



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Diminution des mises en chantier d'habitations

Baisse de l'activité globale attribuable au ralentissement observé dans le segment des collectifs VOLUME 6, numéro 12
décembre 2003

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a diminué de 0,7 %, passant de 8 800 (chiffre révisé), en novembre, à 7 800, en décembre. Ce repli fait suite à deux mois consécutifs de hausse et constitue à la septième baisse enregistrée en 2003.
- Toujours en décembre, le nombre non corrigé de mises en chantier s'est fixé à 532 dans la RMR, ce qui représente un recul de 0,7 % par rapport au mois correspondant de 2002, mais un bond de 54 % en regard de la moyenne des mois de décembre des dix années précédentes (346).
- Les mises en chantier se sont accrues d'une année sur l'autre en décembre dans le segment des maisons individuelles (+16 %); elles ont par contre diminué dans celui des logements collectifs (-11 %). Dans le cas des collectifs, la croissance enregistrée pour les maisons en rangée en propriété absolue et les appartements locatifs d'initiative privée n'a pas suffi à compenser le repli observé du côté des copropriétés et, dans une moindre mesure, des jumelés en propriété absolue.
- Pour le deuxième mois d'affilée, aucune copropriété n'a été mise en chantier. En

décembre 2002, la construction de 236 copropriétés avait été commencée. Durant les douze mois de 2003, 538 copropriétés ont été mises en chantier, soit 29 % de moins que les 761 dénombrées en 2002.

- Compte tenu de la baisse accusée en décembre, le cumul 2003 des mises en chantier de logements collectifs s'est fixé à 3 326, ce qui correspond à un recul de 16,6 % en regard du cumul de 2002 (3 989). Dans le cas des logements locatifs d'initiative privée, le nombre de mises en chantier a chuté de 79 % (ou de 897 unités) pour se fixer à 244. Ce ralentissement a donc largement contribué à la diminution inscrite dans le segment des collectifs en 2003, même si un repli a également été observé pour les appartements en copropriété. En revanche, dans les sous-segments des maisons en rangée et des jumelés en propriété absolue, l'activité s'est intensifiée, tout comme dans ceux des copropriétés en rangée et des logements aidés. Mais ce renforcement n'a pas suffi à neutraliser les pertes subies du côté des logements locatifs d'initiative privée. Malgré tout, le cumul 2003 des mises en chantier de logements collectifs à Ottawa était supérieur de 22 % à la moyenne annuelle des vingt années précédentes (2 738).

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF 1

Baisse de l'activité globale attribuable au ralentissement observé dans le segment des collectifs

MARCHÉ DE LA REVENTE 6

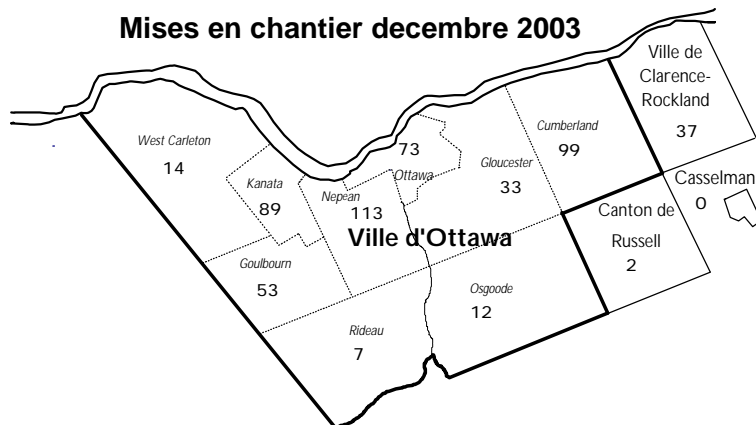
Résultats à nouveau variables en décembre

TABLEAUX

1. Aperçu économique	2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande	3
3. Mises en chantier par secteur	4
4. Ventes de logements neufs	5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix	5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie	5
7. Ventes et prix des logements existants	6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente	7
9. Ventes et prix S.I.A. en milieu urbain par secteur	7

DÉFINITIONS 8

Mises en chantier decembre 2003



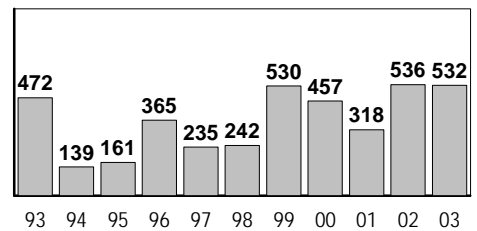
- Le cumul 2003 des mises en chantier de maisons individuelles, malgré la hausse affichée en décembre, ne s'est élevé qu'à 3 055, ce qui correspond à une baisse de 20 % par rapport au cumul de 2002. Il faut toutefois préciser que le total de l'an dernier est supérieur de 7 % à la moyenne annuelle calculée pour la période de 1983 à 2002 (2 843).
- En décembre, le nombre total de mises en chantier a progressé en glissement annuel dans sept des douze anciennes municipalités qui forment la RMR (en considérant que Nepean et Gloucester, à l'intérieur comme à l'extérieur de la ceinture de verdure, ne forment chacune qu'un seul secteur). Pour l'ensemble de 2003, l'activité s'est intensifiée dans six des douze secteurs.
- Toujours en décembre, la hausse la plus marquée sur le marché des maisons individuelles a été observée à Cumberland; on y a mis en chantier 39 maisons de plus qu'au même mois en 2002. Dans l'ancienne ville de Goulbourn, l'avance a été plus modeste, mais tout de même importante (15 maisons de plus).
- En chiffres absolus, c'est dans l'ancienne ville d'Ottawa que le cumul 2003 a accusé la plus forte baisse. Dans ce secteur, les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ont diminué de beaucoup. L'ancienne municipalité de Kanata a également été le témoin d'un important repli. L'activité a aussi régressé, mais dans une moindre mesure, à Nepean, Osgoode, Clarence-Rockland et Casselman. Par contre, Cumberland, Rideau, Russel, Gloucester et West Carleton ont toutes affichés des gains durant l'année.
- Les ventes de maisons individuelles neuves se sont accrues de 15 % d'une année sur l'autre en décembre; elles avaient connu sensiblement le même pourcentage de croissance en novembre. Malgré cette

progression, le cumul annuel des ventes a diminué de 22 % par rapport à 2002.

- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées en décembre 2003 à Ottawa s'est alourdi de 21 % d'une année sur l'autre, pour s'établir à 339 958 \$. Le prix moyen pour l'ensemble de 2003 s'est fixé à 310 615 \$, en hausse de 10 % par rapport à un an plus tôt.
- Dans la RMR d'Ottawa, l'emploi a progressé de 2,6 % entre décembre 2002 et décembre 2003. Il s'agit de la dix-septième hausse d'affilée, mais du plus faible taux de croissance enregistré en dix mois. La moyenne mensuelle pour l'ensemble de 2003 a augmenté de 5,1 % par rapport à 2002. C'est la huitième hausse annuelle de suite à Ottawa.
- La croissance mensuelle de l'Indice des prix des logements neufs s'est ralentie en novembre pour se chiffrer à 0,57 %. Il s'agit du plus faible taux enregistré depuis août. Le ralentissement est attribuable à la décélération de la hausse de la composante « maisons ». Il demeure qu'en moyenne, celle-ci a gagné 4,4 % d'une année sur l'autre entre janvier et novembre. Quant à la composante « terrains », elle n'a progressé que de 1 % environ.
- En décembre, les taux hypothécaires ont peu changé par rapport à novembre. La seule variation a été observée dans le taux à cinq ans, qui a diminué de 0,05 point de pourcentage. Il reste que les taux sont tous inférieurs aux niveaux atteints à la fin de 2002. Les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, ont diminué de 1 % par rapport à la fin de décembre 2002, pour s'établir à 634 \$ en décembre dernier. ❖

Mises en chantier du mois de Décembre Ottawa, 1993-2003

Unités



Source: SCHL

Mises en chantier, rmr d'Ottawa

Mois	Données brutes		Données DDA(1)
	2002	2003	
Janvier	483	10.200	
Février	317	7.400	
Mars	728	8.400	
Avril	694	6.800	
Mai	1145	12.500	
Juin	539	5.200	
Juillet	683	7.000	
Août	832	7.700	
Septembre	560	6.400	
Octobre	757	8.500	
Novembre	522	6.900	
Décembre	536	7.900	
Janvier	324	6.800	
Février	279	6.400	
Mars	442	5.000	
Avril	692	6.700	
Mai	500	5.600	
Juin	681	6.600	
Juillet	591	6.200	
Août	767	7.100	
Septembre	392	4.600	
Octobre	514	5.700	
Novembre	667	8.800	
Décembre	532	7.800	

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

Source: SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

2002	Mois	Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2) Indice d'ensemble	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)		Terrain	Log.	Total
Janvier	4.55	6.05	7.00	443.0	6.2	65.7	118.8	105.7	134.2	128.2	
Février	4.55	5.75	6.85	442.2	6.6	65.5	119.8	105.7	134.9	128.8	
Mars	5.30	6.60	7.30	435.7	7.4	64.4	121.1	105.7	136.0	129.5	
Avril	5.40	6.75	7.45	431.3	7.2	63.7	121.2	105.6	139.9	132.5	
Mai	5.55	6.75	7.40	430.6	7.2	63.4	121.4	105.6	141.1	133.5	
Juin	5.55	6.60	7.25	434.5	7.1	63.9	121.7	105.6	141.5	133.8	
Juillet	5.35	6.40	7.05	440.4	7.5	64.6	122.5	105.6	141.3	133.7	
Août	5.35	6.15	6.80	447.4	7.5	65.4	123.5	105.6	142.7	134.7	
Septembre	5.30	6.05	6.70	446.9	7.6	65.2	123.1	105.6	142.7	134.7	
Octobre	5.30	6.20	7.00	449.4	7.5	65.4	123.2	105.5	145.0	136.6	
Novembre	4.90	6.00	6.70	448.3	7.5	65.2	123.5	105.5	144.9	136.4	
Décembre	4.90	6.00	6.70	452.7	7.3	65.7	122.4	106.0	145.0	136.7	
2003	Janvier	4.90	6.00	6.45	453.3	7.5	65.7	124.0	106.0	145.0	136.7
Février	4.90	6.00	6.60	453.3	7.3	65.6	125.1	106.0	145.6	137.2	
Mars	5.35	6.25	6.85	456.2	7.0	65.9	125.2	106.0	145.2	136.9	
Avril	5.35	6.25	6.65	459.9	6.3	66.4	123.7	106.0	145.3	136.9	
Mai	5.05	5.60	6.15	466.8	6.3	67.3	124.2	106.0	145.4	137.0	
Juin	4.85	5.20	5.80	471.6	6.3	67.8	124.4	106.0	146.3	137.6	
Juillet	4.55	5.45	6.20	475.3	6.7	68.2	124.8	106.0	146.4	137.7	
Août	4.55	5.70	6.35	474.8	6.7	68.0	125.4	106.0	146.4	137.7	
Septembre	4.55	5.80	6.30	468.6	7.1	67.0	125.5	108.3	147.8	139.2	
Octobre	4.55	5.80	6.40	466.1	7.4	66.6	125.1	108.3	149.1	140.2	
Novembre	4.75	5.90	6.50	464.1	7.4	66.1	125.6	108.3	150.1	141.0	
Décembre	4.75	5.90	6.45	464.3	7.2	66.1	125.8				

(1) Données de fin du mois

(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.

(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.

Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

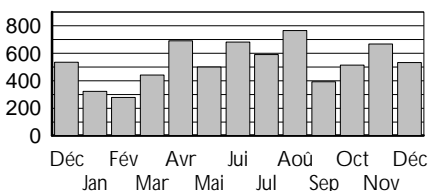
TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Décembre 2003	273	12	381	0	0	0	206	0	0	872
Décembre 2002	276	37	352	0	15	0	7	0	0	687
MISES EN CHANTIER										
Décembre 2003	237	20	234	0	0	0	41	0	0	532
Décembre 2002	204	22	50	0	236	0	24	0	0	536
Variation en %	16.2	-9.1	368.0	n/a	-100.0	n/a	70.8	n/a	n/a	-0.7
Total 2003	3,055	357	2,138	42	496	27	217	34	15	6,381
Total 2002	3,807	316	1,771	14	747	187	954	0	0	7,796
Variation en %	-19.8	13.0	20.7	200.0	-33.6	-85.6	-77.3	n/a	n/a	-18.2
ACHÈVEMENTS										
Décembre 2003	281	39	257	0	113	34	120	0	0	844
Décembre 2002	394	26	162	0	0	7	126	0	0	715
Variation en %	-28.7	50.0	58.6	n/a	n/a	385.7	-4.8	n/a	n/a	18.0
Total 2003	3,208	331	1,623	18	143	196	315	0	40	5,874
Total 2002	3,447	318	1,611	35	255	214	441	16	0	6,337
Variation en %	-6.9	4.1	0.7	-48.6	-43.9	-8.4	-28.6	-100.0	n/a	-7.3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Décembre 2003	1,443	156	1,266	33	1,064	31	614	0	0	4,607
Décembre 2002	1,600	130	787	0	719	133	677	0	0	4,046
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Décembre 2003	53	28	78	8	2	27	97	0	0	293
Décembre 2002	59	26	110	1	30	6	131	0	0	363
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Décembre 2003	1,496	184	1,344	41	1,066	58	711	0	0	4,900
Décembre 2002	1,659	156	897	1	749	139	808	0	0	4,409
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Décembre 2003	286	42	252	0	115	34	125	0	0	854
3-month average 2003	314	34	130	2	1	15	39	0	0	535
Décembre 2002	397	30	149	0	2	9	114	0	0	701
3-month average 2002	381	36	136	0	12	13	10	0	0	588
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Décembre 2003	4.8	5.4	10.3	20.5	1066.0	3.9	18.2	n/a	n/a	9.2
Décembre 2002	4.4	4.3	6.6	n/a	62.4	10.7	80.8	n/a	n/a	7.5

Mises en chantier totales

Données brutes, Dec. 2002 - Dec. 2003

Unités

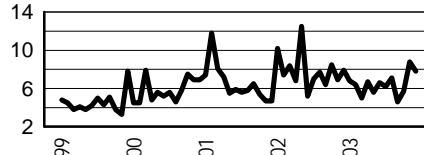


Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*

Ottawa RMR, 1999-2003

000's of Unités



* Données désaisonnalisées annualisées

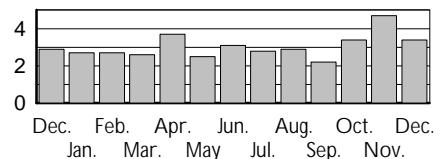
Arrondies à la centaine

Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*

Ottawa RMR, Dec. 2002 - Dec. 2003

000's of Unités



* Données désaisonnalisées annualisées

Arrondies à la centaine

Source: SCHL

TABLEAU 3A: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %
RMR d'Ottawa	204	237	16.2	332	295	-11.1	536	532	-0.7
Ville d'Ottawa	187	226	20.9	332	267	-19.6	519	493	-5.0
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	10	8	-20.0	253	65	-74.3	263	73	-72.2
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	1	3	*	0	26	n/a	1	29	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	47	44	-6.4	56	40	-28.6	103	84	-18.4
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	1	0	-100.0	0	4	n/a	1	4	*
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	21	22	4.8	12	7	-41.7	33	29	-12.1
Kanata	27	20	-25.9	11	69	*	38	89	134.2
Cumberland	10	49	*	0	50	n/a	10	99	*
Goulbourn	32	47	46.9	0	6	n/a	32	53	65.6
West Carleton	13	14	7.7	0	0	n/a	13	14	7.7
Rideau	5	7	40.0	0	0	n/a	5	7	40.0
Osgoode	20	12	-40.0	0	0	n/a	20	12	-40.0
Ville de Clarence-Rockland	11	9	-18.2	0	28	n/a	11	37	*
Canton de Russell	5	2	-60.0	0	0	n/a	5	2	-60.0
Casselman	1	0	-100.0	0	0	n/a	1	0	-100.0

* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%

Source: SCHL

TABLEAU 3B: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %
RMR d'Ottawa	3807	3055	-19.8	3989	3326	-16.6	7796	6381	-18.2
Ville d'Ottawa	3471	2742	-21.0	3904	3231	-17.2	7375	5973	-19.0
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	396	164	-58.6	1930	1209	-37.4	2326	1373	-41.0
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	13	11	-15.4	2	94	*	15	105	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	794	597	-24.8	635	616	-3.0	1429	1213	-15.1
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	46	71	54.3	72	112	55.6	118	183	55.1
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	315	278	-11.7	173	174	0.6	488	452	-7.4
Kanata	428	307	-28.3	832	341	-59.0	1260	648	-48.6
Cumberland	642	511	-20.4	187	530	183.4	829	1041	25.6
Goulbourn	347	345	-0.6	63	83	31.7	410	428	4.4
West Carleton	125	151	20.8	4	0	-100.0	129	151	17.1
Rideau	68	67	-1.5	4	72	*	72	139	93.1
Osgoode	297	240	-19.2	2	0	-100.0	299	240	-19.7
Ville de Clarence-Rockland	165	128	-22.4	46	40	-13.0	211	168	-20.4
Canton de Russell	145	166	14.5	29	47	62.1	174	213	22.4
Casselman	26	19	-26.9	10	8	-20.0	36	27	-25.0

* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%

Source: SCHL

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %
Janvier	232	161	-30.6	202	148	-26.7	434	309	-28.8
Février	323	183	-43.3	180	199	10.6	503	382	-24.1
Mars	312	201	-35.6	207	209	1.0	519	410	-21.0
Avril	356	208	-41.6	200	157	-21.5	556	365	-34.4
Mai	281	176	-37.4	220	161	-26.8	501	337	-32.7
Juin	183	178	-2.7	144	159	10.4	327	337	3.1
Juillet	167	156	-6.6	151	215	42.4	318	371	16.7
Août	135	134	-0.7	115	206	79.1	250	340	36.0
Septembre	183	177	-3.3	134	200	49.3	317	377	18.9
Octobre	175	163	-6.9	114	186	63.2	289	349	20.8
Novembre	157	182	15.9	115	200	73.9	272	382	40.4
Décembre *	125	144	15.2	118	160	35.6	243	304	25.1
<i>Cumul annuel</i>	2,629	2,063	-21.5	1,900	2,200	15.8	4,529	4,263	-5.9
TOTAL ANNUEL	2,629			1,900			4,529		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Déc. 2003	Déc.. 2002	Var. en %	Total 2003	Total 2002	Var. en %
Moins de 190,000 \$						
Nombre	13	45	-71.1	186	341	-45.5
%	4.0	10.5		5.3	9.0	
De 190,000 a 250,000 \$						
Nombre	62	116	-46.6	636	1107	-42.5
%	18.9	27.2		18.0	29.3	
Plus de 250,000 \$						
Nombre	253	266	-4.9	2718	2329	16.7
%	77.1	62.3		76.8	61.7	
TOTAL (100 %)	328	427	-23.2	3,540	3,777	-6.3

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

RMR D'OTTAWA	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
	Prix moyen (\$)	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)	Prix médian (\$)
Décembre 2003	285,182	251,900	337,248	320,000	339,958	304,900
Décembre 2002	206,734	200,000	295,255	278,750	281,385	269,800
<i>Var. en %</i>	<i>37.9</i>	<i>26.0</i>	<i>14.2</i>	<i>14.8</i>	<i>20.8</i>	<i>13.0</i>
Total 2003	244,855	238,739	322,905	299,513	310,615	291,304
Total 2002	226,309	216,157	288,823	274,000	281,831	268,385
<i>Var. en %</i>	<i>8.2</i>	<i>10.4</i>	<i>11.8</i>	<i>9.3</i>	<i>10.2</i>	<i>8.5</i>

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

**L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE :
GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS**

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

Marché de la revente

Résultats à nouveau variables en décembre

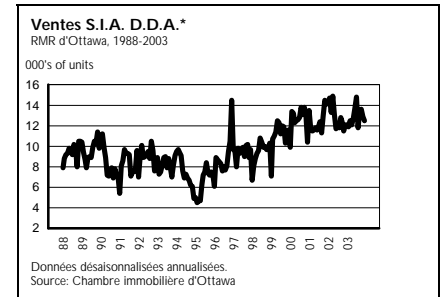
- En décembre, le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.[®] est descendu à son plus bas niveau en cinq mois, soit 12 500. Il s'agit d'une baisse de 3,1 % en regard du chiffre révisé de novembre (12 900) et de 6,0 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (13 300).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.[®] est passé de 646, en décembre 2002, à 672, un an plus tard, ce qui correspond à une hausse de 4,0 %. Le volume de ventes le plus élevé (748) à Ottawa pour le mois de décembre a été enregistré en 2001. Pour la période de 1980 à 2002, la moyenne des ventes conclues en décembre s'établit à 453. Le nombre cumulatif de transactions à Ottawa en 2003 (12 877) est sensiblement le même que celui obtenu en 2002 (12 894).
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions s'est avancé de 6,6 % : il s'est établi à 21 100 en décembre, comparativement à 19 800 en novembre. Le nombre non corrigé de nouvelles inscriptions est monté de 10,3 % d'une année sur l'autre, pour atteindre 705. Le nombre brut de nouvelles inscriptions a donc augmenté en glissement annuel durant onze mois de 2003, et le cumul annuel s'est accru de 9,6 % par rapport à celui de 2002.
- Comme le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes a diminué en décembre tandis que celui des nouvelles inscriptions a progressé, le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé est descendu à son plus bas niveau en trois mois (0,637). En novembre, il s'établissait à 0,673 (chiffre révisé). Le rapport brut est passé de 1,011, en décembre 2002, à 0,953, à pareil mois en 2003.
- En décembre, les inscriptions courantes à la fin du mois ont augmenté de 16 % d'une année sur l'autre. C'est une hausse importante, mais tout de même inférieure à la moyenne de 26 % calculée pour les six mois précédents. Pour l'ensemble de 2003, le nombre moyen d'inscriptions à la fin du mois s'est avancé de 27 % par rapport à celui obtenu un an plus tôt.
- Toujours en décembre, le prix de revente moyen s'est alourdi de 12,7 % d'une année sur l'autre, ce qui a fait monter son taux de croissance à 9,5 % pour 2003. En septembre,

octobre et novembre, la hausse moyenne était de 9,9 %. Le prix de revente s'est établi à 219 713 \$ en moyenne en 2003.

- La montée des prix à Ottawa reste forte par rapport au reste de l'Ontario. Pour la période de janvier à novembre 2003 (dernière période pour laquelle des données sont disponibles), le prix de revente moyen à Ottawa s'est alourdi de 9,3 %, comparativement à 7,7 % pour l'ensemble de la province.
- Le marché de la revente le plus actif d'Ottawa demeure celui des maisons individuelles. Le volume de transactions s'y est accru de 12,1 %, si l'on compare décembre 2002 et décembre 2003. Les ventes de « logements doubles » (jumelés, duplex, etc.), qui sont beaucoup moins nombreuses, ont progressé de plus de la moitié en glissement annuel. Par contre, les ventes dans la catégorie des copropriétés et dans celle des autres types de logements ont fléchi. Les données cumulatives de 2003 révèlent que, par rapport à 2002, l'activité s'est intensifiée dans le segment des maisons individuelles mais qu'elle s'est affaiblie dans les autres catégories.

Pleins feux sur les frais de possession et les prix corrigés de l'inflation

- Dans l'*Actualités habitation* d'Ottawa, édition de décembre 2002, la présente section offrait une analyse de l'écart fréquemment observé entre le prix « nominal », ou observable, des habitations à Ottawa et le prix « en dollars constants », ou prix corrigé de l'inflation. Les taux d'intérêt étaient également étudiés sous cet aspect. Un an plus tard, il convient d'examiner ces sujets à nouveau.
- Rappelons que le taux d'intérêt nominal a une composante « réelle », établie par le marché, et une composante « inflation », pour rendre compte de la perte du pouvoir d'achat des prêteurs pendant la durée du prêt. Le recul des taux d'intérêt réels réduit la somme que doivent rembourser les emprunteurs (sous l'angle du pouvoir d'achat) et, par conséquent, le fardeau de la dette.
- Les variations du taux d'inflation entraînent un écart entre les taux d'intérêt nominaux et les taux d'intérêt réels. Par exemple, entre 2002 et 2003, le taux hypothécaire à un an nominal est descendu en moyenne de 5,17 à 4,84 %, soit une baisse de 0,33 point de pourcentage. En revanche, si l'on tient



compte du taux de croissance de l'inflation (telle que mesurée par l'Indice des prix à la consommation), qui est monté de 2,2 %, en 2002, à 2,8 %, en 2003, on estime que le taux hypothécaire à un an réel moyen a régressé de 0,84 point de pourcentage.

- L'inflation influence également l'interprétation que l'on fait de la conjoncture passée. Ainsi, en 1998, le prix nominal moyen d'une habitation à Ottawa s'est légèrement accru. Par contre, le prix moyen en dollars constants a diminué de 1 %. Après correction de l'inflation, les gains sont donc moins importants. Le prix de revente observable moyen d'un logement à Ottawa s'est alourdi de 53 % entre 1998 et 2003, mais le prix de revente moyen en dollars constants a augmenté de 36 %.
- Les acheteurs d'habitation remboursent leur dette en dollars nominaux. Toutefois, si l'on effectue une conversion en dollars constants, les comparaisons historiques du fardeau de la dette sont facilitées. Par exemple, le montant nominal du principal et des intérêts associé à un emprunt pour une habitation de prix moyen située à Ottawa s'établissait à 1 129 \$ en 2003, ce qui représente une hausse de 13,5 % par rapport à 1994. Mais après correction de l'inflation, on constate que les emprunteurs remboursaient en fait un peu moins en 2003, puisque, selon les estimations, les mensualités hypothécaires en dollars constants étaient inférieures de 5,3 % à celles exigées en 1994.

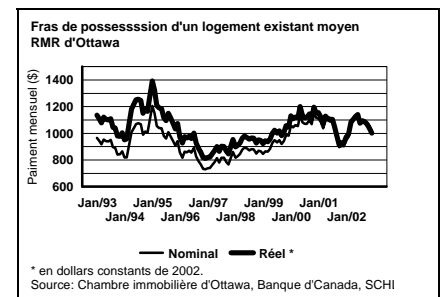


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES			VENTES			PRIX(\$)			PRIX(\$)		
	MOIS COURANT		% var.	CUMUL ANNUEL		% var.	MOIS COURANT		% var.	CUMUL ANNUEL		% var.
	2003	2002		2003	2002		2003	2002		2003	2002	
INDIVIDUELS	491	438	12.1	9,711	9,196	5.6	234,053	217,434	7.6	234,680	219,147	7.1
DOUBLES	20	13	53.8	220	248	-11.3	257,585	198,077	30.0	232,510	219,414	6.0
CONDO	140	143	-2.1	2,649	2,882	-8.1	161,478	139,901	15.4	164,521	146,726	12.1
AUTRES	6	22	-72.7	174	505	-65.5	78,334	156,979	-50.1	119,450	163,930	-27.1
TOTAL	657	616	6.7	12,754	12,831	-0.6	217,882	196,867	10.7	218,499	200,712	8.9

À cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN (\$)	PRIX MOYEN D.D. ** (\$)
Janvier 2002	763	14,200	1,222	16,000	1.101	1,589	189,833	190,001
Février	1,156	14,700	1,432	16,900	0.897	1,721	194,503	193,297
Mars	1,228	13,300	1,643	15,700	0.837	1,903	199,424	197,768
Avril	1,541	14,900	2,117	18,800	0.794	2,186	201,917	196,542
Mai	1,547	13,100	2,047	17,800	0.739	2,379	203,422	197,126
Juin	1,156	11,700	1,652	16,800	0.706	2,616	206,792	202,076
Juillet	1,111	11,900	1,701	19,400	0.609	2,688	199,639	201,150
Août	1,059	11,800	1,512	19,000	0.650	2,811	203,603	206,161
Septembre	989	12,800	1,521	19,800	0.668	2,794	203,283	204,503
Octobre	928	12,400	1,448	19,400	0.657	2,694	200,840	208,095
Novembre	770	11,500	1,048	18,200	0.650	2,467	203,640	206,366
Décembre	646	12,100	639	19,000	0.685	2,072	196,356	201,674
Janvier 2003	654	12,100	1,479	19,300	0.766	n/a	206,694	206,489
Février	946	11,900	1,465	17,400	0.707	2,628	213,033	211,565
Mars	1,153	12,500	1,852	17,900	0.693	3,005	214,729	212,617
Avril	1,257	12,100	2,032	18,100	0.677	3,464	222,117	215,751
Mai	1,488	12,700	2,199	19,200	0.667	3,559	222,766	216,310
Juin	1,334	13,700	2,099	21,300	0.654	3,583	225,358	220,180
Juillet	1,380	14,800	1,789	20,300	0.717	3,495	218,730	220,408
Août	1,056	11,800	1,556	19,600	0.635	3,407	216,850	219,768
Septembre	1,034	13,400	1,743	22,500	0.613	3,467	225,381	226,668
Octobre	1,033	13,600	1,650	21,900	0.644	3,285	220,455	228,151
Novembre	870	12,900	1,137	19,800	0.673	3,032	222,243	225,665
Décembre	672	12,500	705	21,100	0.637	2,402	221,249	227,728
<i>% chq Déc 2002-03</i>	<i>4.0</i>		<i>10.3</i>			<i>15.9</i>	<i>12.7</i>	
Total 2002	12,894	-	17,982	-	0.749	2,327	200,711	-
YTD 2002	12,894	-	17,982	-	0.749	2,327	200,711	-
YTD 2003	12,877	-	19,706	-	0.674	2,944	219,713	-
<i>% var Cumul 2002-03</i>	<i>-0.1</i>		<i>9.6</i>			<i>26.5</i>	<i>9.5</i>	

* Données désaisonnalisées annualisées

** Données désaisonnalisées

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

SECTEUR	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN (\$)			
	Déc 03	Déc 03	Total 03	Total 02	Var. %	Déc 03	Déc 03	Var. %	Moy. 03
ORLÉANS	83	102	1774	1838	-3.5	204,631	194,314	5.3	214,146
SECTEUR EST	61	52	905	994	-9.0	190,541	170,122	12.0	188,881
SUD-EST	111	89	1738	1807	-3.8	229,314	216,692	5.8	231,010
CENTRE-VILLE	40	37	853	910	-6.3	317,788	292,884	8.5	306,553
SECTEUR OUEST	44	44	1200	1287	-6.8	228,693	216,878	5.4	230,903
NEPEAN	37	51	1030	1066	-3.4	214,338	173,494	23.5	222,285
BARRHAVEN	39	39	838	781	7.3	196,642	210,740	-6.7	217,221
KANATA-STITTSVILLE	79	69	1550	1457	6.4	224,933	213,358	5.4	234,601

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

Actualités habitation

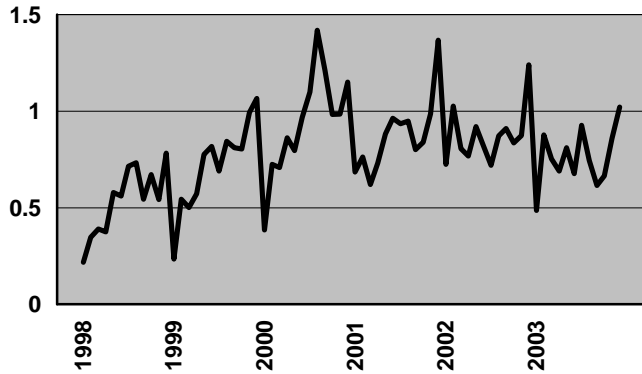
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

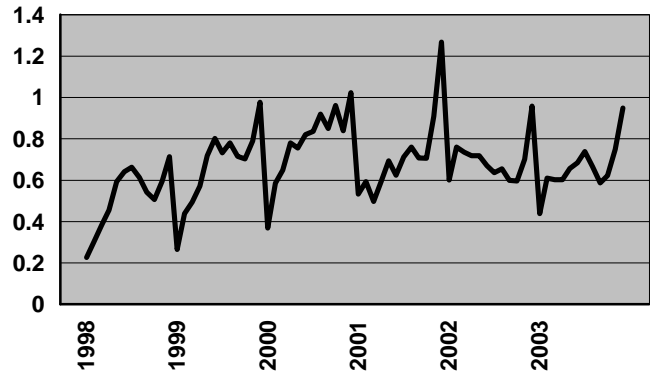
Composez le 1-800-493-0059

Condominiums - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2003 (non-ajusté)



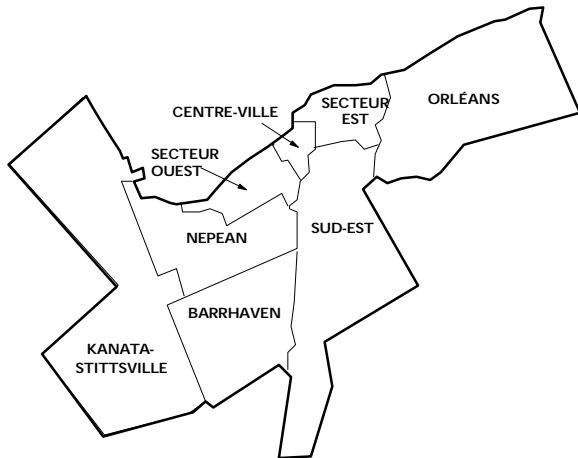
Source: C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2003 (non-ajusté)



Source C.I.O.

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS (VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A.
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

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

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. Dans le cas des 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 qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au Code du bâtiment à corriger. Dans le cas des appartements et des maisons en rangée, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS. désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni 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 les logements neufs 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.

©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.