



HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

NUMÉRO 15
DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2002

Construction de logements individuels au deuxième trimestre de 2002 : sommet inégalé depuis 1987

La faiblesse des coûts de possession d'une habitation, le regain de confiance des consommateurs et les nouvelles hausses de taux hypothécaires attendues d'ici la

65 % par rapport au même trimestre en 2001, passant de 586 à 965 – le meilleur résultat enregistré pour un deuxième trimestre depuis celui de 1987.

Dans l'ensemble, les mises en chantier résidentielles ont progressé de seulement 35 %, pour atteindre 1 302 au deuxième trimestre. Celles de logements collectifs ont fléchi de 17 % pour s'établir à 334, contre 404 un an plus tôt. Ce recul est directement attribuable à la chute des mises en chantier d'appartements locatifs dans la ville de Kitchener : il y en a eu 11 au deuxième trimestre de 2002, contre 247 un an plus tôt.

De toutes les municipalités, celle de Kitchener a enregistré le plus fort nombre de mises en chantier (456), grâce au bond de 122 % de la construction de maisons individuelles et à celui, encore plus grand, de la construction de logements jumelés et de

maisons en rangée en propriété absolue. Cambridge arrive deuxième, avec 423 mises en chantier, suivie de Waterloo (377). Les cantons de Woolwich et de North Dumfries ont récolté 21 et 25 mises en chantier respectivement.

L'offre de logements individuels neufs a grimpé de 61 % au deuxième trimestre de

fin de 2002 ont incité beaucoup de ménages à acheter une maison individuelle neuve au deuxième trimestre. En outre, la vigueur du marché de l'existant et l'ascension des prix ont stimulé l'activité du côté des acheteurs de logements à un cran supérieur. Au deuxième trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles ont bondi de

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Construction de logements individuels au deuxième trimestre de 2002 : sommet inégalé depuis 1987

Marché de l'existant

2 Le marché de l'existant baisse au deuxième trimestre

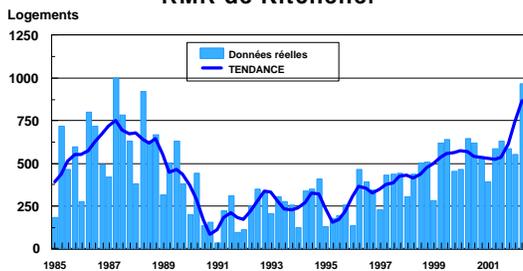
Marché des maisons individuelles

7 Nouvelle préférence pour les maisons à deux étages à prix moyen

Tableaux statistiques

- 3 Mises en chantier selon le type de logements et le secteur
- 4 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation
- 6 Ventes S.I.A.
- 8 Indicateurs économiques

Mises en chantier de logements individuels RMR de Kitchener



Source : SCHL

Jim Koppang
Bureau d'analyse de marché de la SCHL à London
Ligne directe : (519) 873-2429 * Téléc. : (519) 438-5266
jkoppang@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca



de 2002 par rapport à celui de 2001. Toutefois, ce bond s'explique par la forte hausse du nombre de logements individuels en construction, liée à l'augmentation des mises en chantier en 2002. Le stock de logements invendus (214) représentait 17 % de l'offre, contre 16 % en 2001. Actuellement, la durée de l'offre est d'environ six mois, si l'on se fie à la moyenne des ventes du premier trimestre. Comme il faut en général entre trois et cinq mois pour construire une maison individuelle, le niveau des stocks indique que l'offre était excédentaire sur le marché en juin 2002. Toutefois, comme il faut attendre l'achèvement des logements pour en enregistrer la vente, nous pensons qu'une grande partie des maisons individuelles en construction auront déjà été vendues au moment de leur achèvement.

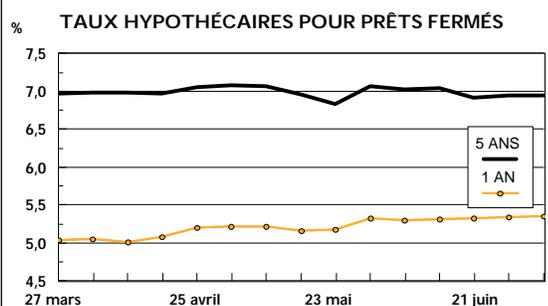
TAUX HYPOTHÉCAIRES

Le redressement économique fait remonter les taux au deuxième trimestre de 2002

Devant les signes annonçant un renforcement de l'économie, la Banque du Canada a redressé son taux d'escompte à deux reprises au cours du deuxième trimestre pour prévenir l'inflation. Par conséquent, les taux hypothécaires ont monté en avril et en mai, avant de se détendre à nouveau en juin. Le taux de cinq ans est passé de 7,03, au début de juin, à 6,94, à la fin du mois. En revanche, le taux de un an a augmenté légèrement, passant de 5,30 à 5,34 pendant la même période.

Pour faire face à la vive concurrence qui règne encore sur le marché hypothécaire, les prêteurs ont continué de pratiquer des remises en argent et des rabais de taux, ce qui a eu pour effet de diminuer l'incidence de la variation des taux, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant, au deuxième trimestre de 2002.

Les taux hypothécaires à court terme augmentent au deuxième trimestre...



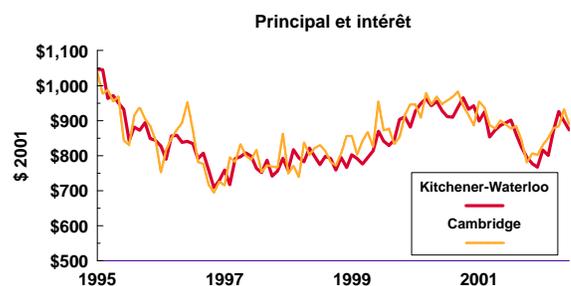
Marché de l'existant

Le marché de l'existant de Kitchener-Waterloo baisse au deuxième trimestre

Au deuxième trimestre, le marché de l'existant de Kitchener-Waterloo a conservé sa vigueur des six derniers mois, les ventes ayant progressé de 8,9 % en glissement annuel, pour atteindre 1 605. Pendant la même période, le prix moyen s'est alourdi de 8,3 %, pour s'établir à 179 618 \$. La forte majoration des prix a fait augmenter l'offre sur le marché, les nouvelles inscriptions ayant crû de 3 %, pour atteindre 2 137. Cependant, comme le nombre d'inscriptions a avancé moins rapidement que les ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est monté à 75,1 %. L'étroitesse du marché de l'existant a intensifié les pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix moyens.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes indique que la hausse des coûts de possession d'une habitation ont fait ralentir les ventes au cours des trois derniers mois. En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les ventes sont passées de 5 456, au premier trimestre de 2002, à 5 143, au trimestre suivant. Or, la dernière fois que le nombre de ventes en DDA a dépassé la barre des 5 000 pendant trois trimestres de suite remonte à 1988.

Hausse des coûts de possession au deuxième trimestre de 2002



Source : Prix moyen S.I.A, chambre imm. de Cambridge, mise de fonds de 25 %, prêt hyp. de 3 ans

Cambridge

Sur le territoire de la chambre immobilière de Cambridge, les ventes se sont accélérées de 9,1 % en glissement annuel, pour atteindre 842, tandis que le prix moyen s'est dégradé de 7,6 % pour s'établir à 179 516 \$. Or, l'offre a crû moins rapidement qu'à Kitchener, le nombre de nouvelles inscriptions (1 101) ayant augmenté de 2,3 %. Comme les inscriptions ont progressé plus lentement que les ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est monté à 76,5 %.

Comme à Kitchener, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes montre que les ventes de logements existants ont ralenti au deuxième trimestre à Cambridge par rapport aux résultats impressionnants des six mois précédents. En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les ventes sont passées de 2 974, au premier trimestre de 2002, à 2 791, au trimestre suivant. (Voir le tableau en page 6.)

**Tableau 1 : Mises en chantier par secteur et marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

| | Propriétaire-occupant | | | | | Locatif | | Total |
|---------------------------------|-----------------------|---------|--------|-------------|------|---------|--------|--------|
| | Propriété absolu | | | Copropriété | | Rangée | App. | |
| | Log. ind. | Jumelés | Rangée | Rangée | App. | | | |
| RMR de Kitchener | | | | | | | | |
| Deuxième trimestre 2002 | 968 | 70 | 132 | 6 | 0 | 6 | 120 | 1,302 |
| Deuxième trimestre 2001 | 586 | 50 | 91 | 10 | 0 | 0 | 253 | 990 |
| Variation en % | 65.2% | 40.0% | 45.1% | -40.0% | NA | NA | -53% | 31.5% |
| Janv.-juin 2002 | 1,521 | 94 | 175 | 14 | 0 | 6 | 187 | 1,997 |
| Janv.-juin 2001 | 978 | 66 | 167 | 10 | 0 | 4 | 257 | 1,482 |
| Variation en % | 55.5% | 42.4% | 4.8% | 40.0% | NA | 50.0% | -27% | 34.8% |
| Ville de Kitchener | | | | | | | | |
| Deuxième trimestre 2002 | 311 | 30 | 98 | 6 | 0 | 0 | 11 | 456 |
| Deuxième trimestre 2001 | 140 | 8 | 35 | 0 | 0 | 0 | 247 | 430 |
| Variation en % | 122.1% | 275.0% | 180.0% | NA | NA | NA | -95.5% | 6.0% |
| Janv.-juin 2002 | 489 | 34 | 127 | 14 | 0 | 0 | 15 | 679 |
| Janv.-juin 2001 | 265 | 14 | 65 | 0 | 0 | 0 | 251 | 595 |
| Variation en % | 84.5% | 142.9% | 95.4% | NA | NA | NA | -94% | 14.1% |
| Ville de Waterloo | | | | | | | | |
| Deuxième trimestre 2002 | 318 | 18 | 28 | 0 | 0 | 6 | 7 | 377 |
| Deuxième trimestre 2001 | 243 | 8 | 26 | 0 | 0 | 0 | 6 | 283 |
| Variation en % | 30.9% | 125.0% | 7.7% | NA | NA | NA | 16.7% | 33.2% |
| Janv.-juin 2002 | 526 | 30 | 38 | 0 | 0 | 6 | 70 | 670 |
| Janv.-juin 2001 | 384 | 12 | 45 | 0 | 0 | 4 | 6 | 451 |
| Variation en % | 37.0% | 150.0% | -15.6% | NA | NA | 50.0% | 1067% | 48.6% |
| Ville de Cambridge | | | | | | | | |
| Deuxième trimestre 2002 | 293 | 22 | 6 | 0 | 0 | 0 | 102 | 423 |
| Deuxième trimestre 2001 | 159 | 32 | 30 | 10 | 0 | 0 | 0 | 231 |
| Variation en % | 84.3% | -31.3% | -80.0% | -100.0% | NA | NA | NA | 83.1% |
| Janv.-juin 2002 | 441 | 28 | 10 | 0 | 0 | 0 | 102 | 581 |
| Janv.-juin 2001 | 268 | 38 | 57 | 10 | 0 | 0 | 0 | 373 |
| Variation en % | 64.6% | -26.3% | -82.5% | -100.0% | NA | NA | NA | 55.8% |
| Canton de North Dumfries | | | | | | | | |
| Deuxième trimestre 2002 | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 |
| Deuxième trimestre 2001 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 |
| Variation en % | 47.1% | NA | NA | NA | NA | NA | NA | 47.1% |
| Janv.-juin 2002 | 37 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 37 |
| Janv.-juin 2001 | 23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23 |
| Variation en % | 60.9% | NA | NA | NA | NA | NA | NA | 60.9% |
| Canton de Woolwich | | | | | | | | |
| Deuxième trimestre 2002 | 21 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21 |
| Deuxième trimestre 2001 | 27 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 |
| Variation en % | -22.2% | -100.0% | NA | NA | NA | NA | NA | -27.6% |
| Janv.-juin 2002 | 28 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 |
| Janv.-juin 2001 | 38 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 |
| Variation en % | -26.3% | 0.0% | NA | NA | NA | NA | NA | -25.0% |

Source: SCHL

**Tableau 2 : Résumé de l'activité sur le marché de l'habitation
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

| | Propriétaire-occupant | | | | | Locatif | | Total |
|--|-----------------------|---------|--------|-------------|--------|---------|---------|--------|
| | Propriété absolu | | | Copropriété | | Rangée | App. | |
| | Log. ind. | Jumelés | Rangée | Rangée | App. | | | |
| 1. MISES EN CHANTIER | | | | | | | | |
| Deuxième trimestre 2002 | 965 | 70 | 132 | 6 | 0 | 6 | 120 | 1,299 |
| Deuxième trimestre 2001 | 586 | 50 | 91 | 10 | 0 | 0 | 253 | 990 |
| Variation en % | 64.7% | 40.0% | 45.1% | -40.0% | NA | NA | -52.6% | 31.2% |
| Janv.-juin 2002 | 1,514 | 94 | 175 | 14 | 0 | 6 | 187 | 1,990 |
| Janv.-juin 2001 | 977 | 66 | 167 | 10 | 0 | 4 | 257 | 1,481 |
| Variation en % | 55.0% | 42.4% | 4.8% | 40.0% | NA | 50.0% | -27.2% | 34.4% |
| 2. LOGEMENTS EN CONSTRUCTION | | | | | | | | |
| Juin 2002 | 1,036 | 78 | 234 | 82 | 0 | 12 | 1,096 | 2,538 |
| Juin 2001 | 652 | 60 | 222 | 111 | 0 | 4 | 819 | 1,868 |
| Variation en % | 58.9% | 30.0% | 5.4% | -26.1% | NA | 200.0% | 33.8% | 35.9% |
| 3. LOGEMENTS ACHEVÉS | | | | | | | | |
| Deuxième trimestre 2002 | 648 | 42 | 122 | 44 | 0 | 6 | 115 | 977 |
| Deuxième trimestre 2001 | 507 | 24 | 61 | 31 | 0 | 0 | 144 | 767 |
| Variation en % | 27.8% | 75.0% | 100.0% | 41.9% | NA | NA | -20.1% | 27.4% |
| Janv.-juin 2002 | 1,077 | 64 | 152 | 59 | 0 | 6 | 117 | 1,475 |
| Janv.-juin 2001 | 943 | 36 | 172 | 39 | 0 | 23 | 152 | 1,365 |
| Variation en % | 14.2% | 77.8% | -11.6% | 51.3% | NA | -73.9% | -23.0% | 8.1% |
| 4. LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS | | | | | | | | |
| Juin 2002 | 214 | 20 | 57 | 15 | 4 | 0 | 193 | 503 |
| Juin 2001 | 127 | 4 | 54 | 4 | 7 | 1 | 3 | 200 |
| Variation en % | 68.5% | 400.0% | 5.6% | 275.0% | -42.9% | -100.0% | 6333.3% | 151.5% |
| 5. OFFRE TOTALE (2 + 4) | | | | | | | | |
| Juin 2002 | 1250 | 98 | 291 | 97 | 4 | 12 | 1289 | 3,041 |
| Juin 2001 | 779 | 64 | 276 | 115 | 7 | 5 | 822 | 2,068 |
| Variation en % | 60.5% | 53.1% | 5.4% | -15.7% | -42.9% | 140.0% | 56.8% | 47.1% |
| 6. LOGEMENTS ÉCOULÉS | | | | | | | | |
| Janv.-juin 2002 | 986 | 55 | 148 | 48 | 1 | 6 | 8 | 1,252 |
| Janv.-juin 2001 | 934 | 45 | 166 | 42 | 3 | 23 | 149 | 1,362 |
| Variation en % | 5.6% | 22.2% | -10.8% | 14.3% | -66.7% | -73.9% | -94.6% | -8.1% |
| Juin 2002 | 76 | 2 | 41 | 8 | 0 | 0 | 2 | 129 |
| Moy. des 3 mois précédents | 55 | 1 | 21 | 0 | 0 | 0 | 1 | 78 |
| Moy. des 12 mois précédents | 55 | 1 | 13 | 1 | 0 | 0 | 18 | 88 |

Source: SCHL

INSCRIVEZ-LE À VOTRE CALENDRIER!

Le mardi matin 15 octobre 2002

Bingemans Conference Centre

Cinquième Conférence annuelle de la SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation de Kitchener

Admissible aux crédits nécessaires à la formation professionnelle continue et
au renouvellement de l'accréditation de l'ICÉ / ICI

Pour en savoir plus sur la conférence ou les possibilités de parrainage, appelez

Jim Koppang au 519. 873-2429

**Tableau 3 : Logements individuels écoulés (achevés et vendus) par fourchette de prix
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener**

| | Année 2001 | | 1er trimestre 2002 | | 2e trimestre 2002 | |
|---------------------------|--------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | Nbre de log. | Pourcentage | Nbre de log. | Pourcentage | Nbre de log. | Pourcentage |
| RMR de Kitchener | | | | | | |
| Moins de 130 000 \$ | 1 | 0,0 % | 0 | 0,0 % | 0 | 0,0 % |
| De 130 000 à 149 999 \$ | 37 | 1,7 % | 1 | 0,2 % | 9 | 1,6 % |
| De 150 000 à 174 999 \$ | 375 | 17,1 % | 93 | 22,2 % | 93 | 16,1 % |
| De 175 000 à 189 999 \$ | 384 | 17,5 % | 92 | 22,0 % | 114 | 19,7 % |
| De 190 000 à 219 999 \$ | 481 | 21,9 % | 76 | 18,1 % | 162 | 28,0 % |
| De 220 000 à 249 999 \$ | 295 | 13,4 % | 44 | 10,5 % | 60 | 10,4 % |
| 250 000 \$ et plus | 621 | 28,3 % | 113 | 27,0 % | 141 | 24,4 % |
| Total | 2 194 | 100,0 % | 419 | 100,0 % | 579 | 100,0 % |
| Prix médian | | 205 023 \$ | | 196 071 \$ | | 200 000 \$ |
| Prix moyen | | 228 469 \$ | | 219 799 \$ | | 217 776 \$ |
| Ville de Kitchener | | | | | | |
| Moins de 130 000 \$ | 1 | 0,2 % | 0 | 0,0 % | 0 | 0,0 % |
| De 130 000 à 149 999 \$ | 5 | 0,8 % | 0 | 0,0 % | 1 | 0,5 % |
| De 150 000 à 174 999 \$ | 70 | 11,1 % | 9 | 8,2 % | 12 | 5,7 % |
| De 175 000 à 189 999 \$ | 178 | 28,3 % | 42 | 38,2 % | 67 | 31,6 % |
| De 190 000 à 219 999 \$ | 105 | 16,7 % | 13 | 11,8 % | 34 | 16,0 % |
| De 220 000 à 249 999 \$ | 50 | 7,9 % | 4 | 3,6 % | 27 | 12,7 % |
| 250 000 \$ et plus | 220 | 35,0 % | 42 | 38,2 % | 71 | 33,5 % |
| Total | 629 | 11,0 % | 110 | 100,0 % | 212 | 100,0 % |
| Prix médian | | 200 000 \$ | | 192 790 \$ | | 197 575 \$ |
| Prix moyen | | 227 021 \$ | | 232 211 \$ | | 228 640 \$ |
| Ville de Cambridge | | | | | | |
| Moins de 130 000 \$ | 0 | 0,0 % | 0 | 0,0 % | 0 | 0,0 % |
| De 130 000 à 149 999 \$ | 8 | 1,3 % | 0 | 0,0 % | 1 | 0,6 % |
| De 150 000 à 174 999 \$ | 154 | 25,3 % | 58 | 32,4 % | 43 | 25,1 % |
| De 175 000 à 189 999 \$ | 108 | 17,7 % | 37 | 20,7 % | 31 | 18,1 % |
| De 190 000 à 219 999 \$ | 156 | 25,6 % | 44 | 24,6 % | 63 | 36,8 % |
| De 220 000 à 249 999 \$ | 98 | 16,1 % | 24 | 13,4 % | 22 | 12,9 % |
| 250 000 \$ et plus | 85 | 14,0 % | 16 | 8,9 % | 11 | 6,4 % |
| Total | 609 | 100,0 % | 179 | 100,0 % | 171 | 100,0 % |
| Prix médian | | 195 086 \$ | | 187 000 \$ | | 195 000 \$ |
| Prix moyen | | 207 150 \$ | | 197 529 \$ | | 198 770 \$ |
| Ville de Waterloo | | | | | | |
| Moins de 130 000 \$ | 0 | 0,0 % | 0 | 0,0 % | 0 | 0,0 % |
| De 130 000 à 149 999 \$ | 16 | 2,0 % | 0 | 0,0 % | 5 | 2,9 % |
| De 150 000 à 174 999 \$ | 128 | 15,9 % | 23 | 20,7 % | 34 | 19,7 % |
| De 175 000 à 189 999 \$ | 91 | 11,3 % | 13 | 11,7 % | 16 | 9,2 % |
| De 190 000 à 219 999 \$ | 201 | 24,9 % | 18 | 16,2 % | 63 | 36,4 % |
| De 220 000 à 249 999 \$ | 134 | 16,6 % | 15 | 13,5 % | 10 | 5,8 % |
| 250 000 \$ et plus | 237 | 29,4 % | 42 | 37,8 % | 45 | 26,0 % |
| Total | 807 | 100,0 % | 111 | 100,0 % | 173 | 100,0 % |
| Prix médian | | 212 505 \$ | | 220 000 \$ | | 200 000 \$ |
| Prix moyen | | 234 900 \$ | | 233 222 \$ | | 216 145 \$ |

Source: SCHL

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

| | Kitchener-Waterloo | Cambridge |
|-------------------------|--------------------|-----------|
| Deuxième trimestre 2002 | 1,605 | 842 |
| Deuxième trimestre 2001 | 1,474 | 772 |
| Variation en % | 8.9% | 9.1% |
| Janv.-juin 2002 | 2,930 | 1,585 |
| Janv.-juin 2001 | 2,576 | 1,386 |
| Variation en % | 13.7% | 14.4% |

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

| | Kitchener-Waterloo | Cambridge |
|-------------------------|--------------------|-----------|
| Deuxième trimestre 2002 | 2,137 | 1,101 |
| Deuxième trimestre 2001 | 2,074 | 1,076 |
| Variation en % | 3.0% | 2.3% |
| Janv.-juin 2002 | 4,086 | 2,170 |
| Janv.-juin 2001 | 3,862 | 2,005 |
| Variation en % | 5.8% | 8.2% |

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

| | Kitchener-Waterloo | Cambridge |
|-------------------------|--------------------|-----------|
| Deuxième trimestre 2002 | \$179,618 | 179,516 |
| Deuxième trimestre 2001 | \$165,926 | \$166,878 |
| Variation en % | 8.3% | 7.6% |
| Janv.-juin 2002 | \$175,933 | \$178,345 |
| Janv.-juin 2001 | \$164,717 | \$167,812 |
| Variation en % | 6.8% | 6.3% |

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

| | Kitchener-Waterloo | Cambridge |
|-------------------------|--------------------|-----------|
| Deuxième trimestre 2002 | 75.1% | 76.5% |
| Deuxième trimestre 2001 | 71.1% | 71.7% |
| Variation en % | 4.0% | 4.7% |
| Janv.-juin 2002 | 71.7% | 73.0% |
| Janv.-juin 2001 | 66.7% | 69.1% |
| Variation en % | 5.0% | 3.9% |

Source ACI, chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, chambre immobilière de Cambridge, SCHL

OPTEZ POUR LA DURABILITÉ

La SCHL produit un large éventail de documents d'information à l'intention des consommateurs et du secteur de l'habitation en vue de favoriser la prise de décisions judicieuses, notamment en matière d'achat. Elle propose entre autres des publications sur la durabilité.

Avec l'aide de la SCHL, tenez compte de la durabilité lorsque vous choisirez votre prochaine maison. Pour commander un exemplaire de *Lors de votre prochain déménagement: choisissez un quartier comportant des caractéristiques durables* et d'autres résumés de recherches, composez le 1-800-668-2642 ou visitez notre site, à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca.

Marché des maisons individuelles

Ventes de maisons individuelles par catégorie et municipalité 2ième trimestre 2002

| | Plain pied | | Mi-étage | | 1½ étages | | 2 étages | | Autre | | Inconnu | | Total | |
|------------------|------------|------------|----------|------------|-----------|------------|----------|------------|--------|------------|---------|------------|--------|------------|
| | Ventes | Prix | Ventes | Prix | Ventes | Prix | Ventes | Prix | Ventes | Prix | Ventes | Prix | Ventes | Prix |
| Cambridge | 17 | 199 124 \$ | 10 | 200 285 \$ | 2 | 191 000 \$ | 122 | 198 170 \$ | 20 | 202 148 \$ | 0 | 0 \$ | 171 | 198 770 \$ |
| Kitchener | 18 | 273 722 \$ | 5 | 182 935 \$ | 1 | 190 000 \$ | 186 | 225 726 \$ | 1 | 275 000 \$ | 1 | 180 000 \$ | 212 | 228 640 \$ |
| Waterloo | 15 | 239 993 \$ | 4 | 187 173 \$ | 2 | 191 608 \$ | 151 | 214 645 \$ | 0 | 0 \$ | 1 | 250 000 \$ | 173 | 216 146 \$ |
| Woolwich | 4 | 350 711 \$ | 0 | 0 \$ | 1 | 410 000 \$ | 7 | 280 939 \$ | 0 | 0 \$ | 0 | 0 \$ | 12 | 314 951 \$ |
| North Dumfries | 4 | 267 500 \$ | 0 | 0 \$ | 1 | 320 000 \$ | 6 | 178 085 \$ | 0 | 0 \$ | 0 | 0 \$ | 11 | 223 501 \$ |
| RMR de Kitchener | 58 | 248 015 \$ | 19 | 192 959 \$ | 7 | 240 745 \$ | 472 | 215 272 \$ | 21 | 205 617 \$ | 2 | 215 000 \$ | 579 | 217 776 \$ |

Nouvelle préférence pour les maisons individuelles à deux étages à prix moyen au deuxième trimestre de 2002

Sur le marché des logements individuels neufs de la RMR de Kitchener, il s'est surtout vendu des maisons valant entre 190 000 et 249 999 \$, alors qu'auparavant la préférence était pour les maisons de 250 000 \$ et plus. Ce changement a eu des répercussions sur le prix des maisons individuelles neuves dans les trois grandes municipalités de la RMR au deuxième trimestre de 2002. En effet, le prix moyen des logements individuels neufs était de 198 770 \$ à Cambridge, de 228 640 \$ à Kitchener et de 216 145 \$ à Waterloo. À Cambridge, 50 % des maisons individuelles vendues valaient entre 190 000 et 249 999 \$. Seulement 6 % valaient 250 000 \$ ou plus, contre 9 % au premier trimestre de 2002. À Kitchener, la proportion de maisons individuelles vendues valant entre 190 000 et 249 999 \$ est passée de 15 %, au premier trimestre de 2002, à 29 %, au trimestre suivant. Ce mouvement a été encore plus prononcé à Waterloo : la proportion des maisons individuelles vendues valant 250 000 \$ et plus est descendue à 26 %, alors qu'elle était de 38 % au premier trimestre de 2002. Par ailleurs, les ventes de logements valant entre 190 000 et 249 999 \$ ont bondi, passant de 30 %, au premier trimestre, à 42 %, au trimestre suivant. La demande accrue dans cette fourchette de prix a été bénéfique sur le marché de la ville de Kitchener et elle

explique la hausse du prix moyen des logements individuels neufs dans ce marché. À l'inverse, le prix moyen a reculé à Waterloo et à Cambridge.

Les ventes selon le type d'habitations indiquent que les maisons individuelles à deux étages restent les plus recherchées sur le marché du neuf de la RMR de Kitchener. Au deuxième trimestre de 2002, 82 % des logements individuels vendus étaient à deux étages, leur prix moyen s'élevant à 215 272 \$. Seule la ville de Cambridge a fait exception : les maisons à deux étages ont représenté 71 % des ventes de logements individuels, contre 75 % au premier trimestre. À Kitchener et à Waterloo, cette proportion s'élevait à 88 %, signe que la demande de ce type de logements continue d'y croître.

Le *Relevé des mises en chantier et des achèvements* de la SCHL indique les ventes de logements individuels au moment de leur achèvement. Par conséquent, le pourcentage de logements vendus au moment de leur achèvement est un bon indicateur de la vigueur du marché des logements individuels neufs. À Cambridge, ce pourcentage s'est élevé à 85,7 % (logements individuels) au deuxième trimestre 2002, contre 74,3 % à Kitchener et 67 % à Waterloo. Le stock de logements individuels invendus semble avoir très peu augmenté à Cambridge. Cependant, le faible nombre de logements vendus au moment de leur achèvement à Waterloo porte à croire que le gonflement des stocks pourrait avoir des répercussions sur les mises en chantier plus tard cette année.

Logements individuels par municipalité, deuxième trimestre de 2002

| Municipalité | Prix | Var. en % | En const. | Stock invendus | Offre totale | Ventes | Achèv. | Ventes à l'achèv. | % ventes à l'achèv. | Durée offre (mois) |
|------------------|------------|-----------|-----------|----------------|--------------|--------|--------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Kitchener | 228 640 \$ | 6,5 % | 341 | 72 | 413 | 212 | 222 | 165 | 74,3 % | 5,8 |
| Waterloo | 216 145 \$ | -9,0 % | 355 | 96 | 451 | 173 | 203 | 136 | 67,0 % | 7,8 |
| Cambridge | 198 770 \$ | -7,5 % | 291 | 32 | 323 | 171 | 193 | 162 | 85,7 % | 5,7 |
| North Dumfries | 223 501 \$ | -17,2 % | 26 | 8 | 34 | 11 | 18 | 10 | 55,6 % | 9,3 |
| Woolwich | 314 952 \$ | -13,6 % | 26 | 6 | 32 | 12 | 12 | 11 | 91,7 % | 8,0 |
| RMR de Kitchener | 217 776 \$ | -5,4 % | 1 039 | 214 | 1 253 | 579 | 644 | 484 | 75,2 % | 6,5 |

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 (%) |
| 2001 | | | | | | |
| Janvier | 5,75 | 7,44 | 66,33 | 107,9 | 67,5 | 6,1 |
| Février | 5,75 | 7,37 | 65,04 | 107,8 | 67,6 | 6,0 |
| Mars | 5,25 | 6,97 | 63,61 | 107,9 | 67,3 | 5,8 |
| Avril | 5,00 | 6,91 | 64,70 | 108,4 | 67,5 | 5,7 |
| Mai | 4,75 | 7,01 | 65,27 | 108,5 | 66,9 | 5,6 |
| Juin | 4,75 | 7,10 | 65,67 | 109,4 | 66,3 | 5,7 |
| Juillet | 4,50 | 7,10 | 65,04 | 109,8 | 65,6 | 5,6 |
| Août | 4,25 | 7,04 | 64,67 | 110,0 | 64,7 | 6,1 |
| Septembre | 3,75 | 6,64 | 63,32 | 110,3 | 64,8 | 6,4 |
| Octobre | 3,00 | 6,16 | 63,02 | 110,7 | 64,8 | 6,9 |
| Novembre | 2,50 | 5,64 | 63,19 | 109,9 | 65,5 | 6,6 |
| Décembre | 2,50 | 5,64 | 62,70 | 110,3 | 65,4 | 6,7 |
| Moyenne | 4,31 | 6,75 | 64,38 | 109,2 | 66,2 | 6,1 |
| 2002 | | | | | | |
| Janvier | 2,25 | 5,60 | 62,80 | 110,8 | 65,0 | 6,8 |
| Février | 2,25 | 5,61 | 62,18 | 110,9 | 64,7 | 6,8 |
| Mars | 2,25 | 5,97 | 62,75 | 111,0 | 64,3 | 6,5 |
| Avril | 2,50 | 6,35 | 63,96 | 111,2 | 64,3 | 5,7 |
| Mai | 2,50 | 6,40 | 65,16 | 113,6 | 64,5 | 5,6 |
| Juin | 2,75 | 6,40 | 65,76 | NA | 65,0 | 5,3 |
| Moyenne | 2,25 | 5,73 | 62,58 | 30,2 | 64,7 | 6,7 |

Source: 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

AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Logement pour lequel un permis de construire a été délivré mais dont la construction n'a pas encore commencé.

LOGEMENT MIS EN CHANTIER

Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (p. ex. logements en rangée), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

LOGEMENT EN CONSTRUCTION

Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

LOGEMENT ACHÉVÉ Dans le cas des maisons individuelles ou jumelées, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux ont été réalisés et qu'il ne reste plus que quelques travaux esthétiques à exécuter.

LOGEMENT ACHÉVÉ ET NON

ÉCOULÉ Logement neuf qui n'a pas encore été vendu ni loué.

LOGEMENT ÉCOULÉ Logement achevé qui a été vendu ou loué.

DURÉE DE L'OFFRE Nombre de mois nécessaires à l'écoulement des logements individuels en construction ou des logements achevés mais non écoulés.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour Kitchener coûte 55 \$. Les numéros du premier et du troisième trimestres comprennent en supplément un résumé des prévisions de quatre pages. Pour en savoir davantage ou pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'affaires de l'Ontario (1 800 493-0059).

© 2002. 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.

