

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Colombie-Britannique - Août 2002

Société canadienne d'hypothèques et de logement

**Faits saillants du 2^e trimestre 2002 :
Les ménages de la province achètent**

Au deuxième trimestre 2002, les ménages de la Colombie-Britannique ont acheté davantage d'habitations que durant tout autre trimestre depuis 1992. Les bas taux d'intérêt et une importante demande refoulée ont soutenu l'activité sur le marché de l'habitation au printemps. Par rapport au deuxième trimestre 2001, les ventes S.I.A. dans la province ont progressé de 22 %. Les constructeurs ne sont pas indifférents à toute cette activité. Les mises en chantier ont augmenté de 14 % au deuxième trimestre et de 15 % de janvier à juin.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont bondi de 78 % au deuxième trimestre par rapport au trimestre correspondant de l'an dernier et de 65 % durant le premier semestre.

Puisque les constructeurs de logements individuels répondent à la demande plus rapidement que les constructeurs de collectifs, il n'est pas étonnant que la production de ce type d'habitations se soit accélérée au cours des derniers mois. L'activité du côté des logements individuels est d'ailleurs généralisée dans l'ensemble de la province. Au deuxième trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 40 % à Fort St. John, de 66 % à Vernon, de 73 % à Nanaimo, de 169 % à Courtenay et de 93 % à Chilliwack, pour ne nommer que quelques agglomérations. La demande refoulée a été débloquée par les très bas taux d'intérêt, et ce, malgré l'atonie de l'économie provinciale.

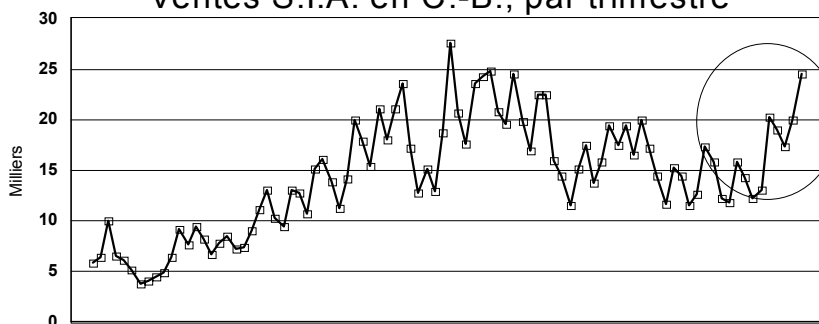
Par contre, les mises en chantier de collectifs ont régressé de 20 % au

SOMMAIRE
Faits saillants du 2 ^e trimestre 2002 1
Les indicateurs économiques du marché britannico-colombien de l'habitation en détail 2-3
TABLEAUX STATISTIQUES
Mises en chantier - centres urbains de la C.-B. 4
Mises en chantier - cumul annuel 5
Logements achevés 6
Logements neufs écoulés 7
SUIVI DU MARCHÉ DE L'HABITATION DE LA C.-B. 8

deuxième trimestre par rapport au trimestre correspondant de 2001. De janvier à juin, elles ont reculé de 9 %. Les périodes de préaménagement étant plus longues pour les collectifs d'habitation, les constructeurs réagissent moins rapidement aux variations de la demande. Il faut par conséquent s'attendre à un accroissement de l'activité du côté des collectifs au deuxième semestre.

**Ventes S.I.A. : Plus haut niveau
depuis 1992**

Ventes S.I.A. en C.-B., par trimestre



Source : ACI

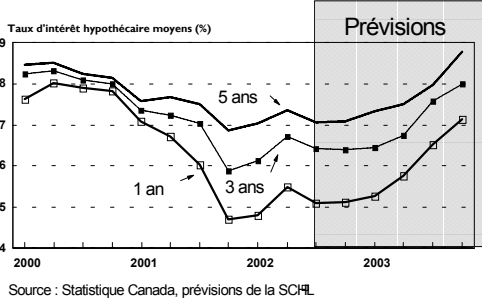


AU CŒUR DE L'HABITATION

Canada

Les indicateurs du marché britanno-colombien de l'habitation en détail

Taux hypothécaires Moyenne trimestrielle

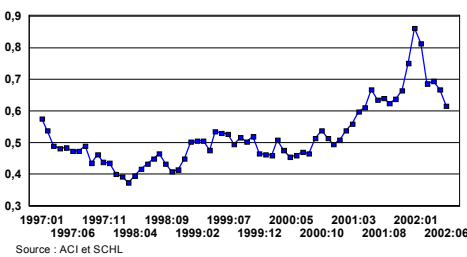


Économie provinciale et taux hypothécaires

Les ménages de la province font leur possible pour favoriser la reprise économique. D'une année à l'autre, les ventes d'habitations ont affiché d'importantes hausses, ce qui a stimulé l'activité dans le secteur de la construction résidentielle. Par conséquent, les dépenses complémentaires (meubles, appareils électroménagers, rénovations, etc.) se sont également accrues. Même les concessionnaires automobiles font de bonnes affaires, les acheteurs sortant leurs économies ou faisant appel au crédit. Les bas taux d'intérêt et la demande refoulée ont soutenu l'économie provinciale au premier semestre 2002. La consommation intérieure est le principal moteur de l'économie.

Il semble bien que la hausse prévue des taux hypothécaires ne se concrétisera pas d'ici la fin de 2002. La stagnation des marchés boursiers et le récent redressement des marchés obligataires ont gardé les taux hypothécaires bas. Puisque les taux hypothécaires devraient demeurer sensiblement à leurs niveaux actuels jusqu'à la fin de 2002, les ménages de la province constateront que les logements resteront aussi abordables qu'ils l'étaient ces dernières années.

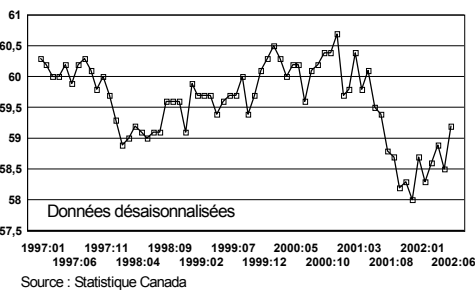
Rapport ventes-nouvelles inscriptions



Marché de la revente

Bien qu'il ait ralenti avec l'arrivée de l'été, le nombre total de ventes S.I.A. dans la province a atteint au deuxième trimestre son plus haut niveau en près de dix ans. Le rythme effarant des ventes au premier semestre de l'année a réduit le nombre d'inscriptions, ce qui a eu pour conséquence de faire monter les prix. De plus, les nouvelles inscriptions n'ont pas progressé aussi rapidement que la demande au premier trimestre. L'hiver ayant duré plus longtemps qu'à l'habitude et les acheteurs de logements à un cran supérieur ayant quelque peu tardé à mettre leur habitation en vente, les nouvelles inscriptions sont demeurées stables jusqu'en mars. À ce moment-là, le rapport ventes-nouvelles inscriptions était déjà élevé. Il fallait donc s'attendre à ce que les prix augmentent. En juin, le prix de vente S.I.A. moyen était de 7 % supérieur à celui du mois correspondant un an plus tôt.

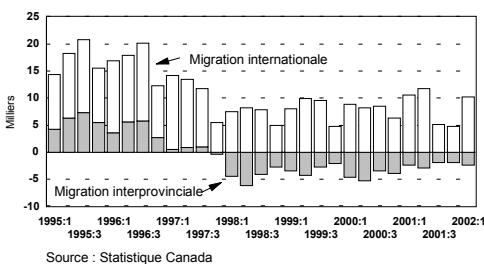
Taux d'emploi



La demande intérieure est forte, mais les exportations ralentissent. La croissance positive enregistrée pour les exportations de produits du bois, attribuable à une courte période d'exemption de droits et tarifs, masque les difficultés que vivra ce secteur durant le reste de l'année. Tous les yeux sont tournés vers notre voisin du Sud dans l'attente de la signature d'un accord sur le bois d'oeuvre et d'une augmentation de la demande intérieure. À long terme, la demande de logements est intimement liée à la croissance économique et aux gains d'emploi qui en découlent. De plus, un accroissement de la productivité se traduit par une majoration des salaires et, du coup, de l'abordabilité du logement. Pour illustrer l'impact de l'abordabilité sur la demande, on a qu'à voir comment les bas taux d'intérêt hypothécaires ont stimulé dernièrement l'activité sur les marchés immobiliers dans l'ensemble du pays.

Au deuxième trimestre, la stabilisation de la croissance des ventes et l'augmentation proportionnelle des nouvelles inscriptions ont fait reculer le rapport nouvelles-inscriptions dans la province, réduisant ainsi la pression à la hausse s'exerçant sur les prix. On prévoit que les prix

Solde migratoire



progresseront moins rapidement durant le reste de l'année. Les bas taux hypothécaires maintiendront la demande de logements existants à un haut niveau au troisième et quatrième trimestres.

Croissance de l'emploi

En Colombie-Britannique, le nombre d'emplois corrigé des variations saisonnières s'est accru de nouveau au deuxième trimestre, ce qui s'inscrit dans la tendance à la hausse amorcée au quatrième trimestre 2001. La progression de l'emploi a cependant été neutralisée par l'accroissement du nombre de personnes actives. Le taux de chômage a donc légèrement monté pour s'établir à 9,0 % durant le trimestre. Par ailleurs, il est passé de 9,3 % en mai à 8,2 % en juin, et même désaisonnalisé, il s'agit du plus bas taux mensuel affiché en 2002. Au total, 48 900 emplois ont été créés en juin, soit près de la moitié des 111 100 emplois créés depuis le début de l'année. Le taux d'activité de juin était le plus élevé enregistré depuis 2000.

L'emploi à plein temps a monté au deuxième trimestre. C'est la première fois depuis plus d'un an. L'emploi à temps partiel est demeuré au niveau atteint au premier trimestre. L'emploi a augmenté dans le secteur des biens au deuxième trimestre, d'importants gains ayant été enregistrés dans la construction et la fabrication. Corrigé des variations saisonnières, l'emploi dans la fabrication a grimpé de 8,5 % au premier semestre alors qu'il s'est accru de 8,4 % dans la construction durant la même période. Ces hausses sont attribuables à la demande intérieure et à l'expansion du secteur de l'habitation. Dans le secteur des services, la croissance a été observée dans le commerce de détail et dans la santé et l'éducation au deuxième trimestre.

Migration internationale

Au total, 61 305 immigrants ont reçu le droit de s'établir au pays au premier trimestre. Avec 9 476 droits d'établissement, la Colombie-Britannique se classe au troisième rang des destinations les plus populaires, après l'Ontario et le Québec. La proportion d'immigrants qui choisit la Colombie-Britannique régresse toutefois depuis plusieurs années. Au premier trimestre 2002, la province a attiré 15,5 % de l'ensemble des immigrants, soit un recul par rapport au sommet de 23 % enregistré en 1996.

S'il est vrai que le pourcentage d'immigrants venant s'installer dans la province a diminué au cours des dernières années, il demeure que la province attire une plus grande proportion de l'« immigration économique », surtout des entrepreneurs, des travailleurs autonomes et des investisseurs. Au premier trimestre, la Colombie-Britannique a accueilli près de 24 % des immigrants

entrepreneurs, 29 % des immigrants travailleurs autonomes et pas moins de 43 % des immigrants investisseurs.

Le solde migratoire international désaisonnalisé a progressé de près de 16 % au premier trimestre 2002 par rapport au trimestre correspondant de 2001. La croissance démographique devrait demeurer stable à 0,9 % dans la province; l'Ontario et l'Alberta devraient afficher des taux supérieurs, soit 1,4 et 1,8 % respectivement. *(Migration interprovinciale : estimations.)*

**Pour en savoir davantage,
communiquer avec :**
Cameron Muir
Analyste principal de marché
(604) 737-4144
Courriel :
cmuir@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, milieu rural					
	Log. ind.	Jumelés	En rangée	App.	Total
2001 T1	179	17	26	0	222
2001 T2	370	21	34	12	437
2001 T3	329	27	103	10	469
2001 T4	381	22	8	6	417
Total 2001	1259	87	171	28	1545
2002 T1	103	30	0	6	139
2002 T2	287	25	24	140	479
2002 T3	0	0	0	0	0
2002 T4	0	0	0	0	0
Total 2002	390	55	24	146	618
Mises en chantier, milieu urbain					
	Log. ind.	Jumelés	En rangée	App.	Total
2001 T1	1162	110	351	1323	2946
2001 T2	1623	243	348	2405	4619
2001 T3	2033	249	345	1549	4176
2001 T4	1785	227	471	1465	3948
Total 2001	6603	829	1515	6742	15689
2002 T1	1689	152	335	1483	3659
2002 T2	2896	332	636	1415	5279
2002 T3	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Total 2002	4585	484	971	2898	8938

Tableau 1

**Mises en chantier, régions urbaines de la C.-B.
Avril - Juin 2002**

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.
Régions métropolitaines									
Abbotsford*	121	188	55	0	62	**	121	250	107
Vancouver	836	1,526	83	2,784	2,022	(27)	3,620	3,548	(2)
Victoria	129	249	93	80	44	(45)	209	293	40
AR de 50 000 à 99 000 habitants									
Chilliwack	43	83	93	0	17	**	43	100	133
Courtenay	32	86	169	4	4	0	36	90	150
Kamloops	44	56	27	2	4	100	46	60	30
Kelowna	182	287	58	61	118	93	243	405	67
Nanaimo	64	111	73	16	10	(38)	80	121	51
Prince George	12	22	83	0	0	**	12	22	83
Vernon	32	53	66	2	11	450	34	64	88
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	12	15	25	0	6	**	12	21	75
Cranbrook	9	18	100	2	0	(100)	11	18	64
Dawson Creek	2	4	100	0	2	**	2	6	200
Duncan	20	29	45	2	8	300	22	37	68
Fort St. John	15	21	40	4	8	100	19	29	53
Kitimat	0	2	**	0	0	**	0	2	**
Parksville-Qualicum ++	0	70	**	0	8	**	0	78	**
Penticton	24	28	17	24	35	46	48	63	31
Port Alberni	5	5	0	0	0	**	5	5	0
Powell River	3	3	0	0	0	**	3	3	0
Prince Rupert	2	0	(100)	0	0	**	2	0	(100)
Quesnel	6	2	(67)	0	0	**	6	2	(67)
Terrace	3	0	(100)	0	0	**	3	0	(100)
Williams Lake	13	21	62	10	0	(100)	23	21	(9)
Villes de 10 000 habitants et plus									
Salmon Arm	7	5	(29)	2	5	150	9	10	11
Squamish	2	3	50	3	19	533	5	22	340
Summerland	5	9	80	0	0	**	5	9	80
Total	1,623	2,896	78	2,996	2,383	(20)	4,619	5,279	14

Tableau 2

**Mises en chantier - centres urbains de la C.-B.
Janvier - Juin 2002**

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.
Régions métropolitaines									
Abbotsford*	186	315	69	4	131	3,175	190	446	135
Vancouver	1,512	2,350	55	4,257	3,483	(18)	5,769	5,833	1
Victoria	240	448	87	301	111	(63)	541	559	3
AR de 50 000 à 99 000 habitants									
Chilliwack	78	139	78	3	110	3,567	81	249	207
Courtenay	58	131	126	4	10	150	62	141	127
Kamloops	69	92	33	2	14	600	71	106	49
Kelowna	276	479	74	73	295	304	349	774	122
Nanaimo	113	160	42	45	32	(29)	158	192	22
Prince George	17	32	88	0	2	**	17	34	100
Vernon	56	85	52	30	46	53	86	131	52
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	19	24	26	0	6	**	19	30	58
Cranbrook	10	20	100	2	0	(100)	12	20	67
Dawson Creek	2	4	100	0	2	**	2	6	200
Duncan	29	45	55	2	10	400	31	55	77
Fort St. John	16	24	50	4	10	150	20	34	70
Kitimat	0	2	**	0	0	**	0	2	**
Parksville-Qualicum ++	0	113	**	0	16	**	0	129	**
Penticton	34	44	29	28	35	25	62	79	27
Port Alberni	6	10	67	0	0	**	6	10	67
Powell River	6	4	(33)	10	0	(100)	16	4	(75)
Prince Rupert	2	0	(100)	0	0	**	2	0	(100)
Quesnel	9	3	(67)	0	0	**	9	3	(67)
Terrace	4	0	(100)	0	0	**	4	0	(100)
Williams Lake	18	36	100	10	0	(100)	28	36	29
Villes de 10 000 habitants et plus									
Salmon Arm	14	11	(21)	2	21	950	16	32	100
Squamish	5	3	(40)	3	19	533	8	22	175
Summerland	6	11	83	0	0	**	6	11	83
Total	2,785	4,585	65	4,780	4,353	(9)	7,375	8,492	15

Tableau 3

Avril - Juin 2002

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
Logements achevés							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	113	2	-	-	-	-	115
Vancouver	876	164	62	257	494	303	2,156
Victoria	193	20	0	31	157	51	452
<i>Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	51	6	-	5	-	36	98
Courtenay	68	2	-	4	-	-	-
Kamloops	36	6	-	8	-	-	50
Kelowna	218	32	66	6	48	-	370
Nanaimo	89	14	-	8	4	-	115
Prince George	12	-	-	-	-	32	44
Vernon	41	4	4	7	-	-	56
Total	1,697	250	132	326	703	422	3,456

Janvier - Juin 2002

<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	217	4	-	-	-	-	221
Vancouver	1,815	332	62	462	1,506	582	4,759
Victoria	390	33	-	34	170	86	713
<i>Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	88	12	-	5	-	36	141
Courtenay	111	2	-	4	-	-	117
Kamloops	73	6	-	20	18	-	117
Kelowna	320	36	94	6	48	-	504
Nanaimo	150	20	-	8	4	-	182
Prince George	29	-	-	-	-	32	61
Vernon	72	6	4	10	-	-	92
Total	3,265	451	160	549	1,746	736	6,907

Table 4**Avril - Juin 2002**

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
Nombre de logements récemment achevés et écoulés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	124	17	-	2	1	-	144
Vancouver	922	155	38	298	563	168	2,144
Victoria	210	24	-	30	124	50	438
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	53	8	-	3	-	36	100
Courtenay	58	4	-	9	-	-	71
Kamloops	30	7	-	8	13	-	58
Kelowna	213	31	39	4	39	-	326
Nanaimo	81	13	-	3	10	-	107
Prince George	16	-	-	-	-	31	47
Vernon	39	4	-	7	14	-	64
Total	1,746	263	77	364	764	285	3,499
Janvier - Juin 2002							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	242	26	-	3	7	-	278
Vancouver	1,908	335	38	632	1,787	352	5,052
Victoria	469	49	-	37	154	86	795
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	97	17	-	6	-	36	156
Courtenay	102	5	-	9	-	-	116
Kamloops	68	9	-	14	25	-	116
Kelowna	336	39	67	4	59	-	505
Nanaimo	141	29	-	3	12	-	185
Prince George	35	-	-	8	-	31	74
Vernon	71	7	-	10	17	-	105
Total	3,469	516	105	726	2,061	505	7,382

Suivi du marché de l'habitation de la Colombie-Britannique par la Troisième trimestre 2002

Cameron Muir, Analyste principal de marché

	<u>Statistiques récentes 2001</u>	<u>Orientation probable au cours des 12 prochains mois</u>	<u>Prévisions pour 2002</u>	<u>Prévisions pour 2003</u>	<u>Ces chiffres indiquent que, cette année, le marché de l'habitation</u>
<u>Mises en chantier en C.-B.</u>					
Total	17,234	▲	19,500	21,400	s'améliorera
Variation sur 12 mois			13.15%	9.74%	
Logements individuels	7,862	▲	9,900	10,300	s'améliorera
			25.92%	4.04%	
Logements collectifs	9,372	▲	9,600	11,000	s'améliorera
			2.43%	14.58%	
<u>Marché de la revente de la C.-B.</u>					
Ventes S.I.A. (nombre de log	69,430	▲	80,000	81,000	s'améliorera
			15.22%	1.25%	
Prix S.I.A. moyen (\$)	222,984	▲	237,000	239,000	s'améliorera
			6.29%	0.84%	
<u>Indicateurs économiques en C.-B.</u>					
PIB réel (variation en %)	0.9	▲	1.4	3.5	s'améliorera
Revenu personnel disponible (var. % <i>estimation pour 2001</i>)	2.9	▲	3.1	4.5	s'améliorera
Croissance démographique (en %)	0.9	▲	1.0	1.2	s'améliorera
Solde migratoire interprovincial	(8,991)	▲	(5,000)	(250)	s'améliorera
Solde migratoire internationa	32,179	↔	32,000	33,700	demeurera stable
Emploi (var. en %)	-0.3	▲	0.5	1.8	s'améliorera
Taux de chômage (en %)	7.6	↔	8.4	8.1	s'affaiblira
Taux hypothécaire à trois ans (en %)	6.80%	↔	5.88 - 6.95%	6.20 - 8.26%	demeurera stable
Inflation : IPC (en %)	1.7	▲	2.1	2.0	s'affaiblira
Valeur des permis de construire					
Secteur résidentiel (en M\$)	2,829.9	▲	3,508.9	3,600.0	s'améliorera
Secteur non résidentiel (en M\$)	2,124.9	▲	1,950.0	2,200.0	s'affaiblira

Au premier semestre de l'année, les mises en chantier ont augmenté de 18 %. Cette hausse est attribuable aux bas taux d'intérêt et au déblocage de la demande, qui s'était accumulée pendant plusieurs années. Les mises en chantier dans la province ont atteint en juin leur plus haut niveau en cinq ans. Après avoir soutenu un rythme étourdissant au printemps, l'activité sur le marché de la revente s'est quelque peu repliée. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a diminué puisque le marché tend vers l'équilibre. La croissance du prix des logements devrait donc être plus graduelle durant le reste de l'année. L'instabilité des marchés boursiers a entraîné un recul du rendement des obligations, les investisseurs choisissant dorénavant des investissements à taux fixe. Par conséquent, les taux hypothécaires subissent des pressions à la baisse et devraient demeurer sensiblement à leurs niveaux actuels au cours des deux prochains trimestres.