

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR d'Oshawa



Date de diffusion : Printemps 2007

Marché du neuf

Excellente année en vue pour le secteur de la construction résidentielle

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa, le secteur de la construction résidentielle connaîtra une bonne année en 2007. Même si les mises en chantier d'habitations seront moins nombreuses qu'en 2006, elles resteront supérieures à la moyenne des 25 dernières années. Leur nombre va diminuer de 6 % en glissement

annuel et s'établir à environ 2 800. La baisse se chiffrera à 12 % dans le segment des collectifs et à seulement 3 % dans celui des maisons individuelles, type de logements le plus populaire auquel appartiennent plus de 70 % des habitations qui sont mises en chantier.

Les taux hypothécaires peu élevés, la migration nette positive et la croissance de l'emploi soutiendront la construction résidentielle. Les taux hypothécaires seront bas et stables tout au long de 2007. La demande de maisons individuelles neuves

Table des matières

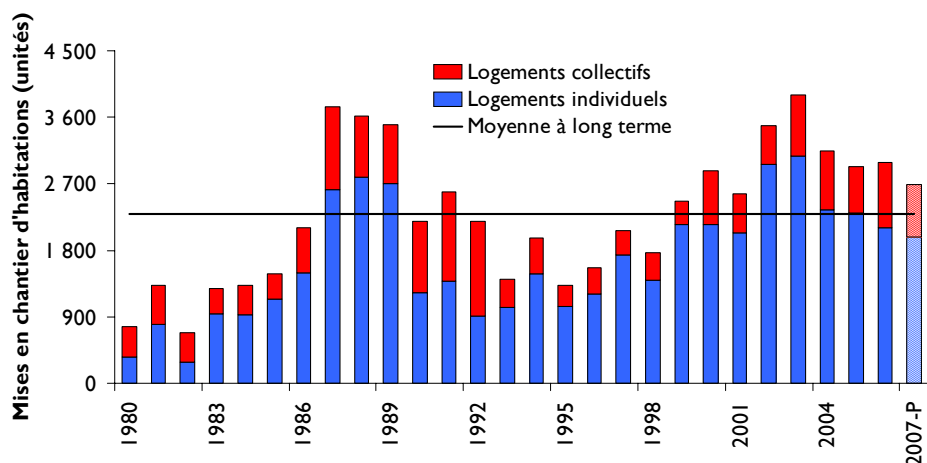
- 1 **Marché du neuf**
Excellente année en vue pour le secteur de la construction résidentielle
- 2 **Marché de la revente**
Une autre bonne année pour le marché de la revente
- 3 **Tendances économiques**
Modération de la croissance de l'emploi
Forte croissance démographique
Les taux hypothécaires demeureront peu élevés
- 5 **Résumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

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

Figure 1

Ralentissement prévu de la construction résidentielle



Source : SCHL

continuera d'être stimulée par l'important afflux de migrants en provenance de la Ville reine et par la progression modérée de l'emploi dans la région du Grand Toronto.

Certains facteurs viendront toutefois tempérer la demande de maisons individuelles neuves, notamment la hausse des charges de remboursement hypothécaire et les inscriptions de plus en plus nombreuses sur le marché de l'existant. Malgré la stabilité des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire vont augmenter sous l'effet du prix croissant des logements. Comme davantage d'habitations existantes sont mises en vente, les acheteurs auront plus de choix sur le marché de la revente, ce qui limitera le déplacement de la demande vers le marché du neuf.

Bien ancrée depuis dix ans, la tendance à la hausse des prix des maisons individuelles neuves se poursuivra en 2007. La majoration des prix est attribuable à la solide demande et à l'offre restreinte de terrains. Malgré la tendance ascendante des prix, les habitations neuves d'Oshawa sont encore relativement peu dispendieuses en comparaison de celles de Toronto, et l'écart de prix continuera de stimuler la demande de maisons individuelles à Oshawa. De ce fait, les navetteurs de la région de Toronto continueront de contribuer à l'intense production de maisons individuelles cette année.

Du côté des logements collectifs, la demande proviendra principalement des accédants à la propriété qui sont

sensibles au prix, pour qui ce type d'habitation représente une option plus abordable que les maisons individuelles. La construction de collectifs restera vigoureuse tout au long de 2007.

Marché de la revente

Une autre bonne année pour le marché de la revente

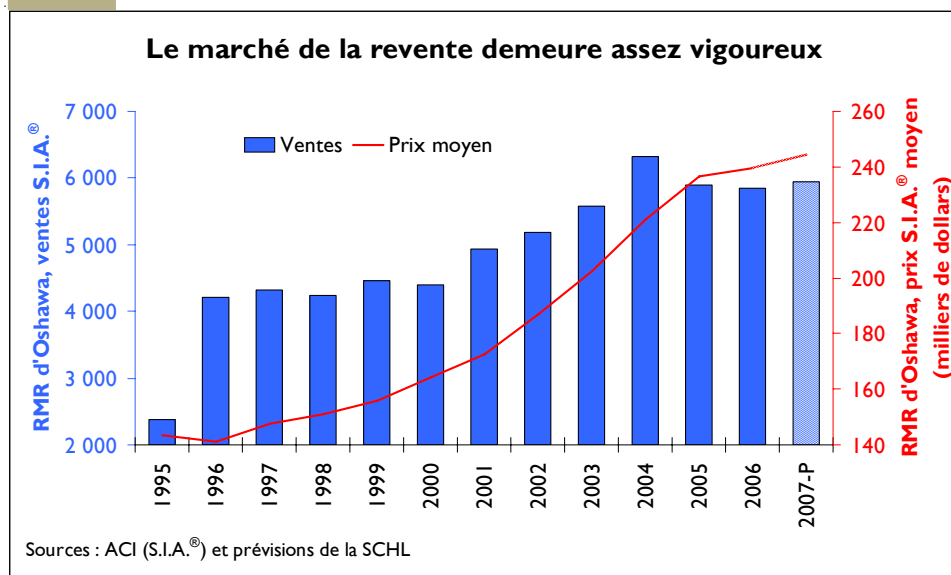
Le marché de la revente demeurera animé à Oshawa. En effet, on prévoit que 6 000 logements existants y seront vendus en 2007, soit 1,6 % de plus que l'an dernier. L'afflux de migrants en provenance de Toronto attirés par les prix moins élevés des logements à Oshawa, conjugué au fait que les charges de remboursement hypothécaire sont moins élevées pour les logements existants que pour des habitations neuves et à la progression modérée de l'emploi dans la région du

Grand Toronto, continuera à favoriser le marché de la revente d'Oshawa.

Le nombre de nouvelles inscriptions continuera de croître de 7 %, si bien que l'offre des habitations existantes à vendre atteindra un niveau inégalé. La montée des prix des logements encouragera encore certains ménages à mettre leur habitation en vente afin de tirer parti de leur gain en avoir propre ou de déménager dans un logement qui convient mieux à leurs besoins et à leurs goûts.

Comme le nombre de nouvelles inscriptions augmente et que le volume des ventes devrait diminuer, le rapport ventes nouvelles inscriptions (RVNI), un indicateur de l'évolution future des prix et de la conjoncture du marché, descendra sous la barre des 55 %¹. Selon les prévisions, le prix moyen d'une habitation existante augmentera de 2 % pour s'établir à 244 000 \$ cette année, après avoir connu une hausse de 2,3 % en 2006.

Figure 2



¹ Un rapport ventes nouvelles inscriptions se situant entre 35 et 55 % est associé à un marché équilibré, où les prix tendent à augmenter à un rythme similaire au taux d'inflation.

Tendances économiques

Modération de la croissance de l'emploi

L'économie d'Oshawa a affiché un gain d'à peu près 2 200 emplois en 2006, ce qui représente un taux de croissance modeste de 1,3 %. De plus, seulement environ un tiers des emplois créés étaient à temps plein, alors que les postes de ce type, plus stables, sont ceux qui favorisent le plus l'achat de logements. En 2007, on peut s'attendre à une légère accélération de la progression de l'emploi, qui devrait croître de 1,4 %. Comme de nombreux résidents d'Oshawa travaillent ailleurs dans la région du Grand Toronto, le marché de la revente d'Oshawa bénéficiera du raffermissement de la croissance d'emploi prévu pour la région du Grand Toronto, où l'emploi devrait augmenter de 1,7 %.

La composition de la main d'œuvre 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 du groupe des travailleurs âgés de 25 à 44 ans, qui représentent traditionnellement la plus grande part de la main d'œuvre à Oshawa. Les perspectives d'emploi stables pour la cohorte des travailleurs plus âgés, qui sont les plus susceptibles d'acheter un logement d'un cran supérieur, soutiendront la demande du côté des acheteurs déjà propriétaires.

La croissance de l'emploi dans le secteur de l'automobile ne s'est pas poursuivie. La langueur de l'économie américaine, la valeur élevée du dollar canadien et la concurrence féroce des fabricants asiatiques ont modéré la demande américaine d'exportations canadiennes d'automobiles, ce qui a nui aux monteurs de véhicules et aux fournisseurs de pièces automobiles d'Oshawa. Par conséquent, de nombreuses usines ont adopté des mesures de compression des coûts, et fait l'objet d'une restructuration, qui se sont traduites par une réduction de personnel et une production inférieure à leur capacité normale. La valeur élevée du dollar canadien permettra toutefois aux fabricants d'importer des machines et du matériel à des coûts plus bas, améliorant ainsi leur productivité. La société General Motors (GM) investira 740 millions de dollars dans l'usine d'Oshawa pour en faire une usine de production souple, qui sera opérationnelle d'ici 2008. En 2007, la croissance de l'emploi dans le secteur de l'automobile restera stable en raison de la restructuration continue et de la modernisation des équipements.

La croissance de l'emploi dans la RMR d'Oshawa est aujourd'hui principalement attribuable à l'embauche dans le secteur des services. En effet, trois fois plus de gens occupent un emploi dans ce secteur que dans celui de la fabrication. L'emploi dans le secteur des services ne cesse d'augmenter, ce qui permet de compenser le rythme lent

de l'embauche dans le secteur de la fabrication. L'importante croissance démographique a fait grimper l'embauche dans le secteur des services de la RMR d'Oshawa, et on s'attend à une progression de l'emploi solide et constante dans ce secteur en 2007.

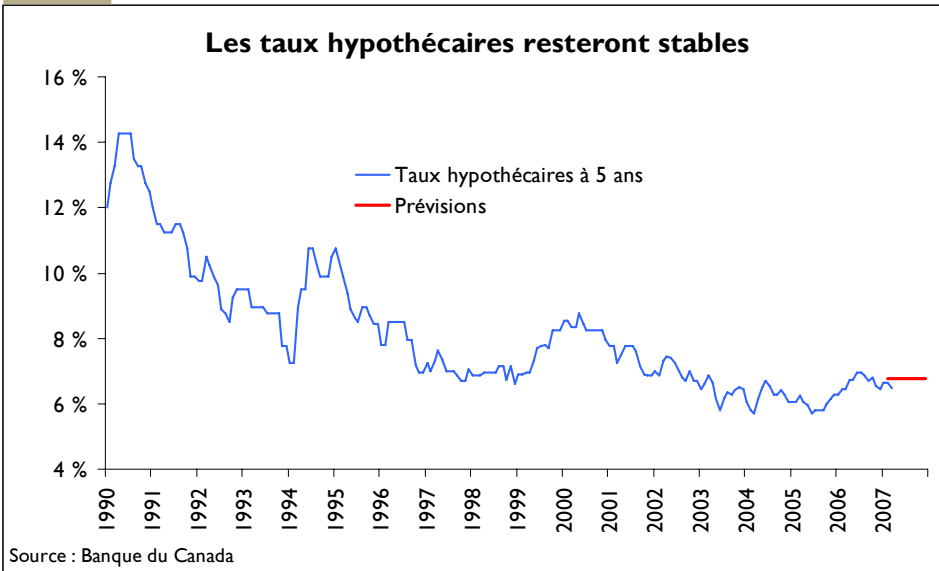
Forte croissance démographique

Selon les résultats du Recensement de 2006, Oshawa compte parmi les dix RMR dont l'expansion a été la plus rapide au Canada. La croissance démographique s'y est chiffrée à 11 % au cours des cinq dernières années, un taux supérieur à la moyenne nationale, qui est de 5,4 %. L'immigration est un moteur de la croissance de la population. La forte immigration dans la RMR d'Oshawa tient surtout au fait que cette région est située à proximité de Toronto et qu'elle offre des habitations relativement abordables. En effet, à Oshawa, les logements ont été 30 % moins chers qu'à Toronto durant les dix dernières années. La population de la région continuera de s'accroître d'au moins 2 % tout au long de 2007.

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Figure 3



Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Resumé des prévisions							
RMR d'Oshawa							
Printemps 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 328	5 894	5 844	5 950	1,8	6 000	0,8
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	9 081	10 160	11 330	12 100	6,8	13 000	7,4
Prix moyens S.I.A.® (\$)	202 272	236 477	239 703	244 500	2,0	248 200	1,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 356	2 301	2 109	2 040	-3,3	1 980	-2,9
Logements collectifs	797	633	886	780	-12,0	710	-9,0
Tous types de logement confondus	3 153	2 934	2 995	2 820	-5,8	2 690	-4,6
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,4	3,3	4,1	3,8	-0,3	3,4	-0,4
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	852	855	861	870	1,0	882	1,4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois	171 900	176 100	177 300	179 840	1	182 530	1
Croissance de l'emploi (%)	-0,4	2,4	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0
Taux de chômage (%)	5,4	6,5	6,5	6,6	-	6,6	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation 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

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

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

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le 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 à l'adresse suivante : www.schl.ca

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

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

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

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

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

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

©2007 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.



NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants (Canada et régions)*
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Visionner

Visionner

À venir sous peu!

- Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007
 - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants (Canada et provinces)*
 - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :

Visionner

Visionner

Visionner

Visionner

- **Abbotsford**
- **Kingston**
- **Peterborough**
- **Barrie**
- **Guelph**
- **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation