



ACTUALITÉS

Kitchener

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Le rythme rapide des mises en chantier de maisons individuelles s'est maintenu jusqu'à la fin de 2002

La chute des charges de remboursement hypothécaire et le raffermissement de la confiance des consommateurs à l'échelle locale, attribuable à une reprise de la croissance de l'emploi, ont incité bien des ménages à acheter une maison individuelle neuve au quatrième trimestre de 2002. Par ailleurs, le vif intérêt qu'ont manifesté les accédants à la propriété pour le marché de l'existant a fait monter les prix, ce qui a stimulé l'activité du côté des acheteurs de logement à un cran supérieur. Au dernier trimestre de 2002, les mises en chantier de maisons individuelles ont bondi de 11 % en regard de la période correspondante en 2001, pour passer de 588 à 652. Il s'agit du chiffre le plus élevé observé à Kitchener, pour un dernier trimestre, depuis 1988. Après avoir culminé à 3 316 au

deuxième trimestre, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles, en données désaisonnalisées annualisées (DDA), est passé de 2 940 à 2 540 entre le troisième et le quatrième trimestre de 2002.

Dans l'ensemble, les mises en chantier d'habitations ont régressé de 8 %, pour se chiffrer à 945 au dernier trimestre de 2002. Celles de logements collectifs ont fléchi de 34 % pour s'établir à 293, contre 443 un an plus tôt. Le recul est attribuable à une chute de 64 % des mises en chantier d'appartements locatifs. La baisse a surtout touché la ville de Kitchener, où il y a eu 99 mises en chantier d'appartements locatifs au quatrième trimestre de 2002, contre 273 à pareille époque en 2001.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener, on a recensé 4 130 mises en chantier en 2002, ce qui représente le meilleur chiffre annuel depuis 1989, et une hausse de

NUMÉRO 17
QUATRIÈME TRIMESTRE DE 2002

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Le rythme rapide des mises en chantier de maisons individuelles s'est maintenu jusqu'à la fin de 2002.

Marché de l'existant

2 Toujours favorable aux vendeurs au quatrième trimestre

Marché des maisons individuelles

7 Les maisons individuelles à prix moyen ont gagné en popularité au quatrième trimestre de 2002

Tableaux statistiques

3 Mises en chantier selon la catégorie de logements et le secteur

4 Résumé de l'activité sur le marché de l'habitation

5 Logements individuels écoulés par fourchette de prix

6 Données du S.I.A.

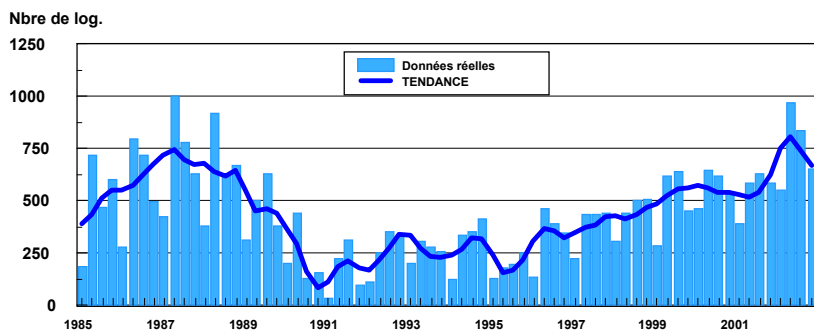
8 Indicateurs économiques

17 % en regard du total de 3 537 observé en 2001. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a dépassé l'ancien record de 2 838 établi en 1987, pour se fixer à 3 007. Sur le marché des collectifs, le volume de mises en chantier a régressé de 16 %, passant de 1 340 à 1 123. Toutefois, la baisse d'activité en 2002 est attribuable à la diminution de 38 % des mises en chantier d'appartements locatifs, lesquelles se sont chiffrées à 485.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier de maisons individuelles RMR de Kitchener



Source : SCHL

Jim Koppang

Bureau d'analyse de marché de la SCHL à London

Ligne directe : (519) 873-2429 * téléc. : (519) 438-5266

jkoppang@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca

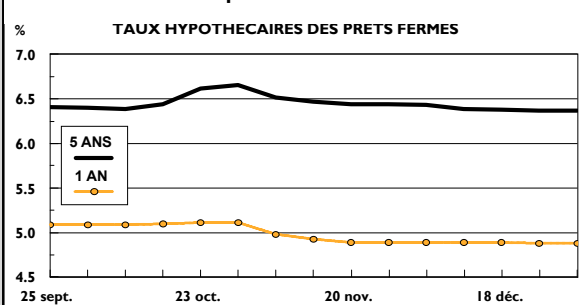
Kitchener est la municipalité qui a enregistré le plus grand nombre de mises en chantier en 2002, soit 1 523, grâce au bond de 52 % de la construction de maisons individuelles. Waterloo se classe deuxième, avec 1 363 mises en chantier. Vient ensuite Cambridge, où le nombre de mises en chantier a grimpé de 33 %, passant de 847 en 2001, à 1 128 en 2002. Les cantons de Woolwich et de North Dumfries ont enregistré respectivement 56 et 60 mises en chantier.

TAUX HYPOTHÉCAIRES

Le ralentissement de l'expansion économique a entraîné un repli des taux au dernier trimestre de 2002

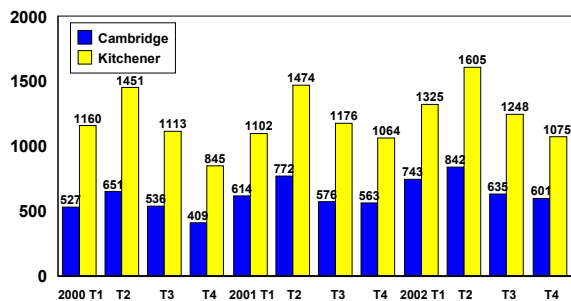
La décélération de l'expansion économique au Canada et aux États-Unis a incité la Banque du Canada à laisser le taux d'escompte inchangé au dernier trimestre de 2002. Comme le marché a fait valoir ses attentes pour que la Banque intervienne à nouveau, les taux hypothécaires ont légèrement diminué entre octobre et décembre. Le taux à cinq ans des prêts fermés est ainsi passé de 6,39 %, au début d'octobre, à 6,37 %, à la fin de décembre. À la même période, le taux à un an des prêts fermés est descendu de 5,09 à 4,88 %. Le taux d'inflation a bondi en novembre et en décembre et dépassé la fourchette cible établie ce qui a, d'une part, renforcé la possibilité que la Banque intervienne au début de 2003 et d'autre part, élargi l'écart entre les taux à court et à long terme.

Les taux hypothécaires ont encore légèrement fléchi au quatrième trimestre...



Hausse des ventes au quatrième trimestre en regard de 2001

Nombre de logements vendus



Sources : ACI, chambre immobilière de Kitchener-Waterloo

Marché de la revente

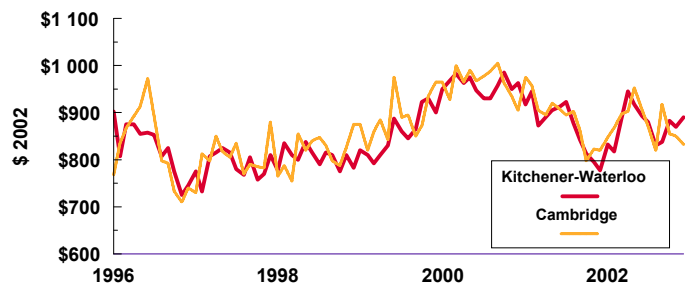
Toujours favorable aux vendeurs à Kitchener-Waterloo au dernier trimestre

Au quatrième trimestre de 2002, le marché de l'existant de Kitchener-Waterloo a conservé sa vitalité des neuf mois précédents, et les ventes ont progressé de 1,3 % en glissement annuel, pour atteindre 1 075. Le prix moyen s'est quant à lui fixé à 184 457 \$, en hausse de 12,5 % sur la même période en 2001, et de 5,2 % sur le troisième trimestre de 2002. Ces fortes majorations des prix n'ont toutefois pas fait augmenter l'offre : le nombre de nouvelles inscriptions a glissé de 0,6 % pour se situer à 1 385. Comme les ventes se sont accrues plus rapidement que les nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est élevé à 77,6 %. Le marché favorise toujours les vendeurs, ce qui intensifie les pressions sur les prix moyens.

D'après la tendance que suivent les ventes lorsqu'on tient compte des variations saisonnières, la demande s'est accrue au quatrième trimestre de 2002 par rapport aux trois mois précédents, en raison du repli des taux hypothécaires. En données désaisonnalisées annualisées (DDA) le nombre de ventes a légèrement progressé, passant de 5 044, au troisième trimestre de 2002, à 5 504, au dernier trimestre. À noter toutefois qu'avant 2002, ce nombre n'avait dépassé la barre des 5 500 qu'une fois, dans les années 1990.

Légère hausse des charges de remboursement hypothécaire à Kitchener-Waterloo; repli à Cambridge

Principal et intérêts



Cambridge

Sur le territoire de la chambre immobilière de Cambridge, 601 logements ont été vendus au quatrième trimestre de 2002, soit 7,3 % de plus qu'un an auparavant. Quant au prix moyen, il s'est établi à 177 817 \$, ce qui représente une majoration de 6,5 % en regard de la même période en 2001, mais un repli de 1 % par rapport au troisième trimestre (179 840 \$). Sous l'effet du nombre élevé de ventes et de l'accélération des prix, l'offre s'est accrue pendant les trois derniers mois de 2002. Il y a eu 688 nouvelles inscriptions, soit 1,2 % de plus qu'au quatrième trimestre de 2001. Comme la croissance des nouvelles inscriptions a été inférieure à celle des ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est monté à 87,4 %.

À Cambridge, comme à Kitchener, les tendances révèlent que les ventes de logements existants ont bondi au quatrième trimestre de 2002 par rapport aux résultats impressionnants des trois mois précédents. Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes s'est fixé à 2 995 au dernier trimestre, après avoir atteint 2 644 au trimestre précédent. (Voir le tableau en page 6)

**Tableau I : Mises en chantier par secteur et marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

	Propriétaire-occupant					Locatif		Total
	Propriété absolu			Copropriété		Rangée	App.	
	Log. ind.	Jumelés	Rangée	Rangée	App.			
RMR de Kitchener								
Quatrième trimestre 2002	652	22	172	0	0	0	99	945
Quatrième trimestre 2001	588	32	123	3	0	12	273	1,031
Variation en %	10,9 %	-31,3 %	39,8 %	-100,0 %	NA	-100,0 %	-6,4 %	-8,3 %
Cumul 2002	3 007	144	466	22	0	6	485	4 130
Cumul 2001	2 197	120	363	63	0	16	778	3 537
Variation en %	36,9 %	20,0 %	28,4 %	-65,1 %	NA	-62,5 %	-38 %	16,8 %
Ville de Kitchener								
Quatrième trimestre 2002	217	8	124	0	0	0	99	448
Quatrième trimestre 2001	152	6	73	3	0	0	273	507
Variation en %	42,8 %	33,3 %	69,9 %	-100,0 %	NA	NA	-63,7 %	-11,6 %
Cumul 2002	966	56	327	14	0	0	160	1 523
Cumul 2001	635	22	178	49	0	0	669	1 553
Variation en %	52,1 %	154,5 %	83,7 %	-71,4 %	NA	NA	-76 %	NA
Ville de Waterloo								
Quatrième trimestre 2002	184	14	23	0	0	0	0	221
Quatrième trimestre 2001	169	6	31	0	0	12	0	218
Variation en %	8,9 %	133,3 %	-25,8 %	NA	NA	-100,0 %	NA	1,4 %
Cumul 2002	990	50	94	0	0	6	223	1 363
Cumul 2001	746	32	98	4	0	16	109	1 005
Variation en %	32,7 %	56,3 %	-4,1 %	-100,0 %	NA	-62,5 %	105 %	35,6 %
Ville de Cambridge								
Quatrième trimestre 2002	235	0	25	0	0	0	0	260
Quatrième trimestre 2001	234	18	19	0	0	0	0	271
Variation en %	0,4 %	-100,0 %	31,6 %	NA	NA	NA	NA	-4,1 %
Cumul 2002	939	34	45	8	0	0	102	1 128
Cumul 2001	688	62	87	10	0	0	0	847
Variation en %	36,5 %	-45,2 %	-48,3 %	-20,0 %	NA	NA	NA	33,2 %
Canton de North Dumfries								
Quatrième trimestre 2002	10	0	0	0	0	0	0	10
Quatrième trimestre 2001	13	0	0	0	0	0	0	13
Variation en %	-23,1 %	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-23,1 %
Cumul 2002	60	0	0	0	0	0	0	60
Cumul 2001	55	0	0	0	0	0	0	55
Variation en %	9,1 %	NA	NA	NA	NA	NA	NA	9,1 %
Canton de Woolwich								
Quatrième trimestre 2002	6	0	0	0	0	0	0	6
Quatrième trimestre 2001	20	2	0	0	0	0	0	22
Variation en %	-70,0 %	-100,0 %	NA	NA	NA	NA	NA	-72,7 %
Cumul 2002	52	4	0	0	0	0	0	56
Cumul 2001	73	4	0	0	0	0	0	77
Variation en %	-28,8 %	0,0 %	NA	NA	NA	NA	NA	-27,3 %

Source: SCHL

**Tableau 2 : Résumé de l'activité sur le marché de l'habitation
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

	Propriétaire-occupant					Locatif		Total
	Propriété absolu			Copropropriété		Rangée	App.	
	Log. ind.	Jumelés	Rangée	Rangée	App.			
1. MISES EN CHANTIER								
Quatrième trimestre 2002	652	22	172	0	0	0	99	945
Quatrième trimestre 2001	588	32	123	3	0	12	273	1 031
Variation en %	10,9 %	-31,3 %	39,8 %	-100,0 %	NA	-100,0 %	-63,7 %	-8,3 %
Cumul 2002	3 007	144	466	22	0	6	485	4 130
Cumul 2001	2 197	120	363	63	0	16	778	3 537
Variation en %	36,9 %	20,0 %	28,4 %	-65,1 %	NA	-62,5 %	-37,7 %	16,8 %
2. LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Décembre 2002	866	38	353	33	0	6	1 375	2 671
Décembre 2001	600	48	211	124	0	12	1 026	2 021
	44,3 %	-20,8 %	67,3 %	-73,4 %	NA	-50,0 %	34,0 %	32,2 %
3. LOGEMENTS ACHEVÉS								
Quatrième trimestre 2002	807	48	87	45	0	0	5	992
Quatrième trimestre 2001	653	36	117	24	0	0	6	836
Variation en %	23,6 %	33,3 %	-25,6 %	87,5 %	NA	NA	-16,7 %	18,7 %
Cumul 2002	2 738	154	326	120	0	12	136	3 486
Cumul 2001	2 209	106	379	78	0	27	464	3 263
Variation en %	23,9 %	45,3 %	-14,0 %	53,8 %	NA	-55,6 %	-70,7 %	6,8 %
4. LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Décembre 2002	112	13	45	17	4	0	1	192
Décembre 2001	129	13	50	4	5	0	84	285
Variation en %	-13,2 %	0,0%	-10,0 %	325,0 %	-20,0 %	NA	-98,8 %	-32,6 %
5. OFFRE TOTALE (2 + 4)								
Décembre 2002	978	51	398	50	4	6	1 376	2 863
Décembre 2001	729	61	261	128	5	12	1 110	2 306
Variation en %	34,2 %	-16,4 %	52,5	-60,9 %	-20,0%	-50,0 %	24,0 %	24,2 %
6. LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Cumul 2002	2 755	152	334	107	1	12	219	3,580
Cumul 2001	2 196	106	374	81	5	28	380	3,170
Variation en %	25,5 %	43,4 %	-10,7 %	32,1 %	-80,0 %	-57,1 %	-42,4 %	12,9 %
Décembre 2002	271	16	18	9	0	0	0	314
Moy. des 3 mois précédents	267	15	40	11	0	0	7	340
Moy. des 12 mois précédents	229	12	28	9	0	1	18	297

Source: SCHL

Données sur les logements locatifs - octobre 2002

L'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL est la source de renseignements détaillés qui fait autorité dans votre collectivité et à l'échelle du pays.

Obtenez les dernières informations sur la conjoncture actuelle du marché locatif dans votre région. Commandez le rapport *Télécopie RAPIDE*, pour un survol rapide, ou le *Rapport sur les logements locatifs*, pour une analyse approfondie.

Disponibles pour tous les principaux marchés

Pour passer une commande ou pour obtenir de plus amples informations sur ces publications ou d'autres produits concernant le marché locatif, faites le

1-800-493-0059

Tableau 3 : Logements individuels écoulés (achevés et vendus) par fourchette de prix
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener

	Année 2001		Année 2002		3e trimestre 2002		4e trimestre 2002	
	Nbre de log.	Pourcentage	Nbre de log.	Pourcentage	Nbre de log.	Pourcentage	Nbre de log.	Pourcentage
RMR de Kitchener								
Moins de 130 000 \$	1	0,0 %	1	0,0 %	1	0,1 %	0	0,0 %
De 130 000 à 149 999 \$	37	1,7 %	25	0,9 %	9	0,9 %	6	0,7 %
De 150 000 à 174 999 \$	375	17,1 %	400	14,5 %	108	11,4 %	106	12,9 %
De 175 000 à 189 999 \$	384	17,5 %	504	18,2 %	162	17,1 %	136	16,6 %
De 190 000 à 219 999 \$	481	21,9 %	674	24,4 %	222	23,4 %	214	26,1 %
De 220 000 à 249 999 \$	295	13,4 %	322	11,6 %	128	13,5 %	90	11,0 %
250 000 \$ et plus	621	28,3 %	841	30,4 %	320	33,7 %	267	32,6 %
Total	2 194	100,0 %	2 767	100,0 %	950	100,0 %	819	100,0 %
Prix médian	205 023 \$		200 000 \$		210 000 \$		205 000 \$	
Prix moyen	228 469 \$		229 102 \$		236 417 \$		233 382 \$	
Ville de Kitchener								
Moins de 130 000 \$	1	0,2 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
De 130 000 à 149 999 \$	5	0,8 %	1	0,1 %	0	0,0 %	0	0,0 %
De 150 000 à 174 999 \$	70	11,1 %	45	5,1 %	13	4,6 %	11	3,9 %
De 175 000 à 189 999 \$	178	28,3 %	254	28,5 %	77	27,0 %	68	23,9 %
De 190 000 à 219 999 \$	105	16,7 %	145	16,3 %	44	15,4 %	54	19,0 %
De 220 000 à 249 999 \$	50	7,9 %	87	9,8 %	24	8,4 %	32	11,3 %
250 000 \$ et plus	220	35,0 %	359	40,3 %	127	44,6 %	119	41,9 %
Total	629	100,0 %	891	100,0 %	285	100,0 %	284	100,0 %
Prix médian	200 000 \$		220 000 \$		225 000 \$		222 500 \$	
Prix moyen	227 021 \$		239 285 \$		248 016 \$		241 211 \$	
Ville de Cambridge								
Moins de 130 000 \$	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
De 130 000 à 149 999 \$	8	1,3 %	3	0,4 %	0	0,0 %	2	0,8 %
De 150 000 à 174 999 \$	154	25,3 %	184	26,6 %	34	13,4 %	49	19,8 %
De 175 000 à 189 999 \$	108	17,7 %	149	17,5 %	42	16,6 %	39	15,7 %
De 190 000 à 219 999 \$	156	25,6 %	268	31,5 %	84	33,2 %	77	31,0 %
De 220 000 à 249 999 \$	98	16,1 %	124	14,6 %	47	18,6 %	31	12,5 %
250 000 \$ et plus	85	14,0 %	123	14,5 %	46	18,2 %	50	20,2 %
Total	609	100,0 %	851	100,0 %	253	100,0 %	248	100,0 %
Prix médian	195 086 \$		199 999 \$		205 000 \$		204 379 \$	
Prix moyen	207 150 \$		208 645 \$		218 103 \$		213 829 \$	
Ville de Waterloo								
Moins de 130 000 \$	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
De 130 000 à 149 999 \$	16	2,0 %	11	1,2 %	4	1,1 %	2	0,8 %
De 150 000 à 174 999 \$	128	15,9 %	154	17,0 %	52	14,5 %	45	17,2 %
De 175 000 à 189 999 \$	91	11,3 %	100	11,1 %	43	12,0 %	28	10,7 %
De 190 000 à 219 999 \$	201	24,9 %	252	27,9 %	90	25,1 %	81	31,0 %
De 220 000 à 249 999 \$	134	16,6 %	101	11,2 %	51	14,2 %	25	9,6 %
250 000 \$ et plus	237	29,4 %	286	31,6 %	119	33,1 %	80	30,7 %
Total	807	100,0 %	904	100,0 %	359	100,0 %	261	100,0 %
Prix médian	212 505 \$		200 000 \$		210 000 \$		200 000 \$	
Prix moyen	234 900 \$		226 556 \$		230 759 \$		224 839 \$	
Canton de North Dumfries								
Moins de 130 000 \$	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
De 130 000 à 149 999 \$	6	7,9 %	4	6,9 %	1	3,7 %	0	0,0 %
De 150 000 à 174 999 \$	8	10,5 %	14	24,1 %	9	33,3 %	0	0,0 %
De 175 000 à 189 999 \$	6	7,9 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
De 190 000 à 219 999 \$	14	18,4 %	5	8,6 %	3	11,1 %	1	7,7 %
De 220 000 à 249 999 \$	7	9,2 %	10	17,2 %	6	22,2 %	2	15,4 %
250 000 \$ et plus	35	46,1 %	25	43,1 %	8	29,6 %	10	76,9 %
Total	76	100,0 %	58	100,0 %	27	100,0 %	13	100,0 %
Prix médian	237 450 \$		236 500 \$		225 880 \$		300 000 \$	
Prix moyen	269 640 \$		258 983 \$		239 648 \$		352 308 \$	
Canton de Woolwich								
Moins de 130 000 \$	0	0,0 %	1	1,6 %	1	3,8 %	0	0,0 %
De 130 000 à 149 999 \$	2	2,7 %	6	9,5 %	4	15,4 %	2	15,4 %
De 150 000 à 174 999 \$	15	20,5 %	3	4,8 %	0	0,0 %	1	7,7 %
De 175 000 à 189 999 \$	1	1,4 %	1	1,6 %	0	0,0 %	1	7,7 %
De 190 000 à 219 999 \$	5	6,8 %	4	6,3 %	1	3,8 %	1	7,7 %
De 220 000 à 249 999 \$	6	8,2 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %
250 000 \$ et plus	44	60,3 %	48	46,2 %	20	76,9 %	8	61,5 %
Total	73	100,0 %	63	100,0 %	26	100,0 %	13	100,0 %
Prix médian	270 000 \$		335 000 \$		372 500 \$		365 000 \$	
Prix moyen	304 831 \$		370 416 \$		362 240 \$		487 962 \$	

Source: SCHL

**Tableau 4: Ventes S.I.A.* par chambre immobilière
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Quatrième trimestre 2002	1 075	601
Quatrième trimestre 2001	1 064	560
Variation en %	1,0 %	7,3 %
Cumul 2002	5 253	2 817
Cumul 2001	4 816	2 518
Variation en %	9,1 %	11,9 %

**Tableau 5: Nouvelles inscriptions S.I.A.* par chambre immobilière
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Quatrième trimestre 2002	1 385	688
Quatrième trimestre 2001	1 394	680
Variation en %	-0,6 %	1,2 %
Cumul 2002	7 224	3 763
Cumul 2001	6 874	3 514
Variation en %	5,1 %	7,1 %

**Tableau 6: Prix S.I.A.* moyen par chambre immobilière
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Quatrième trimestre 2002	184 439 \$	177 917 \$
Quatrième trimestre 2001	164 050 \$	167 062 \$
Variation en %	12,4 %	6,5 %
Cumul 2002	177 557 \$	178 714 \$
Cumul 2001	164 548 \$	167 168 \$
Variation en %	7,9 %	6,9 %

**Tableau 7: Rapport ventes-nouvelles inscriptions S.I.A.* par chambre immobilière
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Quatrième trimestre 2002	77,6 %	87,4 %
Quatrième trimestre 2001	76,3 %	82,4 %
Variation en %	1,3 %	5,0 %
Cumul 2002	72,7 %	74,9 %
Cumul 2001	70,1 %	71,7 %
Variation en %	2,7 %	3,2 %

Source ACI, chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, chambre immobilière de Cambridge, SCHL

Désirez-vous transmettre à vos clients de précieux renseignements afin de les aider à maintenir et à réparer leur logement? La série **Votre maison** de la Société canadienne d'hypothèques et de logement est donc tout indiquée, et gratuite. Faciles à lire et à comprendre, les feuillets documentaires de cette série traitent des questions et des problèmes courants des habitations. Pour télécharger la série ou la commander, il suffit de cliquer sur le lien suivant : www.cmhc-schl.gc.ca.

Pour en savoir plus, ou passer une commande par téléphone, veuillez appeler au 1-800-668-2642.

Marché des maisons individuelles

Ventes de maisons individuelles par catégorie et municipalité 4^{ème} trimestre 2002

	Plain pied		Mi-étage		1½ étages		2 étages		Autre		Inconnu		Total	
	Ventes	Prix	Ventes	Prix	Ventes	Prix	Ventes	Prix	Ventes	Prix	Ventes	Prix	Ventes	Prix
Cambridge	26	206 837 \$	18	207 522 \$	9	249 633 \$	160	214 444 \$	35	210 248 \$	0	0 \$	248	213 829 \$
Kitchener	17	258 529 \$	7	188 571 \$	1	675 000 \$	256	239 039 \$	0	0 \$	3	306 667 \$	284	241 211 \$
Waterloo	26	228 336 \$	5	232 000 \$	4	281 250 \$	226	223 280 \$	0	0 \$	0	0 \$	261	224 839 \$
Woolwich	4	212 750 \$	0	0 \$	0	0 \$	8	436 563 \$	**	**	0	0 \$	13	487 962 \$
North Dumfries	9	349 444 \$	0	0 \$	**	**	3	345 000 \$	0	0 \$	0	0 \$	13	352 307 \$
RMR de Kitchener	82	240 311 \$	30	207 180 \$	15	296 446 \$	653	230 465 \$	36	259 963 \$	3	306 667 \$	819	233 382 \$

Les maisons individuelles à prix moyen ont gagné en popularité au quatrième trimestre de 2002

La rareté d'inscriptions sur le marché de la revente a fait grimper le nombre de ventes de maisons individuelles neuves à prix moyen, au dernier trimestre de 2002. Dans la RMR de Kitchener, la proportion de logements individuels neufs vendus dans la fourchette comprise entre 190 000 et 219 999 \$ est en effet passée de 23 % au troisième trimestre à 26 %, pendant les trois derniers mois de 2002. Ce changement a eu une incidence sur le prix de vente moyen des maisons individuelles neuves dans les trois grandes municipalités. À Cambridge, le prix moyen a régressé de 2 % en regard du troisième trimestre de 2002 pour s'établir à 218 103 \$. Les prix moyens observés à Kitchener et à Waterloo ont reculé d'environ 2,6 % pendant la même période, et se sont établis à 241 211 \$ et à 224 839 \$ respectivement.

Par ailleurs, l'activité s'est déplacée vers Cambridge et Kitchener, au détriment de Waterloo. En effet, les ventes enregistrées à Waterloo représentaient 38 % du total au troisième trimestre, contre 32 % pendant les trois derniers

mois de l'année. Par contre, les transactions effectuées à Cambridge, municipalité qui accapare une forte proportion des logements neufs à prix modeste, représentaient 30 % du total des ventes au quatrième trimestre, comparativement à 27 % pendant les trois mois précédents. La proximité du corridor de la route 401 et les importants problèmes d'engorgement à l'intersection des routes 8 et 7, semblent avoir affaibli les ventes dans toutes les catégories de prix à Waterloo, au profit de Cambridge et de Kitchener.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL fait état des logements individuels vendus au moment de leur achèvement. Leur proportion est un bon indicateur de la tenue du marché des maisons individuelles neuves. Au quatrième trimestre de 2002, le pourcentage de logements individuels vendus à l'achèvement a atteint 95,5 % à Cambridge, 84,5 % à Kitchener et 87,4 % à Waterloo. Le stock d'invendus s'est amenuisé considérablement depuis juin 2002 dans ces trois grandes municipalités. Le nombre important de logements vendus à l'achèvement donne à penser que les niveaux de mises en chantier ne seront pas touchés par des changements du stock en 2003.

Logements individuels par municipalité, quatrième trimestre de 2002

Municipalité	Prix	Var. en %	En const.	Stock invendus	Offre totale	Ventes	Achèv.	Ventes à l'achèv.	% ventes à l'achèv.	Durée offre
Kitchener	241 211 \$	-8,4 %	273	48	321	284	283	239	84,5 %	3,4
Waterloo	224 839 \$	9,3 %	248	53	301	260	253	221	87,4 %	3,5
Cambridge	213 829 \$	16,4 %	312	7	319	248	245	234	95,5 %	3,9
North Dumfries	352 307 \$	59,5 %	17	0	17	13	13	13	100,0 %	3,9
Woolwich	487 962 \$	124,5 %	16	2	18	13	12	10	83,3 %	4,2
RMR de Kitchener	233 393 \$	0,8 %	866	110	976	818	806	717	89,0 %	3,6

Tableau 8: Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et de change			RMR de Kitchener		
	Taux d'escompte	Taux hyp. 3 ans	Taux de change (\$US/\$CAN)	IPLN (1996=100)	Taux d'emploi (%)	Taux de chômage (%)
2001						
Janvier	5,75	7,44	66,33	107,9	67,5	6,1
Février	5,75	7,37	65,04	107,8	67,6	6,0
Mars	5,25	6,97	63,61	107,9	67,3	5,8
Avril	5,00	6,91	64,70	108,4	67,5	5,7
Mai	4,75	7,01	65,27	108,5	66,9	5,6
Juin	4,75	7,10	65,67	109,4	66,3	5,7
Juillet	4,50	7,10	65,04	109,8	65,6	5,6
Août	4,25	7,04	64,67	110,0	64,7	6,1
Septembre	3,75	6,64	63,32	110,3	64,8	6,4
Octobre	3,00	6,16	63,02	110,7	64,8	6,9
Novembre	2,50	5,64	63,19	109,9	65,5	6,6
Décembre	2,50	5,64	62,70	110,3	65,4	6,7
Moyenne	4,31	6,75	64,38	109,2	66,2	6,1
2002						
Janvier	2,25	5,60	62,80	110,8	65,0	6,8
Février	2,25	5,61	62,18	110,9	64,7	6,8
Mars	2,25	5,97	62,75	111,0	64,3	6,5
Avril	2,50	6,35	63,96	111,2	64,3	5,7
Mai	2,50	6,40	65,16	113,6	64,5	5,6
Juin	2,75	6,40	65,76	NA	65,0	5,3
Juillet	3,00	6,33	63,12	114,9	65,3	5,5
Août	3,00	6,02	64,12	115,2	65,5	5,3
Septembre	3,00	5,92	63,41	114,8	65,3	5,8
Octobre	3,00	5,90	64,20	115,2	65,6	5,4
Novembre	3,00	5,83	63,54	115,8	65,6	5,4
Décembre	3,00	5,81	64,60	n/a	66,4	5,1
Moyenne	2,71	6,01	63,80	113,5	65,1	5,8

Source: Banque du Canada, SCHL, Statistique Canada, IPLN = Indice des prix des logements neufs.

Nota: Les données sur l'emploi représentent la moyenne mobile sur trois mois désaisonnalisée.

Définitions

AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Logement pour lequel un permis de construire a été délivré mais dont la construction n'a pas encore commencé.

LOGEMENT MIS EN CHANTIER

Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (p. ex. logements en rangée), 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.

LOGEMENT ACHÉVÉ Dans le cas des maisons individuelles ou jumelées, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux ont été réalisés et qu'il ne reste plus que quelques travaux esthétiques à exécuter.

LOGEMENT ACHÉVÉ ET NON

ÉCOULÉ Logement neuf qui n'a pas encore été vendu ni loué.

LOGEMENT ÉCOULÉ Logement achevé qui a été vendu ou loué.

DURÉE DE L'OFFRE Nombre de mois nécessaires à l'écoulement des logements individuels en construction ou des logements achevés mais non écoulés.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour Kitchener coûte 55 \$. Les numéros du premier et du troisième trimestres comprennent en supplément un résumé des prévisions de quatre pages. 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.