PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

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

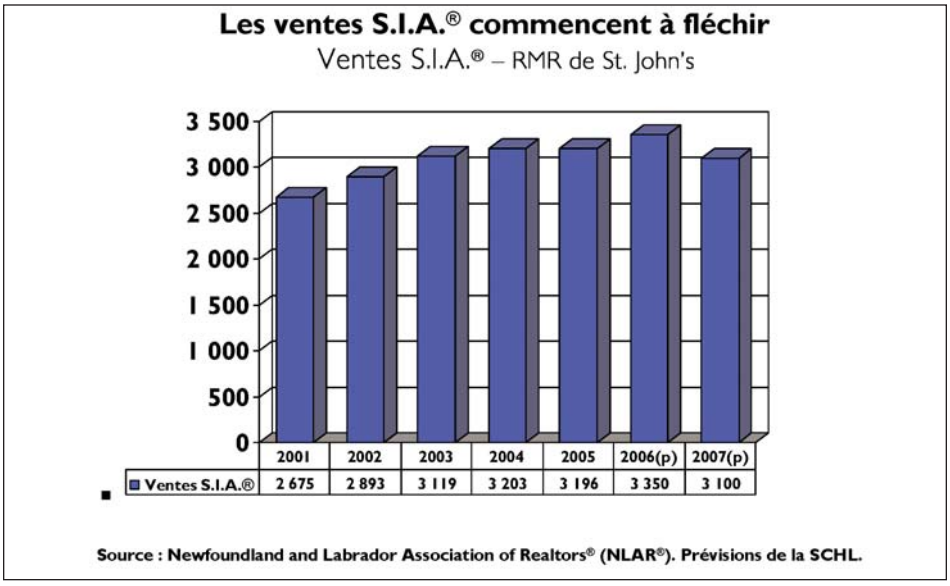
La demande de logements continuera de se contracter en 2007

En raison de plusieurs hausses consécutives des taux d'intérêt, de l'augmentation des coûts liés à la construction résidentielle et d'un taux de croissance des revenus inférieur à la moyenne, la demande de logements pour propriétaire-occupant continuera de se replier peu à peu, et il en sera de même pour le secteur de la rénovation en 2007. Comme plusieurs coûts liés à l'habitation continuent de grimper, la sensibilité au prix et l'abordabilité sont devenues des critères de première importance pour les acheteurs dans tous les segments du marché de l'habitation local. Par conséquent, le niveau d'activité tendra à baisser dans le secteur de l'habitation. En effet, l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire - attribuable à la montée exceptionnellement robuste du prix des habitations - et de légères hausses des taux hypothécaires continuent de peser sur la demande de logements, tant neufs qu'existants.

MARCHÉ DE LA REVENTE

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

Après avoir atteint des sommets records pendant six ans et un niveau stationnaire l'année dernière, les reventes ont culminé sur le marché local; leur nombre devrait diminuer progressivement en 2007, de sorte que, selon nos prévisions, les ventes S.I.A.® conclues par l'intermédiaire de la Newfoundland and Labrador Association of Realtors® (NLAR®) fléchiront de 7,5 % en 2007 pour se chiffrer à 3 100. Comme de nombreuses habitations neuves sont maintenant vendues par l'intermédiaire du S.I.A.®, la tendance à la baisse amorcée par les mises en chantier aura un effet négatif sur les ventes S.I.A.® durant l'horizon prévisionnel. La forte poussée des inscriptions courantes observée cette année a beaucoup élargi le choix offert sur le marché, incitant ainsi les acheteurs à délaisser le marché du neuf, où les prix sont plus élevés. On considère qu'il s'agit là d'une des principales raisons à l'origine de la vigueur actuelle des ventes S.I.A.®.



Le marché reste favorable aux acheteurs

Après avoir favorisé les vendeurs pendant trois ans, le marché de la revente de la région de St. John's a atteint le seuil d'équilibre au milieu de 2005, époque où la progression constante des inscriptions courantes a compensé le volume élevé des ventes.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Le marché est demeuré en équilibre durant tout le premier trimestre de 2006. Toutefois, la récente escalade des inscriptions courantes a ramené le rapport ventes-inscriptions courantes à un creux qui ne s'était pas vu depuis 1999. Pour cette raison, le marché de la revente de St. John's est considéré favorable aux acheteurs depuis le milieu de 2006. Comme l'offre est excédentaire, les acheteurs ont désormais un choix beaucoup plus large qu'au cours des années précédentes. Les habitations à vendre sont sur le marché plus longtemps en moyenne, si bien que l'accroissement des prix a été nul en 2006. Les agents immobiliers auront probablement plus de difficulté à conclure des ventes, puisqu'il y a un écart de plus en plus grand entre le prix espéré par les vendeurs et le prix que sont prêts à payer les acheteurs, plus sensibles au prix qu'avant. Selon les prévisions, la demande de logements diminuera quelque peu durant la période visée par les prévisions, tandis que les inscriptions resteront nombreuses, les vendeurs tentant de réaliser des gains d'avoir propre. Le marché local de la revente devrait donc demeurer favorable aux acheteurs tout au long de 2007.

Un marché favorable aux acheteurs limite l'augmentation des prix

Maisons de plain-pied

	Juillet 2004	Juillet 2005	Juillet 2006	Juillet 2007(p)
St. John's Est	161 000 $	170 000 $	170 000 $	172 500 $
St. John's Ouest	155 000 $	165 000 $	165 000 $	167 500 $
Mount Pearl	152 000 $	162 000 $	162 000 $	164 500 $

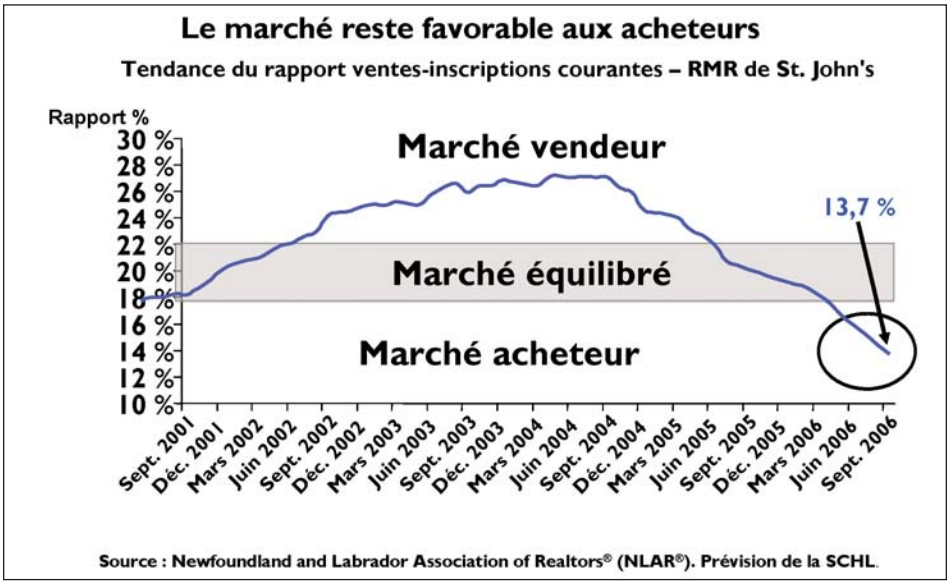
Maisons à deux étages

	Juillet 2004	Juillet 2005	Juillet 2006	Juillet 2007(p)
St. John's Est	220 000 $	243 000 $	243 000 $	246 500 $
St. John's Ouest	212 000 $	235 000 $	235 000 $	238 500 $
Mount Pearl	220 000 $	236 000 $	236 000 $	239 500 $

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

Un marché favorable aux acheteurs limite la progression des prix

Comme le marché est favorable aux acheteurs depuis le milieu de 2006, l'accroissement des prix devrait être modeste en 2007. On prévoit que le prix moyen des logements existants montera de 1,5 % en 2007 pour s'établir à 143 742 $. Même si les acheteurs d'une habitation d'un cran supérieur resteront actifs sur le marché, le prix des maisons de deux étages augmentera peu. En effet, le coût de plus en plus élevé des habitations pour propriétaire-occupant, attribuable à la hausse des charges de remboursement hypothécaire et des coûts liés à l'énergie, entraînera probablement une réduction de la demande provenant des accédants à la propriété en 2007. En conséquence, la demande de maisons de plain-pied faiblira quelque peu, et la progression des prix sera moins importante qu'au cours des années précédentes. Selon les données de l'Enquête nationale sur les prix repères des maisons, l'accroissement du prix des maisons de deux étages et des maisons de plain-pied devrait correspondre à notre prévision de croissance relative au prix S.I.A.® moyen des logements existants, qui est de 1,5 %.



MARCHÉ DU NEUF

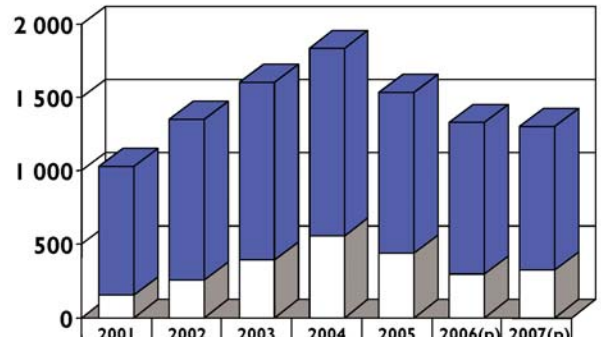
Les mises en chantier d'habitations continuent de ralentir

Le bilan démographique demeurera négatif et les taux d'intérêt augmenteront, si bien que la demande locale de logements diminuera encore en 2007. Par conséquent, le total provincial des mises en chantier d'habitations descendra à 2 150, ce qui correspond à une baisse de 2,9 %. La conjoncture économique restera favorable dans la région de St. John's,

mais pas autant qu'au cours des dernières années. Un repli prévu de la demande globale de logements aura pour effet de ralentir la construction résidentielle dans la région. L'accroissement nul des prix se conjuguera à la hausse des coûts liés aux terrains, à la main-d'œuvre et aux matériaux, ainsi qu'à l'augmentation des taux hypothécaires, pour relever encore plus les frais de possession mensuels, de sorte que certains acheteurs éventuels n'auront pas les moyens d'accéder à la propriété. Un autre facteur contribuera à limiter l'activité durant l'horizon prévisionnel : puisque la demande faiblira, la concurrence sera plus vive sur le marché de la revente, où l'offre de logements plus abordables est en expansion constante. Le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait donc descendre à 1 300 dans la région de St. John's en 2007.

Les mises en chantier d'habitations continuent de ralentir

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



	2001	2002	2003	2004	2005	2006(p)	2007(p)
■ Log. indiv.	875	1 093	1 213	1 275	1 096	1 025	975
□ Log. coll.	154	257	391	559	438	300	325

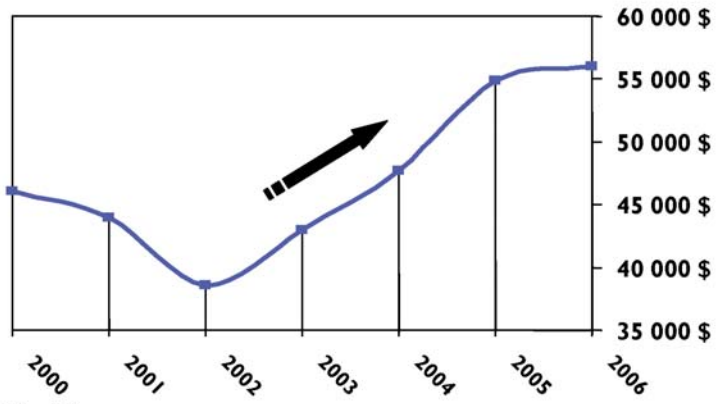
Source : SCHL. Prévisions pour 2006 et 2007.

Légère hausse des mises en chantier de logements collectifs

Le nombre de logements collectifs commencés augmentera un peu en 2007, grâce surtout à l'activité plus intense du côté des copropriétés ainsi que des ensembles offrant des unités à prix abordable. La migration nette positive dans la région de St. John's, la taille réduite des ménages, le vieillissement de la population ainsi que la croissance de l'activité économique et de l'emploi sont des facteurs qui contribueront à faire monter le nombre de copropriétés commencées en 2007, à mesure que la demande s'intensifiera et que les unités en stock seront écoulées. Un ralentissement général de la demande de logements empêchera toutefois les constructeurs d'intensifier les mises en chantier de jumelés en 2007. Après avoir quadruplé en 2004, le nombre de jumelés commencés a chuté de 45 % en 2005. Une grande partie de la demande refoulée de jumelés a été satisfaite, et on assiste actuellement à un repli de la construction dans cette catégorie. Cependant, les jumelés neufs, de prix plus bas, demeurent attrayants puisque le prix des maisons individuelles neuves reste élevé et qu'il pourrait même augmenter encore durant la période à l'étude. En 2007, les mises en chantier de collectifs progresseront de 8,3 % et se chiffreront à 325 unités.

Réduction de l'écart de prix dans la région de St. John's

Comparaison du prix des maisons individuelles neuves écoulées et du prix S.I.A.® moyen



Sources : SCHL et ACI.
Nota : Les maisons individuelles sont les maisons de plain-pied, les maisons à demi-niveaux, les maisons à un étage et demi et les maisons à deux étages.

MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation demeure stable

Plusieurs facteurs contribueront à maintenir le taux d'inoccupation à un niveau relativement stable au cours des 12 à 24 prochains mois. Les locataires continueront d'accéder à la propriété, mais la tendance sera moins forte puisque les frais de possession augmentent. Le déficit migratoire chez les jeunes (de 18 à 24 ans) continuera d'avoir des répercussions négatives, car 90 % des ménages de cette tranche d'âge sont locataires. La demande de maisons individuelles neuves avec appartement au sous-sol, type d'habitation qui répond aux exigences en matière d'abordabilité des acheteurs, continuera de faire concurrence aux grands ensembles de

logements locatifs et d'avoir une incidence sur le rendement de ce segment. L'offre augmentera en 2007 en raison des investissements du secteur public (SCHL et Newfoundland and Labrador Housing Corporation) dans le logement locatif abordable.

Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs devrait demeurer à 5 % l'an prochain. Même si le taux d'inoccupation reste stable, les loyers mensuels devraient être majorés de 3 à 5 % en 2007, 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
Automne 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	2 350	73,8 %	2 500	6,4 %
Ventes S.I.A.®	3 196	3 350	4,8 %	3 100	-7,5 %
Prix repère des maisons (m. de plain-pied de 3 ch., juillet)					
Est	170 000 $	170 000 $	0,0 %	172 500 $	1,5 %
Ouest	165 000 $	165 000 $	0,0 %	167 500 $	1,5 %
Mount Pearl	162 000 $	162 000 $	0,0 %	164 500 $	1,5 %
MARCHÉ DU NEUF					
Taux d'écoulement (moy. mensuelle)					
Maisons indiv. et jumelées	90	85	-5,6 %	100	17,6 %
Mises en chantier	1 534	1 325	-13,6 %	1 300	-1,9 %
Maisons individuelles	1 096	1 025	-6,5 %	975	-4,9 %
Logements collectifs	438	300	-31,5 %	325	8,3 %
Log. pour propr.-occupant	438	250	-42,9 %	260	4,0 %
Logements locatifs	0	50	S.O.	65	30,0 %
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 %	S.O.		S.O.	
Taux hypothécaire (5 ans)	5,99 %	S.O.		S.O.	
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 :

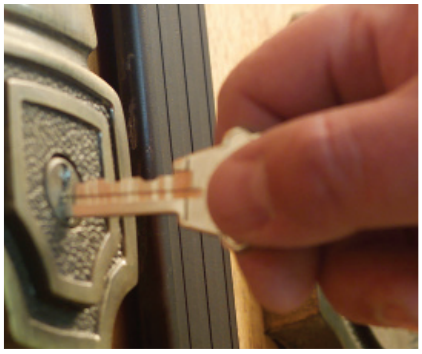
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

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.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

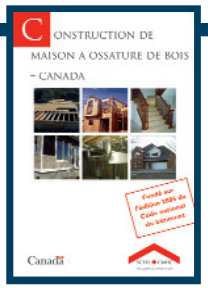
- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et 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_B02