PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Peterborough

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

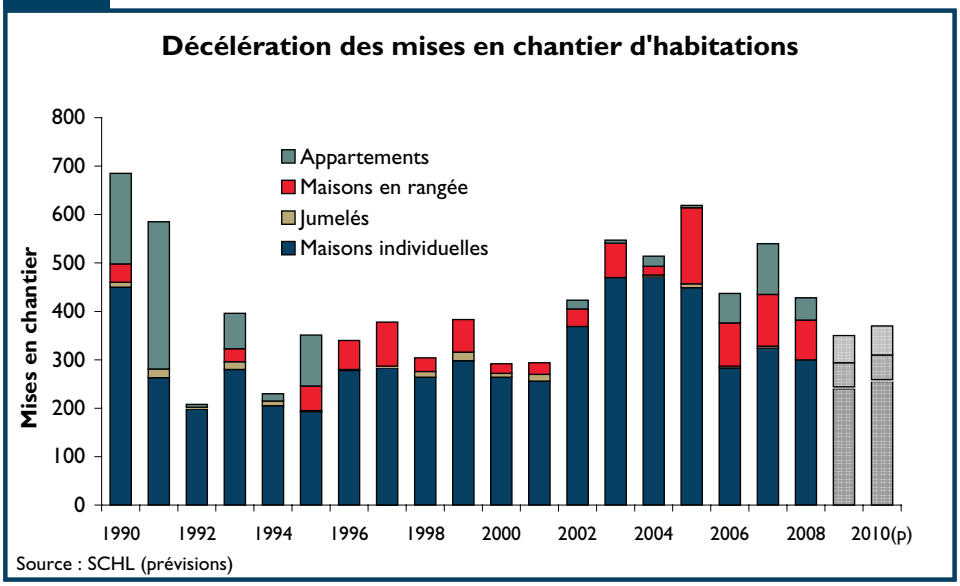
Date de diffusion : automne 2009

Marché du neuf

L'activité devrait ralentir dans le secteur de la construction résidentielle

En 2009, 350 habitations seront mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Peterborough, soit 18 % de moins que les 428 ayant été commencées en 2008. La production de maisons individuelles devrait régresser de 20 % et celle de maisons en rangée et d'appartements, de 14 %. Le ralentissement de l'économie a pesé sur la demande de logements neufs. La croissance démographique a elle aussi ralenti, de même que le débordement de la demande provenant du marché de la revente – deux autres facteurs qui ont refroidi la demande d'habitations

Figure 1



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

Table des matières

1 Marché du neuf
2 Marché de la revente
3 Économie locale
5 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.

sur le marché du neuf. En 2010 toutefois, la tendance s'inversera grâce à l'amélioration graduelle de l'économie provinciale et à la baisse des stocks de logements neufs. Le nombre de mises en chantier d'habitations augmentera de 6 % et s'établira à 370 l'an prochain. Par ailleurs, la demande de logements abordables est en hausse, de sorte qu'un certain nombre d'ensembles de logements sociaux sont en cours de planification ou de construction.

Le prix moyen des habitations neuves s'élèvera à 343 000 $ en 2009 et à 355 000 $ en 2010. Celui des maisons individuelles neuves va diminuer de 0,6 % cette année, car les prix seront tirés à la baisse par le ralentissement de la demande, la prudence des consommateurs et le moindre nombre d'habitations haut de gamme qui sont mises en chantier. En 2010, grâce à l'amélioration de la conjoncture économique, le prix moyen des logements neufs devrait s'accroître de 3,5 %.

À long terme, on s'attend à ce que la construction résidentielle augmente. La migration sera un facteur clé dans l'accroissement de la demande de logements neufs. Les contraintes liées à l'offre de terrains dans d'autres secteurs, qui y font monter les prix, de même que l'amélioration des transports et les travaux d'infrastructures rendent Peterborough plus accessible de Toronto. Il devrait en résulter une hausse de l'afflux migratoire à Peterborough. Les baby-boomers avançant en âge viendront également alimenter la migration vers Peterborough, une région attrayante pour les retraités. Enfin, l'amélioration de l'activité économique et des perspectives d'emploi au cours des prochaines années fera diminuer l'émigration dans la région.

En raison de la hausse des prix des logements et des charges de remboursement hypothécaire, la demande d'habitations haut de gamme se refroidira. Les ensembles résidentiels à forte densité feront l'objet d'un intérêt croissant au cours des prochaines années. Même si la demande diminuera dans le segment des maisons individuelles, ce type d'habitation continuera d'être prisé par les acheteurs. À Peterborough, la demande de maisons individuelles est soutenue par les migrants d'âge mûr provenant surtout de Toronto, ainsi que par l'offre de terrains et les prix des logements, qui y sont plus bas que dans d'autres centres de l'Ontario.

Marché de la revente

Encore un marché équilibré en vue

Selon les prévisions, la demande de logements existants se repliera de 4 % cette année : le nombre de reventes passera de 2 506 en 2008 à 2 400 en 2009. Cette tendance à la baisse se poursuivra en 2010, année où 2 300 transactions devraient être conclues, soit 4 % de moins qu'en 2009. Le bas niveau des charges de remboursement hypothécaire, le taux de chômage relativement faible et l'abordabilité des prix contribueront à limiter la diminution de la demande cette année. Certains achats d'habitation qui étaient prévus pour 2010 seront effectués en 2009, les consommateurs craignant une remontée des taux hypothécaires. Une partie des ventes attendues l'an prochain sera donc devancée et viendra faire grossir les résultats de 2009 au détriment de ceux de 2010.

Cette année, les propriétaires ont hésité à mettre leur habitation en vente sur le marché, de sorte que le nombre de nouvelles inscriptions reculera de 13 %, soit davantage que les ventes. En 2010, les nouvelles inscriptions seront plus nombreuses, car les vendeurs seront attirés par la hausse des prix.

Figure 2

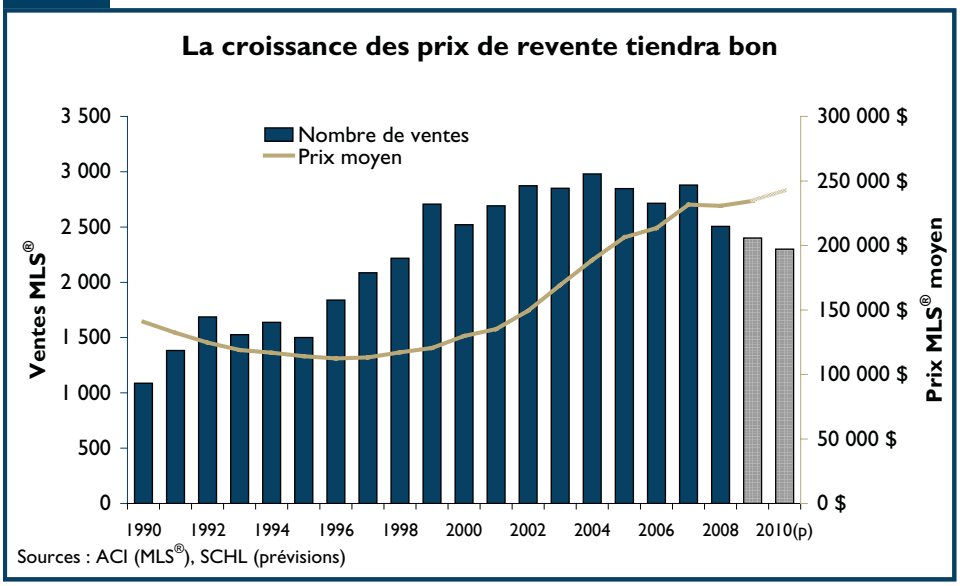
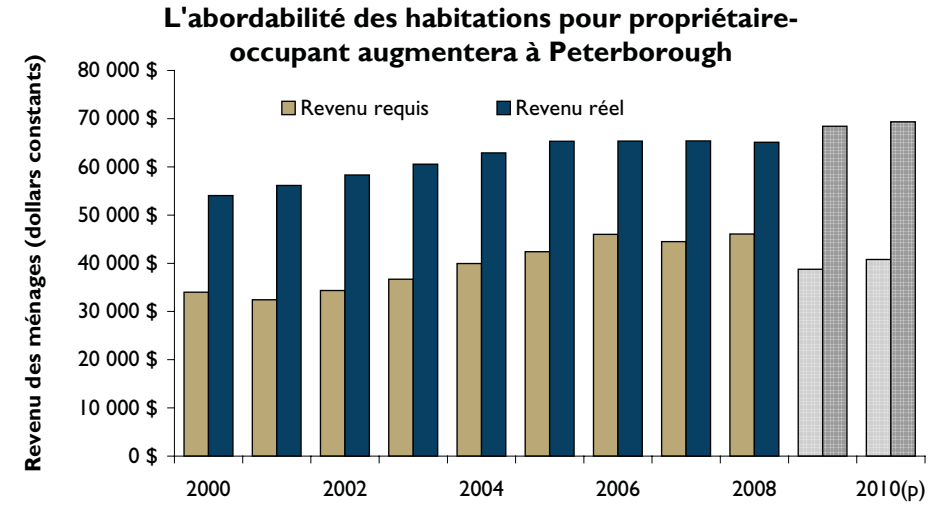


Figure 3



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

La baisse des nouvelles inscriptions, conjuguée à l'amélioration des ventes au milieu de 2009, a fait augmenter le rapport-ventes nouvelles inscriptions, indicateur avancé de la croissance des prix des habitations et baromètre de la conjoncture du marché. Le marché de la revente de Peterborough a été équilibré une bonne partie de l'année, mais il a favorisé les vendeurs pendant quelques mois. En 2010, il devrait être à son point d'équilibre durant presque toute l'année. Une telle conjoncture est associée à une hausse des prix correspondant à peu près au taux d'inflation. À Peterborough, les prix de revente monteront d'environ 4 % en 2010, soit plus rapidement qu'en 2009, année où ils devraient progresser de 1,7 %. De 230 656 $ en 2008, le prix moyen des logements existants passera à 234 500 $ cette année.

Économie locale

Investissements

Plusieurs projets ont été mis en branle à Peterborough et dans les environs, et ces investissements favoriseront la croissance de l'économie locale.

Croissance de l'emploi

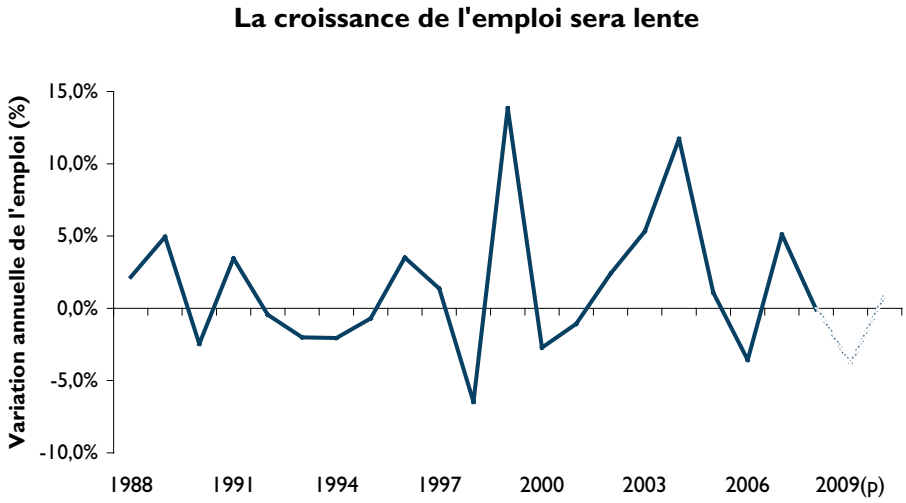
L'emploi va régresser de 4 % en 2009 puis augmenter de 0,7 % en 2010. Cependant, la population active diminue parce que beaucoup de gens quittent la vie active, surtout pour prendre leur retraite. On estime que la population active descendra de 60 400 en 2008 à 58 500 en 2009, pour ensuite monter à 58 800 en 2010. Résultat : le taux de chômage restera nettement inférieur à la moyenne provinciale. Il devrait se chiffrer à 6,8 % cette année et à 6,6 % l'an prochain.

Même si certaines entreprises ont déménagé ou fermé, d'autres rappellent des employés qu'elles avaient mis à pied et ajoute des quarts de travail en heures supplémentaires.

Migration

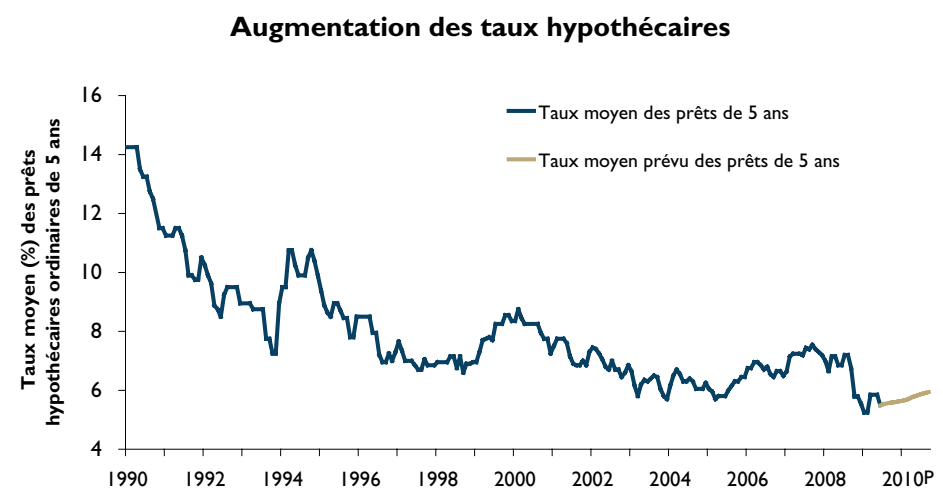
Le bilan migratoire va augmenter en 2009 puis diminuer légèrement en 2010, année où l'économie commencera à retrouver son plein potentiel, pour se chiffrer respectivement à 410 et à 400. Le chômage relativement élevé dans l'Ouest canadien fera ralentir le flux des habitants de la région de Peterborough qui partiront s'y installer. L'expansion du centre régional de santé de Peterborough a attiré davantage de travailleurs qualifiés dans la région en 2009, notamment des infirmières et des médecins. Après 2010, le solde migratoire infraprovincial s'accroîtra en raison de l'afflux à Peterborough de baby-

Figure 4



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

Figure 5



Sources : Banque du Canada; prévision de la SCHL.

boomers retraités, qui seront séduits par le prix abordable des habitations. L'arrivée d'un grand nombre de migrants soutiendra la demande de logements pour propriétaire-occupant au cours des années à venir.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Resumé des prévisions RMR de Peterborough Automne 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 714	2 880	2 506	2 400	-4,2	2 300	-4,2
Inscriptions nouvelles MLS®	4 960	5 085	5 264	4 560	-13,4	4 800	5,3
Prix moyens MLS® ($)	213 469	231 596	230 656	234 500	1,7	243 000	3,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	283	324	300	240	-20,0	255	6,3
Logements collectifs	154	216	128	110	-14,1	115	4,5
Jumelés	4	4	0	4	-	4	0,0
Maisons en rangée	89	107	82	50	-39,0	51	2,0
Appartements	61	105	46	56	21,7	60	7,1
Tous types de logement confondus	437	540	428	350	-18,2	370	5,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	298 272	342 152	345 328	343 000	-0,7	355 000	3,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,7	2,6	3,5	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	2,8	2,4	2,2	-	2,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	818	822	850	870	-	890	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-	3,83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-	5,75	-
Nombre annuel d'emplois	53 900	56 700	56 600	54 500	-3,7	54 900	0,7
Croissance de l'emploi (%)	-3,6	5,2	-0,2	-	-	-	-
Taux de chômage (%)	6,1	5,7	6,3	6,8	-	6,6	-
Migration nette (Ont.) [1]	260	324	336	410	22,0	400	-2,4

Service inter-agences® (MLS®) 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), ACI (MLS®),
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

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 système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail 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
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 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

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 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 la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

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

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou 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!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

65718_2009_B02