

# R

# ÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Survol de l'économie

Après avoir connu une faible croissance en 2003, l'emploi s'améliorera à Winnipeg, et les gains devraient se chiffrer à 4 000 tant en 2004 qu'en 2005. L'an dernier, la plupart des emplois ont été créés dans le secteur des services, notamment dans l'hébergement et les services de restauration et dans les services de enseignement. Le secteur producteur de biens a quant à lui enregistré des pertes. Cette année, nous prévoyons toutefois que l'emploi augmentera dans ce dernier secteur, en particulier dans la construction, puisque plusieurs projets de propriétés commerciales et d'infrastructure devraient se concrétiser.

La situation démographique dans l'agglomération de Winnipeg a également changé radicalement. En effet, selon les données les plus récentes de Statistique Canada, le taux de croissance démographique dans la ville a été de 0,5 % par année entre 1998 et 2002. L'an dernier, ce taux a atteint 0,75 %, du jamais vu depuis la fin des années 1980. Cet accroissement est en grande partie attribuable au solde migratoire positif. Bien que la migration interprovinciale nette soit toujours négative, les pertes ont été moins fortes au cours des dernières années. En outre, l'immigration internationale nette a augmenté. Ces tendances devraient se maintenir au cours de la période visée par les prévisions, ce qui aura une incidence considérable sur les marchés de l'habitation.

## WINNIPEG PRINTEMPS 2004

### S O M M A I R E

- 1 Survol de l'économie**  
On prévoit un solde migratoire positif et une bonne progression de l'emploi.
- 2 Marché de la revente**  
La pénurie d'inscriptions continuera à limiter le nombre de ventes et à faire monter les prix.
- 3 Marché du neuf**  
La construction de logements individuels se stabilisera.  
La construction de logements collectifs demeurera robuste.
- 4 Marché locatif**  
La construction ne sera pas suffisante pour réduire de beaucoup le taux d'inoccupation.
- 5 Résumé des prévisions**

## Marché de la revente

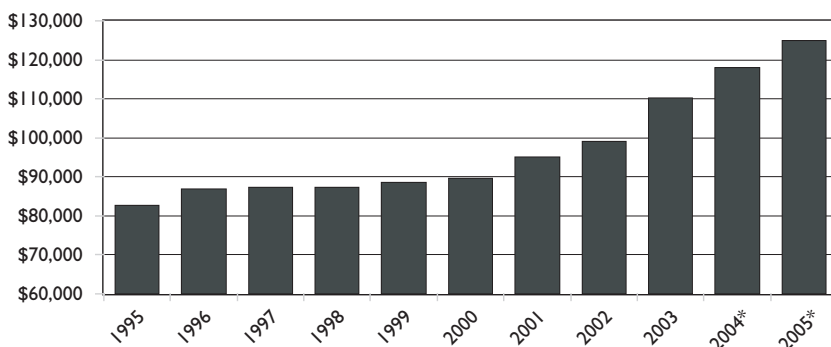
### Le marché demeurera vendeur en raison de la rareté persistante des inscriptions

Après avoir diminué en 2002, les ventes S.I.A.<sup>®</sup> ont progressé en 2003, même si la hausse a été modeste (3 %). Toutefois, la demande est toujours forte, car elle est stimulée par les bas taux d'intérêt, l'optimisme des consommateurs et la croissance démographique. Le manque d'inscriptions courantes semble être le principal facteur freinant l'augmentation des ventes. Le nombre moyen d'inscriptions courantes par mois a chuté de 25 % en 2003 et de 30 % en 2002. Les pénuries se font particulièrement ressentir

dans les fourchettes de prix moyennes, pour lesquelles les conditions sont très nettement favorables aux vendeurs. La demande semble toujours vive puisque bon nombre de propriétés dans ces fourchettes trouvent preneur dès qu'elles sont mises sur le marché.

Il faudrait que le nombre d'inscriptions courantes double pour répondre à la demande actuelle, ce qui permettrait de retrouver un meilleur équilibre sur le marché de la revente. L'intense

### Prix de vente S.I.A.<sup>®</sup> moyen RMR de Winnipeg



Source: WREB and CMHC



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

activité observée récemment sur le marché du neuf, qui avait d'ailleurs été prévue, permettra de faire monter le nombre d'inscriptions puisque les ménages dont les enfants ont quitté le domicile qui aménagement dans un ensemble d'habitation ainsi que les acheteurs d'une habitation à un cran supérieur voudront se défaire de leur logement actuel. Ces ménages ne seront toutefois pas assez nombreux pour améliorer l'offre en 2004 et en 2005. Nous prévoyons que la demande de logements de revente restera ferme au cours de cette période; le marché demeurera donc vendeur et les ventes stagneront.

## La croissance des prix sera supérieure à l'inflation

L'ascension des prix est attribuable à trois facteurs : la sérieuse pénurie d'inscriptions, les conditions favorables à l'accession à la propriété et la relation entre l'offre réduite et la demande. En 2003, le prix de revente moyen a monté de 11 % par rapport à 2002 pour atteindre 110 256 \$. Des hausses ont été observées dans l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR), les prix dans le centre-ville ayant augmenté au même rythme que dans les banlieues. Les inscriptions pour les propriétés très recherchées sont tellement rares que, dans 30 à 40 % (en moyenne) des transactions conclues par mois, le prix de vente est égal ou supérieur à celui exigé. Dans certains cas, le montant offert peut même dépasser de 10 000 \$ le prix demandé. L'escalade du prix moyen est également alimentée par l'accroissement de la part du marché des habitations dans

les fourchettes de prix supérieures et par la diminution de la part des logements de prix modeste. Ce phénomène s'explique notamment par la baisse des taux hypothécaires, qui profite aux acheteurs. Les maisons haut de gamme demeureront populaires en 2004 et en 2005 puisque les taux hypothécaires devraient rester bas. Les hausses de prix devraient donc être supérieures au taux d'inflation durant la période visée par les prévisions; le prix moyen s'établira à 120 000 \$ en 2004 et à 127 000 \$ en 2005, ce qui correspond à des augmentations annuelles respectives de près de 9 % et de 6 %.

## Les bas taux hypothécaires continueront à préserver l'abordabilité

La hausse des prix aura des répercussions sur l'abordabilité à Winnipeg au cours de la prochaine année. Les acheteurs éventuels n'auront toutefois pas à subir également l'augmentation des mensualités hypothécaires puisque les taux hypothécaires devraient demeurer faibles par rapport aux normes historiques. Le prix moyen des habitations s'est accru de près de 9 %; la SCHL estime qu'une légère majoration de 25 points de base des taux hypothécaires fera monter de 716 à 797 \$, ou de 11,3 %, le paiement mensuel de principal et d'intérêts relatif à un prêt hypothécaire avec une mise de fonds de 5 %, modalité populaire offerte en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Cette situation nuira à l'abordabilité puisque les gains moyens

ne devraient pas augmenter au même rythme. Cependant, malgré la progression des coûts, beaucoup de ménages considèrent encore l'achat d'une maison comme un bon investissement.



Pour en savoir plus, communiquez avec :  
**Dianne Himbeault, MICU**  
*Analyste principal de marché*  
 Téléphone : (204) 983-5648  
 Courriel électronique : dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

### Données SIA® sur le marché de l'existant MAISONS INDIVIDUELLES

Zones d'enquête de la SCHL	Ventes			Prix moyen			Délai de vente moyen (en jours)	
	2003	2002	Var. (%)	2003	2002	Var. (%)	2003	2002
Zone 1 : Fort Rouge	552	479	15,2 %	101 533	94 395	7,6 %	23	29
Zone 2 : Centennial	251	200	25,5 %	46 766	41 809	11,9 %	110	73
Zone 3 : Midland	650	615	5,7 %	65 468	57 440	14,0 %	51	63
Zone 4 : Lord Selkirk	850	819	3,8 %	58 211	53 356	9,1 %	52	60
Région urbaine	2303	2113	9,0 %	69 396	62 755	10,6 %	56	56
Zone 5 : St. James-Assiniboia	821	825	-0,5 %	100 227	91 460	9,6 %	23	26
Zone 6 : Kildonan ouest	594	641	-7,3 %	103 943	94 833	9,6 %	34	46
Zone 7 : Kildonan est	1058	983	7,6 %	94 503	86 615	9,1 %	29	42
Zone 8 : Transcona	417	467	-10,7 %	92 596	83 629	10,7 %	29	25
Zone 9 : Saint-Boniface	714	663	7,7 %	136 866	119 724	14,3 %	29	35
Zone 10 : St. Vital	850	803	5,9 %	121 911	106 857	14,1 %	37	36
Zone 11 : Fort Garry	749	742	0,9 %	143 817	124 334	15,7 %	27	26
Zone 12 : Assiniboine Park	1122	1120	0,2 %	161 368	146 196	10,4 %	40	70
Banlieue	6325	6244	1,3 %	122 173	109 164	11,9 %	32	40
Municipalités rurales périphériques	525	516	1,7 %	146 897	127 259	15,4 %	69	94
RMR de Winnipeg	9153	8873	3,2 %	110 312	99 164	11,2 %	41	48

Source: WREB, SCHL

# Marché du neuf

## Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se stabilisera

La construction de maisons individuelles semble avoir atteint un plateau en 2003. En effet, le cumul annuel s'est fixé à 1 641, ce qui constitue une légère hausse (7 %) en regard des résultats obtenus en 2002. Les constructeurs ont travaillé à plein rendement pendant près de deux ans et ont de la difficulté à trouver de la main d'œuvre qualifiée supplémentaire. Par conséquent, ils ne pourront vraisemblablement pas augmenter leur niveau de production actuel même si la demande demeure vive. En effet, la demande ne devrait pas fléchir puisque, selon les prévisions, la progression de l'emploi devrait être plus forte et la croissance démographique devrait se maintenir, facteurs qui contribueront à la formation de ménages en 2004 et en 2005. En outre, le faible choix sur le marché de la revente et les bas coûts d'emprunt encourageront les acheteurs éventuels à opter pour un logement neuf au moment d'acquiescer une habitation à un cran supérieur ou même leur première habitation.

Dans la ville de Winnipeg, la presque totalité des mises en chantier de maisons individuelles ont été effectuées dans les banlieues. La partie sud de la ville – qui, selon la définition de la SCHL, englobe Assiniboine Park, Fort Garry, Saint-Vital et Saint-Boniface – a représenté plus de 77 % de l'activité enregistrée dans la ville en 2003. Cette année, les terrains viabilisés se feront de plus en plus rares au fil des mois, en particulier dans le secteur sud-ouest de Winnipeg, ce qui aura une incidence sur la capacité du marché de répondre à la demande. Il est probable que les subdivisions de Linden Woods et de Whyte Ridge seront entièrement occupées d'ici la fin juin. Bien que la demande puisse se déplacer vers le sud-est – de nouveaux lotissements ayant été ajoutés dans les subdivisions de Royalwood et d'Island Lakes –, les possibilités sont là aussi limitées. Les promoteurs veulent lotir de nouveaux terrains, mais le temps que les approbations municipales soient obtenues et que

la construction et la viabilisation soient réalisées, on sera en 2005. Vu la raréfaction de l'offre, et la difficulté qu'ont les constructeurs à trouver des employés qualifiés et à accroître la production, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se stabilisera avant de tomber à 1 600 à la fin de l'année. En 2005, la hausse des prix et des taux hypothécaires commencera à réduire la demande, mais le nombre de mises en chantier demeurera malgré tout supérieur à la moyenne sur cinq ans et s'établira à 1 500.

## Le prix des maisons individuelles neuves est en hausse

La construction résidentielle sera freinée par la disponibilité de lots dans certains secteurs de Winnipeg. Cette pénurie se traduira par une nouvelle hausse du prix des terrains en général et, du coup, contribuera à la progression du prix des habitations neuves. La majoration des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux fera également monter le prix moyen. En 2003, une habitation neuve se vendait en moyenne 216 458 \$, soit quelque 9 % de plus qu'en 2002. Par ailleurs, la part de marché des logements de prix élevé s'accroît, ce qui participe à l'ascension du prix moyen. Le prix moyen des habitations neuves devrait donc s'établir à 231 500 \$ en 2004 et à 245 000 \$ en 2005, ce qui correspond à des hausses annuelles respectives de 7 et de 6 %.

## La construction de collectifs se maintiendra

En 2003, l'activité a été fiévreuse du côté des collectifs dans la RMR de Winnipeg. En effet, on a coulé les fondations de 789 logements de ce type, soit plus de deux fois et demie le nombre total relevé en 2002. L'année 2003 a donc été la

meilleure pour la construction de collectifs depuis 1989. Près de la moitié de ces logements faisait partie d'un ensemble de 360 appartements locatifs situé dans le nord de la ville. C'est le plus grand ensemble d'appartements locatifs mis en chantier en plus de dix ans. Le reste de l'activité dans ce segment était essentiellement attribuable à la construction de copropriétés destinées aux aînés. On ne prévoit pas de problèmes d'écoulement pour ces habitations. Les logements locatifs devraient être rapidement occupés compte tenu des conditions extrêmement serrées sur le marché locatif de Winnipeg, et bon nombre de copropriétés actuellement en construction sont déjà vendues et seront écoulées dès leur achèvement.

On s'attend à ce que la construction de collectifs demeure robuste durant l'horizon prévisionnel. La demande de logements locatifs, qui sera alimentée en partie par l'immigration prévue, continuera à stimuler la mise en chantier de tels logements. La construction d'un autre grand ensemble locatif est déjà approuvée, et les fondations devraient être coulées en 2004. Le succès immédiat qu'a connu le grand collectif mis en chantier l'an dernier a suscité un intérêt accru envers des ensembles de ce genre. En outre, l'initiative tripartite de production de logements abordables favorisera la construction de logements à loyer modique. L'activité du côté des copropriétés destinées aux aînés demeurera forte en raison du vieillissement de la population, et les récentes hausses des prix des logements existants encouragent les ménages dont les enfants ont quitté le domicile à vendre leur logement actuel pendant que le marché est bon. La municipalité a émis des permis de bâtir pour plusieurs ensembles de location viagère et de copropriétés destinées aux aînés, et les ventes ont commencé. On prévoit donc que la construction de collectifs se maintiendra à des niveaux élevés, 650 logements de ce type devant être mis en chantier en 2004 et en 2005.

### Information sur le marché du neuf

Zones d'enquête de la SCHL	Maisons individuelles			Logements collectifs			Total des mises en chantier		
	2003	2002	Var. (%)	2003	2002	Var. (%)	2003	2002	Var. (%)
Zone : Non codée	11	4	***	25	0	***	36	4	***
Zone 1 : Fort Rouge	4	4	0,0 %	68	2	***	72	6	1100,0 %
Zone 2 : Centennial	12	0	***	0	0	***	12	0	***
Zone 3 : Midland	3	3	0,0 %	0	0	***	3	3	0,0 %
Zone 4 : Lord Selkirk	18	5	***	0	0	***	18	5	***
Zone 5 : St. James-Assiniboia	4	7	-42,9 %	31	0	***	35	7	400,0 %
Zone 6 : West Kildonan	154	103	49,5 %	351	0	***	505	103	390,3 %
Zone 7 : East Kildonan	50	72	-30,6 %	54	106	***	104	178	-41,6 %
Zone 8 : Transcona	30	40	-25,0 %	0	0	***	30	40	-25,0 %
Zone 9 : Saint-Boniface	301	284	6,0 %	24	17	41,2 %	325	301	8,0 %
Zone 10 : Saint-Vital	199	137	45,3 %	84	34	147,1 %	283	171	65,5 %
Zone 11 : Fort Garry	295	292	1,0 %	79	10	690,0 %	374	302	23,8 %
Zone 12 : Assiniboine Park	183	167	9,6 %	69	124	***	252	291	-13,4 %
Ville de Winnipeg	1264	1118	13,1 %	785	293	167,9 %	2049	1411	45,2 %
Municipalités rurales avoisinantes	377	410	-8,0 %	4	0	***	381	410	-7,1 %
RMR de Winnipeg	1641	1528	7,4 %	789	293	169,3 %	2430	1821	33,4 %

Source: SCHL

# Marché locatif

## Grâce à la construction de logements locatifs, le taux d'inoccupation diminuera

Après avoir augmenté pendant cinq années, le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans la RMR de Winnipeg a régressé en 2003, mais la variation était minime. Selon les données de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre par la SCHL, le taux d'inoccupation est passé de 1,2 à 1,3 %. On s'attend à ce que le marché locatif demeure serré durant l'horizon prévisionnel en raison d'un certain nombre de facteurs qui soutiennent la stabilité de la population des locataires. Winnipeg continuera d'avoir un solde migratoire positif et accueillera plus particulièrement des immigrants internationaux, qui souvent louent un logement à leur arrivée. On prévoit également une formation accrue de ménages locataires en raison de l'amélioration de la situation de l'emploi. Les bas taux hypothécaires ainsi que les nouvelles options possibles, dont l'Assurance prêt hypothécaire avec mise de fonds multisource offerte par la SCHL, inciteront les locataires à accéder à la propriété. Toutefois, en raison de la pénurie d'inscriptions, ces acheteurs éventuels auront de la difficulté à trouver un logement approprié. En outre, certains locataires n'auront plus les moyens d'acheter une habitation en raison

de la montée des prix de revente. En même temps, l'univers locatif prendra de l'expansion par suite de la construction de logements locatifs. Mais ces ajouts ne feront pas une grande différence, compte tenu de l'accroissement de la demande. On prévoit donc que le taux d'inoccupation n'augmentera que très peu pour s'établir à 1,5 % en 2004 et à 1,8 % en 2005.

## L'offre de logements neufs sur le marché locatif fera monter le loyer moyen

Le taux d'inoccupation demeurera faible. Les propriétaires bailleurs en profiteront probablement pour exiger le maximum de la hausse permise, à savoir 1,5 % pour 2004. Par ailleurs, il est probable que les logements neufs mis sur le marché seront des logements haut de gamme, ce qui fera monter les loyers moyens globaux. On s'attend par conséquent à ce que l'augmentation des loyers moyens soit un peu supérieure au taux permis et qu'elle s'établisse à 2 % en 2004 et à 2,5 % en 2005.

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

### RMR de Winnipeg

	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var. (%)
--	------	------	------	-------	-------	----------

### MARCHÉ DE L'EXISTANT\*\*

Nouvelles inscriptions S.I.A.® (moyenne mensuelle)	1 900	1 327	1 002	1 100	1 200	9,1 %
Ventes résidentielles S.I.A.® (Total)	9 280	8 873	9 151	9 000	9 000	0,0 %
Prix des logements S.I.A.® (moyenne)	95 203	99 164	110 256	120 000	127 000	5,8 %

### MARCHÉ DU NEUF

Total des mises en chantier	1 473	1 821	2 430	2 250	2 150	-4,4 %
Logements individuels	1 238	1 528	1 641	1 600	1 500	-6,3 %
Logements collectifs	235	293	789	650	650	0,0 %
Prix moyen des logements neufs						
Log. indiv. - toutes catégories confondues	183 517 \$	198 382 \$	216 458 \$	232 000 \$	245 000 \$	5,6 %

### MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation (oct.)						
Loyer - 2 chambres (var. annuelle en %)	1,4 %	1,2 %	1,3 %	1,5 %	1,8 %	
Mises en chantier de logements locatifs	2,9 %	2,8 %	3,7 %	2,0 %	2,5 %	

### APERÇU ÉCONOMIQUE

Taux hypothécaires : 1 an	6,1 %	5,2 %	4,8 %	4,2 %	4,6 %	
3 ans	6,9 %	6,3 %	5,8 %	5,5 %	6,0 %	
5 ans	7,4 %	7,0 %	6,4 %	6,1 %	6,7 %	
Nbre de pers. employées (en milliers)	358	362	362	366	370	1,1 %
Évolution de l'emploi (nouveaux postes, en milliers)	7	5	0	4	4	
Migration nette n	385	706	2 698	2 000	2 050	

Légende \* Prévisions de la SCHL

\*\* Les données sur les ventes de logements existants sont tirées du registre Sold and Expired Book de la Chambre immobilière de Winnipeg.

<sup>1</sup> Moyenne annuelle fondée sur le nombre mensuel d'inscriptions

<sup>2</sup> Comprend les habitations individuelles, les logements en copropriété, les jumelés, les duplex, les maisons mobiles et les maisons en rangée.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière de Winnipeg, Association canadienne de l'immeuble

© 2004, 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.