

R

ÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Perspectives du marché des logements neufs

Construction de maisons individuelles stable en 2004 et 2005

En favorisant l'immigration et l'augmentation du revenu, la croissance modeste de l'emploi soutiendra la formation de ménages en 2004 et en 2005. En conséquence, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'élèvera à 700 par année. Le choix restreint de logements sur le marché de la revente et la possibilité de contracter un emprunt hypothécaire à des taux exceptionnellement bas encourageront bien des consommateurs à envisager l'achat d'une habitation neuve. L'offre limitée de terrains par rapport à la demande et le manque de travailleurs qualifiés freinent, dans une certaine mesure, aussi bien la production de maisons individuelles que celle de logements collectifs.

Il s'écoule en ce moment 58 logements par mois (nombre approximatif de maisons individuelles vendues) – un sommet inégalé depuis le milieu de 2000. La cadence rapide des écoulements et le ralentissement des mises en chantier

durant les derniers mois de 2003 ont eu pour effet de réduire l'offre totale (qui comprend les logements en construction et les habitations achevées et non occupées) à un niveau tout juste suffisant pour durer moins de six mois.

En 2003, les maisons de plain-pied se sont vendues en moyenne près de 180 000 \$, les grandes maisons de deux étages à demi-niveaux, presque 220 000 \$, et les petites maisons à demi-niveaux, environ 167 000 \$.

Les promoteurs immobiliers de Saskatoon ont réussi à écouler les terrains aménagés en 2002 et en 2003. Des terrains nouvellement viabilisés arrivent maintenant sur le marché, mais l'augmentation des frais d'aménagement et du coût des matériaux contribuera à faire monter le prix des logements neufs en 2004 et en 2005. Cette tendance à la hausse sera accentuée par les acheteurs d'habitations qui demandent plus de commodités ainsi que des composants de meilleure qualité.

SASKATOON PRINTEMPS 2004

S O M M A I R E

1 Mises en chantier

Le faible choix dans le marché de la revente et la possibilité d'obtenir un financement hypothécaire à des taux historiquement bas encourageront de nombreux acheteurs résidentiels potentiels à considérer la construction d'une nouvelle résidence.

2 Marché de la revente

Plusieurs familles dont les enfants ont quitté le foyer ainsi que des ménages retraités quitteront leur maison actuelle pour emménager dans les nouveaux développements d'appartement, devrait augmenter l'offre de maison existantes sur le marché de la revente en 2004 et 2005.

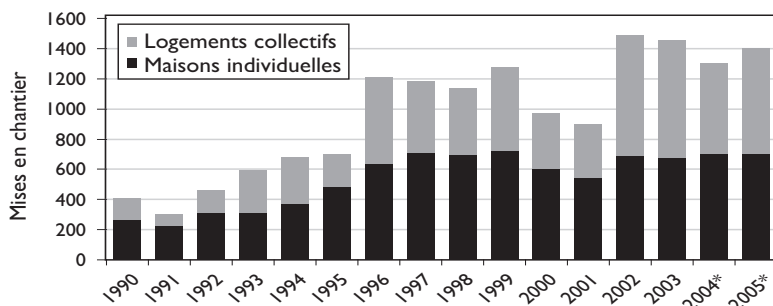
3 Aperçu économique

La création d'emplois sera de 2 000 nouveaux emplois en 2004, pendant que les taux d'intérêt demeureront bas.

4 Marché locatif

La création de nouveaux ménages compensera plus que suffisamment pour la perte de locataires migrant hors de la région ou acquérant leur première propriété résidentielle, mais ne suffira pas à contrer l'ajout de nouvelles unités sur le marché.

Mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs
RMR de Saskatoon



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Construction de collectifs : ralentissement attendu après deux années fastes en 2002 et 2003

Les mises en chantier de logements collectifs descendront à 600 en 2004 mais remonteront à 700 en 2005. Selon nos prévisions, aucun ensemble locatif important ne sera mis en chantier pendant cette période de deux ans. Nous nous attendons par ailleurs à ce que les maisons en rangée, abordables à l'heure actuelle, deviennent plus chères – autre facteur qui pourrait contribuer à la baisse des volumes de production dans le segment des collectifs.

En 2002 et 2003, plus de 300 logements

locatifs d'initiative privée ont été commencés à Saskatoon, ce qui explique en partie le nombre étonnamment élevé de mises en chantier de collectifs enregistré durant ces deux années. Comme environ la moitié de ces logements n'ont pas encore été écoulés, nous ne prévoyons pas autant de mises en chantier d'unités locatives en 2004 et 2005. C'est donc la construction de copropriétés qui dominera le segment des habitations collectives durant cette période.

À la fin de 2003, il s'écoulait près de 60 logements en copropriété par mois – du jamais vu. Environ 75 % des copropriétés vendues (soit 45 par mois)

sont des maisons en rangée. Depuis trois ans, il s'agit du type de copropriété le plus prisé.

En 2003, plus de 75 % des maisons en rangée qui ont trouvé preneur se sont vendues entre 80 000 et 99 999 \$. Avec des prix aussi abordables, on comprend facilement l'intérêt que suscitent ces habitations chez les accédants à la propriété et les investisseurs. Lorsque le stock sera presque entièrement dégarni, les promoteurs se mettront à construire d'autres maisons en rangée sur des terrains venant tout juste d'être aménagés. Inévitablement, les prix augmenteront sous l'effet de l'accroissement des coûts liés au terrain et à certains composants.

Perspectives du marché de la revente

Inscriptions toujours peu nombreuses

Les inscriptions de logements offerts à prix abordable sont peu nombreuses par comparaison aux niveaux observés au début des années 1990, ce qui continue de limiter les ventes. Le marché de la revente de Saskatoon enregistre 380 nouvelles inscriptions par mois à l'heure actuelle, contre 450 à 525 en 1991 et 1992.

À mesure que les personnes âgées et les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison vendront leur habitation pour emménager dans un logement collectif neuf, l'offre de logements de bonne qualité devrait s'améliorer en 2004 et 2005, ce qui permettra aux volumes

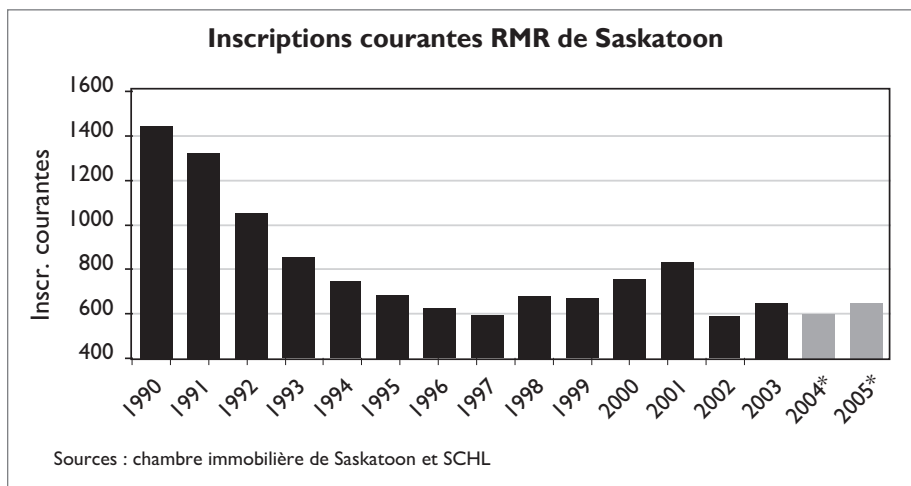
de transactions d'augmenter modestement. La demande de logements existants sera constante grâce au mouvement d'accession à la propriété et à l'immigration de ménages provenant principalement des régions rurales de la Saskatchewan.

Le marché de la revente est animé, comme en témoigne le rapport ventes-inscriptions courantes. Il se vend mensuellement quatre logements pour chaque tranche de dix inscriptions courantes. Le plus haut niveau jamais atteint a été observé au début de 1997, époque où le rapport était de cinq ventes pour dix inscriptions courantes.

Même si les inscriptions se font rares, par comparaison à la situation d'il y a cinq à dix ans, le marché tourne à plein régime. On compte en moyenne de 30 à 40 jours entre l'inscription et la vente d'un logement. Croissance économique modeste, demande régulière, pénurie de logements de bonne qualité et hausses réelles de prix sont autant de facteurs qui amènent la SCHL à prévoir des marchés équilibrés en 2004 et 2005.

Les ventes de logements chers font monter le prix moyen

Fin 2003, plus de 40 % des logements existants se vendaient entre 100 000 et 149 999 \$, faisant ainsi de cette fourchette de prix la plus prisée d'entre toutes. Toutefois, dans la fourchette de 150 000 à 199 999 \$, la proportion de transactions augmente de plus en plus. Ce phénomène résulte de la demande croissante provenant des acheteurs de logement à un cran supérieur qui profitent de la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires. Ce segment de la demande devrait se développer en 2004 et 2005, ce qui exercera encore plus de pressions haussières sur le prix moyen.



Perspectives du marché locatif

Le taux d'inoccupation moyen restera élevé en 2004 et diminuera en 2005

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation moyen dans la ville de Saskatoon restera assez élevé en 2004, mais qu'il redescendra à un niveau normal en 2005, c'est-à-dire à 3,0 %. La formation de ménages l'emportera sur les mouvements d'accession à la propriété et d'émigration chez les ménages locataires. Cependant, ces facteurs favorables à la demande ne suffiront pas à compenser l'effet qu'exercera sur l'offre

l'achèvement d'un important ensemble locatif dans la zone Lakeview.

Malgré le surplus de logements, la forte demande d'unités locatives devrait contribuer à faire monter le loyer moyen d'environ 3 % en 2004. La capacité de majorer les loyers et l'ampleur des hausses dépendront du revenu que gagnent les ménages dans le secteur de la ville où est situé l'ensemble d'habitation.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Saskatoon

	2000	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var.
MARCHÉ DE L'EXISTANT							
Inscriptions courantes SIA® (moy. mens)	764	782	628	650	600	650	8 %
Ventes résidentielles SIA® (Total)	2 758	2 987	2 941	2 849	3 000	3 200	7 %
Prix résidentiel SIA® (Moyenne)	112 567 \$	116 472 \$	118 999 \$	125 191 \$	132 000 \$	138 000 \$	5 %

MARCHÉ DU NEUF

Log. achevés et inoccupés (déc.)	177	157	67	219	190	210	
Maisons individuelles	61	47	22	27	50	50	0 %
Log. collectifs (jum., en rangée, app.)	116	110	45	192	140	160	14 %
Total - mises en chantier	968	900	1489	1455	1300	1400	8 %
Maisons individuelles	602	542	691	676	700	700	0 %
Log. collectifs	366	358	798	779	600	700	17 %
Prix moyen des log. neufs (RMR)							
Toutes catégories confondues	160 586 \$	168 854 \$	175 660 \$	181 611 \$	194 000 \$	202 000 \$	4 %

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation (octobre)	1,7 %	2,9 %	3,7 %	4,5 %	4,0 %	3,0 %	
Loyer (var. ann. en %) 2 chambres	1,9 %	3,1 %	1,6 %	1,7 %	2,0 %	3,0 %	S.O.
Mises en chantier de log. locatifs	24	34	150	151	0	25	S.O.

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	116 700	115 600	119 400	121 200	123 200	126 200	2 %
Croissance de l'emploi (nbre de postes)	3 400	-1 100	3 800	1 800	2 000	3 000	S.O.
Migration nette (année de recensement)	-900	0	0	0	0	0	S.O.
Migration interne	10 631	11 000 est,	11 000 est,	11 000	11 000	11 000	

* 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.