

ACTUALITÉS

Oshawa

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Flambée d'activité dans le secteur de la construction de maisons individuelles de la RMR d'Oshawa

TROISIÈME TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

La région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa a obtenu de solides résultats à la fin du troisième trimestre, par suite de la vive activité enregistrée pendant la première moitié de 2002. En données désaisonnalisées, le total des mises en chantier a atteint un sommet de 1 016 pendant les trois premiers mois de 2002, avant de s'établir à 828 au troisième trimestre.

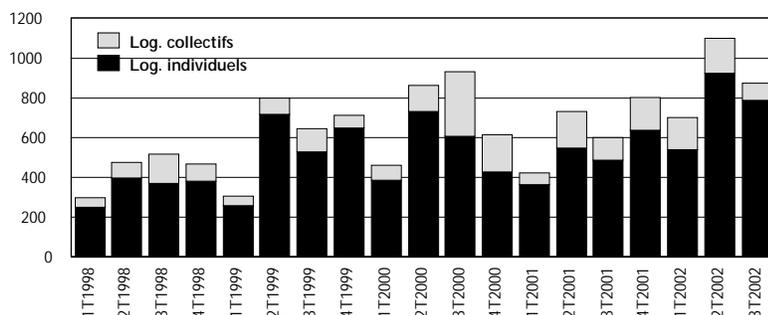
Les marchés tendus de l'existant ont été l'un des principaux moteurs de l'incisante demande de logements neufs. Alimenté par les attentes d'un relèvement des taux hypothécaires au début de 2002, le rythme des achats s'est nettement accru. Le nombre de ventes dépassant l'offre sur le marché de l'existant, beaucoup d'acheteurs se sont tournés vers le secteur du neuf.

Par ailleurs, les taux hypothécaires historiquement bas ont contribué à l'essor de la demande de maisons individuelles. Le total des mises en chantier enregistré au troisième trimestre dans cette catégorie était le plus élevé, pour cette période, depuis 1989. Se chiffrant à 787, le volume de maisons individuelles mises en chantier a grimpé de 61 % par rapport au troisième trimestre 2001. En revanche, le nombre de logements collectifs commencés a régressé pendant le même intervalle. Les bas taux hypothécaires compensant la majoration des prix, certains accédants à la propriété ont pu acheter une maison individuelle plutôt qu'un logement collectif.

suite à la page 3

- 1 Flambée d'activité dans le secteur de la construction de maisons individuelles de la RMR d'Oshawa
- 2 Essoufflement du marché de l'existant au troisième trimestre
- 2 Le point sur les données du recensement de 2001
- 3 Tableau 1: Mises en chantier selon le secteur et le marché visé
- 4 Tableau 2 : Construction résidentielle selon le marché visé
- 5 Tableau 3 : Prix des logements individuels neufs par municipalité
- 5 Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
- 6 Tableau 5 : Rapport ventes S.I.A.-nouvelles inscriptions
- 6 Tableau 6 : Ventes résidentielles S.I.A. par municipalité
- 6 Tableau 7 : Prix moyen S.I.A. par municipalité
- 7 Tableau 8 : Indicateurs économiques
- 8 Définitions

Mises en chantier - RMR d'Oshawa



Source : SCHL

SCHL Toronto, Service d'analyse de marché
 Beverly Kueper
 Tél. : (416) 218-3406 Téléc. : (416) 218-3314
 bkueper@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Essoufflement du marché de l'existant au troisième trimestre

Après un début d'année marquant, l'activité sur le marché de l'existant de la RMR d'Oshawa a repris un rythme plus soutenable. Le spectre d'une hausse des taux hypothécaires au début de 2002 a incité beaucoup d'acheteurs à se précipiter sur le marché, si bien que le nombre de ventes (en données désaisonnalisées) a atteint 1504 pendant les trois premiers mois de 2002. Au troisième trimestre, ce chiffre s'est établi à 1169. Cette baisse s'explique par le fait que certains acheteurs qui avaient à l'origine prévu d'acheter un logement plus tard en 2002 sont passés à l'action au début de l'année.

Malgré tout, le cumul annuel des ventes reste élevé. La croissance de l'emploi au niveau local, les taux hypothécaires historiquement bas et l'arrivée continue de personnes détournées du marché cher de Toronto, sont autant de facteurs qui alimentent la demande de logements existants en 2002. Entre janvier et septembre, le volume des ventes dans la RMR d'Oshawa a augmenté de 11 % pour atteindre 4 189. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situant à 75 %, le marché demeure nettement favorable aux vendeurs.

Whitby attire les acheteurs de Toronto

Whitby est la seule municipalité de la RMR d'Oshawa qui a enregistré à la fois une hausse du nombre de ventes au troisième trimestre et une augmentation du cumul annuel. Compte tenu de l'escalade des prix dans la RMR de Toronto, nombre d'acheteurs choisissent Whitby en raison de sa proximité du marché du travail de la capitale provinciale. La ville d'Oshawa constitue une deuxième option intéressante pour les personnes soumises à des restrictions encore plus drastiques quant au prix. Entre janvier et septembre, le volume de ventes s'est accru de 21 % à Whitby et de 10 % dans la ville d'Oshawa. À Clarington, les ventes ont progressé de 1 % jusqu'à présent en 2002 en regard de 2001.

Stabilisation des prix au troisième trimestre

Dans la RMR d'Oshawa, le prix moyen des logements existants s'est stabilisé à 185 138 \$, en données désaisonnalisées, par suite du fléchissement des ventes au troisième trimestre. La moyenne des prix a néanmoins augmenté, en raison de la conjoncture de vive demande et d'offre limitée en début d'année. Pendant les neuf premiers mois de 2002, le prix moyen a ainsi monté en regard de la même période en 2001, la hausse variant de 6 % à Whitby jusqu'à 8,8 % à Clarington.

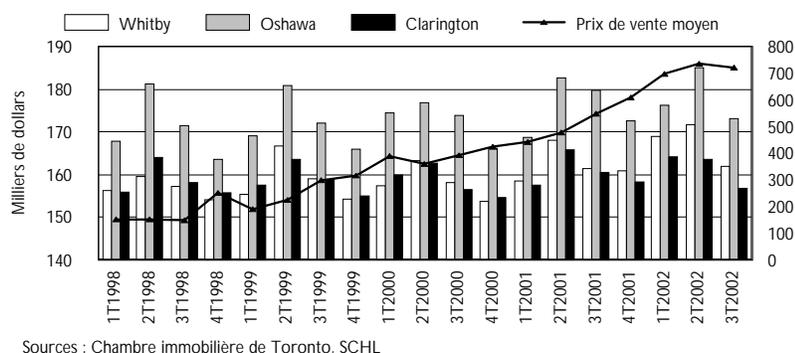
Le point sur les données du recensement de 2001

Statistique Canada a publié des renseignements sur les familles et les logements fondés sur les données recueillies lors du recensement de la population en 2001. Entre 1996 et 2001, le nombre total de logements privés a augmenté de 11 % pour atteindre 104 205 dans la RMR d'Oshawa. Pendant la même période, 2 098 habitations ont été créées, en moyenne, annuellement.

Parmi le total des logements privés recensés, 76 % étaient de type propriétaire-occupant et 24 %, loués. Ces chiffres sont comparables à ceux du recensement de 1996, année où le taux de propriétaires s'est établi à 71 %. Dans la RMR d'Oshawa, ce pourcentage varie selon la municipalité. À Whitby, les logements de type propriétaire-occupant représentaient 81 % du total des habitations recensées. On a relevé le taux de propriétaires le plus faible (67 %) dans la ville d'Oshawa, et le plus élevé à Clarington (88 %).

Entre 1996 et 2001, le nombre total de logements loués a diminué de 1 395, malgré le repli du taux d'occupation dans la RMR d'Oshawa. La robustesse de l'économie locale a étayé la vive demande de logements locatifs traditionnels, mais la diminution du volume d'habitations louées indique qu'un nombre accru de ménages ont pu accéder à la propriété. Par ailleurs, cela donne à penser que les appartements en copropriété, les maisons individuelles et d'autres types de logements dans des zones de faible densité, offerts auparavant en location, sont maintenant occupés par les propriétaires.

Ventes S.I.A. et prix moyen



De plus, le niveau des cumuls annuels est impressionnant. En effet, le total des mises en chantier enregistré pendant les neuf premiers mois de 2002 a atteint 2 675 dans la RMR d'Oshawa, en hausse de 52 % sur 2001. Jusqu'à présent cette année, les maisons individuelles représentent 84 % du total des mises en chantier.

Whitby demeure le secteur le plus animé

La construction résidentielle s'est encore concentrée dans le secteur de Whitby, qui a enregistré 52 % du total des mises en chantier de la RMR d'Oshawa. Le nombre de maisons individuelles commencées dans ce secteur a bondi de 83 % au troisième trimestre 2002, et le total des mises en chantier a grimpé de près de 40 % par rapport à la même période en 2001. Si la ville d'Oshawa et Clarington n'ont enregistré respective-

ment que 25 % du total des mises en chantier, ces deux municipalités ont néanmoins connu, cette année, un taux de croissance plus élevé qu'auparavant dans la RMR. Dans la ville d'Oshawa, le total des mises en chantier au troisième trimestre était de 51 % supérieur à celui de la période correspondante en 2001, et le cumul annuel a bondi de 86 % pour atteindre 656. Pendant le même intervalle, le total des mises en chantier à Clarington a progressé de 53 %, et le cumul annuel, de 64 %, pour s'établir à 629.

Hausse d'activité sur le marché des habitations à un cran supérieur en 2002

Dans la RMR d'Oshawa, le prix moyen des maisons individuelles a monté de 7,4 % au troisième trimestre 2002 pour atteindre 235 909 \$. En partie

attribuable à la vive demande, cette majoration tient surtout à la hausse d'activité sur le marché des logements à un cran supérieur. Au tableau 4 figure le nombre d'habitations écoulées dans chaque fourchette de prix. Comme en témoigne les données, un nombre accru d'habitations haut de gamme ont été écoulées en 2002. En effet, le nombre de maisons vendues dans la fourchette comprise entre 250 000 et 350 000 \$ a plus que doublé au troisième trimestre 2002, tandis que le volume de logements dont le prix se situe en deçà de 199 999 \$ a régressé de près de 30 %. Dans la RMR d'Oshawa, le prix moyen d'une maison individuelle neuve s'est établi à 235 909 \$ au troisième trimestre 2002.

**TABLEAU 1 : MISES EN CHANTIER SELON LE SECTEUR ET LE MARCHÉ VISÉ
RMR D'OSHAWA**

	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOG. LOCATIFS		TOTAL GLOBAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE		EN COPROPRIÉTÉ			D'INITIATIVE PRIVÉE		
	LOG. INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
RMR d'Oshawa								
Troisième trimestre 2002	787	0	86	0	0	0	0	873
Troisième trimestre 2001	488	18	94	0	0	0	0	600
Var. en %	61,3%	-100,0%	-8,5%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	45,5%
Cumul 2002	2250	70	209	40	90	16	0	2675
Cumul 2001	1400	64	303	0	0	0	0	1757
Var. en %	60,7%	9,4%	-31,0%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	52,2%
Clarington								
Troisième trimestre 2002	202	0	11	0	0	0	0	213
Troisième trimestre 2001	130	0	9	0	0	0	0	139
Var. en %	55,4%	s.o.	22,2%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	53,2%
Cumul 2002	509	6	24	0	90	0	0	629
Cumul 2001	367	0	17	0	0	0	0	384
Var. en %	38,7%	s.o.	41,2%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	63,8%
Ville d'Oshawa								
Troisième trimestre 2002	191	0	34	0	0	0	0	225
Troisième trimestre 2001	143	0	6	0	0	0	0	149
Var. en %	33,6%	s.o.	466,7%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	51,0%
Cumul 2002	604	0	52	0	0	0	0	656
Cumul 2001	346	0	6	0	0	0	0	352
Var. en %	74,6%	s.o.	766,7%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	86,4%
Whitby								
Troisième trimestre 2002	394	0	41	0	0	0	0	435
Troisième trimestre 2001	215	18	79	0	0	0	0	312
Var. en %	83,3%	-100,0%	-48,1%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	39,4%
Cumul 2002	1137	64	133	40	0	16	0	1390
Cumul 2001	687	54	280	0	0	0	0	1021
Var. en %	65,5%	18,5%	-52,5%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	36,1%

Source : SCHL

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 d'évaluer la durabilité du quartier où vous envisagez d'emménager. Pour ce faire, commandez la publication, *Lors de votre prochain déménagement : choisissez un quartier comportant des caractéristiques durables*, ainsi que d'autres rapports de recherche sur le sujet, en appelant au 1-800-668-2642 ou en accédant à l'adresse : www.cmhc-schl.gc.ca.

**TABLEAU 2 : CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE SELON LE MARCHÉ VISÉ
RMR D'OSHAWA**

	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOG. LOCATIFS		TOTAL GLOBAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ		D'INITIATIVE PRIVÉE		
	LOG. INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
Mises en chantier								
Troisième trimestre 2002	787	0	86	0	0	0	0	873
Troisième trimestre 2001	488	18	94	0	0	0	0	600
Var. en %	61,3%	s.o.	-8,5%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	45,5%
Cumul 2002	2250	70	209	40	90	16	0	2675
Cumul 2001	1400	54	303	0	0	0	0	1757
Var. en %	60,7%	29,6%	-31,0%	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	52,2%
Log. en construction*								
Troisième trimestre 2002	1472	6	107	36	90	0	0	1711
Troisième trimestre 2001	934	52	194	0	0	0	128	1308
Log. achevés								
Troisième trimestre 2002	847	24	170	4	0	5	126	1176
Troisième trimestre 2001	572	14	171	8	0	0	0	765
Var. en %	48,1%	71,4%	-0,6%	-50,0%	s.o.	s.o.	s.o.	53,7%
Cumul 2002	1842	110	321	4	0	38	130	2445
Cumul 2001	1432	50	362	84	0	0	0	1928
Var. en %	28,6%	120,0%	-11,3%	-95,2%	s.o.	s.o.	s.o.	26,8%
Log. achevés et non écoulés*								
Troisième trimestre 2002	32	8	23	0	0	0	0	63
Troisième trimestre 2001	24	10	16	2	0	0	0	52
Log. écoulés								
Troisième trimestre 2002	854	29	153	4	0	5	126	1171
Troisième trimestre 2001	567	17	166	19	0	0	0	769
Var. en %	50,6%	70,6%	-7,8%	-78,9%	s.o.	s.o.	s.o.	52,3%
Cumul 2002	1839	110	315	4	0	38	130	2436
Cumul 2001	1447	47	361	85	0	0	0	1940
Var. en %	27,1%	134,0%	-12,7%	-95,3%	s.o.	s.o.	s.o.	25,6%

Source : SCHL

**TABLEAU 3 : PRIX DES LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS PAR MUNICIPALITÉ
RMR D'OSHAWA**

	TROISIÈME TRIMESTRE 2002	TROISIÈME TRIMESTRE 2001	VAR. EN %	TOTAL 2002	TOTAL 2001	VAR. EN %
RMR d'Oshawa	235 909 \$	219 600 \$	7,4%	234 326 \$	217 394 \$	7,8%
Whitby	249 419 \$	233 661 \$	6,7%	247 488 \$	229 157 \$	8,0%
Ville d'Oshawa	224 157 \$	203 691 \$	10,0%	223 986 \$	203 659 \$	10,0%
Clarington	213 185 \$	198 728 \$	7,3%	214 377 \$	203 762 \$	5,2%

Sources : Chambre immobilière de Toronto, SCHL

TABLEAU 4 : LOGEMENTS INDIVIDUELS ÉCOULÉS PAR FOURCHETTE DE PRIX

	< 149 999 \$	150 000 - 199 999 \$	200 000 - 249 999 \$	250 000 - 299 999 \$	300 000 - 349 999 \$	350 000 - 399 999 \$	400 000 \$+
RMR d'Oshawa							
Troisième trimestre 2002	1	170	435	190	39	9	10
Troisième trimestre 2001	4	215	226	95	18	5	4
Var. en %	-75,0%	-20,9%	92,5%	100,0%	116,7%	80,0%	150,0%
Cumul 2002	6	419	895	410	75	22	17
Cumul 2001	27	572	563	217	42	17	9
Var. en %	-77,8%	-26,7%	59,0%	88,9%	78,6%	29,4%	88,9%
Whitby							
Troisième trimestre 2002	0	48	239	136	34	7	8
Troisième trimestre 2001	0	76	149	78	14	3	3
Var. en %	s.o.	-36,8%	60,4%	74,4%	142,9%	133,3%	166,7%
Cumul 2002	0	125	477	289	56	11	14
Cumul 2001	0	213	358	171	27	5	4
Var. en %	s.o.	-41,3%	33,2%	69,0%	107,4%	120,0%	250,0%
Ville d'Oshawa							
Troisième trimestre 2002	0	47	127	33	1	1	1
Troisième trimestre 2001	4	50	46	9	1	1	0
Var. en %	-100,0%	-6,0%	176,1%	266,7%	0,0%	0,0%	s.o.
Cumul 2002	3	116	272	76	8	3	1
Cumul 2001	15	156	100	19	6	4	3
Var. en %	-80,0%	-25,6%	172,0%	300,0%	33,3%	-25,0%	-66,7%
Clarington							
Troisième trimestre 2002	1	75	69	21	4	1	1
Troisième trimestre 2001	0	89	31	8	3	1	1
Var. en %	s.o.	-15,7%	122,6%	162,5%	33,3%	0,0%	0,0%
Cumul 2002	3	178	146	45	11	8	2
Cumul 2001	12	203	105	27	9	8	2
Var. en %	-75,0%	-12,3%	39,0%	66,7%	22,2%	0,0%	0,0%

Source : SCHL

TABLEAU 5 : RAPPORT VENTES S.I.A.* - NOUVELLES INSCRIPTIONS PAR MUNICIPALITÉ

	TROISIÈME TRIMESTRE 2002	TROISIÈME TRIMESTRE 2001	TOTAL 2002	TOTAL 2001
Région de Durham	68,2%	71,8%	71,2%	66,2%
RMR d'Oshawa	73,6%	73,1%	74,8%	67,8%
Whitby	69,4%	73,3%	71,6%	67,6%
Ville d'Oshawa	76,7%	72,5%	77,3%	68,9%
Clarington	73,6%	73,8%	74,7%	66,3%

Sources : Chambre immobilière de Toronto, SCHL

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

TABLEAU 6 : VENTES RÉSIDENTIELLES S.I.A. * PAR MUNICIPALITÉ

	TROISIÈME TRIMESTRE 2002	TROISIÈME TRIMESTRE 2001	VAR. EN %	TOTAL 2002	TOTAL 2001	VAR. EN %
Région de Durham	1975	2079	-5,0%	7168	6570	9,1%
RMR d'Oshawa	1151	1206	-4,6%	4189	3787	10,6%
Whitby	350	344	1,7%	1320	1089	21,2%
Ville d'Oshawa	531	535	-0,7%	1836	1677	9,5%
Clarington	270	327	-17,4%	1033	1021	1,2%

Sources : Chambre immobilière de Toronto, SCHL

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

TABLEAU 7 : PRIX MOYEN S.I.A.* PAR MUNICIPALITÉ

	TROISIÈME TRIMESTRE 2002	TROISIÈME TRIMESTRE 2001	VAR. EN %	TOTAL 2002	TOTAL 2001	VAR. EN %
Région de Durham	202 784 \$	187 527 \$	8,1%	204 181 \$	187 534 \$	8,9%
RMR d'Oshawa	184 824 \$	174 014 \$	6,2%	185 602 \$	171 342 \$	8,3%
Whitby	222 542 \$	219 463 \$	1,4%	225 638 \$	212 790 \$	6,0%
Ville d'Oshawa	158 711 \$	144 656 \$	9,7%	157 031 \$	145 094 \$	8,2%
Clarington	187 286 \$	174 235 \$	7,5%	185 224 \$	170 245 \$	8,8%

Sources : Chambre immobilière de Toronto, SCHL

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

TABLEAU 8 : INDICATEURS ÉCONOMIQUES - RMR D'OSHAWA

	TAUX D'ESCOMPTE	TAUX HYP. - DURÉE DE 3 ANS	TAUX DE CHANGE (\$CDN/\$US)	TAUX D'EMPLOI* (%)	TAUX DE CHÔMAGE* (%)
2000					
Janvier	5,00	8,15	39,73	63,8	5,2
Février	5,25	8,22	68,95	63,4	5,5
Mars	5,50	8,08	68,74	63,4	5,7
Avril	5,50	8,07	67,61	63,5	5,5
Mai	6,00	8,34	66,41	63,4	5,6
Juin	6,00	8,22	67,49	63,2	5,8
Juillet	6,00	8,06	67,99	63,1	6,1
Août	6,00	7,97	67,87	63,8	5,8
Septembre	6,00	7,96	66,53	64,2	5,8
Octobre	6,00	7,97	66,30	65,3	5,5
Novembre	6,00	7,94	64,99	66,0	5,9
Décembre	6,00	7,75	66,35	66,8	5,5
Moyenne	5,77	8,06	67,41	64,4	5,7
2001					
Janvier	5,75	7,44	66,89	66,7	5,6
Février	5,75	7,37	64,58	66,5	5,2
Mars	5,25	6,97	63,61	66,3	5,4
Avril	5,00	6,91	64,70	65,9	5,3
Mai	4,75	7,01	65,27	65,7	5,3
Juin	4,75	7,10	65,67	65,1	5,2
Juillet	4,50	7,10	65,04	65,0	5,3
Août	4,25	7,04	64,67	64,5	5,6
Septembre	3,75	6,64	63,32	64,6	5,7
Octobre	3,00	6,16	63,02	64,2	6,0
Novembre	2,50	5,64	63,19	64,4	6,0
Décembre	2,50	5,64	62,70	64,8	6,2
Moyenne	4,31	6,75	64,39	65,2	5,6
2002					
Janvier	2,25	5,60	62,80	64,8	7,2
Février	2,25	5,61	62,18	64,7	7,6
Mars	2,25	5,97	62,75	64,1	8,3
Avril	2,50	6,35	63,96	63,9	7,9
Mai	2,50	6,40	65,16	64,0	7,4
Juin	2,75	6,40	65,76	64,2	6,5
Juillet	3,00	6,33	63,12	64,2	5,6
Août	3,00	6,02	64,12	64,5	5,8
Septembre	3,00	5,92	63,41	64,7	5,9
Octobre					
Novembre					
Décembre					
Moyenne	2,42	6,06	63,77	64,3	6,9

Sources : Banque du Canada, SCHL, Statistique Canada

* Données désaisonnalisées

DÉFINITIONS

Les chiffres figurant dans les tableaux du présent rapport se fondent sur les définitions suivantes.

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 semelle de béton a été coulée.

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 ACHEVÉ

Dans le cas d'une *maison individuelle ou jumelée*, on considère qu'un logement est achevé dès que 90 % des travaux prévus ont été exécutés. 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.

En ce qui concerne les *maisons en rangée et les appartements*, on estime que l'ensemble est achevé à partir du moment où 90 % des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENT ACHEVÉ ET NON ÉCOULÉ

Logement neuf récemment achevé 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 récemment achevé qui a été vendu ou loué. Les données sont recueillies à l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués préalablement à 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 - Oshawa est publié quatre fois l'an. L'abonnement annuel à cette publication coûte 55 \$ (taxes en sus). Pour en savoir plus et pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario (1 800 493-0059).

© 2002 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.

F

FORECAST

Oshawa

SUMMARY

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché de l'existant

Repli prévu du marché animé en 2003

Les perspectives demeurent favorables pour le marché de l'existant de la RMR d'Oshawa. Ensemble, les taux hypothécaires historiquement bas, la vive croissance de l'emploi, la majoration des prix à Toronto et la migration ont été, au cours des dernières années, les principaux moteurs de l'activité sur le marché de l'existant de la RMR d'Oshawa. Par ailleurs, ces mêmes facteurs alimenteront l'activité pendant le dernier trimestre de 2002 et en 2003.

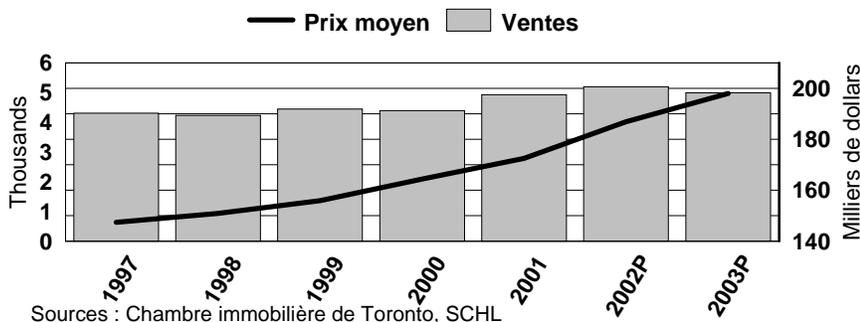
En raison de la nervosité des marchés, boursiers, les marchés obligataires continuent d'attirer les investisseurs, si

bien que les écarts se sont s'élargis entre le rendement des obligations et les taux hypothécaires à 5 ans. Les grands établissements financiers ont réagi en maintenant leurs taux hypothécaires bas, plutôt que de les majorer, conformément aux attentes généralisées au début de l'année. En 2002, les taux à cinq ans se situeront en moyenne à 6,87 % et ceux de 3 ans, à 6,16 %. Compte tenu des rabais allant jusqu'à 100 points de base accordés dans le cas des prêts assortis de longues durées, les taux hypothécaires continueront d'être l'un des principaux facteurs de croissance de la demande de logement. En 2003, la majoration des taux hypothécaires, et particulièrement de ceux à court terme, entraînera un repli de la demande provenant des accédants.

SOMMAIRE

- 1 **Marché de l'existant**
- 2 **Marché du neuf**
- 3 **Marché locatif**
- 3 **Prévisions relatives aux taux hypothécaires**
- 4 **Résumé**

La croissance de l'emploi au cours des dernières années stimule également la demande de logements existants. Les personnes qui obtiennent un poste permanent peuvent ensuite établir leur propre ménage. Le marché locatif répondra en partie à cette demande, mais les personnes qui ont constitué la mise de fonds nécessaire accéderont à la propriété. En 2002, la RMR d'Oshawa a enregistré une hausse de l'emploi dans le secteur de la fabrication, ainsi que du nombre global de postes à temps plein. L'accroissement du nombre d'emplois à temps plein et bien rémunérés augure bien pour la demande de logements l'an prochain. Les niveaux élevés de l'emploi se maintiendront en 2003.

Prévisions relatives au marché de l'existant
RMR d'Oshawa

suite à la page 2

SCHL Toronto, Service d'analyse de marché
Beverly Kueper

Tél. : (416) 218-3406 Téléc. : (416) 218-3314
bkueper@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Les marchés serrés de la revente de Toronto et la hausse consécutive des prix continueront à stimuler la demande de logements existants dans la RMR d'Oshawa. Depuis 1999, les prix des logements existants ont grimpé de 20 % dans la RMR de Toronto. Le prix moyen dans la capitale provinciale devrait atteindre 275 000 \$ d'ici la fin de 2002. À titre de comparaison, on prévoit que le prix moyen dans la RMR d'Oshawa se situera à 187 000 \$. L'écart entre les prix moyens des deux secteurs étant de l'ordre de 88 000 \$, le marché de Toronto n'est simplement plus accessible à bon nombre d'accédants. Ces derniers acceptent donc volontiers les déplacements domicile-travail plus longs afin d'être propriétaire plutôt que locataire. Comme les prix continuent à grimper sur le marché de Toronto, on prévoit que d'autres acheteurs envisageront d'acquérir leur habitation de rêve sur le marché de la RMR d'Oshawa.

Les données de Statistique Canada en matière de migration donnent appui à l'idée que les personnes qui viennent s'installer dans la RMR d'Oshawa appartiennent à la tranche d'âge où elles sont les plus susceptibles d'acheter un logement. De 1997 à 2001, les personnes âgées entre 25 et 44 ans représentaient 50 % du total des migrants. Le deuxième groupe en importance était celui des enfants de 17 ans et moins, indiquant que les nouveaux arrivants sont des familles.

Que signifie tout cela pour 2003? Le marché de l'existant de la RMR d'Oshawa continuera à bénéficier des taux hypothécaires historiquement bas, de la croissance de l'emploi et des revenus, ainsi que de la migration de Torontois, cherchant des options de logements abordables de type propriétaire-occupant. La majoration des taux hypothécaires prévue en 2003 aura davantage de répercussions sur les accédants que sur les acheteurs d'habitations à un cran supérieur, lesquels sont moins sensibles au relèvement des taux. En 2002, le total des ventes sur le marché de l'existant atteindra 5 200. L'accroissement des taux hypothécaires ralentira l'activité, mais le niveau de ventes demeurera relativement élevé, atteignant 5 000 en 2003. En raison de la remontée du prix moyen sur le marché de l'existant au début de l'année, le prix annuel global s'établira à 187 000 \$

en 2002. On prévoit une légère hausse du nombre d'inscriptions en 2003, mais le marché de la revente de la RMR d'Oshawa demeurera favorable aux vendeurs. Le prix moyen augmentera par conséquent de 5,4 % pour s'établir à 198 000 \$. La hausse régulière des revenus des ménages contribuera aussi au redressement des prix en 2003.

Marché du neuf

Niveau record de mises en chantier de maisons individuelles

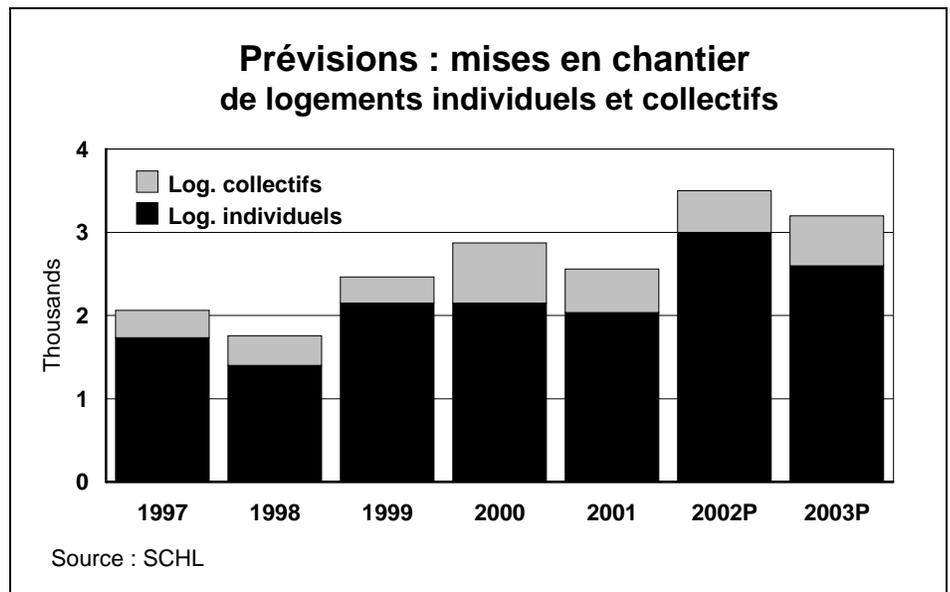
Le marché du neuf de la RMR d'Oshawa bénéficie de la plupart des mêmes facteurs économiques et démographiques fondamentaux que le marché de l'existant. En effet, les bas taux hypothécaires, la croissance relativement bonne de l'emploi et des revenus, ainsi que la migration, sont les principaux moteurs de la demande de logements neufs. Par ailleurs, la conjoncture actuelle du marché de l'existant influe sur le rythme de la construction résidentielle. Caractérisé par une vive demande, une offre limitée et une progression des prix, le marché de la revente de la RMR d'Oshawa est favorable aux vendeurs depuis quelques années. Beaucoup de propriétaires de logements existants envisagent maintenant d'utiliser leur avoir propre foncier pour acheter une habitation à un cran supérieur.

Compte tenu de la faiblesse persistante du nombre d'inscriptions sur le marché de l'existant, certains acheteurs se tournent vers le marché du neuf, où l'offre est abondante. D'autres acheteurs, déjà propriétaires, optent pour un logement neuf en raison des choix offerts en matière de finition et d'améliorations.

Dans le cas des accédants à la propriété, l'achat d'un logement neuf peut être fondé sur des raisons financières. Au moment de l'achat, le consommateur concerné paie le prix courant, mais ne prend possession de son logement neuf que dans 9 ou 12 mois. Pendant cette période relativement longue, des fonds additionnels peuvent être accumulés pour couvrir les dépenses liées au logement. Par ailleurs, l'acheteur d'un logement neuf se fait garantir le taux hypothécaire le plus bas depuis le moment de l'achat jusqu'au jour de la prise de possession.

En 2002, la forte demande provenant à la fois des accédants et des propriétaires existants a déclenché une frénésie d'activités dans le secteur de la construction résidentielle de la RMR d'Oshawa. Puisque le rythme vertigineux des mises en chantier se poursuit au quatrième trimestre, on estime que le nombre annuel de mises en chantier atteindra le niveau record de 3 500 cette année. Le volume de maisons individuelles mises en chantier atteindra un niveau sans précédent, soit 3000, en 2002. Le reste

suite à la page 3



des mises en chantier (500) se composera de maisons en rangée et jumelées, ainsi que d'appartements en copropriété.

La légère hausse des taux d'hypothécaires en 2003 aura des incidences sur la demande provenant des accédants, et certains de ces derniers opteront pour des logements collectifs moins coûteux. Ainsi, le volume des mises en chantier de logements collectifs s'élèvera à 600 l'an prochain. Le segment des habitations à un cran supérieur demeurera robuste en 2003, de sorte que les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 2 600. Bien que ce total soit inférieur au niveau record observé cette année, il demeure néanmoins nettement supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Le secteur de la construction résidentielle continuera à satisfaire à la demande accrue, en raison de la faiblesse persistante du stock de logements neufs.

La demande robuste pour les maisons individuelles neuves se traduit par une augmentation des prix. La majoration des prix sur le marché de l'existant se répercute aussi sur les logements neufs. En 2002, le prix moyen d'un logement individuel neuf bondira de 7,1 % pour s'établir à 235 000 \$. D'ici la fin de 2003, la vive demande sur le marché des habitations à un cran supérieur entraînera une autre hausse de 4,3 %, portant le prix moyen à 245 000 \$.

Marché locatif

La tendance vers l'accession à la propriété entraînera une hausse du taux d'inoccupation

Dans la RMR d'Oshawa, les gains enregistrés au chapitre de l'emploi, particulièrement celui des jeunes, continuent à soutenir la demande de logements locatifs. Après avoir régressé pendant la majeure partie de 2001, l'emploi des jeunes s'est raffermi durant presque toute l'année en 2002. À mesure que les personnes âgées entre 15 et 24 ans obtiennent un poste permanent, certaines chercheront un logement locatif en vue de créer un ménage. D'autre part, les bas taux

hypothécaires et le marché vigoureux du travail incitent aussi certains locataires existants à accéder à la propriété. Dans le contexte actuel marqué par des hausses de loyer, les frais de location mensuels de certains locataires d'appartements de deux ou de trois chambres, ainsi que de maisons en rangée, sont comparables aux coûts de possession mensuels d'un logement de type propriétaire-occupant. Ainsi, on prévoit que le taux d'inoccupation de la RMR d'Oshawa augmentera légèrement pour se situer à 2,0 % en octobre 2002.

Malgré le repli de la demande, le manque de logements locatifs neufs, fera augmenter les loyers cette année. D'ici à octobre 2002, le loyer moyen des appartements de deux chambres se situera à 820 \$, ce qui représente une augmentation de 2,6 %. La hausse équitable des loyers autorisée en vertu de *Loi sur la protection des locataires* est de 3,9 % en 2002.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

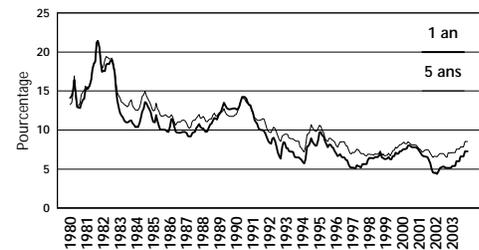
Au cours des prochains mois, les taux hypothécaires resteront bas en raison du ralentissement de la croissance économique au Canada et aux États-Unis. Toutefois, les inquiétudes affichées quant à une éventuelle accélération de la croissance économique et de l'inflation entraîneront un léger resserrement de la politique monétaire et feront augmenter le rendement des obligations et les taux hypothécaires d'ici le deuxième semestre de 2003. Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variable suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt hypothécaire à taux fixe varient en fonction du marché obligataire.

Les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des normes historiques. Le taux hypothécaire des prêts fermés d'une durée d'un an variera entre 4,5 et

7,0 % au cours des 14 prochains mois. Durant la même période, le taux des prêts d'une durée de trois ans oscillera entre 5,5 et 8 %, alors que celui des prêts d'une durée de cinq ans se situera entre 6,5 et 8,5 %.

Il faut toutefois noter que la performance économique des États-Unis et la volatilité des marchés des capitaux pourraient infirmer les prévisions et faire fluctuer les taux hypothécaires au-delà des marges prévues.

Les taux hypothécaires demeurent avantageux



Sources : Banque du Canada, prévisions de la SCHL

Enquête sur les logements locatifs de 2002

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs effectuée cette année seront publiés dès le 26 novembre 2002.

Obtenez tous les renseignements pertinents sur les loyers moyens, les taux d'inoccupation et l'univers de logements. Les données, réparties selon la taille des logements et la zone, sont disponibles pour tous les grands centres urbains de l'Ontario et du Canada.

Pour commander votre exemplaire de la **Télécopie RAPIDE du Rapport sur les logements locatifs - 2002** veuillez appeler au :
1-800-493-0059

RÉSUMÉ

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT D'OSHAWA - TROISIÈME TRIMESTRE 2002

Marché de l'existant	2000	2001	2002P	2003P	Var. (%)
Ventes S.I.A.	4,401	4,937	5,200	5,000	-2.0 %
Prix moyen S.I.A.	164,416 \$	172,603 \$	187,000 \$	198,000 \$	5.9 %
Inscriptions S.I.A.	6,368	6,937	7,000	7,200	2.9 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	69.1 %	71.2 %	74.3 %	69.4 %	

Marché du neuf

Mises en chantier

Total	2,874	2,561	3,500	3,200	-8.6 %
Logements individuels	2,152	2,038	3,000	2,600	-13.3 %
Logements collectifs	594	501	480	550	14.6 %
Logements locatifs	128	22	20*	50	150.0 %
Prix moyen - Logement individuel	214,845 \$	219,363 \$	235,000 \$	245,000 \$	4.3 %

Log. achevés et non occupés

Log. individuels (septembre)	51	51	58	50	
Log. collectifs (septembre)	30	36	37	35	

Marché locatif

Taux d'inoccupation (octobre)	1.7%	1.3%	1.8%		
Loyer moyen (2 chambres)	\$778	\$799	\$820		

Aperçu économique

Taux hypothécaire (durée de 3 ans)	8.17 %	6.88 %	6.16 %	5.50 - 8.00%	
Taux hypothécaire (durée de 5 ans)	8.35 %	7.41 %	6.87 %	6.50 - 8.50%	
Emploi (moyenne annuelle)	148,600	154,200	156,000	158,000	1.3 %
Croissance de l'emploi (nbre de postes)	750	5,600	1,800	2,000	
Migration nette (année de recensement)	4,426	4,203	4,500	4,600	

*Il s'agit de logements donnés en location viagère.

Publié annuellement au printemps et à l'automne, le rapport *Résumé des prévisions* contient les prévisions de la SCHL pour les marchés du neuf et de l'existant. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Beverly Kueper au (416) 218-3406. Courriel : 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 obtenir d'autres informations au sujet de la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez appeler au 1-800-493-0059.

© 2002 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.