PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

REGINA

DATE DE DIFFUSION : AUTOMNE 2006

SOMMAIRE :

Marché du neuf 1
La croissance de l'emploi et de la rémunération alimente les mises en chantier de maisons individuelles

Marché de la revente 3
Le marché de la revente demeurera stable en 2006 et 2007

Marché locatif 4
Taux d'inoccupation moyen stable à 3 % en 2006 et 2007

Économie 4
Récupération des pertes d'emploi de l'an passé en 2006, et retour de la croissance en 2007

Résumé des prévisions 5

Marché du neuf

La croissance de l'emploi et de la rémunération alimente les mises en chantier de maisons individuelles

La SCHL s'attend à ce que le rythme actuel des mises en chantier de maisons individuelles se maintienne en 2006 et 2007 et atteigne 600 durant chacune de ces années. Les gains au regard de l'emploi et de la rémunération seront deux facteurs importants qui soutiendront la vigueur de la demande de logements. L'augmentation du nombre d'immigrants, conjuguée au recul du nombre d'émigrants, favorisera également la demande en 2007.

Le manque de certains types de main-d'œuvre continuera de restreindre l'activité dans le secteur de la construction résidentielle, mais certains indices portent à croire que l'offre de terrains viabilisés est suffisante pour satisfaire à la demande pendant la période visée par les prévisions. Le prix croissant des habitations neuves pourrait néanmoins amener certains accédants à la propriété à reporter l'achat d'une propriété ou à se tourner vers le marché de l'existant, moins cher (voir la figure 1).

Les constructeurs de Regina ont construit des maisons individuelles à un rythme intense. En fait, le nombre d'unités en construction n'avait pas été aussi élevé depuis 1987. Au rythme d'écoulement actuel de 50 unités par mois, l'offre d'habitations en construction et d'unités achevées inoccupées est suffisante pour répondre à la demande pendant neuf à dix mois. Il s'agit là d'un net recul de la cadence d'écoulement par rapport à l'année précédente, où la durée de l'offre n'était que de huit mois. À la fin de l'été, le nombre d'habitations achevées et non écoulées était de 22, le plus faible en plus de deux ans. Nous nous attendons cependant à ce que l'offre augmente en prévision de la période automnale de mise en marché.

En 2006, les unités se sont écoulées à un rythme de 47 à 50 par mois. Depuis le début de l'année, le nombre d'habitations vendues est supérieur de presque 15 % à celui de la même période en 2005. La cadence d'écoulement, qui a atteint un niveau qui n'avait pas été égalé depuis février 1989, est le facteur clé à la source du récent effritement de l'offre.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Le prix moyen des maisons individuelles neuves atteindra 268 000 $ en 2007

D'après les prévisions de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait s'accroître de 13,5 % en 2006 et atteindre 248 000 $, puis de 8,1 % en 2007 et se chiffrer à 268 000 $. Le coût croissant de la main-d'œuvre, des terrains et des matériaux que doivent assumer les consommateurs continuera de contribuer de façon importante à la hausse du prix moyen de ce type d'habitations. Cette hausse est également en bonne partie attribuable aux commodités et aux caractéristiques supérieures recherchées par les consommateurs. Néanmoins, comme les acheteurs d'habitations se tournent vers les terrains moins chers, situés à l'extérieur de la ville, et se contentent d'un moins grand nombre de commodités, on s'attend à ce que le prix moyen progresse moins rapidement.

Un nombre croissant d'acheteurs continue de s'intéresser aux propriétés plus chères de Regina. Les données indiquent en effet que depuis le début de l'année, l'écoulement des habitations neuves de plus de 250 000 $ a plus que doublé, et que celles-ci représentent 42 % de toutes les propriétés vendues. Il s'agit là d'une hausse importante par rapport au taux d'écoulement de 4 % que ce type d'habitations affichait seulement cinq ans plus tôt.

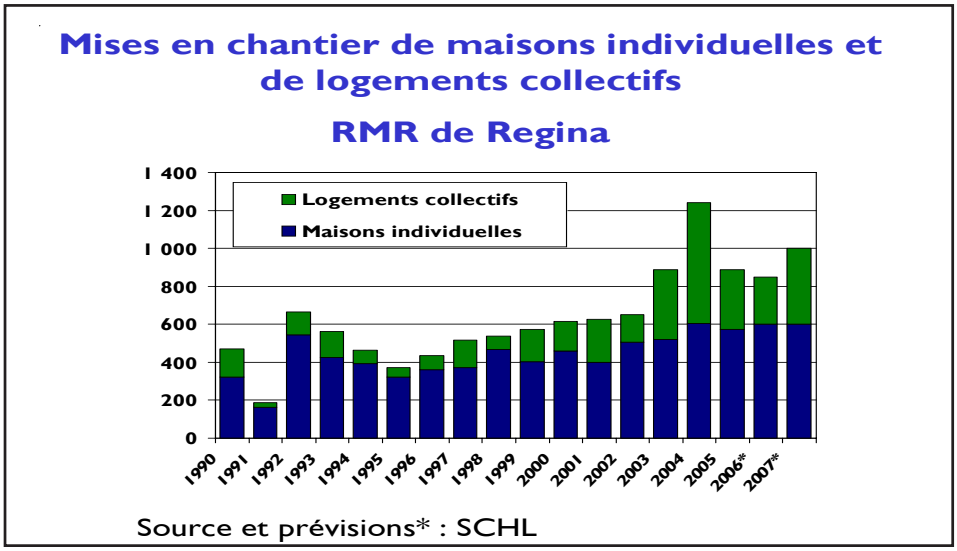
Depuis le début de 2006, le prix moyen au pied carré des maisons individuelles à Regina (terrain et bâtiment, TPS exclue) est d'environ 168 $, ce qui représente une augmentation d'à peu près 13,5 % par rapport à 2005. À titre d'exemple, dans Lakeridge, Garden Ridge et Windsor Park, le prix moyen au pied carré d'une maison individuelle s'élève respectivement à 217 $, 152 $ et 162 $.

Mises en chantier de logements collectifs : l'activité va se déplacer vers le segment des appartements en copropriété

Selon nos prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs à Regina devrait tomber à 250 en 2006 avant de monter à 400 en 2007. Depuis le début de l'année, elles ont été dominées par les copropriétés en rangée, qui se sont révélées populaires auprès des accédants à la propriété et des petits investisseurs. Depuis 2003, le marché de Regina a enregistré plus de 700 mises en chantier d'habitations en rangée, ce qui représente plus de la moitié des logements collectifs ayant été commencés durant cette période. Il semble que l'activité dans ce segment du marché ait culminé en 2004 et que, cette année, la production sera aussi vive que l'an dernier ou se repliera légèrement.

Notre rapport le plus récent indique que l'offre de copropriétés en rangée (unités en construction et unités achevées et non écoulées) est montée pour dépasser les 200 unités, affichant une hausse d'environ 21 % comparativement à la fin de l'été 2005. Un tel nombre de copropriétés représente plus de douze mois de ventes selon le rythme d'écoulement à long terme, mais moins de huit mois au taux d'écoulement à court terme. Cette année, le prix moyen des copropriétés en rangée atteint de près de 146 000 $; il est donc beaucoup moins élevé que celui des maisons individuelles neuves, et légèrement supérieur au prix de revente des logements en copropriété. Les maisons en rangée dont le prix se situe entre 120 000 et 139 999 $ ont accaparé environ 42 % du marché; 50 % des unités écoulées se sont vendues au moins 140 000 $.

Au moment de la rédaction du présent rapport, l'offre d'appartements neufs était limitée. Cent vingt et un des 125 appartements sur le marché étaient destinés à la copropriété, et seulement 12 étaient achevés et inoccupés. Certaines données historiques laissent penser cependant



que lorsque l'offre de ce type de logement atteint un tel niveau, de nouvelles mises en chantier suivent. De plus, la présence d'une proportion croissante de personnes âgées au sein de la population vient appuyer cette prévision, car la demande provenant de ce groupe favorisera la mise en chantier de nouveaux ensembles.

À la fin de l'été 2006, seulement 12 appartements en copropriété avaient été écoulés, au prix moyen d'environ 158 500 $. Le prix moyen de cette catégorie de logements s'alourdira en raison de l'accroissement du coût des lots et de la construction ainsi que de la demande grandissante issue de la population vieillissante.

Marché de la revente

Le marché de la revente demeurera stable en 2006 et 2007

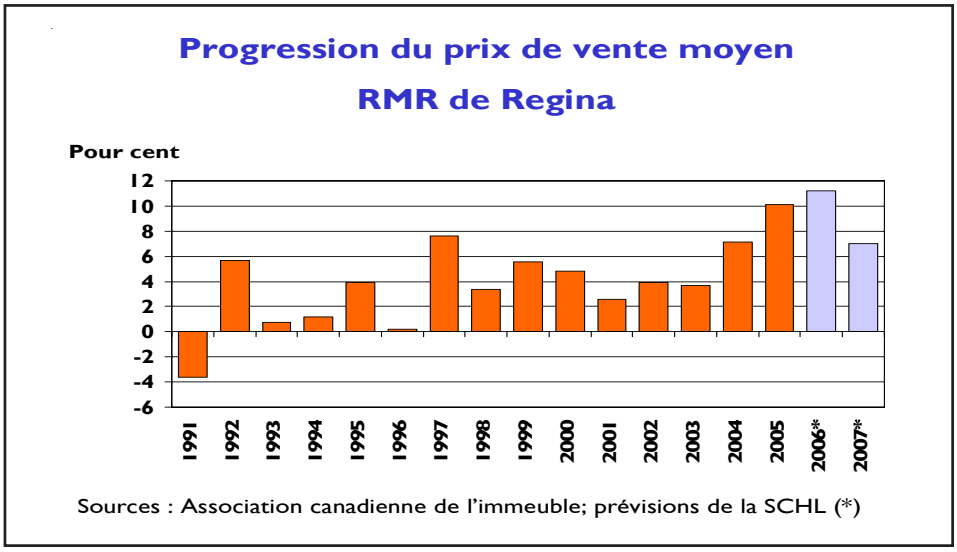
En 2006, le marché de la revente continuera de représenter une option attrayante pour les acheteurs d'habitations. Le volume de ventes devrait dépasser celui de 2005 de plus de 6 % et se chiffrer à 2 900. Il s'agira de la meilleure année en ce qui concerne les transactions de revente depuis 1997, où 2 926 propriétés avaient changé de mains. La rémunération hebdomadaire moyenne, qui a fait depuis le début de 2006 un bond moyen de plus de 9 % par rapport à 2005, sera en partie responsable de l'accroissement de la demande d'habitations existantes. Une telle hausse n'avait pas été enregistrée à Regina depuis l'année 2000. Cette progression de la rémunération permet aux accédants à la propriété qui sont actuellement locataires d'acheter une habitation, tout en fournissant aux propriétaires existants l'occasion d'apporter des améliorations à leur logement.

La situation différera légèrement en 2007. D'après les prévisions, les ventes continueront de monter quelque peu et devraient se chiffrer à 3 100, ce qui représentera un sommet inégalé depuis 1986. Cependant, la demande provenant du marché locatif connaîtra un léger essoufflement en 2007. La demande sera alimentée par la création de ménages générée par une augmentation de l'afflux migratoire et par les personnes désirant emménager seules. Elle s'explique également par le fait que Regina demeure l'une des villes de l'Ouest canadien où l'achat d'une habitation est le plus abordable. L'effet combiné de la faiblesse relative des taux hypothécaires et de la forte croissance des prix sur le marché du neuf comparativement à ceux du marché de la revente contribuera lui aussi à soutenir la demande d'habitations existantes en 2006 et en 2007.

Le choix élargi d'habitations existantes fera également progresser la demande. Le nombre d'inscriptions continuera d'augmenter; il progressera respectivement de 6 et 1 % en 2006 et 2007. Cette année, on enregistrera 4 300 inscriptions, du jamais vu depuis 1997, année où il y en avait eu 4 307. L'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions a entraîné celle du nombre d'inscriptions courantes. Bien que cette hausse puisse sembler importante, il y a néanmoins suffisamment de demande pour absorber ce niveau d'offre. Compte tenu du rythme actuel des ventes, les stocks n'ont augmenté que de 0,2 % comparativement à août 2005, et représentent 2,6 mois de ventes. En outre, il n'y a pas eu d'accroissement important du temps nécessaire pour vendre une habitation. En août 2005, il fallait en moyenne 33 jours pour y parvenir. Un an plus tard, ce délai avait légèrement augmenté, atteignant 35 jours.

Croissance record des prix en 2006

On s'attend à ce que, cette année, les prix moyens connaissent une hausse record de 11,2 % par rapport à 2005. La progression devrait être plus modeste en 2007, mais les prix devraient tout de même monter de 7 % et atteindre 145 500 $. Le fait qu'il y ait eu davantage de ventes d'habitations dans les fourchettes de prix supérieures explique cette hausse des prix à Regina. En fait, l'Association of Regina Realtors rapporte qu'à la fin août 2006, les ventes d'habitations dont le prix est d'au moins 240 000 $ avaient fait un bond de plus



de 70 % comparativement à un an plus tôt. Nous estimons que cette tendance se poursuivra en 2007.

Augmentation de 17 % du coût de possession d'une habitation en 2006

Les mensualités hypothécaires (principal et intérêt) se rapportant à une propriété existante achetée au prix de vente moyen prévu augmenteront de presque 17 % cette année et de 11 % en 2007. Ces augmentations seront attribuables à la fois à la hausse des prix et à la remontée attendue des taux d'intérêt au cours de la période visée par les prévisions. Cette progression des frais de possession aura un effet dissuasif sur les acheteurs d'habitations éventuels et amènera peut-être certains à reporter leur achat.

Marché locatif

Taux d'inoccupation moyen stable à 3 % en 2006 et 2007

Selon nos prévisions, le taux d'inoccupation moyen à Regina sera de 3 % en 2006 et en 2007. La montée des taux hypothécaires et des prix sur le marché du neuf et de l'existant amènera certains ménages locataires à reporter leur décision d'acheter une première propriété. En outre, les gains réalisés au chapitre de l'emploi généreront un afflux migratoire et feront augmenter le nombre de ménages locataires.

Certains signes indiquent par contre qu'un certain nombre de maisons en rangée et d'appartements en copropriété parmi les plus abordables construits ces dernières années ont été achetés par de petits investisseurs, ce qui fait indirectement augmenter l'offre de logements locatifs. De plus, les ménages locataires se sont montrés plus mobiles que les ménages propriétaires, et la plus grande propension de ces ménages à quitter la RMR entraîne une réduction de la demande.

Nous nous attendons à ce que la tendance historique à de modestes majorations de loyer se poursuive à Regina, de sorte que la hausse moyenne annuelle ne devrait atteindre que 1 ou 2 % pour les appartements comptant une ou deux chambres.

Perspectives économiques

Économie

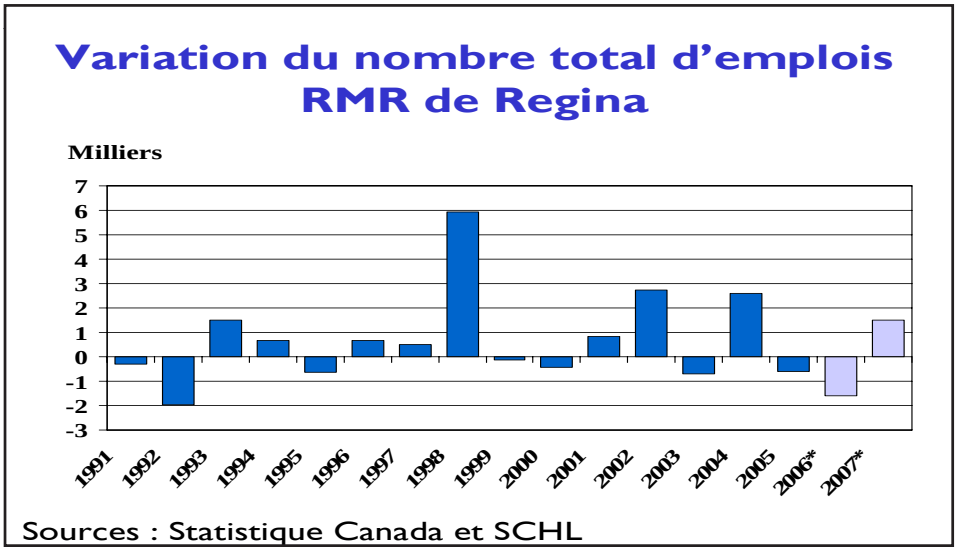
Récupération des pertes d'emploi de l'an passé en 2006, et retour de la croissance en 2007

Regina devrait recouvrer les emplois perdus en 2005 : le nombre moyen de personnes occupées devrait revenir à 108 600, niveau où il était cette année-là. Les emplois à temps plein, qui alimentent la demande de logements, étaient à l'origine de la majeure partie de ces gains. En 2007, le nombre de personnes occupées devrait faire un bond de 1 500.

Cette année, plus de 2 200 emplois devraient être créés dans le secteur des biens. Une bonne partie de ces emplois iront au sous-secteur de la première transformation des métaux, où près de 1 000 postes supplémentaires seront créés.

Les secteur des services a par contre affiché des pertes d'emplois dans les domaines suivants : commerce, finance, assurances et immobilier; hébergement et restauration. Le niveau d'emploi dans les administrations publiques a quant à lui connu un redressement en 2006.

Le secteur de la construction, pour sa part, terminera l'année avec des gains moyens de 900 à 1 000 nouveaux emplois, de sorte qu'il y aura en moyenne environ 6 700 personnes occupées dans ce secteur. Les secteurs de la construction résidentielle et institutionnelle ont allongé leurs listes de paie pour s'adapter à des niveaux d'activité plus élevés. Au moment de la rédaction du présent rapport, la valeur des permis de construire délivrés par la Ville était en hausse de 17,5 % par rapport à la même période l'année dernière. D'importants travaux de construction sont en cours à la division Dépôt de la GRC et à



l'Université de Regina, ainsi qu'à d'autres endroits.

Le taux de chômage augmentera légèrement en 2006, pour atteindre 5 %, mais la croissance de l'emploi et l'augmentation limitée de la population active le feront reculer en 2007.
Après avoir enregistré un fléchissement de 1,2 % en 2005, la rémunération hebdomadaire moyenne connaîtra une hausse de près de 9 % en 2006. Le secteur des biens et celui des services connaîtront tous deux des augmentations de la rémunération hebdomadaire moyenne qui contribueront à alimenter la demande de logements.

Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Regina
printemps 2006

	2004	2005	Var. en%	2006(p)	Var.en%	2007(p)	Var. en%
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A®([1]) (moy.ann.)	2 785	2 730	-2,0%	2 900	6,2%	3 100	6,9%
Ventes S.I.A® total	3 898	4 066	4,3%	4 300	5,8%	4 350	1,2%
Prix S.I.A® moyenne ($)	$111 041	$122 284	10,1%	$136 000	11,2%	$145 500	7,0%
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Total	1 242	888	-28,5%	850	-4,3%	1 000	17,6%
Logements individuels	605	572	-5,5%	600	4,9%	600	0,0%
Logements collectifs	637	316	-50,4%	250	-20,9%	400	60,0%
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	$192 949	$218 587	13,3%	$248 000	13,5%	$268 000	8,1%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct) - en pourcentage	2,7	3,2		3,0		3,0	
Loyer moyen, log. de 2 ch. (var.annuelle en %)	$543	$547	0,7%	$553	1,1%	$560	1,3%
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (1 ans)	4,59	5,06		6,27		6,0 - 6,25	
Taux hypothécaires (5 ans)	6,23	5,99		6,67		6,25 - 6,75	
Personnes occupeés	109 200	108 600	-0,5%	108 600	0,0%	110 100	1,4%
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	2 600	-600		0		1 500	
Taux de chômage (%)	5,0	4,8		5,0		4,8	
Solde migratoire (année de recensement)	115	103		-100		0	

Source: SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière d'Edmonton, Prévisions de la SCHL

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

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 :

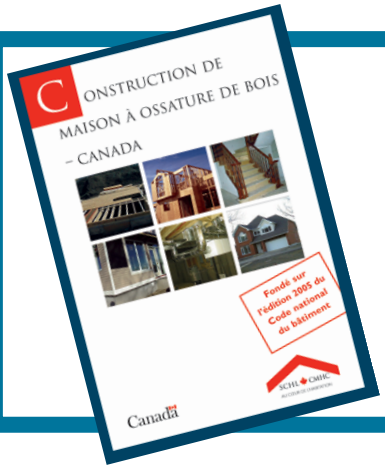
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

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.



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**

64349_2006_M03