

A

CTUALITÉS

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants de la construction résidentielle

Mises en chantier d'habitations en 2004 : un sommet inégalé depuis 12 ans

À Kelowna, le rythme d'activité sur le marché du neuf est resté vif en 2004. Il y a eu 2 228 logements mis en chantier, contre 2 138 l'année précédente. Cet accroissement de 4 % est le résultat de gains dans les segments des logements individuels et des collectifs.

Bien qu'elle soit demeurée élevée, la demande de maisons individuelles neuves a commencé à plafonner par suite de la flambée des prix et de la concurrence exercée par le marché de la revente. Les stocks de maisons individuelles achevées et inoccupées ont augmenté aux troisième et quatrième trimestres. Sous l'effet de l'alourdissement des coûts, en particulier de celui des terrains et de l'aménagement, le prix des habitations neuves a grimpé de plus du tiers en seulement cinq ans.

La diminution du nombre de copropriétés mises en chantier en 2004 est attribuable davantage à l'offre qu'à un fléchissement de la demande. Le taux d'écoulement demeure élevé, ce qui maintient les stocks à un bas niveau. Le volume des préventes est soutenu, 80 % des logements en construction étant vendus avant leur

achèvement. La demande provient surtout des retraités, des acheteurs d'habitations d'un cran inférieur et des personnes qui souhaitent vivre dans des collectivités axées sur les loisirs ou dans des logements adaptés à différents modes de vie.

Les mises en chantier de maisons en rangée ont bondi en 2004, pour culminer à un niveau qui ne s'était pas vu depuis le milieu des années 1990. L'abordabilité a été le principal moteur de la demande. Bien que la demande d'habitations neuves continue de provenir surtout d'acheteurs de logements haut de gamme, les constructeurs commencent à offrir un éventail de logements à prix plus modique - un marché quasi inexploité jusqu'à tout récemment.

La forte croissance de l'emploi a stimulé l'immigration, laquelle a alimenté la demande d'habitations neuves et existantes. En outre, le vieillissement de la population et la renommée croissante de Kelowna chez les acheteurs de la région de Vancouver et de l'extérieur de la province se sont traduits par un essor de la demande de logements pour retraités, d'habitations de villégiature et de logements liés au mode de vie. Grâce aux bas taux hypothécaires, les ventes et les mises en chantier d'habitations sont demeurées nombreuses.

En 2004, les mises en chantier ont bondi en C.-B.

En Colombie-Britannique, le nombre de mises en chantier a bondi de 26 % en 2004, pour s'établir à 32 925. La construction résidentielle, dominée par le segment des collectifs, s'est intensifiée pendant l'année. Ce phénomène s'est étendu aux zones rurales. À l'échelle nationale, le nombre de mises en chantier de logements a atteint un sommet inégalé depuis 17 ans. Il a augmenté de 6,7 % par rapport à l'année précédente, passant de 218 426, en 2003, à 233 000, en 2004. C'est en Colombie-Britannique qu'a été relevée la plus forte progression.

DÉCEMBRE 2004

SOMMAIRE

Faits saillants du mois 1

TABLEAUX STATISTIQUES

AR de Kelowna

Mises en chantier, achevements, logements en construction 2

Stock et logements écoulés 3

Données sur les mises en chantier 4

Sommaire de l'activité à Kelowna 5

Kamloops et l'Okanagan

Mises en chantier, achevements, logements en construction 6

Stock et logements écoulés à Kamloops 7

Prix de revente S.I.A.[®] médian à Kelowna 8

Baillard – Bureau de la SCHL à Kelowna

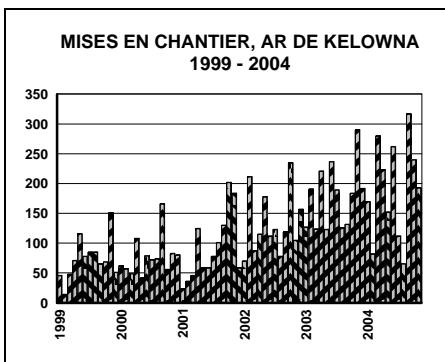
♦ Les communiqués sur les mises en chantier du mois de **janvier 2005**, aux échelles locale, provinciale et nationale, seront diffusés le 8 février 2005.

♦ **Le Rapport sur le marché locatif, édition 2004, vient de paraître.** Pour en savoir davantage sur les marchés du neuf et de la revente, le marché locatif et le marché des habitations pour aînés à Kelowna, consultez les rapports d'analyse de la SCHL; ils renferment l'information dont vous avez besoin pour faire prospérer votre entreprise! **Demandez les rapports Perspectives du marché de l'habitation de Kelowna, édition de l'automne 2004, et Enquête sur le logement des aînés de l'Okanagan, édition de 2004.**

♦ **Abonnement aux rapports de la SCHL sur le marché de l'habitation :** par téléphone, (604) 737-4088; par télécopieur, (604) 737-4021; par courriel, lpreston@cmhc-schl.gc.ca.

Pour plus de renseignements, communiquez avec :

Paul Fabri
Bureau de la SCHL à Kelowna
Téléphone : (250) 712-4334
Télécopieur : (250) 712-4322
Courriel : pfabri@cmhc-schl.gc.ca



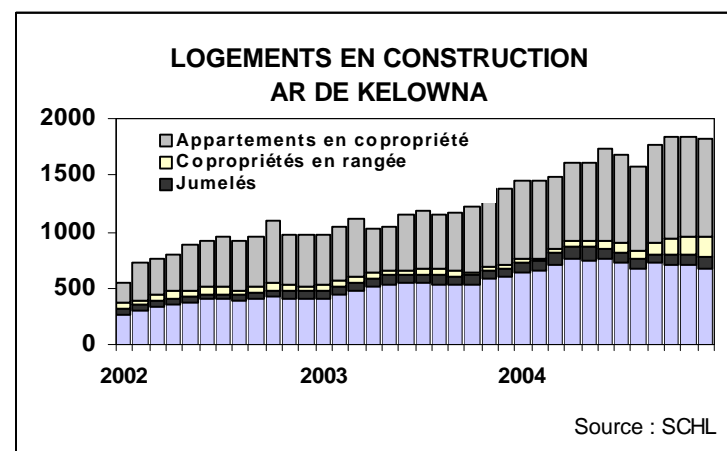
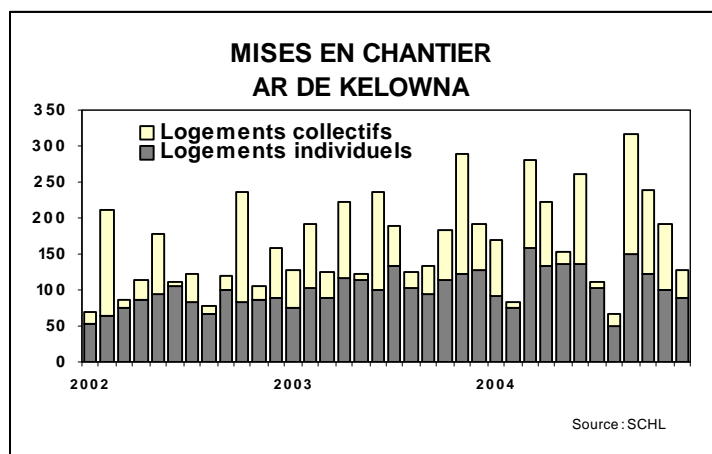
Le marché du neuf demeure vigoureux

AR DE KELOWNA

MISES EN CHANTIER, ACHÈVEMENTS ET LOGEMENTS EN CONSTRUCTION DÉCEMBRE 2004 ET DONNÉES CUMULATIVES DE L'ANNÉE AU 31 DÉCEMBRE

	MISES EN CHANTIER							ACHÈVEMENTS							LOGEMENTS EN CONSTRUCTION							
	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	Locatifs en rangée	App. en copr.	App. locatifs	Total	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	Locatifs en rangée	App. en copr.	App. locatifs	Total	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	Locatifs en rangée	App. en copr.	App. locatifs	Total	
Ville de Kelowna	57	14	16	0	0	0	87	81	4	4	0	0	0	89	467	56	147	2	823	102	1,597	
Sous-secteur J*	18	2	0	0	0	0	20	27	2	0	0	0	0	29	125	30	13	0	0	0	168	
Sous-secteur I*	2	0	0	0	0	0	2	4	2	0	0	0	0	6	20	4	0	0	0	0	24	
Lake Country	4	0	3	0	0	0	7	5	0	0	0	0	0	5	24	2	12	0	0	0	38	
Peachland	2	4	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	13	10	0	0	56	0	79	
Réserve indienne	5	0	0	0	0	0	5	4	0	0	0	0	0	4	29	0	0	0	0	0	29	
TOTAL DU MOIS	88	20	19	0	0	0	127	121	8	4	0	0	0	133	678	102	172	2	879	102	1,935	
CUMUL ANNUEL	1,341	148	171	5	461	102	2,228	1,267	120	28	4	252	113	1,784								

*Sous-secteur J – Westside (anciens sous-secteurs G et H) : Glenrosa, Westbank, Smith Creek, Shannon Heights, West Kelowna, Lakeview Heights, Westside/Fintry; sous-secteur I : Joe Rich, Ellison.

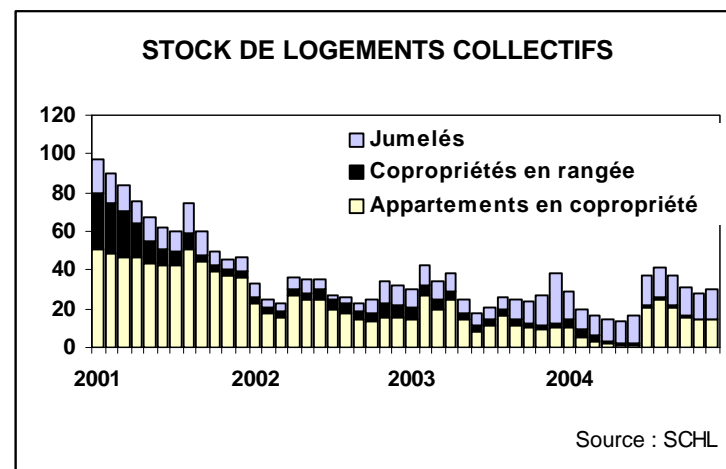
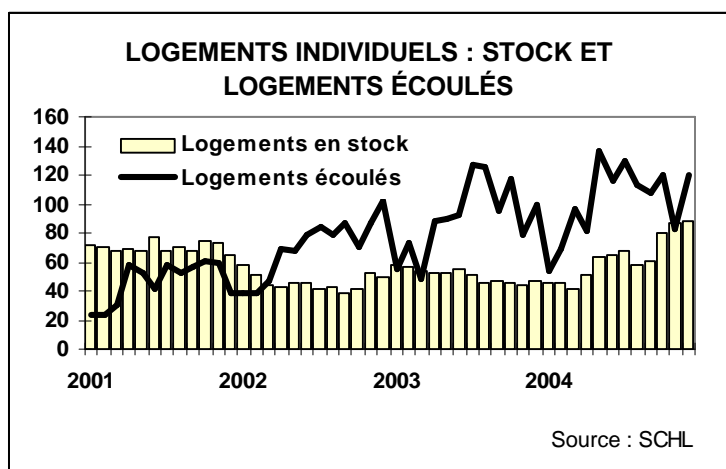


AR DE KELOWNA STOCK ET LOGEMENTS ÉCOULÉS

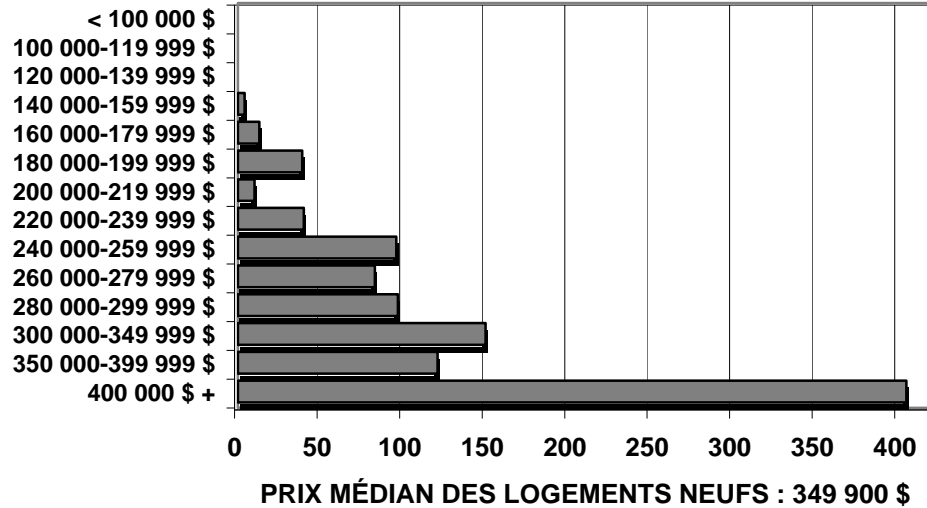
DÉCEMBRE 2004 ET DONNÉES CUMULATIVES DE 2003 ET DE 2004 AU 31 DÉCEMBRE

STOCK DE LOGEMENTS NEUFS							LOGEMENTS NEUFS ÉCOULÉS								
	App. en copropr.	App. locatifs	Copropr. en rangée	Locatifs en rangée	Jumelés	Log. indiv.	Total		App. en copropr.	App. locatifs	Copropr. en rangée	Locatifs en rangée	Jumelés	Log. indiv.	Total
Ville de Kelowna	14	0	0	0	8	58	80	Ville de Kelowna	9	0	12	0	4	82	107
Sous-secteur J	0	0	1	0	3	25	29	Sous-secteur J	0	0	0	0	0	26	26
Sous-secteur I	0	0	0	0	2	2	4	Sous-secteur I	0	0	0	0	2	4	6
Lake Country	0	0	0	0	0	0	0	Lake Country	0	0	0	0	0	5	5
Peachland	0	0	0	0	2	0	2	Peachland	0	0	0	0	0	0	0
Réserve indienne	0	0	0	0	0	3	3	Réserve indienne	0	0	0	0	0	3	3
TOTAL DU MOIS	14	0	1	0	15	88	118	TOTAL DU MOIS	9	0	12	0	6	120	147
Moy. mensuelle 2004*	12	19	2	0	13	63	109	Cumul 2004	398	114	104	4	115	1,226	1,961
Moy. mensuelle 2003*	17	25	3	0	9	51	105	Cumul 2003	594	50	31	4	96	1,089	1,864

*Le nombre de logements écoules ne comprend pas les logements locatifs aidés. *Chiffres arrondis.*



**PRIX DES LOG. INDIV. ÉCOULÉS À L'ACHÈVEMENT
AR de Kelowna, de janvier à décembre 2004**



Sous-secteur	Logements individuels mis en chantier par sous-secteur		Logements individuels écoulés par sous-secteur	
	Cumul 2004	Cumul 2003	Cumul 2004	Cumul 2003
Black Mountain	77	43	47	49
Dilworth Mountain	50	36	30	41
Ellison	87	63	60	51
Glenrosa	19	35	22	24
Glenmore	14	53	28	50
Réserve indienne	51	8	26	3
Noyau*	181	189	176	164
Lakeview Heights	70	104	84	79
Lower Mission	59	58	49	48
North Glenmore	79	18	48	12
Peachland	18	21	16	26
Rutland North	36	70	41	64
Rutland South	3	1	2	11
S. E. Kelowna	48	77	56	64
Shannon Lake	30	64	39	62
Upper Mission	320	257	319	165
Westbank	24	12	14	10
Winfield	34	35	33	32
West Kelowna	72	96	81	99
Autres**	69	50	55	35
Total	1341	1290	1226	1089

*Kelowna North et South, Springfield-Spall **Fintry, Joe Rich, Oyama et autres

SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ – AR DE KELOWNA DÉCEMBRE 2004

	LOG. DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL
	EN PROPRIÉTÉ		EN COPROPRIÉTÉ		D'INITIATIVE PRIVÉE		AIDÉS		
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	
Log. mis en chantier									
Déc. 2004	88	20	19	0	0	0	0	0	127
Cumul 2004	1,341	148	171	461	5	102	0	0	2,228
Cumul 2003	1,290	100	30	664	0	54	0	0	2,138
Log. en construction									
Déc. 2004	678	102	172	879	2	102	0	0	1,935
Déc. 2003	604	74	30	677	0	106	0	0	1,491
Logements achevés									
Déc. 2004	121	8	4	0	0	0	0	0	133
Cumul 2004	1,267	120	28	252	4	113	0	0	1,784
Cumul 2003	1,086	96	47	440	4	8	0	0	1,681
Stock									
Déc. 2004	88	15	1	14	0	0			118
Déc. 2003	47	10	2	26	0	1			86
Offre totale									
Déc. 2004	766	117	173	893	2	102	0	0	2,053
Déc. 2003	651	84	32	703	0	107	0	0	1,577
Logements écoulés									
Déc. 2004	120	6	12	9	0	0			147
Moy. 3 mois	103	15	19	36	1	10			184
Moy. 12 mois	101	10	8	33	1	10			163

Le nombre de logements écoulés ne comprend pas les logements locatifs aidés.

DONNÉES SUR LES MISES EN CHANTIER – AR DE KELOWNA					
ANNÉE	LOG. INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	APPART.	TOTAL
1992	1484	80	292	763	2619
1993	1149	44	194	584	1971
1994	918	152	169	255	1494
1995	776	92	170	167	1205
1996	859	131	85	307	1382
1997	987	192	131	428	1738
1998	751	88	9	0	848
1999	675	46	62	96	879
2000	603	77	94	154	928
2001	625	66	115	305	1111
2002	987	100	73	430	1590
2003	1290	100	30	718	2138
2004	1341	148	176	563	2228

AUTRES CENTRES

Mises en chantier, achèvements et logements en construction

DÉCEMBRE 2004 ET DONNÉES CUMULATIVES DE L'ANNÉE AU 31 DÉCEMBRE 2004

	MISES EN CHANTIER							ACHÈVEMENTS							LOGEMENTS EN CONSTRUCTION							
	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	App. en copr.	Locatifs en rangée	App. locatifs	Total	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	App. en copr.	Locatifs en rangée	App. locatifs	Total	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	App. en copr.	Locatifs en rangée	App. locatifs	Total	
Ville de Cranbrook	5	2	0	0	0	0	7	9	0	0	0	0	0	9	18	2	0	0	0	0	0	20
Ville d'E. Kootenay	10	0	0	0	0	0	10	10	0	0	0	0	0	10	63	0	0	0	0	0	0	63
AR de Cranbrook	15	2	0	0	0	0	17	19	0	0	0	0	0	19	81	2	0	0	0	0	0	83
Cumul 2004	94	2	0	0	0	0	96	50	0	0	0	0	0	50								
Ville de Kamloops	16	0	0	0	0	0	16	22	4	0	0	0	0	26	142	38	16	0	0	0	0	196
R. l. de Kamloops	1	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	3	20	0	0	0	6	0	0	26
AR de Kamloops	17	0	0	0	0	0	17	25	4	0	0	0	0	29	162	38	16	0	6	0	0	222
Cumul 2004	298	70	22	0	0	0	390	228	56	27	42	0	0	353								
Ville de Penticton	6	4	0	52	0	0	62	1	0	0	53	0	0	54	39	10	39	102	0	0	0	190
Sous-secteur D	1	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	3	23	0	0	0	0	0	0	23
Sous-secteur E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	10
Sous-secteur F	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1
R. l. de Penticton	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
AR de Penticton	8	4	0	52	0	0	64	6	0	0	53	0	0	59	73	10	39	102	0	0	0	224
Cumul 2004	126	12	39	133	8	0	318	123	6	28	131	12	0	300								
Salmon Arm	7	2	0	0	0	0	9	14	2	0	0	0	0	16	41	14	12	12	0	0	0	79
Cumul 2004	91	12	12	12	0	0	127	87	4	10	0	0	3	104								
Summerland	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4	19	0	10	0	0	0	0	29
Cumul 2004	35	0	10	0	0	0	45	31	0	0	0	0	0	31								
Ville de Vernon	28	0	21	0	0	0	49	18	0	21	0	0	0	39	147	8	52	0	0	0	0	207
Coldstream	2	0	0	0	0	0	2	11	0	0	0	0	0	11	28	0	0	0	0	0	0	28
Sous-secteur C	0	0	0	0	0	0	0	8	4	0	0	0	0	12	12	10	0	0	0	0	0	22
Sous-secteur D	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	9	0	0	0	0	0	0	9
Sous-secteur E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Lumby	1	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	2	8	0	0	0	0	0	0	8
Réserve indienne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	4
AR de Vernon	31	0	21	0	0	0	52	40	4	21	0	0	0	65	205	18	52	0	4	0	0	279
Cumul 2004	379	28	68	0	4	0	479	317	32	29	0	0	0	378								

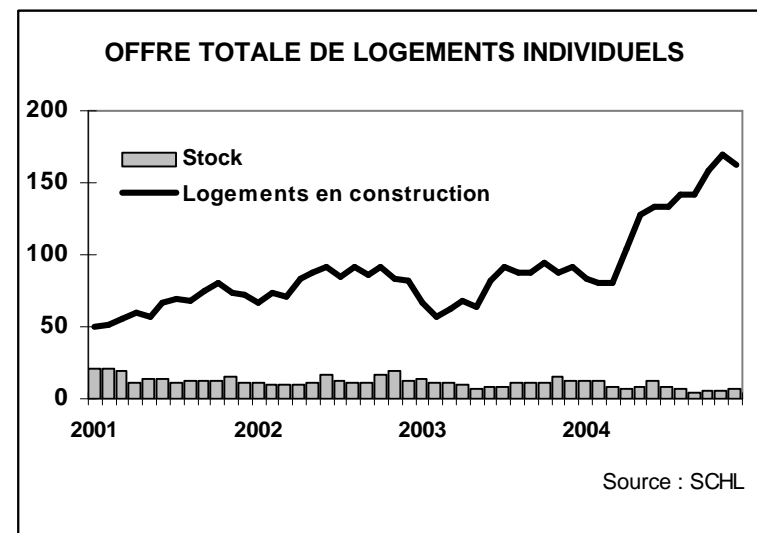
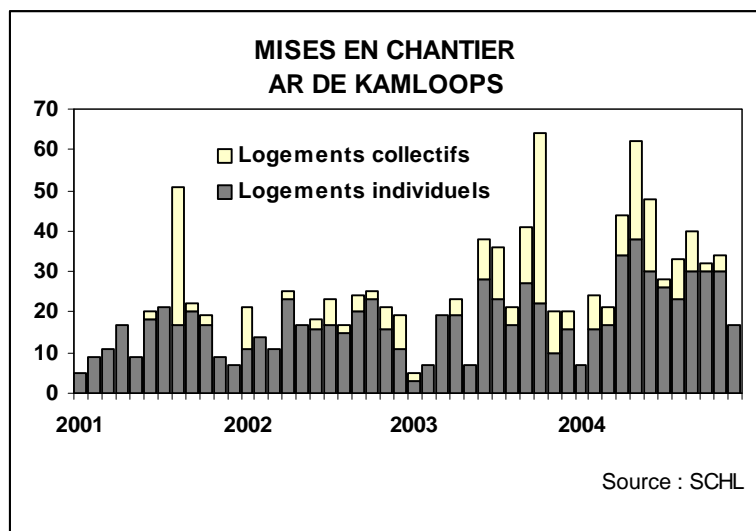
AR DE KAMLOOPS

Stock et logements écoulés par municipalité

DÉCEMBRE 2004 ET DONNÉES CUMULATIVES DE 2003 ET DE 2004 AU 31 DÉCEMBRE

STOCK DE LOGEMENTS NEUFS							LOGEMENTS NEUFS ÉCOULÉS								
	App. en copropr.	App. locatifs	Copropr. en rangée	Locatifs en rangée	Jumelés	Log. indiv.	Total		App. en copropr.	App. locatifs	Copropr. en rangée	Locatifs en rangée	Jumelés	Log. indiv.	Total
Ville de Kamloops	10	0	0	0	6	6	22	Ville de Kamloops	0	0	2	0	4	20	26
R. I. de Kamloops	0	0	0	0	0	1	1	R. I. de Kamloops	0	0	0	0	0	3	3
TOTAL DU MOIS	10	0	0	0	6	7	23	TOTAL DU MOIS	0	0	2	0	4	23	29
Moy. mensuelle 2004*	12	0	2	0	8	8	30	CUMUL 2004	46	0	23	0	61	233	363
Moy. mensuelle 2003*	20	0	2	0	14	11	47	CUMUL 2003	19	0	24	0	37	189	269

*Le nombre de logements écoulés ne comprend pas les logements locatifs aidés. *Chiffres arrondis.*



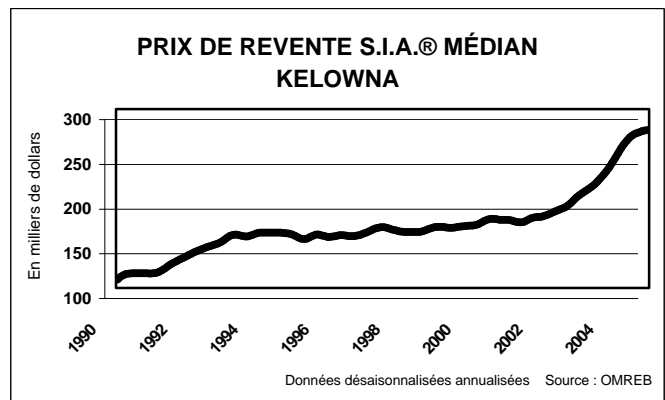
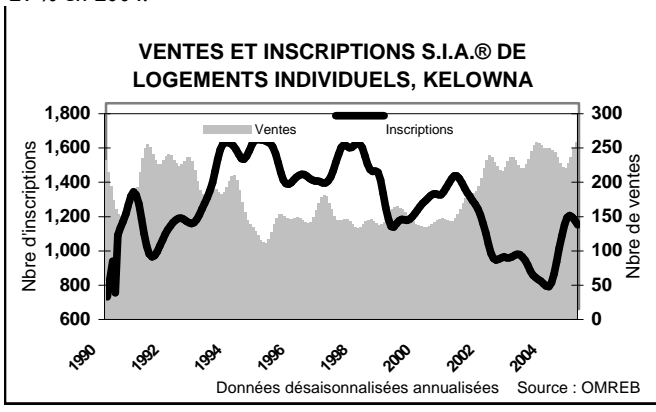
Faits saillants du marché de la revente

En 2004, l'activité est demeurée vive sur les marchés de la revente de Kelowna, les transactions atteignant presque le niveau sans précédent de 2003. Aux troisième et quatrième trimestres, le rythme des ventes de maisons individuelles a connu un ralentissement, qui s'explique par la montée rapide des prix. Il est toutefois demeuré soutenu jusqu'à la fin de l'année. La perspective d'une forte croissance des prix ayant attiré un plus grand nombre de vendeurs sur le marché, les inscriptions de maisons individuelles se sont accrues fortement par rapport à l'automne 2003, période où elles avaient touché leur niveau le plus bas depuis 15 ans. Le rapport ventes-inscriptions courantes a diminué, mais le marché continue pour l'instant de favoriser les vendeurs.

Les prix ont subi de fortes pressions à la hausse en raison de la vive demande et de la réduction de l'offre. Le prix médian de revente des maisons individuelles a bondi de 17 % en 2003 et de 21 % en 2004.

L'augmentation de l'offre indique que la croissance des prix sera plus modeste en 2005. Les segments des appartements et des copropriétés en rangée ont connu une hausse du même ordre. Bien qu'il continue de pencher du côté des vendeurs, le marché de la revente commence à tendre vers l'équilibre dans la région de Kelowna.

Les marchés de la revente de Kamloops, Salmon Arm, Vernon et Penticton ont connu un niveau de ventes qui ne s'était pas vu depuis le début des années 1990. Les stocks ont diminué de façon importante, atteignant leur niveau le plus bas de tous les temps, et ils sont demeurés peu élevés, contrairement à ce qui s'est passé à Kelowna. Les prix sont à la hausse, leur croissance s'étant accélérée tout au long du deuxième semestre de 2004. Le marché est demeuré favorable au vendeur dans les quatre centres urbains.



MARCHÉS DE LA REVENTE – SOUTHERN INTERIOR

Ventes S.I.A.®	DÉCEMBRE				CUMUL ANNUEL			
	Ventes, déc. 2004	Var. en % par rapport à déc. 2003	Prix médian, déc. 2004	Var. en % par rapport à déc. 2003	Cumul des ventes en 2004	Var. en % p. rapport au cumul 2003	Prix médian, cumul 2004	Var. en % p. rapport au cumul 2003
Logements individuels								
Kelowna	156	-9%	271,000 \$	16%	2,884	-0.9%	266,950 \$	21%
Kamloops	33	-37%	185,000 \$	17%	1,260	13%	177,500 \$	12%
Vernon	77	8%	205,000 \$	15%	1,649	12%	191,000 \$	14%
Penticton	20	100%	245,000 \$	58%	404	5%	215,000 \$	25%
Salmon Arm	15	36%	182,500 \$	32%	279	13%	175,000 \$	0.5%
Cranbrook	11	38%	129,000 \$	-4%	308	26%	125,000 \$	7%

S.I.A.® – Service inter-agences® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Les données S.I.A.® du mois courant sont provisoires.