

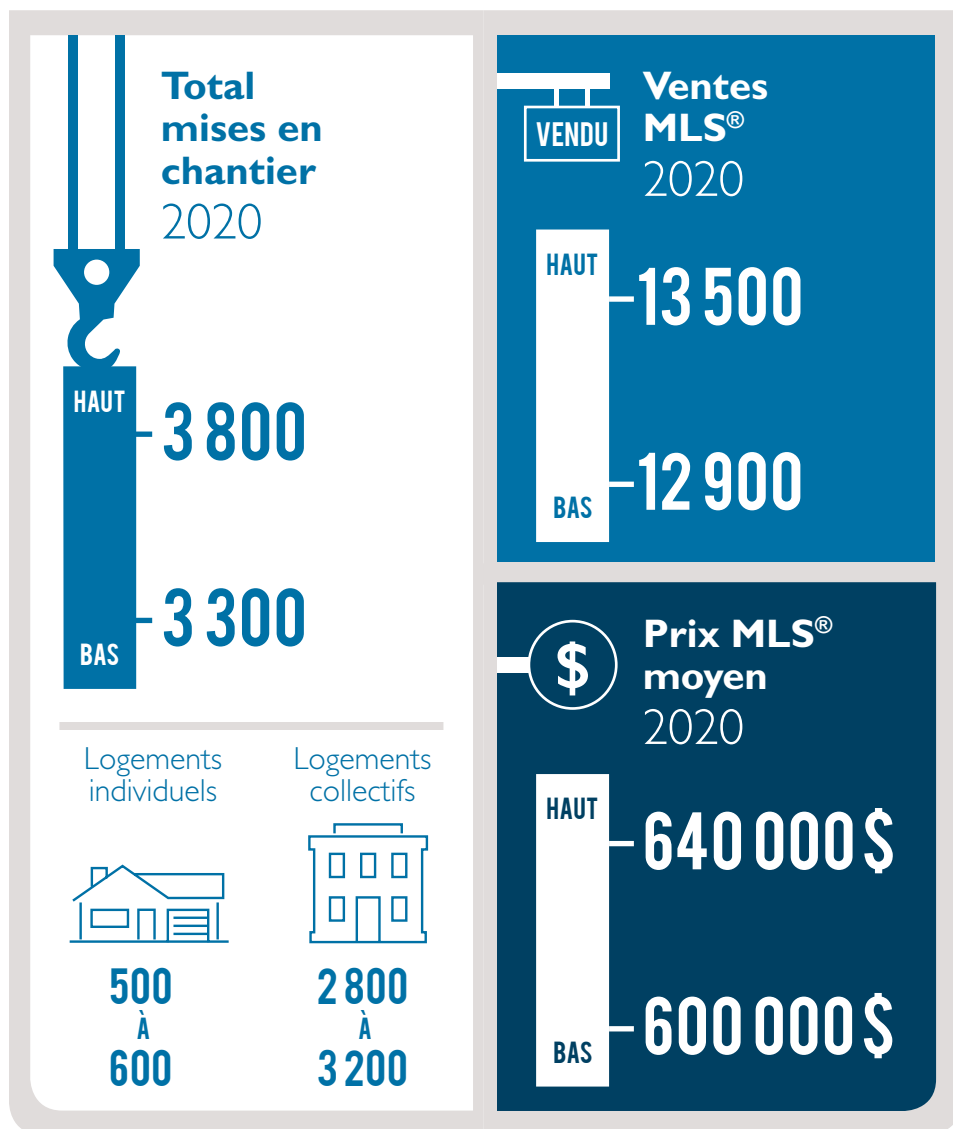
# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Hamilton



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2019<sup>1</sup>



**L'activité sur le marché de l'habitation devrait s'intensifier en 2020.**

« En 2020, le nombre de mises en chantier d'habitations rebondira et les ventes MLS® augmenteront en raison de l'accroissement de la demande de logements. »

**Anthony Passarelli**  
Analyste principal

<sup>1</sup> Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 12 septembre 2019.

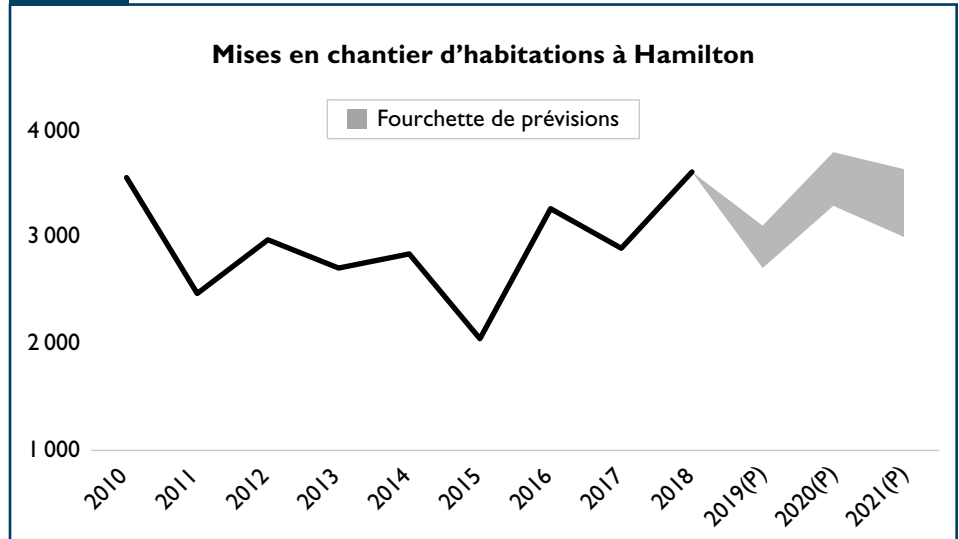
## Faits saillants

- Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait augmenter l'an prochain, sous l'impulsion du segment des appartements.
- L'économie locale vigoureuse et les taux hypothécaires stables feront monter les ventes MLS® en 2020.
- La croissance des prix devrait s'accélérer l'an prochain, car le marché de la revente sera probablement favorable aux vendeurs.
- La solide croissance des loyers se poursuivra, puisque le taux d'inoccupation global n'augmentera que légèrement.

## Les mises en chantier d'habitations rebondiront en 2020

Le nombre de mises en chantier d'habitations de cette année sera dépassé en 2020 et en 2021. Les mises en chantier de logements collectifs, en particulier celles d'appartements en copropriété, continueront de dominer l'activité dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton. Un certain nombre d'ensembles d'appartements en copropriété bénéficieront de la demande accrue de logements pendant le reste de 2019 et en 2020, qui sera soutenue par la vigueur de l'économie locale et la baisse récente des taux hypothécaires. L'affluence accrue aux bureaux de vente de copropriétés fera passer le rapport entre les ventes et les unités à vendre de nombreux ensembles au-dessus du seuil de 70-80 %, ce qui entraîne généralement le début des travaux. Les maisons en rangée, qui constituent l'autre type de logement collectif principalement construit dans la RMR de Hamilton, feront l'objet d'une demande stable. Selon le Groupe Altus, le prix moyen des maisons en rangée vendues sur plan à Hamilton se situe actuellement entre 500 000 et 600 000 \$,

Figure 1



Source : SCHL  
(P) : prévisions

ce qui continuera d'en faire un choix populaire pour les acheteurs à la recherche de logements avec entrée privée meilleur marché.

Dans le segment des maisons individuelles, il est peu probable que le nombre de mises en chantier dépasse le total de 2019 au cours des deux prochaines années. Leur prix se situe actuellement entre 750 000 et 950 000 \$, ce qui en limite la demande surtout aux acheteurs orientés vers le haut de gamme. L'accélération de la croissance des prix sur le marché de la revente permettra à davantage de propriétaires de vendre leur logement actuel pour en acheter un plus cher. Toutefois, les acheteurs orientés vers le haut de gamme auront aussi de nombreuses options sur le marché de la revente à des prix semblables à ceux des logements individuels neufs, ce qui limitera l'affluence aux bureaux de vente de maisons neuves.

Les risques susceptibles d'influer sur nos prévisions de mises en chantier d'habitations sont autant positifs que négatifs. Un nombre plus faible que prévu d'options sur le marché de la revente ou des taux d'intérêt plus bas que prévu pourraient faire monter les mises en chantier au-dessus des niveaux prédits. Un ralentissement

économique qui s'amorcerait plus tôt que prévu ou une croissance démographique inférieure aux prévisions pourraient faire baisser les mises en chantier sous les niveaux prévus.

## Augmentation des ventes MLS® en 2020

Les ventes MLS® devraient augmenter et se rapprocher de leur moyenne sur 10 ans d'ici 2020. Elles seront soutenues par l'amélioration des conditions économiques locales, notamment la croissance de l'emploi et la forte progression des salaires. Combinés à la faiblesse persistante des taux hypothécaires, ces facteurs réduiront l'effet de la hausse des prix et n'entraîneront qu'un léger affaiblissement du pouvoir d'achat. La croissance démographique devrait également dépasser la moyenne à Hamilton en raison de l'immigration importante et des afflux migratoires élevés en provenance de la région du Grand Toronto (RGT). La hausse des prix des logements dans la RGT continuera d'inciter un grand nombre de ses résidents à s'établir à Hamilton.

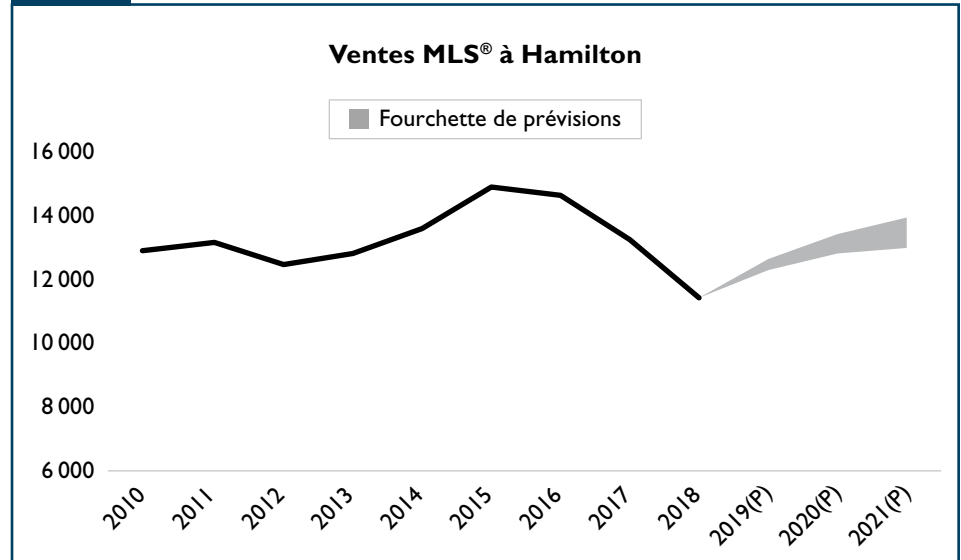
Le nombre de transactions sur le marché de la revente demeurera probablement assez stable en 2020 et 2021. La légère hausse des taux hypothécaires devrait contrebalancer la demande supplémentaire qui aurait résulté de la légère amélioration du marché de l'emploi et des salaires.

## Un marché favorisant les vendeurs en 2020

Le marché de la revente à Hamilton a été équilibré durant la majeure partie du premier semestre de 2019, mais il penche en faveur des vendeurs depuis quelques mois. La conjoncture du marché favorable aux vendeurs devrait persister tout au long de 2020 et entraîner une croissance supérieure des prix l'an prochain. Le raffermissement des ventes combiné au nombre stable de nouvelles inscriptions exercera une pression haussière accrue sur les prix. La croissance annuelle des prix devrait toutefois demeurer sous la barre des 10 %, comme en 2016 et en 2017. L'an prochain, une plus grande part des ventes devraient se situer dans les gammes de prix inférieures en raison du nombre accru d'accédants à la propriété. Plus de personnes de la génération Y entreront dans la trentaine, le groupe d'âge qui a historiquement produit le plus grand nombre d'accédants à la propriété, selon les données de la SCHL. La demande se déplacera également vers les logements moins chers en raison du léger affaiblissement du pouvoir d'achat des acheteurs.

Le marché de la revente devrait commencer à se rapprocher de son point d'équilibre en 2021, ce qui se traduira par un ralentissement de la croissance des prix. Un meilleur équilibre du marché sera atteint grâce à une augmentation des nouvelles

Figure 2



Source : ACI  
(P) : prévisions

inscriptions, car un nombre accru de propriétaires voudront vendre leur logement actuel pour profiter de l'augmentation rapide des prix.

Les risques susceptibles d'inflirmer nos prévisions de mises en chantier d'habitations sont autant positifs que négatifs. Si les taux d'intérêt étaient plus faibles que prévu, les ventes et les prix pourraient dépasser les niveaux attendus. Un ralentissement économique qui s'amorcerait plus tôt que prévu ou une croissance démographique plus faible que prévu pourraient entraîner les ventes et les prix sous les niveaux prévus.

## Le taux d'inoccupation continue de soutenir une croissance robuste des loyers

Le taux d'inoccupation global augmentera légèrement en 2020 et en 2021 sur le marché locatif primaire<sup>1</sup>. Il demeurera cependant à un niveau qui produit une croissance

des loyers supérieure à l'inflation. Le taux d'inoccupation augmentera légèrement, car la croissance des stocks d'appartements locatifs primaires devrait dépasser celle de la demande. Certains ménages locataires passeront au marché locatif secondaire<sup>2</sup> en raison du nombre élevé d'appartements locatifs en copropriété qui seront achevés au cours des deux prochaines années. Il y aura également plus de locataires qui libéreront leur logement pour accéder à la propriété que ces dernières années. Cette tendance sera soutenue par une conjoncture économique locale propice et par le grand nombre de locataires de la génération Y qui entreront dans la trentaine. Les niveaux élevés d'immigration et le nombre stable de locataires étudiant à l'Université McMaster et au collège Mohawk continueront de soutenir la demande de logements locatifs à Hamilton.

Pour consulter les rapports Perspectives du marché de l'habitation des régions et des RMR, cliquez sur ce lien : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-outlook-highlights>

<sup>2</sup> Le marché locatif primaire englobe seulement les ensembles d'initiative privée d'au moins trois appartements locatifs qui étaient au départ expressément destinés à la location.

<sup>3</sup> Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif, par exemple les appartements en copropriété.

Résumé des prévisions RMR de Hamilton Automne 2019									
	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
Logements individuels	827	704	661	575	625	500	600	450	600
Logements collectifs	2 442	2 189	2 955	2 125	2 475	2 800	3 200	2 550	3 050
Tous types de logements confondus	3 269	2 893	3 616	2 700	3 100	3 300	3 800	3 000	3 650
<b>Marché de la revente</b>									
Ventes MLS®	15 030	13 582	11 676	12 300	12 700	12 900	13 500	13 000	14 000
Prix MLS® moyen (\$)	496 876	560 114	558 932	576 000	590 000	600 000	640 000	615 000	665 000
<b>Indicateurs économiques</b>									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,66	4,78	5,27	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2016	2017	2018	2019(P)	2020(P)	2021(P)
<b>Marché locatif</b>						
Taux d'inoccupation %(octobre)	3,8	2,4	3,1	3,1	3,2	3,3
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 037	1 103	1 158	1 215	1 260	1 300
<b>Indicateurs économiques</b>						
Population	768 951	777 821	786 641	795 500	804 000	811 500
Nombre annuel d'emplois	385 800	417 900	413 800	414 000	416 000	418 000

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 12 septembre 2019. (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 achevements - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

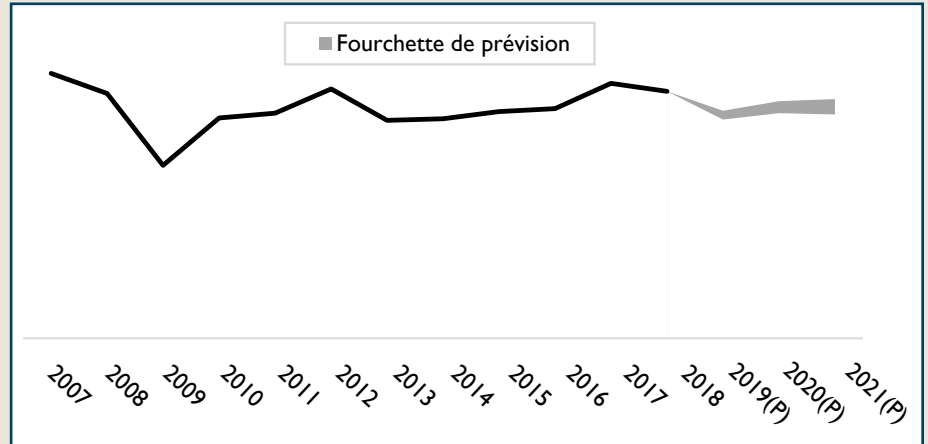
## Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

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 appartient 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).

## 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 AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE 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](http://www.schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) 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.

© 2019, 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](mailto: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](http://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/portailmh](http://schl.ca/portailmh)

## 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](http://www.schl.ca/observateur)

