

A

CTUALITÉS

Oshawa

## HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## La construction résidentielle augmente au quatrième trimestre

Stimulé par le début particulièrement doux de la saison hivernale de cette année, le marché des logements neufs à Oshawa a affiché une augmentation de la construction par rapport à l'année précédente. Pendant le quatrième trimestre de 2001, 804 mises en chantier résidentielles en tout ont été enregistrées dans la RMR d'Oshawa, ce qui représente une hausse d'un peu plus de 30 % par rapport aux 616 relevées pendant la même période de 2000. Malgré une grande activité vers la fin de l'année, le nombre total de mises en chantier en 2001 est demeuré inférieur de 313 au niveau enregistré en 2000.

Comme ce fut la tendance pendant la plus grande partie de l'année, les mises en chantier de logements individuels ont continué de mener le bal pendant le quatrième trimestre, représentant 638, ou près de 80 %, de toutes les mises en chantier. La construction de maisons en rangée a suivi, totalisant 128 mises en chantier pendant la période de trois mois se terminant en décembre, ce qui est un niveau légèrement inférieur aux 134 maisons en rangée terminées pendant le dernier trimestre de l'an dernier.

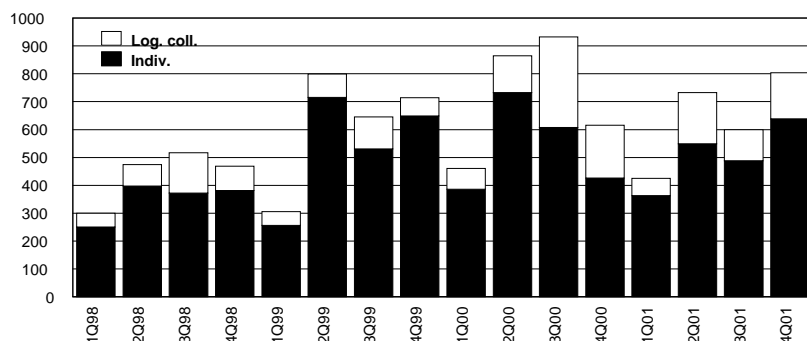
*suite à la page 2*

VOLUME 4, NUMÉRO 4  
QUATRIÈME TRIMESTRE 2001

## SOMMAIRE

- 1 La construction résidentielle augmente au quatrième trimestre
- 2 L'activité se maintient sur le marché de l'existant
- 2 *Tableau 1* : Mises en chantier par secteur et catégorie de logements
- 4 *Tableau 2* : Sommaire de la construction résidentielle par catégorie de logements
- 5 *Tableau 3* : Prix des maisons individuelles neuves par municipalité
- 5 *Tableau 4* : Maisons individuelles écoulées selon la fourchette de prix
- 6 *Tableau 5* : Rapport ventes-inscriptions S.I.A.
- 6 *Tableau 6* : Ventes de logements S.I.A. par municipalité
- 6 *Tableau 7* : Prix S.I.A. moyen par municipalité
- 7 *Tableau 8* : Indicateurs économiques
- 8 Définitions

Mises en chantier  
RMR d'Oshawa



Bureau de la SCHL à Toronto - Analyse de marché  
Paul Prosperi

Tél. : (416) 218-3406 Téléc. : (416) 218-3314

Courriel : pprosperi@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Par municipalité, Whitby a de nouveau affiché le plus grand nombre de mises en chantier résidentielles, 511 logements neufs en tout ayant été commencés comparativement à 379 pendant la même période de l'année précédente. La proximité plus grande de Whitby à la région du Grand Toronto et ses prix de vente comparativement plus bas qu'ailleurs continuent d'attirer les ménages vers cette région, tendance qui se poursuivra probablement dans un proche avenir. Bien que Whitby ait enregistré le plus grand nombre de mises en chantier résidentielles, il y a également eu des hausses marquées de la construction à Clarington et dans la ville d'Oshawa, où l'on a dénombré 137 et 156 mises en chantier respectivement.

## La forte croissance de l'emploi, les bas taux hypothécaires et la migration ont stimulé la demande en 2001

Bien que le nombre total de mises en chantier en 2001 ait été inférieur au niveau atteint en 2000, le marché du neuf d'Oshawa continue de réagir à peu près aux mêmes facteurs. De façon précise, la forte croissance de l'emploi, notamment en 2000, a raffermi la confiance des consommateurs, ce qui a fini par provoquer une hausse du nombre d'acheteurs éventuels de logements dans la RMR d'Oshawa. Puisqu'on remarque habituellement un décalage temporel considérable entre les gains

d'emploi et les hausses de la demande de logement qui en découlent, il est probable que la croissance de l'emploi en 2000 aura fait augmenter le taux de formation de ménages en 2001. Bien que le nombre d'emplois créés en 2001 ait été considérablement plus bas qu'en 2000, la demande de logements neufs et existants demeurera probablement stable en 2002.

En plus de la forte croissance de l'emploi, les bas taux d'intérêt presque records ont continué d'agir de manière importante sur la demande de logements à Oshawa. L'expérience nous a montré que les baisses des taux de prêt entraînent habituellement des hausses de la demande de logements, et 2001 ne fait pas exception à cette règle. De

**TABLEAU 1 : MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR ET CATÉGORIE DE LOGEMENTS  
RMR D'OSHAWA**

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOG. LOCATIFS		TOTAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ		PRIVÉS		
	INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
<b>RMR D'OSHAWA</b>								
Quatrième Trimestre 2001	638	16	128	0	0	22	0	804
Quatrième Trimestre 2000	426	22	134	34	0	0	0	616
Total 2001	2 038	70	431	0	0	22	0	2 561
Total 2000	2 152	86	409	99	0	0	128	2 874
<b>Clarington</b>								
Quatrième Trimestre 2001	97	0	40	0	0	0	0	137
Quatrième Trimestre 2000	114	0	12	0	0	0	0	126
Total 2001	464	8	49	0	0	0	0	521
Total 2000	639	0	18	0	0	0	0	657
<b>Ville d'Oshawa</b>								
Quatrième Trimestre 2001	154	2	0	0	0	0	0	156
Quatrième Trimestre 2000	102	2	7	0	0	0	0	111
Total 2001	500	2	6	0	0	0	0	508
Total 2000	487	2	59	15	0	0	2	565
<b>Whitby</b>								
Quatrième Trimestre 2001	387	14	88	0	0	22	0	511
Quatrième Trimestre 2000	210	20	115	34	0	0	0	379
Total 2001	1 074	68	368	0	0	22	0	1 532
Total 2000	1 026	84	332	84	0	0	126	1 652

Source: SCHL

nombreux ménages n'ont pas pu résister aux taux d'intérêt les plus bas en quarante ans, ce qui a eu pour effet d'accroître la demande de logements neufs et existants.

Enfin, la forte migration nette a aussi eu une influence positive sur les marchés du logement d'Oshawa. Bien que la migration nette pendant la dernière moitié des années 1990 ait été nettement inférieure au niveau enregistré à la fin des années 1980, les chiffres les plus récents donnent à penser que cette tendance pourrait être en train de changer. Selon les estimations de Statistique Canada, la migration nette d'Oshawa est passée de 3 084 personnes en 1999 à 4 665 en 2000, ce qui représente une hausse de plus de 50 %. Comme le nombre de personnes qui choisissent de s'installer dans la RMR d'Oshawa à la recherche d'un logement abordable augmente, la demande de logements neufs et existants demeurera forte.

## Les prix des logements individuels neufs continuent de monter légèrement

Pendant le deuxième trimestre consécutif, le prix de vente moyen d'un logement individuel neuf a augmenté légèrement dans la RMR d'Oshawa, passant de 216 200 \$ à 225 525 \$, ce qui représente une hausse sur douze mois de 4,3 %. Bien que la progression n'ait pas été aussi marquée, les prix de vente moyens à la fin de l'année étaient également en hausse de 2,1 %, (219 200 \$ en 2001 comparativement à 214 845 \$ en 2000). Dans la RMR, c'est encore une fois à Whitby que les logements neufs ont été les plus chers, leur prix moyen atteignant 233 979 \$. Bien que le prix d'un logement individuel neuf dans la ville d'Oshawa ait été considérablement inférieur à ce qu'il a été à Whitby, il est intéressant de voir que la hausse de 7,0 % dans la

ville d'Oshawa a été la plus élevée sur douze mois. Par ailleurs, c'est à Clarington que le prix des logements neufs a été le plus bas, s'établissant à 209 010 \$.

Dans l'ensemble, malgré une légère diminution du nombre global de mises en chantier résidentielles dans la RMR d'Oshawa, la demande de logements neufs est demeurée assez forte en 2001, notamment dans la région de Whitby. Ainsi, les prix de vente moyens ont continué d'augmenter légèrement et cette hausse se poursuivra probablement dans l'immédiat.

## L'activité se maintient sur le marché de l'existant

Comme le marché du neuf, le marché de l'existant d'Oshawa a également affiché une hausse marginale de ses volumes de ventes pendant le quatrième trimestre de 2001. Entre octobre et décembre de cette année, 1 150 logements en tout ont changé de main dans la RMR d'Oshawa, ce qui est supérieur aux 872 logements existants vendus pendant la même période de l'année précédente. Par sous-marché, c'est la ville d'Oshawa qui a affiché le nombre total de ventes le plus élevé pendant le quatrième trimestre (523), suivie de Whitby où il y a eu 333 ventes. Clarington a également enregistré une hausse d'un peu plus de 25 % des volumes de ventes pendant le troisième trimestre, le nombre total de logements revendus s'étant établi à 294.

Comme la demande de logements existants a été alimentée par les bas taux d'intérêt et une saine croissance de l'emploi pendant la plus grande partie de l'année, il n'est pas étonnant que les totaux des ventes à la fin de l'année aient dépassé ceux de 2000. Les 4 937 logements vendus en 2001 représentent une hausse de 12,2 % des volumes par rapport aux totaux de 2000. De même, le nombre de

nouvelles inscriptions a également augmenté en 2001. À la fin de cette année, 14 263 maisons en tout avaient été mises en vente comparativement à 12 618 en 2000, ce qui correspond à une hausse de 13 %. Habituellement, une augmentation du nombre de nouvelles inscriptions indique que les consommateurs, et notamment les vendeurs, sont confiants.

Comme les volumes de ventes, le rapport ventes-inscriptions a progressé légèrement dans la RMR d'Oshawa pendant les trois derniers mois, ce qui laisse présager un certain raffermissement des conditions du marché. À la fin de décembre, le chiffre repère s'établissait à 38,1 %, ce qui est une augmentation par rapport aux 34,5 % enregistrés pour la même période de l'an dernier. Dans la RMR d'Oshawa, c'est encore une fois la ville d'Oshawa qui a enregistré le rapport ventes-inscriptions le plus élevé (42,2 %), suivie de Whitby (35,5 %) et de Clarington (35,0 %).

Comme les conditions sont demeurées relativement serrées sur le marché pendant les trois derniers mois, le prix de vente moyen a aussi affiché une tendance à la hausse tout au long du quatrième trimestre. À la fin de décembre, le prix moyen d'un logement vendu dans la RMR d'Oshawa avait progressé de 7,1 %, passant de 165 081 \$ à 176 755 \$. Par sous-marché, c'est Whitby qui a enregistré la hausse la plus marquée du prix de vente; il est passé à 215 691 \$, ce qui représente une augmentation de 6,3 %. La ville d'Oshawa et Clarington suivent avec des hausses de 6,1 % et de 4,9 % respectivement.

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  
-----

Conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation  
-----

Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

**Composez immédiatement le 1 800 493-0059 pour savoir comment nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur d'avance.**

**TABLEAU 2 : SOMMAIRE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE PAR CATÉGORIE DE LOGEMENTS, RMR D'OSHAWA**

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				LOG. LOCATIFS	TOTAL
	INDIVIDUELS	JUMELÉS	EN RANGÉE	COPROPRIÉTÉS	EN RANGÉE ET APP.	
<b>Mises en chantier</b>						
Quatrième Trimestre 2001	638	16	128	0	22	804
Quatrième Trimestre 2000	426	22	134	34	0	616
Total 2001	2 038	70	431	0	22	2 561
Total 2000	2 152	86	409	99	128	2 874
<b>Logements en construction *</b>						
Quatrième Trimestre 2001	1 065	46	219	0	150	1 480
Quatrième Trimestre 2000	964	48	256	84	128	1 480
% de variation	10.5	-4.2	-14.5	-100.0	17.2	0.0
<b>Logements achevés</b>						
Quatrième Trimestre 2001	483	46	103	0	0	632
Quatrième Trimestre 2000	540	28	61	6	0	635
% de variation	-10.6	64.3	68.9	-100.0	s/o	-0.5
<b>logements achevés et no écoulés *</b>						
Quatrième Trimestre 2001	25	9	17	0	0	51
Quatrième Trimestre 2000	56	7	14	3	0	80
% de variation	-55.4	28.6	21.4	-100.0	s/o	-36.3
<b>Logements écoulés</b>						
Quatrième Trimestre 2001	478	45	102	2	0	627
Quatrième Trimestre 2000	530	25	64	14	0	633
% de variation	-9.8	80.0	59.4	-85.7	s/o	-0.9

\* A la clôture de la période

Source: SCHL

**TABLEAU 3 : PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES NEUVES PAR MUNICIPALITÉ  
RMR D'OSHAWA**

	QUATRIÈME TRIMESTRE 2001	QUATRIÈME TRIMESTRE 2000	% DE VARIATION	TOTAL 2001	TOTAL 2000	% DE VARIATION
RMR d'Oshawa	225 525\$	216 200\$	4.3%	219 363\$	214 845\$	2.1%
Whitby	239 738\$	233 979\$	2.5%	231 596\$	230 729\$	0.4%
Ville d'Oshawa	216 236\$	202 142\$	7.0%	207 638\$	211 480\$	-1.8%
Clarington	209 010\$	196 297\$	6.5%	204 240\$	192 045\$	6.4%

Source: SCHL

**TABLEAU 4 : MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES SELON LA FOURCHETTE DE PRIX**

	Moins de 149 999 \$	De 150 000 à 199 999 \$	De 200 000 à 249 999 \$	De 250 000 à 299 999 \$	De 300 000 à 349 999 \$	De 350 000 à 399 999 \$	Plus de 400 000 \$
<b>RMR d'Oshawa</b>							
Quatrième Trimestre 2001	4	141	230	73	20	7	3
Quatrième Trimestre 2000	26	216	201	73	15	7	7
Total 2001	31	713	793	290	62	24	12
Total 2000	88	837	882	264	55	15	27
<b>Whitby</b>							
Quatrième Trimestre 2001	0	33	130	53	14	2	2
Quatrième Trimestre 2000	2	68	124	53	12	5	4
Total 2001	0	246	488	224	41	7	6
Total 2000	2	243	514	178	41	8	14
<b>Ville d'Oshawa</b>							
Quatrième Trimestre 2001	0	45	54	13	2	3	0
Quatrième Trimestre 2000	15	61	37	11	1	0	3
Total 2001	15	201	154	32	8	7	3
Total 2000	21	221	242	50	10	2	7
<b>Clarington</b>							
Quatrième Trimestre 2001	4	63	46	7	4	2	1
Quatrième Trimestre 2000	9	87	40	9	2	2	0
Total 2001	16	266	151	34	13	10	3
Total 2000	65	373	126	36	4	5	6

Source: SCHL

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

	QUATRIÈME TRIMESTRE 2001	QUATRIÈME TRIMESTRE 2000	TOTAL 2001	TOTAL 2000
Région de Durham	36,9%	33,9%	33,0%	32,9%
RMR d'Oshawa	38,1%	34,5%	34,6%	34,9%
Whitby	35,5%	29,7%	31,8%	32,8%
Ville d'Oshawa	42,2%	40,7%	37,6%	36,8%
Clarington	35,0%	33,6%	33,4%	34,0%

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 DE LOGEMENTS S.I.A.\* PAR MUNICIPALITÉ**

	QUATRIÈME TRIMESTRE 2001	QUATRIÈME TRIMESTRE 2000	% DE VARIATION	TOTAL 2001	TOTAL 2000	% DE VARIATION
Région de Durham	1 909	1 546	23.5%	8 343	7 598	9.8%
RMR d'Oshawa	1 150	872	31.9%	4 937	4 401	12.2%
Whitby	333	220	51.4%	1 422	1 160	22.6%
Ville d'Oshawa	523	418	25.1%	2 200	2 061	6.7%
Clarington	294	234	25.6%	1 315	1 180	11.4%

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**

	QUATRIÈME TRIMESTRE 2001	QUATRIÈME TRIMESTRE 2000	% DE VARIATION	TOTAL 2001	TOTAL 2000	% DE VARIATION
Région de Durham	193 615\$	182 899\$	5.9%	189 454\$	180 382\$	5.0%
RMR d'Oshawa	176 755\$	165 081\$	7.1%	172 603\$	164 416\$	5.0%
Whitby	215 691\$	202 909\$	6.3%	213 470\$	202 155\$	5.6%
Ville d'Oshawa	150 162\$	141 523\$	6.1%	146 299\$	141 407\$	3.5%
Clarington	179 959\$	171 599\$	4.9%	172 417\$	167 504\$	2.9%

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. (3 ANS)	TAUX DE CHANGE (\$CA/\$US)	TAUX D'EMPLOI*	TAUX DE CHÔMAGE*
<b>1999</b>					
Avril	5,00	6,59	68,18	66,7	6,4
Mai	4,75	6,77	67,79	66,7	6,4
Juin	4,75	7,21	67,93	66,4	6,5
Juillet	4,75	7,25	66,39	66,6	6,4
Août	4,75	7,63	66,39	66,2	6,1
Septembre	4,75	7,55	67,61	66,0	6,0
Octobre	4,75	7,74	67,72	65,7	5,9
Novembre	5,00	7,96	68,27	65,6	5,7
Décembre	5,00	7,97	68,09	65,2	5,3
<b>Moyenne</b>	<b>4,94</b>	<b>7,24</b>	<b>67,25</b>	<b>66,0</b>	<b>6,1</b>
<b>2000</b>					
Janvier	5,00	8,15	69,73	64,2	5,2
Février	5,25	8,22	68,95	63,9	5,3
Mars	5,50	8,08	68,74	63,7	5,6
Avril	5,50	8,07	67,61	63,8	5,4
Mai	6,00	8,34	66,41	63,4	5,5
Juin	6,00	8,22	67,49	62,9	5,7
Juillet	6,00	8,06	67,99	62,6	6,1
Août	6,00	7,97	67,87	63,1	5,8
Septembre	6,00	7,96	66,53	63,7	5,8
Octobre	6,00	7,97	66,30	65,0	5,6
Novembre	6,00	7,94	64,99	65,8	6,0
Décembre	6,00	7,75	66,35	66,8	5,6
<b>Moyenne</b>	<b>5,77</b>	<b>8,06</b>	<b>67,41</b>	<b>64,28</b>	<b>5,7</b>
<b>2001</b>					
Janvier	5,75	7,44	66,89	66,9	5,6
Février	5,75	7,37	64,58	66,9	5,2
Mars	5,25	6,97	63,61	66,5	5,3
Avril	5,00	6,91	64,11	66,2	5,2
Mai	5,00	7,01	64,93	65,9	5,3
Juin	4,75	7,46	65,79	65,2	5,2
Juillet	4,50	7,30	65,27	65,1	5,2
Août	4,25	7,15	65,25	64,4	5,5
Septembre	3,75	6,70	63,35	64,5	5,5
October	3,45	6,15	62,94	64,2	6,0
November	2,88	5,75	63,58	64,4	6,0
December	2,50	5,75	62,78	64,8	6,2
<b>Moyenne</b>	<b>4,40</b>	<b>6,83</b>	<b>64,42</b>	<b>65,4</b>	<b>5,5</b>

\* Données désaisonnalisées

Sources : Banque du Canada, SCHL, Statistique Canada

# DÉFINITIONS

Les définitions ci-dessous vous aideront à interpréter les données figurant sur les tableaux du présent rapport.

## MISES EN CHANTIER

Désigne généralement les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de la totalité de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

## LOGEMENTS EN CONSTRUCTION:

Désigne le nombre de logements actuellement en construction. Ce nombre comprend les mises en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés durant le mois courant.

## LOGEMENTS ACHEVÉS

En ce qui concerne les *maisons individuelles et jumelées*, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer une habitation achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter et (ou) de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger.

En ce qui concerne les *ensembles de maisons en rangée et d'appartements*, on considère ces bâtiments achevés lorsque 90 % et plus des logements sont prêts à être occupés.

## LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS

Désigne tous les logements neufs achevés qui n'ont pas encore été occupés, vendus ou loués.

## OFFRE TOTALE

Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

## LOGEMENTS ÉCOULÉS

Désigne le nombre de logements achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

## AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Oshawa est publié quatre fois l'an. Un abonnement annuel à ce rapport pour le marché d'Oshawa coûte 55 \$, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour en commander des exemplaires, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario au 1 800 493-0059.

©2001, 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.