

A

ACTUALITÉS

Kitchener

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations sont inférieures aux niveaux records atteints en 2002

Les mises en chantier d'habitations ont été au nombre de 1 146 au troisième trimestre de 2003, ce qui correspond à un recul de 3,5 % par rapport au trimestre correspondant en 2002. La construction de maisons individuelles a également ralenti – de 7,1 % – au cours de cette période, le rythme affiché au troisième trimestre de 2003 étant de 775 mises en chantier. Ce repli amplifie cependant l'importance du ralentissement constaté sur le marché du neuf, car il faut savoir que le troisième trimestre de 2002 a été le meilleur troisième trimestre de l'histoire de Kitchener pour les mises en chantier de maisons individuelles. Au cours des derniers trimestres, le rythme de la construction de maisons individuelles s'est maintenu à des sommets sans précédent.

Une répartition selon la municipalité révèle de fortes disparités dans le rythme des mises en chantier. Kitchener affiche toutefois le rythme le plus élevé, le total des mises en chantier du troisième trimestre y ayant bondi de 24 % par rapport à la même période en 2002. Cambridge

arrive deuxième, avec une hausse de 19 %. Par ailleurs, 31 logements ont été mis en chantier dans le canton de Woolwich et sept, dans le canton de North Dumfries.

Au troisième trimestre, Waterloo est encore la municipalité où les mises en chantier d'habitations trimestrielles ont le plus baissé par rapport à l'année dernière. Elles sont tombées de 42 %, du fait d'un fléchissement notable des mises en chantier de maisons individuelles, dont le nombre est descendu à 205 au troisième trimestre de 2003. Cette baisse d'activité continue d'être imputable à la rareté des terrains disponibles pour les petits constructeurs. Malgré ce ralentissement de la construction résidentielle, le total des mises en chantier à Waterloo demeure supérieur à ce qu'il était avant 2001.

Contrairement à ce qui a été observé dans le marché des maisons individuelles au troisième trimestre de 2003 par rapport au troisième trimestre de 2002, les mises en chantier se sont intensifiées – de 5 % – du côté des logements collectifs. Cette hausse peut être attribuée à une forte augmentation des mises en chantier de jumelés et également de maisons en rangée en propriété absolue. La construction a au contraire ralenti – de 35 % – dans le segment des appartements locatifs, où 130 logements ont été mis en chantier au

NUMÉRO 20

TROISIÈME TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Les mises en chantier d'habitations sont inférieures aux niveaux records atteints en 2002

Marché de la revente

2 L'activité sur le marché de la revente à Kitchener-Waterloo au troisième trimestre de 2003 est supérieure à ce qu'elle était à la même période en 2002

Marché des maisons individuelles

7 Il s'est vendu beaucoup moins de maisons de moins de 175 000 \$ qu'au troisième trimestre de 2002

Tableaux statistiques

3 Mises en chantier selon le secteur et le marché visé

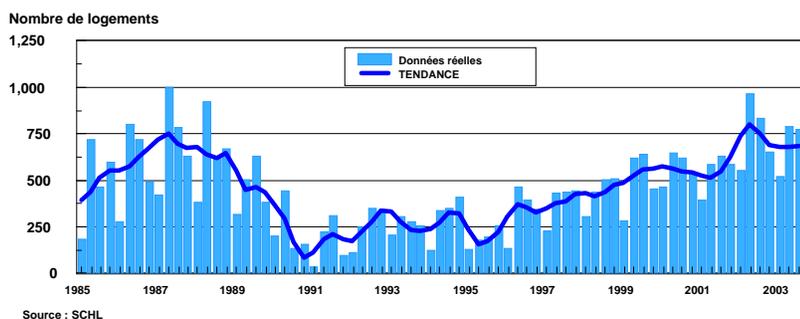
4 Résumé de l'activité sur le marché de l'habitation

5 Logements individuels écoulés selon la fourchette de prix

6 Activité sur le S.I.A.

8 Indicateurs économiques

Mises en chantier d'habitations Données trimestrielles RMR de Kitchener



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

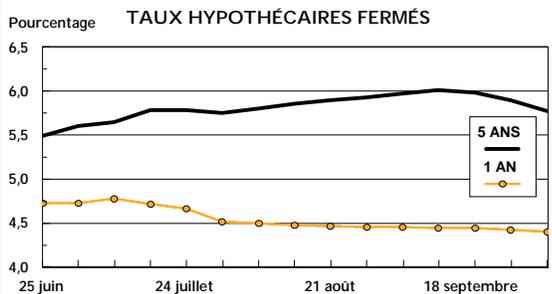
cours du troisième trimestre de 2003. Les maisons jumelées et les maisons en rangée en propriété absolue continuent d'être un substitut intéressant à la maison individuelle parce qu'elles sont moins chères. Elles demeurent attirantes pour les acheteurs d'une première ou deuxième maison dont l'avoir propre est nul ou minime.

TAUX HYPOTHÉCAIRES

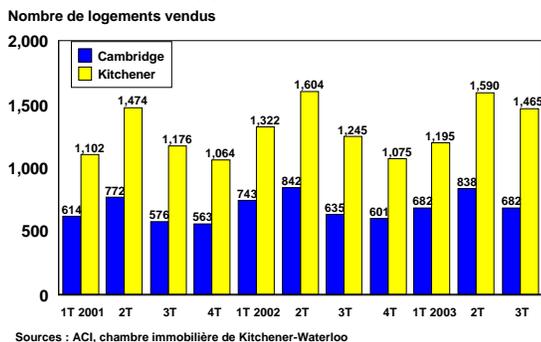
La croissance économique attendue fait augmenter les taux à long terme au troisième trimestre de 2003

Une diminution importante du taux d'inflation et l'appréciation du dollar canadien ont contribué à l'abaissement des taux hypothécaires à court terme au troisième trimestre de 2003. Toutefois, au même moment, la prévision d'une accélération de la croissance économique en 2003 et en 2004 a exercé une pression à la hausse sur les taux hypothécaires à long terme. Le taux pour un prêt hypothécaire fermé d'une durée de cinq ans est passé de 5,61 % au début de juillet à 5,77 % au début d'octobre. Pendant ce temps, le taux pour un prêt hypothécaire fermé d'un terme de un an est passé de 4,73 à 4,40 %. L'écart entre les taux à court terme et les taux à long terme a commencé à rétrécir à la fin de septembre, le marché ayant révisé à la baisse ses prévisions de croissance économique au cours des douze prochains mois compte tenu de l'incertitude entourant l'incidence de la forte appréciation du dollar canadien sur les exportations. Malgré la hausse du taux fermé à cinq ans, les taux demeurent nettement inférieurs à ceux de 2002.

Baisse des taux hypothécaires à la fin du troisième trimestre



Les ventes remontent à un niveau supérieur à celui de 2002 au troisième trimestre



Marché de la revente

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

Les bas taux hypothécaires ont annulé la forte croissance des prix moyens, ce qui a stimulé la demande de logements existants au troisième trimestre de 2003. Les ventes sur le marché de l'existant de Kitchener-Waterloo ont progressé de 18 % par rapport à la période correspondante de 2002. Le prix moyen, qui s'est établi à 189 380 \$ au troisième trimestre, s'est alourdi de 8 % comparativement à l'an dernier. La forte poussée des prix a incité davantage de propriétaires à mettre leur logement en vente en 2003; le nombre de nouvelles inscriptions a donc continué à monter. Toutefois, le rapport ventes-nouvelles inscriptions a bondi pour atteindre 74,5 % au troisième trimestre de 2003, les ventes ayant augmenté plus fortement que les nouvelles inscriptions. En raison de la robustesse des ventes et d'un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 60 %, le marché est demeuré favorable aux vendeurs au troisième 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 troisième trimestre de 2003 qu'elle ne l'avait été durant les trois mois précédents, en raison du recul des charges hypothécaires. Les ventes désaisonnalisées annualisées ont grimpé de 9 % par rapport au deuxième trimestre, pour se chiffrer à 5 764 au troisième trimestre. Il convient toutefois de souligner qu'avant le troisième trimestre, le nombre de ventes corrigé des variations saisonnières n'avait dépassé ce niveau qu'en 1988, à l'époque où le marché a culminé.

Cambridge

Tout comme à Kitchener-Waterloo, les ventes de logements existants conclues sur le territoire de la chambre immobilière de Cambridge se sont améliorées au troisième trimestre, mais de seulement 7 % par rapport à la même période l'année dernière, pour atteindre 682. Le prix moyen s'est alourdi de 5,3 % d'une année à l'autre pour se fixer à 187 437 \$. Le nombre de nouvelles inscriptions a progressé de moins de 1 %, pour s'établir à 921. En raison de la croissance des ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions a bondi pour atteindre 74,0 % au troisième trimestre de 2003, contre 69,6 % au même trimestre un an plus tôt.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes a monté de 7 % par rapport au trimestre précédent pour se fixer à 2 948 au troisième trimestre de 2003.

Les frais de possession augmentent à Kitchener-Waterloo et à Cambridge au troisième trimestre

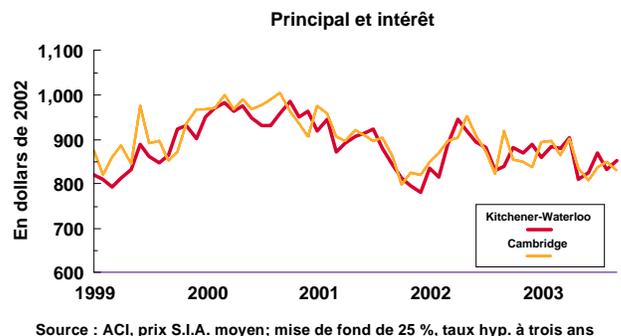


Tableau 1: Mises en chantier selon le secteur et le marché visé - 2003/2002
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener

| | Log. de type propriétaire-occupant | | | | | Log. locatifs | | Tous log. confondus |
|---------------------------------|------------------------------------|---------|-----------|----------------|---------|---------------|---------|---------------------|
| | en propriété absolue | | | en copropriété | | en rangée | appart. | |
| | log. indiv. | jumelés | en rangée | en rangée | appart. | | | |
| RMR de Kitchener | | | | | | | | |
| Troisième trimestre de 2003 | 775 | 50 | 172 | 3 | 0 | 16 | 130 | 1 146 |
| Troisième trimestre de 2002 | 834 | 28 | 119 | 8 | 0 | 0 | 199 | 1 188 |
| Variation en % | -7,1% | 78,6% | 44,5% | -62,5% | S.O. | S.O. | -35% | -3,5% |
| De janv. à sept. 2003 | 2 085 | 114 | 416 | 9 | 0 | 16 | 202 | 2 842 |
| De janv. à sept. 2002 | 2 355 | 122 | 294 | 22 | 0 | 6 | 386 | 3 185 |
| Variation en % | -11,5% | -6,6% | 41,5% | -59,1% | S.O. | 166,7% | -48% | -10,8% |
| Ville de Kitchener | | | | | | | | |
| Troisième trimestre de 2003 | 258 | 20 | 70 | 3 | 0 | 16 | 126 | 493 |
| Troisième trimestre de 2002 | 260 | 14 | 76 | 0 | 0 | 0 | 46 | 396 |
| Variation en % | -0,8% | 42,9% | -7,9% | S.O. | S.O. | S.O. | 173,9% | 24,5% |
| De janv. à sept. 2003 | 724 | 60 | 210 | 9 | 0 | 16 | 144 | 1 163 |
| De janv. à sept. 2002 | 749 | 48 | 203 | 14 | 0 | 0 | 61 | 1 075 |
| Variation en % | -3,3% | 25,0% | 3,4% | -35,7% | S.O. | S.O. | 136% | 8,2% |
| Ville de Waterloo | | | | | | | | |
| Troisième trimestre de 2003 | 205 | 24 | 40 | 0 | 0 | 0 | 4 | 273 |
| Troisième trimestre de 2002 | 280 | 6 | 33 | 0 | 0 | 0 | 153 | 472 |
| Variation en % | -26,8% | 300,0% | 21,2% | S.O. | S.O. | S.O. | -97,4% | -42,2% |
| De janv. à sept. 2003 | 514 | 40 | 86 | 0 | 0 | 0 | 51 | 691 |
| De janv. à sept. 2002 | 806 | 36 | 71 | 0 | 0 | 6 | 223 | 1 142 |
| Variation en % | -36,2% | 11,1% | 21,1% | S.O. | S.O. | -100,0% | -77% | -39,5% |
| Ville de Cambridge | | | | | | | | |
| Troisième trimestre de 2003 | 274 | 6 | 62 | 0 | 0 | 0 | 0 | 342 |
| Troisième trimestre de 2002 | 263 | 6 | 10 | 8 | 0 | 0 | 0 | 287 |
| Variation en % | 4,2% | 0,0% | 520,0% | -100,0% | S.O. | S.O. | S.O. | 19,2% |
| De janv. à sept. 2003 | 757 | 14 | 120 | 0 | 0 | 0 | 7 | 898 |
| De janv. à sept. 2002 | 704 | 34 | 20 | 8 | 0 | 0 | 102 | 868 |
| Variation en % | 7,5% | -58,8% | 500,0% | -100,0% | S.O. | S.O. | -93% | 3,5% |
| Canton de North Dumfries | | | | | | | | |
| Troisième trimestre de 2003 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| Troisième trimestre de 2002 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 |
| Variation en % | -46,2% | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | -46,2% |
| De janv. à sept. 2003 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 |
| De janv. à sept. 2002 | 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 |
| Variation en % | -68,0% | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | -68,0% |
| Canton de Woolwich | | | | | | | | |
| Troisième trimestre de 2003 | 31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 |
| Troisième trimestre de 2002 | 18 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 |
| Variation en % | 72,2% | -100,0% | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | 55,0% |
| De janv. à sept. 2003 | 74 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 74 |
| De janv. à sept. 2002 | 46 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 |
| Variation en % | 60,9% | -100,0% | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | S.O. | 48,0% |

Source : SCHL

Tableau 2 : Résumé de l'activité sur le marché de l'habitation - 2003/2002
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener

| | Log. de type propriétaire-occupant | | | | | Log. locatifs | | Tous log. confondus |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------|-----------|----------------|---------|---------------|---------|---------------------|
| | en propriété absolue | | | en copropriété | | en rangée | appart. | |
| | log. indiv. | jumelés | en rangée | en rangée | appart. | | | |
| 1. MISES EN CHANTIER | | | | | | | | |
| Troisième trimestre de 2003 | 775 | 50 | 172 | 3 | 0 | 16 | 130 | 1 146 |
| Troisième trimestre de 2002 | 834 | 28 | 119 | 8 | 0 | 0 | 199 | 1 188 |
| Variation en % | -7,1% | 78,6% | 44,5% | -62,5% | S.O. | S.O. | -34,7% | -3,5% |
| De janv. à sept. 2003 | 2 085 | 114 | 416 | 9 | 0 | 16 | 202 | 2 842 |
| De janv. à sept. 2002 | 2 355 | 122 | 294 | 22 | 0 | 6 | 386 | 3 185 |
| Variation en % | -11,5% | -6,6% | 41,5% | -59,1% | S.O. | 166,7% | -47,7% | -10,8% |
| 2. LOG. EN CONSTRUCTION | | | | | | | | |
| Fin du troisième trimestre de 2003 | 862 | 62 | 425 | 13 | 0 | 16 | 1 182 | 2 560 |
| Fin du troisième trimestre de 2002 | 1 020 | 64 | 272 | 74 | 0 | 6 | 1 281 | 2 717 |
| Variation en % | -15,5% | -3,1% | 56,3% | -82,4% | S.O. | 166,7% | -7,7% | -5,8% |
| 3. LOG. ACHEVÉS | | | | | | | | |
| Troisième trimestre de 2003 | 852 | 50 | 140 | 4 | 0 | 0 | 318 | 1364 |
| Troisième trimestre de 2002 | 854 | 42 | 87 | 16 | 0 | 6 | 14 | 1019 |
| Variation en % | -0,2% | 19,0% | 60,9% | -75,0% | S.O. | -100,0% | 2171,4% | 33,9% |
| De janv. à sept. 2003 | 2 090 | 90 | 334 | 31 | 0 | 6 | 399 | 2 950 |
| De janv. à sept. 2002 | 1 931 | 106 | 239 | 75 | 0 | 12 | 131 | 2 494 |
| Variation en % | 8,2% | -15,1% | 39,7% | -58,7% | S.O. | -50,0% | 204,6% | 18,3% |
| 4. LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS | | | | | | | | |
| Fin du 3e trimestre de 2003 | 109 | 4 | 37 | 6 | 4 | 0 | 73 | 233 |
| Fin du 3e trimestre de 2002 | 126 | 10 | 57 | 9 | 4 | 0 | 2 | 208 |
| Variation en % | -13,5% | -60,0% | -35,1% | -33,3% | 0,0% | S.O. | 3550,0% | 12,0% |
| 5. OFFRE TOTALE : 2. + 4. | | | | | | | | |
| Septembre 2003 | 971 | 66 | 462 | 19 | 4 | 16 | 1255 | 2 793 |
| Septembre 2002 | 1146 | 74 | 329 | 83 | 4 | 6 | 1283 | 2 925 |
| Variation en % | -15,3% | -10,8% | 40,4% | -77,1% | 0,0% | 166,7% | -2,2% | -4,5% |
| 6. LOG. ÉCOULÉS | | | | | | | | |
| De janv. à sept. 2003 | 2 059 | 99 | 342 | 42 | 0 | 6 | 327 | 2 875 |
| De janv. à sept. 2002 | 1 948 | 109 | 235 | 70 | 1 | 12 | 213 | 2 588 |
| Variation en % | 5,7% | -9,2% | 45,5% | -40,0% | -100,0% | -50,0% | 53,5% | 11,1% |
| Septembre 2003 | 277 | 21 | 38 | 3 | 0 | 0 | 155 | 494 |
| Moyenne mobile sur 3 mois | 282 | 12 | 50 | 7 | 0 | 0 | 40 | 391 |
| Moyenne mobile sur 12 mois | 238 | 11 | 37 | 7 | 0 | 1 | 16 | 310 |

Source : SCHL

Bientôt disponibles!

Données sur les logements locatifs - octobre 2003

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 selon la fourchette de prix
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener

| | 2002 (année entière) | | De janv. à sept. 2003 | | 3e trimestre 2003 | | 3e trimestre 2002 | |
|---------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| RMR de Kitchener | | | | | | | | |
| Moins de 130 000 \$ | 1 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 1 | 0,1% |
| De 130 000 à 149 999 \$ | 25 | 0,9% | 8 | 0,4% | 3 | 0,3% | 9 | 0,9% |
| De 150 000 à 174 999 \$ | 400 | 14,5% | 217 | 10,5% | 58 | 6,7% | 108 | 11,4% |
| De 175 000 à 189 999 \$ | 504 | 18,2% | 465 | 22,6% | 211 | 24,2% | 162 | 17,1% |
| De 190 000 à 219 999 \$ | 674 | 24,4% | 493 | 23,9% | 213 | 24,4% | 222 | 23,4% |
| De 220 000 à 249 999 \$ | 322 | 11,6% | 267 | 13,0% | 132 | 15,1% | 128 | 13,5% |
| 250 000 \$ et plus | 841 | 30,4% | 609 | 29,6% | 255 | 29,2% | 320 | 33,7% |
| Total | 2 767 | 100,0% | 2059 | 100,0% | 872 | 100,0% | 950 | 100,0% |
| Prix médian | 200 000 \$ | | 200 000 \$ | | 206 000 \$ | | 210 000 \$ | |
| Prix moyen | 229 102 \$ | | 231 488 \$ | | 234 394 \$ | | 236 417 \$ | |
| 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% | 0 | 0,0% |
| De 150 000 à 174 999 \$ | 45 | 5,1% | 55 | 8,5% | 21 | 7,5% | 13 | 4,6% |
| De 175 000 à 189 999 \$ | 254 | 28,5% | 216 | 33,2% | 104 | 37,3% | 77 | 27,0% |
| De 190 000 à 219 999 \$ | 145 | 16,3% | 78 | 12,0% | 39 | 14,0% | 44 | 15,4% |
| De 220 000 à 249 999 \$ | 87 | 9,8% | 59 | 9,1% | 24 | 8,6% | 24 | 8,4% |
| 250 000 \$ et plus | 359 | 40,3% | 242 | 37,2% | 91 | 32,6% | 127 | 44,6% |
| Total | 891 | 100,0% | 650 | 100,0% | 279 | 100,0% | 285 | 100,0% |
| Prix médian | 220 000 \$ | | 197 500 \$ | | 190 000 \$ | | 225 000 \$ | |
| Prix moyen | 239 285 \$ | | 239 200 \$ | | 240 411 \$ | | 248 016 \$ | |
| 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% | 3 | 0,4% | 2 | 0,6% | 0 | 0,0% |
| De 150 000 à 174 999 \$ | 184 | 21,6% | 88 | 11,3% | 31 | 9,0% | 34 | 13,4% |
| De 175 000 à 189 999 \$ | 149 | 17,5% | 178 | 22,9% | 74 | 21,5% | 42 | 16,6% |
| De 190 000 à 219 999 \$ | 268 | 31,5% | 205 | 26,4% | 86 | 25,0% | 84 | 33,2% |
| De 220 000 à 249 999 \$ | 124 | 14,6% | 164 | 21,1% | 81 | 23,5% | 47 | 18,6% |
| 250 000 \$ et plus | 123 | 14,5% | 139 | 17,9% | 70 | 20,3% | 46 | 18,2% |
| Total | 851 | 100,0% | 777 | 100,0% | 344 | 100,0% | 253 | 100,0% |
| Prix médian | 199 999 \$ | | 206 000 \$ | | 209 633 \$ | | 205 000 \$ | |
| Prix moyen | 208 645 \$ | | 216 857 \$ | | 220 154 \$ | | 218 103 \$ | |
| 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 | 0,7% | 0 | 0,0% | 4 | 1,1% |
| De 150 000 à 174 999 \$ | 154 | 17,0% | 72 | 13,0% | 5 | 2,4% | 52 | 14,5% |
| De 175 000 à 189 999 \$ | 100 | 11,1% | 63 | 11,4% | 28 | 13,5% | 43 | 12,0% |
| De 190 000 à 219 999 \$ | 252 | 27,9% | 201 | 36,2% | 82 | 39,4% | 90 | 25,1% |
| De 220 000 à 249 999 \$ | 101 | 11,2% | 41 | 7,4% | 25 | 12,0% | 51 | 14,2% |
| 250 000 \$ et plus | 286 | 31,6% | 174 | 31,4% | 68 | 32,7% | 119 | 33,1% |
| Total | 904 | 100,0% | 555 | 100,0% | 208 | 100,0% | 359 | 100,0% |
| Prix médian | 200 000 \$ | | 200 000 \$ | | 200 000 \$ | | 210 000 \$ | |
| Prix moyen | 226 556 \$ | | 232 920 \$ | | 237 447 \$ | | 230 759 \$ | |
| 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% | 1 | 0,1% | 1 | 0,3% | 1 | 3,7% |
| De 150 000 à 174 999 \$ | 14 | 24,1% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 9 | 33,3% |
| 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% | 3 | 0,4% | 1 | 0,3% | 3 | 11,1% |
| De 220 000 à 249 999 \$ | 10 | 17,2% | 2 | 0,3% | 1 | 0,3% | 6 | 22,2% |
| 250 000 \$ et plus | 25 | 43,1% | 16 | 2,1% | 3 | 0,9% | 8 | 29,6% |
| Total | 58 | 100,0% | 22 | 100,0% | 6 | 100,0% | 27 | 100,0% |
| Prix médian | 236 500 \$ | | 280 000 \$ | | 277 050 \$ | | 225 880 \$ | |
| Prix moyen | 258 983 \$ | | 287 278 \$ | | 274 850 \$ | | 239 648 \$ | |
| Canton de Woolwich | | | | | | | | |
| Moins de 130 000 \$ | 1 | 1,6% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 1 | 3,8% |
| De 130 000 à 149 999 \$ | 6 | 9,5% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 4 | 15,4% |
| De 150 000 à 174 999 \$ | 3 | 4,8% | 2 | 3,6% | 1 | 2,9% | 0 | 0,0% |
| De 175 000 à 189 999 \$ | 1 | 1,6% | 8 | 14,5% | 5 | 14,3% | 0 | 0,0% |
| De 190 000 à 219 999 \$ | 4 | 6,3% | 6 | 10,9% | 5 | 14,3% | 1 | 3,8% |
| De 220 000 à 249 999 \$ | 0 | 0,0% | 1 | 1,8% | 1 | 2,9% | 0 | 0,0% |
| 250 000 \$ et plus | 48 | 76,2% | 38 | 69,1% | 23 | 65,7% | 20 | 76,9% |
| Total | 63 | 100,0% | 55 | 100,0% | 35 | 100,0% | 26 | 100,0% |
| Prix médian | 335 000 \$ | | 275 000 \$ | | 270 000 \$ | | 372 500 \$ | |
| Prix moyen | 370 416 \$ | | 310 286 \$ | | 301 313 \$ | | 362 240 \$ | |

Source : SCHL

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

| | Kitchener-Waterloo | Cambridge |
|-----------------------------|--------------------|-----------|
| Troisième trimestre de 2003 | 1 465 | 682 |
| Troisième trimestre de 2002 | 1 245 | 635 |
| Variation en % | 17,7% | 7,4% |
| Cumul annuel 2003 | 4 247 | 2 197 |
| Cumul annuel 2002 | 4 171 | 2 216 |
| Variation en % | 1,8% | -0,9% |

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

| | Kitchener-Waterloo | Cambridge |
|-----------------------------|--------------------|-----------|
| Troisième trimestre de 2003 | 1 967 | 921 |
| Troisième trimestre de 2002 | 1 753 | 913 |
| Variation en % | 12,2% | 0,9% |
| Cumul annuel 2003 | 6 264 | 3 029 |
| Cumul annuel 2002 | 5 839 | 3 075 |
| Variation en % | 7,3% | -1,5% |

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

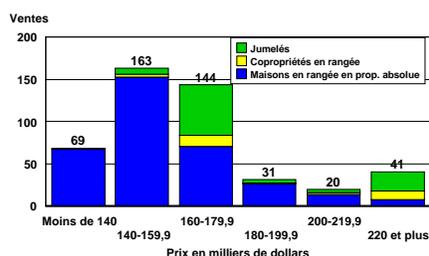
| | Kitchener-Waterloo | Cambridge |
|-----------------------------|--------------------|------------|
| Troisième trimestre de 2003 | 189 380 \$ | 189 437 |
| Troisième trimestre de 2002 | 175 396 \$ | 179 840 |
| Variation en % | 8,0% | 5,3% |
| Cumul annuel 2003 | 187 189 \$ | 187 729 \$ |
| Cumul annuel 2002 | 175 764 \$ | 178 914 \$ |
| Variation en % | 6,5% | 4,9% |

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

| | Kitchener-Waterloo | Cambridge |
|-----------------------------|--------------------|-----------|
| Troisième trimestre de 2003 | 74,5% | 74,0% |
| Troisième trimestre de 2002 | 71,0% | 69,6% |
| Variation en % | 3,5% | 4,5% |
| Cumul annuel 2003 | 67,8% | 72,5% |
| Cumul annuel 2002 | 71,4% | 72,1% |
| Variation en % | -3,6% | 0,5% |

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières de Kitchener-Waterloo et de Cambridge, SCHL

Les jumelés et les maisons en rangée répondent à la demande de logements neufs abordables



Source : SCHL; cumul annuel à la fin de septembre 2003

Les logements collectifs du marché de la propriété comblent la demande de logements neufs offerts à moins de 175 000 \$

Puisque moins de 11 % des maisons individuelles neuves sont offertes à moins de 175 000 \$ en 2003, la demande de logements neufs abordables dans la RMR de Kitchener est comblée par les jumelés, les maisons en rangée en propriété absolue et les copropriétés en rangée. Parmi les maisons jumelées et maisons en rangée neuves pour propriétaires-occupants vendues au cours des neuf premiers mois de 2003, 80 % l'ont été à un prix inférieur à 180 000 \$. Grâce aux logements collectifs, il est possible de limiter l'augmentation du coût des logements neufs sur le marché de la propriété – causé par la hausse du prix des terrains et des coûts de construction – de façon à ce que ceux-ci demeurent abordables pour un grand nombre d'accédants à la propriété.

Marché de la maison individuelle

Ventes de maisons individuelles selon le type et la municipalité Troisième trimestre de 2003

| | De plain-pied | | À demi-niveaux | | À 1 1/2 étage | | À deux étages | | Autre | | Inconnu | | Total | |
|-------------------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------------|------------|-------------------|
| | Ventes | Prix | Ventes | Prix | Ventes | Prix | Ventes | Prix | Ventes | Prix | Ventes | Prix | Ventes | Prix |
| Cambridge | 36 | 223 854 \$ | 18 | 225 243 \$ | 5 | 248 679 \$ | 238 | 218 014 \$ | 47 | 223 171 \$ | 0 | 0 \$ | 344 | 220 154 \$ |
| Kitchener | 26 | 286 154 \$ | 3 | 225 000 \$ | 2 | 487 500 \$ | 242 | 231 321 \$ | 0 | 0 \$ | 6 | 334 167 \$ | 279 | 240 411 \$ |
| Waterloo | 14 | 230 181 \$ | 5 | 185 000 \$ | 0 | 0 \$ | 176 | 236 037 \$ | 0 | 0 \$ | 13 | 284 523 \$ | 208 | 237 447 \$ |
| Woolwich | 9 | 360 000 \$ | 2 | 475 000 \$ | 2 | 339 322 \$ | 22 | 258 060 \$ | 0 | 0 \$ | 0 | 0 \$ | 35 | 301 313 \$ |
| North Dumfries | 5 | 283 000 \$ | 0 | 0 \$ | 0 | 0 \$ | 1 | 234 100 \$ | 0 | 0 \$ | 0 | 0 \$ | 6 | 274 850 \$ |
| RMR de Kitchener | 90 | 259 736 \$ | 28 | 235 870 \$ | 9 | 321 893 \$ | 679 | 228 750 \$ | 47 | 223 171 \$ | 19 | 300 200 \$ | 872 | 234 394 \$ |

Nettement moins de ventes de maisons individuelles à un prix inférieur à 175 000 \$ qu'au troisième trimestre de 2002

Les ventes de logements individuels neufs de moins de 175 000 \$ ont fléchi au troisième trimestre de 2003. Alors qu'elles représentaient 12 % des ventes dans la RMR de Kitchener au troisième trimestre de 2002, cette proportion n'est plus que de 7 %. Ce changement dans la répartition des ventes a été observé principalement dans les municipalités de Waterloo et de Kitchener, où il s'est vendu seulement 26 logements dans cette fourchette de prix, comparativement à 65 à la même période l'an dernier. Par contre, l'accroissement des ventes de logements de 175 000 \$ et plus ne s'est pas manifesté de la même façon dans ces deux villes. Alors que la hausse des ventes dans la fourchette de 175 000 à 189 999 \$ a été observée en majeure partie à Kitchener, le volume accru dans la fourchette de 190 000 à 219 999 \$ provient du marché de Waterloo. Comme les ventes de logements individuels de 250 000 \$ et plus ont chuté à Kitchener entre le troisième trimestre de 2002 et le troisième trimestre de 2003, le prix moyen a reculé de 3 %, pour se fixer à 240 411 \$. Le prix médian* y est passé de 225 000 à 190 000 \$. À Waterloo, l'augmentation des ventes de maisons individuelles à prix élevé a fait grimper le prix moyen de 2,9 % au cours de la même période; celui-ci s'est établi à 237 447 \$.

Par ailleurs, le prix moyen a bougé en raison d'un déplacement des ventes de Waterloo vers Cambridge, où les ventes représentent

39 % de l'ensemble des ventes dans la RMR de Kitchener au troisième trimestre de 2003. Par contre, les ventes à Waterloo ne représentent plus que 24 % du total, contre 38 % à la même période l'année dernière, en raison du repli marqué des ventes de logements individuels en 2003. Comme le prix moyen d'une maison individuelle est plus bas à Cambridge qu'à Waterloo, le prix moyen n'a régressé que de 1 % entre le troisième trimestre de 2002 et le troisième trimestre de 2003, même s'il s'est vendu davantage de maisons dans les fourchettes de prix supérieures.

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 troisième trimestre de 2003, le pourcentage de logements de ce type vendus à l'achèvement s'est fixé à 93 % à Cambridge, à 87 % 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.

Maisons individuelles par municipalité, troisième trimestre de 2003

| Municipalité | Prix | Var. en % | En construction | Invendues | Offre totale | Ventes | Achèvées | Vendues à l'achèvements | % |
|-------------------------|-------------------|--------------|-----------------|------------|--------------|------------|------------|-------------------------|--------------|
| Kitchener | 240 411 \$ | -3,1% | 333 | 37 | 370 | 279 | 263 | 229 | 87,1% |
| Waterloo | 237 447 \$ | 2,9% | 210 | 53 | 263 | 208 | 213 | 175 | 82,2% |
| Cambridge | 220 154 \$ | 0,9% | 276 | 17 | 293 | 344 | 335 | 311 | 92,8% |
| North Dumfries | 274 850 \$ | 14,7% | 10 | 1 | 11 | 6 | 7 | 6 | 85,7% |
| Woolwich | 301 313 \$ | -16,8% | 33 | 1 | 34 | 35 | 34 | 31 | 91,2% |
| RMR de Kitchener | 234 394 \$ | -0,9% | 862 | 109 | 971 | 872 | 852 | 752 | 88,3% |

Source : SCHL

Tableau 8 : Indicateurs économiques

| | Taux d'intérêt et de change | | | IPLN (1997=100) | RMR de Kitchener | |
|----------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| | Taux bancaire | Taux hypoth. 3 ans | Taux de change (\$US/\$CAN) | | Taux d'emploi (%) | Taux de chômage (%) |
| 2002 | | | | | | |
| Janvier | 2,25 | 5,60 | 62,80 | 113 | 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 | 119,1 | 66,4 | 6,1 |
| Juillet | 3,25 | 5,29 | 71,44 | 119,9 | 66,3 | 6,5 |
| Août | 3,25 | 5,31 | 71,58 | 120,3 | 66,2 | 6,5 |
| Septembre | 3,00 | 5,97 | 74,23 | n/a | 66,1 | 6,6 |
| Moyenne | 3,29 | 5,72 | 69,23 | 118,9 | 66,0 | 6,1 |

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

Note : Les données sur l'emploi sont des données désaisonnalisées annualisées fondées sur une moyenne mobile sur trois mois.

Définitions

1. Logement mis en chantier :

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 :

Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles ou jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée et des appartements**, on considère qu'il y a

achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

Actualités habitation est publié quatre fois l'an. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour Kitchener coûte 55 \$ (TPS en sus). Les numéros du premier trimestre et du troisième trimestre comprennent en supplément un résumé des prévisions de quatre pages. Pour obtenir plus d'information ou passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'analyse de marché de l'Ontario, au 1 800 493-0059.



R

ÉSUMÉ DES

Kitchener

PRÉVISIONS

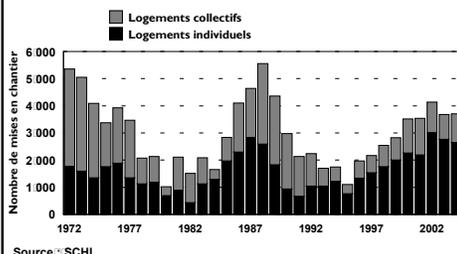
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

L'activité dans le secteur des collectifs donnera un élan aux mises en chantier en 2004

Après avoir atteint en 2002 leur niveau le plus élevé depuis 1989, les mises en chantier ont nettement chuté en 2003 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener. La montée des taux hypothécaires au début de l'année, en conséquence du haut niveau de l'inflation, s'est répercutée sur les frais de possession au deuxième trimestre. Par ailleurs, la pénurie de terrains propices à l'aménagement a limité la construction dans la ville de Waterloo pendant toute l'année.

Léger repli des mises en chantier de maisons individuelles pour la deuxième année de suite en 2004
RMR de Kitchener



Le raffermissement de la croissance économique prévu en 2004 au Canada et aux États-Unis suscitera des craintes à l'égard de l'inflation. La hausse des taux hypothécaires qui s'ensuivra se répercutera sur les frais de possession et la demande de logements neufs se repliera. Toutefois, l'alourdissement des coûts de possession sera contrebalancé par l'amélioration de la confiance des consommateurs locaux à mesure que s'accélérera la création d'emplois.

En 2004, le total des mises en chantier atteindra 3 700 - une hausse de moins de 1 % par rapport à 2003. Sur le marché des

maisons individuelles, les mises en chantier régresseront de 4 % pour se chiffrer à 2 650. Malgré tout, l'activité en 2004 dans ce segment demeurera supérieure aux niveaux annuels observés de 1988 à 2001. Toujours en 2004, les jumelés et les maisons en rangée en propriété absolue offriront une solution de rechange à prix abordable aux maisons individuelles neuves. En conséquence, les mises en chantier de collectifs bondiront de 13 % pour se chiffrer à 1 050 l'an prochain.

Le Relevé des mises en chantier et des achevements de la SCHL fait notamment état des ventes de maisons individuelles à l'achèvement. Ainsi, la proportion d'habitations vendues au moment de l'achèvement constitue un bon indice de la robustesse du segment des maisons individuelles neuves. Dans la RMR de Kitchener, le pourcentage de logements individuels vendus à l'achèvement est passé de 87,1 % en 2002 à 88,3 % au troisième trimestre de 2003. Le stock de logements individuels neufs invendus a nettement diminué depuis le début de 2003. De ce fait, la construction résidentielle ne sera pas touchée par l'évolution des stocks prévue vers la fin de 2003.

D'après les prévisions, le prix des maisons individuelles neuves montera de moins de 1 % en 2003 et en 2004. Cette année, les logements individuels abordables dans la fourchette de 175 000 \$ à 199 999 \$ représentaient 30 % des ventes dans ce secteur, contre 27 % en 2002. Ce segment du marché demeurera prisé en 2004, car il constituera une solution de remplacement au logement existant moyen. Les maisons de plus de 200 000 \$ offrent des caractéristiques recherchées par les acheteurs de logement à un cran supérieur ayant accumulé de l'avoir propre sur leur habitation existante. Toutefois, à mesure que le marché de la

AUTOMNE 2003

SOMMAIRE

Marché du neuf

- 1 Après avoir culminé en 2002, les mises en chantier diminuent en 2003

Marché de la revente

- 2 Kitchener-Waterloo : les ventes avoisinent des chiffres records pour la deuxième année de suite
- 2 Cambridge : repli des ventes après les sommets de 2002

Marché locatif

- 3 Baisse de la demande de logements locatifs attendue en 2004

Indicateurs économiques

- 3 Poursuite de la croissance de l'emploi en 2004
- 3 Regain de confiance chez les consommateurs
- 3 Prévisions relatives aux taux hypothécaires
- 4 Résumé des prévisions

revente s'affaiblira en conséquence de l'élévation des frais de possession, la proportion de logements vendus dans ce segment retombera à son niveau de 2001, c'est-à-dire à 30 %. Ainsi, on s'attend à ce que les prix des maisons individuelles neuves restent stables.

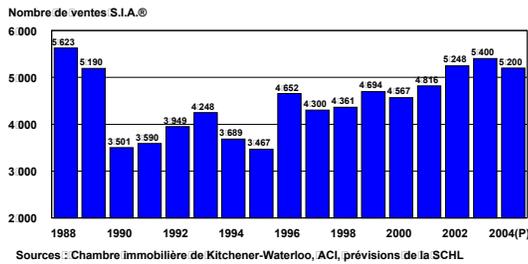


Jim Koppang
SCHL, Analyse de marché, London
Ligne directe : (519) 873-2429 * Téléc. : (519) 438-5266
jkoppang@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca

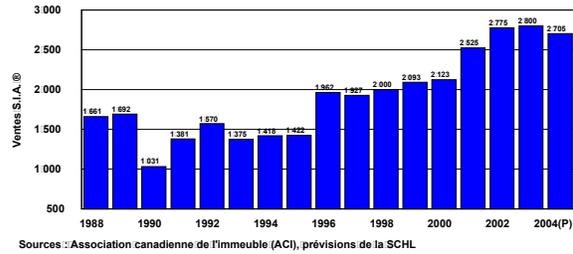
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché de la revente

Nombre de ventes S.I.A.® à Kitchener-Waterloo



Nombre de ventes S.I.A.® à Cambridge



Kitchener-Waterloo : les ventes avoisinent les chiffres records pour la deuxième année de suite

La conjugaison des bas taux hypothécaires et frais de possession, de la solide confiance des consommateurs et du rebond de la création d'emplois à l'échelle locale a fait grimper la demande de logements existants en 2003 sur le territoire de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, si bien que l'activité s'est rapprochée des chiffres records, dépassant ainsi les niveaux observés en 2002. Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A.® a plafonné à près de 6 000 au troisième trimestre de 2003, après s'être établi à 4 857 fin mars. Ce chiffre n'a pas atteint 6 000 depuis 1988. En 2004, le redressement continu de l'emploi et le regain de confiance des consommateurs locaux feront contrepoids à la hausse des frais de possession par suite de la légère majoration des taux hypothécaires. D'après les prévisions, les ventes ne diminueront que de 4 % pour se chiffrer à 5 200.

Le nombre de nouvelles inscriptions est en constante augmentation depuis que le prix moyen a dépassé l'ancien niveau record au deuxième trimestre de 2001.

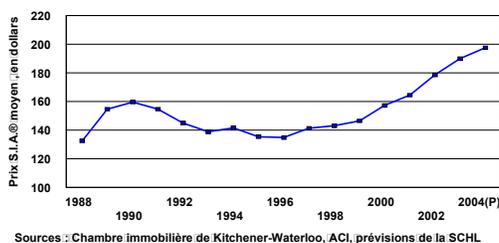
En 2003, la montée du prix moyen a incité plus de ménages qu'auparavant à inscrire leurs logements existants et à déménager avant que les frais de possession n'augmentent à la suite du relèvement des taux. En données désaisonnalisées, le nombre total d'inscriptions est passé de 1 300 en octobre 2002 à 1 400 au même mois en 2003. L'accroissement des ventes cette année a contrebalancé la forte hausse des inscriptions. Par ailleurs, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est passé de 71,0 % au troisième trimestre de 2002 à 74,5 % à la période correspondante cette année.

Puisque le marché favorise les vendeurs, le rythme de croissance des prix a nettement dépassé le taux d'inflation. De 176 401 \$ en 2002, le prix moyen S.I.A.® a bondi de 6,7 % pendant les 10 premiers mois de 2003 pour atteindre 188 273 \$. L'an prochain, on estime que le marché sera relativement moins favorable aux vendeurs, par suite du léger repli des ventes et de la hausse des prix, laquelle favorisera l'augmentation des nouvelles inscriptions. Sur le territoire de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, le prix moyen montera de 4 % en 2004, soit à 197 600 \$, après s'être fixé à 190 000 \$ en 2003.

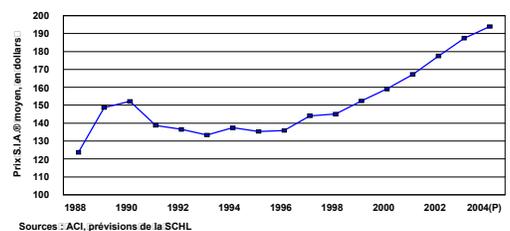
Cambridge : repli des ventes après les sommets de 2002

Selon les prévisions, le marché de la revente de Cambridge se ralentira légèrement après avoir enregistré un nombre sans précédent de transactions en 2002. De 2 670 à la fin mars 2003, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes s'est élevé à 2 948 au troisième trimestre et demeure à un niveau record. Étant donné la vitalité actuelle du marché de la revente de Cambridge, on prévoit que le nombre de transactions atteindra 2 800 en 2003 - le deuxième chiffre en importance derrière le total sans précédent observé en 2002. L'an prochain, les ventes descendront un peu, soit à 2 705, en conséquence de l'augmentation des frais de possession. Toujours en 2004, les nouvelles inscriptions progresseront de 3 %, pour se chiffrer à 3 875. Néanmoins, le marché de la revente de Cambridge demeurera favorable aux vendeurs, et le rapport ventes-nouvelles inscriptions reculera légèrement, s'établissant à 69,8 %. Pour ce qui concerne le prix annuel moyen des logements existants, il progressera de 4 % pour atteindre un nouveau sommet en 2004, c'est-à-dire 194 000 \$.

Prix S.I.A.® moyen à Kitchener-Waterloo



Prix S.I.A.® moyen à Cambridge



Marché locatif

Repli de la demande de logements locatifs prévu en 2004

D'après les prévisions, la demande de logements locatifs dans la RMR de Kitchener se repliera en 2003 en conséquence du nombre accru de locataires qui accèderont à la propriété et de l'effet atténué de l'entrée de la double cohorte dans les établissements postsecondaires locaux. En 2004, la légère remontée des frais de possession fera reculer la tendance vers l'accession à la propriété, mais parallèlement, un grand nombre d'étudiants de deuxième année délaieront les résidences universitaires au profit du marché locatif privé. En outre, par suite de la croissance de l'emploi, un nombre accru de nouveaux ménages chercheront à louer leur premier logement. On prévoit que le taux d'occupation des appartements s'élèvera à 2,7 % en 2003, avant de descendre à 2,5 % en octobre 2004. L'offre de logements locatifs s'accroîtra en 2004, en conséquence de l'arrivée sur le marché du volume élevé d'habitations neuves en construction au cours des 12 derniers mois.

Selon les prévisions, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élèvera à 796 \$ en octobre 2004. Il s'agit d'une hausse de 3 % par rapport au niveau de 773 \$ enregistré lors de l'enquête réalisée en octobre 2003.

Aperçu de la situation économique

Poursuite de la croissance de l'emploi en 2004

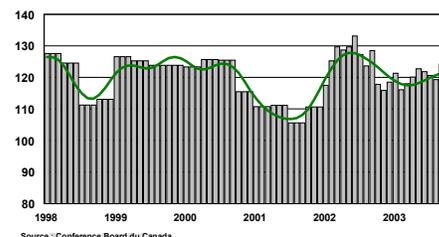
En hausse de 2,4 % en 2003, l'emploi dans la région de Kitchener devrait continuer à s'accroître en 2004. Cette année, la création d'emplois dans la RMR s'est régulièrement améliorée en regard des niveaux de 2002. Toutefois, une vive hausse du nombre de postes dans le secteur de la construction a été contrecarrée par un repli dans l'industrie de l'hébergement et de la restauration, en raison des retombées négatives du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) sur le tourisme. Après avoir augmenté de 1,8 % en glissement annuel en septembre, le total des emplois dans la RMR de Kitchener devrait atteindre 234 200 en moyenne en 2003, puis gagner 2,0 % pour se situer à 238 900 en 2004.

Les principaux indicateurs aux États-Unis et au Canada laissent encore entrevoir une accélération de la croissance économique en 2004, suivant l'amélioration des résultats vers la fin de 2003. L'expansion des économies du Canada et du reste de l'Amérique du Nord favorisera l'économie diversifiée de Kitchener. Après avoir stagné en 2003, le secteur de la fabrication devrait rebondir, parallèlement à la reconstitution des stocks dans l'industrie automobile. Le secteur tertiaire prendra aussi de l'expansion, à la faveur de la demande accrue de services commerciaux et financiers. De plus, le raffermissement de la confiance des consommateurs face à la reprise économique fera croître leurs attentes, et les ventes au détail devraient

se redresser. En revanche, le secteur du commerce continuera à faire l'objet de restructurations en 2003, ce qui limitera la croissance de l'emploi.

La création d'emplois encouragera les gens à se joindre au marché du travail en 2004, si bien que le taux de participation passera de 70,6 % en 2003 à 70,9 %. La croissance de la population active annulera l'effet du redressement de l'emploi. Ainsi, le taux de chômage dans la RMR de Kitchener passera de 6,9 % en 2003 à 7,2 % en 2004.

Regain de confiance chez les consommateurs ontariens en 2003...



Regain de confiance chez les consommateurs ontariens

La confiance des consommateurs de l'Ontario, mesurée par l'Indice des attitudes des consommateurs du Conference Board du Canada, s'est améliorée tout au long de 2003, après avoir atteint un creux en février et en mars. Cet indice a culminé à 124,2 en septembre dans la province, après être descendu à son niveau le plus bas en février 2003, c'est-à-dire à 116,1. La bonne tenue de l'économie raffermira davantage la confiance des consommateurs en 2004.

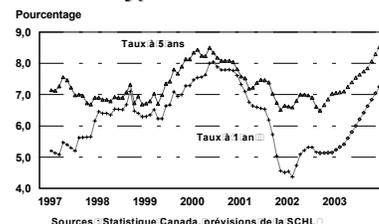
PRÉVISIONS RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES

Au Canada, la rapide décélération du taux d'inflation et les risques persistants liés au commerce, à la santé et au contexte géopolitique maintiendront les taux d'intérêt et les taux hypothécaires faibles dans l'immédiat. Selon les prévisions, les taux d'intérêt à court terme demeureront bas au cours des prochains mois, avant de gagner de 25 à 75 points de base en 2004. Les taux à long terme devraient continuer de suivre une tendance haussière pendant les prochains mois et afficher une progression de 25 à 50 points de base en 2003 et en 2004.

On prévoit que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans varieront entre 4,25 et 5,25 %, 5,25 et 6,25 % et 6,00 et 6,75 % respectivement en 2003. En 2004, ils devraient augmenter entre 50 et 75 points de base. Par ailleurs, on estime que des rabais variant entre 0,5 et 1,5 point de pourcentage seront consentis sur les taux affichés.

Toutefois, l'émergence de risques liés au commerce, à la santé ou au contexte géopolitique ou l'accroissement des risques actuels, la faiblesse des investissements des entreprises et la décélération de la croissance économique à l'échelle mondiale pourraient avoir des retombées négatives sur les économies canadienne et américaine et entraîner une autre baisse des taux d'intérêt en 2003 ou le report en 2004 des hausses attendues. *

Légère remontée des taux hypothécaires...



*Pour obtenir ces taux, on prend les données du trimestre le plus faible de l'année, dont on soustrait 25 points de base, et celles du trimestre le plus fort,

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE KITCHENER

Prévisions formulées le 3 novembre 2003

| MARCHÉ DU NEUF | 2001 | 2002 | 2003 | Var. (%) | 2004P | Var. (%) |
|---|------------|------------|------------|----------|------------|----------|
| Logements achevés et inoccupés (septembre) | | | | | | |
| Logements individuels | 129 | 126 | 109 | -13,5% | 110 | 0,9% |
| Logements collectifs (jum., en rangée et app.) | 156 | 82 | 124 | 51,2% | 110 | -11,3% |
| Logements mis en chantier | | | | | | |
| Logements individuels | 2 197 | 3 007 | 2 760 | -8,2% | 2 650 | -4,0% |
| Logements collectifs | 1 340 | 1 123 | 925 | -17,6% | 1 050 | 13,5% |
| Total | 3 537 | 4 130 | 3 685 | -10,8% | 3 700 | 0,4% |
| Prix moyen des logements neufs | | | | | | |
| Logements individuels | 228 469 \$ | 229 102 \$ | 232 124 \$ | 1,3% | 234 500 \$ | 1,0% |

MARCHÉ DE LA REVENTE

| Kitchener-Waterloo | | | | | | |
|--------------------------------|------------|------------|------------|-------|------------|-------|
| Ventes S.I.A.® | 4 805 | 5 245 | 5 400 | 3,0% | 5 200 | -3,7% |
| Nouvelles inscriptions S.I.A.® | 6 874 | 7 224 | 7 400 | 2,4% | 7 500 | 1,4% |
| Rapport ventes-inscriptions | 70,1% | 70,1% | 71,1% | | 69,3% | |
| Prix moyen S.I.A.® | 164 544 \$ | 177 551 \$ | 187 500 \$ | 5,6% | 194 000 \$ | 3,5% |
| Cambridge | | | | | | |
| Ventes S.I.A.® | 2 525 | 2 821 | 2 800 | -0,7% | 2 705 | -3,4% |
| Nouvelles inscriptions S.I.A.® | 3 514 | 3 763 | 3 850 | 2,3% | 3 900 | 1,3% |
| Rapport ventes-inscriptions | 71,7% | 71,7% | 72,7% | | 69,4% | |
| Prix moyen S.I.A.® | 167 227 \$ | 178 598 \$ | 190 000 \$ | 6,4% | 197 600 \$ | 4,0% |

MARCHÉ LOCATIF

| | | | | | | |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|------|--------|------|
| Taux d'inoccupation des appartements | 0,9% | 2,3% | 2,7% | | 2,5% | |
| Loyer moyen (2 chambres) | 722 \$ | 750 \$ | 779 \$ | 3,9% | 803 \$ | 3,1% |

APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE

| | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|------|-------|------|
| Taux hypothécaire (1 an) | 6,14 | 5,17 | 4,85 | | 4,89 | |
| Taux hypothécaire (5 ans) | 7,4 | 7,02 | 6,36 | | 6,7 | |
| Personnes employées (en milliers) | 225,7 | 228,7 | 234,2 | 2,4% | 238,9 | 2,0% |
| Croissance de l'emploi (en milliers) | 2 | 3 | 5,5 | | 4,7 | |
| Migration nette (année de recensement) | 5 254 | 4 850 | 4 950 | 2,1% | 5 100 | 3,0% |

Sources : ACI, chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, chambre immobilière de Cambridge, Statistique Canada et Conference Board du Canada

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

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 l'existant.

Jim Koppang
Ligne directe : (519) 873-2429
Courriel : jkoppang@chmc-schl.gc.ca

Résumé des prévisions est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et offert aux abonnés du rapport **Actualités habitation**. Tous droits réservés.

Pour un abonnement ou pour obtenir plus de renseignements concernant la vaste gamme de publications offertes par la SCHL sur le secteur du logement, veuillez appeler au 1-800-493-0059.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour la région métropolitaine de Kitchener. Le *Résumé des prévisions* est inclus à titre de supplément dans les rapports du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel à cette publication coûte 55 \$ (taxes en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario au 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.

