. en %) 2 chambres	0.4%	3.5%	2.2%	2.0%	3.0%	N/A
Mises en chantier de log. locatifs	2	4	3	25	100	
<b>APERÇU ÉCONOMIQUE</b>						
Taux hypothécaire (durée de 1 an)	7.9%	6.1%	5.2%	5.5%	6.8%	--
Taux hypothécaire (durée de 3 ans)	8.2%	6.9%	6.3%	6.4%	7.6%	--
Taux hypothécaire (durée de 5 ans)	8.4%	7.4%	7.0%	7.0%	8.2%	--
Personnes employées	104,100	105,200	107,900	109,000	111,000	1.8%
Croissance de l'emploi (nbre de postes)		1,100	2,700	1,100	2,000	N/A
Migration nette (année de recensement)	-550	-500	-500	0	0	N/A
Migration interne	7,817	8,000	8,000	8,250	8,500	

\* Prévisions de la SCHL

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

© 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 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.

# R

# ÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Société Canadienne D'hypothèques et de Logement

## Marché des logements neufs

### La construction de maisons individuelles restera vive en 2003 et en 2004

Les mises en chantier de logements individuels se poursuivront à un bon rythme en 2003 et en 2004. En effet, les prévisions annuelles pour cette période sont de l'ordre de 700 mises en chantier, le plus haut niveau depuis 1999 pour le segment des maisons individuelles. Un certain nombre de facteurs liés à l'offre et à la demande ont contribué au sommet atteint par les mises en chantier de maisons individuelles, notamment : la croissance légère mais régulière de l'emploi, qui stimule la demande chez les immigrants et les locataires, l'offre de terrains limitée (par rapport à la demande), la faible offre d'habitations existantes dans les fourchettes de prix les plus recherchées et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée.

Cela faisait plus de cinq ans que le stock de logements achevés n'avait pas été si bas et le nombre d'habitations en construction, si élevé. Au rythme de 50 logements par mois, l'écoulement va bon train; en 1999, le nombre mensuel moyen

de logements écoulés avait plafonné à près de 60. Compte tenu du taux d'écoulement actuel des stocks, l'offre de logements achevés et d'habitations en construction peut durer six ou sept mois. Cette conjoncture témoigne d'un marché équilibré.

Depuis 1998, le prix moyen des habitations neuves écoulées dans la RMR de Saskatoon a augmenté de 2,6 % par année. Comme la demande est soutenue et l'offre constante, nous prévoyons que ce taux de croissance se maintiendra en 2003 et en 2004. L'inflation du coût des matériaux et la demande d'habitations de qualité supérieure offrant nombre de commodités feront aussi monter les prix.

### Les mises en chantier de logements collectifs ralentiront

Après avoir atteint un niveau élevé en 2002 (691), les mises en chantier de collectifs descendront à 350 en 2003,

## SASKATOON PRINTEMPS 2003

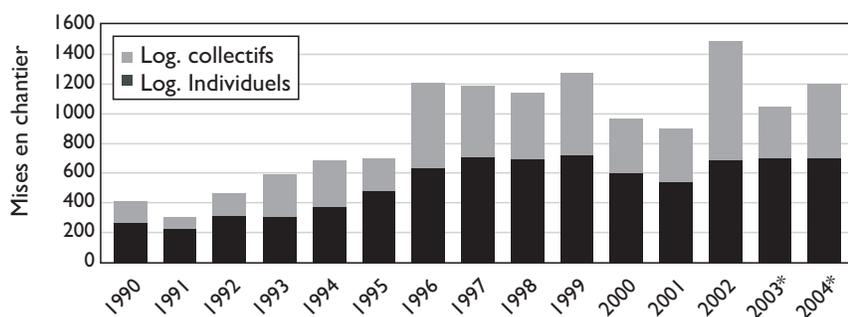
### S O M M A I R E

- 1 Marché des logements neufs
- 2 Marché de la revente
- 3 Survol de l'économie
- 4 Marché locatif
- 4 Résumé des prévisions

pour ensuite remonter à 500 en 2004.

À Saskatoon, d'importants changements se sont produits dans le secteur de la construction des logements collectifs en 2002. En effet, exceptionnellement, un ensemble locatif d'envergure destiné au marché général a été mis en chantier l'an dernier, alors que ces trois ou quatre dernières années, il s'est surtout construit des résidences-services locatives pour personnes âgées. La popularité des ensembles de maisons en rangée en copropriété à prix moyen a surpassé celle des maisons jumelées et des

Mises en chantier – logements individuels et collectifs RMR de Saskatoon



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

appartements de luxe.

Malgré la reprise des mises en chantier de logements collectifs locatifs en 2002, les copropriétés et les logements offerts en location viagère resteront en tête du marché des collectifs cette année et l'an prochain. Le nombre de copropriétés écoulées était de presque 40 par mois en 2002, et il devrait augmenter en

2003. Sur le marché des collectifs comme sur celui des maisons individuelles, le nombre de logements en construction est exceptionnellement élevé.

Le prix moyen des maisons en rangée en copropriété s'élèvera à au moins 110 000 \$, tandis que celui des appartements en copropriété affichera une légère hausse, pour se chiffrer à 140 000 \$.

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

## Marché de la revente

### L'offre limitera la demande en 2003 et en 2004

Les ventes d'habitations existantes seront stables en 2003 et en 2004; elles s'élèveront à environ 3 000 par année. La demande proviendra de ménages locataires ayant décidé d'accéder à la propriété. L'immigration en provenance des régions rurales de la Saskatchewan et de l'extérieur de la province contribuera également à la croissance du nombre de ménages propriétaires.

Au cours des deux années visées par les prévisions, les ventes seront limitées par la rareté des inscriptions de logements abordables de qualité. À la fin de 2002, le nombre moyen d'habitations à vendre était à son point le plus bas depuis la fin de 2000. Le nombre mensuel de nouvelles inscriptions affiche une légère tendance ascendante, mais, selon nos prévisions, il devrait rester entre 600 et 650 en 2003 et en 2004.

Grâce à la stabilité des ventes et au bas niveau des stocks, le rapport ventes-inscriptions courantes s'établira entre 0,35 et 0,40 pendant la période de prévisions. Cela signifie que la durée de l'offre sera de deux ou trois mois, selon le rythme des ventes attendu. Compte tenu de la croissance économique modérée, de la demande soutenue, de la rareté des inscriptions de qualité et de l'augmentation réelle des prix, la SCHL prévoit que, dans l'ensemble, les marchés resteront équilibrés en 2003 et en 2004.

### Le taux d'augmentation du prix moyen dépassera celui de l'inflation

En raison de la demande constante et des faibles stocks, le taux d'augmentation du prix moyen sera supérieur au taux d'inflation. Une partie de la hausse du prix moyen sera attribuable à l'accroissement des ventes de maisons à prix élevé

résultant de l'effritement de l'offre de logements plus abordables.

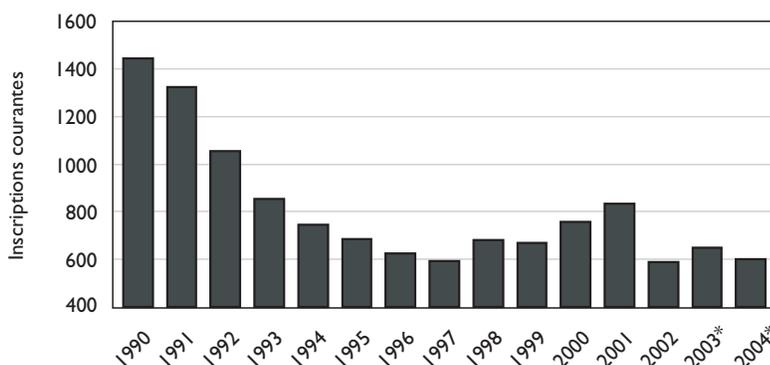
En 2002, c'est dans la fourchette de prix comprise entre 100 000 et 124 999 \$ qu'il s'est vendu le plus d'habitations (presque 25 % du nombre total des ventes). On s'attend à ce que les ventes de logements situés dans la deuxième fourchette la plus populaire (150 000 à 174 999 \$) augmentent en 2003 et en 2004.

La montée des prix et des taux d'intérêt aura un effet négatif sur l'abordabilité. Selon les estimations de la SCHL, le revenu nécessaire pour posséder une habitation existante acquise au prix de vente moyen en 2004 (charges de remboursement hypothécaire, impôts fonciers et frais de chauffage) devrait grimper de plus de 14 % en comparaison des frais de possession estimatifs actuels. Le paiement mensuel du principal et des intérêts sur un prêt hypothécaire LNH faisant l'objet d'une assurance à 95 % passera de 809 \$ à un peu plus de 965 \$. Malgré la hausse du coût de l'achat et des frais de possession d'une habitation, Saskatoon restera l'une des villes où les logements sont les plus abordables dans l'Ouest canadien.

### La conjoncture du marché de la revente favorise les constructeurs

La progression du prix moyen des habitations existantes et la rareté des logements pour accédants à la propriété feront croître la demande sur le marché du neuf, mais les constructeurs auront du mal à produire des logements neufs à prix abordable étant donné l'ascension des prix des terrains et des matériaux.

Inscriptions courantes RMR de Saskatoon



Sources : Assoc. of Regina Realtors, SCHL

# Survol de l'économie

## Croissance de l'emploi et du revenu : les conditions économiques sont propices à l'expansion du marché

Selon les prévisions, il se créera 2 100 nouveaux emplois en 2003, et 2 500 de plus l'année suivante. La progression du revenu et de l'immigration qui en découlera stimulera les marchés de l'habitation. Le secteur des biens et celui des services contribueront dans une même proportion à la croissance de l'emploi en 2003 et en 2004. Cependant, le revenu hebdomadaire moyen s'accroîtra moins rapidement qu'en 2002. Le salaire continuera de s'améliorer dans le secteur

de la fabrication, mais il diminuera dans le secteur minier. Dans le commerce de détail, le salaire hebdomadaire devrait reculer, car la hausse des taux d'intérêt ralentira les dépenses de consommation.

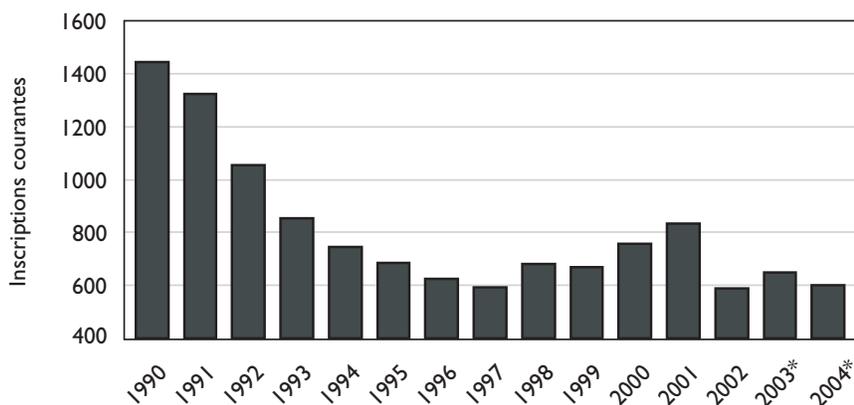
Dans le secteur de la construction, le taux de participation moyen a atteint 92 % en 2002, son plus haut niveau depuis 1998. Ce taux représente la population active dans un groupe donné, exprimé en pourcentage des personnes âgées de 15 ans et plus dans ce groupe. À Saskatoon,

le taux de participation dans l'ensemble des secteurs a dépassé 69 %, du jamais vu depuis 1989. Ces chiffres donnent à penser qu'il y a pénurie d'ouvriers qualifiés à Saskatoon.

### Les taux hypothécaires sont en hausse mais restent bas en comparaison des niveaux historiques

Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, tandis que les taux à moyen et à long termes varient en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire. On s'attend à ce que les taux hypothécaires augmentent de pair avec les taux d'intérêt cette année et l'an prochain. Au cours des dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le rendement d'obligations comparables est demeuré entre 200 et 250 points de base, ce qui a permis aux prêteurs de négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base par rapport aux taux affichés. Cet écart devrait se maintenir à court terme. En 2003, on estime que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans varieront respectivement entre 5,00 et 6,25 %, 6,00 et 7,25 % et 6,50 et 7,75 %.

Variation de l'emploi total RMR de Saskatoon



Sources : Assoc. of Regina Realtors, SCHL

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

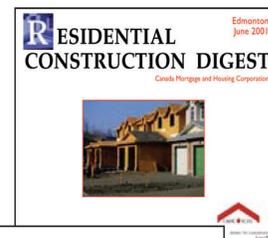
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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!**



Metropolitan Area  
Single Family Housing Starts by Zone and House Type for the Current Month

Zone	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Metropolitan Area	1,200	1,100	1,000	900	800	700
Central	600	550	500	450	400	350
North	300	280	260	240	220	200
South	300	270	240	210	180	150
West	200	180	160	140	120	100
East	100	90	80	70	60	50

# Marché locatif

## La faiblesse du taux d'inoccupation moyen permet la majoration des loyers

La création de ménages favorisée par l'augmentation de l'emploi et du revenu en 2002 contribuera à soutenir la demande d'appartements locatifs, de sorte que le taux d'inoccupation moyen de ce type de logement restera autour de 2 ou 3 %.

En 2003 et en 2004, des logements locatifs neufs apparaîtront sur le marché. On trouve déjà un certain nombre de nouveaux

immeubles d'initiative privée, et d'autres ensembles pourraient être construits grâce au programme fédéral-provincial de logement abordable du centenaire.

En 2003 et en 2004, la demande soutenue de logements locatifs permettra aux propriétaires-bailleurs de procéder à des hausses de loyer correspondant au taux d'inflation. Le loyer moyen devrait s'alourdir de 2 % cette année et de 3 % l'an prochain.

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

### Région métropolitaine de Saskatoon

	2000	2001	2002	2003*	2004*	Var.
<b>MARCHÉ DE L'EXISTANT</b>						
Inscriptions courantes SIA® (moy. mens)	759	833	590	650	600	-7.7%
Ventes résidentielles SIA® (Total)	2,758	2,987	2,941	3,000	2,900	-3.3%
Prix résidentiel SIA® (Moyenne)	\$112,248	\$116,023	\$118,608	\$123,000	\$127,600	3.7%

### MARCHÉ DU NEUF

Log. achevés et inoccupés (déc.)	177	157	67	175	100	-42.9%
Maisons individuelles	58	31	14	50	50	0.0%
Log. collectifs (jum., en rangée, app.)	119	126	53	120	50	-58.3%
Total - mises en chantier	968	900	1489	1050	1200	14.3%
Maisons individuelles	602	542	691	700	700	0.0%
Log. collectifs	366	358	798	350	500	42.9%
Prix moyen des log. neufs (RMR)						
Toutes catégories confondues	\$160,603	\$168,892	\$176,443	\$186,000	\$190,000	2.2%

### MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation (octobre)	1.7%	2.9%	3.7%	3.0%	3.0%	N/A
Loyer (var. ann. en %) 2 chambres	1.9%	3.1%	1.6%	3.0%	2.0%	N/A
Mises en chantier de log. locatifs	24	34	150	50	50	

### APERÇU ÉCONOMIQUE

Taux hypothécaire (durée de 1 an)	7.9%	6.1%	5.2%	5.5%	6.8%	--
Taux hypothécaire (durée de 3 ans)	8.2%	6.9%	6.3%	6.4%	7.6%	--
Taux hypothécaire (durée de 5 ans)	8.4%	7.4%	7.0%	7.0%	8.2%	--
Personnes employées	116,700	115,500	118,900	121,000	123,500	2.1%
Croissance de l'emploi (nbre de postes)		-1,200	3,400	2,100	2,500	N/A
Migration nette (année de recensement)	-900	0	0	0	0	N/A
Migration interne	10,631	11 000 est.	11,000	11,000	11,000	

\* Prévisions de la SCHL

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

© 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 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.