PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Hamilton

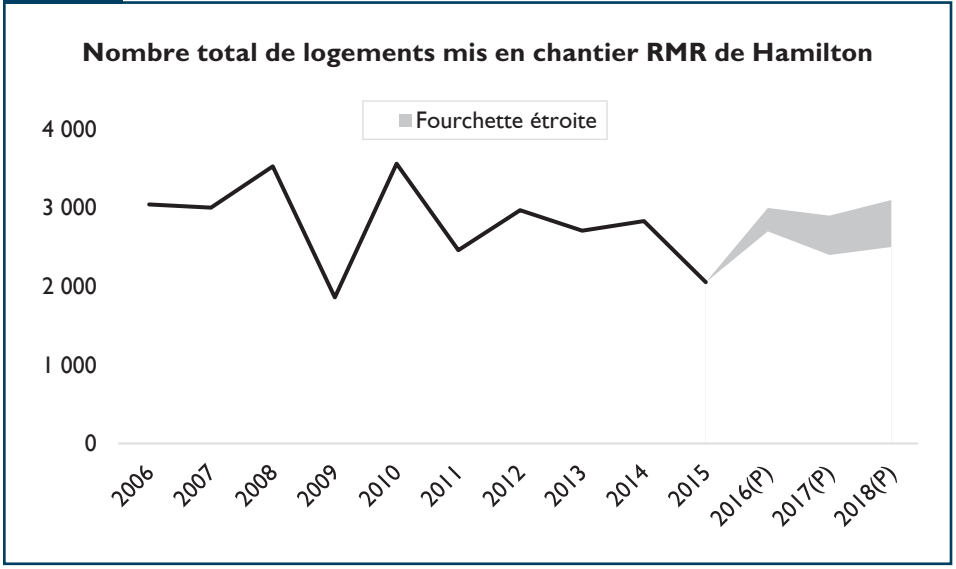
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Le nombre total de logements mis en chantier remontera pour s'établir entre 2 700 et 3 000 en 2016 et il se situera à l'intérieur ou près de cette fourchette les deux années suivantes.
- Les ventes de logements existants se maintiendront à des niveaux records : elles se chiffreront entre 15 500 et 16 200 en 2016 et entre 15 300 et 16 400 en 2017. En 2018, les ventes diminueront.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs descendra peu à peu : il passera de 3,4 % en 2015 à 2,5 % en 2018.
- L'emploi devrait augmenter de 0,3 % cette année, puis progresser de 0,5 % en 2017 et de 0,4 % en 2018.

Figure 1



Source : SCHL ; (p) = prévisions de la SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : record prévu en 2016 pour les mises en chantier de logements
3 Marché de la revente : les transactions demeureront à des niveaux records
4 Marché locatif : le taux d'inoccupation diminuera peu à peu en 2016 et au cours des deux prochaines années
5 Tendances économiques : la croissance de l'emploi sera soutenue à Hamilton
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
7 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévisions
10 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.

Marché du neuf : record prévu en 2016 pour les mises en chantier de logements

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, le nombre total de logements mis en chantier devrait atteindre son plus haut niveau depuis 2012, année où 2 969 unités y avaient été commencées. Au 31 décembre, ce nombre se situera entre 2 700 et 3 000. Cette année, l'augmentation sera entièrement attribuable au segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements). La tendance à la hausse observée dans ce segment traduit un déplacement de la demande, qui favorise les logements collectifs – considérés comme relativement plus abordables à Hamilton – au détriment des maisons individuelles. Le nombre d'unités achevées et invendues, qui tend à la baisse, est un autre facteur qui joue dans l'augmentation du total des logements mis en chantier. En août dernier, le nombre de logements collectifs achevés n'ayant pas trouvé preneur s'élevait à 192; c'est 13 % de moins que les 220 recensés à pareil mois en 2015. Par ailleurs, le nombre de maisons individuelles terminées et invendues est resté sensiblement au même niveau en août 2016 qu'en août 2015.

Bon nombre d'accédants à la propriété délaissent la maison individuelle et optent pour une maison en rangée ou un appartement en copropriété. Selon nos prévisions, le total des logements collectifs mis en chantier devrait se situer entre 1 780 et 2 000 en 2016 et entre 1 515 et 1 880 en 2017; il était de 932 l'an dernier. En 2018, ce total se fixera dans une fourchette allant de 1 620 à 2 050. La proportion de logements collectifs sur l'ensemble des logements mis en chantier sera comprise entre 58 et 60 % au cours de l'horizon prévisionnel, alors qu'elle était de 45 % en 2015. Les conditions tendues sur le marché de la revente – où l'offre de résidences abordables est limitée – continueront d'inciter une partie des acheteurs à se tourner vers des logements neufs de prix moindre, ce qui, à son tour, stimulera les mises en chantier de logements collectifs cette année et les deux prochaines années.

Toujours selon nos prévisions, il devrait se commencer entre 920 et 1 000 maisons individuelles cette année, entre 885 et 1 020 l'an prochain et entre 880 et 1 050 en 2018. La croissance des prix des habitations de ce type a été plus forte que ne le laissait présager la progression de facteurs fondamentaux comme la population, l'emploi et le revenu. Par conséquent, le revenu requis pour l'achat d'une maison individuelle dans la RMR de Hamilton a dépassé en 2015 le revenu réel moyen des ménages, selon les plus récents calculs de la SCHL. Cet écart aura pour effet de ralentir la demande de maisons individuelles cette année et les deux prochaines, et ce, tout particulièrement à Flamborough, Ancaster et Burlington, où les prix des propriétés résidentielles sont nettement supérieurs à la moyenne de la RMR.

Dans l'ensemble, le total des logements mis en chantier se stabilisera dans des fourchettes de 2 400 à 2 900 unités en 2017 et de 2 500 à 3 100 unités en 2018. De façon générale, la formation de ménages à Hamilton tend à être fortement associée à la construction sur le marché du neuf. L'amélioration de la conjoncture économique, l'arrivée de migrants et les taux hypothécaires relativement bas continueront de soutenir la construction résidentielle dans la RMR. La propriété reste abordable; la région de Hamilton continue d'attirer des acheteurs de la région du Grand Toronto, où les prix tendent à être plus élevés.

De janvier à juillet 2016, le nombre total de permis de construire émis pour des propriétés résidentielles a régressé de 5 % par rapport au niveau enregistré à pareille période en 2015. Le nombre de permis délivrés permet d'évaluer les intentions de construction et peut fournir une indication des mises en chantier futures de logements. La diminution observée est entièrement attribuable au segment des maisons individuelles.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

Ainsi, la valeur des permis émis pour des maisons individuelles durant les sept premiers mois de 2016 a diminué de 39 % d'une année sur l'autre. À l'inverse, dans le segment des logements collectifs, les intentions ont progressé de 22 % durant la même période; elles étaient toutefois très basses de janvier à juillet 2015.

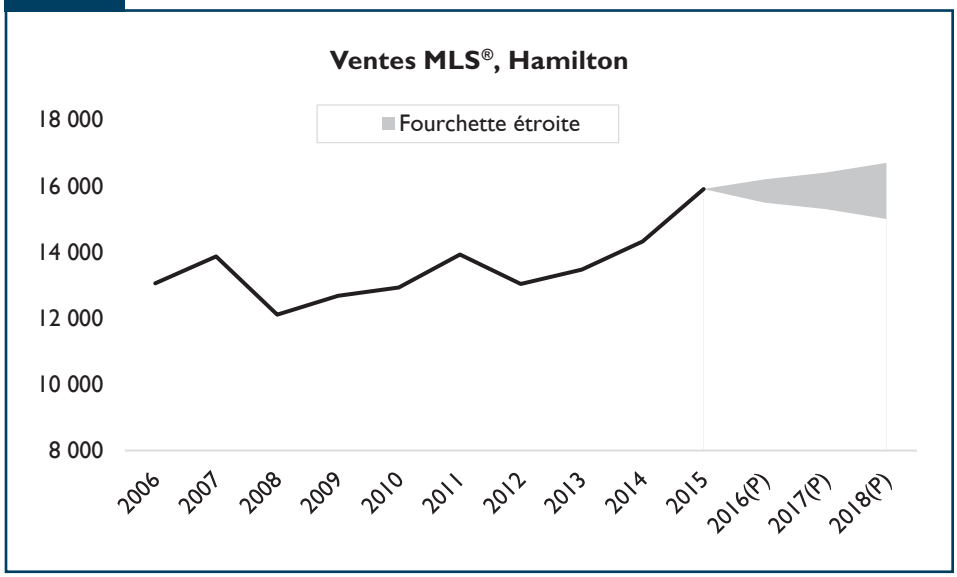
Marché de la revente : les transactions demeureront à des niveaux records

Sur le marché de la revente, les transactions demeureront à des niveaux records cette année et l'an prochain. Ainsi, elles se chiffreront entre 15 500 et 16 200 en 2016 et entre 15 300 et 16 400 en 2017. En 2018, elles diminueront pour se situer éventuellement entre 15 000 et 16 700. La hausse des taux hypothécaires prévue pour la fin de 2017 et l'année suivante, conjuguée à la montée des prix, fera en sorte que les frais de possession augmenteront plus rapidement que les revenus. L'achat de logements pour propriétaires-occupants sera rendu plus difficile dans les sous-marchés chers, comme ceux de Flamborough, d'Ancaster et de Burlington. Par contre, certains quartiers de l'ancienne ville de Hamilton continueront d'afficher un accroissement des ventes, ces secteurs demeurant plus abordables par comparaison avec d'autres endroits de la RMR.

Depuis la fin de la récession en 2009, la demande émanant des accédants est le moteur de l'activité sur le marché de la revente de Hamilton. La forte présence des accédants permet aux ménages déjà propriétaires d'acheter un logement d'un cran supérieur. Environ le tiers des accédants ne sont pas de la région; ils entrent ainsi en concurrence avec les acheteurs locaux pour mettre la main sur une propriété dans un marché où l'offre est limitée. Cette situation a pour effet d'exercer des pressions à la hausse sur les prix. Certains résidents de la région qui n'ont pas les moyens d'acheter une propriété résidentielle à Hamilton se tournent souvent vers les municipalités limitrophes comme Caledonia et Brantford, où les prix des habitations sont nettement moins élevés qu'à Hamilton.

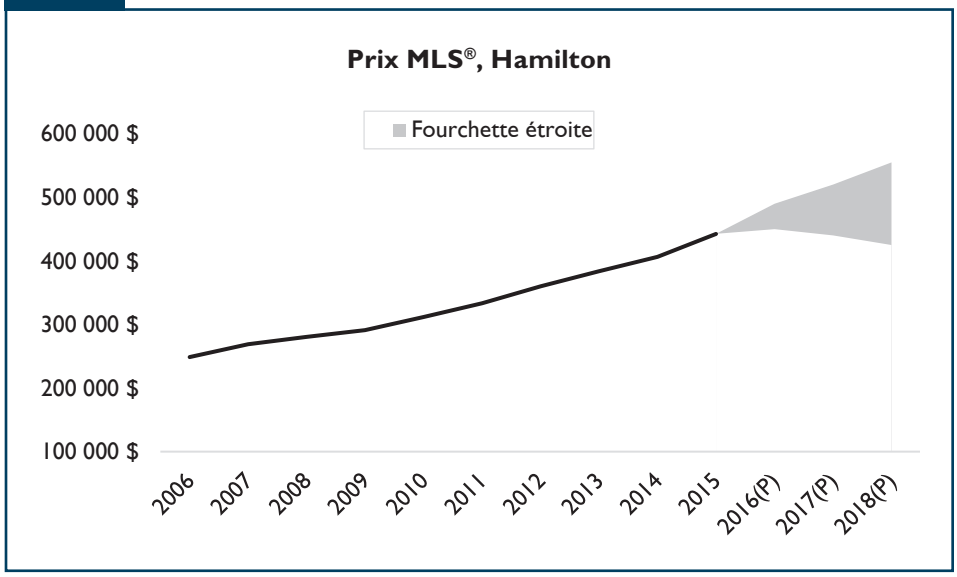
Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est tributaire des tendances qui régissent son dénominateur. Ainsi, le vieillissement de la population et la hausse des

Figure 2



Source : ACI ; (p) = prévisions de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 3



Source : ACI ; (p) = prévisions de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

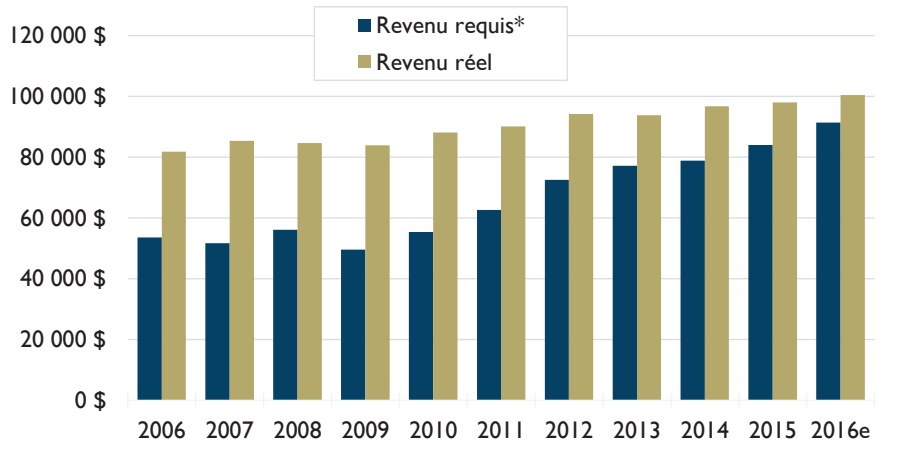
coûts de transaction (commissions des courtiers et autres frais) nuisent à la mobilité et ont par conséquent des répercussions sur les inscriptions. Le nombre de nouvelles inscriptions a atteint un sommet à Hamilton au quatrième trimestre de 2010. Il devrait demeurer à un niveau historiquement bas et ainsi maintenir le RVNI dans une fourchette allant de 68 à 75 % durant l'horizon prévisionnel. Le prix moyen des logements existants dans la RMR reflétera les conditions nettement favorables aux vendeurs et se situera entre 456 000 et 504 000 $ en 2016, 479 000 et 551 000 $ en 2017, et 493 200 et 602 800 $ en 2018.

À Hamilton, le revenu requis pour acheter un logement a augmenté plus rapidement que le revenu réel moyen des ménages, selon les derniers calculs de la SCHL. Malgré cela, Hamilton est devenu un marché de l'habitation plus abordable que celui de la région du Grand Toronto, la croissance des prix ayant été plus forte dans cette dernière. À preuve, durant les huit premiers mois de 2016, le prix moyen des logements existants s'est élevé à 493 194 $ dans la RMR de Hamilton, tandis qu'il s'est établi à 717 213 $ dans celle de Toronto, ce qui représente un écart de 224 019 $. Cet écart s'était fixé à 179 553 $ et à 160 125 $ pour l'ensemble de 2015 et de 2014, respectivement. Les prix demandés dans la région du Grand Toronto sont hors de portée de bien des acheteurs potentiels, qui se tournent alors vers la région de Hamilton pour trouver des logements abordables, en particulier ceux situés dans des immeubles de faible hauteur.

Selon les données sur la migration de Statistique Canada, les Torontois ont été la principale source de migration infraprovinciale nette (cette dernière est égale à la différence entre, d'une part, le nombre de personnes qui quittent la RMR pour s'installer ailleurs dans la province et, d'autre part, le nombre de résidents de la province qui emménagent dans la RMR) à Hamilton au cours de la période de 12 mois ayant pris fin en juin 2014. Selon les estimations de cet organisme, le bilan de la migration infraprovinciale s'est fixé à 3 219 à Hamilton durant l'année s'étant terminée le 30 juin 2015, soit sensiblement au même niveau qu'à pareille date en 2014. La migration infraprovinciale nette demeure élevée, mais la migration totale a ralenti en raison surtout d'une baisse du nombre de nouveaux immigrants qui emménagent à Hamilton. Le repli de la migration se soldera par une croissance démographique moins rapide cette année, en 2017 et en 2018. Dans la RMR de Hamilton, la population devrait augmenter de 0,8 % cette année, alors qu'elle avait progressé de 0,85 % en 2015. En 2017 et en 2018, elle affichera des hausses d'environ 0,8 %.

Figure 4

Revenu requis et revenu réel pour être propriétaire, RMR de Hamilton



Source : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada), ACI e : estimation
* 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, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Marché locatif : le taux d'inoccupation diminuera peu à peu en 2016 et au cours des deux prochaines années

À Hamilton, le taux d'inoccupation[2] moyen des appartements locatifs passera de 3,4 % en 2015 à 3,2 % cette année, avant de diminuer à nouveau pour s'établir à 2,9 % en 2017 et à 2,5 % en 2018. L'emploi chez les jeunes adultes et l'arrivée d'immigrants grossiront un peu la demande sur le marché locatif. En règle générale, les nouveaux immigrants s'installent dans des logements locatifs lors de leur arrivée au Canada.

[2] Taux d'inoccupation dans les immeubles comptant au moins trois logements construits expressément pour être donnés en location.

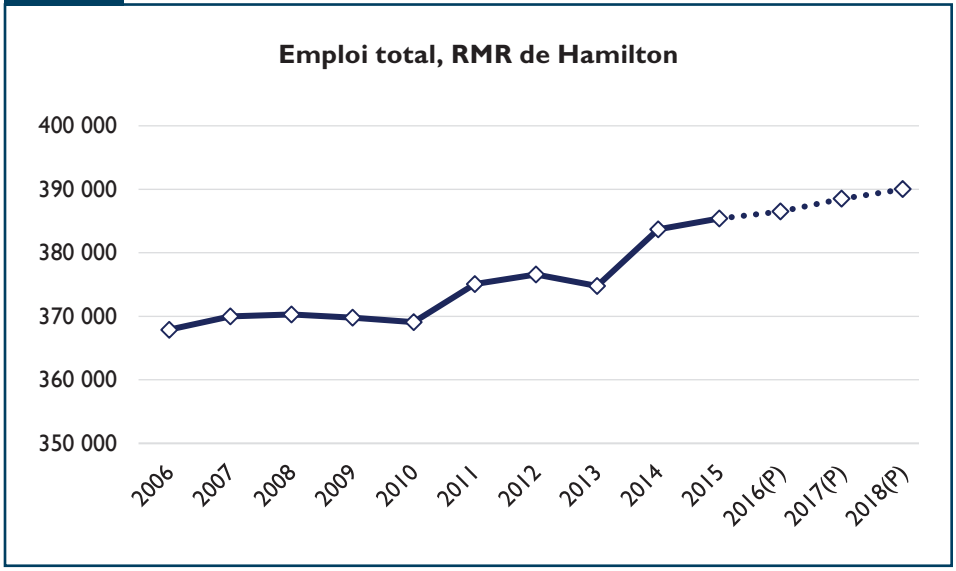
La demande de logements locatifs devrait également être alimentée par la hausse probable des taux hypothécaires à la fin de 2017, qui aura pour effet de réduire la demande émanant d'accédants à la propriété. Quant à l'offre sur le marché locatif, la baisse des mises en chantier d'appartements enregistrée en 2015 se soldera par un recul des achèvements en 2016. L'offre limitée d'unités expressément construites pour être données en location exercera des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation des appartements.

Tendances économiques : la croissance de l'emploi sera soutenue à Hamilton

À Hamilton, l'emploi total devrait progresser de 0,3 % cette année, puis augmenter un peu plus rapidement l'an prochain (0,5 %). En 2017, la plupart des gains seront réalisés du côté des emplois à plein temps, car les employeurs demeurent confiants dans les perspectives de croissance économique de Hamilton. L'accroissement de la création d'emplois sera soutenu par la stabilité de l'économie états-unienne, en particulier dans les secteurs associés aux exportations. En 2018, l'emploi total devrait progresser de 0,4 %.

Le secteur de la production de biens pèse toujours sur le développement de l'emploi à Hamilton. Dans le secteur des services, en croissance, l'emploi dans les administrations publiques et les soins de santé devrait augmenter durant l'horizon prévisionnel, en raison surtout de la hausse attendue des dépenses de l'État. Selon les données de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, l'emploi a progressé de 4,9 % dans les administrations publiques et de 2,8 % dans les soins de santé au cours des huit premiers mois de 2016, comparativement aux niveaux correspondants de 2015. Par ailleurs, on prévoit que les services d'hébergement et de restauration continueront d'afficher des gains au chapitre de l'emploi au cours des deux prochaines années.

Figure 5



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active) ; (p) = prévisions de la SCHL

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

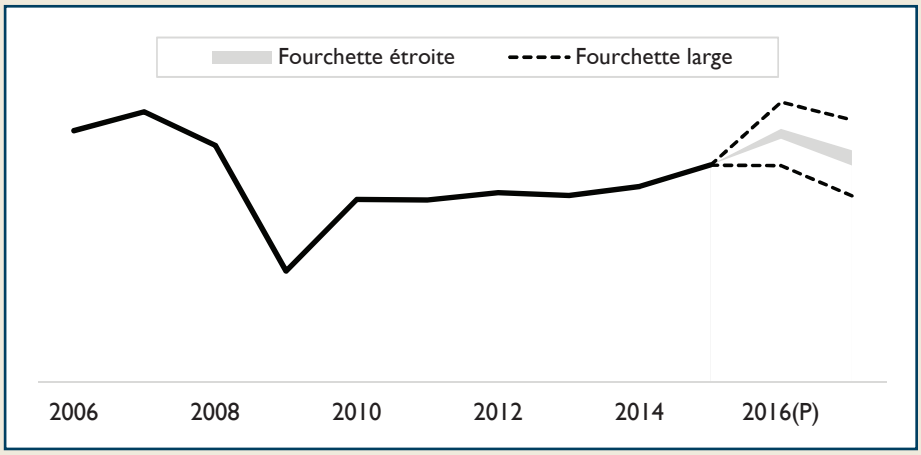
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

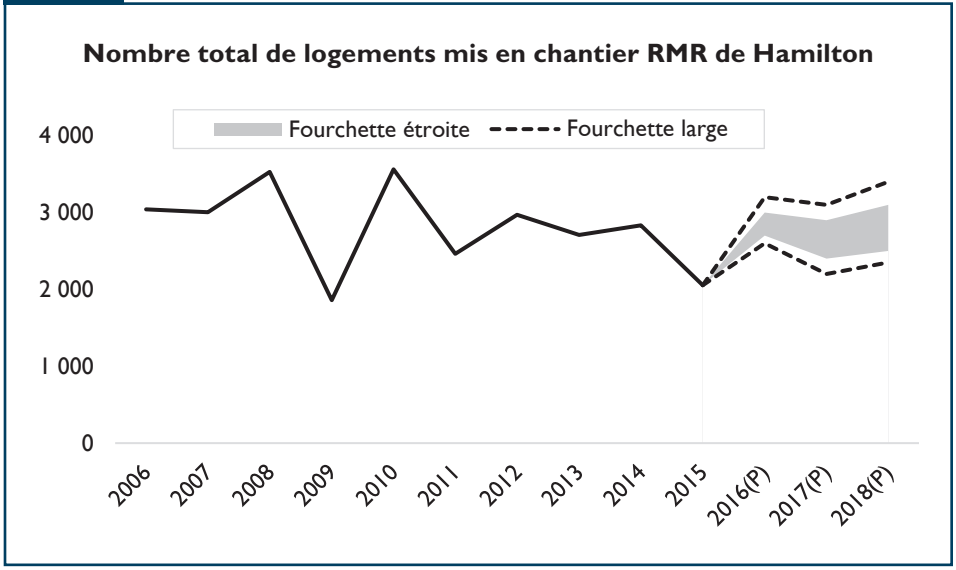
Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	À Hamilton, l'emploi total devrait progresser de 0,3 % cette année, puis augmenter légèrement (de 0,5 %) en 2017. Les soins de santé et les administrations publiques devraient afficher des hausses de l'emploi durant la période visée par les prévisions, en raison surtout d'un accroissement des dépenses de l'État.
Revenu	Dans la RMR de Hamilton, la rémunération hebdomadaire moyenne augmentera plus rapidement que l'inflation durant l'horizon prévisionnel. Résultat : une hausse du salaire réel, qui soutiendra la demande de logements pour propriétaires-occupants.
Population	La migration provenant de la région du Grand Toronto continuera de stimuler la demande de logements dans des immeubles de faible hauteur en 2016, 2017 et 2018, mais son influence se fera moins sentir qu'au cours de deux dernières années. La migration internationale a été forte grâce à l'amélioration de la conjoncture économique. Ainsi, l'immigration soutiendra davantage le marché locatif en 2016, 2017 et 2018.
Marché de la revente	Les ventes de logements existants se maintiendront à des niveaux records en 2016 et en 2017. Elles diminueront toutefois en 2018 par suite de la hausse graduelle des taux hypothécaires, qui débutera dans la seconde moitié de 2017 et se poursuivra en 2018. Les ventes devraient se chiffrer entre 15 500 et 16 200 en 2016, entre 15 300 et 16 400 en 2017 et entre 15 000 et 16 700 en 2018. Durant ces années, le nombre de nouvelles inscriptions restera inférieur à la moyenne sur dix ans. Les conditions demeureront favorables aux vendeurs et exerceront des pressions à la hausse sur le taux de croissance du prix moyen des habitations situées à Hamilton. Le prix moyen augmentera donc pour s'établir entre 450 000 et 490 000 $ en 2016, entre 440 000 et 520 000 $ en 2017 et entre 425 000 et 555 000 $ en 2018. Les mises en chantier de logements seront soutenues par les conditions serrées sur le marché de la revente en 2017 et 2018. En effet, les tendances relevées pour les ventes de propriétés résidentielles existantes laissent habituellement présager celles qui seront observées sur le marché du neuf.

Risques associés aux prévisions

Un degré accru d'incertitude fait peser certains risques sur les perspectives de l'économie et de l'habitation à Hamilton. Cette situation peut donner lieu à un éventail élargi de résultats possibles par rapport à nos prévisions. Certains signes d'accumulation des stocks à court terme sont présents dans la région, en particulier sur le marché des maisons en rangée. Un nombre élevé d'invendus pourrait se solder par un repli du total des mises en chantier d'habitations et faire en sorte que ce total se déplace vers le bas de la fourchette large des

Figure 6



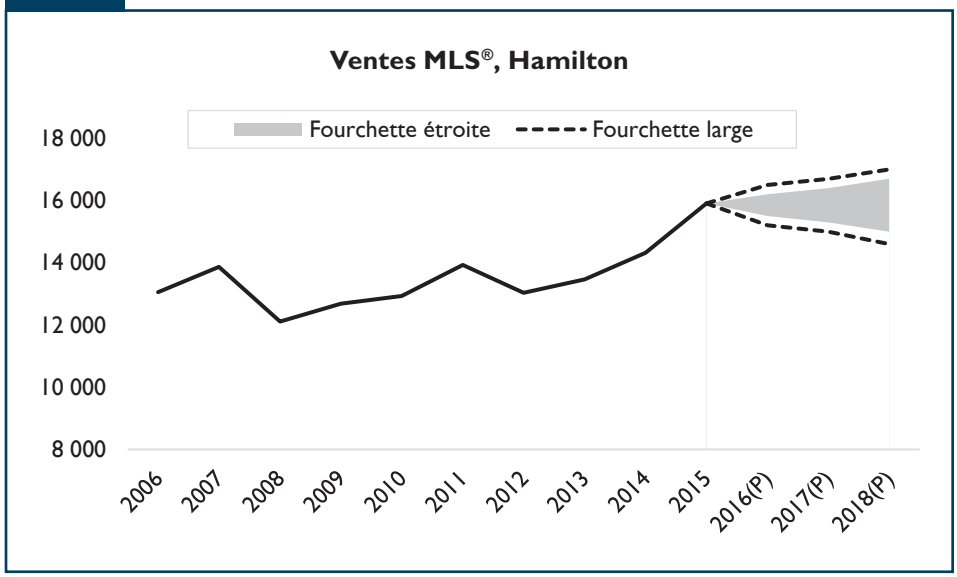
Source : SCHL ; (p) = prévisions de la SCHL

prévisions en 2016, 2017 et 2018. À l'inverse, un écoulement plus rapide des stocks sur le marché du neuf pourrait porter le total vers le haut de la fourchette large.

Une demande intérieure privée plus forte que prévu aux États-Unis pourrait se traduire par une croissance plus robuste de l'emploi à Hamilton, car bien des produits fabriqués en Ontario sont exportés aux États-Unis. Un marché du travail favorable stimulera la demande de logements et pourrait pousser les ventes vers le haut de la fourchette large. Par contre, une progression de l'emploi moins que prévu, conjuguée à un pic dans le prix des habitations, pourrait tirer les ventes vers le bas de la fourchette large.

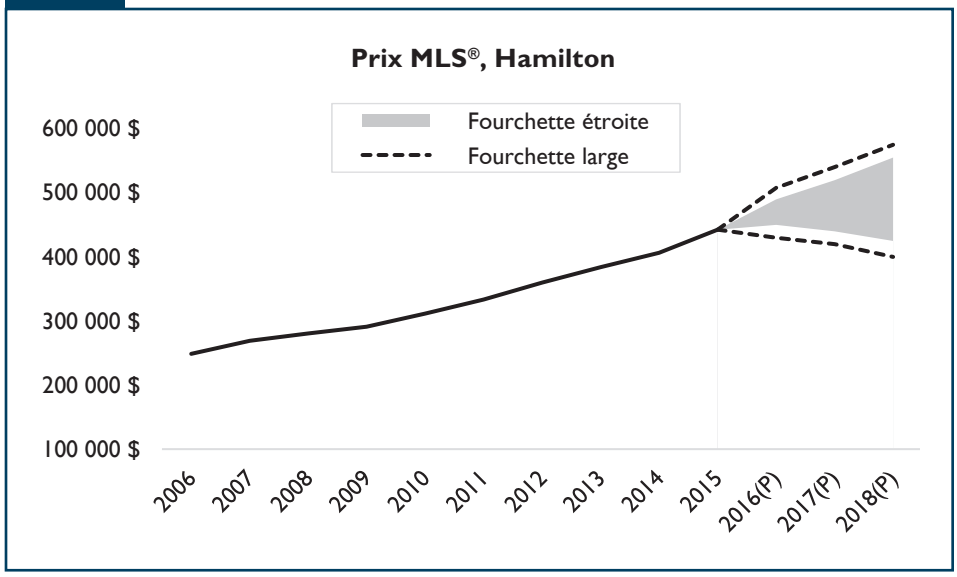
Une baisse plus marquée que prévu du nombre de nouvelles inscriptions, conjuguée à de fortes ventes, pourrait faire monter les prévisions relatives aux prix des habitations dans la limite supérieure de la fourchette large. Des prix des habitations frôlant les records et l'ampleur de la dette des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables en cas de correction. Une correction désordonnée de ces déséquilibres, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur l'économie et, par conséquent, sur le marché de l'habitation. Les prix des habitations risqueraient alors davantage de s'inscrire dans la limite inférieure de la fourchette large.

Figure 7



Source : ACI ; (p) = prévisions de la SCHL

Figure 8



Source : ACI ; (p) = prévisions de la SCHL

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement

supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions
RMR de Hamilton
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 159	1 153	1 122	920	1 000	885	1 020	880	1 050
Logements collectifs	1 550	1 679	932	1 780	2 000	1 515	1 880	1 620	2 050
Tous types de logements confondus	2 709	2 832	2 054	2 700	3 000	2 400	2 900	2 500	3 100
Marché de la revente									
Ventes MLS®	13 471	14 324	15 907	15 500	16 200	15 300	16 400	15 000	16 700
Prix MLS® moyen ($)	383 892	406 366	442 493	450 000	490 000	440 000	520 000	425 000	555 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,4	2,2	3,4	3,2	2,9	2,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	932	959	1 034	1 060	1 090	1 120
Indicateurs économiques						
Population	758 287	765 213	771 703	777 900	784 000	790 000
Nombre annuel d'emplois	374 800	383 700	385 400	386 500	388 500	390 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.
Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure
Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.
Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2018).

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 depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

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, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 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 http://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 http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

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

©2016, 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 remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.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

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

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.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; *et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64305_2016_B02