

A

## ACTUALITÉS

Hamilton

## HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

## Marché du neuf

## Repli de la construction

Les prix croissants des maisons neuves, la diminution du nombre de migrants en provenance de Toronto et la progression modérée de l'emploi ont ralenti la construction résidentielle au troisième trimestre. Le nombre total de mises en chantier suit une tendance descendante depuis la fin de 2004. De juillet à septembre, il a été de 37 % plus bas qu'à la même période l'an dernier. Tous les segments du marché ont accusé d'importants reculs. Celui des logements collectifs, qui connaît souvent de grandes fluctuations, a enregistré la plus forte baisse (41 %). Il faut cependant interpréter ces résultats dans leur contexte : en 2004,

l'activité avait atteint des sommets records.

Les appartements en copropriété et les maisons en rangée (deux types de logements dits « collectifs ») gagnent en popularité parmi les acheteurs que les prix ne laissent pas indifférents. Dans l'ancienne ville de Hamilton et à Flamborough, le cumul annuel des mises en chantier affiche des hausses respectives de 16 et 2 %. La pénurie de terrains disponibles au centre-ville explique aussi l'accélération rapide de la construction de logements collectifs dans l'ancienne ville de Hamilton. Dans certains sous-marchés comme Burlington et

TROISIÈME TRIMESTRE 2005

## SOMMAIRE

## Marché du neuf

1 Repli de la construction

## Marché de la revente

2 Ventes nombreuses

## Tableaux statistiques

3 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

4 Mises en chantier

4 d'habitations par secteur

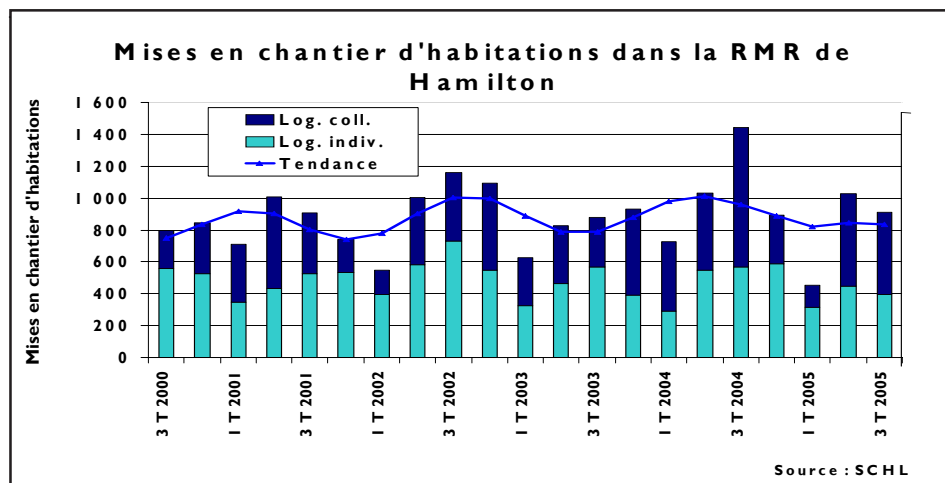
4 Prix moyen des logements individuels écoulés

5 Logements individuels écoulés selon la fourchette de prix

6 Activité S.I.A.®

7 Indicateurs économiques

8 Définitions



Ancaster (où les prix sont élevés en général), le renchérissement des habitations neuves semble avoir nui à la demande et entraîné une régression des mises en chantier.

Le prix moyen des maisons individuelles écoulées à Hamilton a grimpé de 17 % entre le troisième trimestre de 2004 et celui de 2005, pour s'établir à 367 699 \$. Il a bondi de 23 % à Burlington et de 24 % à Ancaster, ce qui témoigne de la notoriété grandissante de ces

Dana Senagama, SCHL, Analyse de marché  
dsenagam@cmhc-schl.gc.ca \* 416-218-3329

secteurs en tant que quartiers résidentiels en plein essor.

La proportion accrue de maisons individuelles écoulées à prix élevé dans Hamilton met en évidence la vigueur de la demande chez les propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur. Par rapport au troisième trimestre de 2004, c'est dans la fourchette de 350 000 \$ et plus que le pourcentage a monté le plus haut – à 39 %. Les habitations de cette catégorie sont vendues avec des éléments de finition et des options qui ne sont pas compris dans les unités de prix inférieur. Les personnes à la recherche d'un logement plus spacieux et mieux équipé en choisiront un plus cher.

## Marché de la revente

### Ventes nombreuses

La chute du solde migratoire et le ralentissement de la croissance de l'emploi ont eu peu d'effets néfastes sur la demande d'habitations à Hamilton au troisième trimestre. Le nombre désaisonnalisé de ventes suit une tendance à la hausse depuis le début de 2005. Les faibles coûts d'emprunt ont contribué à faire grimper le nombre de transactions à 3 614 au troisième trimestre, soit à un niveau de 8 % supérieur à celui observé un an plus tôt.

Le marché de la revente de Hamilton demeure aux prises avec une

pénurie de nouvelles inscriptions, dont la quantité diminue depuis le milieu des années 1990. Au cours des trois dernières années, il y a eu une légère déviation de la tendance : le nombre de nouvelles inscriptions s'est remis à augmenter et a crû de 5 % en glissement annuel pour se hisser à 4 716 au troisième trimestre de 2005. La progression des prix encourage actuellement certains propriétaires à vendre leur logement pour tirer avantage de leurs importants gains d'avoir propre et acheter une habitation qui répond mieux à leurs besoins. Le nombre de nouvelles inscriptions reste quand même inférieur aux sommets atteints vers le milieu des années 1990, et le cumul annuel devance de seulement 1 % le résultat correspondant de 2004.

Le marché de la revente de Hamilton est nettement favorable aux vendeurs. La conjoncture actuelle, caractérisée par la multiplicité des ventes et la rareté relative des nouvelles inscriptions en comparaison des volumes enregistrés ces dix dernières années, fait en sorte que le marché de l'existant est très serré. Dans de telles conditions, le taux de croissance des prix sera supérieur au taux d'inflation. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est un bon indicateur des pressions que subissent les prix sur le marché de la revente. Le RVNI dépasse 55 % si le marché favorise les vendeurs et est inférieur à 40 % si le

### Le saviez vous?

**Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des meilleurs renseignements possibles.**

La SCHL est la source à consulter pour obtenir des analyses approfondies et des données complètes sur le marché de l'habitation dans votre collectivité.

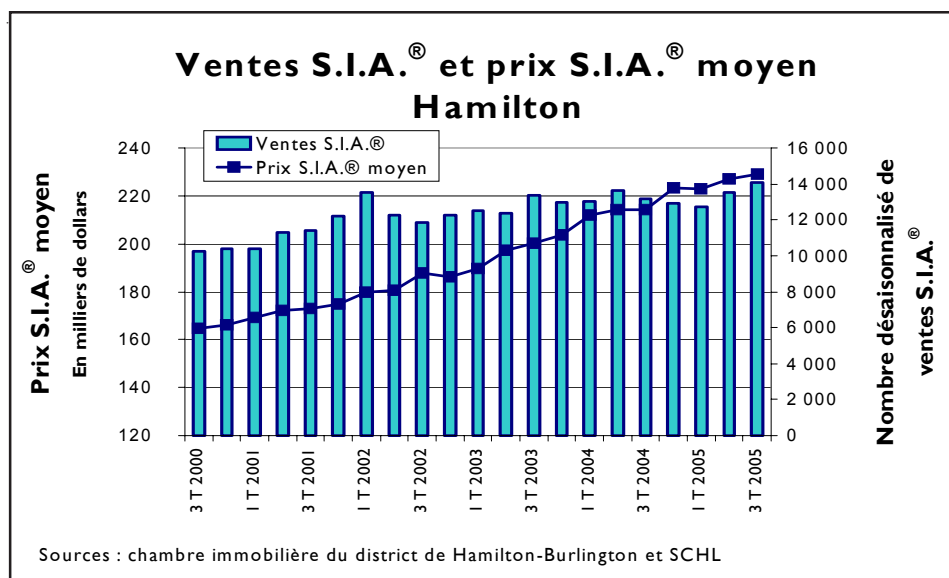
#### Rapports locaux

- Rapport sur le marché locatif
- Actualités habitation
- Perspectives du marché de l'habitation
- Séries de données personnalisées
- Tableaux spéciaux

**Composez le 1 800 493-0059 dès aujourd'hui pour savoir comment nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur d'avance!**

marché avantage au contraire les acheteurs. Quand le RVNI se situe entre ces deux limites, c'est signe que le marché est équilibré. Le marché de la revente de Hamilton n'est pas près de retrouver son équilibre, et encore moins de devenir favorable aux acheteurs. Le RVNI se trouvait à un niveau astronomique de 77 % au troisième trimestre. Pour la période allant de janvier jusqu'à cette époque-ci de l'année, il se chiffre à 74 %.

Avec une telle tension sur le marché, le taux d'augmentation du prix moyen a excédé de beaucoup le taux d'inflation global. Le prix S.I.A.<sup>®</sup> moyen désaisonnalisé a évolué à la hausse pendant chaque trimestre cette année. Le prix S.I.A.<sup>®</sup> moyen non corrigé s'est alourdi de 7 % entre le troisième trimestre de 2004 et celui de 2005, pour se fixer à 228 158 \$. Ce taux de progression est d'environ trois fois supérieur au taux d'inflation global mesuré au moyen de l'Indice des prix à la consommation, de Statistique Canada.



## Tableau 6 : Indicateurs économiques

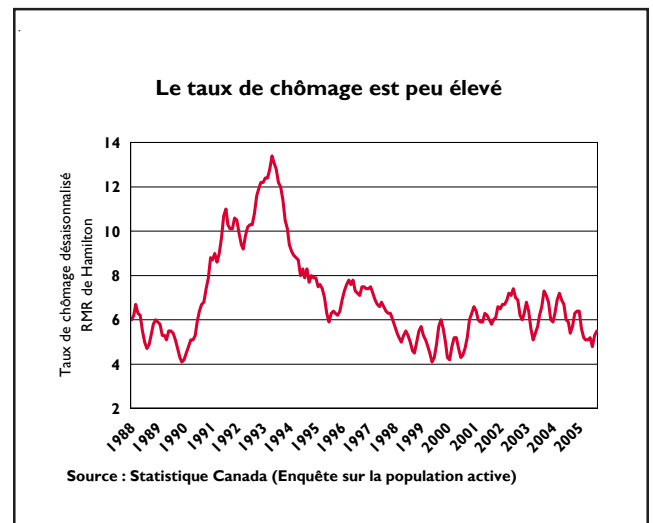
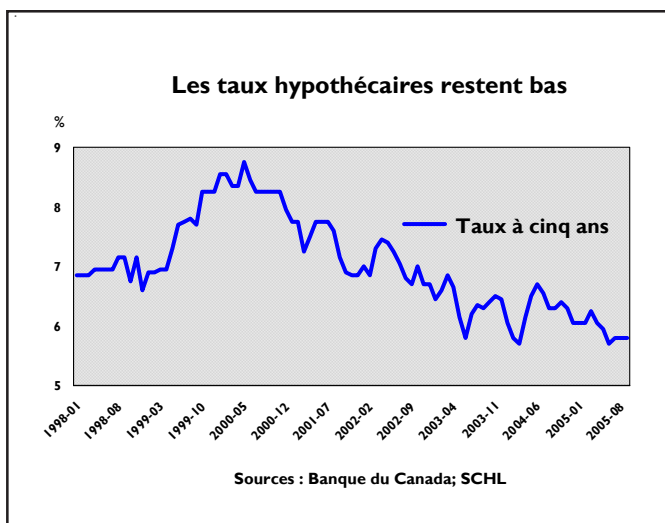
		Taux d'intérêt et de change			Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. %	Marché du travail de la RMR de Hamilton			
		P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)		Ontario 1996=100	RMR Hamilton 1997=100	Emploi (DD)** en milliers	Emploi (DD) Var. mensuelle	Taux de chômage (DD)	
			1 an	5 ans						Taux de change (\$US/\$CAN)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	4,3	368,9	0,1	5,9
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,8	5,2	363,4	-1,5	6,3
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,1	3,9	360,9	-0,7	6,9
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,3	4,3	361,2	0,1	7,2
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	2,8	5,3	367,9	1,9	6,9
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,4	6,2	372,3	1,2	6,7
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,4	5,4	377,9	1,5	6,0
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,5	4,5	379,0	0,3	5,9
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,5	5,6	382,9	1,0	5,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,1	5,8	379,6	-0,9	5,7
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,2	6,7	374,5	-1,3	6,3
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,9	6,7	371,1	-0,9	6,4
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,6	6,7	365,2	-1,6	6,4
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	2,2	6,3	366,1	0,2	5,6
	Mars	654,74	5,1	6,3	0,827	2,3	7,1	357,9	-2,2	5,2
	Avril	642,78	4,9	6,1	0,795	2,3	7,1	360,7	0,8	5,1
	Mai	636,84	4,9	6,0	0,797	1,5	6,5	361,9	0,3	5,1
	Juin	622,08	4,8	5,7	0,816	1,9	5,4	366,4	1,2	5,2
	Juillet	627,97	4,9	5,8	0,817	1,9	5,6	365,5	-0,2	4,8
	Août	627,97	5,0	5,8	0,842	2,7	5,5	364,1	-0,4	5,3
	Septembre	627,97	5,0	5,8	0,860			364,1		5,5
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

\* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

\*\* Données désaisonnalisées

\*\*\* Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL et Statistique Canada (Enquête sur la population active)



## Définitions

- 1. Logement mis en chantier** : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.
- 2. Logement en construction** : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.
- 3. Logement achevé** : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.
- 4. Logement achevé et non écoulé** : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).
- 5. Logement écoulé** : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).
- 6. Données désaisonnalisées (DD)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.
- 7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.
- 8.** Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à <http://www.statcan.ca>

## Rapport sur les copropriétés, Région du Grand Toronto, 2005

Le *Rapport sur les copropriétés, Région du Grand Toronto*, contient un résumé des résultats de l'Enquête sur les copropriétés que réalise chaque année la SCHL. Il renseigne sur le nombre d'appartements en copropriété enregistrés neufs, la proportion de logements offerts en location et les taux d'inoccupation des unités cédées à bail. Des données sont recueillies pour tous les secteurs de la région du Grand Toronto, ce qui comprend Toronto et les régions de York, Peel, Halton et Durham.

Procurez-vous-en un exemplaire dès aujourd'hui!

1 800 493-0059

## Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite* de 2005 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059**.

*Actualités habitation* est publié quatre fois l'an pour le marché de l'agglomération de Hamilton. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour Hamilton coûte 55 \$ (TPS en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'affaires de l'Ontario, au 1 800 493-0059.

©2005, 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 dans toute autre langue 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.