

A

ACTUALITÉS

Ottawa

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Baisse des mises en chantier d'habit. Société canadienne d'hypothèques et de logement

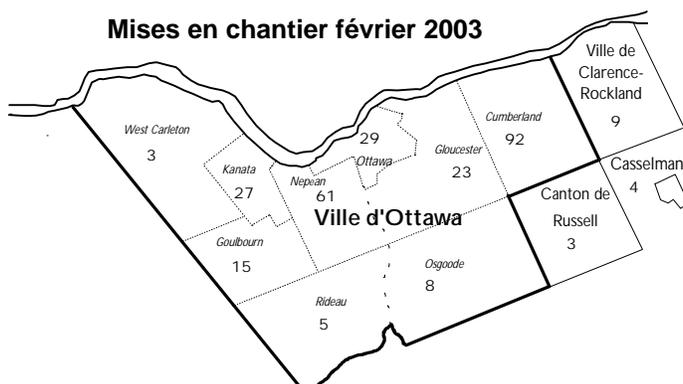
Le repli sur le marché des collectifs neutralise la hausse sur celui des maisons individuelles

VOLUME 6, NUMÉRO 2
FÉVRIER 2003

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé de mises en chantier d'habitations a diminué de 6 %, passant de 7 000 (chiffre révisé), en janvier, à 6 600, en février. Ce ralentissement fait suite à un recul de 16 % en janvier par rapport à décembre.
- Toujours en février, 279 logements ont été mis en chantier dans la région, soit une baisse de 12 % en regard du même mois en 2002. Ce chiffre est toutefois de 52 % supérieur à la moyenne des mois de février des dix dernières années (184).
- L'activité a régressé tant sur le marché des logements individuels que sur celui des collectifs. Par rapport à février 2002, les mises en chantier de maisons individuelles ont fléchi de 26 %, et celles de logements collectifs, de 1 %. L'augmentation des mises en chantier d'appartements subventionnés et de jumelés n'a pas suffi à compenser la dégringolade observée du côté des appartements en copropriété et des maisons en rangée en propriété absolue.
- Aucun logement en copropriété n'a été commencé en février, alors que 42 copropriétés en rangée avaient été mises en chantier le mois précédent. Puisque les mises en chantier d'appartements et de maisons en rangée en copropriété ont été au nombre de 38 en janvier et février 2002, les 42 logements mis en chantier jusqu'à présent cette année dans ces catégories d'habitations représentent une légère hausse en glissement annuel.
- En raison du ralentissement enregistré en février, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs est inférieur de 19 % à celui relevé l'année dernière après deux mois d'activité. Les mises en chantier d'appartements en copropriété et d'appartements locatifs affichaient quant à elles un retard de 38 % sur celles dénombrées l'an passé à la même période.
- Le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles accuse pour sa part une diminution de 33 % d'une année à l'autre, à cause de la chute observée en février.

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF	1
<i>Le repli sur le marché des collectifs neutralise la hausse sur celui des maisons individuelles</i>	
MARCHÉ DE LA REVENTE	6
<i>Hausse des ventes en septembre</i>	
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 jumelés neufs écoulés, 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



Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128



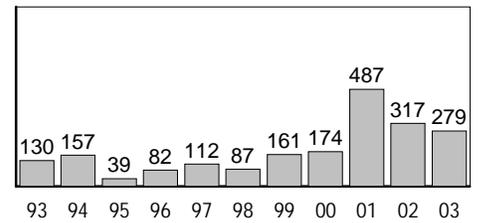
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

- Le recul global des mises en chantier en février est essentiellement attribuable à l'affaiblissement de l'activité dans l'ancienne ville d'Ottawa, où l'on a dénombré dans le segment des collectifs 73 mises en chantier de moins qu'en février 2002. Kanata a aussi connu une baisse, mais plus légère, de deux mises en chantier. Dans toutes les autres municipalités, le total des mises en chantier était identique ou légèrement supérieur à celui relevé il y a un an.
- C'est à Cumberland que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a fléchi le plus en février, soit de 36 par rapport au mois correspondant de 2002. L'ancienne ville d'Ottawa, l'ancienne ville de Nepean et Clarence-Rockland ont aussi affiché des replis à ce chapitre.
- En chiffres absolus, la plus importante baisse sur un an des mises en chantier d'habitations pour la période allant de janvier à février s'est produite dans l'ancienne ville d'Ottawa, où les niveaux de production ont chuté tant sur le marché des logements individuels que sur celui des collectifs. Par contre, à Cumberland, un fort accroissement des mises en chantier de logements collectifs a entraîné un bond considérable du total des mises en chantier dans ce secteur de la RMR.
- Les ventes de maisons individuelles neuves ont été en février de 43 % moins nombreuses qu'au même mois en 2002, ce qui représente la troisième diminution mensuelle de suite. Les données cumulatives de l'année révèlent que le volume des transactions s'est contracté de 38 % en glissement annuel.

- La SCHL estime que le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en février 2003 était de 284 321 \$, un gain de 9 % par rapport au mois de février 2002. Le prix moyen calculé pour la période de janvier et février 2003 s'élève à 276 420 \$, ce qui constitue une progression de 5 % en regard de la même période l'an dernier.
- En février, l'emploi dans la RMR d'Ottawa a connu une amélioration de 2 % sur douze mois. Il s'agit de la huitième augmentation mensuelle d'affilée. La moyenne des deux premiers mois de 2003 est également de 2 % supérieure à celle obtenue pour la même période l'an dernier.
- L'indice des prix des logements neufs à Ottawa est demeuré inchangé en janvier par rapport à décembre. Il se chiffre à 141,3, ce qui représente toutefois une montée de 8 % sur un an. Par ailleurs, la composante « Terrains seulement » est aussi restée stable en comparaison du mois précédent.
- En février, les taux hypothécaires à un an et à trois ans sont demeurés au même niveau qu'en janvier, tandis que le taux à cinq ans a crû de 0,15 point de pourcentage. Cependant, si l'on examine les taux qui étaient en vigueur à la fin de février 2002, les taux à cinq ans affichent un recul à l'heure actuelle, et ceux à un et à trois ans, une hausse.
- En février, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, s'établissaient à 640 \$, soit une augmentation de 2,4 % par rapport à février 2002 (625 \$). ❖

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

Unités



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER À OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2002	Janvier	483	10,500
	Février	317	7,600
	Mars	728	8,300
	Avril	694	7,200
	Mai	1145	11,000
	Juin	539	5,400
	Juillet	683	6,700
	Août	832	8,100
	Septembre	560	6,200
	Octobre	757	8,100
	Novembre	522	7,500
	Décembre	536	8,300
2003	Janvier	324	7,000
	Février	279	6,600

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.
Source : SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

	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	
2003	Février	4.55	5.75	6.85	442.2	6.6	65.5	119.8	101.8	131.5	125.0
	Mars	5.30	6.60	7.30	435.7	7.4	64.4	121.1	101.8	132.5	125.7
	Avril	5.40	6.75	7.45	431.3	7.2	63.7	121.2	101.7	136.3	128.6
	Mai	5.55	6.75	7.40	430.6	7.2	63.4	121.4	101.7	137.5	129.5
	Juin	5.55	6.60	7.25	434.5	7.1	63.9	121.7	101.7	137.9	129.8
	Juillet	5.35	6.40	7.05	440.4	7.5	64.6	122.5	101.7	137.7	129.7
	Août	5.35	6.15	6.80	447.4	7.5	65.4	123.5	101.7	139.1	130.7
	Septembre	5.30	6.05	6.70	446.9	7.6	65.2	123.1	101.7	139.1	130.7
	Octobre	5.30	6.20	7.00	449.4	7.5	65.4	123.2	101.6	141.3	132.5
	Novembre	4.90	6.00	6.70	448.3	7.5	65.2	123.5	101.6	141.2	132.4
	Décembre	4.90	6.00	6.70	452.7	7.3	65.7	122.4	102.1	141.3	132.6
	Janvier	4.90	6.00	6.45	453.3	7.5	65.7	124.0	102.1	141.3	132.6
	Février	4.90	6.00	6.60	453.3	7.3	65.6	125.1			

(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), 1992 = 100.

Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

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

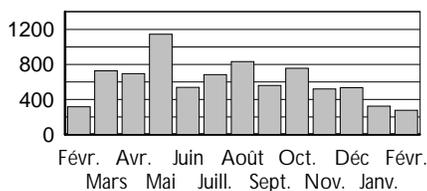
RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	IND.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Février 2003	376	36	255	0	97	0	56	0	0	820
Février 2002	400	22	486	0	0	0	273	0	0	1,181
MISES EN CHANTIER										
Février 2003	105	30	129	0	0	0	0	0	15	279
Février 2002	141	20	132	0	24	0	0	0	0	317
Variation en %	-25.5	50.0	-2.3	n/a	-100.0	n/a	n/a	n/a	n/a	-12.0
Total 2003	224	52	270	42	0	0	0	0	15	603
Total 2002	334	32	276	14	24	0	120	0	0	800
Variation en %	-32.9	62.5	-2.2	200.0	-100.0	n/a	-100.0	n/a	n/a	-24.6
ACHÈVEMENTS										
Février 2003	251	12	115	0	0	16	18	0	0	412
Février 2002	189	20	65	6	0	0	6	16	0	302
Variation en %	32.8	-40.0	76.9	-100.0	n/a	n/a	200.0	-100.0	n/a	36.4
Total 2003	452	20	260	0	0	19	18	0	0	769
Total 2002	474	34	207	6	47	16	6	16	0	806
Variation en %	-4.6	-41.2	25.6	-100.0	-100.0	18.8	200.0	-100.0	n/a	-4.6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Février 2003	1,375	160	812	30	713	94	715	20	15	3,934
Février 2002	1,099	132	706	29	177	56	297	73	19	2,588
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Février 2003	54	12	100	0	23	11	108	0	0	308
Février 2002	61	33	97	0	2	0	0	16	0	209
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Février 2003	1,429	172	912	30	736	105	823	20	15	4,242
Février 2002	1,160	165	803	29	179	56	297	89	19	2,797
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Février 2003	256	16	115	1	1	8	41	0	0	438
3-month average 2003	319	27	150	0	3	10	47	0	0	556
Février 2002	199	15	75	6	1	0	6	0	0	302
3-month average 2002	368	27	116	1	22	13	61	0	0	608
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Février 2003	4.5	6.4	6.1	n/a	245.3	10.5	17.5	n/a	n/a	7.6
Février 2002	3.2	6.1	6.9	29.0	8.1	4.3	4.9	n/a	n/a	4.6

Source: SCHL

Mises en chantier totales

Données brutes, fev. 2002 - fev. 2003

Unités

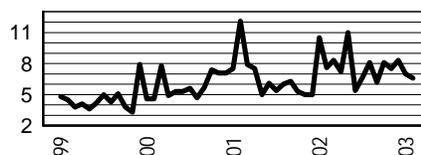


Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*

RMR d'Ottawa, 1999-2003

En milliers de logements



* Données désaisonnalisées annualisées

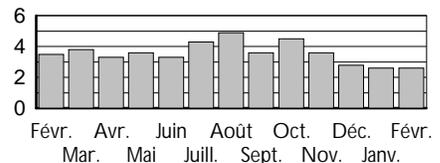
Arrondies à la centaine

Source : SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*

RMR d'Ottawa, fev. 2002 - fev. 2003

En milliers de logements



* Données désaisonnalisées annualisées

Arrondies à la centaine

Source : SCHL

TABLEAU 3A: MISES ENCHANTIER, RMR DOTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %
Ville d'Ottawa	132	97	-26.5	176	166	-5.7	308	263	-14.6
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	20	8	-60.0	94	21	-77.7	114	29	-74.6
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	0	n/a	0	0	n/a
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	23	21	-8.7	33	40	21.2	56	61	8.9
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	4	n/a	0	4	n/a
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	5	11	120.0	0	8	n/a	5	19	*
Kanata	8	10	25.0	21	17	-19.0	29	27	-6.9
Cumberland	60	24	-60.0	28	68	142.9	88	92	4.5
Goulbourn	11	11	0.0	0	4	n/a	11	15	36.4
West Carleton	2	3	50.0	0	0	n/a	2	3	50.0
Rideau	1	1	0.0	0	4	n/a	1	5	*
Osgoode	2	8	*	0	0	n/a	2	8	*
Ville de Clarence-Rockland	6	1	-83.3	0	8	n/a	6	9	50.0
Canton de Russell	3	3	0.0	0	0	n/a	3	3	0.0
Casselman	0	4	n/a	0	0	n/a	0	4	n/a

* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%

Source : SCHL

TABLEAU 3B: MISES ENCHANTIER, RMR DOTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %
Ville d'Ottawa	313	211	-32.6	466	369	-20.8	779	580	-25.5
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	44	12	-72.7	174	37	-78.7	218	49	-77.5
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	1	0	-100.0	0	0	n/a	1	0	-100.0
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	58	42	-27.6	87	97	11.5	145	139	-4.1
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	4	n/a	0	4	n/a
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	17	12	-29.4	6	14	133.3	23	26	13.0
Kanata	34	21	-38.2	160	88	-45.0	194	109	-43.8
Cumberland	121	80	-33.9	37	118	*	158	198	25.3
Goulbourn	19	21	10.5	2	4	100.0	21	25	19.0
West Carleton	3	7	133.3	0	0	n/a	3	7	133.3
Rideau	2	1	-50.0	0	7	n/a	2	8	*
Osgoode	14	15	7.1	0	0	n/a	14	15	7.1
Ville de Clarence-Rockland	10	4	-60.0	0	8	n/a	10	12	20.0
Canton de Russell	8	5	-37.5	0	2	n/a	8	7	-12.5
Casselman	3	4	33.3	0	0	n/a	3	4	33.3

* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%

Source : SCHL

TABEAU 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	222	139	-37.4	454	300	-33.9
Février	323	183	-43.3	225	184	-18.2	548	367	-33.0
Mars	321		-100.0	241		-100.0	562	0	-100.0
Avril	356		-100.0	277		-100.0	633	0	-100.0
Mai	281		-100.0	327		-100.0	608	0	-100.0
Juin	183		-100.0	181		-100.0	364	0	-100.0
Juillet	167		-100.0	177		-100.0	344	0	-100.0
Août	135		-100.0	134		-100.0	269	0	-100.0
Septembre	183		-100.0	160		-100.0	343	0	-100.0
Octobre	175		-100.0	134		-100.0	309	0	-100.0
Novembre	157		-100.0	129		-100.0	286	0	-100.0
Décembre *	125		-100.0	118		-100.0	243	0	-100.0
<i>Cumul annuel</i>	555	344	-38.0	447	323	-27.7	1,002	667	-33.4
TOTAL ANNUEL	2,638			2,325			4,963		

Source : Groupe de recherche corporative

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

OTTAWA CMA	Février 2003	Février 2002	Var. en %	Total 2003	Total 2002	Var. en %
Moins de 190,000 \$						
Nombre	19	28	-32.1	54	55	-1.8
%	7.0	13.1		11.0	10.6	
De 190,000 à 250,000 \$						
Nombre	57	88	-35.2	117	221	-47.1
%	21.0	41.1		23.8	42.7	
Plus de 250,000 \$						
Nombre	196	98	100.0	320	241	32.8
%	72.1	45.8		65.2	46.6	
TOTAL (100 %)	272	214	27.1	491	517	-5.0

Source : SCHL

RMR D'OTTAWA	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
	Prix moyen (\$)	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)	Prix médian (\$)
Février 2003	207,860	210,000	299,806	287,400	284,321	277,950
Février 2002	234,337	216,939	264,151	253,400	260,164	249,000
<i>Var. en %</i>	<i>-11.3</i>	<i>-3.2</i>	<i>13.5</i>	<i>13.4</i>	<i>9.3</i>	<i>11.6</i>
Total 2003	213,012	209,740	292,896	277,822	276,420	269,595
Total 2002	230,780	214,216	265,216	253,696	262,298	249,531
<i>Var. en %</i>	<i>-7.7</i>	<i>-2.1</i>	<i>10.4</i>	<i>9.5</i>	<i>5.4</i>	<i>8.0</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

Hausse des ventes en décembre*

- * En raison de changements apportés par la Chambre immobilière d'Ottawa à la tenue de ses livres, les données sur les reventes de janvier et février ne sont pas encore disponibles. La section qui suit est donc celle qui a paru dans le numéro de décembre.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A. a remonté à 12 100 en décembre, soit 5,2 % de plus que le chiffre révisé (11 500) de novembre mais 0,8 % de moins que la moyenne (12 200) des trois mois précédents.
- En décembre, le nombre de ventes S.I.A. non corrigé des variations saisonnières est tombé à 646, ce qui représente une diminution de 13,6 % par rapport au mois correspondant de 2001. Le volume le plus élevé enregistré pour un mois de décembre à Ottawa a été observé en 2001 (748). La moyenne des ventes conclues en décembre durant la période de 1980 à 2001 s'était établie à 444.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions est monté de 18 300 en novembre à 19 300 en décembre, soit une hausse de 5 %. Non corrigé des variations saisonnières, le nombre de nouvelles inscriptions s'établissait à 639, ou 10 % de plus qu'en décembre 2001. En glissement annuel, le nombre réel de nouvelles inscriptions s'est accru pour le sixième mois d'affilée. Pour l'ensemble de 2002, les nouvelles inscriptions ont progressé de 4 % en regard de 2001 pour se fixer à 17 982.
- Même si, en données désaisonnalisées annualisées (DDA), les nouvelles inscriptions ont augmenté plus rapidement que les ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est passé de 0,650 (rapport révisé), en novembre, à 0,701, en décembre. Le rapport réel, à 1,011 en décembre 2002, est inférieur à celui de décembre 2001 (1,290).
- Le nombre d'inscriptions courantes a continué son ascension en décembre : il s'est redressé de 21 % d'une année à l'autre. Au dernier trimestre 2002, il s'est fixé en moyenne à 2 411, soit 12 % de plus que durant la période correspondante un an plus tôt.
- En décembre, le prix moyen des logements existants était supérieur de 9 % à celui qu'il était à pareil mois l'année précédente, ce qui a porté la

croissance moyenne des prix à 14,1 % pour 2002. La progression des prix en décembre a été la plus faible enregistrée d'une année à l'autre depuis celle affichée entre décembre 2000 et décembre 2001 (8 %).

- En 2002, l'ascension du prix de revente moyen la plus rapide dans les RMR de l'Ontario a été observée à Ottawa. À Oshawa, à Kingston, à St. Catharines et à Toronto, les hausses de prix étaient comprises entre 9 et 10 %.
- Entre décembre 2001 et décembre 2002, le nombre de reventes a régressé pour tous les types d'habitations. Dans le cas des maisons individuelles, il s'est replié de 13 %, même si ces logements demeurent les plus populaires sur le marché de la revente d'Ottawa. Dans le cas des copropriétés (maisons en rangée et appartements), il a fléchi de 16 % pour se fixer à 150. Il reste néanmoins que le nombre de transactions a augmenté pour la plupart des logements en 2002 par rapport à 2001.

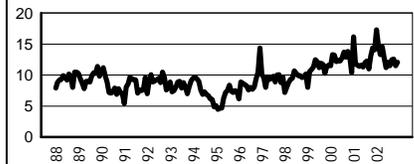
Pleins feux sur les frais de possession et les prix corrigés de l'inflation

- Le prix « nominal » ou observable des habitations s'est grandement alourdi à Ottawa au cours des dernières années, et plus particulièrement en 2001 et en 2002. Toutefois, la progression du prix « en dollars constants », ou prix corrigé de l'inflation, est un peu moins forte. L'an dernier, par exemple, le taux d'inflation s'est établi à environ 2,1 % pour la période de janvier à novembre 2002. Ainsi, si l'on corrige de l'inflation l'augmentation de 14,1 % du prix « nominal », on obtient une hausse de moins de 12 % en « dollars constants ».
- Le rajustement en fonction de l'inflation apporte un éclairage nouveau à l'évolution des prix sur le marché d'Ottawa. En 1994, le prix de vente S.I.A. « nominal » a atteint un sommet de 147 032 \$. Il a baissé en 1996 pour se fixer à 140 513 \$ avant de surpasser en 1999 le niveau de 1994. Si on corrige les prix de l'inflation et si on les exprime en dollars de 2002, le sommet de 1994 se situe à 171 841 \$ et le creux de 1998, à 157 684 \$; le sommet de 1994 n'est dépassé qu'en 2001.
- Les répercussions de l'inflation sur les taux d'intérêt sont subtiles mais profondes. Le taux d'intérêt nominal a une composante « réelle » établie par le marché pour ce genre de prêts et une composante « inflation » pour rendre compte de la perte du pouvoir d'achat pendant la durée du prêt. Le recul des taux d'intérêt réels réduit la

Ventes S.I.A. D.D.A.*

RMR d'Ottawa, 1988-2002

000's of units

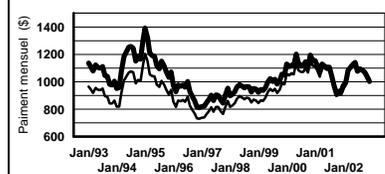


Données désaisonnalisées annualisées.
Source : Chambre immobilière d'Ottawa

somme que doivent rembourser les emprunteurs (sous l'angle du pouvoir d'achat) et, par conséquent, le fardeau de la dette réelle. L'évolution des taux d'intérêt nominaux et celle des taux d'intérêt réels divergent souvent. Par exemple, entre 1994 et 1995, le taux hypothécaire nominal à un an s'est accru d'environ un demi-point de pourcentage pour se fixer à quelque 8,4 %. Toutefois, l'accélération du taux d'inflation, qui de presque nulle en 1994 est passée à 2,2 % en 1995, a entraîné un recul d'environ 1,5 point de pourcentage du taux d'intérêt réel, qui s'est établi à quelque 6,2 %.

- Une autre façon d'envisager le fardeau de la dette des acheteurs d'habitation est d'évaluer le coût de remboursement de la dette, ou les « frais de possession », associé au prix corrigé de l'inflation ou prix « en dollars constants » d'un logement. Les frais de possession ont monté au début de 1995, tant pour le prix « nominal » que pour le prix « en dollars constants » d'une habitation. Dans le cas du prix « nominal », les frais de possession s'étaient accrûs de 8,6 % entre le début de 1995 et septembre 2000. Dans le cas du prix « en dollars constants », en revanche, les frais de possession, exprimés en dollars de 2002, étaient de 1 392 \$ au début de 1995, mais étaient inférieurs de 13,4 % à ce niveau en septembre 2000. En outre, on estime que les frais de possession « nominaux » pour un logement S.I.A. moyen d'Ottawa se sont avancés de 7,1 % entre janvier et décembre 2002, tandis que les frais de possession calculés à partir de prix « en dollars constants » n'ont progressé que de 3,0 %.

Frais de possession d'un logement existant moyen RMR d'Ottawa



* en dollars constants de \$2002.

Source : Chambre immobilière d'Ottawa, Banque d'Canada, SCHL

TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX(\$)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2002	2001	% var.	2002	2001	% var.	2002	2001	% var.	2002	2001	% var.
INDIVIDUELS	345	395	-12.7	7,008	6,566	6.7	229,240	207,604	10.4	230,432	204,516	12.7
JUMELÉS	57	73	-21.9	1,302	1,227	6.1	194,601	173,777	12.0	193,183	169,575	13.9
EN RANGÉE	86	92	-6.5	1,538	1,431	7.5	175,907	167,412	5.1	184,595	165,661	11.4
APP. EN COPR.	52	65	-20.0	1,263	1,159	9.0	143,346	150,376	-4.7	156,088	129,823	20.2
COPR. EN RANGÉE	98	113	-13.3	1,630	1,697	-3.9	137,721	124,838	10.3	139,523	120,170	16.1
AUTRES	8	10	-20.0	153	157	-2.5	73,413	43,290	69.6	85,697	69,974	22.5
TOTAL	646	748	-13.6	12,894	12,237	5.4	196,356	179,686	9.3	200,711	175,971	14.1

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

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN (\$)	PRIX MOYEN D.D. ** (\$)
Janvier 2001	712	16,200	1,257	16,500	1.109	2,082	170,474	169,461
Février	900	11,800	1,429	16,100	0.748	2,413	168,784	168,481
Mars	1,064	11,600	2,029	18,200	0.613	3,120	169,116	168,901
Avril	1,202	11,400	1,940	17,000	0.687	3,510	178,275	174,692
Mai	1,410	11,600	1,938	16,900	0.693	3,520	178,739	172,911
Juin	1,181	11,300	1,732	18,200	0.648	3,940	177,435	174,681
Juillet	1,113	12,000	1,481	17,300	0.718	3,546	181,293	180,634
Août	1,124	12,300	1,413	17,900	0.701	3,248	175,323	177,346
Septembre	874	11,000	1,202	16,400	0.707	3,134	176,506	178,728
Octobre	955	13,100	1,304	18,500	0.712	2,545	172,898	179,924
Novembre	957	14,400	1,033	18,100	0.822	2,201	179,917	180,267
Décembre	748	14,100	580	17,300	0.903	1,714	179,686	183,810
Janvier 2002	763	17,300	1,222	16,100	1.215	1,589	189,833	188,155
Février	1,156	14,800	1,432	16,100	0.946	1,721	194,503	193,657
Mars	1,228	13,300	1,643	14,700	0.869	1,903	199,424	198,864
Avril	1,541	14,600	2,117	18,500	0.808	2,186	201,917	197,747
Mai	1,547	12,800	2,047	17,700	0.728	2,379	203,422	197,057
Juin	1,156	11,200	1,652	17,400	0.677	2,616	206,792	203,893
Juillet	1,111	12,100	1,701	19,700	0.627	2,688	199,639	198,951
Août	1,059	11,500	1,512	19,100	0.619	2,811	203,603	206,159
Septembre	989	12,500	1,521	20,900	0.631	2,794	203,283	205,756
Octobre	928	12,600	1,448	20,500	0.621	2,694	200,840	209,084
Novembre	770	11,500	1,048	18,300	0.650	2,467	203,640	204,073
Décembre	646	12,100	639	19,300	0.701	2,072	196,356	201,255
<i>Ven en % 2001-02</i>	<i>-13.6</i>		<i>10.2</i>			<i>20.9</i>	<i>9.3</i>	
Total 2001	12,240	-	17,338	-	0.755	2,914	175,972	-
Cumul 2001	12,240	-	17,338	-	-	2,914	175,972	-
Cumul 2002	12,894	-	17,982	-	-	2,327	200,711	-
<i>% var Cumul 2001-02</i>	<i>5.3</i>	<i>-</i>	<i>3.7</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-20.2</i>	<i>14.1</i>	<i>-</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 (\$)			
	Décembre 02	Décembre 01	Total 02	Total 01	Var. %	Décembre 02	Décembre 01	Var. %	Moy. 02
ORLÉANS	111	117	1845	1932	-4.5	194,779	174,153	11.8	198,608
SECTEUR EST	52	66	996	854	16.6	170,122	147,980	15.0	167,555
SUD-EST	91	108	1814	1706	6.3	216,827	177,139	22.4	209,214
CENTRE-VILLE	41	59	913	883	3.4	290,446	257,416	12.8	284,662
SECTEUR OUEST	46	72	1303	1272	2.4	216,992	183,221	18.4	210,582
NEPEAN	57	56	1071	1007	6.4	172,212	160,542	7.3	200,909
BARRHAVEN	38	45	783	702	11.5	211,167	173,921	21.4	202,146
KANATA-STITTSVILLE	70	92	1463	1301	12.5	212,924	195,004	9.2	218,784

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

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

ACTUALITÉS HABITATION

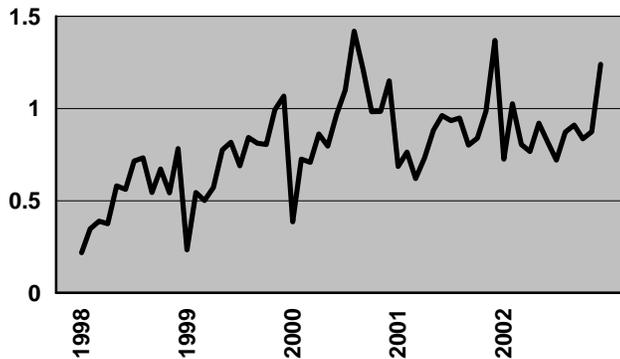
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

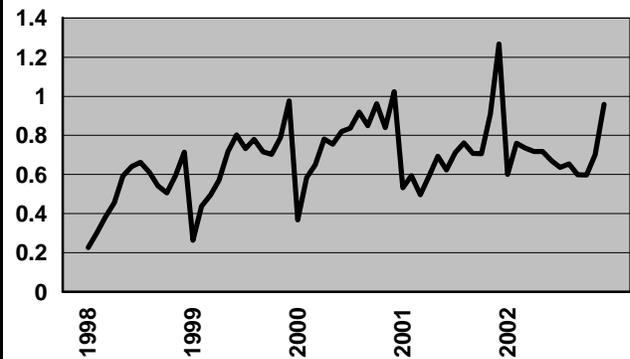
Composez le 1-800-493-0059

Condominiums - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2002 (non-ajusté)



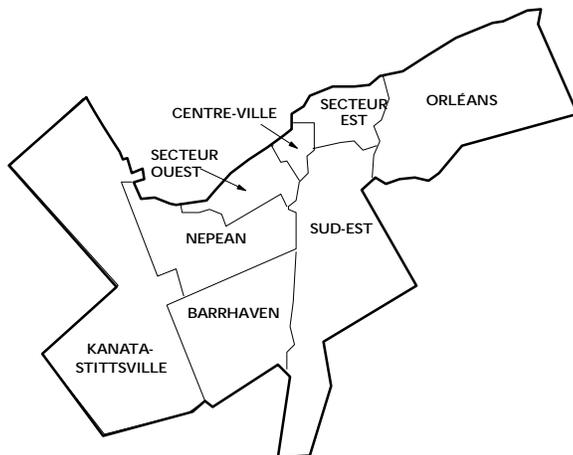
Source : C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2002 (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.

©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.