

ACTUALITÉS HABITATION

Kitchener



Date de diffusion : Deuxième trimestre de 2007

Marché du neuf

Activité peu intense au premier trimestre

Après avoir touché en 2006 un creux qui ne s'était pas vu depuis plus de six ans, le nombre de mises en chantier a atteint contre toute attente un niveau fort réjouissant au premier trimestre : il s'est commencé 656 habitations, soit 22 % de plus qu'à pareille époque

en 2006. La hausse tient à une accélération rapide de l'activité dans le segment des appartements. La production de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) a plus que doublé, les fondations de 481 unités ayant été coulées. En contrepartie, les mises en chantier de maisons individuelles ont chuté de 51 % pour se chiffrer à 175, leur point le plus bas en plus de dix ans.

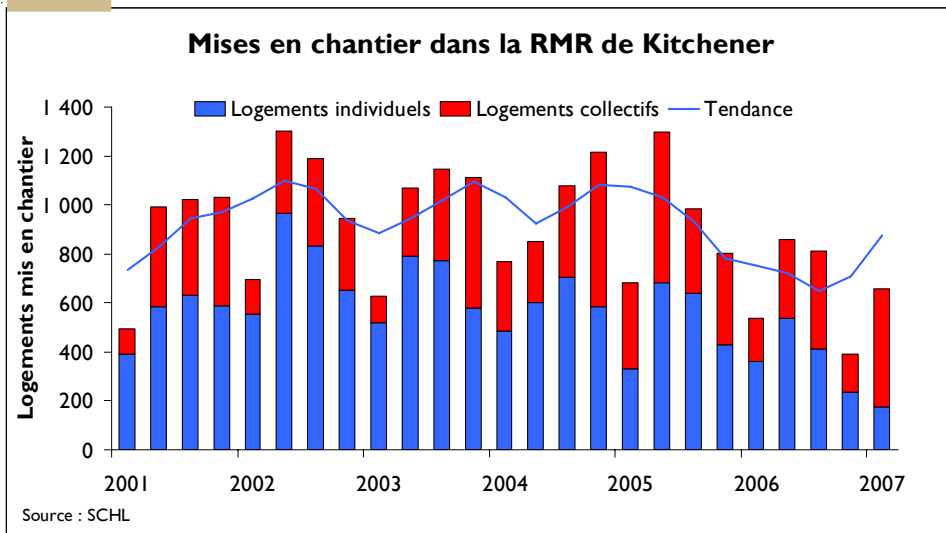
Table des matières

- 1 **Marché du neuf**
Activité peu intense au premier trimestre
- 2 **Marché de la revente**
Excellent premier trimestre
- 4 **Cartes**
- 7 **Tableaux**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Figure 1



Plusieurs facteurs clés agissant sur l'offre et la demande ont contribué à la conjoncture actuelle du marché des habitations neuves : les taux hypothécaires, l'emploi, la migration, le marché de la revente, les prix des logements neufs et l'offre de terrains.

Bien que le nombre d'emplois soit demeuré important dans la RMR de Kitchener, sa croissance a ralenti ces derniers mois, ce qui a refroidi les intentions d'achat de certains ménages. Depuis mars 2006, il ne s'est créé que 100 postes dans la région. Les secteurs de la fabrication et de la construction ont freiné la progression globale de l'emploi pendant cette période. De nouvelles suppressions ont eu lieu dans le secteur manufacturier; la valeur élevée du dollar canadien et l'économie stagnante aux États-Unis en sont à l'origine.

Selon les résultats du Recensement de 2006, la population de la RMR de Kitchener a augmenté de 8,9 % durant les cinq dernières années, d'où la vive demande observée depuis 2001 sur le marché de l'habitation. Le solde migratoire de la RMR évolue toutefois à la baisse depuis deux ans, de sorte que la demande de logements a perdu de sa vigueur.

Les bas taux hypothécaires ont soutenu la demande d'unités résidentielles pour propriétaire-occupant. Cependant, devant le renchérissement des habitations neuves, en particulier des maisons individuelles, les consommateurs ont commencé à s'intéresser davantage

aux options abordables qui existent aussi bien sur le marché du neuf que sur celui de la revente. Les prix des maisons individuelles ont grimpé de 13 % au premier trimestre. Le prix moyen des maisons individuelles nouvellement bâties s'est hissé à 342 489 \$. Les accédants à la propriété sont nombreux à choisir un logement de type collectif, généralement moins cher. En outre, le marché de la revente ayant gagné en équilibre, il suffit de plus en plus à la demande de logements avec entrée privée au sol, laquelle ne déborde donc plus autant sur le marché du neuf.

La pénurie temporaire de terrains disponibles qui figurent sur des plans de lotissement enregistrés, surtout à Cambridge, a contribué à la faiblesse des mises en chantier de logements individuels cette année. À peine cinq habitations de ce genre ont été commencées dans cette ville

au premier trimestre, une diminution de 94 % par rapport à la période correspondante de 2006. Les efforts de densification déployés dans la région de Waterloo ont également eu des effets néfastes sur la construction de maisons individuelles.

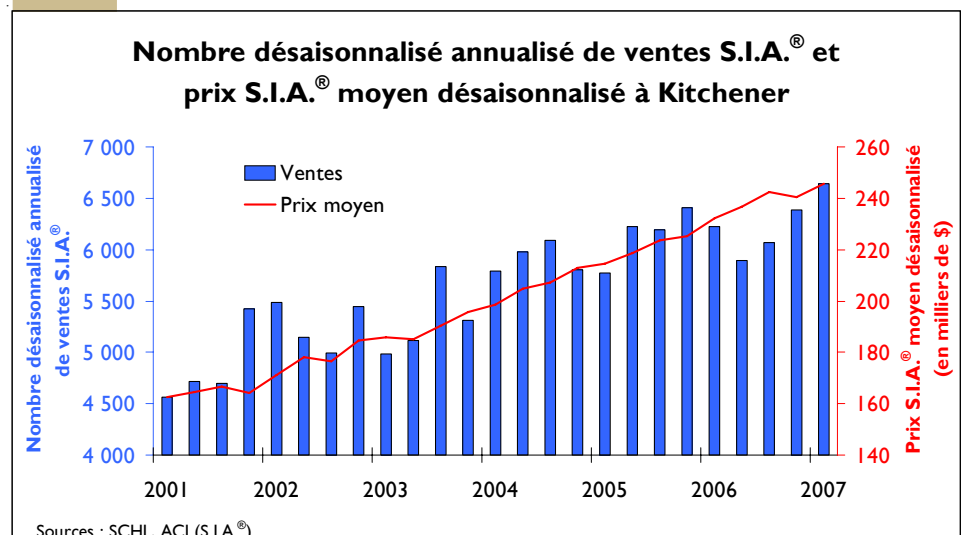
De janvier à mars, 292 appartements locatifs ont été mis en chantier, contre seulement 12 à pareille époque en 2006. Bon nombre d'entre eux sont issus de l'entente fédérale-provinciale concernant le logement abordable.

Marché de la revente

Excellent premier trimestre

Les ventes de propriétés résidentielles inscrites à la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo

Figure 2



sont demeurées nombreuses au premier trimestre de 2007 : 1 562 transactions ont été conclues, soit 6,5 % de plus qu'un an auparavant. L'offre restreinte de terrains à bâtir a profité au marché de la revente. Les bas taux hypothécaires continuent d'alimenter l'intérêt pour l'acquisition d'un logement, et la plupart des acheteurs optent pour le marché de l'existant vu les prix relativement peu élevés qui y sont pratiqués.

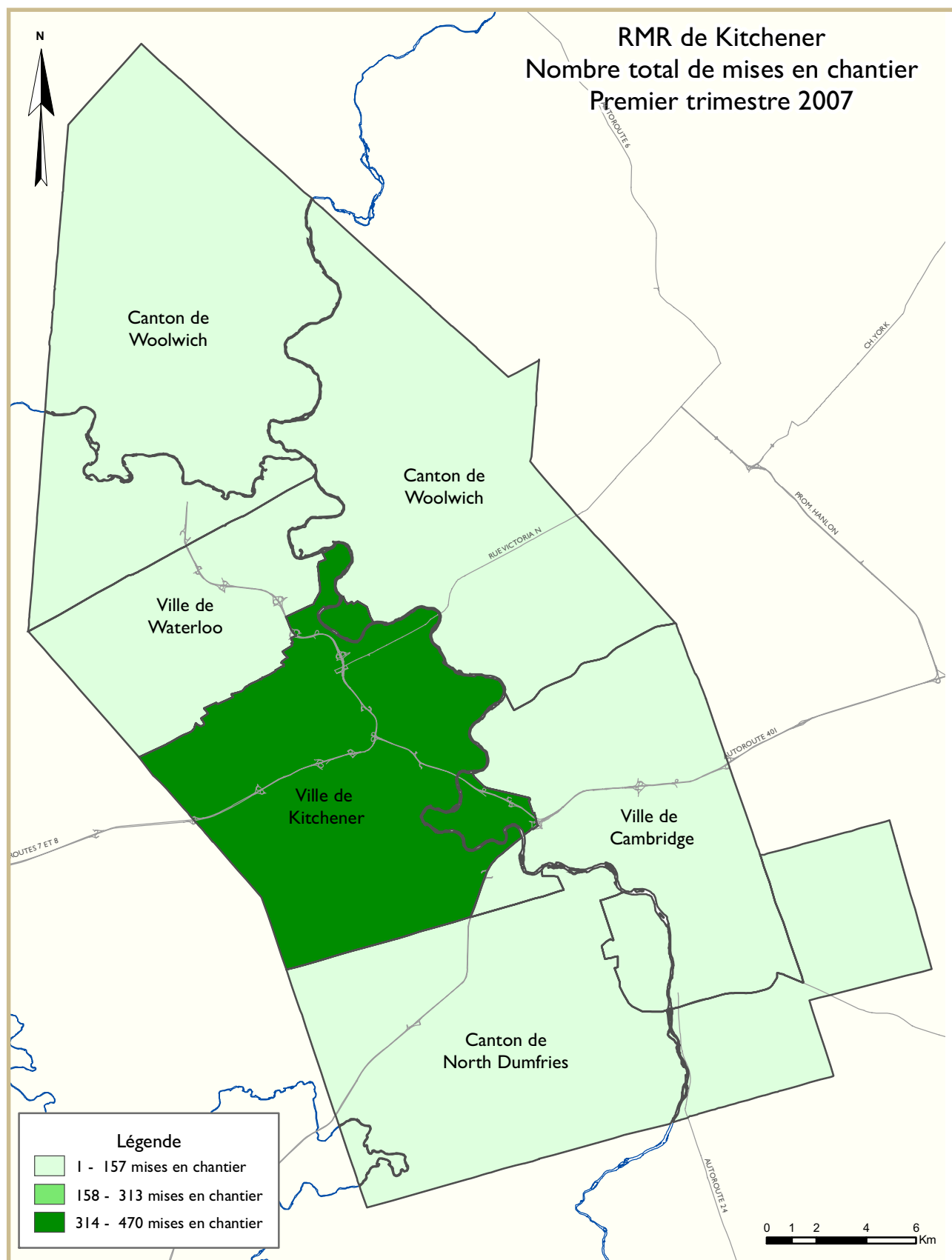
Le nombre de nouvelles inscriptions, indicateur de l'offre, évolue encore à la hausse. La croissance des prix a été plus forte que l'inflation ces dernières années, ce qui a encouragé de multiples ménages déjà propriétaires à mettre leur habita-

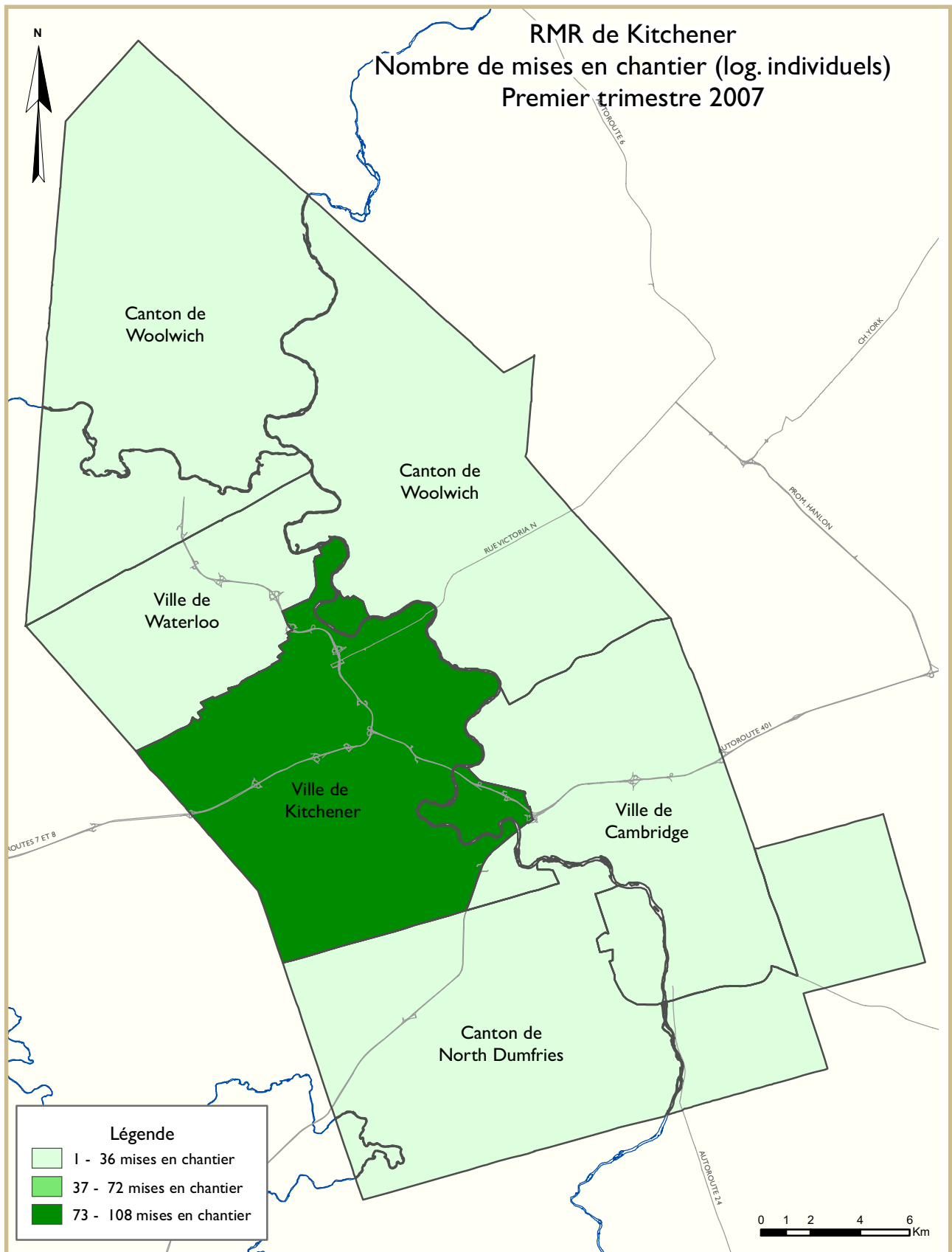
tion en vente. Le marché est actuellement favorable aux vendeurs en raison de la vive demande. Au premier trimestre, 2 710 logements ont été inscrits, une augmentation de 10,4 % en regard de la même période en 2006.

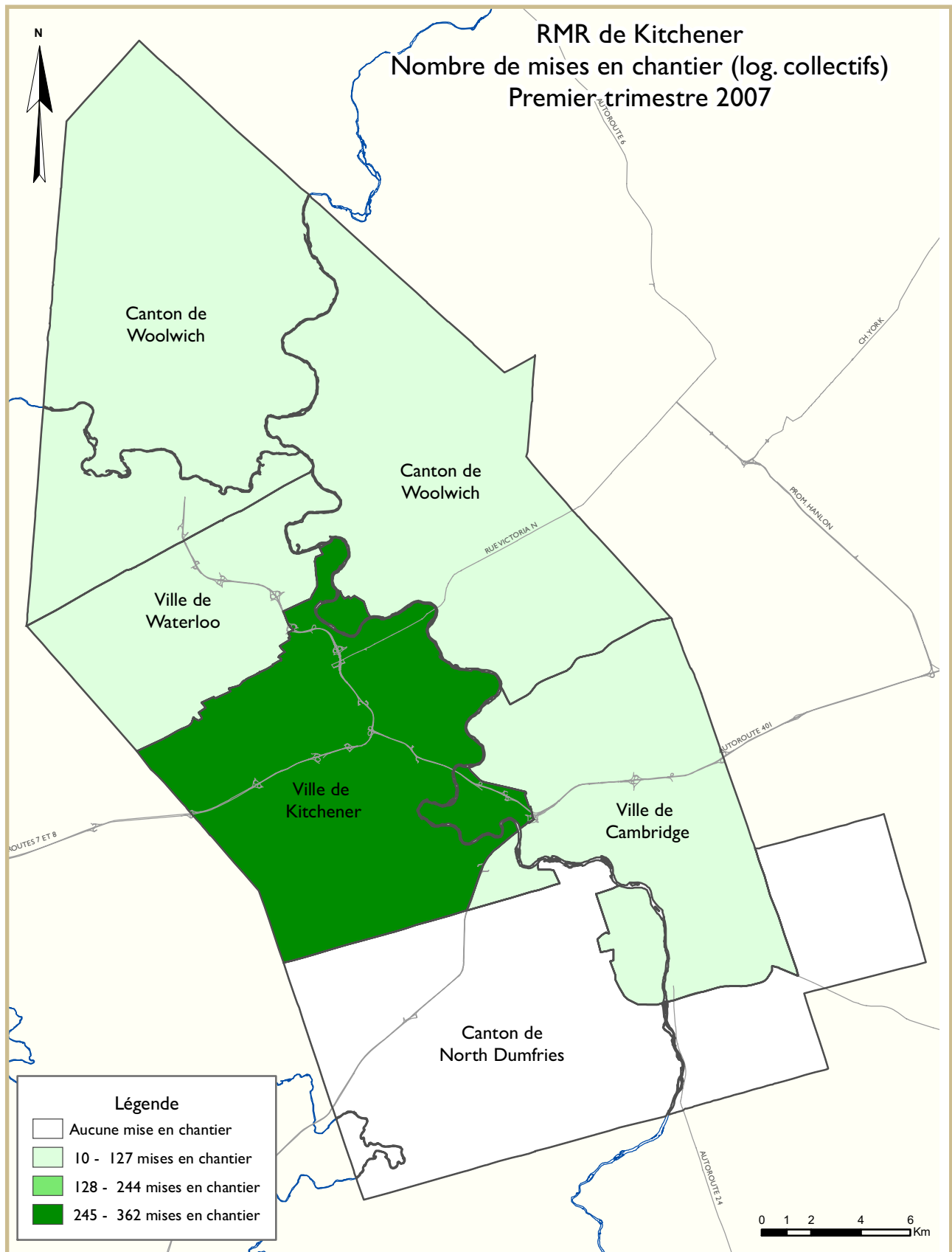
Le marché de la revente de Kitchener-Waterloo favorise les vendeurs depuis cinq ans, mais il s'est rapproché sporadiquement de son point d'équilibre au cours de la dernière année. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est un indicateur de la conjoncture de ce marché. À Kitchener-Waterloo, il est associé à des conditions d'équilibre lorsqu'il se situe entre 50 et 60 % et à un marché favorable aux vendeurs quand il est supérieur à 60 %. Le marché s'est resserré

considérablement en février et mars comme en témoigne le RVNI, qui a franchi le cap des 60 %.

Bien que le marché soit plus équilibré, le prix moyen des logements existants a progressé de 5,8 % en glissement annuel pour atteindre 245 235 \$ au premier trimestre de 2007. Ce pourcentage d'augmentation dépasse de plus du double le taux d'inflation mesuré à partir de l'Indice des prix à la consommation. Le prix moyen des maisons individuelles s'est établi autour de 277 500 \$, et celui des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements en copropriété), à 173 000 \$, un niveau plus abordable. La demande d'habitations de plus de 200 000 \$ est restée vigoureuse.







TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans **TOUS** les rapports :

- 1 Sommaire de l'activité, RMR
- 2 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 2.1 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 3 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 3.1 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 4 Logements individuels écoulés par fourchette de prix
- 5 Activité au S.I.A.®
- 6 Indicateurs économiques

Fournis dans **CERTAINS** des rapports :

- 1.1 Sommaire de l'activité par sous-marché
- 1.2 Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
- 2.2 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.3 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 2.4 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.5 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 3.2 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.3 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 3.4 Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.5 Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 4.1 Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

- s.o. Sans objet
- * Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
- ** Variation supérieure à 200 %
- Néant ou zéro
- Nombre infime
- DD Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

**Tableau I : Sommaire de l'activité, RMR de Kitchener
Premier trimestre 2007**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
TI 2007	175	20	80	0	25	24	0	332	656
TI 2006	359	34	97	0	34	0	0	12	536
Variation en %	-51,3	-41,2	-17,5	s.o.	-26,5	s.o.	s.o.	**	22,4
Cumul 2007	175	20	80	0	25	24	0	332	656
Cumul 2006	359	34	97	0	34	0	0	12	536
Variation en %	-51,3	-41,2	-17,5	s.o.	-26,5	s.o.	s.o.	**	22,4
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
TI 2007	307	34	228	0	102	56	0	500	1 227
TI 2006	583	54	354	0	135	204	0	400	1 730
Variation en %	-47,3	-37,0	-35,6	s.o.	-24,4	-72,5	s.o.	25,0	-29,1
LOGEMENTS ACHEVÉS									
TI 2007	233	40	90	0	16	89	0	376	844
TI 2006	377	44	108	0	48	0	2	215	794
Variation en %	-38,2	-9,1	-16,7	s.o.	-66,7	s.o.	-100,0	74,9	6,3
Cumul 2007	233	40	90	0	16	89	0	376	844
Cumul 2006	377	44	108	0	48	0	2	215	794
Variation en %	-38,2	-9,1	-16,7	s.o.	-66,7	s.o.	-100,0	74,9	6,3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
TI 2007	108	31	113	0	24	24	0	222	522
TI 2006	130	13	70	0	20	0	6	201	440
Variation en %	-16,9	138,5	61,4	s.o.	20,0	s.o.	-100,0	10,4	18,6
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
TI 2007	240	36	73	0	19	65	0	189	622
TI 2006	339	41	100	0	46	0	1	208	735
Variation en %	-29,2	-12,2	-27,0	s.o.	-58,7	s.o.	-100,0	-9,1	-15,4
Cumul 2007	240	36	73	0	19	65	0	189	622
Cumul 2006	339	41	100	0	46	0	1	208	735
Variation en %	-29,2	-12,2	-27,0	s.o.	-58,7	s.o.	-100,0	-9,1	-15,4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau I.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2007**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Kitchener (ville)									
TI 2007	108	14	70	0	13	24	0	241	470
TI 2006	172	24	55	0	18	0	0	0	269
Cambridge (ville)									
TI 2007	5	0	0	0	12	0	0	47	64
TI 2006	83	0	15	0	16	0	0	0	114
North Dumfries (canton)									
TI 2007	1	0	0	0	0	0	0	0	1
TI 2006	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Waterloo (ville)									
TI 2007	31	0	6	0	0	0	0	44	81
TI 2006	61	6	18	0	0	0	0	12	97
Woolwich (canton)									
TI 2007	30	6	4	0	0	0	0	0	40
TI 2006	42	4	9	0	0	0	0	0	55
Kitchener (RMR)									
TI 2007	175	20	80	0	25	24	0	332	656
TI 2006	359	34	97	0	34	0	0	12	536
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Kitchener (ville)									
TI 2007	150	20	158	0	36	56	0	297	717
TI 2006	239	32	179	0	35	0	0	138	623
Cambridge (ville)									
TI 2007	53	0	53	0	66	0	0	47	219
TI 2006	184	2	85	0	100	204	0	250	825
North Dumfries (canton)									
TI 2007	6	0	0	0	0	0	0	0	6
TI 2006	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Waterloo (ville)									
TI 2007	48	0	9	0	0	0	0	156	213
TI 2006	89	16	55	0	0	0	0	12	172
Woolwich (canton)									
TI 2007	50	14	8	0	0	0	0	0	72
TI 2006	62	4	35	0	0	0	0	0	101
Kitchener (RMR)									
TI 2007	307	34	228	0	102	56	0	500	1 227
TI 2006	583	54	354	0	135	204	0	400	1 730

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements éco ulés sur le marché)

**Tableau I.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2007**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Kitchener (ville)									
TI 2007	99	22	44	0	0	4	0	180	349
TI 2006	160	18	85	0	35	0	2	95	395
Cambridge (ville)									
TI 2007	75	8	11	0	16	85	0	196	391
TI 2006	96	12	12	0	13	0	0	0	133
North Dumfries (canton)									
TI 2007	5	0	0	0	0	0	0	0	5
TI 2006	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Waterloo (ville)									
TI 2007	36	6	30	0	0	0	0	0	72
TI 2006	73	0	6	0	0	0	0	120	199
Woolwich (canton)									
TI 2007	18	4	5	0	0	0	0	0	27
TI 2006	45	14	5	0	0	0	0	0	64
Kitchener (RMR)									
TI 2007	233	40	90	0	16	89	0	376	844
TI 2006	377	44	108	0	48	0	2	215	794
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Kitchener (ville)									
TI 2007	51	17	69	0	13	4	0	152	306
TI 2006	64	10	48	0	5	0	6	123	256
Cambridge (ville)									
TI 2007	9	2	16	0	11	20	0	70	128
TI 2006	7	0	6	0	13	0	0	0	26
North Dumfries (canton)									
TI 2007	1	0	0	0	0	0	0	0	1
TI 2006	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Waterloo (ville)									
TI 2007	38	10	23	0	0	0	0	0	71
TI 2006	47	1	12	0	0	0	0	67	127
Woolwich (canton)									
TI 2007	9	2	5	0	0	0	0	0	16
TI 2006	11	2	4	0	2	0	0	11	30
Kitchener (RMR)									
TI 2007	108	31	113	0	24	24	0	222	522
TI 2006	130	13	70	0	20	0	6	201	440

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau I.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2007**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Kitchener (ville)									
TI 2007	94	17	32	0	3	0	0	91	237
TI 2006	137	15	67	0	35	0	1	76	331
Cambridge (ville)									
TI 2007	79	8	19	0	16	65	0	98	285
TI 2006	94	12	12	0	10	0	0	0	128
North Dumfries (canton)									
TI 2007	5	0	0	0	0	0	0	0	5
TI 2006	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Waterloo (ville)									
TI 2007	42	6	17	0	0	0	0	0	65
TI 2006	58	0	16	0	0	0	0	132	206
Woolwich (canton)									
TI 2007	20	5	5	0	0	0	0	0	30
TI 2006	48	14	5	0	1	0	0	0	68
Kitchener (RMR)									
TI 2007	240	36	73	0	19	65	0	189	622
TI 2006	339	41	100	0	46	0	1	208	735

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Premier trimestre 2007**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	Variation en %
Kitchener (ville)	108	172	14	24	81	73	267	0	470	269	74,7
Cambridge (ville)	5	83	0	0	12	31	47	0	64	114	-43,9
North Dumfries (canton)	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0,0
Waterloo (ville)	31	61	0	6	6	18	44	12	81	97	-16,5
Woolwich (canton)	30	42	6	4	4	9	0	0	40	55	-27,3
Kitchener (RMR)	175	359	20	34	103	131	358	12	656	536	22,4

**Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - mars 2007**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Kitchener (ville)	108	172	14	24	81	73	267	0	470	269	74,7
Cambridge (ville)	5	83	0	0	12	31	47	0	64	114	-43,9
North Dumfries (canton)	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0,0
Waterloo (ville)	31	61	0	6	6	18	44	12	81	97	-16,5
Woolwich (canton)	30	42	6	4	4	9	0	0	40	55	-27,3
Kitchener (RMR)	175	359	20	34	103	131	358	12	656	536	22,4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Premier trimestre 2007**

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006
Kitchener (ville)	81	73	0	0	26	0	241	0
Cambridge (ville)	12	31	0	0	0	0	47	0
North Dumfries (canton)	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterloo (ville)	6	18	0	0	0	0	44	12
Woolwich (canton)	4	9	0	0	0	0	0	0
Kitchener (RMR)	103	131	0	0	26	0	332	12

**Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - mars 2007**

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Kitchener (ville)	81	73	0	0	26	0	241	0
Cambridge (ville)	12	31	0	0	0	0	47	0
North Dumfries (canton)	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterloo (ville)	6	18	0	0	0	0	44	12
Woolwich (canton)	4	9	0	0	0	0	0	0
Kitchener (RMR)	103	131	0	0	26	0	332	12

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Premier trimestre 2007**

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006
Kitchener (ville)	192	251	37	18	241	0	470	269
Cambridge (ville)	5	98	12	16	47	0	64	114
North Dumfries (canton)	1	1	0	0	0	0	1	1
Waterloo (ville)	37	85	0	0	44	12	81	97
Woolwich (canton)	40	55	0	0	0	0	40	55
Kitchener (RMR)	275	490	49	34	332	12	656	536

**Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Janvier - mars 2007**

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Kitchener (ville)	192	251	37	18	241	0	470	269
Cambridge (ville)	5	98	12	16	47	0	64	114
North Dumfries (canton)	1	1	0	0	0	0	1	1
Waterloo (ville)	37	85	0	0	44	12	81	97
Woolwich (canton)	40	55	0	0	0	0	40	55
Kitchener (RMR)	275	490	49	34	332	12	656	536

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Premier trimestre 2007**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	Variation en %
Kitchener (ville)	99	160	22	20	44	120	184	95	349	395	-11,6
Cambridge (ville)	75	96	8	12	27	25	281	0	391	133	194,0
North Dumfries (canton)	5	3	0	0	0	0	0	0	5	3	66,7
Waterloo (ville)	36	73	6	0	30	6	0	120	72	199	-63,8
Woolwich (canton)	18	45	4	14	5	5	0	0	27	64	-57,8
Kitchener (RMR)	233	377	40	46	106	156	465	215	844	794	6,3

**Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - mars 2007**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Kitchener (ville)	99	160	22	20	44	120	184	95	349	395	-11,6
Cambridge (ville)	75	96	8	12	27	25	281	0	391	133	194,0
North Dumfries (canton)	5	3	0	0	0	0	0	0	5	3	66,7
Waterloo (ville)	36	73	6	0	30	6	0	120	72	199	-63,8
Woolwich (canton)	18	45	4	14	5	5	0	0	27	64	-57,8
Kitchener (RMR)	233	377	40	46	106	156	465	215	844	794	6,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Premier trimestre 2007**

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006
Kitchener (ville)	44	120	0	0	4	0	180	95
Cambridge (ville)	27	25	0	0	85	0	196	0
North Dumfries (canton)	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterloo (ville)	30	6	0	0	0	0	0	120
Woolwich (canton)	5	5	0	0	0	0	0	0
Kitchener (RMR)	106	156	0	0	89	0	376	215

**Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - mars 2007**

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Kitchener (ville)	44	120	0	0	4	0	180	95
Cambridge (ville)	27	25	0	0	85	0	196	0
North Dumfries (canton)	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterloo (ville)	30	6	0	0	0	0	0	120
Woolwich (canton)	5	5	0	0	0	0	0	0
Kitchener (RMR)	106	156	0	0	89	0	376	215

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Premier trimestre 2007**

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006
Kitchener (ville)	165	263	4	35	180	97	349	395
Cambridge (ville)	94	120	101	13	196	0	391	133
North Dumfries (canton)	5	3	0	0	0	0	5	3
Waterloo (ville)	72	79	0	0	0	120	72	199
Woolwich (canton)	27	64	0	0	0	0	27	64
Kitchener (RMR)	363	529	105	48	376	217	844	794

**Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - mars 2007**

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Kitchener (ville)	165	263	4	35	180	97	349	395
Cambridge (ville)	94	120	101	13	196	0	391	133
North Dumfries (canton)	5	3	0	0	0	0	5	3
Waterloo (ville)	72	79	0	0	0	120	72	199
Woolwich (canton)	27	64	0	0	0	0	27	64
Kitchener (RMR)	363	529	105	48	376	217	844	794

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Premier trimestre 2007**

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)
	< 200 000 \$		200 000 \$ - 249 999 \$		250 000 \$ - 299 999 \$		300 000 \$ - 349 999 \$		350 000 \$ +				
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%			
Kitchener (ville)													
TI 2007	0	0,0	14	14,9	32	34,0	23	24,5	25	26,6	94	300 000	325 536
TI 2006	5	3,6	56	40,6	44	31,9	15	10,9	18	13,0	138	253 541	298 772
Cumul 2007	0	0,0	14	14,9	32	34,0	23	24,5	25	26,6	94	300 000	325 536
Cumul 2006	5	3,6	56	40,6	44	31,9	15	10,9	18	13,0	138	253 541	298 772
Cambridge (ville)													
TI 2007	0	0,0	16	20,3	35	44,3	15	19,0	13	16,5	79	279 304	293 561
TI 2006	1	1,1	30	31,9	33	35,1	18	19,1	12	12,8	94	268 207	285 326
Cumul 2007	0	0,0	16	20,3	35	44,3	15	19,0	13	16,5	79	279 304	293 561
Cumul 2006	1	1,1	30	31,9	33	35,1	18	19,1	12	12,8	94	268 207	285 326
North Dumfries (canton)													
TI 2007	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	100,0	5	--	--
TI 2006	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	100,0	2	--	--
Cumul 2007	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	100,0	5	--	--
Cumul 2006	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	100,0	2	--	--
Waterloo (ville)													
TI 2007	0	0,0	0	0,0	12	28,6	8	19,0	22	52,4	42	350 000	364 666
TI 2006	4	6,9	7	12,1	18	31,0	13	22,4	16	27,6	58	297 500	309 048
Cumul 2007	0	0,0	0	0,0	12	28,6	8	19,0	22	52,4	42	350 000	364 666
Cumul 2006	4	6,9	7	12,1	18	31,0	13	22,4	16	27,6	58	297 500	309 048
Woolwich (canton)													
TI 2007	0	0,0	1	5,0	4	20,0	1	5,0	14	70,0	20	432 150	501 990
TI 2006	2	4,2	5	10,4	17	35,4	6	12,5	18	37,5	48	298 000	333 630
Cumul 2007	0	0,0	1	5,0	4	20,0	1	5,0	14	70,0	20	432 150	501 990
Cumul 2006	2	4,2	5	10,4	17	35,4	6	12,5	18	37,5	48	298 000	333 630
Kitchener (RMR)													
TI 2007	0	0,0	31	12,9	83	34,6	47	19,6	79	32,9	240	301 763	342 489
TI 2006	12	3,5	98	28,8	112	32,9	52	15,3	66	19,4	340	270 000	304 326
Cumul 2007	0	0,0	31	12,9	83	34,6	47	19,6	79	32,9	240	301 763	342 489
Cumul 2006	12	3,5	98	28,8	112	32,9	52	15,3	66	19,4	340	270 000	304 326

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 4.1 : Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés
Premier trimestre 2007**

Sous-marché	TI 2007	TI 2006	Variation en %	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Kitchener (ville)	325 536	298 772	9,0	325 536	298 772	9,0
Cambridge (ville)	293 561	285 326	2,9	293 561	285 326	2,9
North Dumfries (canton)	--	--	s.o.	--	--	s.o.
Waterloo (ville)	364 666	309 048	18,0	364 666	309 048	18,0
Woolwich (canton)	501 990	333 630	50,5	501 990	333 630	50,5
Kitchener (RMR)	342 489	304 326	12,5	342 489	304 326	12,5

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, Kitchener
Premier trimestre 2007**

		Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de ventes en DD	Nombre de nouvelles inscriptions	Nombre de nouvelles inscriptions en DD	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD	Prix moyen (\$)	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen (\$) en DD
2006	Janvier	394	27,5	537	783	793	67,7	221 523	0,9	224 134
	Février	487	0,4	501	681	727	68,9	233 015	12,1	235 516
	Mars	585	2,1	502	990	805	62,4	237 610	10,0	234 803
	Avril	554	-11,1	483	919	800	60,4	236 468	9,4	239 095
	Mai	676	7,8	511	1 091	822	62,2	240 371	8,1	240 632
	Juin	602	-11,5	478	977	802	59,6	236 539	7,0	231 722
	Juillet	518	1,0	500	746	787	63,5	238 894	6,9	239 889
	Août	552	-5,5	511	903	858	59,6	250 207	10,8	249 398
	Septembre	486	-0,2	523	944	906	57,7	239 035	7,3	238 695
	Octobre	484	2,8	511	790	818	62,5	246 791	7,0	238 603
	Novembre	461	-4,2	521	688	884	58,9	231 744	4,2	239 974
	Décembre	316	0,6	537	384	894	60,1	236 945	9,3	242 510
2007	Janvier	397	0,8	528	953	915	57,7	249 258	12,5	250 721
	Février	532	9,2	546	772	855	63,9	238 520	2,4	243 414
	Mars	633	8,2	553	985	843	65,6	248 355	4,5	247 266
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	TI 2006	1 466	7,2		2 454			231 760	8,3	
	TI 2007	1 562	6,5		2 710			245 235	5,8	
	Cumul 2006	1 466	7,2		2 454			231 760	8,3	
	Cumul 2007	1 562	6,5		2 710			245 235	5,8	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : ACI (S.I.A.®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Premier trimestre 2007

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Kitchener, 1997=100	IPC, 1992 =100 (Ontario)	Marché du travail de Kitchener			Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)
		P. et I. par tranche de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2006	Janvier	658	5,80	6,30	134,7	130,0	250,7	5,8	72,4	738
	Février	667	5,85	6,45	135,4	129,6	251,9	5,3	72,2	731
	Mars	667	6,05	6,45	136,4	130,7	251,0	5,2	71,8	734
	Avril	685	6,25	6,75	135,9	131,0	249,4	4,9	71,1	736
	Mai	685	6,25	6,75	137,2	131,6	248,7	5,0	70,8	742
	Juin	697	6,60	6,95	137,3	131,3	247,6	4,8	70,3	738
	Juillet	697	6,60	6,95	137,1	130,9	248,2	4,9	70,3	746
	Août	691	6,40	6,85	137,1	131,1	248,9	5,0	70,5	751
	Septembre	682	6,40	6,70	137,1	130,3	249,5	5,4	70,9	755
	Octobre	688	6,40	6,80	137,2	130,2	252,2	5,3	71,4	749
	Novembre	673	6,40	6,55	137,5	130,5	255,3	5,3	72,2	736
	Décembre	667	6,30	6,45	138,1	130,6	257,3	5,4	72,8	728
2007	Janvier	679	6,50	6,65	138,0	130,4	255	5,7	72,3	731
	Février	679	6,50	6,65	138,3	131,7	252,1	5,9	71,5	737
	Mars	669	6,40	6,49		133,0	251,6	5,6	71,1	753
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 \$ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)

IPLN : Indice des prix des logements neufs

IPC : Indice des prix à la consommation

DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2001). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.



NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation