

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Colombie-Britannique – Février 2005

Faits saillants du quatrième trimestre de 2004

En Colombie-Britannique, le secteur de l'habitation a connu une autre excellente année en 2004. Sur le marché de la revente, le volume des transactions a battu le record établi l'année précédente. Sur le marché du neuf, 32 925 logements ont été mis en chantier en 2004, soit 26 % de plus qu'en 2003; on n'avait pas vu de sommet aussi élevé depuis 1994.

Plusieurs facteurs préparent le terrain pour une expansion du marché de l'habitation de la Colombie-Britannique : la croissance de l'économie provinciale, l'amélioration des conditions sur le marché du travail, le haut niveau de confiance des consommateurs, les bas taux hypothécaires et un renversement de la tendance migratoire interprovinciale.

En décembre 2004, on comptait presque 40 000 personnes de plus qu'en décembre 2003 parmi la population en emploi. Le taux de chômage n'était que de 6,1 % – le niveau le plus bas en 23 ans. L'amélioration des conditions sur le marché du travail a contribué à hausser le niveau de confiance des consommateurs au cours du quatrième trimestre.

Malgré des données très positives sur l'évolution de l'économie, il y a eu des signes d'affaiblissement de la croissance, sur le marché de la revente, au cours du quatrième trimestre de 2004. Le volume des ventes de logements existants est descendu sous le niveau affiché l'année précédente. Par contre, la fermeté de la demande et la rareté des inscriptions ont continué de faire monter les prix de

revente. Le marché s'est assoupli, c'est-à-dire qu'il est devenu équilibré alors qu'il était auparavant favorable aux vendeurs. Cette évolution tient à un accroissement du nombre d'inscriptions et à un recul du volume des transactions sur le marché de la revente.

En revanche, le secteur de la construction résidentielle a terminé

SOMMAIRE

Faits saillants du quatrième trimestre de 2004.....	1
En détail.....	2 - 3

TABLEAUX STATISTIQUES

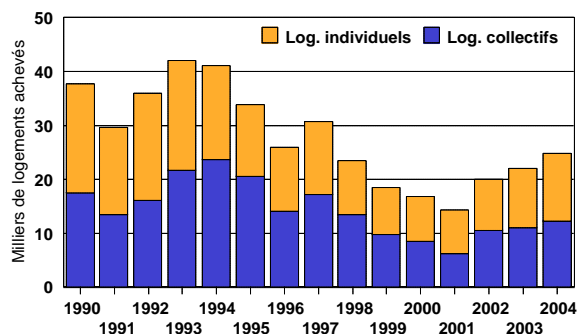
Mises en chantier d'habitations dans les centres urbains de la Colombie-Britannique.....	4
Cumul annuel des mises en chantier d'habitations.....	5
Logements achevés.....	6
Logements neufs écoulés.....	7

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

l'année en beauté. De septembre à décembre, 7 255 habitations ont été mises en chantier, un total nettement supérieur à celui affiché l'année précédente.

Les logements achevés trouvent preneurs grâce à la vigueur de la demande – laquelle est soutenue par les facteurs économiques susmentionnés. Par conséquent, les stocks de logements invendus sont faibles. Il y avait 1 669 logements achevés et inoccupés en décembre 2004. Bien que le niveau des stocks ait monté de 13 % par rapport à ce qu'il était en décembre 2003, il continue d'être très inférieur aux niveaux affichés au milieu des années 1990.

Hausse du nombre de logements achevés



Source : SCHL

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

Conjoncture économique et taux d'intérêt

L'économie canadienne a ralenti au quatrième trimestre de 2004, car la valeur élevée du dollar canadien a eu un effet à retardement dans certaines industries. Selon les estimations, l'économie aurait crû de 2,4 % au quatrième trimestre, après avoir progressé de 3,2 % au troisième. Le ralentissement de la croissance a atténué la menace inflationniste et a motivé la Banque du Canada à maintenir son taux cible du financement à un jour à 2,5 % en décembre 2004 et en janvier 2005.

Au cours des deux dernières années, le dollar canadien s'est apprécié d'environ 25 % par rapport à la devise américaine. La force du dollar canadien rend les importations moins chères, mais elle implique que les biens et services canadiens sont plus dispendieux pour les acheteurs étrangers.

Comme l'économie canadienne devrait croître un peu moins rapidement que la capacité de production, la Banque du Canada s'attend à ce que le taux d'inflation demeure dans la fourchette cible de 1 à 3 %. Par conséquent, les hausses de taux d'intérêt requises pour contenir l'inflation ne seront pas aussi importantes que prévu. On s'attend généralement à ce que les taux d'intérêt restent bas durant le premier semestre de 2005, puis à ce qu'ils soient relevés de 50 à 100 points de base au cours de la deuxième moitié de l'année.

Le bas niveau des taux d'intérêt a soutenu la demande intérieure en Colombie-Britannique. L'économie provinciale a progressé de 3,0 % en 2004, selon les estimations, et elle croîtra de 3,2 % en 2005, selon les projections. La demande intérieure demeure élevée car la tendance observée pour l'investissement résidentiel et les dépenses de consommation réagit favorablement

aux faibles coûts d'emprunt. La valeur élevée du dollar canadien limitera la croissance des exportations commerciales, mais elle fera augmenter les investissements dans le matériel et l'outillage puisque bon nombre de ces immobilisations sont importées.

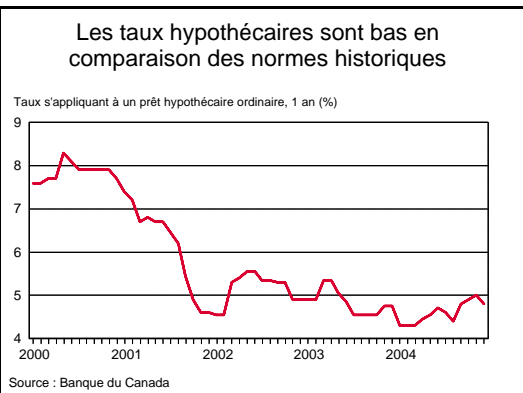
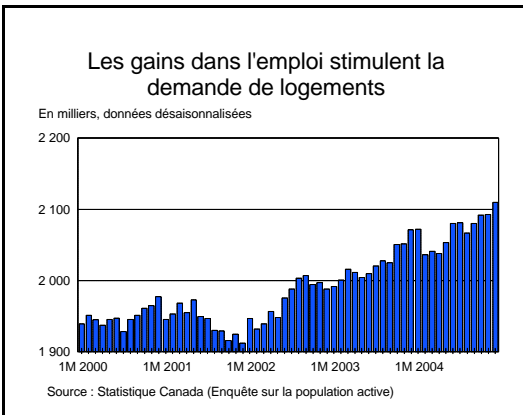
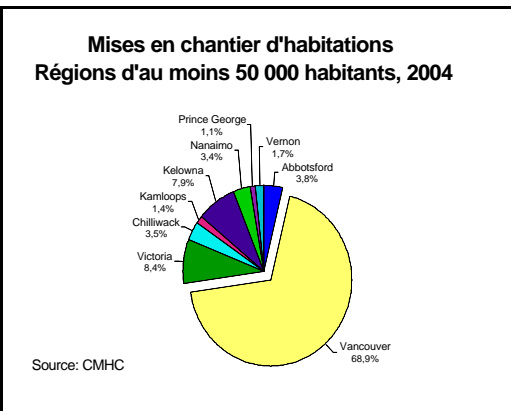
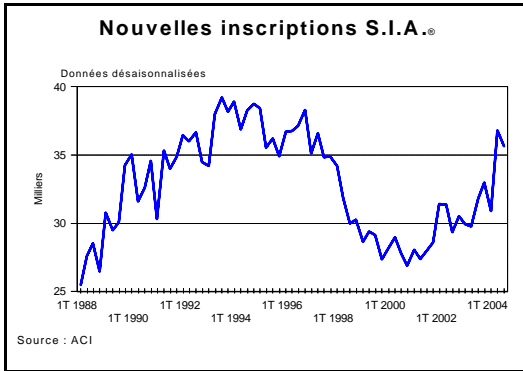
De façon générale, l'emploi est le moteur de la demande de logements. En 2004, la Colombie-Britannique est venue en tête au Canada au chapitre de la création d'emplois. Les nouveaux emplois étaient le plus souvent des postes à plein temps. L'amélioration du marché du travail alimentera la demande sur le marché de l'habitation en 2005.

Perspectives pour le marché de l'habitation

Compte tenu de la conjoncture, le secteur de l'habitation de la province affichera encore de bons résultats en 2005. On s'attend à ce que 33 600 logements soient mis en chantier en 2005. La Colombie-Britannique est l'une des deux seules provinces où l'on prévoit une intensification de la construction résidentielle cette année. Les bas taux d'intérêt, la demande refoulée, le solde positif de la migration interprovinciale et les gains réalisés antérieurement au chapitre de l'emploi auront pour effet de prolonger l'expansion de la demande de logements dans la province.

Marchés de la revente

Les prix plus élevés incitent un nombre accru de propriétaires à mettre leur habitation en vente. Par ailleurs, l'activité est un peu moins intense sur le marché de la revente, où l'on avait enregistré un niveau d'activité record au début de 2004. En raison de l'accroissement des inscriptions et du repli des ventes de logements existants, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est descendu, si bien que le marché, jusqu'alors favorable aux vendeurs,



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

est devenu équilibré. En 2005, les marchés de la revente afficheront un rythme de croissance de moins en moins effréné. Ils tendront vers un niveau d'activité plus susceptible de se maintenir et plus équilibré. Les facteurs fondamentaux positifs continueront de stimuler la demande de logements et de faire monter les prix. Par conséquent, le prix de revente moyen croîtra plus fortement que l'inflation en 2005, mais pas autant qu'en 2003 et en 2004, où sa hausse avait dépassé les 10 %.

Permis de construire

La valeur des permis de construire délivrés entre janvier et novembre 2004 a été de presque 36 % supérieure à celle des permis de construire délivrés au cours des onze premiers mois de 2003. La valeur estimative des permis de construire du secteur résidentiel pour 2004 se chiffre à 6,1 milliards de dollars, en regard d'une valeur réelle de 4,5 milliards de dollars en 2003. Bien que ce ne soient pas tous les permis délivrés qui donnent lieu à une mise en chantier, cet indicateur de la construction future laisse entendre que l'activité s'intensifiera.

Offre de logements en Colombie-Britannique

L'offre de logements demeure faible dans la province. En effet, l'accroissement du niveau de construction a été neutralisé par une augmentation du nombre de logements écoulés. En 2004, 21 031 logements ont été achevés dans les régions métropolitaines et les grands centres urbains (comptant au moins 50 000 habitants) de la province, ce qui correspond à un gain de 11,4 % par rapport à 2003. Les logements écoulés ont été au nombre de 20 835 en 2004 – un volume comparable à celui des achevements.

Les stocks d'habitations neuves sont plutôt faibles. À la fin de décembre 2004, on comptait 1 669 logements nouvellement achevés en stock, comparativement à 1 477 au 31 décembre 2003. À la fin de 2004, 24 510 habitations étaient en construction, soit 43 % de plus qu'un an plus tôt, ce qui permettra de regarnir les stocks ultérieurement. Toutefois, les logements vendus avant leur achèvement sont de plus en plus nombreux, 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 beaucoup accélérée au quatrième trimestre; 461 logements ont été commencés en milieu rural, soit 26 % 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 en milieu rural					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Tous les log.
1T 2003	198	28	22	43	291
2T 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
2T 2004	543	36	16	24	619
3T 2004	561	79	13	0	653
4T 2004	363	57	14	27	461
Total 2004	1 727	198	73	53	2 051
Mises en chantier d'habitations en milieu urbain					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Tous les log.
1T 2003	2 230	274	602	1 100	4 206
2T 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
2T 2004	3 609	504	1 074	3 821	9 008
3T 2004	3 385	551	1 318	3 278	8 532
4T 2004	2 813	435	1 200	2 807	7 255
Total 2004	12 329	1 864	4 314	12 367	30 874

Tableau 1

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
Du octobre à décembre 2004**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	186	133	-28	47	62	32	233	195	-16
Vancouver	1 240	1 213	-2	2 912	3 018	4	4 152	4 231	2
Victoria	272	248	-9	257	565	120	529	813	54
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	69	86	25	109	164	50	178	250	40
Kamloops	48	77	60	56	6	-89	104	83	-20
Kelowna	364	311	-15	302	249	-18	666	560	-16
Nanaimo	133	165	24	14	62	343	147	227	54
Prince George	24	45	88	0	0	**	24	45	88
Vernon	60	102	70	11	30	173	71	132	86
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	24	22	-8	0	2	**	24	24	0
Courtenay	95	105	11	24	70	192	119	175	47
Cranbrook	13	26	100	0	2	**	13	28	115
Dawson Creek	4	14	250	0	6	**	4	20	400
Duncan	43	50	16	11	10	-9	54	60	11
Fort St. John	19	30	58	134	10	-93	153	40	-74
Kitimat	1	0	-100	0	0	**	1	0	-100
Parksville-Qualicum	56	56	0	41	32	-22	97	88	-9
Penticton	26	30	15	10	69	##	36	99	175
Port Alberni	5	19	280	0	0	**	5	19	280
Powell River	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Prince Rupert	0	2	**	0	0	**	0	2	**
Quesnel	7	8	14	0	0	**	7	8	14
Terrace	8	0	-100	0	0	**	8	0	-100
Williams Lake	24	33	38	2	0	-100	26	33	27
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	27	28	4	3	21	##	30	49	63
Squamish	15	6	-60	36	64	78	51	70	37
Summerland	7	4	-43	0	0	**	7	4	-43
Tous secteurs confondus	2 770	2 813	2	3 969	4 442	12	6 739	7 255	8

*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 decembre 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	634	607	-4	422	476	13	1 056	1 083	3
Vancouver	5 382	5 614	4	10 244	13 816	35	15 626	19 430	24
Victoria	969	1 038	7	1 039	1 325	28	2 008	2 363	18
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	263	461	75	276	527	91	539	988	83
Kamloops	198	298	51	103	92	-11	301	390	30
Kelowna	1 291	1 342	4	846	882	4	2 137	2 224	4
Nanaimo	545	739	36	60	208	247	605	947	57
Prince George	103	181	76	0	128	**	103	309	200
Vernon	277	379	37	41	100	144	318	479	51
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	95	121	27	2	49	##	97	170	75
Courtenay	326	426	31	126	252	100	452	678	50
Cranbrook	67	89	33	0	2	**	67	91	36
Dawson Creek	19	30	58	10	8	-20	29	38	31
Duncan	163	187	15	22	28	27	185	215	16
Fort St. John	62	87	40	142	38	-73	204	125	-39
Kitimat	3	2	-33	0	0	**	3	2	-33
Parksville-Qualicum	196	272	39	52	156	200	248	428	73
Penticton	124	126	2	95	192	102	219	318	45
Port Alberni	23	51	122	8	16	100	31	67	116
Powell River	15	0	-100	2	0	-100	17	0	-100
Prince Rupert	1	4	300	0	0	**	1	4	300
Quesnel	21	30	43	0	0	**	21	30	43
Terrace	11	3	-73	2	0	-100	13	3	-77
Williams Lake	98	89	-9	36	33	-8	134	122	-9
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	77	91	18	7	36	414	84	127	51
Squamish	41	28	-32	144	171	19	185	199	8
Summerland	37	34	-8	0	10	**	37	44	19
Tous secteurs confondus	11 041	12 329	12	13 679	18 545	36	24 720	30 874	25

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

SCHL

Tableau 3

Du octobre à decembre 2004

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Logements achevés							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	135	4	-	12	48	-	199
Vancouver	1 419	206	-	655	1 298	228	3 806
Victoria	232	47	3	38	189	15	524
<i>Grands centres urbains et agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	84	8	-	44	-	-	136
Kamloops	57	26	-	0	-	-	83
Kelowna	350	34	-	10	90	-	484
Nanaimo	184	8	-	0	-	-	192
Prince George	35	-	-	0	-	-	35
Vernon	105	6	-	21	-	-	132
Total	2 601	339	3	780	1 625	243	5 591
De janvier à decembre 2004							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	617	36	-	61	166	60	940
Vancouver	5 272	758	57	2 394	4 886	778	14 145
Victoria	971	139	6	124	421	206	1 867
<i>Grands centres urbains et agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	372	40	-	230	-	42	684
Kamloops	228	56	-	27	42	-	353
Kelowna	1 267	120	4	28	252	113	1 784
Nanaimo	678	53	-	14	-	-	745
Prince George	135	-	-	-	-	-	135
Vernon	317	32	-	29	-	-	378
Total	9 857	1 234	67	2 907	5 767	1 199	21 031

Table 4**Du octobre à décembre 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	112	6	-	12	48	-	178
Vancouver	1 231	165	2	608	1 219	175	3 400
Victoria	231	42	3	22	189	16	503
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	68	8	-	46	-	-	122
Kamloops	54	26	-	1	2	-	83
Kelowna	323	34	-	10	97	30	494
Nanaimo	190	7	-	-	-	-	197
Prince George	34	0	-	-	-	-	34
Vernon	100	6	-	22	-	-	128
Total	2 343	294	5	721	1 555	221	5 139
De janvier à décembre 2004							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	594	36	-	61	192	60	943
Vancouver	5 135	703	58	2 363	4,865	891	14 015
Victoria	975	128	6	119	426	205	1 859
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	350	39	-	230	-	42	661
Kamloops	233	61	-	30	46	-	370
Kelowna	1 226	115	4	29	264	114	1 752
Nanaimo	668	52	-	14	4	-	738
Prince George	142	-	-	-	-	-	142
Vernon	296	30	-	29	-	-	355
Total	9 619	1 164	68	2 875	5 797	1 312	20 835

SCHL

* Peut inclure des appartements pour propriétaire-occupant

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

Quatrième trimestre de 2004

Carol Frketich, économiste régionale

	<u>Statistiques récentes</u> 2003	<u>Orientation probable</u> au cours des douze prochains mois	<u>Prévisions* et chiffres réels</u> pour 2004	<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	▲	32,925	33,600	s'améliorera
Variation en % sur un an			25.8%	2.1%	
Logements individuels	12,252	◀→	14,056 14.7%	13,800 -1.8%	demeurera stable
Logements collectifs	13,922	▲	18,869 35.5%	19,800 4.9%	s'améliorera
<u>Marché de la revente en C.-B.</u>					
Ventes S.I.A.® (nombre de logements)	93,095	▼	96,316 3.5%	90,000 -6.6%	demeurera stable
Pris S.I.A.® moyen (\$)	259,990	▲	289,107 11.2%	308,000 6.5%	demeurera stable
<u>Indicateurs économiques en C.-B.</u>					
PIB réel (variation en %)	2.2	▲	3,0*	3,2	demeurera stable
Revenu personnel disponible (var. en %)	1.9	▲	3,5*	4,3	s'améliorera
Croissance démographique (en %)	1.0	◀→	1,1*	1,1	demeurera stable
Solde migratoire interprovincial	2,094	▲	6 000*	7,000	s'améliorera
Solde migratoire international	27,251	▲	29 000*	31,500	demeurera stable
Emploi (var. en %)	2.5	◀→	2,4	2,2	demeurera stable
Taux de chômage (%)	8.1	◀→	7,3	6,7	s'améliorera
Taux hypothécaire à 3 ans (en %)	5.82%	▲	5,65 %	5,50 - 6,50 %	demeurera stable
Inflation : IPC (en %)	2.1	◀→	2,0*	2,0	demeurera stable
Valeur des permis de construire					
Secteur résidentiel (en M\$)	4,514	▲	6 100*	6,400	s'améliorera
Secteur non résidentiel (en M\$)	1,877	▲	2 010*	2,200	s'améliorera

L'économie de la Colombie-Britannique tourne presque à plein régime, et sa croissance provient principalement de l'intérieur. La valeur accrue du dollar canadien exercera un effet modérateur sur la croissance générale; elle la limitera à 3,2 % en 2005. En Colombie-Britannique, le secteur de l'habitation continuera d'être soutenu par des facteurs fondamentaux solides : des gains réalisés antérieurement au chapitre de l'emploi, la progression des revenus, le solde positif de la migration interprovinciale, la confiance des consommateurs et les bas taux d'intérêt. Les ventes de logements existants seront un peu moins nombreuses en 2005. Pour cette raison, et grâce à un accroissement du volume des inscriptions résultant du prix élevé – et croissant – des habitations, les marchés de la revente se rapprocheront du seuil d'équilibre. Le nombre de mises en chantier d'habitations demeurera supérieur à la moyenne à long terme et devrait atteindre 33 600 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.