

R

ÉSUMÉ DES

Hamilton

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

La construction résidentielle est en plein essor

L'amélioration du marché de l'emploi, l'augmentation des revenus, ainsi que la popularité grandissante de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton comme collectivité résidentielle sont des facteurs qui continueront de stimuler la demande de logements en 2005. Selon la tendance actuelle, le total des mises en chantier d'habitations atteindra 3 950 à la fin de 2004, ce qui représente une croissance de 21 % par rapport à 2003.

Il est peu probable que cet élan positif s'affaiblira, et les perspectives sont très prometteuses pour le marché des logements neufs en 2005. Malgré la hausse prévue des taux d'intérêt l'an prochain, on s'attend à ce que les mises en chantier d'habitations demeurent

soutenues et à ce que leur nombre augmente de 5 % pour se fixer à 4 150 en 2005. Les gains prévus au chapitre de l'emploi, de la migration et des revenus auront un effet bénéfique sur la demande de logements l'année prochaine. Le marché du neuf profitera de la pénurie d'inscriptions qui caractérise depuis un certain temps le marché de la revente dans la RMR de Hamilton.

En 2005, la hausse des frais de possession due à l'augmentation des taux d'intérêt fera en sorte que les logements collectifs – moins coûteux que les logements individuels – gagneront en popularité auprès des acheteurs de logements neufs, en particulier les accédants à la propriété. La progression rapide des mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements en copropriété depuis le début de l'année indique que la demande se déplace vers

AUTOMNE 2004

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 La construction résidentielle est en plein essor

Marché de la revente

2 Les ventes de logements existants battront un record en 2005

Indicateurs économiques

3 L'emploi progressera

3 Les taux hypothécaires commencent à monter

3 La confiance des consommateurs demeurera élevée

4 Résumé des prévisions

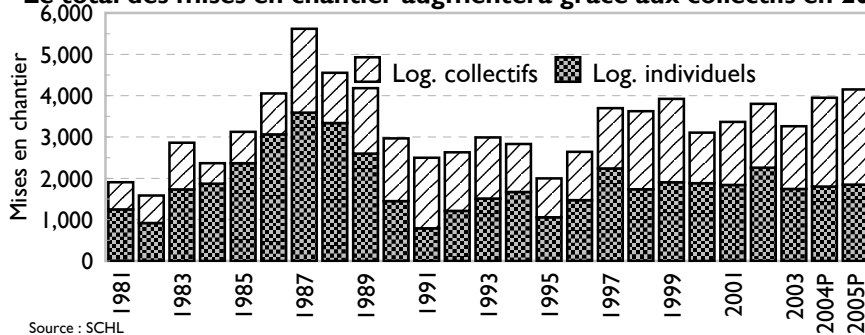
le segment des collectifs. Par conséquent, le nombre de logements de ce type qui seront mis en chantier augmentera de 7 % l'an prochain pour s'établir à 2 300. En 2005, la construction de maisons individuelles devrait croître moins fortement, soit de 3 %, et représenter 45 % des mises en chantier d'habitations dans la RMR de Hamilton. Les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur continueront d'être

Suite à la page 2

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

RMR de Hamilton

Le total des mises en chantier augmentera grâce aux collectifs en 2005



Source : SCHL

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

le principal moteur de la demande de maisons individuelles.

L'essor de la construction résidentielle se manifesterà dans tous les sous-marchés de la RMR de Hamilton. Presque 50 % des logements commencés cette année se situent dans la ville de Hamilton; cette proportion était de 46 % à la même période en 2003. Les mises en chantier effectuées dans la ville de Burlington représentent 43 % de l'activité totale. Dans la RMR de Hamilton, les mises en chantier d'habitations continueront d'être soutenues par la croissance de l'emploi et par le fait que les logements y sont plus abordables qu'à Toronto.

En raison du renforcement de la demande sur le marché du neuf et de la hausse du coût des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux, les prix se maintiennent à des sommets records cette année. Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées augmentera de 10 % et atteindra 314 000 \$ à la fin de 2004. En 2005, il progressera de 8 % pour se fixer à 340 000 \$.

Parmi les sous-marchés de la RMR de Hamilton, ce sera celui de la ville de Burlington qui affichera le prix moyen le plus élevé. Un flux continu d'immigrants – en provenance surtout du Grand Toronto – alimente la demande sur ce marché et exerce une pression à la hausse sur les prix. Pour la période de neuf mois terminée en septembre 2004, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées se chiffre à 352 037 \$ à Burlington. Il s'agit d'un accroissement de 6 % par rapport au prix moyen affiché pour la même période l'année dernière.

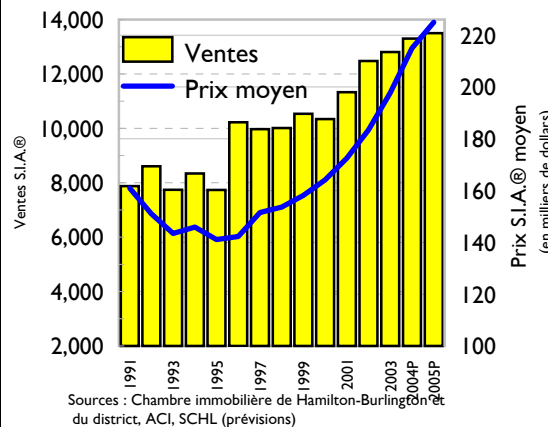
La progression du prix moyen des habitations neuves est encore plus importante dans la ville de Hamilton. Alors qu'il se chiffrait à 266 000 \$ en 2003, le prix moyen d'une maison individuelle neuve écoulée atteint presque 300 000 \$ pour la période de janvier à septembre 2004, ce qui représente une hausse de plus de 12 %. Dans la ville de Hamilton, ce seront les cantons d'Ancaster et de Dundas qui pratiqueront les prix les plus élevés et qui seront en grande partie responsables de la montée du prix moyen en 2005.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants battront un record en 2005

Le marché de la revente de la RMR de Hamilton connaît une solide croissance en 2004. Les ventes devraient augmenter de 3,8 % cette année. Parmi les facteurs qui font croître la demande de logements cette année, on trouve l'amélioration de l'emploi, en particulier dans le secteur des services, la hausse des revenus ainsi que la croissance économique. Le coût de plus en plus élevé des logements neufs incitera davantage d'acheteurs potentiels à se tourner vers le marché de la revente.

Les ventes S.I.A.® montent encore



Par suite d'une hausse probable des taux d'intérêt qui atténuera la demande de logements auprès des acheteurs éventuels, le nombre de transactions devrait augmenter moins fortement, soit de 1,5 %, pour se fixer à 13 500 en 2005. En raison des gains prévus au chapitre de l'emploi, particulièrement dans le secteur des services, et de la montée du prix des logements neufs, le marché de la revente demeurera attirant pour les acheteurs éventuels.

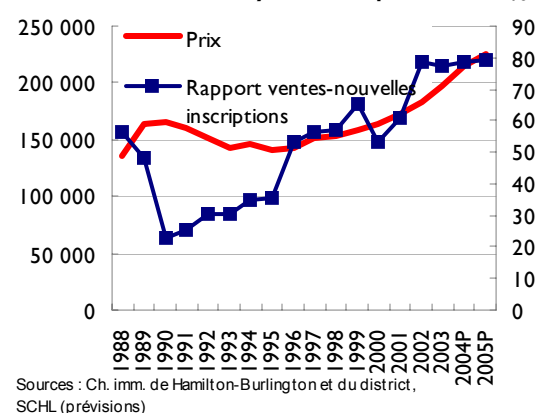
Les nouvelles inscriptions ont souvent été insuffisantes sur le

marché de la revente de la RMR de Hamilton. On s'attend à une modeste hausse de 2 % des nouvelles inscriptions en 2004. Le prix plus élevé des logements existants incite de plus en plus de propriétaires à mettre leur habitation en vente. Les perspectives sont similaires pour 2005 : le nombre de nouvelles inscriptions devrait augmenter légèrement, soit de 1 %, et totaliser 17 000.

Selon les prévisions, les ventes augmenteront davantage que les nouvelles inscriptions, ce qui portera inévitablement le rapport ventes-nouvelles inscriptions à un sommet encore plus haut. Celui-ci permet de dire si le marché de la revente est serré. De façon générale, un rapport supérieur à 55 % indique que le marché est favorable aux vendeurs, tandis qu'un rapport inférieur à 35 % témoigne d'un marché favorable aux acheteurs. On dit que le marché est équilibré si le rapport se situe entre ces deux limites. Lorsque le marché est favorable aux vendeurs, les prix ont tendance à augmenter à un rythme supérieur au taux d'inflation. Dans la RMR de Hamilton, on prévoit que le rapport ventes-nouvelles inscriptions atteindra un sommet faramineux de 79 % en 2005. Le marché serré exercera une pression à la hausse sur les prix.

Comme la demande est vive, le prix des logements existants est en progression rapide cette année. Le prix moyen affiché par le Service inter-agences® (S.I.A.®) devrait bondir de 9 % et se fixer à 215 000 \$

Le marché vendeur fait monter le prix S.I.A.® moyen encore plus haut



en 2004. L'an prochain, il croîtra de 5 % et atteindra 225 000 \$.

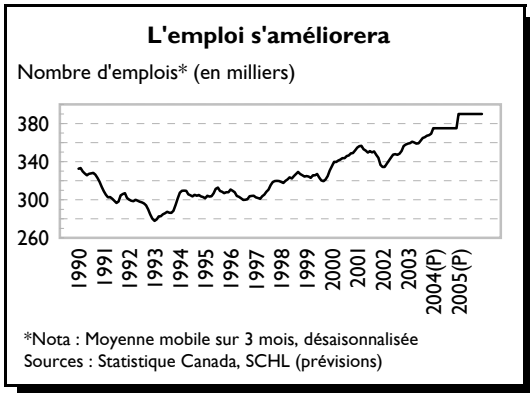
Survol de l'économie

L'emploi s'améliorera

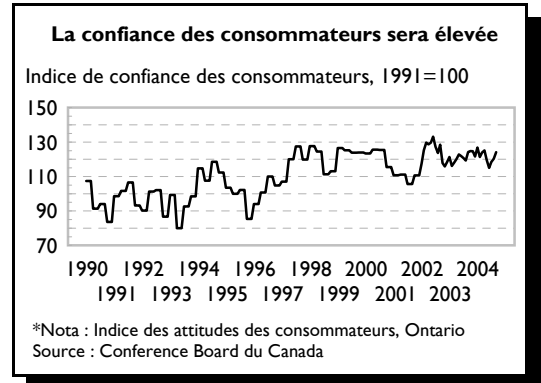
La croissance économique a été solide en 2003 dans la RMR de Hamilton. Le PIB réel a augmenté de 3,4 %. D'ici la fin de 2004 et en 2005, malgré les difficultés

La majeure partie des emplois créés seront dans le secteur des services. La création d'emplois y est plus forte que dans le secteur de la fabrication depuis la fin des années 1980, et il est probable que cette tendance persistera. Par exemple, au troisième trimestre de 2004, 72 % des emplois étaient dans les services, comparativement à 68 % à la même période un an plus tôt; à l'inverse, 20 % des emplois étaient dans le secteur de la fabrication, contre 23 % à la même période en 2003.

11 %). Comme le coût du logement y est relativement abordable, surtout par rapport au Grand Toronto, la RMR de Hamilton est considérée comme un lieu de résidence idéal. En fait, la majorité des gains migratoires sont attribuables à la migration infraprovinciale en provenance du Grand Toronto. Selon les données les plus récentes, près de 70 % des personnes qui ont immigré dans la RMR de Hamilton en 2003 provenaient d'ailleurs en Ontario, et cette tendance



En 2005, la croissance de l'emploi devrait se chiffrer à 4 % dans la RMR de Hamilton. Selon nos prévisions, cette progression sera soutenue par la création d'emplois dans le secteur des services, en particulier dans les transports, les communications et la santé.



rencontrées par le secteur de la fabrication en début d'année, l'économie devrait continuer de croître.

En 2004, la RMR devrait connaître une autre bonne année au chapitre de l'emploi. La création de 11 000 emplois se traduira par une hausse de 3 % du nombre total d'emplois cette année.

Depuis longtemps, la migration est un moteur crucial de la demande de logements. Le solde migratoire de la RMR de Hamilton a été de 6 491 personnes en 2003, sommet dépassé une seule fois depuis 1997. Ces nouveaux venus contribuent grandement à l'accroissement des ventes de logements existants. Le solde migratoire montera à 7 200 personnes en 2004, puis à 8 000 personnes en 2005 (gain de

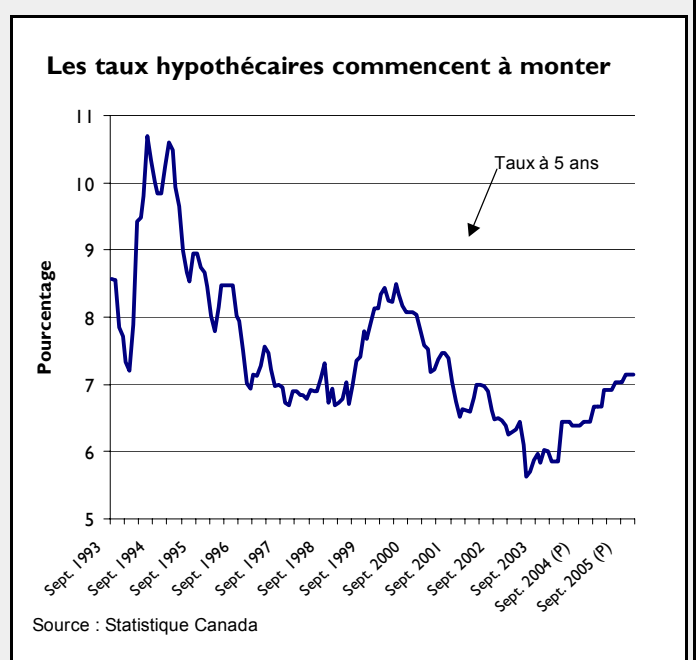
est appelée à persister.

La confiance des consommateurs est elle aussi à la hausse, après avoir glissé au deuxième trimestre. Les exportations canadiennes tiennent bon en dépit de l'appréciation du dollar et de la croissance économique, ce qui est de bon augure pour l'économie de la RMR de Hamilton en 2005.

Hausse prévue des taux hypothécaires

L'économie canadienne fonctionne presque à 100 % de sa capacité et elle continue de bien s'ajuster à l'évolution de la conjoncture économique mondiale, notamment à la flambée récente du prix du pétrole et à l'appréciation du dollar canadien. La Banque du Canada a commencé à resserrer sa politique monétaire en majorant les taux d'intérêt à deux occasions cette année, soit en septembre et en octobre. Selon les projections de la SCHL, la croissance économique sera de 3 % en 2004 et de 3,4 % en 2005.

Les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des normes historiques. Les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans devraient rester relativement stables ou augmenter légèrement d'ici la fin de l'année, après avoir déjà suivi l'évolution à la hausse des rendements obligataires le printemps dernier. L'an prochain, les taux augmenteront de 50 à 100 points de base pour se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,75 à 6,00 %, de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,50 %.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE HAMILTON

MARCHÉ DU NEUF	2002	2003	2004P	2005P	Var. en %
Log. achevés et inoccupés (sept.)					
Individuels	277	144			
Collectifs (jumelés, maisons en rangée, appartements)	381	52			
Mises en chantier					
Logements individuels	2,259	1,743	1,800	1,850	2.8 %
Logements collectifs	1,544	1,517	2,150	2,300	7.1 %
Tous logements confondus	3,803	3,260	3,950	4,150	5.1 %
Prix moyen des logements neufs					
Logements individuels	261,341 \$	285,755 \$	314,000 \$	340,000 \$	8.3 %

MARCHÉ DE LA REVENTE

Chambre immobilière de Hamilton-Burlington et du district					
Ventes S.I.A. ¹ ®	12,482	12,809	13,300	13,500	1.5 %
Nouvelles inscriptions S.I.A. ®	15,850	16,555	16,900	17,000	0.6 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	78.8 %	77.4 %	78.7 %	79.4 %	
Prix S.I.A. ® moyen	183,442 \$	197,744 \$	215,000 \$	225,000 \$	4.6 %

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Taux hypothécaires (1 an)	5.17	4.84	4.55	5.65	
Taux hypothécaires (5 ans)	7.02	6.39	6.33	7.12	
Personnes occupées (en milliers)	347.9	364.0	375.0	390	4.0 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	-0.5	16.1	11.0	15	
Migration nette (données sur les déclarants)	5,781	6,491	7,200	8,000	11.0 %

Sources : ACI, chambre immobilière de Hamilton-Burlington et du district, Statistique Canada, Conférence Board du Canada.
¹ Service 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.

