

R

ÉSUMÉ DES

Oshawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRÉVISIONS

Marché de la revente

Le marché de la revente restera robuste en 2004

En 2004, les ventes de logements existants dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa battront le record établi en 2003. Les facteurs qui animent le marché depuis deux ans perdureront tout au long de l'année. Certes, les prix de revente continuent d'augmenter, mais grâce à la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires les frais de possession demeureront bien inférieurs aux niveaux enregistrés au début des années 1990. L'emploi dans la RMR d'Oshawa devrait croître encore cette année, conformément à la tendance amorcée il y a 12 ans. Le marché de la revente est serré dans de nombreux quartiers de Toronto, ce qui continuera de faire monter les prix et d'inciter les acheteurs à chercher encore plus loin pour trouver une habitation de prix abordable. La grande confiance des

consommateurs est un indicateur clé de la disposition des gens à effectuer des achats importants, comme un logement neuf. Le solde migratoire dans la RMR d'Oshawa restera supérieur à 5 000 en 2004, et la majorité des arrivants en seront aux années les plus propices dans leur vie pour l'achat d'une habitation. Tous ces facteurs continueront d'alimenter la demande en 2004 et 2005 sur le marché de la revente de la RMR.

Après avoir atteint un sommet sans précédent en 2003, le volume des transactions sur le marché de la revente a continué de s'élever à des niveaux records au premier trimestre de 2004, les taux hypothécaires étant descendus à un creux qui n'avait pas été égalé depuis plus de 30 ans. Comme tous les facteurs laissent entrevoir une autre excellente année pour le marché de l'existant, les ventes devraient en 2004 se chiffrer à 5 600 – nombre dépassant légèrement celui de 2003 (5 586) mais

PRINTEMPS 2004

SOMMAIRE

- 1 **Marché de la revente**
- 2 **Marché du neuf**
- 2 **Marché locatif**
- 3 **Prévisions relatives aux taux hypothécaires**
- 4 **Résumé des prévisions**

de loin supérieur à celui de 2002 (5 186). Les accédants à la propriété et les acheteurs déjà propriétaires continueront de profiter des bas taux hypothécaires et des nouvelles options de financement qui leur sont offertes.

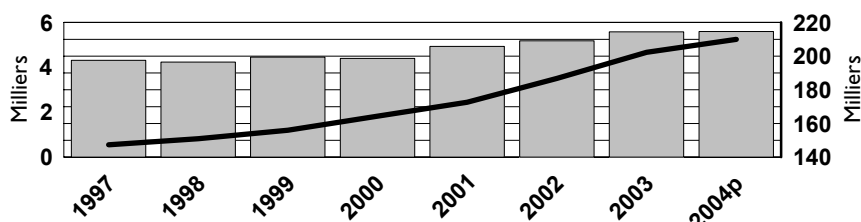
Le marché de la revente a été animé dans toutes les municipalités de la RMR d'Oshawa, des augmentations allant de 6,2 à 10,2 % ayant été relevées en 2003. Le même phénomène s'observera cette année. En 2003, les reventes de maisons individuelles, de jumelés et de maisons en rangée en propriété absolue ont été bien plus nombreuses qu'en 2002; dans le cas des habitations individuelles – type de logement le plus prisé –, les hausses se situaient entre 7,7 et 10,4 %.

Bien que les reventes soient montées à des niveaux records, les nouvelles inscriptions continuent de suivre la cadence. Comme les prix des logements existants augmentent, on voit encore des acheteurs déjà propriétaires mettre en vente leur

Prévisions relatives au marché de la revente

RMR d'Oshawa

— Prix moyen ■ Ventes



Sources : chambre immobilière de Toronto; SCHL

SCHL, Analyse de marché, Toronto

Erica McLerie

Tél. : (416) 218-3318 Téléc. : (416) 218-3314

emclerie@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

habitation en raison des gains d'avoir propre qu'ils ont réalisés. Ils sont toutefois moins nombreux à le faire, car la population de propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur diminue. Après s'être accru de 13,3 % en 2003, le nombre de nouvelles inscriptions progressera plus lentement, soit de 1,6 %, pour atteindre 7 900 en 2004. Même si les ventes et les nouvelles inscriptions sont censées augmenter, le marché de la revente continuera d'être grandement favorable aux vendeurs. En effet, le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui se chiffrait à 71,9 % en 2003, s'élèvera à 70,9 %. Si les vendeurs conservent l'avantage, les hausses de prix dépasseront sans peine le taux d'inflation. En 2003, le prix de revente moyen a grimpé de 8,3 % pour atteindre 202 272 \$, et l'on prévoit qu'il s'alourdira encore cette année, soit de 5,8 %, pour se fixer à 214 000 \$.

Marché du neuf

Après le record de 2003, la construction ralentira

En 2003, le nombre de mises en chantier dans la RMR d'Oshawa a fracassé tous les records. Le marché du neuf a pour moteurs bon nombre des facteurs qui influent sur le marché de la revente : taux hypothécaires exceptionnellement bas, croissance de l'emploi, vigueur de l'économie locale, immigration, etc. Les importants gains réalisés au chapitre de l'emploi en 2003 activeront la demande de logements neufs en 2004. Les personnes nouvellement occupées feront grossir les rangs des éventuels acheteurs d'habitations neuves. Par ailleurs, les prix élevés pratiqués sur les marchés du neuf et de la revente de Toronto continuent d'inciter les acheteurs de logements à s'établir dans la RMR d'Oshawa. De plus, comme les stocks de logements neufs restent très maigres, la demande ne peut être satisfaite que par une hausse des mises en chantier. L'état du marché de la revente a aussi une incidence sur les volumes d'activité dans le secteur de la construction résidentielle.

Le marché du neuf continuera de tirer parti des conditions serrées qui règnent sur le marché de la revente : forte demande, pénurie de nouvelles inscriptions et prix croissants. Les

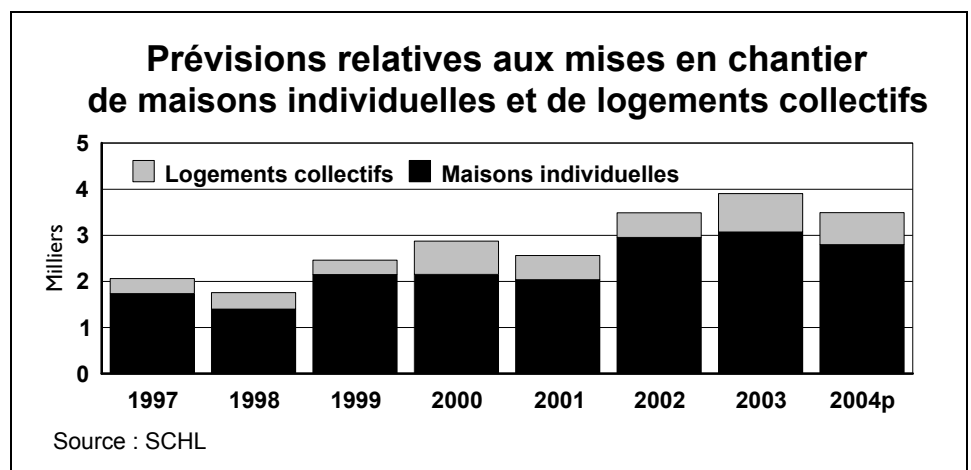
ventes de logements neufs suivent généralement l'activité observée sur le marché de l'existant. Comme le choix est limité sur ce dernier, bien des acheteurs potentiels se sont tournés vers le marché du neuf compte tenu du grand choix qui y est offert. En outre, de nombreux propriétaires qui désirent passer à un logement d'un cran supérieur et qui ont réalisé des gains d'avoir propre cherchent sur le marché du neuf.

La vive demande provenant des accédants à la propriété, des acheteurs déjà propriétaires et des consommateurs à Toronto ainsi qu'à Oshawa continue d'être le moteur de la construction résidentielle dans la RMR d'Oshawa. Si le nombre de mises en chantier a accusé une baisse de 26 % au premier trimestre par rapport à la même période en 2003, c'est parce que les températures ont été plus froides que la normale. Avec l'accumulation de permis de construire en circulation et l'important volume des ventes sur le marché du neuf, le total des mises en chantier devrait atteindre 3 500 en 2004, ce qui représente un recul de 10,4 % par comparaison au record de 2003, mais un niveau analogue à celui de 2002.

La construction de maisons individuelles ralentira cette année. Le relèvement graduel des frais de possession causé par la hausse des prix aura un effet modérateur sur la demande provenant des accédants à la propriété, qui auront de moins en moins les moyens d'acheter des logements individuels, généralement plus chers que les habitations d'autres types. Deux autres facteurs influenceront sur les prévisions. D'une part, plusieurs chantiers ont été ouverts pour la construction de logements neufs à Ajax, endroit qui

attire beaucoup d'éventuels acheteurs torontois en raison de sa proximité relativement plus grande. D'autre part, il s'ouvre moins de tels chantiers à Whitby parce que les lots pour maisons individuelles visés par les plans d'aménagement approuvés se font de plus en plus rares. Même si la demande restera vive en 2004 parmi les propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur, les mises en chantier de maisons individuelles seront au nombre de 2 800 cette année, un repli de 8,9 % par rapport à 2003. Comme la demande refoulée se tassera chez les accédants et que les lots pour jumelés et maisons en rangée se multiplient à Ajax, les mises en chantier de logements collectifs devraient régresser de 16 % pour s'établir à 700. En 2004, la construction de logements collectifs sera soutenue par la mise en chantier de deux immeubles d'appartements en copropriété dans Clarington. La construction résidentielle demeurera intense en 2005, mais elle faiblira peu à peu à mesure que les taux hypothécaires remonteront doucement.

La hausse des prix des habitations neuves ralentira, car les ventes se concentreront davantage dans la ville d'Oshawa et dans Clarington et la demande de logements neufs se tassera. En revanche, le coût des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux – dont l'évolution transparait dans l'Indice des prix des logements neufs, qui a présenté une ascension de 5,4 % sur un an en février – continue de faire monter le prix des habitations neuves. En conséquence, le prix moyen des maisons individuelles neuves progressera de 2,0 % pour atteindre 245 000 \$ en 2004.



Marché locatif

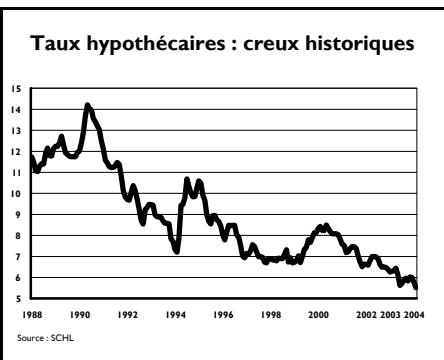
Taux d'inoccupation en hausse : l'accession à la propriété se poursuit

La demande de logements locatifs dans la RMR d'Oshawa continue de se replier. Le mouvement d'accession à la propriété se maintiendra tout au long de 2004. Les facteurs qui influent sur le marché locatif sont examinés en détail dans le **Rapport sur les logements locatifs de 2003 portant sur la RMR d'Oshawa**. On prévoit qu'en 2004, le taux d'inoccupation dans la RMR d'Oshawa montera quelque peu pour atteindre 3,2 %. En octobre 2004, le loyer moyen des appartements de deux chambres aura augmenté de 2 % et se chiffrera alors à 862 \$.

Survol de l'économie

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Sous l'effet conjugué de l'inflation peu élevée et de la politique monétaire expansionniste, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires canadiens resteront bas au cours des prochains trimestres. À mesure que la croissance économique se raffermira cette année et au début de 2005, la politique monétaire deviendra moins expansionniste, et les taux d'intérêt à court terme augmenteront d'entre 50 et 100 points de base. Ces taux diminueront en début d'année, puis ils amorceront une tendance à la hausse un peu plus tard, pour ensuite demeurer stationnaire ou s'élever légèrement pendant le reste de 2004. Les taux à long terme devraient croître de 25 points de base vers la fin de l'année, lorsque l'inflation aura touché

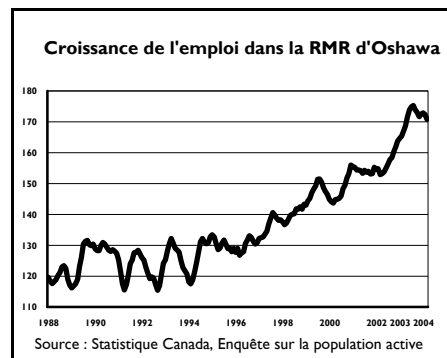


son point le plus bas et que la croissance économique s'accélénera.

Selon les prévisions, les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un, trois et cinq ans resteront plutôt inchangés, augmentant peut-être de 25 points de base. L'an prochain, ces mêmes taux poursuivront leur progression et se situeront respectivement entre 4,25 et 5,25 %, entre 5,75 et 6,75 %, et entre 6,25 et 7,25 %.

Emploi

En 2003, il y a eu amélioration de l'emploi pour la douzième année de suite dans la RMR d'Oshawa, le nombre de postes ayant augmenté de 14 300. Tant l'emploi à plein temps que l'emploi à temps partiel ont enregistré des gains. Plus des trois quarts de la croissance en 2003 tiennent à la bonne tenue de l'emploi à plein temps. L'emploi s'est accru dans tous les groupes d'âge, mais de façon particulièrement prononcée (7 800 postes) chez les 25 à 44 ans. Sont de bon augure, pour le marché de l'habitation d'Oshawa, l'accroissement de l'emploi à plein temps et l'embauche de personnes qui en sont à l'époque de

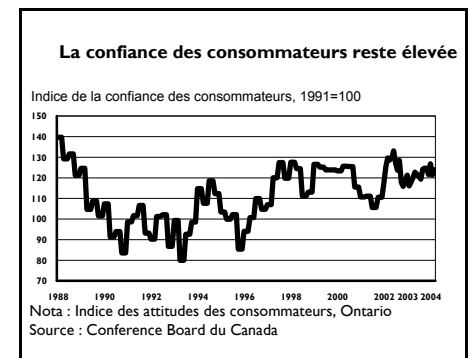


leur vie où ils sont le plus susceptible d'acheter un logement. Des hausses considérables ont été observées dans plusieurs secteurs : services, finance, commerce et transport. Le secteur de la fabrication subit de grandes fluctuations depuis qu'il a atteint, en mars 2002, un creux sans précédent depuis dix ans. L'appréciation du dollar canadien a freiné les exportations et influé négativement sur l'important secteur manufacturier de la RMR d'Oshawa. Toutefois, l'économie américaine étant prête à décoller, la demande de produits canadiens se développera. Bien que l'emploi n'ait crû que de 2,3 % au premier trimestre par rapport à la même période l'an dernier, en 2004 la croissance annuelle moyenne dans la RMR d'Oshawa devrait se chiffrer à 4,4 %, et le nombre de

personnes occupées, atteindre 179 300. À mesure que l'emploi s'améliorera, de plus en plus de gens pourront accumuler la somme nécessaire pour effectuer une mise de fonds et accéder ainsi à la propriété. Si l'économie canadienne continue de se redresser, les importants niveaux d'emploi dans la RMR d'Oshawa devraient se maintenir jusqu'en 2005.

Confiance des consommateurs

Après avoir touché, à l'été 2002, un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 14 ans, la confiance des consommateurs en Ontario a été ébranlée par les préoccupations géopolitiques et les questions de santé publique. Depuis lors, la confiance a repris et ne cesse de se raffermir. Certes, le fait d'occuper un emploi donne les moyens de dépenser et la possession d'une habitation reste abordable grâce aux bas taux hypothécaires, mais la confiance des consommateurs est un indicateur clé de la volonté qu'ont les gens de passer à l'acte. Les consommateurs devraient rester très confiants dans un avenir immédiat, ce qui aidera le marché de l'habitation à demeurer actif.



Migration

En Ontario, le solde migratoire devrait dépasser le cap des 100 000 nouveaux arrivants en 2004 ainsi qu'en 2005. La majorité des immigrants iront s'installer dans la RMR de Toronto, ce qui fera croître la demande de logements. La plupart des migrants qui s'établissent dans la RMR d'Oshawa viennent de la RMR de Toronto. La migration nette totale dans la RMR d'Oshawa, qui devait se chiffrer à 5 075 en 2003, atteindra 5 500 en 2004 selon les prévisions. En général, les gens qui migrent dans la RMR d'Oshawa ont entre 25 et 44 ans, l'âge auquel ils sont le plus susceptible d'acheter une habitation.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR D'OSHAWA - PREMIER TRIMESTRE 2004

Marché de la revente	2001	2002	2003	2004p	Var. en %
Ventes S.I.A. [®]	4 937	5 186	5 586	5 600	0,3 %
Prix S.I.A. [®] moyen	172 603 \$	186 785 \$	202 272 \$	214 000 \$	5,8 %
Inscriptions S.I.A. [®]	6 937	6 859	7 772	7 900	1,6 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	71,2 %	75,6 %	71,9 %	70,9 %	

Marché du neuf

Mises en chantier

Tous logements confondus	2 561	3 490	3 907	3 500	-10,4 %
De propriétaire-occ. : log. individuels	2 038	2 955	3 074	2 800	-8,9 %
jumelés, en rangée, app.	501	519	793	690	-13,0 %
Locatifs	22	16	40	10	-75,0 %

Prix moyen des logements individuels	219 363 \$	235 809 \$	240 098 \$	245 000 \$	2,0 %
--------------------------------------	------------	------------	------------	------------	-------

Logements achevés et inoccupés

Logements individuels (mars)	36	40	19	18	
Logements collectifs (mars)	24	17	17	20	

Marché locatif

Taux d'inoccupation (octobre)	1,3 %	2,3 %	2,9 %	3,2 %	
Loyer moyen (2 chambres)	799 \$	819 \$	845 \$	862 \$	

Survol de l'économie

Taux hypothécaires (trois ans)	6,88 %	6,28 %	5,82 %	5,46 %	
Taux hypothécaires (cinq ans)	7,40 %	7,02 %	6,39 %	6,13 %	
Emploi (moyenne annuelle)	154 300	157 500	171 800	179 300	4,4 %
Croissance de l'emploi (en nombre)	5 700	3 200	14 300	7 500	
Migration nette (année de recensement)	4 203	5 448	5 075	5 500	

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 Erica McLerie, par téléphone au (416) 218-3318 ou par courriel à emclerie@cmhc-schl.gc.ca

Résumé des prévisions est un rapport publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 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 cette publication, 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 cette 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 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.