

R

ÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Kitchener

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Les mises en chantier restent vigoureuses en 2004

La construction résidentielle est demeurée intense en 2003. On a commencé à construire 3 955 habitations, ce qui n'est que de 4 % inférieur au sommet affiché en 2002 (4 130), lequel n'avait pas été si élevé en 13 ans. La diminution des taux hypothécaires et la croissance soutenue de la population et de l'emploi ont servi de point d'appui à cette forte activité.

Près de 40 % des mises en chantier d'habitations ont été répertoriées dans la ville de Kitchener. À Waterloo et à Cambridge, ce pourcentage s'est situé tout juste sous la barre des 30 %. Le nombre de mises en chantier en attente – pour lesquelles une ébauche a été approuvée et un plan, enregistré – indique que Kitchener est la ville où la proportion des mises en chantier d'habitations devrait le plus augmenter.

Selon les prévisions, la croissance économique demeurera modérée et les taux hypothécaires moyens resteront bas tout au long de 2004. Par conséquent, 2004 devrait être une autre année record pour la construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener. On prévoit un total de 3 879 mises en chantier; c'est seulement 2 % de moins qu'en 2003.

Une nouvelle tendance se dessine depuis deux ans et devrait se maintenir tout au long de 2004 : les mises en chantier sont à la hausse dans le segment des collectifs et à la baisse dans celui des maisons individuelles. Cette année, les mises en chantier devraient augmenter de 14 % du côté des collectifs mais reculer de presque 10 % du côté des maisons individuelles.

La baisse d'activité prévue dans la catégorie des maisons individuelles est largement imputable à la hausse des prix. En effet, le prix moyen des maisons individuelles neuves a augmenté de façon constante entre 2001 et 2003. Cette

année, il devrait croître de 3,7 % par rapport à 2003 et se fixer à 241 306 \$.

Puisque les maisons individuelles neuves sont devenues moins abordables, on a assisté à un raffermissement de la demande de logements collectifs – dont font partie les jumelés et les maisons en rangée. Les hausses

NUMÉRO : PRINTEMPS 2004

SOMMAIRE

Marché du neuf

- 1 Les mises en chantier restent vigoureuses en 2004

Marché de la revente

- 2 Ventes à Kitchener-Waterloo
- 2 Ventes à Cambridge

Marché locatif

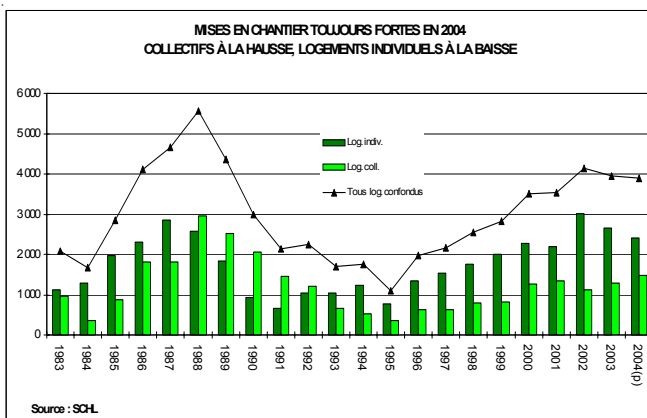
- 3 La demande de logements locatifs reste faible

Indicateurs économiques

- 3 Croissance modérée prévue en 2004
- 3 Les consommateurs demeurent confiants
- 3 Perspectives relatives aux taux hypothécaires
- 4 Résumé des prévisions

réelles et prévues des mises en chantier de collectifs indiquent que les constructeurs répondent à cette demande et qu'ils continueront de le faire en 2004.

Le rythme de la construction résidentielle devrait demeurer élevé en 2005, mais un peu moins qu'en 2004. Ce ralentissement sera principalement attribuable à la baisse prévue des taux hypothécaires. Le fait que le prix moyen des habitations soit supérieur à 200 000 \$ continuera de favoriser la demande sur le marché des logements collectifs neufs.

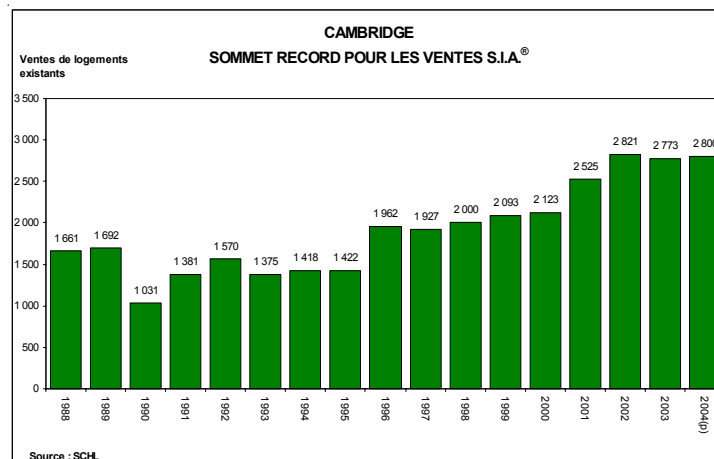
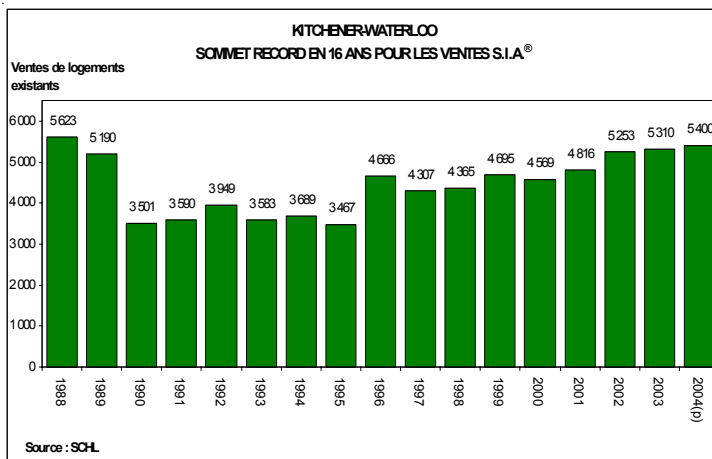


Jason Mercer,
SCHL, Analyse de marché
Ligne directe : (416) 218-3410 * Téléc. : (416) 218-3314
jmercerc@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca



AU CŒUR DE L'HABITATION
Canada

Marché de la revente



Nouvelle hausse des ventes et des prix prévue à Kitchener-Waterloo en 2004

Il y a eu 5 310 ventes S.I.A.® en 2003, soit 1,2 % de plus qu'en 2002. Grâce à cette croissance, le niveau des ventes locales s'est rapproché encore plus du record établi 15 ans plus tôt, en 1988. En 2003, presque 70 % des logements existants vendus étaient des maisons individuelles. La catégorie de logement arrivant deuxième est celle des copropriétés (où dominant les maisons en rangée).

On devrait continuer d'observer la même tendance des ventes tout au long de 2004 car, en raison des perspectives économiques très positives et de la baisse prévue des taux hypothécaires moyens, la prévision est de 5 400 ventes S.I.A.® en 2004, un sommet historique pour Kitchener-Waterloo. Il s'agit d'une progression de 1,7 % par rapport aux ventes de 2003.

Le prix moyen des logements existants a lui aussi fortement augmenté en 2003 à Kitchener-Waterloo. Il a progressé de 6,4 % par rapport à 2002, pour atteindre 188 905 \$. La hausse soutenue du prix

moyen au cours des cinq dernières années a également entraîné un accroissement des nouvelles inscriptions d'une année à l'autre. Celles-ci ont totalisé 7 753 en 2003, ce qui représente une hausse de 7,3 % par rapport à 2002.

L'augmentation parallèle des ventes et des nouvelles inscriptions a porté le rapport ventes-nouvelles inscriptions à 0,70, ou presque. C'est un signe que le marché est très favorable aux vendeurs, c'est-à-dire que l'offre est serrée comparativement à la demande. Cette situation est à la source des récentes hausses de prix.

On prévoit que le marché restera favorable aux vendeurs tout au long de 2004. En raison de la hausse continue des prix, les nouvelles inscriptions devraient progresser de 2 % et totaliser 7 900 en 2004, ce qui se traduira par un rapport ventes-nouvelles inscriptions estimé à 68,4 %. Le prix de revente moyen continuera donc de monter à Kitchener-Waterloo. Il atteindra 200 000 \$ cette année, ce qui correspond à un accroissement de 5,9 % en regard de 2003.

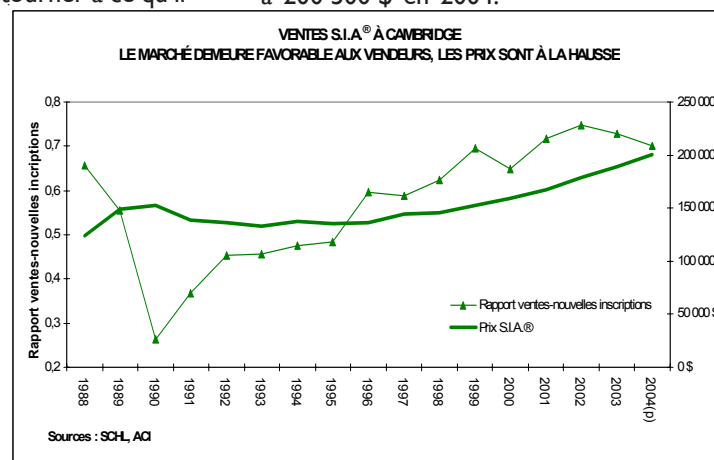
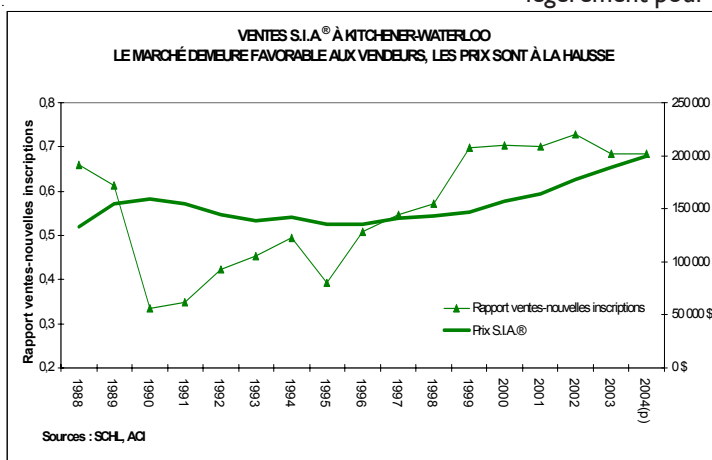
Les ventes devraient demeurer élevées en 2005. Leur niveau ne descendra que légèrement pour retourner à ce qu'il

était en 2003. Compte tenu de ce repli, la croissance du prix moyen sera moins accentuée en 2005 qu'en 2004.

Taux de croissance record des ventes et des prix à Cambridge

À Cambridge, le marché de la revente a affiché des résultats similaires à ceux de Kitchener-Waterloo, en 2003. Les ventes S.I.A.® sont demeurées fortes; elles ont été de seulement 1,7 % inférieures au niveau record atteint en 2002. Étant donné les perspectives favorables relatives à l'économie et aux taux hypothécaires, le niveau des ventes S.I.A.® devrait remonter vers les sommets records (prévision de 2 830) en 2004.

Les nouvelles inscriptions devraient elles aussi s'intensifier en 2004; leur nombre devrait croître de 5,2 % et atteindre 4 000. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions passera à 0,71, ce qui indique clairement que la situation continue de favoriser les vendeurs. Le manque persistant de logements existants par rapport à la demande fera grimper les prix à des niveaux bien supérieurs à ceux de 2003. Ainsi, le prix de revente moyen devrait faire un bond de 6,1 % et s'établir à 200 500 \$ en 2004.



Marché locatif

La demande de logements locatifs reste faible

En 2003, le taux d'inoccupation a atteint son sommet le plus élevé des 10 dernières années, soit 3,2 %. La demande de logements locatifs dans la RMR de Kitchener a faibli en raison du nombre accru de locataires accédant à la propriété.

Le taux d'inoccupation devrait rester stable tout au long de 2004. La croissance soutenue de l'économie et les taux hypothécaires exceptionnellement bas continueront d'inciter des ménages de locataires à devenir propriétaires.

L'offre de logements locatifs connaîtra elle aussi une poussée importante cette année. Au cours du premier trimestre, presque 500 logements locatifs ont été achevés, et plus de 600 étaient en construction. Certains de ces nouveaux logements seront toutefois écoulés auprès du flot continu d'étudiants de la « double cohorte » qui migrent dans la RMR de Kitchener et qui s'ajoutent aux personnes qui sont attirées par l'amélioration des possibilités d'emploi dans la région.

Les taux d'inoccupation élevés ont permis de maintenir les hausses de loyer sous le taux d'inflation. De 2002 à 2003, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres n'a augmenté que de 0,5 % dans la RMR; il est passé de 750 \$ à 754 \$. On peut s'attendre à une progression similaire en 2004.

Aperçu de la situation économique

Croissance modérée prévue en 2004

L'économie de Kitchener a progressé à un rythme supérieur à la moyenne, en 2003; le PIB réel a crû de 7 % et l'emploi, de 3 %. Le secteur de la construction a été un moteur de cette croissance, car l'emploi y a grimpé de près de 48 % par rapport à 2002. L'expansion dans le secteur de la construction a fait croître l'emploi dans les secteurs connexes – finances, assurance, immobilier – de presque 27 %.

Contrairement au secteur de la construction et aux secteurs connexes, le secteur de la fabrication a accusé une baisse d'activité en 2003. L'emploi y a reculé de 1,1 %, en grande partie à cause de la morosité de l'économie américaine et du dollar canadien élevé, qui ont contribué à maintenir la demande d'exportations canadiennes à un bas niveau.

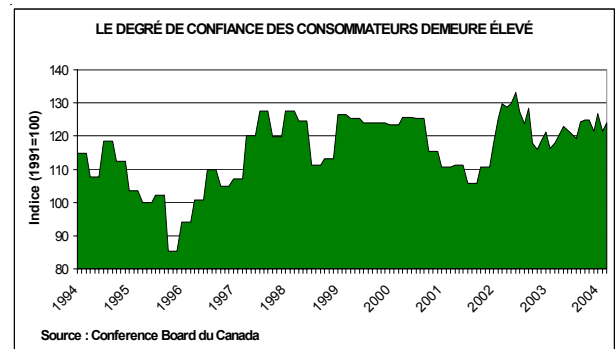
En 2004, grâce surtout au secteur résidentiel, le rythme de la construction devrait se maintenir au même niveau qu'en 2003 à Kitchener. Cela implique que la croissance sera moins prononcée qu'en 2003 dans le secteur de la construction. En revanche, la situation devrait s'améliorer pendant l'année à mesure que l'économie américaine se raffermira et qu'à leur tour les dépenses des consommateurs et des entreprises se mettront à augmenter. Ainsi, le nombre des emplois liés à la fabrication de produits destinés à l'exportation devrait remonter à

Kitchener, ce qui fera croître le nombre total d'emplois, quoique moins fortement.

Cette année, les flux migratoires resteront positifs et continus en raison de la croissance économique soutenue. Ils seront à peu près de la même envergure que ceux observés en 2003. Dans l'ensemble, on prévoit une hausse de 2 % d'une année à l'autre.

Les consommateurs demeurent confiants

Le degré de confiance des consommateurs ontariens – mesuré par l'Indice des attitudes des consommateurs mis au point par le Conference Board du Canada – s'est amélioré à mesure

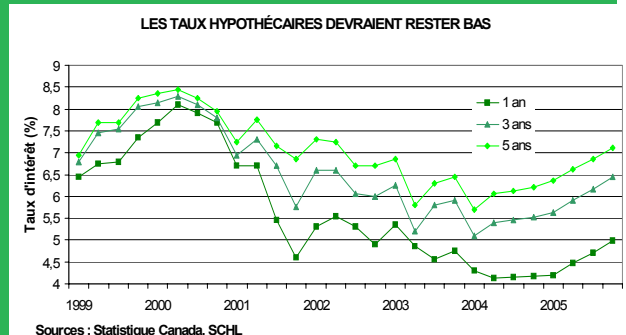


qu'avancait l'année 2003. Il est parti d'un creux de 116,1, en février 2003, il est resté bas en mars, puis il s'est redressé pour culminer à 126,8 en janvier 2004. Ce niveau de confiance élevé devrait se maintenir tout au long de l'année car la croissance de l'emploi se poursuit.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Sous l'effet conjugué de l'inflation peu élevée et de la politique monétaire expansionniste, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires canadiens resteront bas au cours des prochains trimestres. À mesure que la croissance économique se raffermira cette année et au début de 2005, la politique monétaire deviendra moins expansionniste, et les taux d'intérêt à court terme augmenteront d'entre 50 et 100 points de base. Ces taux diminueront en début d'année, puis ils amorceront une tendance à la hausse un peu plus tard, pour ensuite demeurer stationnaire ou s'élever légèrement pendant le reste de 2004. Les taux à long terme devraient croître d'environ 25 points de base plus tard dans l'année, lorsque l'inflation aura touché son point le plus bas et que la croissance économique aura repris.

En 2004, les taux d'intérêt moyens des prêts hypothécaires à un, trois et cinq ans devraient être moins élevés qu'en 2003. Selon les prévisions, ces taux augmenteront et se situeront respectivement entre 4,25 % et 5,25 %, entre 5,75 % et 6,75 %, et entre 6,25 % et 7,25 %. L'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations comparables est demeuré dans la plage de 150-250 points de base, accordant ainsi aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour négocier des rabais.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE KITCHENER

MARCHÉ DU NEUF	2001	2002	2003	Variation en %	2004P	Variation en %
Mises en chantier						
Maisons individuelles	2,197	3,007	2,663	-11.4%	2,400	-9.9%
Logements collectifs	1,340	1,123	1,292	15.0%	1,479	14.5%
Tous logements confondus	3,537	4,130	3,955	-4.2%	3,879	-1.9%
Prix moyen des habitations neuves						
Maisons individuelles	\$228,469	\$229,102	\$232,755	1.6%	\$241,306	3.7%
Logements achevés et inoccupés (septembre)						
Maisons individuelles	129	126	109	-13.5%	110	0.9%
Logements collectifs (jumelés, maisons en rangée appartements)	156	82	124	51.2%	110	-11.3%
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Kitchener-Waterloo						
Ventes S.I.A.®	4,805	5,245	5,310	1.2%	5,400	1.7%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	6,874	7,224	7,753	7.3%	7,900	1.9%
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	70.1%	70.1%	68.5%		68.4%	
Prix S.I.A.® moyen	\$164,544	\$177,551	\$188,905	6.4%	\$200,000	5.9%
Cambridge						
Ventes S.I.A.®	2,525	2,821	2,773	-1.7%	2,830	2.1%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	3,514	3,763	3,803	1.1%	4,000	5.2%
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	71.7%	71.7%	72.9%		70.8%	
Prix S.I.A.® moyen	\$167,227	\$178,598	\$189,008	5.8%	\$200,500	6.1%
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	0.9%	2.3%	3.2%		3.2%	
Loyer moyen (deux chambres)	\$722	\$750	\$754	0.5%	\$758	0.5%
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire (1 an)	6.14	5.17	4.84		4.18	
Taux hypothécaire (5 ans)	7.4	7.02	6.39		6.13	
Personnes employées (en milliers)	225.7	228.7	235.8	3.1%	240.1	1.8%
Croissance de l'emploi (milliers d'emplois)	2	3	7.1		4.3	
Migration nette (année du recensement)	5,074	4,684	4,782	2.1%	4,878	2.0%

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.

Jason Mercer, M.Sc., chercheur principal
Ligne directe : (416) 218-3410
Courriel : jmercer@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 vous abonner ou obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de publications offertes par la SCHL en matière d'habitation, 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 des premier et troisième trimestres. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* 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.

© 2004 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.

