PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo et RMR de Guelph

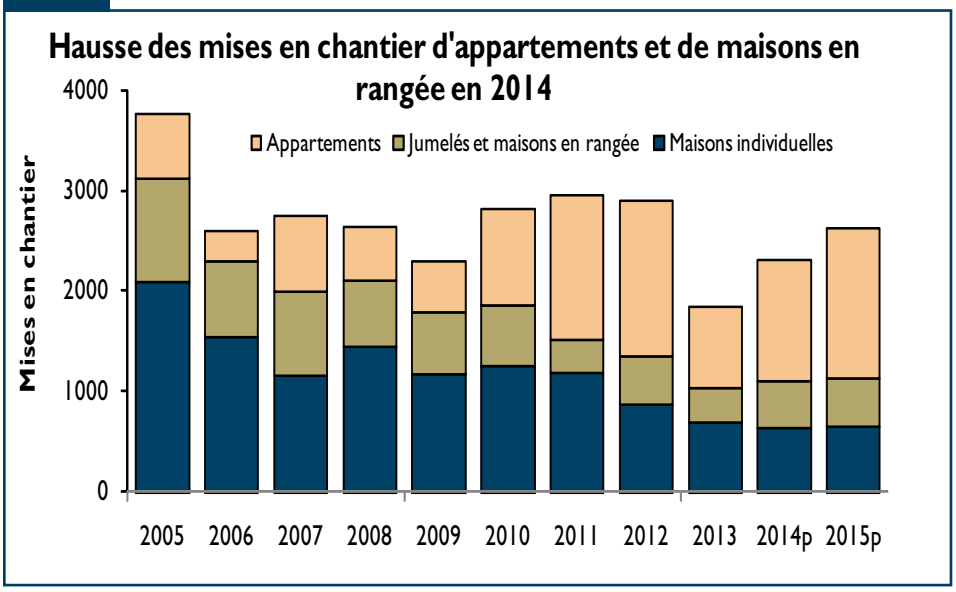
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants

- Une hausse des mises en chantier d'habitations est prévue en 2014 et 2015.
- Les ventes de logements existants diminueront cette année et augmenteront légèrement l'an prochain.
- Le taux moyen d'inoccupation progressera en 2014 puis fléchira en 2015.

Figure 1



Source : SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 avril 2014.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : Hausse de la construction cette année
2 Marché de la revente : Ralentissement de la croissance des prix cette année
3 Marché locatif : Le taux d'inoccupation augmentera en 2014
4 Tendances économiques : Légère croissance de l'emploi en 2014
5 Tendances en bref
5 Risques associés aux prévisions
6 Guelph faits saillants
6 Marché du neuf : Recul de la construction en 2014
6 Marché de la revente : Ralentissement de la hausse des prix cette année
7 Marché locatif : Le taux d'inoccupation diminuera en 2014 et 2015
8 Tendances économiques : Stabilité de l'emploi cette année
8 Risques associés aux prévisions
8 Perspectives concernant les taux hypothécaires
9 Resumé des prévisions

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.

Marché du neuf : Hausse de la construction cette année

Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2014, grâce à la construction accrue de maisons en rangée et d'appartements en copropriété. Pour bien expliquer cette hausse d'activité, il faut examiner l'état du marché des logements existants. Les promoteurs construiront davantage de logements pour lesquels la demande est plus forte sur le marché de la revente. La concurrence s'est intensifiée l'an dernier sur le marché des habitations de 250 000 à 400 000 $, ce qui a donné le contrôle aux vendeurs. Les promoteurs ont réagi en produisant un plus grand nombre de logements neufs dans cette gamme de prix, dans laquelle on peut acheter un appartement en copropriété ou une maison en rangée à Kitchener-Cambridge-Waterloo. En 2015, un raffermissement de la demande dans les catégories de prix inférieures se traduira par un nombre stable de mises en chantier de maisons en rangée et par une légère hausse de celles d'appartements en copropriété.

On assistera par ailleurs à une reprise de la construction d'appartements locatifs en 2014. Les travaux d'agrandissement d'établissements d'enseignement postsecondaire dans la région métropolitaine de recensement (RMR) permettront d'accueillir davantage d'étudiants, ce qui explique que les constructeurs accroissent l'offre d'unités locatives pour cette clientèle.

Quant aux mises en chantier de logements locatifs visant l'ensemble des locataires, elles demeureront stables, soutenues par des niveaux constants d'immigration. La majeure partie des nouveaux arrivants à Kitchener-Cambridge-Waterloo sont des ménages venant de pays étrangers, qui ont tendance à commencer par louer un logement à leur arrivée au Canada.

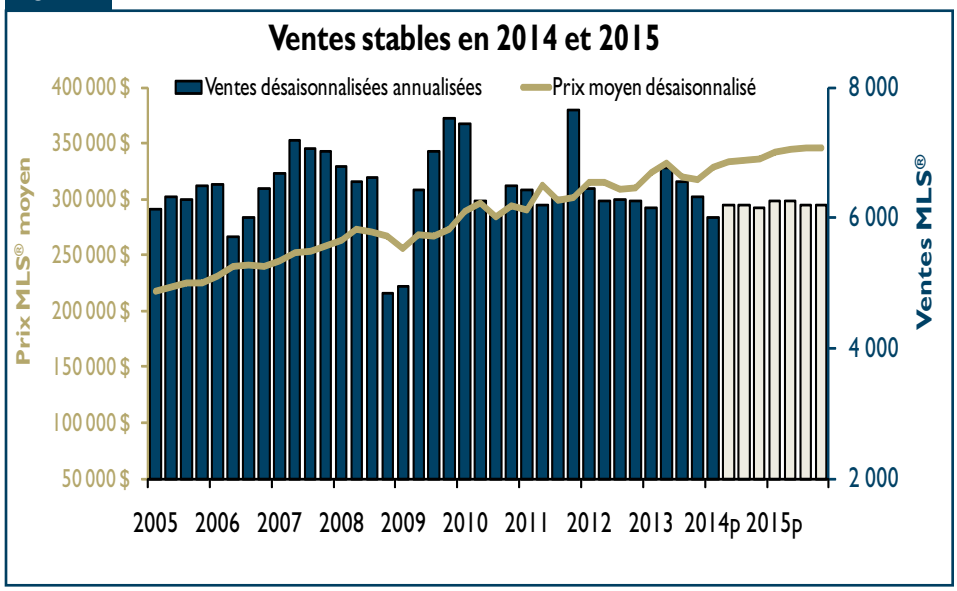
Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier diminueront en 2014. La concurrence est faible parmi les acheteurs cherchant une maison de prix élevé. Au début de 2014, le marché de la revente était équilibré du côté des logements de plus de 400 000 $, la demande ayant fléchi au premier trimestre. Les conditions météorologiques ardues ont repoussé les acheteurs qui auraient souhaité visiter des maisons et en évaluer l'attrait extérieur. Ce mauvais temps exceptionnel a aussi eu pour conséquence que le nombre de maisons individuelles neuves achevées et invendues a atteint son sommet le plus élevé en cinq ans. L'offre qui s'accumule sur le marché du neuf et de la revente amènera les promoteurs à ralentir la construction de maisons individuelles cette année.

En 2015, la construction de logements individuels n'augmentera que très faiblement. La demande de maisons de prix plus élevé ne se rétablira pas entièrement d'ici le deuxième semestre de 2014. Certains acheteurs qui se sont tenus à l'écart au premier trimestre reviendront sur le marché et choisiront d'acheter un logement moins cher, tandis que les prix continueront d'augmenter.

Marché de la revente : Ralentissement de la croissance des prix cette année

Les ventes de logements existants conclues cette année seront moins nombreuses qu'en 2013. Les acheteurs qui ont été inactifs au premier trimestre en raison des conditions météorologiques exceptionnelles reviendront sur le marché au cours

Figure 2

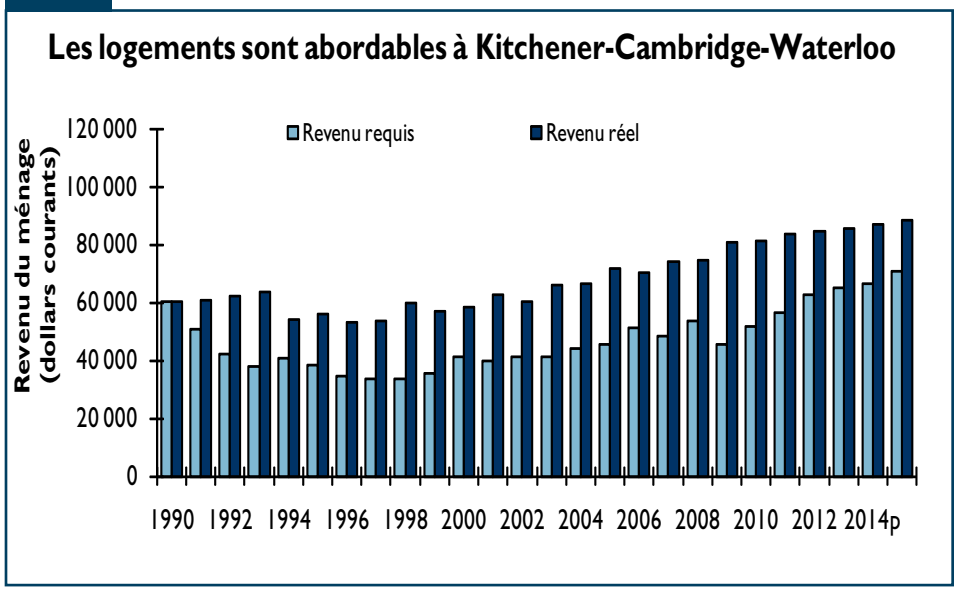


Source et prévisions : SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)
*Le nombre de ventes est désaisonnalisé puis multiplié par quatre pour montrer le rythme annuel d'activité. Les prix sont désaisonnalisés.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

de l'année. Toutefois, des facteurs tels que les taux hypothécaires, l'emploi et la migration ne feront que garder la demande à un niveau stable. Les taux hypothécaires resteront bas et relativement inchangés. L'expansion de l'économie canadienne n'exercera pas suffisamment de pression sur l'inflation pour amener la Banque du Canada à hausser son taux préférentiel. L'emploi progressera, mais à un rythme plus lent qu'en 2013. Le nombre d'emplois à temps plein créés à Kitchener-Cambridge-Waterloo sera semblable à celui de 2013, mais les licenciements prévus par deux des plus importants employeurs de la RMR annuleront la plupart de ces gains. Par conséquent, l'emploi ne favorisera pas autant la demande d'habitations cette année. Le nombre de ménages qui migrent vers Kitchener-Cambridge-Waterloo afin d'y acheter une habitation ne devrait pas s'accroître cette année non plus.

Les prix augmenteront à un rythme supérieur à l'inflation au deuxième et au troisième trimestres de 2014, tandis que les ventes croîtront plus rapidement que les nouvelles inscriptions. Les propriétaires actuels ont tendance à réagir aux hausses de prix avant de décider de vendre. Dans un tel contexte, il faut s'attendre à une croissance accrue des nouvelles inscriptions au quatrième trimestre. La plupart des acheteurs qui se sont tenus à l'écart du marché au premier trimestre en raison de la météo inclémente auront déjà acheté leur logement d'ici le quatrième trimestre. La demande en fin d'année sera peu stimulée par des changements dans les taux hypothécaires, l'emploi ou la migration. Ainsi, les prix se stabiliseront au quatrième trimestre en raison d'un essoufflement de la demande.

Figure 3



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI
*Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans, et la plus longue période d'amortissement offerte.

Une économie plus robuste au début de 2015 se traduira par une hausse de la création d'emplois à Kitchener-Cambridge-Waterloo. La demande d'habitations augmentera et poussera les prix à la hausse plus rapidement au début de l'année. On peut s'attendre à un resserrement progressif des taux hypothécaires à compter du deuxième trimestre, sous le coup d'une hausse de l'inflation et des rendements obligataires à long terme. De fait, la progression des taux hypothécaires neutralisera l'effet de l'amélioration de l'emploi durant chaque trimestre, ce qui entraînera un ralentissement de la hausse des prix au deuxième semestre de 2015. Le taux de croissance annuel des prix, qui se chiffrera à quelque 3,5 % en 2015, sera plus élevé qu'en 2014.

Le coût de possession d'une habitation moyenne augmentera un peu plus que les salaires moyens en 2014 et 2015, ce qui tirera vers le haut le coût de l'accession à la propriété. L'abordabilité sera davantage touchée en 2015 qu'en 2014, car la croissance accrue des prix et la hausse des taux hypothécaires feront monter le coût de possession. Toutefois, les logements de propriétaires-occupants demeureront relativement abordables à Kitchener-Cambridge-Waterloo à long terme et par comparaison avec d'autres marchés importants de l'Ontario.

Marché locatif : Le taux d'inoccupation augmentera en 2014

Le taux d'inoccupation progressera cette année, car l'offre de logements locatifs augmentera plus rapidement que la demande. Par rapport à 2013, il y aura une hausse du nombre d'achèvements de logements

construits expressément pour le marché locatif, dont des logements pour étudiants, et il y aura plus de copropriétés à louer.

La demande de logements locatifs s'accroîtra légèrement cette année. La hausse des inscriptions aux trois établissements d'enseignement postsecondaire de la RMR fera augmenter le nombre de locataires. Moins de locataires accéderont à la propriété, car les coûts de ce mode d'occupation progresseront davantage que les loyers. Le taux légal d'augmentation des loyers en Ontario sera beaucoup plus bas en 2014, à 0,8 %, ce qui encouragera un plus grand nombre de locataires actuels à demeurer dans leur logement. L'emploi et la migration serviront d'appui stable à la demande de logements locatifs.

Le taux d'inoccupation reculera légèrement en 2015. À la différence de cette année, le nombre de nouveaux locataires surpassera le nombre d'achèvements de logements locatifs. L'emploi, la migration et surtout les inscriptions d'étudiants favoriseront davantage la demande de logements locatifs l'an prochain. Les accédants à la propriété seront environ aussi nombreux à quitter le marché locatif qu'en 2014. La plupart d'entre eux feront la transition au début de 2015, avant la hausse des taux hypothécaires. Un écart grandissant entre le coût de la location et le coût de la possession d'un logement rendra plus difficile le passage de la location à la propriété au deuxième semestre.

Tendances économiques : Légère croissance de l'emploi en 2014

L'économie soutiendra modérément la demande de logements en 2014. Le taux de chômage reculera quelque peu, car la croissance modérée de l'emploi sera légèrement supérieure à l'augmentation de la population active. Le nombre d'emplois à temps plein créés s'approchera de celui de 2013, mais les pertes d'emplois seront plus nombreuses encore, ce qui ralentira la croissance de l'emploi. Schneiders procédera à ses dernières mises à pied, sous le coup du déplacement de ses activités aux nouvelles installations d'Aliments Maple Leaf à Hamilton. On prévoit davantage de mises à pied cette année que l'an dernier chez Research In Motion. Toutefois, si l'année 2013 constitue une quelconque indication, certains travailleurs déplacés de Research In Motion seront absorbés par le nombre croissant de sociétés gravitant autour du centre technologique de la région. La solide renommée du programme d'ingénierie de l'Université de Waterloo attire plus d'étudiants, ce qui génère des investissements accrus du secteur privé et du gouvernement dans l'important carrefour d'activité technologique de la région. À ce propos, le gouvernement provincial a annoncé récemment qu'il versera une subvention de quelque 120 millions de dollars à la société technologique Open Text de Waterloo, ce qui créera de nouveaux emplois dans la RMR.

La construction non résidentielle a stimulé l'emploi l'an dernier et le fera encore en 2014. La première phase de la construction du Système léger sur rail (SLR) devrait commencer vers la fin de l'année, le contrat de 500 millions de dollars ayant maintenant été octroyé. La construction de nouvelles propriétés commerciales avoisinant les futures stations du SLR est déjà en cours et demeurera une source d'emplois. L'agrandissement de l'Université de Waterloo se poursuivra en 2014 et 2015; deux nouveaux bâtiments devraient être achevés à temps pour la session d'automne.

La croissance de l'emploi s'accentuera en 2015. L'emploi augmentera dans la construction non résidentielle et devrait se stabiliser dans le secteur manufacturier. Une croissance économique plus vigoureuse aux États-Unis et un dollar canadien plus faible stimuleront la demande de biens produits dans la région de Kitchener-Cambridge-Waterloo. Certaines branches manufacturières comptant parmi les plus importantes de la RMR, telles que les machines et le matériel de transport, en profiteront. L'emploi en éducation bénéficiera de l'achèvement d'une partie des travaux d'agrandissement de l'Université de Waterloo, ainsi que de la construction de deux écoles élémentaires.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court et à long terme devraient rester relativement stables en 2014 et afficher une légère hausse en 2015.
Emploi	La croissance de l'emploi favorisera la stabilité de la demande de logements cette année, et son accélération l'an prochain fera augmenter la demande sur le marché de l'habitation.
Migration nette	La migration nette positive continuera de stimuler la demande de logements de toutes catégories, surtout celle d'unités locatives. En 2015, une légère augmentation de l'afflux migratoire apportera une meilleure assise à la demande de logements.
Marché de la revente	Le marché de la revente devrait être équilibré; une hausse des prix est prévue en 2014 et 2015.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Une reprise de l'économie plus vigoureuse que prévu aux États-Unis pourrait avoir une incidence positive sur la croissance économique, ce qui contribuerait à une intensification de l'activité sur les marchés canadiens de l'habitation.
- Les économies de la Chine et d'autres pays émergents demeurent vulnérables au resserrement des conditions de crédit et à l'incertitude politique. Ce facteur pourrait influer sur la reprise économique et le système financier mondiaux, ce qui pourrait nuire à la demande d'exportations canadiennes et contribuer à l'affaiblissement de l'économie canadienne et au repli potentiel de la demande de logements.
- La dette des Canadiens continue de s'accumuler, quoiqu'à un rythme stable. Néanmoins, la dette des ménages demeure relativement importante. Ces facteurs, conjugués aux prix élevés des logements dans certains centres urbains, ont rendu l'économie canadienne plus vulnérable à certains chocs économiques. Par exemple, si les taux d'intérêt venaient à monter en flèche ou si la conjoncture devait se détériorer sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Bien qu'il s'agisse d'un risque à court terme, ses effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à terme fixe.

Guelph

Faits saillants

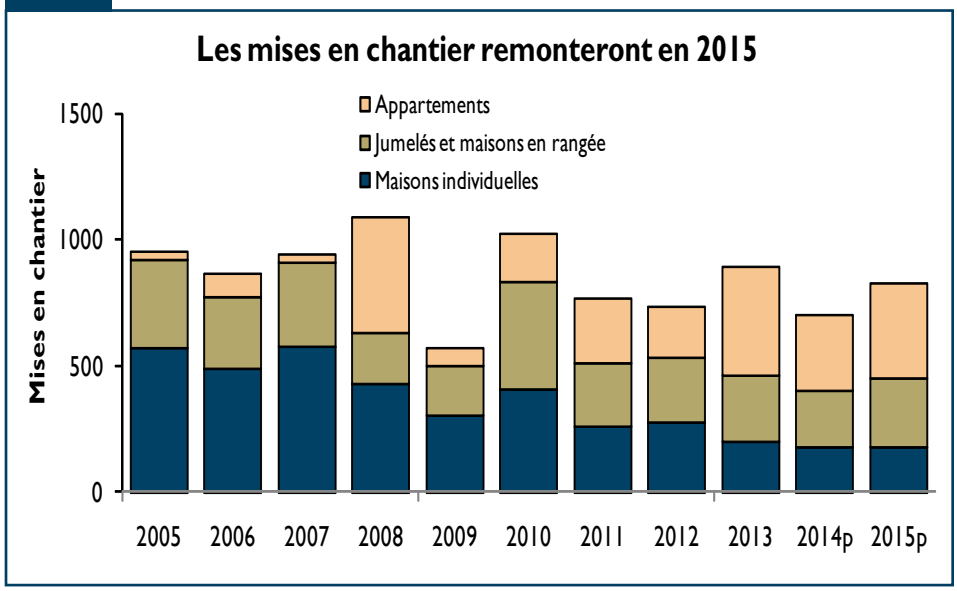
- Les mises en chantier d'habitations diminueront cette année, mais augmenteront l'an prochain.
- Les ventes d'habitations existantes enregistreront une baisse en 2014, puis une légère hausse en 2015.

Marché du neuf : Recul de la construction en 2014

La construction d'habitations de toutes catégories diminuera en 2014. Les promoteurs n'auront pas la liberté de réagir de manière parfaitement efficace aux conditions serrées sur le marché de la revente en raison de la pénurie de terrains disponibles cette année pour la construction résidentielle. La diminution des mises en chantier d'habitations ne sera pas attribuable à une baisse de la concurrence entre acheteurs sur le marché de la revente. Le marché de la revente de Guelph s'est légèrement resserré en 2013, ce qui a favorisé les vendeurs et indique qu'au minimum, le nombre de mises en chantier cette année égalera celui de l'an dernier. Il n'y a pas non plus d'accumulation d'habitations neuves achevées et invendues qui pourrait ralentir la construction.

En 2014 et 2015, les mises en chantier d'appartements constitueront la plus importante part de la construction résidentielle. L'augmentation des prix supérieure à la moyenne sur le marché de l'existant continuera de renforcer la demande d'habitations situées dans des ensembles de forte densité cette année. Ce facteur devrait inciter les promoteurs à accélérer les mises en chantier d'appartements en 2015. Par ailleurs, les mises en chantier de maisons individuelles ne devraient pas augmenter en 2015, car la demande d'habitations se modérera dans les fourchettes de prix supérieures.

Figure 4

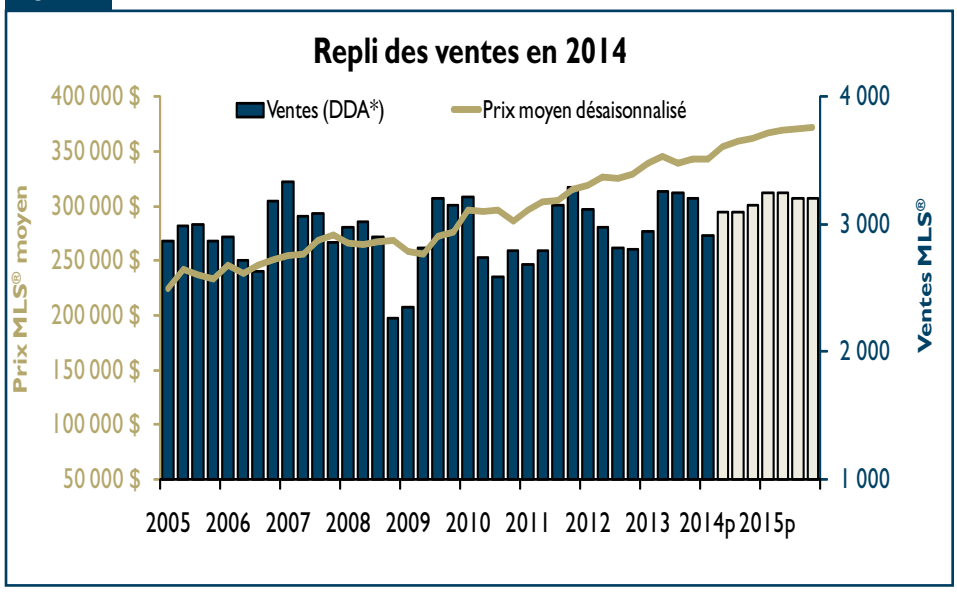


Source : SCHL

Marché de la revente : Ralentissement de la hausse des prix cette année

Les ventes d'habitations existantes seront légèrement inférieures

Figure 5



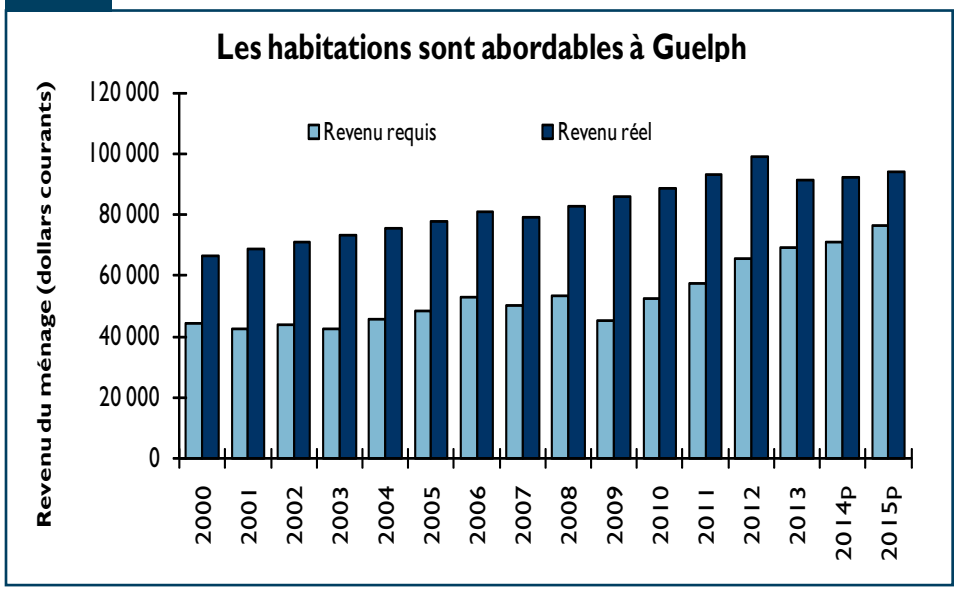
Source et prévisions : SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)
*Le nombre de ventes est désaisonnalisé puis multiplié par quatre pour montrer le rythme annuel d'activité. Les prix sont désaisonnalisés.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

cette année. Un peu comme ce qui s'annonce à Kitchener-Cambridge-Waterloo, les acheteurs qui entreront sur le marché de la revente de Guelph au cours de l'année seront en très grande majorité ceux qui se sont tenus à l'écart au premier trimestre en raison de l'hiver rigoureux. Les taux hypothécaires et la migration assureront le maintien de la demande. Après avoir suivi une tendance à la baisse en 2013, l'emploi enregistrera une croissance modeste cette année. Les mises en chantier ont été moins nombreuses que le niveau dicté par la demande liée aux facteurs démographiques, de sorte que le marché de la revente de Guelph est resté tendu. Le recul de la construction cette année sera propice au marché de la revente.

Le marché de l'existant demeurera un marché vendeur, mais la hausse des prix ne sera pas aussi importante qu'au cours des dernières années. Les conditions météorologiques rigoureuses du premier trimestre ont davantage nui aux ventes qu'aux nouvelles inscriptions, si bien que les prix sont restés inchangés. À Guelph, où le marché favorise les vendeurs, moins de gens ont été dissuadés d'inscrire leur logement que dans la plupart des autres RMR. Les prix recommenceront à augmenter au deuxième et au troisième trimestres lorsque les acheteurs reviendront sur le marché. D'ici le quatrième trimestre, la plupart des acheteurs qui ont été inactifs au début de l'année en raison du mauvais temps inhabituel auront déjà acheté une habitation. Les changements dans les taux hypothécaires, l'emploi et la migration ne donneront pas beaucoup d'élan à la demande en fin d'année, de sorte que la croissance des prix devrait ralentir au quatrième trimestre de 2014.

La demande d'habitations pour

Figure 6



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI
*Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans, et la plus longue période d'amortissement offerte.

propriétaires-occupants augmentera au début de 2015; elle sera favorisée par la croissance de l'emploi. Il faut s'attendre à une hausse des prix plus marquée au premier semestre, avant l'augmentation des taux hypothécaires. La hausse annuelle des prix sera supérieure à celle de 2014.

Les frais de possession d'une habitation moyenne augmenteront plus rapidement que les salaires moyens en 2014 et 2015, ce qui entraînera une hausse du coût de la propriété chaque année. L'abordabilité sera davantage touchée en 2015, car la croissance accrue des prix et la hausse des taux hypothécaires entraîneront une augmentation encore plus grande du coût de possession.

Marché locatif : Le taux d'inoccupation diminuera en 2014 et 2015

Le marché locatif de Guelph demeurera l'un des plus serrés de l'Ontario. Le taux d'inoccupation diminuera à la suite d'une hausse de la demande de logements locatifs et du nombre relativement inchangé d'unités locatives. Les locataires actuels seront encouragés à demeurer dans leur logement cette année. Le taux légal d'augmentation des loyers de l'Ontario, qui est de 0,8 %, ralentira la croissance des loyers, qui avait surpassé la moyenne de l'Ontario au cours des dernières années. Le nombre de locataires s'accroîtra aussi en raison de l'augmentation des inscriptions à l'Université de Guelph. L'achèvement de certains travaux d'agrandissement de l'Université de Guelph permettra de loger plus d'étudiants. L'emploi offrira un soutien stable à la demande de logements locatifs.

Le taux d'inoccupation diminuera encore davantage l'an prochain. Le nombre de locataires devrait augmenter à la suite de la progression plus prononcée de l'emploi. Les

accédants à la propriété qui quitteront le marché locatif seront à peu près aussi nombreux qu'en 2014. La plupart d'entre eux opéreront la transition au début de 2015, avant la hausse des taux hypothécaires. Un écart croissant entre le coût de la location et le coût de la propriété rendra le passage plus difficile au deuxième semestre.

Tendances économiques : Stabilité de l'emploi cette année

L'emploi au sein des plus importants secteurs économiques de Guelph offrira un soutien stable à la demande d'habitations. Le taux de chômage sera un peu plus faible cette année, car la croissance modeste de l'emploi dépassera l'augmentation de la population active. L'agrandissement de l'Université de Guelph créera des emplois, tout comme la construction non résidentielle. La construction d'un grand centre commercial a commencé récemment au centre-ville. Par ailleurs, le gouvernement provincial a accepté de financer la construction d'une nouvelle école primaire et la rénovation de quatre écoles secondaires. Linamar, le plus important employeur de Guelph, devrait poursuivre sa croissance étant donné la tendance haussière des ventes du secteur manufacturier en Ontario.

La croissance de l'emploi devrait s'accélérer en 2015, car un plus grand nombre de fabricants de Guelph tireront parti du raffermissement de l'économie aux États-Unis et de la dépréciation du dollar canadien. À Guelph, l'emploi dépend davantage du secteur manufacturier que la moyenne des RMR ontariennes.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Une reprise de l'économie plus vigoureuse que prévu aux États-Unis pourrait avoir une incidence positive sur la croissance économique, ce qui contribuerait à une intensification de l'activité sur les marchés canadiens de l'habitation.
- Les économies de la Chine et d'autres pays émergents demeurent vulnérables au resserrement des conditions de crédit et à l'incertitude politique. Ce facteur pourrait influer sur la reprise économique et le système financier mondiaux, ce qui pourrait nuire à la demande d'exportations canadiennes et contribuer à l'affaiblissement de l'économie canadienne et au repli potentiel de la demande de logements.
- La dette des Canadiens continue de s'accumuler, quoiqu'à un rythme stable. Néanmoins, la dette des ménages demeure relativement importante. Ces facteurs, conjugués aux prix élevés des logements dans certains centres urbains, ont rendu l'économie canadienne plus vulnérable à certains chocs économiques. Par exemple, si les taux d'intérêt venaient à monter en flèche ou si la conjoncture devait se détériorer sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Bien qu'il s'agisse d'un risque à court terme, ses effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à terme fixe.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

- Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.
- Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2014	3,14
	Changement de 2013 T1	0,14
	2014 (P)	3,00 - 3,50
	2015 (P)	3,20 - 4,25
5 ans	T1 2014	5,15
	Changement de 2013 T1	-0,06
	2014 (P)	5,00 - 5,50
	2015 (P)	5,25 - 6,00

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1e trimestre de 2014

Résumé des prévisions RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 186	871	690	625	-9,4	650	4,0
Logements collectifs	1 768	2 029	1 150	1 675	45,7	1 975	17,9
Jumelés	38	42	28	50	78,6	50	0,0
Maisons en rangée	286	431	315	425	34,9	425	0,0
Appartements	1 444	1 556	807	1 200	48,7	1 500	25,0
Tous types de logement confondus	2 954	2 900	1 840	2 300	25,0	2 625	14,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	394 169	434 415	481 687	487 500	1,2	490 000	0,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,9	2,9	0,7	1,0	-	1,2	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6 641	6 314	6 467	6 150	-4,9	6 225	1,2
Nouvelles inscriptions MLS®	11 028	11 433	11 234	11 000	-2,1	11 050	0,5
Inscriptions en vigueur MLS®	39 238	40 175	37 420	37 125	-0,8	36 950	-0,5
Prix MLS® moyen ($)	301 841	312 418	324 604	333 500	2,7	344 500	3,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,7	2,6	2,9	3,1	0,2	2,8	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	889	908	952	970	-	990	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	276 100	277 300	283 800	285 400	0,6	290 700	1,9
Croissance de l'emploi (%)	4,7	0,4	2,3	0,6	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	6,8	6,6	6,9	6,8	-	6,5	-
Migration nette	2 668	3 194	2 490	2 650	6,4	3 000	13,2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
** Variation supérieure à 200 %
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévisions RMR de Guelph Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	260	275	198	175	-11,6	175	0,0
Logements collectifs	504	456	692	525	-24,1	650	23,8
Jumelés	50	44	82	50	-39,0	50	0,0
Maisons en rangée	197	210	179	175	-2,2	225	28,6
Appartements	257	202	431	300	-30,4	375	25,0
Tous types de logement confondus	764	731	890	700	-21,3	825	17,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	436 502	436 385	457 859	435 000	-5,0	442 500	1,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	3,6	4,1	2,1	s.o.	-	s.o.	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 982	2 929	3 164	3 075	-2,8	3 200	4,1
Nouvelles inscriptions MLS®	4 507	4 478	4 796	4 825	0,6	4 900	1,6
Prix MLS® moyen ($)	305 100	325 554	343 564	355 000	3,3	369 500	4,1
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,1	1,4	1,9	1,7	-0,2	1,5	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	903	941	957	970	-	985	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	78 300	79 300	74 200	74 700	0,7	75 600	1,2
Croissance de l'emploi (%)	3,7	1,3	-6,4	0,7	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	5,6	5,5	7,1	7,0	-	6,7	-
Migration nette	914	1 774	1 607	1 650	2,7	1 750	6,1

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
** Variation supérieure à 200 %
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. 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.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un 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.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

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 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi 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 ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

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 offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez 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.

© 2014, 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

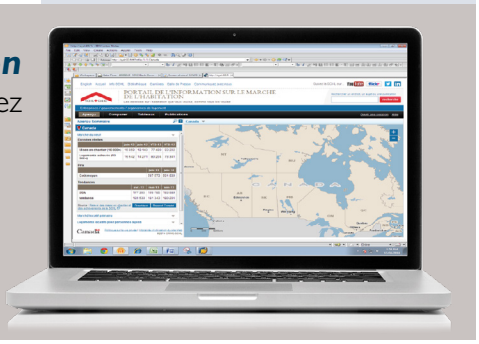
Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL



64325_2014_B01