

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Ralentissement des mises en chantier au troisième trimestre

Au troisième trimestre, les mises en chantier d'habitations en Saskatchewan ont été de 2,3 % moins nombreuses qu'à pareille époque en 2002. Celles de maisons individuelles, tant dans les régions urbaines que rurales, ont augmenté de 2 %, tandis que celles de logements collectifs ont reculé de 10 %, passant de 356, au troisième trimestre de 2002, à 320, un an plus tard.

Dans les villes d'Estevan, de Moose Jaw, de Battlefords et de Swift Current, le nombre de mises en chantier a dépassé celui relevé au troisième trimestre de 2002. Par contre, Lloydminster (Saskatchewan) et Yorkton ont affiché des baisses d'activité. Dans toutes les petites villes de la province, sauf Lloydminster et Yorkton, le cumul annuel des mises en chantier devance celui observé au 30 septembre 2002.

Vigueur de la construction en milieu rural

Durant le troisième trimestre, les régions urbaines ont dominé le marché, récoltant plus de 75 % des mises en chantier d'habitations. En milieu rural, les mises en chantier ont augmenté de 34 % comparativement au troisième trimestre de 2002. Les secteurs ruraux de la province ont connu leur meilleur troisième trimestre depuis 1999. Douze logements collectifs ont été mis en chantier en juillet, août et septembre dans les centres de moins de 10 000 habitants.

À Regina, les niveaux de production ont dépassé ceux du troisième trimestre de 2002, tandis qu'à Saskatoon, ils ont baissé de près de 18 %. Les mises en chantier de maisons individuelles se sont repliées dans les deux centres urbains. Quant aux logements collectifs, leurs mises en chantier ont augmenté à Regina, mais diminué à Saskatoon. La construction de logements

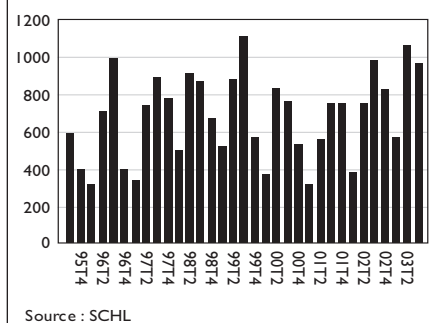
collectifs a propulsé le cumul annuel des mises en chantier, tant à Regina qu'à Saskatoon, au-delà de celui observé à pareille époque l'an dernier.

Logements en construction en hausse dans l'ensemble de la province

Fin septembre, le nombre des logements en construction était en hausse de 39 % dans les centres urbains de la Saskatchewan et de plus de 30 % en milieu rural. Le nombre de maisons individuelles en construction a diminué légèrement dans les centres urbains, tandis qu'il s'est accru de 93 dans les régions rurales. De tous les logements en construction, près de 1 000, soit 60 %, sont des maisons en rangée, des jumelés, des appartements en copropriété ou des logements locatifs.

En septembre, Saskatoon comptait 1 019 logements à divers stades de réalisation, ce qui représente plus de 60 % des logements en construction dans l'ensemble des régions urbaines de la province. Presque 68 % sont des maisons en rangée, des appartements ou des jumelés.

Total des mises en chantier en Saskatchewan



TROISIÈME TRIMESTRE 2003

S O M M A I R E

ANALYSE

- 1 Ralentissement des mises en chantier au troisième trimestre
- 1 Progression de 34 % de la construction en milieu rural
- 1 Augmentation des stocks de logements en construction dans les régions urbaines et rurales
- 2 Croissance de seulement 1,6 % de l'emploi total
- 2 Taux hypothécaires poussés à la hausse par l'expansion de l'économie canadienne

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



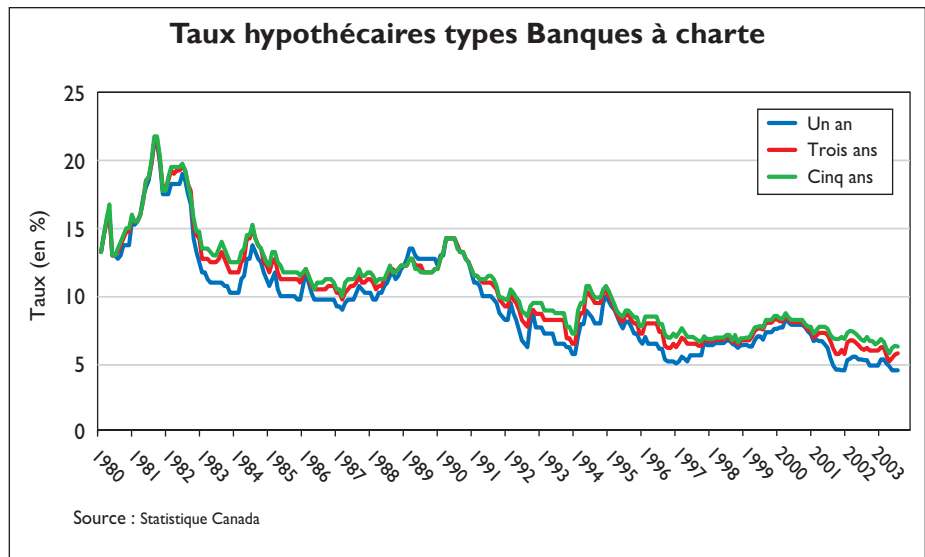
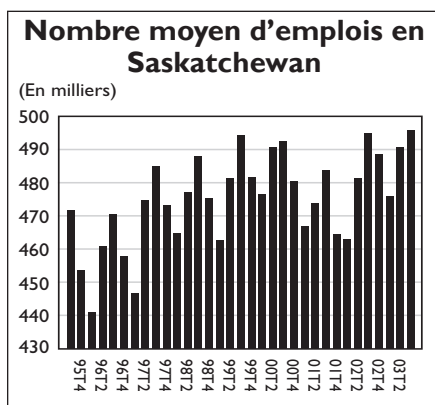
À Regina, 487 habitations étaient en cours de réalisation, ce qui représente une augmentation de 43 % par rapport à septembre 2002. Près de la moitié de ces logements sont des maisons en rangée, des appartements ou des jumelés.

Nombre de logements écoulés : en hausse de près du double pour les maisons en rangée, en baisse pour les appartements

Par rapport à la même période en 2002, le nombre total de logements achevés et inoccupés a grimpé de 14,5 % pour atteindre 221, dont plus de 100 sont des maisons en rangée ou des appartements en copropriété. Le nombre de logements achevés et inoccupés a diminué à Regina, alors qu'il a augmenté de 40 % à Saskatoon. Dans cette ville, les maisons individuelles et les logements collectifs encore vacants sont plus nombreux qu'en septembre 2002.

Selon ce que rapportent les constructeurs, à Regina et Saskatoon, la cadence d'écoulement de tous les types d'habitations a été de 22,5 % plus rapide au troisième trimestre qu'à la même période en 2002. Le nombre de maisons individuelles écoulées a un peu augmenté et atteint 396, comparativement à 316 au troisième trimestre de l'an dernier. Il a progressé de 58 % à Regina, tandis qu'il a peu changé à Saskatoon.

À Regina, le nombre des logements écoulés a atteint 40 dans la fourchette de prix allant de 150 000 à 169 999 \$, et 50 dans celle de 170 000 à 189 999 \$, alors qu'il s'était établi respectivement à 24 et à 18 un an auparavant. À Saskatoon, il y a eu très peu de changement sur ce plan, car la progression observée du côté des logements de 130 000 à 149 999 \$, de 170 000 à 189 999 \$ et de 190 000 \$ et plus a été annulée par d'importantes baisses dans la gamme de prix allant de 150 000 à 169 999 \$.



Modestes gains au chapitre de l'emploi dans la province

La progression de l'emploi total a été faible en 2003. À la fin du troisième trimestre, elle n'atteignait que 1,6 %. Dans le secteur des biens, seules la foresterie, les mines et l'exploitation pétrolière et gazière ont enregistré une croissance du nombre moyen d'emplois. Du côté des services, les secteurs de l'enseignement, de l'hôtellerie, de l'alimentation et des soins de santé ont réalisé des gains, ce qui a contrebalancé, dans une certaine mesure, la faible progression du secteur des services.

En Saskatchewan, l'emploi dans le secteur de la construction est en baisse depuis le début de l'année, et le recul est maintenant de 3,3 %. Le nombre de travailleurs de la construction a crû de 8,7 % en moyenne à Regina, alors qu'il a fléchi de plus de 11 % à Saskatoon.

Taux hypothécaires poussés à la hausse par l'expansion de l'économie canadienne

L'inflation en perte de vitesse et les risques persistants liés à la santé publique, au commerce et à la situation géopolitique maintiendront les taux hypothécaires et les taux d'intérêt canadiens à de bas niveaux dans l'avenir immédiat. Les taux hypothécaires à court terme suivent le mouvement du taux préférentiel, tandis que ceux à moyen et long terme varient en fonction du coût de l'emprunt de capitaux sur le marché obligataire. Par conséquent, en raison des faibles taux que connaissent ces marchés, les taux hypothécaires affichés

demeureront bas pour le reste de l'année. À mesure que l'économie américaine s'améliorera et que les taux d'intérêt aux États-Unis commenceront à monter en 2004, les taux canadiens feront de même, afin de contenir l'inflation et de maintenir la valeur de notre devise.

Cette année, les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient donc se situer respectivement dans les fourchettes allant de 4,66 à 5,05 %, de 5,68 à 6,08 % et de 6,5 à 6,63 %. En 2004, on prévoit que les taux hypothécaires augmenteront de 0,02 à 0,41 point de pourcentage. Ces derniers temps, les écarts entre les taux hypothécaires et les rendements obligataires comparables n'ont pas dépassé la fourchette de 150 à 250 points de base, ce qui laisse aux prêteurs une certaine marge de manœuvre pour négocier des rabais, sur les taux affichés, allant de 50 à 150 points de base. Il est probable que ces écarts et les rabais négociés se maintiendront tout au long de la période de prévision.

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

Tableau I
SASKATCHEWAN
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - TROISIÈME TRIMESTRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
RMR de Regina	148	160	8	48	0	204	191	6,8
Ville de Regina	118	129	8	48	0	174	160	8,8
RMR de Saskatoon	197	221	16	50	180	443	537	-17,5
Ville de Saskatoon	145	170	12	42	180	379	476	-20,4
AR d'Estevan	8	5	0	0	0	8	5	60,0
AR de Lloydminster (Sask.)	3	13	0	0	0	3	13	-76,9
AR de Moose Jaw	22	7	0	0	0	22	7	***
AR de Battlefords	5	1	0	0	0	5	1	***
AR de Prince Albert	25	30	0	0	0	25	37	-32,4
AR de Swift Current	4	5	6	0	0	10	5	***
AR de Yorkton	7	13	0	0	0	7	15	-53,3
Total, milieu urbain	419	455	30	98	180	727	811	-10,4
Total, milieu rural	227	178	5	7	0	239	178	34,3

Tableau IB
SASKATCHEWAN
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 SEPTEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
RMR de Regina	368	385	10	110	147	635	479	32,6
Ville de Regina	298	309	10	110	147	565	403	40,2
RMR de Saskatoon	519	551	36	354	310	1219	1076	13,3
Ville de Saskatoon	377	426	32	331	310	1050	920	14,1
AR d'Estevan	12	8	0	4	0	16	8	***
AR de Lloydminster (Sask.)	9	24	0	0	0	9	24	-62,5
AR de Moose Jaw	36	17	0	0	0	36	17	***
AR de Battlefords	9	6	0	0	0	9	6	50,0
AR de Prince Albert	73	57	0	0	0	73	67	9,0
AR de Swift Current	15	10	8	0	22	45	10	***
AR de Yorkton	17	28	0	0	0	17	34	-50,0
Total, milieu urbain	1058	1086	54	468	479	2059	1721	19,6
Total, milieu rural	534	400	7	7	0	548	413	32,7

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Table 2
SASKATCHEWAN
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - TROISIÈME TRIMESTRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
RMR de Regina	172	108	2	55	16	245	194	26,3
Ville de Regina	140	93	2	55	16	213	179	19,0
RMR de Saskatoon	217	191	24	134	0	375	367	2,2
Ville de Saskatoon	143	140	20	125	0	288	307	-6,2
AR d'Estevan	2	3	0	0	0	2	3	-33,3
AR de Lloydminster (Sask.)	4	8	0	0	0	4	8	-50,0
AR de Moose Jaw	14	7	0	0	0	14	7	***
AR de Battlefords	5	4	0	0	0	5	4	25,0
AR de Prince Albert	32	25	0	0	0	32	28	14,3
AR de Swift Current	9	5	2	0	0	11	7	57,1
AR de Yorkton	6	17	0	0	0	6	21	-71,4
Total, milieu urbain	461	368	28	189	16	694	639	8,6
Total, milieu rural	163	162	2	0	0	165	165	0,0

Table 2B
SASKATCHEWAN
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 SEPTEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
RMR de Regina	376	274	6	73	82	537	469	14,5
Ville de Regina	287	225	6	73	82	448	420	6,7
RMR de Saskatoon	502	396	60	331	196	1089	751	45,0
Ville de Saskatoon	380	296	50	303	196	929	642	44,7
AR d'Estevan	5	7	0	0	0	5	7	-28,6
AR de Lloydminster (Sask.)	18	16	0	0	0	18	16	12,5
AR de Moose Jaw	30	15	0	0	0	30	15	***
AR de Battlefords	8	10	0	0	0	8	10	-20,0
AR de Prince Albert	73	48	0	0	0	73	58	25,9
AR de Swift Current	14	10	4	0	0	18	14	28,6
AR de Yorkton	20	29	6	0	0	26	88	-70,5
Total, milieu urbain	1046	805	76	404	278	1804	1428	26,3
Total, milieu rural	399	424	2	26	11	438	433	1,2

** Variation en pourcentage supérieure à 100

**Tableau 3
SASKATCHEWAN
MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES SELON LA FOURCHETTE DE PRIX**

	< 90,000 \$	90 000 - 109 999 \$	110 000 - 129 999 \$	130 000 - 149 999 \$	150 000 - 169 999 \$	170 000 - 189 999 \$	190 000 +	Total
Troisième trimestre 2003								
RMR de Regina	0	1	10	29	40	50	52	182
Ville de Regina	0	0	7	25	32	43	43	150
RMR de Saskatoon	1	4	13	46	40	29	81	214
Ville de Saskatoon	0	0	4	27	34	24	64	153
Total	1	5	23	75	80	79	133	396
Troisième trimestre 2002								
RMR de Regina	0	5	20	26	24	18	22	115
Ville de Regina	0	4	20	23	21	16	16	100
RMR de Saskatoon	1	6	19	31	59	20	65	201
Ville de Saskatoon	0	1	4	19	56	17	51	148
Total	1	11	39	57	83	38	87	316

**Tableau 3B
SASKATCHEWAN
PRIX MOYEN DES MAISONS INDIVIDUELLES PAR TRIMESTRE - 2003 (EN DOLLARS)**

Secteur	1T	2T	3T	4T	Moyenne Annuelle
RMR de Regina	182 163	179 591	183 422	0	182 163
Ville de Regina	183 202	176 027	182 774	0	183 202
RMR de Saskatoon	181 611	171 943	185 267	0	181 611
Ville de Saskatoon	180 440	176 551	191 795	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!

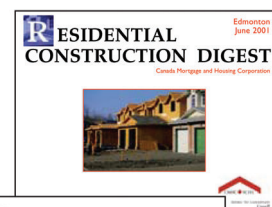


Tableau 4
SASKATCHEWAN
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION - SEPTEMBRE 2003

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
RMR de Regina	244	247	8	63	172	487	341	42,8
Ville de Regina	165	152	8	63	172	408	246	65,9
RMR de Saskatoon	330	335	30	233	426	1019	729	39,8
Ville de Saskatoon	250	266	30	213	426	919	631	45,6
AR d'Estevan	8	4	4	0	0	12	4	***
AR de Lloydminster (Sask.)	3	13	0	0	0	3	13	-76,9
AR de Moose Jaw	16	8	0	0	0	16	8	***
AR de Battlefords	3	2	0	0	0	3	2	50,0
AR de Prince Albert	26	30	0	4	0	30	40	-25,0
AR de Swift Current	3	4	4	0	22	29	4	***
AR de Yorkton	8	15	0	0	0	8	19	-57,9
Total, milieu urbain	641	658	46	300	620	1607	1160	38,5
Total, milieu rural	397	304	5	7	0	409	314	30,3

Tableau 4B
SASKATCHEWAN
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS - SEPTEMBRE 2003

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
Regina	22	23	0	7	52	81	93	-12,9
Ville Seulement	22	23	0	7	46	75	93	-19,4
Saskatoon	35	30	7	24	74	140	100	40,0
Ville Seulement	21	29	5	19	74	119	99	20,2
Total : Ensemble Des RMR	57	53	7	31	126	221	193	14,5

N.D. : Données non disponibles

** Variation en pourcentage supérieure à 100

**Tableau 5
SASKATCHEWAN
SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION**

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue			En copropriété		D'initiative privée		Aidés		
	Log. indiv. ¹	Jumelés ¹	En rangée	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	En rang.	App.	
MISES EN CHANTIER										
Troisième trimestre 2003	419	30	0	98	180	0	0	0	0	727
Troisième trimestre 2002	455	46	4	144	162	0	0	0	0	811
Cumul au 30 septembre 2003	1058	54	0	459	349	9	130	0	0	2059
Cumul au 30 septembre 2002	1086	92	4	310	226	3	0	0	0	1721
LOG. EN CONSTRUCTION										
2003	641	46	0	291	490	9	130	0	0	1607
2002	658	62	4	210	222	3	1	0	0	1160
LOGEMENTS ACHÉVÉS										
Troisième trimestre 2003	461	28	0	189	16	0	0	0	0	694
Troisième trimestre 2002	368	32	0	94	141	4	0	0	0	639
Cumul au 30 septembre 2003	1046	76	4	396	152	4	126	0	0	1804
Cumul au 30 septembre 2002	805	64	0	210	345	4	0	0	0	1428
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET INOCCUPÉS ²										
2003	57	7	0	31	74	0	52	0	0	221
2002	53	8	0	9	123	0	0	0	0	193
OFFRE TOTALE ³										
2003	698	53	0	322	564	9	182	0	0	1828
2002	711	70	4	219	345	3	1	0	0	1353
LOGEMENTS ÉCOULÉS ²										
Troisième trimestre 2003	396	26	0	180	32	0	53	0	0	687
Troisième trimestre 2002	316	31	0	94	113	4	3	0	0	561
Moyenne de 12 mois	96	8	0	38	17	1	6	0	0	166

¹ Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

² Centres de 50 000 habitants et plus.

³ 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 rythme soutenu des mises en chantier d'habitations se maintiendra en 2004

Les mises en chantier de maisons individuelles seront soutenues par une croissance modérée de l'emploi

Des gains modérés dans l'emploi tout au long de 2004 permettront la mise en chantier de 500 maisons individuelles. De plus, la rareté des logements existants à vendre dans les fourchettes de prix inférieures et la décision d'un certain nombre de locataires d'accéder à la propriété contribueront à stimuler la demande de logement neufs. Par ailleurs, l'offre limitée de terrains par rapport à la demande et une pénurie persistante de travailleurs spécialisés freineront les mises en chantier d'habitations, dans une certaine mesure.

Le marché des maisons individuelles neuves est considéré équilibré

Comme le rythme des mises en chantier de maisons individuelles est effréné depuis l'été de 2002, le nombre de maisons en construction a monté à 260, un sommet historique. Le nombre moyen de maisons écoulées s'est stabilisé entre 35 et 38

par mois, assurant ainsi une offre de sept à huit mois de maisons individuelles à divers stades de leur construction. L'offre s'est quelque peu stabilisée; les constructeurs signalent qu'ils vendent un grand nombre de maisons avant qu'elles ne soient construites, et beaucoup de maisons-témoins. Par conséquent, nous considérons que le marché est en équilibre.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves est à la hausse

Comme les prix moyens croîtront de façon constante, en 2004, celui d'une maison neuve passera à 182 500 \$ la dernière année visée par nos prévisions. Les promoteurs et les constructeurs peuvent demander des prix plus élevés aux consommateurs, qui font face à une offre limitée de logements existants répondant à leurs attentes. Toutefois, ces augmentations ne sont pas

REGINA AUTOMNE 2003

S O M M A I R E

- 1 Le rythme soutenu des mises en chantier d'habitations se maintiendra en 2004
- 2 Marché de la revente
- 3 Survol de l'économie
- 4 Marché locatif
- 4 Résumé des prévisions

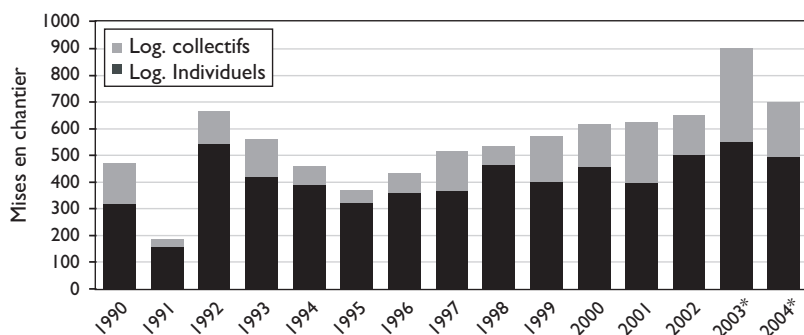
disproportionnées compte tenu de la hausse du coût de l'aménagement des terrains et des matériaux de construction. De plus, une partie de l'accroissement du prix moyen est attribuable au fait que plus de consommateurs veulent un logement doté de caractéristiques et de commodités de luxe.

Parmi les 1 999 maisons individuelles écoulées au cours du premier semestre de 2003, plus de 50 % avaient un prix de vente supérieur à 170 000 \$. De plus, la proportion de celles dont le prix de vente se situait entre 170 000 \$ et 189 999 \$ a grossi; alors qu'elle était de 16 % en 2002, cette proportion atteignait 26 % à la fin de juin 2003.

L'offre de logements collectifs plafonne

Selon nos prévisions, la construction de logements collectifs ne sera pas aussi intense en 2004 qu'en 2003. Grâce à

Mises en chantier de logements individuels et de logements collectifs RMR de Regina



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

la construction d'un grand ensemble de 123 appartements destiné aux aînés, le nombre de logements collectifs en construction est supérieur aux prévisions, en 2003; en fait, il n'a jamais été aussi haut au cours des cinq dernières années.

Le nombre de logements écoulés est suffisant pour satisfaire à la demande pendant 24 mois. Comme la majeure partie des logements offerts sont des

appartements, nous prévoyons que leur écoulement sera rapide car les promoteurs en vendent souvent une bonne part avant le début de la construction.

Les appartements demeurent les logements collectifs les plus recherchés à Regina. Leur prix moyen, établi en fonction des 69 appartements écoulés depuis le début de l'année, est de 146

500 \$. Toutefois, la majeure partie des logements écoulés avaient un prix de vente inférieur à 100 000 \$.

Nous prévoyons que ce seront les maisons en rangée qui domineront sur le marché des collectifs en 2004, car deux importants promoteurs ont acquis des terrains en vue de construire des maisons en rangée abordables dont la mise en chantier débutera en 2003 et en 2004.

Marché de la revente

Reprise des ventes en 2004

La faible croissance de l'emploi, la rareté des logements existants à vendre et la concurrence livrée par le marché du neuf ont tous contribué à limiter les ventes en 2003. Les ventes réagiront aux meilleures conditions économiques en 2004, et leur volume remontera à 2 800.

À l'été de 2003, le volume des inscriptions de logements au Service inter-agences de Regina était de 17 % inférieur à ce qu'il était à la même époque en 2002. On observe actuellement un volume de 325 nouvelles inscriptions par mois, ce qui n'est que légèrement inférieur à la moyenne mensuelle de 330 affichée l'année dernière. Nous prévoyons qu'il y aura de 325 à 330 nouvelles inscriptions par mois au cours de la période visée par nos prévisions.

Vu la légère croissance de l'économie, la demande constante, la rareté des logements à vendre plaisant aux consommateurs et la croissance réelle des prix, la SCHL prévoit que le

marché de la revente demeurera équilibré en 2004. Même si l'emploi croîtra lentement, la demande de logements existants sera alimentée par l'immigration interne et par les locataires accédant à la propriété.

Le prix de revente moyen augmentera plus vite que l'inflation

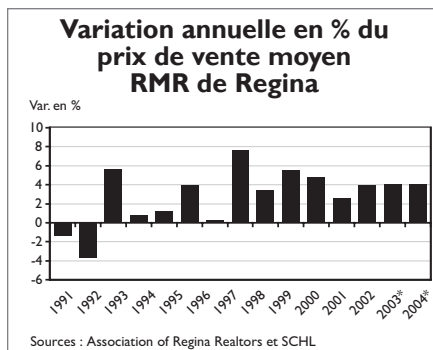
À Regina, le prix moyen des logements existants s'alourdira de 3,7 %, en 2004, parce qu'il se vendra plus de maisons chères et qu'il y aura une vive concurrence pour les rares logements intéressants sur le marché de la revente.

Sur l'ensemble des ventes enregistrées par la Association of Regina Realtors à la fin du premier semestre, plus de 50 % avaient trait à des biens de moins de 100 000 \$. Bien qu'un petit nombre de ces ventes visaient des terrains vacants et des propriétés à usage récréatif, cette statistique montre que le marché de Regina est abordable. Par ailleurs, elle donne une idée de la taille du marché des maisons individuelles plus anciennes que des investisseurs achètent en vue de les offrir en location.

À Regina, les logements existants inscrits tendent à se vendre plus rapidement qu'avant; il faut compter 39 jours, en moyenne. Selon des données de la Association of Regina Realtors, cette durée descend même à 27 jours dans le cas des logements existants compris dans la fourchette de 120 000 \$ à 139 999 \$.

L'alourdissement des prix nuit à l'abordabilité

La hausse des prix rendra les logements moins abordables. La SCHL estime qu'il faudra en 2004 un revenu de presque 6 % supérieur à celui d'aujourd'hui pour rembourser un prêt sur un logement existant acquis au prix de vente moyen, compte tenu des frais de possession. Les mensualités (principal et intérêt) relatives à un prêt hypothécaire LNH à 90 % passeront de 649 à 686 \$. Or, malgré cette hausse des coûts, Regina demeure la ville où le logement est le plus abordable dans l'Ouest du Canada.



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

L'emploi demeure stable en 2003, mais on attend une légère remontée en 2004

À Regina, la croissance de l'emploi marque une pause en 2003. Cependant, la situation s'améliorera en 2004 grâce à la création de 3 000 emplois. La plupart des nouveaux emplois seront dans le secteur des services, en particulier dans le commerce, les soins de santé et l'éducation. Les secteurs de la construction et de la fabrication continueront pour leur part d'alimenter la croissance du secteur des biens.

Le secteur de la construction se maintient en 2003, avec un peu plus de 6 000 emplois. Le taux de chômage dans ce secteur est tombé à 3,1 %, alors qu'il dépassait 15 % en février.

La croissance de l'emploi favorisera la formation de nouveaux ménages, notamment grâce à la hausse des revenus et à l'immigration interne. Bien qu'on

estime que la migration nette sera nulle en 2003, l'immigration interne atteindra 8 250 habitants en 2003, et 8 500 en 2004.

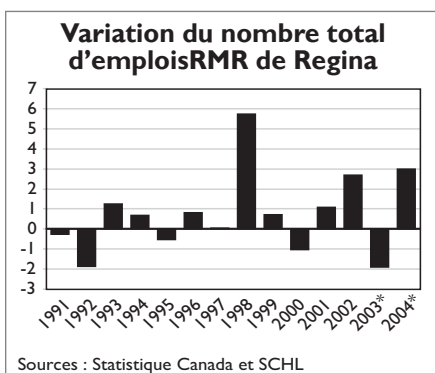
Les ménages nouvellement formés se tourneront soit vers le marché locatif soit vers le marché de la propriété, selon leur revenu et leur style de vie. Nos recherches indiquent qu'il se crée de 600 à 800 nouveaux ménages à Regina chaque année.

Les taux hypothécaires augmentent à mesure que l'économie s'améliore

Les taux d'intérêt et les taux hypothécaires devraient rester bas au Canada dans un proche avenir en raison de la décélération rapide de l'inflation et des risques qui continuent de planer sur la santé, le commerce et l'environnement géopolitique. Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, tandis que les taux à moyen et à long terme fluctuent plutôt en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire. Par conséquent, comme les taux sont bas sur le marché obligataire, les taux hypothécaires affichés devraient demeurer bas tout au long de l'année. Dans le but de stabiliser l'inflation et de protéger la valeur du dollar, les taux d'intérêt seront haussés au Canada à mesure que l'économie américaine

s'améliorera et que les taux d'intérêt augmenteront dans ce pays.

Les taux hypothécaires à un, trois et cinq ans devraient respectivement se situer cette année dans les fourchettes suivantes : 4,66 à 5,05 % (1 an), 5,68 à 6,08 % (3 ans) et 6,5 à 6,63 % (5 ans). Leur hausse en 2004 devrait être de l'ordre de 0,02 à 0,41 point de pourcentage. L'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré dans la fourchette allant de 150 à 250 points de base, ce qui a laissé aux prêteurs la marge de manœuvre nécessaire pour négocier des rabais de 50 à 150 points de base par rapport aux taux affichés. Ces écarts et rabais seront probablement maintenus tout au long de la période visée par les prévisions.



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

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

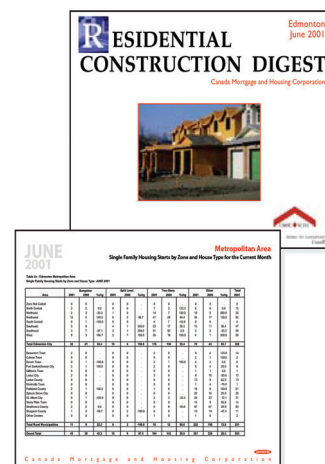
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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 referme 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!



Marché locatif

Le taux d'inoccupation moyen se redressera, mais les loyers continueront d'augmenter

Le taux d'inoccupation global des appartements atteindra 3 % en 2004. Il n'y a pas eu de mises en chantier massives sur le marché locatif libre de Regina depuis dix ans. La construction d'un grand nombre de logements pour étudiants influera sur les ensembles de logements locatifs dans le secteur de l'université de Regina. Il y a plus de 680 appartements locatifs dans le secteur de recensement le plus

près. Si l'ajout de ces logements nuit aux propriétaires-bailleurs, on assistera à une hausse du taux d'inoccupation moyen de la ville.

Les loyers moyens augmenteront malgré la hausse prévue du taux d'inoccupation moyen, car les propriétaires-bailleurs tenteront de neutraliser la hausse des coûts de fonctionnement et d'entretien.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Regina

	2000	2001	2002	2003*	2004*	Var.
MARCHÉ DE L'EXISTANT						
Inscriptions courantes SIA® (moy. mens)	324	342	339	300	300	0 %
Ventes résidentielles SIA® (Total)	2 612	2 792	2 817	2 650	2 800	6 %
Prix résidentiel SIA® (Moyenne)	94 191 \$	96 658 \$	100 396 \$	104 000 \$	108 000 \$	4 %

MARCHÉ DU NEUF

Log. achevés et inoccupés (déc.)						
Maisons individuelles	78	45	27	60	50	-17 %
Log. collectifs (jum., en rangée, app.)	50	55	64	50	50	0 %
Total - mises en chantier	615	626	651	900	700	-22 %
Maisons individuelles	459	401	504	550	500	-9 %
Log. collectifs	156	225	147	350	200	-43 %
Prix moyen des log. neufs (RMR)						
Toutes catégories confondues	156 962 \$	162 295 \$	169 863 \$	175 600 \$	182 500 \$	4 %

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation (octobre)	1,4 %	2,1 %	1,9 %	1,9 %	3,0 %	
Loyer (var. ann. en %) 2 chambres	0,4 %	3,5 %	2,2 %	2,0 %	3,0 %	
Mises en chantier de log. locatifs	2	4	3	4	50	

APERÇU ÉCONOMIQUE

Taux hypothécaire (durée de 1 an)	7,9 %	6,1 %	5,2 %	4,9 %	4,9 %	
Taux hypothécaire (durée de 3 ans)	8,2 %	6,9 %	6,3 %	5,8 %	6,0 %	
Taux hypothécaire (durée de 5 ans)	8,4 %	7,4 %	7,0 %	6,4 %	6,8 %	
Personnes employées	104 100	105 200	107 900	106 000	109 000	3 %
Croissance de l'emploi (nbre de postes)		1 100	2 700	-1 900	3 000	
Migration nette (année de recensement)	-550	-500	-500	0	0	
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 est alimentée par de modestes gains dans l'emploi et par l'immigration interne

Les mises en chantier de maisons individuelles demeureront stables; on en prévoit 700 en 2003 et en 2004. Les bas taux hypothécaires et la concurrence entre les prêteurs procurent une abondance de capitaux pour l'achat d'un logement. La hausse des loyers ainsi que des gains modestes – mais constants – dans l'emploi stimulent l'immigration interne et l'accession à la propriété. La rareté des logements existants motive certains acheteurs à opter pour un logement neuf plutôt qu'un logement existant. Par ailleurs, l'offre limitée de terrains par rapport à la demande et certaines restrictions dans la disponibilité des travailleurs spécialisés freinent quelque peu la production d'habitations.

On observe une moyenne de 56 maisons individuelles écoulées par mois (une donnée proche du volume réel des ventes), le taux d'écoulement le plus élevé des trois dernières années. L'intensité des ventes a grugé le stock de logements achevés et inoccupés, qui a atteint son

niveau le plus bas jamais enregistré en milieu d'année. Plus de 350 maisons individuelles sont en construction, les constructeurs se hâtant d'exécuter leurs commandes et de produire des maisons-témoins.

À la fin du premier semestre, les stocks de logements achevés et de logements en construction suffisent à répondre à la demande pendant six mois, ce qui indique un marché en équilibre.

L'accroissement des coûts d'aménagement des terrains et des matériaux de construction fera grimper le prix moyen de 4 % en 2003. De plus, celui-ci croîtra parce que les consommateurs veulent plus de commodités et des matériaux de construction de qualité supérieure.

Les mises en chantier de logements collectifs sont aussi intenses que celles de logements individuels

Il y aura jusqu'à 700 mises en chantier

SASKATOON AUTOMNE 2003

S O M M A I R E

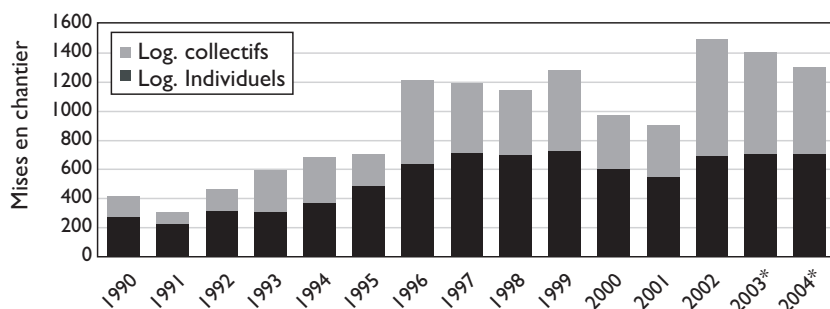
- 1 Marché des logements neufs
- 2 Marché de la revente
- 3 Survol de l'économie
- 4 Marché locatif
- 4 Résumé des prévisions

de logements collectifs en 2003, et ce rythme vigoureux sera maintenu en 2004. L'aménagement de copropriétés et de logements à bail viager sera l'activité dominante sur le marché des collectifs en 2004.

Dans l'ensemble, il s'écoule plus de 45 copropriétés par mois en 2003, le taux d'écoulement le plus élevé jamais enregistré. On prévoit qu'il en sera de même en 2004. Du côté de l'offre, plus de 500 logements en copropriété sont en construction ou sont achevés mais non écoulés. Si l'on tient compte du rythme d'écoulement actuel, cette offre a une durée d'un peu plus de 11 mois, ce qui dénote un marché équilibré.

Il n'y a eu aucune mise en chantier d'appartements en copropriété depuis le début de 2003, alors qu'elles

**Mises en chantier de logements individuels et de logements collectifs
RMR de Saskatoon**



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

représentaient 30 % des mises en chantier d'habitations en 2002. Ce sont plutôt les copropriétés en rangée qui ont la cote; à la fin du premier semestre de 2003, on comptait 295 mises en chantier de ce type sur un total de 298 mises en chantier de logements en copropriété. Étant donné le rythme rapide de 30 logements écoulés par

mois observé en ce moment, nous prévoyons que les mises en chantier de copropriétés en rangée seront aussi nombreuses que cette année, en 2004. Seule l'offre de terrains disponibles pour ce type d'aménagement risque de ralentir la cadence.

Parmi les maisons en rangée écoulées, 70 % sont dans la fourchette de prix de

80 000 à 99 999 \$. Par ailleurs, 70 % des logements écoulés compris dans cette fourchette de prix comptaient trois chambres, ou deux chambres plus un coin-retraite. Le prix moyen des copropriétés en rangée écoulées (100 210 \$) est nettement plus bas que celui des appartements en copropriété écoulés (113 626 \$).

Marché de la revente

Le volume des ventes est limité par la pénurie d'inscriptions

L'activité sera soutenue sur le marché de la revente, où l'on enregistrera près de 3 000 ventes en 2003. Les accédants à la propriété et les ménages des régions rurales de la Saskatchewan immigrant à Saskatoon seront les principaux moteurs de la demande sur ce marché. Le volume des ventes, qui continue d'être limité par la rareté des inscriptions abordables, demeure inférieur à ce qu'il était au début des années 1990.

On observe 350 nouvelles inscriptions par mois, le volume d'inscriptions le plus faible jamais enregistré sur le marché de la revente de Saskatoon. L'offre pourrait se détendre un peu, en 2004, à mesure que des aînés et des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison quitteront leur logement existant à Saskatoon pour emménager dans une copropriété neuve.

Le rapport ventes-inscriptions courantes dénote une forte activité; en effet,

36 % des inscriptions courantes sont actuellement vendues chaque mois. C'est au début de 1997 que ce rapport a été le plus élevé, alors que la moitié des inscriptions courantes étaient vendues au cours du mois.

Malgré le petit nombre d'inscriptions par rapport à il y a cinq à dix ans, le marché fonctionne de façon optimale. En moyenne, il s'écoule de 30 à 40 jours entre la date d'inscription et la vente. Vu la légère croissance de l'économie, la demande constante, la rareté des logements à vendre plaisant aux consommateurs et la croissance réelle des prix, la SCHL prévoit que le marché de la revente demeurera équilibré en 2004.

Le prix moyen grimpe

En raison de la demande soutenue et de l'offre limitée, le prix moyen croîtra plus rapidement que l'inflation. Une partie de cette hausse sera attribuable à l'élargissement de la part des ventes

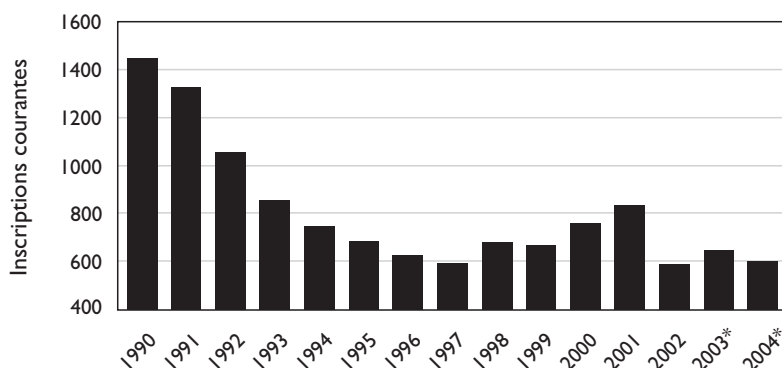
d'habitations dans les fourchettes de prix supérieures à mesure que l'offre de logements abordables s'affaiblira.

À la fin du premier semestre, c'est dans la fourchette de prix de 100 000 à 124 999 \$ que les ventes sont les plus nombreuses. Toutefois, comme il se vend de plus en plus d'habitations dans la fourchette de 150 000 à 174 999 \$, le prix moyen s'alourdira encore en 2004.

On trouve des habitations abordables à Saskatoon

Les mensualités (principal, intérêt et taxes) à verser sur un prêt hypothécaire LNH à 90 % relatif à un logement existant acquis au prix de vente moyen prévu passeront de 768 \$, en 2002, à presque 840 \$, en 2004. Il faudra un revenu approximatif de 31 000 \$, en 2004, contre 28 800 \$, en 2002, pour obtenir un tel prêt, ce qui représente une augmentation de 9 %. Or, malgré cette hausse des frais d'acquisition et de possession, Saskatoon demeurera l'une des villes les plus abordables dans l'Ouest du Canada.

Inscriptions courantes RMR de Saskatoon



Sources : Chambre immobilière de Saskatoon et SCHL

Pour en savoir plus,
communiquiez 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

Survol de l'économie

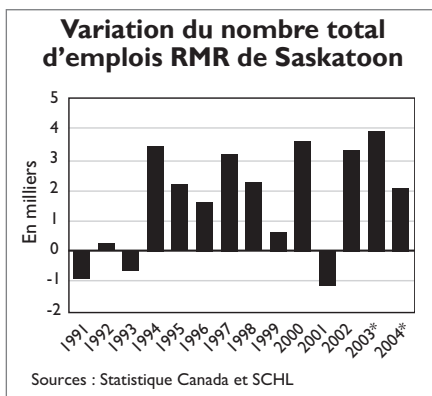
4 000 nouveaux emplois sont prévus en 2003

Il devrait y avoir 4 000 nouveaux emplois à Saskatoon en 2003, et un peu plus de 2 000 en 2004. Cette année, le secteur tertiaire – notamment l'éducation, l'hébergement, les services alimentaires et les soins de santé – reçoit la part du lion. En 2004, la création d'emplois devrait davantage favoriser le secteur des biens, entre autres la construction et la fabrication.

Les gains hebdomadaires moyens dans le secteur de la construction, qui avaient grimpé en flèche en 2002, ont fléchi en 2003. L'annonce d'un autre grand chantier de construction à l'Université de la Saskatchewan et l'activité soutenue sur le marché résidentiel laissent entendre que ce sera plutôt l'inverse, en 2004.

Les taux hypothécaires augmentent à mesure que l'économie du pays s'améliore

Les taux d'intérêt et les taux hypothécaires devraient rester bas au Canada dans un proche avenir en raison de la décélération rapide de l'inflation et des risques qui continuent de planer sur la santé, le commerce et l'environnement géopolitique. Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, tandis que les taux à moyen et à long terme fluctuent plutôt en



fonction du coût des fonds sur le marché obligataire. Par conséquent, comme les taux sont bas sur le marché obligataire, les taux hypothécaires affichés devraient demeurer bas tout au long de l'année. Dans le but de stabiliser l'inflation et de protéger la valeur du dollar, les taux d'intérêt seront haussés au Canada à mesure que l'économie américaine s'améliorera et que les taux d'intérêt augmenteront dans ce pays.

Les taux hypothécaires à un, trois et cinq ans devraient respectivement se situer cette année dans les fourchettes suivantes : 4,66 à 5,05 % (1 an), 5,68 à 6,08 % (3 ans) et 6,5 à 6,63 % (5 ans). Leur hausse en 2004 devrait être de l'ordre de 0,02 à 0,41 point de pourcentage. L'écart entre les taux hypothécaires et

le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré dans la fourchette allant de 150 à 250 points de base récemment, ce qui laisse aux prêteurs la marge de manœuvre nécessaire pour négocier des rabais de 50 à 150 points de base par rapport aux taux affichés. Ces écarts et rabais seront probablement maintenus tout au long de la période visée par les prévisions.

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

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

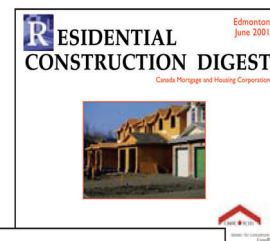
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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!



Marché locatif

Le taux d'inoccupation moyen demeurera bas en 2004

À l'heure actuelle, on écoule sur le marché les logements locatifs neufs commencés en 2002 et en 2003. Les loyers demandés sont comparables aux mensualités hypothécaires s'appliquant à un logement existant acheté au prix de revente moyen.

Même si des gains dans l'emploi et l'accroissement des

revenus contribueront à soutenir la demande d'appartements locatifs, nous prévoyons que l'offre de nouveaux appartements fera légèrement monter le taux d'inoccupation moyen des appartements, qui atteindra 3 %.

Par ailleurs, la hausse des coûts de fonctionnement et d'entretien fera croître les loyers de 2 ou 3 % en 2004.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Saskatoon

	2000	2001	2002	2003*	2004*	Var.
MARCHÉ DE L'EXISTANT						
Inscriptions courantes SIA® (moy. mens)	764	782	628	650	600	-8 %
Ventes résidentielles SIA® (Total)	2 758	2 987	2 941	2 900	3 000	3 %
Prix résidentiel SIA® (Moyenne)	112 248 \$	116 023 \$	118 608 \$	124 000 \$	132 000 \$	6 %
MARCHÉ DU NEUF						
Log. achevés et inoccupés (déc.)	177	157	67	151	190	
Maisons individuelles	58	31	14	31	50	61 %
Log. collectifs (jum., en rangée, app.)	119	126	53	120	140	17 %
Total - mises en chantier	968	900	1489	1400	1300	-7 %
Maisons individuelles	602	542	691	700	700	0 %
Log. collectifs	366	358	798	700	600	-14 %
Prix moyen des log. neufs (RMR)						
Toutes catégories confondues	160 603 \$	168 892 \$	176 443 \$	186 000 \$	194 000 \$	-21 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre)	1,7 %	2,9 %	3,7 %	3,0 %	3,0 %	
Loyer (var. ann. en %) 2 chambres	1,9 %	3,1 %	1,6 %	3,0 %	2,0 %	
Mises en chantier de log. locatifs	24	34	150	150	100	
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire (durée de 1 an)	7,9 %	6,1 %	5,2 %	4,9 %	4,9 %	
Taux hypothécaire (durée de 3 ans)	8,2 %	6,9 %	6,3 %	5,8 %	6,0 %	
Taux hypothécaire (durée de 5 ans)	8,4 %	7,4 %	7,0 %	6,4 %	6,8 %	
Personnes employées	116 700	115 500	118 900	122 900	125 000	2 %
Croissance de l'emploi (nbre de postes)		-1 200	3 400	4 000	2 100	
Migration nette (année de recensement)	-900	0	0	0	0	
Migration interne	10 631	11 000 est,	11 000 est,	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.