

P

ERSPECTIVES DU

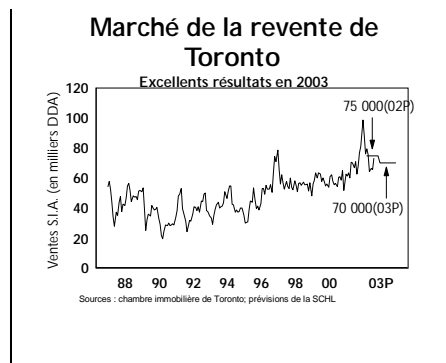
Toronto MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

MARCHÉ DE LA REVENTE

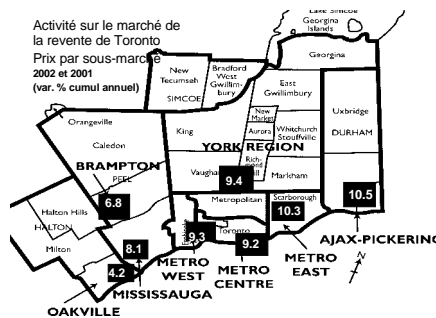
Excellents résultats prévus pour 2003 malgré une diminution par rapport aux niveaux records de 2002

En 2003, la grande question que se poseront les acheteurs éventuels sera la suivante : est-ce que le marché immobilier de Toronto subira le même sort que les marchés boursiers? Dernièrement, les valeurs mobilières nord-américaines se sont négociées à des cours gonflés par rapport aux gains qu'elles pourraient éventuellement enregistrer. Lorsque les cours sont surévalués, ils subissent habituellement une correction. Le secteur de la haute technologie en est un exemple frappant. D'après ce que l'on a pu observer auparavant sur le marché résidentiel de Toronto, les tendances ne sont pas représentatives d'un cycle d'expansion et de ralentissement. Les grands indicateurs avancés - notamment les taux hypothécaires réels, le prix réel des habitations, les niveaux d'immigration et la croissance de l'emploi - laissent supposer que les ventes demeureront fortes. Malgré les surenchères du début d'année dans bon nombre de quartiers de Toronto, la quasi-surchauffe n'a pas entraîné de spirale inflationniste sur le marché immobilier. Au troisième trimestre, les ventes ont régressé par rapport aux niveaux records du début de l'année. Les taux hypothécaires, plus bas que ceux prévus, conjugués au recul des investissements dans les marchés nerveux des actions, devraient contribuer à l'établissement d'un nouveau record sur le marché immobilier de Toronto : quelque 75 000 ventes devraient être conclues en 2002, soit une hausse de 10,9 % par rapport à 2001. À court terme, la contraction de la demande refoulée, les répercussions différées



du ralentissement de la croissance de l'emploi et la majoration des coûts d'emprunt jusqu'à la fin de 2003 laissent croire que la cadence ralentira l'an prochain mais demeurera forte, quelque 70 000 propriétés devant changer de main.

Hausse des coûts d'occupation freinée par



les taux hypothécaires

Chez nos voisins du Sud, les préoccupations relatives aux profits ont modéré la création d'emploi et la progression des taux d'intérêt à long terme. Au pays, l'augmentation des taux à court terme devrait être plus rapide, mais la majoration des taux à long terme sera progressive. Puisque la plupart des emprunteurs préfèrent la sécurité que

Automne 2002

Sommaire

Marché de la revente

1. Ralentissement des ventes, mais volume toujours élevé en 2003

Marché du neuf

3. Le marché de la revente donne le ton

Aperçu de la situation économique

5. Hausse de l'emploi dans le secteur de la fabrication

Taux hypothécaires

6. Taux à court terme en tête

Résumé des prévisions

8. Tableau des prévisions mises à jour

procure un prêt hypothécaire à long terme, les taux à long terme devraient atténuer quelque peu la hausse du prix des habitations à Toronto. Les coûts d'occupation commenceront toutefois à s'alourdir lorsque la reprise en Amérique du Nord entraînera une montée des taux à long terme en 2003.

Puisque 60 % des habitations mises sur le marché sont achetées par des accédants à la propriété, l'augmentation des coûts



Analyse de marché, SCHL, Toronto

Ted Tsiakopoulos

Tél. : (416) 218-3407

ttsiakop@cmhc-schl.qc.ca

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

d'occupation pourra réduire le volume des ventes à la fin de 2003. Malgré tout, comme les coûts d'occupation représentent 36 % du revenu des ménages, les frais de logement à Toronto demeurent considérablement inférieurs aux sommets enregistrés à la fin des années 80, ce qui est de bon augure pour la demande de logements en 2003.

Inscriptions dans l'agglomération de Toronto : retour à la hausse

De 2000 à 2002, les inscriptions ont toujours été en hausse. Au début de l'année, elles se sont toutefois stabilisées. Après avoir augmenté de plus de 10 % en 2001, le nombre d'inscriptions a reculé en 2002 par rapport à la période correspondante de l'an dernier. Cependant, tout semble indiquer que les inscriptions recommenceront à progresser l'an prochain. D'abord, le prix nominal des habitations dépassera les niveaux de la fin des années 80. Autrement dit, les personnes qui songeaient à acquérir un logement à un cran supérieur mettront leur habitation actuelle en vente, d'où une augmentation du nombre d'inscriptions. Ensuite, même si les accédants à la propriété sont les acheteurs les plus actifs sur le marché de la revente, certains propriétaires de logements existants se sont portés acquéreurs d'une habitation neuve qu'ils commenceront à occuper en 2003, car on prévoit que le nombre de logements neufs achevés bondira. Ce phénomène contribuera également à faire progresser le nombre d'inscriptions l'an prochain.

Déséquilibre moins marqué en 2003

Le fléchissement des ventes ainsi que l'accroissement de l'offre dans l'agglomération de Toronto laissent supposer que le déséquilibre observé sur le marché sera moins marqué en 2003. La SCHL suit de près l'évolution du rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), qui est une mesure de l'offre sur le marché de la revente. Une condition de quasi-surchauffe, alimentée par des taux hypothécaires se situant à leurs plus bas niveaux jamais enregistrés ainsi que le temps doux au début de l'année ont entraîné un important déséquilibre entre l'offre et la demande. Le RVNI a donc grimpé à son plus haut niveau de la décennie, à savoir près de 100 %. Au

Frais de logement à Toronto

Tableau 1. Hausse des coûts d'occupation tout au long de 2003

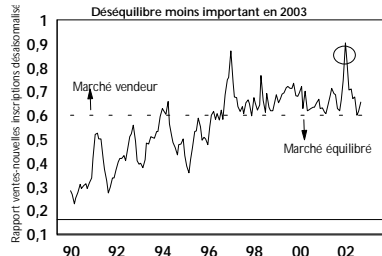
	1990	1996	2000	2002P	2003P
Revenu du ménage	49,238 \$	55,952 \$	59,432 \$	62,197 \$	64,375 \$
Taux hyp. moyen de 5 ans (%)	13.4	7.9	8.4	7.1	7.9
Prix moyen	255,020 \$	198,150 \$	243,255 \$	275,000 \$	290,000 \$
Impôts fonciers	3,188 \$	2,477 \$	3,041 \$	3,025 \$	3,190 \$
Coûts d'occupation*	29,060 \$	16,013 \$	20,237 \$	20,569 \$	22,954 \$
Coûts en % du revenu	54	28	33	30	31

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, chambre immobilière de Toronto, prévisions de la SCHL

* Coûts d'occupation : frais de possession et impôts fonciers

* Fondés sur une mise de fond de 25 % et une période d'amortissement de 25 ans

Marché de la revente de Toronto moins restreint



Sources : Chambre immobilière de Toronto; données désaisonnalisées par la SCHL

troisième trimestre, le marché s'est détendu : environ six ventes ont été conclues pour chaque tranche de dix nouveaux logements inscrits (rapport de 63 %). On prévoit que le marché de la revente de Toronto demeurera favorable aux vendeurs, mais dans une moindre mesure, et que le RVNI oscillera entre 60 et 65 % l'an prochain.

Hausse de prix moins prononcée en 2003

Les conditions anormalement serrées sur le marché de la revente ont causé de brusques hausses de prix au début de 2002. Depuis, la progression s'est stabilisée. On prévoit qu'en raison du moins grand déséquilibre sur le marché de la revente de Toronto, le prix des logements devrait monter moins rapidement d'ici la fin de l'année et l'année prochaine. Le nombre accru d'habitations existantes à vendre devrait entraîner un recul des surenchères et du nombre de logements vendus à un prix supérieur à celui demandé. Toutefois, puisque le marché demeurera favorable

aux vendeurs, le prix devrait continuer à augmenter plus rapidement que l'inflation. Le prix de revente moyen devrait bondir de 9,4 % en 2002 pour se fixer à 275 000 \$, mais progresser moins rapidement en 2003 pour s'établir à 290 000 \$, ce qui constitue une hausse de 5 %.

Copropriétés toujours en tête

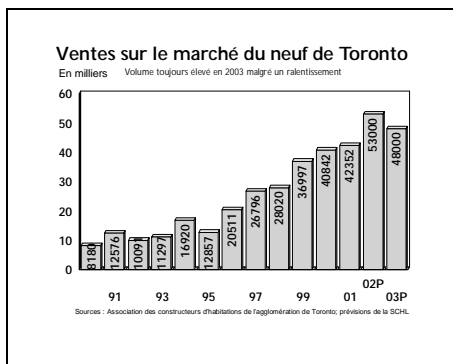
À Toronto, le marché des copropriétés demeure le marché le plus restreint de l'agglomération en 2002. La croissance du prix des copropriétés - à un peu plus de 9 % en cumul annuel - surpasse toujours celle de tous les autres types d'habitation. Par contre, les bas taux d'intérêt ont permis à bon nombre d'accédants d'acheter une propriété un peu plus chère, d'où un accroissement de la demande de maisons individuelles. Près de la moitié des propriétés vendues dans l'agglomération de Toronto étant des maisons individuelles, la hausse des frais de logement à la fin de 2003 devrait modérer la progression de la demande de maisons individuelles ainsi que la montée du prix de ce type d'habitation. De même, un nombre accru d'achèvements de copropriétés pourrait contribuer à augmenter le nombre d'inscriptions, atténuant ainsi la majoration du prix des copropriétés.

Sous-marchés d'Ajax-Pickering et de Toronto Est aux premiers rangs

Les quartiers Est, où les prix des logements sont modérés, devraient continuer à afficher les plus fortes augmentations de prix. Le rapport offre-demande conventionnel laisse supposer que ces sous-marchés demeureront les plus restreints et qu'ils seront avantagés puisque c'est dans ces secteurs que le prix des logements se rapproche le plus du prix réel enregistré antérieurement. En revanche, puisque le marché sera davantage équilibré et que le prix réel actuel se rapprochera des plus hauts niveaux jamais enregistrés, on peut s'attendre à ce que le prix dans les sous-marchés où se trouvent les habitations les plus chères (dont Toronto Centre, la région de York et Oakville) afficheront des hausses de prix modérées.

Risques associés aux prévisions

Les prévisions pour 2003 pourraient être révisées à la baisse. Une croissance de l'emploi moins forte que celle prévue et une augmentation du nombre de



logements à vendre pourraient avoir une incidence négative sur les ventes et les prix et ainsi faire en sorte que l'activité sur le marché de la revente soit moins forte que celle que nous avons prévue pour 2003.

MARCHÉ DU NEUF

Cadence moins forte sur le marché du neuf

À Toronto, le marché de la revente donne le ton au marché du neuf. En effet, un marché de la revente davantage équilibré et des enchères moins nombreuses ont contribué à ralentir la cadence sur le marché du neuf jusqu'à la fin du troisième trimestre. La baisse de

Tableau 2. Ventes et prix S.I.A., par grands sous-marchés (du 1^{er} janvier au 1^{er} août)

Ventes	2002	2001	Var. en %
Ajax-Pickering	2,257	2,151	4.9
Brampton	4,946	4,102	20.6
Mississauga	7,911	6,854	15.4
Oakville	1,186	1,003	18.2
Toronto Centre	8,433	7,405	13.9
Toronto Est	7,568	7,052	7.3
Toronto Ouest	5,760	5,033	14.4
Région de York	9,269	7,879	17.6

Prix moyen	2002	2001	Var. en %
Ajax-Pickering	236,306 \$	213,802 \$	10.5
Brampton	230,725 \$	216,019 \$	6.8
Mississauga	252,794 \$	233,700 \$	8.2
Oakville	282,673 \$	271,334 \$	4.2
Toronto Centre	382,620 \$	350,516 \$	9.2
Toronto Est	236,923 \$	214,865 \$	10.3
Toronto Ouest	264,500 \$	242,070 \$	9.3
Région de York	312,422 \$	285,626 \$	9.4

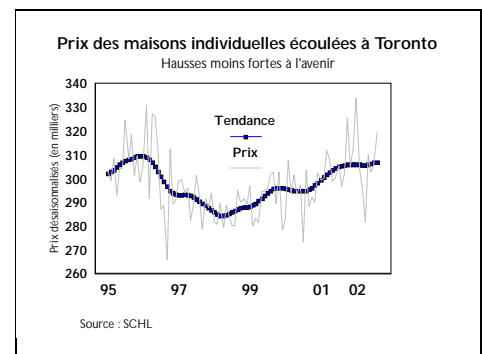
Source : Chambre immobilière de Toronto

l'emploi dans la région peut également avoir joué un rôle. La robustesse de l'immigration, la bonne tenue du marché de la revente et la stabilisation ou la réduction des taux hypothécaires à long terme devraient soutenir l'activité sur le marché du neuf durant l'automne. Par contre, après avoir atteint des niveaux records cette année, le nombre de ventes devrait diminuer tout en demeurant haut en 2003. Les conditions plus souples sur le marché de la revente, conjuguées à la hausse des taux d'intérêt à long terme en 2003, auront pour effet de réduire les pressions sur le marché du neuf. Ainsi, même si le nombre de ventes de logements neufs dans l'agglomération devrait s'accroître de 25 % pour se fixer à 53 000 cette année, il devrait reculer pour se fixer à un niveau toujours élevé en 2003, à savoir 48 000 logements.

Ventes de logements en propriété absolue toujours bonnes en 2003 malgré une baisse de volume

Depuis janvier, la demande de logements en propriété absolue a été en grande partie alimentée par les maisons individuelles, catégorie d'habitations plus chères. La majoration différée des taux hypothécaires a permis aux acheteurs d'en obtenir plus pour leur argent que s'ils avaient dû emprunter dans un contexte de hausse des prêts hypothécaires. De plus, les difficultés connues par les marchés boursiers ont

profité au marché haut de gamme, l'écoulement des logements de 400 000 \$ et plus ayant constamment progressé au cours des dernières années.

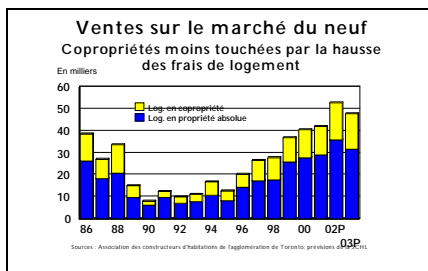


On prévoit que le nombre de ventes d'habitations en propriété absolue dépassera le cap des 36 000 cette année, marquant ainsi un nouveau record. Mais on s'attend à ce que le rythme ralentisse en 2003. Les logements haut de gamme sont en général plus sensibles à la progression des frais de logement. Puisque plus des deux tiers des logements en propriété absolue vendus sont des maisons individuelles, les ventes d'habitations en propriété absolue devraient faiblir dans les derniers mois de 2003. La SCHL prévoit un recul des ventes de logements en propriété absolue pour l'an prochain : les ventes devraient régresser de 11 % par rapport à 2002, mais le nombre de transactions devrait tout de même s'établir à 32 000.

Un marché de la revente plus étroit qu'à l'habitude a eu pour conséquence d'orienter la demande vers les maisons individuelles neuves. Normalement, le prix des maisons individuelles neuves augmente six mois plus tard que celui des maisons individuelles existantes. Si c'est le cas cette année, le prix des maisons individuelles neuves devrait augmenter jusqu'à la fin de 2002. On prévoit toutefois que la progression sera moins rapide en 2003 puisque les taux hypothécaires ne pourront atténuer l'impact qu'a la hausse du prix des habitations sur la demande des accédants à la propriété, qui sont davantage préoccupés par le prix des logements.

Meilleure tenue du segment des copropriétés en 2003

Les copropriétés demeurent le segment le plus robuste sur le marché du neuf de Toronto. Cette tendance devait se poursuivre l'an prochain pour deux importantes raisons. La première est la hausse des frais de logement, ce qui laisse croire que les copropriétés joueront un rôle crucial auprès des accédants à la propriété, qui sont à la recherche d'un logement abordable. La seconde raison est la suivante : bon nombre de personnes considèrent que



l'accroissement du nombre d'achèvements aura pour effet d'inonder le marché de la copropriété locative, ce qui pourrait réduire les ventes de copropriétés achetées comme investissements, qui représentent à peu près 30 % de l'ensemble des ventes de copropriétés. Bien qu'il soit possible que cette situation puisse dissuader certains investisseurs d'acheter, il est plus probable que la faiblesse relative des rendements obtenus par des placements en bourse aura une incidence positive sur les investisseurs, en particulier dans le cas des actifs immobiliers tangibles. De fait, la demande, stimulée par les niveaux

records d'immigration, devrait continuer à soutenir le marché locatif de Toronto.

Le taux d'écoulement des copropriétés en phase d'être enregistrées ou neuves introduites sur le marché demeure remarquablement stable, ce qui fait que les ventes sont beaucoup plus fonction de l'offre que de la demande. L'étroitesse du marché de la revente de copropriétés laisse croire aux promoteurs que les copropriétés neuves mises sur le marché plus tard dans l'année et en 2003 trouveront preneurs.

Tout compte fait, un léger ralentissement des ventes, associé à un accroissement de l'offre, devrait se traduire par une croissance moins rapide du prix des copropriétés neuves. En effet, le prix de ces copropriétés suivra difficilement l'augmentation de celui des copropriétés existantes achevées récemment, qui peuvent être occupées immédiatement. Après avoir atteint un sommet inégalé de 17 000 cette année, le nombre de ventes de copropriétés devrait diminuer mais se maintenir à un niveau élevé de 16 000 en 2003, selon les prévisions de la SCHL.

MISES EN CHANTIER DE PROPRIÉTÉS RÉSIDENIELLES

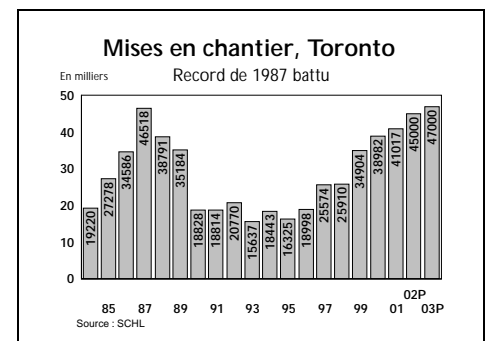
Record de 1987 dépassé en 2003

Le resserrement du marché de la revente, la robustesse de la migration et la faiblesse des stocks ont avantagé le secteur torontois de la construction. Au troisième trimestre, 45 000 logements ont été mis en chantier (en données désaisonnalisées), ce qui constitue une hausse de 18 % par rapport à la période correspondante l'an dernier. En outre, les mises en chantier ont progressé de 9 % de janvier à septembre en regard des trois premiers trimestres de 2001. Même si le marché de la revente tendra davantage vers l'équilibre à la fin de l'année et en 2003, les mises en chantier devraient continuer à augmenter, quoique moins rapidement. Cette situation s'explique par le phénomène du décalage. En effet, le décalage entre la vente d'un logement neuf et sa mise en

chantier, qui normalement est de 6 à 9 mois, dure maintenant de 9 à 12 mois. Ce prolongement s'explique par la robustesse du marché. Le nombre d'habitations en construction s'est par conséquent accru, ce qui a eu pour résultat de soutenir l'activité dans le secteur de la construction et de retarder les mises en chantier. Certaines d'entre elles ont donc été reportées au premier semestre de 2003 : les constructeurs de la région seront ainsi toujours occupés. Par contre, puisque le marché de la revente sera moins favorable aux vendeurs en fin d'année et en 2003, il devrait y avoir un ralentissement de la construction l'an prochain. Le nombre de mises en chantier devrait s'accroître de 10 % pour s'établir à 45 000 cette année. En 2003, il devrait dépasser le record enregistré en 1987 et se fixer à 47 000, ce qui représente toutefois une hausse moins marquée de 4,4 %.

Premier rang occupé par les maisons individuelles en 2002 et par les collectifs en 2003

La forte croissance du revenu et les bas taux hypothécaires font en sorte que les



habitations dispendieuses sont de nouveau populaires. Au troisième trimestre de 2002, les mises en chantier de maisons individuelles ont bondi de 39 % par rapport à la période correspondante de 2001. Toutefois, le segment des maisons individuelles est habituellement plus touché par une détente sur le marché de la revente et par la hausse des frais d'occupation. Par conséquent, le segment des maisons individuelles devrait peser sur les mises en chantier dans les derniers mois de 2003 puisque la hausse des mensualités hypothécaires s'ajoutera à la montée des prix. Après avoir grimpé de 37 % en 2002 pour se fixer à 23 000, le nombre de mises en chantier de maisons

individuelles devrait s'établir à 22 000 l'an prochain.

Dans le segment des collectifs, la cadence ne sera pas aussi forte en 2002 que du côté des maisons individuelles. Les appartements en copropriété ont fait régresser le nombre de mises en chantier de collectifs cette année. Plus de 18 000 appartements sont en construction; la construction de bon nombre d'ensembles avec 80 % des appartements vendus n'a donc pas encore débutée, mais elle devrait se faire au début de 2003. De plus, l'augmentation des frais d'occupation incitera davantage d'acheteurs à choisir un logement collectif (celui-ci étant plus abordable qu'une maison individuelle). Ainsi, après avoir reculé de 9 % pour se fixer à 22 000, le nombre de mises en chantier de collectifs devrait surpasser celui des maisons individuelles et atteindre 25 000 en 2003, soit une progression de 13,6 %.

Aperçu de la situation économique

Emploi

Performance remarquable du marché canadien de l'emploi

Au pays, la conjoncture et le marché de l'emploi tournent à plein régime depuis les événements du 11 septembre. Le PIB réel du Canada, à 4,3 %, était supérieur à celui des États-Unis au deuxième trimestre. L'économie canadienne est moins tributaire du secteur de la haute technologie et davantage fondée sur les ressources, et la demande refoulée est plus importante au pays. Ces facteurs ont fait que les perspectives d'emploi ont été meilleures au Canada qu'aux États-Unis cette année. De plus, les bénéfices des sociétés américaines ont également fléchi. Compte tenu de la responsabilité accrue des actionnaires, les entreprises américaines réduisent et continueront à réduire les coûts dans l'espoir de rétablir leur marge de profits. C'est pourquoi la création d'emploi devrait être moins forte jusqu'à la fin de l'année. L'accroissement des profits et la

nécessité de reconstituer les stocks devraient se traduire par un développement de la croissance de l'emploi chez nos voisins du Sud en 2003. La valeur du dollar canadien contribuera à atténuer le ralentissement de la demande américaine au dernier trimestre de 2002. Toutefois, le redressement des profits des sociétés permettra d'injecter des sommes - investissement grandement nécessaire - dans le matériel et l'outillage, ce qui stimulera la croissance de l'emploi et du PIB tout au long de 2003.

Nouveau recul de l'Indice de l'offre d'emploi

Au début de l'année, les gens d'affaires étaient très confiants. Cet optimisme s'est traduit par une forte demande de main-d'oeuvre, l'emploi progressant à un rythme élevé. Toutefois, le recul des offres d'emploi a entraîné une diminution de l'embauche aux deuxième et troisième trimestres, ce qui a freiné la croissance de l'emploi d'une année à l'autre. Selon les renseignements dont on dispose à l'heure actuelle pour la région et pour l'ensemble du pays, il semblerait que le niveau réel d'emploi ait été supérieur à ce qu'il avait été indiqué. De fait, le repli de l'Indice de l'offre d'emploi pour Toronto a cessé, ce qui laisse supposer que l'embauche reprendra son rythme l'an prochain.

Offre de main-d'oeuvre toujours en hausse

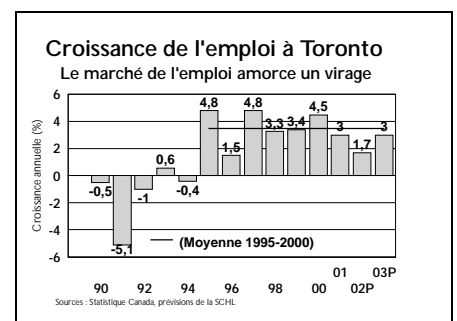
Les chercheurs d'emploi sont toujours optimistes. Quelque 73 % des Torontois étaient actifs à la fin des années 80, période d'emploi record. À ce jour en 2002, cette proportion s'établit à 69 %. Ce pourcentage laisse supposer, d'une part, que les chercheurs d'emploi sont toujours confiants de trouver du travail et, d'autre part, que la réserve de travailleurs disponibles n'est pas épuisée, bridant ainsi la montée des salaires. Les perspectives d'emploi qui ont été moins favorables dernièrement et la légère hausse continue du nombre d'actifs laissent supposer que le taux de chômage devrait continuer à progresser. Cependant, l'embauche en 2003 devrait croître plus rapidement que la population active, contribuant ainsi à stabiliser le taux de chômage à Toronto.

Emploi à plein temps : facteur clé de la demande de logements

Le choix d'acheter un logement est influencé par la sécurité d'emploi. Il n'est donc pas étonnant que la demande de logements soit très sensible aux niveaux d'emploi à plein temps. Depuis le début de l'année, les pertes d'emploi sont essentiellement du côté de l'emploi à temps partiel. L'emploi à plein temps se maintient toujours à des niveaux élevés, en particulier chez les personnes les plus susceptibles de se porter acquéreurs d'une habitation (les 25 à 44 ans), ce qui est une bonne nouvelle pour la demande de logements en 2003!

Fabrication, éducation et branches d'activité liées à l'habitation : aux premiers rangs en 2003

L'économie bien diversifiée de Toronto devrait résister à la tempête soulevée par les fusions dans le secteur de la haute technologie. Après avoir atteint un sommet au milieu de 2001, l'emploi dans le secteur de la fabrication d'ordinateurs et de matériel périphérique a chuté. Toutefois, la croissance de l'emploi dans d'autres branches du secteur de la fabrication qui offrent une rémunération intéressante a repris, ce qui est un élément essentiel pour stimuler la demande de logements. Les branches d'activité associées au secteur de l'habitation, notamment la fabrication d'appareils électroménagers et de meubles, continueront à bien se porter, tout comme le secteur de l'éducation, qui verra survenir des changements démographiques. Le recul des possibilités d'emploi dans la construction résidentielle sera neutralisé par une augmentation de l'activité industrielle et commerciale jusqu'à la fin de 2003. Par ailleurs, la baisse des recettes dans les secteurs du courtage et des finances freinera la création d'emploi alors que l'expansion du marché immobilier devrait



stimuler l'emploi. Il est peu probable que la création d'emploi à Toronto reprenne le rythme observé durant les années de prospérité des entreprises point-com, mais l'emploi devrait monter de 3 % en 2003, comparativement à 1,7 % cette année.

Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

Maintien de la conjoncture au Canada

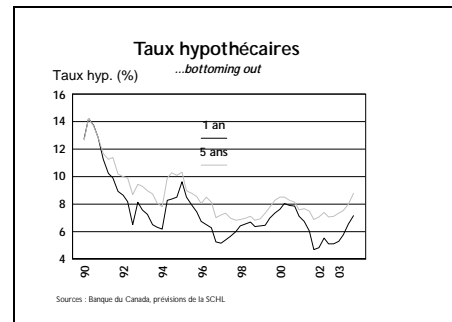
Malgré les effets défavorables de récents événements (11 septembre, scandales dans les grandes entreprises), l'économie canadienne réussit à s'en sortir. Durant les trois premiers trimestres de 2002, le PIB canadien a s'est accru plus rapidement que celui de tous les autres pays du G7. La consommation de logements et les investissements des entreprises dans les machines et le matériel devraient soutenir la demande globale en 2003. L'écart de production, qui correspond à la différence entre la production effective et la production potentielle, s'est amenuisé beaucoup plus au Canada qu'aux États-Unis. Le taux d'inflation fondamentale du Canada a en outre été légèrement supérieur au taux cible de la Banque. Par conséquent, l'énorme contraste entre l'évolution de l'économie canadienne et celle de l'économie américaine a contribué, et devrait continuer à contribuer, à un resserrement au Canada. Toutefois, une éventuelle réaction différée de l'économie canadienne à la faiblesse de l'économie américaine a incité la Banque du Canada à ne pas intervenir en septembre, alors qu'elle avait majoré les taux depuis le printemps. On devrait augmenter de nouveau le taux du financement à un jour tout au long de 2003 afin de juguler l'inflation.

Affaiblissement des marchés des obligations à long terme en 2003

La reprise américaine s'étant essoufflée, les attentes ne sont plus les mêmes pour ce qui est des bénéfices. Les craintes d'inflation à long terme ont également disparu. Cette situation a eu pour effet de renforcer les marchés des obligations à long terme et de faire diminuer les rendements. Une bonne partie de cette activité s'est également répercutée sur les marchés obligataires du Canada. Par

conséquent, les prêteurs à long terme, qui s'alignent sur le rendement des marchés obligataires, ont réduit leurs taux prêteurs. De fait, le taux hypothécaire pour un prêt de cinq ans non remboursable par anticipation s'établissait à 6,65 % en septembre, son plus bas niveau de l'année. Toutefois, lorsque la reprise économique sera bien amorcée chez nos voisins du Sud, il faudra s'attendre à ce que les bénéfices s'améliorent et que les craintes inflationnistes dépriment les marchés des obligations à long terme et fassent monter les taux hypothécaires à long terme tout au long de 2003.

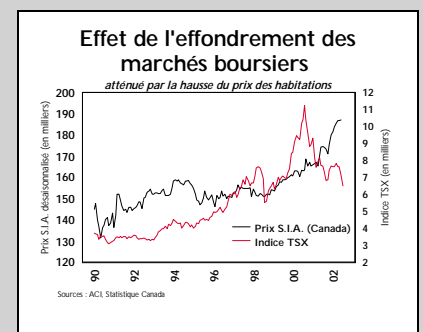
Malgré la montée des taux hypothécaires, notre scénario de référence prévoit un environnement favorable, les taux à un, trois et cinq ans oscillant entre 5,00 et 7,00, 6,00 et 8,00 et 7,00 et 9,00 % respectivement.



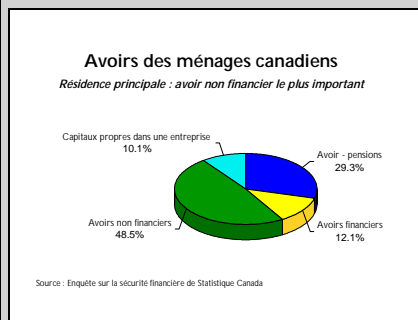
Effondrement des marchés boursiers : répercussions éventuelles sur les marchés de l'habitation

Après la débâcle du secteur des hautes technologies amorcée il y a bientôt deux ans, c'était au tour des méthodes comptables douteuses de grandes sociétés américaines de faire les manchettes. Les scandales mis à jour ont eu d'importantes répercussions négatives sur les investisseurs américains, et leurs effets secondaires se sont faits sentir sur les marchés financiers canadiens. Les investisseurs ont réagi en vendant en grand nombre leurs actions sur les marchés boursiers nord-américains, et le Dow Jones et le TSX ont perdu 34 et 45 % respectivement de leur valeur par rapport aux sommets atteints il y a quelques années. Puisque près de 50 % des ménages canadiens sont touchés directement ou indirectement par les

fluctuations du marché boursier, il est logique de se demander quelle peut-être l'influence de ces variations sur les marchés de l'habitation au Canada. L'étude de l'éventuelle incidence de certains mécanismes de transmission essentiels sur les marchés de l'habitation peut nous aider à mieux comprendre la situation. Les marchés obligataires sont l'une des composantes des marchés boursiers qui pourra influencer sur la demande de logements. Les principaux prêteurs observent l'évolution des marchés obligataires canadiens au moment de fixer les taux pour les prêts à l'habitation à long terme. Au lendemain de la découverte des pratiques comptables frauduleuses de grandes sociétés américaines, bon nombre d'investisseurs au pays et à l'étranger ont perdu confiance dans les résultats financiers publiés et ont choisi des placements plus sûrs, à savoir des obligations. La demande d'obligations canadiennes a fait monter les cours et diminuer le rendement. Les principaux prêteurs peuvent donc se financer à moindre coût, ce dont profitent les consommateurs qui souhaitent acheter un logement, refinancer leur prêt ou contracter un prêt pour rénover leur habitation existante. L'aplatissement de la courbe de rendement est de bon augure pour les consommateurs de logement, qui, de façon générale, préfèrent la sécurité qu'offre un prêt hypothécaire à long terme non remboursable par anticipation. Certains segments du marché canadien de l'habitation sont également touchés par le comportement des investisseurs. Le marché des copropriétés, forme de placement locatif, est l'un des segments clés.



Compte tenu de l'intensification de la demande sur les principaux marchés canadiens, il y a eu resserrement des marchés et flambée des prix de l'immobilier, surtout dans le cas des copropriétés. Des gains en capital intéressants, combinés aux revenus tirés de la location, font que les copropriétés ont produit récemment un rendement de beaucoup supérieur



à celui des actifs financiers. Le rendement des biens immobiliers a également été favorisé par la contraction des marchés locatifs dans certaines grandes agglomérations canadiennes.

Le bilan des consommateurs est le mécanisme le plus fréquemment invoqué pour expliquer l'incidence de la dévalorisation de l'avoir sur la confiance et les dépenses des consommateurs. Selon des données recueillies récemment aux États-Unis, lorsque l'avoir net des ménages diminue en raison de la chute des marchés boursiers, le taux d'épargne s'accroît considérablement.

Migration

Niveaux d'immigration : rythmes records

La demande de logements est tributaire de la population. Plus des trois quarts de la croissance démographique dans l'agglomération s'expliqueront par l'immigration au cours des années à venir. La grande diversité ethnique de Toronto continuera à attirer des immigrants provenant de toutes les régions du monde. En 2001 seulement, Toronto a accueilli plus de 125 000 immigrants, ce qui représente

plus de 50 % de l'ensemble des nouveaux arrivants au Canada l'an dernier. Même si près de 75 % des immigrants louent leur logement durant les années suivant leur entrée au pays, après dix ans, le taux de propriétaires se rapproche de celui enregistré chez les non-immigrants. C'est donc une bonne nouvelle pour la demande de logements à Toronto, puisque l'immigration garantit un apport continu d'acheteurs pour les années futures. Les niveaux d'immigration devraient baisser cette année et en 2003 par rapport au niveau record de 2001, mais ils seront malgré tout les deuxièmes en importance.

Croissance freinée par l'émigration vers d'autres régions de l'Ontario et le recul de l'immigration interprovinciale

La migration interurbaine en Ontario est dictée par le prix des habitations. Bien qu'un relèvement de prix ait également été observé dans d'autres villes de la province, les coûts élevés à Toronto devraient inciter davantage d'acheteurs à satisfaire leurs besoins de logement ailleurs que dans l'agglomération. Les acheteurs qui souhaitent acquérir une habitation de superficie supérieure à celle qu'ils pourraient se permettre à Toronto et qui ne sont pas rebutés par un temps de navettage accru choisiront sans doute de s'installer en dehors de l'agglomération. Par ailleurs, la création plus forte d'emploi au Québec et dans les provinces de l'Ouest, qui sont riches en ressources naturelles, pourra réduire l'afflux d'immigrants provenant d'autres provinces au cours de la prochaine année.

En faisant la différence entre les entrées et les sorties de migrants, que ceux-ci proviennent ou partent vers d'autres pays, provinces ou centres urbains de l'Ontario, nous obtenons le solde migratoire pour l'agglomération. En raison d'un nombre d'immigrants de beaucoup supérieur aux prévisions, la balance migratoire battra un nouveau record en 2001 et se fixera à 95 000. En 2002-2003, en raison de la diminution des flux nets interurbains et interprovinciaux, le solde migratoire se fixera entre 85 000 et 90 000 migrants, ce qui demeure un niveau élevé.

Enquête sur les logements locatifs 2002

Obtenez un aperçu du loyer moyen, du taux d'inoccupation et du parc locatif selon le nombre de chambres et la zone pour l'agglomération de Toronto.

Pour commander un exemplaire du rapport ou obtenir plus de renseignements, appelez Norma Trivino au 1 800 493-0059.

Inventaire 2001 des terrains résidentiels dans l'agglomération de Toronto

Prenez connaissance du nombre de demandes d'aménagement et de l'offre de terrains dans les municipalités de l'agglomération de Toronto.

Pour commander ou en savoir davantage, composez le 1 800 493-0059

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR de Toronto, automne 2002

MARCHÉ DE LA REVENTE	1998	1999	2000	2001	2002P	2003P	Var. %
Ventes S.I.A. (1)	55,344	58,957	58,349	67,612	75,000	70,000	-6.6
Prix S.I.A.	216,814 \$	228,307 \$	243,249 \$	251,508 \$	275,000 \$	290,000 \$	5.5
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	65 %	70 %	65 %	66 %	70 %	65 %	

MARCHÉ DU NEUF	1998	1999	2000	2001	2002P	2003P	Var. %
Ventes log. propriété absolue	17,954	26,157	27,964	29,205	36,000	32,000	-11.1
Ventes copropriétés	10,066	10,840	12,878	13,103	17,000	16,000	-5.9
Total	28,020	36,997	40,842	42,308	53,000	48,000	-9.0

MISES EN CHANTIER	1998	1999	2000	2001	2002P	2003P	Var. %
Total	25,910	34,904	38,982	41,017	45,000	47,000	4.4
Maisons individuelles	12,696	15,535	17,119	16,844	23,000	22,000	-4.3
Maisons jumelées ou en rangée	8,576	10,646	11,607	10,479	11,000	11,500	4.5
Appartements	4,463	8,270	9,981	12,738	10,000	12,000	20.0
Log. locatifs d'initiative privée	175	453	275	956	1,000	1,500	50.0

MARCHÉ LOCATIF	1998	1999	2000	2001	2002P	2003P	Var. %
Taux d'inoccupation	0.8 %	0.9 %	0.6 %	0.9 %	1.1 %		
Loyer moyen (2 chambres)	881 \$	916 \$	979 \$	1,027 \$	1,099 \$		

APERÇU ÉCONOMIQUE	1998	1999	2000	2001	2002P	2003P	Var. %
Taux hypothécaire, 3 ans	6.80 %	7.38 %	8.17 %	6.88 %	6.40 %	7.20 %	
Taux hypothécaire, 5 ans	6.90 %	7.56 %	8.35 %	7.40 %	7.10%	7.91%	
Croissance de l'emploi (%)	3.30 %	3.40 %	4.50 %	3.00 %	1.70 %	3.00 %	
Taux de chômage	7.00 %	6.10 %	5.50 %	6.20 %	7.30 %	7.10 %	
Solde migratoire (2)	43,000	58,000	65,000	95,000	90,000	85,000	

Sources : Chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, SCHL

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

2) Sources, solde migratoire : Estimations annuelles de la SCHL, Statistique Canada

P = Prévisions de la SCHL

Publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne, le rapport *Perspectives du marché du logement* pour la RMR de Toronto présente les prévisions de la SCHL pour les marchés locaux du neuf et de la revente. L'abonnement annuel ne revient qu'à 40 \$ (TPS en sus) (25 \$ par numéro). Pour obtenir plus de renseignements, composez le 1 800 493-0059.

© 2002 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 dans toute autre langue 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

