

# R

# ÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Les mises en chantier de logements individuels seront stables, tandis que celles de logements collectifs diminueront

**Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles plafonnera à 500 en 2004 et en 2005**

Des gains modestes du côté de l'emploi, le ralentissement de l'émigration, l'augmentation de l'immigration et la rareté des inscriptions sur le marché de la revente comptent parmi les facteurs qui contribueront à stabiliser la demande de logements individuels neufs en 2004 et en 2005. L'offre limitée de terrains par rapport à la demande ainsi qu'une pénurie persistante de travailleurs spécialisés exerceront un certain effet modérateur sur la construction résidentielle. En outre, les hausses de loyer ont été faibles; il est donc possible que d'éventuels accédants à la propriété aient décidé de reporter leur achat.

### Le marché des maisons individuelles neuves sera équilibré tout au long de 2004

Les constructeurs de Regina ont choisi d'accélérer considérablement la cadence de production. Ainsi le nombre moyen de logements en construction est passé de 185 en 2000 à 250 à l'heure actuelle. Les écoulements ont progressé eux aussi : de 35 par mois à plus de 42 par mois depuis 2001. Le nombre de logements achevés et inoccupés demeure inchangé; la durée de l'offre est donc de six à huit mois. Cet équilibre devrait durer tout au long de 2004. Toutefois, on pourra observer des pénuries si, comme on le prévoit, la production actuelle d'habitations se maintient. La situation du marché pourrait alors changer.

### Le prix des logements individuels neufs augmentera en 2004 et en 2005

La progression des coûts de l'aménagement foncier et des matériaux de construction, conjuguée à l'augmentation du coût de la main-d'œuvre, fera monter le prix de vente moyen des maisons individuelles neuves à 193 000 \$ en 2004 et à plus de 200 000 \$ en 2005. En outre, une partie de l'accroissement du prix moyen sera attribuable au fait que plus de consommateurs veulent un logement doté de caractéristiques et de commodités de luxe.

À la fin de 2003, plus de 56 % des maisons individuelles écoulées à Regina affichaient un prix supérieur à 170 000 \$. Entre 2002 et 2003, la part de marché des maisons dont le prix était compris entre 170 000 et 189 999 \$ est passée de 16 à 28 %, et celle des maisons vendues plus de 190 000 \$, de 21 à 28,5 %.

### Après une année record, l'activité ralentira dans le segment des collectifs

En 2003, le nombre de logements collectifs en construction dans la capitale a atteint son plus haut niveau depuis 1988-1989. Il s'agissait surtout d'appartements, mais les maisons en rangée ont également connu un regain de popularité. Comme beaucoup de ces logements seront mis sur le marché en 2004, nous prévoyons que les mises en chantier de collectifs diminueront

REGINA  
PRINTEMPS 2004

## S O M M A I R E

- 1 Mises en chantier**  
La demande pour les nouvelles résidences unifamiliales demeurera stable en 2004 et 2005
- 2 Marché de la revente**  
Malgré la hausse des coûts pour acheter et conserver une maison, Regina demeure une des villes les plus abordables pour l'habitation dans l'Ouest Canadien.
- 3 Aperçu économique**  
L'emploi sera en croissance en 2004 et 2005, pendant que les taux d'intérêt demeureront bas.
- 4 Marché locatif**  
Les nouveaux logements pour étudiants feront augmenter le taux d'inoccupation



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

considérablement jusqu'à ce que les promoteurs considèrent que l'offre est redevenue raisonnable.

Si l'on se fie à la cadence d'écoulement, la durée de l'offre de logements collectifs serait de seize mois. Comme le plus gros des logements offerts sont des appartements, nous prévoyons que beaucoup d'entre eux seront écoulés à leur achèvement. En effet, il arrive souvent que les promoteurs vendent une bonne partie des appartements avant même que la construction ne débute. D'après ce que nous avons pu observer par le passé avec ce type d'habitations, l'écoulement ralentira ensuite brusquement et les appartements non vendus l'avance resteront alors longtemps sur le marché.

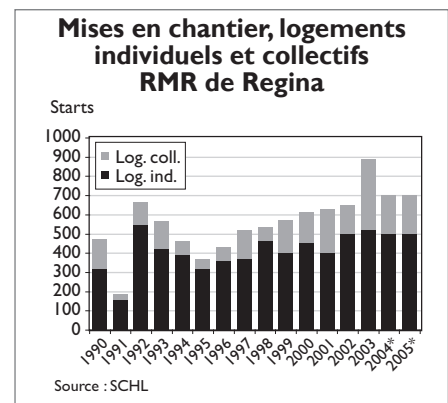
Avec le vieillissement de la population, un nombre accru de ménages envisageront peut-être de changer de mode de vie, d'où une augmentation de la demande de logements collectifs. En outre, le marché de la revente de Regina a affiché d'importantes hausses de prix pour les habitations existantes de bonne qualité. Cette situation pourra encourager bon nombre de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et de ménages âgés à vendre leur

logement pour acheter une copropriété. En raison des deux facteurs susmentionnés, il est probable que les périodes entre l'achèvement et l'occupation soient moins longues que dans le passé.

## De nouveaux segments voient le jour sur le marché des collectifs

En 2004 et en 2005, trois types distincts de collectifs seront offerts dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina. Les copropriétés situées dans un immeuble sans ascenseur et les copropriétés en rangée traditionnelles dont le prix est compris entre 80 000 et 120 000 \$ constituent l'un de ces trois segments. Les promoteurs de Regina ont constaté que beaucoup de célibataires et de ménages dont les enfants ont quitté le domicile souhaitent acheter un logement abordable plutôt que de louer un logement.

Un autre segment sur ce marché est celui des copropriétés de luxe, avec ascenseur et stationnement souterrain, dont le prix est supérieur à 120 000 \$. Les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et les



ânés qui souhaitent avoir un logement avec beaucoup de commodités optent pour ces appartements, dans la mesure où ils n'ont pas besoin de services de soutien.

Un troisième segment en pleine évolution est celui des résidences-services, dont les appartements sont vendus en copropriété ou donnés en location viagère. En 2004, la location viagère dominera ce marché. Ces appartements plaisent aux ânés qui souhaitent habiter dans un collectif où sont offerts des services, notamment des repas, de l'entretien ménager, des loisirs et un accès à du transport privé.

## Marché de la revente

### Le marché de la revente sera « équilibré » en 2004 et en 2005

Les pertes d'emploi, la pénurie de logements existants de bonne qualité à vendre, la concurrence livrée par le marché du neuf et les faibles hausses de loyer comptent au nombre des facteurs à l'origine des maigres volumes de vente en 2003. L'amélioration de l'emploi, l'augmentation des inscriptions, la montée des prix des habitations neuves et la majoration des loyers contribueront tous à un accroissement de l'activité sur le marché de la revente en 2004 et en 2005.

Parmi tous les facteurs ayant exercé une influence sur le nombre de ventes de logements existants, les nouvelles inscriptions ont joué le plus grand rôle. En 2003, le nombre moyen de nouvelles inscriptions résidentielles a régressé de 14 % pour s'établir à 290 par mois, contre 339 par mois en 2002. À titre de comparaison, plus de 500 nouvelles inscriptions par mois étaient dénombrées durant la période de 1980 à 1989, ce qui témoigne du virage amorcé sur le marché de la revente depuis.

Selon nos prévisions, les inscriptions devraient augmenter en 2004 et en 2005 puisque certains ânés et ménages n'ayant plus d'enfants à la maison mettront leur habitation actuelle en vente pour s'acheter une copropriété, prendre un logement en location viagère, ou acheter une maison individuelle, de valeur supérieure.

### La croissance du prix de revente moyen sera plus rapide que l'inflation

À Regina, le prix moyen des logements existants augmentera de 3 ou 4 % en 2004 et en 2005. Cette hausse est attribuable à la proportion accrue de maisons dispendieuses et à la surenchère sur un marché où les logements existants de bonne qualité sont rares.

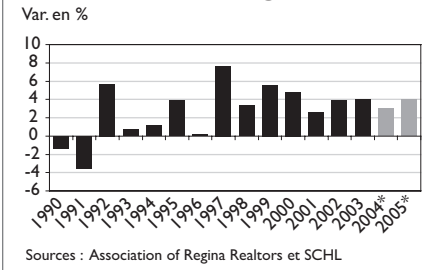
À la fin de 2003, le montant de la transaction était inférieur à 100 000 \$ pour plus de 50 % des ventes conclues par l'intermédiaire de l'Association of Regina Realtors. Même si un petit nombre de ventes visaient des terrains

vacants ou des maisons de villégiature, ce pourcentage montre que les propriétés résidentielles de Regina sont abordables. En outre, il donne une idée de la taille du marché des maisons individuelles anciennes que des investisseurs achètent pour les offrir en location.

La courbe de tendance calculée pour le nombre moyen de jours nécessaires afin de vendre une habitation existante à Regina est en régression. Il faut actuellement compter 33 jours pour conclure une transaction, soit le plus bas chiffre jamais enregistré. Les statistiques tenues par l'Association of Regina Realtors indiquent que le nombre moyen de jours sur le marché peut même descendre à 24 dans le cas des propriétés se vendant entre 120 000 et 139 999 \$.

Compte tenu de la faible croissance économique, de la robustesse de la demande, de la rareté des logements existants de qualité à vendre et des modestes hausses réelles de prix, la SCHL prévoit que les

### Variation annuelle en pourcentage du prix de vente moyen RMR de Regina



marchés seront équilibrés en 2004 et en 2005. La demande de logements de revente sera soutenue par l'amélioration de l'emploi, l'accès à la propriété chez les locataires et l'immigration.

### Les logements pour propriétaires-occupants sont abordables à Regina

L'accès à la propriété demeurera une option intéressante puisque la croissance des prix et des taux hypothécaires sera modeste. La SCHL estime que le revenu nécessaire pour amortir une dette contractée afin d'acheter un logement existant au prix de vente moyen de 2005 devra être de 7 % supérieur à celui d'aujourd'hui. Les mensualités relatives à un prêt (principal et intérêts) assuré dans le cadre du populaire programme d'assurance prêt hypothécaire à 95 %, qui relève de la Loi nationale sur l'habitation, passeront de 679 à 750 \$. Malgré la hausse des coûts associés à l'achat et à la possession d'une habitation, Regina demeurera l'une des villes de l'Ouest canadien où le logement est le plus abordable.

# Survol de l'économie

## Croissance de l'emploi prévue pour 2004 et 2005

Après avoir obtenu de piètres résultats en 2003, année durant laquelle 1 400 personnes occupées de moins ont été dénombrées, l'économie de Regina reprendra de la vigueur. L'augmentation du nombre de personnes occupées se chiffrera à 2 400 en 2004 et à 1 000 en 2005. Du côté du secteur de la production de biens, on s'attend à ce que l'activité reprenne quelque peu dans la fabrication. Dans le secteur des services, la santé et l'éducation devraient regagner du terrain. La réduction des effectifs constitue un risque, car, selon les prévisions, les investissements devraient diminuer graduellement en 2004.

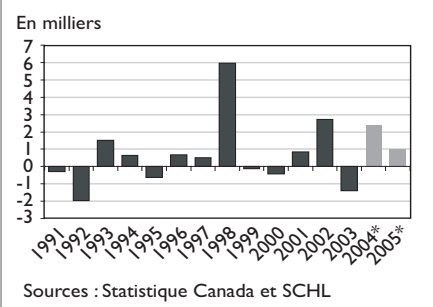
La construction s'en est bien tirée : cette branche d'activité comptait un peu plus de 6 000 personnes occupées en 2003. On s'attend à ce que niveau se maintienne en 2004 et en 2005.

### Taux hypothécaires toujours bas selon les normes historiques

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 des obligations. Compte tenu des bas taux d'intérêt sur ces marchés, on prévoit que les taux hypothécaires affichés resteront peu élevés au cours des prochains trimestres.

L'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré dans la fourchette allant de 150 à 250 points de base

### Évolution de l'emploi total RMR de Regina



ces dernières années, ce qui a laissé aux prêteurs une certaine marge de manœuvre pour accorder des rabais par rapport aux taux affichés. Ces écarts et rabais devraient se maintenir à court terme.

Les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient demeurer relativement stables jusqu'à la fin de l'année et peut-être gagner 25 points de base.

Pour en savoir plus, communiquez avec:

**Paul Caton**  
*Analyse principal de marché*

Téléphone : Saskatoon 306-975-4897  
 Regina : 306-780-5889  
 Toll free : 1-877-722-2642  
 Télécopieur : 306-975-6066  
 Toll free télécopieur : 1-877-500-2642  
 Courriel électronique : pcaton@cmhc-schl.gc.ca

## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

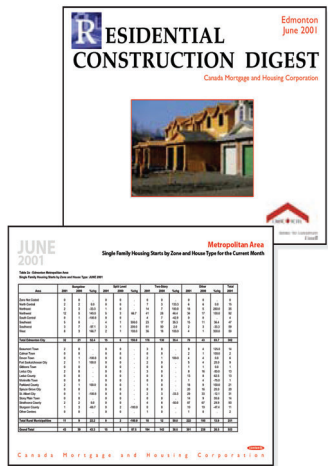
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

**Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!**



# Marché locatif

## Nouvelles hausses des loyers malgré l'augmentation du taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation moyen des appartements atteindra 3 % en 2004, avant de tomber à 2,0 % en 2005. Depuis dix ans, les mises en chantier de logements locatifs destinés au marché libre ont été restreintes dans la RMR de Regina. La construction d'un grand nombre de logements pour étudiants sur le campus de l'Université de Regina aura une incidence sur les ensembles locatifs dans le secteur.

L'augmentation de la demande découlant de la croissance de l'emploi en 2004 et en 2005 neutralisera amplement l'expansion de l'offre en 2004 : le taux d'inoccupation retournera donc dans les 2 % en 2005.

Les loyers moyens augmenteront malgré la hausse prévue du taux d'inoccupation moyen, car les propriétaires-bailleurs tenteront de compenser la hausse des coûts de fonctionnement et d'entretien.

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

### Région métropolitaine de Regina

	2000	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var.
<b>MARCHÉ DE L'EXISTANT</b>							
Inscriptions courantes SIA® (moy. mens)	324	342	339	300	350	375	7 %
Ventes résidentielles SIA® (Total)	2 612	2 792	2 817	2 632	2 800	2 900	4 %
Prix résidentiel SIA® (Moyenne)	94 191 \$	96 658 \$	100 396 \$	104 354 \$	108 000 \$	112 000 \$	4 %

### MARCHÉ DU NEUF

Log. achevés et inoccupés (déc.)	128	100	91	69	90	120	33 %
Maisons individuelles	78	45	27	24	30	45	50 %
Log. collectifs (jum., en rangée, app.)	50	55	64	45	60	75	25 %
Total - mises en chantier	615	626	651	889	700	700	0 %
Maisons individuelles	459	401	504	521	500	500	0 %
Log. collectifs	156	225	147	368	200	200	0 %
Prix moyen des log. neufs (RMR)							
Toutes catégories confondues	156 962 \$	162 295 \$	169 863 \$	184 099 \$	193 000 \$	203 000 \$	5 %

### MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation (octobre)	1,4 %	2,1 %	1,9 %	2,1 %	3,0 %	2,0 %	S.O.
Loyer (var. ann. en %) 2 chambres	0,4 %	3,5 %	2,2 %	1,5 %	3,0 %	2,5 %	S.O.
Mises en chantier de log. locatifs	2	4	3	4	20	10	

### APERÇU ÉCONOMIQUE

Taux hypothécaire (durée de 1 an)	7,9 %	6,1 %	5,2 %	4,8 %	4,2 %	4,6 %	--
Taux hypothécaire (durée de 3 ans)	8,2 %	6,9 %	6,3 %	5,8 %	5,5 %	6,0 %	--
Taux hypothécaire (durée de 5 ans)	8,4 %	7,4 %	7,0 %	6,4 %	6,1 %	6,7 %	--
Personnes employées	104 400	105 200	108 000	106 600	109 000	110 000	1 %
Croissance de l'emploi (nbre de postes)		800	2 800	-1 400	2 400	1 000	S.O.
Migration nette (année de recensement)	-550	-500	-500	0	0	0	S.O.
Migration interne	7 817	8 000	8 000	8 250	8 500	8 500	

\* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et le programme New Home Warranty of Saskatchewan

© 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.