

# P

# ERSPECTIVES DU

# MARCHÉ DE L'HABITATION

## Oshawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Printemps 2005

### MARCHÉ DE LA REVENTE

#### Les reventes demeureront fortes

La demande de logements restera vive en 2005 sur le marché de la revente de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa. Toutefois, le nombre de ventes d'habitations conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) sera inférieur au chiffre record enregistré l'an dernier.

Les facteurs qui ont alimenté la demande de propriétés existantes au cours des trois dernières années seront toujours présents tout au long de 2005. De bas taux hypothécaires, une solide croissance de l'emploi, un degré de confiance élevé chez les consommateurs et de

hauts niveaux de migration nette dans la RMR stimuleront la demande de logements existants. Les très bas taux hypothécaires garderont les frais de possession à des niveaux inférieurs à ceux observés à la fin des années 1980 et au début des années 1990.

Même si la progression de l'emploi a plafonné au cours des deux dernières années, Oshawa avait connu auparavant neuf années de vive croissance (entre 1994 et le milieu de l'année 2003). Conjugués à une hausse du revenu disponible et à de bas taux hypothécaires, les hauts niveaux d'emploi seront un important facteur dans l'atteinte de volumes respectables de reventes.

La migration nette vers Oshawa sera nourrie par des Torontois qui

### SOMMAIRE

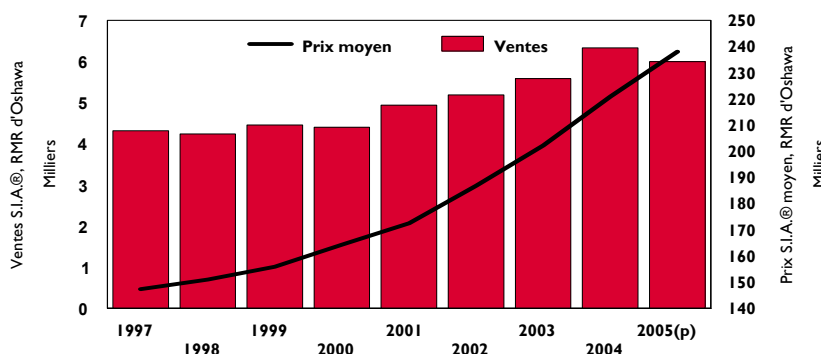
- 1 Marché de la revente
- 2 Marché du neuf
- 3 Marché locatif
- 3 Prévisions relatives aux taux hypothécaires
- 3 Emploi
- 4 Résumé

viendront s'installer dans la RMR en raison du prix des habitations qui y est plus abordable, en particulier sur le sous-marché des maisons individuelles.

L'Indice des attitudes des consommateurs, calculé par le Conference Board du Canada, montre que la confiance des consommateurs est solide en Ontario; les ménages envisagent donc l'achat de biens dispendieux, notamment un logement.

Plusieurs facteurs exerceront un effet modérateur sur le volume de transactions. Le prix des habitations existantes continuera à monter. Comme la hausse des taux hypothécaires augmentera les pressions, certains accédants à la propriété reporteront leur achat. La demande refoulée provenant tant

### Les ventes demeurent robustes



Sources : chambre immobilière de Toronto; SCHL

Erica McLerie – Analyste de marché, SCHL  
 Tél. : 416-218-3318 Téléc. : 416-218-3314  
 Courriel : emclerie@cmhc.ca

des accédants à la propriété que des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur s'affaiblit. La croissance de l'emploi était lente en 2004. On prévoit que les reventes diminueront de 5,2 %, mais demeureront quand même très nombreuses puisqu'elles se chiffreront à 6 000.

Le fort volume de reventes pourra en partie s'expliquer par la hausse des nouvelles inscriptions. La montée des prix des logements existants, et donc de l'avoir propre des propriétaires, a encouragé davantage de ménages à mettre leur logement sur le marché. Les nouvelles inscriptions progresseront de 7,9 % pour s'établir à 9 800 en 2005.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions reflète la situation sur le marché de la revente. Comme les ventes devraient diminuer et les nouvelles inscriptions, augmenter, le rapport ventes-nouvelles inscriptions descendra pour se situer à un niveau correspondant davantage à un marché équilibré. Un rapport supérieur à 55 % est considéré comme étant représentatif d'un marché vendeur alors qu'un rapport se situant entre 35 et 55 % correspond à un marché équilibré.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est également un bon indicateur de la croissance future des prix. L'atteinte d'un meilleur équilibre sur le marché de la revente réduira les pressions à la hausse exercées sur le prix moyen des logements existants en 2005. Celui-ci devrait s'élever à 238 000 \$ cette année; il s'agit là d'une progression de 7,8 %, pourcentage de beaucoup supérieur au taux global d'inflation.

## MARCHÉ DU NEUF

### Les mises en chantier d'habitations diminueront

Dans la RMR d'Oshawa, le total des mises en chantier d'habitations est descendu à un niveau beaucoup plus soutenable en 2004, après avoir atteint un record en 2003. Il a amorcé une tendance à la baisse au milieu de 2003 et celle-ci se poursuivra en 2005.

Plusieurs facteurs garderont la demande de logements neufs à des niveaux élevés : de bas taux hypothécaires, une grande confiance des consommateurs et les prix relativement abordables des habitations neuves à Oshawa. Les nouveaux lotissements attirent des foules nombreuses à Oshawa. Les acheteurs de logements d'une catégorie supérieure soutiendront la demande sur le marché du neuf.

Les résidents de Toronto ont contribué à alimenter la demande de logements neufs à Oshawa. Toutefois, deux facteurs ralentissent ce mouvement migratoire. D'abord, l'augmentation du prix de l'essence et l'intensification des embouteillages rendent les déplacements vers Toronto plus difficiles pour les personnes qui y travaillent. Ensuite, la montée du prix des habitations neuves fait en sorte que de plus en plus de ménages envisagent l'achat d'un type de logement autre que la maison individuelle. Par exemple, une copropriété située à Toronto est devenue une option attrayante et plus abordable.

Plusieurs facteurs laissent supposer que les mises en chantier de logements régresseront cette année. Les ventes d'habitations neuves sont un indicateur avancé des mises en chantier et, dans la

région de Durham, les ventes ont accusé des baisses d'une année sur l'autre au cours des cinq derniers mois. La situation sur le marché de la revente est quant à elle un indicateur avancé des ventes; comme le marché de l'existant devrait être davantage équilibré, la demande ne débordera pas autant sur le marché du neuf que dans les années antérieures. Le nombre de nouveaux lotissements, en particulier à Whitby, a diminué en raison de l'offre réduite de terrains résidentiels pouvant être aménagés.

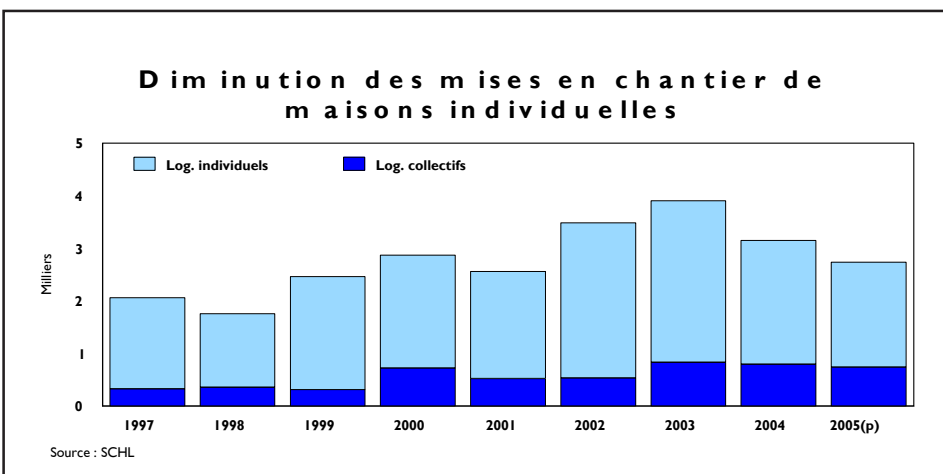
Même s'il régressera, le nombre total de mises en chantier demeurera de beaucoup supérieur en 2005 à la moyenne calculée pour les quinze dernières années et s'établira à 2 740, ce qui correspond à un recul de 13,1 %.

Les mises en chantier de maisons individuelles seront influencées surtout par la progression des frais de possession et la diminution du nombre de terrains disponibles. On prévoit que 2 000 logements individuels seront commencés cette année, soit 15,1 % de moins qu'en 2004.

Comme plusieurs ensembles de maisons en rangée seront commencés, la baisse des mises en chantier de collectifs sera inférieure à 10 % cette année. On s'attend à ce que 740 logements de ce type soient mis en chantier en 2005, ce qui représente un repli de 7,2 % en regard de l'an dernier.

Le prix des terrains et le coût de la main-d'oeuvre et des matériaux, qui sont pris en compte dans l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), continuent leur ascension. À Oshawa, cet indice s'est accru de 4,9 % d'une année sur l'autre en février.

Les constructeurs ont ciblé les acheteurs de logements d'un cran supérieur, qui, de façon générale, choisissent davantage d'options et de revêtements de finition chers. Ces choix ont fait monter le prix moyen des maisons individuelles. Au premier trimestre de 2005, 27 % des logements individuels écoulés se sont vendus plus de 300 000 \$. L'offre de terrains pouvant accueillir des maisons individuelles sera limitée dans les mois à venir et la demande demeurera forte; les prix continueront donc à afficher des hausses de beaucoup supérieures au taux d'inflation global. En 2005, le prix moyen des maisons individuelles s'accroîtra de 10,2 % pour s'établir à 292 000 \$.



## MARCHÉ LOCATIF

### Légère hausse de la demande en 2005

On s'attend à ce que la demande de logements locatifs s'améliore quelque peu en 2005. La croissance de l'emploi fera progresser légèrement la formation de ménages. En raison de la hausse des frais de possession d'une habitation, davantage de ménages choisiront de rester locataires. Le taux d'inoccupation passera de 3,4 %, en octobre 2004, à 3,2 %, un an plus tard. L'influence persistante de hauts taux d'inoccupation réduira au minimum les majorations de loyers. Le loyer moyen des appartements de deux chambres augmentera de 1,5 % pour atteindre 865 \$.

Des renseignements détaillés sur le marché locatif de la RMR d'Oshawa sont diffusés dans **Rapport sur le marché locatif 2004** pour Oshawa.

## SURVOL DE L'ÉCONOMIE

### PRÉVISIONS RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément en raison de hausses des taux d'intérêt en 2005-2006. Toutefois, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la

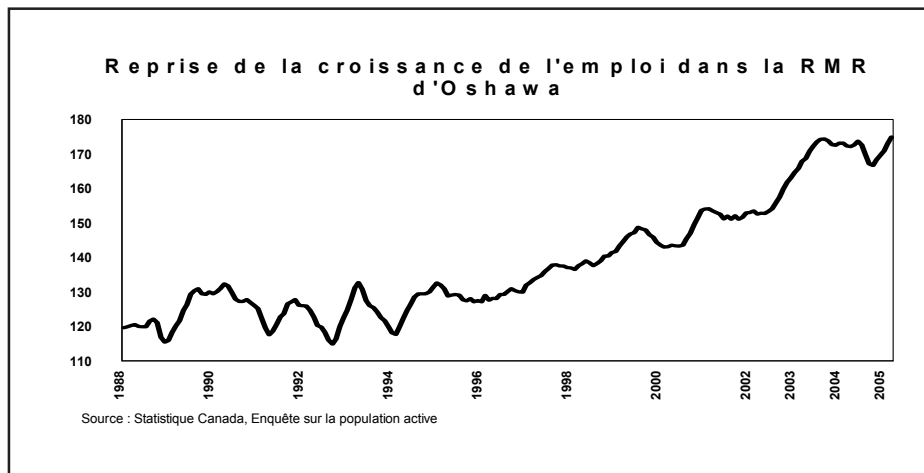
faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant cette période.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et

occupées devrait augmenter de 1,9 % pour s'élever à 174 000 en 2005.

Si l'emploi a cessé de progresser au cours des 18 derniers mois, il reste qu'il y a aujourd'hui au moins 40 % de travailleurs de plus qu'il y a dix ans. Le taux de chômage est monté à 5,4 % en 2004. L'emploi à temps plein, qui joue un rôle important dans la demande de logements, s'est amélioré en 2004.

Après avoir touché un creux en



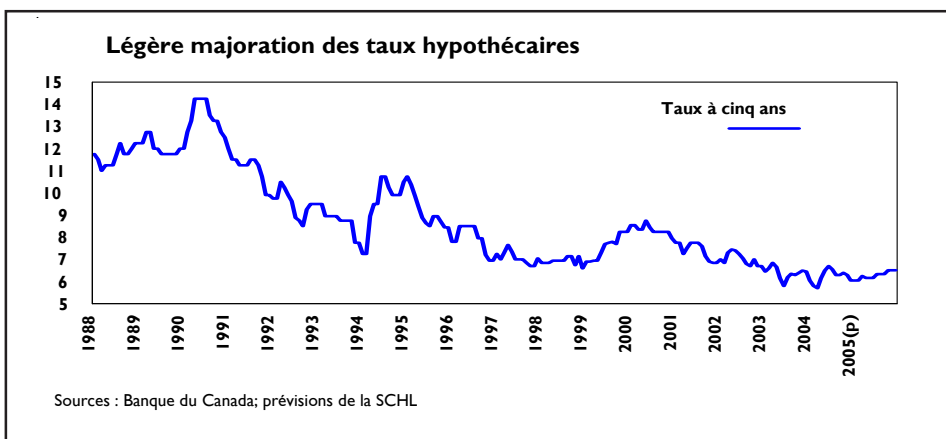
5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005.

### EMPLOI

Comme l'économie affiche presque le plein emploi, la progression future de l'emploi sera alimentée par l'accroissement démographique. Les indicateurs avancés laissent supposer que la croissance économique sera forte en 2005. On s'attend à ce que l'activité économique reprenne et que la création d'emplois redevienne positive à Oshawa en 2005. Le nombre annuel moyen de personnes

en octobre 2004, l'emploi et la population active ont augmenté en données désaisonnalisées. Le nombre d'actifs dans la RMR d'Oshawa progresse plus rapidement que l'emploi, d'où une hausse du taux de chômage en mars. Celui s'est fixé à 7,7 %, son plus haut niveau depuis le milieu de 2002.

L'appréciation du dollar canadien a exercé des pressions à la baisse sur les exportations. L'emploi dans les secteurs de la fabrication et du commerce a régressé en 2004. Les stocks de véhicules automobiles sont importants en raison du fléchissement des ventes et de la concurrence livrée par les fabricants étrangers; 3 000 travailleurs de l'usine GM d'Ottawa ont donc été mis à pied pendant une semaine au début de 2005. Toutefois, GM a récemment annoncé que d'importantes sommes seront investies dans ses trois usines d'assemblage d'Oshawa, ce qui garantira le maintien des emplois actuels et créera éventuellement de nouveaux emplois.



## RÉSUMÉ

### RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT D'OSHAWA, PREMIER TRIMESTRE 2005

MARCHÉ DU NEUF	2002	2003	2004	Var. en %	2005 (P)	Var. en %
<b>Mises en chantier d'habitations</b>						
Logements individuels	2 955	3 074	2 356	-23,4%	2 000	-15,1%
Log. collectifs (jumelés, log. en rangée et app.)	535	833	797	-4,3%	740	-7,2%
Tous logements confondus	3 490	3 907	3 153	-19,3%	2 740	-13,1%

Prix moyen des logements neufs	2002	2003	2004	Var. en %	2005 (P)	Var. en %
Logements individuels	235 809 \$	240 098 \$	264 979 \$	10,4%	292 000 \$	10,2%

Logements achevés et non écoulés (mars)	2002	2003	2004	Var. en %	2005 (P)	Var. en %
Logements individuels	40	19	18	-5,3%	28	55,6%
Logements collectifs	17	17	20	17,6%	13	-35,0%

### MARCHÉ DE LA REVENTE

Chambre immobilière de Toronto	2002	2003	2004	Var. en %	2005 (P)	Var. en %
Ventes S.I.A.®*	5 186	5 586	6 328	13,3%	6 000	-5,2%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®*	6 859	7 772	9 081	16,8%	9 800	7,9%
Rapport ventes-inscriptions	75,6%	71,9%	69,7%		61,2%	
Prix S.I.A.®* moyen	186 785 \$	202 272 \$	220 873 \$	9,2%	238 000 \$	7,8%

### MARCHÉ LOCATIF

Taux d'occupation des appartements	2002	2003	2004	Var. en %	2005 (P)	Var. en %
Taux d'occupation des appartements	2,3%	2,9%	3,4%		3,2%	
Loyer moyen (app. de deux chambres)	819 \$	845 \$	852 \$	0,8%	865 \$	1,5%

### SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Taux hypothécaire (1 an)	2002	2003	2004	Var. en %	2005 (P)	Var. en %
Taux hypothécaire (1 an)	5,17%	4,84%	4,59%		5,01%	
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02%	6,39%	6,23%		6,28%	
Personnes occupées (en milliers)	157 000	171 800	170 700	-0,6%	174 000	1,9%
Croissance de l'emploi (en milliers)	3 200	14 800	(1 100)		3 300	
Solde migratoire (déclarations de revenu)	5 625	6 623	6 418	-3,1%	5 500	-14,3%

Sources : chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, Conference Board du Canada et SCHL

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

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport **Perspectives du marché de l'habitation** contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de la revente. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Erica McLerie, par téléphone au 416-218-3318 ou par courriel à emclerie@cmhc-schl.gc.ca

**Perspectives du marché de l'habitation** est un rapport publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette 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 des 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.