

A

CTUALITÉS

Oshawa

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Reprise des mises en chantier dans la RMR d'Oshawa au premier trimestre

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa, la construction résidentielle a effectué une remarquable reprise au premier trimestre par rapport à l'atonie observée au trimestre correspondant de 2001. Au total, il y a eu 703 mises en chantier dans la RMR d'Oshawa durant les trois premiers mois de l'année, soit une hausse de 65,4 % par rapport à période correspondante de l'année précédente. Ces gains sont attribuables tant aux maisons individuelles qu'aux logements collectifs. Ainsi, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'est établi à 541 (+49 %) et celui des collectifs, à 162 (100 logements de plus). Les trois premiers mois de 2002 constituent le meilleur premier trimestre pour les collectifs depuis 1994,

période où 182 logements collectifs avaient été mis en chantier. De surcroît, il s'agit d'un premier trimestre record pour les maisons individuelles.

La demande, qui demeure robuste à Whitby, a de nouveau fait grimper le nombre de mises en chantier dans la RMR d'Oshawa. Au premier trimestre 2002, il y a eu 357 mises en chantier de maisons individuelles dans ce secteur, ce qui représente une progression de 89,9 %, et 133 mises en chantier de logements collectifs, contre 62 un an plus tôt. La ville d'Oshawa a également affiché de solides gains, le nombre total de mises en chantier ayant avancé de 48,3 % pour

Suite à la page 2

PREMIER TRIMESTRE 2002

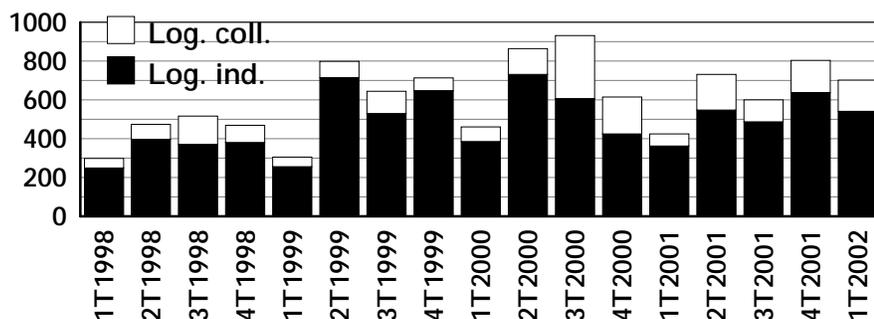
SOMMAIRE

- 1 Reprise des mises en chantier dans la RMR d'Oshawa au premier trimestre
- 2 Augmentation de la demande sur le marché de la revente dans la RMR d'Oshawa
- 3 RMR d'Oshawa : au deuxième rang pour la croissance démographique
- 8 Définitions

TABLEAUX

- 3 Mises en chantier par secteur et par catégorie de logements
- 4 Sommaire de l'activité selon le marché
- 5 Prix d'une maison individuelle neuve par municipalité
- 5 Maisons individuelles écoulées par fourchette de prix
- 6 Rapport ventes-inscriptions S.I.A. par municipalité
- 6 Ventes de propriétés résidentielles S.I.A. par municipalité
- 6 Prix S.I.A. moyen par municipalité
- 7 Indicateurs économiques

Mises en chantier, RMR d'Oshawa



Source : SCHL

SCHL Toronto, Analyse de marché
Beverly Kueper

Tél. : (416) 218-3406 Téléc. : (416) 218-3314
bkueper@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

s'établir à 89. À Clarington, il y a eu un léger développement de l'activité par rapport au premier trimestre 2001, en raison de l'augmentation du nombre de mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée. Dans ce secteur, 113 maisons individuelles ont été mises en chantier, soit deux de moins qu'au premier trimestre 2001.

Hausse du prix des logements neufs

Dans la RMR d'Oshawa, la robustesse de la demande de maisons individuelles neuves a fait monter le prix moyen de ce type d'habitation au premier trimestre 2002. Dans le rapport sur le premier trimestre 2001, on faisait état d'une hausse globale des prix de 1,5 % d'une année à l'autre pour l'ensemble de la RMR. Au premier trimestre 2002, le prix moyen a grimpé de 6,5 % pour s'établir à 232 600 \$.

Par rapport au premier trimestre 2001, la ville d'Oshawa affiche la plus importante hausse du prix moyen d'une maison individuelle (226 143 \$), à savoir 8,7 %. Whitby vient au deuxième rang, le prix moyen y ayant progressé de 7,1 % pour se fixer à 243 364 \$. À Clarington, il a également connu une bonne augmentation (5,3 %) et s'est chiffré à 221 394 \$. ❖

Augmentation de la demande sur le marché de la revente dans la RMR d'Oshawa

Puisque le marché de la revente demeure animé, la robustesse des facteurs économiques fondamentaux aura pour conséquence d'assurer une autre bonne performance pour ce marché dans la RMR d'Oshawa. Au total, 1 432 logements de l'agglomération ont changé de propriétaire durant les trois premiers mois de 2002, ce qui représente une augmentation de 38,2 % par rapport au début d'année plutôt lent de 2001. Les ventes ont ainsi progressé durant quatre trimestres consécutifs dans la RMR.

Lorsque l'on répartit les ventes par municipalité, on constate que Whitby vient en tête pour ce qui est du volume : 464 ventes y ont été conclues au premier trimestre, soit une hausse de 56,2 %. Venaient ensuite Clarington et la ville d'Oshawa, avec 386 et 582 ventes, chiffres qui représentent des majorations de 37,9 et de 26,8 % respectivement.

Montée des prix au premier trimestre en raison du resserrement du marché

Au premier trimestre, l'essor de la demande de logements existants ne s'est pas accompagné d'une augmentation équivalente des inscriptions dans la RMR d'Oshawa, ce qui a entraîné un resserrement du marché de la revente. Le rapport ventes-inscriptions dans l'ensemble de l'agglomération est passé de 28,4 % au premier trimestre 2001 à 39,3 % au trimestre correspondant de 2002. Un marché vendeur est habituellement caractérisé par un rapport ventes-inscriptions supérieur à 32 %. Aux endroits où le rapport dépasse ce seuil, les vendeurs ont généralement l'avantage au moment de négocier le prix. Les trois municipalités formant la RMR d'Oshawa ont vu leur rapport ventes-inscriptions progresser rapidement, ce qui se traduit par un rétrécissement du marché dans la RMR.

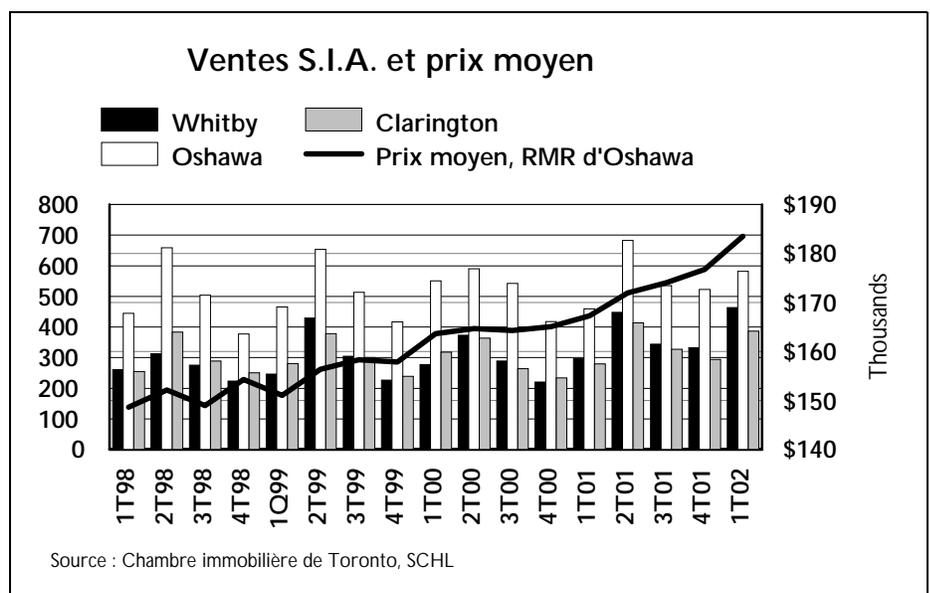
À l'instar du marché du neuf, la demande accrue et l'offre limitée d'inscriptions sur le marché de la revente ont exercé une pression à la hausse sur le prix des logements existants dans la RMR d'Oshawa. Le prix de revente moyen s'est accru de 9,7 % au premier trimestre 2002 pour atteindre 183 472 \$, se rapprochant ainsi des sommets enregistrés durant le dernier boom immobilier de la fin des années 80 et du début des années 90. Le marché de Clarington, le plus étroit de la RMR, a affiché un prix moyen de 181 010 \$ au premier trimestre, ce qui représente une hausse de 11,2 %. L'augmentation a également été forte à Whitby : 8,7 %, ce qui a porté le prix moyen à 223 372 \$. Enfin, dans les limites de la ville d'Oshawa, le prix moyen a progressé de 5,5 % pour s'établir à 153 293 \$. ❖

Enquête sur les logements locatifs 2001

Consultez le rapport de l'Enquête pour connaître le loyer moyen, le taux d'inoccupation et le nombre de logements (répartis en fonction du nombre de chambres) selon la zone dans la RMR d'Oshawa.

Pour commander ou obtenir d'autres renseignements, composer le :

1 800 493-0059



RMR d'Oshawa : au deuxième rang pour la croissance démographique

Les données du Recensement de 2001, qui viennent de paraître, donnent une indication des marchés de l'habitation qui seront les plus animés au pays. En effet, les villes dont la croissance démographique est la plus forte recèlent les plus grandes possibilités pour le secteur de la construction résidentielle et les branches d'activité connexes, alors que les villes où le nombre d'habitants régresse posent des défis pour ce secteur.

Durant la période intercensitaire de 1996 à 2001, l'agglomération d'Oshawa s'est située au deuxième rang des RMR au pays pour ce qui est de la croissance démographique. Elle compte maintenant 296 298 habitants, ce qui représente un bond de 10,2 %. C'est à Calgary que la population a augmenté le plus rapidement (15,8 %) alors que Toronto s'est classée au troisième rang (9,8 %). Durant la même période, la

population du Canada a progressé de 4 %.

En Ontario, Oshawa vient au troisième rang des centres urbains ayant affiché la plus forte croissance démographique entre 1996 et 2001. Seules les agglomérations de Barrie et de Guelph ont vu leur population augmenter plus rapidement (de 25,1 et 10,7 % respectivement). Toronto se situait au quatrième rang et Kitchener, au cinquième (avec une hausse de 8,2 %). Durant la période, la population de l'Ontario s'est accrue de 6,1 %.

Dans certains centres ontariens, par contre, la population a diminué entre les recensements de 1996 et de 2001. Elliot Lake, Timmins, Haileybury, Sudbury et Sault Ste. Marie sont les centres qui accusent les plus fortes baisses, Elliot Lake étant le centre le plus touché (-12 %). ❖

Les cinq centres urbains ontariens affichant la plus forte croissance démographique

Nombre d'habitants			
	1996	2001	Var. %
Barrie	118,695	148,480	25.1
Guelph	105,997	117,344	10.7
Oshawa	268,773	296,298	10.2
Toronto	4,263,759	4,682,897	9.8
Kitchener	382,940	414,284	8.2

Source : Statistique Canada

Les cinq centres urbains ontariens accusant la plus forte baisse démographique

Nombre d'habitants			
	1996	2001	Var. %
Elliot Lake	13,588	11,956	-12.0
Timmins	47,499	43,686	-8.0
Haileybury	13,712	12,867	-6.2
Sudbury	165,618	155,601	-6.0
Sault Ste. Marie	83,619	78,908	-5.6

Source : Statistique Canada

TABLEAU 1 : MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR ET PAR CATÉGORIE DE LOGEMENTS

	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOG. LOCATIFS		TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉS		INITIATIVE PRIVÉE		
	LOG. IND.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
RMR d'Oshawa								
Premier trimestre 2002	541	60	86	0	0	16	0	703
Premier trimestre 2001	9363	0	62	0	0	0	0	425
Variation en %	49,0	s.o.	38,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	65,4
Clarington								
Premier trimestre 2002	113	6	5	0	0	0	0	124
Premier trimestre 2001	115	0	0	0	0	0	0	115
Variation en %	-1,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	7,8
Ville d'Oshawa								
Premier trimestre 2002	71	0	18	0	0	0	0	89
Premier trimestre 2001	60	0	0	0	0	0	0	60
Variation en %	18,3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	48,3
Whitby								
Premier trimestre 2002	357	54	63	0	0	16	0	490
Premier trimestre 2001	188	0	62	0	0	0	0	250
Variation en %	89,9	s.o.	1,6	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	96,0

Source : SCHL

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des

MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES

La SCHL est la source d'analyses approfondies qui offre des données complètes sur le marché de l'habitation de votre collectivité.

Éditions locales

Rapport sur les logements locatifs, Actualités habitation, Perspectives du marché de l'habitation

Conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation

Totalisations personnalisées et tableaux spéciaux

Composer le 1 800 493-0059 dès aujourd'hui pour savoir comment nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur d'avance.

TABLEAU 2 : SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SELON LE MARCHÉ

	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				LOG. LOCATIFS EN RANGÉE ET APP.	TOTAL
	LOG. IND.	JUMELÉS	EN RANGÉE	COPROPRIÉTÉS		
RMR D'OSHAWA						
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER						
Premier trimestre 2002	541	60	86	0	16	703
Premier trimestre 2001	363	0	62	0	0	425
Variation en %	49,0	s.o.	38,7	s.o.	s.o.	65,4
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION						
Fin du premier trimestre 2002	1190	78	234	0	162	1664
Fin du premier trimestre 2001	941	34	209	84	128	1396
LOGEMENTS ACHEVÉS						
Premier trimestre 2002	416	26	71	0	6	519
Premier trimestre 2001	386	14	109	0	0	509
Variation en %	7,8	85,7	-34,9	s.o.	s.o.	2,0
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS						
Fin du premier trimestre 2002	40	7	9	0	1	57
Fin du premier trimestre 2001	36	8	16	0	0	60
LOGEMENTS ÉCOULÉS						
Premier trimestre 2002	406	28	79	0	5	518
Premier trimestre 2001	396	13	107	3	0	519
Variation en %	2,5	115,4	-26,2	-100,0	s.o.	-0,2

Source : SCHL

TABLEAU 3 : PRIX D'UNE MAISON INDIVIDUELLE NEUVE PAR MUNICIPALITÉ

	PREMIER TRIMESTRE 2002	PREMIER TRIMESTRE 2001	VARIATION EN %	CUMUL 2002	CUMUL 2001	VARIATION EN %
RMR d'Oshawa	232.600 \$	218.336 \$	6.5 %	232 600 \$	218 336 \$	6,5 %
Whitby	243,364 \$	227,305 \$	7.1 %	243 364 \$	227 305 \$	7,1 %
Ville d'Oshawa	226,143 \$	208,106 \$	8.7 %	226 143 \$	208 106 \$	8,7 %
Clarington	221,394 \$	210,344 \$	5.3 %	221 394 \$	210 344 \$	5,3 %

Source : SCHL

TABLEAU 4 : MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES PAR FOURCHETTE DE PRIX

	149 999 \$ et moins	De 150 000 à 199 999 \$	De 200 000 à 249 999 \$	De 250 000 à 299 999 \$	De 300 000 à 349 999 \$	De 350 000 à 399 999 \$	400 000 \$ et +
RMR d'Oshawa							
Premier trimestre 2002	2	101	191	90	9	8	5
Premier trimestre 2001	9	149	156	61	12	7	2
Variation en %	-77,8	-32,2	22,4	47,5	-25,0	14,3	150,0
Whitby							
Premier trimestre 2002	0	32	89	52	3	2	4
Premier trimestre 2001	0	50	98	44	6	1	0
Variation en %	s.o.	-36,0	-9,2	18,2	-50,0	100,0	s.o.
Ville d'Oshawa							
Premier trimestre 2002	0	26	63	23	3	1	0
Premier trimestre 2001	3	51	29	5	3	1	2
Variation en %	-100,0	-49,0	117,2	360,0	0,0	0,0	-100,0
Clarington							
Premier trimestre 2002	2	43	39	15	3	5	1
Premier trimestre 2001	6	48	29	12	3	5	0
Variation en %	-66,7	-10,4	34,5	25,0	0,0	0,0	s.o.

Source : SCHL

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

RMR D'OSHAWA	PREMIER TRIMESTRE 2002	PREMIER TRIMESTRE 2001	CUMUL 2002	CUMUL 2001
Région de Durham	36.6 %	27.9 %	36.6 %	27.9 %
RMR d'Oshawa	39.3 %	28.4 %	39.3 %	28.4 %
Whitby	35.6 %	26.3 %	35.6 %	26.3 %
Ville d'Oshawa	40.6 %	30.4 %	40.6 %	30.4 %
Clarington	42.4 %	27.8 %	42.4 %	27.8 %

Sources : Chambre immobilière de Toronto, SCHL

* Service inter-agences (S.I.A.) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

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

RMR D'OSHAWA	PREMIER TRIMESTRE 2002	PREMIER TRIMESTRE 2001	VARIATION EN %	CUMUL 2002	CUMUL 2001	VARIATION EN %
Région de Durham	2418	1834	31.8 %	2418	1834	31.8 %
RMR d'Oshawa	1432	1036	38.2 %	1432	1036	38.2 %
Whitby	464	297	56.2 %	464	297	56.2 %
Ville d'Oshawa	582	459	26.8 %	582	459	26.8 %
Clarington	386	280	37.9 %	386	280	37.9 %

Sources : Chambre immobilière de Toronto, SCHL

* Service inter-agences (S.I.A.) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

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

RMR D'OSHAWA	PREMIER TRIMESTRE 2002	PREMIER TRIMESTRE 2001	VARIATION EN %	CUMUL 2002	CUMUL 2001	VARIATION EN %
Région de Durham	202,444 \$	186,094 \$	8.8 %	202,444 \$	186 \$	8.8 %
RMR d'Oshawa	183,472 \$	167,292 \$	9.7 %	183 472 \$	167 \$	9.7 %
Whitby	223,372 \$	205,428 \$	8.7 %	223 372 \$	205 \$	8.7 %
Ville d'Oshawa	153,293 \$	145,347 \$	5.5 %	153 293 \$	145 \$	5.5 %
Clarington	181,010 \$	162,817 \$	11.2 %	181 010 \$	163 \$	11.2 %

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 HYP. 3 ANS	TAUX DE CHANGE (\$CAN / \$US)	TAUX D'EMPLOI* (%)	TAUX DE CHÔMAGE* F (%)
2000					
Janvier	5,00	8,15	69,73	63,8	5,2
Février	5,25	8,22	68,95	63,4	5,5
Mars	5,50	8,08	68,74	63,4	5,7
Avril	5,50	8,07	67,61	63,5	5,5
Mai	6,00	8,34	66,41	63,4	5,6
Juin	6,00	8,22	67,49	63,2	5,8
Juillet	6,00	8,06	67,99	63,1	6,1
Août	6,00	7,97	67,87	63,8	5,8
Septembre	6,00	7,96	66,53	64,2	5,8
Octobre	6,00	7,97	66,30	65,3	5,5
Novembre	6,00	7,94	64,99	66,0	5,9
Décembre	6,00	7,75	66,35	66,8	5,5
Moyenne	5,77	8,06	67,41	64,9	5,7
2001					
Janvier	5,75	7,44	66,89	66,7	5,6
Février	5,75	7,37	64,58	66,5	5,2
Mars	5,25	6,97	63,61	66,3	5,4
Avril	5,00	6,91	64,70	65,9	5,3
Mai	4,75	7,01	65,27	65,7	5,3
Juin	4,75	7,10	65,67	65,1	5,2
Juillet	4,50	7,10	65,04	65,0	5,3
Août	4,25	7,04	64,67	64,5	5,6
Septembre	3,75	6,64	63,32	64,6	5,7
Octobre	3,00	6,16	63,02	64,2	6,0
Novembre	2,50	5,64	63,19	64,4	6,0
Décembre	2,50	5,64	62,70	64,8	6,2
Moyenne	4,31	6,75	64,39	65,2	5,6
2002					
Janvier	2,25	5,60	62,80	64,8	7,2
Février	2,25	5,61	62,18	64,7	7,6
Mars	2,25	5,97	62,75	64,1	8,3
Moyenne	2,25	5,73	62,58	64,1	8,3

*Les chiffres sur l'emploi sont désaisonnalisés. Moyenne mobile sur trois mois.

Source : Banque du Canada, SCHL, Statistique Canada

DÉFINITIONS

DÉFINITIONS

Veillez vous reporter aux définitions suivantes pour l'interprétation des tableaux présentés dans ce rapport.

LOGEMENT MIS EN CHANTIER

Logement dont la semelle de béton a été entièrement mise en place. Dans le cas des collectifs, cette définition s'applique à tous les logements 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 des maisons individuelles ou jumelées, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où 90 % des travaux projetés sont terminés. 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 maisons en rangée et des appartements, on considère 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 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 achevé qui a été vendu ou loué. Les données sont recueillies au moyen d'une enquête, réalisée à l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant 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 est publié quatre fois l'an pour Oshawa. L'abonnement annuel coûte 55 \$ (taxes en sus). Pour en savoir davantage ou pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'affaires de l'Ontario (1 800 493-0059).

© 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 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

PRINTEMPS 2002

Marché de la revente

Les ventes
continuent
d'augmenter

Après avoir débuté lentement au premier trimestre de 2001, l'activité sur le marché de la revente de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa a repris et a affiché une solide croissance au cours des trois derniers trimestres de 2001. En fait, bon nombre des indicateurs économiques qui, selon les prévisions, devaient avoir une incidence négative sur le marché de la revente en 2001 n'ont eu aucun effet. Par exemple, le repli de

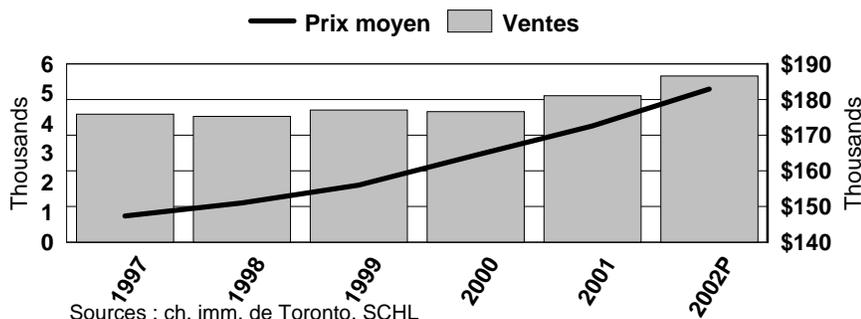
l'économie aux États-Unis a entraîné un ralentissement dans le secteur de la fabrication et de l'automobile à Oshawa. Toutefois, les pertes d'emploi dans ce secteur ont été compensées par des gains dans d'autres secteurs du marché de l'emploi local.

Compte tenu de l'absence d'effets négatifs sur la confiance des consommateurs et de l'augmentation prévue de la production automobile cette année, le marché de la revente de la RMR d'Oshawa poursuivra sa croissance en 2002. À la fin de l'année, le total des ventes dans la RMR d'Oshawa devrait s'établir à 5 600, soit une augmentation de 13,4 % par rapport aux résultats exceptionnels de 2001.

SOMMAIRE

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

Habituellement, le marché de la revente démarre lentement au début de l'année, car les acheteurs demeurent à l'intérieur par temps froid et attendent le temps plus clément du printemps à venir. Cette année fait toutefois exception, les ventes en glissement annuel pour le premier trimestre ayant augmenté de 38,6 %. Bien que le temps plus doux de cet hiver ait eu une incidence favorable sur le marché de la revente, la crainte d'une hausse possible des taux hypothécaires y était également pour quelque chose. En réalité, les taux ne sont passés que de 6,85 % (taux hypothécaire à 5 ans) au début de janvier à 7,45 % à la fin de mars.

Marché de la revente
de la RMR d'Oshawa : prévisions

Suite à la page 2

Analyse de marché, SCHL Toronto
Beverly Kueper

Tél. : (416) 218-3406 Téléc. : (416) 218-3314
bkueper@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

En plus du maintien des bas taux hypothécaires en 2002, le marché d'Oshawa profitera de gains dans le marché de l'emploi et d'une forte immigration. En 2001, il s'est créé un peu plus de 5 600 emplois nets dans la RMR d'Oshawa. Même si la croissance de l'emploi en 2002 pourrait être inférieure à celle de l'an dernier, le nombre global de personnes occupées dans la RMR d'Oshawa demeurera très élevé. De façon générale, la croissance de l'emploi des dernières années continuera de soutenir la demande de logements durant la période de prévisions, car il y a habituellement un décalage entre le moment où l'acheteur éventuel décroche un emploi et le moment où il a accumulé une mise de fonds suffisante. C'est pourquoi, le marché de la revente en 2002 continuera de bénéficier des gains réalisés dans le marché de l'emploi au cours des dernières années.

Enfin, les plus récentes estimations de la migration réalisées par Statistique Canada illustrent bien que la demande de logements dans la RMR d'Oshawa est largement tributaire de la migration provenant d'autres RMR de l'Ontario, Toronto étant la plus importante. Le nombre net de migrants venant d'autres RMR de l'Ontario s'est accru de près de 40 % en 2000 par rapport à l'année précédente. Le marché du logement de Toronto étant encore en expansion, on prévoit que le marché du logement d'Oshawa continuera d'être alimenté par le flux d'accédants à la propriété provenant de Toronto.

Du côté de l'offre, grâce à l'accroissement des prix de revente et à la robustesse de la demande qui favorisent la confiance des vendeurs sur le marché, le nombre d'inscriptions augmentera de 5,1 % cette année. Le plus grand nombre de logements offerts sur le marché donnera lieu aussi à des ventes plus nombreuses. De façon globale, la croissance de l'offre combinée à une hausse encore plus élevée de la demande propulseront le rapport ventes-inscriptions à 37,3 %. Le marché continuera de grandement favoriser les vendeurs en 2002.

Les vendeurs bénéficieront de prix plus élevés

Vu le resserrement généralisé du marché de la revente (particulièrement au premier trimestre), la bonne tenue du marché de l'emploi et la hausse du revenu, on prévoit que les prix de ventes poursuivront aussi leur montée en 2002. À la fin de cette année, le prix de vente moyen d'une habitation de la RMR d'Oshawa devrait s'établir à 183 000 \$. Il s'agit d'une hausse de 6 % par rapport au prix de 2001 (172 603 \$).

Marché du neuf

Le marché du neuf rebondit en 2002

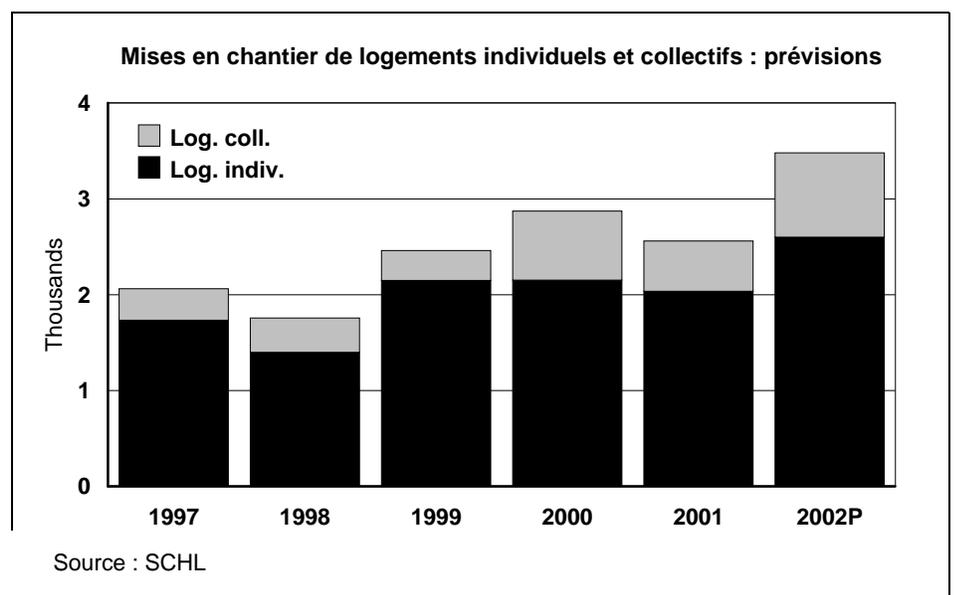
Contrairement au marché de la revente, le marché du neuf a conclu l'année 2001 par un déclin des volumes annuels. On prévoit que la situation devrait se redresser au cours des douze prochains mois; car les mêmes courants positifs qui influencent le marché de la revente en 2002 exerceront une pression à la hausse sur le marché du neuf. En outre, ce marché profitera des retombées du resserrement du marché de la revente

d'Oshawa. Au début de 2002, la demande inhabituellement forte sur le marché de la revente a contribué à l'épuisement des inscriptions et a incité les acheteurs à s'intéresser au marché du neuf.

On prévoit qu'à la fin de l'année, la RMR d'Oshawa enregistrera un total de 3 480 mises en chantier résidentielles, soit une hausse de 35,9 % par rapport à la même période en 2001 (2 561). Tout comme dans le cas du marché de la revente, le marché du neuf bénéficiera de la croissance de l'emploi enregistrée en 2001, ainsi que de l'augmentation continue de la migration nette et de l'accroissement démographique global. Compte tenu plus particulièrement de l'expansion soutenue du marché du logement de Toronto, la croissance la plus significative surviendra dans la partie ouest de la RMR d'Oshawa, les ménages désirant en effet acheter des logements neufs dans le rayon de migration journalière du centre-ville de Toronto.

Par type, on prévoit la mise en chantier de 2 600 maisons individuelles d'ici la fin de 2002, les 880 autres mises en chantier étant attribuables au marché des logements collectifs. En raison de la faiblesse sans précédent des taux d'intérêt en 2001, les gains réalisés en matière d'abordabilité demeurent le moteur de la demande accrue de logements neufs, une tendance qui se poursuivra en 2002.

Suite à la page 3



Hausse prévue du prix des logements neufs

De pair avec l'augmentation du nombre annuel de mises en chantier, on prévoit que le prix des logements neufs continuera sa progression au cours de 2002. À la fin de l'année, le prix moyen des maisons individuelles neuves dans la RMR d'Oshawa atteindra 224 500 \$, soit une augmentation de 2,3 % par rapport au prix de 2001. Malgré le coût plus élevé des intrants, la hausse du prix des logements neufs sera tempérée par la concurrence accrue sur ce marché. Cependant, la montée des prix sur le marché de la revente se reflétera dans le marché du neuf et exercera une pression plus forte sur le prix des logements neufs cette année.

Marché locatif

Légère hausse du taux d'innoculation

Même si le marché locatif de la RMR d'Oshawa sera favorisé par l'arrivée de nouveaux migrants, les gains réalisés seront atténués par l'augmentation du nombre de locataires qui accèderont à la propriété. Par conséquent, le taux d'innoculation de la RMR d'Oshawa devrait augmenter légèrement pour s'établir à 1,8 % en octobre 2002, contre 1,3 % en octobre 2001. Malgré cette hausse légère, le marché locatif demeurera assez restreint, et, par conséquent, les loyers devraient continuer d'augmenter. En octobre 2002, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'établira à 820 \$ par mois, soit une majoration de 2,6 % par rapport à la même période en 2001 (799 \$).

Du côté de l'offre, on prévoit que ce seront principalement des logements donnés en location viagère, et non pas des logements locatifs traditionnels, qui seront construits en 2002. Bien que le gouvernement de l'Ontario ait annoncé que des sommes seraient affectées au logement subventionné au cours des trois prochaines années, il reste à

déterminer la manière dont la RMR d'Oshawa en bénéficiera.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Les économies canadienne et américaine évitent la récession; les taux atteignent leur plus bas niveau

Les rapports économiques faisant état d'une croissance beaucoup plus forte du PIB réel au dernier trimestre de 2001 en ont fait faire plus d'un dans le camp des pessimistes au début de 2002. La hausse du PIB réel au quatrième trimestre 2001, de 1,5 à 2 % au Canada et aux États-Unis, a chassé les sombres discours sur la gravité du ralentissement de l'économie pour faire place aux discussions sur l'intensité du redressement. Cette dernière a une incidence sur les taux d'intérêt et les taux hypothécaires, aussi bien actuels que futurs. En 2002, à mesure que s'améliorera l'économie, les deux banques centrales remonteront leur taux directeur, compensant ainsi en partie le recul observé au cours des douze derniers mois. À ce jour, la poussée de l'emploi et des prix à la consommation permet de penser que ce pourrait être le Canada qui tient le gouvernail durant la prochaine phase de resserrement de la politique monétaire.

Du côté de la demande, la reconstitution des stocks et les dépenses gouvernementales appuieront l'activité économique (PIB) pour une bonne partie de l'année. Même si les dépenses des consommateurs pourraient diminuer par rapport au rythme effréné observé durant les derniers trimestres, l'attitude des consommateurs devrait maintenir les dépenses à un niveau sain, principalement en raison des mesures incitatives visant le prix des voitures. Les exportations augmenteront suivant la reprise de la production à l'étranger et de la demande extérieure, surtout aux États-Unis. Toutefois, il faudra un certain temps avant que les dépenses des entreprises

touchant les machines et le matériel ne reprennent de la vigueur, compte tenu de la capacité excédentaire de certains secteurs et de la diminution des profits

La Réserve fédérale américaine et la Banque du Canada délaissent la détente en faveur de la neutralité; un resserrement pourrait être pour bientôt

Quand le marché de l'emploi aura atteint un rythme de croissance régulier en 2002, ce sera le temps de travailler à contenir l'inflation grâce à la politique monétaire. Toutefois, au Canada, l'inflation devrait demeurer modérée dans la première moitié de 2002, avant de dépasser le taux cible de 2 % plus tard cette année. L'hypothèse de base est que l'inflation demeurera stable à court terme et s'accélérera à long terme. Le scénario pourrait changer si des chocs inopinés secouent les bourses de marchandises et que la demande intérieure reprend plus rapidement que prévu.

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt fermé varient en fonction du marché obligataire. Étant donné que le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme demeureront stables durant la majeure partie de 2002, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. Toutefois, les taux hypothécaires et les taux d'intérêt à long terme augmenteront à mesure que l'économie s'améliorera et que les marchés financiers entreverront un resserrement de la politique monétaire.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme n'en demeurent pas moins encourageantes en 2002 : les taux à un an devraient osciller entre 4,6 et 5,9 %. En ce qui concerne les taux des prêts de trois et de cinq ans, ils se maintiendront respectivement dans les fourchettes de 5,9-7,6 % et de 6,8-8,3 %.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT D'OSHAWA

PREMIER TRIMESTRE 2002

Marché de la revente	1999	2000	2001	2002P	Var. (%)
Ventes S.I.A.	4 454	4 401	4 937	5 600	13.4%
Prix moyen S.I.A.	155 994 \$	164 416 \$	172 603 \$	183 000 \$	6.0%
Inscriptions S.I.A.	11 964	12 618	14 268	15 000	5.1%
Rapport ventes-inscriptions	37.2%	34.9%	34.6%	37.3%	
Marché du neuf					
Mises en chantier					
Total	2 463	2 874	2 561	3 480	35.9%
Log. individuels	2 150	2 152	2 038	2 600	27.6%
Log. collectifs	275	594	501	840	75.6%
Log. locatifs	38*	128	22	40	81.8%
Prix moyen des log. individuels	213 342 \$	214 845 \$	219 363 \$	224 500 \$	2.3%
Log. achevés et inoccupés					
Log. individuels (mars)	35	70	36	40	
Log. collectifs (mars)	33	24	24	17	
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (octobre)	1.7%	1.7%	1.3%	1.8%	
Loyer moyen (2 chambres)	\$745	\$778	\$799	\$820	2.6%
Aperçu économique					
Taux hypothécaire (durée de trois ans)	7.38%	8.17%	6.88%	6.47%	
Taux hypothécaire (durée de cinq ans)	7.56%	8.35%	7.41%	7.23%	
Emplois (moyenne annuelle)	147 850	148 600	154 200	156 800	1.7%
Croissance de l'emploi (n ^{bre} d'emplois)	7 275	750	5 600	2 600	
Migration nette (année du recensement)	2 860	4 426	5 000	6 000	

*Logements offerts au moyen d'un bail viager

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 :
Beverly Kueper

Tél. : (416) 218-3406 Courriel bkueper@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 appeler au 1 800 493-0059.

©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.