

R

ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Survol de l'économie

Depuis le début l'année, les principaux indicateurs économiques donnent à penser que la croissance de l'économie du Manitoba — et de l'économie de Winnipeg — affichera en 2004 sa meilleure performance en quatre ans. La reprise de la production économique est alimentée par une augmentation des dépenses de consommation, des dépenses en immobilisations et des exportations.

Le secteur de la production de biens — et particulièrement de la fabrication — est celui où l'emploi a fait le plus de gains, à Winnipeg, depuis le début de l'année. Cette tendance devrait se poursuivre en raison de l'expansion continue de l'économie américaine. Les exportations manitobaines augmenteront en 2005, ce qui maintiendra l'essor de l'économie provinciale. Le taux de chômage demeurera bas en raison de la croissance économique, ce qui obligera les employeurs à majorer les salaires pour retenir et attirer des employés qualifiés. Comme les gains hebdomadaires moyens continueront de progresser plus rapidement que l'inflation, la confiance des consommateurs et les

dépenses de consommation augmenteront, ce qui stimulera la croissance économique.

Le faible taux de chômage et la hausse des salaires auront pour effet d'inciter les immigrants internationaux à s'établir au Manitoba à leur arrivée au Canada. Grâce à l'accroissement de l'immigration, il semblerait que la baisse de la migration nette soit chose du passé, au Manitoba. Le marché de l'habitation de Winnipeg bénéficiera tout particulièrement de la montée de l'immigration, car c'est dans ce centre que devraient s'établir la majorité des nouveaux arrivants. En 2003, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, le solde de l'immigration internationale s'est accru de 2 367 personnes, ce qui a plus que compensé les 729 départs attribuables à la migration interprovinciale. Comme on prévoit une amélioration du bilan annuel de l'immigration internationale et un recul continu des pertes liées à la migration interprovinciale, le bilan migratoire continuera de favoriser la croissance démographique et la formation de ménages en 2004 et en 2005.

Perspectives relatives aux taux hypothécaires

Le 8 septembre, la Banque du Canada a augmenté son taux de financement à un jour — le taux directeur de sa politique monétaire — pour la première fois depuis avril 2003. Elle l'a majoré de 25 points de base, faisant valoir que la forte croissance économique engendre des pressions inflationnistes. Le rendement de l'économie s'étant maintenu presque à son maximum tout au long de l'année, il faudra réduire encore plus les stimulants monétaires pour éviter d'accroître les tensions inflationnistes. Aussi, nous nous attendons à ce que la Banque du Canada réagisse par de nouvelles hausses de taux d'intérêt, qui pourraient atteindre de 50 à 75 points de base sur l'ensemble de

l'année. La conjoncture économique continuant de s'améliorer en 2005, la Banque devra relever encore son taux de financement à un jour et lui ajouter une certaine de points de base ou plus.

Les taux affichés pour les prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans devraient demeurer à peu près inchangés ou n'augmenter que légèrement jusqu'à la fin de 2004, puisqu'ils ont déjà suivi le mouvement à la hausse des rendements obligataires, plus tôt cette année. Ces taux se mettront à monter en 2005, gagnant de 50 à 100 points de base, et devraient se situer, respectivement, dans les fourchettes suivantes : 4,75-6,00 %, 6,00-7,00 % et 6,75-7,75 %.

WINNIPEG AUTOMNE 2004

Sommaire :

1 Survol de l'économie :

Les indicateurs économiques laissent entrevoir une croissance économique positive, car les exportations sont stimulées par l'expansion de l'économie américaine. De plus, une amélioration du solde migratoire et des gains hebdomadaires moyens, jumelée à un faible taux de chômage, soutiendra le marché de l'habitation de Winnipeg.

2 Marché de la revente :

La remontée récente des nouvelles inscriptions a fait faire un bond aux ventes. Cependant, puisque les nouvelles inscriptions prennent presque immédiatement, le marché devrait continuer de favoriser les vendeurs.

3 Marché du neuf :

La demande de maisons individuelles neuves sera assouplie par une hausse des prix et des frais de possession, d'où le plafonnement prévu des mises en chantier, dont le niveau demeurera néanmoins supérieur à la moyenne. La construction de collectifs d'habitation devrait rester robuste en raison de la forte demande provenant du marché des aînés.

3 Marché locatif :

Les ajouts récents au parc de logements locatifs ne sont pas suffisants pour faire contrepoids à la demande accrue résultant de l'accroissement de la migration interne. Par conséquent, le taux d'occupation restera sous la barre des 2 % durant l'horizon prévisionnel.

4 Résumé des prévisions

Actualités Habitation

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au
Centre d'analyse de marché de la SCHL, au (403) 515-3006



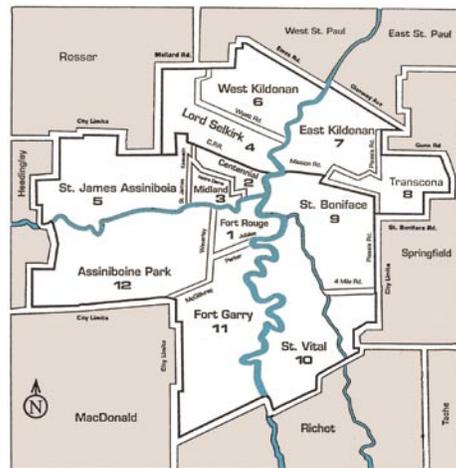
Marché de la revente

Les inscriptions commencent à remonter, ce qui permet aux ventes de croître

L'offre insuffisante sur le marché de la revente a sérieusement entravé la progression des ventes sur ce marché au cours des dernières années. Les inscriptions courantes diminuent constamment depuis le milieu des années 1990, tandis que la demande monte. En effet, parce que celle-ci est soutenue à la fois par les bas taux hypothécaires, la hausse des gains hebdomadaires moyens et le rythme plus rapide de formation des ménages, le marché est favorable aux vendeurs depuis près de deux ans. Bien que le nombre de nouvelles inscriptions ait recommencé à monter récemment, presque toutes les habitations inscrites se vendent en quelques jours, et le nombre d'inscriptions courantes demeure bas. Le volume accru des nouvelles inscriptions a néanmoins permis d'enregistrer des gains au chapitre des ventes au cours de la dernière année.

La SCHL relève le rapport ventes-inscriptions courantes pour évaluer l'équilibre entre l'offre et la demande. Depuis qu'il a culminé à un sommet sans précédent de 142 % en avril, ce rapport est à la baisse en raison d'un volume accru d'inscriptions. À son point culminant, l'offre aurait été entièrement épuisée en moins de 25 jours. Aujourd'hui, même si le nombre d'inscriptions a rebondi, la demande pourrait absorber toute l'offre en moins de deux mois. Le marché de la revente de Winnipeg

demeure par conséquent l'un des plus tendus au pays. Malgré les tendances récentes, il est encore très loin de la situation d'équilibre. La remontée des nouvelles inscriptions tient en partie au fait que les acheteurs qui se préparent à prendre possession des habitations presque achevées mettent actuellement leur logement en vente. De plus, davantage de propriétaires de logements existants désirent vendre pour tirer avantage des conditions avantageuses du marché « vendeur ». Par contre, étant donné la vigueur actuelle de la demande, il faudrait que les inscriptions doublent pour que le marché regagne l'équilibre. Même si les taux hypothécaires plus élevés sont susceptibles d'atténuer la demande de logements pour propriétaires-occupants, leur effet sera négligeable car le rythme soutenu de formation des ménages demeurera l'un des principaux moteurs de la demande. Les habitations neuves qui se sont ajoutées au stock ont à peine suivi le rythme de formation des ménages dans la RMR de Winnipeg. Étant donné qu'aucun segment du marché de l'habitation ne dispose d'une réelle marge de manœuvre, le marché de la revente demeurera tendu durant l'horizon prévisionnel. Il restera favorable aux vendeurs en 2005, mais les ventes continueront de s'accroître grâce à la remontée continue des nouvelles inscriptions.



Hausse des prix supérieure à 10 % cette année encore

En raison des conditions favorables aux vendeurs sur le marché de la revente de Winnipeg, la hausse des prix dépassera encore la barre des 10 %, en 2004. Puisque les ventes sont plus nombreuses que les inscriptions, les habitations de Winnipeg continuent de se vendre en quelques jours et de faire l'objet d'offres multiples donnant lieu à une surenchère. En moyenne, 40 % des habitations sont vendues à un prix égal ou supérieur au prix d'inscription — en moyenne à un prix de 5 % supérieur. Le prix moyen est également influencé par le nombre accru de ventes dans les fourchettes de prix supérieures. Au milieu

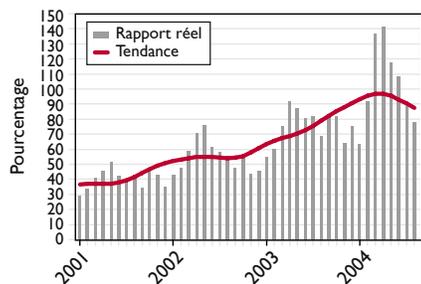
Tableau I
Données sur le marché des logements existants*
RMR de Winnipeg, selon la zone — Pour la période de janvier à juin (var. en %, de 2003 à 2004)

Zones d'enquête de la SCHL :	Ventes			Prix moyen (\$)		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
Zone 1 : Fort Rouge	315	273	15.4 %	119 928	102 088	17.5 %
Zone 2 : Centennial	139	129	7.8 %	57 179	47 911	19.3 %
Zone 3 : Midland	358	312	14.7 %	75 104	64 029	17.3 %
Zone 4 : Lord Selkirk	479	429	11.7 %	68 895	56 200	22.6 %
Centre-ville	1291	1143	12.9 %	81 807	68 361	19.7 %
Zone 5 : St. James-Assiniboia	464	465	-0.2 %	111 981	101 155	10.7 %
Zone 6 : West Kildonan	387	316	22.5 %	116 946	101 447	15.3 %
Zone 7 : East Kildonan	528	554	-4.7 %	104 981	91 894	14.2 %
Zone 8 : Transcona	268	212	26.4 %	111 540	91 035	22.5 %
Zone 9 : Saint-Boniface	358	410	-12.7 %	153 804	135 307	13.7 %
Zone 10 : Saint-Vital	470	455	3.3 %	132 567	120 713	9.8 %
Zone 11 : Fort Garry	442	416	6.3 %	162 576	143 460	13.3 %
Zone 12 : Assiniboine Park	531	580	-8.4 %	179 769	155 823	15.4 %
Banlieue	3448	3408	1.2 %	135 506	120 235	12.7 %
Municipalités rurales avoisinantes	309	244	26.6 %	157 441	141 669	11.1 %
RMR de Winnipeg	5048	4795	5.3 %	123 115	108 960	13.0 %

Sources : Chambre immobilière de Winnipeg, SCHL

*Comprend les ventes de maisons individuelles et de logements en copropriété.

Le rapport ventes inscriptions courantes commence à baisser



Sources : SCHL, chambre immobilière de Winnipeg

de 2004, les ventes de maisons de plus de 210 000 \$ étaient en hausse de 64 % par rapport à la même époque en 2003; leur part de marché est passée de 6 % à 9 %. Par conséquent, le prix de revente moyen devrait s'établir à 123 000 \$ en 2004, ce qui

représente un accroissement de 12 % par rapport à 2003. En 2005, un nombre accru de nouvelles inscriptions devrait aider à freiner la montée des prix, tandis que la hausse des taux hypothécaires devrait faire fléchir la demande dans les fourchettes de prix supérieures. Toutefois, comme le marché demeurera favorable aux vendeurs, les prix augmenteront plus rapidement que l'inflation. On prévoit que le prix moyen progressera de 8 % en 2005 et qu'il atteindra 133 000 \$.

L'amélioration des gains hebdomadaires moyens atténue l'effet de la hausse des frais de possession

La hausse des prix a continué de se répercuter sur l'abordabilité des logements de Winnipeg au cours des 12 derniers mois. Cependant, les propriétaires-occupants n'ont pas eu à subir l'effet multiplicateur d'une hausse des taux hypothécaires. En effet, même si le prix moyen a augmenté de 12 %, les frais de

possession n'ont progressé que de 11 % en raison de taux hypothécaires légèrement plus bas. À Winnipeg, les gains hebdomadaires moyens ont augmenté de plus de 6 % depuis le début de l'année, ce qui contribue à atténuer l'incidence de la hausse des prix et à limiter la détérioration de l'abordabilité. En 2005, les hausses de prix prévues seront accentuées par des taux hypothécaires plus élevés, ce qui implique que les gains hebdomadaires moyens devront être continuellement majorés pour que l'abordabilité des logements soit préservée.

Pour en savoir plus, communiquez avec :

Dianne Himbeault, MCIP

Analyste principal de marché

Téléphone : (204) 983-5648

Courrier électronique :

dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Marché du neuf

Les mises en chantier de maison individuelles vont se stabiliser

La demande de maisons individuelles neuves continue de hisser les mises en chantier vers des sommets. Il semble que le nombre de maisons individuelles commencées à Winnipeg en 2004 dépassera de presque 10 % celui affiché l'année dernière; il s'établira à 1 800, faisant ainsi de 2004 la meilleure année à ce chapitre depuis 1990. Les mises en chantier de maisons individuelles atteindront un plateau car l'activité devrait plafonner l'année prochaine. La demande de maisons neuves restera vive car les acheteurs de maisons d'un cran supérieur se tourneront vers ce marché pour profiter de la plus-value récente de leur maison existante. La demande sera également soutenue par un accroissement de la migration nette, le rythme plus élevé de formation des ménages et une hausse des gains hebdomadaires moyens. Toutefois, un certain nombre de facteurs feront en sorte que les mises en chantier de maison individuelles seront moins nombreuses qu'en 2004. La demande sera assouplie en raison des coûts croissants liés à l'achat d'une habitation neuve, qui sont attribuables à la hausse de taux hypothécaires et au prix plus élevé de la construction et du terrain. Une remontée des inscriptions de logements existants accentuera également la concurrence sur le marché du neuf. Par conséquent, en 2005, il devrait y avoir 100 mises en chantier de maisons individuelles de moins qu'en 2004, pour un total de 1 700. Bien qu'il s'agisse d'un repli de 5,6 % par rapport à 2004, il y aura presque 500 mises en chantier d'habitations de plus que la moyenne des 10 dernières années. Ce sera seulement la deuxième fois depuis 1981 que le total annuel sera aussi élevé.

Les prix continueront de monter

À Winnipeg, le prix moyen d'une maison individuelle neuve a augmenté de 9 % en 2003. On prévoit qu'il augmentera de 7 % en 2004. Parmi les facteurs qui

contribuent à cette progression, on trouve la part de marché de plus en plus grande de maisons dans les fourchettes de prix supérieures, ainsi que le coût croissant de la main-d'œuvre et des matériaux. Un facteur qui ajoute au coût d'une maison neuve et qui prendra de l'importance à Winnipeg en 2005 est le prix des terrains. La majeure partie de la construction résidentielle se fait dans la ville de Winnipeg, environ 73 % dans la moitié sud. Même si les mises en chantier étaient jusqu'à maintenant réparties également entre le sud-est et le sud-ouest, la part du quadrant sud-ouest a commencé à diminuer en raison d'une pénurie de terrains disponibles. Cette pénurie sera encore plus aiguë en 2005 car de grands lotissements à Fort Garry seront entièrement comblés. Des terrains intercalaires sont disponibles, mais, selon l'inventaire effectué récemment par la Ville, l'offre est limitée alors que la demande est forte et continue. Tant qu'un grand nombre de terrains ne seront pas mis sur le marché — ce qui risque ne de pas se produire avant 2006 —, l'offre insuffisante de terrains de choix fera grimper les prix, particulièrement dans le sud de la ville, où la demande est plus intense. Les effets sont déjà visibles dans la composante « terrain » de l'Indice des prix des logements neufs pour Winnipeg, qui a fait un bond de plus de 8 % en juillet d'une année à l'autre; il s'agit de la troisième hausse en importance au Canada. En raison de ces hausses de prix, qui seront accentuées par l'augmentation prévue des taux hypothécaires, le coût de construction d'une maison neuve sera hors d'atteinte pour certains acheteurs éventuels. À la fin de 2004, le prix des maisons neuves aura augmenté de 7 % et atteindra 232 000 \$. En 2005, la progression des frais de possession pourrait atténuer la demande d'habitations neuves dans les fourchettes de prix supérieures, limitant ainsi à 8 % la montée du prix moyen, qui se fixera à 250 000 \$.

La construction de collectifs d'habitation demeurera vigoureuse

Les constructeurs de collectifs d'habitation de la RMR de Winnipeg ont commencé peu d'ensembles de logements collectifs au début de 2004, surtout parce qu'ils en avaient commencé un grand nombre tard en 2003. À mesure que les ensembles commencés en 2003 étaient achevés, d'autres étaient mis en chantier, de sorte qu'au milieu de l'été, les constructeurs de logements collectifs avaient remonté la pente et étaient en voie d'atteindre la prévision de 650 mises en chantier pour 2004. Même si de nombreux logements ont été achevés depuis le début de l'année, cela n'a pas permis de renflouer le stock de logements achevés et inoccupés, car presque toutes les nouvelles habitations ont été écoulées dès leur mise en marché. Cette situation témoigne de la robustesse de la demande de logements collectifs, qui devrait se maintenir en 2005. Cette demande provient de plusieurs fronts, y compris du marché locatif tendu, où la popularité des ensembles locatifs récents suscite de l'intérêt pour l'aménagement d'autres logements locatifs. La demande en provenance du marché des aînés est le principal moteur de la construction d'un bon nombre d'ensembles de logements locatifs et de logements en copropriété, car des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison veulent profiter de la plus-value de leur habitation existante et vivre dans un appartement. L'initiative tripartite pour la production de logements abordables contribuera elle aussi à stimuler la construction de logements locatifs abordables. Ensemble, ces facteurs soutiendront la construction de collectifs d'habitations, qui restera vigoureuse en 2005. On prévoit que 750 logements collectifs seront mis en chantier.

Marché locatif

Le marché demeurera tendu

Même si de nouveaux logements sont ajoutés au stock, des indicateurs laissent entendre que le marché locatif de Winnipeg demeurera tendu durant l'horizon prévisionnel. Les facteurs qui laissent prévoir une augmentation du taux d'inoccupation, comme le stock de logements locatifs neufs et le rebondissement du nombre d'habitations existantes offertes en location, seront neutralisés par l'expansion de la demande de logements locatifs. Cette demande sera soutenue par le bilan migratoire positif, particulièrement par les immigrants internationaux, qui ont tendance à chercher un

logement locatif à leur arrivée au pays. De plus, certains ménages n'ayant plus d'enfants à la maison profitent de la hausse du prix de leur habitation existante : ils la vendent et choisissent de louer. La montée des prix de revente commence également à exclure des locataires du marché de la propriété. Par conséquent, le taux d'inoccupation devrait demeurer sous la barre des 2 % durant l'horizon prévisionnel. Il est actuellement de 1,3 %; il passera à 1,5 % en 2004 puis à 1,7 % en 2005.

Au Manitoba, le taux légal d'augmentation des loyers est fixé à 1,5 % en 2004 et en 2005. Puisque

le taux d'inoccupation devrait demeurer bas pendant cette période, les propriétaires-bailleurs exigeront probablement le maximum de la hausse permise. De plus, puisque les logements neufs ajoutés au stock sont exemptés de la règle du taux légal et que leur loyer se situe généralement dans les fourchettes supérieures, les loyers moyens devraient progresser à un rythme supérieur au taux légal d'augmentation. On prévoit que la hausse sera de 2 % en 2004, puis de 2,5 % en 2005. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'établira à 658 \$ en 2004 et à 674 \$ en 2005.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Winnipeg
Octobre 2004

	2002	2003	Var. en %	2004*	Var. en %	2005*	Var. en %
Marché de la revente							
Nouvelles inscriptions S.I.A. ^{®(1)} (moy. mensuelle)	1 327	1 002	-24,5 %	900	-10,2 %	1 000	11,1 %
Total des ventes S.I.A. [®]	8 873	9 151	3,1 %	9 800	7,1 %	10 500	7,1 %
Prix S.I.A. [®] moyen	99 164 \$	110 256 \$	11,2 %	123 000 \$	11,6 %	133 000 \$	8,1 %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Tous les logements	1 821	2 430	33,4 %	2 450	0,8 %	2 450	0,0 %
Logements individuels	1 528	1 641	7,4 %	1 800	9,7 %	1 700	-5,6 %
Logements collectifs	293	789	169,3 %	650	-17,6 %	750	15,4 %
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	198 382 \$	216 458 \$	9,1 %	232 000 \$	7,2 %	250 000 \$	7,8 %
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (oct.)	1,2 %	1,3 %		1,5 %		1,7 %	
Loyer - 2 chambres (var. annuelle en %)	2,8 %	3,7 %		2,0 %		2,5 %	
Survol de l'économie							
Taux hypothécaire (3 ans)	6,28	5,79		5,67		6,53	
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02	6,39		6,33		7,12	
Personnes occupées	362 000	362 000	0,0 %	365 000	0,8 %	369 000	1,1 %
Nouveaux emplois	4 800	0		3 000		4 000	
Solde migratoire (année (du Recensement ²⁾)	706	2 698	282,2 %	3 000	11,2 %	3 500	16,7 %

* Prévisions de la SCHL

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

1 Service inter-agences (S.I.A.[®]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'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.