PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Région du Grand-Toronto

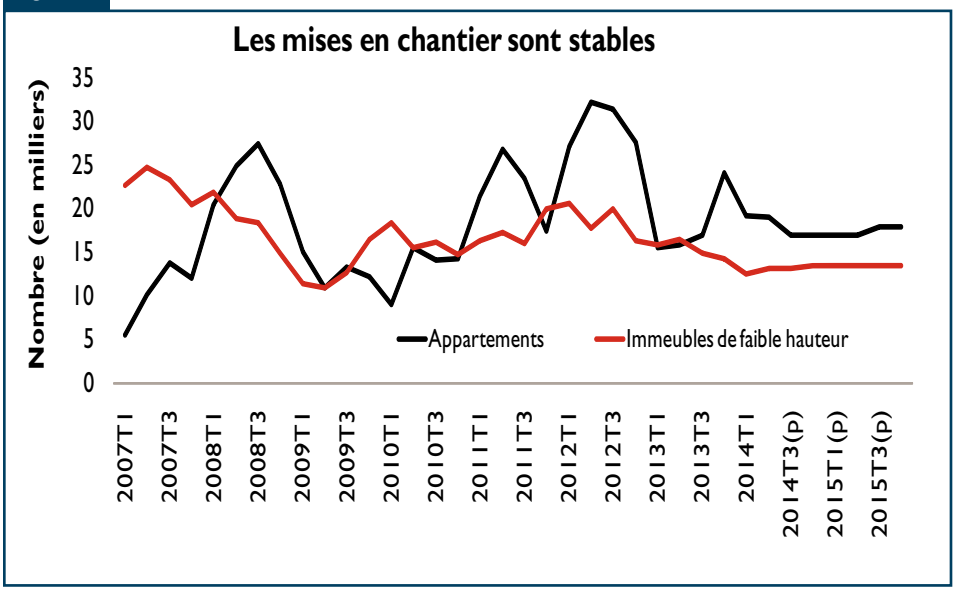
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants

- En baisse cette année, puis stables en 2015, les mises en chantier d'habitations incluront une proportion croissante de jumelés et de maisons en rangée.
- Après avoir baissé deux trimestres de suite, les ventes de logements existants vont augmenter ces deux prochaines années, tandis que la progression des prix ralentira.
- L'intensification de la demande locative absorbera la forte hausse de l'offre d'appartements en copropriété mis en location.
- L'emploi se raffermira et favorisera la migration vers la région.

Figure 1



Source : SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 avril 2014.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
3 Marché de la revente
4 Marché locatif
5 Tendances économiques
6 Perspectives concernant les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
7 Facteurs de risque
8 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

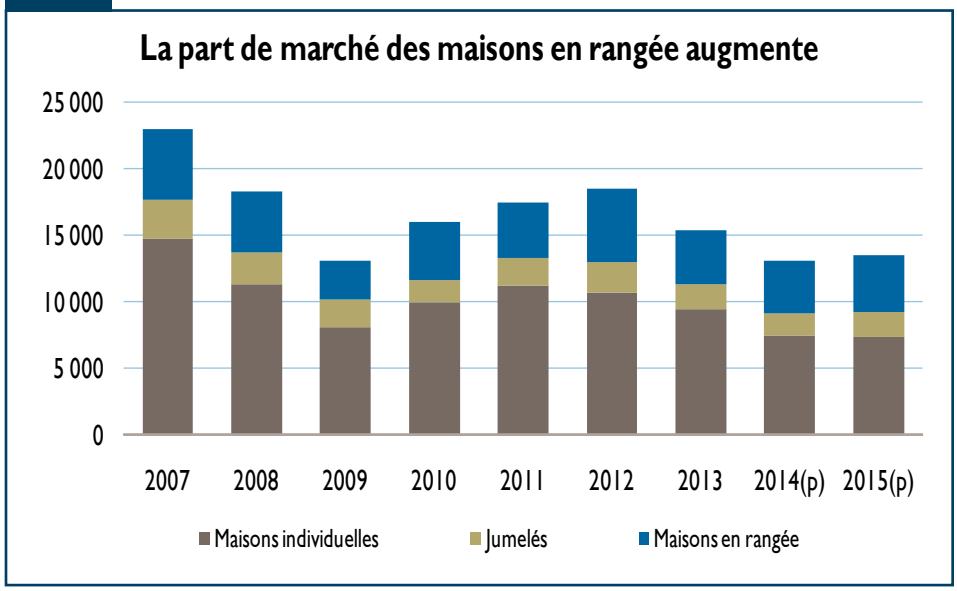
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf

Le repli des ventes sur le marché du neuf en 2012 et 2013 entraînera un ralentissement de la construction résidentielle en 2014 à Toronto. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier d'habitations en 2014 diminuent de 7 % en glissement annuel pour se chiffrer aux alentours de 31 000, avant de se stabiliser en 2015. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'appartements en copropriété a été très élevé au cours des premiers mois de 2014, mais il fléchira d'ici la fin de l'année. Le volume des appartements en copropriété commencés cette année s'établira à environ 17 500 unités, soit à un niveau similaire à celui de l'an dernier. La rareté des terrains et la progression des prix continueront d'entraver les ventes de logements de faible hauteur, et en particulier celles de maisons individuelles. Dans la catégorie des maisons individuelles, la construction se limitera à quelque 7 500 unités en 2014, accusant ainsi un recul d'environ 20 % d'une année à l'autre. Dans celle des maisons en rangée, la production plafonnera en 2014. Le nombre d'unités de ce type commencées se fixera à 4 000, un résultat quasi identique à celui de l'année précédente. Ces habitations moins coûteuses resteront populaires auprès des acheteurs, qui préfèrent avoir une entrée privée au rez-de-chaussée.

On peut s'attendre à ce que le volume d'unités neuves en copropriété vendues en 2014 atteigne un niveau situé entre 18 000 et 20 000, car l'accélération de l'activité dans ce segment du marché amorcée à la fin de 2013 devrait se poursuivre cette année. Cependant, malgré leur cadence soutenue au début de 2014, les transactions visant ce type de logements (dont le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier s'établit à environ 27 000 unités) devraient ralentir d'ici la fin de l'année, vu que la demande refoulée au cours des derniers mois de 2012 et des premiers mois de 2013 sera satisfaite et que la croissance du revenu restera modérée. La concurrence que livreront les appartements en copropriété existants, souvent moins coûteux que les unités neuves, contribuera aussi à éloigner certains acheteurs du marché du neuf, d'autant plus qu'une partie du nombre record d'unités dont l'achèvement est prévu pour 2014 est offerte sur le marché de la revente. Le rebondissement de l'activité en début d'année donne à penser que les consommateurs qui s'étaient inquiétés d'une correction des prix sont de nouveau plus à l'aise à l'idée d'acheter. Face au repli des transactions, le stock d'invendus restera élevé comparativement aux années antérieures ce qui, associé au resserrement des conditions du crédit, freinera le rythme auquel de nouveaux chantiers seront lancés. Les incitatifs resteront un facteur d'influence sur le marché. La tendance des ventes s'inversera en 2015, leur rythme s'accélérant alors durant la deuxième moitié de l'année à la suite d'une amélioration de la croissance de l'emploi et du revenu. Le total annuel des transactions en 2015 sera à peu près égal à celui de 2014.

Figure 2



Source : SCHL

Dans le segment des bâtiments résidentiels de faible hauteur, le fléchissement des ventes observé entre le milieu de 2012 et le milieu de 2013 engendrera un repli des mises en chantier en 2014. Le nombre total d'unités de ce type qui trouveront preneur en 2014 se situera entre 13 000 et 15 000, la majorité de ces transactions devant avoir lieu durant la première moitié de l'année. La tendance baissière sera plus prononcée du côté des maisons individuelles, qui restent difficilement abordables pour quantité d'acheteurs en raison de leurs prix substantiels. À Oshawa, les maisons individuelles ont vu leur prix moyen progresser presque autant que celles de Toronto, mais comme elles se négocient bien moins cher, on peut s'attendre à ce que leurs mises en chantier augmentent cette année et l'année

prochaine. Les ventes de maisons en rangée à Toronto afficheront toujours une tendance haussière, les consommateurs avisés se tournant de plus en plus vers ce type d'habitations fort populaire et moins coûteux. Le rythme de la construction de logements de ce type devrait donc se maintenir en 2014, puis s'accélérer en 2015.

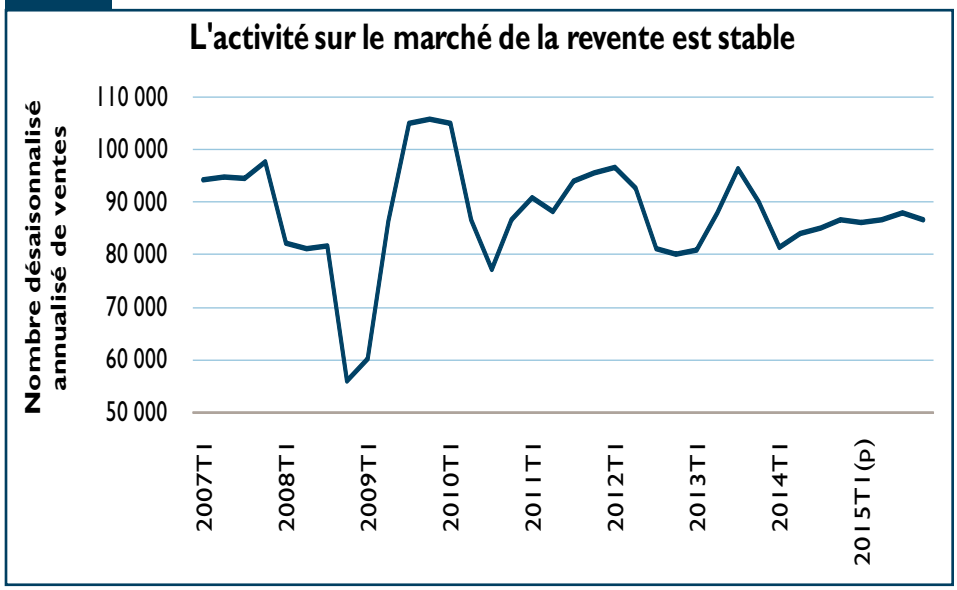
Dans la région de Peel, qui continue d'être un marché relativement abordable, les lancements de nouveaux chantiers se succèderont en 2014. Cette région connaît depuis plusieurs années une intensification progressive de la construction d'ensembles de bâtiments résidentiels de faible hauteur. La région de Durham demeurera une destination de choix pour les accédants à la propriété, vu l'abordabilité de son marché de l'habitation, bien que les ouvertures de bureaux de vente pour de futurs immeubles s'y fassent plus rares en raison de l'offre désormais limitée de terrains. La situation est la même dans la région de Halton, et en particulier les secteurs de Milton et Halton Hills. C'est dans la région de York que les chantiers de construction seront encore une fois les plus nombreux, mais là aussi, le rythme de l'activité diminue.

Marché de la revente

En 2014, le cumul des ventes de logements existants sera un peu plus bas qu'en 2013. L'un des facteurs pouvant expliquer le refroidissement du marché au premier trimestre est la météo peu clémente, mais l'affaiblissement du marché de l'emploi y est aussi pour quelque chose. Le passage à l'acte de certains ménages qui avaient reporté leur décision d'achat au premier trimestre pourrait gonfler le volume des transactions d'avril à juin, période durant laquelle l'amélioration de l'emploi attisera aussi l'activité. Cela dit, l'ascension des prix des logements continuera de tenir certains consommateurs à l'écart. Malgré les taux d'intérêt hypothécaire toujours bas, les acheteurs potentiels sont confrontés à un paiement mensuel moyen qui pèse si lourd dans leur budget qu'ils sont de plus en plus nombreux à préférer continuer de louer, de vivre avec de la parenté ou de se contenter du premier logement qu'ils ont acquis, le cas échéant. Le revenu requis[1] pour acheter une habitation continue d'augmenter plus rapidement que le revenu réel des ménages, dont une proportion de plus en plus importante trouve l'accession à la propriété difficile. La forte progression de l'emploi dans la catégorie des personnes de 25 à 44 ans soutiendra dans une certaine mesure l'activité chez les accédants à la propriété en 2015, ce qui alimentera les reventes. L'abordabilité continuera de poser problème pour de nombreux acheteurs éventuels, surtout vers la fin de 2015, quand les taux d'intérêt hypothécaire commenceront à augmenter. Vu que les accédants à la propriété seront moins présents sur le marché cette année, les ventes régresseront dans le marché relativement abordable qu'est celui d'Oshawa, mais elles seront de nouveau bien plus robustes en 2015.

Le nombre dessaisonnalisé de nouvelles inscriptions s'est nettement redressé, après avoir plongé en début d'année. Vu la forte hausse des prix au premier trimestre, ce redressement se poursuivra et le

Figure 3



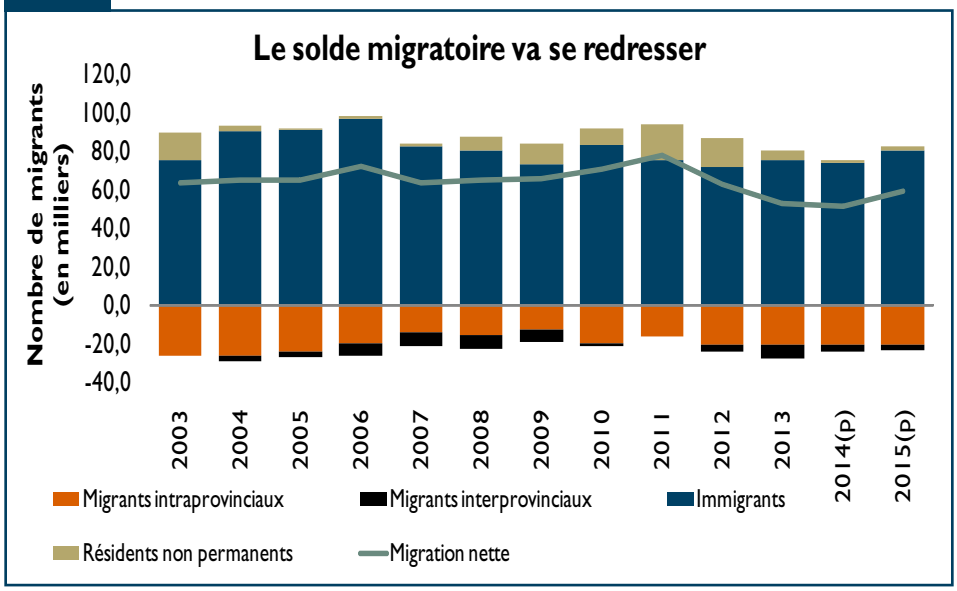
Source : ACI, Prévisions de la SCHL

[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 MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

volume des nouvelles inscriptions en 2014 surpassera légèrement celui enregistré en 2013. La multiplication des nouvelles inscriptions que suscite l'appréciation du prix des habitations intervient en général avec un certain décalage. Le vaste nombre d'appartements en copropriété dont la construction s'achèvera en 2014 viendra aussi gonfler le volume des inscriptions. Le délai entre la date d'achat et la date d'achèvement d'un nouvel appartement en copropriété peut atteindre cinq ans, période durant laquelle la situation des acheteurs change parfois à un point tel qu'ils préfèrent revendre leur unité. Bien que l'accroissement des prix modérera en 2015, le gros de l'activité proviendra toujours des acheteurs déjà propriétaires, et l'on peut donc s'attendre à ce que le rythme de l'ajout de nouvelles inscriptions concorde avec celui des ventes.

Vive depuis janvier, la croissance des prix ralentira d'ici la fin de l'année. En l'absence de nouvelles réductions des taux hypothécaires, l'évolution des prix commencera à mieux cadrer avec la croissance du revenu. Depuis quelques années, les maisons individuelles ont renchéri davantage que la plupart des autres types d'habitations, suivies de près par les maisons en rangée en propriété absolue. Toutefois, au premier trimestre de 2014, la plus forte croissance du prix moyen a été observée du côté des maisons en rangée, vers lesquelles la demande s'est déplacée, vu qu'elles constituent une forme d'habitation avec entrée privée au rez-de-chaussée davantage à la portée des acheteurs. Compte tenu de l'amplification de l'offre de logements, les prix des appartements en copropriété n'augmenteront que modérément, mais l'écart entre leur taux de renchérissement et celui d'autres types d'habitations rétrécira à mesure que la demande continuera d'évoluer en faveur des catégories les plus accessibles du marché.

Figure 4



Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

Marché locatif

Le taux d'inoccupation des logements construits expressément pour le marché locatif affichera une légère hausse en 2014, avant de se stabiliser en 2015. La majoration du loyer moyen des appartements de deux chambres sera modeste, aussi bien cette année que l'année prochaine.

Le taux d'inoccupation des logements destinés à la location n'a guère bougé en 2013 : sous l'effet de la croissance relativement robuste de l'emploi et de la présence sur le marché d'un grand nombre de jeunes âgés de 20 à 34 ans, la demande locative s'est avérée assez vive pour absorber un très net gonflement de l'offre. Sur le marché des logements locatifs proprement dits, l'offre s'est amenuisée quelque peu, mais sur le marché concurrent des appartements en copropriété mis en location, elle a fait un bond sans précédent, s'enrichissant de 13 000 unités. Ces facteurs continueront d'influer sur l'évolution du marché locatif. L'écho-boom (nom donné aux enfants qu'ont eus, entre 1980 et 1995, les membres de la génération du baby-boom) a connu son apogée en 1990, et les jeunes nés cette année-là fêtent leur 24e anniversaire en 2014. Aux rangs de ces jeunes se joindront les migrants vers Toronto, dont la vaste majorité ont entre 25 et 44 ans. La taille des groupes d'âge où l'on retrouve les plus fortes proportions de locataires est ainsi assurée de rester importante, la demande locative deviendra plus intense encore cette année et en 2015. L'augmentation de l'offre de logements destinés à la location restera infime durant ces deux années, mais celle des appartements en copropriété loués sera encore une fois marquée en 2014, alors que s'achèvera la construction d'une bonne partie du nombre record d'unités de ce type dont les fondations ont été coulées en 2012. Le volume des achèvements sera un peu moins élevé en 2015, mais les ajouts d'appartements en copropriété au marché locatif resteront nombreux. La demande locative subira l'influence négative d'un moindre flux de

résidents non permanents arrivant à Toronto en 2014 et 2015, ce qui sera toutefois contrebalancé par le fait qu'un nombre également moindre de locataires franchiront le pas et accéderont à la propriété en raison de la montée des prix de revente. En fin de compte, malgré leurs forts taux de croissance respectifs, l'offre et la demande locative demeureront à peu près équilibrées en 2014 et 2015, avec pour résultat qu'il n'y aura guère de changement au niveau des taux d'inoccupation ni des loyers.

Tendances économiques

La croissance de l'emploi a considérablement ralenti à la fin de 2013 et au début de 2014. Vu sa faiblesse initiale, on peut s'attendre à ce que l'emploi ne progresse que d'à peine plus de 1 % cette année. Compte tenu de la reprise économique solide aux États-Unis, la progression de l'emploi s'accélérera jusqu'à atteindre environ 1,9 % en 2015 à Toronto et Oshawa.

Le secteur manufacturier, qui est encore aujourd'hui l'une des plus grandes sources d'emplois à Toronto, a de par sa morosité nui à la situation de l'emploi en général. On y observe des signes d'un nouvel essor, reflet de l'amélioration de la conjoncture chez nos voisins du Sud. Les industries de la fabrication ont été l'objet de profonds remaniements ces dix dernières années, et une partie de leur reprise actuelle bénéficiera au secteur des services, les activités d'usines implantées à l'étranger créant du travail additionnel pour les sièges sociaux au Canada. Une reprise vigoureuse de l'économie américaine aura aussi une incidence sur d'autres secteurs, tels que l'hébergement et l'alimentation, la technologie de l'information, les services financiers ou encore les services aux entreprises. L'emploi croît à une cadence plus soutenue dans la catégorie des personnes de 25 à 44 ans, alors qu'il progresse plus lentement chez celles de 45 à 64 ans. Cette évolution soutiendra l'activité aussi bien sur le marché locatif que sur le marché de la revente, vu que les membres du plus jeune de ces groupes d'âge sont plus susceptibles de déménager que d'autres. Chez les personnes de 15 à 24 ans, l'emploi demeure faible, ce qui n'aura toutefois qu'une incidence limitée sur le marché de l'habitation, vu qu'à Toronto, la plupart de ces jeunes vivent chez leurs parents. Une tendance encourageante est la proportion grandissante d'emplois à temps plein chez tous les groupes d'âge. On peut en déduire que la croissance du revenu se hissera au-dessus du faible taux de 1,2 % enregistré en 2013.

L'expansion démographique est un déterminant clé de la demande de logements. À Toronto, la part de cette expansion qui est attribuable à la migration nette, laquelle descendra à environ 52 000 résidents en 2014, augmentera petit à petit en 2015[2]. En règle générale, la population de Toronto enregistre des gains en raison de l'arrivée d'immigrants internationaux, mais elle accuse aussi des pertes du fait de la migration intra- et interprovinciale. L'immigration, en repli en 2012, a déjà entamé une accélération qui se poursuivra graduellement ces deux prochaines années et ajoutera à l'expansion démographique. Les personnes quittant la RGT pour d'autres parties de la province, le plus souvent des collectivités avoisinantes, ont été plus nombreuses en 2013. Ces départs, qui s'expliquent en partie par le coût comparativement plus bas de l'habitation dans ces collectivités qu'à Toronto, devraient demeurer assez constants cette année et la suivante. On assistera durant la même période à une migration intraprovinciale un peu plus marquée vers Oshawa. Les flux migratoires vers d'autres provinces ou vers les territoires faibliront toutefois, et engendreront donc de moindres pertes démographiques pour Toronto. La diminution de la migration nette vers Toronto en 2013 s'explique principalement par la baisse du flux de résidents non permanents arrivant de l'étranger, baisse qui devrait s'accentuer en 2014. Les flux de résidents non permanents peuvent varier considérablement d'une année à l'autre, mais ils devraient demeurer assez constants en 2015, laissant à la hausse de l'immigration le soin de relever le solde migratoire.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

- Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui

[2] Les données sur la migration nette portent sur la période de douze mois allant du 1er juillet au 30 juin. L'année renvoie à la période prenant fin le 30 juin d'une année.

fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

- Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2014	3,14
	Changement de 2013 T1	0,14
	2014 (P)	3,00 - 3,50
	2015 (P)	3,20 - 4,25
5 ans	T1 2014	5,15
	Changement de 2013 T1	-0,06
	2014 (P)	5,00 - 5,50
	2015 (P)	5,25 - 6,00

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1e trimestre de 2014

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à long terme n'augmenteront que vers la fin de 2015 et continueront donc de soutenir la demande de logements durant la majorité de la période prévisionnelle.
Emploi	Après un début d'année hésitant, l'emploi connaîtra une croissance plus robuste en 2014 et 2015, dont l'effet se fera toutefois surtout sentir sur la demande locative : les mises en chantier ne devraient essentiellement en récolter les fruits qu'après 2015.
Revenu	L'évolution du marché du travail vers une plus forte proportion d'emplois à temps plein attisera la croissance du revenu.
Migration nette	La migration internationale, nettement plus lente depuis quelque temps, devrait connaître un certain regain qui se ressentira favorablement sur la demande locative, mais qui n'aura qu'une incidence limitée sur les mises en chantier d'habitations.
Marché du neuf	Sous l'effet de l'ascension continue du prix moyen des maisons individuelles neuves, on continuera d'assister à un gonflement de la proportion des mises en chantier consacrées à des appartements situés dans des tours d'habitations et à des logements plus abordables de faible hauteur.
Marché de la revente	Le marché des logements existants demeurera équilibré et aura un effet neutre sur les mises en chantier d'habitations.

Facteurs de risque

- Le nombre de logements collectifs en construction sur certains marchés locaux demeure relativement élevé en comparaison des années passées. Au fur et à mesure que ces logements seront terminés, les stocks de logements nouvellement achevés et non écoulés pourront augmenter à court ou moyen terme, s'ils ne trouvent pas preneurs. Si les stocks de logements neufs augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou en réduire la taille. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.

- La cadence à laquelle l'endettement des ménages canadiens s'alourdit s'est stabilisée. Cet endettement demeure toutefois assez important. Ces facteurs, conjugués aux prix sans précédent relevés dans certains centres urbains, ont rendu l'économie du Canada plus vulnérable à certains chocs. Une soudaine poussée des taux d'intérêt ou une détérioration marquée de la situation de l'emploi pourrait forcer certains des ménages les plus endettés à liquider une partie de leur actif, y compris leur logement. Cela risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des logements et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Pareil risque pourrait se matérialiser sur un horizon assez court, mais ses effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à modalités fixes.

- L'économie de la Chine et celle d'autres pays émergents demeurent vulnérables à un éventuel resserrement des conditions du crédit comme à l'incertitude économique. Cela pourrait nuire à la reprise économique mondiale et au système financier international. Pareilles circonstances pourraient, par ricochet, freiner la demande d'exportations canadiennes, ce qui contribuerait à affaiblir l'économie du pays et risquerait de provoquer une baisse de la demande de logements.

- Une croissance économique plus forte que prévu aux États-Unis pourrait favoriser l'économie canadienne et contribuer ainsi à faire augmenter l'activité sur les marchés de l'habitation du pays.

Résumé des prévisions RMR de Toronto Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	11 247	10 699	9 421	7 500	-20,4	7 400	-1,3
Logements collectifs	28 498	37 406	24 126	23 600	-2,2	23 600	0,0
Jumelés	2 010	2 253	1 874	1 600	-14,6	1 800	12,5
Maisons en rangée	4 231	5 536	4 103	4 000	-2,5	4 300	7,5
Appartements	22 257	29 617	18 149	18 000	-0,8	17 500	-2,8
Tous types de logement confondus	39 745	48 105	33 547	31 100	-7,3	31 000	-0,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	658 063	672 318	756 537	835 000	10,4	865 000	3,6
Prix médian ($)							
Logements individuels	557 990	577 900	625 990	690 000	10,2	715 000	3,6
Indice des prix des logements neufs (1997=100) (Toronto-Oshawa)	4,7	5,1	2,5	2,0		1,5	
Marché de la revente							
Ventes MLS®	91 760	88 157	88 946	87 000	-2,2	89 000	2,3
Nouvelles inscriptions MLS®	148 048	158 982	157 289	159 000	1,1	162 000	1,9
Inscriptions en vigueur MLS®	16 423	17 931	18 235	18 600	2,0	18 800	1,1
Prix MLS® moyen ($)	466 352	498 973	524 089	556 000	6,1	567 000	2,0
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	1,7	1,6	1,8	0,2	1,8	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 149	1 183	1 213	1 220	-	1 225	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	2 960 000	3 008 200	3 121 200	3 160 000	1,2	3 220 000	1,9
Croissance de l'emploi (%)	1,4	1,6	3,8	1,2	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	8,3	8,6	8,2	8,0	-	7,9	-
Migration nette	78 520	63 431	53 047	52 000	-2,0	58 000	11,5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI, Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions RMR d'Oshawa Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 384	1 155	887	900	1,5	1 000	11,1
Logements collectifs	475	648	497	430	-13,5	390	-9,3
Tous types de logement confondus	1 859	1 803	1 384	1 330	-3,9	1 390	4,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	375 970	407 418	444 141	490 000	10,3	505 000	3,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	349 990	377 990	408 445	470 000	15,1	480 000	2,1
Marché de la revente							
Ventes MLS®	9 604	10 288	10 019	9 350	-6,7	10 100	8,0
Nouvelles inscriptions MLS®	15 767	15 349	14 721	15 000	1,9	15 400	2,7
Inscriptions en vigueur MLS®	2 115	1 790	1 526	1 500	-1,7	1 600	6,7
Prix MLS® moyen ($)	314 450	333 202	354 547	379 000	6,9	390 500	3,0
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,8	2,1	2,1	2,2	0,1	2,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	941	939	985	990	-	1 005	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	193 500	193 600	198 200	200 500	1,2	204 300	1,9
Croissance de l'emploi (%)	2,8	0,1	2,4	1,2	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	8,1	8,7	7,3	7,2	-	7,1	-

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), Chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

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 ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

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.

© 2014, 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 le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

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

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour 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!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

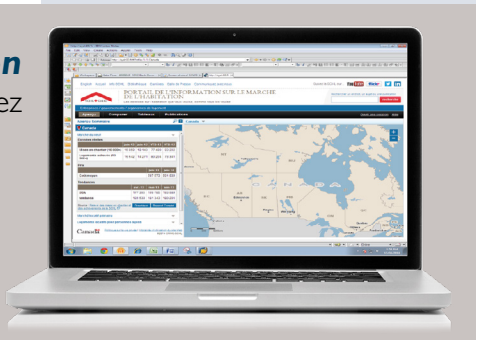
Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL



64321_2014_B01