

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Colombie-Britannique - Mai 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faits saillants du 1^{er} trimestre 2003

Le secteur de la construction résidentielle poursuit sur sa lancée en 2003

Le marché de l'habitation en Colombie-Britannique s'est raffermi en 2002, le nombre de mises en chantier ayant grimpé de 26 %. Les ventes de logements existants ont progressé de 19 % – taux de loin supérieur à la moyenne nationale –, et les prix des habitations ont connu une saine ascension de 7 %. L'essor s'est poursuivi au premier trimestre 2003, grâce notamment à la croissance soutenue de l'emploi, à la faiblesse des taux hypothécaires et à la maigreur des stocks.

De janvier à mars, 4 206 logements ont été commencés dans la province, ce qui représente une amélioration de 15 % par rapport à la même période

l'an dernier. Cette hausse est entièrement attribuable au bond de 32 % des mises en chantier de maisons individuelles. Les niveaux d'activité dans le segment des logements collectifs sont demeurés inchangés en regard du premier trimestre 2002.

Selon les chambres immobilières de la Colombie-Britannique, il s'est vendu 3 % de moins d'habitations au premier trimestre qu'à pareille époque l'année dernière. Malgré ce léger recul, le volume des transactions demeure important par rapport aux normes historiques. Les fortes ventes ont fait baisser les stocks de logements neufs et existants et ont stimulé la construction résidentielle. Dans le

SOMMAIRE

Faits saillants du 1^{er} trimestre 2003

En détail 2-3

TABLEAUX STATISTIQUES

Mises en chantier – centres urbains de la Colombie-Britannique 4

Mises en chantier – cumul annuel 5

Logements achevés 6

Logements neufs écoulés 7

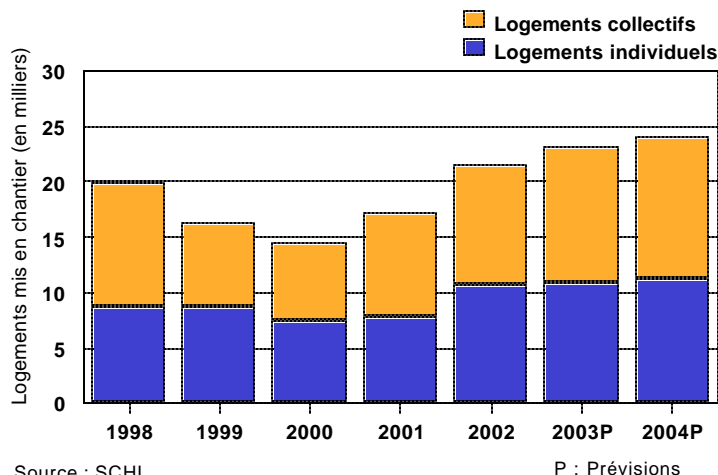
SUIVI DU MARCHÉ DE L'HABITATION EN COLOMBIE-BRITANNIQUE .. 8

Grand Vancouver et dans la vallée du Fraser, la vive demande et le nombre restreint de nouvelles inscriptions ont fait passer le rapport ventes-nouvelles inscriptions à près de 80 %.

RMR de Vancouver

De tous les logements commencés au premier trimestre 2003 dans les centres urbains de la province, 62 %, soit 2 588, sont situés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver. Les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 53 %, et celles de logements collectifs ont fléchi de 9 %.

Hausse attendue des mises en chantier en C.-B.

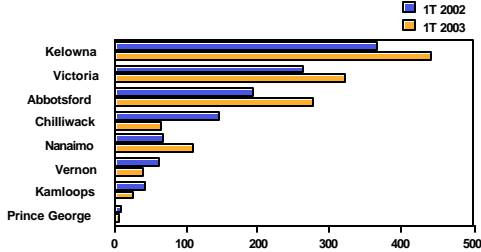


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Indicateurs du marché britanno-colombien de l'habitation en détail

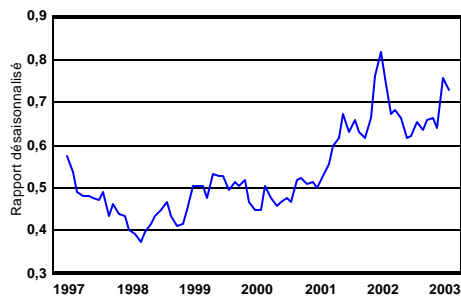
Mises en chantier au 1^{er} trimestre

Régions urbaines, à l'exception de Vancouver



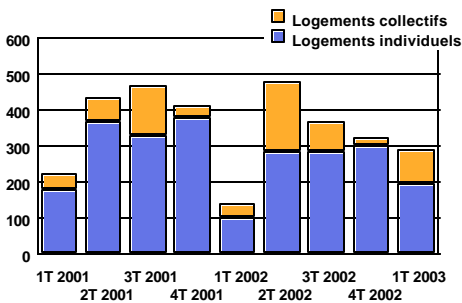
Source : Relevé de la SCHL

Rapport ventes-nouvelles inscriptions



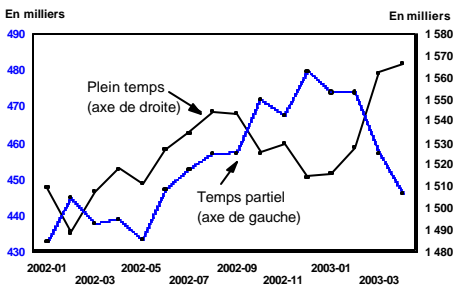
Source : ACI

Mises en chantier en milieu rural



Source : Relevé de la SCHL

L'emploi en Colombie-Britannique



Source : Statistique Canada, données désaisonnalisées

L'économie et les taux d'intérêt

Les bas taux d'intérêt continuent de soutenir les dépenses de consommation en ce qui a trait au logement et aux divers articles complémentaires. Au cours de l'année qui vient de s'écouler, l'activité dans le secteur de l'habitation a favorisé la croissance soutenue de l'économie en C.-B., malgré le marasme observé au chapitre des exportations. Aux Etats-Unis, principal partenaire commercial de la province, l'économie montre encore des signes de faiblesse. Ce piétinement a retardé la relance des exportations en C.-B., qui n'est maintenant prévue que pour le deuxième semestre 2003. La reprise globale devrait avoir lieu plus tard cette année, après le règlement de la crise irakienne. L'accroissement de la demande d'exportations clés et du prix des produits de base profitera à la C.-B. Cependant, s'il se poursuit, le raffermissement récent de la devise canadienne par rapport au dollar américain posera certains problèmes aux exportateurs canadiens et britanno-colombiens.

Le redressement hésitant de l'économie aux Etats-Unis a atténué les pressions à la hausse sur les taux d'intérêt au Canada. Le secteur de l'habitation a donc continué d'en bénéficier, car les taux hypothécaires relativement bas ont contribué à la vigueur de l'activité sur les marchés du neuf et de la revente. Les taux hypothécaires augmenteront à mesure que la croissance économique reprendra, mais ils resteront faibles en comparaison des normes historiques.

Comme la demande à long terme d'habitations est liée à la croissance de l'économie et de l'emploi, les perspectives sont

favorables pour le secteur de la construction résidentielle en C.-B. Par ailleurs, les gains de productivité devraient engendrer une augmentation des salaires, rendre le logement plus abordable et permettre de contrebalancer en partie l'effet de l'élévation des taux d'intérêt.

Croissance de l'emploi

Depuis le début de l'année, la Colombie-Britannique se classe deuxième au pays pour ce qui concerne la création d'emplois. L'emploi total dans la province affiche une progression de 3,2 % en glissement annuel pour la période allant de janvier à avril. La croissance a surtout été observée du côté des emplois à plein temps. A l'examen des différents secteurs d'activité à l'échelle provinciale, on constate que l'augmentation est généralisée, des gains ayant été enregistrés dans le secteur des services (commerce de détail et de gros, finance et services connexes, transport et entreposage) et dans les industries productrices de biens (construction, secteur primaire, fabrication). Cet accroissement notable de l'emploi favorisera la hausse du revenu et aidera les Britanno-colombiens à réaliser leur rêve d'être propriétaire.

Dans la plupart des régions de la province, le taux de chômage a été plus bas de janvier à avril qu'à la même période l'an dernier, ce qui est de bon augure pour les marchés de l'habitation en milieu rural.

Stock de logements en C.-B.

Près des deux tiers des logements mis en chantier au premier trimestre 2003 sont situés dans la RMR de Vancouver, où l'activité s'est raffermie de 13 % par rapport au premier trimestre 2002. Malgré cette progression, les stocks de

Indicateurs du marché britanno-colombien de l'habitation en détail

logements achevés et inoccupés sont demeurés maigres en raison du grand nombre de logements qui ont été écoulés ou prévendus.

Dans la RMR de Vancouver, le nombre d'appartements en copropriété nouvellement achevés a chuté. En effet, il est passé de plus de 1 000, au premier trimestre 2002, à seulement 343, un an plus tard. On prévoit toutefois qu'il y aura remontée à mesure que certains ensembles déjà prévus seront mis en chantier.

La construction résidentielle s'est intensifiée dans la plupart des autres centres de la province par rapport à l'an dernier, ce qui témoigne de l'amélioration des facteurs fondamentaux influant sur le marché.

L'augmentation du nombre de mises en chantier au premier trimestre est entièrement attribuable à la vitalité observée sur le marché des maisons individuelles, où l'activité a bondi de 32 % d'une année à l'autre. À Victoria et à Abbotsford, on a relevé des hausses au chapitre des collectifs, lesquelles ont été annulées en partie par des baisses du côté des maisons individuelles. Kelowna et Nanaimo ont affiché des niveaux d'activité accrus sur le marché des maisons individuelles mais relativement stables sur celui des collectifs. À Chilliwack, la construction résidentielle a fléchi de 54 %, car tant les mises en chantier de logements collectifs que celles de maisons individuelles se sont repliées.

Mises en chantier en milieu rural

Dans les régions rurales, les mises en chantier d'habitations ont été bien plus nombreuses au premier trimestre qu'à l'époque

correspondante de 2002, grâce à une forte progression des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs.

Volumes d'activité et prix sur le marché de la revente

Bien qu'il se soit tassé au premier trimestre 2003, le volume des transactions S.I.A.[®] demeure élevé. Le rythme effréné des ventes d'habitations a fait diminuer les stocks. Les nouvelles inscriptions ont mis du temps à répondre à la demande au premier trimestre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a franchi le cap des 60 %, indiquant que le marché favorise les vendeurs.

L'augmentation du rapport ventes-inscriptions et la conjoncture favorable aux vendeurs exercent des pressions à la hausse sur les prix. Le prix S.I.A.[®] moyen s'est alourdi de 5 % d'une année à l'autre, pour

atteindre 241 576 \$ au premier trimestre. On prévoit que les prix suivront une tendance haussière jusqu'à la fin de l'année.

Le recul sur un an de 3 % des ventes S.I.A.[®] au premier trimestre n'a eu rien d'étonnant. Les niveaux d'activité observés au début de 2002 sur le marché de la revente n'étaient pas soutenables. Par ailleurs, si les ventes S.I.A.[®] ont été aussi nombreuses l'an dernier, c'est en partie parce que les acheteurs ont été obligés de se tourner vers le marché de l'existant, faute de stocks sur le marché du neuf. Le volume des ventes S.I.A.[®] s'amenuisera davantage en 2003, à mesure que les constructeurs répondront à la demande de logements neufs et regarniront leurs stocks au cours des mois à venir.

Mises en chantier en milieu rural					
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	App.	Tous
1T 2002	103	30	0	6	139
2T 2002	287	25	24	140	476
3T 2002	286	38	8	38	370
4T 2002	305	21	0	0	326
Total 2002	981	114	32	184	1311
1T 2003	198	28	22	43	291

Mises en chantier en milieu urbain					
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	App.	Tous
1T 2002	1689	152	335	1483	3659
2T 2002	2896	332	636	1415	5279
3T 2002	2695	347	628	2263	5933
4T 2002	2469	280	674	2020	5443
Total 2002	9749	1111	2273	7181	20314
1T 2003	2230	274	602	1100	4206

Renseignements :

Carol Frketic

Économiste régionale

Tél. : (604) 737-4067

Courriel : cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Tableau 1

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à mars 2003**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	127	107	-16	69	173	151	196	280	43
Vancouver	824	1,257	53	1,461	1,331	-9	2,285	2,588	13
Victoria	199	180	-10	67	143	113	266	323	21
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	56	48	-14	93	21	-77	149	69	-54
Kamloops	36	29	-19	10	2	-80	46	31	-33
Kelowna	192	266	39	177	176	-1	369	442	20
Nanaimo	49	91	86	22	20	-9	71	111	56
Prince George	10	9	-10	2	0	**	12	9	-25
Vernon	32	41	28	35	2	-94	67	43	-36
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	9	18	100	0	2	**	9	20	122
Courtenay	45	52	16	6	17	183	51	69	35
Cranbrook	2	7	250	0	0	**	2	7	250
Dawson Creek	0	0	**	0	10	**	0	10	**
Duncan	16	28	75	2	5	150	18	33	83
Fort St. John	3	1	-67	2	2	0	5	3	-40
Kitimat	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Parksville-Qualicum	43	36	-16	8	9	13	51	45	-12
Penticton	16	19	19	0	18	**	16	37	131
Port Alberni	5	2	-60	0	2	**	5	4	-20
Powell River	1	6	##	0	2	**	1	8	##
Prince Rupert	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Quesnel	1	3	200	0	0	**	1	3	200
Terrace	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Williams Lake	15	12	-20	0	0	**	15	12	-20
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	6	6	0	16	2	-88	22	8	-64
Squamish	0	5	**	0	39	**	0	44	**
Summerland	2	7	250	0	0	**	2	7	250
Total	1,689	2,230	32	1,970	1,976	0	3,659	4,206	15

*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 2003 (Cumul annuel)**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %	2002	2003	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 2003

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	113	2	-	-	-	57	172
Vancouver	1,172	130	31	322	343	466	2,464
Victoria	173	16	-	31	19	24	263
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	73	6	-	9	-	-	88
Kamloops	49	6	-	4	-	-	59
Kelowna	180	14	-	3	50	-	247
Nanaimo	86	2	-	8	-	21	117
Prince George	29	2	-	-	-	-	31
Vernon	33	2	-	6	-	-	41
Total	1,908	180	31	383	412	568	3,482
De janvier à mars 2003							
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 2003

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Écoulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	127	3	-	3	15	65	213
Vancouver	1,120	145	6	338	419	664	2,692
Victoria	159	14	-	9	35	17	234
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	81	6	2	6	-	-	95
Kamloops	51	6	-	6	2	-	65
Kelowna	176	15	-	4	46	8	249
Nanaimo	89	4	-	15	1	21	130
Prince George	34	2	-	-	-	-	36
Vernon	30	2	-	7	19	-	58
Total	1,867	197	8	388	537	775	3,772
De janvier à mars 2003							
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 de la Colombie-Britannique par la SCHL

Deuxième trimestre 2003

Carol Frketich, économiste régionale

	<u>Statistiques récentes 2002</u>	<u>Orientation probable au cours des 12 prochains mois</u>	<u>Prévisions pour 2003</u>	<u>Prévisions pour 2004</u>	<u>Ces chiffres indiquent que, cette année, le marché de l'habitation</u>
<u>Mises en chantier en C.-B.</u>					
Total	21,625	▲	23,100	24,000	s'améliorera
Variation en % sur un an			6.8%	3.9%	
Logements individuels	10,730	▲	11,000	11,300	s'améliorera
			2.5%	2.7%	
Logements collectifs	10,895	▲	12,100	12,700	s'améliorera
			11.1%	5.0%	
<u>Marché de la revente de la C.-B.</u>					
Ventes S.I.A.® (nombre de log.)	82,737	▼	78,000	77,000	demeurera stable
			-5.7%	-1.3%	
Prix S.I.A.® moyen (\$)	238,877	▲	245,000	257,000	s'améliorera
			2.6%	4.9%	
<u>Indicateurs économiques en C.-B.</u>					
PIB réel (variation en %)	1.8	▲	2.7	3.5	s'améliorera
Revenu personnel disponible (var. en %)	3.1	▲	3.4	4.1	s'améliorera
Croissance démographique (en %)	0.9	▲	1.0	1.0	s'améliorera
Solde migratoire interprovincial	-5,337	▲	-3,000	-1,000	s'améliorera
Solde migratoire international	28,835	↔	32,200	33,000	demeurera stable
Emploi (var. en %)	1.6	▲	1.9	2.4	s'améliorera
Taux de chômage (en %)	8.5	↔	8.4	8.1	s'améliorera
Taux hypothécaire à trois ans (en %)	6.28%	▲	6.00 - 7.25%	7.00 - 8.25%	demeurera stable
Inflation : IPC (en %)	2.3	▲	2.2	1.8	s'améliorera
Valeur des permis de construire					
Secteur résidentiel (en M\$)	3,888.1	▲	4,250.0	4,630.0	s'améliorera
Secteur non résidentiel (en M\$)	1,771.3	▲	1,850.0	2,050.0	s'améliorera

La consommation intérieure en Colombie-Britannique demeure forte, soutenue par les bas taux d'intérêt, l'augmentation du revenu et la croissance de l'emploi. Cependant, comme l'incertitude économique perdure aux tats-Unis malgré le règlement de la crise irakienne, la reprise tant attendue du secteur du commerce en Colombie-Britannique ne s'est pas encore matérialisée. Le raffermissement du dollar canadien nuira à cette reprise, puisqu'il fait augmenter le coût des exportations canadiennes aux tats-Unis. En revanche, la faiblesse de l'économie américaine devrait contribuer à atténuer les pressions à la hausse sur les taux d'intérêt au Canada, ce qui stimulera la demande de logements. Les ventes S.I.A.® dans la province demeureront nombreuses, ne fléchissant que légèrement pour se fixer à 78 000, et les prix progresseront à un taux supérieur à celui de l'inflation. Les mises en chantier continueront de croître, montant de 7 % en 2003 et de 4 % en 2004.

© (2003) 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.