



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faits saillants du premier trimestre de 2004

L'expansion se poursuit

Combien de temps durera la reprise du marché de l'habitation en Colombie-Britannique? Se poursuivra-t-elle librement ou cessera-t-elle brusquement? Selon l'analyse qu'en a effectué la SCHL, le marché de l'habitation de la province présente toutes les conditions d'une expansion ininterrompue. Les bas taux d'intérêt, la confiance des consommateurs et un marché de la revente très actif annoncent une autre année de croissance pour ce marché.

Depuis janvier, la Banque du Canada a abaissé les taux d'intérêt et a réduit trois fois la cible du taux de financement à un jour. Les taux hypothécaires à court terme ont également fléchi, ce qui a stimulé la vente de logements existants et la construction résidentielle.

Un sondage récent indique qu'en mars, jusqu'à 63 % des BritannoColombiens estimaient que le moment était propice pour faire de gros achats. Cet optimisme

alimente la demande de logements existants et de logements neufs.

L'activité s'est intensifiée sur le marché de la revente au début de 2004; plus de 23 000 logements ont changé de mains au cours du premier trimestre, une hausse de 18 % par rapport au premier trimestre de 2003. Les habitations existantes se sont vendues à un prix moyen de 283 000 \$, soit une progression de 13 % sur un an. La plupart des marchés urbains de la C.-B. affichent des hausses de prix supérieures au taux d'inflation. Les nouvelles inscriptions sont à la hausse mais elles demeurent relativement faibles par rapport aux niveaux atteints durant les années 1990. Tôt ou tard, les prix élevés auront pour effet d'inciter plus de gens à mettre leur habitation en vente, ce qui réduira en partie la pression à la hausse exercée sur les prix.

Au total, 5 965 logements ont été mis en chantier de janvier à mars 2004; il s'agit

SOMMAIRE

Faits saillants du premier trimestre de 2004 1

En détail 2-3

TABLEAUX STATISTIQUES :

Mises en chantier d'habitations dans les centres urbains de la C.-B. 4

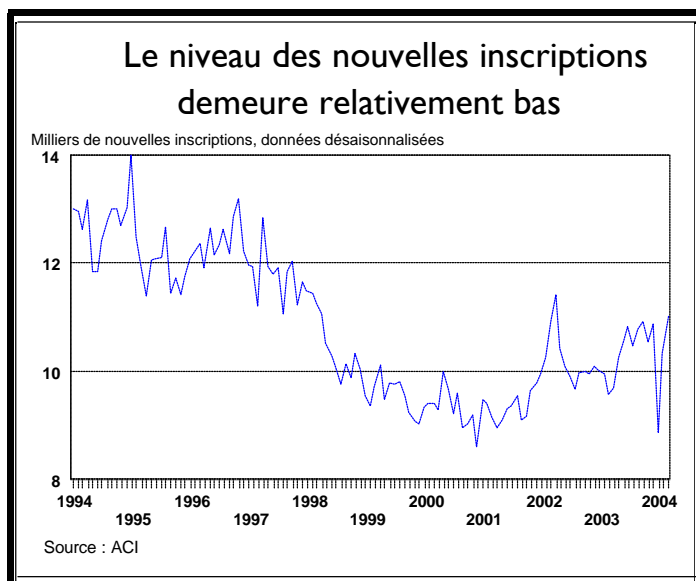
Cumul annuel des mises en chantier d'habitations 5

Logements achevés 6

Logements neufs écoulés 7

SUIVI DU MARCHÉ DE L'HABITATION EN C.-B. 8

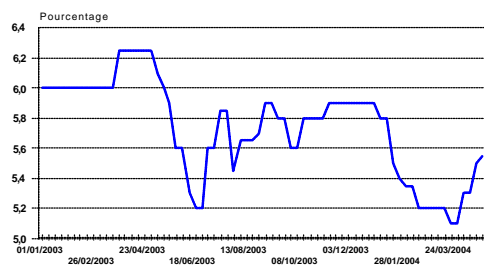
à l'autre. Les logements collectifs, qui représentent un peu plus de la moitié des habitations neuves commencées au premier trimestre, ont fait un bond de 74 % sur un an. Au cours de la même période, 2 522 maisons individuelles ont été mises en chantier, soit 13 % de plus qu'un an auparavant.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

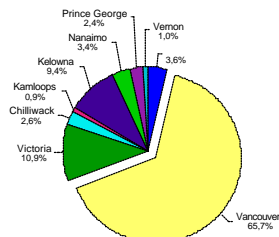
Indicateurs du marché de l'habitation en C.-B. ... en détail

Taux hypothécaire à 3 ans affiché



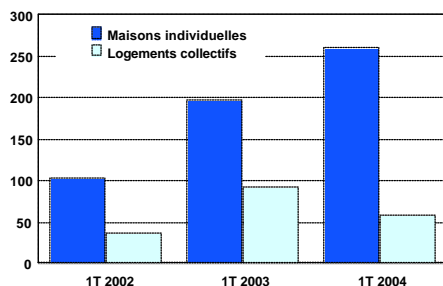
Source : Banque du Canada

Mises en chantier d'habitations dans les centres urbains de la C.-B. de plus de 50 000 habitants



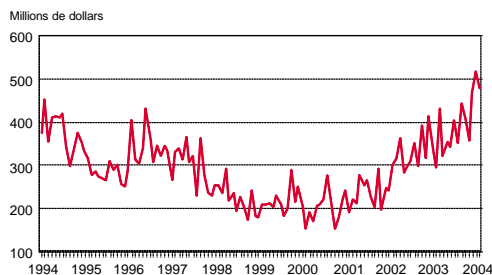
Source: SCHL

Mises en chantier d'habitations en milieu rural



Source : Relevé de la SCHL

Valeur des permis de construire dans le secteur résidentiel



Source : Statistique Canada

L'économie et les taux d'intérêt

L'économie de la C.-B. semble se redresser grâce à la confiance des consommateurs, qui achètent des habitations et des véhicules, et à la croissance de l'économie américaine et d'autres économies mondiales, qui fait grimper la demande d'exportations de la C.-B. Dans la plupart des cas, le prix élevé des produits de base a plus que neutralisé l'effet de l'appréciation rapide du dollar canadien l'année dernière sur le secteur des exportations de la province. Comme la situation du marché du travail s'améliore, la C.-B. attire des habitants des autres provinces. Par conséquent, la demande de logements devrait continuer d'augmenter en 2004.

L'économie de la C.-B. devrait croître de 3,0 % en 2004, comparativement à 2,2 % en 2003. Le secteur de l'habitation a joué un rôle important dans la province l'an dernier en investissant 15 % de plus dans le logement. Comme on prévoit une solide croissance des mises en chantier d'habitations en 2004, l'investissement dans l'habitation demeurera un facteur déterminant de la croissance générale de l'économie cette année.

Les bas taux d'intérêt continuent d'être le principal moteur de la croissance économique. La Banque du Canada a abaissé de 75 points de base la cible du taux de financement à un jour, la fixant à 2,0 %. De l'avis de plusieurs, la plus récente baisse des taux d'intérêt, survenue le 16 avril, serait la dernière. En effet, on commencera à relever les taux d'intérêt afin de maintenir le taux d'inflation dans la fourchette ciblée par la Banque du Canada lorsque l'économie canadienne s'accélénera, d'ici la fin de 2004 et en 2005. L'évolution

récente des marchés obligataires a fait augmenter les taux hypothécaires à long terme. Ainsi, le taux hypothécaire à trois ans affiché est passé d'un creux de 5,1 %, à la fin de mars, à 5,55 %, à la fin d'avril.

Dans ce contexte, on s'attend à ce que les mises en chantier d'habitations atteignent la barre des 30 000 en C.-B. en 2004 et à ce qu'elles se maintiennent autour de ce niveau en 2005.

Les risques assombrissant les perspectives du marché de l'habitation auront des répercussions négatives mais aussi positives. D'une part, des taux d'intérêt plus élevés que prévu ralentiraient l'activité sur le marché de la revente ainsi que la construction résidentielle. En revanche, un accroissement de la demande attribuable aux mouvements démographiques en C.-B. stimulerait plus fortement que prévu la croissance économique et la demande de logements.

Croissance de l'emploi

L'emploi connaît un essor important en C.-B. en ce début d'année 2004. Le nombre de personnes employées a progressé de 2,4 % dans la province par rapport au premier trimestre de 2003, et ce, même s'il a accusé un repli important en février.

Les nouveaux emplois continuent d'être majoritairement des emplois à plein temps. En mars, il s'est créé 18 100 de ces emplois, mais ce gain a été en grande partie annulé par un recul des emplois à temps partiel. La tendance à créer plus d'emplois à plein temps est le signe d'une reprise de l'économie globale. Cette tendance s'accroîtra à mesure que l'économie se redressera en 2004.

Indicateurs du marché de l'habitation en C.-B. ... en détail

Le nombre de Britanno-Colombiens employés croîtra de 2,0 % en 2004 et en 2005, ce qui entraînera un accroissement des revenus et une amélioration de la confiance de consommateurs – deux moteurs importants de la demande sur le marché de l'habitation.

Permis de construire

Dans le secteur résidentiel, la valeur des permis de construire a totalisé 478 millions de dollars en février, ce qui représente une appréciation de 62 % sur un an. Tant le volume que la valeur des permis de construire délivrés sont à la hausse depuis 2001. On considère que ces permis sont un bon indicateur de la construction résidentielle à venir. Même s'ils n'aboutissent pas tous sur une mise en chantier, leur croissance est suffisante pour accélérer le rythme de la construction résidentielle en 2004.

RMR de Vancouver

Près des deux tiers des mises en chantier effectuées dans la RMR visaient des habitations à Vancouver. Ce chiffre élevé est entièrement attribuable à l'activité dans le segment des collectifs. De janvier à mars, 3 698 logements ont été mis en chantier, soit 43 % de plus qu'au premier trimestre de 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles sont restées au même niveau qu'à la même période en 2003.

Offre de logements en C.-B.

L'offre de logements demeure faible dans l'ensemble de la province, car le rythme accru de la construction est jumelé à une augmentation du rythme d'écoulement. Au cours du premier trimestre,

4 796 habitations ont été achevées dans les régions métropolitaines et les grands centres urbains (de plus de 50 000 habitants) de la province. Il s'agit d'une progression de 38 % par rapport à la même période l'année dernière. Le nombre de logements écoulés (qui avaient été achevés récemment) a été supérieur au nombre de logements achevés;

5 046 logements ont été écoulés, soit 34 % de plus qu'un an auparavant.

Dans les régions métropolitaines et les grands centres urbains de la province, il y avait 1 217 logements récemment achevés en stock à la fin de mars 2004. Un an plus tôt, ces logements étaient au nombre de 2 052. Étant donné que 18 612 logements sont en construction dans ces parties de la province, le stock devrait s'étoffer à l'achèvement de ces logements. Par contre, de plus en plus d'habitations sont vendues avant leur achèvement, en particulier sur le marché de la copropriété. Cette tendance atténuera l'effet qu'aura sur le niveau des stocks le rythme soutenu observé en ce moment.

Mises en chantier d'habitations en milieu rural

La construction résidentielle s'est intensifiée à l'extérieur des centres urbains de la province. On a enregistré 318 mises en chantier dans les régions rurales de la C.-B. au premier trimestre, soit 9 % de plus qu'un an plus tôt. Par contre, la construction de logements collectifs a ralenti en milieu rural; 58 logements collectifs ont été commencés de janvier à mars 2004, contre 93 au premier trimestre de 2003. Le marché des collectifs est reconnu pour être plus instable que celui des maisons individuelles, particulièrement dans les régions rurales de la province. Étant donné la faiblesse du taux de chômage dans la plupart des régions de la province et la persistance des bas taux hypothécaires, on s'attend à ce que les mises en chantier en milieu rural continuent d'être plus nombreuses en 2004 qu'en 2003.

Renseignements :

Carol Frketic
Économiste régionale
(604) 737-4067
cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier en milieu rural					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Total
1T 2003	198	28	22	43	291
1T 2003	353	0	8	0	361
3T 2003	382	14	14	26	436
4T 2003	278	24	46	18	366
Total 2003	1 211	66	90	87	1 454
1T 2004	260	26	30	2	318
Mises en chantier en milieu urbain					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Total
1T 2003	2 230	274	602	1 100	4 206
1T 2003	2 960	283	851	2 003	6 097
3T 2003	3 081	326	970	3 301	7 678
4T 2003	2 770	404	784	2 781	6 739
Total 2003	11 041	1 287	3 207	9 185	24 720
1T 2004	2 522	374	722	2 347	5 965

Tableau 1

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à mars 2004**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	107	139	30	173	62	-64	280	201	-28
Vancouver	1,257	1,256	0	1,331	2,442	83	2,588	3,698	43
Victoria	180	193	7	143	420	194	323	613	90
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	48	81	69	21	66	214	69	147	113
Kamloops	29	40	38	2	12	500	31	52	68
Kelowna	266	325	22	176	207	18	442	532	20
Nanaimo	91	149	64	20	44	120	111	193	74
Prince George	9	22	144	0	0	**	9	22	144
Vernon	41	51	24	2	7	250	43	58	35
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	18	27	50	2	39	##	20	66	230
Courtenay	52	72	38	17	37	118	69	109	58
Cranbrook	7	9	29	0	0	**	7	9	29
Dawson Creek	0	2	**	10	0	-100	10	2	-80
Duncan	28	38	36	5	4	-20	33	42	27
Fort St. John	1	1	0	2	0	-100	3	1	-67
Kitimat	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Parksville-Qualicum	36	56	56	9	10	11	45	66	47
Penticton	19	28	47	18	38	111	37	66	78
Port Alberni	2	5	150	2	0	-100	4	5	25
Powell River	6	0	-100	2	0	-100	8	0	-100
Prince Rupert	0	1	**	0	0	**	0	1	**
Quesnel	3	2	-33	0	0	**	3	2	-33
Terrace	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Williams Lake	12	2	-83	0	33	**	12	35	192
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	6	13	117	2	0	-100	8	13	63
Squamish	5	4	-20	39	22	-44	44	26	-41
Summerland	7	6	-14	0	0	**	7	6	-14
Total	2,230	2,522	13	1,976	3,443	74	4,206	5,965	42

*Courtenay est devenue une petite AR (10 000 à 49 999 habitants)

SCHL

Tableau 2

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à mars 2004 (Cumul annuel)**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford									
Vancouver									
Victoria									
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack									
Kamloops									
Kelowna									
Nanaimo									
Prince George									
Vernon									
AR de 10 000 à 49 999 habitants				NE S'APPLIQUE PAS CE TRIMESTRE					
Campbell River									
Courtenay									
Cranbrook									
Dawson Creek									
Duncan									
Fort St. John									
Kitimat									
Parksville-Qualicum									
Penticton									
Port Alberni									
Powell River									
Prince Rupert									
Quesnel									
Terrace									
Williams Lake									
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm									
Squamish									
Summerland									
Total	0	0	**	0	0	**	0	0	**

*Courtenay est devenue une petite AR (10 000 à 49 999 habitants)

SCHL

Tableau 3

De janvier à mars 2004

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	176	10	0	9	56	60	311
Vancouver	1,197	124	22	452	1,205	64	3,064
Victoria	265	19	0	59	179	49	571
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	75	8	0	64	0	0	147
Kamloops	51	6	0	0	0	0	57
Kelowna	215	16	0	3	94	46	374
Nanaimo	144	15	0	7	0	0	166
Prince George	30	0	0	0	0	0	30
Vernon	66	10	0	0	0	0	76
Total	2,219	208	22	594	1,534	219	4,796
De janvier à mars 2004							
Régions métropolitaines							
Abbotsford							
Vancouver							
Victoria							
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack							
Kamloops							
Kelowna							
Nanaimo							
Prince George							
Vernon							
Total	-	-	-	-	-	-	-

Ne s'applique pas ce trimestre

Tableau 4

De janvier à mars 2004

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Écoulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	189	11	0	10	68	60	338
Vancouver	1,216	129	22	473	1,313	176	3,329
Victoria	255	13	0	58	168	26	520
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	77	8	0	70	0	0	155
Kamloops	55	7	0	0	2	0	64
Kelowna	220	15	0	1	117	36	389
Nanaimo	134	14	0	7	1	0	156
Prince George	28	0	0	0	0	0	28
Vernon	58	7	0	0	0	2	67
Total	2,232	204	22	619	1,669	300	5,046
De janvier à mars 2004							
Régions métropolitaines							
Abbotsford							
Vancouver							
Victoria							
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack							
Kamloops							
Kelowna							
Nanaimo							
Prince George							
Vernon							
Total	-	-	-	-	-	-	-

Ne s'applique pas ce trimestre

Suivi du marché de l'habitation en C.-B. par la SCHL

Deuxième trimestre de 2004

Carol Frketich, économiste régionale

	Statistiques récentes 2003	Orientation probable au cours des 12 prochains mois	Prévisions pour 2004	Prévisions pour 2005	Ces chiffres indiquent que, cette année, le marché de l'habitation
<u>Mises en chantier en C.-B.</u>					
Total (nombre de logements)	26,174	▲	30,000	30,700	s'améliorera
Variation en % sur un an			14.6%	2.3%	
Logements individuels	12,252	▲	13,325	13,700	s'améliorera
Logements collectifs	13,922	▲	16,675	17,000	s'améliorera
			19.8%	1.9%	
<u>Marché de la revente en C.-B.</u>					
Ventes S.I.A.® (nombre de logements)	93,095	▼	89,200	85,000	s'affaiblira
Prix S.I.A.® moyen (\$)	259,990	▲	288,000	305,000	s'améliorera
			10.8%	5.9%	
<u>Indicateurs économiques en C.-B.</u>					
PIB réel (variation en %)	2.2	▲	3.0	3.3	s'améliorera
Revenu personnel disponible (var. en %)	1.9	▲	3.2	4.1	s'améliorera
Croissance démographique (en %)	1.0	↔	1.0	1.0	demeurera stable
Solde migratoire interprovincial	2,094	▲	3,000	3,800	s'améliorera
Solde migratoire international	27,251	▲	30,000	31,500	s'améliorera
Emploi (var. en %)	2.5	↔	2.0	2.0	demeurera stable
Taux de chômage (en %)	8.1	▼	8.0	7.8	s'améliorera
Taux hypothécaire à trois ans (en %)	5.82%	↔	5,25 - 6,00 %	5,75 - 6,50 %	demeurera stable
Inflation : IPC (en %)	2.1	↔	1.9	2.0	demeurera stable
Valeur des permis de construire					
Secteur résidentiel (en M\$)	4,516	▲	4,800	4,900	s'améliorera
Secteur non résidentiel (en M\$)	1,877	▲	1,920	2,050	s'améliorera

L'économie de la Colombie-Britannique devrait se redresser en 2004. Le PIB réel devrait croître de 3,0 %, alors qu'il avait progressé de 2,2 % en 2003. Cette année, on s'attend à ce que les taux d'intérêt soient plus bas, en moyenne, qu'en 2003. Les bas taux d'intérêt et le solde migratoire interprovincial à nouveau positif soutiendront la relance du secteur de l'habitation dans la province. La hausse du prix des produits de base et le raffermissement de l'économie américaine stimuleront le secteur commercial de l'économie britanno-colombienne. La demande de logements augmentera cette année au diapason de la croissance générale de l'économie. L'activité demeura forte sur le marché de la revente, mais elle perdra de la vigueur lorsque les taux d'intérêt commenceront à augmenter, vers la fin de 2004. Les mises en chantier d'habitations devraient être au nombre de 30 000 en 2004 et de 30 700 en 2005, la croissance étant principalement concentrée dans le segment des collectifs. Une croissance démographique plus rapide que prévu pourrait porter le total des mises en chantier d'habitations à un niveau supérieur aux prévisions.

© 2004 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.