PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

AR de Charlottetown

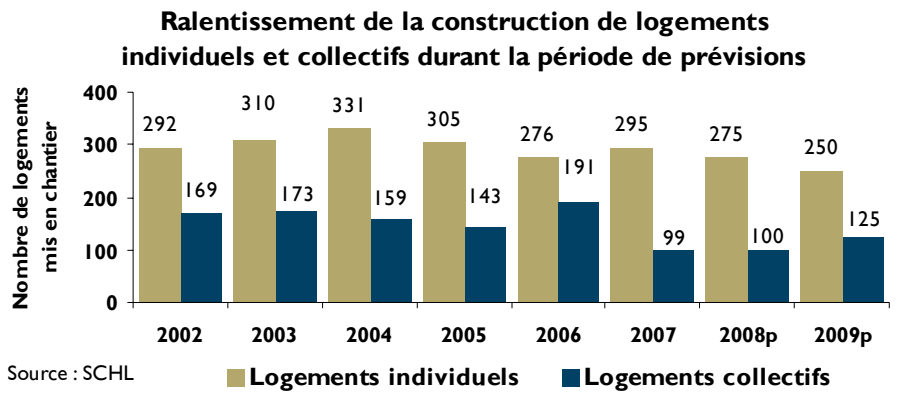
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

La migration et les taux d'intérêt assureront la stabilité du marché de l'habitation

Depuis 2002, le marché de l'habitation de Charlottetown affiche un rendement supérieur à la moyenne. D'après les données récentes, il commence toutefois à ralentir. Le plus récent point culminant de son cycle est attribuable à des prix relativement bas au départ, des taux d'intérêt exceptionnellement faibles, une forte croissance de l'emploi, un bilan migratoire positif et la solide confiance des consommateurs. Bien que, dans l'ensemble, les facteurs fondamentaux du marché n'aient guère changé depuis le premier trimestre de 2007, il y a lieu de penser que l'activité ralentira d'ici la fin de 2008.

Figure 1



Source : SCHL

Table des matières

1 La migration et les taux d'intérêt assureront la stabilité du marché de l'habitation

3 Le prix de vente S.I.A.® moyen va augmenter

3 La construction résidentielle devrait ralentir

5 Resumé des prévisions

6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

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**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

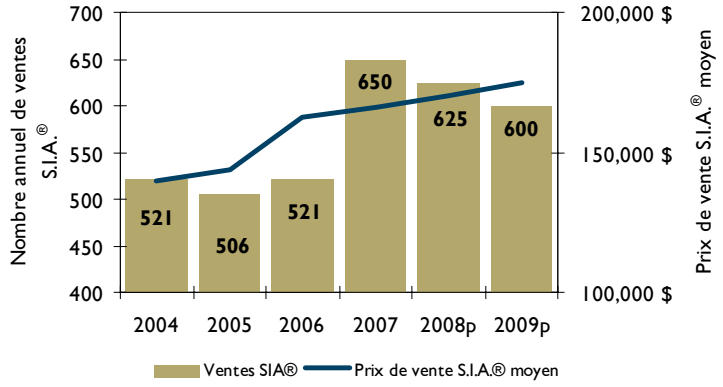
On peut s'attendre à ce que l'emploi dans la région de la capitale dépasse le record annuel établi en 2007, soit une moyenne de 32 450 personnes occupées, un niveau qui était supérieur de presque 1 % à celui de l'année précédente. Au premier trimestre de 2008, la tendance haussière de l'emploi s'est maintenue : le nombre de personnes occupées a atteint un nouveau sommet d'un peu plus de 32 000. Mieux encore, durant ces trois mois, la croissance de l'emploi a été causée surtout par des gains réalisés du côté des postes à temps plein. C'est de bon augure pour le marché local de l'habitation, vu que le travail à temps plein est généralement mieux rémunéré et offre une meilleure sécurité d'emploi que le travail à temps partiel. Les personnes ainsi occupées sont plus susceptibles de faire l'acquisition d'un logement. Comme ces résultats ne se rapportent qu'au premier trimestre, il se peut que la situation évolue différemment dans les mois à venir, mais selon les prévisions actuelles, le niveau de l'emploi devrait s'améliorer cette année par rapport à 2007.

L'un des principaux facteurs contribuant à la vitalité du marché de l'habitation est un solde migratoire positif, vu que tout accroissement démographique se traduit par une plus forte demande pour tous les types de logements. Le bilan migratoire de la région de Charlottetown explique donc en partie le bon rendement du marché local ces six dernières années. L'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, qui englobe toute la zone urbaine autour de la ville même, a vu sa population croître de 2,4 %, soit de 1 391 personnes, durant la dernière période intercensitaire, de 2001 à 2006. Il s'agit là d'un rythme de croissance similaire à celui enregistré par d'autres centres du Canada atlantique, mais inférieur à la moyenne nationale (5,4 %). Ces résultats sont aussi très proches de ce qui était attendu à la lumière des chiffres de Statistique Canada tirés des déclarations de revenu, selon lesquelles la région a ces derniers temps accueilli en moyenne quelque 300 nouveaux arrivants par année.

Les données de Statistique Canada tirées des déclarations de revenu renseignent aussi sur le nombre annuel estimatif de migrants. Il ressort clairement de ces données que l'immigration vers Charlottetown a culminé en 2004, année où près de 450 personnes se sont installées dans la région de la capitale. Depuis, cet afflux de migrants a ralenti. Les données montrent que les nouveaux arrivants n'étaient plus que 180 environ en 2006; elles fournissent aussi les raisons de ce déclin, vu qu'elles incluent le lieu d'origine des personnes qui ont migré à Charlottetown. Parmi les nouveaux arrivants que la région de la capitale accueille, 70 % environ sont originaires d'ailleurs dans la province, le reste provenant d'autres régions au pays. Relativement stable depuis les années 1990, ce ratio a depuis peu commencé à changer, et ce à cause d'un flux migratoire vers l'Alberta. Cette évolution n'était toutefois pas inattendue. L'attrait de l'Ouest n'a cessé de s'amplifier ces deux dernières années, d'autant plus que des employeurs de là-bas sont venus directement recruter des travailleurs dans la région. Il est important de noter que la plupart des personnes qui ont déménagé durant cette période étaient âgées de 18 à 24 ans. Ceci n'a rien de surprenant, vu que la région de l'Atlantique a de tous temps assisté à un exode de jeunes de cette catégorie d'âge. Il y a toutefois lieu de penser que l'immigration vers l'Alberta a touché son point culminant en 2006, étant donné que le bilan migratoire a commencé à s'améliorer depuis.

Figure 2

Le prix moyen augmentera pendant la période de prévisions



Source : chambre immobilière de l'Î.P.É. P : Prévisions de la SCHL

En ce qui a trait au logement, l'aspect le plus positif des mouvements migratoires récents est l'afflux de personnes âgées de 45 à 64 ans. Si l'on se fie aux données locales, il semblerait qu'un nombre croissant de migrants qui avaient quitté l'Île-du-Prince-Édouard y reviennent en fin de carrière ou au moment de la retraite. L'avantage de cette tendance pour le marché de l'habitation local est que bon nombre de ces personnes ont vécu dans des marchés où les prix sont bien plus élevés et où ils ont pu accumuler un avoir propre foncier important, ce qui explique entre autres pourquoi le marché du neuf de Charlottetown a tant renchéri ces cinq dernières années. Cette tendance devrait se poursuivre, voire s'accentuer, durant la période prévisionnelle, vu le nombre important d'anciens résidents qui se trouvent encore aujourd'hui dans la situation de pouvoir envisager un tel retour au bercail. Dans l'ensemble, on s'attend à ce que les mouvements migratoires des cinq prochaines années soient favorables au marché des logements pour propriétaire-occupant.

Les taux d'intérêt sont bas depuis quelques années, et ils ne devraient guère augmenter durant la période à l'étude. Les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires ont baissé d'environ 50 points de base au cours des quatre premiers mois de l'année, quoique fin avril, ils étaient supérieurs de 30 à 35 points à ce qu'ils étaient 12 mois auparavant. Les taux hypothécaires devraient diminuer quelque peu en 2008, sans toutefois s'écarter de plus de 25 à 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, les taux commenceront à remonter petit à petit. Nous prévoyons qu'en 2008 et en 2009, les taux hypothécaires affichés oscilleront entre 6,50 et 7,50 % pour les prêts de un an et qu'ils se situeront entre 6,75 et 7,50 % pour les prêts de trois et de cinq ans.

Bien qu'il enregistre un rendement nettement supérieur à la moyenne depuis 2002, le marché de l'habitation local devrait revenir cette année et l'année prochaine à des niveaux plus susceptibles de durer. Comme les tendances migratoires et le bas niveau des taux d'intérêt devraient se maintenir, le marché des logements pour propriétaire-occupant sera particulièrement florissant au cours de l'année à venir.

Le prix de vente S.I.A.® moyen va augmenter

Dans la région de Charlottetown, où le Service inter-agences enregistrait environ 500 transactions annuelles depuis 1998, le nombre moyen d'habitations qui ont changé de mains pendant chacune des deux dernières années a largement franchi la barre des 600. Ce niveau de plus de 600 ventes par année devrait devenir la nouvelle norme durant la période prévisionnelle. L'ascension des prix sur le marché du neuf est l'un des principaux moteurs de la vitalité du marché de la revente. À l'heure actuelle, l'écart entre le prix d'un logement neuf et celui d'un logement existant est d'environ 60 000 $. De ce fait, les consommateurs à priori intéressés par une habitation neuve, en particulier ceux qui songent à faire un premier achat, envisageront sérieusement l'acquisition d'un logement existant avant de prendre la décision de faire construire.

Plusieurs facteurs pèsent toutefois sur le marché de la revente local, les deux principaux étant la diminution de l'offre et la récente montée des prix. Bien que le nombre des inscriptions, qui avait touché un creux en 2004, n'ait cessé de croître depuis, de nos jours les logements offerts à moins de 130 000 $ se comptent pratiquement sur les doigts de la main. Si l'on ajoute à cela que le prix moyen de l'existant dépasse désormais 170 000 $, certains accédants à la propriété auront du mal à réaliser leurs intentions d'achat. Le léger fléchissement de l'activité prévu ces deux prochaines années sera donc principalement attribuable à une diminution des nouveaux venus sur le marché.

La progression du prix moyen, qui a atteint près de 30 000 $ depuis 2006, devrait se tempérer en 2008, et ce en raison d'une multiplication des nouvelles inscriptions dans les fourchettes de prix intermédiaires, laquelle offrira plus de choix aux acheteurs potentiels. On peut s'attendre à ce que le prix de vente S.I.A.® moyen augmente de 4,0 % en 2008, puis d'un taux plus modéré de 3,8 % en 2009.

La construction résidentielle devrait ralentir

La construction résidentielle dans l'AR de Charlottetown devrait ralentir ces deux prochaines années, en raison d'un repli de l'activité dans le segment des maisons individuelles. Les mises en chantier de jumelés, qui ont pris un nouvel essor en 2007, devraient continuer de faire bonne figure pendant toute la période prévisionnelle, car ce type d'habitation suscite une forte

demande chez les accédants à la propriété. Les personnes cherchant à acheter leur premier logement préfèrent souvent le neuf à l'ancien. Cependant, les prix sur le marché du neuf sont aujourd'hui tels que les maisons individuelles y sont hors de portée pour bon nombre d'acheteurs potentiels, pour lesquels les jumelés constituent la solution de rechange logique. On peut donc s'attendre à ce qu'il se commence davantage de jumelés cette année et l'année prochaine qu'en 2007.

Après avoir culminé à 143 unités en 2002, un sommet inégalé en 15 ans, les mises en chantier de logements locatifs ont, à une exception près, régressé chaque année. Ceci s'explique en partie par la tendance haussière du taux d'inoccupation, qui a atteint 4,3 % en 2007, alors qu'il avait touché un creux quasi record de 1,8 % en 2001. Comme le taux d'inoccupation devrait se maintenir aux alentours de 4 % pendant la période à l'étude, il y a fort à parier que les promoteurs continueront de bâtir surtout des logements collectifs pour propriétaire-occupant. En 2008 et 2009, la production de logements locatifs devrait donc rester inférieure à la moyenne des dix dernières années. La construction de logements collectifs en général devrait demeurer presque inchangée (200 unités cette année, 175 l'année prochaine).

Les mises en chantier de maisons individuelles ont continué de se situer au-dessus de la moyenne, même si elles diminuent depuis 2004, année où elles avaient frôlé un nouveau sommet. Leur régression est, entre autres, attribuable à la hausse des prix sur le marché du neuf, qui a incité certains acheteurs à se tourner vers le marché de l'existant. Les maisons qui se construisent devraient pour l'essentiel être très spacieuses et luxueuses, notamment en raison de l'immigration évoquée plus haut qui alimente la demande d'habitations haut de gamme. Compte tenu du ralentissement dans ce segment du marché, le nombre de maisons individuelles commencées devrait descendre à 275 en 2008 et à 250 en 2009.

Resumé des prévisions RMR de Charlottetown Printemps 2008							
	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	556	634	650	625	-3.8	600	-4.0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	783	903	970	940	1000.0	900	-4.3
Prix moyens S.I.A.® ($)	136,364	153,549	166,244	170,000	2.3	175,000	2.9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	305	276	295	275	-6.8	250	-9.1
Logements collectifs	143	191	99	100	1.0	125	25.0
Tous types de logement confondus	448	467	394	375	-4.8	375	0.0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	188,741	186,774	192,477	192,500	0.0	198,275	3.0
Jumelés	109,237	120,111	115,000	0	n/a	0	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	175,000	175,000	180,000	185,400	3.0	185,500	0.1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4.2	2.2	1.3	3.0	-	3.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4.4	4.8	4.3	4.0	-0.3	3.8	-0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	617	638	659	670	-	685	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5.80	6.30	7.35	6.95	-	6.83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6.30	6.45	7.54	7.01	-	6.97	-
Nombre annuel d'emplois	31,600	32,175	32,450	32,500	0.2	32,825	1.0
Croissance de l'emploi (%)	2.0	1.8	0.9	1.0	-	1.0	-
Taux de chômage (%)	8.1	7.6	6.6	7.4	-	7.6	-
Migration nette [1]	71	49	868	500	-42.4	325	-35.0

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

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national 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 système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi 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 à l'adresse suivante : 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 offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez 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 du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 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.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- 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
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64265_2008_B01