



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Vigueur persistante de la construction de maisons individuelles et de collectifs

TROISIÈME TRIMESTRE DE 2003

SOMMAIRE

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa, l'intense activité sur le marché du neuf a tenu les entrepreneurs occupés au troisième trimestre, et les mises en chantier ont monté en flèche. Après avoir obtenu des résultats inférieurs à la normale pendant les trois premiers mois de l'année, le marché de l'habitation s'est redressé au deuxième trimestre et, entre juillet et septembre, le rythme de l'activité a continué à distancer l'excellent rendement observé l'an dernier. La construction résidentielle a repris son élan, après s'être ralentie en 2002. Les 1 174 mises en chantier recensées dans la RMR d'Oshawa au troisième trimestre représentaient une hausse de 34,5 %, en glissement annuel. Il s'agissait par ailleurs des meilleurs résultats obtenus, pour un troisième

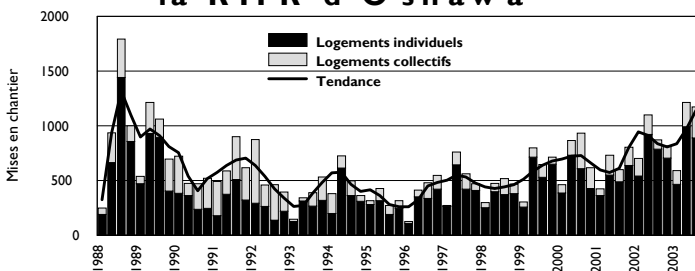
trimestre, depuis 1988 - la vitalité de l'économie locale et les bas taux hypothécaires expliquent en partie cette demande soutenue. Toujours au troisième trimestre, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a augmenté de 13,1 % sur un an, pour atteindre 890. De plus, dans le secteur des collectifs, le volume des mises en chantier a grimpé à 284, en conséquence de la vague de construction dans les segments des jumelés et des maisons en rangée en propriété absolue.

Le cumul annuel des mises en chantier est aussi élevé. Dans la RMR d'Oshawa, le total des mises en chantier a atteint 2 979 pendant les neuf premiers mois de 2003, ce qui représente une augmentation

suite à la page 2

- 1 Vigueur persistante de la construction de maisons individuelles et de collectifs
- 2 Marché de la revente - vive activité au troisième trimestre
- 3 Tableau 1 : Mises en chantier par secteur et marché visé
- 4 Tableau 2 : Sommaire de l'activité dans le secteur de la 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- nouvelles inscriptions S.I.A.[®]
- 6 Tableau 6 : Nombre de ventes résidentielles S.I.A.[®] par municipalité
- 6 Tableau 7 : Prix S.I.A.[®] moyen par municipalité
- 7 Tableau 8 : Indicateurs économiques
- 8 Définitions

Total des mises en chantier dans la RMR d'Oshawa



Source : SCHL

SCHL – Analyse de marché – Toronto

Erica McLerie

Tél. : (416) 218-3318 Téléc. : (416) 218-3314

Courriel : emclerie@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

de 11,4 %, en glissement annuel. En regard de la période correspondante en 2002, la construction s'est accrue tant dans le secteur des maisons individuelles que dans celui des collectifs. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas incitent les acheteurs de logements à un cran supérieur et les accédants à la propriété à faire l'acquisition d'une habitation neuve. Les accédants sont nombreux cette année sur le marché du neuf, comme en témoigne l'augmentation de 125 % du nombre de mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée. Le volume sans précédent de ventes de logements neufs enregistré en 2002, ainsi que la vive activité pendant les neuf premiers mois de 2003 continueront à favoriser le secteur de la construction résidentielle.

Dans la RMR d'Oshawa, seule la municipalité de Whitby a affiché une hausse de la construction, tout comme au deuxième trimestre. Accaparant 68 % du total des mises en chantier recensées dans la RMR, Whitby demeure le principal centre d'activité du secteur de la construction résidentielle. Au troisième trimestre, le total des mises en chantier à Whitby a atteint 808 - une hausse de 85,7 %, en glissement annuel. À la même période, le nombre de mises en chantier a grimpé à 532 dans le segment des habitations individuelles et à 276 dans celui des collectifs, le volume de jumelés et de maisons en rangée en propriété absolue dépassant les chiffres observés un an plus tôt. Toujours à Whitby, le cumul annuel des mises en chantier s'est élevé de 40,6 %, grâce aux résultats enregistrés dans les segments des maisons individuelles et des collectifs. Dans la ville d'Oshawa, 209 logements ont été mis en chantier au troisième trimestre de 2003, soit 7,1 % de moins qu'à la même période en 2002, à cause du repli de l'activité sur le marché des collectifs. Le nombre de maisons individuelles commencées dans la ville s'est élevé à 201, mais le cumul annuel des mises en chantier a

régressé de 23,9 %. C'est Clarington qui a affiché la plus forte baisse au troisième trimestre (26,3 %), le total des mises en chantier s'étant établi à 157, par suite du repli de la construction de maisons individuelles et de collectifs. Quant au cumul annuel des mises en chantier, il a reculé de 16,5 %.

Après avoir diminué au deuxième trimestre de 2003, les prix des logements neufs dans la RMR d'Oshawa se sont légèrement alourdis (2,5 %) entre juillet et septembre, pour s'établir à 241 771 \$, en moyenne. À la même période, le volume de logements écoulés dans la fourchette de 300 000 à 399 999 \$ a plus que doublé par rapport à un an plus tôt, en conséquence de l'activité accrue sur le marché des habitations à un cran supérieur. C'est à Clarington que le prix moyen des logements individuels a augmenté le plus, soit de 5,4 % sur un an, pour s'établir à 224 781 \$. Il a en outre monté de 5,3 %, soit à 235 939 \$ dans la ville d'Oshawa. Whitby, qui affiche les prix les plus élevés de la RMR, a enregistré le plus faible gain, soit de seulement 0,3 %, le prix moyen s'établissant à 250 250 \$.

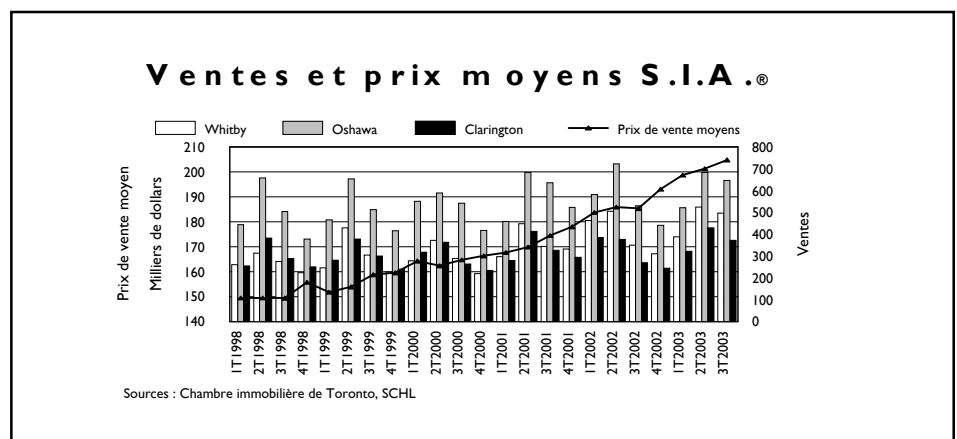
Entre janvier et septembre, le prix moyen d'une maison individuelle neuve dans la RMR d'Oshawa a légèrement progressé, soit de 1,0 % sur un an, pour se fixer à 236 710 \$. La ville d'Oshawa et Clarington ont enregistré des gains au chapitre du prix moyen. En revanche, le prix de vente moyen a régressé à Whitby.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Vive activité au troisième trimestre

Après un lent début d'année en conséquence des mauvaises conditions climatiques, les ventes de logements existants ont rebondi, si bien que l'activité devance maintenant le total presque record relevé en 2002. Les bas taux hypothécaires en regard des données historiques, la forte création d'emplois et la migration en provenance de Toronto sont autant de facteurs qui continuent à stimuler la demande de logements existants. En données désaisonnalisées, les ventes sur le marché de l'existant poursuivent leur ascension, après avoir ralenti pendant la deuxième moitié de 2002. Dans la RMR d'Oshawa, le total des ventes de logements existants a atteint 1 516 au troisième trimestre de 2003, un bond de 31,7 % par rapport à un an plus tôt. Grâce à la vigueur de l'activité au troisième trimestre, le volume des ventes enregistré entre janvier et septembre dans la RMR s'est élevé à 4 387 - en hausse de 4,7 %, en glissement annuel. Le rapport ventes-inscriptions est supérieur à 75 % et demeure donc nettement dans la fourchette caractéristique d'un marché vendeur.

Au troisième trimestre, le volume des ventes a augmenté dans les trois municipalités de la RMR d'Oshawa, tout comme le cumul annuel de l'activité. La plus forte hausse en pourcentage a été relevée à Whitby, où les ventes ont atteint 497 au troisième trimestre. Dans la ville



d'Oshawa, l'activité a rebondi et le volume des ventes s'est élevé à 647, après quatre baisses trimestrielles consécutives, en glissement annuel. À Clarington, les ventes ont augmenté pour se chiffrer à 372.

Le nombre de nouvelles inscriptions continue à dépasser le volume observé en 2002. Compte tenu des taux hypothécaires exceptionnellement bas, les propriétaires de logements existants, qui ont réalisé un gain d'avoir propre, vendent leurs anciennes habitations en vue d'en acheter une plus grande. Au total, 2 006 nouvelles inscriptions ont été enregistrées au troisième trimestre de 2003 - une augmentation de 28,3 %, sur un an. Toujours au troisième trimestre, le rapport ventes-inscriptions a légèrement

progressé, en glissement annuel, pour se situer à 75,6 %, parce que les ventes ont suivi le rythme des nouvelles inscriptions. À la même période, Whitby et Clarington ont également enregistré des hausses en ce qui a trait au rapport ventes-nouvelles inscriptions, contrairement à la ville d'Oshawa qui a affiché une baisse à cet égard.

En conséquence du nombre presque sans précédent de ventes au troisième trimestre et du fait que le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe dans la fourchette caractéristique d'un marché vendeur, le prix de vente moyen des logements existants dans la RMR d'Oshawa a monté de 10,8 % sur un an pour se fixer à 204 858 \$. La tendance à la hausse des prix se

poursuit depuis le milieu de 1995. Whitby a enregistré à la fois la plus forte croissance de la demande et la plus importante augmentation au chapitre du prix moyen, ce dernier ayant monté de 10,9 %, à 246 821 \$, au troisième trimestre. La ville d'Oshawa, qui a affiché la hausse la plus modeste de la demande, les prix les plus bas, et le plus faible rapport ventes-nouvelles inscriptions, a aussi enregistré la plus légère augmentation du prix moyen, lequel a progressé de 8,6 % pour s'établir à 172 374 \$. À Clarington, où le rapport ventes-nouvelles inscriptions était le plus haut, le prix moyen s'est élevé de 9,6 %, à 205 293 \$. En données cumulatives annuelles, la progression du prix moyen variait de 7,8 % à Whitby à 9,6 % à Clarington, en regard des neuf premiers mois de 2002.

TABLEAU I : MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR ET MARCHÉ VISÉ
RMR D'OSHAWA

	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOG. LOCATIFS		TOTAL GLOBAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE		EN COPROPRIÉTÉ			D'INITIATIVE PRIVÉE		
	INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
RMR d'Oshawa								
Troisième trimestre de 2003	890	72	208	0	0	0	4	1174
Troisième trimestre de 2002	787	0	86	0	0	0	0	873
Variation (%)	13,1%	n.d.	141,9%	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	34,5%
Cumul - 2003	2348	172	455	0	0	0	4	2979
Cumul - 2002	2250	70	209	40	90	16	0	2675
Variation (%)	4,4%	145,7%	117,7%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	n.d.	11,4%
Clarington								
Troisième trimestre de 2003	157	0	0	0	0	0	0	157
Troisième trimestre de 2002	202	0	11	0	0	0	0	213
Variation (%)	-22,3%	n.d.	-100,0%	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-26,3%
Cumul - 2003	507	0	18	0	0	0	0	525
Cumul - 2002	509	6	24	0	90	0	0	629
Variation (%)	-0,4%	-100,0%	-25,0%	n.d.	-100,0%	n.d.	n.d.	-16,5%
Ville d'Oshawa								
Troisième trimestre de 2003	201	0	4	0	0	0	4	209
Troisième trimestre de 2002	191	0	34	0	0	0	0	225
Variation (%)	5,2%	n.d.	-88,2%	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-7,1%
Cumul - 2003	456	0	39	0	0	0	4	499
Cumul - 2002	604	0	52	0	0	0	0	656
Variation (%)	-24,5%	n.d.	-25,0%	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-23,9%
Whitby								
Troisième trimestre de 2003	532	72	204	0	0	0	0	808
Troisième trimestre de 2002	394	0	41	0	0	0	0	435
Variation (%)	35,0%	n.d.	397,6%	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	85,7%
Cumul - 2003	1385	172	398	0	0	0	0	1955
Cumul - 2002	1137	64	133	40	0	16	0	1390
Variation (%)	21,8%	168,8%	199,2%	-100,0%	na	-100,0%	n.d.	40,6%

Source : SCHL

**TABLEAU 2 : SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR
DE LA 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		
	INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
Mises en chantier en attente*								
Troisième trimestre de 2003	417	8	65	0	36	0	0	526
Troisième trimestre de 2002	258	66	27	0	0	0	0	351
Logements mis en chantier								
Troisième trimestre de 2003	890	72	208	0	0	0	4	1174
Troisième trimestre de 2002	787	0	86	0	0	0	0	873
Variation (%)	13,1%	n.d.	141,9%	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	34,5%
Cumul 2003	2348	172	455	0	0	0	4	2979
Cumul 2002	2250	70	209	40	90	16	0	2675
Variation (%)	4,4%	145,7%	117,7%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	n.d.	11,4%
Logements en construction*								
Troisième trimestre de 2003	1739	124	378	0	0	0	4	2245
Troisième trimestre de 2002	1472	6	107	36	90	0	0	1711
Logements achevés								
Troisième trimestre de 2003	868	52	115	0	0	0	0	1035
Troisième trimestre de 2002	847	24	170	4	0	5	126	1176
Variation (%)	2,5%	116,7%	-32,4%	-100,0%	n.d.	-100,0%	-100,0%	-12,0%
Cumul 2003	1986	74	240	0	90	0	0	2390
Cumul 2002	1842	110	321	4	0	38	130	2445
Variation (%)	7,8%	-32,7%	-25,2%	-100,0%	n.d.	-100,0%	-100,0%	-2,2%
Logements achevés et non écoulés*								
Troisième trimestre de 2003	19	1	6	0	1	0	0	27
Troisième trimestre de 2002	32	8	23	0	0	0	0	63
Offre totale*								
Troisième trimestre de 2003	2175	133	449	0	37	0	4	2798
Troisième trimestre de 2002	1762	80	157	36	90	0	0	2125
Logements écoulés								
Troisième trimestre de 2003	874	53	115	0	0	0	0	1042
Troisième trimestre de 2002	854	29	153	4	0	5	126	1171
Variation (%)	2,3%	82,8%	-24,8%	-100,0%	n.d.	-100,0%	-100,0%	-11,0%
Cumul 2003	1993	81	246	6	89	0	0	2415
Cumul 2002	1839	110	315	4	0	38	130	2436
Variation (%)	8,4%	-26,4%	-21,9%	50,0%	n.d.	-100,0%	-100,0%	-0,9%

Source : SCHL

*Données à la fin du trimestre

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

	TROISIÈME TRIMESTRE DE 2003	TROISIÈME TRIMESTRE DE 2002	VARIATION (%)	CUMUL 2003	CUMUL 2002	VARIATION (%)
RMR d'Oshawa	241 771 \$	235 909 \$	2,5%	236 710 \$	234 326 \$	1,0%
Whitby	250 250 \$	249 419 \$	0,3%	246 494 \$	247 488 \$	-0,4%
Ville d'Oshawa	235 939 \$	224 157 \$	5,3%	235 130 \$	223 986 \$	5,0%
Clarington	224 781 \$	213 185 \$	5,4%	215 902 \$	214 377 \$	0,7%

Source : 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 de 2003	4	166	394	200	84	21	5
Troisième trimestre de 2002	1	170	435	190	39	9	10
Variation (%)	300,0%	-2,4%	-9,4%	5,3%	115,4%	133,3%	-50,0%
Cumul 2003	4	434	943	410	151	37	14
Cumul 2002	6	419	895	410	75	22	17
Variation (%)	-33,3%	3,6%	5,4%	0,0%	101,3%	68,2%	-17,6%
Whitby							
Troisième trimestre de 2003	0	50	246	142	57	12	2
Troisième trimestre de 2002	0	48	239	136	34	7	8
Variation (%)	n.d.	4,2%	2,9%	4,4%	67,6%	71,4%	-75,0%
Cumul 2003	0	123	557	274	107	20	5
Cumul 2002	0	125	477	289	56	11	14
Variation (%)	n.d.	-1,6%	16,8%	-5,2%	91,1%	81,8%	-64,3%
Ville d'Oshawa							
Troisième trimestre de 2003	0	31	86	40	10	1	1
Troisième trimestre de 2002	0	47	127	33	1	1	1
Variation (%)	n.d.	-34,0%	-32,3%	21,2%	900,0%	0,0%	0,0%
Cumul 2003	0	74	228	99	21	6	1
Cumul 2002	3	116	272	76	8	3	1
Variation (%)	-100,0%	-36,2%	-16,2%	30,3%	162,5%	100,0%	0,0%
Clarington							
Troisième trimestre de 2003	4	85	62	18	17	8	2
Troisième trimestre de 2002	1	75	69	21	4	1	1
Variation (%)	300,0%	13,3%	-10,1%	-14,3%	325,0%	700,0%	100,0%
Cumul 2003	4	237	158	37	23	11	8
Cumul 2002	3	178	146	45	11	8	2
Variation (%)	33,3%	33,1%	8,2%	-17,8%	109,1%	37,5%	300,0%

Source : SCHL

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

	TROISIÈME TRIMESTRE DE 2003	TROISIÈME TRIMESTRE DE 2002	CUMUL 2003	CUMUL 2002
Région de Durham	72,9%	68,2%	66,0%	71,2%
RMR d'Oshawa	75,6%	73,6%	68,9%	74,8%
Whitby	77,9%	69,4%	69,0%	71,6%
Ville d'Oshawa	71,5%	76,7%	67,5%	77,3%
Clarington	80,3%	73,6%	71,1%	74,7%

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 (ACI).

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

	TROISIÈME TRIMESTRE DE 2003	TROISIÈME TRIMESTRE DE 2002	VARIATION (%)	CUMUL 2003	CUMUL 2002	VARIATION (%)
Région de Durham	2587	1975	31,0%	7527	7168	5,0%
RMR d'Oshawa	1516	1151	31,7%	4387	4189	4,7%
Whitby	497	350	42,0%	1410	1320	6,8%
Ville d'Oshawa	647	531	21,8%	1853	1836	0,9%
Clarington	372	270	37,8%	1124	1033	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 (ACI).

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

	TROISIÈME TRIMESTRE DE 2003	TROISIÈME TRIMESTRE DE 2002	VARIATION (%)	CUMUL 2003	CUMUL 2002	VARIATION (%)
Région de Durham	224 165 \$	202 784 \$	10,5%	220 279 \$	204 181 \$	7,9%
RMR d'Oshawa	204 858 \$	184 824 \$	10,8%	201 852 \$	185 602 \$	8,8%
Whitby	246 821 \$	222 542 \$	10,9%	243 226 \$	225 638 \$	7,8%
Ville d'Oshawa	172 374 \$	158 711 \$	8,6%	169 704 \$	157 031 \$	8,1%
Clarington	205 293 \$	187 286 \$	9,6%	202 947 \$	185 224 \$	9,6%

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 (ACI).

TABLEAU 8 : INDICATEURS ÉCONOMIQUES - RMR D'OSHAWA

	TAUX D'ESCOMPTE	TAUX HYPOTHÉCAIRE - 3 ANS	TAUX DE CHANGE (\$CAN/\$US)	TAUX D'EMPLOI* (%)	TAUX DE CHÔMAGE* (%)
2001					
Avril	5,00	6,91	64,70	66,1	5,0
Mai	4,75	7,01	65,27	65,8	5,1
Juin	4,75	7,10	65,67	65,2	5,2
Juillet	4,50	7,10	65,04	65,1	5,5
Août	4,25	7,04	64,67	64,5	5,8
Septembre	3,75	6,64	63,32	64,7	5,8
Octobre	3,00	6,16	63,02	64,1	6,2
Novembre	2,50	5,64	63,19	64,1	6,3
Décembre	2,50	5,64	62,70	64,5	6,4
Moyenne	4,31	6,75	64,39	65,2	5,6
2002					
Janvier	2,25	5,60	62,80	64,6	7,3
Février	2,25	5,61	62,18	64,7	7,5
Mars	2,25	5,97	62,75	64,1	8,2
Avril	2,50	6,35	63,96	64,0	7,8
Mai	2,50	6,40	65,16	64,1	7,3
Juin	2,75	6,40	65,76	64,4	6,4
Juillet	3,00	6,33	63,12	64,4	5,9
Août	3,00	6,02	64,12	64,7	5,9
Septembre	3,00	5,92	63,41	64,9	6,1
Octobre	3,00	5,90	64,20	65,5	6,2
Novembre	3,00	5,83	63,54	66,1	6,1
Décembre	3,00	5,81	64,60	66,3	6,1
Moyenne	2,71	6,01	63,80	64,9	6,7
2003					
Janvier	3,00	5,79	65,32	66,9	5,9
Février	3,00	5,81	66,88	67,3	5,7
Mars	3,25	5,84	67,98	68,1	5,0
Avril	3,50	5,97	68,59	68,7	5,1
Mai	3,50	5,71	72,12	69,7	5,1
Juin	3,50	5,20	74,48	70,4	5,2
Juillet	3,25	5,29	71,44	70,6	5,4
Août	3,25	5,31	71,58	70,6	5,3
Septembre	3,00	5,45	74,23	70,2	5,4

Sources : Banque du Canada, SCHL, Statistique Canada

* Données désaisonnalisées

Pour réussir sur le marché aujourd'hui, vous avez besoin des
MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.

La SCHL est une source d'analyses approfondies qui offre des données complètes sur le logement dans votre collectivité.

Rapports locaux

Rapports sur les logements locatifs, Actualités habitation, Perspectives du marché du logement

Conférences annuelles sur les perspectives du marché de l'habitation

Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

Composez le 1 800 493-0059 dès aujourd'hui

pour savoir comment nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur d'avance!

DEFINITIONS

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.

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 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 ou pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle 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.

R

ÉSUMÉ DES

Oshawa

PRÉVISIONS

Marché de la revente

Le marché de la revente
demeurera robuste en 2004

Les perspectives pour le marché de la revente de la Région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa demeurent favorables. Les mêmes facteurs qui ont animé le marché depuis quelques années continueront à alimenter l'activité pendant le dernier trimestre de 2003 et en 2004. Parmi ceux-ci figurent les taux hypothécaires, qui se situent parmi les plus bas jamais enregistrés, la croissance de l'emploi, la montée des prix des habitations à Toronto et le niveau élevé de l'immigration nette.

En conséquence de la décélération de la croissance économique et de l'inflation au Canada au deuxième trimestre de 2003, les taux hypothécaires n'ont pas augmenté comme prévu et

demeurent bas en regard des normes historiques. De plus, ils resteront exceptionnellement faibles et selon les prévisions, ne seront majorés que de 0,50 à 0,75 point de pourcentage en 2004. La poursuite de la croissance de l'emploi dans la RMR d'Oshawa alimente aussi la demande de logements existants. Pendant les neuf premiers mois de 2003, il s'est créé au total 10 100 emplois dans la RMR. En outre, les marchés de la revente serrés de Toronto et l'alourdissement ultérieur des prix continueront à stimuler la demande de logements existants dans la RMR. En 2003, la migration nette dépassera la barre des 4 000 dans la RMR d'Oshawa pour la troisième année de suite, et le groupe le plus important de nouveaux arrivants appartient à la tranche d'âge où ils sont les plus susceptibles d'acheter un logement.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

NUMÉRO DE L'AUTOMNE 2003

SOMMAIRE

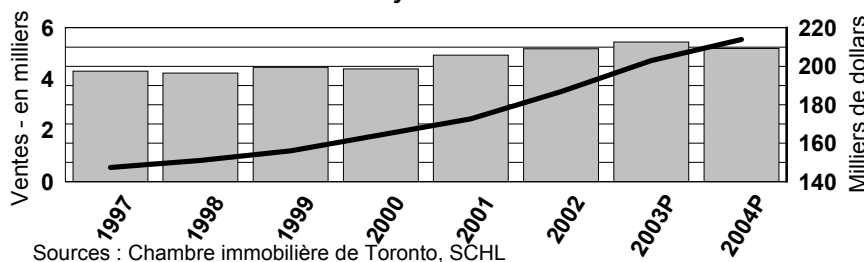
- 1 **Marché de la revente**
- 2 **Marché du neuf**
- 3 **Marché locatif**
- 3 **Prévisions relatives aux taux hypothécaires**
- 4 **Résumé des prévisions**

Du fait que tous les facteurs signalent un marché robuste, le volume de reventes atteindra 5 450 en 2003, devançant ainsi les chiffres presque records observés en 2002. Par ailleurs, l'augmentation des nouvelles inscriptions a aussi contribué à la vitalité du marché de la revente. En 2003, celles-ci s'élèveront à 7 700, car des acheteurs déjà propriétaires mettront leurs habitations existantes à vendre. Malgré la légère hausse des inscriptions, le marché de la revente devrait demeurer favorable aux vendeurs, le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situant à 70,8 % cette année. En conséquence de cette conjoncture, la croissance des prix a rapidement devancé le taux d'inflation. Le prix de vente moyen des logements existants montera de 8,7 % à 203 000 \$. En 2004, à mesure que se ralentira le marché des habitations à un cran supérieur, on prévoit que les ventes fléchiront un peu en comparaison de 2003, mais elles demeureront néanmoins vigoureuses et se chiffreront

Prévisions relatives au marché de la revente

RMR d'Oshawa

— Prix moyen ■ Ventes



SCHL Toronto - Analyse de marché

Erica McLerie

Tél. : (416) 218-3318 Téléc. : (416) 218-3314

Courriel : emclerie@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

à 5 200. Par ailleurs, on prévoit que les nouvelles inscriptions diminueront aussi, car nombre d'acheteurs de maisons à un cran supérieur ont déjà emménagé dans leurs habitations neuves. Le marché demeurera favorable aux vendeurs, et le prix de vente moyen des logements existants grimpera de 5,4 % en 2004 pour atteindre 214 000 \$.

Marché du neuf

Volume sans précédent de mises en chantier de maisons individuelles prévu en 2003

Le marché du neuf de la RMR d'Oshawa est sur le point d'enregistrer son plus haut volume d'activité depuis la fin des années 1980. Le secteur des logements neufs de la RMR bénéficie de bon nombre des facteurs économiques et démographiques dont profite le marché de la revente. Les bas taux hypothécaires, la croissance de l'emploi et du revenu et l'immigration sont tous des éléments-clés de la demande de logements neufs. En outre, la conjoncture actuelle du marché de la revente a également des effets positifs sur la construction résidentielle.

Si les prix des logements neufs poursuivent leur ascension, les taux hypothécaires, qui se situent parmi les plus faibles jamais enregistrés, maintiennent les frais de possession bas, favorisant ainsi les accédants tout comme les acheteurs d'habitations à un cran supérieur. Compte tenu de la vive croissance de l'emploi, les personnes qui viennent d'obtenir un poste s'ajouteront au nombre croissant d'acheteurs éventuels d'habitations neuves. La migration vers la RMR d'Oshawa demeure robuste, et la majorité des nouveaux arrivants appartiennent à la tranche d'âge où ils sont les plus susceptibles d'acheter un logement. Le marché de la revente de la RMR demeure favorable aux vendeurs, en conséquence de la vive demande, de l'offre limitée et de la progression des prix. Grâce à l'accroissement de leur avoir propre, beaucoup de propriétaires ont décidé de se procurer un nouveau logement et ont opté pour le marché du neuf, car ce dernier offre un plus vaste choix d'habitations, de revêtements de finition et d'options. En général, les ventes de

logements neufs font écho à l'activité enregistrée sur le marché de l'existant. Par conséquent, le rythme soutenu de reventes actuel augure bien pour la construction résidentielle au cours des prochains mois. La vive demande émanant des accédants à la propriété et des acheteurs déjà propriétaires continuera d'alimenter l'activité dans le secteur de la construction résidentielle de la RMR, jusqu'à la fin de 2003. Puisque les stocks de logements neufs demeurent très faibles, toute demande additionnelle pour des habitations neuves sera comblée en accroissant l'activité dans le secteur de la construction. Comme les mises en chantier continuent d'évoluer à un rythme presque record au quatrième trimestre, on prévoit que le total des logements commencés en 2003 atteindra le chiffre sans précédent de 3 930. De ce nombre, 3 050 seront des maisons individuelles - un niveau record dans ce segment. Le reste (880) sera constitué de maisons en rangée, de jumelés et d'appartements (la plupart en copropriété, mais aussi un faible nombre de logements locatifs). Le volume accru de mises en chantier dans les segments des jumelés et des maisons en rangée reflète le déblocage de la demande refoulée provenant des accédants.

En 2004, la hausse des prix des logements et la faible majoration des taux hypothécaires feront monter les frais de possession. En outre, les ventes de logements neufs ont légèrement fléchi en 2003, en comparaison des niveaux de 2002, à cause du nombre décroissant d'accédants et d'acheteurs déjà propriétaires. En conséquence, on prévoit que le total des mises en chantier régressera de 8,4 % pour se situer

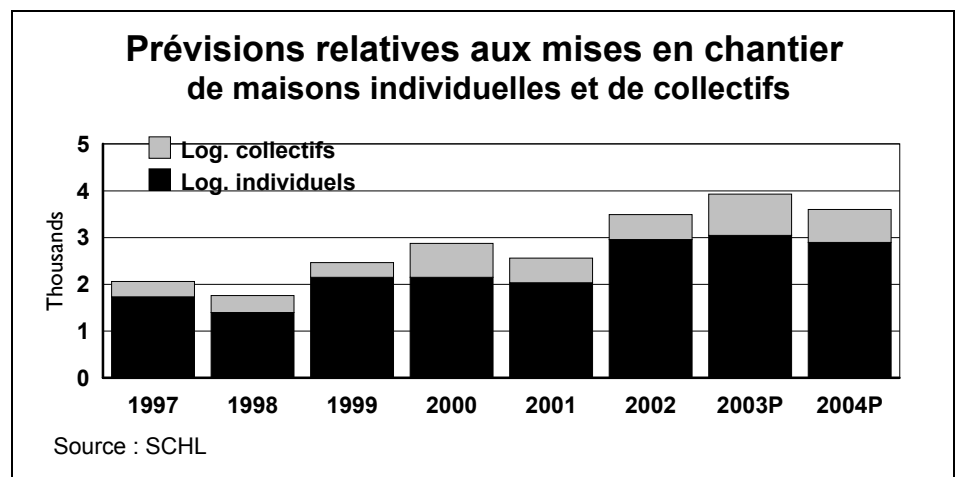
à 3 600 en 2004. Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier devrait descendre à 2 900 l'an prochain - une baisse de 4,9 % par rapport au nombre record de 3 050 prévu en 2003. Les mises en chantier de collectifs (jumelés, maisons en rangée en propriété absolue et appartements en copropriété) régresseront de 20,7 % pour se chiffrer à 690.

La concurrence accrue entre les constructeurs de maisons individuelles limite le relèvement des prix. De plus, en raison des taux hypothécaires exceptionnellement bas, la proportion d'accédants sur le marché a augmenté, et ces derniers achètent des maisons individuelles de prix moyen. En conséquence, le prix moyen des logements individuels ne progressera que de 1,8 % en 2003 pour se fixer à 240 000 \$. D'ici la fin de 2004, le repli de la demande se répercutera sur la croissance des prix, et ces derniers monteront de 1,7 % pour atteindre en moyenne 244 000 \$.

Marché locatif

La tendance vers l'accession à la propriété fera croître le taux d'inoccupation

La demande de logements locatifs dans la RMR d'Oshawa continue à se replier. Les taux hypothécaires qui se situent à des niveaux parmi les plus bas jamais enregistrés, l'économie locale vigoureuse et le solide marché du travail incitent un nombre accru de locataires à devenir propriétaires. Vu la montée persistante des loyers, le prix de location d'un appartement ou d'une maison en rangée



de superficie plus grande se compare aux frais de possession d'une habitation. Malgré l'amélioration de l'emploi, les jeunes continuent à rester plus longtemps au foyer familial selon les données du Recensement de 2001. Compte tenu qu'il n'existe pas d'offre appréciable de logements traditionnels neufs en 2003, le fléchissement de la demande se traduira par une détente sur le marché locatif. Le repli de la demande de logements locatifs attribuable à la tendance des locataires vers l'accession à la propriété sera en partie compensé par l'ouverture de la nouvelle université (Ontario Institute of Technology) à Oshawa, en septembre 2003. On s'attend à ce que le taux d'inoccupation augmente légèrement dans la RMR pour se fixer à 2,5 %, en octobre 2003.

Malgré le tassement de la demande, le manque de logements locatifs neufs cette année se traduira par d'autres majorations des loyers. D'ici octobre 2003, le loyer mensuel moyen d'un appartement de deux chambres s'accroîtra de 2,6 % et atteindra 840 \$. Cette majoration est inférieure au taux légal de 2,9 % établi aux termes de la *Loi sur la protection des locataires* pour 2003.

Aperçu de la situation économique

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, tandis que les taux à moyen et à long termes varient en fonction du coût des fonds sur le marché obligataire. Compte tenu de la faiblesse des taux dans ces marchés, les taux hypothécaires affichés demeureront bas pendant les prochains mois.

En 2003, on estime que les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans varieront respectivement entre 4,25 et 5,25 %, 5,25 et 6,25 % et 6,00 et 6,75 %. L'an prochain, on prévoit qu'ils augmenteront de 0,50 à 0,75 point de pourcentage.

Ces dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le rendement

d'obligations comparables s'est situé entre 150 et 250 points de base, ce qui a permis aux prêteurs de négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base sur les taux affichés. Cet écart et ces rabais devraient se maintenir à court terme.

Emploi

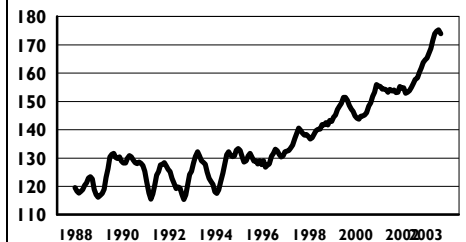
L'emploi dans la RMR d'Oshawa s'accroît depuis 11 ans. En 2003, il se créera au total 16 100 dans la RMR. De plus, le nombre d'emplois à temps plein est élevé. D'importants gains ont été observés dans les branches des finances, du transport, de l'administration publique, du commerce et des services. Le secteur de la fabrication a commencé à se redresser à la suite des suppressions de postes subies au premier trimestre de 2003. Toutefois, l'appréciation du dollar canadien pourrait peser sur les exportations et avoir des incidences négatives sur l'important secteur de la fabrication de la RMR.

Les personnes possédant des postes permanents et sûrs seront en mesure d'amasser la mise de fonds nécessaire pour accéder à la propriété. L'emploi a augmenté de 16,5 % en glissement annuel dans la tranche d'âge (de 25 à 44 ans) où les gens sont les plus susceptibles d'acheter un logement. Le niveau élevé d'emplois dans cette catégorie d'âge continuera à stimuler le marché de l'habitation. Par ailleurs, la robustesse de l'emploi se maintiendra jusqu'à la fin de 2003 et en 2004. On prévoit que le nombre de postes s'élèvera à 173 600 cette année et à 178 800 en 2004.

Migration

Les dernières données sur les déclarants (2000/2001) révèlent que la migration nette dans la RMR d'Oshawa est demeurée au-dessus de la barre des 4 000 pour la deuxième année de suite. On a recensé environ 78 400 nouveaux arrivants dans la RMR et approximativement 59 700 personnes ont quitté la région entre 1996 et 2001. Puisque chaque ménage compte environ 2,6 personnes, ces chiffres correspondent à 7 200 nouveaux ménages. Parmi le nombre de personnes venues s'installer dans la RMR d'Oshawa, 57 % provenaient de la RMR de Toronto. Ces statistiques corroborent aussi l'idée

Croissance de l'emploi dans la RMR d'Oshawa



Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active

selon laquelle les personnes qui viennent s'installer dans la RMR appartiennent à la catégorie 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 42 % du total des nouveaux arrivants. Les enfants âgés jusqu'à 17 ans constituaient le deuxième groupe en importance, indiquant que ce sont des familles qui emménagent dans la RMR. Compte tenu de la vitalité de l'économie locale et de la poursuite de la croissance des prix des logements dans la RMR de Toronto, on prévoit que la migration nette continuera d'être élevée dans la RMR d'Oshawa, car le prix d'une habitation est un facteur incitatif au moment d'aménager dans la RMR. La migration nette totale vers la RMR devrait donc atteindre 4 800 en 2003 et 5 000 en 2004.

Enquête sur les logements locatifs de 2003

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2003 seront publiés le 26 novembre prochain. Vous pouvez tout savoir sur les loyers moyens, les taux d'inoccupation et l'univers des logements selon le nombre de chambres et le secteur dans les grands centres de l'Ontario et du Canada.

Pour commander votre exemplaire de **Télécopie RAPIDE : Rapport sur les logements locatifs** de 2003, composez le **1 800 493-0059**.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT D'OSHAWA - TROISIÈME TRIMESTRE DE 2003

Marché de la revente	2001	2002	2003P	2004P	Var. (%)
Ventes S.I.A. ®	4,937	5,186	5,450	5,200	-4.6%
Prix S.I.A. ® moyen	172,603 \$	186,785 \$	203,000 \$	214,000 \$	5.4%
Inscriptions S.I.A. ®	6,937	6,859	7,700	7,500	2.6%
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	71.2%	75.6%	70.8%	69.3%	
Marché du neuf					
Mises en chantier					
Total	2,561	3,490	3,930	3,600	-8.4%
Log. pour propr.-occ. : log. individuels jumelés, en rangée, app.	2,038	2,955	3,050	2,900	-4.9%
Logements locatifs	501	519	870	690	-20.7%
	22	16	10	10	0.0%
Prix moyen d'un logement individuel	219,363 \$	235,809 \$	240,000 \$	244,000 \$	1.7%
Logements achevés et inoccupés					
Logements individuels (septembre)	51	32	19		
Logements collectifs (septembre)	36	31	8		
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (Octobre)	1.3%	2.3%	2.5%	2.6%	
Loyer moyen (Deux chambres)	799 \$	819 \$	840 \$	850 \$	
Aperçu économique					
Taux hypothécaire (trois ans)	6.88%	6.28%	5.76%	6.01%	
Taux hypothécaire (cinq ans)	7.40%	7.02%	6.36%	6.70%	
Emploi (moyenne annuelle)	154,300	157,500	173,600	178,800	3.0%
Croissance de l'emploi (en nombre)	5,700	3,200	16,100	5,200	
Migration nette (année du recensement)	4,203	4,500	4,800	5,000	

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport **Résumé des prévisions** contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de la revente. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Erica McLerie, par téléphone au (416) 218-3318 ou par courriel à emclerie@cmhc-schl.gc.ca

Résumé des prévisions est un rapport publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

©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.