

R

ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les perspectives pour le marché des logements neufs

Vigueur soutenue de la construction de maisons individuelles en 2004 et 2005

Grâce à l'essor des mises en chantier de logements individuels cet été, le nombre de maisons en construction a atteint un niveau record. L'offre totale (qui comprend les logements en construction et les habitations achevées et non occupées) se situe maintenant à un niveau suffisant pour durer environ sept mois. Le marché est donc considéré comme équilibré, c'est-à-dire que l'offre n'est ni excédentaire ni insuffisante. Les acheteurs peuvent donc espérer emménager dans leur logement terminé dans un délai raisonnable et les constructeurs, compter sur un taux de roulement stable de leur stock de logements.

À plus long terme, les constructeurs risquent de ne pas pouvoir maintenir le rythme de production en raison du manque de travailleurs qualifiés. Malgré cette ombre au tableau, la SCHL prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles en 2005 sera équivalent à celui de 2004, soit 700.

La reprise de la croissance de l'emploi et la progression des gains horaires moyens favoriseront la demande de logements neufs. Le large éventail de prix demandés pour des terrains dans de nouveaux lotissements attirera aussi les acheteurs vers le marché du neuf. Malgré ces facteurs favorables, la hausse des prix des logements, des taux hypothécaires et du nombre d'inscriptions de logements existants pourrait inciter un nombre croissant d'accédants à la propriété et d'acheteurs de logement à un cran supérieur à envisager une option moins dispendieuse (et plus courante), soit l'achat d'une maison existante.

Sous l'effet conjugué de ces facteurs positifs et négatifs, le marché des logements individuels atteindra le point d'équilibre. Environ 60 logements seront écoulés par mois – sommet inégalé depuis le milieu de 2000.

Hausse du prix moyen des logements neufs

Au cours des huit premiers mois de 2004, le nombre total de maisons individuelles neuves écoulées a atteint 422, à peine plus que les 418 unités écoulées pendant la même période en 2003. Même si, dans l'ensemble, les niveaux d'écoulement n'ont à peu près pas changé, il n'en a pas été de même pour les prix. La part du marché occupée par les maisons de plus de 200 000 \$ est passée de 28 à 32 %. Résultat, le

prix moyen d'une maison individuelle neuve a grimpé de 6,1 % et le prix médian, de 7,9 %. Ces hausses de prix se maintiendront pendant les quatre derniers mois de 2004. Le prix moyen d'un logement dans ce segment sera de 196 000 \$ en 2004, soit 6 % de plus qu'en 2003.

Les prix poursuivront leur ascension en 2005. La progression des coûts d'aménagement, des droits, des impôts fonciers et des coûts des matériaux constituera le principal facteur de hausse du prix moyen. De plus, les acheteurs de logements haut de gamme continueront d'exiger davantage d'éléments distinctifs et de composants de meilleure qualité, ce qui contribuera à faire monter les prix dans ce créneau. En 2005, le prix moyen d'une maison neuve affichera une augmentation plus modérée qu'en 2004, soit de 4,2 %, pour atteindre 204 000 \$ – ralentissement attribuable aux frais de possession élevés qui ont pour effet de réorienter une partie de la demande vers des logements dont le prix est inférieur à 200 000 \$.

Logements collectifs : les appartements et les maisons en rangée en copropriété ont la cote

Le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'élèvera à 700 en 2004 – résultats excellents bien qu'un peu inférieurs à ceux enregistrés en 2002 et 2003. Comme prévu, la construction de logements locatifs a été faible cette année, contrairement aux deux années précédentes. Elle a donc contribué à la baisse des mises en chantier de collectifs observée en 2004, alors qu'en 2002 et en 2003, elle avait fait augmenter la production de collectifs.

De janvier à la fin août, le nombre mensuel de logements en copropriété écoulés (toutes catégories confondues) a diminué, passant de 60 à 50 – tendance qui ne doit pas être interprétée comme un signe de faiblesse dans ce segment. Ce ralentissement est plutôt attribuable au fait que l'on a mis en chantier plus d'appartements que de maisons en rangée et que les premiers ne s'écoulent pas aussi rapidement que les seconds. Cette forte proportion d'appartements dans les mises en chantier de 2004 a donc tiré vers le bas le nombre total de logements écoulés.

SASKATOON AUTOMNE 2004

S o m m a i r e :

1 Marché des logements neufs

La reprise de la croissance de l'emploi et la hausse constante du revenu favoriseront la demande de logements neufs l'an prochain. Le large éventail de prix demandés pour des terrains dans de nouveaux lotissements attirera aussi les acheteurs vers le marché du neuf. L'offre totale (qui comprend les logements en construction et les habitations achevées et inoccupées) se situe maintenant à un niveau suffisant pour répondre à la demande durant environ sept mois. Le marché est donc considéré comme équilibré.

2 Perspectives du marché de la revente

À mesure que les personnes âgées et les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison vendent leur habitation pour emménager dans un logement collectif neuf, l'offre de logements existants de bonne qualité s'améliore, ce qui permet aux volumes de transactions d'augmenter modestement. Grâce au mouvement d'accès à la propriété et à l'immigration de ménages provenant principalement des régions rurales de la Saskatchewan, la demande de logements existants sera constante et se traduira par un volume total de 3 000 transactions en 2004 et de 3 200 en 2005.

3 Perspectives économiques

À Saskatoon, il devrait se créer 2 000 emplois en 2005. De plus, la rémunération hebdomadaire moyenne, tous secteurs confondus, a enregistré une hausse supérieure à 5 % jusqu'à présent en 2004. Cette progression du revenu augure bien pour la formation de ménages et la demande de logements. La hausse des taux hypothécaires fera augmenter les frais de possession mensuels pendant la période de prévision.

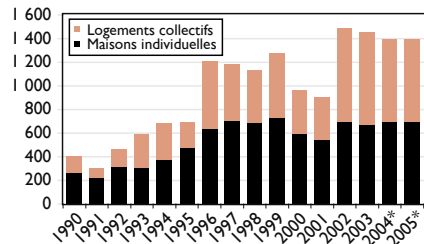
3 Perspectives du marché locatif

En octobre 2004, on constatera une légère baisse du taux d'occupation moyen des appartements à Saskatoon, attribuable à l'écoulement de logements locatifs neufs dans l'est de la ville. On dispose de données de plus en plus nombreuses qui montrent que les petits investisseurs achètent à prix modique des maisons en rangée neuves pour les louer à des étudiants et à de jeunes couples. En conséquence, l'offre de logements locatifs avec entrée privée s'est accrue, ce qui a fait baisser la demande pour les appartements en immeubles sans ascenseur, moins intéressants que les premiers.

4 Résumé des prévisions



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



Le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait demeurer aux environs de 700 en 2005, la construction d'appartements et de maisons en rangée en copropriété devant dominer ce segment. La demande de maisons en rangée à prix modéré chez les accédants à la propriété, ainsi que la demande soutenue d'appartements en copropriété haut de gamme chez les personnes âgées et les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison, généreront

des mises en chantier. Par ailleurs, une étude des données sur l'emploi indique que les travailleurs de 45 à 64 ans représentent actuellement 40 % des personnes occupant un emploi à temps plein, comparativement à 28 % en 1996. Compte tenu du vieillissement de la population, de plus en plus de travailleurs vont vouloir troquer leur maison existante contre un logement qui demande moins d'entretien, ce qui leur laissera plus de temps pour leurs loisirs.

Copropriété : deux marchés distincts déterminés par les prix

Durant la période de janvier à la fin août, le prix des maisons en rangée en copropriété s'est élevé en moyenne à près de 117 000 \$ et celui des appartements, à 165 000 \$. Les accédants à la propriété et les investisseurs préfèrent les maisons en rangée dont le prix est inférieur à 120 000 \$. Les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison et les personnes âgées ont pour leur part une nette prédilection pour les appartements de luxe dont le prix est supérieur à 120 000 \$.

En 2005, nous prévoyons que les mises en chantier de maisons en rangée ralentiront à mesure que les stocks augmenteront et que les investisseurs se rendront compte de la hausse des taux d'inoccupation dans ce type de logement. Même si la maison en rangée neuve continuera d'être prisée par les accédants, nous nous attendons à un certain ralentissement, attribuable à la réorientation de ces consommateurs vers le marché de la revente. La demande d'appartements en copropriété de luxe chez les aînés et les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison se maintiendra, appuyée par le vieillissement de la population.

Pour en savoir plus, communiquez avec:

Paul Caton

Analyste 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

Courrier électronique :

pccaton@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché de la revente

Essor des ventes grâce aux nouvelles inscriptions

Le nombre de nouvelles inscriptions a rebondi en 2004. De janvier à juillet, les nouvelles inscriptions sont allées bon train, avec une moyenne de 420 par mois, soit 6 % de plus que le résultat correspondant observé en juillet 2003. Comme prévu, à mesure que les personnes âgées et les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison ont vendu leur habitation pour emménager dans un logement collectif neuf, l'offre de logements existants de bonne qualité s'est améliorée, ce qui a permis aux volumes de transactions d'augmenter modestement.

En ce moment, le marché ne favorise ni les acheteurs ni les vendeurs. 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 des prix sont autant de facteurs qui amènent la SCHL à prévoir des marchés équilibrés en 2005.

Grâce au mouvement d'accession à la propriété et à l'immigration de ménages provenant principalement des régions rurales de la Saskatchewan, la demande de logements existants sera constante et se traduira par un volume total de 3 000 transactions en 2004 et de 3 200 en 2005. La recrudescence des inscriptions alimentera l'offre sur le marché de la revente; les consommateurs bénéficieront donc d'un plus grand choix par rapport à ce qu'ils ont connu dans le passé.

Croissance régulière du prix moyen des logements existants

Selon nos prévisions, le prix moyen devrait croître de 6 % en 2004 et de 5 % en 2005. Jusqu'à présent cette année, plus de 17 % des transactions sur le

marché de la revente se situaient dans la fourchette de prix allant de 120 000 à 139 999 \$, ce qui en a fait la plus prisée d'entre toutes. Pour les propriétés de cette catégorie, il s'est écoulé seulement 25 jours en moyenne entre l'inscription et la vente, alors que la moyenne pour l'ensemble des logements, toutes catégories confondues, est de 36 jours. À mesure que les aînés vendront leur logement existant, d'un certain âge, pour emménager dans l'un des nombreux logements neufs en copropriété ou en résidence-services que l'on trouve maintenant sur le marché, les ventes devraient se réorienter vers les propriétés plus vieilles et moins chères, ce qui freinera quelque peu la croissance du prix moyen.

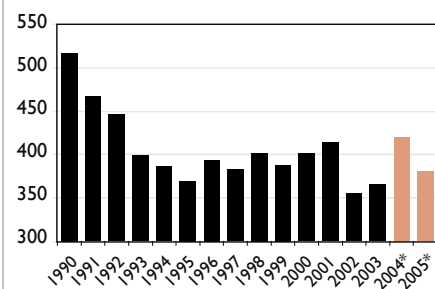
Coûts liés à la propriété en hausse, mais toujours inférieurs à ceux observés dans les autres villes

À cause de la progression des taux hypothécaires et des prix des logements, les coûts liés à la propriété d'une habitation s'accroîtront en 2005. Au cours des six dernières années, la faiblesse des taux hypothécaires a permis de compenser le renchérissement des prix tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. En 2005 par contre, les taux hypothécaires connaîtront leur plus forte croissance depuis 1999. Cette hausse, conjuguée à d'autres augmentations des prix moyens des logements neufs et existants, aura pour effet d'exclure certains consommateurs du marché en raison de prix trop élevés, ralentissant du même coup la demande de logements pour propriétaire-occupant.

La SCHL estime que le revenu nécessaire pour payer les mensualités hypothécaires se rapportant

à un logement existant acheté au prix moyen sera de presque 12 % plus élevé en 2005 qu'à l'heure actuelle. Le paiement mensuel (principal et intérêt) relatif à un prêt hypothécaire avec mise de fonds de 5 %, modalité populaire offerte en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, passera de 852 à 956 \$. Malgré la hausse des coûts liés à l'achat et à la possession d'une habitation, Saskatoon restera l'une des villes de l'Ouest où le total des frais de possession sera le moins élevé.

Marché de la revente – Nouvelles inscriptions par mois RMR de Saskatoon



Source : Association canadienne de l'immeuble
* Prévisions de la SCHL



www.cmhc.ca

Perspectives économiques

Deux mille nouveaux emplois prévus en 2005

Le nombre total d'emplois en 2004 demeurera pratiquement le même qu'en 2003 en raison du fort ralentissement observé dans le secteur des services. Point positif, diverses industries du secteur des biens ont compensé presque toutes les pertes subies dans le secteur des services. Le secteur manufacturier a engagé plus de 1 000 personnes pendant les huit premiers mois de 2004. Les secteurs de l'agriculture, de l'exploitation minière et gazière et des services publics ont aussi affiché des gains au chapitre de l'emploi.

Le secteur de la construction semble aussi être revenu sur des bases plus solides. Après avoir atteint un sommet de 18,3 % en mars, le taux de chômage dans ce secteur est descendu à 4,7 % en août. Ce recul est vu d'un bon œil, mais il n'en reste pas moins que le secteur de la construction pourrait contribuer davantage à l'économie locale. Depuis le début de l'année, il a employé environ 6 000 personnes, ce qui est loin de la moyenne de 7 390 enregistrée en 2002.

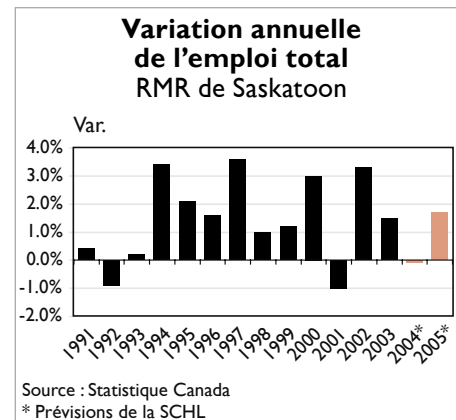
La création d'emplois dans le secteur des biens a fait grimper le revenu, car les salaires y sont généralement plus élevés que dans le secteur des services pris globalement. Sous l'effet conjugué de la hausse d'emplois dans le secteur des biens et de l'augmentation du revenu dans les catégories des services professionnels, scientifiques et techniques et de l'éducation (lesquelles font partie du secteur des services), la rémunération hebdomadaire moyenne calculée sur huit mois a bondi, passant de 581 \$ en 2003 à 612 \$ en 2004. Il s'agit d'une progression de

5,4 %, très supérieure au taux d'inflation global de 1,7 %. Ces augmentations de revenu augurent bien pour la formation de ménages et la demande de logements.

L'an prochain, 2 000 emplois seront créés. De plus, les hausses de revenu enregistrées en 2004 se traduiront par un accroissement des dépenses de consommation en 2005, ce qui contribuera à soutenir l'emploi dans le secteur de la vente au détail. Les perspectives d'emploi dans les secteurs des mines, du pétrole et du gaz naturel sont favorables, en raison de l'amélioration des marchés mondiaux de l'uranium et de la potasse et de la hausse des cours du pétrole et du gaz naturel. Les exportations de produits manufacturés profiteront aussi de la croissance soutenue de l'économie mondiale.

Hausse des taux hypothécaires

À l'été 2004, les taux d'intérêt ont commencé à augmenter tant au Canada qu'aux États-Unis. D'autres majorations sont prévues dans les mois à venir. Au Canada, l'accélération de l'inflation et la vigueur soutenue de la croissance économique a incité la Banque du Canada à relever les taux au début de septembre. La Banque s'est dite préoccupée par le fait que l'économie tournait près de son plein potentiel, ce qui justifiait une réduction des stimulants monétaires afin de prévenir l'intensification des pressions inflationnistes. Aux États-Unis, le cycle de resserrement tant attendu a commencé en juin.



Comme l'économie a accéléré le pas en septembre, on s'attend toujours à ce que la Réserve fédérale américaine durcisse la politique monétaire de façon graduelle jusqu'en 2005.

Au Canada, les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans devraient rester relativement stables ou augmenter légèrement d'ici la fin de l'année, après avoir déjà suivi l'évolution à la hausse des rendements obligataires le printemps dernier.

L'an prochain, les taux augmenteront de 50 à 100 points de base pour se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,75 à 6,00 %, de 6,00 à 7,00 % et de 6,75 à 7,75 %.

Perspectives du marché locatif

Le taux d'inoccupation moyen devrait descendre à 4 % en 2004 et à 3 % en 2005

L'écoulement de logements locatifs neufs dans la ville fera baisser le taux d'inoccupation moyen des appartements, lequel passera de 4,5 % en octobre 2003 à 4 % en octobre 2004. En raison de l'émigration et de la hausse des taux d'intérêt et des prix, le taux d'inoccupation moyen tombera à 3 % en 2005.

Deux facteurs feront que le taux d'inoccupation moyen ne pourra pas retourner au niveau de 1% observé en 1999, année où la RMR de Saskatoon a affiché le taux d'inoccupation le plus bas de toutes

les RMR canadiennes. Premièrement, un grand nombre d'ensembles locatifs dans la partie sud-est de Saskatoon connaissent un fort taux d'inoccupation et de faibles loyers depuis très longtemps. C'est d'ailleurs dans ce secteur que l'on a toujours observé les taux d'inoccupation les plus élevés. Deuxièmement, de petits investisseurs achètent à prix modique des maisons en rangée neuves pour les louer à des étudiants et à de jeunes couples. En conséquence, l'offre de logements locatifs avec entrée privée s'est accrue, ce qui a fait baisser la

demande pour les appartements en immeubles sans ascenseur, moins intéressants que les premiers.

La concurrence découlant de l'offre abondante de propriétés à louer et de la disponibilité de logements existants relativement peu dispendieux limitera le potentiel d'augmentation des loyers en 2004 et 2005. Les coûts de fonctionnement et d'entretien montent dans toutes les catégories de logement locatif, mais la capacité de majorer les loyers et l'ampleur des hausses dépendent du revenu que gagnent les ménages dans le secteur de la ville où est situé l'ensemble d'habitation.



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

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Saskatoon

Octobre 2004

	2002	2003	Var. en %	2004*	Var. en %	2005*	Var. en %
Marché de la revente							
Nouvelles inscriptions S.I.A.® ⁽¹⁾ (moy. mensuelle)	355	365	2,8 %	420	15,1 %	380	-9,5 %
Total des ventes S.I.A.®	2 941	2 848	-3,2 %	3 000	5,3 %	3 200	6,7 %
Prix S.I.A.® moyen	118 608 \$	124 621 \$	5,1 %	132 000 \$	5,9 %	138 000 \$	4,5 %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Total	1 489	1 455	-2,3 %	1 400	-3,8 %	1 400	0,0 %
Logements individuels	691	676	-2,2 %	700	3,6 %	700	0,0 %
Logements collectifs	798	779	-2,4 %	700	-10,1 %	700	0,0 %
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	176 409 \$	184 610 \$	4,6 %	196 000 \$	6,2 %	204 000 \$	4,1 %
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (oct.) en %	3,7	4,5		4,0		3,0	
Loyer - 2 chambres (var. ann. en %)	1,6	1,7		2,0		3,0	
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	119 400	121 200	1,5 %	121 000	-0,2 %	123 000	1,7 %
Variation du nombre d'emplois	3 800	1 800		-200		2 000	
Solde migratoire (année de recensement ⁽²⁾)	-90	913		1 000		1 500	

** Prévisions de la SCHL

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

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

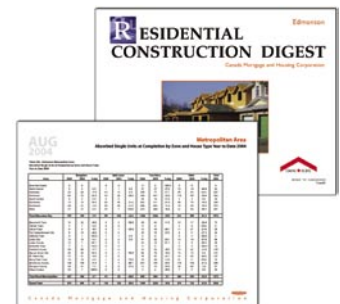
RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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!

© 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.