

# P

# ERSPECTIVES DU

# MARCHÉ DE L'HABITATION

## MARCHÉ DE LA REVENTE

## Oshawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

Automne 2005

### Les ventes redescendent de leur sommet

Les niveaux élevés d'emploi, les importants flux migratoires en provenance d'autres régions de l'Ontario et les très faibles coûts d'emprunt soutiendront la vigueur de la demande de logements.

Les ventes de logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa connaîtront une autre excellente année en 2005, puisqu'elles se chiffreront à 5 870. Même si elles accuseront ainsi un recul de 7,2 % par rapport au nombre record enregistré l'an dernier, elles atteindront en 2005 leur deuxième niveau en importance. Les reventes diminueront à nouveau en 2006, pour s'établir à 5 750, mais elles demeureront bien supérieures à leur moyenne historique.

Comme son marché d'habitation est passablement moins cher que celui de Toronto, Oshawa est particulièrement appréciée des acheteurs torontois qui cherchent à s'installer dans des collectivités où les prix sont abordables. La possibilité d'être propriétaire à un prix relativement peu élevé tout en demeurant à proximité du marché du travail diversifié de Toronto continue de favoriser la migration nette par habitant compte parmi les plus élevées au Canada.

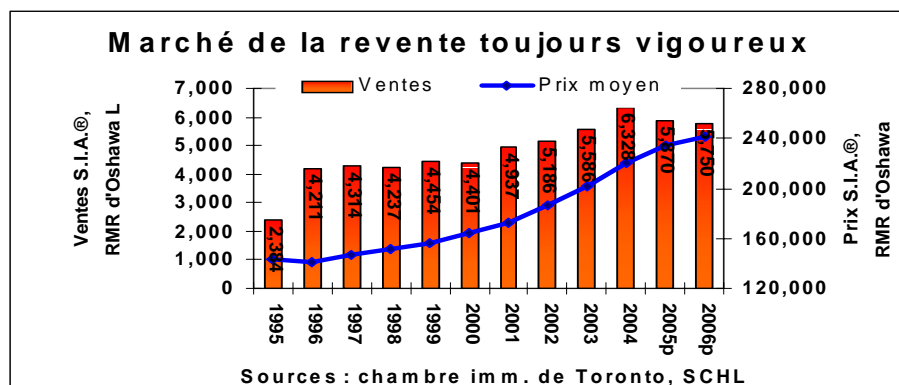
Le marché de la revente à Oshawa est serré et tend à devenir plus équilibré. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un bon indicateur de la conjoncture du marché de la revente. Lorsque les acheteurs d'habitations acquièrent à Oshawa plus de 55 % des logements

### SOMMAIRE

- 1 Marché de la revente
- 2 Marché du neuf
- 3 Taux hypothécaires
- 3 Emploi
- 3 Marché locatif
- 4 Sommaire

nouvellement inscrits, le marché est habituellement favorable aux vendeurs, et la hausse des prix est supérieure au taux d'inflation global. Un marché équilibré se définit par un rapport ventes nouvelles-inscriptions de 35 à 55 %. Dans un tel marché, le prix des maisons augmente généralement de pair avec l'inflation. Dans la RMR d'Oshawa, le rapport ventes-nouvelles inscriptions oscille autour de 60 %.

Comme le marché de la revente à Oshawa est favorable aux vendeurs depuis près d'une décennie, des pressions à la hausse continueront de s'exercer sur les prix des habitations. Ces derniers devraient croître de 6,2 % en 2005 pour atteindre 234 500 \$. Cette forte appréciation du prix des logements incitera davantage de propriétaires à mettre le leur en vente. Le choix



Inna Breidburg, analyste de marché, SCHL  
 Tél. : (416) 218-3425 Téléc. : (416) 218-3314  
 ibreidbu@schl.ca

Canada

SCHL CMHC  
 AU COEUR DE L'HABITATION

accru ainsi offert aux acheteurs atténuera quelque peu la pression haussière sur le prix l'an prochain. En 2006, le prix moyen des habitations poursuivra son ascension, mais à un rythme légèrement plus lent; il montera à 242 000 \$.

Certes, le prix des logements a fait un bond spectaculaire depuis le milieu des années 1990, mais les frais de possession restent relativement abordables. Les versements hypothécaires mensuels moyens sont plus élevés en dollars constants, mais demeurent nettement inférieurs aux niveaux enregistrés à la fin des années 1980 et au début des années 1990. Cependant, la pression exercée par la hausse du coût des habitations va modérer la demande de logements à prix élevé au fil du temps.

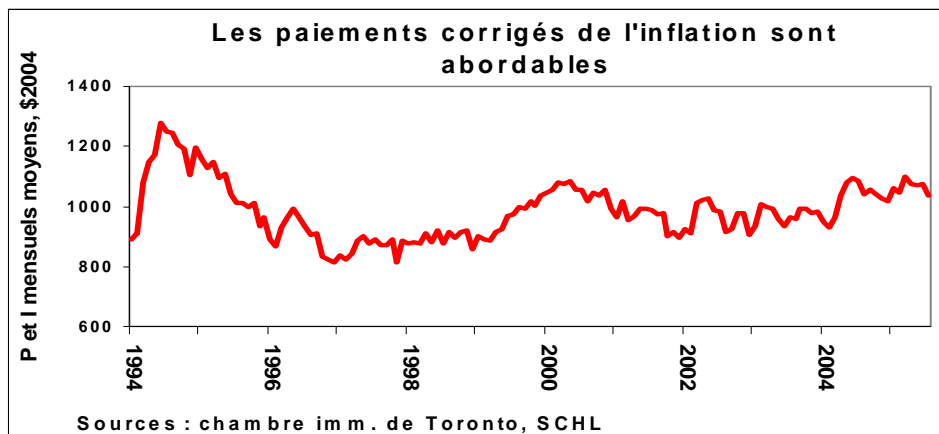
## MARCHÉ DU NEUF

### Ralentissement en vue

Comme le marché de la revente sera moins tendu, la demande y sera mieux satisfaite et débordera moins sur le marché du neuf. En effet, à mesure que le nombre des nouvelles inscriptions s'accroîtra, les acheteurs disposeront d'un choix élargi sur le marché de l'existant. Il leur sera donc plus facile de trouver une habitation qui leur convient sur le marché de la revente, ce qui entraînera un léger recul des mises en chantier.

Le repli des ventes de maisons individuelles neuves en 2005 annonce un ralentissement de la construction résidentielle l'an prochain.

Les mises en chantier enregistrent une légère baisse par rapport à leur sommet de 2003. Le nombre de fondations coulées atteindra 2 634 en 2005, en baisse de 16,5 % par rapport à 2004. En 2006, il devrait se contracter de 9,6 % et

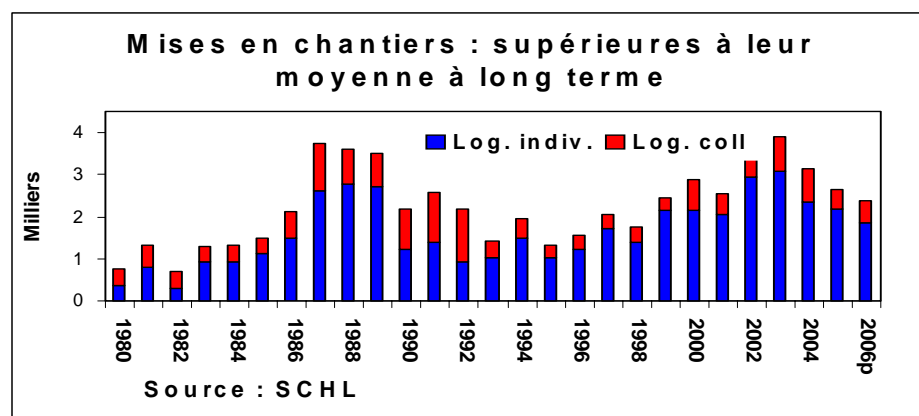


descendre à 2 380. Quoiqu'en baisse, le nombre de mises en chantier à Oshawa demeure supérieur à sa moyenne historique à long terme. Les faibles taux d'intérêt maintiendront la demande de logement à des niveaux respectables. La construction de maisons individuelles a toujours prédominé à Oshawa, car ce type de logement est particulièrement prisé par les acheteurs à la recherche d'une habitation d'un cran supérieur. Les acheteurs d'Oshawa sont en général capables de se payer des maisons plus grandes et plus cossues que dans les centres attenants comme Toronto.

Même si les habitations sont de plus en plus chères à Oshawa, leur prix reste modéré par rapport à celles de la région de Toronto. Cet avantage explique l'important flux migratoire infraprovincial qui alimente la demande de logements à Oshawa.

Pendant les huit premiers mois de 2005, 66 % des maisons individuelles neuves ont été vendues pour moins de 300 000 \$, et le prix moyen de ce type d'habitation s'est chiffré à 289 108 \$, alors qu'il était de 422 185 \$ à Toronto. Cependant, une nouvelle tendance s'amorce. La forte appréciation des prix des maisons individuelles à Oshawa a incité davantage de ménages à envisager la possibilité d'acquérir un logement collectif à Toronto. Les très courus logements en copropriété du centre-ville de Toronto, bien situés et offerts à des prix comparables, se sont multipliés en 2005.

Le prix des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux, pris en compte dans l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) d'Oshawa, continue de grimper et entraîne à la hausse le coût moyen des maisons neuves.



<sup>1</sup> Paiement hypothécaire moyen : prix S.I.A.<sup>®</sup> moyen, taux hypothécaire fixe affiché à trois ans, mise de fonds de 25 % et prêt amorti sur 25 ans.

Comme on s'attend à ce que la demande reste vigoureuse, le prix moyen des habitations individuelles atteindra 292 000 \$ en 2005. Compte tenu de la pénurie de terrains à bâtir, l'accroissement du prix des maisons l'année prochaine dépassera le taux d'inflation global.

## SURVOL DE L'ÉCONOMIE

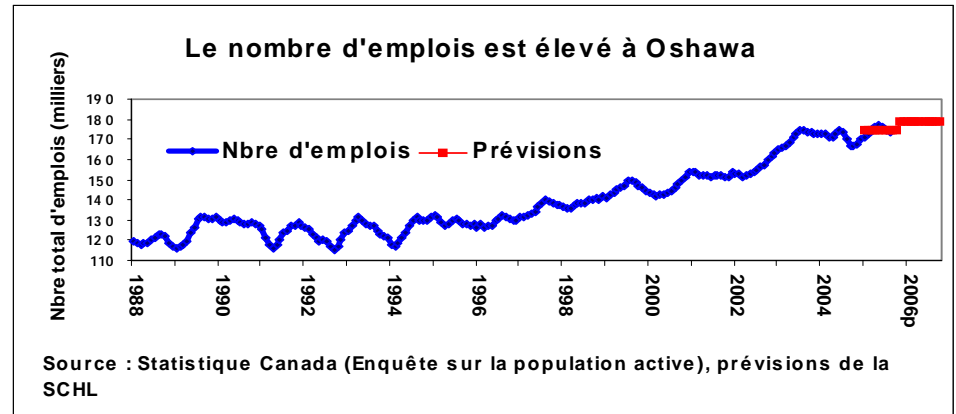
### PRÉVISIONS RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES

Les taux hypothécaires devraient demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. Toutefois, l'inflation maîtrisée et la vigueur du huard par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au Canada en 2005 et 2006.

Selon les prévisions, les taux hypothécaires à court terme augmenteront de 25 à 35 points de base en 2005 par rapport à 2004, tandis que ceux à long terme diminueront d'autant. En 2006, les taux hypothécaires demeureront bas en comparaison des normes historiques, mais s'élèveront graduellement de 25 à 50 points de base. Les taux hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,50 à 5,75 %, de 5,25 à 6,25 % et de 5,50 à 6,50 % en 2005 et 2006.

### EMPLOI

La solidité du marché de l'emploi constitue une composante essentielle de la demande de logement. Des emplois stables procurent aux acheteurs la capacité financière d'acquérir et d'entretenir une habitation. Si la croissance de l'emploi a été faible ces deux dernières années, elle a toutefois été vigoureuse entre 1994 et la mi-2003, ce qui a fait monter le taux d'emploi local à des niveaux respectables. À Oshawa, ce taux progressera de



2,3 % en 2005, portant le nombre de travailleurs à 174 700. Cependant, malgré un taux d'activité déjà élevé, la population active de cette ville augmentera encore plus rapidement et fera monter son taux de chômage à 6,6 %.

Cette année, la majorité des emplois créés a été à temps plein, soit le type d'emploi le plus stable et favorable à l'achat d'une propriété. De plus, l'accroissement de l'emploi en 2005 parmi la cohorte des 45-64 ans s'est traduit par un flux appréciable d'acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. Cette catégorie d'acheteurs va soutenir la demande de maisons individuelles de prix élevé.

L'appréciation du dollar canadien a exercé des pressions sur les exportateurs et entraîné le repli de l'emploi dans les secteurs de la fabrication et du commerce par rapport aux sommets atteints en 2003. Les pertes d'emplois qu'ont subies ces secteurs ont été compensées par les gains enregistrés dans ceux des services, notamment dans le transport et l'entreposage, l'administration publique, l'hébergement et la restauration.

L'industrie automobile est un employeur majeur dans la région d'Oshawa. Malgré le déclin des ventes d'automobiles, le niveau élevé des stocks et les mises à pied temporaires effectuées dans le secteur automobile tout au long de l'année, General Motors (GM) a annoncé son intention d'investir 750

millions de dollars dans ses usines d'Oshawa et de St.-Catharines pour moderniser les ateliers d'assemblage et lancer des projets de recherche et de formation sur les nouveaux modèles de véhicules. On s'attend à ce que ce nouvel investissement renforce la population active de la région de Durham et assure le maintien des emplois existants chez GM et dans les usines des fournisseurs. Parallèlement, GM a signé une convention collective de trois ans avec les Travailleurs canadiens de l'automobile (TCA) en septembre 2005. Dans le cadre de celle-ci, il a été convenu d'éliminer entre 250 et 300 emplois par an dans trois usines GM en Ontario afin d'aider l'entreprise à faire face à la diminution de sa part de marché en Amérique du Nord. Les retombées nettes de ces annonces contradictoires sur l'emploi à Oshawa sont encore nébuleuses.

### MARCHÉ LOCATIF

La hausse des prix des logements et des taux hypothécaires rendra la possession d'un logement légèrement plus onéreuse, ce qui incitera davantage de ménages à repousser leur décision d'acquérir une habitation. Le ralentissement du mouvement vers l'accession à la propriété fera reculer les taux d'inoccupation à 3,2 % cette année. Cependant, le nombre encore élevé de logements inoccupés va limiter l'ampleur des majorations de loyer. En 2005, celles-ci seront inférieures au taux d'inflation global.

# SOMMAIRE

## RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT – AUTOMNE 2005

<b>MARCHÉ DU NEUF</b>	2002	2003	2004	2005P	Var. en %	2006P	Var. en %
<b>Mises en chantier</b>							
Maisons individuelles	2 955	3 074	2 356	2 180	-7,5%	1 850	-15,1%
Log. collectifs (app., jum., en rangée)	535	833	797	454	-43,0%	530	16,7%
Tous logements confondus	3 490	3 907	3 153	2 634	-16,5%	2 380	-9,6%

<b>Prix moyen des logements neufs</b>							
Maisons individuelles	235 809 \$	240 098 \$	264 979 \$	292 000 \$	10,2%	315 000 \$	7,9%

### **MARCHÉ DE LA REVENTE**

Chambre immobilière de Toronto							
Ventes S.I.A. <sup>®*</sup>	5 186	5 586	6 328	5 870	-7,2%	5 750	-2,0%
Nouvelles inscriptions S.I.A. <sup>®*</sup>	6 859	7 772	9 081	10 000	10,1%	9 900	-1,0%
Rapport ventes-inscriptions	75,6%	71,9%	69,7%	58,7%	-	58,1%	-
Prix S.I.A. <sup>®*</sup> moyen	186 785 \$	202 272 \$	220 873 \$	234 500 \$	6,2%	242 000 \$	3,2%

### **Marché locatif**

Taux d'inoccupation des appartements	2,3%	2,9%	3,4%	3,2%	-	3,0%	-
Loyer moyen (log. de deux chambres)	819 \$	845 \$	852 \$	865 \$	1,5%	885 \$	2,3%

### **SURVOL DE L'ÉCONOMIE**

Taux hypothécaire à un an	5,17%	4,84%	4,59%	4,94%	-	5,52%	-
Taux hypothécaire à cinq ans	7,02%	6,39%	6,23%	5,95%	-	6,27%	-
Personnes occupées (milliers)	157 000	171 800	170 700	174 700	2,3%	179 000	2,5%
Croissance de l'emploi (milliers)	3 200	14 800	-1 100	4 000	-	4 300	-
Solde migratoire (déclarations de revenu)	5 625	6 623	6 952	6 350	-8,7%	5 900	-7,1%

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

\*Service inter-agences (S.I.A.)<sup>®</sup> est une marque d'accréditation appartenant à l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport *Perspectives du marché de l'habitation* contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de la revente. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Inna Breidburg, par téléphone au 416-218-3425 ou par courriel à [ibreidbu@cmhc-schl.gc.ca](mailto:ibreidbu@cmhc-schl.gc.ca)

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

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

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

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