



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Colombie-Britannique Octobre 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faits saillants du troisième trimestre de 2004

Période faste pour le secteur de l'habitation

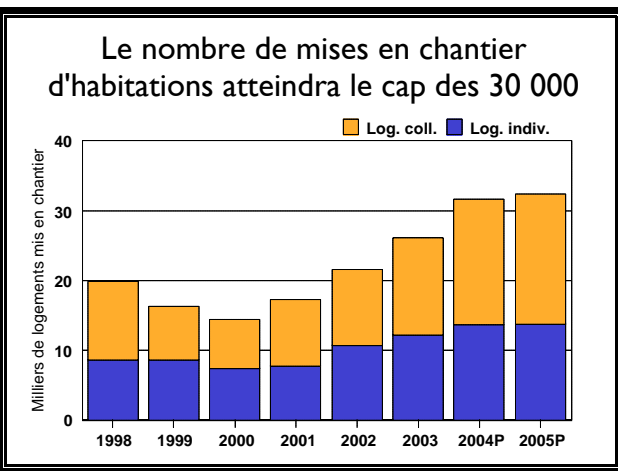
Le marché de l'habitation de la Colombie-Britannique a encore affiché un excellent rendement, au troisième trimestre. Les gains réalisés au chapitre de l'emploi à plein temps et le haut niveau de confiance des consommateurs ont soutenu la demande, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Bien qu'ils aient légèrement monté, les taux hypothécaires demeurent relativement bas. Dans le secteur financier, la concurrence sur le marché du crédit hypothécaire profite aux consommateurs en quête de financement.

Au cours du trimestre allant de juillet à septembre, 19 000 emplois ont été créés en Colombie-Britannique, la plupart à plein temps. De plus, la rémunération des Britanno-Colombiens a augmenté plus fortement que la rémunération moyenne de l'ensemble des Canadiens, aux premier et deuxième trimestres de 2004. La confiance des consommateurs a fait un bond dans la province au troisième trimestre; elle a atteint son niveau le plus élevé depuis 1988.

Sur le marché de la revente, l'activité n'a pas été aussi fébrile qu'au troisième trimestre de 2003. Il y a eu 23 991 transactions au cours du troisième trimestre de 2004, soit 10 % de moins qu'à la même période l'an dernier. Néanmoins, les hauts niveaux d'activité affichés pour la première moitié de 2004 indiquent que le volume des reventes est en voie d'égaliser le sommet annuel record établi en 2003. L'essor que connaît la demande de logements se conjugue à l'offre limitée d'habitations à vendre pour faire monter les prix. Ainsi, le prix moyen des logements s'est établi à 287 813 \$ au troisième trimestre, ce qui représente un accroissement de presque 10 % d'une année à l'autre. Même si elles étaient à la hausse depuis quelques mois, les nouvelles inscriptions n'ont progressé que de 2,4 % entre le troisième trimestre de 2003 et le troisième trimestre de 2004.

Les constructeurs ont répondu à la demande en commençant 8 532 logements au cours du troisième trimestre, ce qui correspond à une hausse d'activité de 11 % en glissement annuel.

L'an prochain, le nombre de mises en chantier devrait augmenter pour une cinquième année d'affilée et atteindre son niveau le plus élevé depuis 1994. Comme le secteur de l'habitation est résolument en croissance, la proportion de mises en chantier effectuées dans le segment des collectifs continuera d'augmenter. Parmi les facteurs qui motiveront les promoteurs à construire des logements collectifs plutôt que des



SOMMAIRE

Faits saillants du troisième trimestre de 2004. 1

En détail 2 - 3

TABLEAUX STATISTIQUES

Mises en chantier d'habitations dans les centres urbains de la Colombie-Britannique. 4

Cumul annuel des mises en chantier d'habitations. 5

Logements achevés. 6

Logements neufs écoulés. 7

SUIVI DU MARCHÉ DE L'HABITATION EN COLOMBIE-BRITANNIQUE. 8

maisons individuelles, on trouve un déplacement de la demande vers des logements plus abordables, la hausse du prix des terrains et des matériaux, ainsi que les modes de vie recherchés par les consommateurs. Plus de la moitié des 32 400 logements dont la mise en chantier est prévue en 2005 sont des logements collectifs.



Indicateurs du marché de l'habitation en Colombie-Britannique... en détail

Conjoncture économique et taux d'intérêt

L'économie canadienne a repris de la vigueur au troisième trimestre de 2004, malgré la hausse du prix du pétrole et la modeste croissance de l'économie états-unienne. Selon les données inscrites pour juillet et août, l'économie canadienne aurait crû de 4 % au troisième trimestre – un taux suffisant pour permettre à la Banque du Canada de continuer à majorer régulièrement les taux d'intérêt.

L'économie de la Colombie-Britannique est en voie de croître de 3,0 % en 2004 et de 3,3 % en 2005. La demande nationale demeure vive, car les investissements dans le secteur résidentiel et les dépenses de consommation réagissent favorablement aux bas coûts d'emprunt. La valeur élevée du dollar canadien – qui a atteint à un sommet inégalé en 12 ans – fera augmenter les investissements dans le matériel et l'outillage, puisque bon nombre de ces immobilisations sont importées.

De façon générale, l'emploi soutient la demande de logements. Depuis le début de 2004, la Colombie-Britannique vient en tête au Canada au chapitre de la création d'emplois. Les nouveaux emplois sont encore le plus souvent à plein temps étant donné que l'économie britanno-colombienne poursuit son expansion. On s'attend à ce que le nombre de personnes occupées augmente de 2,2 % en 2004, puis de 2,0 % en 2005, ce qui aura pour effet d'alimenter la demande sur le marché de l'habitation.

La conjoncture économique s'améliore, mais cela suscite des inquiétudes quant à une hausse de l'inflation et des taux d'intérêt. À l'heure actuelle, la Banque du Canada estime que l'économie canadienne fonctionne presque à pleine capacité. Elle a majoré son

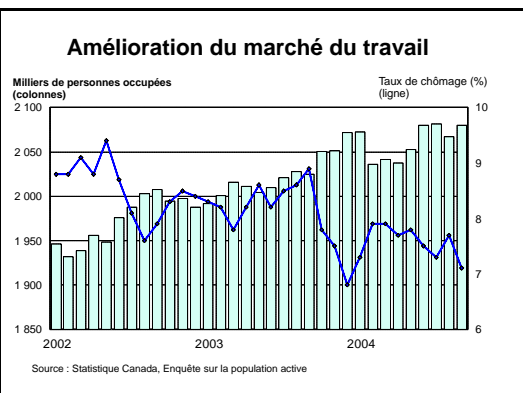
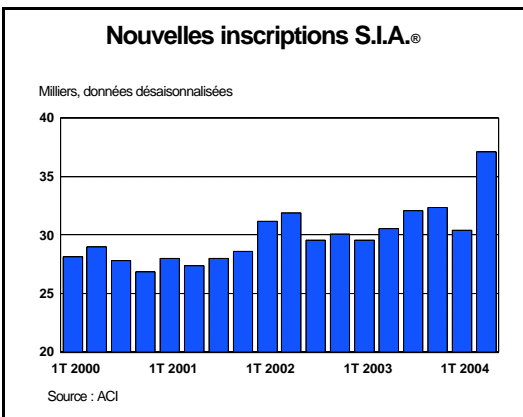
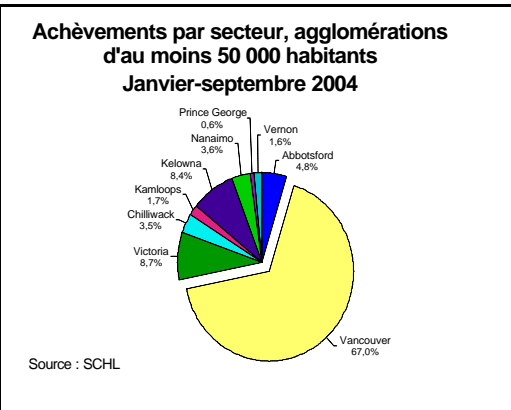
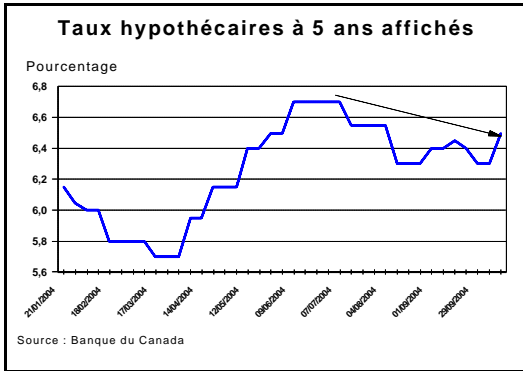
taux de financement à un jour deux fois au cours des deux derniers mois. Le taux cible du financement à un jour s'établit présentement à 2,5 %, ce qui demeure très bas par rapport à la norme historique. Les taux hypothécaires devraient monter d'environ 100 points de base au cours des 12 prochains mois, ce qui aura pour effet de ralentir l'activité dans le secteur de l'habitation. On estime qu'une hausse de 100 points de base du taux hypothécaire à cinq ans affiché fera baisser le nombre de mises en chantier d'habitations de 3 à 5 %, tous les autres facteurs étant maintenus constants.

Perspectives pour le marché de l'habitation

Compte tenu de la conjoncture, le secteur britanno-colombien de l'habitation devrait encore une fois afficher de bons résultats. On s'attend à ce que 31 700 logements soient mis en chantier dans la province en 2004, et 32 400 autres en 2005. La Colombie-Britannique est la seule province où l'on prévoit une intensification de la construction résidentielle l'an prochain. La demande refoulée, l'immigration interprovinciale et les gains importants réalisés au chapitre de l'emploi cette année auront pour effet de prolonger l'expansion du marché britanno-colombien de l'habitation.

Étant donné la croissance soutenue dans le secteur de l'habitation, la proportion d'ensembles de logements collectifs devrait augmenter. Les promoteurs construisent en priorité des logements collectifs afin d'essayer de répondre à la demande de logements plus abordables dans un contexte où le prix des terrains et les coûts de construction sont de plus en plus élevés. Plus de la moitié des 32 400 habitations dont on prévoit la mise en chantier en 2005 sont des logements collectifs.

Divers facteurs pourraient infirmer les prévisions et avoir des



Indicateurs du marché de l'habitation en Colombie-Britannique... en détail

répercussions favorables ou défavorables. Du côté positif, la valeur élevée du dollar canadien pourrait ralentir la croissance économique et permettre à la Banque du Canada de réduire progressivement les stimulants monétaires. Si les taux d'intérêt restent bas, le nombre de mises en chantier d'habitations sera supérieur aux prévisions. Du côté négatif, le prix élevé du pétrole pourrait entraîner une recrudescence de l'inflation et une majoration plus forte que prévu des taux d'intérêt, d'où une décélération de la croissance économique et un affaiblissement de la demande de logements.

Marchés de la revente

Il semble que les ventes de logements existants atteindront le cap des 98 000 en Colombie-Britannique cette année – un sommet sans précédent. Dans la plupart des marchés de la revente à l'échelle de la province, la situation demeure favorable aux vendeurs. Le petit nombre d'inscriptions et l'intensité de la demande exercent une pression importante sur les prix, qui a pour conséquence d'amorcer un mouvement à la hausse des nouvelles inscriptions. Tôt ou tard, ces mouvements rapprocheront l'offre et la demande du seuil d'équilibre, ce qui aura pour effet d'atténuer la progression des prix sur le marché de l'existant.

Comme les taux d'intérêt augmenteront en 2005, le nombre des reventes descendra à 95 000, un niveau malgré tout supérieur au précédent record de 93 564 transactions atteint en 1992. La demande qui reste insatisfaite sur les marchés de l'existant débordera sur les marchés du neuf en 2005.

Permis de construire

Les permis de construire sont en croissance depuis 2001, car tant le volume que la valeur des permis délivrés se sont accrus. Leur valeur s'est appréciée de presque 50 %, si

on compare la période de janvier à septembre 2004 à la même période un an plus tôt. Bien que ce ne soient pas tous les permis délivrés qui donnent lieu à une mise en chantier, cet indicateur des mises en chantier futures donne à penser que l'activité sera encore plus intense.

Offre de logements en Colombie-Britannique

L'offre de logements demeure faible dans la province. En effet, l'accroissement de la construction a été neutralisé par une augmentation du nombre de logements écoulés. Au troisième trimestre, 5 752 logements ont été achevés dans les régions métropolitaines et les grands centres urbains (comptant 50 000 habitants ou plus) de la province, ce qui correspond à une croissance de 10 % par rapport à la même période en 2003. Les logements écoulés ont été au nombre de 5 615 au troisième trimestre – un volume comparable à celui des achevements.

Les stocks d'habitations neuves sont plutôt faibles. À la fin de septembre 2004, on comptait 1 223 logements nouvellement achevés dans les régions métropolitaines et les grands centres urbains de la province,

comparativement à 1 589 au 30 septembre 2003. On construit actuellement 23 658 unités dans ces agglomérations, ce qui devrait permettre de regarnir les stocks ultérieurement. Toutefois, le nombre de logements vendus avant leur achèvement augmente, en particulier dans le segment des copropriétés. Cette tendance aura pour effet d'atténuer l'incidence du rythme de construction actuel sur le niveau des stocks.

Mises en chantier en milieu rural

Compte tenu de la solidité de la croissance dans le secteur de l'habitation, les mises en chantier seront plus nombreuses dans les régions rurales de la Colombie-Britannique. En dehors des centres urbains, la cadence de la construction résidentielle s'est considérablement accrue au troisième trimestre; 653 logements ont été commencés en milieu rural, soit 50 % de plus qu'au même trimestre en 2003.

Pour en savoir davantage, communiquer avec :

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

Mises en chantier d'habitations, milieu rural					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Total
1T2003	198	28	22	43	291
2T2003	353	0	8	0	361
3T2003	382	14	14	26	436
4T2003	278	24	46	18	366
Total 2003	1211	66	90	87	1454
1T2004	260	26	30	2	318
2T2004	543	36	16	24	619
Mises en chantier d'habitations, milieu urbain					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Total
1T2003	2230	274	602	1100	4206
2T2003	2960	283	851	2003	6097
3T2003	3081	326	970	3301	7678
4T2003	2770	404	784	2781	6739
Total 2003	11041	1287	3207	9185	24720
1T2004	2522	374	722	2347	5965
2T2004	3609	504	1074	3821	9008

Tableau 1

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
Du juillet à septembre 2004**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	157	187	19	102	170	67	259	357	38
Vancouver	1 443	1 527	6	3 703	3 910	6	5 146	5 437	6
Victoria	274	264	-4	388	188	-52	662	452	-32
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	85	141	66	93	229	146	178	370	108
Kamloops	67	79	18	31	22	-29	98	101	3
Kelowna	331	303	-8	117	192	64	448	495	10
Nanaimo	164	209	27	8	92	1 050	172	301	75
Prince George	39	63	62	0	14	**	39	77	97
Vernon	89	113	27	22	56	155	111	169	52
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	27	35	30	0	6	**	27	41	52
Courtenay	84	126	50	47	107	128	131	233	78
Cranbrook	28	33	18	0	0	**	28	33	18
Dawson Creek	8	7	-13	0	0	**	8	7	-13
Duncan	52	39	-25	4	6	50	56	45	-20
Fort St. John	24	29	21	2	20	900	26	49	88
Kitimat	2	1	**	0	0	**	2	1	**
Parksville-Qualicum	46	95	107	0	54	**	46	149	224
Penticton	45	31	-31	16	14	-13	61	45	-26
Port Alberni	10	19	90	0	0	0	10	19	90
Powell River	8	0	-100	0	0	**	8	0	-100
Prince Rupert	1	1	**	0	0	**	1	1	**
Quesnel	8	11	38	0	0	**	8	11	38
Terrace	0	0	0	2	0	**	2	0	**
Williams Lake	43	31	-28	34	0	**	77	31	-60
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	22	24	9	0	7	**	22	31	41
Squamish	14	7	-50	28	56	100	42	63	50
Summerland	10	10	0	0	4	**	10	14	40
Tous secteurs confondus	3 081	3 385	10	4 597	5 147	12	7 678	8 532	11

*Courtenay est devenu une petite agglomération de recensement (de 10 000 à 49 999 habitants)

SCHL

Tableau 2

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

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	448	474	6	375	414	10	823	888	8
Vancouver	4 142	4 401	6	7 332	10 798	47	11 474	15 199	32
Victoria	697	790	13	782	760	-3	1 479	1 550	5
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	194	375	93	167	363	117	361	738	104
Kamloops	150	221	47	47	86	83	197	307	56
Kelowna	927	1 031	11	544	633	16	1 471	1 664	13
Nanaimo	412	574	39	46	146	217	458	720	57
Prince George	79	136	72	0	14	**	79	150	90
Vernon	217	277	28	30	70	133	247	347	40
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	71	99	39	2	47	##	73	146	100
Courtenay	231	321	39	102	182	78	333	503	51
Cranbrook	54	63	17	0	0	**	54	63	17
Dawson Creek	15	16	7	10	2	-80	25	18	-28
Duncan	120	137	14	11	18	64	131	155	18
Fort St. John	43	57	33	8	28	250	51	85	67
Kitimat	2	2	0	0	0	**	2	2	0
Parksville-Qualicum	140	216	54	11	124	##	151	340	125
Penticton	98	96	-2	85	123	45	183	219	20
Port Alberni	18	32	78	8	16	100	26	48	85
Powell River	15	0	-100	2	0	-100	17	0	-100
Prince Rupert	1	2	100	0	0	**	1	2	100
Quesnel	14	22	57	0	0	**	14	22	57
Terrace	3	3	0	2	0	-100	5	3	-40
Williams Lake	74	56	-24	34	33	-3	108	89	-18
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	50	63	26	4	15	275	54	78	44
Squamish	26	22	-15	108	107	-1	134	129	-4
Summerland	30	30	0	0	10	**	30	40	33
Tous secteurs confondus	8 271	9 516	15	9 710	13 989	44	17 981	23 505	31

*Courtenay est devenu une petite agglomération de recensement (de 10 000 à 49 999 habitants)

SCHL

Tableau 3

Du juillet à septembre 2004

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Logements achevés							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	163	6	0	34	20	0	223
Vancouver	1 446	188	22	562	1 227	400	3 845
Victoria	264	56	3	15	45	54	437
<i>Grands centres urbains et agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	145	20	0	52	0	42	259
Kamloops	71	12	0	19	42	0	144
Kelowna	345	42	4	10	68	0	469
Nanaimo	222	24	0	3	0	0	249
Prince George	42	0	0	0	0	0	42
Vernon	71	8	0	5	0	0	84
Total	2 769	356	29	700	1 402	496	5 752
De janvier à septembre 2004							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	482	32	0	49	118	60	741
Vancouver	3 853	552	57	1 739	3 588	550	10 339
Victoria	739	92	3	86	232	191	1 343
<i>Grands centres urbains et agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	288	32	0	186	0	42	548
Kamloops	171	30	0	27	42	0	270
Kelowna	917	86	4	18	162	113	1 300
Nanaimo	494	45	0	14	0	0	553
Prince George	100	0	0	0	0	0	100
Vernon	212	26	0	8	0	0	246
Total	7 256	895	64	2 127	4 142	956	15 440

Table 4**Du juillet à septembre 2004**

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Écoulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	145	6	0	34	22	0	207
Vancouver	1 386	183	23	544	1 208	412	3 756
Victoria	261	50	3	20	49	60	443
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	133	19	0	44	0	42	238
Kamloops	79	14	0	21	41	0	155
Kelowna	349	42	4	10	48	0	453
Nanaimo	209	23	0	5	2	0	239
Prince George	42	0	0	0	0	0	42
Vernon	69	8	0	5	0	0	82
Total	2 673	345	30	683	1 370	514	5 615
De janvier à septembre 2004							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	482	30	0	49	144	60	765
Vancouver	3 904	538	56	1 755	3 646	716	10 615
Victoria	744	86	3	97	237	189	1 356
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	282	31	0	184	0	42	539
Kamloops	179	35	0	29	44	0	287
Kelowna	903	81	4	19	167	84	1 258
Nanaimo	478	45	0	14	4	0	541
Prince George	108	0	0	0	0	0	108
Vernon	196	24	0	7	0	0	227
Total	7 276	870	63	2 154	4 242	1,091	15 696

SCHL

* Peut inclure des appartements pour propriétaire-occupant

Suivi du marché de l'habitation en Colombie-Britannique par Is SCHL

Troisième trimestre 2004

Carol Frketich, économiste régionale

	<u>Statistiques récentes 2003</u>	<u>Orientation probable au cours des douze prochains mois</u>	<u>Prévisions pour 2004</u>	<u>Prévisions pour 2005</u>	<u>Ces chiffres indiquent que, cette année, le marché de l'habitation...</u>
<u>Mises en chantier en C.-B.</u>					
Total (nombre de logements)	26,174	▲	31,700	32,400	s'améliorera
Variation en % sur un an			21.1%	2.2%	
Logements individuels	12,252	▲	13,700	13,800	s'améliorera
			11.8%	0.7%	
Logements collectifs	13,922	▲	18,000	18,600	s'améliorera
			29.3%	3.3%	
<u>Marché de la revente en C.-B.</u>					
Ventes S.I.A.® (nombre de logements)	93,095	▼	98,000	93,000	s'affaiblira
			5.3%	-5.1%	
Pris S.I.A.® moyen (\$)	259,990	▲	289,500	308,000	demeurera stable
			11.4%	6.4%	
<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	▲	3.5	4.3	s'améliorera
Croissance démographique (en %)	1.0	◀—▶	1.0	1.0	demeurera stable
Solde migratoire interprovincial	2,094	▲	3,000	4,500	s'améliorera
Solde migratoire international	27,251	▲	30,500	32,000	s'améliorera
Emploi (var. en %)	2.5	◀—▶	2.2	2.0	demeurera stable
Taux de chômage (%)	8.1	▼	7.6	7.5	demeurera stable
Taux hypothécaire à 3 ans (en %)	5.82%	▲	5.25 - 6.00%	6.00 - 7.00%	demeurera stable
Inflation : IPC (en %)	2.1	◀—▶	1.9	2.0	demeurera stable
Valeur des permis de construire					
Secteur résidentiel (en M\$)	4,514	▲	5,650	5,800	s'améliorera
Secteur non résidentiel (en M\$)	1,877	▲	2,100	2,200	s'améliorera

Le secteur de l'habitation de la Colombie-Britannique demeure un moteur important de la croissance économique en 2004, mais son rôle sera moins notable en 2005. Selon la tendance actuelle, l'économie croîtra de 3,0 % en 2004 et de 3,3 % en 2005. Les bonnes conditions sur le marché du travail contribuent à soutenir la confiance des consommateurs à des niveaux élevés. Les taux hypothécaires ont commencé à monter, mais la hausse devrait être progressive. Dans la province, les mises en chantier d'habitations devraient augmenter de 21,1 % pour se chiffrer à 31 700 cette année, puis de 2,2 % l'an prochain, pour un total de 32 400. Sur le marché de la revente, le nombre de transactions devrait atteindre un niveau record en 2004 avant de fléchir légèrement en 2005. Les nouvelles inscriptions se multiplient et, par conséquent, la plupart des marchés tendent vers le seuil d'équilibre, ce qui relâche une partie de la pression à la hausse exercée sur le prix des logements existants. Sous l'effet conjugué des bas taux d'intérêt, de l'amélioration de la conjoncture économique, de la progression de l'emploi et de la forte activité sur le marché de la revente, l'expansion du marché provincial de l'habitation se poursuivra en 2005.

© 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.