



# ÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Kitchener

Société canadienne d'hypothèques et de logement

AUTOMNE 2004

## Marché du neuf

### Construction résidentielle toujours robuste en 2005

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener, le marché du neuf connaîtra une autre bonne année en 2005. Ces perspectives favorables s'expliquent par une solide croissance de l'emploi et de la population dans la région et par des conditions toujours favorables aux vendeurs sur le marché de l'existant.

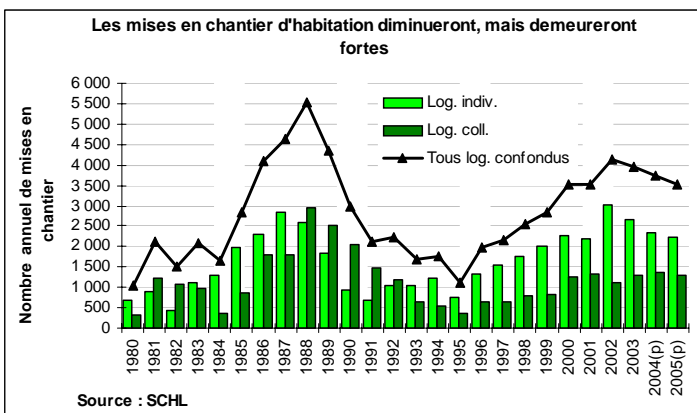
Le nombre total de mises en chantier devrait régresser de 5,7 % cette année pour s'établir à 3 730. En 2005, il diminuera sensiblement au même rythme pour se fixer à 3 525. Malgré ces baisses, l'activité demeurera très élevée par comparaison avec ce qu'elle a été au cours des 20 dernières années.

Ces légers reculs annuels seront en partie attribuables à une hausse des prix et des taux hypothécaires; certains acheteurs éventuels seront donc écartés du marché. Une pénurie temporaire de lots constructibles dans les villes de Cambridge et, dans une moindre mesure, de Waterloo jouera également un rôle.

Selon les plus récents numéros du *Staging of Development Report*, la proportion de nouveaux aménagements résidentiels devrait augmenter dans la ville de Kitchener. Par ailleurs, on prévoit qu'une forte activité sera observée dans le canton de Woolwich au cours des deux ou trois prochaines années.

Compte tenu de la vigueur continue du marché, le prix des habitations neuves a monté régulièrement depuis le milieu des années 1990. Les maisons individuelles neuves ne sont donc plus à la portée de nombreux

acheteurs éventuels, d'où un intérêt accru pour des habitations de prix moins élevé, notamment les logements en rangée et les jumelés. Cette évolution de la demande a entraîné une diminution des mises en chantier de maisons



## SOMMAIRE

### Marché du neuf

1 Construction résidentielle toujours robuste en 2005

### Marché de la revente

2 Chambre immobilière de Kitchener-Waterloo

2 Chambre immobilière de Cambridge

### Marché locatif

3 Taux d'inoccupation toujours élevé dans une perspective historique

### Indicateurs économiques

3 Croissance robuste de l'emploi en 2005

3 Confiance des consommateurs élevée

3 Prévisions relatives aux taux hypothécaires

4 Résumé des prévisions

individuelles et une augmentation des mises en chantier de logements collectifs au cours des deux dernières années. Comme le prix des habitations devrait continuer son ascension, progressant de 3,5 % cette année et de 3,4 % en 2005, la demande fléchira beaucoup plus rapidement dans le cas des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs tout au long de 2005.

Jason Mercer

SCHL, Analyse de marché

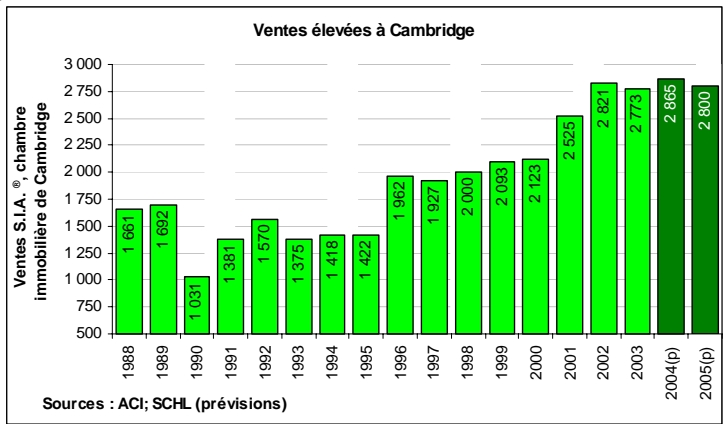
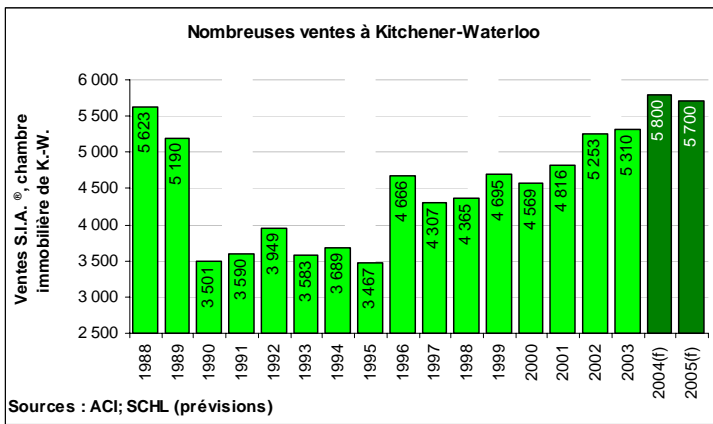
Ligne directe : (416) 218-3410 \* Télécopieur : (416) 218-3314

jmercerc@cmhc-schl.gc.ca \* www.schl.ca



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

# Marché de la revente



## Kitchener-Waterloo

### *Ventes nombreuses et hausse des prix*

La croissance continue de l'emploi dans la région et les taux hypothécaires exceptionnellement bas feront en sorte de soutenir la demande à des niveaux élevés l'an prochain sur le marché de la revente de Kitchener-Waterloo.

Après avoir atteint cette année un sommet inégalé en 24 ans de 5 800 transactions (prévision), l'activité sur le marché de la revente se stabilisera en 2005. En effet, 5 700 ventes seront conclues l'an prochain, soit une baisse de moins de 2 % par rapport à 2004. Ce léger repli sera en grande partie attribuable à la hausse des prix et des taux hypothécaires.

Le prix des habitations continuera à progresser à un rythme semblable à celui enregistré au cours des deux dernières années. Le prix de revente moyen montera à 219 000 \$ en 2005, ce qui correspond à une hausse d'environ 7 % en regard de celui observé en 2004 (204 500 \$, selon les prévisions).

L'augmentation de 7 % du prix moyen prévue pour l'an prochain, même si elle est très forte, demeure inférieure à celle qui devrait être signalée en 2004 (8 %). L'amélioration de l'offre de nouvelles inscriptions sera à l'origine du ralentissement de la croissance. De plus en plus de ménages voudront mettre leur logement en vente afin de profiter du prix élevé des habitations. Pour cette raison, le marché de Kitchener-Waterloo, qui favorise nettement les vendeurs à l'heure actuelle, tendra à devenir plus équilibré.

En raison de la hausse des prix et de la majoration prévue des taux hypothécaires, les propriétaires devront déboursier davantage pour rembourser leur emprunt hypothécaire. En effet, les mensualités hypothécaires moyennes (principal et intérêts) monteront à 1 065 \$ en 2005, ce qui correspond à une hausse de 114 \$ par rapport à 2004. Il convient toutefois de préciser que malgré cette augmentation, les mensualités hypothécaires moyennes demeureront très faibles dans une perspective historique. En valeur réelle (dollars constants de 2004), le versement moyen sera égal l'an prochain à un peu plus de la moitié de ce qu'il était en 1990. Par conséquent, l'activité sur le marché de la revente demeurera forte.

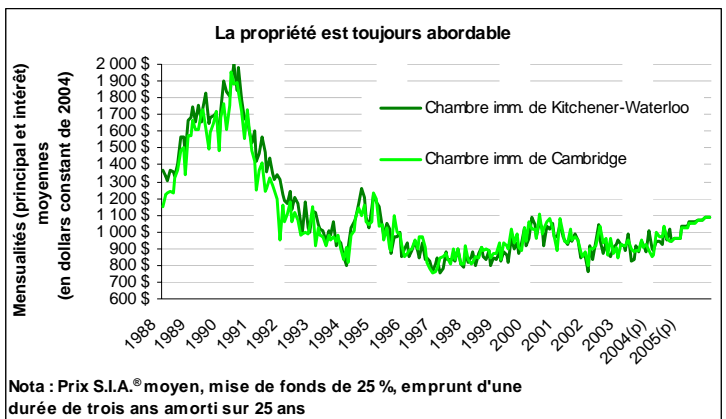
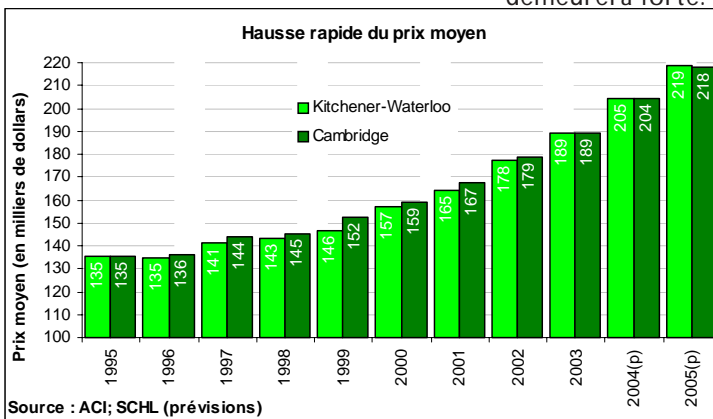
## Cambridge

### *Ventes et prix quasi records*

Le marché de la revente de Cambridge sera influencé par les mêmes facteurs économiques que celui de Kitchener-Waterloo et demeurera donc lui aussi animé.

Le nombre de ventes s'établira à 2 865 en 2004, atteignant ainsi un nouveau sommet. En 2005, il n'enregistrera qu'une légère baisse pour se fixer à 2 800. Le prix de revente moyen quant à lui continuera à monter pour s'élever à 218 000 \$ l'an prochain. Tout comme à Kitchener-Waterloo, le taux de croissance diminuera toutefois au cours des 14 prochains mois, car le marché tendra davantage vers son point d'équilibre.

Le coût de possession d'un logement s'accroîtra également au cours de l'année qui vient. Les mensualités hypothécaires (principal et intérêts) atteindront en moyenne 1 060 \$ en 2005, ce qui constitue une hausse d'environ 14 % par rapport à la moyenne de 930 \$ calculée pour 2004.



# Marché locatif

## Taux d'inoccupation toujours élevé dans une perspective historique

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation atteindra cette année son niveau le plus élevé depuis 1993, à savoir 3,6 %. La demande de logements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener a faibli en raison du nombre accru de locataires accédant à la propriété.

À Kitchener, le taux d'inoccupation ne devrait régresser que légèrement en 2005 pour se fixer à 3,2 %. La forte croissance économique et les taux hypothécaires exceptionnellement bas continueront à inciter des ménages locataires à acquérir une habitation.

Une hausse substantielle de l'offre de logements locatifs sera également observée cette année et l'an prochain; 435 logements locatifs ont été mis en chantier depuis le début de l'année. Même si cette nouvelle offre sera en partie absorbée par les étudiants venus de l'extérieur de la région et par les immigrants, elle contribuera néanmoins à maintenir le taux d'inoccupation à des niveaux élevés.

Les hausses de loyer seront inexistantes l'an prochain en raison du haut taux d'inoccupation. Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'établira à 754 \$ en 2004 et en 2005.

## Aperçu de la situation économique

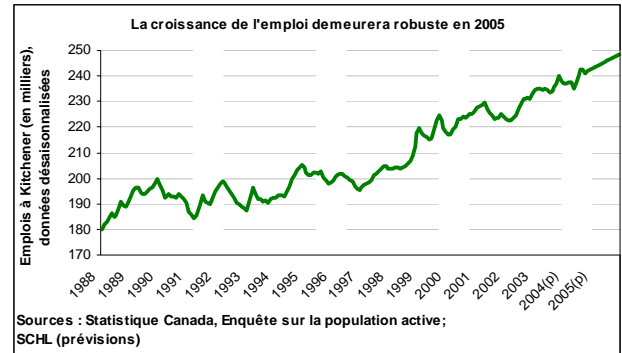
### Croissance robuste de l'emploi en 2005

Dans la RMR de Kitchener, l'emploi a connu une longue période de forte progression. Entre 1988 et 2003, l'emploi a affiché un taux de croissance d'environ 1,8 % en moyenne par année. Ce taux, supérieur à celui enregistré pour l'ensemble de l'Ontario, a fait passer le nombre total d'emplois de 186 000 à 236 000.

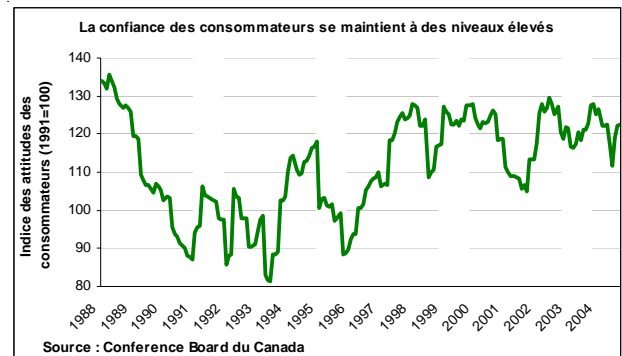
Le nombre d'emplois continuera d'augmenter tout au long de 2004 et de 2005 et atteindra 240 000 cette année et 246 000 l'an prochain. La majorité des gains seront réalisés dans les secteurs de la fabrication et des services. Dans la construction, l'emploi demeurera stable ou diminuera légèrement.

### Confiance des consommateurs élevée

Dans la province, de bonnes perspectives d'emploi et des taux d'intérêt favorables ont



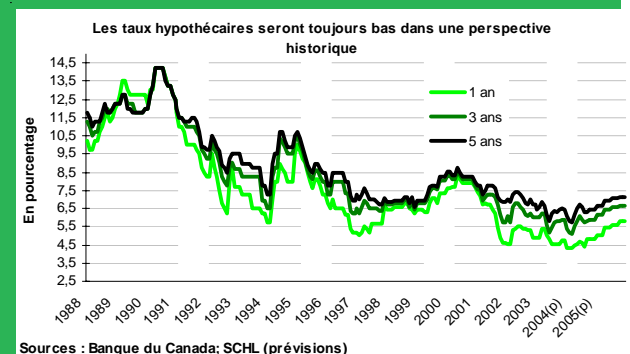
contribué à maintenir la confiance des consommateurs à des niveaux élevés par rapport à ceux enregistrés du milieu à la fin des années 1990. Compte tenu de la vigueur de l'économie locale, la confiance des consommateurs de la région de Kitchener est incontestablement élevée elle aussi. La robustesse de l'emploi et les bas taux d'intérêt devraient subsister en 2005. Il est donc probable que la population de la région soit toujours à long terme disposée à acheter une habitation et à en assumer les frais.



## Prévisions relatives aux taux hypothécaires

L'accélération de la croissance économique laisse supposer que la Banque du Canada augmentera son taux de financement à un jour (son taux directeur) au cours des prochains mois. On s'attend à ce que la Banque relève les taux d'intérêt de 50 à 75 points de base d'ici la fin de 2004. En 2005, la conjoncture économique devrait encore s'améliorer, ce qui incitera la Banque à majorer de nouveau le taux cible du financement à un jour; elle devrait le redresser de 100 à 150 points de base.

Les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient demeurer relativement stables pendant le reste de 2004. L'an prochain, ces taux devraient gagner de 50 à 100 points de base, pour se situer dans des fourchettes respectives allant de 4,75 à 6,00 %, de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,50 %.



# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

## RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE KITCHENER

MARCHÉ DU NEUF	2002	2003	2004(P)	Var. en %	2005(P)	Var. en %
Mises en chantier						
Logements individuels	3 007	2 663	2 350	-11,8%	2 220	-5,5%
Logements collectifs	1 123	1 292	1 380	6,8%	1 305	-5,4%
Tous logements confondus	4 130	3 955	3 730	-5,7%	3 525	-5,5%
Prix moyen des logements neufs						
Logements individuels	229 102 \$	232 755 \$	240 855 \$	3,5%	249 140 \$	3,4%
<b>Logements achevés et inoccupés (septembre)</b>						
Logements individuels	126	109	84	-22,9%	90	0,9%
Logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements)	82	124	188	51,6%	131	-11,3%
<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>						
Kitchener-Waterloo						
Ventes S.I.A.® <sup>1</sup>	5 245	5 310	5 800	9,2%	5 700	-1,7%
Nouvelles inscriptions S.I.A.® <sup>1</sup>	7 224	7 753	8 388	8,2%	8 961	6,8%
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	70,1%	68,5%	69,1%	-	63,6%	-
Prix S.I.A.® <sup>1</sup> moyen	177 551 \$	188 905 \$	204 500 \$	8,3%	219 000 \$	7,1%
Cambridge						
Ventes S.I.A.® <sup>1</sup>	2 821	2 773	2 865	3,3%	2 800	-2,3%
Nouvelles inscriptions S.I.A.® <sup>1</sup>	3 763	3 803	3 992	5,0%	4 186	4,9%
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	71,7%	72,9%	71,8%	-	66,9%	-
Prix S.I.A.® <sup>1</sup> moyen	178 598 \$	189 008 \$	204 000 \$	7,9%	218 000 \$	6,9%
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>						
Taux d'inoccupation des appartements	2,3%	3,2%	3,6%	-	3,2%	-
Loyer moyen (2 chambres)	750 \$	754 \$	754 \$	0,0%	754 \$	0,0%
<b>APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE</b>						
Taux hypothécaire (1 an)	5,17%	4,84%	4,56%	-	5,48%	-
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02%	6,39%	6,28%	-	6,95%	-
Personnes occupées (en milliers)	228,7	235,8	239,5	1,6%	245,7	2,6%
Croissance de l'emploi (en milliers)	228,7	7,1	3,7	-	6,2	-
Solde migratoire (année du recensement)	4 490	3 248	3 606	11,0%	3 964	9,9%

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

<sup>1</sup>Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Publié chaque année au printemps et à l'automne, *Résumé des prévisions* renferme les prévisions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour les marchés du neuf et de la revente.

Jason Mercer, M.Sc., chercheur principal  
Ligne directe : (416) 218-3410  
Courriel : jmercer@chmc-schl.gc.ca

Le rapport *Actualités habitation* est publié trimestriellement pour le marché de 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 \$. Pour commander, communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario au 1 800 493-0059.

*Résumé des prévisions* est un rapport publié par la SCHL et offert aux abonnés de la publication *Actualités habitation*. Tous droits réservés.

Pour vous abonner ou pour obtenir des informations au sujet de la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

© 2005 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.

