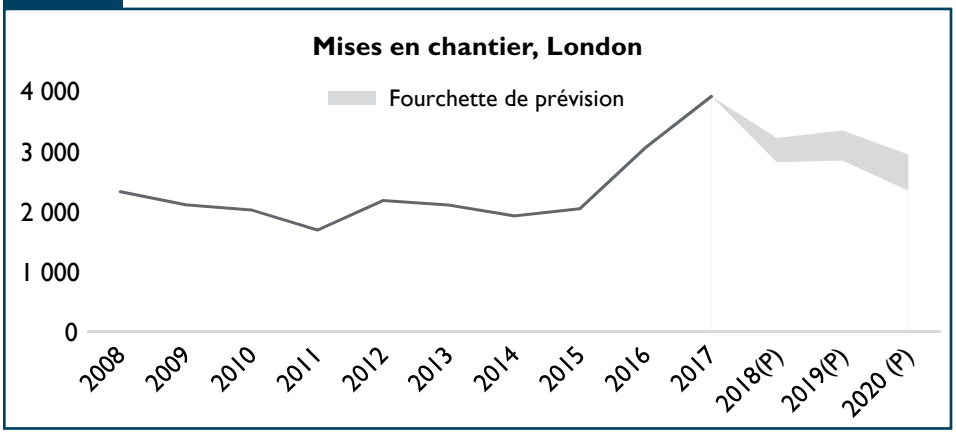
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Sud-Ouest de l'Ontario

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

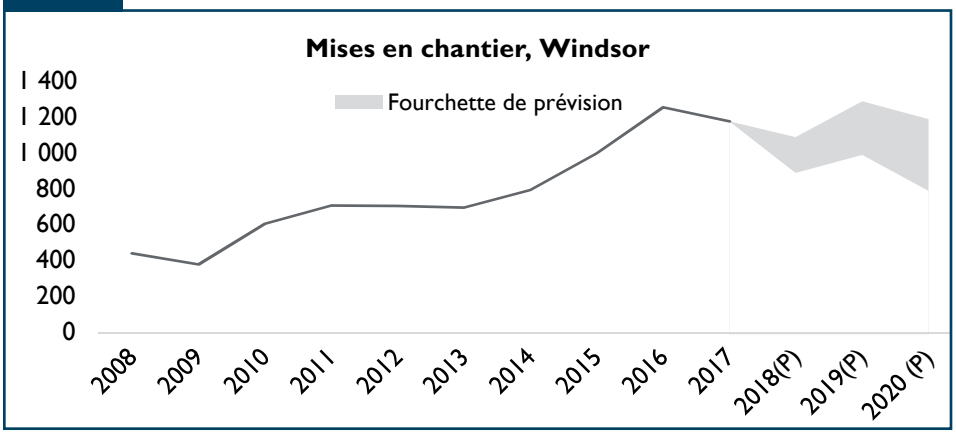
Date de diffusion : automne 2018[1]

Figure 1



Source : SCHL; (P) = prévision

Figure 2



Source : SCHL; (P) = prévision

Faits saillants

- Le nombre total de mises en chantier d'habitations demeurera constant à London et à Windsor en raison de la vigueur du segment des logements collectifs
- Dans les deux régions, les ventes d'habitations existantes resteront au-dessus de la moyenne, mais les niveaux enregistrés en 2018 et en 2019 seront inférieurs à ceux de 2017
- Malgré les prix élevés, les marchés du Sud-Ouest de l'Ontario[2] continuent d'offrir des options de logements abordables aux acheteurs potentiels
- À London et à Windsor, les taux d'inoccupation[3] baisseront en 2018, puis augmenteront légèrement l'année suivante

Les appartements soutiendront les mises en chantier d'habitations

À la fin de 2018, le nombre total de mises en chantier d'habitations dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de London et de Windsor devrait être inférieur aux niveaux élevés enregistrés l'an

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2018.

[2] Le Sud-Ouest de l'Ontario comprend les régions métropolitaines de recensement de London et de Windsor.

[3] Dans les immeubles d'appartements comptant trois unités ou plus construites expressément pour le marché locatif.

Canada

SCHL CMHC

dernier. En 2019, il y aura un nombre important de mises en chantier de logements collectifs, ce qui compensera en partie la faiblesse des mises en chantier de maisons individuelles. Les mises en chantier d'habitations évolueront à la baisse jusqu'en 2020 parce que le ralentissement de l'économie et de la croissance démographique fera diminuer la demande de logements neufs.

L'an prochain, les appartements constitueront une part importante des logements mis en chantier. À London, le marché locatif tendu suscite grandement l'intérêt des constructeurs de logements locatifs traditionnels. À Windsor, les mesures incitatives donneront lieu à la construction d'un des nombres les plus importants d'appartements depuis de nombreuses années. Les mises en chantier de maisons individuelles et de maisons en rangée devraient demeurer stables dans les deux régions l'an prochain étant donné que le débordement des marchés limités de la revente se poursuit, quoique dans une moindre mesure qu'en 2017. La demande d'habitations avec entrée privée diminuera en 2020 parce que les prix et les coûts de financement élevés l'ont un peu ralentie.

Les risques de baisse et de hausse s'équivalent. Si la migration et le nombre de terrains viabilisés étaient plus faibles que prévu dans le Sud-Ouest de l'Ontario et si les coûts de construction étaient plus élevés que prévu, le nombre de mises en chantier pourrait être inférieur aux prévisions. Autrement, si la migration et la demande de logements locatifs étaient vigoureuses, le nombre de mises en chantier d'appartements pourrait être plus élevé que prévu.

Le marché de la revente demeurera stable en 2019

Dans les RMR de London et de Windsor, les ventes sur le marché de la revente ont évolué à la hausse tout au long de 2018, mais devraient terminer l'année nettement en-deçà des niveaux de l'an dernier. Dans les deux régions, les ventes d'habitations ont diminué par rapport aux niveaux exceptionnels de 2017 et correspondront davantage aux fondamentaux économiques. La baisse des ventes cette année et à l'avenir peut s'expliquer en partie par la diminution du débordement de la demande en provenance de la région élargie du Golden Horseshoe.

En 2019, les ventes d'habitations existantes demeureront fortes et près des niveaux actuels, mais la croissance sera contenue par la hausse des taux hypothécaires et des prix des maisons qui diminuera l'abordabilité pour certains acheteurs potentiels. Les ventes commenceront à baisser et à se rapprocher des moyennes à long terme en 2020 à mesure que la demande accumulée aura été satisfaite. De plus, la croissance économique mondiale devrait ralentir, ce qui réduira la croissance de l'emploi dans la région.

À London et à Windsor, les prix MLS® moyens augmenteront, mais moins rapidement qu'en 2018. L'offre accrue exercera des pressions à la hausse sur les prix des habitations. À l'heure actuelle, le nombre d'inscriptions courantes est faible, ce qui fait beaucoup monter les prix. Cependant, le nombre accru de logements neufs achevés et la diminution des ventes sur le marché de la revente feront augmenter le nombre d'inscriptions courantes. À Windsor, l'abordabilité relative de l'habitation pourrait faire augmenter les prix plus vite que prévu.

Les fondamentaux économiques dans le Sud-Ouest de l'Ontario continuent de soutenir la demande. Une économie robuste aux États-Unis et dans le monde offre de meilleures perspectives aux secteurs axés sur l'exportation. La faiblesse du dollar canadien maintiendra la compétitivité des exportations canadiennes. Récemment, une entente de principe sur un nouvel accord commercial avec les États-Unis et le Mexique devrait redonner confiance aux investisseurs commerciaux. La croissance subséquente de l'emploi et du revenu maintiendra la vigueur du marché de l'habitation.

Un certain nombre de projets de construction annoncés, y compris le pont international Gordie Howe à Windsor et, plus tard au cours de l'horizon prévisionnel, le système rapide par bus (Bus Rapid Transit Line) à London, feront vraisemblablement augmenter le nombre d'emplois dans le domaine de la construction. À London, la vigueur de l'emploi et du marché de l'habitation, combinée à de meilleures perspectives d'investissement, pourrait stimuler grandement le grand secteur des services financiers. Le secteur de la technologie est un autre secteur à London qui pourrait connaître une croissance économique progressive, mais importante. Le Sud-Ouest de l'Ontario en général devrait bénéficier d'une demande accrue de produits agricoles.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

Si l'économie mondiale devait s'assombrir ou si les taux d'intérêt devaient augmenter plus rapidement que prévu, les ventes et les prix des logements existants pourraient être inférieurs aux prévisions. En outre, les secteurs de l'éducation et des soins de santé, qui ont toujours fortement contribué à la croissance de l'emploi, pourraient jouer un rôle moins important que prévu durant l'horizon prévisionnel compte tenu des déficits budgétaires susceptibles d'entraîner des réductions de dépenses.

Le marché locatif demeurera tendu compte tenu de la forte demande

Le taux d'inoccupation dans les RMR de London et de Windsor a diminué continuellement au cours de la dernière décennie. Cette tendance devrait se maintenir en 2018 parce qu'une économie plus vigoureuse attirera des migrants qui habiteront dans les unités inoccupées. Le nombre accru d'étudiants admis dans les établissements post-secondaires, dont de nombreux étudiants étrangers, fera augmenter la demande de logements locatifs.

De plus, la hausse des coûts d'emprunt hypothécaires devrait vraisemblablement empêcher un nombre important de locataires d'accéder à la propriété.

Néanmoins, par suite de la croissance de l'offre, le taux d'inoccupation à London et à Windsor devrait atteindre son plus bas niveau en 2018 et augmenter en 2020. Les loyers relativement élevés et les taux d'inoccupation faibles qui persistent sont à l'origine d'un investissement accru dans les appartements locatifs neufs, et plus encore à London. En septembre 2018, on pouvait observer pour l'année une hausse marquée du nombre d'appartements locatifs achevés et un nombre élevé d'appartements en construction. Ces nouvelles unités offriront assurément de nouvelles options sur le marché.

Cette année et l'an prochain, le loyer moyen d'un logement de deux chambres augmentera. Les taux d'inoccupation ont eu tendance à être les plus bas dans les immeubles neufs, car les locataires apprécient les commodités qui y sont offertes. Par conséquent, ces nouvelles unités peuvent aller chercher un loyer plus élevé, ce qui continuera de soutenir les nouveaux ensembles d'habitation.

Résumé des prévisions RMR de London Automne 2018									
	2015	2016	2017	2018(P)		2019(P)		2020(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 046	1 425	1 840	1 350	1 550	1 300	1 600	1 200	1 600
Logements collectifs	1 058	1 691	2 127	1 450	1 750	1 550	1 850	1 100	1 500
Tous types de logements confondus	2 104	3 116	3 967	2 875	3 275	2 900	3 400	2 400	3 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	9 499	10 375	11 248	9 500	10 100	9 200	10 100	8 700	9 700
Prix MLS® moyen ($)	264 733	279 867	329 740	360 000	370 000	370 000	390 000	378 000	402 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,67	4,66	4,78	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2015	2016	2017	2018(P)	2019(P)	2020(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,9	2,1	1,8	1,5	1,9	2,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	963	1 002	1 041	1 065	1 080	1 100
Indicateurs économiques						
Population	505 837	513 142	521 756	530 000	536 000	542 000
Nombre annuel d'emplois	252 000	245 900	245 800	252 000	255 000	256 500

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 5 octobre 2018. (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 - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2018-2020).

Résumé des prévisions RMR de Windsor Automne 2018									
	2015	2016	2017	2018(P)		2019(P)		2020(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	709	804	760	600	650	600	700	500	700
Logements collectifs	301	462	427	325	425	400	600	250	450
Tous types de logements confondus	1 010	1 266	1 187	900	1 100	1 000	1 300	800	1 200
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 615	7 267	7 373	6 300	6 700	6 300	6 900	5 850	6 550
Prix MLS® moyen ($)	197 107	222 277	260 387	293 000	297 000	304 000	313 000	309 000	320 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,67	4,66	4,78	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2015	2016	2017	2018(P)	2019(P)	2020(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,9	2,9	2,4	1,7	1,9	2,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	824	852	868	900	920	940
Indicateurs économiques						
Population	336 391	340 245	344 747	350 000	354 500	358 000
Nombre annuel d'emplois	158 000	164 100	162 800	164 500	167 000	169 000

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 5 octobre 2018. (I)= Limite inférieure (S)= Limite supérieure

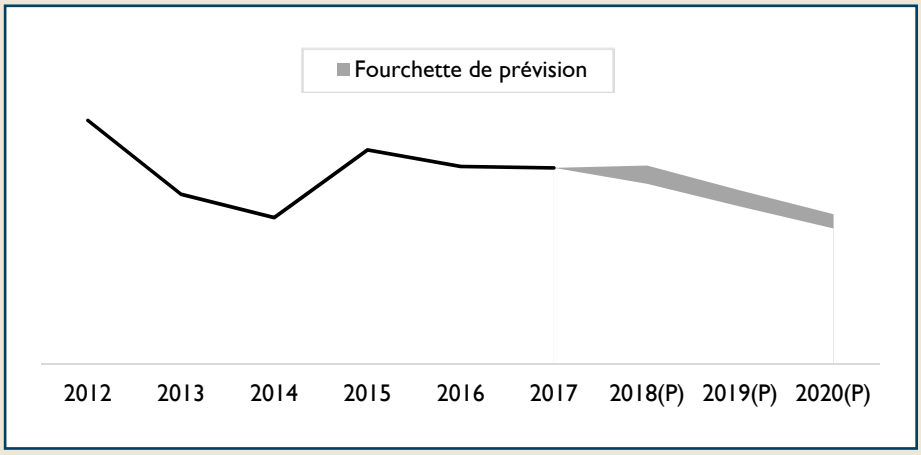
Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2018-2020).

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation sont incluses dans cette édition du *Perspectives du marché de l'habitation*. Cependant, 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.

L'utilisation d'une fourchette vise à donner 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. La fourchette 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.



* 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.

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.

Types d'unités

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.

Marché visé

Mise en chantier de logement en propriété absolue :
Début de la construction d'un logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Mise en chantier de logement en copropriété :
Début de la construction d'un logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Mise en chantier de logement locatif :
Début de la construction d'un logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

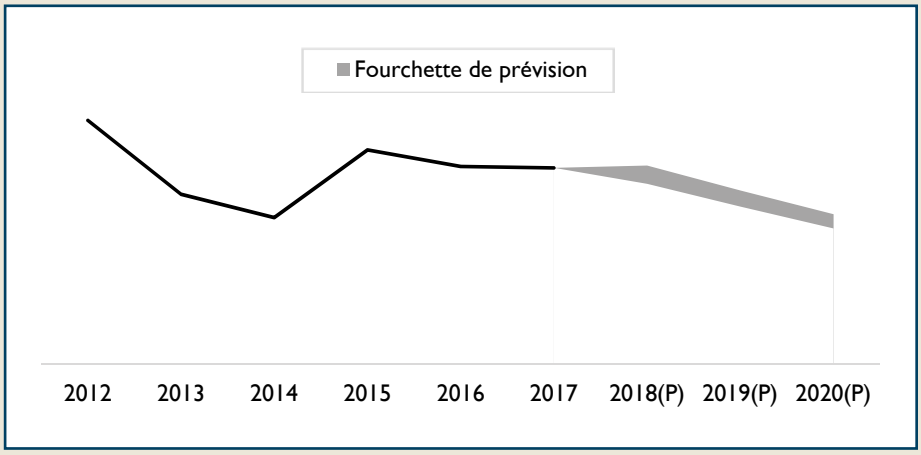
Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur 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).

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation sont incluses dans cette édition du *Perspectives du marché de l'habitation*. Cependant, 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.

L'utilisation d'une fourchette vise à donner 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. La fourchette 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.



* 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.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. 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 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.

© 2018, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : 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

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- 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 du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

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

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site **schl.ca/marchedelhabitation**

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✔ Guichet unique
- ✔ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✔ Données par quartier

schl.ca/portailimh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

L'Observateur du logement au Canada

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

- Analyses et données;
- Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

69407_2018_B02