

A

CTUALITÉS

Kitchener

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Le rythme des mises en chantier de logements individuels restera vif en 2003

La faiblesse des taux hypothécaires et la robustesse du marché de la revente à la fin de 2002 ont incité un nombre accru de ménages à acheter une maison individuelle neuve au premier trimestre de 2003. En outre, la forte activité sur le marché de l'existant a fait grimper les prix, ce qui a stimulé le segment des

annualisé de mises en chantier de logements individuels est passé de 2726, au quatrième trimestre de 2002, à 2755, au trimestre suivant, après avoir culminé à 3330 au deuxième trimestre l'an dernier.

Kitchener est la municipalité qui a enregistré le plus grand nombre de mises en chantier jusqu'à présent en 2003, grâce au bond de 12% de la construction de logements individuels. Cambridge arrive deuxième. Les cantons de Woolwich et de North Dumfries ont enregistré respectivement 11 et 4 mises en chantier.

La baisse de la construction résidentielle au premier trimestre s'est surtout manifestée à Waterloo. Les mises en chantier y ont plongé de 46 %, conséquence du recul marqué du nombre de logements individuels commencés, qui s'est établi à 127. Cette diminution s'explique par le manque de terrains disponibles pour les petits constructeurs.

Au premier trimestre, le total global des mises en chantier a fléchi de 10%.

Les mises en chantier de collectifs ont chuté de 23%, un repli attribuable à une baisse de 70 % de la construction d'appartements locatifs. Sur le marché des collectifs tout comme sur celui des maisons individuelles, la baisse de la construction a surtout été observée dans la ville de Waterloo.

NUMÉRO 18
PREMIER TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Le rythme des mises en chantier de logements individuels restera vif en 2003

Marché de la revente

2 Le marché de la revente de Kitchener-Waterloo s'est orienté vers le point d'équilibre au premier trimestre

Marché des logements individuels

7 Les maisons individuelles de prix moyen ont encore gagné en popularité au premier trimestre de 2003

Tableaux statistiques

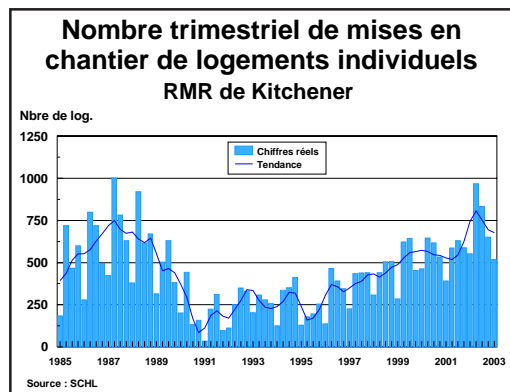
3 Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logements

4 Sommaire de l'activité sur le marché du logement

5 Logements individuels écoulés par fourchette de prix

6 Ventes S.I.A.

8 Indicateurs économiques



habitations à un cran supérieur. Au premier trimestre de 2003, les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué de 6% en glissement annuel, pour se chiffrer à 519. Il s'agit néanmoins du deuxième niveau le plus élevé enregistré pour un premier trimestre à Kitchener. Le nombre désaisonnalisé

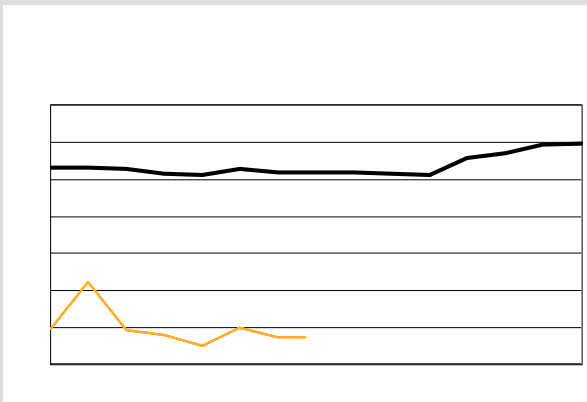
Jim Koppang
SCHL, Analyse de marché, London
Ligne directe : (519) 873-2429 * Téléc. : (519) 438-5266
jkoppang@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca



TAUX HYPOTHÉCAIRES

Les craintes relatives à l'inflation ont fait augmenter les taux au premier trimestre de 2003

Devant la forte croissance de l'emploi au pays et le taux d'inflation supérieur à 4 %, la Banque du Canada a relevé son taux d'escompte au premier trimestre de 2003. Comme le marché s'attendait à ce que la Banque intervienne à nouveau, les taux hypothécaires ont augmenté également, en mars. Entre le début de janvier et la fin de mars, le taux des prêts fermés d'une durée de cinq ans est passé de 6,37 à 6,45%, tandis que celui des prêts fermés d'une durée de un an est monté de 4,88 à 5,14 %. L'écart entre les taux à court terme et ceux à long terme s'est légèrement rétréci fin mars, car le marché a pris en compte l'intervention de la Banque du Canada en 2003 et le rythme de croissance des taux à long terme a ralenti.



Marché de la revente

Le marché de la revente de Kitchener-Waterloo se rapproche du point d'équilibre au premier trimestre

Après avoir été vigoureuse en 2002, l'activité sur le marché de l'existant de Kitchener-Waterloo a ralenti au premier trimestre de 2003, les ventes ayant régressé de 9,6% en glissement annuel, pour s'établir à 1195. Le prix moyen s'est alourdi de 8,4%, pour se fixer à 185 866 \$. Cette forte montée des prix a fait croître l'offre en 2003, car le nombre de nouvelles inscriptions a augmenté. Sous l'effet conjugué du repli des ventes et de la hausse des nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est descendu à 59,6% au premier trimestre. Il a ainsi franchi la limite de la fourchette caractéristique d'un marché équilibré pour la première fois depuis 1999. Il demeure néanmoins près du seuil typique d'un marché vendeur, de sorte qu'on peut s'attendre à d'autres hausses de prix.

La tendance des ventes corrigée en fonction du mouvement saisonnier indique que la demande s'est nettement repliée au premier trimestre de 2003 par rapport aux trois mois précédents, à cause de l'augmentation des frais de possession. En effet, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes est descendu à 4893, en baisse de 10% par rapport au quatrième trimestre de 2002. Avant 2002, ce chiffre n'avait cependant dépassé la barre des 4890 qu'une seule fois, dans les années 1990.

Cambridge

Sur le territoire de la chambre immobilière de Cambridge, les ventes ont diminué de 8,2% au premier trimestre de 2003, pour s'établir à 682, tandis que le prix moyen a monté de 5,8%, pour atteindre 187 354 \$. Malgré le rythme soutenu des ventes et la hausse des prix, le nombre de nouvelles inscriptions n'a pas progressé. En fait, ces dernières ont reculé de 7,5%, pour se chiffrer à 989. Comme les nouvelles inscriptions ont toutefois régressé plus lentement que les ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est descendu à 73,5% au premier trimestre de 2003.

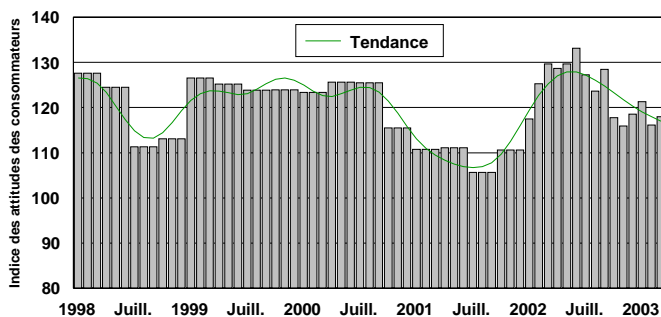
Sur le marché de la revente de Cambridge également, la tendance révèle que les ventes ont ralenti au premier trimestre de 2003 par rapport au rythme soutenu observé au trimestre précédent. Le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions s'est établi à 2672, en baisse de 11% par rapport au quatrième trimestre de 2002.

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

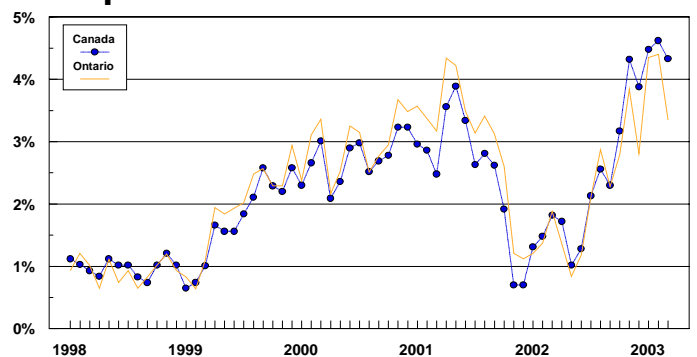
	Propriétaire-occupant					Locatif		Total
	Propriété absolu			Copropriété		Rangée	App.	
	Log. ind.	Jumelés	Rangée	Rangée	App.			
RMR de Kitchener								
Premier trimestre 2003	519	28	61	0	0	0	20	628
Premier trimestre 2002	553	24	43	8	0	0	67	695
Variation en %	-6,1 %	16,7 %	41,9 %	-100,0 %	NA	NA	-70,0 %	-9,6 %
Ville de Kitchener								
Premier trimestre 2003	200	16	27	0	0	0	4	247
Premier trimestre 2002	178	4	29	8	0	0	4	223
Variation en %	12,4 %	300,0 %	-6,9 %	-100,0 %	NA	NA	0,0 %	10,8 %
Ville de Waterloo								
Premier trimestre 2003	127	8	10	0	0	0	12	157
Premier trimestre 2002	208	12	10	0	0	0	63	293
Variation en %	-38,9 %	-33,3 %	0,0 %	NA	NA	NA	-8,0 %	-46,4 %
Ville de Cambridge								
Premier trimestre 2003	177	4	24	0	0	0	4	209
Premier trimestre 2002	148	6	4	0	0	0	0	158
Variation en %	19,6 %	-33,3 %	500,0 %	NA	NA	NA	NA	32,3 %
Canton de North Dumfries								
Premier trimestre 2003	4	0	0	0	0	0	0	4
Premier trimestre 2002	12	0	0	0	0	0	0	12
Variation en %	-66,7 %	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-66,7 %
Canton de Woolwich								
Premier trimestre 2003	11	0	0	0	0	0	0	11
Premier trimestre 2002	7	2	0	0	0	0	0	9
Variation en %	57,1 %	-100,0 %	NA	NA	NA	NA	NA	22,2 %

Source: SCHL

L'incertitude et l'actualité sur le plan international minent la confiance des consommateurs en 2003...



Hausse marquée de l'inflation au premier trimestre de 2003



**Tableau 2: Sommaire de la construction résidentielle
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

	Propriétaire-occupant					Locatif		Total
	Propriété absolu			Copropriété		Rangée	App.	
	Log. ind.	Jumelés	Rangée	Rangée	App.			
1. MISES EN CHANTIER								
Premier trimestre 2003	519	28	61	0	0	0	20	628
Premier trimestre 2002	553	24	43	8	0	0	67	695
Variation en %	-6,1 %	16,7 %	41,9	-100,0 %	NA	NA	-70,1 %	-9,6 %
2. LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Mars 2003	849	40	286	31	0	6	1 391	2 603
Mars 2002	719	50	224	120	0	12	1 091	2 216
Variation en %	18,1 %	-20,0 %	27,7 %	-74,2 %	NA	-50,0 %	27,5 %	17,5 %
3. LOGEMENTS ACHEVÉS								
Premier trimestre 2003	536	26	126	4	0	0	8	700
Premier trimestre 2002	429	22	30	15	0	0	2	498
Variation en %	24,9 %	18,2 %	320,0 %	-73,3 %	NA	NA	300,0 %	40,6 %
4. LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Mars 2003	114	9	49	14	4	0	1	191
Mars 2002	141	17	55	4	4	0	84	305
Variation en %	-19,1 %	-47,1 %	-10,9 %	250,0 %	0,0 %	NA	-98,8 %	-37,4 %
5. OFFRE TOTALE (2 + 4)								
Mars 2003	963	49	335	45	4	6	1 392	2 794
Mars 2002	860	67	279	124	4	12	1 175	2 521
Variation en %	12,0 %	-26,9 %	20,1 %	-63,7 %	0,0 %	-50,0 %	18,5 %	10,8 %
6. LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Premier trimestre 2003	532	30	122	7	0	0	8	699
Premier trimestre 2002	419	18	25	15	1	0	2	480
Variation en %	27,0 %	66,7 %	388,0 %	-53,3 %	-100,0 %	NA	300,0 %	45,6 %
Mars 2003	208	10	36	0	0	0	6	260
Moy. des 3 mois précédents	198	12	35	5	0	0	1	251
Moy. des 12 mois précédents	234	13	34	9	0	1	18	309

Source: SCHL

INSCRIVEZ LA DATE À VOTRE CALENDRIER

Le mardi matin 21 octobre 2003,
au Waterloo Inn et Conference Centre

La 6^e conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation de la SCHL

Pour obtenir de plus amples 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, veuillez communiquer avec **Jim Koppang, au 1-519-873-2429**

**Tableau 3: Logements individuels écoulés selon la fourchette de prix
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

	Année 2002		4e trimestre 2002		1e trimestre 2003		1e trimestre 2002	
	Units	Percent	Units	Percent	Units	Percent	Units	Percent
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 %	6	0,7 %	5	0,9 %	1	0,2 %
De 150 000 à 174 999 \$	400	14,5 %	106	12,9 %	71	13,3 %	93	22,2 %
De 175 000 à 189 999 \$	504	18,2 %	136	16,6 %	122	22,9 %	92	22,0 %
De 190 000 à 219 999 \$	674	24,4 %	214	26,1 %	134	25,2 %	76	18,1 %
De 220 000 à 249 999 \$	322	11,6 %	90	11,0 %	59	11,1 %	44	10,5 %
250 000 \$ et plus	841	30,4 %	267	32,6 %	141	26,5 %	113	27,0 %
Total	2 767	100,0 %	819	100,0 %	532	100,0 %	419	100,0 %
Prix médian		200 000 \$		205 000 \$		200 000 \$		196 071 \$
Prix moyen		229 102 \$		233 382 \$		227 926 \$		219 799 \$
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 %	11	3,9 %	2	1,4 %	9	8,2 %
De 175 000 à 189 999 \$	254	28,5 %	68	23,9 %	52	35,9 %	42	38,2 %
De 190 000 à 219 999 \$	145	16,3 %	54	19,0 %	20	13,8 %	13	11,8 %
De 220 000 à 249 999 \$	87	9,8 %	32	11,3 %	15	10,3 %	4	3,6 %
250 000 \$ et plus	359	40,3 %	119	41,9 %	56	38,6 %	42	38,2 %
Total	891	100,0 %	284	100,0 %	145	100,0 %	110	100,0 %
Prix médian		220 000 \$		222 500 \$		200 000 \$		192 790 \$
Prix moyen		239 285 \$		241 211 \$		240 861 \$		232 211 \$
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 \$	3	0,4 %	2	0,8 %	1	0,5 %	0	0,0 %
De 150 000 à 174 999 \$	184	21,6 %	49	19,8 %	32	16,4 %	58	32,4 %
De 175 000 à 189 999 \$	149	17,5 %	39	15,7 %	52	26,7 %	37	20,7 %
De 190 000 à 219 999 \$	268	31,5 %	77	31,0 %	46	23,6 %	44	24,6 %
De 220 000 à 249 999 \$	124	14,6 %	31	12,5 %	37	19,0 %	24	13,4 %
250 000 \$ et plus	123	14,5 %	50	20,2 %	27	13,8 %	16	8,9 %
Total	851	100,0 %	248	100,0 %	195	100,0 %	179	100,0 %
Prix médian		199 999 \$		204 379 \$		199 358 \$		187 000 \$
Prix moyen		208 645 \$		213 829 \$		208 509 \$		197 529 \$
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 %	2	0,8 %	4	2,3 %	0	0,0 %
De 150 000 à 174 999 \$	154	17,0 %	45	17,2 %	37	20,9 %	23	20,7 %
De 175 000 à 189 999 \$	100	11,1 %	28	10,7 %	17	9,6 %	13	11,7 %
De 190 000 à 219 999 \$	252	27,9 %	81	31,0 %	67	37,9 %	18	16,2 %
De 220 000 à 249 999 \$	101	11,2 %	25	9,6 %	7	4,0 %	15	13,5 %
250 000 \$ et plus	286	31,6 %	80	30,7 %	45	25,4 %	42	37,8 %
Total	904	100,0 %	261	100,0 %	177	100,0 %	111	100,0 %
Prix médian		200 000 \$		200 000 \$		200 000 \$		220 000 \$
Prix moyen		226 556 \$		224 839 \$		228 218 \$		233 222 \$
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 %	1	14,3 %
De 150 000 à 174 999 \$	14	24,1 %	0	0,0 %	0	0,0 %	2	28,6 %
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	7,7 %	1	0,5 %	1	14,3 %
De 220 000 à 249 999 \$	10	17,2 %	2	15,4 %	0	0,0 %	1	14,3 %
250 000 \$ et plus	25	43,1 %	10	76,9 %	4	2,1 %	2	28,6 %
Total	58	100,0 %	13	100,0 %	5	100,0 %	7	100,0 %
Prix médian		236 500 \$		300 000 \$		300 000 \$		215 000 \$
Prix moyen		258 983 \$		352 308 \$		317 000 \$		216 000 \$
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 %	2	15,4 %	0	0,0 %	0	0,0 %
De 150 000 à 174 999 \$	3	4,8 %	1	7,7 %	0	0,0 %	1	8,3 %
De 175 000 à 189 999 \$	1	1,6 %	1	7,7 %	1	10,0 %	0	0,0 %
De 190 000 à 219 999 \$	4	6,3 %	1	7,7 %	0	0,0 %	0	0,0 %
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 %	8	61,5 %	9	90,0 %	11	91,7 %
Total	63	100,0 %	13	100,0 %	10	100,0 %	12	100,0 %
Prix médian		335 000 \$		365 000 \$		425 000 \$		326 250 \$
Prix moyen		370 416 \$		487 962 \$		369 290 \$		316 252 \$

Source: SCHL

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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Premier trimestre 2003	1 195	682
Premier trimestre 2002	1 322	743
Variation en %	-9,6 %	-8,2 %

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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Premier trimestre 2003	2 004	989
Premier trimestre 2002	1 949	1 069
Variation en %	2,8 %	-7,5 %

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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Premier trimestre 2003	185 866 \$	187 354 \$
Premier trimestre 2002	171 406 \$	177 004 \$
Variation en %	8,4 %	8,4 %

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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Premier trimestre 2003	59,6 %	73,5 %
Premier trimestre 2002	67,8 %	78,3 %
Variation en %	-8,2 %	-4,8 %

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.

Ventes des maisons individuelles par catégorie et municipalité

1er trimestre 2003

	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	23	207 232 \$	7	214 443 \$	5	206 223 \$	137	208 764 \$	23	206 957 \$	0	0 \$	195	208 509 \$
Kitchener	12	330 000 \$	1	180 000 \$	2	180 000 \$	129	230 619 \$	0	0 \$	1	675 000 \$	145	240 861 \$
Waterloo	13	265 659 \$	2	197 500 \$	0	0 \$	149	227 081 \$	0	0 \$	13	208 528 \$	177	228 218 \$
Woolwich	7	354 714 \$	1	259 900 \$	0	0 \$	2	475 000 \$	0	0 \$	0	0 \$	10	369 290 \$
North Dumfries	4	293 750 \$	0	0 \$	1	410 000 \$	0	0 \$	0	0 \$	0	0 \$	5	317 000 \$
RMR de Kitchener	59	268 439 \$	11	212 364 \$	8	225 139 \$	417	223 347 \$	23	206 957 \$	14	241 848 \$	532	227 926 \$

Les maisons individuelles de prix intermédiaire continuent de gagner en popularité au premier trimestre 2003

Au premier trimestre de 2003, la rareté des inscriptions sur le marché de la revente a stimulé les ventes de maisons individuelles neuves de prix moyen. En effet, la proportion des ventes de logements individuels neufs conclues entre 175 000 et 189 999 \$ a bondi dans la RMR de Kitchener, passant de 17%, au quatrième trimestre de 2002, à 23%, au trimestre suivant. Ce déplacement des ventes a eu une incidence sur le prix moyen des logements individuels neufs dans deux des trois principales municipalités. À Cambridge, le prix moyen dans cette catégorie d'habitation s'est établi à 208 509 \$, en baisse de 2% par rapport au quatrième trimestre de 2002. À Kitchener, le prix moyen a glissé de 0,1%, pour se fixer à 240 861 \$, mais le prix médian* a plongé, passant de 222 500 à 200 000 \$. À Waterloo, le bond des ventes de logements de moins de 175 000 \$ a été annulé par une hausse des transactions dans la fourchette allant de 190 000 à 219 900 \$; le prix moyen a ainsi atteint 228 218 \$, en hausse de 1,5% par rapport au quatrième trimestre de 2002.

Par ailleurs, le prix moyen a subi les effets d'un déplacement des ventes de Kitchener vers Cambridge et Waterloo. Au premier trimestre de 2003, les ventes ont grimpé de 34 % en comparaison du trimestre précédent, et la proportion des

transactions conclues à Kitchener est descendue à 30%. En revanche, les ventes ont doublé à Waterloo pendant la même période et représentaient 38 % du total des transactions enregistrées dans la RMR de Kitchener. À Cambridge, secteur qui compte une forte proportion de logements neufs à faible prix, le volume des ventes a bondi de 48% et représentait 27% du total des transactions au premier trimestre de 2003. Puisque la valeur moyenne des logements individuels neufs à Waterloo et à Cambridge est inférieure à celle enregistrée à Kitchener, le prix moyen a reculé par rapport au quatrième trimestre de 2002.

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 donc un bon indicateur de la tenue du marché des maisons individuelles neuves. Au premier trimestre de 2003, le pourcentage de logements individuels vendus au moment de l'achèvement a atteint 93% à Cambridge, 82% à Kitchener et 80% à Waterloo. Le stock d'inventus demeure faible dans les trois grandes municipalités. L'important nombre de logements vendus à l'achèvement donne à penser que le volume des mises en chantier ne sera pas touché par la variation de la demande en 2003.

*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, premier trimestre de 2003

Municipalité	Prix	Var. en %	En const.	Stock inventus	Offre totale	Ventes	Achèv.	Ventes à l'achèv.	% ventes à l'achèv.	Durée offre
Kitchener	240 861 \$	3,7 %	319	57	376	145	154	126	81,8 %	7,8
Waterloo	228 218 \$	-2,1 %	209	42	251	177	166	133	80,1 %	4,3
Cambridge	208 509 \$	5,6 %	287	14	301	195	202	187	92,6 %	4,6
North Dumfries	317 000 \$	38,0 %	16	0	16	5	5	5	100,0 %	9,6
Woolwich	369 290 \$	16,8 %	18	1	19	10	9	7	77,8 %	5,7
RMR de Kitchener	227 926 \$	3,7 %	849	114	963	532	536	458	85,4 %	5,4

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	110,8	65,0	6,5
Février	2,25	5,61	62,18	110,9	64,7	6,7
Mars	2,25	5,97	62,75	111,0	64,3	6,8
Avril	2,50	6,35	63,96	111,2	64,3	6,0
Mai	2,50	6,40	65,16	113,6	64,5	5,5
Juin	2,75	6,40	65,76	115,0	65,0	5,0
Juillet	3,00	6,33	63,12	114,9	35,3	5,4
Août	3,00	6,02	64,12	115,2	65,5	5,5
Septembre	3,00	5,92	63,41	114,8	65,3	6,0
Octobre	3,00	5,90	64,20	115,2	65,6	5,4
Novembre	3,00	5,83	63,54	115,8	65,6	5,2
Décembre	3,00	5,81	64,60	115,9	66,4	4,9
Moyenne	2,71	6,01	63,80	113,5	65,4	5,7
2003						
Janvier	3,00	5,79	62,80	115,8	66,5	5,3
Février	3,00	5,81	62,18	116,8	66,1	6,3
Mars	3,25	5,84	62,75	116,9	65,5	6,5
Moyenne	3,08	5,81	62,58	116,5	66,0	6,0

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).

© 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.





ÉSUMÉ DES

Kitchener

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRÉVISIONS

Marché du neuf

PRINTEMPS 2003

Après avoir culminé en 2002, les mises en chantier ralentissent en 2003

Les mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener devraient fléchir légèrement en 2003, après avoir atteint en 2002 leur niveau le plus élevé depuis 1989. Les mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR ont enregistré l'an dernier un taux de croissance inégalé, s'établissant à 3 007. Au premier trimestre de 2003, elles ont régressé

pour s'établir à 1 150, ce qui portera le total des mises en chantier à 4 000 en 2003, une diminution de 3 % en regard de 2002.

Le repli de la construction de collectifs ne touche que les logements locatifs

Au premier trimestre de 2003, 1 391 appartements locatifs étaient en construction, soit 27 % de moins qu'un an plus tôt. Malgré le resserrement prévu du marché locatif, le nombre de mises en chantier dans ce secteur ne devrait toutefois pas dépasser 425 en 2003, à cause du volume de logements qui arriveront sur le marché d'ici la fin de l'année. Ce chiffre est inférieur de 13 % à celui de 2002. Compte tenu de l'ascension des frais de possession, la demande s'accroîtra sur le marché du neuf du côté des jumelés et des maisons en rangée en propriété absolue bas de gamme. Les mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée en propriété absolue et de copropriétés augmenteront légèrement par rapport à 2002, pour se fixer à 725 en 2003.

Le prix des maisons individuelles neuves devrait reculer de moins de 1 % en 2003 et se fixer à 227 500 \$. Cette baisse tient à un changement dans le type d'habitations vendues plutôt qu'à un glissement du prix des maisons neuves. En 2002, plus de 40 % des ventes de maisons individuelles ont été conclues entre 175 000 et 219 999 \$, ce qui constituait une légère hausse par rapport à 2001. Ce segment du marché demeurera prisé en 2003, car il constituera une option intéressante par rapport au logement existant moyen. Les maisons de plus de 250 000 \$ offrent des caractéristiques recherchées par les acheteurs de logement à un cran supérieur ayant accumulé de l'avoir

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Après avoir culminé en 2002, les mises en chantier ralentissent en 2003

Marché de la revente

2 Les ventes diminuent en 2003, mais seulement en comparaison des niveaux inégalés de 2002

Marché locatif

3 Resserrement du marché locatif prévu en 2003

Indicateurs économiques

3 Les taux hypothécaires augmenteront en 2003, mais demeureront bas en regard des normes historiques

3 L'économie prend appui sur les bons résultats de 2002

3 Affaiblissement de la confiance des consommateurs en 2003

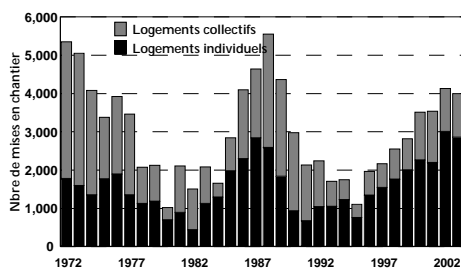
4 Résumé des prévisions

propre sur leur habitation existante. Toutefois, à mesure que le marché de la revente s'affaiblira à cause de l'élévation des frais de possession, la proportion des logements individuels neufs vendus plus de 250 000 \$ retombera à son niveau de 2001, c'est-à-dire en dessous de 30 %. En conséquence, on s'attend à ce que les prix des maisons individuelles neuves restent stables.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Légère baisse des mises en chantier par rapport au sommet de 2002...
RMR de Kitchener



de 6 % par rapport à un an plus tôt. Cependant, cette baisse s'est surtout manifestée dans la ville de Waterloo, la construction de maisons individuelles ayant bondi de 14 % dans le reste de la région de Kitchener. Les marchés de la revente serrés, la majoration des taux hypothécaires et la reprise de l'économie locale comptent parmi les principaux facteurs qui stimulent le marché du neuf cette année. En 2003, on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles reculeront de 5 %, pour se chiffrer à 2 850. Par contre, celles de logements collectifs augmenteront de 2 %,

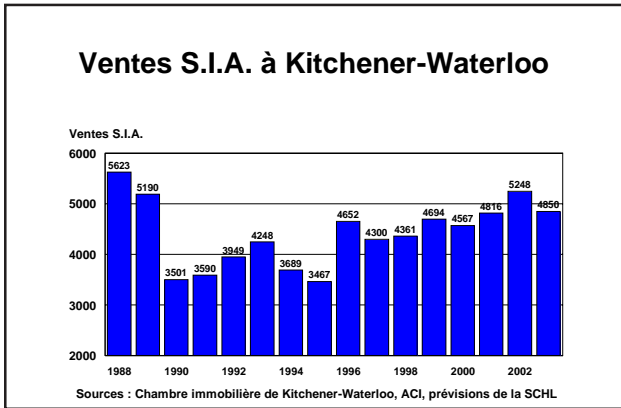
Jim Koppang

SCHL, Analyse de marché, London

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

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

Marché de la revente : Les ventes diminuent en 2003, mais seulement en comparaison des niveaux inégalés de 2002



Kitchener-Waterloo : les ventes demeurent robustes

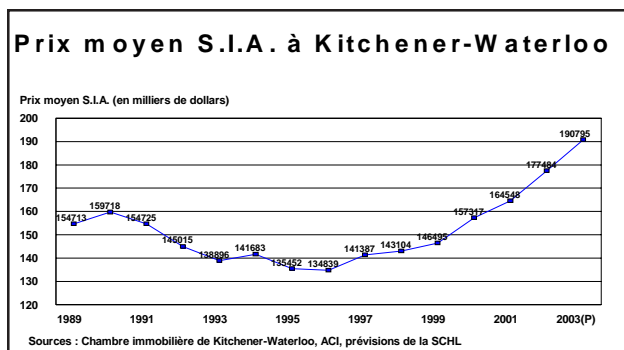
La majoration des taux hypothécaires, l'affaiblissement de la confiance des consommateurs et l'incertitude politique sur la scène internationale ont eu peu d'effets sur le marché de la revente au premier trimestre de 2003. Les nouvelles hausses de taux hypothécaires attendues cette année et la croissance des prix ont incité certains ménages à acheter un logement avant que les frais de possession n'augmentent. Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A.® a glissé sous la barre des 5 000 au premier trimestre de 2003 pour la première fois depuis 2001. Avant 2002, ce nombre n'avait dépassé ce niveau qu'une seule fois durant un premier trimestre, soit en 1989.

Les ventes devraient ralentir légèrement d'ici la fin de 2003, à mesure que l'ascension des taux hypothécaires et des prix fera monter les frais de possession. Cependant, la hausse des taux sera partiellement compensée par l'accélération de la croissance de l'emploi et les gains en avoir propre, issus de l'augmentation des prix sur le marché de la revente. En outre, les rabais accordés continuent à faire contrepoids à la hausse des

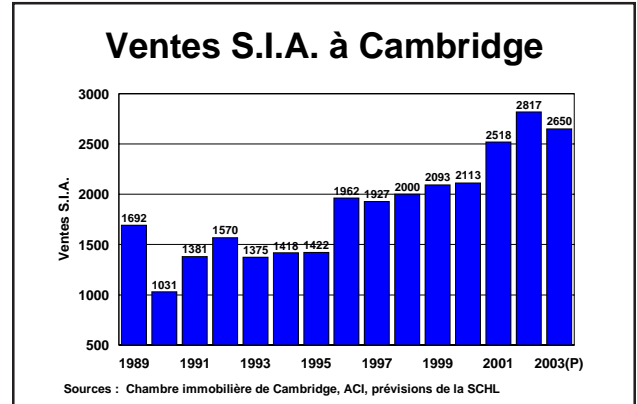
taux affichés. En 2003, les ventes diminueront de 5 %, pour se chiffrer à 4 850.

Le nombre de nouvelles inscriptions est en constante augmentation depuis le début de 2001, car les ménages tirent avantage de la montée des prix. En 2003, le nombre de nouvelles inscriptions atteindra 7 250. Par ailleurs, le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé est descendu à 67,9 % au premier trimestre, après s'être fixé à 77,5 % un an plus tôt.

Bien que le reste du marché demeure favorable aux vendeurs, le recul du rapport ventes-nouvelles inscriptions donne à penser que les pressions à la hausse exercées sur les prix s'atténueront en 2003. En 2002, le prix moyen S.I.A.® a grimpé de 7,9 % sur douze mois. Depuis le début de 2003, le prix moyen a augmenté pour se fixer à 185 866 \$. Sur le territoire de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, le prix moyen global progressera de 8 % cette année, pour s'établir à 190 795 \$.

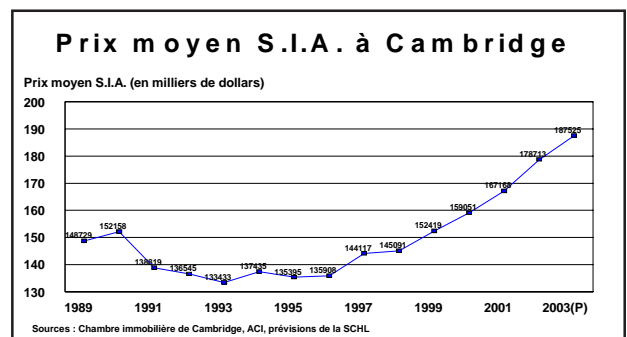


2 - Résumé des prévisions - Kitchener, printemps 2003



Cambridge : le prix moyen atteint un niveau inégalé

Le marché de la revente de Cambridge continue à prospérer, et le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes a atteint 2 672 au premier trimestre de 2003. Bien qu'inférieur au point culminant de 2 927 observé en 2002, ce niveau d'activité est supérieur à celui enregistré pendant les années antérieures. Étant donné la vitalité actuelle du marché de la revente de Cambridge, on prévoit que les ventes se chiffreront à 2 650 en 2003. Après avoir progressé de 7 % en 2002, le nombre de nouvelles inscriptions reculera un peu pour s'établir à 3 650 cette année, à mesure que le marché se refroidira. Le secteur de la revente de Cambridge demeurera favorable aux vendeurs, car le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'établira à 73 % en 2003. L'accélération du prix moyen attribuable au nombre accru d'inscriptions de maisons neuves au S.I.A.® s'est ralentie au cours des deux derniers trimestres. Le prix annuel moyen des logements existants progressera donc de 5 % pour atteindre un nouveau sommet en 2003, c'est-à-dire 187 525 \$.



Marché locatif

Resserrement du marché locatif prévu en 2003

En 2003, l'amélioration de l'économie, les gains au chapitre de l'emploi et le bilan migratoire positif stimuleront la formation de ménages. En outre, la majorité de la double cohorte d'étudiants arrivera en septembre. L'ascension des taux hypothécaires et du prix moyen des logements existants fera croître les coûts relatifs à la possession d'une habitation d'environ 107 \$ en 2003, les portant ainsi à 961 \$. En conséquence, moins de ménages locataires accéderont à la propriété; ce facteur, conjugué au nombre accru d'étudiants, devrait se traduire par une hausse spectaculaire de la demande de logements locatifs en 2003.

Actuellement, 1 281 logements locatifs sont en construction dans la RMR de Kitchener, et au moins 800 de ceux-ci devraient être achevés d'ici octobre 2003. Toutefois, bon nombre de ces logements ciblent le marché haut de gamme. Ainsi, l'accroissement de l'offre ne suffira pas à compenser l'essor prévu de la demande. Par conséquent, le taux d'inoccupation glissera sous son niveau actuel de 2 % en octobre prochain, et le loyer moyen des logements de deux chambres montera de 3,0 %, pour se fixer à 773 \$.

Aperçu de la situation économique

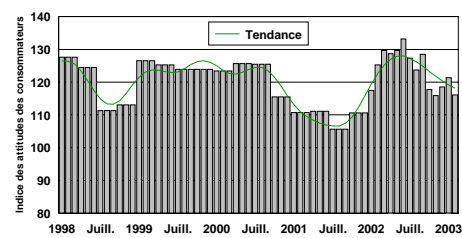
L'économie prend appui sur les bons résultats de 2002

Cette année, l'emploi dans la région de Kitchener devrait tirer parti des excellents résultats obtenus en 2002. En hausse de 5,5 % sur douze mois au premier trimestre, le nombre moyen de personnes occupées devrait s'élever à 236 500 en 2003, ce qui constitue une progression de 3,4 % par rapport à 2002.

Bien que les indicateurs économiques aux États-Unis continuent à donner des signes ambivalents d'une reprise depuis le début de l'année, les principaux indicateurs au Canada laissent entrevoir une amélioration modérée au cours des six prochains mois. La croissance de l'emploi pendant les trois derniers trimestres de 2003 favorisera l'économie diversifiée de Kitchener. Malgré la faiblesse de la demande pour les exportations, le secteur de la fabrication tirera profit de la vive reprise de la demande des consommateurs aux États-Unis pendant la deuxième partie de 2003. Quant au secteur tertiaire, il continuera à se développer, grâce à 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 freinera la croissance de l'emploi.

Au premier trimestre de 2003, la vive création d'emplois a encouragé les gens à se joindre au marché du travail, si bien que le taux de participation s'est élevé à 70 %. Compte tenu de l'amélioration de l'emploi prévue en 2003, ce chiffre augmentera encore légèrement. 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 5,7 % en 2002 à 6,0 % en 2003.

L'incertitude et l'actualité sur le plan international minent la confiance des consommateurs en 2003...



Affaiblissement de la confiance des consommateurs en 2003

La confiance des consommateurs de l'Ontario, mesurée par l'Indice des attitudes des consommateurs du Conference Board du Canada, a chuté, après avoir culminé en juin 2002. En effet, l'indice est passé de 133,1, en juin 2002, à son niveau le plus bas, en février, soit à 116,1. L'incertitude politique sur la scène internationale et les perspectives d'une lente croissance économique continuent à miner la confiance des consommateurs depuis le début de 2003.

PRÉVISIONS RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES

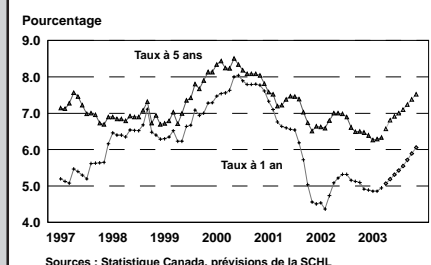
Les taux hypothécaires augmenteront en 2003, mais demeureront bas en regard des normes historiques

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux pratiqués pour les prêts à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. On prévoit que les taux hypothécaires augmenteront avec la majoration des taux d'intérêt en 2003 et en 2004.

L'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations comparables est demeuré dans la plage de 200-250 points de base au cours des dernières années, accordant ainsi aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base en regard des taux affichés. Ces écarts devraient persister à court terme. Cette année*, on prévoit que les taux des prêts fermés d'une durée de un an, de trois ans et de cinq ans s'établiront respectivement dans des fourchettes allant de 5,00 à 6,25 %, de 6,00 à 7,25 % et de 6,50 à 7,75 %.

*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, auxquelles on ajoute 25 points de base.

Hausse des taux hypothécaires en 2003



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE KITCHENER

Prévisions formulées le 25 avril 2003

MARCHÉ DU NEUF	2000	2001	2002	Var. (%)	2003P	Var. (%)
Log. achevés et inoccupés (mars)						
Logements individuels	105	143	141	-1.4%	114	-19.1%
Logements collectifs (jum., en rangée et app.)	136	97	164	69.1%	77	-53.0%
Mises en chantier						
Logements individuels	2,261	2,197	3,007	36.9%	2,850	-5.2%
Logements collectifs	1,248	1,340	1,123	-16.2%	1,150	2.4%
Total	3,509	3,537	4,130	16.8%	4,000	-3.1%
Prix moyen des logements neufs						
Logements individuels	\$208,348	\$228,469	\$229,102	0.3%	\$227,500	-0.7%
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Kitchener-Waterloo						
Ventes S.I.A.®	4 567	4,805	5,245	9.2%	4,850	-7.5%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	6,495	6,874	7,224	5.1%	7,250	0.4%
Rapport ventes-inscriptions	70.3%	69.9%	72.6%		66.9%	
Prix moyen S.I.A.®	\$157,386	\$164,517	\$177,551	7.9%	\$190,795	7.5%
Cambridge						
Ventes S.I.A.®	2,113	2,518	2,817	11.9%	2,650	-5.9%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	3,261	3,514	3,763	7.1%	3,650	-3.0%
Rapport ventes-inscriptions	64.8%	71.7%	74.9%		72.6%	
Prix moyen S.I.A.®	\$159,051	\$167,168	\$178,713	6.9%	\$187,525	4.9%
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	0.7%	0.9%	2.3%		2.0%	
Loyer moyen (2 chambres)	\$697	\$722	\$750	3.9%	\$773	3.1%
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire (1 an)	7.85	6.14	5.17		5.45	
Taux hypothécaire (5 ans)	8.35	7.4	7.02		7.01	
Personnes employées (en milliers)	223.5	225.7	228.7	1.3%	236.5	3.4%
Croissance de l'emploi (en milliers)	4.7	2.2	3.0		7.8	
Migration nette (année de recensement)	5,327	4,591	4,201	-8.5%	4,350	3.5%

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

1. 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 demander abonnement ou pour obtenir plus de renseignements concernant la vaste gamme de publications offertes par la SCHL sur le secteur de l'habitation, veuillez appeler au 1 800 493-0059.

Actualités habitation est maintenant 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 deuxième trimestres. 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 (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.

