PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

AR de Charlottetown

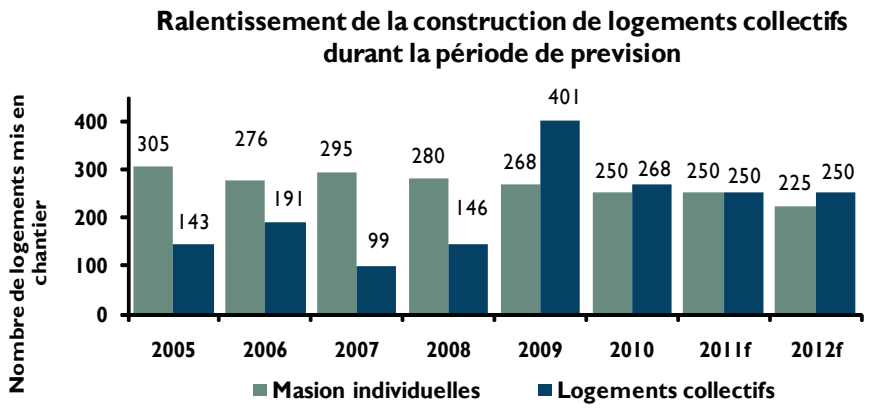
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2011

La demande d'habitations restera stable

Au cours des deux prochaines années, la croissance économique de l'Île-du-Prince-Édouard devrait être modérée en raison de la réduction des dépenses publiques. En 2008, le gouvernement provincial a entrepris la mise en œuvre d'un plan quinquennal de stimulation économique d'une valeur de 510 millions de dollars, axé sur la reconstruction des routes, des écoles et des hôpitaux. Durant les trois dernières années, ces dépenses ont joué un rôle important dans le développement économique de l'île. À mesure que ces différents programmes prendront fin, l'emploi dans le secteur de la construction devrait diminuer, puisque les mesures de stimulation étaient axées sur les

Figure 1



Source: SCHL

Table des matières

1 La demande d'habitations restera stable

2 Les taux hypothécaires

3 Les ventes par l'intermédiaire du MLS® demeureront stables

3 Une baisse de la construction d'appartements est à prévoir

4 Les taux d'inoccupation augmenteront

5 Resumé des prévisions

6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

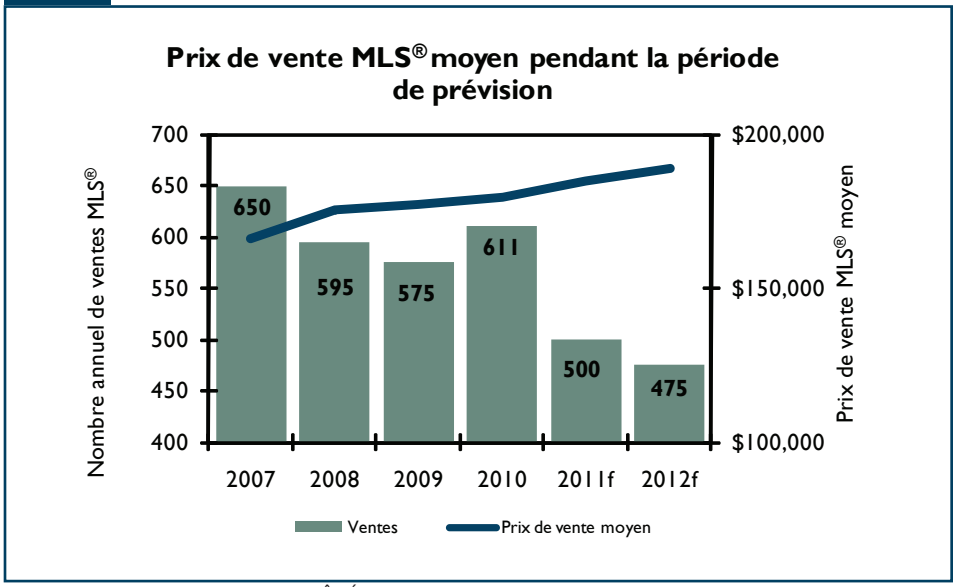
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

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.

infrastructures.

En 2010, le niveau d'emploi dans la région de la capitale était légèrement inférieur au record établi en 2009, année durant laquelle près de 34 000 personnes occupées avaient été dénombrées. L'augmentation de 1,7 % enregistrée au premier trimestre de 2011 a porté le nombre de personnes occupées à un sommet sans précédent pour cette époque de l'année. Cette hausse s'est concrétisée uniquement dans les emplois à plein temps, qui sont plus susceptibles de grossir la demande dans le secteur de l'habitation que les emplois à temps partiel. Au cours des deux prochaines années, l'emploi devrait progresser de moins de 1 % par an.

Figure 2



Source: chambre immobiliére de l'Î.P.É. p: Prévisions de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Le taux de chômage a atteint 8,8 % en 2009, avant de perdre un point de pourcentage en 2010, pour passer à 7,8 %. L'augmentation de la population active a été plus rapide que celle de l'emploi au premier trimestre de 2011; le taux de chômage est donc remonté à 8,8 %. Compte tenu de la faible progression de l'emploi, on s'attend à ce que le chômage continue de croître tout au long de l'année.

La migration vers la région de la capitale a été, au cours des quatre dernières années, un facteur favorable pour le secteur de l'habitation, et l'on s'attend à ce que 2011 enregistre un solde migratoire positif. Le changement dans les mouvements migratoires est apparu en 2006, année où l'initiative provinciale en matière d'immigration internationale a commencé à porter fruit. Avant 2006, plus de 70 % des personnes venant s'installer dans l'agglomération de Charlottetown provenaient d'ailleurs dans la province, attirées par les possibilités d'emploi. Depuis 2006, on assiste cependant à un afflux régulier et croissant de migrants étrangers, dont le nombre a atteint en 2010 le niveau sans précédent d'environ 1 800. Les résultats de 2011 devraient être semblables à ceux de l'année dernière. C'est évidemment la région de la capitale qui en tirera les plus grands avantages, puisqu'il s'agit de l'endroit où s'installe la majorité de ces nouveaux venus. La tendance va par conséquent, au cours des années à venir, continuer à favoriser le marché local de l'habitation, en particulier le marché locatif, dans la mesure où les programmes provinciaux seront renouvelés.

Bien que la région parvienne à attirer des étrangers, le bilan migratoire demeure négatif pour ce qui est des autres régions du Canada. Le pouvoir d'attraction exercé par l'Ouest n'est ni nouveau, ni inattendu dans les Maritimes, puisque depuis des générations les habitants de la région prennent la direction de l'Ouest à la recherche d'un emploi. Durant la récession économique, les possibilités d'emploi ont diminué dans l'Ouest et les gens sont revenus à leur lieu d'origine. L'augmentation du prix du pétrole a toutefois renversé à nouveau la tendance. C'est pourquoi l'on s'attend à ce que l'émigration, surtout celle de la population âgée de 18 à 24 ans, progresse au cours de la période visée par les prévisions, les gens étant attirés par l'accroissement des occasions d'emploi et les meilleurs salaires offerts dans l'Ouest.

Les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le

taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

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 s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Les ventes par l'intermédiaire du MLS® demeureront stables

La moyenne sur dix ans des ventes de propriétés résidentielles comptabilisées par le MLS® dans la région de Charlottetown s'est établie à 571. À chacune des dix dernières années, le total des ventes est resté très près de cette valeur dans la région de la capitale, alors que les marchés de l'existant ont affiché de fortes hausses ailleurs au pays.

Durant l'horizon prévisionnel (2011-2012), on s'attend à un léger recul de la demande sur le marché de l'existant, puisque la croissance de l'emploi et la formation de ménages devraient être faibles. Le nombre de ventes MLS® devrait s'élever à 500 cette année, avant de régresser à nouveau pour s'établir à 475 en 2012.

Le prix de vente moyen devrait monter encore cette année et l'année prochaine, mais à un rythme moindre que celui observé au cours des dernières années, en raison, entre autres, d'une réduction de la demande. La popularité soutenue des logements dans les lotissements résidentiels récents, qui se vendent à un prix supérieur à la moyenne du marché, est une autre raison pouvant expliquer ces légères hausses. On s'attend à ce que le prix de vente moyen atteigne 185 000 $ cette année, pour ensuite s'établir à 189 000 $ en 2012.

En dépit du fait que les sous-marchés où la valeur des transactions est plus élevée ont tendance à entraîner une hausse du prix moyen, près de 70 % des propriétés MLS® acquises à Charlottetown l'ont été pour une somme inférieure à 200 000 $. En fait, les transactions de 250 000 $ et plus représentent moins de 16 % de l'ensemble des ventes d'habitations existantes. Si l'augmentation des prix peut représenter un défi pour les acheteurs, il est important de noter que dans 39 % des cas en 2010, la vente a été conclue pour une somme inférieure à 150 000 $. Cela signifie qu'une partie importante de l'offre est à prix raisonnable, et ce, même pour les accédants à la propriété.

Une baisse de la construction d'appartements est à prévoir

Le marché de l'habitation de Charlottetown ralentira au cours des deux prochaines années en raison du recul des mises en chantier d'appartements. La vitalité de la construction pendant les deux dernières années était attribuable au grand nombre d'appartements commencés dans la région. Les taux d'intérêt et d'inoccupation, qui se situent près de leurs plus bas niveaux, et l'importance de l'immigration et de l'emploi sont des facteurs qui ont suffi à persuader les promoteurs locaux de construire des logements locatifs. Cependant, il apparaît que les constructeurs ont peut-être devancé la demande, puisque le taux d'inoccupation devrait augmenter en 2011. D'autres facteurs entrant en jeu dans le marché local, la croissance du chômage par exemple, pourraient inciter les promoteurs à être prudents et à remettre à plus tard la construction de nouveaux immeubles. Cette situation entraînera une baisse des mises en chantier d'appartements locatifs en 2011 et 2012.

Dans l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, la baisse observée du côté des logements locatifs par rapport aux niveaux exceptionnels de 2009 et 2010 se soldera par un repli de 3,5 % du total des mises en chantier d'habitations cette année. Selon les prévisions, le segment des collectifs connaîtra en 2011 une deuxième diminution d'affilée : 250 logements de ce type seront commencés cette année, alors qu'il y en avait eu 268 en 2010. En 2009, 401 logements collectifs avaient été mis en chantier; ce résultat est presque le double de la moyenne sur dix ans, ce qui a créé une offre excédentaire.

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles est demeuré très stable depuis 2006 et a oscillé entre 250 et 295. La tendance devrait se maintenir cette année et l'année prochaine, avec la construction de 250 unités cette année, suivi d'un repli à 225 unités en 2012. La proportion accrue d'habitations spacieuses haut de gamme a fait monter considérablement le prix moyen, mais la hausse est en majeure partie attribuable à l'activité sur certains sous-marchés. Il n'en reste pas moins qu'en 2010 environ 55 % des nouvelles habitations se situaient dans la fourchette de 150 000 à 250 000 $. La stabilisation de la demande et le repli de la popularité des habitations coûteuses feront en sorte que les prix moyens progresseront plus lentement que ce qu'on a pu observer au cours des dernières années.

Les taux d'inoccupation augmenteront

Les taux d'inoccupation ont diminué l'année dernière compte tenu du plus petit nombre d'habitations qui sont venues s'ajouter au marché local et de l'importance de l'immigration. On s'attend à ce que la tendance s'inverse en 2011, puisque les multiples logements locatifs mis en chantier en 2009 et en 2010 seront donnés en location sur le marché local. Même si l'immigration se maintient au niveau observé en 2010, elle ne créera pas une demande suffisamment élevée, susceptible de compenser la croissance de l'offre observée cette année. Nous devons donc nous attendre à ce que le taux d'inoccupation atteigne 4,0 % cette année, avant de diminuer quelque peu pour s'établir à 3,5 % en 2012.

En raison de la hausse des loyers approuvée par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île pour 2011, qui est de 2 %, le loyer moyen va augmenter, mais pas jusqu'au maximum rendu possible par la Commission. C'est la concurrence croissante entre les locateurs qui freinera sa progression. Malgré l'arrivée sur le marché de multiples logements locatifs neufs, les propriétaires d'immeubles neufs et existants devront se partager le même nombre limité de locataires. Le loyer moyen des unités de deux chambres devrait s'établir à 740 $ cette année et à 755 $ en 2012.

Résumé des prévisions RMR de Charlottetown Printemps 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	595	531	611	500	-18.2	475	-5.0
Nouvelles inscriptions MLS®	975	786	875	850	-2.9	800	-5.9
Prix MLS® moyen ($)	175,231	177,237	179,813	185,000	2.9	189,000	2.2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	280	268	250	250	0.0	225	-10.0
Logements collectifs	146	401	268	250	-6.7	250	0.0
Tous types de logement confondus	426	669	518	500	-3.5	475	-5.0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	207,361	242,674	235,703	250,000	6.1	255,000	2.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	200,000	210,000	220,000	226,600	3.0	233,409	3.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1.4	0.9	-1.6	0.8	-	0.9	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2.3	3.4	2.3	4.0	1.7	3.5	-0.5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	672	701	731	740	-	755	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.70	4.02	3.49	3.23	-	3.76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.06	5.63	5.61	5.45	-	5.94	-
Nombre annuel d'emplois	32,925	32,525	33,900	33,250	-1.9	33,583	1.0
Croissance de l'emploi (%)	0.0	-1.2	4.2	2.2	-	1.0	-
Taux de chômage (%)	7.6	8.6	7.9	7.4	-	7.6	-
Migration nette	1,248	1,105	1,900	1,525	-19.7	1,400	-8.2

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), ACI
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 65 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 large éventail de solutions 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, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

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

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.

©2011 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!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64265_2011_B01