

A

CTUALITÉS

HABITATION

Kitchener

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Excellent troisième trimestre

On a dénombré 1 024 mises en chantier au troisième trimestre 2001 dans la RMR de Kitchener, ce qui représente une augmentation de 32,8 % par rapport aux 771 relevées durant la même période l'an dernier. La construction de maisons individuelles a progressé de 2,3 %, avec 631 mises en chantier, et celle de collectifs de 155 %, pour un total de 393 nouveaux logements. Le commencement de deux ensembles de 145 et de 103 appartements chacun, à Waterloo et à Kitchener respectivement a fait grimper le nombre de mises en chantier ce trimestre.

En données désaisonnalisées annualisées (DDA), on a relevé 2 190 mises en chantier de maisons individuelles au troisième trimestre, un total dépassant la barre des 2 000 pour le septième trimestre d'affilée, et qui tourne autour des 2 500 DDA pour le cinquième trimestre de suite (+ ou - 100).

Quand on regarde le graphique ci-dessous, on remarque que le secteur de la construction de maisons individuelles est très actif depuis longtemps déjà.

Si on fait un classement par municipalité, on voit que la ville de Kitchener arrive première en septembre 2001, avec 451 mises en chantier; viennent ensuite Waterloo et Cambridge, avec 336 et 203 mises en chantier respectivement. En outre, 19 logements ont été commencés dans le canton de North Dumfries et seulement 15 dans celui de Woolwich.

Avec 2 505 mises en chantier enregistrées depuis janvier 2001, le cumul annuel est inférieur de 7,6 % à ce qu'il était fin septembre 2000 (2 712). Le nombre de maisons individuelles commencées (1 608 au troisième trimestre 2001) a chuté de 6,7 % par rapport aux 1 727 mises en chantier relevées l'an dernier à pareille date, et celui de logements collectifs s'est replié de 8,9 % (896 mises en chantier contre 985).

NUMÉRO 12
TROISIÈME TRIMESTRE 2001

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Excellent troisième trimestre

Article de fond

2 L'Ontario en 2002

Marché de la revente

6 Le marché de Kitchener-Waterloo affiche de très bons résultats

7 Le rythme d'activité sur le marché de la revente de Cambridge dépasse les niveaux de l'an dernier

Indicateurs économiques

7 Hausse du chômage

7 Des taux hypothécaires avantageux

Tableaux statistiques

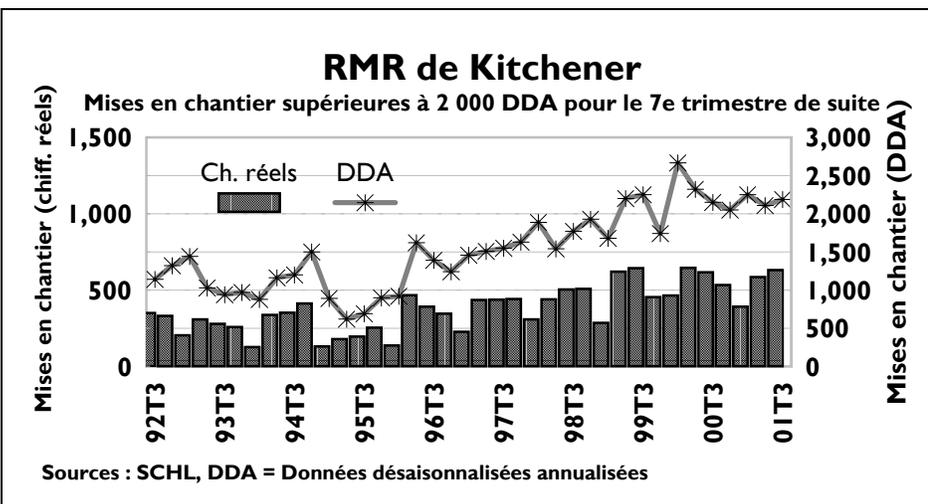
3 Mises en chantier par région et par catégorie de logements

4 Sommaire de la construction résidentielle

5 Logements individuels écoulés selon la fourchette de prix

6 Ventes S.I.A.

8 Indicateurs économiques



Bureau de Kitchener de la SCHL - Analyse de marché

Brent Weimer

Tél. : (519) 743-0020 Téléc. : (519) 579-2544

Courriel : bweimer@cmhc-schl.gc.ca

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Ontario

Aperçu

Mises en chantier : un niveau record en douze ans

Cette année, la construction résidentielle atteindra des sommets inégalés en douze ans. La faiblesse des taux hypothécaires et la forte immigration feront passer les mises en chantier de 71 521 en 2000 à 74 800 en 2001. Toutefois, celles-ci redescendront à 71 500 en 2002, subissant le contrecoup du ralentissement économique.

L'économie, qui influe fortement sur la demande de logements, a perdu de la vitesse. La création d'emplois est au neutre depuis janvier. La faiblesse du secteur de l'automobile et les problèmes récents de mouvements frontaliers s'ajouteront au repli des secteurs du transport aérien et du tourisme pour entraîner une croissance de l'emploi allant de faible à négative jusqu'au début de 2002. Les indicateurs économiques avaient déjà commencé à fléchir avant la tragédie du World Trade Centre, mais sans plus. Entre autres, on avait noté une baisse de la confiance des consommateurs, une croissance des faillites

En détail

Mises en chantier, logements individuels:

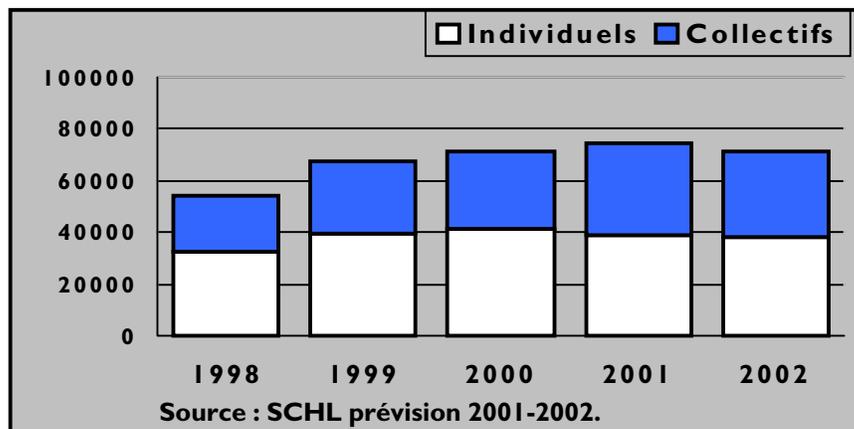
La construction de maisons individuelles — le type de logement le plus cher — ralentira cette année et l'an prochain. Compte tenu de la hausse du prix des habitations en Ontario, les logements collectifs sont devenus une option abordable.

Mises en chantier, logements collectifs:

Les mises en chantier de logements en copropriété et de maisons en rangée en propriété absolue ont nettement dépassé celles de 2000. Cette année, la construction de logements collectifs devrait s'intensifier de presque un cinquième, pour ensuite reculer légèrement avec la hausse des taux d'intérêts en 2002. Les faibles taux d'inoccupation et le nombre accru de locataires âgés stimuleront la construction d'appartements locatifs. Toutefois, les mises en chantier de logements locatifs demeureront faibles par rapport aux années antérieures.

Contact : Alex Medow (416) 218-3344

Mises en chantier



et un repli de l'Indice de l'offre d'emploi.

La population a aussi une grande incidence sur la demande. En Ontario, l'immigration a monté en flèche. Au Canada, le nombre d'immigrants arrivés entre janvier et août a dépassé d'un cinquième l'objectif de 225 000. La majorité des immigrants choisissent l'Ontario pour ses réseaux ethniques et sociaux bien établis. Le resserrement de la sécurité et la perte d'appétit pour le voyage observés depuis le 11 septembre devraient freiner l'immigration l'an prochain.

La vigueur du marché de l'existant a favorisé la construction résidentielle. Les faibles taux hypothécaires, qui facilitent l'accession à la propriété, ont entraîné une hausse record des ventes et des prix sur ce marché. Celui-ci a été particulièrement serré dans le centre et le sud de l'Ontario (**Toronto, Ottawa et Kitchener-Waterloo**).

Reventes: Les ventes S.I.A. se sont repliées depuis l'assombrissement des perspectives économiques. Les taux hypothécaires avantageux, l'immigration et le resserrement des marchés locatifs pousseront les ventes à des niveaux records cette année, mais la prudence des consommateurs fera diminuer les ventes l'an prochain.

Prix: Selon le rapport ventes-nouvelles inscriptions, la plupart des marchés ontariens de la revente sont équilibrés ou se resserrent. L'augmentation des prix, qui équivaut cette année au double du taux d'inflation général, ralentira pour suivre l'inflation l'an prochain à mesure que l'économie se stabilisera.

Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

Les taux d'inoccupation sont bas dans toutes les grandes villes de l'Ontario, sauf dans le nord. La demande de logements locatifs s'est intensifiée, grâce à la vigueur de l'immigration et à la proportion accrue de jeunes adultes dans la population ontarienne. Les immigrants et les jeunes ménages ont tendance à louer avant d'acheter. Par ailleurs, le Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario a annoncé que l'augmentation autorisée du loyer des logements occupés, soit 2,9 %, sera majorée à 3,9 % en 2002. Cette mesure vise à tenir compte de l'évolution des coûts liés au logement, notamment des coûts de chauffage.

Tableau I : Mises en chantier par région et par catégorie de logements, 2001 et 2000
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener

	Propriétaires-occupants					Locatifs		Total
	Propriété absolue			Copropriétés		Rangée	App.	
	Log. ind.	Jumelés	Rangée	Rangée	App.			
RMR de Kitchener								
Troisième trimestre 2001	631	22	73	50	0	0	248	1,024
Troisième trimestre 2000	617	26	91	35	0	0	2	771
Variation en pourcentage	2.3%	-15.4%	-19.8%	42.9%	ND	ND	12300%	32.8%
Janv. - Sept. 2001	1,608	88	240	60	0	4	505	2,505
Janv. - Sept. 2000	1,727	88	296	119	0	24	458	2,712
Variation en pourcentage	-6.9%	0.0%	-18.9%	-49.6%	ND	-83.3%	10.3%	-7.6%
Ville de Kitchener								
Troisième trimestre 2001	218	2	40	46	0	0	145	451
Troisième trimestre 2000	169	8	38	7	0	0	0	222
Variation en pourcentage	29.0%	-75.0%	5.3%	557.1%	ND	ND	ND	103.2%
Janv. - Sept. 2001	482	16	105	46	0	0	396	1,045
Janv. - Sept. 2000	492	22	150	7	0	10	449	1,130
Variation en pourcentage	-2.0%	-27.3%	-30.0%	557.1%	ND	-100.0%	-11.8%	-7.5%
Ville de Waterloo								
Troisième trimestre 2001	193	14	22	4	0	0	103	336
Troisième trimestre 2000	205	10	40	0	0	0	0	255
Variation en pourcentage	-5.9%	40.0%	-45.0%	ND	ND	ND	ND	31.8%
Janv. - Sept. 2001	577	26	67	4	0	4	109	787
Janv. - Sept. 2000	563	26	76	56	0	14	7	742
Variation en pourcentage	2.5%	0.0%	-11.8%	-92.9%	ND	-71.4%	1457.1%	6.1%
Ville de Cambridge								
Troisième trimestre 2001	186	6	11	0	0	0	0	203
Troisième trimestre 2000	201	4	13	28	0	0	0	246
Variation en pourcentage	-7.5%	50.0%	-15.4%	-100.0%	ND	ND	ND	-17.5%
Janv. - Sept. 2001	454	44	68	10	0	0	0	576
Janv. - Sept. 2000	559	34	70	56	0	0	0	719
Variation en pourcentage	-18.8%	29.4%	-2.9%	-82.1%	ND	ND	ND	-19.9%
Canton de North Dumfries								
Troisième trimestre 2001	19	0	0	0	0	0	0	19
Troisième trimestre 2000	22	0	0	0	0	0	0	22
Variation en pourcentage	-13.6%	ND	ND	ND	ND	ND	ND	-13.6%
Janv. - Sept. 2001	42	0	0	0	0	0	0	42
Janv. - Sept. 2000	54	0	0	0	0	0	0	54
Variation en pourcentage	-22.2%	ND	ND	ND	ND	ND	ND	-22.2%
Canton de Woolwich								
Troisième trimestre 2001	15	0	0	0	0	0	0	15
Troisième trimestre 2000	20	4	0	0	0	0	2	26
Variation en pourcentage	-25.0%	-100.0%	ND	ND	ND	ND	-100.0%	-42.3%
Janv. - Sept. 2001	53	2	0	0	0	0	0	55
Janv. - Sept. 2000	59	6	0	0	0	0	2	67
Variation en pourcentage	-10.2%	-66.7%	ND	ND	ND	ND	-100.0%	-17.9%

Source : SCHL

Tableau 2 : Sommaire de la construction résidentielle, 2001 et 2000
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener

	Propriétaires-occupants						Locatifs		Total
	Propriété absolue			Copropriétés		Rangée	App.		
	Log. ind.	Jumelés	Rangée	Rangée	App.				
1. MISES EN CHANTIER									
Troisième trimestre 2001	631	22	73	50	0	0	248	1,024	
Troisième trimestre 2000	617	26	91	35	0	0	2	771	
Variation en pourcentage	2.3%	-15.4%	-19.8%	42.9%	ND	ND	12300.0%	32.8%	
Janv. - Sept. 2001	1608	88	240	60	0	4	505	2505	
Janv. - Sept. 2000	1727	88	296	119	0	24	458	2712	
Variation en pourcentage	-6.9%	0.0%	-18.9%	-49.6%	ND	-83.3%	10.3%	-7.6%	
2. LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Fin du troisième trimestre 2001	670	48	205	145	0	0	761	1,829	
Fin du troisième trimestre 2000	624	36	226	139	0	22	591	1,638	
Variation en pourcentage	7.4%	33.3%	-9.3%	4.3%	ND	ND	28.8%	11.7%	
3. LOGEMENTS ACHEVÉS									
Troisième trimestre 2001	613	34	90	15	0	4	306	1062	
Troisième trimestre 2000	730	36	98	9	0	5	7	885	
Variation en pourcentage	-16.0%	-5.6%	-8.2%	66.7%	ND	-20.0%	4271.4%	20.0%	
Janv. - Sept. 2001	1556	70	262	54	0	27	458	2427	
Janv. - Sept. 2000	1589	106	270	33	0	25	9	2032	
Variation en pourcentage	-2.1%	-34.0%	-3.0%	63.6%	ND	8.0%	4988.9%	19.4%	
4. LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Fin du troisième trimestre 2001	129	13	43	4	5	1	90	285	
Fin du troisième trimestre 2000	128	16	54	7	13	2	6	226	
Variation en pourcentage	0.8%	-18.8%	-20.4%	-42.9%	-61.5%	-50.0%	1400.0%	26.1%	
5. OFFRE TOTALE : 2 + 4									
Septembre 2001	799	61	248	149	5	1	851	2,114	
Septembre 2000	752	52	280	146	13	24	597	1,864	
Variation en pourcentage	6.3%	17.3%	-11.4%	2.1%	-61.5%	-95.8%	42.5%	13.4%	
6. LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Janv. - Sept. 2001	1556	70	267	57	5	27	368	2350	
Janv. - Sept. 2000	1540	105	265	45	13	26	220	2214	
Variation en pourcentage	1.0%	-33.3%	0.8%	26.7%	-61.5%	3.8%	67.3%	6.1%	
Septembre 2001	191	3	25	0	0	0	204	423	
Moyenne des 3 mois précédents	212	12	31	8	2	1	5	271	
Moyenne des 12 mois précédents	177	9	30	8	1	3	15	243	

Source : SCHL

BIENVENUE CHEZ VOUS

Pour la plupart des gens qui veulent acheter un logement, surtout si c'est la première fois, le plus difficile c'est d'économiser l'argent nécessaire à la mise de fonds. Comme vous le savez, grâce à l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, vos clients peuvent acheter une maison moyennant une mise de fonds d'à peine 5 %. La brochure *Bienvenue chez vous* renferme de précieux conseils qui aideront les futurs acheteurs à prendre les bonnes décisions.

Dans cette brochure, vos clients trouveront les réponses à toutes les questions suivantes... Quel est le prix maximum qu'ils peuvent payer, quel sera le montant de leurs mensualités hypothécaires, et quelles autres options s'offrent à eux?

Pour les guider dans cette étape importante, donnez-leur un exemplaire de *Bienvenue chez vous*.

Si vous avez besoin de renseignements supplémentaires au sujet de nos produits, services ou recherches, appelez au numéro sans frais
1 800668-2642 ou visitez notre site Web à l'adresse **www.cmhc-schl.gc.ca**

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

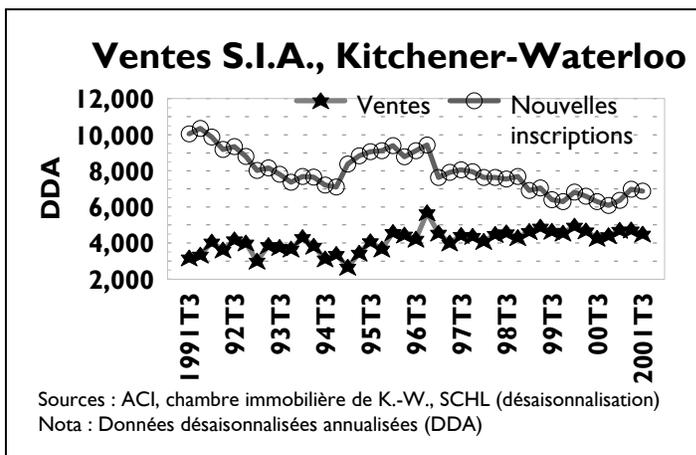
	Total 2000		Janv. - Sept. 2001		Troisième trimestre 2001	
	Logements	Pourcentage	Logements	Pourcentage	Logements	Pourcentage
RMR de Kitchener						
Moins de 130 000 \$	2	0.1%	0	0.0%	0	0.0%
De 130 000 à 149 999 \$	87	4.2%	24	1.5%	6	1.0%
De 150 000 à 174 999 \$	491	23.7%	281	18.1%	93	15.0%
De 175 000 à 189 999 \$	459	22.2%	274	17.6%	117	18.8%
De 190 000 à 219 999 \$	417	20.1%	349	22.4%	147	23.6%
De 220 000 à 249 999 \$	241	11.6%	209	13.4%	81	13.0%
250 000 \$ et +	374	18.1%	419	26.9%	178	28.6%
Total	2,071	100.0%	1,556	100.0%	622	100.0%
Prix médian		\$189,500		\$201,956		\$201,803
Prix moyen		\$208,348		\$225,866		\$227,480
Ville de Kitchener						
Moins de 130 000 \$	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
De 130 000 à 149 999 \$	22	3.6%	5	1.2%	2	1.2%
De 150 000 à 174 999 \$	143	23.7%	58	13.4%	8	4.8%
De 175 000 à 189 999 \$	204	33.8%	127	29.3%	58	34.7%
De 190 000 à 219 999 \$	77	12.8%	81	18.7%	27	16.2%
De 220 000 à 249 999 \$	47	7.8%	35	8.1%	16	9.6%
250 000 \$ et +	110	18.2%	128	29.5%	56	33.5%
Total	603	100.0%	434	100.0%	167	100.0%
Prix médian		\$180,000		\$190,000		\$195,580
Prix moyen		\$203,247		\$218,722		\$227,180
Ville de Cambridge						
Moins de 130 000 \$	2	0.3%	0	0.0%	0	0.0%
De 130 000 à 149 999 \$	42	6.0%	6	1.4%	1	0.6%
De 150 000 à 174 999 \$	237	34.1%	112	26.2%	41	24.7%
De 175 000 à 189 999 \$	127	18.3%	75	17.5%	22	13.3%
De 190 000 à 219 999 \$	151	21.7%	106	24.8%	45	27.1%
De 220 000 à 249 999 \$	83	11.9%	67	15.7%	29	17.5%
250 000 \$ et +	53	7.6%	62	14.5%	28	16.9%
Total	695	100.0%	428	100.0%	166	100.0%
Prix médian		\$180,000		\$194,649		\$200,035
Prix moyen		\$191,792		\$206,586		\$209,175
Ville de Waterloo						
Moins de 130 000 \$	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
De 130 000 à 149 999 \$	8	1.3%	6	1.0%	0	0.0%
De 150 000 à 174 999 \$	89	14.0%	92	15.9%	39	15.7%
De 175 000 à 189 999 \$	118	18.6%	66	11.4%	36	14.5%
De 190 000 à 219 999 \$	167	26.3%	149	25.7%	70	28.2%
De 220 000 à 249 999 \$	99	15.6%	97	16.8%	30	12.1%
250 000 \$ et +	154	24.3%	169	29.2%	73	29.4%
Total	635	100.0%	579	100.0%	248	100.0%
Prix médian		\$205,000		\$212,000		\$200,000
Prix moyen		\$223,066		\$232,462		\$234,046

Source : SCHL

Marché de la revente

Kitchener-Waterloo

Le repli des taux hypothécaires à provoqué une augmentation de l'activité sur le marché de la revente. En effet, au troisième trimestre de cette année, la chambre immobilière de Kitchener- Waterloo a enregistré 1 176 ventes de logements existants, ce qui représente une augmentation de 5,7 % par rapport à la même période l'an dernier. De plus, on a relevé 1 618 nouvelles inscriptions au S.I.A., soit 8,7 % de plus qu'au troisième trimestre 2000, et le prix moyen a grimpé de 5,5 %, pour s'établir à 164 627 \$, alors qu'il était de 156 028 \$ à pareille époque l'an dernier. En données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de logements existants vendus est tombé à 4 500, mais celui des nouvelles inscriptions est demeuré ferme à 6 870.



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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Troisième trimestre 2001	1,176	576
Troisième trimestre 2000	1,113	535
Variation en pourcentage	5.7%	7.7%
Janv. - Sept. 2001	3,752	1,962
Janv. - Sept. 2000	3,722	1,714
Variation en pourcentage	0.8%	14.5%

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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Troisième trimestre 2001	1,618	836
Troisième trimestre 2000	1,488	818
Variation en pourcentage	8.7%	2.2%
Janv. - Sept. 2001	5,480	2,841
Janv. - Sept. 2000	5,358	2,632
Variation en pourcentage	2.3%	7.9%

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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Troisième trimestre 2001	\$164,627	\$165,625
Troisième trimestre 2000	\$156,028	\$164,566
Variation en pourcentage	5.5%	0.6%
Janv. - Sept. 2001	\$164,689	\$167,170
Janv. - Sept. 2000	\$156,117	\$159,341
Variation en pourcentage	5.5%	4.9%

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

	Kitchener-Waterloo	Cambridge
Troisième trimestre 2001	72.7%	68.9%
Troisième trimestre 2000	74.8%	65.4%
Variation en pourcentage	-2.1%	3.5%
Janv. - Sept. 2001	68.5%	69.1%
Janv. - Sept. 2000	69.5%	65.1%
Variation en pourcentage	-1.0%	3.9%

Cambridge

Le rythme d'activité sur le marché de la revente de Cambridge a ralenti quelque peu au troisième trimestre (en données désaisonnalisées annualisées), mais le nombre de logements vendus reste supérieur à ce qu'il était l'an dernier à la même époque. En effet, on a dénombré 576 transactions au troisième trimestre 2001, soit 7,7 % de plus que les 535 enregistrées un an plus tôt. Par contre, le prix moyen n'a progressé que de 0,6 %, puisqu'il était de 164 566 \$ au troisième trimestre 2000 et qu'il s'établit maintenant à 165 625 \$.

Quelque 1 962 logements ont été vendus entre janvier et septembre 2001, comparativement à 1 714 au cours des trois premiers trimestres 2000, ce qui représente une progression de 14,5 %, et le prix de vente moyen est passé de 159 341 à 167 170 \$, en hausse de 4,9 %.

Indicateurs économiques

Hausse du chômage

En données désaisonnalisées annualisées (DDA), le taux de chômage a terminé le troisième trimestre à 6,3 % dans la RMR de Kitchener, alors qu'il était de 5,7 % fin juin 2001. En glissement annuel, la croissance de l'emploi est devenue négative, puisqu'en septembre 2001, l'économie locale déplorait 900 emplois nets de moins qu'en septembre 2000; ces pertes ont affecté autant le marché de l'emploi à plein temps que celui du travail à temps partiel. Sous l'effet combiné de la croissance négative de l'emploi et de l'accroissement démographique, le ratio DDA de l'emploi est tombé à 64,9 %, son plus bas niveau depuis 3 ans.

Des taux hypothécaires avantageux

Alors que les taux qui s'appliquent aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts à taux variables suivent de près l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt à taux fixe varient en fonction des marchés monétaire et obligataire. Étant donné que le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations pour presque tous les termes continueront fort probablement de se replier, compte tenu de la faiblesse de l'économie, il en sera de même pour les taux hypothécaires.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires sont encourageantes. En effet, au cours des douze prochains mois, ceux-ci devraient osciller entre 4,5 et 5,5 % pour les prêts de un an, entre 5,5 et 6,5 %, pour les prêts de trois ans et entre 6,5 et 7,5 % pour les prêts de cinq ans. Nous estimons toujours que des rabais de taux allant de 0,25 à 1,5 point de pourcentage resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions.

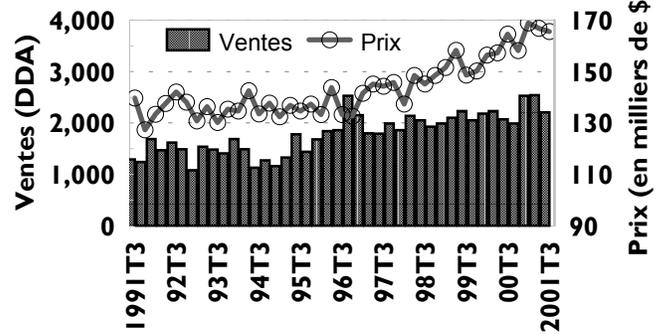
LE SAVIEZ-VOUS?

Saviez-vous que nous travaillons à l'échelle internationale avec Équipe Commerce Canada pour accroître les exportations du secteur de l'habitation sur des marchés étrangers clés?

Nous ouvrons la voie à l'exportation en supprimant les obstacles au commerce, en appuyant le secteur par la collecte de renseignements sur les marchés, ainsi qu'en encourageant un plus grand nombre d'entreprises à exporter.

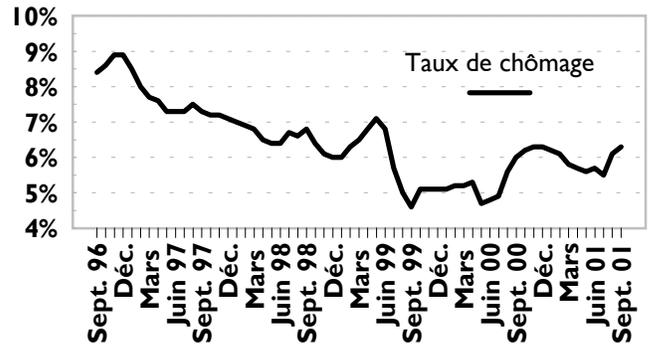
Par l'intermédiaire de notre Centre canadien d'exportation pour l'habitation, nous offrons notre expérience et nos compétences afin d'aider d'autres pays à établir les infrastructures institutionnelles nécessaires pour répondre à leurs besoins en matière de logement.

Ventes S.I.A., Cambridge



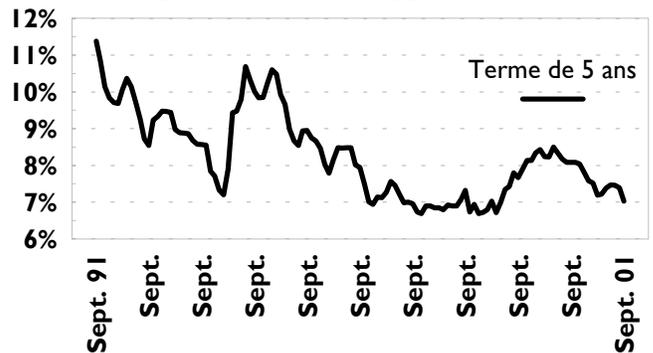
Sources : ACI, chambre immobilière de Cambridge, SCHL (désaisonnalisation)
Nota : Données désaisonnalisées annualisées (DDA)

Hausse du taux de chômage dans la RMR de Kitchener



Source : Statistique Canada, moy. mobile sur 3 mois, désaisonnalisée

Repli des taux hypothécaires



Source : Statistique Canada

Tableau 8 : Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et de change			RMR de Kitchener		
	Taux d'escompte	Taux hyp. 3 ans	Taux de change (\$US/\$CAN)	IPLN (1996=100)	Taux d'emploi (%)	Taux de chômage (%)
2000						
Janvier	5.00	8.15	69.73	103.2	65.8	5.1
Février	5.25	8.22	68.95	104.7	65.9	5.2
Mars	5.50	8.08	68.74	105.0	66.4	5.2
Avril	5.50	8.07	67.61	105.3	66.6	5.3
Mai	6.00	8.34	66.41	105.9	67.3	4.7
Juin	6.00	8.22	67.49	105.9	67.1	4.7
Juillet	6.00	8.06	67.99	106.4	67.2	4.8
Août	6.00	7.97	67.87	106.9	66.7	5.5
Septembre	6.00	7.96	66.53	107.3	66.7	5.9
Octobre	6.00	7.97	65.85	107.2	66.7	6.2
Novembre	6.00	7.94	64.99	107.4	67.0	6.3
Décembre	6.00	7.75	66.35	107.7	67.3	6.3
Moyenne	5.77	8.06	67.38	106.1	66.9	5.6
2001						
Janvier	5.75	7.44	66.33	107.9	67.5	6.2
Février	5.75	7.37	65.04	107.8	67.6	6.1
Mars	5.25	6.97	63.61	107.9	67.4	5.8
Avril	5.00	6.91	64.70	108.4	67.7	5.7
Mai	4.75	7.01	65.27	108.5	67.1	5.6
Juin	4.75	7.10	65.67	109.4	66.4	5.7
Juillet	4.50	7.10	65.04	109.8	65.7	5.5
Août	4.25	7.04	64.67	110.0	64.9	6.1
Septembre	3.75	6.64	63.32	NA	64.9	6.3
Moyenne	4.86	7.06	64.85	108.7	66.6	5.9

Sources : Banque du Canada, SCHL, Statistique Canada, IPLN = Indice des prix des logements neufs

Nota : Les données sur l'emploi représentent la moyenne mobile sur trois mois désaisonnalisée.

Définitions

AUTORISATIONS DE

CONSTRUIRE. Désigne les logements dont le permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER. Désigne généralement les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs (p. ex., logements en rangée), ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements mis en chantier, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. *Dans le cas des appartements et des maisons en*

rangée, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS. Désigne tous les nouveaux logements neufs achevés qui n'ont pas encore été vendus ou loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne le nombre de logements achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments.

Actualités habitation est publié quatre fois par année pour le marché de Kitchener. Les numéros des premier et troisième trimestres comprennent en supplément un résumé des prévisions. Un abonnement annuel à *Actualités habitation* pour Kitchener coûte 55 \$ plus la TPS. Pour commander, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario au 1 800 493-0059.

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions

contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.



R

ÉSUMÉ DES

Kitchener

PRÉVISIONS

Marché du neuf

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier resteront au-dessus de la barre des 3 000

Dans la RMR de Kitchener, la construction résidentielle a crû de façon constante durant la deuxième moitié des années 1990, ce qui est de bon augure pour le début du 21^e siècle. Les mises en chantier relevées en 2000 (3 509) dépassaient la barre des 3 000 pour la première fois depuis 1989; elles devraient rester nettement supérieures à ce cap en 2001 et en 2002. D'après l'analyse de la demande de logement potentielle, la moyenne annuelle des années 1990 (2 142 mises en chantier) devrait être largement dépassée au cours des dix années à venir. Or, pour que la forte demande potentielle se réalise, la conjoncture devra rester favorable. À l'heure actuelle, les taux hypothécaires rendent l'accession à la propriété abordable pour de nombreux ménages,

puisque le coût du financement de l'habitation est beaucoup moins élevé que l'an dernier. Toutefois, certains facteurs font contrepoids à la baisse des taux hypothécaires, notamment, la confiance ébranlée des consommateurs et le recul de l'emploi par rapport à l'an dernier (voir les indicateurs économiques à la page 3).

Devant les forces économiques opposées qui s'affrontent, le marché du logement ne montre pas de signe de faiblesse pour l'instant. Avec un marché locatif et un marché de la revente serrés, ainsi qu'un marché du neuf florissant, la construction en 2002 restera vigoureuse. Les mises en chantier de logements individuels devraient augmenter de 3,4 %, pour atteindre 2 250, et celles de collectifs devraient régresser de 14,9 %, pour se fixer à 1 000. On estime donc que le total des mises en chantier fléchira de 3 % en 2002, pour s'établir à 3 250, par rapport aux 3 350 mises en chantier prévues en 2001.

La reprise de la construction de logements locatifs ces deux dernières années a fait gonfler les statistiques sur la construction résidentielle. En 2000, on comptait 583 mises en chantier d'appartements locatifs; il devrait y en avoir 566 au total en 2001. Dans la RMR de Kitchener, le marché locatif est très serré, mais la construction de

NUMÉRO DE L'AUTOMNE 2001

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Les mises en chantier resteront au-dessus de la barre des 3 000

Marché de la revente

- 2 La faiblesse des taux hypothécaires favorise l'abordabilité
- 2 Kitchener-Waterloo : ventes solides, prix stables
- 2 À Cambridge, les ventes briseront des records en 2001

Indicateurs économiques

- 3 L'emploi régresse
- 3 Les taux hypothécaires resteront faibles
- 3 La confiance des consommateurs n'a jamais été aussi faible en cinq ans

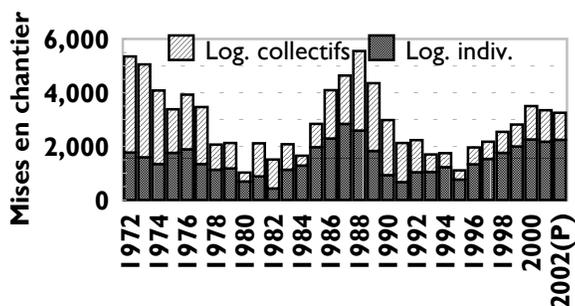
logements locatifs devrait détendre légèrement la situation. Toutefois, étant donné qu'il faut environ un an pour terminer la construction d'un immeuble à logements locatifs, il faudra attendre un peu avant de voir le marché se relâcher.



SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

RMR de Kitchener
La construction reste constante

Source : SCHL

Bureau de la SCHL à Kitchener - Analyse de marché
Brent Weimer

Tél. : (519) 743-0020 - Téléc. (519) 579-2544

Courriel : bweimer@cmhc-schl.gc.ca

Marché de la revente

La faiblesse des taux hypothécaires favorise l'abordabilité

Dans la RMR de Kitchener, les marchés de la revente devraient afficher d'excellents résultats en 2001, et on prévoit des ventes records à Cambridge. À Kitchener-Waterloo et à Cambridge, le marché de la revente a été robuste au premier semestre, avant de se rétracter légèrement au troisième trimestre. Les faibles taux hypothécaires devraient accroître l'abordabilité et compenser le ralentissement économique local et l'effritement de la confiance des consommateurs (voir les indicateurs économiques à la page 3).

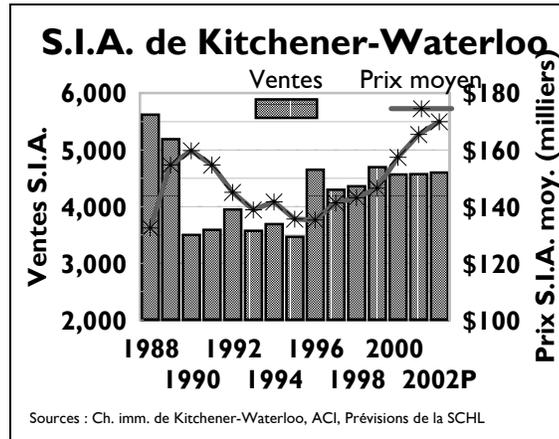
Le rapport entre le nombre de nouvelles inscriptions et les ventes permet d'évaluer la relation entre l'offre et la demande sur le marché de la revente. Dans la RMR de Kitchener, un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 60 % indique habituellement que le marché est favorable aux vendeurs. Bien que le marché de la revente sera vif l'an prochain, le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait diminuer en 2002. Les marchés de la revente continueront de pencher du côté des vendeurs, mais la progression des prix ralentira pour s'approcher de 3 % en 2002 (elle devrait être de 5 % cette année).

Kitchener-Waterloo : ventes solides, prix stables

D'après les données d'octobre publiées par la Chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, la hausse des prix sur le marché de la revente commence à se modérer, même si les ventes vont bon train. Depuis janvier, le prix moyen annuel a augmenté de 5,1 %. Or, en octobre 2001, le prix moyen a été presque identique à celui d'octobre 2000. Les nouvelles inscriptions continuent de s'envoler rapidement, puisque le nombre moyen de jours sur le marché (de janv. à oct. 2001) est tombé à 43, alors qu'il était de 46 à pareille époque l'an dernier. Même si le marché de la revente penche résolument du côté des vendeurs, le nombre d'inscriptions traitées augmente plus rapidement que le nombre de ventes. Les acheteurs

potentiels ont donc un peu plus de choix qu'en 2000. Cette tendance devrait se maintenir en 2002, puisque les inscriptions augmenteront tandis que les ventes resteront à leurs niveaux élevés actuels.

Les ventes devraient augmenter légèrement en 2001, pour atteindre 4 600, puis se stabiliser en 2002 sous l'effet du ralentissement attribuable à la



conjoncture actuelle. Cette année, le nombre de nouvelles inscriptions s'élèvera à 6 750 et progressera encore de 2,2 % en 2002, pour atteindre 6 900. Tandis que le marché de la revente restera favorable aux vendeurs, le rapport ventes-nouvelles inscriptions diminuera l'an prochain pour se fixer à 66,7 %. La progression du prix moyen ralentira également, puisque ce dernier augmentera de 4,8 % en 2001 (165 000 \$), puis de seulement 3 % en 2002 (170 000 \$).

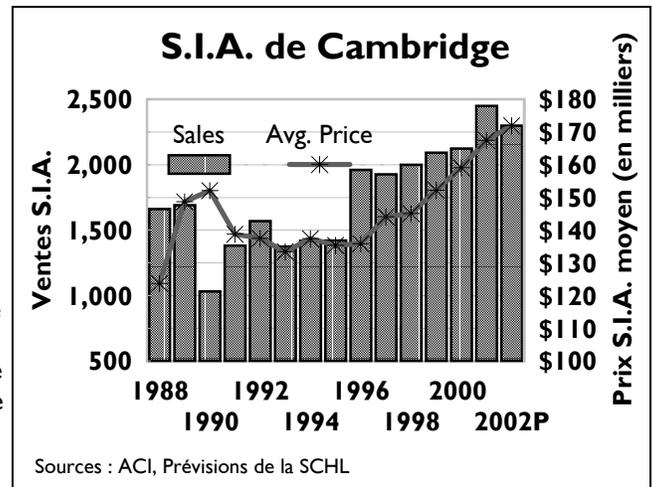
À Cambridge, les ventes briseront des records en 2001

À Cambridge, l'activité fiévreuse enregistrée sur le marché de la revente au cours du premier semestre de 2001 portera le nombre de reventes à un niveau record pour la deuxième année de suite. Entre janvier et juin 2001, les reventes ont été supérieures de 18 % à celles de la même période l'an dernier. Même si l'activité

sur ce marché s'est essoufflée légèrement au troisième trimestre, on prévoit un record inégalé de 2 450 ventes au total cette année. Les nouvelles inscriptions ne se sont pas effectuées au même rythme que les ventes, mais elles sont plus nombreuses qu'en 2000. Le nombre de nouvelles inscriptions est resté plutôt stable toute l'année; on en prévoit 3 450 en 2001. Puisque les ventes s'accroissent plus

rapidement que les nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait s'élever à 71 % en 2001. Le marché aura clairement été vendeur cette année. Par conséquent, on s'attend à ce que le prix moyen augmente de 5,3 % pour atteindre 167 500 \$ cette année.

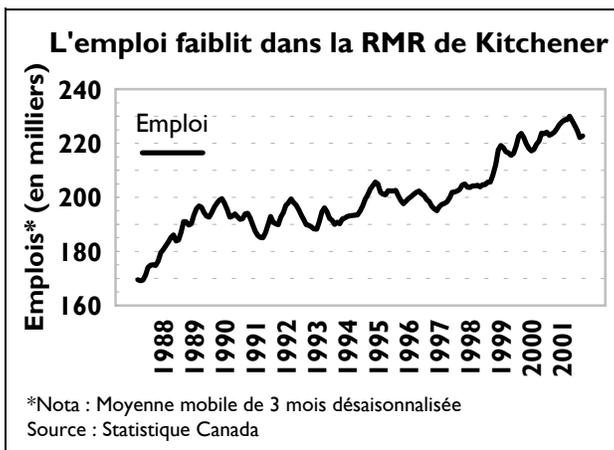
En 2002, on prévoit un léger ralentissement de l'activité par rapport à 2001, mais les perspectives restent favorables. Le nombre de nouvelles inscriptions devrait s'amplifier, pour atteindre 3 500, et les reventes reculeront de 6,1 %, pour s'établir à 2 300. L'an prochain, le marché de la revente de Cambridge restera donc favorable aux vendeurs, puisque le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait s'élever à 65,7 %. On s'attend à une augmentation de 2,7 % du prix moyen en 2002, qui atteindra un nouveau record (172 000 \$).



Indicateurs économiques

L'emploi régresse

Même si le niveau d'emploi moyen en 2001 devrait être supérieur de 0,7 % à celui de 2000, le nombre de personnes occupées a diminué considérablement au cours des derniers mois. En septembre 2001, il y a eu 900 emplois nets de moins qu'à pareille époque en 2000. L'emploi à plein temps et à temps partiel a été faible en septembre; le recul important enregistré dans le secteur manufacturier a été atténué par une augmentation du commerce. Si la croissance de l'emploi en septembre a été négative par rapport à l'an dernier, la baisse s'est manifestée seulement dans le groupe des 15 à 24 ans, qui a été privé de 4 900 emplois. Comme il s'agit du groupe d'âge qui compte le plus de locataires sur le marché, le recul de l'emploi dans ce groupe freinera la croissance de la demande de logements locatifs. Le



groupe des 25 à 44 ans, où se trouvent le plus grand nombre d'acheteurs d'habitations, a en fait bénéficié de 3 800 emplois de plus qu'en septembre 2000. Par conséquent, le ralentissement net observé récemment dans la création d'emplois ne devrait pas faire perdre de sa vigueur au marché de l'habitation.

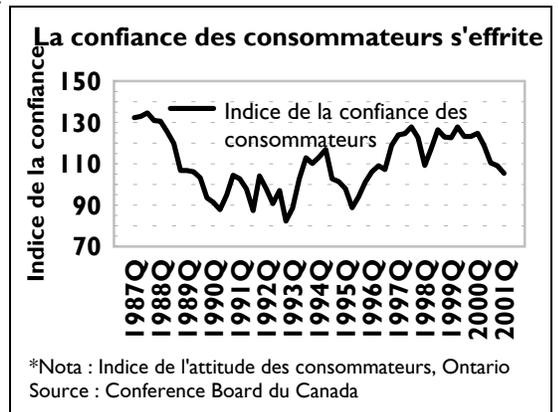
Les taux hypothécaires resteront faibles

Les prêts hypothécaires remboursables par anticipation et les prêts hypothécaires à taux variables suivent en général le taux préférentiel du prêteur, tandis que les prêts hypothécaires à taux fixe suivent le marché des obligations. Étant donné que le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme continueront de fléchir dans un avenir immédiat, en même temps que l'économie, les taux hypothécaires à court terme diminueront aussi.

Les perspectives sont favorables pour les taux hypothécaires des prêts d'une durée d'un, de trois et de cinq ans, qui varieront entre 4 et 5 %, 5 et 6 %, 6 et 7 % respectivement. Les escomptes sur les taux hypothécaires resteront un instrument de concurrence important au cours de la période visée par ces prévisions. Comme les taux hypothécaires resteront près des niveaux les plus bas jamais enregistrés, l'abordabilité du logement

devrait demeurer excellente, ce qui stimulera la demande de logement.

La confiance des

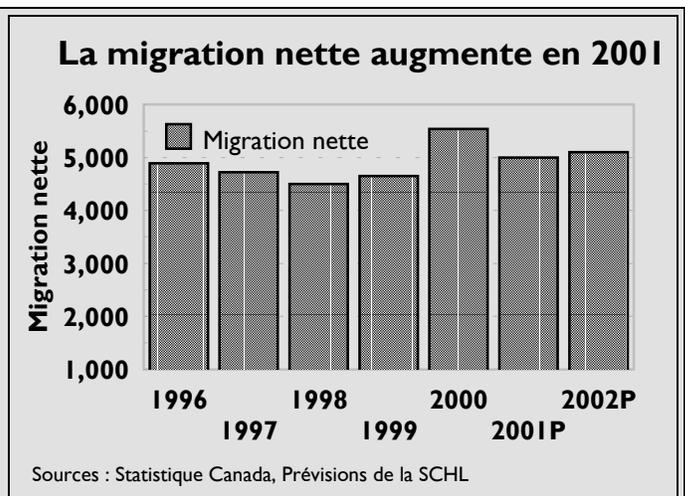


consommateurs n'a jamais été aussi faible en cinq ans

D'après l'indice des attitudes des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, la confiance des consommateurs ontariens a chuté pour le septième trimestre de suite. Au troisième trimestre de 2001, l'indice était de 105,3. La confiance des consommateurs en Ontario est à son plus bas niveau en cinq ans, ce qui n'est pas de bon augure pour l'économie. Bon nombre d'acheteurs potentiels pourraient y penser à deux fois avant de prendre un engagement financier important. Cependant, de nombreux experts prédisent que les sombres perspectives actuelles se dissiperont rapidement et que la confiance s'améliorera l'an prochain.

Migration

Chaque année, environ 20 000 personnes choisissent de s'établir dans la RMR de Kitchener, et presque 15 000 la quittent. L'économie locale, florissante, a attiré plus de 4 500 migrants (nombre net) dans la région depuis 1996. D'après les données les plus récentes sur les déclarants, la migration nette dans la RMR a augmenté de 19,2 % en 2000, passant de 4 651 migrants en 1999 à 5 542 en 2000. La forte migration vient stimuler la demande de logement. Parmi les 5 542 migrants (net) arrivés en 2000, 44,5 % étaient dans le groupe comptant le plus d'acheteurs de maisons (25 à 44 ans), et 25,9 % dans le groupe comptant le plus de locataires (18 à 24 ans). Compte tenu du léger ralentissement de l'économie en 2001, la migration nette devrait se rétracter quelque peu cette année.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE KITCHENER

Prévisions au 9 novembre 2001

MARCHÉ DU NEUF	1999	2000	2001P	% de var.	2001P	% de var.
Logements achevés et inoccupés (en sept.)						
Maisons individuelles	104	128	140	9.4 %	150	7.1 %
Log. collectifs (jumelés, en rangée, app.)	111	98	100	2.0 %	105	5.0 %
Mises en chantier						
Maisons individuelles	2,002	2,261	2,175	-3.8 %	2,250	3.4 %
Logements collectifs	819	1,248	1,175	-5.8 %	1,000	-14.9 %
Total	2,821	3,509	3,350	-4.5 %	3,250	-3.0 %
Prix moyen d'une maison neuve						
Maison individuelle	191,894 \$	208,348 \$	226,000 \$	8.5 %	\$233,000	3.1 %
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Kitchener-Waterloo						
Ventes S.I.A.	4,694	4,567	4,600	0.7 %	4,600	0.0 %
Nouvelles inscriptions au S.I.A.	6,717	6,495	6,750	3.9 %	6,900	2.2 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	69.9 %	70.3 %	68.1 %		66.7 %	
Prix S.I.A. moyen	146,514 \$	157,386 \$	165,000 \$	4.8 %	\$170,000	3.0 %
Cambridge						
Ventes S.I.A.	2,093	2,123	2,450	15.4 %	2,300	-6.1 %
Nouvelles inscriptions au S.I.A.	3,012	3,279	3,450	5.2 %	3,500	1.4 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	69.5 %	64.7 %	71.0 %		65.7 %	
Prix S.I.A. moyen	152,213 \$	159,104 \$	167,500 \$	5.3 %	\$172,000	2.7 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	1,0%	0,7%	0,9%			
Loyer moyen (log. de 2 chambres)	660 \$	697 \$	725 \$	4.0 %		

APERÇU DE LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Taux hypothécaire (1 an)	6.80 %	7.85 %	6.12 %		5.39 %	
Taux hypothécaire (5 ans)	7.56 %	8.35 %	7.32 %		6.15 %	
Personnes occupées (en milliers)	218.8	223.5	225.0	0.7 %	229.0	1.8 %
Nombre d'emplois créés (en milliers)	10.7	4.7	1.5		4.0	
Migration nette (année de recensement)	4651	5542	5000	-9.8 %	5100	2.0 %

Le **Résumé des prévisions** renferme les prévisions de la SCHL sur les marchés résidentiels du neuf et de la revente. Cette publication paraît au printemps et à l'automne de chaque année. Pour en savoir davantage, communiquez avec Brent Weimer. Tél. : (519) 743-0020
Courriel : bweimer@cmhc-schl.gc.ca

Le **Résumé des prévisions** est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés.

Pour s'abonner ou pour obtenir davantage de renseignements concernant la vaste gamme de publications sur le logement produites par la SCHL, composez le 1800 493-0059.

Actualités habitation est publié quatre fois par année pour le marché de Kitchener. Les numéros des premier et troisième trimestres comprennent en supplément un résumé des prévisions. Un abonnement annuel à *Actualités habitation* pour Kitchener coûte 55 \$ plus la TPS. Pour commander, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario au 1 800 493-0059.

© 1999 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans

l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne

d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement

