

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

La demande d'habitations a montré des signes d'affaiblissement au 4^e trimestre

La demande de logements dans la région de St. John's a montré des signes d'affaiblissement au quatrième trimestre. Le rythme de croissance des mises en chantier s'est modéré, et le volume des ventes S.I.A.® s'est amenuisé par rapport à la période correspondante de 2003. Malgré ce ralentissement d'activité, les gains considérables enregistrés entre janvier et septembre ont propulsé le cumul annuel des mises en chantier à un sommet sans précédent depuis 30 ans et le nombre de ventes S.I.A.® à des niveaux records.

La construction résidentielle a progressé plus lentement au 4^e trimestre

Après s'être accru de façon appréciable durant les trois premiers trimestres de 2004, le nombre de mises en chantier a augmenté dans une proportion plus

modeste de 2,4 % entre octobre et décembre 2004. Il s'agit du taux le plus bas qui ait été observé depuis près de deux ans. Au troisième trimestre, la hausse s'était chiffrée à 17,2 %. Le léger accroissement des mises en chantier est entièrement attribuable à celui de 3,5 % relevé dans le segment des maisons individuelles. Comme la demande se replie, cette intensification tient en grande partie au raffermissement de la construction anticipative, les entrepreneurs ayant choisi de couler des fondations avant l'hiver. Voilà qui diffère des années passées, où les constructeurs devaient travailler d'arrache-pied en début d'hiver afin de ne pas se laisser dépasser par la demande. Par contraste, le nombre de mises en chantier de logements collectifs est demeuré inchangé au quatrième trimestre, atteignant 166 comme à la fin de 2003.

St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 7, NUMÉRO 4

Quatrième trimestre de 2004

SOMMAIRE

- 1 La demande d'habitations a montré des signes d'affaiblissement au 4^e trimestre
- 1 La construction résidentielle a progressé plus lentement au 4^e trimestre
- 2 Le nombre de mises en chantier a atteint en 2004 un sommet sans précédent depuis 30 ans
- 2 Nombre record de ventes S.I.A.® en 2004 malgré un recul au 4^e trimestre

Diagrammes

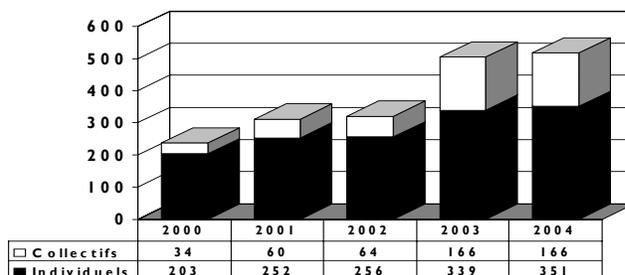
- 1 Mises en chantier, RMR de St. John's, 4^e trimestre
- 2 Mises en chantier, RMR de St. John's, de 2000 à 2004
- 2 Activité enregistrée au S.I.A.®, région de St. John's

Tableaux

- 3 Mises en chantier selon la zone et le type de logement, RMR de St. John's
- 4 Statistiques de ventes du S.I.A.®, région de St. John's

* S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Nombre de mises en chantier selon le type de logement RMR de St. John's 4^e trimestre



Source : SCHL.

Le nombre de mises en chantier a atteint en 2004 un sommet sans précédent depuis 30 ans

Malgré les signes de ralentissement décelés au quatrième trimestre, le nombre de mises en chantier a atteint en 2004 son plus haut niveau des 30 dernières années. Au total, 1 834 logements ont été entamés pendant l'année, ce qui représente une augmentation de 14,3 % par rapport à 2003 et un sommet sans précédent depuis 1975. Tous les segments du marché ont affiché des gains, mais c'est celui des logements collectifs qui a connu la plus forte progression. La construction de jumelés a quadruplé, ce qui a fait bondir de 43 % les mises en chantier de logements collectifs, dont le nombre s'est établi à 559. Toujours en 2004, 1 275 maisons individuelles ont été commencées, soit 5,1 % de plus qu'en 2003. Les bas taux d'intérêt, les mouvements migratoires continus vers la région et la croissance soutenue du revenu comptent parmi les principaux facteurs à l'origine de cette cinquième hausse annuelle d'affilée que vient d'enregistrer le nombre de mises en chantier.

Nombre record de ventes S.I.A.® en 2004 malgré un recul au 4^e trimestre

Après avoir battu tous les records trimestriels entre juillet et septembre, le nombre de ventes conclues par l'intermédiaire du S.I.A.® de la chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve a également montré des signes d'affaiblissement durant les trois derniers mois de 2004. Au quatrième trimestre, 821 habitations ont été vendues par l'entremise de ce service, soit 9 % de moins qu'à pareille époque en 2003. Les gains considérables réalisés pendant les neuf premiers mois de l'année l'ont emporté sur le récent repli d'activité, si bien que le nombre de transactions est monté à 3 203 et a atteint des niveaux records pour la sixième année de suite en 2004. La demande persistante et les ventes d'habitations de prix élevé ont fait croître de 9,6 % le prix S.I.A.® moyen, qui s'est hissé à un nouveau sommet, soit 132 993 \$.

Sortez vos agendas!

Date : mercredi 23 mars 2005

Heure : 7 h 30-10 h 45

Lieu : Holiday Inn, St. John's

Coût : 70,00 \$ (TVH comprise)

Conférence de la SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation en 2005

Pour réserver votre place ou obtenir de plus amples renseignements, communiquez dès aujourd'hui avec **Connie Hawkins**.

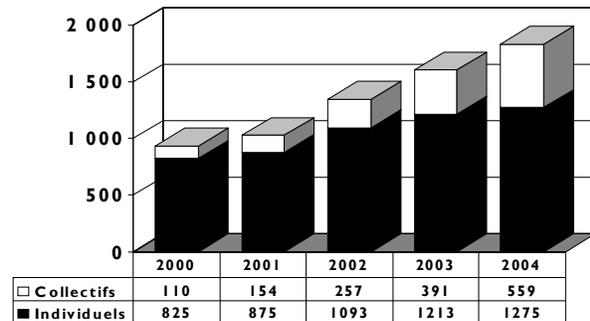
Tél. : 709-772-2048; téléc. : 709-726-7014; courriel : chawkins@schl.ca

Stimulés par les taux hypothécaires exceptionnellement bas, beaucoup de marchés du neuf et de la revente dans les centres urbains du Canada atlantique continuent d'afficher des résultats parmi les meilleurs jamais enregistrés. Nous avons de bonnes raisons de croire que l'activité ralentira dans les mois à venir sur certains marchés, mais que la cadence se maintiendra sur d'autres.

Alex MacDonald, économiste régional à la SCHL, présentera son analyse et ses prévisions concernant le logement et l'économie pour le Canada atlantique ainsi que pour Terre-Neuve-et-Labrador, et il examinera comment le secteur de l'habitation continuera à réagir.

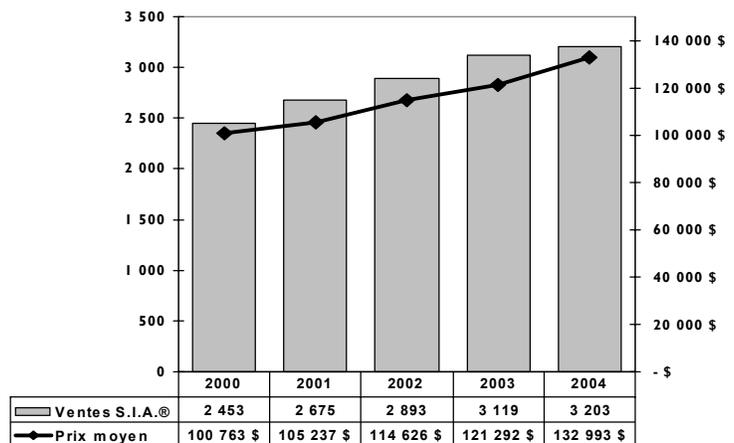
Brian Martin, analyste principal de marché pour Terre-Neuve-et-Labrador, expliquera comment les tendances démographiques et les perspectives économiques façonneront la demande d'habitations neuves et existantes, de copropriétés et de logements locatifs à l'échelle locale au cours de la période visée par les prévisions.

Nombre de mises en chantier selon le type de logement RMR de St. John's



Source : SCHL

Activité enregistrée au S.I.A.® – Région de St. John's



Sources : Chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve, SCHL.

Tableau I
Mises en chantier selon la zone et le type de logement
RMR de St. John's

Zone/ Période	Logements individuels	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements et autres	Tous logements confondus
Ville de St. John's					
4 ^e trimestre 2004	156	70	12	60	298
4 ^e trimestre 2003	142	34	25	85	286
Cumul annuel en 2004	465	238	37	192	932
Cumul annuel en 2003	438	62	71	180	751
Conception Bay South					
4 ^e trimestre 2004	70	0	0	0	70
4 ^e trimestre 2003	73	0	0	0	73
Cumul annuel en 2004	281	0	0	0	281
Cumul annuel en 2003	250	0	0	0	250
Mount Pearl					
4 ^e trimestre 2004	12	8	0	2	22
4 ^e trimestre 2003	21	0	0	4	25
Cumul annuel en 2004	61	8	0	12	81
Cumul annuel en 2003	73	0	0	8	81
Paradise					
4 ^e trimestre 2004	60	2	0	12	74
4 ^e trimestre 2003	55	0	0	18	73
Cumul annuel en 2004	230	4	0	60	294
Cumul annuel en 2003	227	0	0	66	293
Torbay					
4 ^e trimestre 2004	13	0	0	0	13
4 ^e trimestre 2003	22	0	0	0	22
Cumul annuel en 2004	66	0	0	6	72
Cumul annuel en 2003	91	0	0	2	93
Autres centres					
4 ^e trimestre 2004	40	0	0	0	40
4 ^e trimestre 2003	26	0	0	0	26
Cumul annuel en 2004	172	2	0	0	174
Cumul annuel en 2003	134	0	0	2	136
RMR de St. John's					
4 ^e trimestre 2004	351	80	12	74	517
4 ^e trimestre 2003	339	34	25	107	505
Cumul annuel en 2004	1 275	252	37	270	1 834
Cumul annuel en 2003	1 213	62	71	258	1 604

Source : SCHL

Tableau 2
Statistiques de ventes du S.I.A.®
Région de St. John's

Mois	Ventes	Var. en % sur un an	Inscript. courantes	Var. en % sur un an	Valeur totale	Prix moyen	Var. en % sur un an	Rapport ventes- nouvelles inscript.
Janv. 2001	77	-9,4%	886	-6,6%	7 884 975 \$	102 402 \$	3,7%	8,7%
Fév. 2001	124	6,0%	871	-18,0%	12 625 210 \$	101 816 \$	0,7%	14,2%
Mars 2001	154	-9,4%	979	-17,0%	15 422 050 \$	100 143 \$	1,5%	15,7%
Avr. 2001	164	0,6%	976	-26,3%	16 561 415 \$	100 984 \$	-1,4%	16,8%
Mai 2001	230	-3,8%	1 167	-12,7%	23 479 030 \$	102 083 \$	2,8%	19,7%
Juin 2001	260	27,5%	1 351	6,0%	26 788 960 \$	103 034 \$	-6,7%	19,2%
Juill. 2001	312	3,7%	1 348	4,5%	33 790 236 \$	108 302 \$	3,4%	23,1%
Août 2001	346	19,7%	1 304	1,3%	38 141 505 \$	110 236 \$	9,1%	26,5%
Sept. 2001	250	-6,7%	1 348	-0,2%	26 072 395 \$	104 290 \$	6,1%	18,5%
Oct. 2001	273	18,7%	1 109	-8,8%	27 565 731 \$	100 973 \$	1,9%	24,6%
Nov. 2001	261	36,6%	1 033	-3,5%	28 057 908 \$	107 502 \$	12,4%	25,3%
Déc. 2001	224	14,3%	776	-24,2%	25 118 622 \$	112 137 \$	15,1%	28,9%
2001	2 675	9,1%	13 148	-8,5%	281 508 037 \$	105 237 \$	2,7%	20,3%
Janv. 2002	117	51,9%	843	-4,9%	12 586 944 \$	107 581 \$	5,1%	13,9%
Fév. 2002	145	16,9%	822	-5,6%	14 796 528 \$	102 045 \$	0,2%	17,6%
Mars 2002	164	6,5%	923	-5,7%	18 262 972 \$	111 360 \$	11,2%	17,8%
Avr. 2002	205	25,0%	956	-2,0%	22 164 329 \$	108 119 \$	7,1%	21,4%
Mai 2002	291	26,5%	1 106	-5,2%	33 312 241 \$	114 475 \$	12,1%	26,3%
Juin 2002	246	-5,4%	1 174	-13,1%	28 597 464 \$	116 250 \$	12,8%	21,0%
Juill. 2002	347	11,2%	1 173	-13,0%	40 659 334 \$	117 174 \$	8,2%	29,6%
Août 2002	350	1,2%	1 147	-12,0%	39 356 201 \$	112 446 \$	2,0%	30,5%
Sept. 2002	317	26,8%	948	-29,7%	36 093 500 \$	113 860 \$	9,2%	33,4%
Oct. 2002	258	-5,5%	920	-17,0%	28 870 033 \$	111 899 \$	10,8%	28,0%
Nov. 2002	236	-9,6%	929	-10,1%	29 150 422 \$	123 519 \$	14,9%	25,4%
Déc. 2002	217	-3,1%	650	-16,2%	27 762 538 \$	127 938 \$	14,1%	33,4%
2002	2 893	8,1%	11 591	-11,8%	331 612 506 \$	114 626 \$	8,9%	25,0%
Janv. 2003	124	6,0%	761	-9,7%	15 164 841 \$	122 297 \$	13,7%	16,3%
Fév. 2003	124	-14,5%	764	-7,1%	14 886 788 \$	120 055 \$	17,6%	16,2%
Mars 2003	175	6,7%	833	-9,8%	19 932 578 \$	113 900 \$	2,3%	21,0%
Avr. 2003	176	-14,1%	923	-3,5%	21 774 656 \$	123 720 \$	14,4%	19,1%
Mai 2003	269	-7,6%	1 006	-9,0%	30 694 103 \$	114 104 \$	-0,3%	26,7%
Juin 2003	301	22,4%	999	-14,9%	34 963 284 \$	116 157 \$	-0,1%	30,1%
Juill. 2003	381	9,8%	1 074	-8,4%	47 489 407 \$	124 644 \$	6,4%	35,5%
Août 2003	368	5,1%	1 093	-4,7%	45 025 630 \$	122 352 \$	8,8%	33,7%
Sept. 2003	299	-5,7%	1 160	22,4%	37 216 078 \$	124 468 \$	9,3%	25,8%
Oct. 2003	347	34,5%	1 031	12,1%	42 409 433 \$	122 217 \$	9,2%	33,7%
Nov. 2003	268	13,6%	1 042	12,2%	32 562 810 \$	121 503 \$	-1,6%	25,7%
Déc. 2003	287	32,3%	744	14,5%	36 191 051 \$	126 101 \$	-1,4%	38,6%
2003	3 119	7,8%	11 430	-1,4%	378 310 659 \$	121 292 \$	5,8%	27,3%
Janv. 2004	111	-10,5%	793	4,2%	15 097 246 \$	136 011 \$	11,2%	14,0%
Fév. 2004	128	3,2%	857	12,2%	16 746 669 \$	130 833 \$	9,0%	14,9%
Mars 2004	176	0,6%	924	10,9%	23 340 202 \$	132 615 \$	16,4%	19,0%
Avr. 2004	250	42,0%	906	-1,8%	31 153 193 \$	124 613 \$	0,7%	27,6%
Mai 2004	264	-1,9%	989	-1,7%	35 934 825 \$	136 117 \$	19,3%	26,7%
Juin 2004	298	-1,0%	1 021	2,2%	38 167 772 \$	128 080 \$	10,3%	29,2%
Juill. 2004	418	9,7%	1 128	5,0%	55 532 387 \$	132 853 \$	6,6%	37,1%
Août 2004	402	9,2%	1 234	12,9%	53 587 468 \$	133 302 \$	8,9%	32,6%
Sept. 2004	335	12,0%	1 307	12,7%	44 652 818 \$	133 292 \$	7,1%	25,6%
Oct. 2004	310	-10,7%	1 295	25,6%	40 244 605 \$	129 821 \$	6,2%	23,9%
Nov. 2004	266	-0,7%	1 229	17,9%	37 284 004 \$	140 165 \$	15,4%	21,6%
Déc. 2004	245	-14,6%	1 079	45,0%	34 233 789 \$	139 730 \$	10,8%	22,7%
2004	3 203	2,7%	12 762	11,7%	425 974 978 \$	132 993 \$	9,6%	25,1%

Sources : Chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve, SCHL.