PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. Catharines-Niagara

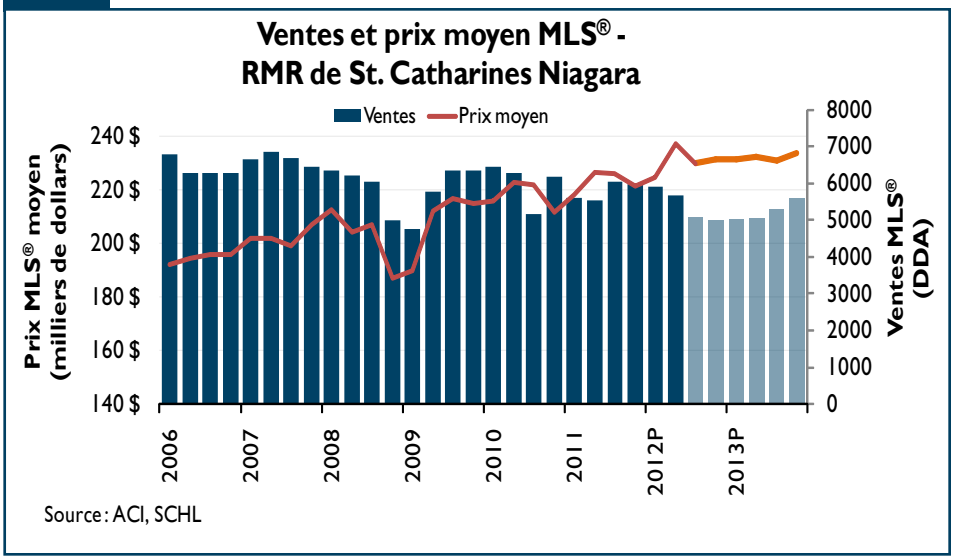
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- Les ventes MLS® ralentiront en 2012 et 2013 et le prix de revente moyen ne connaîtra qu'une croissance modeste l'an prochain.
- Les mises en chantier d'habitations resteront relativement stables jusqu'à la fin de 2012; elles diminueront un peu au début de 2013, puis se stabiliseront plus tard dans l'année.
- Même si l'activité du marché de l'habitation fléchit à court terme, l'amélioration de la conjoncture économique et une modeste progression des prix soutiendront la demande de logements en 2013.
- L'emploi total continuera de croître en 2013 de même que la population active, ce qui fera baisser un peu le taux de chômage.

Figure 1



* Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 17 octobre 2012.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Facteurs économiques
5 Perspectives concernant les taux hypothécaires
6 Resumé des prévisions

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.

Marché de la revente

Baisse des ventes MLS® en 2013

Les ventes MLS® baisseront légèrement pendant le reste de l'année 2012, puis se stabiliseront au début de 2013 avant de remonter vers la fin de l'an prochain. En chiffres annuels, cependant, elles diminueront tant en 2012 qu'en 2013. Une croissance raisonnable de l'emploi en 2011 et jusqu'à présent en 2012 a soutenu la demande de logements existants au début de l'année. Toutefois, si les nouvelles règles du crédit hypothécaire favoriseront la stabilité du marché de l'habitation à long terme, il est probable que, à court terme, moins de gens chercheront à acheter une habitation d'ici la fin de 2012. Conjuguées avec la hausse des prix au cours des douze derniers mois, ces nouvelles règles auront pour effet d'alourdir les mensualités hypothécaires. Il y a des acheteurs qui devront retarder leur acquisition et économiser davantage pour parvenir à verser une mise de fonds plus importante afin que les mensualités n'excèdent pas leur budget, tandis que d'autres préféreront envisager l'achat d'un logement moins cher. Cependant, la faiblesse persistante des taux hypothécaires durant le reste de l'année et au début de 2013 soutiendra, dans une certaine mesure, le marché de l'existant.

La vigueur de l'économie des provinces de l'Ouest incitera encore les jeunes de 20 à 29 ans à émigrer au cours des prochains mois. Nombreux sont aussi les jeunes de cette tranche d'âge qui quittent la RMR pour aller étudier ailleurs. Cette émigration poussera les ventes à la baisse, car ce groupe d'âge comprend un certain nombre d'accédants à la propriété. Toutefois, à mesure que l'emploi continuera de s'améliorer en 2013 dans la région, l'émigration ralentira.

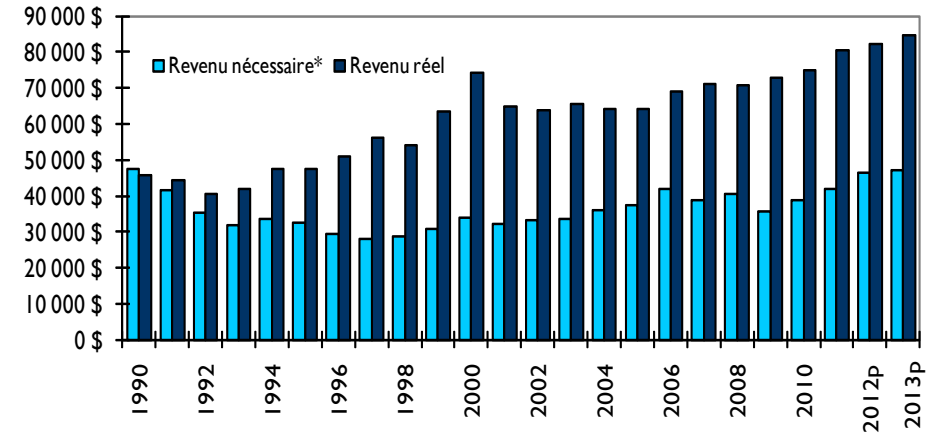
Le fait que les terrains de plus petite taille soient toujours plus nombreux dans la RMR pèsera aussi sur les ventes. Les terrains de 40 pieds de façade remplacent désormais souvent ceux de 50 pieds, qui étaient autrefois la norme. Les propriétaires désireux de passer à un cran supérieur en achetant une habitation plus grande ou mieux aménagée peuvent s'en trouver empêchés par ces contraintes d'espace. Nombre d'entre eux, au lieu d'acheter, préféreront rénover leur demeure pour qu'elle soit mieux adaptée à leurs futurs besoins.

Le marché demeurera équilibré en 2013 dans l'agglomération de St. Catharines. Les nouvelles inscriptions se sont repliées au deuxième trimestre de 2012, mais ont retrouvé une certaine stabilité depuis. Elles resteront stables en 2013. Globalement, les ventes ont suivi une pente descendante en 2012. Depuis le début de l'année, le marché s'est refroidi dans la région de Niagara, et il continuera de s'affaiblir jusqu'à la fin de 2012 pour se stabiliser en 2013. Il gardera cependant son équilibre pendant toute cette période. L'amélioration de l'abordabilité, conjuguée avec une plus forte croissance de l'emploi, soutiendra les prix à partir de la deuxième moitié de 2013. L'équilibre du marché en 2013 favorisera un certain accroissement des prix de revente, mais celui-ci sera moins rapide qu'en 2012.

Depuis le début de 2012, la montée des prix dans le marché de l'existant a fait en sorte que le revenu

Figure 2

Revenu nécessaire et revenu réel - RMR de St. Catharines-Niagara



Souce : SCHL, Statistique Canada, ACI

* Le revenu nécessaire est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans, et la plus longue période d'amortissement offerte.

requis pour assumer les charges de remboursement hypothécaire associées à un logement de prix moyen croisse plus vite que le revenu réel moyen des ménages. L'accroissement plus lent des salaires en 2012 et 2013 exercera une pression à la baisse sur les prix de revente l'an prochain, et leur croissance sera inférieure à l'inflation après l'avoir dépassée durant des années. Cette pression à la baisse sera également accentuée par une diminution globale du volume des ventes.

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier diminuera en 2012 et 2013

Les mises en chantier d'habitations garderont à peu près le même rythme jusqu'à la fin de 2012; elles ralentiront un peu au début de 2013, puis se stabiliseront plus tard l'an prochain. En 2012, elles ont été moins nombreuses qu'en 2011. Leur total annuel diminuera en 2012 et 2013.

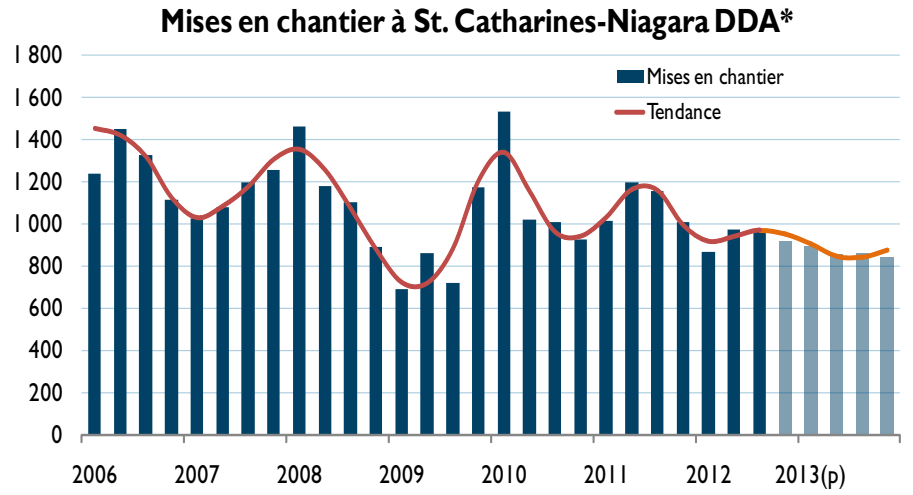
La demande de logements neufs sera freinée l'an prochain par la lenteur de la croissance économique. L'incertitude de la conjoncture économique mondiale pèsera sur la confiance des entreprises et modérera l'accroissement de l'emploi à court terme. Toutefois, la reprise graduelle des dépenses de consommation aux États-Unis soutiendra la croissance mondiale dans la seconde moitié de 2013. Les perspectives économiques de nos voisins du Sud ont aussi une incidence sur la RMR de St. Catharines-Niagara, car l'économie de l'agglomération est tributaire des importations et du tourisme américains.

Le meilleur équilibre du marché de la revente tempérera le dynamisme de la construction résidentielle. En effet, un vaste choix de logements existants relativement moins chers fera concurrence au marché du neuf. Les mises en chantier de maisons en rangée seront aussi nombreuses en 2012 qu'en 2011, mais leur proportion sera plus importante. La part que ce type d'habitation occupe dans la construction résidentielle s'est accrue ces dernières années, alors que celle des maisons individuelles a diminué. La multiplication des terrains de plus petite taille dans la région incitera les constructeurs à axer davantage leur activité sur les ensembles à plus forte densité à l'avenir.

L'évolution démographique s'est mise récemment à contribuer à l'accroissement de la proportion des maisons en rangée. La population de St. Catharines Niagara n'a que très peu augmenté de 2006 à 2011, mais c'est la tranche d'âge des 50 ans et plus qui a connu la plus forte progression.Or les maisons en rangée ont souvent la préférence des ménages d'âge mûr, qui peuvent avoir besoin de moins d'espace parce que la taille de leur famille s'est réduite. Nombreuses sont ces personnes qui proviennent d'endroits où les logements sont plus chers. Elles choisissent de s'établir à St. Catharines-Niagara à cause des habitations meilleur marché, de la qualité de leur aménagement, de la beauté du paysage et de la proximité des États-Unis. Acheter une propriété moins chère va leur permettre de conserver une partie de leurs économies pour l'avenir. En outre, une maison en rangée exige souvent moins d'entretien qu'un logement individuel, ce qui peut bien cadrer avec l'idée que ces ménages se font de leurs besoins futurs.

En 2013, la part des maisons en rangée dans l'ensemble de la construction résidentielle sera encore plus petite qu'en 2012. Les mises en chantier de ce segment se sont engagées sur

Figure 3



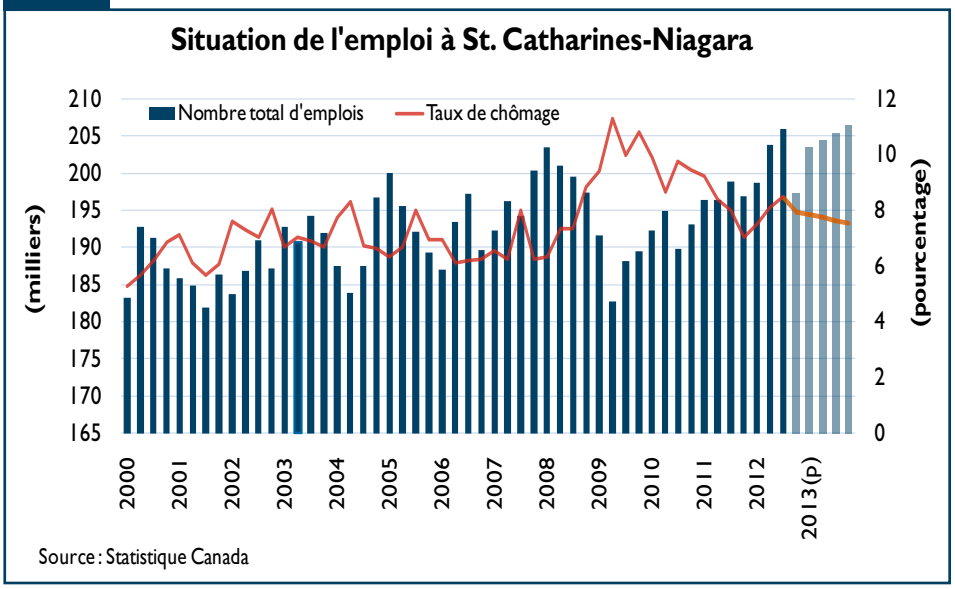
Source : SCHL *DDA : données désaisonnalisées annualisées, c'est-à-dire chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par 12 afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

une pente descendante cette année et elles continueront de la suivre l'an prochain. Toutefois, la proportion des maisons en rangée dans les mises en chantier globales restera supérieure à ce qu'elle a été dans le passé.

Il se construira moins d'appartements en 2012, mais le nombre augmentera en 2013. La chute de la construction d'appartements en 2012, comparativement à 2011, est ce qui a fait baisser le nombre total d'habitations mises en chantier cette année. Toutefois, le repli de ce segment en 2012 fait suite à une activité vigoureuse l'année précédente. Cela n'a pas empêché le taux d'inoccupation des appartements locatifs de diminuer sensiblement en 2011, malgré le grand nombre d'unités neuves qui sont venues grossir l'offre ces dernières années. Le principal moteur de la demande d'appartements a été les utilisateurs finaux. À cause du grand nombre d'unités commencées en 2011, les constructeurs se sont montrés réticents à en bâtir de nouvelles en 2012. Cependant, il est probable que la tendance à la densification résidentielle, donc à la construction d'appartements, va perdurer, d'autant plus que la population de Niagara vieillit. Mais, vu l'abondance de la nouvelle offre créée en 2011, cette tendance va s'affaiblir en 2012, avant de reprendre sa progression.

La construction de maisons individuelles fléchira en 2012 et demeurera assez stable en 2013. Nous y avons fait allusion, les contraintes foncières et, par voie de conséquence, la plus petite taille des terrains, favorisent la construction d'habitations de plus forte densité au détriment des maisons individuelles. Comme les logements coûtent moins chers à St. Catharines-Niagara que dans d'autres villes ontariennes, l'achat d'une première habitation s'y produit, en moyenne, à un plus jeune âge. Cela permet aussi à un plus grand nombre de personnes de devenir propriétaires d'une maison individuelle, notamment aux jeunes. Cependant, de 2006 à 2011, la RMR a enregistré une émigration des personnes ayant entre 20 et 29 ans, ce qui a eu pour effet de réduire les mises en chantier dans ce segment du marché. Mais le renforcement récent de la croissance de l'emploi va faire diminuer l'exode migratoire de cette tranche d'âge, ce qui devrait aider à soutenir la construction de maisons individuelles. En 2013, l'activité dans ce segment sera à peu près égale à celle de 2012, sans atteindre toutefois le niveau de 2011.

Figure 4



Facteurs économiques

Croissance de l'emploi prévue pour 2012 et 2013

En chiffres annuels, l'emploi augmentera sensiblement en 2012, puis modérément en 2013. L'emploi total dans la région a suivi une pente ascendante tout au long de l'année et il le doit en grande partie au secteur des services, qui a été le moteur de cette progression en 2012.

Les secteurs du commerce de détail et des transports ont régressé cette année. L'emploi s'y accroîtra à mesure que l'économie américaine se redressera, en particulier dans la seconde moitié de 2013. Le secteur public a connu une relative stabilité en 2012, mais ne soutiendra pas l'emploi l'an prochain, car les gouvernements poursuivront leur réduction des déficits. Le tourisme américain dans la région de Niagara a commencé à se stabiliser récemment, après une longue période de déclin. L'ampleur des gains du marché du travail américain et le moment où ils se produisent représentent un potentiel de croissance pour l'emploi dans la RMR, grâce au tourisme, en particulier pour les secteurs du commerce de détail et du divertissement.

L'accroissement de l'emploi d'ici la fin de 2012 et en 2013 sera soutenu par la multiplication des postes pour les groupes d'âge des 25-44 et 45-64 ans. L'emploi est en croissance dans ces deux tranches d'âge depuis 2009 et continuera de l'être en 2013. La population active augmentera, elle aussi, fortement l'an prochain. En 2012, le nombre des actifs s'est accru de façon marquée. En effet, par rapport aux années antérieures, une plus forte proportion de la population était soit occupée, soit à la recherche active d'un emploi. Cela signifie que les chômeurs sont plus nombreux à croire que leurs chances de trouver du travail sont meilleures que par le passé, ce qui les pousse à chercher avec plus de détermination. À mesure que les perspectives d'emploi continueront de s'améliorer dans la région, le nombre des émigrants diminuera.

Le taux de chômage baissera modérément en 2012, puis se stabilisera en 2013. Corrigé des variations saisonnières, le taux de chômage a en fait suivi une pente ascendante en 2012. Toutefois, pour l'ensemble de l'année, il sera inférieur au niveau de 2011 parce qu'il était beaucoup plus élevé au début de l'an passé. En 2013, les gains de l'emploi total dépasseront un peu l'augmentation de la population active, ce qui fera baisser légèrement le taux de chômage. De manière générale, la baisse annuelle enregistrée par le taux en 2012 est due à la reprise continue de l'activité économique globale.

La rémunération hebdomadaire moyenne s'accroîtra modérément en 2012 et 2013. Même si l'emploi a progressé dans la région, l'incertitude financière qui continue de plomber la conjoncture économique mondiale a incité les entreprises à la prudence dans l'embauche en 2012. La forte croissance enregistrée par la rémunération en 2011 faisait suite à la relative stagnation qu'elle avait connue en 2008, 2009 et durant la majeure partie de 2010. Toutefois, l'augmentation des salaires a commencé à se stabiliser vers la fin de 2011 et s'est poursuivie plus modérément en 2012. Elle maintiendra ce rythme modéré en 2013. La croissance de l'emploi, notamment celle des postes à plein temps, continuera de soutenir l'accroissement de la rémunération l'an prochain.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

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.

Résumé des prévisions RMR de St. Catharines-Niagara Automne 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 808	6 024	5 798	5 440	-6,2	5 250	-3,5
Nouvelles inscriptions MLS®	11 691	12 346	11 561	11 150	-3,6	10 900	-2,2
Prix MLS® moyen ($)	209 563	217 938	223 066	230 000	3,1	231 000	0,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	574	714	655	580	-11,5	585	0,9
Logements collectifs	285	372	455	350	-23,1	280	-20,0
Jumelés	42	60	34	46	35,3	32	-30,4
Maisons en rangée	164	271	247	244	-1,2	168	-31,1
Appartements	79	41	174	60	-65,5	80	33,3
Tous types de logement confondus	859	1 086	1 110	930	-16,2	865	-7,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	368 423	378 640	387 693	398 000	2,7	402 500	1,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0,6	0,8	-0,5	1,0	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,4	4,4	3,2	3,2	0,0	3,2	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	804	817	833	855	-	872	-
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	187 900	192 500	197 200	201 500	2,2	205 000	1,7
Croissance de l'emploi (%)	-6,2	2,4	2,4	2,2	-	1,7	-
Taux de chômage (%)	10,3	9,4	8,2	8,0	-	7,7	-
Migration nette	847	1 603	1 538	1 160	-24,6	1 200	3,4

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), ACI (MLS®),
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.gc.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

64317_2012_B02