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

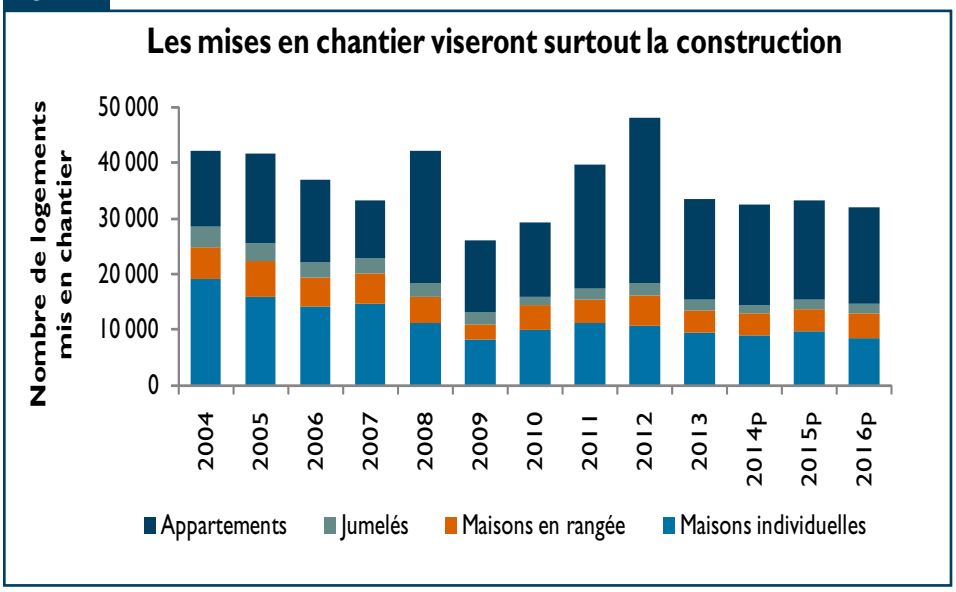
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants

- Le rythme des mises en chantier d'habitations s'accélérera en 2015, puis se modérera en 2016.
- L'amélioration du marché de l'emploi suscitera un essor des reventes en 2015, avant que l'alourdissement des charges de remboursement hypothécaire ne ralentisse leur élan en 2016.
- Le gonflement de l'offre d'appartements en copropriété sur le marché locatif exercera des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation moyen.
- Sous l'effet d'une légère augmentation des inscriptions, le marché de la revente restera équilibré.

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 22 octobre 2014.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
3 Marché de la revente
4 Marché locatif
5 Économie
6 Perspectives concernant les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
7 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
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 nombre de logements mis en chantier en 2014 frôlera le pic atteint l'an dernier et le dépassera en 2015. Au total, il se commencera 33 400 unités cette année et la production atteindra 36 000 unités en 2015, avant de descendre à 34 750 en 2016. La construction résidentielle commencera à ralentir en raison de divers facteurs qui restreignent la capacité de production du secteur, notamment la pénurie de main-d'œuvre et de matériaux due aux nombreuses tours d'appartements en chantier, ou encore l'insuffisance de terrains sur lesquels bâtir des logements de faible densité. La concurrence livrée par le marché moins coûteux de la revente pèsera aussi sur les mises en chantier d'habitations d'ici 2016. L'activité dans le secteur de la construction résidentielle s'accordera davantage avec la formation de ménages : il est prévu que cette dernière se chiffrera à 34 000, soit à un niveau en retrait par rapport à la moyenne annuelle d'environ 37 000 nouveaux ménages enregistrée entre le Recensement de 2006 et celui de 2011.

Ces deux prochaines années, le plus fort accroissement des mises en chantier se produira dans le segment des appartements en copropriété. Comme il fallait s'y attendre, ce phénomène sera le résultat d'une multiplication des ventes de logements situés dans des tours d'habitation, lesquelles ont commencé à s'intensifier au milieu de 2013 et sont demeurées robustes en 2014. Leur prix comparativement moins cher et leur attrait pour les enfants du millénaire qui préfèrent vivre en ville, font que les appartements en copropriété continuent d'attiser les ventes. L'augmentation du nombre d'appartements en copropriété offerts en location après leur achèvement donne par ailleurs à penser que les investisseurs demeurent l'un des moteurs de la demande dans ce segment du marché. Selon nos estimations, pour les ensembles de copropriétés, il faut compter environ deux ans entre le début des ventes sur plan et le premier coup de pioche. Si tel est le cas, on peut s'attendre à une progression des mises en chantier d'appartements en copropriété vers la fin de 2015 et tout au long de 2016, étant toutefois entendu que certains ensembles pourront être commencés plus rapidement, si leurs préventes atteignent un peu plus tôt que prévu le niveau requis pour le financement de la construction.

Les bas niveaux du taux d'inoccupation qui caractérisent le marché locatif depuis plusieurs années engendreront une légère hausse des mises en chantier d'appartements destinés à la location au cours des deux prochaines années. Le nombre d'appartements locatifs traditionnels commencés sera toutefois nettement inférieur à celui prévu du côté des appartements en copropriété.

En 2015, dans la foulée de la tendance haussière des ventes observée en 2014, les mises en chantier de maisons individuelles progresseront également, et ce d'environ 9 %, jusqu'à atteindre 9 700 unités. Les ventes de maisons individuelles neuves devraient reculer en 2015, en raison de l'effet de ralentissement que l'ascension des prix aura sur la demande. Ainsi, les constructeurs ne devraient-ils couler que quelque 8 500 fondations de maisons individuelles en 2016. Les marchés avoisinants qui font concurrence à celui de la région du Grand Toronto (RGT), notamment ceux de Hamilton et de Kitchener-Waterloo, où les prix des maisons individuelles sont plus bas, accapareront certains acheteurs découragés par la cherté de la grande agglomération. Le bilan migratoire infraprovincial négatif de Toronto confirme cette observation. Le manque de terrains viabilisés contribuera aussi à modérer les lancements d'immeubles résidentiels de faible hauteur. Selon les données de Realnet Inc., de moins en moins de chantiers de logements de faible densité sont recensés depuis plusieurs années, et cette tendance se poursuivra vraisemblablement au cours de deux prochaines années.

En ce moment, environ 54 000 appartements en copropriété sont en construction, alors que depuis cinq ans, les achèvements pour ce type d'unités se situent en moyenne aux alentours de 14 000 par année. Une bonne partie de ces appartements sont situés au centre-ville de Toronto, et leurs constructeurs se font souvent concurrence pour les mêmes ressources sous l'angle de la main-d'œuvre, des matériaux et de l'accès à l'infrastructure. Ces entraves donnent à penser que le volume actuel d'achèvements sur douze mois représente plus ou moins le rendement maximal dont le secteur est capable dans une année donnée. Les achèvements devraient donc s'établir à un niveau similaire ou, au mieux, légèrement plus élevé, au cours des années à venir.

Vu la progression des prix dans la RGT, les acheteurs cherchant une option relativement abordable se tourneront souvent vers la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa, en particulier les jeunes ménages en quête d'une habitation assez grande pour y élever une famille. Le nombre de logements mis en chantier dans la RMR d'Oshawa fera un bond de 14 % en 2014 pour s'établir à 1 575 au 31 décembre et

cette effervescence se maintiendra en 2015 et en 2016, quoiqu'elle se sera un peu atténuée. L'activité dans la RMR d'Oshawa s'intensifiera l'an prochain et mènera à la mise en chantier de 1 620 logements, pour la plupart des maisons individuelles.

Dans la RGT, selon les données de Realnet Inc., les ventes de maisons en rangée neuves suivent une tendance haussière depuis janvier de cette année, après avoir touché un creux au début de 2013. Ces ventes se traduiront par des mises en chantier, et celles-ci devraient de ce fait augmenter et se chiffrer à 4 250 l'an prochain. L'accroissement des transactions visant ce type d'habitation reflète en partie un déplacement de la demande au détriment des maisons individuelles, plus coûteuses.

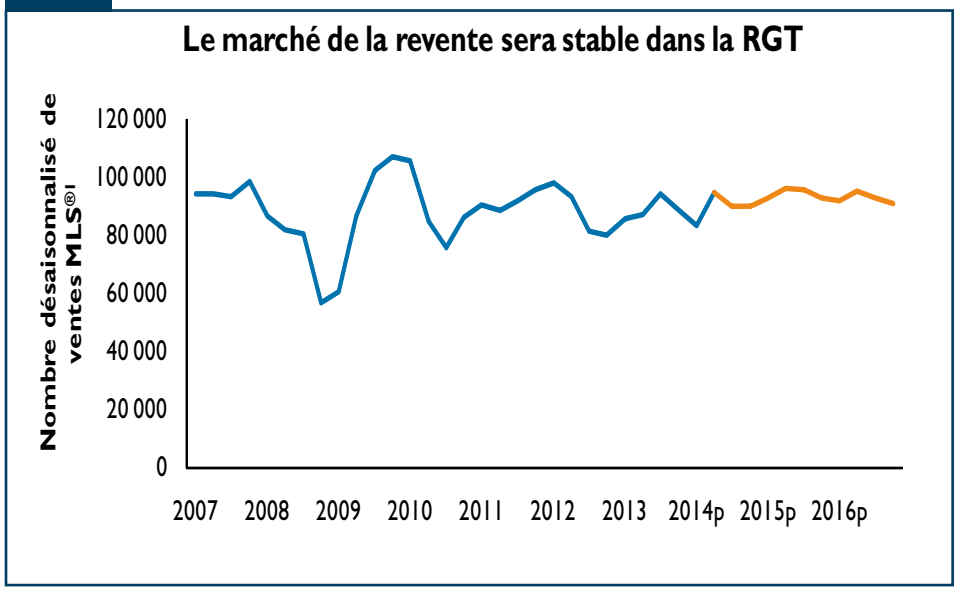
Les maisons individuelles demeurent populaires et représentent bien souvent le premier choix des acheteurs, en particulier de ceux qui sont en quête d'une habitation d'un cran supérieur. L'offre de ce type d'habitation s'est raréfiée, entre autres en raison d'une pénurie de terrains. L'ascension du prix des maisons individuelles s'est de ce fait considérablement accélérée ces dix dernières années, et elle continuera de s'accentuer en 2015 comme en 2016. Le prix moyen des maisons individuelles gagnera 3,6 % en 2015 par comparaison au niveau qu'il devrait atteindre en 2014 et se hissera à 870 000 $. Depuis plusieurs années, les ventes d'habitations de prix élevé (excédant 800 000 $) se multiplient et relèvent le prix moyen. En 2015 et en 2016, la demande commencera à fléchir dans les fourchettes de prix supérieures.

Marché de la revente

On peut s'attendre à ce que les ventes de logements existants se raffermissent d'ici la fin de 2014 et qu'elles continuent de se revigorer en 2015. Après une période d'hésitation entre la fin de 2013 et le début de 2014, les acheteurs sont redevenus plus actifs sur le marché de la revente et les transactions n'ont cessé de progresser depuis le deuxième trimestre de cette année. L'essor des reventes se maintiendra en 2015, année durant laquelle plus de 96 000 habitations devraient changer de mains, avant que l'activité ne fléchisse quelque peu en 2016. La RMR d'Oshawa bénéficiera d'un débordement de la demande de la RMR de Toronto, avec pour résultat que le volume de ses reventes s'amplifiera à 10 500 unités en 2015, avant de s'amenuiser légèrement en 2016 pour se fixer à 10 000. La migration infraprovinciale provenant de la RGT qui, selon les prévisions, devrait demeurer robuste, continuera de stimuler le marché de la revente d'Oshawa.

La croissance démographique de la RMR de Toronto l'an dernier est estimée avoir atteint 1,5 %, et même s'être fixée à un dynamique taux de 1,6 % parmi les 25 à 34 ans. Cette progression est encourageante, vu que c'est à ces âges qu'interviennent la première location et le premier achat d'une habitation. Le marché du travail a affiché une tendance similaire, à savoir que l'emploi s'y est accru plus rapidement pour les 25 à 44 ans (à savoir de 1,4 % depuis le début de

Figure 2

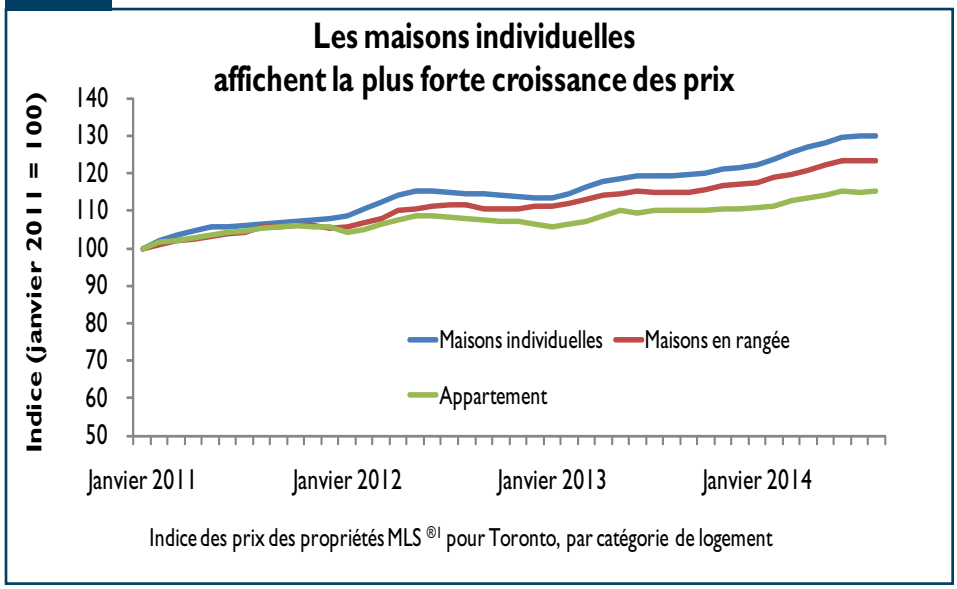


Sources : Association canadienne de l'immeuble; prévisions (p) de la SCHL
[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

l'année) que pour les autres groupes. Compte tenu de cette progression de l'emploi et de la population touchant les tranches d'âge les plus susceptibles d'accéder à la propriété, nous nous attendons à une modeste reprise de l'activité dans ces groupes, aussi bien sur le marché du neuf que sur celui de la revente, et surtout dans le segment des appartements en copropriété.

Le prix moyen des logements existants gagnera 2,2 % en 2015 et 1,8 % en 2016 pour s'établir à 570 000 et 580 000 $, respectivement. Les prévisions appelant une modération de la croissance des prix s'expliquent en grande partie par les conditions résolument équilibrées du marché local. Le nombre désaisonnalisé des nouvelles inscriptions s'est redressé, après avoir accusé un repli au début de 2014. Toutefois, les nouvelles inscriptions n'ont pas suffi cette année à suivre la demande de logements existants, d'où la forte probabilité que les gains au chapitre des prix deviennent substantiels, ce qui rapprochera le marché de son point d'équilibre. La vive hausse des prix dans la RGT incitera davantage de propriétaires à mettre leur habitation en vente, de sorte que le rythme des nouvelles inscriptions excédera celui des reventes dans les années à venir. L'important nombre de copropriétés dont l'achèvement est prévu ces deux prochaines années pourrait aussi contribuer à gonfler le volume des nouvelles inscriptions, certains propriétaires choisissant de vendre leur unité en copropriété dès son achèvement. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indicateur du degré d'équilibre entre l'offre et la demande, devrait fléchir et se fixer aux alentours de 55 %. Un tel niveau indique aux intervenants sur le marché de l'habitation que l'offre future devrait être suffisante et la croissance des prix conséquemment modeste.

Figure 3



Source : Association canadienne de l'immeuble
[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

La montée du prix moyen de revente reflétera la vigueur sous-jacente continue du segment des maisons individuelles, dont la conjoncture demeurera la plus serrée en raison de l'insuffisance de l'offre. Les prix relativement stables des logements à forte densité, et en particulier des appartements en copropriété, aideront à modérer la croissance des prix ces deux prochaines années. Les appartements en copropriété et maisons en rangée les continuent de se vendre nettement moins cher que les habitations individuelles.

Selon les prévisions, la progression des prix dans la RMR d'Oshawa devrait être un peu plus robuste et atteindre 2,4 et 2,3 % en 2015 et 2016, respectivement. Vu la vive demande de logements, le marché est demeuré favorable aux vendeurs à Oshawa, ce qui laisse entrevoir un renchérissement plus important du marché à l'avenir. Les acheteurs préoccupés par les prix se ruent vers cette région où l'habitation est encore relativement abordable.

La progression des prix plus lente que prévu dans la RGT contribuera à modérer la détérioration de l'abordabilité, étant donné que la croissance du revenu requis pour acheter une habitation moyenne se rapprochera de celle du revenu réel des ménages. De plus, dans la perspective d'un relèvement des taux hypothécaires, les charges de remboursement mensuelles vont s'alourdir. Ainsi, le facteur déterminant du montant de l'emprunt hypothécaire que les ménages pourront faire sera surtout la hausse de leur revenu.

Marché locatif

Face à la stagnation du parc de logements locatifs traditionnels, à la migration internationale et à la modique majoration des loyers, la demande locative restera vigoureuse. La récente amélioration de l'emploi des jeunes offre aussi des perspectives encourageantes. Les ajouts à l'univers locatif prévus sous forme d'unités en copropriété achetées et mises en location par des investisseurs dès leur achèvement exerceront quelques

pressions sur le taux d'inoccupation, mais la demande sera assez robuste pour que celui-ci demeure bas dans une perspective historique. Le taux d'inoccupation moyen des appartements expressément construits pour le marché locatif devrait se fixer à 1,9 % en 2015.

Toronto attire la majorité des personnes qui immigrent au Canada, et ce sera à nouveau le cas ces deux prochaines années. Depuis cinq ans, la RMR de Toronto a, chaque année, accueilli en moyenne environ 87 000 immigrants (y compris des résidents non permanents) tout en perdant simultanément quelque 21 000 habitants ayant choisi de vivre ailleurs dans la province ou au pays, pour un bilan annuel moyen de quelque 66 000 personnes. Bon nombre de ces nouveaux résidents auront besoin de louer un logement à leur arrivée, ce qui aidera à maintenir le taux d'inoccupation à un bas niveau. En fait, les données de l'Enquête nationale auprès des ménages menée en 2011 par Statistique Canada révèlent qu'approximativement 62 % des immigrants récents à Toronto vivent dans un logement locatif.

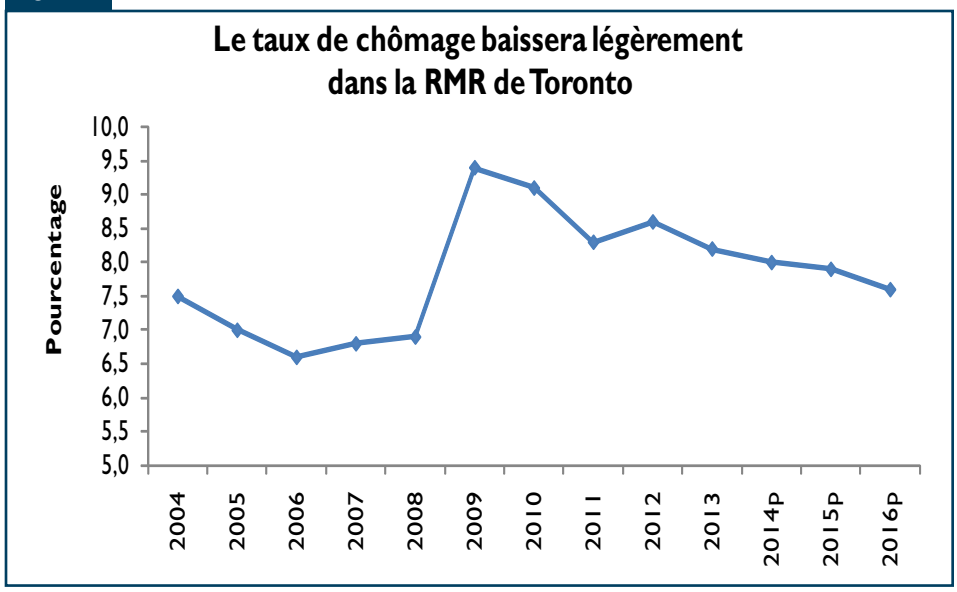
On peut s'attendre à ce que l'emploi progresse à Toronto durant l'horizon prévisionnel, et donc à ce que la demande locative s'intensifie, alors même que l'emploi des jeunes donne lui aussi des signes d'amélioration. Ces dernières années, l'emploi chez les 15 à 24 ans n'a guère augmenté, mais durant l'année écoulée, il a enregistré un gain de 9,3 %. Cette évolution est importante, vu que bon nombre de locataires sont issus de ce groupe d'âge. Chez les 25 à 44 ans, autre groupe d'âge qui englobe quantité de locataires, l'emploi s'est accru de 1,6 % l'an dernier. Tout ceci confirme que la demande locative sera amplement soutenue à l'avenir.

Économie

On peut s'attendre à ce que l'économie prenne 1,9 % d'expansion en 2015 et progresse de 1,9 % de plus en 2016, ce qui fera passer le taux de chômage sous la barre des 8 % pour la première fois en six ans (voir la figure 4). Au fil du repli du taux de chômage, la croissance des salaires se redressera jusqu'à atteindre un taux égal à celui de l'inflation.

Le fléchissement de la demande de produits manufacturés, la concurrence internationale plus vive et les gains de productivité se sont traduits par des pertes d'emplois dans le secteur de la fabrication de la RGT en 2013 et 2014. La reprise économique aux États-Unis et la dévaluation du dollar canadien ont engendré au deuxième trimestre de cette année un essor fort attendu des exportations canadiennes. En effet, les commandes non remplies se sont accrues et les stocks ont diminué en regard des ventes. Le secteur de l'exportation devrait également bénéficier d'une demande internationale plus vigoureuse et de l'assouplissement des termes de l'échange durant les années visées par les prévisions. Les résultats de l'Enquête sur les perspectives des entreprises menée par la Banque du Canada cet été[2] signalent un nouvel assouplissement des conditions de crédit globales pour les entreprises, un optimisme des entreprises concernant leurs futures ventes nationales ou internationales et de plus fermes intentions des entreprises de renforcer leur compétitivité à long terme. Parallèlement, les entreprises sont moins nombreuses à redouter de ne pouvoir satisfaire une plus forte demande ou à faire état d'une pénurie de main-d'œuvre dans l'immédiat.

Figure 4



Sources : Statistique Canada; prévisions (p) de la SCHL

[2] Banque du Canada, Enquête sur les perspectives des entreprises, été 2014, www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2014/07/epe-ete2014.pdf

Quoi qu'il en soit, les perspectives plus favorables aux ventes de produits manufacturés, associées à une plus faible valeur du dollar canadien, impliquent que les employeurs du secteur de la fabrication sont sur le point de commencer à embaucher. L'industrie automobile locale devrait bien se porter, à la suite de l'annonce faite l'an dernier d'un important nouvel investissement à Oakville[3].

La RGT, où la population et les ménages s'accroissent principalement en raison des flux migratoires, devrait accueillir un plus grand nombre de travailleurs qualifiés l'an prochain, après l'instauration du nouveau système électronique appelé « Entrée express[4] » pour gérer certaines demandes de résidence permanente. On peut s'attendre à ce que ce système soit avantageux pour le marché du travail de la RGT, dont il aidera les employeurs à trouver plus facilement des personnes possédant les compétences qu'il leur faut. Pour leur part, les nouveaux immigrants qui s'installent dans la RGT pourront, grâce à ce système, participer plus rapidement à l'économie et, à terme, au marché des logements pour propriétaire-occupant.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2014	3,14
	Changement de 2013 T3	0,00
	2014 (P)	3,00 - 3,25
	2015 (P)	3,20 - 4,00
	2016 (P)	3,70 - 4,60
5 ans	T3 2014	4,79
	Changement de 2013 T3	-0,48
	2014 (P)	5,00 - 5,50
	2015 (P)	5,25 - 6,00
	2016 (P)	5,55 - 6,45

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3 trimestre de 2014

[3] Ford Canada, http://corporate.ford.com/news-center/press-releases-detail/ford_s--700-million-investment-at-oakville-solidifies-2-800-jobs (en anglais)

[4] Citoyenneté et Immigration Canada (CIC), http://www.cic.gc.ca/francais/immigrer/express/entree-express.asp

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les bas taux hypothécaires, dont le relèvement ne devrait intervenir que vers la fin de 2015, continueront d'appuyer la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Emploi	L'amélioration du marché de l'emploi apportera un soutien additionnel aux mises en chantier d'habitations, surtout après 2015.
Revenu	La hausse des salaires aidera à compenser l'impact de l'augmentation des prix des habitations et soutiendra la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	Les migrants internationaux resteront le principal moteur de la migration nette ces deux prochaines années.
Marché de la revente	Les conditions plus équilibrées du marché limiteront le débordement de la demande sur le marché du neuf et donc la cadence des mises en chantier d'habitations après 2015.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

- Bien que, selon les prévisions, le secteur canadien de l'habitation devrait connaître une croissance modérée à court terme et un ralentissement à moyen terme, certains risques pourraient infirmer les perspectives. D'une part, des signes d'une offre excédentaire à court terme sont présents dans certains marchés de l'habitation, en particulier dans le segment des logements collectifs. D'autre part, le taux d'endettement des ménages, bien qu'il se stabilise, demeure élevé en comparaison des normes historiques.
- Le Canada ayant une économie ouverte, il faut tenir compte de certains risques liés au marché mondial. Ces risques, s'ils se concrétisaient, pourraient avoir une incidence sur le revenu des ménages, l'emploi et les taux prêteurs et donc exercer des pressions supplémentaires sur les déséquilibres de l'offre de logements et sur la capacité des ménages de rembourser leur dette.
- Il y a un risque de ralentissement en Chine (il se pourrait que la Chine n'atteigne pas ses objectifs de croissance en 2014) ainsi qu'une incertitude concernant la stabilité du système bancaire chinois.
- Dans la zone euro, une période prolongée de faible inflation et des perspectives de croissance modeste font craindre une déflation. Par conséquent, la zone euro pourrait adopter d'autres mesures de stimulation, comme des mesures d'assouplissement quantitatif, pour stimuler la croissance économique.
- Les récents mouvements à la hausse des prix à la consommation au Canada pourraient forcer une hausse des taux d'intérêt sur les prêts avant la date prévue, ce qui entraînerait vraisemblablement une hausse des taux hypothécaires. La Banque du Canada a cependant indiqué qu'elle s'attend à ce que les mouvements à la hausse observés récemment soient temporaires, principalement en raison de la faiblesse du dollar canadien. Dans tous les cas, la Banque du Canada estime, dans la Revue du système financier de juin 2014, que toute correction importante du marché de l'habitation nécessiterait un événement de marché menant à une baisse des revenus des ménages et à une hausse du chômage. Les hausses graduelles des taux hypothécaires ne devraient pas en elles-mêmes avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.
- Le niveau d'endettement des Canadiens par rapport à leur revenu pourrait rendre les ménages vulnérables aux chocs défavorables.

Résumé des prévisions RMR de Toronto Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	11 247	10 699	9 421	8 900	-5,5	9 700	9,0	8 500	-12,4
Logements collectifs	28 498	37 406	24 126	24 500	1,6	26 300	7,3	26 250	-0,2
Jumelés	2 010	2 253	1 874	1 350	-28,0	1 350	0,0	1 250	-7,4
Maisons en rangée	4 231	5 536	4 103	4 150	1,1	4 250	2,4	4 000	-5,9
Appartements	22 257	29 617	18 149	19 000	4,7	20 700	8,9	21 000	1,4
Tous types de logement confondus	39 745	48 105	33 547	33 400	-0,4	36 000	7,8	34 750	-3,5
Prix moyen ($)									
Logements individuels	658 063	672 318	756 537	839 500	11,0	870 000	3,6	888 000	2,1
Prix médian ($)									
Logements individuels	557 990	577 900	625 990	690 000	10,2	716 000	3,8	733 000	2,4
Indice des prix des logements neufs (1997=100) (Toronto-Oshawa)	4,7	5,1	2,5	2,0	-	1,5	-	1,0	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	91 760	88 157	88 946	92 500	4,0	96 000	3,8	92 000	-4,2
Nouvelles inscriptions MLS®	148 048	158 982	157 289	159 000	1,1	162 000	1,9	167 000	3,1
Inscriptions en vigueur MLS®	16 423	17 931	18 235	18 000	-1,3	18 300	1,7	18 900	3,3
Prix MLS® moyen ($)	466 352	498 973	524 089	558 000	6,5	570 000	2,2	580 000	1,8
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	1,7	1,6	1,8	0,2	1,9	0,1	1,8	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 149	1 183	1 213	1 225	1,0	1 230	0,4	1 240	0,8
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	2 960 000	3 008 200	3 121 200	3 160 000	1,2	3 220 000	1,9	3 280 000	1,9
Croissance de l'emploi (%)	1,4	1,6	3,8	1,2	-	1,9	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	8,3	8,6	8,2	8,0	-	7,9	-	7,6	-
Migration nette	78 520	63 431	53 047	51 000	-3,9	58 000	13,7	61 000	5,2

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

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

Resumé des prévisions RMR d'Oshawa Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 384	1 155	887	1 035	16,7	1 100	6,3	1 180	7,3
Logements collectifs	475	648	497	540	8,7	520	-3,7	450	-13,5
Tous types de logement confondus	1 859	1 803	1 384	1 575	13,8	1 620	2,9	1 630	0,6
Prix moyen ($)									
Logements individuels	375 970	407 418	444 141	470 000	5,8	483 000	2,8	492 000	1,9
Prix médian ($)									
Logements individuels	349 990	377 990	408 445	426 000	4,3	437 000	2,6	445 000	1,8
Marché de la revente									
Ventes MLS®	9 604	10 288	10 019	10 200	1,8	10 500	2,9	10 000	-4,8
Nouvelles inscriptions MLS®	15 767	15 349	14 721	14 850	0,9	15 200	2,4	15 650	3,0
Inscriptions en vigueur MLS®	1 605	1 547	1 293	1 250	-3,3	1 300	4,0	1 340	3,1
Prix MLS® moyen ($)	314 450	333 202	354 547	382 000	7,7	391 000	2,4	400 000	2,3
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,8	2,1	2,1	2,2	4,8	2,0	-9,1	1,9	-5,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	941	939	985	995	1,0	1 010	1,5	1 020	1,0
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	193 500	193 600	198 200	200 530	1,2	204 340	1,9	208 000	1,8
Croissance de l'emploi (%)	2,8	0,1	2,4	1,2	-	1,9	-	1,8	-
Taux de chômage (%)	8,1	8,7	7,3	7,2	-	7,1	-	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
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- 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 comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64321_2014_B02