

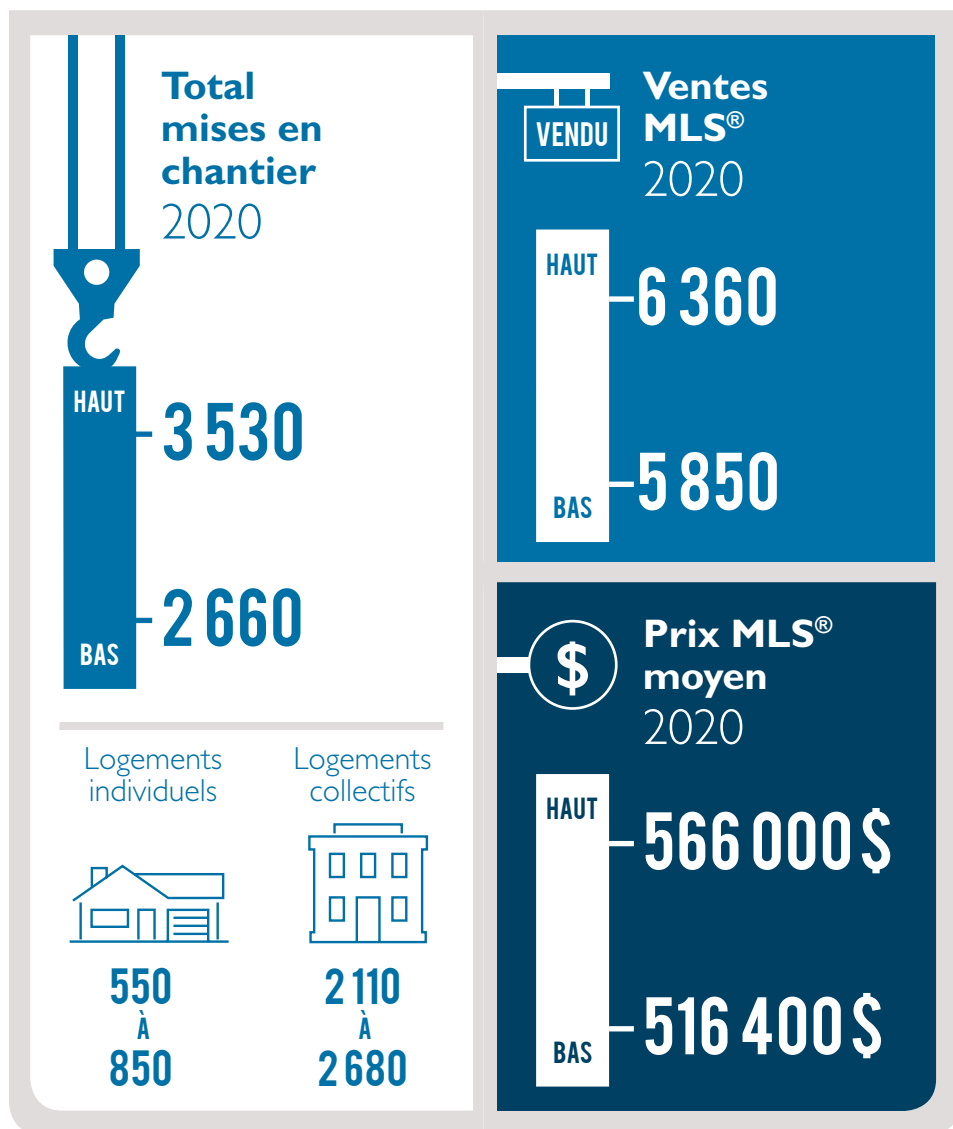
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2019¹



La proportion de logements collectifs parmi les habitations mises en chantier devrait continuer de croître en 2020.

« La forte croissance démographique qui se poursuit et les perspectives favorables de l'emploi soutiendront la demande de logements, ce qui fera augmenter les ventes et le prix MLS® moyen au cours des deux prochaines années. »

Jennifer Y. Tsao
Analyste principale, Économie

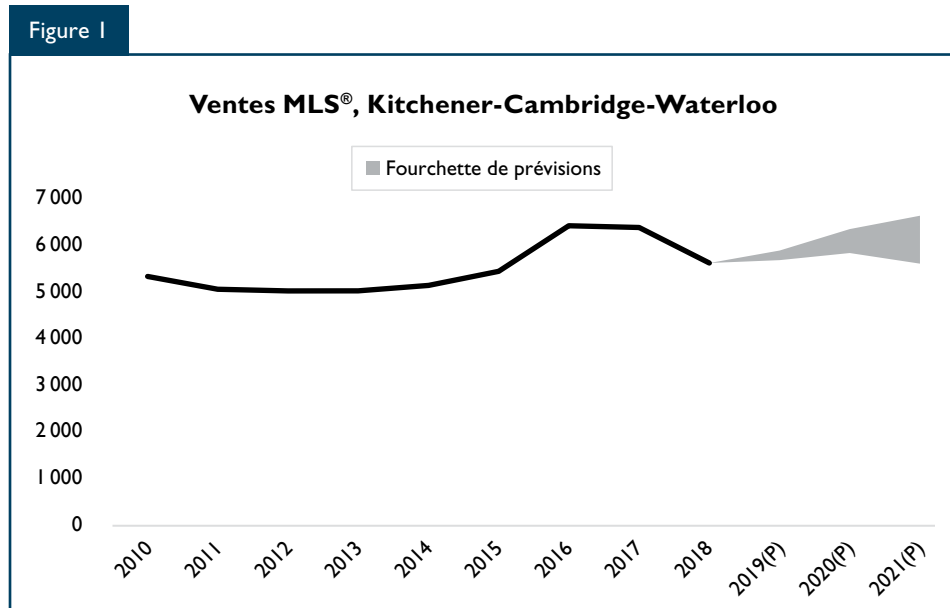
¹ Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 12 septembre 2019.

Faits saillants

- Les ventes de logements existants resteront au-dessus des moyennes historiques, car les fourchettes de prévisions sont un peu plus élevées pour 2020 et 2021 que pour 2019.
- La construction résidentielle ralentira en 2020 en regard du nombre de logements mis en chantier en 2019. Le nombre total de mises en chantier d'habitations demeurera constant dans la région de Kitchener-Cambridge-Waterloo en raison de la vigueur du segment des logements collectifs.
- La croissance démographique constante et la proportion grandissante d'âinés contribueront au maintien de conditions tendues sur le marché locatif.

Les prix de revente continueront de progresser modérément

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener-Cambridge-Waterloo (KCW), les prix moyens désaisonnalisés sont en hausse depuis le quatrième trimestre de 2018. Durant les deux prochaines années, le marché de la revente de KCW sera caractérisé par une augmentation constante des ventes et des prix. La croissance démographique devrait continuer d'être un moteur important de la demande de logements. En 2018, la population de KCW a augmenté de 2,6 % par rapport à 2017, tandis que celle de la province ne s'est accrue que de 1,8 %². L'admission de nouveaux résidents permanents continuera d'alimenter la croissance démographique, ce qui se traduira par de robustes ventes durant les deux prochaines années. L'actuelle baisse du taux de chômage est



Source : ACI
(P) : Prévion

un autre facteur qui soutiendra la demande de logements. Les perspectives de l'emploi sont généralement favorables en raison du dynamisme du secteur des technologies. Les coûts d'emprunt sont censés augmenter, mais ce risque de baisse pour nos prévisions sera probablement équilibré par la vigueur des facteurs économiques fondamentaux, qui soutiendront la demande sur le marché de la revente et continueront de faire monter les ventes et les prix.

La construction résidentielle ralentira en 2020 après avoir été forte en 2019

Les mises en chantier d'habitations dans la RMR de KCW devraient terminer l'année 2019 au-dessus de leurs niveaux modérés de 2018. Fait notable, 62 % des logements mis en chantier de janvier à août 2019 sont situés à Kitchener, alors que la proportion tournait généralement

autour de 43 % durant les cinq dernières années. La construction supérieure à la moyenne à Kitchener cette année reflète les nombreuses demandes de permis présentées avant la fin des exonérations de droits d'aménagement, au début de 2019. En fait, seulement en avril 2019, les fondations de 1 026 appartements ont été coulées à Kitchener. Le deuxième total mensuel en importance, enregistré en juin 1990, était deux fois moins élevé.

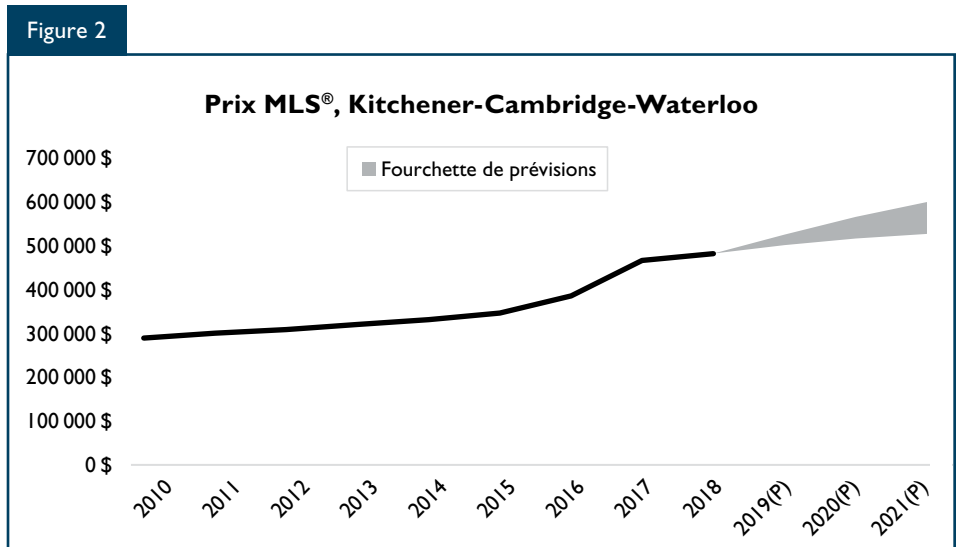
Selon la fourchette des prévisions, les mises en chantier à KCW seront modérées en 2020 par rapport à 2019, mais elles devraient globalement rester au-dessus de la moyenne sur 10 ans. La proportion croissante des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) parmi les unités mises en chantier est une tendance qui devrait se poursuivre. Selon les prévisions, les taux d'intérêt vont augmenter en 2020. La hausse des coûts d'emprunt et le nombre élevé de logements en construction contribueront à la normalisation des mises en chantier en 2020.

² Dans le présent rapport, les chiffres sur la population de 2016 et 2017 diffèrent de ceux qui figurent dans les *Perspectives du marché de l'habitation* du Centre de l'Ontario (automne 2018, SCHL) en raison de l'utilisation d'une nouvelle série de données pour l'établissement des prévisions.

L'économie provinciale affichera une modeste croissance en 2019, mais reprendra de la vigueur en 2020 et en 2021, avec un taux d'expansion annuel de 1,8 %. C'est un des facteurs qui justifie notre prévision d'une hausse des mises en chantier d'habitations en 2021. La forte croissance du revenu réel disponible par ménage qui est projetée et l'augmentation constante de la formation de ménages contribueront toutes les deux à la vive demande de logements neufs.

Le marché locatif devrait demeurer serré

Le resserrement du marché locatif devrait se poursuivre durant toute la période de prévision. L'offre de logements expressément construits pour la location a augmenté de 20 % durant les quatre dernières années, mais la demande sur le marché primaire devrait suivre le rythme. Il est donc improbable que la croissance de l'offre fasse grimper le taux d'inoccupation durant l'horizon prévisionnel. La forte croissance démographique et la hausse des



Source : ACI
(P) : Prévision

inscriptions d'étudiants internationaux à temps plein continueront de stimuler la demande de logements locatifs. De plus, le segment de la population qui croît le plus, celui des aînés (65 ans et plus), devrait continuer d'afficher une hausse constante et composera un peu moins de 16 % de la population de KCW d'ici 2021. La ligne de train léger sur rail récemment achevée présente

à la fois un risque de baisse et un risque de hausse pour nos prévisions. Elle changera probablement la répartition de la demande de logements locatifs à Kitchener et Waterloo le long du corridor du train léger, mais il est trop tôt pour voir si, en conséquence, le taux d'inoccupation tendra légèrement à la hausse ou à la baisse.

Pour consulter les rapports Perspectives du marché de l'habitation des régions et des RMR, cliquez sur ce lien : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-outlook-highlights>

Résumé des prévisions RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo Automne 2019									
	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 392	1 095	996	780	980	550	850	500	900
Logements collectifs	2 682	2 755	2 107	2 660	3 070	2 110	2 680	2 150	2 850
Tous types de logements confondus	4 074	3 850	3 103	3 440	4 050	2 660	3 530	2 650	3 750
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 604	6 541	5 833	5 700	5 900	5 850	6 360	5 625	6 650
Prix MLS® moyen (\$)	385 705	466 389	482 124	501 400	525 500	516 400	566 000	527 200	600 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,66	4,78	5,27	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2016	2017	2018	2019(P)	2020(P)	2021(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation %(octobre)	2,2	1,9	2,9	2,7	2,6	2,5
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 050	1 093	1 210	1 240	1 270	1 300
Indicateurs économiques						
Population	542 011	553 500	567 740	573 900	580 100	587 400
Nombre annuel d'emplois	281 600	287 800	292 200	295 200	299 300	303 700

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (I)= Limite inférieure (S)= Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

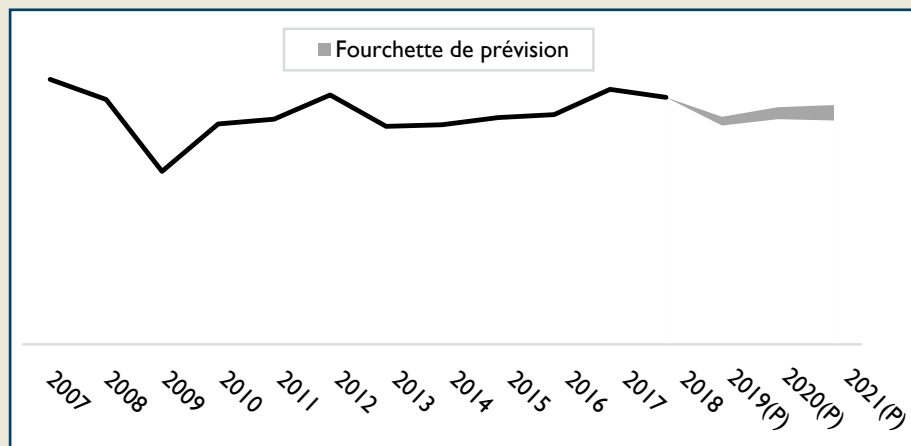
Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation sont incluses dans cette édition du *Perspectives du marché de l'habitation*. Cependant, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition.

L'utilisation d'une fourchette vise à donner aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. La fourchette est établie selon le coefficient de

variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables

du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

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.

Types d'unités

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.

Marché visé

Mise en chantier de logement en propriété absolue :

Début de la construction d'un logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Mise en chantier de logement en copropriété :

Début de la construction d'un logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartient à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Mise en chantier de logement locatif :

Début de la construction d'un logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

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 intraprovinciale (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 intraprovinciale 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 AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

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, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 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.

© 2019, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : 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

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

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

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site schl.ca/marchedelhabitation

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

**Créez votre compte maSCHL
aujourd'hui!**

L'Observateur du logement au Canada

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- Analyses et données; • Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

