



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier dans la RMR : deuxième résultat en importance pour un premier trimestre depuis 1992

PREMIER TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

- 1 Mises en chantier dans la RMR : deuxième premier trimestre en importance depuis 1992
- 2 Acheteurs éventuels découragés par le mauvais temps : Baisse des reventes
- 2 Demande de logements stimulée par la migration
- 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-nouvelles inscriptions S.I.A.
- 6 Tableau 6 : Ventes de propriétés résidentielles S.I.A. par municipalité
- 6 Tableau 7 : Prix S.I.A. moyen par municipalité
- 7 Tableau 8 : Indicateurs économiques
- 8 Définitions

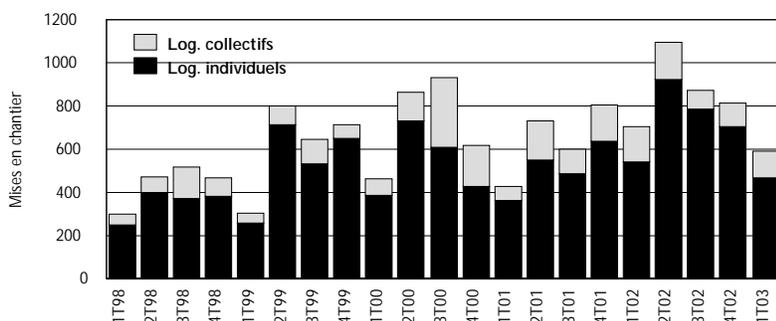
Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle a ralenti au premier trimestre par rapport au niveau quasi record de l'an dernier. Les températures plus froides que la normale ont nui aux constructeurs. Au premier trimestre de 2003, 590 logements ont été mis en chantier dans la RMR, soit une baisse de 16,1 % par rapport à la période correspondante un an plus tôt. Des pertes ont été subies tant sur le marché des maisons individuelles que sur celui des collectifs. Dans le premier cas, le nombre de mises en chantier a régressé de 13,9 % pour se fixer

à 466, alors que dans le second, il a chuté de 23,5 % pour s'établir à 124. Bien qu'inférieur à celui de 2002, le résultat obtenu en 2003 est le deuxième en importance pour un premier trimestre, et ce, depuis 1992.

En données désaisonnalisées, les mises en chantier de maisons individuelles se sont repliées par rapport au sommet atteint au troisième trimestre de 2002, mais elles demeurent robustes. Le total désaisonnalisé des mises en chantier continue à diminuer en regard du premier trimestre de 2002, mais il

Suite à la page 3

Mises en chantier - 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



Acheteurs éventuels découragés par le mauvais temps : Baisse des reventes

Vu les conditions hivernales plus rigoureuses que la normale, le marché de la revente a tourné au ralenti par rapport à la période correspondante de 2002. Malgré tout, les taux hypothécaires, qui se situaient à des niveaux parmi les plus bas jamais enregistrés, ont fait en sorte que le premier trimestre de 2003 a été le témoin de la deuxième activité en importance en près de dix ans. Corrigées des variations saisonnières, les ventes S.I.A. ont progressé pendant deux trimestres consécutifs. Le nombre total de ventes S.I.A. dans la RMR s'est établi à 1 233 au premier trimestre de 2003, soit un repli de 13,9 % par rapport au trimestre correspondant de 2002, qui avait été marqué par une forte activité. Il s'agit là de la troisième diminution trimestrielle d'affilée en glissement annuel dans la RMR.

Par municipalité, la ville d'Oshawa demeure en tête pour ce qui est du volume des ventes au premier trimestre de 2003, à savoir 522 au total. Il s'agit là d'une baisse de 10,3 % en regard du trimestre correspondant un an plus tôt. C'est à Whitby que la diminution a été la plus importante. Les ventes y ont régressé de 16,4 % pour se chiffrer à 388. À Clarington, elles se sont

repliées de 16,3 % pour s'établir à 323.

Recul de la demande, mais nouvelle hausse des prix au premier trimestre

Plus les propriétaires augmentent leur avoir propre, plus l'achat d'un logement à un cran supérieur devient une option intéressante pour eux, d'où une hausse du nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente. En raison de la progression du nombre de nouvelles inscriptions dans la RMR et du fléchissement des ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) s'est fixé à 58,6 % au premier trimestre, ce qui constitue une diminution en regard des 71,6 % enregistrés à la même période en 2002. Les trois municipalités qui forment la RMR d'Oshawa ont accusé une nette baisse de leur RVNI respectif : le marché est donc davantage équilibré dans la RMR, même s'il demeure favorable aux vendeurs.

Les prix continuent leur ascension, et ce, malgré l'expansion de l'offre et le ralentissement des ventes. Le prix de revente moyen s'est alourdi de 8,3 % au premier trimestre pour s'établir à 198 762 \$. Au trimestre dernier, il a atteint un niveau inégalé en plus de dix ans. Toutefois, une fois corrigé de l'inflation, ce prix est de beaucoup inférieur aux sommets en dix ans. La ville d'Oshawa, le marché le plus

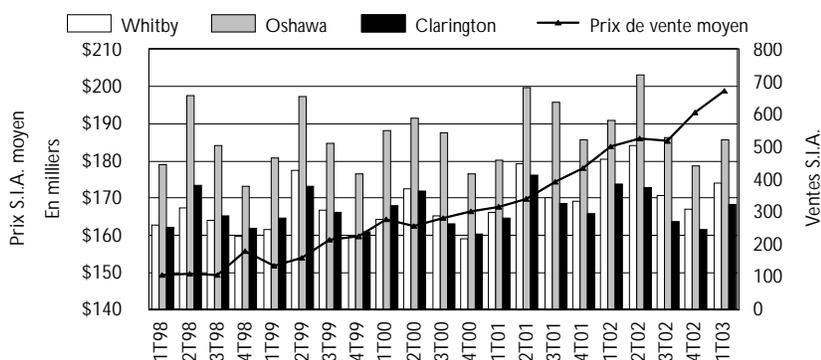
étroit de la RMR, a affiché une hausse moyenne de 10,3 % au premier trimestre, et le prix s'est fixé à 169 125 \$. À Clarington, le prix a également fortement progressé (10,2 %) pour s'établir à 199 543 \$. C'est à Whitby, où les prix sont les plus élevés dans la RMR et où la demande s'est le plus tassée, que l'avance été la moins marquée : le prix moyen a crû de 6,5 % pour atteindre 237 986 \$.

Demande de logements stimulée par la migration

La migration infraprovinciale continue de gonfler la demande de logements dans la RMR d'Oshawa. Selon les données du Recensement de 2001, 49 660 personnes ont migré dans la RMR entre 1996 et 2001. Au total, 41 855, ou 84,3 %, provenaient d'autres régions de l'Ontario; sur ce nombre, 26 925, ou 64,3 %, étaient originaires de la RMR de Toronto. Durant la période, seulement 2 760 personnes venues vivre dans la RMR d'Oshawa étaient des immigrants internationaux. Toronto est la destination choisie par la plupart des nouveaux arrivants au pays, mais bon nombre de Torontois quittent la Ville-Reine afin de trouver à se loger pour moins cher dans la RMR d'Oshawa.

Les données du recensement soutiennent la prémisse selon laquelle les personnes qui viennent s'installer dans la RMR d'Oshawa appartiennent à la tranche d'âge la plus susceptible d'acheter une habitation. En effet, le groupe des 25 à 44 ans représente 48,4 % de l'ensemble des immigrants. Le deuxième groupe en importance (23,2 %) est formé de jeunes et d'adolescents. Ces pourcentages laissent supposer que ce sont des familles qui aménagent dans la RMR d'Oshawa.

Ventes S.I.A. et prix S.I.A. moyen



Sources : Chambre immobilière de Toronto, SCHL

Suite de la page 1

demeure à de hauts niveaux par rapport aux années passées.

Pour ce qui est de la demande, Whitby vient toujours en tête de liste des municipalités de la RMR, même si l'activité y a ralenti.

D'une année à l'autre, les mises en chantier de maisons individuelles ont reculé de 14,3 % et celles de collectifs, de 30,8 % pour se chiffrer respectivement à 306 et à 92 au trimestre dernier. Clarington est la seule municipalité de la RMR à afficher une hausse (+12,9 %) du nombre total de mises en chantier, qui s'est fixé à 140. La ville d'Oshawa

accuse les plus grandes pertes durant le trimestre, seulement 52 logements ayant été mis en chantier. Cela correspond à une baisse de 41,6 %. Le nombre de permis de construire déjà émis laisse supposer qu'il y aura reprise de l'activité au printemps.

Plafonnement de la croissance des prix des habitations neuves

Étant donné la vigueur soutenue du marché des maisons individuelles au premier trimestre de 2003, le prix moyen dans la RMR a dépassé celui atteint à pareil trimestre un an plus tôt. Toutefois, en raison de la

vente de logements de prix modeste à Whitby et à Clarington, l'augmentation a été faible. Au premier trimestre 2003, le prix moyen d'une maison individuelle s'est alourdi de 0,8 % pour atteindre 234 455 \$.

En glissement annuel, la plus forte hausse (+7,0 %) pour les maisons individuelles a été enregistrée dans la ville d'Oshawa, le prix moyen s'étant élevé à 241 973 \$. Whitby a également affiché un gain : le prix moyen s'est avancé de 0,7 % pour s'établir à 245 142 \$. À Clarington, il a diminué de 6,7 % pour se fixer à 206 659 \$.

**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.	LOG. RANGÉE	LOG. RANGÉE	APP.	LOG. RANGÉE	APP.	
RMR d'Oshawa								
Premier trimestre 2003	466	12	112	0	0	0	0	590
Premier trimestre 2002	541	60	86	0	0	16	0	703
Variation en %	-13,9%	-80,0%	30,2%	n.d.	n.d.	-100,0%	n.d.	-16,1%
Cumul 2003	466	12	112	0	0	0	0	590
Cumul 2002	541	60	86	0	0	16	0	703
Variation en %	-13,9%	-80,0%	30,2%	n.d.	n.d.	-100,0%	n.d.	-16,1%
Clarington								
Premier trimestre 2003	122	0	18	0	0	0	0	140
Premier trimestre 2002	113	6	5	0	0	0	0	124
Variation en %	8,0%	-100,0%	260,0%	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	12,9%
Cumul 2003	122	0	18	0	0	0	0	140
Cumul 2002	113	6	5	0	0	0	0	124
Variation en %	8,0%	-100,0%	260,0%	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	12,9%
Ville d'Oshawa								
Premier trimestre 2003	38	0	14	0	0	0	0	52
Premier trimestre 2002	71	0	18	0	0	0	0	89
Variation en %	-46,5%	n.d.	-22,2%	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-41,6%
Cumul 2003	38	0	14	0	0	0	0	52
Cumul 2002	71	0	18	0	0	0	0	89
Variation en %	-46,5%	n.d.	-22,2%	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-41,6%
Whitby								
Premier trimestre 2003	306	12	80	0	0	0	0	398
Premier trimestre 2002	357	54	63	0	0	16	0	490
Variation en %	-14,3%	-77,8%	27,0%	n.d.	n.d.	-100,0%	n.d.	-18,8%
Cumul 2003	306	12	80	0	0	0	0	398
Cumul 2002	357	54	63	0	0	16	0	490
Variation en %	-14,3%	-77,8%	27,0%	n.d.	n.d.	-100,0%	n.d.	-18,8%

Source : SCHL

Votre maison

Vous désirez transmettre à vos clients de l'information pertinente sur l'occupation et l'entretien de leur habitation? Si c'est le cas, pourquoi ne pas utiliser la série ***Votre maison***, offerte gratuitement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement? Faciles à lire et à comprendre, les feuillets de la série ***Votre maison*** proposent aux propriétaires une foule de renseignements sur les questions et les problèmes courants ayant trait au logement.

Pour télécharger la série ***Votre maison*** ou pour passer une commande, visitez le site suivant : www.cmhc-schl.gc.ca. Si vous désirez en savoir davantage ou encore commander la série par téléphone, veuillez composer le 1 800 668-2642.

**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.	LOG. RANGÉE	LOG. RANGÉE	APP.	LOG. RANGÉE	APP.	
Logements mis en chantier								
Premier trimestre 2003	466	12	112	0	0	0	0	590
Premier trimestre 2002	541	60	86	0	0	16	0	703
Variation en %	-13,9%	-80,0%	30,2%	n.d.	n.d.	-100,0%	n.d.	-16,1%
Cumul 2003	466	12	112	0	0	0	0	590
Cumul 2002	541	60	86	0	0	16	0	703
Variation en %	-13,9%	-80,0%	30,2%	n.d.	n.d.	-100,0%	n.d.	-16,1%
Logements en construction*								
Premier trimestre 2003	1307	36	199	0	0	0	0	1542
Premier trimestre 2002	1190	78	234	0	0	34	128	1664
Logements achevés								
Premier trimestre 2003	533	4	76	0	90	0	0	703
Premier trimestre 2002	416	26	71	0	0	4	2	519
Variation en %	28,1%	-84,6%	7,0%	n.d.	n.d.	-100,0%	-100,0%	35,5%
Cumul 2003	533	4	76	0	90	0	0	703
Cumul 2002	416	26	71	0	0	4	2	519
Variation en %	28,1%	-84,6%	7,0%	n.d.	n.d.	-100,0%	-100,0%	35,5%
Logements achevés et non écoulés*								
Premier trimestre 2003	19	1	14	1	1	0	0	36
Premier trimestre 2002	40	7	9	0	0	0	1	57
Logements écoulés								
Premier trimestre 2003	531	9	74	5	89	0	0	708
Premier trimestre 2002	406	28	79	0	0	4	1	518
Variation en %	30,8%	-67,9%	-6,3%	n.d.	n.d.	-100,0%	-100,0%	36,7%
Cumul 2003	531	9	74	5	89	0	0	708
Cumul 2002	406	28	79	0	0	4	1	518
Variation en %	30,8%	-67,9%	-6,3%	n.d.	n.d.	-100,0%	-100,0%	36,7%

Source : SCHL

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

	PREMIER TRIMESTRE 2003	PREMIER TRIMESTRE 2002	VARIATION EN %	CUMUL 2003	CUMUL 2002	VARIATION EN %
RMR d'Oshawa	234 455 \$	232 600 \$	0,8 %	234 455 \$	232 600 \$	0,8 %
Whitby	245 142 \$	243 364 \$	0,7 %	245 142 \$	243 364 \$	0,7 %
Ville d'Oshawa	241 973 \$	226 143 \$	7,0 %	241 973 \$	226 143 \$	7,0 %
Clarington	206 659 \$	221 394 \$	-6,7 %	206 659 \$	221 394 \$	-6,7 %

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							
Premier trimestre 2003	0	126	252	108	31	8	6
Premier trimestre 2002	2	101	191	90	9	8	5
Variation en %	-100,0%	24,8%	31,9%	20,0%	244,4%	0,0%	20,0%
Cumul 2003	0	126	252	108	31	8	6
Cumul 2002	2	101	191	90	9	8	5
Variation en %	-100,0%	24,8%	31,9%	20,0%	244,4%	0,0%	20,0%
Whitby							
Premier trimestre 2003	0	32	139	66	24	3	3
Premier trimestre 2002	0	32	89	52	3	2	4
Variation en %	n.d.	0,0%	56,2%	26,9%	700,0%	50,0%	-25,0%
Cumul 2003	0	32	139	66	24	3	3
Cumul 2002	0	32	89	52	3	2	4
Variation en %	n.d.	0,0%	56,2%	26,9%	700,0%	50,0%	-25,0%
Ville d'Oshawa							
Premier trimestre 2003	0	17	66	34	6	4	0
Premier trimestre 2002	0	26	63	23	3	1	0
Variation en %	n.d.	-34,6%	4,8%	47,8%	100,0%	300,0%	n.d.
Cumul 2003	0	17	66	34	6	4	0
Cumul 2002	0	26	63	23	3	1	0
Variation en %	n.d.	-34,6%	4,8%	47,8%	100,0%	300,0%	n.d.
Clarington							
Premier trimestre 2003	0	77	47	8	1	1	3
Premier trimestre 2002	2	43	39	15	3	5	1
Variation en %	-100,0%	79,1%	20,5%	-46,7%	-66,7%	-80,0%	200,0%
Cumul 2003	0	77	47	8	1	1	3
Cumul 2002	2	43	39	15	3	5	1
Variation en %	-100,0%	79,1%	20,5%	-46,7%	-66,7%	-80,0%	200,0%

Source : SCHL

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

	Premier trimestre 2003	Premier trimestre 2002	Cumul 2003	Cumul 2002
Région de Durham	56,6%	67,7%	56,6%	67,7%
RMR d'Oshawa	58,6%	71,6%	58,6%	71,6%
Whitby	55,9%	68,6%	55,9%	68,6%
Ville d'Oshawa	60,1%	73,5%	60,1%	73,5%
Clarington	59,7%	72,7%	59,7%	72,7%

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.

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

	Premier trimestre 2003	Premier trimestre 2002	Variation en pourcentage	Cumul 2003	Cumul 2002	Variation en pourcentage
Région de Durham	2126	2418	-12,1%	2126	2418	-12,1%
RMR d'Oshawa	1233	1432	-13,9%	1233	1432	-13,9%
Whitby	388	464	-16,4%	388	464	-16,4%
Ville d'Oshawa	522	582	-10,3%	522	582	-10,3%
Clarington	323	386	-16,3%	323	386	-16,3%

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

	Premier trimestre 2003	Premier trimestre 2002	Variation en pourcentage	Cumul 2003	Cumul 2002	Variation en pourcentage
Région de Durham	217 338 \$	202 444 \$	7,4 %	217 338 \$	202 444 \$	7,4 %
RMR d'Oshawa	198 762 \$	183 472 \$	8,3 %	198 762 \$	183 472 \$	8,3 %
Whitby	237 986 \$	223 372 \$	6,5 %	237 986 \$	223 372 \$	6,5 %
Ville d'Oshawa	169 125 \$	153 293 \$	10,3 %	169 125 \$	153 293 \$	10,3 %
Clarington	199 543 \$	181 010 \$	10,2 %	199 543 \$	181 010 \$	10,2 %

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 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					
Janvier	5,75	7,44	66,89	66,6	5,6
Février	5,75	7,37	64,58	66,6	4,9
Mars	5,25	6,97	63,61	66,3	5,1
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	2,75	5,84	67,98	68,1	5,0

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!

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.

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

Société canadienne d'hypothèques et de logement

NUMÉRO DU PRINTEMPS 2003

Marché de la revente

Ralentissement
en 2003

En 2002, le nombre de reventes a atteint un sommet en dix ans sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa. Les températures plus froides que la normale au premier trimestre de 2003 ont ralenti l'activité, mais les perspectives 2003 demeurent favorables pour le marché de la revente de la RMR. Les facteurs qui, en 2002, ont stimulé l'activité sur ce marché exerceront toujours leur influence en 2003. Les taux hypothécaires, qui se situent parmi les plus bas jamais enregistrés, la robuste croissance de l'emploi, la hausse du prix des habitations à Toronto et l'immigration continueront de stimuler le marché de la revente d'Oshawa cette année.

On prévoit que les taux hypothécaires seront majorés au deuxième semestre. Malgré tout, ils demeureront bas par rapport aux niveaux enregistrés par le passé. Les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, et ils seront influencés par la politique monétaire de la Banque du Canada. À ce jour en 2003, la Banque a augmenté son taux d'escompte de 50 points de base parce que le taux d'inflation au pays était supérieur à la cible (2 %). On s'attend à ce que les taux hypothécaires à trois et à cinq ans soient également haussés. La montée des prix sur le marché de la revente, conjuguée au léger redressement des taux hypothécaires, fera progresser les charges de remboursement hypothécaire. En raison de cette progression, et du manque d'avoir propre foncier des accédants à la propriété, la demande émanant de ces acheteurs fléchira.

SOMMAIRE

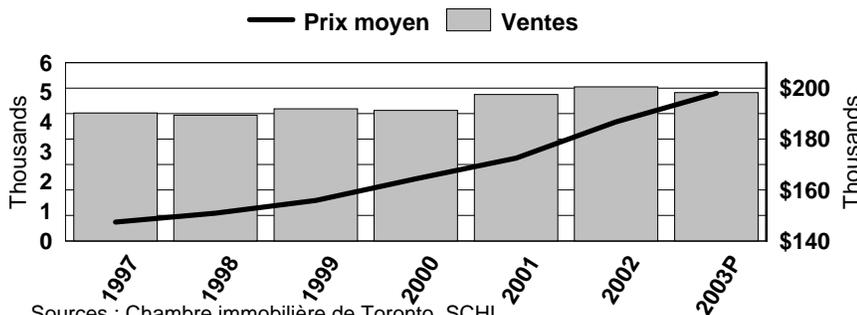
- 1 **Marché de la revente**
- 2 **Marché du neuf**
- 3 **Marché locatif**
- 3 **Prévisions relatives aux taux hypothécaires**
- 4 **Résumé des prévisions**

En 2002, la RMR d'Oshawa a affiché un gain net de 3 275 emplois. La solide croissance de l'emploi continuera de stimuler la demande locale d'habitations existantes. Par rapport au premier trimestre de 2002, il y a eu une augmentation considérable de l'emploi dans la branche de la finance, des assurances et de l'immobilier. L'emploi s'est également accru, mais moins rapidement, dans le commerce, la construction et la fabrication. L'emploi se maintiendra à des niveaux élevés en 2003 : il devrait progresser de 6,0 % pour se chiffrer à 167 000, ce qui permettra à davantage de ménages d'accumuler l'argent nécessaire à la mise de fonds et, ainsi, d'accéder à la propriété. Par contre, l'appréciation du dollar canadien pourra réduire la demande d'exportations et, en conséquence, freiner l'activité dans le robuste secteur de la fabrication.

Le prix de revente moyen augmente dans la RMR de Toronto. Certains accédants à

Suite à la page 2

Marché de la revente : prévisions RMR d'Oshawa



SCHL Toronto - Analyse de marché
Erica McLerie

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

Courriel : emclerie@cmhc-schl.gc.ca



AU CŒUR DE L'HABITATION

la propriété devront donc envisager de chercher ailleurs que dans cette agglomération, notamment dans la RMR d'Oshawa, afin de trouver une habitation à meilleur prix. En 2002, l'écart moyen entre le prix de revente dans la RMR de Toronto et celui dans la RMR d'Oshawa s'est établi à quelque 88 000 \$. La demande provenant de ménages torontois continuera à avoir une incidence favorable sur le marché de la revente de la RMR d'Oshawa tout au long de 2003.

Le solde migratoire dans la RMR d'Oshawa pour 2002 devrait se chiffrer à 4 500, soit le plus haut niveau enregistré depuis le début des années 1990. En 2003, il devrait s'établir à 4 800. Les données de Statistique Canada tirées du recensement indiquent que la majorité des personnes qui viennent s'installer dans la RMR appartiennent à la tranche d'âge la plus susceptible d'acheter une habitation, à savoir celle des 25 à 44 ans. La plupart des immigrants dans la RMR d'Oshawa proviennent de la RMR de Toronto, ce qui laisse supposer que le prix d'une habitation est un facteur incitatif au moment d'aménager dans la RMR d'Oshawa.

Comment se comportera le marché de la revente en 2003? En 2002, le nombre total de reventes s'est fixé à 5 186. Malgré l'ascension des prix à Toronto, qui favorisera l'immigration à destination d'Oshawa, l'accession à la propriété sera ralentie par la hausse des charges de remboursement hypothécaire. La légère majoration des taux hypothécaires et le relèvement des prix entraîneront une faible diminution du nombre total de reventes, qui devrait s'établir à 5 000 en 2003. Par ailleurs, les nouvelles inscriptions sont en hausse. L'activité du côté des acheteurs d'une habitation à un cran supérieur fera monter de 5 % le nombre de nouvelles inscriptions, qui atteindra 7 200 en 2003. En raison du repli des ventes et de l'accroissement du nombre de nouvelles inscriptions, le marché de la revente sera davantage équilibré cette année. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions se rapprochant d'une fourchette d'équilibre, les prix augmenteront moins rapidement. Le prix de revente moyen dans la RMR d'Oshawa devrait à nouveau progresser plus rapidement que l'inflation et grimper

de 7,1 % pour atteindre 200 000 \$ en 2003.

Marché du neuf

Recul des mises en chantier de maisons individuelles par rapport au niveau record de 2002

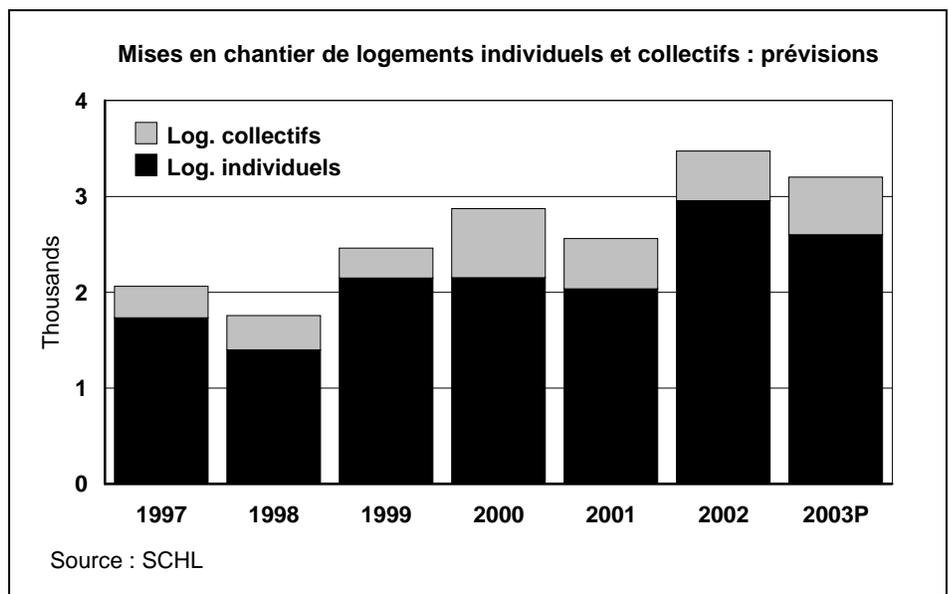
En 2002, il y a eu un nombre record de mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR d'Oshawa, à savoir 2 955. Le marché du neuf de la RMR bénéficie de bon nombre des facteurs économiques et démographiques fondamentaux dont profite le marché de la revente. Les bas taux hypothécaires, la croissance de l'emploi et du revenu et l'immigration sont tous des éléments clés de la demande de logements neufs. Le prix moyen des habitations neuves et existantes devrait augmenter à Toronto, ce qui gonflera la demande provenant des migrants dans la RMR d'Oshawa. En outre, les faibles stocks de logements neufs assureront la vigueur

du marché du neuf tout au long de l'année.

L'activité sur le marché de la revente a également une incidence sur la construction résidentielle. Ces dernières années, le marché de l'existant de la RMR est favorable aux vendeurs, compte tenu de la robustesse de la demande, du nombre restreint de logements existants à vendre et de la hausse des prix. En général, les ventes de logements neufs font écho à l'activité enregistrée sur le marché de la revente. En 2002, le choix de propriétés existantes à vendre était limité; bon nombre de ménages ont donc décidé d'acheter sur le marché du neuf, où l'offre est abondante. Grâce à un 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 la possibilité de choisir les revêtements de finition et d'ajouter des options.

La forte demande émanant des accédants à la propriété et des acheteurs déjà propriétaires continue d'alimenter l'activité dans le secteur de la construction résidentielle de la RMR d'Oshawa. Le temps plus froid que la normale au premier trimestre de 2003 a entraîné un recul de 16 % des mises en chantier par rapport à la même période l'année dernière. Malgré ce début d'année lent, 3 375 logements devraient

Suite à la page 3



être mis en chantier en 2003, ce qui correspond à une baisse de 3,3 % en regard du sommet en douze ans atteint en 2002. Le segment des acheteurs d'habitations à un cran supérieur demeurera actif en 2003. Par contre, avec la progression des charges de remboursement hypothécaire, certains accédants à la propriété reporteront cette année l'achat d'une maison individuelle. En conséquence, la construction de logements individuels ralentira : 2 600 logements de ce type seront mis en chantier en 2003, soit le deuxième résultat en importance depuis 1989. Beaucoup d'accédants choisiront d'acheter un logement collectif, en raison du prix plus abordable. Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) devraient se chiffrer à 650 cette année.

Les prix des logements neufs continueront leur ascension, à la faveur de la demande soutenue pour ce type de produits. La concurrence accrue entre constructeurs devrait toutefois limiter le relèvement des prix, et ce, malgré la hausse des coûts de construction. La montée des prix sur le marché de la revente se fait également sentir sur le marché du neuf. En 2003, le prix moyen d'une maison individuelle neuve progressera plus rapidement que l'inflation, c'est-à-dire de 3,9 %, pour atteindre 245 000 \$.

Marché locatif

Taux d'inoccupation influencé par l'accession à la propriété

La SCHL réalise tous les ans, durant les deux premières semaines d'octobre, son enquête sur les logements locatifs. En 2002, le taux d'inoccupation dans la RMR d'Oshawa a grimpé à 2,3 %, soit son plus haut niveau depuis 1997. Un an plus tôt, il s'établissait à 1,3 %. Aucun logement traditionnel neuf n'a été ajouté au parc locatif en 2002. Le fléchissement

de la demande s'est donc traduit par une détente sur le marché locatif. Même si l'emploi s'est amélioré l'an dernier, les jeunes continuent de rester plus longtemps chez leurs parents selon les données du Recensement de 2001. Ce phénomène s'est répercuté sur la demande de logements locatifs.

Par ailleurs, l'accession à la propriété, qui a pour effet de diminuer la demande de logements locatifs, ralentit, mais elle demeure robuste. Les hausses de l'emploi et du revenu ainsi que les taux hypothécaires, qui sont à des niveaux parmi les plus bas jamais enregistrés, ont permis à davantage de locataires de se porter acquéreur d'une propriété résidentielle. Vu la montée 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. Les facteurs précités devraient continuer à stimuler l'accession à la propriété pendant une bonne partie de 2003. On prévoit que le taux d'inoccupation dans la RMR d'Oshawa progressera quelque peu pour se fixer à 2,5 % en octobre 2003.

Malgré l'affaiblissement de la demande, la pénurie de logements locatifs neufs cette année soutiendra à nouveau la hausse des loyers moyens. D'ici octobre 2003, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'accroîtra de 2,6 % pour atteindre 840 \$ par mois.

Enquête sur les logements locatifs 2002

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2002 ont été publiés le 26 novembre 2002.

Vous voulez 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?

Commandez votre exemplaire de **Rapport sur les logements locatifs** de 2002 en composant le

1 800 493-0059.

Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

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

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

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation 2003

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est fier d'annoncer la tenue de ses conférences sur les perspectives du marché de l'habitation, édition 2003.

Ces conférences sont les plus connues et les plus importantes qui traitent du marché de l'habitation en Ontario.

Pour en savoir davantage ou pour vous inscrire, composez le 1 800 668-2642.

Ville	Date
Thunder Bay	7 octobre
St. Catharines	9 octobre
Hamilton	16 octobre
Kitchener	21 octobre
Ottawa	23 octobre
Sudbury	28 octobre
London	30 octobre
Windsor	6 novembre

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR D'OSHAWA - PREMIER TRIMESTRE 2003

Marché de la revente	2000	2001	2002	2003P	Var. %
Ventes S.I.A. (1)	4 401	4 937	5 186	5 000	-3,6%
Prix S.I.A. moyen	164 416 \$	172 603 \$	186 785 \$	200 000 \$	7,1%
Inscriptions S.I.A.	6 368	6 937	6 859	7 200	5,0%
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	69,1%	71,2%	75,6%	69,4%	

Marché du neuf

Mises en chantier

Total	2 874	2 561	3 490	3 375	-3,3%
Logements individuels	2 152	2 038	2 955	2 600	-12,0%
Logements collectifs	594	501	519	650	25,2%
Logements locatifs	128	22	16	25	56,3%

Prix moyen d'un logement individuel	214,845 \$	219,363 \$	235,809 \$	245,000 \$	3,9%
-------------------------------------	------------	------------	------------	------------	------

Logements achevés et inoccupés

Log. individuels (Mars)	70	36	40	19	
Log. collectifs (Mars)	24	24	17	17	

Marché locatif

Taux d'inoccupation (Octobre)	1,7%	1,3%	2,3%	2,5%	
Loyer moyen (Deux chambres)	778 \$	799 \$	819 \$	840 \$	2,6%

Aperçu économique

Taux hypothécaire (Trois ans)	8,17%	6,88%	6,28%	6,43%	
Taux hypothécaire (Cinq ans)	8,35%	7,40%	7,02%	7,01%	
Emploi (Moyenne annuelle)	148 600	154 250	157 525	167 000	6,0%
Croissance de l'emploi (En nombre)	750	5 650	3 275	9 475	
Migration nette (2) (Année du recensement)	4 426	4 203	4 500	4 800	

Sources : Chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, SCHL

(1) Service inter-agences (S.I.A.®) et Realtor® sont des marques de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

(2) Source pour la migration nette : SCHL (estimations annuelles), Statistique Canada

P = Prévisions de la SCHL

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.