

A

ACTUALITÉS

Kitchener

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

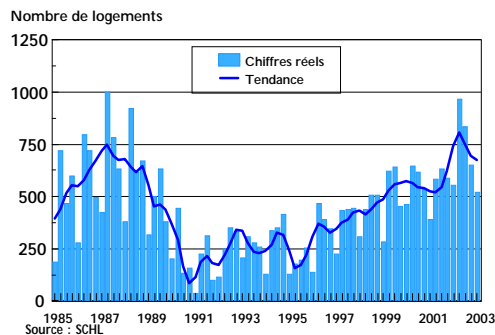
VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

Après avoir atteint un sommet en 2002, les mises en chantier se replient

La montée des taux hypothécaires en mars et le ralentissement sur le marché de la revente au premier trimestre de 2003 ont réduit le nombre d'acheteurs de maisons individuelles neuves au deuxième trimestre de 2003. Les constructeurs ont pu rattraper le retard accumulé dans les commandes non exécutées à la fin de 2002. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué de 18 % au deuxième trimestre par rapport à la période correspondante un an plus tôt pour se chiffrer à 791. Toutefois, cette comparaison surestime le degré de ralentissement sur le marché des maisons individuelles neuves puisqu'un nouveau record a été inscrit au deuxième trimestre de 2002. En données

Nombre trimestriel de mises en chantier de logements individuels RMR de Kitchener



désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'est légèrement replié pour s'établir à 2 692 au deuxième trimestre; il se fixait à 2 769 au premier trimestre et à 3 300 au trimestre correspondant de 2002. Si l'on fait exception du deuxième trimestre de 2002, il faut remonter à 1987 pour observer un niveau d'activité supérieur à celui du trimestre dernier.

Les données par municipalité révèlent que Kitchener affiche le plus grand nombre de mises en chantier malgré une baisse de 7 % par rapport au niveau enregistré l'an dernier. Cambridge vient au deuxième rang, les mises en chantier de maisons individuelles y ayant progressé de 4 %. Dans les cantons de Woolwich et de North Dumfries, il y a eu respectivement 32 et 5 mises en chantier.

Le recul du nombre trimestriel de mises en chantier était encore essentiellement attribuable à la municipalité de Waterloo, où les mises en chantier ont régressé de 31 % par suite de la chute du nombre de mises en chantier de maisons individuelles, qui s'est établi à 182. Ce repli a été attribué au manque de terrains disponibles pour les petits constructeurs.

Les mises en chantier de collectifs ont diminué de 17 % par rapport à la période correspondante de 2002, du fait que 57 appartements locatifs de moins ont été mis en chantier. Contrairement à ce qui a été observé du côté des maisons individuelles, le recul des mises en chantier de collectifs était surtout attribuable à la ville de Cambridge, où les mises en chantier de logements locatifs ont chuté de 97 %.

NUMÉRO 19
DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Après avoir atteint un sommet en 2002, les mises en chantier se replient

Marché de la revente

2 L'activité sur le marché de la revente de Kitchener-Waterloo atteint au deuxième trimestre les niveaux affichés en 2002

Marché des maisons individuelles

7 Les ventes de maisons individuelles de plus 250 000 \$ augmentent au deuxième trimestre de 2003

Tableaux statistiques

- 3 Mises en chantier par secteur et par marché visé
- 4 Sommaire de la construction résidentielle
- 5 Logements individuels écoulés selon la fourchette de prix
- 6 Ventes S.I.A.
- 8 Indicateurs économiques

Jim Koppang
Analyse de marché, SCHL, bureau de London
Ligne directe : (519) 873-2429 * Téléc. : (519) 438-5266
jkoppang@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca



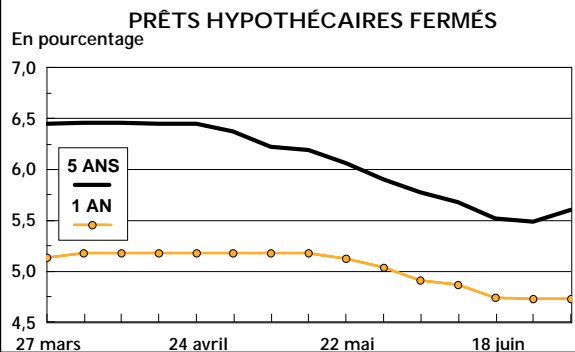
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

TAUX HYPOTHÉCAIRES

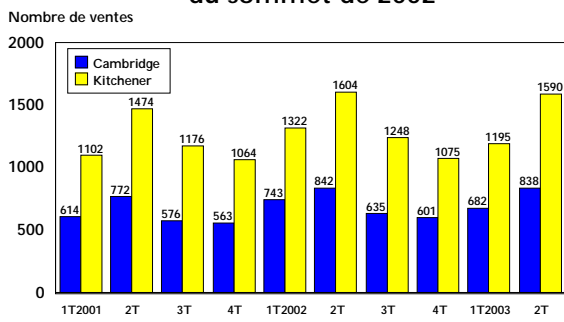
Le ralentissement de la croissance économique entraîne une baisse des taux au deuxième trimestre de 2003

L'appréciation du dollar canadien, le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et la maladie de la vache folle sont tous des facteurs ayant contribué à l'affaiblissement de la croissance de l'emploi au deuxième trimestre de 2003. En outre, le taux d'inflation a grandement diminué en avril et en mai, ce qui a laissé croire que la Banque du Canada ne majorerait pas son taux d'escompte dans un avenir rapproché. Par conséquent, les taux hypothécaires ont été abaissés régulièrement au deuxième trimestre. Le taux pour un prêt hypothécaire fermé d'une durée de cinq ans est passé de 6,46 % au début d'avril à 5,61 % au début de juillet. De même, le taux pour un prêt hypothécaire fermé d'un terme de un an est passé de 5,18 à 4,73 % durant la période. L'écart entre les taux à court terme et les taux à long terme a continué à s'amenuiser à la fin de juin, le marché ayant tenu compte de l'incertitude entourant le degré d'intervention de la Banque du Canada en 2003 et les taux à court terme ayant été réduits moins fortement.

Baisse des taux hypothécaires au deuxième trimestre



Les ventes remontent au deuxième trimestre à des niveaux se rapprochant du sommet de 2002



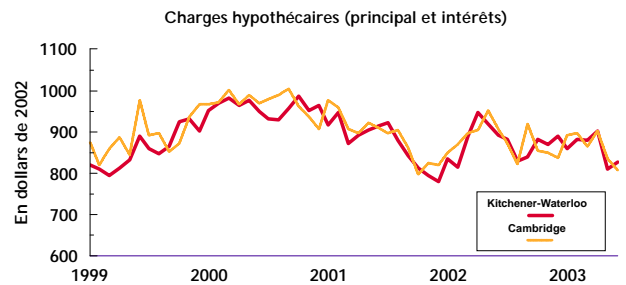
Marché de la revente

L'activité sur le marché de la revente de Kitchener-Waterloo atteint au deuxième trimestre les niveaux affichés en 2002

La baisse des taux hypothécaires et le ralentissement de la croissance du prix moyen ont stimulé la demande de logements existants au deuxième trimestre de 2003. Les ventes sur le marché de l'existant de Kitchener-Waterloo ont régressé de moins de 1 % par rapport à la période correspondante de 2002. Le prix moyen, qui s'est établi à 186 329 \$ au deuxième trimestre, s'est alourdi de 3,7 % comparativement à l'an dernier. La forte hausse de prix a incité davantage de propriétaires à mettre leur logement en vente en 2003; le nombre de nouvelles inscriptions a donc continué à monter. Cet accroissement de l'offre a fait tomber le rapport ventes-nouvelles inscriptions à 69,3 % au deuxième trimestre de 2003. La robustesse des ventes et un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 60 % ont fait en sorte que le marché est redevenu favorable aux vendeurs au deuxième trimestre. On s'attend par conséquent à ce que les prix continuent à augmenter durant le reste de l'année.

La tendance des ventes corrigée en fonction du mouvement saisonnier indique que la demande était plus forte au deuxième trimestre de 2003 qu'elle ne l'avait été durant les trois mois précédents en raison du recul des charges hypothécaires. En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les ventes ont grimpé de 4 % par rapport au premier trimestre pour se chiffrer à 5 074 au deuxième trimestre. Il convient toutefois de souligner qu'avant 2002, le nombre de ventes corrigé des variations saisonnières n'avait dépassé le cap des 5 000 qu'une seule fois (en 1996).

Diminution des charges bypothécaires à Kitchener-Waterloo et à Cambridge au deuxième trimestre



Source : Prix S.I.A. moyen de l'ACI, mise de fonds de 25 %, taux hyp. 3 ans

Cambridge

Tout comme à Kitchener-Waterloo, les ventes conclues sur le territoire de la chambre immobilière de Cambridge ont diminué de moins de 1 % au deuxième trimestre pour se chiffrer à 838. Le prix moyen s'y est alourdi de 3,9 % d'une année à l'autre pour se fixer à 186 556 \$. L'étroitesse du marché et la majoration des prix ont eu pour conséquence d'accroître le nombre de nouvelles inscriptions. Celui-ci a progressé de 2,9 % pour s'élever à 1 133. En raison du gonflement de l'offre et du léger recul des ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est replié à 74,0 % au deuxième trimestre de 2003.

En DDA, le nombre de ventes au deuxième trimestre a monté pour atteindre 2 732, soit 2 % de plus qu'au premier trimestre de 2003 mais 1 % de moins que durant la période correspondante de 2002.

**Tableau 1 : Mises en chantier par secteur et marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

	Propriétaire-occupant						Locatif		Total
	Propriété absolue			Copropriété		Rangée	App.		
	Log. ind.	Jumelés	Rangée	Rangée	App.				
RMR de Kitchener									
Deuxième trimestre 2003	791	36	183	6	0	0	52	1 068	
Deuxième trimestre 2002	968	70	132	6	0	6	120	1 302	
Variation en %	-18,3%	-48,6%	38,6%	0,0%	NA	-100,0%	-57%	-18,0%	
Cumul 2003	1 310	64	244	6	2	0	70	1 696	
Cumul 2002	1 521	94	175	14	0	6	187	1 997	
Variation en %	-13,9%	-31,9%	39,4%	-57,1%	NA	-100,0%	-63%	-15,1%	
Ville de Kitchener									
Deuxième trimestre 2003	266	24	113	6	0	0	14	423	
Deuxième trimestre 2002	311	30	98	6	0	0	11	456	
Variation en %	-14,5%	-20,0%	15,3%	0,0%	NA	NA	27,3%	-7,2%	
Cumul 2003	466	40	140	6	2	0	16	670	
Cumul 2002	489	34	127	14	0	0	15	679	
Variation en %	-4,7%	17,6%	10,2%	-57,1%	NA	NA	7%	-1,3%	
Ville de Waterloo									
Deuxième trimestre 2003	182	8	36	0	0	0	35	261	
Deuxième trimestre 2002	318	18	28	0	0	6	7	377	
Variation en %	-42,8%	-55,6%	28,6%	NA	NA	-100,0%	400,0%	-30,8%	
Cumul 2003	309	16	46	0	0	0	47	418	
Cumul 2002	526	30	38	0	0	6	70	670	
Variation en %	-41,3%	-46,7%	21,1%	NA	NA	-100,0%	-33%	-37,6%	
Ville de Cambridge									
Deuxième trimestre 2003	306	4	34	0	0	0	3	347	
Deuxième trimestre 2002	293	22	6	0	0	0	102	423	
Variation en %	4,4%	-81,8%	466,7%	NA	NA	NA	-97,1%	-18,0%	
Cumul 2003	483	8	58	0	0	0	7	556	
Cumul 2002	441	28	10	0	0	0	102	581	
Variation en %	9,5%	-71,4%	480,0%	NA	NA	NA	-93%	-4,3%	
Canton de North Dumfries									
Deuxième trimestre 2003	5	0	0	0	0	0	0	5	
Deuxième trimestre 2002	25	0	0	0	0	0	0	25	
Variation en %	-80,0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-80,0%	
Cumul 2003	9	0	0	0	0	0	0	9	
Cumul 2002	37	0	0	0	0	0	0	37	
Variation en %	-75,7%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-75,7%	
Canton de Woolwich									
Deuxième trimestre 2003	32	0	0	0	0	0	0	32	
Deuxième trimestre 2002	21	0	0	0	0	0	0	21	
Variation en %	52,4%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	52,4%	
Cumul 2003	43	0	0	0	0	0	0	43	
Cumul 2002	28	2	0	0	0	0	0	30	
Variation en %	53,6%	-100,0%	NA	NA	NA	NA	NA	43,3%	

Source : SCHL

Tableau 2: Sommaire de la construction résidentielle, 2003 et 2002
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener

	Propriétaire-occupant					Locatif		Total
	Propriété absolue			Copropropriété		Rangée	App.	
	Log. ind.	Jumelés	Rangée	Rangée	App.			
1. MISES EN CHANTIER								
Deuxième trimestre 2003	791	36	183	6	0	0	52	1 068
Deuxième trimestre 2002	965	70	132	6	0	6	120	1 299
Variation en %	-18,0%	-48,6%	38,6%	0,0%	NA	-100,0%	-56,7%	-17,8%
Janv.-juin 2003	1 310	64	244	6	0	0	72	1 696
Janv.-juin 2002	1 521	94	175	14	0	6	187	1 997
Variation en %	-13,9%	-31,9%	39,4%	-57,1%	NA	-100,0%	-61,5%	-15,1%
2. LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Juin 2003	940	62	393	14	0	0	1 370	2 779
Juin 2002	1 039	78	234	82	0	12	1 096	2 541
Variation en %	-9,5%	-20,5%	67,9%	-82,9%	NA	-100,0%	25,0%	9,4%
3. LOGEMENTS ACHEVÉS								
Deuxième trimestre 2003	702	14	68	23	0	6	73	886
Deuxième trimestre 2002	648	42	122	44	0	6	115	977
Variation en %	8,3%	-66,7%	-44,3%	-47,7%	NA	0,0%	-36,5%	-9,3%
Janv.-juin 2003	1 238	40	194	27	0	6	81	1 586
Janv.-juin 2002	1 077	64	152	59	0	6	117	1 475
Variation en %	14,9%	-37,5%	27,6%	-54,2%	NA	0,0%	-30,8%	7,5%
4. LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Juin 2003	126	4	40	11	4	0	1	186
Juin 2002	214	20	57	15	4	0	193	503
Variation en %	-41,1%	-80,0%	-29,8%	-26,7%	0,0%	NA	-99,5%	-63,0%
5. OFFRE TOTALE (2 + 4)								
Juin 2003	1066	66	433	25	4	0	1371	2 965
Juin 2002	1253	98	291	97	4	12	1289	3 044
Variation en %	-14,9%	-32,7%	48,8%	-74,2%	0,0%	-100,0%	6,4%	-2,6%
6. LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Janv.-juin 2003	1 187	49	199	33	0	6	81	1 555
Janv.-juin 2002	986	55	148	48	1	6	8	1 252
Variation en %	20,4%	-10,9%	34,5%	-31,3%	-100,0%	0,0%	912,5%	24,2%
Juin 2003	252	6	45	16	0	0	29	348
Moy. des 3 mois précédents	203	7	23	3	0	2	17	255
Moy. des 12 mois précédents	240	12	32	8	0	1	22	315

Source : SCHL

INSCRIVEZ LA DATE À VOTRE CALENDRIER

Le matin du mardi 21 octobre 2003

au Waterloo Inn and Conference Centre

Sixième conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation de Kitchener, organisée par la SCHL

Pour obtenir plus de renseignements au sujet de la Conférence 2003 sur les perspectives du marché de l'habitation de Kitchener ou pour en savoir davantage sur les occasions de parrainage, communiquez avec
Jim Koppang, au (519) 873-2429.

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

	Année 2002		1er trimestre 2003		2e trimestre 2003		2e trimestre 2002	
	Logements	En pourcentage	Logements	En pourcentage	Logements	En pourcentage	Logements	En pourcentage
RMR de Kitchener								
Moins de 130 000 \$	1	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
De 130 000 à 149 999 \$	25	0,9%	5	0,9%	0	0,0%	9	1,6%
De 150 000 à 174 999 \$	400	14,5%	71	13,3%	88	13,4%	93	16,1%
De 175 000 à 189 999 \$	504	18,2%	122	22,9%	132	20,2%	114	19,7%
De 190 000 à 219 999 \$	674	24,4%	134	25,2%	146	22,3%	162	28,0%
De 220 000 à 249 999 \$	322	11,6%	59	11,1%	76	11,6%	60	10,4%
250 000 \$ et plus	841	30,4%	141	26,5%	213	32,5%	141	24,4%
Total	2 767	100,0%	532	100,0%	655	100,0%	579	100,0%
Prix médian	200 000 \$		200 000 \$		206 000 \$		200 000 \$	
Prix moyen	229 102 \$		227 926 \$		230 513 \$		217 776 \$	
Ville de Kitchener								
Moins de 130 000 \$	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
De 130 000 à 149 999 \$	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,5%
De 150 000 à 174 999 \$	45	5,1%	2	1,4%	32	14,2%	12	5,7%
De 175 000 à 189 999 \$	254	28,5%	52	35,9%	60	26,5%	67	31,6%
De 190 000 à 219 999 \$	145	16,3%	20	13,8%	19	8,4%	34	16,0%
De 220 000 à 249 999 \$	87	9,8%	15	10,3%	20	8,8%	27	12,7%
250 000 \$ et plus	359	40,3%	56	38,6%	95	42,0%	71	33,5%
Total	891	100,0%	145	100,0%	226	100,0%	212	100,0%
Prix médian	220 000 \$		200 000 \$		220 000 \$		197 575 \$	
Prix moyen	239 285 \$		240 861 \$		236 637 \$		228 640 \$	
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 \$	3	0,4%	1	0,5%	0	0,0%	1	0,6%
De 150 000 à 174 999 \$	184	21,6%	32	16,4%	25	10,5%	43	25,1%
De 175 000 à 189 999 \$	149	17,5%	52	26,7%	52	21,8%	31	18,1%
De 190 000 à 219 999 \$	268	31,5%	46	23,6%	73	30,7%	63	36,8%
De 220 000 à 249 999 \$	124	14,6%	37	19,0%	46	19,3%	22	12,9%
250 000 \$ et plus	123	14,5%	27	13,8%	42	17,6%	11	6,4%
Total	851	100,0%	195	100,0%	238	100,0%	171	100,0%
Prix médian	199 999 \$		199 358 \$		206 000 \$		195 000 \$	
Prix moyen	208 645 \$		208 509 \$		218 931 \$		198 770 \$	
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 \$	11	1,2%	4	2,3%	0	0,0%	5	2,9%
De 150 000 à 174 999 \$	154	17,0%	37	20,9%	30	17,6%	34	19,7%
De 175 000 à 189 999 \$	100	11,1%	17	9,6%	18	10,6%	16	9,2%
De 190 000 à 219 999 \$	252	27,9%	67	37,9%	52	30,6%	63	36,4%
De 220 000 à 249 999 \$	101	11,2%	7	4,0%	9	5,3%	10	5,8%
250 000 \$ et plus	286	31,6%	45	25,4%	61	35,9%	45	26,0%
Total	904	100,0%	177	100,0%	170	100,0%	173	100,0%
Prix médian	200 000 \$		200 000 \$		200 000 \$		200 000 \$	
Prix moyen	226 556 \$		228 218 \$		232 278 \$		216 145 \$	
Source: SCHL								
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 \$	4	6,9%	0	0,0%	0	0,0%	2	18,2%
De 150 000 à 174 999 \$	14	24,1%	0	0,0%	0	0,0%	3	27,3%
De 175 000 à 189 999 \$	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
De 190 000 à 219 999 \$	5	8,6%	1	0,5%	1	0,4%	0	0,0%
De 220 000 à 249 999 \$	10	17,2%	0	0,0%	1	0,4%	1	9,1%
250 000 \$ et plus	25	43,1%	4	2,1%	9	3,8%	5	45,5%
Total	58	100,0%	5	100,0%	11	100,0%	11	100,0%
Prix médian	236 500 \$		300 000 \$		275 000 \$		225 000 \$	
Prix moyen	258 983 \$		317 000 \$		280 546 \$		223 501 \$	
Canton de Woolwich								
Moins de 130 000 \$	1	1,6%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
De 130 000 à 149 999 \$	6	9,5%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
De 150 000 à 174 999 \$	3	4,8%	0	0,0%	1	10,0%	1	8,3%
De 175 000 à 189 999 \$	1	1,6%	1	10,0%	2	20,0%	0	0,0%
De 190 000 à 219 999 \$	4	6,3%	0	0,0%	1	10,0%	2	16,7%
De 220 000 à 249 999 \$	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
250 000 \$ et plus	48	76,2%	9	90,0%	6	60,0%	9	75,0%
Total	63	100,0%	10	100,0%	10	100,0%	12	100,0%
Prix médian	335 000 \$		425 000 \$		267 450 \$		310 000 \$	
Prix moyen	370 416 \$		369 290 \$		282 690 \$		314 952 \$	

Source : SCHL

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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Deuxième trimestre 2003	1 590	838
Deuxième trimestre 2002	1 604	842
Variation en %	-0,9%	-0,5%
Cumul 2003	2 782	1 518
Cumul 2002	2 926	1 585
Variation en %	-4,9%	-4,2%

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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Deuxième trimestre 2003	2 294	1 133
Deuxième trimestre 2002	2 137	1 101
Variation en %	7,3%	2,9%
Cumul 2003	4 297	2 113
Cumul 2002	4 086	2 167
Variation en %	5,2%	-2,5%

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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Deuxième trimestre 2003	186 329 \$	186 556 \$
Deuxième trimestre 2002	179 636 \$	179 516 \$
Variation en %	3,7%	3,9%
Cumul 2003	186 038 \$	186 942 \$
Cumul 2002	175 921 \$	178 338 \$
Variation en %	5,8%	4,8%

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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Deuxième trimestre 2003	69,3%	74,0%
Deuxième trimestre 2002	75,1%	76,5%
Variation en %	-5,7%	-2,5%
Cumul 2003	64,7%	71,8%
Cumul 2002	71,6%	73,1%
Variation en %	-6,9%	-1,3%

Sources : ACI, chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, chambre immobilière de Cambridge, SCHL

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.

Marché des maisons individuelles

Ventes de maisons individuelles par catégorie et municipalité

2e trimestre 2003

Municipalité	Plain-pied		Demi-niveaux		1½ étage		2 étages		Autre		Inconnu		Total	
	Ventes	Prix	Ventes	Prix	Ventes	Prix	Ventes	Prix	Ventes	Prix	Ventes	Prix	Ventes	Prix
Cambridge	24	227 424 \$	13	220 900 \$	7	333 686 \$	169	213 726 \$	25	212 811 \$	0	0 \$	238	218 931 \$
Kitchener	24	287 292 \$	0	0 \$	2	235 000 \$	198	230 177 \$	1	360 000 \$	1	180 000 \$	226	236 637 \$
Waterloo	15	246 532 \$	4	207 321 \$	0	0 \$	143	232 113 \$	0	0 \$	8	220 988 \$	170	232 278 \$
Woolwich	3	433 333 \$	0	0 \$	0	0 \$	7	218 129 \$	0	0 \$	0	0 \$	10	282 690 \$
North Dumfries	6	287 167 \$	0	0 \$	1	350 000 \$	4	253 252 \$	0	0 \$	0	0 \$	11	280 546 \$
RMR de Kitchener	72	264 919 \$	17	217 705 \$	10	315 580 \$	521	225 387 \$	26	218 472 \$	9	216 434 \$	655	230 513 \$

Les ventes de maisons individuelles de plus 250 000 \$ augmentent au deuxième trimestre de 2003

Les ventes de logements individuels de plus de 250 000 \$ ont bondi au deuxième trimestre de 2003 en raison de deux facteurs : la hausse des prix et les taux hypothécaires concurrentiels, qui ont fait en sorte que les charges hypothécaires pour les maisons individuelles neuves étaient toujours à la portée de bon nombre d'acheteurs d'habitations à un cran supérieur. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener, les ventes de logements individuels neufs de 250 000 \$ ou plus représentaient 33 % des transactions au deuxième trimestre de 2003, contre 27 % au premier trimestre. Par municipalité, le prix moyen d'une maison individuelle située à Cambridge, secteur le plus abordable, a grimpé de 5 % par rapport au premier trimestre de 2003 pour s'élever à 218 391 \$. À Kitchener, le prix moyen a diminué de 0,2 % durant la même période pour se chiffrer à 236 637 \$. Par contre, le prix médian* est passé de 200 000 à 220 000 \$, ce qui laisse supposer qu'une proportion plus forte de transactions dans les fourchettes de prix inférieures ont été conclues durant le trimestre. À Waterloo, l'accroissement des ventes de maisons de plus de 250 000 \$ a été en partie compensé par le nombre élevé de ventes de maisons de 175 000 à 189 999 \$. Par conséquent, le prix moyen s'est accru de seulement 1,7 % à Waterloo par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 232 278 \$. Par ailleurs, la proportion de ventes réalisées à Cambridge sur

l'ensemble des ventes dans la RMR de Kitchener est demeurée stable à 36 % au deuxième trimestre. En raison de la chute des mises en chantier de maisons individuelles au cours des six premiers mois de l'année, le pourcentage de transactions conclues à Waterloo est tombé à 26 % au trimestre dernier, alors qu'il s'établissait à 33 % au trimestre précédent. Le prix moyen d'une maison individuelle est plus bas à Cambridge qu'à Waterloo; le prix moyen n'a donc progressé que de 1 % entre le premier et le deuxième trimestre, même si davantage de ventes d'habitations dans les fourchettes de prix supérieures ont été conclues.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements effectué par la SCHL dénombre les ventes de maisons individuelles à leur achèvement. Le pourcentage d'habitations vendues à l'achèvement est un bon indicateur de la robustesse du marché des logements individuels neufs. Au deuxième trimestre de 2003, le pourcentage de logements de ce type vendus à l'achèvement s'est fixé à 89 % à Cambridge, à 71 % à Kitchener et à 82 % à Waterloo. L'offre de logements individuels invendus demeure faible dans les trois principales municipalités de l'agglomération. La proportion élevée de logements vendus à l'achèvement laisse supposer que le nombre important de maisons individuelles en construction en 2003 aura une faible incidence sur les mises en chantier.

*Le prix médian se trouve à mi-chemin dans tout l'éventail des prix; la moitié des valeurs sont inférieures à ce point, et l'autre moitié y est supérieure. Le prix médian diffère du prix moyen, qui correspond à la moyenne de tous les prix relevés.

Logements individuels par municipalité, deuxième trimestre de 2003

Municipalité	Prix	Var en %	En constr.	Stock invendus	Offre Totale	Ventes	Achèv.	Ventes à l'achèv.	% ventes à l'achèv.
Kitchener	236 637 \$	3,5%	338	53	391	226	244	174	71,3%
Waterloo	232 278 \$	7,5%	219	44	263	170	171	140	81,9%
Cambridge	218 931 \$	10,1%	337	26	363	238	246	218	88,6%
North Dumfries	280 546 \$	25,5%	10	0	10	11	11	11	100,0%
Woolwich	282 690 \$	-10,2%	36	2	38	10	11	8	72,7%
RMR de Kitchener	230 513 \$	5,8%	940	125	1 065	655	702	551	80,7%

Source : SCHL

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 (%)
2002						
Janvier	2,25	5,60	62,80	113,0	65,0	6,5
Février	2,25	5,61	62,18	113,1	64,7	6,7
Mars	2,25	5,97	62,75	113,2	64,3	6,8
Avril	2,50	6,35	63,96	113,4	64,3	6,0
Mai	2,50	6,40	65,16	115,8	64,5	5,5
Juin	2,75	6,40	65,76	117,3	65,0	5,0
Juillet	3,00	6,33	63,12	117,2	65,3	5,4
Août	3,00	6,02	64,12	117,5	65,5	5,5
Septembre	3,00	5,92	63,41	117,1	65,3	6,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	117,5	65,6	5,4
Novembre	3,00	5,83	63,54	118,1	65,6	5,2
Décembre	3,00	5,81	64,60	118,2	66,4	4,9
Moyenne	2,71	6,01	63,80	115,7	65,4	5,7
2003						
Janvier	3,00	5,79	65,32	118,1	66,5	5,3
Février	3,00	5,81	66,88	119,1	66,1	6,3
Mars	3,25	5,84	67,98	119,2	65,5	6,5
Avril	3,50	5,97	68,59	119,1	65,5	6,4
Mai	3,50	5,71	72,12	119,1	66,2	6,1
Juin	3,50	5,20	74,48	n/a	66,4	6,1
Moyenne	3,29	5,72	69,23	99,1	66,0	6,12

Sources : 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

1. **Mise en chantier.** Désigne un logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.
2. **Logement en construction.** Désigne un logement mis en chantier mais non achevé.
3. **Logement achevé.** Dans le cas des maisons individuelles et des jumelés, on considère généralement qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés ont été exécutés. On pourra considérer qu'un logement est achevé lorsque 90 % des travaux sont terminés, à condition que les travaux restants ne rendent pas le logement impropre à l'occupation. Dans le cas des maisons en rangée et des appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.
4. **Logement achevé et non écoulé.** Logement neuf achevé (à l'exception des logements témoins qui ne sont pas à vendre) qui n'a pas encore été vendu ou loué.
5. **Offre totale.** Comprend les logements en construction à la fin du mois ainsi que les logements achevés durant le mois ou les mois précédents et qui n'ont pas été loués ou vendus (à l'exception des logements témoins qui ne sont pas à vendre).
6. **Logement écoulé.** Logement achevé (à l'exception des logements témoins) qui a été vendu ou loué.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour la région métropolitaine de recensement de London. Les numéros du premier et du troisième trimestres comprennent en supplément un résumé des prévisions (4 pages). L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour la région de London coûte 55 \$ (TPS en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'analyse de marché 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.