PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

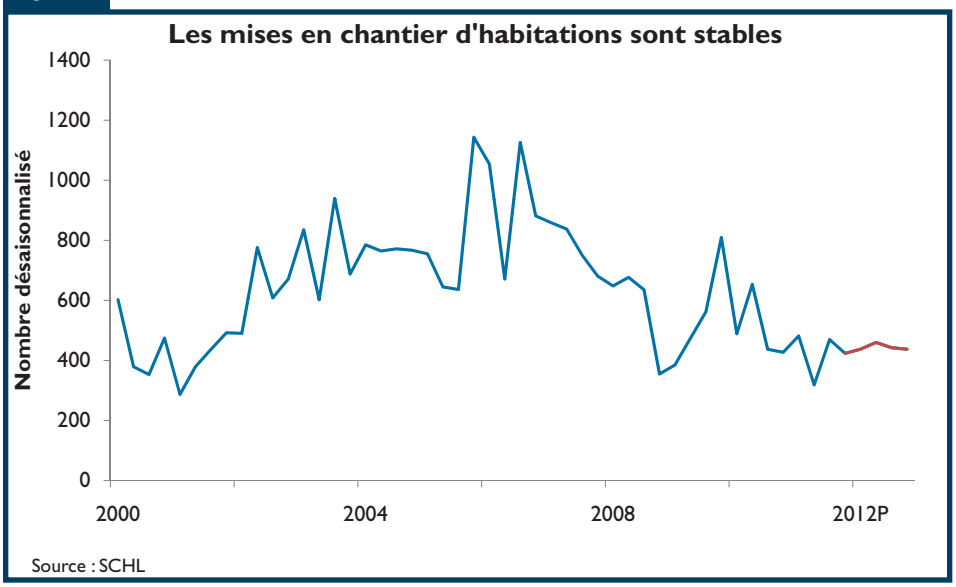
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- En 2012, sur le marché de l'habitation de London, la demande sera soutenue principalement par les acheteurs de logements d'un cran supérieur.
- Le nombre des mises en chantier augmentera l'an prochain, car la demande se déplacera vers les logements collectifs.
- Dans la RMR de London, le marché de l'emploi commencera à se raffermir en 2012.

Figure 1



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2011.

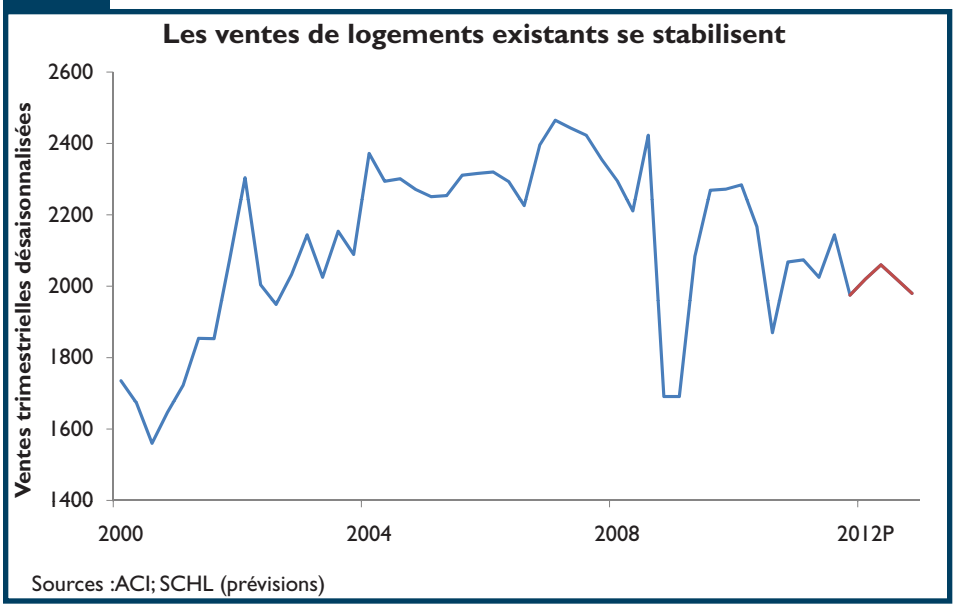
Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 L'économie locale
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

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.

Figure 2



Marché de la revente

Les ventes se stabilisent

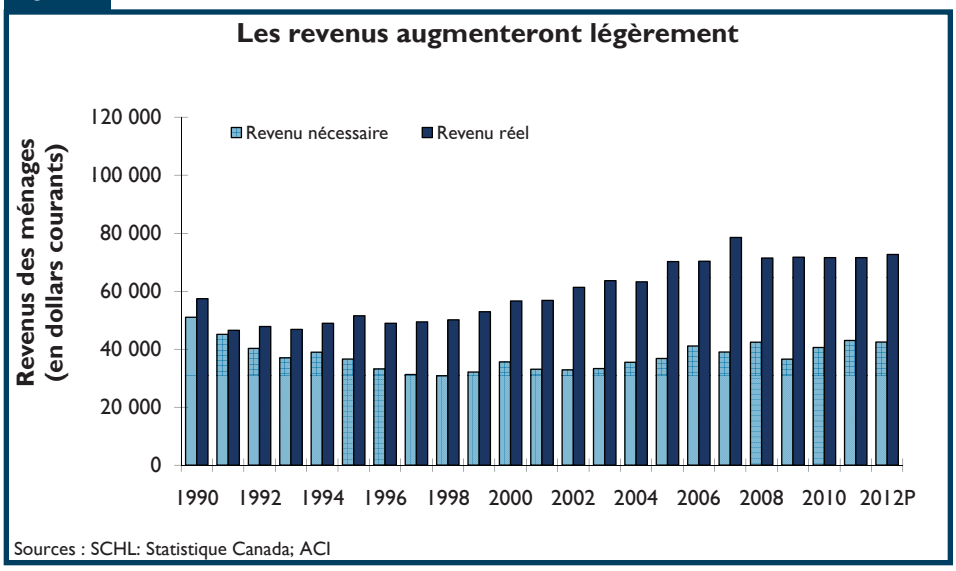
Le renforcement de l'activité attribuable aux acheteurs de logements d'un cran supérieur ou inférieur, particulièrement dans le créneau des copropriétés haut de gamme, contribuera à compenser la réduction des achats effectués par des accédants à la propriété. La cadence des ventes semble s'accélérer comparativement à la période correspondante de 2010. Cependant, si l'on tient compte des variations saisonnières et des facteurs inhabituels, le rythme de progression est à peu près le même. Après avoir souffert d'un léger fléchissement de la demande au deuxième trimestre de cette année, les ventes se maintiendront à un niveau désaisonnalisé annualisé légèrement supérieur à 8 000 d'ici la fin de l'année et en 2012. Le ralentissement de la croissance de l'emploi et l'incertitude qui règne sur les marchés mondiaux des capitaux restreindront l'augmentation des ventes en 2012.

À London, certains ménages ont mis un peu plus de temps à accéder à la propriété en 2011 parce que leur rémunération n'a pas été majorée.

Un nombre accru d'éventuels accédants à la propriété ont profité de la conjoncture favorable du marché en 2009, lorsque le rapport entre le revenu requis et le revenu réel nécessaire pour posséder une habitation a diminué temporairement. Les acheteurs d'une première maison reviendront sur le marché de London en 2012, car les revenus recommenceront à monter, et le revenu requis pour acquérir une habitation baissera légèrement.

La majoration du prix moyen de diverses catégories de logements incite les propriétaires à mettre leur habitation en vente. Dans la ville de London, le prix moyen des maisons de plain-pied et de celles à deux étages a atteint un sommet au deuxième trimestre. Durant cette période, le prix moyen corrigé des variations saisonnières a fait un bond, en partie par suite de la vente de nouveaux appartements

Figure 3



[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

en copropriété au centre-ville, y compris des premiers appartements-terrasses de London dont le prix dépasse le million de dollars. Comme il n'est plus évident qu'une pression à la hausse est exercée sur les prix, certains propriétaires seront moins enclins à vendre leur habitation, et les inscriptions fléchiront légèrement en 2012. Cette année, le nombre des nouvelles inscriptions culminera à 17 000 environ avant de descendre lentement en 2012. Comme les ventes et les nouvelles inscriptions diminueront lentement en 2012, le rapport ventes-nouvelles inscriptions, un indicateur précurseur de la poussée des prix, se maintiendra dans la fourchette correspondant à un marché équilibré. Par conséquent, le prix moyen global demeurera stable. On s'attend toutefois à ce que certains segments de marché, comme les maisons en rangée en copropriété, affichent des hausses supérieures à la moyenne.

Marché du neuf

Les acheteurs de logements d'un cran supérieur dominent le marché

Dans la RMR de London, le nombre des mises en chantier d'habitations baissera d'un cinquième d'ici la fin de l'année, puis se stabilisera en 2012. Deux facteurs essentiels influent sur la demande de logements neufs. Premièrement, un marché de la revente équilibré permet aux acheteurs de disposer d'un choix d'habitations à différents prix. Deuxièmement, un marché de l'emploi léthargique limite la capacité des consommateurs à faire des achats importants et à long terme.

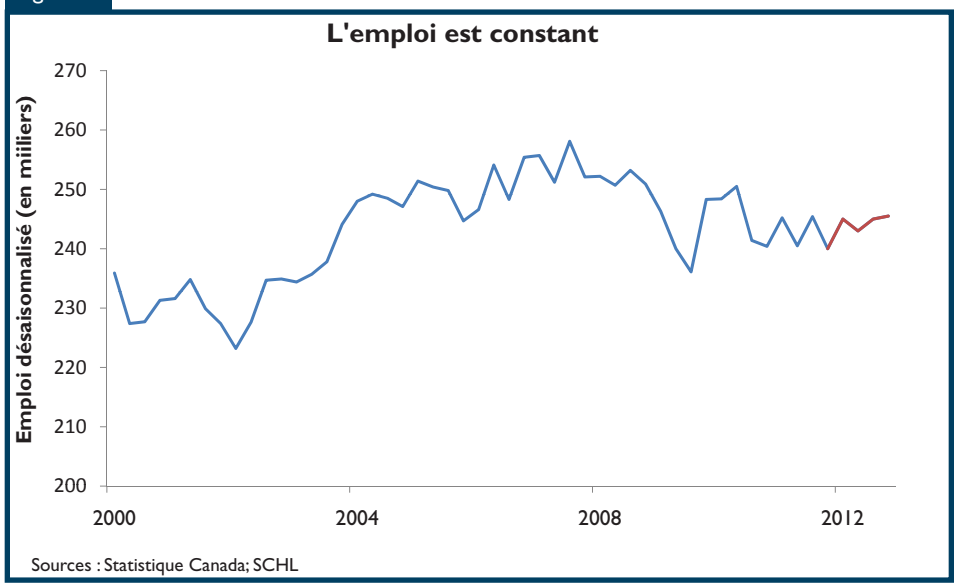
Le nombre désaisonnalisé des habitations mises en chantier dans la RMR de London a atteint son niveau le plus bas au deuxième trimestre de 2011, puis il est remonté au troisième. La construction résidentielle sera légèrement plus vigoureuse en 2012 dans la RMR de London, car on a tendance à y accroître la densité des habitations. La demande de logements neufs à prix modique et moyen est en grande partie satisfaite sur le marché de la revente, qui est équilibré. Cette tendance se poursuivra l'an prochain.

La construction d'appartements s'intensifiera

Pour un marché de la taille de celui de London, on constate qu'un nombre considérable d'appartements ont été mis en chantier au cours des dernières années. Ce nombre a atteint un sommet en 2006, soit 1 128, et il touchera son niveau le plus bas cette année, soit 400. La construction augmentera encore une fois à partir de 2012 afin de répondre à la demande de la part des baby-boomers qui vieillissent et qui cherchent un logement plus petit ainsi que de la part des professionnels qui désirent vivre dans un centre-ville en cours de réaménagement. En 2006, tous les nouveaux appartements étaient destinés à la location, tandis qu'en 2011, près des deux tiers sont des unités en copropriété. Bien que cette proportion puisse diminuer l'année prochaine, à mesure que la construction de logements locatifs retrouvera un peu de sa vigueur passée, les appartements en copropriété offrant des éléments de finition et des commodités haut de gamme gagnent actuellement en popularité.

Sur le marché de London, plus de 1 500 appartements locatifs neufs ont trouvé preneur au cours des 18 derniers mois, alors que le loyer moyen des logements de deux chambres a continué de monter. Cependant, le nombre des appartements locatifs en construction est tombé à son niveau le plus bas depuis dix ans. En 2010 et en 2011, les constructeurs ont achevé la phase initiale de plusieurs ensembles locatifs et, à mesure que la conjoncture économique s'améliorera, tant

Figure 4



au niveau provincial que local, ils entameront les phases suivantes.

Le prix des logements neufs augmente

Dans la RMR de London, le prix moyen des habitations neuves grimpera à 355 000 $ en 2012, après être demeuré stable pendant un an. Le fait qu'il n'ait pas monté de façon notable cette année s'explique en partie par la liquidation du stock d'unités dans les fourchettes de prix inférieures, lesquelles se trouveraient en concurrence avec de nombreuses habitations existantes. Parmi les unités qui n'ont pas été vendues avant d'être achevées, celles valant de 400 000 $ à 499 999 $ se sont écoulées plus vite que les moins chères, ce qui confirme la présence d'acheteurs de logements d'un cran supérieur sur le marché de London.

L'économie locale

Les emplois à temps plein augmenteront

Cette année, les niveaux d'emploi baisseront de façon négligeable dans la RMR de London, car l'économie locale subit les effets persistants de la force du dollar canadien et de la fragile reprise économique à l'échelle mondiale. Le taux de change élevé et l'absence de redressement de l'économie au sud de la frontière ont eu une incidence négative sur l'emploi dans la région, notamment dans le secteur de la fabrication et dans une partie de celui des services. Alors que l'industrie automobile met fin à une période de restructuration à l'échelon local, le marché de l'emploi tiendra mieux le coup en 2012 dans les secteurs de la finance, de l'assurance, de l'immobilier et des services de location à bail, ainsi que dans ceux des services professionnels, scientifiques et techniques.

Le taux de chômage a augmenté dans la RMR de London. Il est toutefois important de faire un lien entre cette hausse et l'accroissement du taux d'activité, ce qui signifie que davantage de résidents de London cherchent un emploi. En 2012, une fois que le nombre des emplois créés correspondra à celui des chômeurs qui reviennent sur le marché du travail, le taux de chômage commencera à reculer. Le nombre des emplois à temps plein s'est accru en 2011, ce qui a compensé la perte de postes à temps partiel. C'est un signe positif qui montre que les travailleurs dont les heures avaient été réduites durant la période de ralentissement économique sont maintenant davantage occupés. L'emploi à temps plein constitue l'un des principaux facteurs qui font qu'une personne est en mesure d'effectuer un achat important et qu'elle a suffisamment confiance pour le faire.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Résumé des prévisions RMR de London Automne 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	8 620	8 314	8 389	8 200	-2,3	8 100	-1,2
Nouvelles inscriptions MLS®	16 769	14 795	16 171	17 000	5,1	16 700	-1,8
Prix MLS® moyen ($)	212 092	214 510	228 114	232 000	1,7	232 600	0,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 369	1 056	1 461	1 150	-21,3	1 100	-4,3
Logements collectifs	1 016	1 112	618	530	-14,2	630	18,9
Jumelés	24	12	20	10	-50,0	20	100,0
Maisons en rangée	205	169	163	120	-26,4	160	33,3
Appartements	787	931	435	400	-8,0	450	12,5
Tous types de logement confondus	2 385	2 168	2 079	1 680	-19,2	1 730	3,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	320 039	341 898	347 634	348 000	0,1	355 000	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	295 900	307 900	320 000	322 000	0,6	325 000	0,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,5	1,4	2,7	1,0	-	1,3	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,9	5,0	5,0	4,8	-0,2	4,2	-0,6
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	834	896	869	878	-	895	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,60	-	3,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,42	-	5,43	-
Nombre annuel d'emplois	251 600	242 800	244 900	243 100	-0,7	245 000	0,8
Croissance de l'emploi (%)	-1,1	-3,5	0,9	-0,7	-	0,8	-
Taux de chômage (%)	7,1	9,9	8,6	9,0	-	8,7	-
Migration nette	2 570	1 634	1 912	2 200	15,1	2 200	0,0

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), (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, 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 désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

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.

64329_2011_B02