



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Recul des mises en chantier au troisième trimestre

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, les mises en chantier ont diminué de 24,2 % au troisième trimestre par rapport à la période correspondante de l'an dernier, qui avait été marquée par une activité fiévreuse. Ce repli a été enregistré malgré la baisse des taux hypothécaires, la croissance de l'emploi et un marché de la revente étroit. Les mises en chantier de maisons individuelles ont régressé de 22,4 % et celles de logements collectifs, de 27,4 %, pour se chiffrer respectivement à 566 et à 312. En revanche, le nombre désaisonnalisé de mises en chantier a monté en regard de celui observé au deuxième trimestre de 2003.

- À chacun des trois premiers trimestres, l'activité sur le marché du neuf n'a pas réussi à égaler celle enregistrée durant les mêmes périodes l'an dernier. Toutefois, la plupart des diminutions ont été observées dans le segment des maisons individuelles, qui sont plus chères. Ce n'est

que récemment que les logements collectifs, type d'habitations moins cher, ont également été touchés.

- Durant les neuf premiers mois de l'année, le nombre de mises en chantier n'a fléchi que de 14 % seulement, grâce à la robustesse de la construction de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements. De janvier à septembre, le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'est replié de 2,5 % d'une année sur l'autre en raison du recul enregistré au troisième trimestre. L'activité dans le segment des maisons individuelles, qui a été léthargique durant les trois premiers trimestres de 2003, a régressé de 20,8 % en glissement annuel.

- Le cumul des mises en chantier pour les neuf premiers de l'année a baissé dans six des huit sous-marchés. Les augmentations ont été relevées à Glanbrook et à Grimsby; 190 et 242 mises en chantier respectivement y ont été dénombrées, ce qui correspond à des hausses de 30,1 et de 236,1 %.

VOLUME 5, NUMÉRO 3
TROISIÈME TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Recul des mises en chantier au troisième trimestre

Marché de la revente

2 Forte progression des ventes S.I.A.[®] au troisième trimestre

3 Taux hypothécaires en hausse, mais toujours bas en regard des années passées

Tableaux statistiques

3 Sommaire de l'activité sur le marché du neuf

4 Mises en chantier selon le secteur

4 Prix moyen des logements individuels écoulés

5 Logements individuels écoulés selon la fourchette de prix

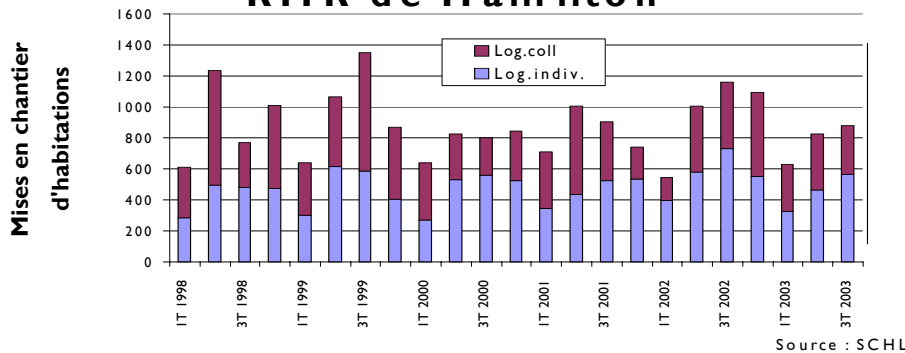
6 Activité sur le marché de la revente

7 Indicateurs économiques

8 Définitions

- La majoration des coûts des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux continue à faire monter le prix moyen des habitations neuves. Durant les neuf premiers mois de l'année, le prix moyen d'une maison individuelle neuve s'est accru de 7,6 % pour atteindre 280 633 \$. C'est à Ancaster que le relèvement a été le plus marqué (36 %) : les acheteurs de logement à un cran supérieur y ont été actifs, et le prix moyen s'est élevé à 294 099 \$.

Mises en chantier d'habitations RMR de Hamilton



SCHL - Analyse de marché
Brent Weimer
(416) 218-3329
bweimer@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché de la revente

Forte progression des ventes S.I.A.® au troisième trimestre

• Après un début d'année plutôt lent, le rythme d'activité sur le marché de la revente s'est accru au fil des mois. Les très bas hypothécaires et les solides gains de l'emploi ont fait grimper les ventes S.I.A.® à des niveaux beaucoup plus élevés au troisième trimestre.

• La chambre immobilière du district de Hamilton-Burlington a connu ses meilleurs résultats pour un troisième trimestre. Au total, 3 506 ventes S.I.A.® ont été conclues, soit une hausse de plus de 15 % par rapport au trimestre correspondant de 2002. Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A.® a été égal ou supérieur à 13 000 durant quatre mois consécutifs.

• Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé s'est établi à 78 % au troisième trimestre, ce qui indique que le marché de la revente demeure nettement favorable aux vendeurs. À l'heure actuelle, Hamilton affiche l'un des rapports ventes-nouvelles inscriptions les plus élevés de la province. Les ventes sont robustes tandis que le nombre de nouvelles inscriptions est réduit, ce qui laisse supposer que l'activité sur le marché de la revente est alimentée

surtout par les accédants à la propriété.

• Les nouvelles inscriptions étant toujours peu nombreuses par rapport aux ventes, les prix continuent d'augmenter plus rapidement que le taux d'inflation global. Le prix S.I.A.® s'est fixé à 198 443 \$ au troisième trimestre, ce qui correspond à une progression de 5,8 % d'une année sur l'autre. Toutefois, la hausse de prix en glissement annuel a été modérée par comparaison avec le bond de 9 % enregistré au deuxième trimestre.

• Pour la période de janvier à septembre, les ventes ont dépassé le cap des 10 000 (10 201). Leur nombre est maintenant supérieur de 2,3 % à celui enregistré à pareille période l'an dernier. Il semble ainsi que le marché de la revente de Hamilton battra cette année le record inscrit en 2002.

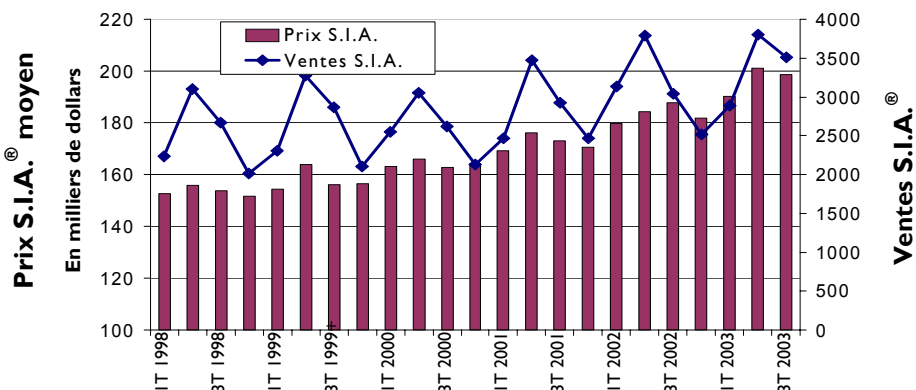
• Le marché de la revente de Hamilton a été franchement favorable aux vendeurs depuis le début de l'année. Le prix S.I.A.® moyen s'est établi à 197 069 \$ pour la période de janvier à septembre, ce qui représente une augmentation 7,2 % par rapport à la même période l'an dernier. Au cours des deux dernières années, le marché de la revente était étroit, ce qui a fait monter les prix à un rythme inconnu depuis le boom immobilier de la fin des années 1980.

Taux hypothécaires en hausse, mais toujours bas en regard des années passées

Au Canada, la décélération du taux d'inflation, la lenteur du commerce et les risques liés à la santé et au contexte géopolitique maintiendront les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à de bas niveaux dans un proche avenir. Selon les prévisions, les taux d'intérêt à court terme au Canada devraient rester bas au cours des prochains mois, avant de gagner de 25 à 75 points de base en 2004. Les taux à long terme devraient continuer de suivre une tendance haussière cette année et afficher une progression de 25 à 50 points de base, en 2003 et en 2004.

Cette année, les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,25 à 6,25 % et de 6,00 à 6,75 %. L'an prochain, on prévoit que les taux hypothécaires augmenteront de 0,50 à 0,75 point de base. Les rabais accordés sur les taux affichés varieront entre 0,5 et 1,5 point de base.

Ventes S.I.A.® et prix S.I.A.® moyen Hamilton



Sources : chambre immobilière du district de Hamilton-Burlington et SCHL

Le saviez-vous?

La SCHL joue un rôle de premier plan afin d'aider les ménages qui éprouvent des difficultés à trouver, par eux-mêmes, une habitation sûre et abordable.

Au nom du gouvernement du Canada, nous fournissons chaque année un soutien à des centaines de milliers de ménages à faible revenu vivant dans les différentes régions du pays.

Nous collaborons en outre avec des organismes publics, privés et sans but lucratif, ainsi qu'avec les autres paliers de gouvernement, pour élaborer des modes de financement novateurs et accroître l'offre de logements abordables au Canada.

Nous sommes « **Au cœur de l'habitation** » et continuerons de l'être.

Visitez notre site Web à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca pour accéder à une mine de renseignements.

Tableau I : Sommaire de l'activité sur le marché du neuf, RMR de Hamilton

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOGEMENTS CONFONDUS**
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE		EN COPROPRIÉTÉ			EN RANGÉE	APP.	
	LOG. INDIV.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
3 ^e trimestre 2003	566	32	66	214	0	0	0	878
3 ^e trimestre 2002	729	32	253	121	6	0	12	1 159
Variation en %	-22,0%	0,0%	-74,0%	77,0%	-100,0%	S.O.	-100,0%	-24,0%
De janv. à sept. 2003	1 353	80	278	541	60	0	3	2 330
De janv. à sept. 2002	1 708	78	450	360	49	0	59	2 710
Variation en %	-21,0%	3,0%	-38,0%	50,0%	22,0%	S.O.	-95,0%	-14,0%
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Septembre 2003	1 023	64	292	386	165	0	15	1 945
Septembre 2002	874	60	403	239	208	0	12	1 802
LOGEMENTS ACHEVÉS								
3 ^e trimestre 2003	428	17	194	88	0	0	0	727
3 ^e trimestre 2002	645	28	57	64	132	0	47	973
Variation en %	-34,0%	-39,0%	**	38,0%	-100,0%	S.O.	-100,0%	-25,0%
De janv. à sept. 2003	1 317	61	399	375	20	3	12	2 187
De janv. à sept. 2002	1 504	104	219	395	281	0	47	2 550
Variation en %	-12,0%	-41,0%	82,0%	-5,0%	-93,0%	S.O.	-74,0%	-14,0%
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Septembre 2003	50	13	34	17	6	0	0	120
Septembre 2002	286	28	44	90	46	0	0	494
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
3 ^e trimestre 2003	451	15	196	89	1	3	0	755
3 ^e trimestre 2002	430	36	39	123	189	0	47	864
Variation en %	4,9%	-58,3%	**	-27,6%	-99,5%	S.O.	-100,0%	-12,6%
De janv. à sept. 2003	1 447	79	418	448	60	3	12	2 467
De janv. à sept. 2002	1 527	97	277	538	675	0	52	3 166
Variation en %	-5,2%	-18,6%	50,9%	-16,7%	-91,1%	S.O.	-76,9%	-22,1%

* Tous modes d'occupation confondus

** Il est possible que la somme ne corresponde pas au total indiqué car le « mode d'occupation » n'est parfois connu qu'à l'achèvement.

Source : SCHL

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logements, 3^e trimestre

Catégorie de logements Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	3T2002	3T2003	Var. en %	3T2002	3T2003	Var. en %	3T2002	3T2003	Var. en %
RMR de Hamilton	729	566	-22,4%	430	312	-27,4%	1159	878	-24,2%
Ville de Hamilton	103	112	8,7%	26	46	76,9%	129	158	22,5%
Ville de Burlington	253	179	-29,2%	374	93	-75,1%	627	272	-56,6%
Ville de Stoney Creek	220	61	-72,3%	10	10	0,0%	230	71	-69,1%
Ville d'Ancaster	44	53	20,5%	0	63	NA	44	116	163,6%
Ville de Dundas	23	11	-52,2%	8	0	-100,0%	31	11	-64,5%
Flamborough	47	46	-2,1%	0	0	NA	47	46	-2,1%
Glanbrook	20	50	150,0%	12	41	241,7%	32	91	184,4%
Ville de Grimsby	19	54	184,2%	0	59	NA	19	113	494,7%

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logements, de janv. à sept.

Catégorie de logements Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Var. en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
RMR de Hamilton	1708	1353	-20,8%	1002	977	-2,5%	2 710	2 330	-14,0%
Ville de Hamilton	356	219	-38,5%	114	76	-33,3%	470	295	-37,2%
Ville de Burlington	489	396	-19,0%	551	558	1,3%	1 040	954	-8,3%
Ville de Stoney Creek	338	230	-32,0%	122	23	-81,1%	460	253	-45,0%
Ville d'Ancaster	227	175	-22,9%	114	113	-0,9%	341	288	-15,5%
Ville de Dundas	33	29	-12,1%	8	0	-100,0%	41	29	-29,3%
Flamborough	122	79	-35,2%	18	0	-100,0%	140	79	-43,6%
Glanbrook	88	109	23,9%	58	81	39,7%	146	190	30,1%
Ville de Grimsby	55	116	110,9%	17	126	641,2%	72	242	236,1%

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés

Secteur	3T2002	3T2003	Var. en %	De janv. à sept. 2002	De janv. à sept. 2003	Var. en %
RMR de Hamilton	267 875 \$	285 634 \$	6,6%	260 863 \$	280 633 \$	7,6%
Ville de Hamilton	214 191 \$	230 612 \$	7,7%	208 260 \$	218 432 \$	4,9%
Ville de Burlington	347 059 \$	297 089 \$	-14,4%	325 049 \$	328 793 \$	1,2%
Ville de Stoney Creek	241 819 \$	249 441 \$	3,2%	250 838 \$	244 087 \$	-2,7%
Ville d'Ancaster	217 400 \$	369 520 \$	70,0%	216 277 \$	294 099 \$	36,0%
Ville de Dundas	273 644 \$	281 000 \$	2,7%	280 236 \$	322 860 \$	15,2%
Flamborough	329 918 \$	469 308 \$	42,2%	311 520 \$	406 765 \$	30,6%
Glanbrook	223 739 \$	236 756 \$	5,8%	216 182 \$	228 852 \$	5,9%
Ville de Grimsby	243 339 \$	274 859 \$	13,0%	267 082 \$	262 200 \$	-1,8%

Source : SCHL

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de suppression des données de la SCHL s'appliquent.

Tableau 4 : Logements individuels achevés et écoulés selon la fourchette de prix

SECTEUR	FOURCHETTES DE PRIX										TOTAL
	<150 000 \$		150 000-174 999 \$		175 000-249 999 \$		250 000-299 999 \$		300 000 \$+		
	N ^{pre}	%	N ^{pre}	%	N ^{pre}	%	N ^{pre}	%	N ^{pre}	%	
RMR de Hamilton											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	2	0,4%	173	38,4%	100	22,2%	176	39,0%	451
3 ^e trimestre 2002	0	0,0%	4	0,7%	313	55,3%	103	18,2%	146	25,8%	566
De janv. à sept. 2003	2	0,1%	6	0,4%	674	46,6%	225	15,5%	540	37,3%	1447
De janv. à sept. 2002	5	0,3%	12	0,8%	830	54,4%	322	21,1%	358	23,4%	1527
Ville de Hamilton											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	2	3,9%	31	60,8%	15	29,4%	3	5,9%	51
3 ^e trimestre 2002	0	0,0%	0	0,0%	98	95,1%	4	3,9%	1	1,0%	103
De janv. à sept. 2003	0	0,0%	4	1,6%	216	88,5%	19	7,8%	5	2,0%	244
De janv. à sept. 2002	0	0,0%	0	0,0%	329	98,5%	4	1,2%	1	0,3%	334
Ville de Burlington											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	0	0,0%	32	22,5%	15	10,6%	95	66,9%	142
3 ^e trimestre 2002	0	0,0%	1	0,6%	2	1,3%	41	25,9%	114	72,2%	158
De janv. à sept. 2003	0	0,0%	0	0,0%	46	10,0%	55	11,9%	361	78,1%	462
De janv. à sept. 2002	0	0,0%	2	0,5%	8	1,9%	149	34,7%	270	62,9%	429
Ville de Stoney Creek											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	0	0,0%	72	60,5%	31	26,1%	16	13,4%	119
3 ^e trimestre 2002	0	0,0%	0	0,0%	80	68,4%	31	26,5%	6	5,1%	117
De janv. à sept. 2003	0	0,0%	1	0,3%	209	69,0%	65	21,5%	28	9,2%	303
De janv. à sept. 2002	0	0,0%	1	0,4%	126	56,3%	84	37,5%	13	5,8%	224
Ville d'Ancaster											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	0	0,0%	4	7,4%	11	20,4%	39	72,2%	54
3 ^e trimestre 2002	0	0,0%	0	0,0%	86	95,6%	1	1,1%	3	3,3%	90
De janv. à sept. 2003	0	0,0%	0	0,0%	69	41,3%	31	18,6%	67	40,1%	167
De janv. à sept. 2002	0	0,0%	0	0,0%	211	94,2%	8	3,6%	5	2,2%	224
Ville de Dundas											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4	80,0%	1	20,0%	5
3 ^e trimestre 2002	0	0,0%	0	0,0%	1	11,1%	8	88,9%	0	0,0%	9
De janv. à sept. 2003	0	0,0%	0	0,0%	3	7,0%	12	27,9%	28	65,1%	43
De janv. à sept. 2002	0	0,0%	0	0,0%	3	9,1%	26	78,8%	4	12,1%	33
Ville de Flamborough											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	0	0,0%	1	7,7%	0	0,0%	12	92,3%	13
3 ^e trimestre 2002	0	0,0%	0	0,0%	9	23,7%	13	34,2%	16	42,1%	38
De janv. à sept. 2003	2	3,9%	1	2,0%	6	11,8%	6	11,8%	36	70,6%	51
De janv. à sept. 2002	5	4,1%	4	3,3%	24	19,5%	40	32,5%	50	40,7%	123
Glanbrook											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	0	0,0%	13	72,2%	5	27,8%	0	0,0%	18
3 ^e trimestre 2002	0	0,0%	0	0,0%	25	89,3%	2	7,1%	1	3,6%	28
De janv. à sept. 2003	0	0,0%	0	0,0%	81	83,5%	14	14,4%	2	2,1%	97
De janv. à sept. 2002	0	0,0%	0	0,0%	103	93,6%	5	4,5%	2	1,8%	110
Ville de Grimsby											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	0	0,0%	20	40,8%	19	38,8%	10	20,4%	49
3 ^e trimestre 2002	0	0,0%	3	13,0%	12	52,2%	3	13,0%	5	21,7%	23
De janv. à sept. 2003	0	0,0%	0	0,0%	44	55,0%	23	28,8%	13	16,3%	80
De janv. à sept. 2002	0	0,0%	5	10,0%	26	52,0%	6	12,0%	13	26,0%	50

Source : SCHL

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de suppression des données de la SCHL s'appliquent.

Tableau 5 : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière de Hamilton

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen	Var. en % sur un an	Prix moyen (DD)
2002	Janvier	849	37,6%	14 200	1 314	16 500	86,1	175 008 \$	7,1%	178 042 \$
	Février	1094	32,6%	13 400	1 384	16 000	84,1	183 278 \$	5,6%	180 149 \$
	Mars	1195	16,9%	12 500	1 582	16 400	75,9	179 975 \$	6,4%	179 874 \$
	Avril	1415	25,6%	13 000	1 677	16 200	80,5	182 210 \$	4,0%	180 788 \$
	Mai	1319	4,4%	12 200	1 692	16 100	75,8	185 514 \$	3,7%	179 543 \$
	Juin	1059	-2,2%	11 600	1 362	15 200	76,5	185 706 \$	6,5%	182 315 \$
	Juillet	1019	-3,9%	10 700	1 392	15 200	70,8	188 236 \$	8,2%	190 349 \$
	Août	978	-1,7%	11 700	1 211	15 500	75,5	185 462 \$	6,8%	188 032 \$
	Septembre	1040	19,1%	13 800	1 279	16 400	83,9	188 914 \$	10,6%	188 166 \$
	Octobre	1021	4,9%	12 600	1 393	17 200	72,9	182 996 \$	8,9%	186 805 \$
	Novembre	889	4,7%	12 500	985	15 400	81,1	183 314 \$	7,1%	188 445 \$
	Décembre	604	-6,6%	11 600	579	14 200	81,9	177 003 \$	2,4%	180 277 \$
2003	Janvier	751	-11,5%	12 700	1 294	16 200	78,0	186 875 \$	6,8%	188 540 \$
	Février	1067	-2,5%	13 000	1 520	17 400	74,9	191 886 \$	4,7%	187 792 \$
	Mars	1076	-10,0%	11 500	1 545	15 700	73,5	190 956 \$	6,1%	190 828 \$
	Avril	1207	-14,7%	11 200	1 541	15 000	74,6	198 559 \$	9,0%	194 779 \$
	Mai	1281	-2,9%	12 600	1 656	16 200	78,2	198 466 \$	7,0%	195 637 \$
	Juin	1313	24,0%	14 200	1 644	17 400	81,4	205 718 \$	10,8%	197 828 \$
	Juillet	1354	32,9%	13 900	1 615	17 200	80,5	196 472 \$	4,4%	195 657 \$
	Août	1035	5,8%	13 000	1 259	16 800	77,5	199 421 \$	7,5%	199 809 \$
	Septembre	1117	7,4%	13 700	1 502	17 700	77,3	199 927 \$	5,8%	202 258 \$
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
3 ^e trimestre 2002		3 037	3,7%	12 060	3 882	15 680	0,77	187 575 \$	8,5%	188 771 \$
3 ^e trimestre 2003		3 506	15,4%	13 504	4 376	17 220	0,78	198 443 \$	5,8%	199 215 \$
De janv. à sept. 2002		10 989	11,7%		14 286			183 806 \$	6,4%	
De janv. à sept. 2003		10 201	-7,2%		13 576			197 069 \$	7,2%	

	Nombre de ventes	Var. annuelle en %	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Var. annuelle en %	Prix moyen	Var. annuelle en %
1993	7 747	-10,0%	25 623	-9,9%	143 433 \$	-5,0%
1994	8 345	7,7%	23 833	-7,0%	145 939 \$	1,7%
1995	7 737	-7,3%	21 983	-7,8%	141 109 \$	-3,3%
1996	10 224	32,1%	19 133	-13,0%	142 267 \$	0,8%
1997	9 972	-2,5%	17 755	-7,2%	151 538 \$	6,5%
1998	10 017	0,5%	17 549	-1,2%	153 628 \$	1,4%
1999	10 543	5,3%	16 208	-7,6%	158 162 \$	3,0%
2000	10 347	-1,9%	19 496	20,3%	164 168 \$	3,8%
2001	11 334	9,5%	18 585	-4,7%	172 567 \$	5,1%
2002	12 482	10,1%	15 850	-14,7%	183 442 \$	6,3%

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6 : Indicateurs économiques

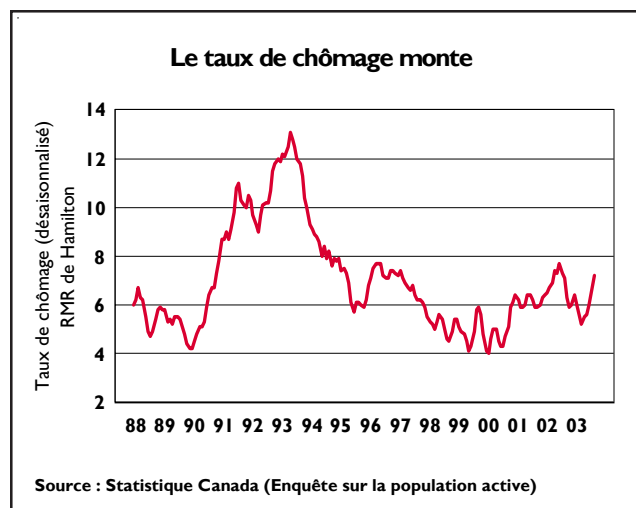
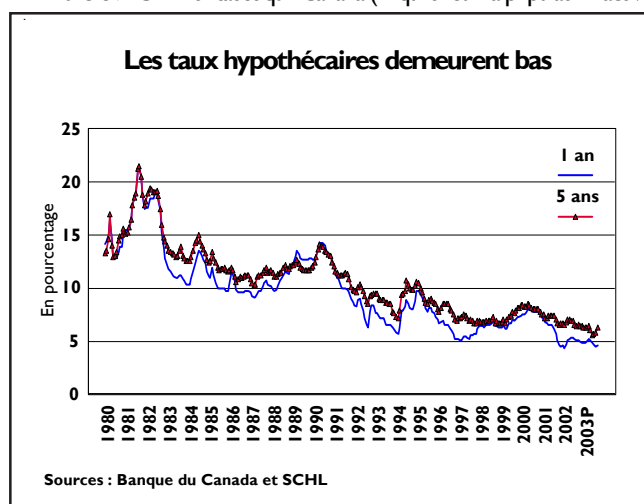
		Taux d'intérêt et de change			Taux d'inflation	IPLN*** Var. %		Marché du travail de la RMR de Hamilton		
		P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaire		Taux de change (\$US/\$CAN)	Ontario	RMR Hamilton	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
			1 an	5 ans		1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle	chômage (DD)
2002	Janvier	700,42 \$	4,6%	7,0%	0,630	1,2%	2,8%	334,3	-0,7%	6,4%
	Février	691,18 \$	4,6%	6,9%	0,624	1,4%	3,2%	334,4	0,0%	6,5%
	Mars	719,04 \$	5,3%	7,3%	0,627	1,9%	2,8%	338,2	1,1%	6,7%
	Avril	728,42 \$	5,4%	7,5%	0,638	1,4%	3,0%	340,9	0,8%	6,9%
	Mai	725,28 \$	5,6%	7,4%	0,654	0,8%	3,6%	343,4	0,7%	7,4%
	Juin	715,92 \$	5,6%	7,3%	0,660	1,2%	3,8%	346,4	0,9%	7,3%
	Juillet	703,51 \$	5,4%	7,1%	0,632	2,1%	3,6%	347,5	0,3%	7,7%
	Août	688,11 \$	5,4%	6,8%	0,642	2,9%	4,7%	348,2	0,2%	7,3%
	Septembre	681,99 \$	5,3%	6,7%	0,630	2,3%	4,5%	349,0	0,2%	7,1%
	Octobre	700,42 \$	5,3%	7,0%	0,642	2,8%	5,6%	352,1	0,9%	6,3%
	Novembre	681,99 \$	4,9%	6,7%	0,639	3,8%	7,1%	356,6	1,3%	5,9%
	Décembre	681,99 \$	4,9%	6,7%	0,634	2,8%	7,4%	358,2	0,4%	6,0%
2003	Janvier	666,80 \$	4,9%	6,5%	0,657	4,3%	7,2%	358,9	0,2%	6,4%
	Février	675,90 \$	4,9%	6,6%	0,674	4,4%	6,4%	359,2	0,1%	6,0%
	Mars	691,18 \$	5,4%	6,9%	0,681	3,3%	7,6%	360,9	0,5%	5,6%
	Avril	678,94 \$	5,4%	6,7%	0,698	2,3%	7,3%	360,1	-0,2%	5,2%
	Mai	648,75 \$	5,1%	6,2%	0,731	2,7%	7,0%	358,6	-0,4%	5,5%
	Juin	627,97 \$	4,9%	5,8%	0,742	2,5%	6,2%	358,8	0,1%	5,6%
	Juillet	651,74 \$	4,6%	6,2%	0,712	1,9%	7,0%	361,2	0,7%	6,0%
	Août	660,76 \$	4,6%	6,4%	0,722	1,7%	7,0%	364,9	1,0%	6,5%
	Septembre	657,75 \$	4,6%	6,3%	0,741	2,2%		365,4	0,1%	7,2%
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

* Principal et intérêts, 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>

VERS LA DURABILITÉ

La SCHL met à la disposition des consommateurs et du secteur de l'habitation un large éventail de produits d'information qui leur permettent de prendre des décisions éclairées, notamment pour l'achat d'un logement. Ces produits comprennent des publications axées sur la durabilité.

Avec l'aide de la SCHL, il est ainsi possible de choisir son nouveau quartier en tenant compte de la durabilité. Pour ce faire, commandez la publication intitulée *Lors de votre prochain déménagement : choisissez un quartier comportant des caractéristiques durables*, ainsi que d'autres rapports de recherche, en appelant au 1 800 668-2642 ou en visitant le site Web de la SCHL à www.cmhc-schl.gc.ca

ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2003

L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF DONT VOUS AVEZ BESOIN RAPIDEMENT!

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 de votre collectivité.

Les rapports *Télécopie RAPIDE* sur le marché locatif paraissent le 26 novembre 2003. En Ontario, ce rapport, qui fournit un résumé des résultats de l'enquête, est publié pour 27 collectivités. Seulement 30 \$ (TPS en sus). Le *Rapport sur les logements locatifs*, plus détaillé, sortira le 29 décembre pour neuf RMR ontariennes au prix de 40 \$ (TPS en sus).

Pour obtenir de plus amples renseignements ou commander vos exemplaires de la *Télécopie RAPIDE* ou du *Rapport sur les logements locatifs*, veuillez appeler au 1 800 493-0059.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché de l'agglomération de Hamilton. Les numéros du premier et du troisième trimestres comprennent en supplément un résumé des prévisions. 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.

©2003, 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.



R

ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

Hamilton

Société canadienne d'hypothèques et de logement

AUTOMNE 2003

Marché du neuf

Hausse des mises en chantier en 2004

Les importants gains enregistrés au chapitre de l'emploi en 2003 stimuleront la construction résidentielle en 2004. Jusqu'à présent cette année, il s'est créé beaucoup de postes dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, si bien que le nombre annuel moyen d'emplois devrait afficher une hausse d'au moins 15 000. Cette dernière fera croître le rythme de formation des ménages et, par conséquent, la demande de logements. On peut donc s'attendre à ce que les mises en chantier d'habitations progressent de 3,6 % pour atteindre 3 575 en 2004, après s'être fixées à 3 450 cette année.

L'ascension des prix et des taux hypothécaires modérera la demande quelque peu à mesure que les frais de possession se relèveront. Les accédants à la propriété seront touchés surtout en raison de leur faible niveau d'avoire propre. En 2004, bon nombre d'entre eux rechercheront des types de logements moins

chers que la maison individuelle, par exemple un jumelé ou une maison en rangée. En conséquence, les mises en chantier de logements collectifs grimperont de 10,9 % pour se chiffrer à 1 775 l'an prochain.

En revanche, les propriétaires qui ont réalisé des gains d'avoire propre considérables et qui vendront leur habitation pour en acheter une d'un cran supérieur continueront de tirer profit de la hausse des prix. De ce fait, la demande se maintiendra en ce qui concerne les logements haut de gamme situés dans des secteurs comme Ancaster et Dundas, où le prix moyen des maisons individuelles neuves a oscillé autour de 300 000 \$ toute l'année. Flamborough attire aussi beaucoup d'acheteurs d'habitations à un cran supérieur, puisque le prix moyen y a dépassé le cap des 400 000 \$ aux trois premiers trimestres de l'année. Même si les acheteurs déjà propriétaires seront encore nombreux, les mises en chantier de maisons individuelles devraient se replier de 2,7 % pour s'établir à 1 800 en 2004.

SOMMAIRE

Marché du neuf

- 1 Hausse des mises en chantier en 2004

Marché de la revente

- 2 Le florissant marché de la revente est en voie d'établir un nouveau record

Marché locatif

- 2 Le taux d'inoccupation montera

Indicateurs économiques

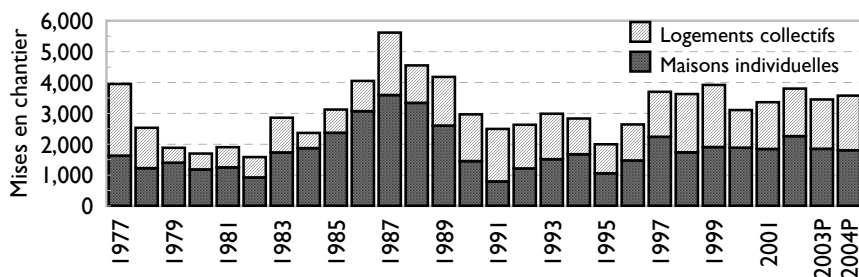
- 3 Progression de l'emploi
- 3 Les taux hypothécaires sont en hausse mais restent bas en regard des normes historiques
- 3 Les consommateurs restent très confiants
- 4 **Résumé des prévisions**

La pénurie de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente continuera de profiter au marché du neuf. Comme la région de Hamilton détient l'un des plus hauts rapports ventes-nouvelles inscriptions en Ontario, le marché de la revente y est très serré. Bien des acheteurs qui voulaient une habitation existante se sont retrouvés sur le marché du neuf pour répondre à leurs besoins, compte tenu du large éventail de produits qu'offrent de nombreux constructeurs.

Suite à la page 2

RMR de Hamilton

Hausse des mises en chantier en 2004 grâce au segment des collectifs



Source : SCHL

SCHL – Analyse de marché
Brent Weimer
(416) 218-3329
bweimer@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Le coût des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux a fait croître le prix des habitations neuves toute l'année. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) était en

hausse de 7 % en août par rapport au même mois l'an dernier, un taux de loin supérieur au taux d'inflation global. Le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait donc

s'alourdir de 7,1 % pour atteindre 280 000 \$ cette année. En 2004, il poursuivra sa montée pour s'établir à 295 000 \$.

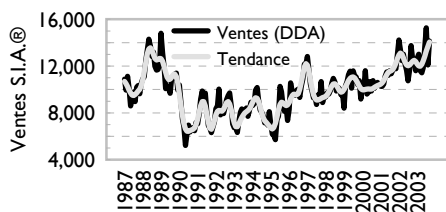
Marché de la revente

Le florissant marché de la revente est en voie d'établir un nouveau record

L'activité sur le marché de la revente s'est intensifiée toute l'année. Elle a même atteint de nouveaux sommets cet été lorsque les taux hypothécaires ont commencé à se redresser après avoir touché un creux. Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A.® a fracassé tous les records en juillet, portant ainsi les reventes du troisième trimestre à un niveau sans précédent pour cette époque de l'année.

Pour bien décrire le marché de la revente cette année, on dira qu'il est grandement favorable aux vendeurs. Comme le rapport ventes-nouvelles inscriptions est très élevé, ce sont les vendeurs qui ont été aux commandes du marché, ce qui a entraîné des hausses de prix supérieures, et de loin, au taux d'inflation global. Le prix de revente moyen augmentera de 7,1 % pour atteindre 196 500 \$ cette année. Même si le marché de l'existant restera animé l'an prochain, les nouvelles inscriptions auront pour effet d'atténuer les pressions qui s'exercent sur les prix. On prévoit qu'en 2004, le prix S.I.A.® moyen s'alourdira de 5,3 %, pour s'établir à 207 000 \$.

S.I.A.® de la chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district



Sources : chambre immobilière, ACI, SCHL (prévisions)
DDA = données désaisonnalisées annualisées

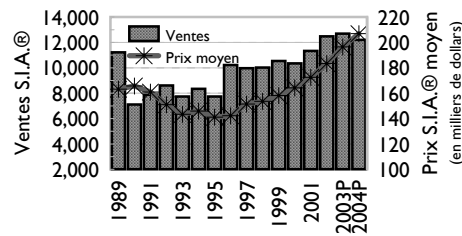
Les solides gains observés au chapitre de l'emploi et la grande confiance des consommateurs ont accentué l'effet des bas taux hypothécaires, poussant ainsi à la hausse le volume des transactions S.I.A.®. Par contre,

l'offre de nouvelles inscriptions a pris du retard pendant ce temps, si bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions donne maintenant à Hamilton la réputation d'être l'un des marchés de revente les plus serrés en Ontario.

La rareté des nouvelles inscriptions indique qu'à l'heure actuelle, bien des acheteurs sont des accédants à la propriété. À mesure que les prix et les taux hypothécaires augmenteront, les frais de possession feront de même, ce qui modérera quelque peu la demande provenant des acheteurs d'une première habitation. Les acheteurs déjà propriétaires continueront de tirer profit des gains d'avoir propre réalisés sur leur logement existant, car les prix monteront encore.

En 2004, les reventes fléchiront un peu par rapport au record de 12 700 transactions prévu cette année. Tandis que la demande s'affaiblira avec la hausse des frais de possession, les acheteurs déjà propriétaires seront proportionnellement plus nombreux sur le marché, ce qui fera bondir le nombre de nouvelles inscriptions. Par conséquent, l'offre s'améliorera au grand plaisir des consommateurs qui avaient du mal à trouver l'habitation de leur rêve. Sous l'effet conjugué du léger tassement de la demande et de la progression de l'offre, les ventes S.I.A.® se chiffreront à 12 200 l'an prochain.

S.I.A.® de la chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district



Sources : chambre immobilière, ACI, SCHL (prévisions)

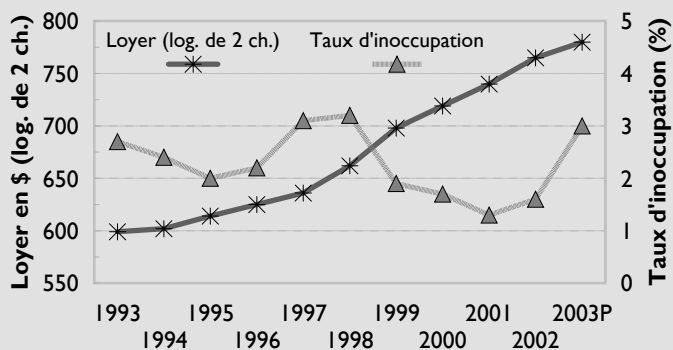
Marché locatif

Le taux d'inoccupation montera

On prévoit que le marché locatif se détendra cette année dans la RMR de Hamilton, car certains ménages locataires profiteront de la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires pour accéder à la propriété. Le taux d'inoccupation augmentera pour la deuxième année de suite, sous l'effet conjugué du repli de la demande et de la stabilité de l'offre. Les ménages locataires qui accèdent à la propriété continueront d'être plus nombreux que les nouveaux ménages entrant sur le marché locatif, d'où la diminution de la demande globale de logements à louer. L'emploi chez les jeunes s'est accru cette année, et la grande vitalité du marché de l'habitation incite encore plus de ménages locataires à passer à l'acte. Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée devrait monter à 3,0 % en 2003. À mesure que la proportion de logements vacants progressera à la hausse, l'ascension des loyers se ralentira. Le loyer moyen des logements de deux chambres augmentera de 2 % pour atteindre 780 \$ cette année, après avoir grimpé de 3,4 % un an auparavant.

Pour commander la *Télécopie RAPIDE* (parution le 26 novembre) ou le *Rapport sur les logements locatifs* (parution le 29 décembre) de Hamilton pour l'année 2003, veuillez appeler au 1 800 493-0059.

Les loyers augmenteront lentement à mesure que le taux d'inoccupation se relèvera



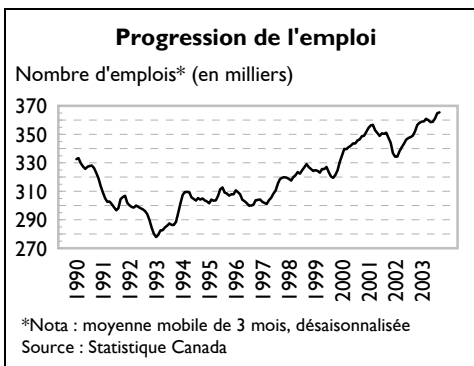
Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

Survol de l'économie

Progression de l'emploi

Le nombre désaisonnalisé d'emplois a atteint un niveau sans précédent cet automne dans la RMR de Hamilton. Il a grimpé de plus de 17 000 durant la période de 12 mois ayant pris fin en septembre 2003. Cette amélioration a profité surtout aux jeunes travailleurs, puisqu'une légère baisse a été enregistrée dans le groupe des 45 à 64 ans. Le nombre d'emplois a augmenté de plus de 5 000 parmi les 15 à 24 ans et d'au moins 12 000 du côté des 25 à 44 ans.

La croissance de l'emploi chez les jeunes aura une incidence sur la demande de logements locatifs. Comme les jeunes ménages ont tendance à louer l'habitation dans laquelle ils vivent, la hausse du nombre d'emplois dans le groupe des 15 à 24 ans fera gonfler la



demande de logements locatifs. Cette intensification de la demande atténuera grandement l'effet du mouvement d'accession

à la propriété observé parmi les ménages déjà locataires.

L'analyse approfondie des données statistiques sur l'emploi donne une perspective encore plus encourageante. En effet, près de trois quarts des nouveaux emplois sont des postes à plein temps. La croissance de l'emploi à plein temps et l'embauche de jeunes travailleurs sont de bon augure pour le marché de l'habitation à Hamilton. Plus il se crée d'emplois, plus il se forme de ménages et, de ce fait, plus la demande de logements est forte. En général, une augmentation de l'emploi entraîne une hausse des achats d'habitations 6 à 18 mois plus tard. Par conséquent, bon nombre des personnes embauchées cette année seront celles qui s'offriront un logement en 2004.

En 2003, le nombre annuel moyen d'emplois dans la RMR de Hamilton devrait afficher une progression de 4,3 % qui compensera largement le recul de 0,5 % enregistré l'an dernier. S'il est vrai que l'appréciation du dollar canadien freine les exportations, l'économie américaine s'apprête à reprendre. On s'attend donc à une expansion de la demande de produits canadiens aux États-Unis. Avec un taux prévu de 2,2 % en 2004, la croissance de l'emploi ne sera pas aussi vigoureuse que cette année, mais elle sera plus élevée qu'en 2002.

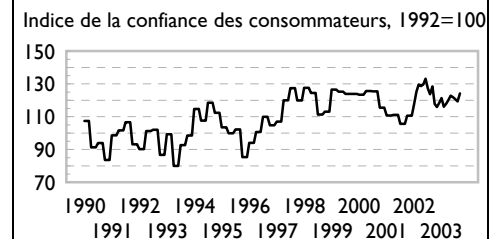
À Hamilton, le secteur manufacturier s'est très bien porté malgré la faiblesse de l'économie américaine et le récent raffermissement du dollar canadien. C'est même dans ce secteur d'activité qu'il s'est créé le plus d'emplois (au moins 11 000) durant la période de un an s'étant terminée en septembre 2003. Le secteur des services a lui aussi connu une bonne année, avec un gain

de 5 300 emplois. Des augmentations plus modestes ont été observées dans le secteur du commerce, dans celui des administrations publiques, ainsi qu'en finance, assurances, immobilier et location.

Les consommateurs restent très confiants

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 pour atteindre en septembre son niveau le plus haut des douze mois précédents. Certes, le fait d'occuper un emploi donne les moyens de dépenser, et les bas taux hypothécaires rendent abordable la possession d'une habitation, 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.

La confiance des consommateurs reste élevée

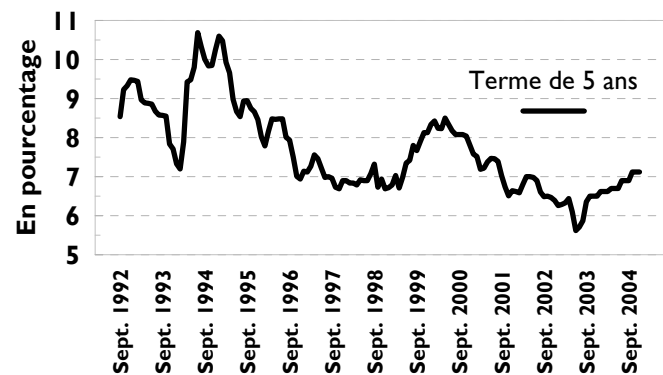


Les taux hypothécaires sont en hausse mais restent bas en regard des normes historiques

Dans un avenir immédiat, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires canadiens demeureront bas, à cause de la décélération de l'inflation et des risques persistants liés à la géopolitique, à la santé publique et au commerce. Les taux des prêts à court terme resteront peu élevés au cours des prochains mois, puis ils augmenteront d'entre 25 et 75 points de base en 2004. On prévoit que les rendements à long terme poursuivront leur tendance à la hausse durant les derniers mois de 2003 et qu'ils progresseront d'entre 25 et 50 points de base cette année ainsi qu'en 2004.

En 2003, les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient varier respectivement entre 4,25 et 5,25 %, entre 5,25 et 6,25 % et entre 6,00 et 6,75 %. On prévoit que les taux hypothécaires monteront d'entre 0,50 et 0,75 point de pourcentage l'an prochain. Les rabais consentis par rapport aux taux affichés se situeront entre 50 et 150 points de base.

Taux hypothécaires exceptionnellement bas



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE HAMILTON

MARCHÉ DU NEUF	2001	2002	2003P	Var. en %	2004P	Var. en %
Logements achevés et inoccupés (sept.)						
Maisons individuelles	191	286	50	-82.5 %		
Logements collectifs (jumelés, maisons en rangée, appartements)	296	208	70	-66.3 %		
Mises en chantier						
Maisons individuelles	1,842	2,259	1,850	-18.1 %	1,800	-2.7 %
Logements collectifs	1,523	1,544	1,600	3.6 %	1,775	10.9 %
Tous logements confondus	3,365	3,803	3,450	-9.3 %	3,575	3.6 %
Prix moyen des logements neufs						
Maisons individuelles	253,334 \$	261,341 \$	280,000 \$	7.1 %	295,000 \$	5.4 %
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district						
Ventes S.I.A. ^{®1}	11,334	12,482	12,700	1.7 %	12,200	-3.9%
Nouvelles inscriptions S.I.A. [®]	18,585	15,850	17,000	7.3 %	18,000	5.9%
Rapport ventes-inscriptions	61.0 %	78.8 %	74.7 %		67.8 %	
Prix S.I.A. [®] moyen	172,567 \$	183,442 \$	196,500 \$	7.1 %	207,000 \$	5.3%
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	1,3 %	1,6 %	3,0 %			
Loyer moyen (2 chambres)	740 \$	765 \$	780 \$	2.0 %		
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Taux hypothécaires (1 an)	6,14 %	5,17 %	4,85 %		4,89 %	
Taux hypothécaires (5 ans)	7,40 %	7,02 %	6,42 %		6,83 %	
Personnes occupées (en milliers)	348.4	347.9	363.0	4.3 %	371.0	2.2 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	3.1	-0.5	15.1		8.0	
Migration nette (données sur les déclarants)	6,992	6,500	6,700	3.1 %	6,000	-10.4 %

Sources : ACI, chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district, Statistique Canada, 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 Brent Weimer, par téléphone au (416) 218-3329, ou par courriel à bweimer@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 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.

© 2003 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.

