

P

ERSPECTIVES DU

MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Oshawa

Marché du Neuf

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa, on prévoit que le marché des logements neufs connaîtra une autre excellente année. Grâce à un important mouvement migratoire et aux bas taux hypothécaires, la demande de logements pour propriétaire-occupant demeurera robuste.

Pendant ce temps, un élargissement des choix offerts sur le marché de la revente aura un effet modérateur sur la construction résidentielle. Par conséquent, les mises en chantier

d'habitations ralentiront légèrement; elles fléchiront de 7,3 % et seront au nombre de 2 720 en 2006. De ce nombre, 2 050 seront des maisons individuelles.

En raison de la forte demande sur le marché de l'habitation, le prix des maisons individuelles augmentera encore en 2006. La pénurie de terrains et la hausse des coûts liés à la construction contribueront aussi à faire monter les prix. Dans la RMR d'Oshawa, le prix moyen des maisons individuelles neuves bondira de 11,5 % cette année pour

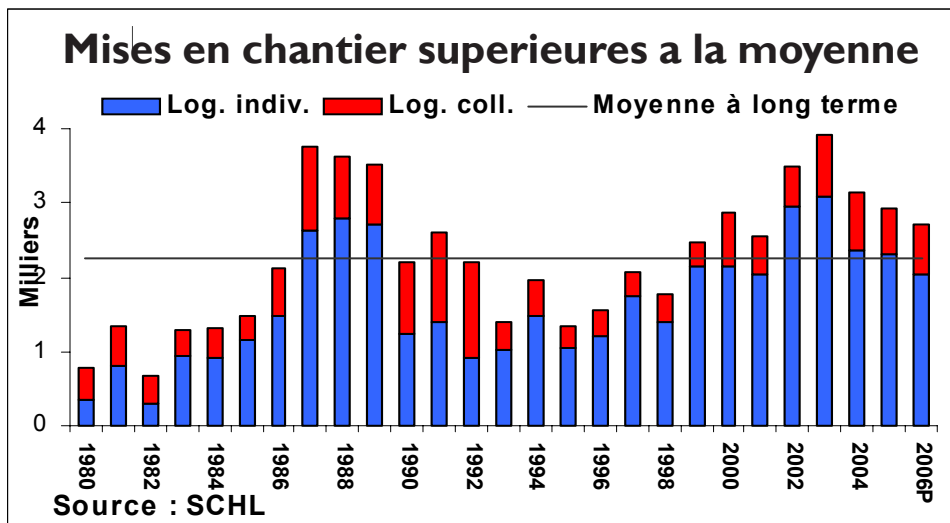
Date de diffusion : Printemps 2006

SOMMAIRE

- 1 Marché du Neuf
- 2 Marché de la Revente
- 3 Survol de l'économie
- 3 Prévisions Relatives aux Taux Hypothécaires
- 3 Nouvelles du Secteur de L'automobile

atteindre 328 500 \$. En conséquence, moins de ménages auront les moyens d'acheter une habitation de ce type en 2006. Les accédants à la propriété, qui sont sensibles au prix, seront les acheteurs les plus touchés. L'écart de plus en plus grand entre le coût des logements pour propriétaire-occupant et celui des logements locatifs convaincra davantage d'éventuels accédants à la propriété de soupeser plus longuement leur décision d'acheter. Le prix élevé des logements neufs entraînera un repli de 11 % des mises en chantier de maisons individuelles en 2006.

Toutefois, la construction de maisons individuelles demeurera vigoureuse à Oshawa en comparaison des normes



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

historiques. La vitalité de l'économie torontoise continue de stimuler la demande de logements pour propriétaire-occupant. Les habitations sont moins chères à Oshawa qu'à Toronto, et cet écart de prix soutient la demande de logements à Oshawa. Grâce aux banlieusards, le niveau des mises en chantier de maisons individuelles restera appréciable en 2006.

À Oshawa, le marché des logements collectifs demeurera robuste et continuera d'offrir des choix abordables en 2006.

Marché de la Revente

Le marché de la revente demeure animé à Oshawa. Toutefois, le prix élevé des logements et un accroissement des taux hypothécaires feront augmenter les charges de remboursement hypothécaire, ce qui provoquera un plafonnement des ventes. Le volume des transactions sur le marché de la revente devrait descendre à 5 760 unités en 2006, ce qui demeure néanmoins près des sommets historiques.

Le haut niveau des prix encouragera certains ménages à mettre leur habitation en vente et à déménager dans un logement qui convient mieux à leurs besoins et à leurs goûts. Étant donné que l'offre de logements nouvellement inscrits continuera de croître, les consommateurs auront davantage de choix.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions détermine si l'offre et la demande sont en équilibre. En général, un marché dont le rapport est supérieur à 55 % est dit « favorable aux vendeurs », c'est-à-dire que la demande dépasse l'offre.

Dans ce cas, les hausses de prix sont supérieures au taux d'inflation global. Un marché équilibré se définit par un rapport ventes-nouvelles inscriptions de 35 à 55 %.

Les nouvelles inscriptions sont en progression à Oshawa, et une diminution des ventes est prévue. Par conséquent, le marché de la revente d'Oshawa tend vers l'équilibre. Son rapport ventes-nouvelles inscriptions oscille autour de 52 %, de sorte que le prix de revente moyen croîtra modérément en 2006, soit de 3,4 %, pour atteindre 244 500 \$.

Le prix des habitations n'est pas uniforme dans la RMR. Les sous-marchés où il est plus bas, comme la ville d'Oshawa et Clarington, offriront un choix adéquat de logements abordables aux acheteurs sensibles au prix.

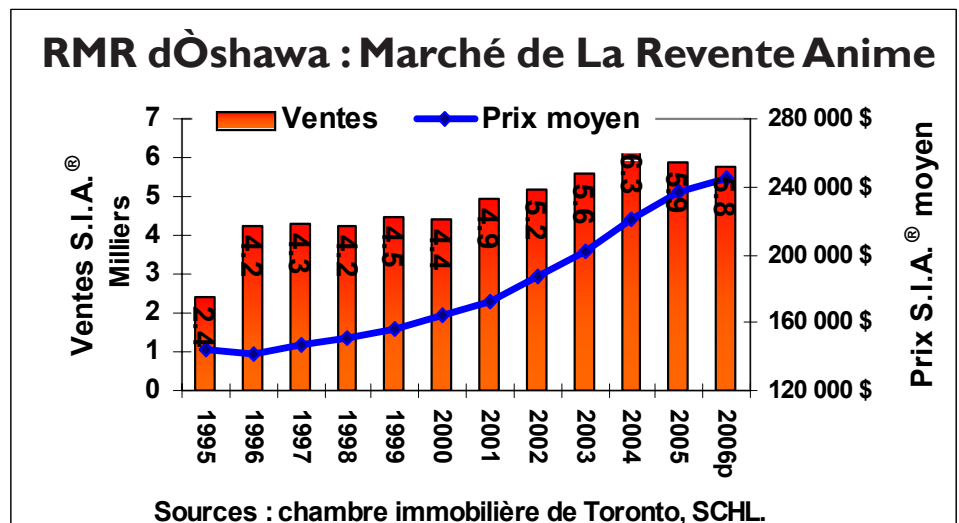
Le prix nominal des habitations est élevé : il a déjà dépassé le pic atteint à la fin des années 1980. En revanche, la faiblesse des taux d'intérêt a partiellement atténué l'effet de la hausse du prix des logements sur les charges de remboursement hypothécaire. En fait, les mensualités hypothécaires corrigées en fonction de l'inflation demeurent basses, bien

en-dessous du niveau affiché à la fin des années 1980 et au début des années 1990.

Tendances Économiques

L'économie d'Oshawa a affiché un gain de 4 150 emplois en 2005, ce qui représente un taux de croissance de 2,4 %. Grâce aux emplois créés, un nombre accru de ménages pourront acheter une habitation. Toutefois, seulement un tiers environ des nouveaux emplois créés sont à plein temps, alors que les postes de ce type, plus stables, sont ceux qui favorisent le plus l'achat d'un logement. En 2006, on peut s'attendre à ce que l'emploi progresse à un rythme plus modéré, soit de 0,8 %.

La composition de la main-d'oeuvre a changé à Oshawa au cours des deux dernières années. Il y a eu une hausse appréciable de l'emploi dans la tranche d'âge allant de 45 à 64 ans aux dépens de la cohorte des travailleurs âgés de 25 à 44 ans, qui représentent traditionnellement la plus grande part de la main-d'oeuvre à Oshawa. L'emploi s'améliorera au sein de cette cohorte, constituée principalement de personnes à l'âge



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

d'acheter une habitation d'un cran supérieur, ce qui soutiendra la demande de logements d'un cran supérieur.

Les personnes embauchées récemment n'accèdent pas nécessairement à la propriété. Elles ont besoin de temps pour épargner la mise de fonds nécessaire et acquérir les antécédents professionnels qui leur permettront d'obtenir du financement hypothécaire.

Malgré un ralentissement attendu de la croissance de l'emploi et les mises à pied prévues dans le secteur de l'automobile, la migration vers Oshawa continue d'être forte. Celle-ci est motivée par le prix relativement abordable des

logements et par la proximité de Toronto.

Selon l'Indice des attitudes des consommateurs en Ontario, un peu moins de personnes croient que c'est le moment propice d'acquérir une propriété. Toutefois, cet indice demeure relativement élevé par rapport aux normes historiques, et considérablement supérieur aux creux enregistrés au début des années 1990.

Prévisions Relatives aux Taux Hypothécaires

L'inflation modérée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la

devise américaine aideront à limiter l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays en 2006.

Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 50 et 75 centièmes de point cette année. On prévoit qu'en 2006, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Nouvelles du Secteur de L'automobile

La société General Motors (GM) est le principal employeur à Oshawa et un moteur de la prospérité locale. Elle procure des milliers d'emplois. Afin de minimiser ses lourdes pertes financières, GM prévoit éliminer un quart de travail à son usine d'assemblage numéro 1 en 2006. On y fabrique les modèles Chevrolet Monte Carlo et Impala. En outre, GM a annoncé son intention de fermer l'usine d'assemblage numéro 2 d'Oshawa d'ici 2008. À cette usine, on fabrique actuellement les modèles Pontiac Grand Prix et Buick LaCrosse/Allure. Ces compressions entraîneront l'élimination de 3 600 emplois directs à Oshawa. Il est à espérer que la majeure partie des pertes seront absorbées par les départs à la préretraite et les départs par attrition.

En mars 2006, les Travailleurs canadiens de l'automobile (TCA) ont signé avec GM une entente qui prévoit d'importants changements à l'organisation du travail afin de réduire les coûts et de rendre les installations d'Oshawa plus concurrentielles. Les changements seront mis en vigueur seulement si GM confirme son intention d'investir dans un projet de fabrication flexible à l'une de ses usines d'Oshawa. Le nouveau système de fabrication permettrait la production d'un large éventail de modèles. Selon les prévisions, la fabrication de nouveaux modèles d'autos permettrait de sauver des milliers d'emplois à Oshawa. Les gouvernements de l'Ontario et du Canada ont fourni une aide de 435 millions de dollars à GM au Canada, notamment pour la transformation de l'usine d'assemblage numéro un en usine de fabrication flexible.

Les difficultés que connaît le principal employeur local à cause de la morosité de la conjoncture auront un effet négatif sur l'économie d'Oshawa. Néanmoins, il est encore tôt pour prévoir l'aboutissement de ce dossier. Le processus de négociation en cours entre GM et le syndicat, de nouveaux programmes de soutien des gouvernements destinés au secteur de l'automobile et une amélioration de la conjoncture du marché pourraient atténuer les effets des mises à pied prévues.

SOMMAIRE

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT – PRINTEMPS 2006

MARCHÉ DU NEUF	2003	2004	2005	2006P	Var. en %
Mises en chantier					
Maisons individuelles	3,074	2,356	2,301	2,050	-10.9 %
Log. collectifs (app., jum., en rangée)	833	797	633	670	5.8 %
Tous logements confondus	3,907	3,153	2,934	2,720	-7.3 %
Prix moyen des logements neufs					
Maisons individuelles	240,098 \$	264,979 \$	294,535 \$	328,500 \$	11.5 %
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Chambre immobilière de Toronto					
Ventes S.I.A. ^{®*}	5,586	6,328	5,894	5,760	-2.3 %
Nouvelles inscriptions S.I.A. ^{®*}	7,772	9,081	10,160	11,200	10.2 %
Rapport ventes-inscriptions	71.9 %	69.7 %	58.0 %	51.4 %	-
Prix S.I.A. ^{®*} moyen	202,272 \$	220,873 \$	236,477 \$	244,500 \$	3.4 %
Marché locatif					
Taux d'inoccupation des appartements	2.9 %	3.4 %	3.3 %	3.0 %	-
Loyer moyen (log. de deux chambres)	845 \$	852 \$	855 \$	865 \$	1.2 %
SURVOL DE L'ÉCONOMIE					
Taux hypothécaire à un an	4.8 %	4.6 %	5.1 %	6.1 %	-
Taux hypothécaire à cinq ans	6.4 %	6.2 %	6.0 %	6.6 %	-
Personnes occupées (milliers)	172,625	171,925	176,075	177,500	0.8 %
Solde migratoire (déclarations de revenu)	6,717	6,616	6,517	6,600	1.3 %

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

*Service inter-agences (S.I.A.)[®] est une marque d'accréditation appartenant à l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise 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 au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

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

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 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.

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**.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS



Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada 2005* en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642