

R

ÉSUMÉ DES

Oshawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRÉVISIONS

AUTOMNE 2004

Marché de la revente

Après le record de 2004, les ventes ralentiront en 2005

Malgré les températures plus froides que la normale au premier trimestre de 2004 et les pluies estivales abondantes qui ont touché durement la construction résidentielle, le marché de la revente ne s'est pas laissé déprimer. Certes, les ventes de logements existants au troisième trimestre ont été inférieures à celles enregistrées à la même période un an plus tôt, mais, grâce aux excellents résultats obtenus au premier semestre de l'année, le volume de transactions battra des records en 2004. Cette performance est attribuable à la faiblesse des taux hypothécaires, à la vigueur de l'emploi et à la hausse des prix des logements à Toronto, qui

pousse à la hausse un solde migratoire déjà élevé dans la RMR d'Oshawa. Craignant un relèvement des taux hypothécaires et, forcément, des frais de possession, un grand nombre de ménages ont acheté un logement plus tôt qu'ils ne prévoyaient le faire. Cette année, les ventes de logements existants atteindront un sommet inégalé, soit 6 000, ce qui représente une hausse de 7,4 % par rapport à 2003. En 2005, elles devraient ralentir de 6,7 % pour se chiffrer à 5 600, en raison du léger redressement des taux hypothécaires et de l'affaiblissement de la demande des accédants à la propriété.

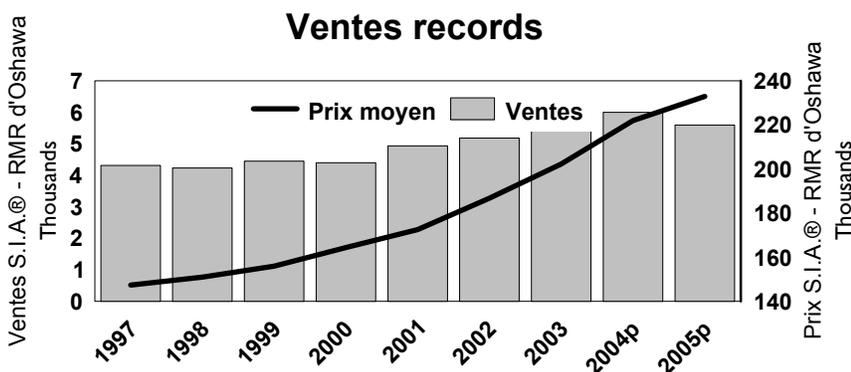
On peut attribuer la robustesse des ventes à la croissance des nouvelles inscriptions. L'augmentation du prix de revente moyen, et donc de l'avoir propre à réaliser, incite de nombreux ménages à

SOMMAIRE

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

mettre leur maison en vente. Les nouvelles inscriptions progresseront de 10,7 % pour atteindre 8 600 en 2004, ce qui compensera l'augmentation des ventes. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indicateur avancé des prix des habitations, reculera mais restera à un niveau très élevé, soit 69,8 %. Puisqu'un rapport supérieur à 55 % indique qu'un marché est favorable aux vendeurs, le marché de la revente le demeurera tout au long de 2005 malgré un déclin tant des ventes que des nouvelles inscriptions l'an prochain.

Les vendeurs ayant l'avantage, les hausses de prix continueront de dépasser le taux d'inflation. En 2004, le prix de revente moyen grimpera de 9,8 % par rapport à 2003; il passera de 202 272 à 222 000 \$. Le marché de l'existant demeurant nettement favorable aux vendeurs en 2005, le prix de revente moyen s'alourdira encore; il s'élèvera de 5,0 %, pour se fixer à 233 000 \$.



Source : 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

Marché du neuf

Popularité des logements collectifs en hausse

Après avoir battu un record en 2003, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR d'Oshawa reculera à un niveau plus viable en 2004. Le climat a été un facteur déterminant de ce déclin. En effet, les températures sous les normales au premier trimestre de l'année et un été pluvieux ont retardé la viabilisation des lotissements. De plus, une grève de courte durée des travailleurs affectés à cette tâche a ralenti la mise en place des infrastructures et, sans elles, les permis ne peuvent être émis et la construction ne peut commencer. À Whitby, la diminution du nombre de terrains zonés pour l'aménagement d'immeubles résidentiels de faible hauteur freinera la construction en 2004.

Le dynamisme du marché de la revente augure bien pour la construction résidentielle au cours des prochains mois, puisque les ventes de logements existants sont un indicateur avancé des mises en chantier de logements et qu'elles sont à un niveau élevé. Les ventes de maisons neuves, un meilleur indicateur encore, se poursuivent à un rythme supérieur à celui de 2003. Toutefois, les retards dus au mauvais temps l'ont emporté sur ces facteurs positifs. Le total des mises en chantier devrait atteindre 3 522 en 2004, un repli de 9,9 % par rapport à 2003. Les mises en chantier de logements individuels auront été les plus touchées par les intempéries, accusant une baisse de 12,2 % pour se chiffrer à 2 700; elles accuseront un recul, certes, mais demeureront tout de même supérieures à la moyenne sur dix ans, soit 1 900, et s'établiront à leur quatrième niveau le plus élevé dans toute l'histoire de la RMR. Grâce à la construction d'appartements en copropriété, le nombre de mises en chantier de logements collectifs

augmentera pour atteindre 822 cette année.

En 2005, un léger relèvement des taux hypothécaires et la hausse des prix des habitations feront monter les charges de remboursement hypothécaire, ce qui affectera surtout les accédants à la propriété. À Whitby, la pénurie de terrains résidentiels continuera de peser sur les mises en chantier. Le marché de la revente devrait demeurer favorable aux vendeurs l'an prochain. Compte tenu des perspectives économiques positives, le nombre de mises en chantier atteindra 3 480 en 2005, en baisse de 1,2 % par rapport à 2004. Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier glisseront de 3,7 % pour se fixer à 2 600, ce qui représente près du double de la moyenne annuelle observée pendant les années 1990. Soutenue par la construction de deux ensembles en copropriété, les mises en chantier de logements collectifs croîtront de 7,1 %, pour se chiffrer à 880.

Les constructeurs ont ciblé les acheteurs de logement à un cran supérieur, et les faibles coûts de financement ont permis à un nombre accru de ménages d'acheter une habitation plus chère. Pour ce qui est des ventes d'habitations individuelles, celles dont le prix est supérieur à 250 000 \$ représenteront un peu

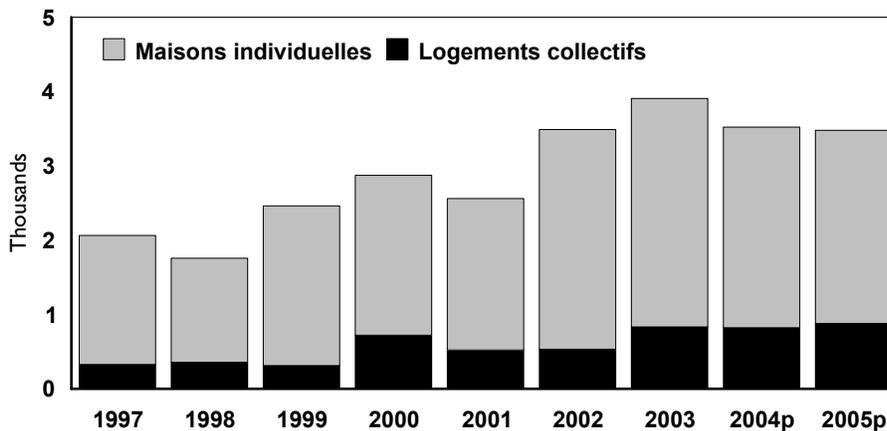
moins de 53 % du total en 2004, contre 33 % en 2003. C'est ainsi que le prix moyen d'une maison individuelle neuve progressera de 9,5 % en 2004 pour se fixer à 263 000 \$. En 2005, l'activité demeurera intense sur le marché des acheteurs de logement à un cran supérieur, mais avec le ralentissement de la demande, le prix moyen des maisons individuelles existantes s'élèvera moins rapidement; il augmentera de 5,3 % en 2005, pour se chiffrer à 277 000 \$.

Marché locatif

Augmentation du taux d'occupation en 2004

La demande de logements locatifs continuera de se replier en 2004 et 2005. Grâce aux données positives concernant l'emploi, à la faiblesse soutenue des taux hypothécaires et à la grande confiance des consommateurs, les locataires s'orienteront vers la propriété, des pertes qui seront compensées en partie par l'arrivée sur le marché d'étudiants qui fréquenteront l'Institut universitaire de technologie de l'Ontario et le Collège Durham, ainsi que par les nouveaux ménages à la recherche d'un premier logement sur le marché locatif. Aucun nouvel ensemble locatif de type courant ne viendra accroître le parc de logements locatifs en 2004.

Popularité des logements collectifs en hausse



Source : SCHL

Rapport sur le marché locatif, édition 2004

À paraître le
21 décembre 2004.

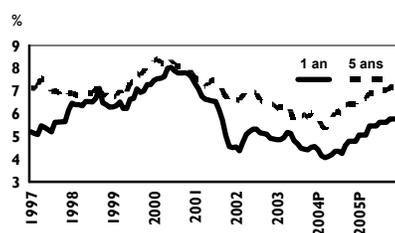
Pour obtenir un aperçu des loyers moyens, des taux d'inoccupation et de l'univers des logements locatifs selon le nombre de chambres et la zone, ainsi que des données sur la disponibilité des logements dans les grands centres urbains de l'Ontario et d'ailleurs au Canada, commandez votre exemplaire du **Rapport sur le marché locatif de 2004** en composant le
1 800 493-0059!

Survol de l'économie

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux précédents historiques. Les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un, trois 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, ces taux amorceront une hausse de 50 à 100 points de base et se situeront respectivement entre 4,75 et 6,00 %, 5,75 et 6,75 %, et 6,25 et 7,50 %.

Taux hypothécaires : légère hausse en vue

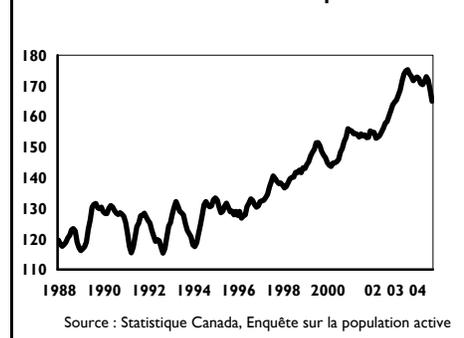


Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

Emploi

En 2003, Oshawa était au premier rang des RMR canadiennes pour ce qui est de la croissance économique. Après avoir enregistré onze années fastes de suite au chapitre de l'emploi, produisant un nombre cumulatif stupéfiant de 51 200 postes, la RMR d'Oshawa en perdra 1 400 en 2004. Facteur important pour la demande de logements, les emplois à plein temps s'accroîtront cette année, mais un recul notable des emplois à temps partiel fera diminuer le total. À court terme, l'appréciation du dollar canadien, plus forte que prévu, a altéré la compétitivité des industries exportatrices d'Oshawa. L'emploi a reculé dans les secteurs du commerce extérieur et de la fabrication. Point positif, grâce à la bonne tenue du marché des logements neufs et à plusieurs chantiers industriels, le nombre d'emplois dans le secteur de la construction a bondi de plus de 30 % cette année.

Pause de la croissance de l'emploi à Oshawa



Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active

L'immigration en provenance de Toronto est un moteur de la demande de logement dans la RMR d'Oshawa. Il importe donc de souligner qu'il s'est ajouté plus de 90 000 emplois dans la RMR de Toronto au cours de la dernière année.

Les indicateurs économiques avancés tant au Canada qu'aux É.-U. annoncent toujours une croissance forte pour l'an prochain. Dans la RMR d'Oshawa, l'économie devrait rebondir en 2005, et des emplois devraient être créés après la pause observée en 2004. Selon les prévisions, le nombre de personnes occupées devrait s'accroître de 900 pour atteindre 171 300.

Migration

Selon les données des déclarations d'impôt 2002-2003, le solde migratoire dans la RMR d'Oshawa a atteint 6 680 en 2003. En effet, entre le 1^{er} juillet 2002 et le 30 juin 2003, la RMR a accueilli 18 705 nouveaux arrivants, et 12 025 personnes en sont parties. Pendant cette période, c'est elle qui a enregistré la plus forte hausse relative parmi toutes les RMR canadiennes, soit 21 migrants par 1 000 habitants. À raison de 2,6 personnes par ménage, cet apport correspond donc à environ 2 570 nouveaux ménages.

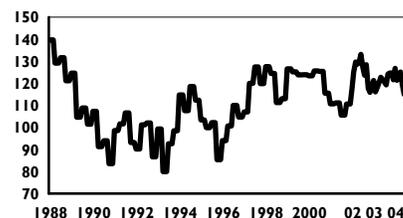
La vigueur de l'économie torontoise et la progression des prix des logements dans la RMR de Toronto auront pour effet de maintenir le solde migratoire d'Oshawa à un niveau élevé. La migration nette totale dans la RMR d'Oshawa devrait atteindre 5 500 en 2004 et 5 000 en 2005.

Confiance des consommateurs

La confiance des consommateurs en Ontario, mesurée par l'Indice des attitudes des consommateurs du Conference Board du Canada, est, dans l'ensemble, demeurée forte depuis 1997. La confiance des consommateurs est un indicateur clé de la volonté qu'ont les gens de mener à bien un achat. Pourtant, même si la confiance est élevée, les ventes d'automobiles – indicateur des attitudes des consommateurs – diminuent depuis 1996; elles sont en baisse en Ontario ces dernières années.

Confiance des consommateurs élevée

Indice des attitudes des consommateurs, 1991=100



Source : Conference Board du Canada

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR D'OSHAWA - TROISIÈME TRIMESTRE 2004

Marché de la revente	2002	2003	2004p	2005p	Var. en %
Ventes S.I.A. [®]	5,186	5,586	6,000	5,600	-6.7 %
Prix S.I.A. [®] moyen	186,785 \$	202,272 \$	222,000 \$	233,000 \$	5.0 %
Inscriptions S.I.A. [®]	6,859	7,772	8,600	8,100	-5.8 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	75.6 %	71.9 %	69.8 %	69.1 %	

Marché du neuf

Mises en chantier

Tous logements confondus	3,490	3,907	3,522	3,480	-1.2 %
De propriétaire-occ. : log. individuels	2,955	3,074	2,700	2,600	-3.7 %
jumelés, en rangée, app.	519	793	822	840	2.2 %
Locatifs	16	40	0	40	s.o.
Prix moyen des logements individuels	235,809 \$	240,098 \$	263,000 \$	277,000 \$	5.3 %

Logements achevés et inoccupés

Logements individuels (septembre)	32	19	6		
Logements collectifs (septembre)	31	8	9		

Marché locatif

Taux d'inoccupation (octobre)	2.3 %	2.9 %	3.2 %	3.3 %	
Loyer moyen (2 chambres)	819 \$	845 \$	862 \$	879 \$	

Survol de l'économie

Taux hypothécaires (trois ans)	6.28 %	5.82 %	5.69 %	6.45 %	
Taux hypothécaires (cinq ans)	7.02 %	6.39 %	6.28 %	6.95 %	
Emploi (moyenne annuelle)	157,500	171,800	170,400	171,300	0.5 %
Croissance de l'emploi (en nombre)	3,200	14,300	(1,400)	900	
Migration nette (année de recensement)	5,448	6,680	5,500	5,000	

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.