

A

## ACTUALITÉS

Hamilton

## HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

**Marché du neuf****Le froid ralentit le marché du neuf**

Compte tenu des bas taux hypothécaires et de la grande pénurie de logements existants sur le marché en 2002, on s'attendait à une croissance exceptionnelle des mises en chantier tôt cette année. Cependant, les trois premiers mois de 2003 ont été marqués par du temps froid et des accumulations de neige plus près des normales saisonnières par rapport à l'année dernière. Le retour à un véritable hiver canadien s'est traduit par des résultats mitigés sur le marché du neuf dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton.

Au premier trimestre, les mises en chantier d'habitations ont augmenté de 15 %, pour s'établir à 628. Le temps glacial au début de l'année a toutefois fait régresser de 19 % les mises en chantier de maisons individuelles, qui se sont fixées à 323. Un bond dans la construction de maisons en rangée en

copropriété à Burlington a fait plus que doubler le nombre de collectifs mis en chantier au premier trimestre (305) par rapport à un an plus tôt. Les marchés des maisons en rangée en copropriété et en propriété absolue sont les seuls à avoir enregistré des gains en glissement annuel.

L'essor de la construction de collectifs n'a pas suffi à compenser le recul du nombre total de mises en chantier, qui avait atteint au quatrième trimestre de 2002 son niveau le plus élevé en douze trimestres. Dans l'ensemble du marché de l'habitation, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier est passé sous la barre des 3 400; sur le marché des maisons individuelles, il a diminué pour le deuxième trimestre d'affilée, s'établissant à moins de 1 900. Les températures printanières permettront de résorber, au cours des prochains mois, les retards causés par le mauvais temps. À l'échelle municipale, les mises en chantier ont affiché une baisse de 31 % dans la nouvelle ville de Hamilton, alors qu'à Burlington, elles ont bondi de 66 %

VOLUME 6, NUMÉRO 1  
PREMIER TRIMESTRE 2003**SOMMAIRE****Marché du neuf**

- 1 Le froid ralentit le marché du neuf
- 2 Les ventes de logements à un cran supérieur font monter les prix

**Marché de la revente**

- 2 Le temps hivernal a eu une incidence modérée sur le marché de la revente

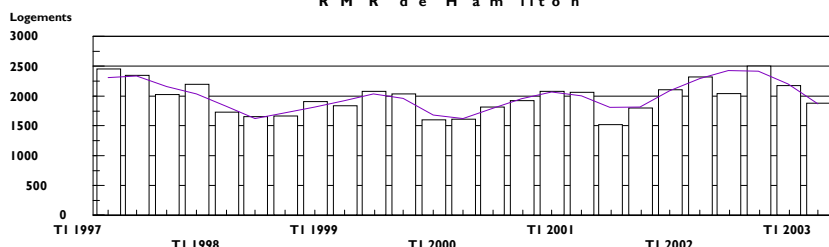
**2 Le point sur le Recensement de 2001****Tableaux statistiques**

- 3 Mises en chantier selon la zone et la catégorie de logements
- 4 Sommaire de la construction résidentielle selon la catégorie de logements
- 5 Sommaire de la construction résidentielle selon la zone
- 7 Maisons individuelles écoulées, selon la fourchette de prix
- 8 Ventes S.I.A. et prix moyen

grâce au regain de la construction de collectifs. Grimsby a enregistré 57 mises en chantier au premier trimestre, contre 7 un an plus tôt.

AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

Mises en chantier de logements individuels en données désaisonnalisées annualisées  
R M R de H a m i l t o n



SCHL - Analyse de marché

Beverly Kueper

Tél. : (416) 218-3406

Courriel : bkueper@cmhc-schl.gc.ca

## Les ventes de logements à un cran supérieur font monter les prix

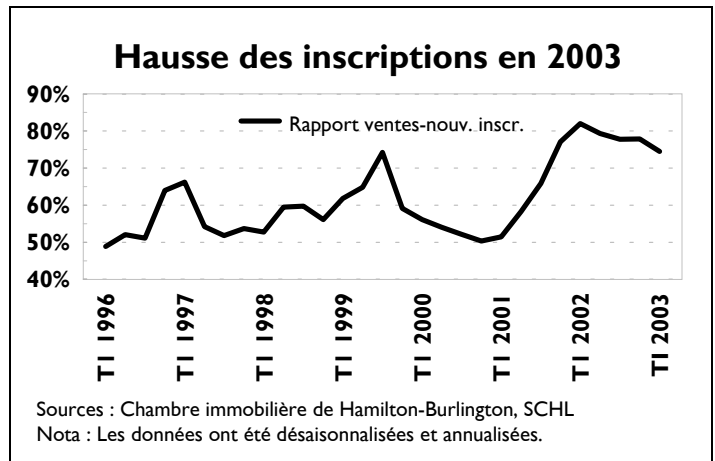
Au premier trimestre de 2003, le prix moyen d'une maison individuelle neuve dans la RMR de Hamilton a augmenté de 5,6 %, pour atteindre 262 998 \$. Cette hausse s'explique par l'intensification de l'activité sur le marché des logements à un cran supérieur. Le tableau 4 indique le nombre de logements écoulés dans chaque fourchette de prix. Les données qu'il renferme montrent clairement qu'au premier trimestre, il s'est écoulé un plus grand nombre de logements dans les fourchettes de prix supérieures qu'à la même période l'an dernier. Les ventes d'habitations de plus de 300 000 \$ ont presque doublé, tandis que celles de logements dont le prix varie entre 200 000 et 249 999 \$ ont grimpé de 50 %.

## Marché de la revente

### Le temps hivernal a eu une incidence modérée sur le marché de la revente

Le marché de la revente a ressenti de façon modérée les conséquences du froid intense et de la neige au premier trimestre de 2003. Le nombre total des ventes de logements existants sur le territoire de la chambre immobilière de Hamilton-Burlington a diminué de 8 % en glissement annuel, pour se fixer à 2 893. Cependant, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A.<sup>®</sup> est demeuré élevé. Grâce aux bas taux hypothécaires et à la robustesse du marché de l'emploi, ce dernier a franchi la barre des 12 000 pour le sixième trimestre consécutif et s'est établi bien au-dessus de la moyenne des cinq années précédentes (10 945).

Il y a du soulagement en vue pour les acheteurs. Même si, en 2002, le nombre de nouvelles inscriptions a été d'une faiblesse



record, les gains en revenus et en capitaux propres ont encouragé un nombre accru de propriétaires à mettre leur logement en vente au premier trimestre. Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a atteint son niveau le plus élevé depuis l'automne 2001. La hausse des inscriptions a fait chuter de 75 % le rapport ventes-nouvelles inscriptions (indicateur de la tension sur le marché), ce qui montre que le marché reste nettement favorable aux vendeurs.

La forte demande, conjuguée à la faiblesse des stocks, continue de gonfler les prix des logements existants. Le prix de revente moyen sur le territoire de la chambre immobilière de Hamilton-Burlington s'est accru de 5 % au premier trimestre, pour se fixer à 189 541 \$. Les hausses de prix encore plus marquées enregistrées sur les marchés plus coûteux, comme ceux d'Ancaster, de Dundas et de Flamborough, laissent croire que l'activité est vive sur le marché des logements à un cran supérieur. Les prix se sont également emballés dans la ville de Hamilton en raison de la vigueur du marché des logements pour accédant à la propriété.

## Recensement de 2001 : hausse du taux de propriétaires-occupants dans la RMR de Hamilton

À l'automne 2002, Statistique Canada a publié des données provenant du Recensement de 2001 sur les caractéristiques des familles et des logements. Entre 1996 et 2001, le nombre total de logements d'initiative privée s'est accru de 7,4 %, pour s'établir à 253 080 dans la RMR de Hamilton. Durant cette période, 3 495 logements ont été produits en moyenne par année.

Les données du Recensement de 2001 indiquent également que le nombre de logements pour propriétaire-occupant a progressé par rapport à 1996, tandis que celui des logements locatifs a diminué. En 2001, 68 % de tous les logements étaient occupés par leur propriétaire, et 32 % étaient offerts en location. Ces proportions étaient respectivement de 65 % et de 35 % en 1996.

Le taux de propriétaires-occupants a augmenté dans toutes les municipalités de la RMR de Hamilton. Dans la nouvelle ville de Hamilton, 65 % de toutes les habitations étaient de type propriétaire-occupant en 2001, comparativement à 63 % en 1996. À Burlington, le taux de propriétaires-occupants était de 76 % en 2001, contre 71 % en 1996. C'est toutefois à Grimsby qu'il était le plus élevé, soit 84 %, contre 81 % en 1996.

Le nombre total de logements offerts en location a diminué de 1 780 entre 1996 et 2001, et ce, malgré le fléchissement des taux d'inoccupation dans la RMR de Hamilton. La forte demande de logements locatifs traditionnels, ainsi que le recul du nombre de logements offerts en location, indique qu'un nombre accru de ménages ont pu accéder à la propriété. Cela montre aussi qu'un certain nombre d'appartements en copropriété, de maisons individuelles et d'autres logements situés dans des ensembles de faible densité qui étaient offerts en location il y a cinq ans sont maintenant occupés par leur propriétaire.

**Tableau I**  
**Mises en chantier selon la zone et la catégorie de logements**  
**RMR de Hamilton**

Zone	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété		En rangée	App.	
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	En rangée	App.			
<b>Ville de Hamilton</b>								
Premier trimestre de 2003	36	0	0	19	0	0	0	55
Premier trimestre de 2002	81	0	28	0	0	0	0	109
Variation en pourcentage	-55,6%	s.o.	-100,0%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-49,5%
<b>Ville de Burlington</b>								
Premier trimestre de 2003	104	8	43	181	0	0	0	336
Premier trimestre de 2002	131	20	11	40	0	0	0	202
Variation en pourcentage	-20,6%	-60,0%	290,9%	352,5%	s.o.	s.o.	s.o.	66,3%
<b>Ville de Stoney Creek</b>								
Premier trimestre de 2003	78	0	0	0	0	0	0	78
Premier trimestre de 2002	37	0	14	0	0	0	0	51
Variation en pourcentage	110,8%	s.o.	-100,0%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	52,9%
<b>Ville d'Ancaster</b>								
Premier trimestre de 2003	57	0	0	16	0	0	0	73
Premier trimestre de 2002	55	0	19	0	0	0	0	74
Variation en pourcentage	3,6%	s.o.	-100,0%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-1,4%
<b>Ville de Dundas</b>								
Premier trimestre de 2003	4	0	0	0	0	0	0	4
Premier trimestre de 2002	3	0	0	0	0	0	0	3
Variation en pourcentage	33,3%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	33,3%
<b>Flamborough</b>								
Premier trimestre de 2003	11	0	0	0	0	0	0	11
Premier trimestre de 2002	54	18	0	0	0	0	0	72
Variation en pourcentage	-79,6%	-100,0%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-84,7%
<b>Glanbrook</b>								
Premier trimestre de 2003	10	4	0	0	0	0	0	14
Premier trimestre de 2002	29	0	0	0	0	0	0	29
Variation en pourcentage	-65,5%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-51,7%
<b>Nouvelle ville de Hamilton</b>								
Premier trimestre de 2003	196	4	0	35	0	0	0	235
Premier trimestre de 2002	259	18	61	0	0	0	0	338
Variation en pourcentage	-24,3%	-77,8%	-100,0%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-30,5%
<b>Ville de Grimsby</b>								
Premier trimestre de 2003	23	0	34	0	0	0	0	57
Premier trimestre de 2002	7	0	0	0	0	0	0	7
Variation en pourcentage	228,6%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	714,3%
<b>RMR DE HAMILTON</b>								
Premier trimestre de 2003	323	12	77	216	0	0	0	628
Premier trimestre de 2002	397	38	72	40	0	0	0	547
Variation en pourcentage	-18,6%	-68,4%	6,9%	440,0%	s.o.	s.o.	s.o.	14,8%

Source : SCHL

**Tableau 1 (suite)**  
**Mises en chantier selon la zone et la catégorie de logements**  
**Région de Halton**

Zone	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété		En rangée	App.	
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	En rangée	App.			
<b>Oakville</b>								
Premier trimestre de 2003	88	0	31	17	12	0	0	148
Premier trimestre de 2002	321	8	39	84	0	0	0	452
Variation en pourcentage	-72,6%	-100,0%	-20,5%	-79,8%	s.o.	s.o.	s.o.	-67,3%
<b>Milton</b>								
Premier trimestre de 2003	57	44	0	0	0	0	0	101
Premier trimestre de 2002	109	60	64	0	0	0	0	233
Variation en pourcentage	-47,7%	-26,7%	-100,0%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-56,7%
<b>Halton Hills</b>								
Premier trimestre de 2003	117	0	0	0	0	0	0	117
Premier trimestre de 2002	40	34	0	0	0	0	0	74
Variation en pourcentage	192,5%	-100,0%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	58,1%
<b>Région de Halton</b>								
Premier trimestre de 2003	366	52	74	198	12	0	0	702
Premier trimestre de 2002	601	122	114	124	0	0	0	961
Variation en pourcentage	-39,1%	-57,4%	-35,1%	59,7%	s.o.	s.o.	s.o.	-27,0%

Source: SCHL

**Tableau 2**  
**Sommaire de la construction résidentielle selon la catégorie de logements**  
**Région métropolitaine de recensement de Hamilton**

Zone	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété		En rangée	App.	
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	En rangée	App.			
<b>Logements mis en chantier</b>								
Premier trimestre de 2003	323	12	77	216	0	0	0	628
Premier trimestre de 2002	397	38	72	40	0	0	0	547
Variation en pourcentage	-18,6%	-68,4%	6,9%	440,0%	s.o.	s.o.	s.o.	14,8%
<b>Logements en construction</b>								
Premier trimestre de 2003	768	35	364	398	125	3	12	1 705
Premier trimestre de 2002	665	76	182	206	335	0	0	1 464
<b>Logements achevés</b>								
Premier trimestre de 2003	454	20	115	136	0	0	12	737
Premier trimestre de 2002	402	48	62	108	88	0	0	708
Variation en pourcentage	12,9%	-58,3%	85,5%	25,9%	-100,0%	s.o.	s.o.	4,1%
<b>Logements inoccupés</b>								
Premier trimestre de 2003	277	33	109	126	113	0	0	658
Premier trimestre de 2002	87	21	35	10	29	0	0	182
<b>Offre totale</b>								
Premier trimestre de 2003	1 073	86	516	469	154	3	13	2 314
Premier trimestre de 2002	1 018	127	398	469	448	0	0	2 460
<b>Logements écoulés</b>								
Premier trimestre de 2003	548	28	127	178	18	0	5	904
Premier trimestre de 2002	430	36	43	97	107	0	0	713
Variation en pourcentage	27,4%	-22,2%	195,3%	83,5%	-83,2%	s.o.	s.o.	26,8%

Source : SCHL

**Tableau 3**  
**Sommaire de la construction résidentielle selon la zone**  
**RMR de Hamilton et région de Halton**

Zone	LOG. DE TYPE PROPR.-OCCUP.					LOG. LOCAT.		LOG. DE TYPE PROPR.-OCCUP.					LOG. LOCAT.	
	En propr. absolue			En copropr.		Rangée	App.	En propr. absolue			En copropr.		Rangée	App.
	Indiv.	Jum.	Rangée	Rangée	App.			Indiv.	Jum.	Rangée	Rangée	App.		
<b>Logements en construction</b>	<b>Premier trimestre de 2003</b>							<b>Premier trimestre de 2002</b>						
Ville d'Ancaster	112	4	0	17	0	0	0	72	2	28	7	0	0	0
Ville de Burlington	282	26	253	322	43	3	0	282	62	38	49	279	0	0
Ville de Dundas	19	0	8	0	62	0	0	13	0	0	0	0	0	0
Ville de Flamborough	41	0	0	0	0	0	0	64	12	0	0	0	0	0
Canton de Glanbrook	50	4	0	14	0	0	0	61	0	0	57	0	0	0
Ville de Grimsby	35	0	46	5	0	0	0	13	0	15	7	0	0	0
Ville de Hamilton	74	0	0	40	20	0	12	116	0	66	86	46	0	0
Ville de Stoney Creek	155	1	57	0	0	0	0	44	0	35	0	10	0	0
Hamilton (nouvelle ville)	451	9	65	71	82	0	12	370	14	129	150	56	0	0
Total RMR	768	35	364	398	125	3	12	665	76	182	206	335	0	0
Halton Hills	181	2	9	0	0	0	0	43	36	0	0	0	0	0
Milton	327	110	62	0	0	0	0	232	86	159	0	0	0	0
Oakville	739	10	171	108	252	0	0	467	68	124	118	0	0	0
Région de Halton	1 529	148	495	430	295	3	0	1 024	252	321	167	279	0	0
<b>Logements achevés</b>	<b>Premier trimestre de 2003</b>							<b>Premier trimestre de 2002</b>						
Ville d'Ancaster	112	4	0	17	0	0	0	81	0	0	7	0	0	0
Ville de Burlington	282	26	253	322	43	3	0	68	30	36	10	80	0	0
Ville de Dundas	19	0	8	0	62	0	0	12	2	0	0	0	0	0
Ville de Flamborough	41	0	0	0	0	0	0	41	12	0	8	0	0	0
Canton de Glanbrook	50	4	0	14	0	0	0	36	2	0	0	0	0	0
Ville de Grimsby	35	0	46	5	0	0	0	16	0	6	0	0	0	0
Ville de Hamilton	74	0	0	40	20	0	12	94	2	4	40	0	0	0
Ville de Stoney Creek	155	1	57	0	0	0	0	54	0	16	43	8	0	0
Hamilton (nouvelle ville)	451	9	65	71	82	0	12	318	18	20	98	8	0	0
Total RMR	768	35	364	398	125	3	12	402	48	62	108	88	0	0
Halton Hills	181	2	9	0	0	0	0	84	20	0	0	0	0	0
Milton	327	110	62	0	0	0	0	156	80	97	0	0	0	0
Oakville	739	10	171	108	252	0	0	136	50	11	0	0	0	0
Région de Halton	1 529	148	495	430	295	3	0	444	180	144	10	80	0	0
<b>Logements inoccupés</b>	<b>Premier trimestre de 2003</b>							<b>Premier trimestre de 2002</b>						
Ville d'Ancaster	14	0	0	1	0	0	0	96	2	0	4	6	0	0
Ville de Burlington	5	13	27	5	27	0	0	20	14	97	67	107	0	0
Ville de Dundas	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0
Ville de Flamborough	4	1	0	0	0	0	0	11	7	0	16	0	0	0
Canton de Glanbrook	11	3	0	0	0	0	0	32	4	0	0	0	0	0
Ville de Grimsby	8	0	6	0	0	0	0	11	0	5	1	0	0	0
Ville de Hamilton	24	4	0	4	0	0	0	87	4	2	21	0	0	0
Ville de Stoney Creek	21	0	2	0	0	0	0	16	2	5	17	0	0	0
Hamilton (nouvelle ville)	74	8	2	5	0	0	0	246	19	7	58	6	0	0
Total RMR	87	21	35	10	29	0	0	277	33	109	126	113	0	0
Halton Hills	18	2	0	0	0	0	0	10	1	0	0	0	0	0
Milton	19	35	0	0	0	0	0	25	17	90	0	0	0	7
Oakville	22	15	10	23	0	0	0	39	18	89	30	23	0	0
Région de Halton	64	65	37	28	27	0	0	94	50	276	97	130	0	7

Source : SCHL

**Tableau 3 (suite)**  
**Sommaire de la construction résidentielle selon la zone**  
**RMR de Hamilton et région de Halton**

Zone	LOG. DE TYPE PROPR.-OCCUP.					LOG. LOCAT.		LOG. DE TYPE PROPR.-OCCUP.					LOG. LOCAT.	
	En propr. absolue			En copropr.		Rangée	App.	En propr. absolue			En copropr.		Rangée	App.
	Indiv.	Jum.	Rangée	Rangée	App.			Indiv.	Jum.	Rangée	Rangée	App.		
<b>Logements écoulés</b>	<b>Premier trimestre de 2003</b>							<b>Premier trimestre de 2002</b>						
Ville d'Ancaster	56	2	8	28	0	0	0	57	0	0	17	0	0	0
Ville de Burlington	134	17	101	68	18	0	0	77	26	19	8	99	0	0
Ville de Dundas	24	0	0	0	0	0	0	11	2	0	0	0	0	0
Ville de Flamborough	20	3	0	8	0	0	0	47	6	0	0	0	0	0
Canton de Glanbrook	56	2	0	55	0	0	0	43	0	0	0	0	0	0
Ville de Grimsby	12	0	0	8	0	0	0	13	0	6	0	0	0	0
Ville de Hamilton	153	4	12	11	0	0	5	128	2	2	24	0	0	0
Ville de Stoney Creek	93	0	6	0	0	0	0	54	0	16	43	8	0	0
Hamilton (nouvelle ville)	402	11	26	102	0	0	5	340	10	18	84	8	0	0
Total RMR	548	28	127	178	18	0	5	430	36	43	92	107	0	0
Halton Hills	59	0	0	0	0	0	0	84	20	0	0	0	0	0
Milton	193	61	35	0	0	0	0	141	67	16	0	0	0	4
Oakville	118	20	63	19	0	0	0	137	43	37	3	42	0	0
Région de Halton	504	98	199	87	18	0	0	439	156	72	11	141	0	4

Source : SCHL

## CONFÉRENCES SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION 2003

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est fier d'annoncer la tenue de ses conférences sur les perspectives du marché de l'habitation, édition 2003. Ces conférences sont les plus connues et les plus importantes qui traitent du marché de l'habitation en Ontario. Pour en savoir davantage ou pour vous inscrire, composez le 1 800 668-2642.

Ville	Date	Endroit
Thunder Bay	7 octobre	Valhalla Inn
St. Catharines	9 octobre	White Oaks
Hamilton	16 octobre	Sheraton Hotel
Kitchener	21 octobre	Waterloo Inn & Conference Centre
Ottawa	23 octobre	Centre des congrès d'Ottawa
Sudbury	28 octobre	Science North
London	30 octobre	Four Points Sheraton
Windsor	6 novembre	The Caboto Club

**Tableau 4**  
**Maisons individuelles écoulées, selon la fourchette de prix**  
**RMR de Hamilton et région de Halton**

	Prix moyen	Nbre ventes	< 150 000 \$		150 000 \$ - 199 999 \$		200 000 \$ - 249 999 \$		250 000 \$ - 299 999 \$		300 000 \$ - 349 999 \$		350 001 \$ +	
			Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
<b>Burlington</b>														
Cumul fin mars 2003	348 096 \$	134	0	0,0%	0	0,0%	1	0,7%	19	14,2%	86	64,2%	28	20,9%
Cumul fin mars 2002	311 504 \$	77	0	0,0%	4	5,2%	2	2,6%	23	29,9%	30	39,0%	18	23,4%
<b>Hamilton</b>														
Cumul fin mars 2003	235 302 \$	402	2	0,5%	21	5,2%	307	76,4%	28	7,0%	30	7,5%	14	3,5%
Cumul fin mars 2002	231 124 \$	340	3	0,9%	51	15,0%	206	60,6%	54	15,9%	10	2,9%	16	4,7%
<b>Grimsby</b>														
Cumul fin mars 2003	240 567 \$	12	0	0,0%	0	0,0%	10	83,3%	1	8,3%	1	8,3%	0	0,0%
Cumul fin mars 2002	358 746 \$	13	0	0,0%	0	0,0%	4	30,8%	1	7,7%	5	38,5%	3	23,1%
<b>RMR de Hamilton</b>														
Cumul fin mars 2003	262 998 \$	548	2	0,4%	21	3,8%	318	58,0%	48	8,8%	117	21,4%	42	7,7%
Cumul fin mars 2002	249 376 \$	430	3	0,7%	55	12,8%	212	49,3%	78	18,1%	45	10,5%	37	8,6%
<b>Oakville</b>														
Cumul fin mars 2003	471 999 \$	190	0	0,0%	0	0,0%	19	10,0%	51	26,8%	49	25,8%	71	37,4%
Cumul fin mars 2002	362 978 \$	137	1	0,7%	1	0,7%	19	13,9%	72	52,6%	28	20,4%	16	11,7%
<b>Milton</b>														
Cumul fin mars 2003	259 155 \$	298	13	4,4%	63	21,1%	65	21,8%	103	34,6%	42	14,1%	12	4,0%
Cumul fin mars 2002	265 234 \$	141	0	0,0%	10	7,1%	30	21,3%	65	46,1%	36	25,5%	0	0,0%
<b>Halton Hills</b>														
Cumul fin mars 2003	269 908 \$	100	1	1,0%	13	13,0%	27	27,0%	27	27,0%	27	27,0%	5	5,0%
Cumul fin mars 2002	241 645 \$	84	5	6,0%	5	6,0%	57	67,9%	10	11,9%	1	1,2%	6	7,1%
<b>Région de Halton</b>														
Cumul fin mars 2003	329 760 \$	588	14	2,4%	76	12,9%	111	18,9%	181	30,8%	118	20,1%	88	15,0%
Cumul fin mars 2002	299 339 \$	439	6	1,4%	20	4,6%	108	24,6%	170	38,7%	95	21,6%	40	9,1%

\*Nota : La région de Halton comprend Burlington, Oakville, Milton et Halton Hills.

# LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ — GUIDE DE L'ACHETEUR

Ce guide fournit aux personnes qui envisagent l'achat d'un logement en copropriété neuf ou existant des conseils sur les points à examiner, sur les questions d'abordabilité, sur la façon d'évaluer la situation financière et l'état de l'immeuble, de même que des renseignements généraux sur la vie en copropriété.

Pour obtenir un exemplaire gratuit de ce précieux outil, visitez [www.schl.ca](http://www.schl.ca) dès aujourd'hui.

**Tableau 5**  
**Ventes S.I.A.\* et prix moyen selon la municipalité**  
**Hamilton et région de Halton**

	Nombre de logements vendus			Prix moyen		
	2003 De jan. à mars	2002 De jan. à mars	percent De jan. à mars	2003 De jan. à mars	2002 De jan. à mars	Variation en pourcentage
Ville de Hamilton	1 241	1 289	-3,7%	142 761 \$	130 657 \$	9,3%
Burlington	737	817	-9,8%	240 277 \$	231 202 \$	3,9%
Stoney Creek	214	202	5,9%	195 420 \$	183 310 \$	6,6%
Ancaster	99	117	-15,4%	310 797 \$	274 029 \$	13,4%
Dundas	61	97	-37,1%	212 689 \$	182 138 \$	16,8%
Flamborough**	114	173	-34,1%	260 730 \$	238 976 \$	9,1%
Grimsby	90	79	13,9%	198 544 \$	199 506 \$	-0,5%
C.I. de Hamilton-Burlington	2 893	3 138	-7,8%	189 541 \$	179 782 \$	5,4%

Source : Chambre immobilière d'Oakville-Milton et du district

\*\* Comprend Waterdown

Oakville	575	661	-13,0%	356 221 \$	318 838 \$	11,7%
Milton	86	86	0,0%	235 539 \$	214 482 \$	9,8%
Burlington	103	102	1,0%	248 871 \$	261 580 \$	-4,9%
C.I. d'Oakville-Milton	874	970	-9,9%	326 905 \$	305 750 \$	6,9%

Source : Chambre immobilière d'Oakville-Milton et du district

\* Service inter-agences (S.I.A.)® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immobilier.

## DÉFINITIONS

*Veillez vous reporter aux définitions suivantes pour l'interprétation des tableaux présentés dans ce rapport.*

### LOGEMENT MIS EN CHANTIER

Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs, on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la structure au complet a été montée.

### LOGEMENT EN CONSTRUCTION

Logement mis en chantier, mais pas encore achevé. Les chiffres comprennent les logements mis en chantier au cours du mois, mais pas les logements qui ont été achevés.

### LOGEMENT ACHÉVÉ

*Dans le cas des maisons individuelles ou jumelées, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où 90 % des travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au Code du bâtiment à corriger. Dans le cas des maisons en rangée et des appartements, on considère que l'ensemble est achevé à partir du moment où 90 % des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.*

**LOGEMENT ACHÉVÉ ET NON ÉCOULÉ** Logement neuf qui n'a pas encore été vendu ni loué.

**OFFRE TOTALE** Comprend les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés mais non écoulés.

**LOGEMENT ÉCOULÉ** Logement achevé qui a été vendu ou loué. Les données sont recueillies à l'achèvement des bâtiments. Les données proviennent d'une enquête réalisée après l'achèvement de la structure. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont considérés écoulés qu'au moment de l'achèvement.

### AUTORISATION DE

**CONSTRUIRE** Permis délivré en vue de la construction d'un logement, ou toute approbation donnée à cette fin en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH).

*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 la région de Hamilton coûte 55 \$ (TPS en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'analyse de marché de l'Ontario (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 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.





## PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques  
et de logement

NUMÉRO DU PRINTEMPS 2003

## Marché du neuf

Faible hausse des mises en chantier cette année

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, la demande de logements neufs a été soutenue par les bas taux hypothécaires, l'immigration et la progression de l'emploi. Par ailleurs, le marché du neuf profite toujours de la pénurie d'inscriptions sur le marché de la revente. Compte tenu de la forte demande d'habitations existantes tout au long de 2002 et du repli du nombre d'inscriptions, certains ménages ont été amenés à envisager l'achat d'un logement neuf puisqu'ils ne pouvaient trouver réponse à leurs besoins en matière d'habitation sur le marché de la revente.

Le creux sans précédent enregistré en 2002 pour les inscriptions stimulera la construction

résidentielle au premier semestre de 2003. D'autres facteurs interviendront toutefois au deuxième semestre. D'abord, les gains d'avoir propre ont entraîné une augmentation des inscriptions durant les trois premiers mois de 2003. L'accroissement de l'offre pourra avoir une incidence négative sur les mises en chantier, certains acheteurs préférant une prise de possession rapide. Ensuite, la faible majoration des taux hypothécaires au second semestre, conjuguée au relèvement des prix, influera sur l'accession à la propriété. La montée des charges de remboursement hypothécaire incitera certains accédants à reporter leur achat. Ainsi, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles, type d'habitations plus cher, diminuera pour se fixer à 2 150 à la fin de l'année.

## SOMMAIRE

## Marché du neuf

- 1 Faible hausse des mises en chantier cette année

## Marché de la revente

- 2 Légère détente sur le marché de la revente en 2003

## Marché locatif

- 2 Hausse prévue du taux d'inoccupation en 2003

## Indicateurs économiques

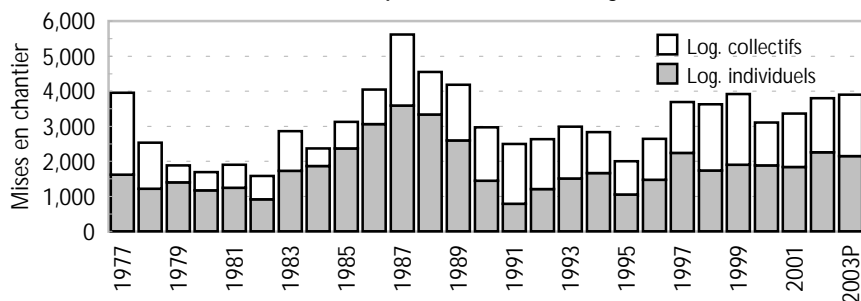
- 3 Emploi toujours à des niveaux élevés
- 3 Les taux hypothécaires sont en hausse mais restent bas en comparaison des niveaux historiques
- 3 Effritement de la confiance des consommateurs
- 4 Résumé des prévisions

En raison de la progression des charges de remboursement hypothécaire, les logements collectifs, plus abordables, sauront retenir l'attention des acheteurs en 2003. La hausse de la demande d'appartements en copropriété et de maisons en rangée fera ainsi monter le nombre de mises en chantier de collectifs à 1 750 en 2003.

Suite à la page 2

## RMR de Hamilton

Construction résidentielle stimulée par l'activité dans le segment des collectifs en 2003



Source : SCHL

SCHL - Analyse de marché

Beverly Kueper

Tél. : (416) 218-3406

Courriel : bkueper@cmhc-schl.gc.ca



Ce sera là le plus haut niveau d'activité atteint dans le segment des collectifs depuis 1999. Le nombre total de mises en chantier devrait s'avancer de 2,6 % pour se fixer à 3 900 cette année, en raison de la robustesse des collectifs.

La solide demande de logements neufs, surtout dans la catégorie des acheteurs d'habitations à un cran supérieur, fera en sorte que les prix s'alourdiront en 2003. En outre, le renchérissement des prix sur le marché de la revente se répercutera

sur le marché du neuf. D'ici la fin de l'année, le prix moyen d'une maison individuelle neuve dans la RMR de Hamilton progressera de 5,2 % pour s'établir à 275 000 \$.

## Marché de la revente

### Légère détente sur le marché de la revente en 2003

Ces dernières années, les taux hypothécaires – qui se situent à des niveaux parmi les plus bas jamais enregistrés–, l'immigration et la reprise sur le marché du travail ont été les moteurs de la demande de logements. Ces facteurs économiques et démographiques ont gonflé le volume de revente, qui a atteint un niveau record en 2002. Ils continueront d'influer sur la demande cette année. Il reste toutefois une question à résoudre : la croissance de l'emploi suffira-t-elle à neutraliser la hausse des charges de remboursement hypothécaire?

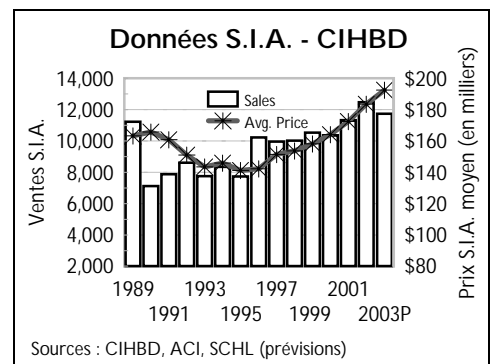
Le marché de l'emploi local est fort différent cette année de ce qu'il était l'an dernier. Au début de 2002, l'emploi dans la RMR de Hamilton a atteint son plus bas niveau après avoir accusé de fortes baisses. Depuis, la création d'emplois a repris et a même dépassé le rythme élevé observé lors du précédent sommet (en 2001). Cette reprise stimulera la demande de logements. Il convient toutefois de préciser qu'environ les deux tiers des emplois créés depuis l'an

dernier sont des emplois à temps partiel, qui ont peu de répercussions sur l'achat de propriétés résidentielles.

Pour ce qui est des charges de remboursement hypothécaire, deux aspects sont à considérer. D'abord, les taux hypothécaires étaient plus bas au premier trimestre de 2003 que durant la période correspondante il y a un an, mais ils devraient être majorés au cours de l'année (voir page 3). Ensuite, les prix de revente continuent leur ascension. Le prix de revente moyen sur le territoire de la chambre immobilière de Hamilton-Burlington et du district (CIHBD) s'est alourdi de 33 % depuis 1996. En raison de la montée des taux hypothécaires et de la hausse des prix, certains accédants à la propriété décideront cette année de reporter leur achat à plus tard. Ainsi, bien que les gains sur le marché du travail se traduiront par une augmentation du pouvoir d'achat de certains ménages, la progression des charges de remboursement hypothécaire ralentira l'activité cette année. On prévoit donc que les ventes S.I.A. se chiffreront à 11 750, soit le troisième résultat en importance jamais enregistré.

La forte demande de logements existants, conjuguée à la pénurie

d'inscriptions, soutient toujours l'élévation des prix. En 2003, les gains d'avoir propre et l'intensification de l'activité du côté des acheteurs de logement à un cran supérieur entraîneront une augmentation du nombre d'inscriptions par rapport à l'an dernier. Les acheteurs auront ainsi plus de choix, mais le marché de la revente demeurera toujours nettement favorable aux vendeurs. Ce sont donc ces derniers qui détiendront le pouvoir de négocier. Malgré tout, l'avance du nombre d'inscriptions fera en sorte de modérer la croissance des prix cette année. Le prix de revente moyen s'alourdira de 4,9 % et atteindra 192 500 \$ en 2003.

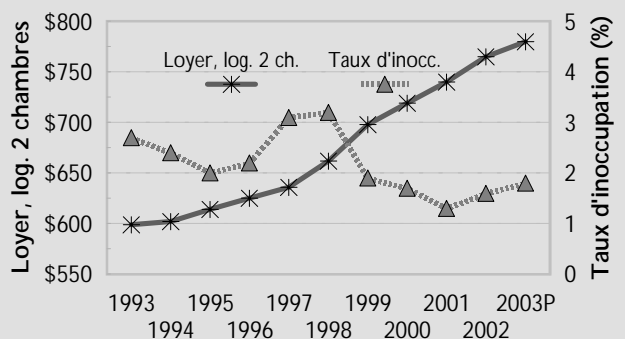


## Marché locatif

### Hausse prévue du taux d'inoccupation en 2003

Selon nos prévisions, le taux d'inoccupation augmentera pour la deuxième année de suite. La progression de l'emploi chez les jeunes stimulera la demande de logements locatifs. En revanche, les bas taux hypothécaires et la robustesse du marché du travail devraient faciliter l'accession à la propriété chez les locataires. Compte tenu de la hausse des loyers, le loyer mensuel moyen d'un grand appartement se compare aux charges de remboursement hypothécaire mensuelles. Le taux d'inoccupation montera à 1,8 % cette année. Malgré l'affaiblissement de la demande, le loyer moyen pour un appartement de deux chambres s'avancera de 2,0 % pour s'élever à 780 \$.

### Légère hausse du loyer en raison de la faible augmentation du taux d'inoccupation

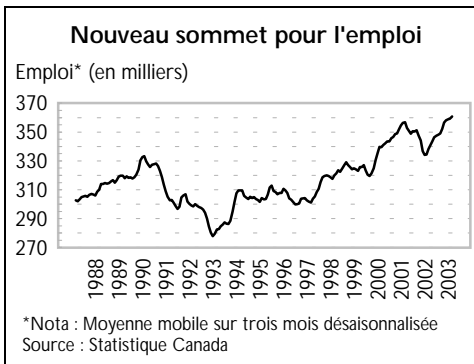


# Aperçu économique

## Emploi toujours à des niveaux élevés

Après avoir atteint un plancher en février 2002, l'emploi a progressé durant 13 mois d'affilée dans la RMR de Hamilton. Durant la période, près de 23 000 emplois ont été créés, ce qui a propulsé l'emploi au-delà du sommet précédent observé en 2001 (voir graphique ci-dessous). Au premier trimestre de 2003, un gain de 2 700 emplois a été réalisé.

Par rapport à l'an dernier, la RMR de Hamilton a affiché des hausses de l'emploi tant à plein temps qu'à temps partiel. Près du tiers des nouveaux emplois sont à plein temps. Durant le premier trimestre de 2003, c'est



essentiellement l'emploi à temps partiel qui s'est amélioré.

Si l'on considère les différentes branches d'activité, on constate que l'accroissement de l'emploi dans la fabrication s'est interrompu au début de l'année avant de reprendre en mars. Cette reprise est attribuable aux gains enregistrés dans la production de matériaux de première transformation et de machines. Le commerce et le secteur des services en général ont accusé des pertes à partir de décembre 2002. L'emploi a augmenté en 2003 tant dans la construction que dans la branche de la finance, des assurances et de l'immobilier.

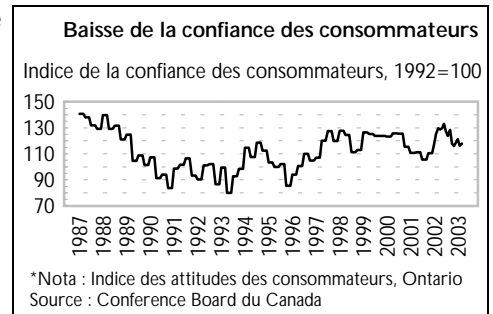
Les répercussions de l'amélioration de l'emploi dans la RMR de Hamilton devraient se manifester sur le marché de l'habitation au cours des mois qui viennent. Après avoir régressé en 2002, l'emploi dans le groupe le plus susceptible de louer un logement, à savoir celui des 15 à 24 ans, a recommencé à monter.

L'accroissement de l'emploi chez les jeunes adultes stimulera la demande de logements locatifs. De même, dans le groupe d'âge le plus important d'accédants à la propriété, celui des 25 à 44 ans, l'emploi, après avoir accusé d'importantes pertes l'an dernier, a grandement progressé. Les perspectives d'emploi pour ce groupe d'âge étant favorables, davantage de ménages seront en mesure

d'économiser la somme nécessaire à la mise de fonds.

## Effritement de la confiance des consommateurs

La faiblesse des marchés boursiers et les scandales financiers ont marqué une bonne partie de l'année 2002. Et pourtant, la confiance des consommateurs a atteint en juin dernier un sommet inégalé en 14 ans. Depuis, la confiance des consommateurs a diminué. Au premier trimestre de 2003, les Ontariens étaient aux prises avec l'incertitude économique découlant de la guerre en Iraq et de la hausse de l'inflation au pays. Bien que les répercussions de la guerre n'aient pas été entièrement cernées, la Banque du Canada a majoré le taux d'escompte de 0,25 point de pourcentage en mars et en avril; le taux se situe donc à 3,50 %. On prévoit que, lorsque le climat d'incertitude se dissipera en 2003, le taux sera haussé de nouveau.

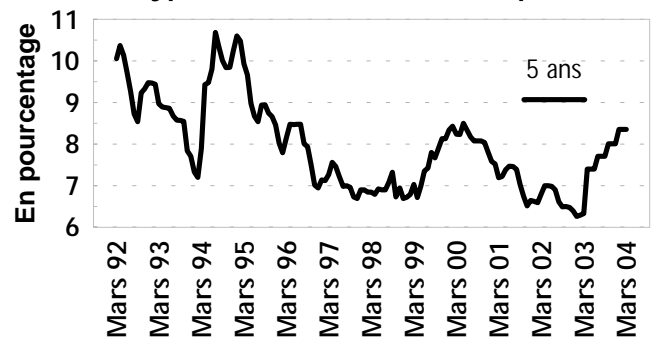


## Les taux hypothécaires sont en hausse mais restent bas en comparaison des niveaux historiques

Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, tandis que les taux à moyen et à long termes varient en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire. On s'attend à ce que les taux hypothécaires augmentent de pair avec les taux d'intérêt cette année et l'an prochain.

Au cours des dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le rendement d'obligations comparables est demeuré entre 200 et 250 points de base, ce qui a permis aux prêteurs de négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base par rapport aux taux affichés. Cet écart devrait se maintenir à court terme. En 2003, on estime que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans varieront respectivement entre 5,00 et 6,25 %, 6,00 et 7,25 % et 6,50 et 7,75 %.

## Taux hypothécaire : creux sans précédent



Source : Statistique Canada

# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

## RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE HAMILTON

MARCHÉ DU NEUF	2000	2001	2002	2003P	Var. en %
<b>Logements achevés et inoccupés (mars)</b>					
Log. individuels	178	137	277	87	-68.6 %
Log. collectifs (jum., log. en rangée et app.)	267	291	381	95	-75.1 %
<b>Mises en chantier</b>					
Logements individuels	1,884	1,842	2,259	2,150	-4.8 %
Logements collectifs	1,224	1,523	1,544	1,750	13.3 %
Tous logements confondus	3,108	3,365	3,803	3,900	2.6 %
<b>Prix moyen d'un logement neuf</b>					
Logement individuel	238,368 \$	253,334 \$	261,341 \$	275,000 \$	5.2 %

### MARCHÉ DE LA REVENTE

#### Ch. imm. de Hamilton-Burlington et du district

Ventes S.I.A. <sup>1</sup>	10,347	11,334	12,482	11,750	-5.9 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.	19,496	18,585	15,850	17,000	7.3 %
Rapport ventes-inscriptions	53.1 %	61.0 %	78.8 %	69.1 %	
Prix S.I.A. moyen	164,168 \$	172,567 \$	183,442 \$	192,500 \$	4.9 %

### MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation des appartements	1,7 %	1,3 %	1,6 %	1,8 %	
Loyer moyen (2 chambres)	719 \$	740 \$	765 \$	780 \$	2.0 %

### APERÇU ÉCONOMIQUE

Taux hypothécaire (un an)	7.74	6.14	5.17	5.45	
Taux hypothécaire (5 ans)	8.35	7.41	7.02	7.01	
Emploi (en milliers)	345.4	348.4	347.9	361.0	3.8 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	1.1	3.0	-0.5	13.1	
Solde migratoire (déclarations fiscales)	5,560	6,992	6,500	6,700	3.1 %

Sources : ACI, chambre immobilière de Hamilton-Burlington et du district, Statistique Canada et Conference Board du Canada

<sup>1</sup> 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 Beverly Kueper, par téléphone au (416) 218-3406 ou par courriel à [bkueper@cmhc-schl.gc.ca](mailto:bkueper@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.

Le rapport *Actualités habitation* est publié trimestriellement pour le marché de l'habitation de l'agglomération de Hamilton. Le *Résumé des prévisions* est inclus à titre de supplément dans les rapports du premier et du troisième trimestres. Un 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 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 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.

