

T

ENDANCES LOGEMENT

Avril 2004, volume 9, numéro 4

Société canadienne d'hypothèques et de logement

LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE POURSUIT EN MARS SA TENDANCE À LA HAUSSE

Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier d'habitations au Canada est passé de 222 100, en février, à 252 900, en mars.

La remontée des mises en chantier que nous avons observée en février s'est poursuivie en mars. Les baisses récentes des taux d'intérêt ont commencé à faire sentir leurs effets sur la construction résidentielle, dont le rythme s'est accéléré. Depuis le début de l'année, les taux hypothécaires ont diminué, et les taux à cinq ans affichés sont à leur point le plus bas depuis juin 1951. La faiblesse des taux hypothécaires devrait continuer de maintenir les mises en chantier à un niveau élevé.

En mars, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada a augmenté de 16,2 % pour s'établir à 221 500. Cette progression est surtout attribuable à la hausse observée du côté des collectifs

d'habitation. En effet, sur le marché des logements collectifs, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est élevé de 28,2 % en mars pour atteindre 114 700; dans le segment des maisons individuelles, il s'est accru de 5,5 % pour se situer à 106 800.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a augmenté dans presque toutes les régions du Canada. Il a progressé de 8,3 % en Colombie-Britannique, de 22,7 % en Ontario et de 16,6 % au Québec, et il a bondi dans la région de l'Atlantique. Dans les provinces des Prairies, il a diminué de 2,4 %, l'activité sur le marché des logements collectifs ayant accusé une baisse de 23,9 %.

Pour mars, on évalue à 31 400 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales.

Sommaire

Profil démographique : les événements marquants d'une vie ont peut-être une incidence sur le moment où l'on achète une habitation - 2

Pourquoi le prix des habitations neuves augmente-t-il? ----- 3

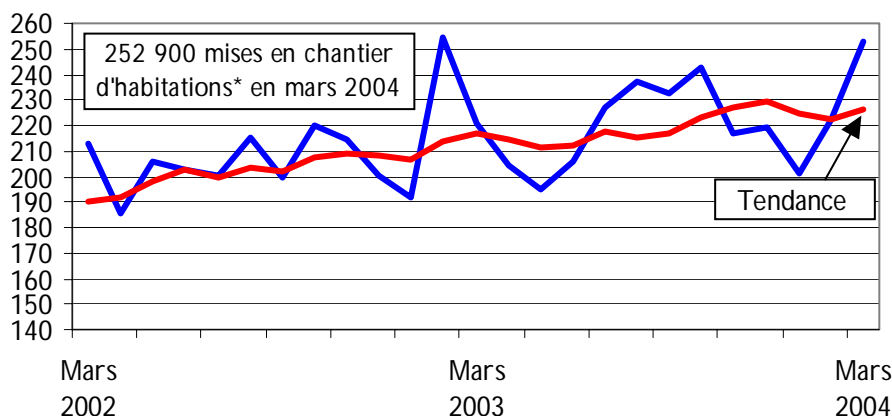
L'offre de logements neufs répond à la demande ----- 4

Le marché est très favorable aux vendeurs, ce qui soutient la hausse du prix des logements ----- 4

Tableaux ----- 6

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*

En milliers



Source : SCHL

* Données désaisonnalisées annualisées

¹Voir la note en page 2.

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain dépasse de 2,7 % celui enregistré à la fin de mars 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 2,9 %, et celles de logements collectifs, de 2,5 %.



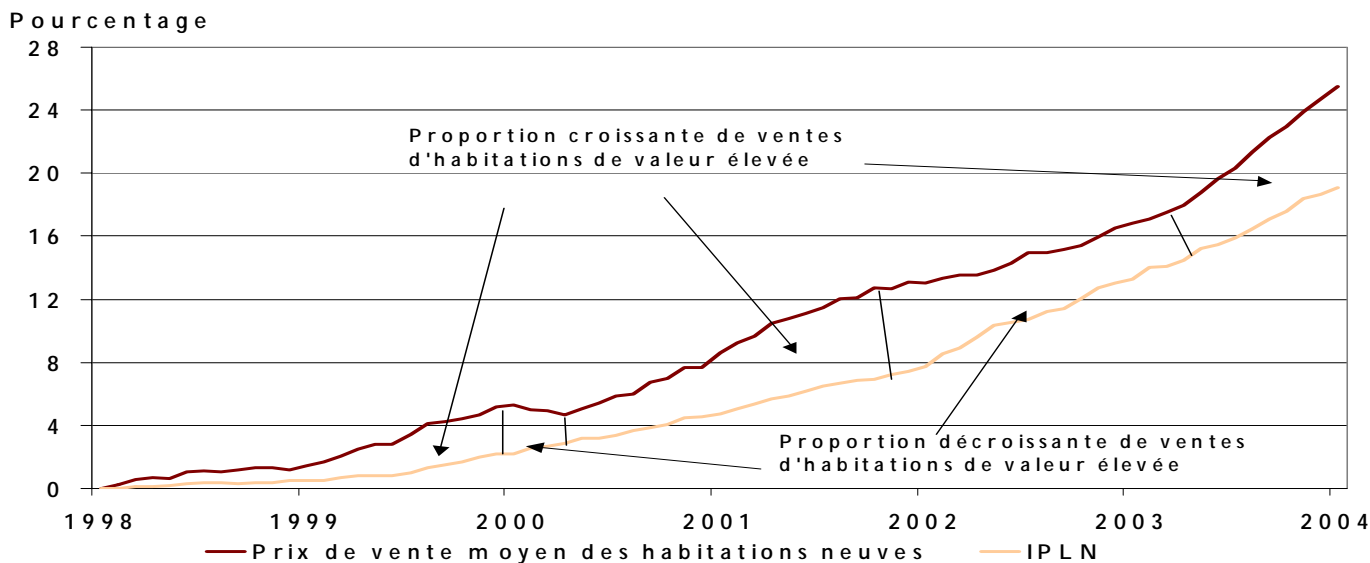
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Pourquoi le prix des habitations neuves augmente-t-il?

Est-ce parce que les habitations neuves sont de plus en plus chères, ou parce que les gens achètent des logements plus grands et plus luxueux?

- Selon les résultats du Relevé des logements écoulés sur le marché, effectué par la SCHL, les prix des habitations neuves ont progressé en moyenne de 25,5 % depuis 1998. Cette hausse tient à deux facteurs fondamentaux. Le premier est l'appréciation du marché, un phénomène selon lequel des habitations semblables, de qualité comparable et situées dans un même secteur se vendent à un prix plus élevé au fil du temps. Le deuxième facteur est l'évolution de la demande : lorsqu'il se vend des habitations dont la valeur est relativement plus élevée, le prix moyen augmente. La valeur est déterminée notamment par l'emplacement et la taille de l'habitation, ainsi que par le nombre et la qualité des caractéristiques.
- La SCHL recueille des données sur le nombre d'habitations neuves achevées et vendues ainsi que sur leur prix. Les prix moyens sont calculés à partir de ces données et indiquent les tendances relatives au prix que paient effectivement les acheteurs sur le marché du neuf. Grâce à l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), établi par Statistique Canada, il est possible de déterminer dans quelle mesure la variation du prix moyen est causée par l'appréciation du marché et par l'évolution de la demande. L'IPLN permet de mesurer l'appréciation du marché, car il suit l'évolution, dans le temps, des prix demandés par les promoteurs pour des habitations comparables (même emplacement, même taille, mêmes caractéristiques). L'Indice tient compte également de l'appréciation des terrains.
- La progression de l'IPLN et du prix de vente moyen des logements neufs est illustrée dans le graphique ci-dessous. Comme l'IPLN est une estimation de l'appréciation du marché, l'écart entre le prix moyen et l'IPLN indique dans quelle mesure la hausse des prix est fonction de la qualité des habitations. Si l'écart s'élargit lorsque le prix de vente moyen des logements neufs est supérieur à l'IPLN, cela signifie qu'il se vend proportionnellement plus d'habitations dont la valeur est élevée. L'écart se rétrécit lorsque diminue la proportion d'habitations de valeur élevée qui sont vendues.
- Le graphique ci-dessous, qui renferme des données sur le Canada, montre que l'écart entre l'IPLN et le prix de vente moyen des logements neufs s'est accru entre 1998 et 2000, ce qui indique que la progression des prix était en partie causée par le fait que les acheteurs s'offraient des habitations plus grandes et plus luxueuses. Durant la période allant d'octobre 2001 à avril 2003 environ, l'écart est resté stable ou s'est resserré, signe que la hausse des prix était surtout attribuable à l'appréciation du marché. Dernièrement, le prix de vente moyen des logements neufs est monté plus rapidement que l'IPLN, tendance constatée dans des agglomérations comme Toronto, Vancouver et Montréal. On peut en déduire que, cette fois-ci encore, les consommateurs se permettent d'acheter des habitations de gamme supérieure et que, par conséquent, il se vend plus de logements de valeur élevée. ■

Hausse de la demande d'habitations de valeur élevée



Sources : SCHL; Statistique Canada

L'offre de logements neufs répond à la demande

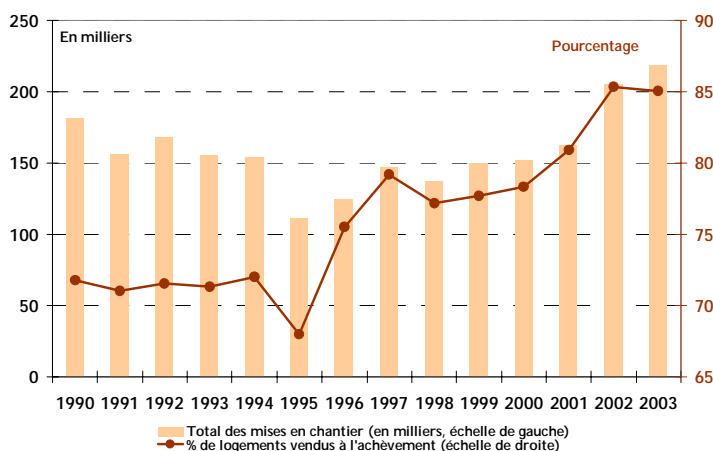
Le pourcentage de logements neufs vendus à l'achèvement a dépassé 85 % en 2003. C'est signe que les ventes ont été nombreuses et que les constructeurs ont bien adapté l'offre à la demande, ce qui réduit au minimum les risques de surconstruction et favorise la vigueur du marché.

- Le taux d'écoulement, établi d'après le nombre de logements neufs qui ont été achevés et vendus, divisé par le nombre de logements achevés, peut servir à examiner la situation de l'offre et de la demande sur le marché de l'habitation. Il peut être exprimé en chiffres absolus ou en pourcentage du nombre total de logements achevés.
- Les tendances récentes relatives aux mises en chantier et aux logements écoulés permettent de tirer deux conclusions : d'une part, la demande a été forte, et, d'autre part, le secteur de la construction résidentielle a mieux réussi à adapter l'offre à la demande.
- Si le pourcentage de logements vendus à l'achèvement est élevé à un moment où la construction est vigoureuse, cela peut signifier que la demande est forte, car seulement quelques-uns des logements restent invendus à l'achèvement. C'est ce qui s'est produit l'an dernier : plus de 85 % des habitations étaient vendues à l'achèvement, pendant que les mises en chantier en milieu urbain atteignaient un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 14 ans. En 2002 également, le total des mises en chantier et la proportion d'habitations vendues à l'achèvement avaient été exceptionnellement élevés, atteignant leur niveau le plus haut des dix années précédentes. Si le pourcentage de logements vendus à l'achèvement subit une

baisse importante, les stocks augmentent, indiquant que les volumes de production sont trop considérables par rapport à la demande. On s'attendrait alors à un ralentissement de la construction, lequel atténuerait les pressions à la baisse sur la proportion d'habitations écoulées à l'achèvement.

- En général, le secteur de la construction résidentielle continue de bien s'adapter à la demande, et ce, même en dépit du grand nombre de mises en chantier observé ces deux dernières années. Sa capacité d'évaluer la demande avec exactitude et de limiter la construction d'habitations sans commande est cruciale. ■

L'offre répond à la forte demande



Source : SCHL

Le marché est très favorable aux vendeurs, ce qui soutient la hausse du prix des logements

La demande de logements au Canada a été soutenue par les bas taux hypothécaires et, jusqu'à tout récemment, par la forte création d'emplois. Les ventes de logements existants ont atteint un niveau sans précédent en 2003 et demeureront nombreuses en 2004. Conjuguée à l'offre restreinte, la forte demande de logements existants a fait grimper les prix rapidement. Ces pressions qui s'exercent sur les prix se maintiendront-elles? Le rapport ventes-nouvelles inscriptions répond en partie à cette question.

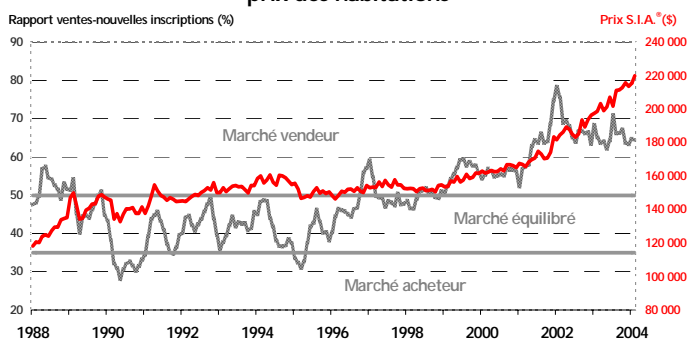
- L'un des indicateurs utiles qui permettent de prévoir l'évolution des prix sur le marché de la revente est le rapport ventes-nouvelles inscriptions. On obtient ce rapport en divisant le nombre de ventes S.I.A.[®] par le nombre de nouvelles inscriptions S.I.A.[®], puis en multipliant le quotient par 100. Les données sur les nouvelles inscriptions servent à mesurer l'offre sur le marché de l'existant, alors que celles se rapportant aux ventes sont utilisées en tant que variable de substitution pour la demande.
- Sur le marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des

Suite à la page 5

Le marché est très favorable aux vendeurs, ce qui soutient la hausse du prix des logements (suite)

prix des logements est généralement plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré, et les prix des habitations ont alors tendance à suivre l'évolution de l'inflation.

Le marché vendeur continue de soutenir la hausse du prix des habitations



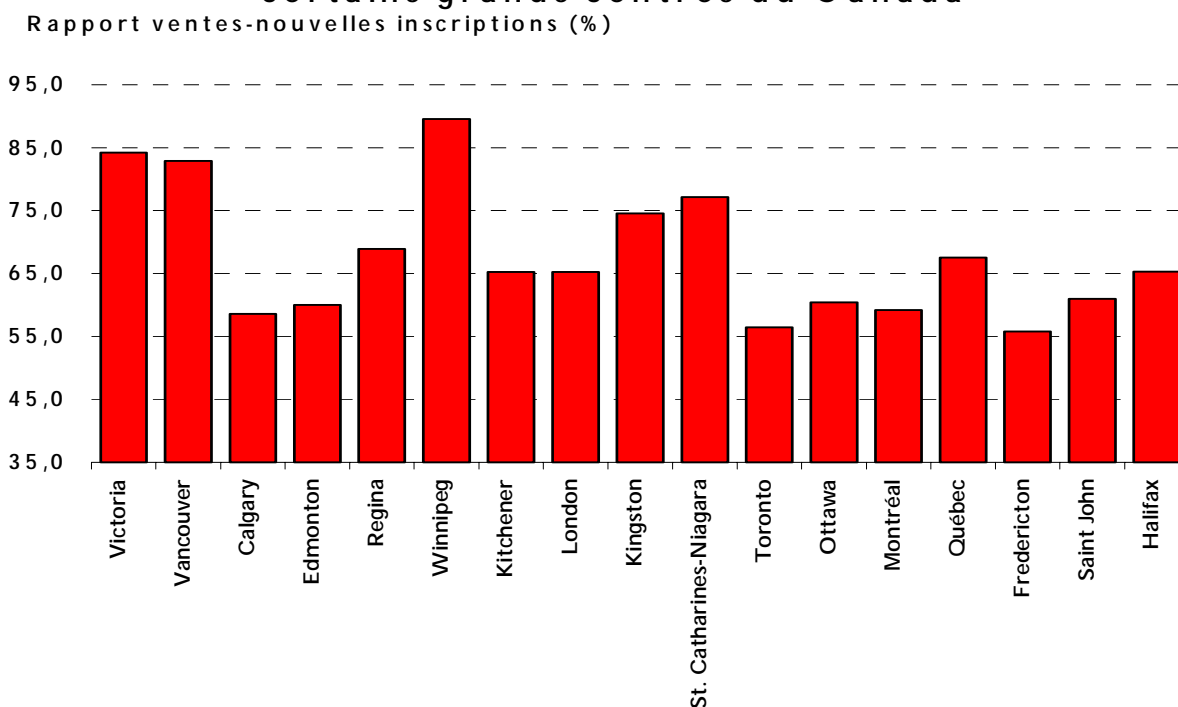
Sources : SCHL; Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

- En février 2004, le rapport ventes-nouvelles inscriptions dépassait 64 % au Canada. Le marché était donc nettement favorable aux vendeurs. De ce fait, on s'attend à ce que les prix des logements continuent de croître à un

taux supérieur au taux d'inflation.

- Les valeurs utilisées pour caractériser l'état d'un marché peuvent différer d'un centre urbain à l'autre. Il s'agit toutefois de points de repère utiles qui nous permettent d'évaluer l'équilibre entre l'offre et la demande et de jauger les pressions qui s'exercent sur les prix. Dans les régions où le rapport ventes-nouvelles inscriptions est élevé, on peut s'attendre à ce que la valeur des logements continue d'augmenter fortement au cours de la prochaine année.
- Dans tous les centres examinés, le rapport ventes-nouvelles inscriptions dépassait 50 %. Ces marchés sont donc favorables aux vendeurs. Par conséquent, les prix des logements existants devraient continuer d'augmenter considérablement en 2004.
- Les rapports ventes-nouvelles inscriptions les plus élevés ont été observés à Winnipeg, à Victoria et à Vancouver, ce qui semble indiquer que les pressions qui s'exercent sur les prix seront plus fortes dans ces centres. Les rapports les plus bas ont été relevés à Fredericton, à Toronto et à Calgary. ■

Rapport ventes-nouvelles inscriptions dans certains grands centres du Canada



Sources : SCHL; Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

2003 2003:3 2003:4 2004:1 2004:01 2004:02 2004:03

Mises en chantier, en milliers de logements

Canada, toutes catégories et régions	218,4	229,2	226,2	225,5	201,5	222,1	252,9
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	13,4	-1,3	-0,3	-8,2	10,2	13,9
Canada, toutes catégories, régions rurales	26,5	26,6	27,7	31,4	31,4	31,4	31,4
Variation en % par rapport à la période précédente	2,3	13,7	4,1	13,4	13,4	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	191,9	202,6	198,5	194,1	170,1	190,7	221,5
Variation en % par rapport à la période précédente	7,1	13,3	-2,0	-2,2	-11,3	12,1	16,2
Canada, log. individuels, régions urbaines	100,3	102,0	103,7	101,0	95,1	101,2	106,8
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,7	4,3	1,7	-2,6	-8,1	6,4	5,5
Canada, log. collectifs, régions urbaines	91,6	100,6	94,8	93,1	75,0	89,5	114,7
Variation en % par rapport à la période précédente	20,5	24,2	-5,8	-1,8	-15,0	19,3	28,2
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,7	2,5	3,0	3,5	2,7	5,1	2,9
Variation en % par rapport à la période précédente	11,3	-13,8	20,0	16,7	3,8	88,9	-43,1
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	0,7	0,7	1,0	1,5	0,5	0,9
Variation en % par rapport à la période précédente	5,0	-30,0	0,0	42,9	66,7	-66,7	80,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,1	4,9	5,2	5,9	3,8	3,3	10,6
Variation en % par rapport à la période précédente	2,5	19,5	6,1	13,5	-43,3	-13,2	221,2
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	4,5	4,8	4,2	2,4	2,6	2,3	2,4
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-2,0	-12,5	-42,9	-42,2	-11,5	4,3
Québec, toutes catégories et régions	50,3	56,2	56,2	59,0	49,4	59,9	67,8
Variation en % par rapport à la période précédente	18,5	27,7	0,0	5,0	-10,8	21,3	13,2
Ontario, toutes catégories et régions	85,2	85,5	86,5	79,5	69,0	76,7	92,7
Variation en % par rapport à la période précédente	1,9	7,7	1,2	-8,1	-15,6	11,2	20,9
Manitoba, toutes catégories et régions	4,2	4,3	4,9	4,0	3,6	4,3	4,1
Variation en % par rapport à la période précédente	16,3	16,2	14,0	-18,4	-10,0	19,4	-4,7
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,3	3,2	2,9	3,0	3,2	2,1	3,4
Variation en % par rapport à la période précédente	11,9	-13,5	-9,4	3,4	28,0	-34,4	61,9
Alberta, toutes catégories et régions	36,2	37,5	34,3	36,4	34,1	38,6	36,6
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,7	6,2	-8,5	6,1	-0,3	13,2	-5,2
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	26,2	29,6	28,3	30,8	31,6	29,3	31,5
Variation en % par rapport à la période précédente	21,0	27,6	-4,4	8,8	17,9	-7,3	7,5

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier en région urbaine (en DDA)*

	2003	2003:3	2003:4	2004:1	2004:01	2004:02	2004:03
Canada	191,9	202,6	198,5	194,1	170,1	190,7	221,5
Terre-Neuve	1,9	1,7	2,3	2,7	1,9	4,3	2,1
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,6	0,5	0,7	1,2	0,2	0,6
Nouvelle-Écosse	3,6	3,1	3,8	4,8	2,7	2,2	9,5
Nouveau-Brunswick	3,0	3,2	2,8	1,5	1,7	1,4	1,5
Québec	39,9	45,2	44,0	46,6	37,0	47,5	55,4
Ontario	80,9	81,4	81,8	73,3	62,8	70,5	86,5
Manitoba	2,7	3,0	3,4	2,3	1,9	2,6	2,4
Saskatchewan	2,6	2,5	2,4	2,3	2,5	1,4	2,7
Alberta	32,1	33,4	30,5	31,9	29,6	34,1	32,1
Colombie-Britannique	24,7	28,5	27,0	28,0	28,8	26,5	28,7

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements. Toutes les données sont définitives.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2003	2003:3	2003:4	2004:1	2004:01	2004:02	2004:03
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	4,6	5,0	5,0	5,0	5,0	5,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0,9	5,6	5,3	7,3	5,8	5,9	10,3
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,7	5,7	6,0	5,9	6,0	5,7	6,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,9	19,9	19,6	13,1	24,6	7,2	8,5
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	116,7	117,3	119,0	n.d.	119,9	n.d.	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,8	4,8	5,0	n.d.	5,1	n.d.	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	439,4	471,3	446,6	n.d.	421,2	430,9	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,1	17,4	8,9	n.d.	-3,5	4,8	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	206,3	207,9	214,0	n.d.	215,5	220,0	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,8	10,9	10,8	n.d.	9,0	10,7	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,84	4,55	4,68	4,30	4,30	4,30	4,30
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,39	6,28	6,45	5,85	6,05	5,80	5,70

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

n.d. : données non disponibles

* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)

** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.