PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. John's

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

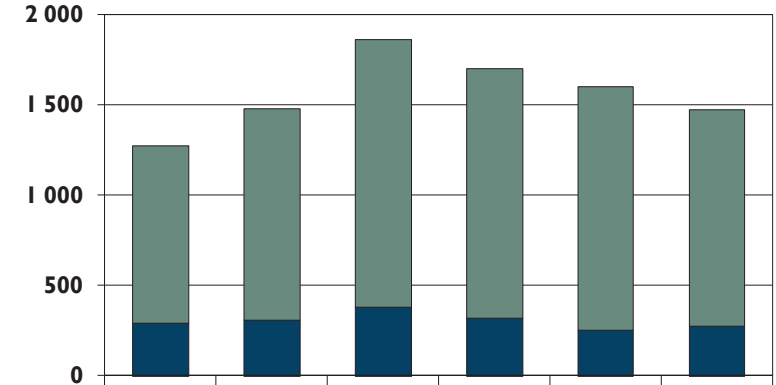
Ralentissement prévu du marché de l'habitation dans la région de St. John's

Dans la région de St. John's, le marché de l'habitation a été soutenu par la robustesse des dépenses de consommation et une croissance des emplois, des revenus et de la population. Ces facteurs favorables devraient encore jouer en 2011, mais la récente progression des prix et une accumulation de logements invendus exerceront probablement un effet modérateur au cours des prochains mois. Malgré les faibles taux hypothécaires, beaucoup d'acheteurs éventuels demeurent sensibles à l'augmentation considérable des prix qui s'est observée sur ce marché ces dernières années. Dans l'ensemble,

Figure 1

La demande de logements neufs faiblit

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



	2006	2007	2008	2009	2010(p)	2011(p)
Log. indiv.	985	1 174	1 485	1 385	1 350	1 200
Log. coll.	290	306	378	318	250	275

Source : SCHL

Table des matières

1 Ralentissement prévu du marché de l'habitation dans la région de St. John's

2 Tendances économiques

2 Les taux hypothécaires

3 Marché de la revente

4 Marché du neuf

4 Marché locatif

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.

par rapport au passé, les perspectives sont bonnes pour le marché de l'habitation de la région de St. John's, mais en 2011, le niveau d'activité sur le marché du neuf ne sera sans doute pas à la hauteur des sommets records observés récemment.

Tendances économiques

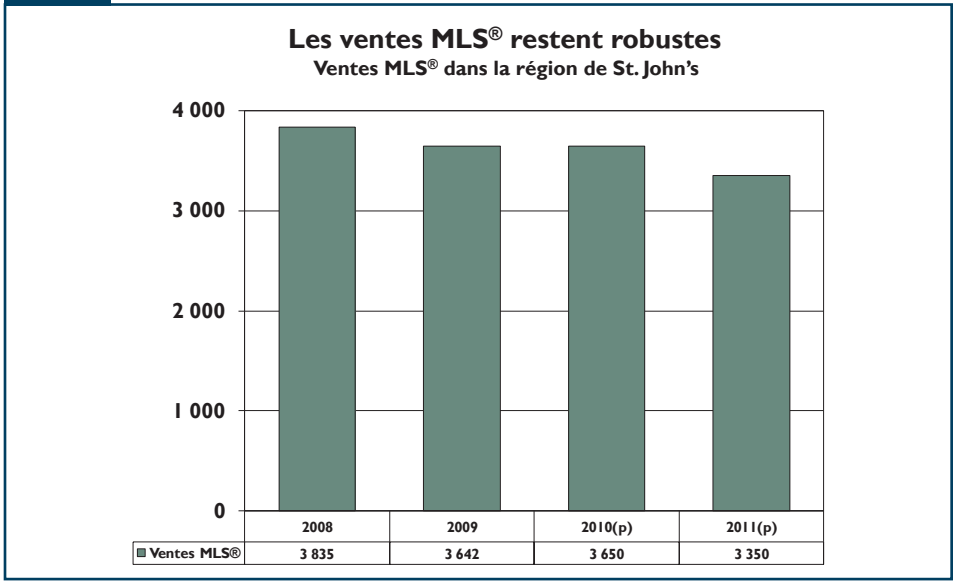
Économie locale

L'exploitation des sources d'énergie et des mines restera le principal moteur de la croissance économique. Plusieurs grands projets d'immobilisations continueront de stimuler l'économie locale et d'embellir les perspectives. De même, les consommateurs apporteront encore un appui important à l'expansion de l'économie durant la période visée par les prévisions. Le PIB de Terre-Neuve-et-Labrador devrait progresser de 3,9 % en 2010 et de 3,0 % en 2011.

La hausse du cours des produits de base a aussi donné un coup de pouce aux compagnies minières à l'intérieur de la province, car la production tend à nouveau à croître. L'augmentation des revenus – plus importante que prévu – a également favorisé un accroissement des dépenses de consommation et une intensification de l'activité sur le marché de l'habitation, qui est plus vive que prévu cette année.

Les économies rurales de la province continueront à se ressentir des difficultés que connaît l'industrie de la pêche, mais la décroissance démographique de la province sera moins forte durant la période prévisionnelle, grâce à une amélioration de la conjoncture économique à St. John's. Selon les attentes, la demande grandissante

Figure 2



Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI) et SCHL (prévisions pour 2009 et 2010)
MLS® est une marque de commerce de l'ACI.
À noter : Les données MLS® relatives à la région de l'Est (St. John's) ne sont pas disponibles pour les années civiles antérieures à 2008.

en provenance des aînés et le resserrement du marché locatif auront pour effet de limiter le ralentissement de la construction dans le segment des logements collectifs durant l'horizon prévisionnel.

La diminution naturelle de la production pétrolière au large des côtes tempérera la progression du PIB cette année et l'an prochain. La hausse des redevances encaissées par la province viendra compenser le recul de la production, ce qui soutiendra l'expansion de l'économie. Une autre source de croissance sera le programme de dépenses en infrastructures de la province. On mise aussi sur le fait qu'un certain nombre de projets dans le secteur des ressources naturelles commenceront à stimuler le développement économique vers la fin de 2011.

Les taux hypothécaires

Le 8 septembre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour : elle l'a fait passer de 0,75 à 1,00 %. C'est la troisième majoration de 25 points de base à laquelle elle procède depuis avril 2010, mois où le taux se situait à son niveau le plus bas de tous les temps, c'est-à-dire 0,25 %. Vu que le taux du financement à un jour restera sans doute stable, les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient eux aussi demeurer à leurs niveaux actuels.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans

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

et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie était plus limitée.

Marché de la revente

Les ventes MLS® demeureront vigoureuses

Après avoir touché des niveaux records pendant plusieurs années, les ventes de logements existants dans la région de St. John's devraient légèrement diminuer, mais rester nombreuses. Selon les prévisions, les ventes MLS® se chiffreront à 3 650 cette année et à 3 350 en 2011. Étant donné que la majorité des habitations nouvellement construites sont vendues par l'entremise du système MLS®, la robustesse du marché du neuf aura encore une incidence positive sur les ventes MLS®. La montée de 16,7 % du prix moyen en 2009 a certainement été soutenue par le nombre accru de mises en chantier. L'activité a été vigoureuse sur le marché résidentiel en 2009, mais le marché est demeuré équilibré pendant une bonne partie de l'année. Comme la demande devrait fléchir durant l'horizon prévisionnel, les ventes resteront élevées dans une perspective historique, mais leur niveau sera inférieur aux sommets records atteints récemment. Le marché de la revente, bien qu'il favorise de plus en plus les acheteurs, est devenu moins actif en 2010. Cela crée des difficultés pour certains vendeurs, qui commencent à recevoir des offres nettement inférieures au prix d'inscription. En raison de l'offre accrue, beaucoup d'acheteurs sont parvenus à trouver un logement existant à leur goût, tandis que d'autres se sont désintéressés des habitations à prix élevé. L'écart de prix entre le marché du neuf et le marché de la revente a fait en sorte que davantage d'accédants à la propriété ont opté pour un logement existant, moins cher – une tendance qui devrait se poursuivre même si on ne prévoit qu'un faible renchérissement des habitations.

Un marché de la revente favorable aux acheteurs

Le marché de la revente de la région de St. John's a la réputation d'être équilibré, c'est-à-dire qu'il ne favorise habituellement pas plus les acheteurs que les vendeurs. Toutefois, à la suite de l'annonce de projets d'immobilisations et en raison de la migration nette positive dans la région, le marché de St. John's est devenu favorable aux vendeurs en 2008. Sous l'effet de la déstabilisation de l'économie mondiale à l'automne 2008, le marché local – très fortement vendeur – a culminé au troisième trimestre, puis s'est affaibli. Il est devenu favorable aux acheteurs à la fin de 2008. Tout au long de 2009 et en 2010, il est passé tour à tour par les trois états (marché vendeur, marché équilibré, marché acheteur).

Pour ce qui est du nombre de propriétés vendues, le marché a été animé pendant l'hiver dernier et au printemps de cette année, car les ventes ont grimpé d'environ 25 %. Toutefois, l'accroissement subit des ventes a été rapidement contrebalancé par une augmentation très marquée des nouvelles inscriptions et des inscriptions courantes durant les mois d'été. À cause du nombre élevé d'inscriptions, les offres multiples ont été moins fréquentes, si bien que les habitations se sont vendues à un prix avoisinant 98 % du prix demandé. Les stocks ont grossi de 10 %, et la durée d'inscription s'est allongée pour s'établir à 62 jours en moyenne. Les prix ont atteint un pic pendant le deuxième trimestre de 2010 et sont restés stables depuis. Le rapport ventes-inscriptions courantes a oscillé entre les zones « marché acheteur » et « marché équilibré » durant la première moitié de 2010. Cependant, le marché est à l'avantage des acheteurs depuis le début de la deuxième moitié de l'année, et, sous l'effet conjugué de ces variables, il demeurera dans cet état durant le reste de l'année et en 2011.

Modération de la hausse des prix

Puisque le marché local de la revente est redevenu favorable aux acheteurs, on peut s'attendre à ce que la progression des prix s'atténue en 2011. Après avoir connu de très fortes avancées ces deux dernières années, le prix MLS® moyen devrait s'établir à 247 500 $ en 2010, ce qui représente une progression de 13 % sur le prix de 218 862 $ enregistré en 2009. En 2011, le prix moyen augmentera faiblement, soit de 3 %, et culminera autour de 255 000 $. Comme les propriétaires désirant acquérir une habitation d'un cran supérieur resteront actifs sur le marché, ce sont encore les maisons de deux étages qui soutiendront le plus la hausse des prix durant la période visée par les prévisions. Par contre, le renchérissement récent des logements de deux étages continuera de peser sur la demande provenant des accédants à la propriété. Les habitations de plain-pied, les jumelés

et les maisons en rangée demeureront donc une option intéressante pour ce groupe d'acheteurs.

Marché du neuf

La demande de logements neufs va reculer

Même si on s'attend à ce qu'elle diminue sur le marché du neuf, la demande continuera d'être alimentée à la fois par des facteurs économiques et démographiques favorables, des projets d'immobilisations et l'expansion continue de la population dans la région de St. John's. Toutefois, les constructeurs n'égaleront pas les sommets qu'ils ont atteints récemment, si bien que le marché va connaître une pause au cours des prochains mois. De plus, les prix records limiteront la croissance des prix sur le marché du neuf d'ici la fin de cette année et l'an prochain. Par conséquent, le prix des habitations neuves augmentera d'environ 14 % par rapport à 2009 et se fixera autour de 320 000 $ à la fin de 2010; en 2011, il devrait se situer à 328 250 $. Selon les prévisions, le nombre total de mises en chantier diminuera de 6 % cette année et s'établira à 1 600 dans la région de St. John's; en 2011, il fléchira d'environ 8 % et descendra à 1 475. Malgré cette baisse d'activité, le nombre de logements commencés restera nettement supérieur à la moyenne à long terme, qui se chiffre à 1 054.

Les mises en chantier de collectifs ont atteint un palier

On prévoit que 250 logements collectifs seront commencés cette année, et 275 autres en 2011. À cause de l'accroissement des coûts de construction et de l'allongement de la période des travaux, les mises en chantier de maisons individuelles avec appartement au sous-sol continueront de diminuer. Les acheteurs optent en effet pour des habitations individuelles moins chères ou choisissent d'aménager un appartement accessoire eux-mêmes. Le développement du marché des logements en copropriété de prix moyen a été plus lent que prévu, quoique deux facteurs stimulent encore la demande dans ce segment à St. John's : la diminution de la taille des ménages et le vieillissement accéléré de la population. Des propriétaires ont l'intention de vendre leur logement pour en acquérir un plus petit, en copropriété, sans contracter de prêt hypothécaire. Pour certains d'entre eux, le renchérissement récent des logements en copropriété a toutefois rendu cet objectif plus difficile à atteindre. Malgré l'impressionnante montée du prix des habitations, les gains importants réalisés par les ménages au chapitre du revenu continueront d'être l'élément moteur de la demande de jumelés et de logements en rangée neufs provenant des accédants à la propriété. Ces habitations, relativement abordables par rapport à la maison individuelle, sont également prisées par les acheteurs à revenu peu élevé, qui devraient s'y intéresser encore davantage étant donné le prix appréciable des maisons individuelles.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation restera bas

Plusieurs facteurs feront en sorte que le taux d'inoccupation demeurera bas cette année et en 2011. À cause de la récente hausse du prix des habitations, le nombre de locataires qui accéderont à la propriété restera peu élevé. Par ailleurs, l'accélération de l'activité économique continuera d'avoir un effet positif sur la migration vers la région de St. John's de travailleurs d'autres régions de la province. L'Université Memorial et les collèges locaux continueront aussi d'y attirer des étudiants, qui sont habituellement locataires.

On prévoit en outre des investissements dans la production d'immeubles d'appartements, ce qui marquera le début d'un élargissement de l'offre d'appartements en 2011. Toutefois, avant de pouvoir augmenter le nombre de grands ensembles de façon importante sur le marché local, il faudra majorer les loyers moyens afin de compenser les frais d'aménagement et de construction. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois logements locatifs visés par l'enquête (ce qui exclut les immeubles de deux appartements) devrait rester faible, c'est-à-dire à 1,0 % en 2010, puis monter à 1,3 % en 2011. Puisque le taux d'inoccupation demeure très bas, on peut s'attendre à ce que le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres compris dans l'enquête atteigne 725 $ à la fin de 2010 et 775 $ en 2011.

Résumé des prévisions RMR de St. John's Automne 2010	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	NA	3,835	3,642	3,650	0.2	3,350	-8.2
Nouvelles inscriptions MLS®	NA	5,783	5,799	6,350	9.5	6,000	-5.5
Prix MLS® moyen ($)	NA	187,571	218,862	247,500	13.1	255,000	3.0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,174	1,485	1,385	1,350	-2.5	1,200	-11.1
Logements collectifs	306	378	318	250	-21.4	275	10.0
Tous types de logement confondus	1,480	1,863	1,703	1,600	-6.0	1,475	-7.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	211,123	230,473	281,803	320,000	13.6	328,250	2.6
Prix médian ($)							
Logements individuels	189,900	215,372	260,000	295,250	13.6	303,000	2.6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5.0	19.6	11.5	6.0	-	3.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2.6	0.8	0.9	1.0	-	1.3	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	614	630	677	725	-	775	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.90	6.70	4.02	3.47	-	3.20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.07	7.06	5.63	5.59	-	5.20	-
Nombre annuel d'emplois	94,500	98,500	99,200	101,300	2.1	104,000	2.7
Croissance de l'emploi (%)	1.2	4.2	0.7	2.3	-	2.7	-
Taux de chômage (%)	6.9	7.8	8.3	8.0	-	7.5	-
Migration nette	160	1,386	2,278	2,294	0.7	2,100	-8.5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce 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 (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

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.

©2010 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

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
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- 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 provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

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

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

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!

L'abordabilité – c'est important!

Vous êtes à la recherche d'idées dans le domaine du logement abordable? Ces témoignages démontrent l'impact positif des solutions de logement abordable sur la vie des Canadiens. Peut-être vous donneront-ils envie de participer à un projet de logement abordable dans votre collectivité!

64273_2010_B02