

R

ÉSUMÉ DES

Hamilton

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRINTEMPS 2004

Marché du neuf

La hausse des mises en chantier en 2004 sera attribuable au segment des collectifs

La demande d'habitations neuves continuera d'être stimulée par les bas taux d'intérêt et de modestes gains de l'emploi tout au long de 2004. Le marché du neuf continuera par ailleurs à profiter de la pénurie d'inscriptions sur le marché de la revente. Après avoir régressé de 14 % en 2003, le nombre total de mises en chantier s'accroîtra de 4 % en 2004. La hausse sera attribuable au segment des collectifs, puisque les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer légèrement. On prévoit que ces tendances se maintiendront durant une bonne partie de 2005.

Il est probable que l'augmentation du prix des maisons individuelles influera davantage sur les accédants à la propriété, qui sont dans une grande proportion âgés de 25 à 44 ans dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton. Ceux-ci opéreront

pour des logements plus abordables que les maisons individuelles. Comme les taux hypothécaires devraient rester bas en 2004, la demande se déplacera vers des logements moins chers, dont les maisons en rangée, les jumelés et les appartements en copropriété. On prévoit donc que les mises en chantier de logements collectifs augmenteront de 9,2 % pour se chiffrer à 1 655 cette année. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient quant à elles diminuer de 7,0 % pour s'établir à 1 730 en 2004.

Le prix des habitations neuves continuera son ascension tout au long de 2004 et durant une bonne partie de 2005. Un facteur important à l'origine de la progression des prix dans la RMR de Hamilton est la demande attribuable aux migrants infraprovinciaux. Par exemple, la hausse du prix des logements à Toronto incite certains ménages à déménager dans la RMR avoisinante de Hamilton. Qui plus est, la pénurie de logements existants à vendre dans la RMR de Hamilton maintiendra le prix

SOMMAIRE

Marché du neuf

- 1 La hausse des mises en chantier en 2004 sera attribuable au segment des collectifs

Marché de la revente

- 2 Les ventes de logements existants diminueront en 2004

Marché locatif

- 2 Le taux d'inoccupation régressera légèrement

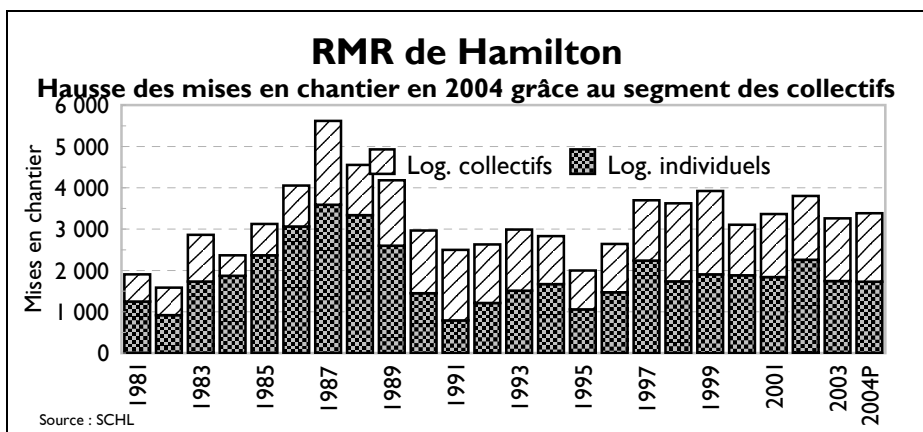
Survol de l'économie

- 3 L'emploi progressera lentement
- 3 Les taux hypothécaires demeureront bas
- 3 La confiance des consommateurs augmentera
- 4 Résumé des prévisions

des habitations neuves à des niveaux élevés.

En revanche, l'élévation des prix profitera aux acheteurs souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur puisqu'ils peuvent réaliser des gains d'avoir propre en vendant plus cher leur logement actuel. De ce fait, la demande se maintiendra en ce qui concerne les logements haut de gamme situés dans des secteurs comme Burlington et Ancaster, où le prix moyen des maisons individuelles neuves a oscillé autour de 300 000 \$ en 2003 et devrait dépasser 350 000 \$ en 2004.

Suite à la page 2



SCHL – Analyse de marché
Dana Senagama
(416) 218-3329
dsenagam@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Dans l'ensemble de la RMR de Hamilton, le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait atteindre 303 760 \$ en 2004, ce qui représente une hausse de 6,3 % par rapport aux 285 755 \$ enregistrés l'an dernier. En plus des

facteurs généraux associés à la demande et des ventes plus nombreuses de maisons de prix élevé, les coûts des terrains, de la main-d'oeuvre et des matériaux n'ont cessé de faire monter le prix des habitations tout au long

de 2003, et on prévoit qu'il en sera de même en 2004 et en 2005. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) s'est accru de 6,2 % en 2003, soit un pourcentage de beaucoup supérieur aux taux d'inflation.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants diminueront en 2004

Dans la RMR de Hamilton, le marché de la revente est depuis longtemps l'un des plus serrés de la région et il affiche l'un

secteur de la fabrication. Ensuite, la hausse du prix des logements existants.

En raison des difficultés que connaît actuellement le secteur de la fabrication et de la diminution de la construction prévue pour cette année, les gens ne se montreront pas excessivement optimistes envers l'achat d'un logement existant.

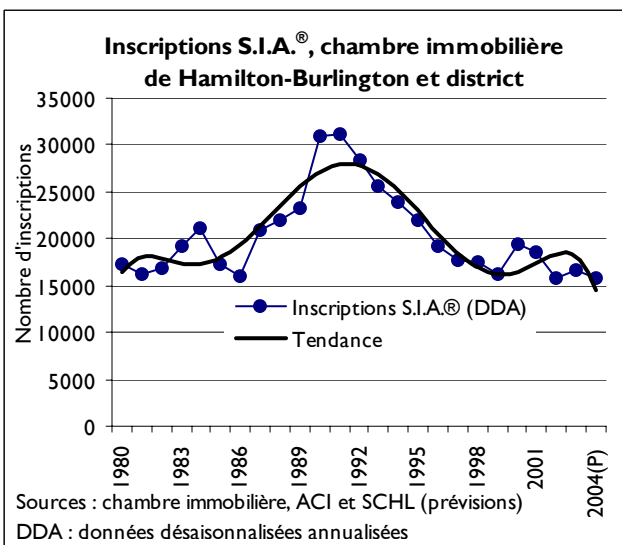
La progression du prix des habitations de revente est alimentée par une pénurie d'inscriptions et par la demande soutenue de logements attribuable à la migration infraprovinciale. Le nombre d'inscriptions diminuera encore, passant de 16 555, en 2003, à 15 700, cette année. Ainsi, le marché

devrait se resserrer encore davantage, comme en témoignera le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui s'établira à 80,3 % en 2004 alors qu'il s'était fixé à 77,4 % l'an dernier. À l'instar de ce qui se passe sur le marché du neuf, la migration infraprovinciale a d'importantes répercussions sur le prix des logements. L'augmentation de ce type de migration gonflera la demande

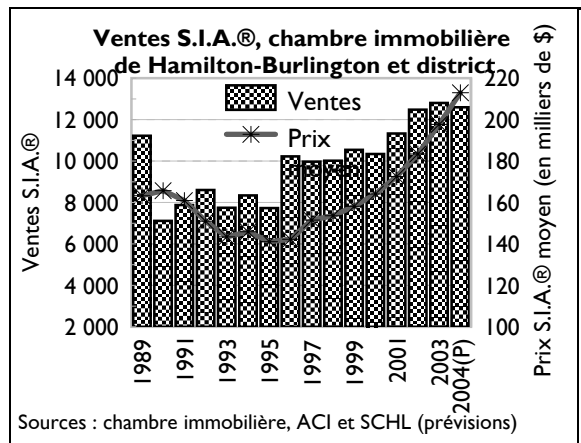
de logements existants et, par conséquent, les prix.

L'an passé, le prix moyen des logements de revente s'élevait à 197 744 \$. En 2004, on prévoit qu'il s'accroîtra de 7,7 % pour atteindre 213 000 \$. Après s'être établi à 12 809 l'an dernier, le nombre de reventes accusera une légère baisse de 1,6 % pour se fixer à 12 600 cette année. Il devrait toutefois progresser l'an prochain.

Malgré les défis que doit surmonter l'économie locale, le marché de la revente présentera les caractéristiques d'un marché vendeur cette année. La légère diminution des ventes n'aura vraisemblablement pas d'incidence sur le pouvoir de négociation des vendeurs. En revanche, les taux hypothécaires relativement bas et les gains modérés de l'emploi continueront à attirer des nouveaux acheteurs sur le marché de la revente.



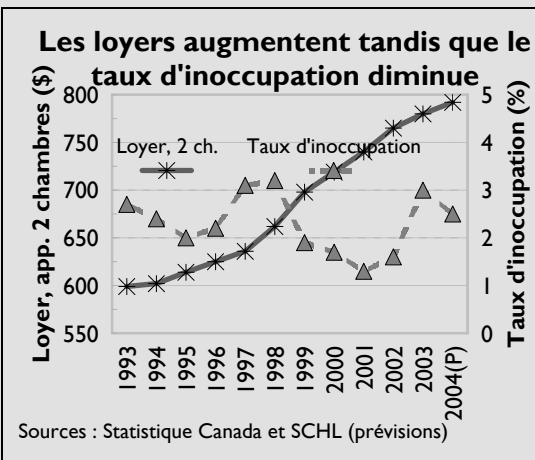
des rapports ventes-nouvelles inscriptions les plus élevés de l'Ontario. Toutefois, même si elles demeureront fortes par rapport aux normes historiques, les ventes de logements existants diminueront légèrement en 2004 avant de progresser à nouveau en 2005. Deux facteurs pourront expliquer ce repli des ventes. D'abord, l'incertitude entourant la situation du



Marché locatif

Le taux d'inoccupation régressera légèrement

On prévoit que le marché locatif de la RMR de Hamilton se contractera quelque peu cette année. En effet, les accédants à la propriété sont prudents et ils verront venir avant d'acheter une habitation. En 2004, le taux d'inoccupation diminuera en raison du léger recul des ventes de logements existants et de la hausse du prix des habitations neuves. L'emploi dans la RMR de Hamilton est largement tributaire du secteur de la fabrication, et les indications sont contradictoires en ce qui concerne l'avenir de celui-ci. Il est donc probable que les ménages ne verront pas autant l'opportunité d'acheter un logement et retarderont leur décision à court terme. Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée devrait descendre à 2,5 % cette année. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres devrait donc augmenter légèrement (+1,8 %) pour s'établir à 792 \$ en 2004.



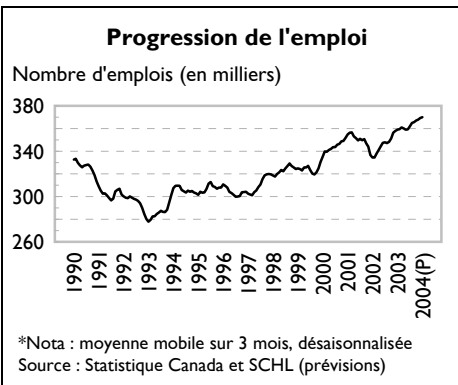
Pour commander la *Télécopie RAPIDE* (26 novembre 2003) ou le *Rapport sur les logements locatifs* (29 décembre 2003) de la RMR de Hamilton, composer le 1 800 493-0059.

Survol de l'économie

L'emploi progressera lentement

L'an dernier, les niveaux d'emploi désaisonnalisés ont considérablement augmenté dans la RMR de Hamilton. Des gains ont été enregistrés dans tous les groupes d'âges, mais plus particulièrement dans celui des 45 à 65 ans. L'emploi s'est accru d'un solide 4,9 %. Plus de 17 100 nouveaux emplois ont été créés en 2003.

Le fait le plus significatif est peut-être la hausse de l'emploi à plein temps. En 2003, sur l'ensemble des emplois créés, plus de 8000 étaient à plein temps. Selon la tranche d'âges, le groupe des 45



à 65 ans vient au premier rang avec 3 200 emplois créés. Chez les 25 à 44 ans, les gains se chiffraient à 1 500. Chose intéressante, les deuxièmes gains en importance ont été enregistrés dans le groupe des 15 à 24 ans, où plus de 2 900 emplois ont été créés en 2003. Cet accroissement de l'emploi chez les jeunes aura une incidence positive sur le

marché de l'habitation dans les années à venir car ce sont eux qui forment la population future d'acheteurs de logements.

De façon générale, une amélioration de la situation de l'emploi s'accompagne, dans les six à dix-huit mois suivants, d'une hausse des achats de logements. On peut donc conclure que les nouvelles personnes occupées se porteront acquéreurs d'une habitation en 2005 et par la suite.

On prévoit que l'emploi s'accroîtra en 2004. L'augmentation sera toutefois moins rapide (1,7 %). Les principales raisons à l'origine du ralentissement de la croissance sont la récente appréciation du dollar canadien et la faiblesse de l'économie états-unienne, qui nuiront inévitablement aux exportations canadiennes et, plus précisément, aux exportations du secteur de la fabrication de la RMR de Hamilton. Ces facteurs continueront à réduire l'emploi, surtout dans le secteur de la fabrication. En outre, la baisse des prix mondiaux des biens manufacturés rendra les biens nord-américains moins concurrentiels. Certains de ces effets se sont déjà sentis dans le secteur de la fabrication de la RMR de Hamilton, des fermetures d'usine étant prévues pour plus tard dans l'année. Bien qu'une reprise de l'économie états-unienne soit attendue pour le deuxième semestre de 2004, ses répercussions se feront sentir probablement l'an prochain seulement dans la RMR de Hamilton. Par conséquent, l'emploi global dans la RMR devrait progresser moins rapidement cette année qu'en 2003.

Dans le secteur des services, où travaillent plus du tiers des personnes occupées de la RMR, l'emploi continuera à progresser en 2004 et en 2005.

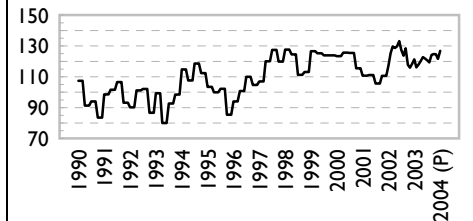
D'autres projets devraient se concrétiser plus tard dans l'année; les perspectives d'emploi dans ce secteur sont donc encore plus prometteuses pour 2005.

La confiance des consommateurs augmentera

Après avoir diminué au début de 2003, la confiance des consommateurs est en hausse en 2004. Au premier trimestre de 2003, c'était le début de la guerre en Iraq, qui a occasionné un climat d'incertitude sur la scène économique. L'inflation augmentait au pays. Ces facteurs ont érodé la confiance des consommateurs ontariens. Au fil des mois, les bas taux hypothécaires et les gains du côté de l'emploi ont entraîné un regain d'optimisme, qui s'est traduit par une hausse des achats d'habitations

La confiance des consommateurs reste élevée

Indice de la confiance des consommateurs, 1992=100



*Nota : Indice des attitudes des consommateurs, Ontario
Source : Conference Board du Canada

en 2003.

L'augmentation des achats de biens coûteux au premier trimestre de 2004, et les réductions de taux d'intérêt prévues pour les mois à venir, laissent supposer que la confiance des consommateurs sera plus grande en 2004. On s'attend aussi à ce que l'inflation soit encore bien maîtrisée durant le reste de l'année, d'où une nouvelle progression des niveaux de confiance.

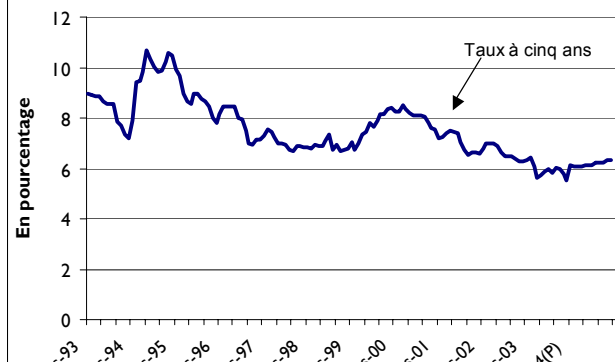
Les taux hypothécaires demeureront bas

L'incertitude entourant les perspectives économiques au Canada et aux États-Unis, la persistance de la crise en Iraq – et ses répercussions sur la scène internationale – ainsi que le rythme modéré de croissance économique et d'inflation au Canada sont tous des facteurs qui contribueront à garder les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à de bas niveaux en 2004.

Les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année et peut-être gagner 25 points de base. Ils situeront donc respectivement dans des fourchettes allant de 4,00 à 4,25 %, de 5,25 à 5,50 % et de 6,00 à 6,25 %.

L'an prochain, ces taux augmenteront de 50 à 75 points de base et devraient s'établir respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 % à 7,25 %.

Les taux hypothécaires resteront bas



Source : Statistique Canada

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE HAMILTON

MARCHÉ DU NEUF	2001	2002	2003	Var. en %	2004P
Logements achevés et inoccupés (mars)					
Logements individuels	137	277	144	124	
Logements collectifs (jumelés, maisons en rangée, appartements)	291	381	52	145	
Mises en chantier					
Logements individuels	1 842	2 259	1 743	1 730	-0,7%
Logements collectifs	1 523	1 544	1 517	1 656	9,2%
Tous logements confondus	3 365	3 803	3 260	3 386	3,9%
Prix moyen des logements neufs					
Logements individuels	253 334 \$	261 341 \$	285 755 \$	303 760 \$	6,3%

MARCHÉ DE LA REVENTE

Chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district

Ventes S.I.A. ^{®1}	11 334	12 482	12 809	12 600	-1,6%
Nouvelles inscriptions S.I.A. [®]	18 585	15 850	16 555	15 700	-5,2%
Rapport ventes-inscriptions	61,0%	78,8%	77,4%	80,3%	
Prix S.I.A. [®] moyen	172 567 \$	183 442 \$	197 744 \$	213 000 \$	7,7%

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation des appartements	1,3%	1,6%	3,0%	2,5%	
Loyer moyen (2 chambres)	740 \$	765 \$	778 \$	792 \$	1,8%

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Taux hypothécaires (1 an)	6,14	5,17	4,84	4,18	
Taux hypothécaires (5 ans)	7,40	7,02	6,39	6,13	
Personnes occupées (en milliers)	348,4	347,9	364,0	370	1,7%
Croissance de l'emploi (en milliers)	3,1	-0,5	16,1	6	
Migration nette (données sur les déclarants)	6 525	6,265(F)	6,500(F)	6700(F)	3,1%

Sources : ACI, chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district, Statistique Canada et Conference Board du Canada

¹Service inter-agences[®] (S.I.A.[®]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport **Résumé des prévisions** contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de la revente. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Dana Senagama, par téléphone au (416) 218-3329 ou par courriel à dsenagam@cmhc-schl.gc.ca

Le **Résumé des prévisions** est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements sur le grand éventail de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

Le rapport *Actualités habitation* est publié quatre fois l'an pour le marché de la région métropolitaine de recensement de Hamilton. Le *Résumé des prévisions* est inclus à titre de supplément dans les rapports du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel au rapport *Actualités habitation* de Hamilton coûte 55 \$ (TPS en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario, au 1 800 493-0059.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne

d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des 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.

