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

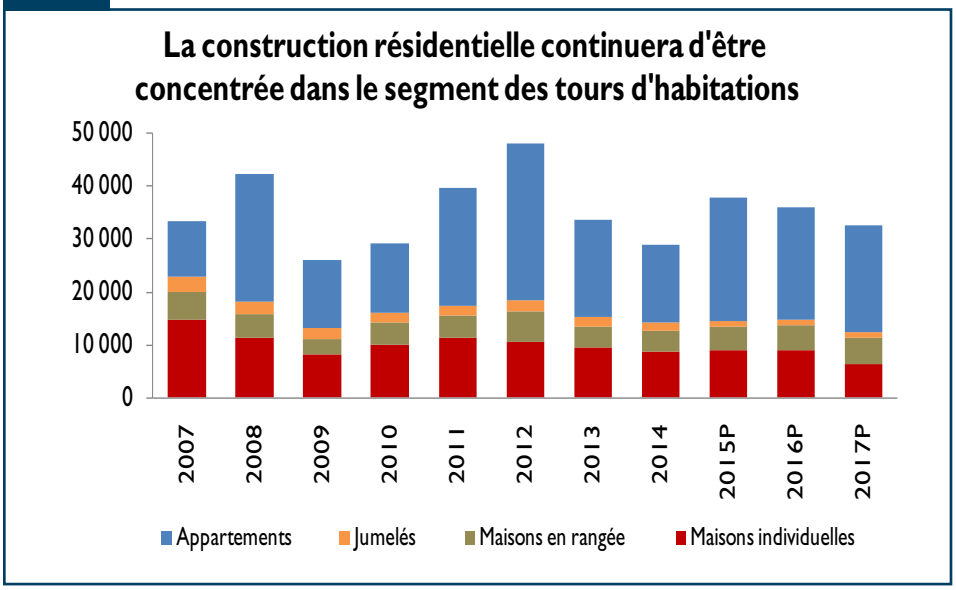
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations se replieront au cours des deux prochaines années.
- Les préoccupations liées à l'abordabilité feront diminuer les ventes de logements existants.
- Les prix continueront de croître à un rythme plus modéré.
- Le bas niveau des prix du pétrole et du dollar canadien devrait stimuler l'emploi.

Figure 1



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) : prévisions de la SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 septembre 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
3 Marché de la revente
5 Économie
6 Marché locatif
6 Perspectives concernant les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
7 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
9 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

Après avoir connu une année qui s'annonce vigoureuse en 2015, les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto diminueront durant les deux années suivantes. Leur nombre se repliera de 5 % en 2016 par rapport à 2015, pour s'établir à 35 950, puis descendra à 32 500 en 2017. L'an prochain, les mises en chantier d'habitations seront inférieures à la croissance annuelle moyenne du nombre de ménages, qui s'est chiffrée à environ 37 000 entre les recensements de 2006 et de 2011.

Au cours des deux prochaines années, la construction résidentielle sera concentrée dans le segment des appartements, où l'activité sera propulsée par la production d'immeubles de copropriétés. Plus de 20 000 appartements seront mis en chantier annuellement en 2016 et 2017. Il s'est conclu au-delà de 35 000 ventes sur plan d'appartements en copropriété durant les 32 derniers mois[1] . Selon les estimations de la SCHL, ces logements vendus sur plan seront mis en chantier au cours des deux prochaines années.

Tandis que les stocks d'habitations de faible hauteur sont habituellement peu élevés, les ventes sur plan de maisons individuelles et de maisons en rangée suivent une tendance à la hausse depuis le début de 2014. L'an dernier, 10 000 maisons individuelles neuves ont été vendues, et ce dynamisme s'est poursuivi en 2015[2] . Dans le segment des habitations de faible hauteur, le décalage entre la vente et le début de la construction est relativement court (souvent de 6 à 8 mois). Ainsi, l'activité devrait se poursuivre dans ce segment en 2016, année où 9 000 mises en chantier de maisons individuelles sont prévues. En 2017, la hausse des coûts associés aux terrains et à la main-d'œuvre modérera les ventes de maisons individuelles neuves, de sorte que le nombre de mises en chantier de ce type d'habitation descendra à environ 6 500. Les ventes de maisons en rangée, plus abordables, continueront d'augmenter; 4 500 mises en chantier sont attendues dans cette catégorie en 2016, et il y en aura autant en 2017. À cause du faible nombre de terrains pouvant être viabilisés au centre-ville et des coûts élevés qui y sont associés, la construction d'habitations de faible hauteur continuera de s'éloigner de plus en plus du centre, vers les régions périphériques du secteur de l'indicatif 905, dont East Gwillimbury, Milton et Brampton.

D'habitude, le marché de l'habitation de la RMR voisine d'Oshawa profite d'une partie du trop-plein de demande provenant des consommateurs torontois soucieux des prix. Dans cette RMR, le nombre total de mises en chantier d'habitations – des maisons individuelles, pour la plupart – s'élèvera à 1 970 en 2016 et à 1 720 en 2017. Les ventes sur plan ont évolué à la baisse en 2015, le nombre de chantiers actifs ayant diminué depuis l'an dernier. Le manque de terrains est la principale cause du repli des ventes. Ainsi, selon les prévisions, la construction résidentielle ralentira à Oshawa au cours des deux prochaines années.

De plus en plus de ressources – terrains, main-d'œuvre et matériaux – continueront de se libérer à mesure que les unités encore en construction seront achevées dans la RMR de Toronto durant la prochaine année, ce qui permettra de mettre en chantier d'autres tours d'habitation. La majorité des tours résidentielles sont concentrées dans le noyau du centre-ville de Toronto, c'est-à-dire dans un secteur plutôt restreint. Dans bien des cas, des contraintes logistiques ont contribué à l'érection de ces grands immeubles. Durant l'année 2014, le nombre d'appartements en copropriété en construction a atteint un record, soit environ 54 000. Jusqu'à présent cette année, il s'est achevé 27 000 copropriétés – du jamais vu –, ce qui a fait descendre le nombre d'unités en construction à environ 41 000.

Les préoccupations liées à l'abordabilité contribueront à la vigueur soutenue de la demande d'appartements en copropriété. Le revenu requis pour être propriétaire d'une habitation continue de grimper, de sorte que les accédants seront attirés par le marché relativement plus abordable des tours résidentielles. Les membres de la génération de l'écho du baby-boom (25 à 35 ans environ), en général attirés par un mode de vie urbain, continueront de préférer vivre dans un immeuble de copropriétés, dont bon nombre sont situés à distance de marche des transports en commun et des centres de divertissement. Les investisseurs, qui représentent une part sans cesse croissante des acheteurs de copropriétés, continueront d'acquérir des logements sur plan et d'être encouragés par l'augmentation constante des prix et les faibles taux d'inoccupation. Les copropriétés

[1] Realnet Inc.
[2] Realnet Inc.

continueront également d'attirer les ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison et qui désirent vivre dans un logement plus petit situé à proximité des services et des commodités.

La construction de logements locatifs n'a pas été aussi vigoureuse que celle d'appartements en copropriété au cours des dix dernières années, mais les faibles taux d'inoccupation sur les marchés locatifs primaire et secondaire et l'offre peu abondante d'unités locatives neuves encourageront les promoteurs à consacrer des ressources à la construction d'immeubles expressément locatifs dans la RMR de Toronto. Le nombre de mises en chantier de logements locatifs devrait s'élever à environ 1 850 en 2016 et à 2 000 en 2017.

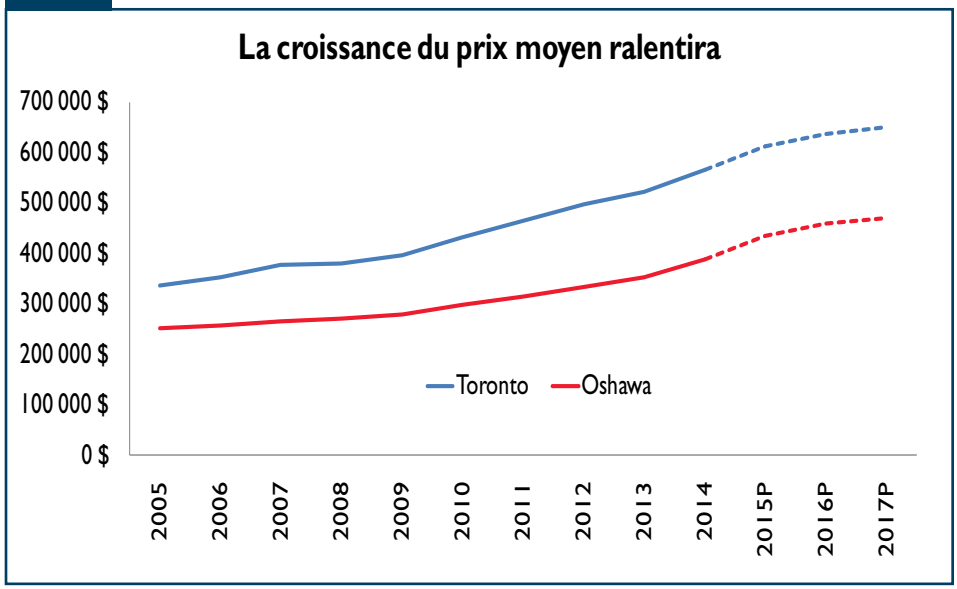
La faiblesse des stocks de maisons individuelles neuves continuera d'exercer des pressions à la hausse sur les prix dans ce segment. Le prix moyen des maisons individuelles vendues sur plan augmentera de 5,3 % en 2016 et de 2,1 % en 2017, pour atteindre 940 000 $ puis 960 000 $. Son taux de croissance ralentira légèrement, car le problème de l'abordabilité entraînera le déplacement d'une partie de la demande vers les maisons en rangée, de prix moins élevé. Contrairement au marché des copropriétés où les stocks d'invendus ont augmenté en 2015, le marché des maisons individuelles enregistre encore un faible nombre d'unités invendues, soit environ 220. Le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait croître davantage, tandis que leur prix médian devrait moins augmenter au cours des deux prochaines années, en raison de la proportion accrue d'habitations de prix élevé parmi les logements ayant trouvé preneur. Jusqu'à présent cette année, il y a une augmentation de la proportion de maisons individuelles de prix élevé vendues dans les secteurs du 905 où les logements sont chers, dont Richmond Hill, Vaughan et Oakville, et cette tendance devrait se poursuivre.

Les familles à la recherche d'une habitation relativement grande à prix plus abordable s'orienteront vers les municipalités voisines de la RMR de Toronto; elles privilégieront surtout la RMR d'Oshawa, où le prix moyen des maisons individuelles s'élèvera à 505 000 $ en 2016 et à 515 000 $ en 2017. Malgré la hausse attendue des prix des maisons individuelles neuves, les prix à Oshawa demeureront beaucoup moins élevés que dans la plupart des sous-marchés de la RMR de Toronto.

Marché de la revente

Dans la région du Grand Toronto (RGT), le nombre de ventes de logements existants descendra à 91 000 en 2016 et à 87 500 en 2017. Il sera modéré par les préoccupations liées à l'abordabilité et traduira un certain ralentissement d'activité faisant suite à l'année record attendue en 2015. Une baisse est également prévue à Oshawa[3] , où le nombre de reventes devait descendre à 10 800 en 2016 et à 10 300 en 2017. Le ralentissement sera moindre dans cette RMR, étant donné les

Figure 2



Sources : Association canadienne de l'immeuble; prévisions (p) de la SCHL

[3] Les données sur le marché de la revente d'Oshawa se rapportent à la région de Durham.

prix relativement abordables des logements de faible hauteur et la vigueur de la migration infraprovinciale chez les accédants à la propriété.

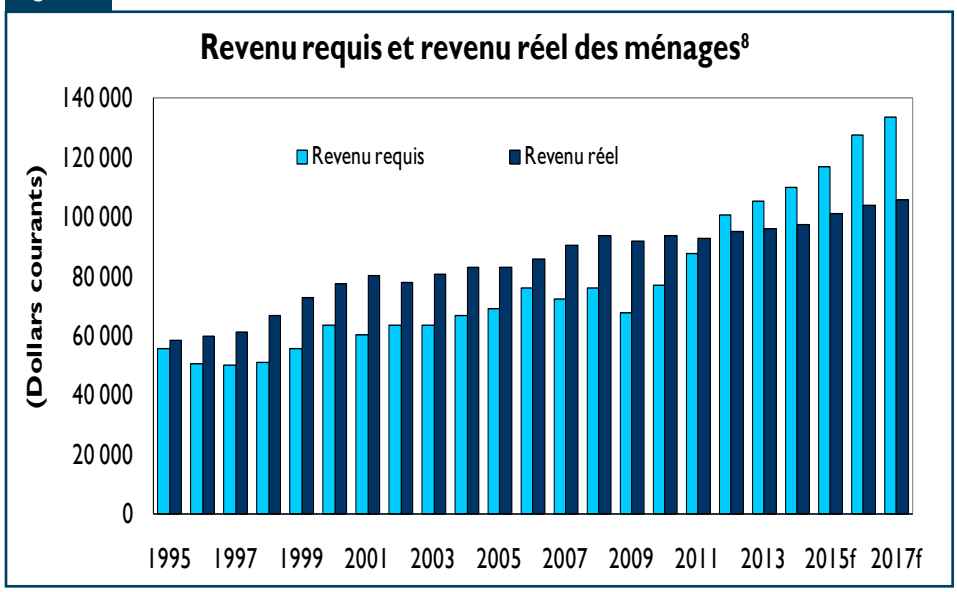
Selon les estimations, la croissance démographique a été de 1,6 % dans la RMR de Toronto de 2014 à 2015. Plus important encore, elle a atteint 1,9 % [4] chez les personnes de 25 à 54 ans, qui tendent à être les plus actives sur le marché des logements de propriétaires-occupants (comme accédants ou acheteurs de logements d'un cran supérieur). La croissance de ce groupe montre que les facteurs fondamentaux qui sous-tendent la demande de logements sont en hausse. En même temps, la conjoncture du marché du travail à Toronto s'est beaucoup resserrée en 2015. L'accélération de la croissance de l'emploi a fait descendre le taux de chômage global (proportion des chercheurs d'emploi qui ne travaillent pas) à son plus bas niveau en sept ans. En fait, le taux de chômage se situe actuellement à des niveaux habituellement associés au plein emploi. Cependant, d'autres indicateurs du marché du travail montrent qu'il reste encore du chemin à faire[5] . Ainsi, l'activité sur le marché de la revente devrait rester vigoureuse, même si les ventes se modéreront en raison surtout des problèmes liés à l'abordabilité qui tiendront certains acheteurs à l'écart du marché.

Sur le marché de la revente de la RGT, le prix MLS®[6] moyen augmentera de 4,0 % en 2016 et de 2,1 % en 2017, pour s'établir successivement à 636 500 $ et à 650 000 $. L'offre devrait s'accroître durant cette période, puisqu'une partie des appartements en copropriété invendus à l'achèvement sont inscrits pour être vendus. De plus, les propriétaires actuels continueront de mettre leur logement en vente pour profiter des prix qui se situent à des sommets historiques. Ces facteurs entraîneront une détente du marché. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, un indicateur du degré d'équilibre entre l'offre et la demande, devrait descendre plus près de la barre des 60 % au début de 2016[7] . Cette conjoncture se traduira probablement par une croissance des prix plus modérée.

Le ralentissement de la croissance des prix prévu dans la RGT contribuera à modérer la détérioration de l'abordabilité. Par contre, la tendance du revenu requis[8] pour acheter une habitation moyenne demeurera supérieure à la croissance moyenne du revenu réel des ménages. En outre, avec une hausse des taux hypothécaires en perspective, les charges de remboursement mensuelles augmenteront; de nombreux ménages opteront pour des logements plus abordables, de prix correspondant davantage à leur revenu, ou choisiront carrément de ne pas acheter d'habitation.

Dans les segments des maisons individuelles et des maisons en rangée, la conjoncture du marché restera serrée au cours des deux prochaines

Figure 3



Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble (ACI)

[4] Canada (Enquête sur la population active, septembre 2015).
[5] Le taux d'emploi et le taux d'activité chez les 25 à 54 ans – groupe qui compte le plus de travailleurs – ne sont pas encore revenus à leurs niveaux d'avant la récession.
[6] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
7 Un rapport ventes-nouvelles inscriptions se situant entre 40 et 60 % est généralement caractéristique d'un marché équilibré.
[8] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, généralement établi à 32 %. Le calcul des charges de remboursement hypothécaire tient compte d'une mise de fonds de 10 %, du taux affiché des prêts à taux fixe de cinq ans et de la plus longue période d'amortissement possible.

années. Les facteurs démographiques fondamentaux permettent de penser que la demande d'habitations de faible hauteur s'inscrira dans le contexte d'un marché favorable aux vendeurs pendant la période visée par les prévisions. Les pressions exercées sur la demande seront probablement attribuables à la génération en forte croissance de l'écho du baby-boom, dont les membres arrivent à l'âge où l'on fonde une famille et où la rémunération est la plus élevée. Certains seront donc à la recherche d'une habitation plus grande. Parallèlement au raffermissement de la demande attribuable aux facteurs démographiques, l'offre sera limitée par la faiblesse des stocks d'habitations de faible hauteur et le grand nombre de propriétaires d'âge mûr n'ayant pas l'intention de passer à une habitation plus petite. Pour les mêmes raisons, cette conjoncture fera augmenter la demande d'appartements en copropriété de grande taille. L'écart de prix grandissant entre les habitations de faible hauteur et les appartements en copropriété viendra sans doute modifier les préférences des jeunes familles, qui cesseront de privilégier les maisons avec cour pour plutôt opter pour les moyens ou grands immeubles de logements en copropriété.

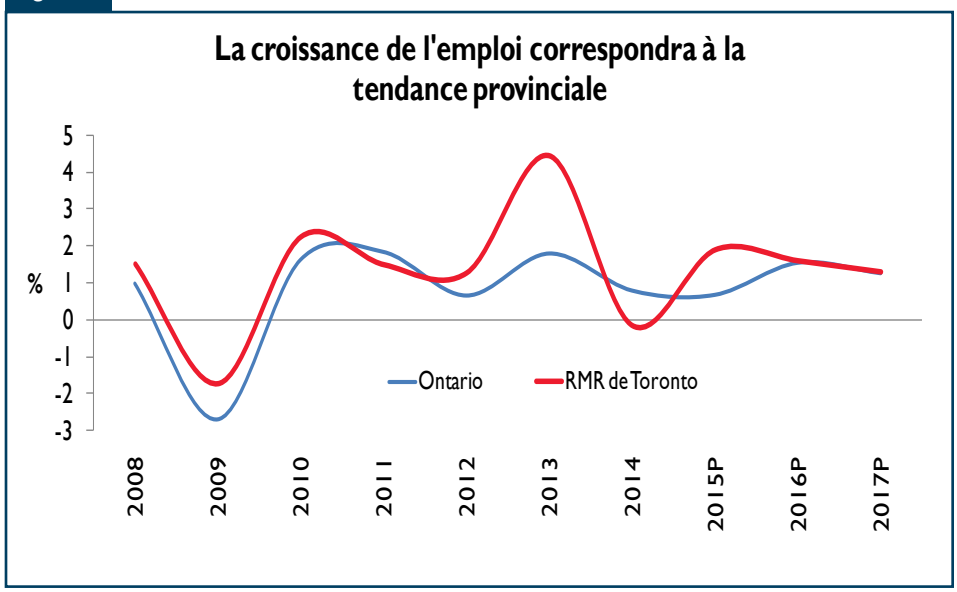
Dans la RMR d'Oshawa, le prix MLS® moyen des logements existants augmentera de 5,5 % en 2016 et de 2,2 % en 2017, pour atteindre respectivement 460 000 et 470 000 $. Comme la demande de logements est vigoureuse, le marché demeurera probablement favorable aux vendeurs. Oshawa profitera du déplacement de la demande provenant des acheteurs soucieux des prix, qui chercheront à acheter dans des secteurs où les habitations de faible hauteur demeurent plutôt abordables. Il s'agit en outre d'une municipalité où le développement du réseau des transports, en particulier le prolongement de l'autoroute 407, favorisera le déplacement des travailleurs vers la RGT.

Les secteurs qui seront les plus prisés sur le marché de la revente de la RGT seront ceux offrant des habitations de faible hauteur à un prix abordable pour les accédants à la propriété attentifs aux prix. Situés principalement dans la région de l'indicatif 905, ces secteurs seront probablement composés de certaines parties de Peel, de Halton et de Durham. Les ménages qui cherchent un logement en milieu urbain migreront vers des quartiers plus centraux et plus près des transports publics, dans la ville de Toronto. Cela contribuera à maintenir la demande élevée dans le noyau de la ville. Souvent, les logements les plus abordables dans ces quartiers sont des appartements en copropriété et des maisons en rangée. Dans ces sous-marchés, les ventes et la progression des prix seront sans doute nettement supérieures à la moyenne de la RMR.

Économie

Bien que la RMR de Toronto ne soit pas immunisée contre les défis actuels de l'économie mondiale, son économie est plus vigoureuse que celles du Canada et de l'Ontario. Selon les prévisions, l'emploi total dans la RMR de Toronto progressera de 1,7 % en 2016 et de 1,3 % en 2017. La proportion d'emplois à temps plein devrait se redresser légèrement après être descendue à 82 % en 2014, son niveau le plus bas jamais enregistré. Les projections indiquent que le taux de chômage diminuera pour s'établir à 6,8 % en 2016 puis à 6,7 % en 2017. La dernière fois que le taux de chômage s'est situé dans les 6 %, c'était il y a huit ans.

Figure 4



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions).

L'évolution des facteurs démographiques commencera graduellement à favoriser les jeunes travailleurs. Le vieillissement de la population et les baby-boomers qui cesseront de travailler limiteront la croissance de la population active et feront donc diminuer le taux de chômage. L'amélioration des perspectives d'emploi pour les jeunes travailleurs soutiendra la demande de logements à l'avenir.

Le raffermissement de l'économie des États-Unis et le bas niveau du dollar canadien devraient favoriser l'emploi dans le secteur manufacturier de la RMR de Toronto. Les secteurs des services publics et des transports continueront d'investir massivement dans divers travaux à l'échelle locale – prolongement de la ligne de métro Toronto-York Spadina, projet de train léger, voies rapides VIVA dans la région de York, service rapide par bus de Mississauga, modernisation de la station Union, prolongement de l'autoroute à péage 407, expansion du réseau de voies réservées aux véhicules multioccupants. Ces investissements stimuleront le marché du travail local. De plus, attirés par la faiblesse du huard, les touristes étrangers afflueront, ce qui profitera aux entreprises locales des secteurs de l'hébergement et de la restauration. La croissance de l'emploi ralentira dans le secteur financier, qui ressentira le contrecoup de la chute des prix du pétrole. Le niveau de l'emploi tend à varier d'un secteur d'activité à l'autre, mais dans l'ensemble le marché du travail de Toronto continuera de prendre de l'expansion.

Le taux de croissance du revenu restera supérieur au taux d'inflation global au cours des prochaines années, mais diminuera par rapport à 2015; il se situera à environ 2,5 % en 2016.

Selon les prévisions, le bilan migratoire de la RGT s'améliorera quelque peu au cours des prochaines années pour se chiffrer en moyenne autour de 60 000 par année. L'économie de l'Ontario devenant un leader de la croissance, le mouvement d'émigration vers les provinces de l'Ouest devrait diminuer. En outre, un nombre accru d'immigrants choisiront Toronto comme destination. Malgré cela, Toronto continuera d'enregistrer une perte nette d'habitants au profit des collectivités voisines de la RGT, dont Guelph et Hamilton, où les logements sont plus abordables.

Marché locatif

Dans les ensembles d'appartements d'initiative privée expressément construits pour la location à Toronto, le taux d'inoccupation moyen enregistrera une faible hausse qui le portera à 1,9 % en 2016, puis restera à peu près inchangé en 2017, à 2 %. La concurrence accrue exercée par les copropriétés achevées récemment (dont certaines seront offertes en location) contribuera à l'augmentation des taux d'inoccupation.

Malgré la légère hausse des taux d'inoccupation qui est attendue, la demande de logements locatifs restera forte à Toronto grâce à l'amélioration des perspectives d'emploi chez les jeunes et à la baisse de l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants.

L'offre de logements expressément construits pour la location devrait progresser plus rapidement l'an prochain. Jusqu'à présent en 2015, le nombre de logements locatifs d'initiative privée en construction touche son niveau le plus élevé en 20 ans, et d'autres immeubles devraient être mis en chantier en 2016 et 2017. La hausse de l'offre qui devrait en résulter est un autre facteur qui fera monter le taux d'inoccupation moyen.

Les achèvements et les inscriptions d'appartements en copropriété sont elles aussi en voie de culminer au cours des prochaines années. Une part importante des copropriétés achevées récemment ont été achetées par des investisseurs, et le nombre d'investisseurs choisissant de garder leurs logements pour les louer est en hausse. À mesure qu'elles entreront sur le marché locatif, ces copropriétés feront concurrence aux logements locatifs d'initiative privée – du moins avec ceux de construction récente – et intensifieront la pression à la hausse sur les taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année

2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2015	2,90
	Changement de 2014 T3	-0,24
	2014	3,14
	2015 (P)	2,60 - 3,30
	2016 (P)	3,00 - 3,80
	2017 (P)	3,90 - 4,80
5 ans	T3 2015	4,65
	Changement de 2014 T3	-0,14
	2014	4,88
	2015 (P)	4,10 - 5,20
	2016 (P)	4,70 - 6,00
	2017 (P)	5,10 - 6,50

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3 trimestre de 2015

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	L'amélioration de la situation du marché du travail favorisera les mises en chantier d'habitations en 2016.
Revenu	Le resserrement du marché du travail permettra aux revenus de croître au même rythme que l'inflation, ce qui réduira l'impact de la hausse des prix des logements et alimentera la demande de logements pour propriétaire-occupants.
Migration nette	Les migrants internationaux resteront le principal moteur de la migration nette au cours des deux prochaines années.
Marché de la revente	La conjoncture du marché de la revente sera plus équilibrée au cours des deux prochaines années, ce qui devrait modérer la croissance des prix des logements et limiter le débordement de la demande sur le marché du neuf, où les mises en chantier diminueront.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Risques de hausse

- La faiblesse des taux d'inoccupation, le bas niveau du dollar canadien et l'incertitude mondiale pourraient continuer de favoriser la demande provenant des investisseurs sur le marché immobilier de la RGT.
- Si la croissance de la demande intérieure aux États-Unis était plus forte que prévu, elle profiterait aux exportateurs canadiens et susciterait sans doute une demande de logements plus forte que ne le laissent entrevoir les prévisions.
- La hausse possible des prix du pétrole – la demande étant censée s'accroître sous l'effet du renforcement de l'activité mondiale – et l'augmentation de l'offre de pétrole devraient être limitées par la baisse des investissements visant à accroître la capacité de production.

Risques de baisse

- Par rapport à la moyenne historique, le nombre d'appartements en copropriété achevés et invendus par 10 000 habitants a augmenté et le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué dans la RGT. Une saine gestion des stocks est nécessaire pour éviter que les copropriétés en construction à l'heure actuelle demeurent invendues au moment de leur achèvement.
- La forte accélération des prix

observée en 2015 s'explique par la hausse de la proportion de ventes d'habitations de prix élevé. La croissance du revenu personnel disponible n'a pas rattrapé l'augmentation des prix des logements, ce qui a donné lieu à un risque modéré de surévaluation.

- Un ralentissement plus généralisé de la croissance économique en Chine aurait des conséquences négatives au Canada en affaiblissant la demande d'exportations canadiennes et en faisant baisser le prix des produits de base.
- Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix quasi records des logements et le ratio de la dette au revenu des ménages rendent ceux-ci vulnérables à une éventuelle correction des prix. Une correction désordonnée des déséquilibres dans le secteur des ménages, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur l'économie.

Résumé des prévisions RMR de Toronto Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	10 699	9 421	8 830	9 000	1,9	9 000	0,0	6 500	-27,8
Logements collectifs	37 406	24 126	20 099	28 750	43,0	26 950	-6,3	26 000	-3,5
Jumelés	2 253	1 874	1 530	1 050	-31,4	1 150	9,5	1 100	-4,3
Maisons en rangée	5 536	4 103	3 861	4 500	16,6	4 600	2,2	4 800	4,3
Appartements	29 617	18 149	14 708	23 200	57,7	21 200	-8,6	20 100	-5,2
Tous types de logement confondus	48 105	33 547	28 929	37 750	30,5	35 950	-4,8	32 500	-9,6
Prix moyen ($)									
Logements individuels	672 318	756 537	835 485	893 000	6,9	940 000	5,3	960 000	2,1
Prix médian ($)									
Logements individuels	577 900	625 990	663 990	683 000	2,9	703 000	2,9	712 000	1,3
Indice des prix des logements neufs (1997=100) (Toronto-Oshawa)	5,1	2,5	2,1	2,5	-	2,0	-	1,5	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	88 157	88 946	93 278	98 500	5,6	91 000	-7,6	87 500	-3,8
Nouvelles inscriptions MLS®	158 982	157 289	156 890	160 200	2,1	162 900	1,7	164 000	0,7
Inscriptions en vigueur MLS®	17 931	18 325	16 832	16 400	-2,6	17 100	4,3	17 600	2,9
Prix MLS® moyen ($)	498 973	524 089	566 491	612 000	8,0	636 500	4,0	650 000	2,1
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,7	1,6	1,6	1,7	0,1	1,9	0,2	2,0	0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 183	1 213	1 251	1 260	0,7	1 265	0,4	1 270	0,4
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	2 960 600	3 092 100	3 087 400	3 145 000	1,9	3 200 000	1,7	3 240 000	1,3
Croissance de l'emploi (%)	1,3	4,4	-0,2	1,9	-	1,7	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	8,7	8,1	8,0	7,2	-	6,8	-	6,7	-
Migration nette	62 721	61 386	53 871	51 000	-5,3	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 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 155	887	1 141	1 200	5,2	1 190	-0,8	1 050	-11,8
Logements collectifs	648	497	530	1 030	94,3	780	-24,3	670	-14,1
Tous types de logement confondus	1 803	1 384	1 671	2 230	33,5	1 970	-11,7	1 720	-12,7
Prix moyen ($)									
Logements individuels	407 418	444 141	451 168	483 000	7,1	505 000	4,6	515 000	2,0
Prix médian ($)									
Logements individuels	377 990	408 445	408 900	464 000	13,5	477 000	2,8	484 000	1,5
Marché de la revente									
Ventes MLS®	10 288	10 019	10 343	11 300	9,3	10 800	-4,4	10 300	-4,6
Nouvelles inscriptions MLS®	15 349	14 721	14 653	14 900	1,7	15 100	1,3	15 300	1,3
Inscriptions en vigueur MLS®	1 547	1 293	1 149	1 100	-4,3	1 200	9,1	1 350	12,5
Prix MLS® moyen ($)	333 202	354 547	388 610	436 000	12,2	460 000	5,5	470 000	2,2
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	2,1	1,8	1,9	5,6	1,9	0,0	2,0	5,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	939	985	1 010	1 030	2,0	1 055	2,4	1 060	0,5
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	190 000	194 500	201 400	197 900	-1,7	201 700	1,9	203 500	0,9
Croissance de l'emploi (%)	0,5	2,4	3,5	-1,7	-	1,9	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	8,7	7,5	7,1	7,3	-	7,0	-	6,7	-

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

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.

© 2015, 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_2015_B02