

A

CTUALITÉS

Nouveau-Brunswick

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Recul des mises en chantier

Moins de logements mis en chantier au troisième trimestre malgré la forte demande

✓ Malgré la robustesse de la demande, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle du Nouveau-Brunswick au troisième trimestre n'a pu maintenir le rythme du deuxième trimestre. Au troisième trimestre, le nombre de mises en chantier s'est fixé à 1 091, contre 1 251 un an plus tôt.

✓ Les mises en chantier dans les régions rurales et les centres urbains dénombrées durant un troisième trimestre ont reculé pour une troisième année d'affilée. De juillet à septembre, leur nombre a atteint 740 dans les centres urbains, soit un repli de 7 % en regard du trimestre correspondant de 2001. En milieu rural, ce nombre a chuté de près de 22 % pour se fixer à 351. Le ralentissement de l'activité était attribuable au fait que les constructeurs s'affairaient à terminer les logements mis en chantier au début de l'été.

✓ Dans les centres urbains de la province, 544 des 740 logements mis en chantier au troisième trimestre étaient des maisons individuelles. Dans les régions rurales, sur 186 logements mis en chantier, 167 étaient des logements individuels.

✓ Au troisième trimestre, les mises en chantier ont notamment régressé à Moncton et à Fredericton alors qu'elles ont augmenté à Saint John. Par contre, le nombre de logements en construction tant à Moncton qu'à Fredericton à la fin du troisième trimestre était de beaucoup supérieur à celui enregistré à pareille date l'an dernier.

✓ De janvier à septembre, 1 620 logements ont été achevés au Nouveau-Brunswick, ce qui représente une hausse de 8 % par rapport à la période correspondante de 2001.

VOLUME 5, NUMÉRO 3
TROISIÈME TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

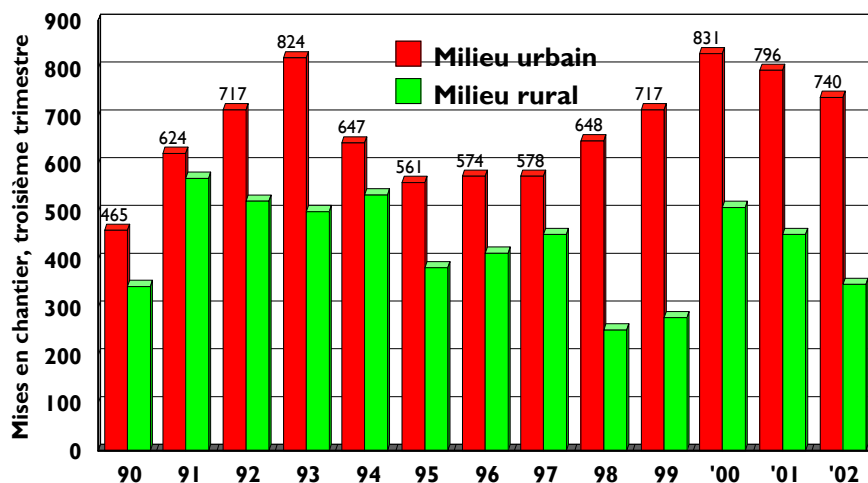
- 1 Moins de logements mis en chantier au troisième trimestre malgré la forte demande
- 2 Diminution des mises en chantier de maisons individuelles dans la région de la capitale
- 2 Ventes S.I.A.^{MD} fortes jusqu'à ce jour cette année
- 2 Progression des mises en chantier dans les centres urbains

TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Sommaire de la construction résidentielle par région, Nouveau-Brunswick
- 4 Mises en chantier par région et par catégorie de logement

S.I.A.^{MD} est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Recul des mises en chantier en milieu rural et en milieu urbain au troisième trimestre



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

FREDERICTON MONCTON SAINT JOHN

Aperçu du marché de l'habitation

Diminution des mises en chantier de maisons individuelles dans la région de la capitale

- ✓ Malgré la force de la demande, le nombre de maisons individuelles mises en chantier à Fredericton a reculé, alors qu'il a recommencé à monter à Saint John et continué sa progression à Moncton.
- ✓ La demande de logements individuels demeure soutenue dans l'agglomération de Fredericton. La légère régression des mises en chantier de maisons individuelles est essentiellement attribuable à l'offre abondante sur le marché de la revente. Vu la hausse importante des nouvelles inscriptions au troisième trimestre, un plus grand pourcentage d'acheteurs éventuels de Fredericton ont pu trouver un logement sur le marché de l'existant.

Ventes S.I.A.^{MD} fortes jusqu'à ce jour cette année

- ✓ La forte confiance des consommateurs, la croissance de l'emploi et des taux hypothécaires intéressants sont tous des facteurs déterminants pour le maintien de la demande de maisons individuelles à des niveaux élevés.
- ✓ Le nombre de transactions sur le marché de la revente enregistré à la fin de septembre indique clairement que la demande de logements demeure soutenue dans les grands centres urbains de la province. Les ventes de logements existants ont grimpé dans les régions de Fredericton et de Moncton. Dans la province, l'agglomération de Moncton vient en tête avec un chiffre record de 1 428 logements vendus durant les trois premiers trimestres.
- ✓ La robustesse de la demande, conjuguée au recul du nombre d'inscriptions courantes, a exercé une pression à la hausse sur les prix. Par conséquent, le marché de la revente est toujours considéré comme favorable aux vendeurs dans les trois grands centres urbains de la province.

Progression des mises en chantier dans les centres urbains

- ✓ En milieu urbain, 1 698 mises en chantier ont été dénombrées durant les trois premiers trimestres. Il s'agit là d'une augmentation de 11 % en regard de la période correspondante l'an dernier et du plus haut niveau enregistré durant les neuf premiers mois de l'année depuis 1989 (1 730 logements).
- ✓ De janvier à septembre, il y a eu 789 mises en chantier en milieu rural, soit une chute de 17 % par rapport aux 952 logements commencés durant la même période de 2001.
- ✓ Par suite du vieillissement de la population, davantage de personnes quittent le milieu rural pour s'installer dans un centre urbain. C'est pour cette raison que les mises en chantier en milieu urbain sont en hausse et occupent une plus grande part de l'ensemble des mises en chantier depuis le milieu des années 1990.

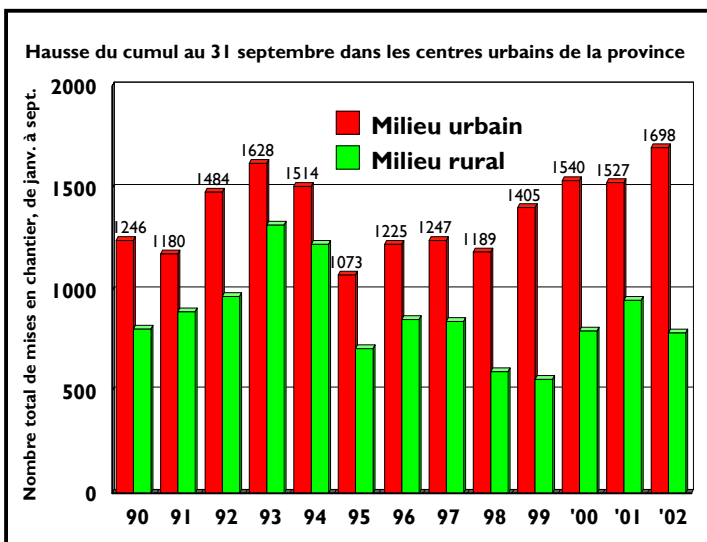
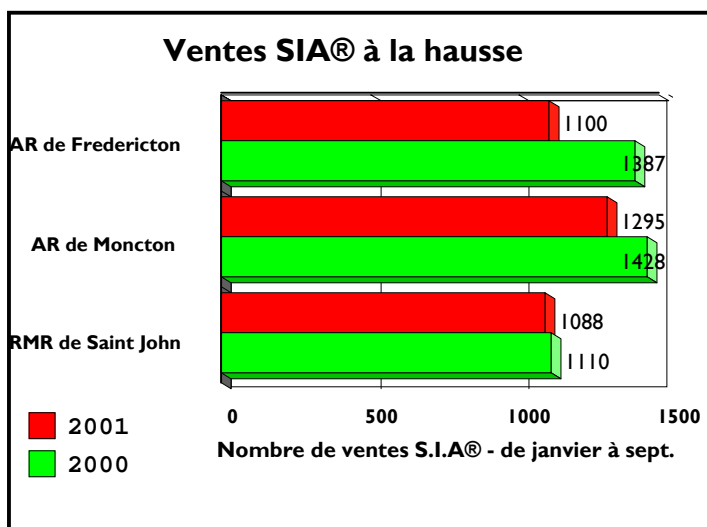
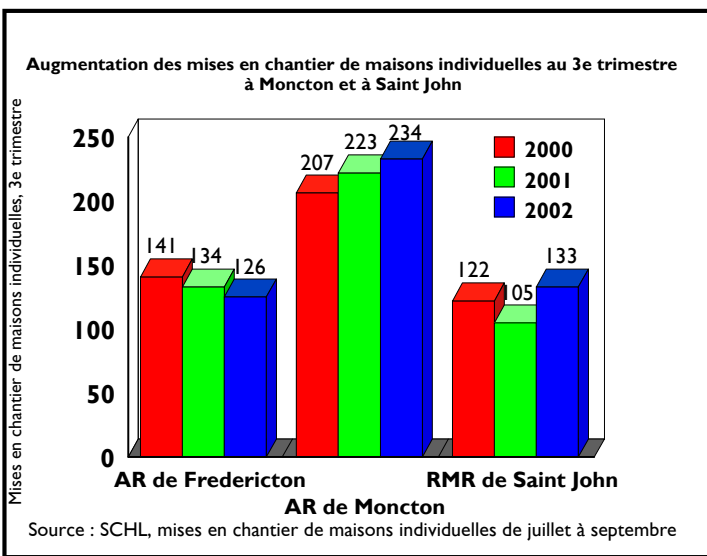


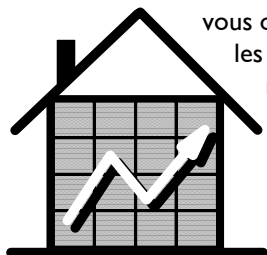
TABLEAU 1
SOMMAIRE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE PAR RÉGION
Nouveau-Brunswick

Région	Mises en chantier						Logements achevés						Log. en construction au 30 septembre		
	Juillet - septembre			Janvier - septembre			Juillet - septembre			Janvier - septembre			2002	2001	Var. en %
	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %			
AR de Bathurst	13	17	-23,5	28	29	-3,4	16	15	6,7	27	28	-3,6	14	14	0,0
AR de Campbellton	6	7	-14,3	10	10	0,0	3	3	0,0	4	5	-20,0	7	7	0,0
AR d'Edmundston	32	26	23,1	39	51	-23,5	6	21	-71,4	13	32	-59,4	37	24	54,2
AR de Fredericton	132	215	-38,6	302	454	-33,5	228	236	-3,4	446	421	5,9	201	187	7,5
Ville de Miramichi	28	9	211,1	41	20	105,0	11	57	-80,7	17	60	-71,7	31	11	181,8
AR de Moncton	396	404	-2,0	979	680	44,0	327	265	23,4	840	724	16,0	684	610	12,1
RMR de Saint John	133	118	12,7	299	283	5,7	134	89	50,6	273	224	21,9	161	161	0,0
TOTAL, CENTRES URBAINS	740	796	-7,0	1698	1527	11,2	725	686	5,7	1620	1494	8,4	1135	1014	11,9
TOTAL, AUTRES RÉGIONS	351	455	-22,9	789	952	-17,1	72	270	-73,3	529	853	-38,0	753	638	18,0
TOTAL, NOUVEAU-BRUNSWICK	1091	1251	-12,8	2487	2479	0,3	797	956	-16,6	2149	2347	-8,4	1888	1652	14,3

Source : SCHL

VOUS AVEZ BESOIN DE RENSEIGNEMENTS PLUS DÉTAILLÉS?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins. La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Si vous oeuvrez dans le secteur de l'habitation, il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur les marchés de l'habitation du Nouveau-Brunswick. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL. Communiquez avec l'analyste principal de marché pour le Nouveau-Brunswick :



Votre lien avec le marché de l'habitation

BEN CHAMPOUX
Tél. : (506) 851-2742
Télé. : (506) 851-6188
E-mail : bchampou@cmhc-schl.gc.ca
Site Web : <http://www.cmhc-schl.gc.ca>

TABLEAU 2
MISES EN CHANTIER PAR RÉGION ET PAR CATÉGORIE DE LOGEMENT
Fredericton / Moncton / Saint John

Région	Log. ind.	Jumelés	En rangée	App. et autres	Total	Région	Log. ind.	Jumelés	En rangée	App. et autres	Total
Période						Période					
Ville de Fredericton						Grand Bay-Westfield					
Juillet-sept. 2002	51	2	4	0	57	Juillet-sept. 2002	3	0	0	0	3
Juillet-sept. 2001	74	8	0	69	151	Juillet-sept. 2001	8	0	0	0	8
Janvier-sept. 2002	128	7	4	10	149	Janvier-sept. 2002	13	0	0	0	13
Janvier-sept. 2001	137	12	0	147	296	Janvier-sept. 2001	11	0	0	0	11
Total Fredericton						Ville de Quispamsis					
Juillet-sept. 2002	126	2	4	0	132	Juillet-sept. 2002	43	4	0	0	47
Juillet-sept. 2001	134	8	4	69	215	Juillet-sept. 2001	46	0	6	0	52
Janvier-sept. 2002	277	7	4	14	302	Janvier-sept. 2002	115	4	0	0	119
Janvier-sept. 2001	291	12	4	147	454	Janvier-sept. 2001	95	0	6	0	101
Ville de Moncton						Ville de Rothesay					
Juillet-sept. 2002	99	10	0	108	217	Juillet-sept. 2002	15	2	3	0	20
Juillet-sept. 2001	81	18	0	76	175	Juillet-sept. 2001	10	0	0	0	10
Janvier-sept. 2002	81	20	0	324	560	Janvier-sept. 2002	22	2	3	0	27
Janvier-sept. 2001	116	20	0	117	253	Janvier-sept. 2001	21	2	4	0	27
Ville de Dieppe						Ville de Saint John					
Juillet-sept. 2002	66	14	0	12	92	Juillet-sept. 2002	30	4	11	0	45
Juillet-sept. 2001	54	4	0	91	149	Juillet-sept. 2001	23	0	4	2	29
Janvier-sept. 2002	181	18	0	20	219	Janvier-sept. 2002	77	14	21	0	112
Janvier-sept. 2001	146	12	4	97	259	Janvier-sept. 2001	57	10	11	8	86
Ville de Riverview						Saint John - Autres régions périphériques					
Juillet-sept. 2002	24	10	0	8	42	Juillet-sept. 2002	42	0	0	0	42
Juillet-sept. 2001	13	0	0	9	22	Juillet-sept. 2001	18	0	0	1	19
Janvier-sept. 2002	64	22	9	8	103	Janvier-sept. 2002	28	0	0	0	28
Janvier-sept. 2001	51	22	0	6	79	Janvier-sept. 2001	58	0	0	0	58
Total AR de Moncton						Total RMR de Saint John					
Juillet-sept. 2002	234	34	0	128	396	Juillet-sept. 2002	133	10	14	0	157
Juillet-sept. 2001	223	24	0	157	404	Juillet-sept. 2001	105	0	10	3	118
Janvier-sept. 2002	554	62	9	354	979	Janvier-sept. 2002	255	20	24	0	299
Janvier-sept. 2001	439	40	4	197	680	Janvier-sept. 2001	242	12	21	8	283

Note : Les autres secteurs périphériques comprennent la paroisse de Greenwich, la paroisse de Kingston, la paroisse de Musquash, la paroisse de St. Martins, le village de St. Martins, la paroisse de Simonds, la paroisse de Lepreau, la paroisse de Petersville, la ville de Hampton, la paroisse de Hampton et la paroiss d'Upham.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché du Nouveau-Brunswick. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. Un abonnement annuel à **Actualités habitation** du Nouveau-Brunswick coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Sandra Slaunwhite, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2087

This report is also available in English. Contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.



R

ÉSUMÉ DES

Nouveau-Brunswick

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les constructeurs d'habitations et les courtiers en immeubles resteront occupés en 2003

La solide confiance des consommateurs, la croissance de l'emploi, l'urbanisation et la faiblesse des taux hypothécaires sont autant de facteurs clés qui continueront à stimuler les marchés de l'habitation en 2003. Si la construction résidentielle au Nouveau-Brunswick n'est pas aussi intense en 2003 qu'en 2002, elle demeurera vive en comparaison de ce que l'on a observé par le passé.

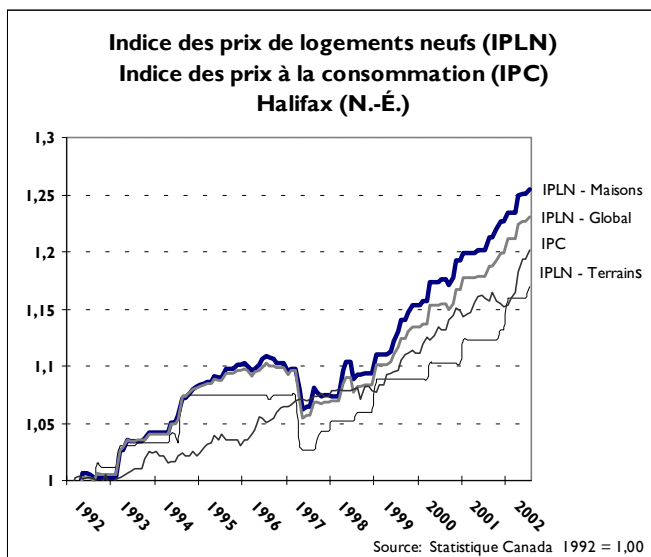
Malgré la hausse prévue du prix moyen des logements sur les marchés du neuf et de l'existant en 2002 et en 2003, les prix des habitations au Nouveau-Brunswick restent relativement bas. Les prix se sont accélérés beaucoup moins rapidement dans cette province que dans la plupart des autres provinces du Canada. Voilà un autre facteur important qui contribuera à soutenir la vitalité du secteur de la construction résidentielle.

Les prix des logements neufs ne suivent pas l'inflation

Au cours de la dernière décennie,

l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui permet de suivre l'évolution du prix des logements neufs, terrain compris, a augmenté moins fortement que l'Indice des prix à la consommation (IPC) à Moncton et à Saint John. L'IPLN mesure la variation temporelle du prix auquel les entrepreneurs vendent les logements neufs. Il fournit des données pour la maison, pour le terrain, ainsi que pour ces deux composantes réunies.

Depuis 1992, l'IPLN global a en fait diminué de 2,8 % à Moncton et à Saint John, alors que l'IPC y a grimpé de 19,6 %. À l'examen des deux composantes prises séparément, on constate que le prix des terrains s'est alourdi de 2,5 %, tandis que celui des maisons a fléchi de 4,1 %. Autrement dit, comparativement au coût d'autres produits et services, les logements neufs sont relativement moins chers à Moncton et à Saint John qu'il y a dix ans.



VOLUME 5, NUMÉRO 2
TROISIÈME TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

FREDERICTON

- 2** L'emploi en hausse
- 2** Forte demande de logements individuels
- 2** Bond attendu des mises en chantier de logements collectifs

MONCTON

- 3** L'abondance d'emplois continue de stimuler l'immigration interne
- 3** Les marchés du neuf et de l'existant demeureront animés

SAINT JOHN

- 4** La croissance de l'emploi viendra soutenir la demande
- 4** La tendance à la hausse des mises en chantier se poursuivra l'an prochain

S.I.A.^{MD} (Service inter-agences) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

AR de Fredericton

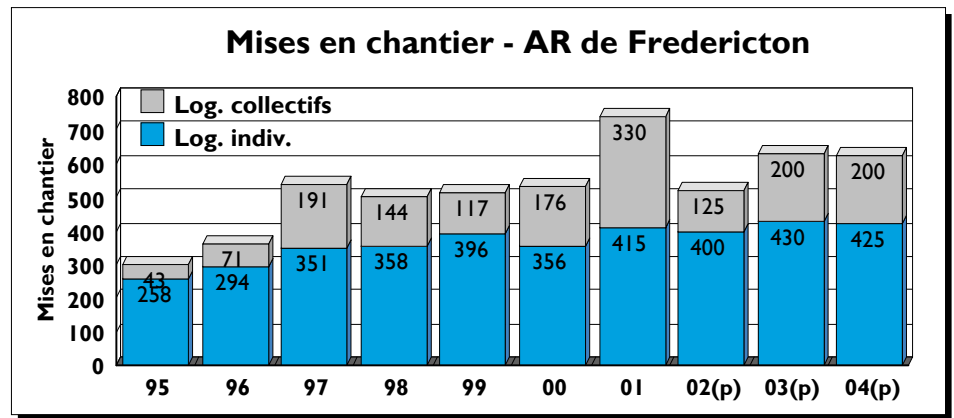
L'emploi en hausse

Après avoir connu une baisse au début de l'année, le nombre d'emplois a affiché d'importants gains au troisième trimestre en regard de la même période l'an dernier. Fin septembre, il a atteint un niveau sans précédent de 28 100 emplois, représentant une augmentation de 15 % sur douze mois. En outre, il s'est créé un nombre accru d'emplois à plein temps de juillet à septembre, tandis que l'emploi à temps partiel a reculé au cours des derniers mois. En fait, on a relevé un nombre record de 24 900 emplois à plein temps à la fin du mois de septembre, contre 21 600 un an auparavant.

Ces améliorations tiennent principalement aux hausses observées dans les secteurs des administrations publiques et des services, qui ont été amplement suffisantes pour compenser les légers replis enregistrés dans les secteurs du transport, des communications et du commerce. L'activité dans l'économie du savoir est en train de reprendre, après que des entreprises oeuvrant dans le secteur des technologies de l'information eurent subi les effets du ralentissement économique survenu plus tôt cette année aux États-Unis.

Forte demande de logements individuels

La croissance rapide de l'emploi et les faibles taux hypothécaires continueront de soutenir la vive demande de maisons individuelles. Cependant, on peut s'attendre à ce que les acheteurs éventuels soient plus nombreux à opter pour un logement existant en 2003. Le marché de



la revente continue d'offrir un large éventail d'habitations à prix relativement bas, tandis que les prix des logements neufs suivent actuellement une pente ascendante (qui était déjà manifeste aux trois premiers trimestres de 2002) en raison du renchérissement des matériaux et de la main-d'oeuvre. Fin septembre, les mises en chantier de maisons individuelles avaient déjà chuté de 6 % pour se fixer à 124. Pendant ce temps, les ventes S.I.A.^{MD} se chiffraient à 1 387, ce qui représente un nouveau record ainsi qu'une augmentation de 26 % en regard de la même période l'an dernier.

Les courtiers en immeubles sont en voie de connaître une autre bonne année, car le nombre d'inscriptions est resté supérieur à celui relevé l'année passée, malgré les nombreuses transactions conclues. L'expansion de l'offre à l'extérieur de la ville de Fredericton a provoqué un accroissement de l'activité sur le marché de la revente. Par ailleurs, la progression des ventes hors de la ville explique la diminution des prix moyens observée jusqu'à présent cette année. Les données historiques montrent clairement que les logements situés dans la ville même se vendent habituellement plus cher que les autres. À Fredericton, le marché de

la revente continue d'être favorable aux vendeurs grâce à la forte demande et à la pénurie d'inscriptions courantes.

Bond attendu des mises en chantier de logements collectifs

En 2001, les constructeurs ont de toute évidence réagi à la rareté de l'offre sur le marché locatif. En effet, le nombre de mises en chantier de logements collectifs a atteint 330 cette année-là – du jamais vu. La brusque hausse enregistrée en 2001 a entraîné un recul de l'activité en 2002, les constructeurs étant occupés à achever les gros ensembles locatifs mis en chantier l'année précédente. Maintenant que la plupart de ces logements sont achevés et écoulés, on peut s'attendre à une remontée des mises en chantier de logements collectifs en 2003. Grâce aux nouveaux ensembles qui seront ainsi construits, les conditions serrées observées sur le marché locatif depuis quelques années se détendront quelque peu.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

AR de Fredericton

	1999	2000	2001	2002*	2003*	2004*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	513	532	745	525	630	625	-0,8%
Maisons individuelles	396	293	344	325	350	340	-2,9%
Maisons mobiles	--	63	71	75	80	85	6,3%
Collectifs d'habitation	117	176	330	125	200	200	0,0%
Prix moyen d'une maison neuve	121 980 \$	119 000 \$	138 200 \$	150 000 \$	155 000 \$	150 000 \$	-3,2%
Taux d'inoccupation	1,5%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%	2,5%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.	1 106	1 287	1 287	1 325	1 325	1 300	-15,2%
Prix de vente moyen	95 687 \$	99 507 \$	95 507 \$	97 000 \$	97 000 \$	98 000 \$	3,9%

* Prévisions

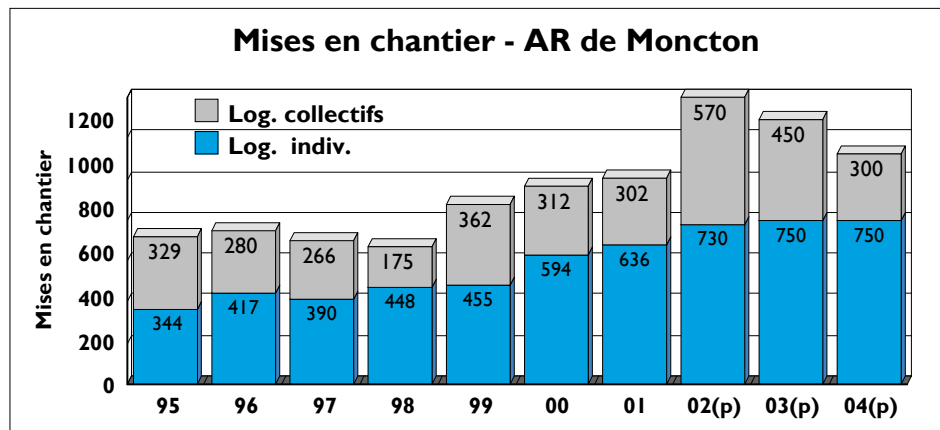
AR de Moncton

L'abondance d'emplois continue de stimuler l'immigration interne

Le nombre de personnes occupées a atteint un nouveau sommet à la fin du mois de mars, soit 66 400. C'est 4 000 de plus que l'an passé. Plusieurs secteurs clés ont contribué à la croissance de l'emploi : intermédiaires financiers, assurance et services immobiliers; fabrication; services. Tant les emplois à plein temps que ceux à temps partiel ont enregistré d'importants gains au cours des 12 mois qui viennent de s'écouler. Fin septembre, on a dénombré 2 500 emplois à plein temps de plus, pour un total inégalé de 56 800, tandis que le nombre d'emplois à temps partiel a augmenté de 1 500 pour se fixer à 9 600. Comme la croissance de l'emploi a été vigoureuse, le nombre de chômeurs est inférieur cette année à ce qu'il était en 2001. En conséquence, les employeurs doivent recruter des gens de l'extérieur de la région pour combler la plupart des nouveaux postes. L'afflux de travailleurs dans le Grand Moncton ne devrait pas faiblir de si tôt.

Les marchés du neuf et de l'existant demeureront animés

Les travailleurs venus s'établir dans la région au cours des derniers mois ont eu une grande incidence sur la tenue des marchés du neuf et de l'existant. Les immigrants internes sont plus susceptibles de louer un appartement ou d'acheter une habitation existante. Cependant, étant donné la faiblesse exceptionnelle des taux d'inoccupation sur le marché locatif à l'heure actuelle, la plupart des migrants



n'ont eu d'autre choix que d'acheter un logement existant. En conséquence, les ventes S.I.A.^{MD} ont continué d'augmenter à des rythmes records cette année, malgré la chute vertigineuse du nombre de nouvelles inscriptions. La forte demande et la diminution des inscriptions ont exercé une pression à la hausse sur les prix, qui s'est manifestée durant les trois premiers trimestres de l'année. En effet, le prix de vente S.I.A.^{MD} moyen a grimpé de près de 10 % par rapport à l'an dernier, pour s'établir à 99 900 \$.

La conjoncture actuelle du marché de la revente convaincra bien des ménages de vendre leur logement pour en acheter un neuf qui répondra davantage à leurs besoins. Certains jeunes couples avec ou sans enfants opteront pour de grands logements, alors qu'un nombre important de personnes âgées et de ménages âgés sans enfant choisiront des logements plus petits, comme des jumelés neufs, des logements en copropriété ou des appartements haut de gamme. Lorsque s'ajoutent d'autres facteurs clés, comme des salaires plus élevés et de faibles taux hypothécaires, tout semble indiquer que les courtiers en immeubles et les

constructeurs auront encore du pain sur la planche en 2003.

Sur le marché de la revente, le nombre d'inscriptions remontera lentement au cours des prochains mois. De ce fait, les ventes de logements existants pourront atteindre un nouveau sommet en 2003. Toutefois, tant le volume des transactions que le prix de vente moyen augmenteront dans une moindre mesure qu'en 2002.

Sur le marché du neuf, 2002 sera la meilleure année qu'ont connue les constructeurs d'habitations depuis trois décennies. Tous les indicateurs nous portent à croire que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs demeurera considérable en 2003. À Dieppe, les mises en chantier de logements collectifs devraient rebondir après avoir été moins nombreuses en 2002. Selon nos prévisions, le nombre total de mises en chantier dans le Grand Moncton s'élèvera à 1 300 en 2002 et à 1 050 en 2003. L'activité dans le secteur de la construction résidentielle ralentira en 2004, mais elle demeurera intense comparativement à ce qui a été observé par le passé.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS AR de Moncton

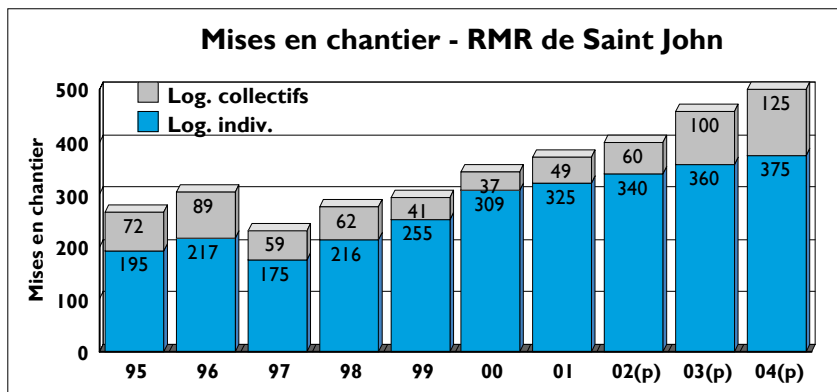
	1999	2000	2001	2002*	2003*	2004*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	817	906	938	1300	1200	1050	-12,5%
Maisons individuelles	371	471	510	600	610	600	-1,6%
Maisons mobiles	84	123	126	130	140	150	7,1%
Collectifs d'habitation	362	312	302	570	450	300	-33,3%
Prix moyen d'une maison neuve	107 888 \$	112 000 \$	138 650 \$	140 000 \$	143 000 \$	145 000 \$	1,4%
Taux d'inoccupation	3,8%	1,7%	1,6%	1,5%	1,5%	1,8%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.	1413	1491	1666	1800	1850	1750	-5,4%
Prix de vente moyen	87 675 \$	89 065 \$	92 428 \$	100 000 \$	103 000 \$	105 000 \$	1,9%

* Prévisions

RMR de Saint John

La croissance de l'emploi viendra soutenir la demande

L'économie de Saint John n'a jamais été aussi diversifiée qu'à l'heure actuelle. La croissance observée dans les secteurs des finances, de l'assurance, des administrations publiques, de la construction et des services a fait bondir le nombre d'emplois à 64 400 à la fin du mois de septembre – un record. C'est aussi 4 600 emplois de plus que l'an dernier. Toujours à la fin de septembre, le nombre d'emplois à plein temps avait grimpé de 3 500 pour se hisser à un sommet de 54 400, alors que le nombre d'emplois à temps partiel avait augmenté de 1 100 pour atteindre 10 400. En outre, certains grands projets, comme la remise à neuf de la centrale électrique de Pointe-Lepreau, l'usine de gaz naturel liquéfié d'Irving et la conversion de la centrale électrique de Coleson Cove, stimuleraient considérablement le marché de l'emploi et la croissance économique. Si l'on tient compte, par surcroît, de la solide confiance des consommateurs et des bas taux hypothécaires, on peut dire que le secteur de l'habitation s'apprête à connaître une bonne année en 2003.



La tendance à la hausse des mises en chantier se poursuivra l'an prochain

D'après nos prévisions, le nombre total de mises en chantier atteindra 400 en 2002, 460 en 2003, et 500 en 2004. Les mises en chantier de maisons individuelles seront plus nombreuses au cours des deux prochaines années, suivant ainsi la tendance à la hausse amorcée en 1997. L'activité demeurera fiévreuse dans la vallée et à Quispamsis en particulier. Les données sur la migration montrent clairement que la plupart des gens qui ont quitté le comté de Saint John au cours des dernières années se sont tout simplement établis dans le comté de Kings. Dans le secteur des collectifs, les mises en chantier rebondiront durant la période visée par les prévisions. Les niveaux de production ont été extrêmement faibles, et Saint John a maintenant davantage besoin de logements

locatifs de construction récente. La rareté des vieux entrepôts pouvant être convertis, l'urbanisation, le vieillissement de la population et la rareté de l'offre sur le marché de la revente sont autant de facteurs qui feront grimper le nombre de mises en chantier de logements collectifs durant la période de prévision. Si le taux d'inoccupation est élevé à l'heure actuelle à Saint John, c'est parce que le parc locatif compte une grande proportion de logements qui datent. Avec l'arrivée, sur le marché, des nouveaux logements locatifs attendus au cours des années à venir, de plus en plus de personnes âgées et de ménages âgés sans enfant vendront leur habitation pour aller s'installer dans l'un de ces logements, qui nécessitent moins d'entretien. En conséquence, comme le nombre de maisons existantes à vendre devrait augmenter, les courtiers en immeubles peuvent s'attendre à rester occupés en 2003.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

RMR de Saint John

	1999	2000	2001	2002*	2003*	2004*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	296	346	374	400	460	500	8,7%
Maisons individuelles	255	309	322	335	350	365	4,3%
Maisons mobiles	--	0	3	5	10	10	0,0%
Collectifs d'habitation	41	37	49	60	100	125	25,0%
Prix moyen d'une maison neuve	140 084 \$	146 000 \$	148 000 \$	152 000 \$	156 000 \$	156 000 \$	0,0%
Taux d'inoccupation	5,2%	3,4%	5,6%	6,0%	6,5%	6,5%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.	1530	1484	1510	1525	1550	1600	3,2%
Prix de vente moyen	88 731 \$	93 697 \$	97 348 \$	104 000 \$	105 000 \$	102 500 \$	-2,4%

* Prévisions

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché du Nouveau-Brunswick. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. Un abonnement annuel à **Actualités habitation** du Nouveau-Brunswick coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Sandra Slaunwhite, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2087

This report is also available in English. Contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet

ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

