PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

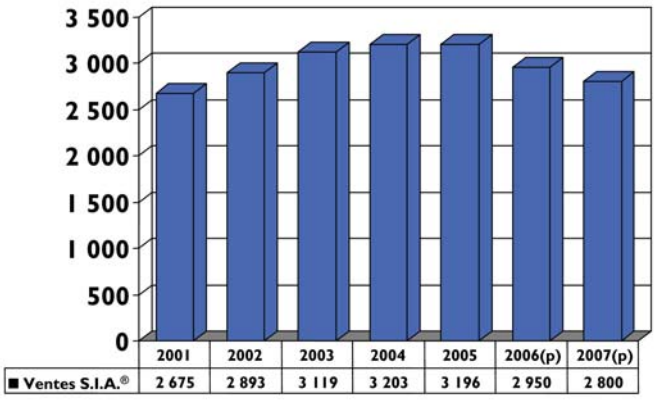
St. John's - Date de diffusion : Printemps 2006

La demande de logements neufs et de logements existants diminuera en 2006

La hausse des taux d'intérêt, l'affaiblissement du marché de l'emploi et une croissance du revenu inférieure à la moyenne continueront de faire diminuer peu à peu la demande de logements pour propriétaire-occupant et ralentiront graduellement les activités dans les secteurs du refinancement et de la rénovation en 2006. En conséquence, les mises en chantier d'habitations reculeront modérément dans la région de St. John's. En outre, à mesure qu'une multitude de coûts liés à l'habitation poursuivront leur ascension, la sensibilité des acheteurs aux prix et l'abordabilité deviendront des forces motrices dans tous les segments du marché de l'habitation de la région. Les professionnels du secteur peuvent s'attendre à ce que le niveau global d'activité diminue cette année et en 2007, puisque la très forte croissance du prix des habitations et le modeste relèvement des taux hypothécaires feront monter les charges de remboursement hypothécaire, ce qui continuera de refroidir la demande sur les marchés du neuf et de l'existant.

Les ventes S.I.A.® commencent à diminuer

Ventes S.I.A.® – Ville et région de St. John's



	2001	2002	2003	2004	2005	2006(p)	2007(p)
■ Ventes S.I.A.®	2 675	2 893	3 119	3 203	3 196	2 950	2 800

Sources : Newfoundland and Labrador Association of Realtors® (NLAR®), prévisions de la SCHL.

Sommaire

1 La demande de logements neufs et de logements existants diminuera en 2006

2 Marché de la revente : Les ventes S.I.A.® commencent à ralentir

2 L'équilibre du marché devrait se maintenir

2 L'équilibre du marché limite la croissance des prix

3 Marché du neuf : Les mises en chantier d'habitations continuent de diminuer modérément

3 Légère hausse des mises en chantier de logements collectifs

3 Marché locatif : Le taux d'inoccupation est en hausse

4 Résumé des prévisions

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

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Marché de la revente

LES VENTES S.I.A.® COMMENCENT À RALENTIR

Après avoir atteint des niveaux records six années de suite et être demeuré stationnaire en 2005, le marché de la revente de St. John's se situe à un point tournant. On s'attend maintenant à ce qu'il se replie graduellement cette année et l'an prochain. Nous prévoyons donc que les ventes S.I.A.® enregistrées à la Newfoundland and Labrador Association of REALTORS® (NLAR®) diminueront de 7,7 %, pour s'établir à 2 950 en 2006 et à 2 800 en 2007. Étant donné qu'une large part des transactions effectuées par l'intermédiaire du S.I.A.® visent maintenant des logements neufs, le recul prévu des mises en chantier d'habitations fera baisser le volume des ventes S.I.A.® durant la période de prévision. La forte hausse des inscriptions courantes au premier trimestre a beaucoup élargi le choix offert, ce qui a attiré sur le marché de l'existant des acheteurs potentiellement intéressés par un logement neuf. Ce déplacement de la demande est l'un des principaux facteurs auxquels on peut attribuer le volume élevé de ventes S.I.A.® jusqu'à maintenant.

L'ÉQUILIBRE DU MARCHÉ DEVRAIT SE MAINTENIR

Après avoir favorisé les vendeurs pendant trois ans, le marché de la revente dans la région de St. John's a atteint l'équilibre au milieu de 2005, le nombre élevé de ventes ayant été compensé par une augmentation régulière des inscriptions courantes, et il est demeuré équilibré au premier trimestre de cette année. Étant donné qu'il y a plus de choix sur le marché, les acheteurs peuvent prendre leur temps. La durée d'inscription s'en trouve rallongée, et la progression des prix semble vouloir ralentir. Dans l'état actuel d'équilibre du marché, les agents immobiliers éprouveront de plus en plus de difficulté à conclure les ventes, puisque les attentes des vendeurs et des acheteurs face aux prix divergent de plus en plus en raison de la hausse des prix et de la sensibilité accrue des consommateurs à cet égard. On s'attend à ce que le fléchissement de la demande se poursuive et à ce que les inscriptions demeurent nombreuses et continuent de s'accroître pendant la période visée par les prévisions. Par conséquent, le marché local de la revente devrait se mettre à favoriser les acheteurs au début de 2007. Des signes d'affaiblissement ont effectivement été observés récemment dans le segment des habitations de 250 000 $.

Le marché est équilibré, ce qui limite la hausse des prix

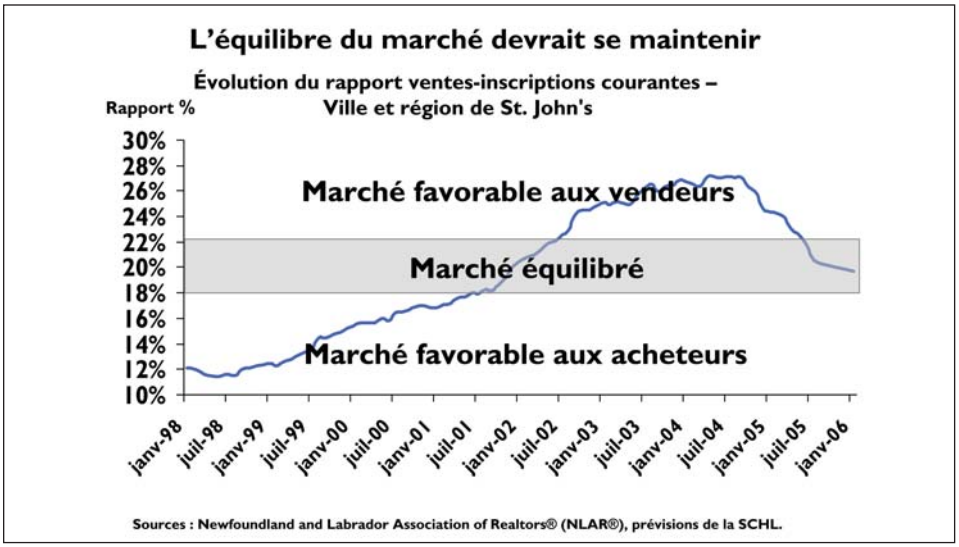
Maisons de plain-pied

	Déc. 2003	Déc. 2004	Déc. 2005	Déc. 2006(p)
St. John's Est	152 000 $	166 500 $	168 000 $	175 728 $
St. John's Ouest	147 000 $	158 000 $	168 000 $	175 728 $
Mount Pearl	142 000 $	153 000 $	166 000 $	173 636 $

Maisons à deux étages

	Déc. 2003	Déc. 2004	Déc. 2005	Déc. 2006(p)
St. John's Est	205 000 $	230 000 $	248 000 $	259 408 $
St. John's Ouest	195 000 $	234 000 $	240 000 $	251 040 $
Mount Pearl	203 000 $	230 000 $	239 000 $	249 994 $

Source : Enquête nationale sur les prix repères des maisons, SCHL.

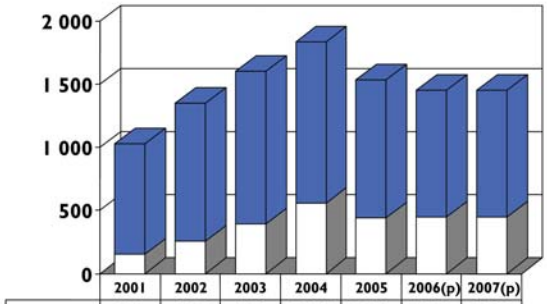


L'ÉQUILIBRE DU MARCHÉ LIMITE LA CROISSANCE DES PRIX

Un ralentissement de la hausse des prix est à prévoir cette année et l'an prochain, en raison de l'état d'équilibre qui caractérise le marché depuis près d'un an. Sur le marché de l'existant, le prix moyen des habitations devrait s'accroître de 4,6 % cette année et de 3 % en 2007, pour s'établir respectivement à 148 000 $ et à 152 500 $. Comme les acheteurs de logements d'un cran supérieur resteront actifs, le prix des maisons de deux étages continuera d'augmenter, quoique à un rythme réduit par rapport à celui des trois dernières années. La croissance des coûts de possession d'une habitation, causée par l'élévation des charges de remboursement hypothécaire et du coût du chauffage, entraînera vraisemblablement une régression de la demande cette année chez les accédants à la propriété. Par conséquent, la demande de maisons de plain-pied fléchira quelque peu, et la croissance des prix ralentira par rapport au rythme des trois dernières années. Selon

La construction résidentielle continue de ralentir modérément

Mises en chantier d'habitations – RMR de St. John's



	2001	2002	2003	2004	2005	2006(p)	2007(p)
■ Log. indiv.	875	1 093	1213	1 275	1 096	1 000	1 000
□ Log. coll.	154	257	391	559	438	450	450

Source : SCHL, prévisions pour 2006 et 2007.

les données de l'Enquête nationale sur les prix repères des maisons, la progression du prix des maisons de deux étages et des maisons de plain-pied devrait correspondre à nos prévisions sur le prix moyen des logements existants.

Marché du neuf

LES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS CONTINUENT DE DIMINUER MODÉRÉMENT

Un certain nombre de facteurs feront en sorte que les mises en chantier d'habitations continueront de diminuer modérément en 2006 et se stabiliseront en 2007. La conjoncture économique demeurera favorable dans la région de St. John's, mais pas autant qu'au cours des dernières années. Le repli prévu de la demande globale d'habitations contribuera aussi à modérer la construction résidentielle. La progression des prix, même si elle sera plus lente, et la hausse des taux hypothécaires, du coût des terrains et de celui de la main-d'œuvre et des matériaux vont encore faire monter les frais de possession mensuels d'une habitation, ce qui aura pour effet d'exclure du marché certains acheteurs potentiels. À mesure que la demande fléchira, la concurrence plus vive découlant du gonflement de l'offre de logements existants plus abordables va également limiter les mises en chantier d'habitations durant l'horizon prévisionnel. Par conséquent, le nombre total de logements commencés descendra à 1 450 cette année et se maintiendra à ce niveau l'an prochain. Les mises en chantier seront moins nombreuses dans l'ensemble, mais la catégorie des maisons individuelles sera touchée plus durement que les autres : les mises en chantier y fléchiront de 8,8 % cette année et se chiffreront à 1 000 en 2006 et en 2007.

LÉGÈRE HAUSSE DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS COLLECTIFS

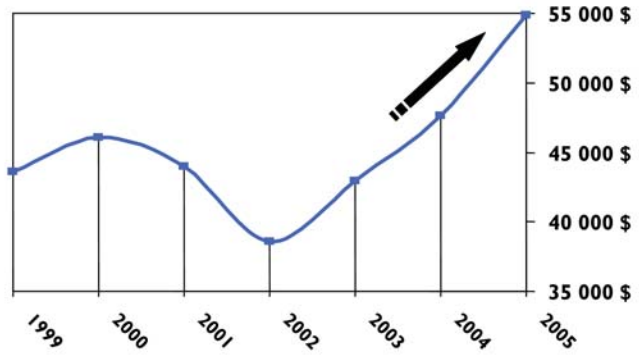
Le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait augmenter légèrement cette année, en partie grâce aux investissements du secteur public dans le logement locatif abordable. Le bilan migratoire positif dans la région de St. John's, la diminution de la taille des ménages, le vieillissement de la population, l'intensification de l'activité économique et la croissance de l'emploi favoriseront une augmentation des mises en chantier de copropriétés cette année et en 2007, à mesure que la demande se redressera et que le stock actuel s'écoulera. Par ailleurs, les charges de remboursement hypothécaire plus élevées soutiendront la demande de maisons avec appartement au sous-sol. La diminution généralisée de la demande d'habitations fera reculer les mises en chantier de jumelés cette année. La construction de jumelés a quadruplé en 2004, pour chuter par la suite de 45 % en 2005. La demande refoulée pour ce type d'habitations ayant été en bonne partie satisfaite, nous assistons maintenant à une baisse des mises en chantier. Pendant la période visée par les prévisions, les jumelés neufs - plus abordables que les maisons individuelles - demeureront toutefois une option intéressante tant que la croissance du prix des maisons individuelles se poursuivra. Les mises en chantier de logements collectifs s'accroîtront de 2,7 %, pour se chiffrer à 450 cette année, et on s'attend à ce qu'elles se maintiennent à ce niveau l'an prochain.

Marché locatif

LE TAUX D INOCCUPATION EST EN HAUSSE

Plusieurs facteurs maintiendront le taux d'inoccupation relativement stable au cours des 12 à 24 prochains mois. Le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires se poursuivra, mais à un rythme qui ralentira au fur et à mesure que les coûts de possession d'une habitation continueront de s'accroître. Le déficit

Augmentation de l'écart entre le prix de vente des maisons individuelles neuves et le prix S.I.A.® moyen dans la région de St. John's



Sources : Association canadienne de l'immeuble, SCHL.
Note : Les maisons individuelles sont des maisons de plain-pied, à deux étages à demi-niveaux, à étage mansardé, ou à deux étages.

migratoire chez les jeunes (18 à 24 ans) continuera d'avoir des répercussions négatives sur ce marché, puisque 90 % des ménages de cette tranche d'âge sont locataires. La demande soutenue de maisons individuelles neuves avec appartement au sous-sol, type de logement susceptible de répondre aux exigences en matière d'abordabilité des acheteurs, fera croître la concurrence subie par le segment des grands ensembles de logements locatifs et aura un effet sur son rendement. L'offre augmentera cette année et l'an prochain en raison des investissements du secteur public dans le logement locatif abordable. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs devrait monter légèrement et s'établir à 5 % cette année, puis demeurer au même niveau l'an prochain. Même si on prévoit un léger accroissement du nombre de logements vacants, les loyers mensuels devraient être majorés de 3 à 5 % par année au cours des deux prochaines années, étant donné que les propriétaires-bailleurs tenteront de récupérer les sommes importantes qu'ils ont investies dans la rénovation de leurs logements locatifs au cours des dernières années.

Région métropolitaine de St. John's
Printemps 2006

MARCHÉ DE LA REVENTE	2005	2006(p)	Var. en %	2007(p)	Var. en %
Moy. mens. des inscr. courantes au S.I.A.®	1 352	1 400	3,6 %	1 500	7,1 %
Ventes S.I.A.®	3 196	2 950	-7,7 %	2 800	-5,1 %
Prix repère des maisons (m. de plain-pied de 3 ch., décembre)					
Est	168 000 $	175 728 $	4,6 %	181 000 $	3,0 %
Ouest	168 000 $	175 728 $	4,6 %	181 000 $	3,0 %
Mount Pearl	166 000 $	173 636 $	4,6 %	178 845 $	3,0 %
MARCHÉ DU NEUF					
Taux d'écoulement (moy. mensuelle)					
Maisons indiv. et jumelées	90	85	-5,6 %	100	17,6 %
Mises en chantier	1 534	1 450	-5,5 %	1 450	0,0 %
Maisons individuelles	1 096	1 000	-8,8 %	1 000	0,0 %
Logements collectifs	438	450	2,7 %	450	0,0 %
Log. pour propr.-occupant	438	400	-8,7 %	400	0,0 %
Logements locatifs	0	50	S.O.	50	
Prix moy. des log. neufs écoulés	196 437 $	206 259 $	5,0 %	212 447 $	3,0 %
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (octobre)	4,5 %	5,0 %		5,0 %	
Loyer moy. (var. annuelle en %), 2 ch.	2,6 %	3,0 %		5,0 %	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (3 ans)	5,59 %	6,22 %		6,31 %	
Taux hypothécaire (5 ans)	5,99 %	6,61 %		6,78 %	
Croissance de l'emploi	1 200	1 154		1 050	
Migration nette	1 706	1 600		1 500	

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise 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 au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

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 désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant 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 nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 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.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

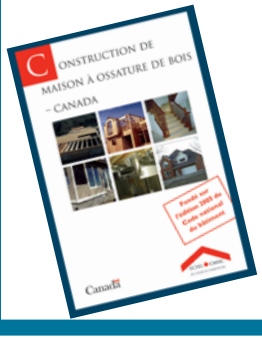
Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

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.

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**.



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64273_2006_B01