TENDANCES LOGEMENT

Juin 2002 - Volume 7, numéro 6

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le rythme annuel de la construction résidentielle au Canada augmente de 10,1 % en mai

Au Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé (DDA*) de mises en chantier a progressé de 10,1 %, passant de 184 500, en avril, à 203 200, en mai.

Toujours en DDA, les mises en chantier de logements individuels en milieu urbain ont crû de 11 % en mai, pour s'établir à 107 200 (contre 96 600 en avril), tandis que celles de logements collectifs ont affiché une hausse de 13,1 %, passant de 62 000 à 70 100. Quant aux mises en chantier en milieu rural, leur nombre estimatif en DDA est resté à 25 900.

En mai, le taux désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements individuels n'avait pas été aussi élevé depuis janvier 1990. Les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté dans toutes les régions du pays au mois de mai. En Colombie-Britannique, le rythme annuel des mises en chantier de logements individuels dépassé le niveau enregistré en août 1997; dans les Prairies, il a dépassé le sommet atteint en mai 1983. Cette poussée s'explique par la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires observée au début de l'année.

Dans les centres urbains, le nombre réel de mises en chantier relevé entre janvier et mai a été supérieur de 27,8 % à celui de la même période en 2001 (66 222, contre 51 810). L'augmentation a été de 37,7 % sur le marché des maisons individuelles et de 16,7 % sur celui des logements collectifs. ■

Sommaire

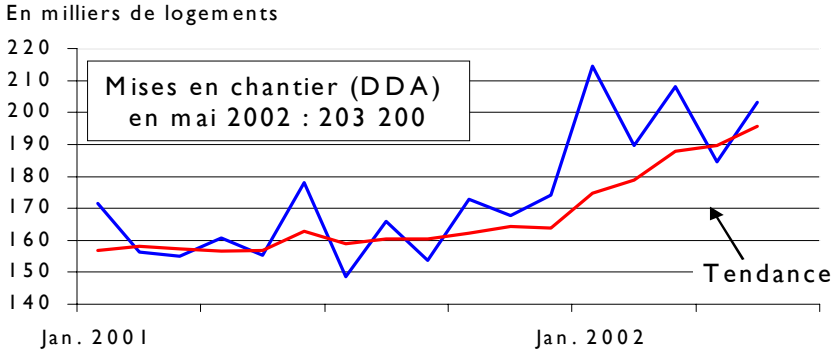
Caractéristiques des acheteurs d'habitations et fourchettes de prix visées...2

Les maisons à prix élevé sont de plus en plus recherchées.....3

Incidence de la croissance démographique sur le marché de l'habitation 4

Tableaux.....5

Mises en chantier au Canada
Toutes régions, en DDA*



Source : *Tendances logement* de la SCHL
*Données désaisonnalisées annualisées

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Bulletin mensuel d'information sur le logement

Maintenant disponible en format électronique!

Idéal pour les analystes — surtout ceux qui travaillent dans le milieu bancaire ou gouvernemental, ou dans les secteurs de la consultation, de la construction ou promotion résidentielle et de la fabrication de composants du bâtiment — qui ont besoin de données brutes pour comprendre les répercussions de la construction résidentielle. Un ouvrage essentiel que toute bonne bibliothèque d'entreprise devrait posséder.

Pourquoi se fier à des données désuètes sur le logement, alors qu'il est si facile d'obtenir et de consulter nos rapports? Vous y trouverez rapidement une foule de renseignements à jour sur le marché de la construction au Canada.

Pour vous abonner, communiquez avec notre

Collaborateurs : Michel Laurence, Kris Leaman, David Weingarden, Dustin Quirk

Questions :
Michel Laurence, (613) 748-2737
ou mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : (613) 748-2006 ou
http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarché/magasin

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2002. Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Caractéristiques des acheteurs d'habitations et fourchettes de prix visées

L'enquête réalisée par la SCHL en 2001 sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs renferme des données sur les acheteurs potentiels et sur le prix qu'ils sont prêts à payer pour une habitation.

- Dans l'enquête susmentionnée, un peu plus de 10 % des personnes interrogées ont dit avoir l'intention d'acheter un logement au cours des 12 prochains mois. Si l'on se fie aux caractéristiques de ces acheteurs et aux sommes qu'ils ont l'intention d'investir, les perspectives sont favorables pour le marché de l'habitation.
- Près de la moitié de ces consommateurs ont entre 18 et 34 ans. C'est un signe qu'il y a beaucoup d'accédants à la propriété sur le marché, une catégorie d'acheteurs qui s'intéressent surtout aux maisons tombant dans les fourchettes de prix les plus basses.
- Comme le montre le tableau ci-contre, les maisons se trouvant dans les fourchettes de prix les plus abordables sont parmi les plus recherchées. Toutefois, 44 % des répondants ont dit envisager d'acheter une maison coûtant 200 000 $ ou plus, ceci pourrait alimenter la progression dans les prix des maisons au cours des prochains mois.■

Répartition des acheteurs potentiels par fourchette de prix

Prix (en milliers de $)	Pourcentage d'acheteurs potentiels
0-150	27.0%
150-200	17.8%
200-250	17.5%
250+	26.5%
Pas de réponse	11.2%
Total	100%

Source : *Tendances logement* de la SCHL

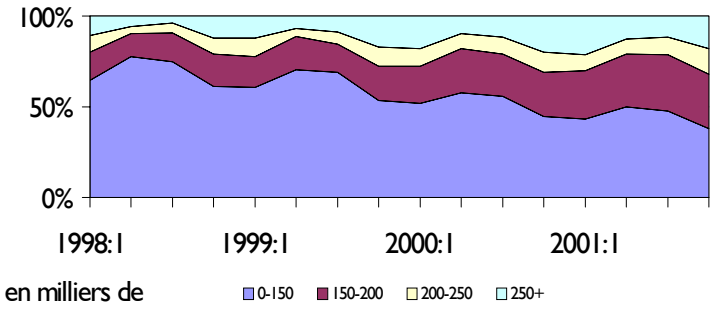
Tendance à la hausse des prix des maisons neuves

Tandis que les prix montent partout au Canada, dans certaines villes on constate une tendance plus marquée vers des gammes de prix plus élevés. C'est le cas notamment à Montréal, Calgary et Ottawa.

- De façon générale, le prix des maisons a augmenté ces derniers mois. Le mouvement vers des gammes de prix plus élevée a été particulièrement prononcé dans trois des plus grandes villes canadiennes. Les graphiques ci-contre montrent le pourcentage de logement écoulés dans chaque fourchette de prix à Montréal, Calgary et Ottawa, entre 1998 et 2001. On définit un logement écoulé comme étant une maison *neuve* qui est achevée et vendue – et qui cesse donc d'être offerte sur le marché. Une tendance claire se dégage : la part des maisons les moin chères rétrécit, et les acheteurs sont plus nombreux à se procurer des maisons de prix moyen ou élevé.
- Ce mouvement en faveur des habitations plus chères s'explique par la baisse des taux hypothécaires, qui a fait croître la capacité d'acheter des consommateurs. En effet, grâce au recul des taux, les acheteurs peuvent s'offrir une maison plus chère, pour le même paiement hypothécaire mensuel.
- À Montréal, la proportion de maisons neuves vendues dans la fourchette la plus basse (0-150 000 $) est passée de presque 80 %, en 1998, à moins de 40 %, à la fin de 2001. À Calgary, cette proportion est passée de plus de 30 % à environ 8 %, et à Ottawa, de 16 % à moins de 4 %.
- Durant la même période, la proportion de maisons vendues dans les fourchettes de prix supérieures a crû dans ces trois villes. Au début de 1998, elle était d'environ 10 % dans les trois villes. À la fin de 2001, cette proportion était d'un peu moins de 18 % à Montréal, de 27 % à Calgary et de 51 % à Ottawa. ■

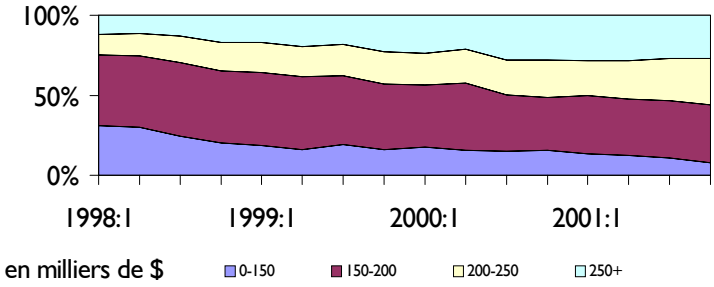
Montréal

Proportion de logements écoulés par fourchette de prix



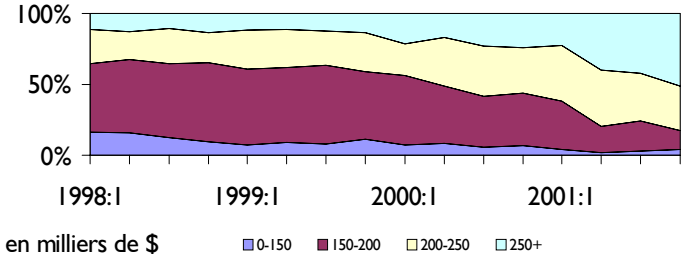
Calgary

Proportion de logements écoulés par fourchette de prix



Ottawa

Proportion de logements écoulés par fourchette de prix



Incidence de la croissance démographique sur le marché de l'habitation

La croissance démographique a d'importantes répercussions sur le marché de l'habitation. La comprehension des mécanismes qui interviennent dans ce contexte est essentielle pour avoir une idée précise du marché de l'habitation. Les données du recensement de 2001 sont fort utiles à cet égard.

- Toute augmentation de la population suppose une *demande* de logement accrue. Lorsque la croissance démographique est forte dans une région, le marché de l'habitation réagit à l'afflux de demande, ce qui fait bouger certains indicateurs (prix des maisons, taux d'inoccupation, ventes de logements existants, nombre de mises en chantier, etc.). Ces indicateurs permettent d'évaluer le niveau d'activité dans des marchés donnés.
- La hausse des prix des maisons et la baisse des taux d'inoccupation indiquent que la demande dépassera l'offre de logement à court terme. À cause du temps nécessaire pour la construction d'une maison, l'offre ne peut pas s'adapter aux conditions du marché au même rythme que la demande. L'intensification de la revente et des mises en chantier révèlent aussi une augmentation de la demande, puisque, dans les centres où il ya une augmentation rapide de la population, le nombre d'acheteurs sur le marché croît en parallèle.
- Le tableau ci-dessous illustre bien les liens entre la croissance démographique et le marché de l'habitation. Il montre la croissance cumulative de la population entre 1996 et 2001, ainsi que les valeurs moyennes des différents indicateurs du marché du logement, pour les cinq régions métropolitaines de recensement (RMR[1]) affichant la plus forte croissance et les cinq RMR où l'expansion est la plus lente au Canada.
- Dans les villes où la croissance est la plus rapide, les prix ont progressé très rapidement (voir l'Indice des prix des logements neufs ou le prix S.I.A.) et le taux d'inoccupation a été bas (1,6 %, en moyenne, contre 6,5 % dans les agglomérations où la décroissance a été la plus rapide). En outre, les ventes de logements existants et les mises en chantier y ont été très élevées. De toute évidence, dans les villes où la population prend rapidement de l'expansion, l'activité est vigoureuse sur le marché du logement, et les possibilités y sont excellentes pour le secteur de l'habitation.■

	Population Var. en % 1996-2001	Indice des prix des log. Var. en % 1996-2001	Prix S.I.A. Var. en % 1996-2001	Taux d'inoccup. Taux moyen 1996-2001	Ventes S.I.A. *voir ci-dessous	Mises en chantier *voir ci-dessous
Moyenne des cinq RMR affichant la plus forte croissance	10.6%	9.6%	16.3%	1.6%	23.4%	12.7%
Moyenne des cinq RMR affichant la plus faible croissance	-3.4%	-5.7%	3.0%	6.5%	13.4%	2.8%

Sources : *Tendances logement* de la SCHL, Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada

* nombre total de mises en chantier/de reventes entre 1996 et 2001, divisé par le nombre estimatif de ménages en 1996.

[1] RMR : Centres urbains ayant plus de 100 000 habitants. RMR affichant la croissance la plus forte : Calgary, Oshawa, Toronto, Edmonton et Vancouver. RMR affichant la croissance la plus faible : Sudbury, Thunder Bay, Chicoutimi-Jonquière, Saint John et Trois-Rivières.

Données du marché de l'habitation (DDA)

	2001	T3:01	T4:01	T1:02	M4:02	M5:02	M6:02
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories, toutes régions	**162,7**	**156,3**	**171,6**	**204,2**	**184,5**	**203,3**	**202,1**
Variation en %	7,3	-5,0	9,8	19,0	-11,3	10,2	-0,6
Canada, toutes catégories, régions rurales	**20,5**	**18,8**	**20,1**	**29,5**	**25,9**	**25,9**	**25,9**
Variation en %	-0,7	-11,3	6,9	46,8	-12,2	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaine	**142,3**	**137,5**	**151,5**	**174,7**	**158,6**	**177,4**	**176,2**
Variation en %	8,6	-4,0	10,2	15,3	-11,1	11,9	-0,7
Canada, log. individuels, régions urbaines	**78,2**	**77,8**	**85,0**	**97,6**	**96,6**	**107,2**	**102,5**
Variation en %	5,2	5,1	9,3	14,8	-6,4	11,0	-4,4
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**64,1**	**59,7**	**66,5**	**77,1**	**62,0**	**70,2**	**73,7**
Variation en %	13,0	-13,9	11,4	15,9	-17,7	13,2	5,0
Terre-Neuve, toutes catégories	**1,8**	**2,0**	**2,1**	**1,7**	**2,0**	**2,7**	**2,1**
Variation en %	22,5	11,1	5,0	-19,0	17,6	35,0	-22,2
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories	**0,7**	**0,8**	**1,1**	**0,5**	**1,1**	**1,7**	**1,0**
Variation en %	-4,9	100,0	37,5	-54,5	37,5	54,5	-41,2
Nouvelle-Écosse, toutes catégories	**4,1**	**4,1**	**4,5**	**4,3**	**4,3**	**4,8**	**4,7**
Variation en %	-7,7	10,8	9,8	-4,4	16,2	11,6	-2,1
Nouveau-Brunswick, toutes catégories	**3,5**	**3,4**	**4,5**	**2,4**	**3,8**	**3,4**	**4,0**
Variation en %	12,4	3,0	32,4	-46,7	46,2	-10,5	17,6
Québec, toutes catégories	**27,7**	**25,7**	**31,0**	**41,4**	**39,1**	**38,8**	**40,1**
Variation en %	12,1	-3,7	20,6	33,5	-3,9	-0,8	3,4
Ontario, toutes catégories	**73,3**	**70,5**	**72,7**	**89,6**	**77,4**	**88,1**	**82,7**
Variation en %	2,5	-6,5	3,1	23,2	-11,0	13,8	-6,1
Manitoba, toutes catégories	**3,0**	**2,9**	**2,8**	**3,4**	**3,2**	**3,8**	**3,6**
Variation en %	15,7	-14,7	-3,4	21,4	-8,6	18,7	-5,3
Saskatchewan, toutes catégories	**2,4**	**2,6**	**3,0**	**2,3**	**3,2**	**2,9**	**2,8**
Variation en %	-5,3	44,4	15,4	-23,3	77,8	-9,4	-3,4
Alberta, toutes catégories	**29,2**	**27,9**	**32,2**	**39,9**	**35,5**	**36,9**	**38,8**
Variation en %	11,1	-5,7	15,4	23,9	-24,8	3,9	5,1
Colombie-Britannique, toutes catégories	**17,2**	**16,4**	**17,7**	**18,7**	**14,8**	**20,1**	**22,2**
Variation en %	19,5	-10,9	7,9	5,6	-22,1	35,8	10,4

SOURCE : SCHL

Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées (DDA); celles du mois le plus récent sont provisoires.
Variation en % : variation par rapport à la période précédente.

Mises en chantier en régions urbaines (DDA)*

	2001	T3:01	T4:01	T1:02	M4:02	M5:02	M6:02
Canada	**142,3**	**137,5**	**151,5**	**174,7**	**158,6**	**177,4**	**176,2**
Terre-Neuve	**1,2**	**1,3**	**1,5**	**1,6**	**1,6**	**2,3**	**1,7**
Île-du-Prince-Édouard	**0,4**	**0,5**	**0,5**	**0,4**	**0,5**	**1,1**	**0,4**
Nouvelle-Écosse	**2,8**	**2,6**	**3,2**	**3,0**	**2,9**	**3,4**	**3,3**
Nouveau-Brunswick	**2,2**	**2,3**	**3,5**	**1,5**	**2,7**	**2,3**	**2,9**
Québec	**21,9**	**21,1**	**25,0**	**31,6**	**31,0**	**30,7**	**32,0**
Ontario	**70,3**	**67,3**	**69,6**	**83,2**	**71,6**	**82,3**	**76,9**
Manitoba	**1,6**	**1,8**	**1,5**	**1,8**	**1,7**	**2,3**	**2,1**
Saskatchewan	**1,8**	**1,9**	**2,4**	**1,8**	**2,0**	**1,7**	**1,6**
Alberta	**24,5**	**24,0**	**27,9**	**32,2**	**30,6**	**32,0**	**33,9**
Colombie-Britannique	**15,7**	**14,7**	**16,4**	**17,6**	**14,0**	**19,3**	**21,4**

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2001	T3:01	T4:01	T1:02	M4:02	M5:02	M6:02
Logements neufs*							
Indiv. et jum. achevés et inocc., en milliers	**5,8**	**5,7**	**5,3**	**5,1**	**4,9**	**4,8**	**n.d.**
Variation en %	-7,0	-3,0	-6,7	-5,5	-1,9	-0,2	n.d.
Rang. et app. achevés et inocc., en milliers	**6,1**	**5,7**	**5,2**	**5,2**	**5,2**	**5,4**	**n.d.**
Variation en %	-23,4	-17,1	-8,6	0,4	-2,3	3,9	n.d.
Indice des prix (1992 = 100)	**106,1**	**106,5**	**107,1**	**108,2**	**109,4**	**110,0**	**n.d.**
Variation en %	2,7	0,8	0,5	1,0	0,6	0,5	n.d.
Logements existants**							
Ventes S.I.A. (en milliers de logements)	**380,6**	**379,6**	**424,0**	**464,9**	**440,8**	**413,5**	**n.d.**
Variation en %	14,0	2,3	11,7	9,6	3,5	-6,2	n.d.
Prix moyens S.I.A. (en milliers de $)	**171,6**	**173,6**	**176,7**	**182,4**	**187,6**	**187,3**	**n.d.**
Variation en %	4,7	2,2	1,8	3,2	0,4	-0,1	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an (en %)	**6,14**	**6,03**	**4,70**	**4,80**	**5,40**	**5,55**	**5,55**
Taux hypothécaire à 5 ans (en %)	**7,40**	**7,50**	**6,87**	**7,05**	**7,45**	**7,40**	**7,25**

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
Variation en % : variation par rapport à la période précédente.
n.d. : données non disponibles.
*Données désaisonnalisées.
**Données désaisonnalisées et annualisées (DDA).