

RÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le marché de l'habitation continue de bien se porter

Le marché de l'habitation continuera de faire assez bonne figure en regard des normes historiques. Cependant, la SCHL prévoit que les achats d'habitations diminueront quelque peu cette année et l'an prochain. Les mesures annoncées par le gouvernement provincial pour réduire le déficit, notamment la compression des effectifs et le gel des salaires pour deux ans, influenceront sur la confiance des consommateurs et auront un effet légèrement modérateur sur la demande de logements. Ces facteurs seront en grande partie contrebalancés par les bas taux d'intérêt ainsi que par la progression soutenue de l'emploi et du revenu. Le marché de l'habitation bénéficiera aussi de la croissance démographique graduelle découlant de l'immigration continue.

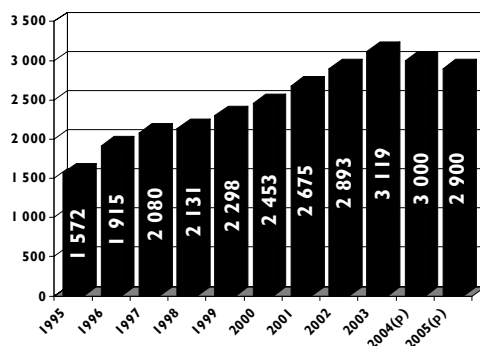
Autre excellente année de ventes S.I.A.®

Après cinq années consécutives d'activité record, les ventes S.I.A.® d'habitations seront un peu moins nombreuses en 2004 et en 2005, selon les prévisions. Toutefois, grâce à la faiblesse persistante des taux d'intérêt, le volume des transactions sur le marché de l'habitation restera important, et le ralentissement global sera plus modéré. Le repli des ventes S.I.A.® sera aussi atténué par les logements nouvellement bâtis qui seront écoulés par l'intermédiaire du Service. Au nombre de 3 000 cette année et de 2 900 en 2005, les ventes S.I.A.® demeureront considérables par comparaison à ce qui a été observé par le passé.

SOMMAIRE

- 1 Marché de la revente :** Autre excellente année de ventes S.I.A.®
- 2** La hausse des prix ralentit à mesure que l'offre s'améliore
- 2** Habitations de 150 000 à 200 000 \$: segment ayant la plus forte croissance
- 2 Marché du neuf :** Autre bonne année pour les constructeurs
- 3** Après un pic inégalé en 30 ans, la construction de maisons individuelles fléchit
- 3** Taux hypothécaires favorables en perspective
- 3** La production accrue de maisons de deux étages fait monter les mises en chantier de logements individuels
- 4 Résumé des prévisions**

Ventes S.I.A.® – St. John's et les environs



Sources : chambre immobilière de l'est de Terre-Neuve; prévisions de la SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

La hausse des prix ralentit à mesure que l'offre s'améliore

Comme la demande d'habitations devrait faiblir et que le nombre d'inscriptions courantes est en hausse, on prévoit que le marché de la revente se rééquilibrera davantage d'ici la fin de 2004. On peut donc s'attendre à ce que les prix des maisons de plain-pied augmentent d'environ 2 ou 3 % cette année. Conformément aux tendances récentes, la forte demande provenant des acheteurs de logement d'un cran supérieur contribuera à faire monter un peu plus le prix des maisons de deux étages, soit d'entre 3 et 4 %. Selon l'**Enquête nationale sur les prix repères des maisons** de la SCHL, les prix des maisons de plain-pied situées dans des quartiers chic se sont accrus de 4 % en 2003 approximativement, et ceux des

La hausse des prix devrait ralentir

Maisons de plain-pied

	Janv. 2003	Janv. 2004	Janv. 2005(p)
St. John's Est	153 000 \$	159 000 \$	163 000 \$
St. John's Ouest	146 000 \$	151 000 \$	154 000 \$
Mount Pearl	143 000 \$	148 000 \$	151 000 \$

Maisons de deux étages

	Janv. 2003	Janv. 2004	Janv. 2005(p)
St. John's Est	200 000 \$	210 000 \$	217 000 \$
St. John's Ouest	195 500 \$	206 000 \$	214 000 \$
Mount Pearl	196 000 \$	205 000 \$	211 000 \$

Source : Enquête nationale sur les prix repères des maisons, SCHL. (p) Prévisions de la SCHL.

Habitations de 150 000 à 200 000 \$: segment ayant la plus forte croissance

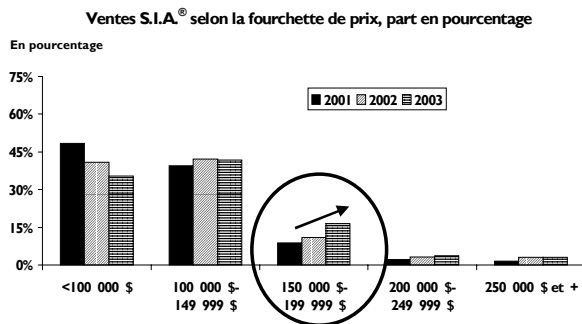
D'après l'analyse des ventes S.I.A.[®], le segment du marché qui connaît la croissance la plus rapide est celui des habitations de 150 000 à 200 000 \$. Dans ce segment, les ventes ont plus que doublé au cours

Marché du neuf

Autre bonne année pour les constructeurs

Après avoir été, en 2003, d'une rapidité sans précédent depuis 1975, le rythme des mises en chantier restera fort durant la période visée par les prévisions, mais il sera un peu plus faible que la cadence vertigineuse observée l'an dernier. Le léger repli sera dû en grande partie à l'incertitude causée par les compressions du gouvernement, à la flambée des coûts de construction et au choix accru de logements sur le marché de l'existant. Le nombre de mises en chantier descendra donc à 1 550 en 2004 et à 1 500 en 2005. La reprise amorcée en 2000 dans le segment des collectifs se poursuivra. On prévoit que le marché des copropriétés sera florissant, que la construction de maisons individuelles avec appartement au sous-sol continuera de s'accélérer, et que la demande de logements offerts à prix abordable dans des immeubles de densité moyenne (ex. : jumelés) s'intensifiera. Les mises en chantier d'habitations collectives augmenteront donc quelque peu, pour se chiffrer à 400 cette année et à 450 en 2005.

Habitations de 150 000 à 200 000 \$: segment ayant la plus forte croissance

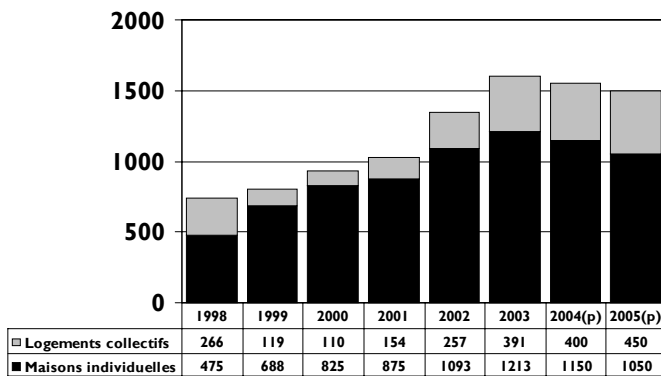


Source : chambre immobilière de l'est de Terre-Neuve

habitations de deux étages, de près de 6 %. À noter que l'enquête a pour objet d'analyser l'évolution du prix des logements âgés d'entre 10 et 15 ans. Si l'on examine le prix des habitations construites dans les cinq dernières années, on constate que les hausses allaient de 7 à 10 % l'an passé. La demande serait donc plus vive dans le cas de ces logements de construction récente, dont bon nombre sont de meilleure qualité et se trouvent dans de nouveaux quartiers.

des deux dernières années, et la part de marché a fait de même. Cette croissance s'explique notamment par deux grands facteurs : le nombre accru de propriétaires qui passent à une habitation d'un cran supérieur, et le fait que les acheteurs peuvent s'offrir un logement plus cher grâce aux bas taux hypothécaires. Les habitations neuves vendues par l'entremise du S.I.A.[®] ont aussi une incidence, puisqu'un certain nombre d'entre elles sont offertes à ces prix.

Mises en chantier - RMR de St. John's



Source: CMHC.

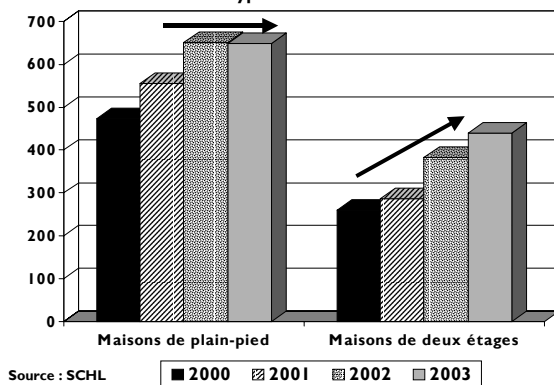
La production accrue de maisons de deux étages fait monter les mises en chantier de logements individuels

À St. John's, la croissance a été généralisée ces dernières années dans le secteur de la construction résidentielle, le nombre de mises en chantier ayant progressé de façon constante tant dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs. Bien que le redressement des mises en chantier d'habitations collectives soit encourageant, la maison individuelle demeure le type de logement le plus courant, contribuant l'an dernier pour plus de 75 % de l'activité. Si l'on examine de plus près les mises en chantier de maisons individuelles, on constate que les maisons de plain-pied ont représenté 60 % de la production en 2003, mais également que la hausse a été entièrement attribuable à l'augmentation observée du côté des maisons de deux étages. En effet, la construction de maisons de deux étages s'est accélérée de 14,3 % en 2003, et elle a bondi de près de 70 % depuis 2000. Ce taux de croissance dépasse largement celui des mises en chantier de maisons de plain-pied, qui a été nul en 2003 et de 37 % depuis 2000.

L'essor qu'a connu le marché des maisons de deux étages au cours des dernières années résulte en partie du nombre croissant de propriétaires qui passent à un logement d'un cran supérieur, phénomène suscité par les multiples baby-boomers – dont bon nombre en sont à leurs meilleures années en fait de revenu – et, dans une moindre mesure, les jeunes professionnels. Les gens de la florissante industrie du pétrole et du gaz qui migrent dans la région stimulent également ce segment du marché. Par ailleurs, parce que les taux d'intérêt oscillent près de leurs plus bas niveaux des 50 dernières années, les acheteurs d'habitations peuvent emprunter des sommes plus considérables et s'offrir ainsi des maisons neuves plus grandes et finies avec des matériaux de meilleure qualité.

La production accrue de maisons de deux étages fait monter les mises en chantier de logements individuels

Mises en chantier selon le type de maison individuelle – RMR de St. John's



Source : SCHL

Après un pic inégalé en 30 ans, la construction de maisons individuelles fléchit

La hausse des prix, la préférence accrue pour les logements de prix abordable situés dans des immeubles de densité moyenne et le choix élargi d'habitations existantes sont les facteurs qui influenceront le plus sur les mises en chantier de maisons individuelles au cours des années à venir. D'après les prévisions, la construction de logements individuels ralentira, mais elle restera intense par comparaison aux niveaux d'activité enregistrés pendant la plus grande partie de la dernière décennie. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient descendre à 1 150 en 2004 puis à 1 050 en 2005. Si la demande demeure forte et que les coûts de construction continuent d'augmenter, le prix moyen des logements neufs progressera de 5 % cette année pour atteindre 170 000 \$ – du jamais vu. À mesure que les pressions exercées par la demande s'atténueront, la hausse des prix s'essouffera pour se chiffrer à environ 3 % en 2005.

Taux hypothécaires favorables en perspective

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires pour des termes comparables. Comme les taux d'intérêt sont bas sur ces marchés, les taux hypothécaires resteront peu élevés au cours des prochains trimestres. Selon nos prévisions, les taux hypothécaires demeureront stationnaires cette année, augmentant peut-être de 25 points de base. L'an prochain, ils monteront de 50 ou 75 points de base. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un, trois et cinq ans devraient se situer respectivement entre 4,25 et 5,25 %, entre 5,75 et 6,75 %, et entre 6,25 et 7,25 %. Depuis quelques années, l'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations d'une durée comparable laisse aux prêteurs une certaine marge de manœuvre pour offrir des rabais de taux. À court terme, ces écarts et rabais se maintiendront probablement.

Région métropolitaine de St. John's Avril 2004

MARCHÉ DE LA REVENTE	2003	2004(p)	Var. en %	2005(p)	Var. en %
Moyenne mensuelle d'inscriptions courantes S.I.A.®	953	1 000	4,9%	1 050	5,0%
Ventes S.I.A.®	3 119	3 000	-3,8%	2 900	-3,3%
Prix des log. repères (maison de plain-pied, 3 c.c., janv.)					
Est	153 000 \$	159 000 \$	3,9%	163 000 \$	2,5%
Ouest	146 000 \$	151 000 \$	3,4%	154 000 \$	2,0%
Mount Pearl	143 000 \$	148 000 \$	3,5%	151 000 \$	2,0%
MARCHÉ DU NEUF					
Moyenne mensuelle de logements écoulés					
Logements individuels et jumelés	96	95	-1,0%	90	-5,3%
Mises en chantier	1 604	1 550	-3,4%	1 500	-3,2%
Maisons individuelles	1 213	1 150	-5,2%	1 050	-8,7%
Logements collectifs	391	400	2,3%	450	12,5%
de propriétaire-occupant	391	350	-10,5%	400	14,3%
locatifs	0	50	s.o.	50	0,0%
Prix moyen des logements neufs écoulés	161 800 \$	170 000 \$	5,1%	175 000 \$	2,9%
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'occupation (octobre)	2,0%	2,0%		2,5%	
Loyer (var. annuelle en %), 2 chambres	3,1%	5,0%		5,0%	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE					
Taux hypothécaires à trois ans	5,82%	5,46%		6,04%	
Taux hypothécaires à cinq ans	6,39%	6,13%		6,73%	
Croissance de l'emploi	1 800	1 000		1 000	
Migration nette	2 000	1 500		1 000	

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché de Terre-Neuve et Labrador. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour Terre-Neuve et Labrador 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 Cynthia Way, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2085

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

© 2004 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.

