# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de St. John's

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

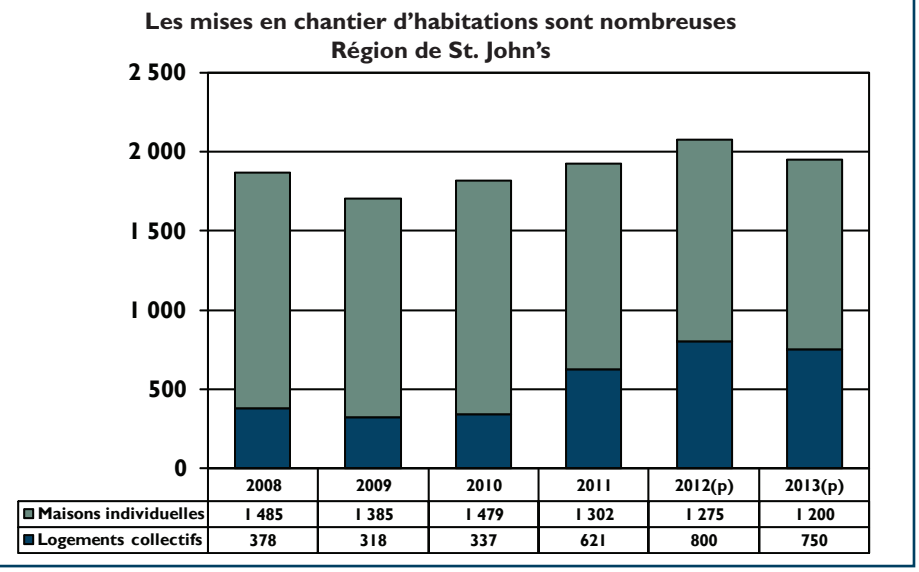
## Le marché de l'habitation devrait demeurer stable

Les faibles taux hypothécaires, la croissance du revenu, la progression de l'emploi à temps plein et le solde migratoire positif soutiendront le marché local de l'habitation pendant le reste de l'année et l'an prochain. Des prix fixes et une offre suffisante de logements neufs et existants feront en sorte que l'activité sur le marché de l'habitation demeurera stable durant la période visée par les prévisions.

## Survol de l'économie

Dans le Canada atlantique, c'est Terre-Neuve-et-Labrador qui affichera la meilleure performance économique en 2012 et 2013. Bien que plusieurs projets ayant contribué de façon

Figure 1




Source : SCHL

### Table des matières


1 Le marché de l'habitation devrait demeurer stable

1 Survol de l'économie

2 Les taux hypothécaires resteront bas

2 Les ventes MLS® évolueront de façon différente en 2012 et 2013

3 Les mises en chantier d'habitations sont nombreuses

3 L'activité est vigoureuse dans le segment des collectifs

3 Le marché locatif est tendu

4 Resumé des prévisions

5 La SCHL : Au coeur de l'habitation



**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

importante à la récente expansion économique prendront fin au cours de la période de prévisions, un certain nombre de grands projets de construction qui alimenteront la croissance commenceront bientôt. En outre, d'autres projets importants en sont encore à l'étape préalable à la construction.

Le secteur de la fabrication devrait connaître une hausse grâce à une nouvelle usine de traitement du nickel et à une production accrue de minerai de fer. De plus, l'industrie du pétrole et du gaz extracôtiers profite toujours de projets en cours qui se poursuivront durant la période prévisionnelle, notamment les champs pétrolifères Hibernia Sud et Hebron. La province continue aussi de bénéficier de la hausse des redevances pétrolières et minières.

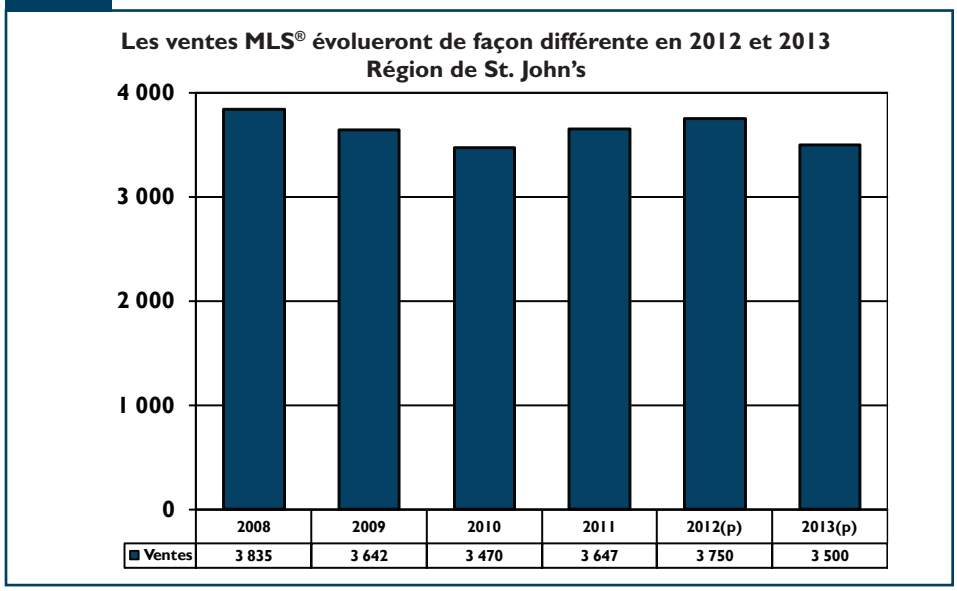
Le rebond modéré attendu en 2013 sera alimenté par un nouvel essor des dépenses du secteur privé engagées dans les secteurs de l'énergie et des mines et dans d'autres domaines connexes. On s'attend à ce que le PIB de Terre-Neuve-et-Labrador augmente de 1,4 % en 2012 et de 1,7 % en 2013.

## Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Figure 2




Sources : ACI, SCHL (prévisions)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble(ACI)
Nota : Pour la région de l'Est (St. John's), les données du MLS® ne sont pas disponibles pour les années civiles antérieures à celle de 2008.

## Les ventes MLS® évolueront de façon différente en 2012 et 2013

Les ventes de logements existants devraient afficher des résultats contrastés dans la région de St. John's cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, les ventes MLS® se chiffreront à 3 750 cette année, comparativement à 3 647 en 2011, puis reculeront à 3 500 en 2013. Comme les logements neufs représentent environ un tiers des ventes MLS®, la vive activité dans le secteur de la construction résidentielle soutiendra les ventes MLS® d'ici la fin de l'année et en 2013.

Les récentes hausses du prix MLS® moyen s'expliquent surtout par l'augmentation du nombre de mises en chantier ainsi que par la tendance des acheteurs de logements d'un cran supérieur à préférer des habitations construites sur mesure plus coûteuses. On s'attend à ce que la demande de logements demeure stable durant la période visée par les prévisions, mais que les ventes MLS® restent élevées dans une perspective historique malgré les baisses prévues en 2013. Comme seulement 17 % des propriétés inscrites se sont vendues depuis le début de 2012, la conjoncture du marché de la revente s'est parfois avérée difficile, surtout pour les vendeurs. Les stocks demeurent essentiellement au même niveau que l'an dernier ; ils ont augmenté de seulement 2 % à la fin du troisième trimestre.

En raison des stocks excédentaires sur le marché local de la revente et de la réduction de la demande de logements, on s'attend à ce que la progression des prix soit inférieure à 10 % en 2012 et 2013. Après avoir connu de très fortes hausses au cours des cinq dernières années, le prix MLS® moyen devrait s'établir

à 280 000 $ à la fin de cette année et dépasser ainsi d'environ 4 % la moyenne de 268 608 $ enregistrée en 2011. En 2013, il connaîtra une faible croissance d'environ 2 % et atteindra 285 000 $. Les acheteurs passant à une habitation d'un cran supérieur préfèrent en général les maisons de deux étages et celles construites sur mesure. Cette tendance continuera de soutenir les prix dans ce segment pendant l'horizon prévisionnel. Les maisons de plain-pied, les maisons en rangée et les jumelés demeureront toutefois attrayants pour les accédants à la propriété.

## Les mises en chantier d'habitations sont nombreuses

La prospérité économique a favorisé la demande d'habitations neuves haut de gamme dans toute la région de St. John's ces dernières années, ce qui a influé sur les prix du neuf. L'activité record dans le secteur de la construction résidentielle prévue cette année continue d'être soutenue par la vigueur des économies locale et provinciale. En conséquence, les prix devraient croître davantage sur le marché du neuf d'ici la fin de l'année et l'an prochain. À la fin de 2012, une maison individuelle neuve se vendra en moyenne autour de 380 000 $, comparativement à 351 305 $ en 2011. On peut s'attendre à ce que les prix atteignent près de 400 000 $ en 2013, étant donné que la demande de nouveaux logements continue d'être stimulée par de nouveaux grands projets de construction, surtout dans le secteur des ressources naturelles. Le nombre total de maisons individuelles mises en chantier dans la région de St. John's devrait s'établir à 1 275 en 2012, puis augmenter encore de 1 200 en 2013.

## L'activité est vigoureuse dans le segment des collectifs

La demande grandissante provenant de la population vieillissante et le dynamisme du marché locatif entraîneront un accroissement de la construction de logements collectifs durant la période visée par les prévisions. Dans le segment des logements collectifs, on s'attend à ce que les mises en chantier se chiffrent à 800 cette année, puis à 750 en 2013. Les prix élevés de logements neufs contribueront à la popularité des maisons individuelles neuves avec appartement au sous-sol, car certains acheteurs continuent d'opter pour un appartement générateur de revenus afin de réduire les charges de remboursement hypothécaire.

Le rythme de croissance sur le marché des copropriétés de prix moyen s'est accéléré cette année, et la population vieillissante qui gagne en importance continuera de stimuler la demande de ce type de logement dans la région de St. John's. Les ménages souhaitant vivre dans un logement de plus petite taille font souvent la transition entre leur domicile familial et une copropriété sans contracter de nouveau prêt hypothécaire ou de prêt supplémentaire. Cependant, l'ascension rapide des prix des logements en copropriété a rendu cela difficile à réaliser. On s'attend donc à ce que la production de copropriétés de prix moyen (coûtant moins de 350 000 $) continue de s'accélérer durant la période à l'étude. Malgré l'importante hausse du prix des habitations observée dans ce marché depuis 2006, la demande de maisons en rangée et de jumelés demeure faible parce que les acheteurs choisissent plutôt des maisons individuelles comportant un logement accessoire.

Selon les prévisions, le nombre total d'habitations mises en chantier atteindra 2 075 à la fin de l'année dans la région de St. John's, comparativement à 1 923 en 2011. Il devrait s'établir à 1 950 en 2013.

## Le marché locatif est tendu

Le marché locatif demeurera serré cette année et l'an prochain. L'activité économique aura encore un effet positif sur l'immigration dans la région de St. John's de jeunes travailleurs (25-34 ans) en provenance d'autres parties de la province et de l'étranger. En outre, le prix actuel des habitations continuera de ralentir le mouvement d'accession à la propriété. L'Université Memorial et les collèges locaux continueront d'attirer des étudiants de la région et de l'étranger, lesquels louent habituellement un logement. Pour la première fois en plus de 25 ans, on investit dans la construction d'immeubles d'appartements, ce qui accroîtra petit à petit l'offre dans ce segment cette année et l'an prochain. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles d'au moins trois logements locatifs visés par l'Enquête (ce qui exclut les habitations avec un logement accessoire) devrait croître légèrement pour se situer à 3 % en 2012 et à 3,5 % en 2013. Le taux d'inoccupation demeurant bas, la demande continuera de faire monter le loyer moyen. Le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres devrait monter à 780 $ en 2012, puis à 800 $ en 2013.

| Résumé des prévisions<br>RMR de St. John's<br>Automne 2012 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012p | Var. en % | 2013p | Var. en % |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 3 642 | 3 470 | 3 647 | 3 750 | 2,8 | 3 500 | -6,7 |
| Nouvelles inscriptions MLS® | 5 799 | 6 332 | 7 073 | 7 250 | 2,5 | 7 000 | -3,4 |
| Prix MLS® moyen ($) | 218 862 | 251 191 | 268 608 | 280 000 | 4,2 | 285 000 | 1,8 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 1 385 | 1 479 | 1 304 | 1 275 | -2,2 | 1 200 | -5,9 |
| Logements collectifs | 318 | 337 | 619 | 800 | 29,2 | 750 | -6,3 |
| Tous types de logement confondus | 1 703 | 1 816 | 1 923 | 2 075 | 7,9 | 1 950 | -6,0 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 281 803 | 325 436 | 351 305 | 380 000 | 8,2 | 395 000 | 3,9 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 260 000 | 299 904 | 321 450 | 347 750 | 8,2 | 361 250 | 3,9 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | 11,5 | 5,9 | 4,0 | 0,5 | - | 1,0 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 0,9 | 1,1 | 1,3 | 3,0 | - | 3,5 | - |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 677 | 725 | 771 | 780 | - | 800 | - |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 4,02 | 3,49 | 3,52 | 3,37 | - | 3,78 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 5,63 | 5,61 | 5,37 | 5,26 | - | 5,37 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 98 600 | 100 900 | 105 400 | 108 500 | 2,9 | 111 500 | 2,8 |
| Croissance de l'emploi (%) | 0,0 | 2,3 | 4,5 | 3,3 | - | 3,5 | - |
| Taux de chômage (%) | 8,3 | 7,7 | 6,6 | 7,5 | - | 7,4 | - |
| Migration nette | 2 277 | 2 719 | 1 694 | 1 800 | 6,3 | 1 900 | 5,6 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication 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 diverses 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.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## Le logement des aînés au Canada
***Le guide du marché des plus de 55 ans***

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64273_2012_B02