

LE NOMBRE DE MISES EN CHANTIER DIMINUE EN OCTOBRE MAIS DEMEURE ÉLEVÉ

Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier d'habitations au Canada est descendu de 237 900, en septembre, à 225 000, en octobre.

Ce nombre révèle que l'activité dans le secteur de la construction résidentielle est intense partout au pays. Elle continue d'être stimulée par des facteurs économiques favorables, dont la récente croissance de l'emploi à temps plein et les bas taux hypothécaires. Même à ce rythme, le nombre de mises en chantier d'habitations atteindra en 2004 son plus haut niveau des 17 dernières années.

En octobre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada a fléchi de 4,0 % pour s'établir à 196 500, accusant un recul à la fois dans le segment des

maisons individuelles et dans celui des logements collectifs. Du côté des maisons individuelles, il a glissé de 4,2 % et s'est chiffré à 102 200, tandis que, du côté des collectifs, il s'est replié de 3,8 % pour se fixer à 94 300.

Toujours en octobre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a régressé dans toutes les régions sauf au Québec et dans les Prairies, où il a augmenté respectivement de 5,4 et 1,8 %. Les plus fortes baisses ont été enregistrées en Colombie-Britannique (-21,2 %) et dans la région de l'Atlantique (-13,7 %) et sont toutes deux attribuables surtout au segment des logements collectifs. En Ontario, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain est descendu de 3,8 %.

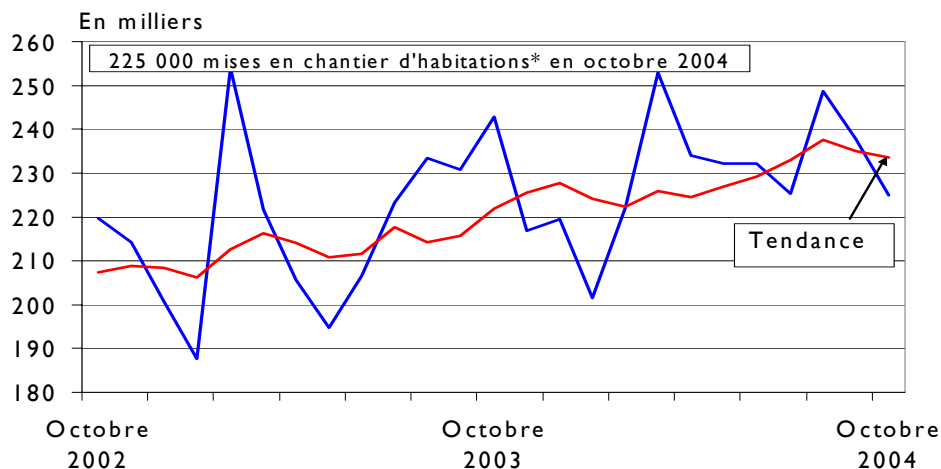
Sommaire

Existe-t-il une bulle spéculative sur le marché immobilier résidentiel?-----2

Tableaux-----7

On évalue à 28 500 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois d'octobre. En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain devance de 5,3 % celui relevé pour les dix premiers mois de 2003 (il s'est établi à 169 448, contre 160 911 un an plus tôt). Les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 4,6 %, et celles de logements collectifs, de 6,1 %. ■

Mises en chantier au Canada – toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées

¹ Voir la note en page 2.



Note : Toutes les données sur les mises en chantier mentionnées dans le présent rapport (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels réels corrigés des variations saisonnières et multipliés par 12 afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Collaborateurs : Sandra Girard Bob Dugan

Questions :

Julie Taylor, (613) 748-2239

ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : (613) 748-2006 ou

<http://www.cmhc-schl.gc.ca/informarche/magasin>

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2004.

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.

Existe-t-il une bulle spéculative sur le marché immobilier canadien?

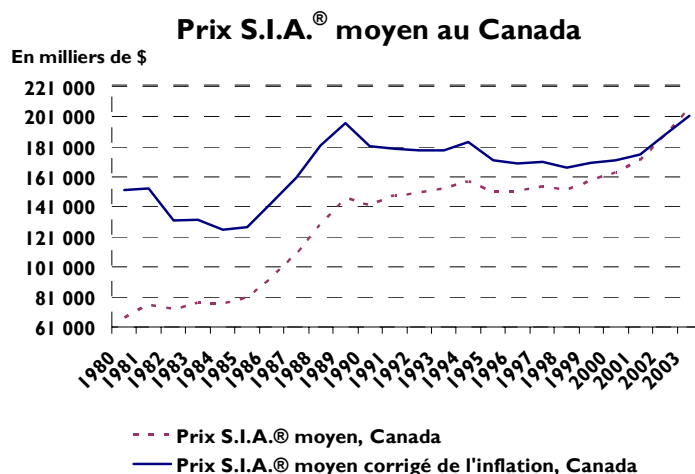
Le marché de l'habitation connaît encore un très grand dynamisme dans de nombreux centres urbains canadiens et continue d'être un important moteur de la croissance économique. Les ventes de logements existants atteindront des niveaux records cette année et la construction résidentielle affichera sa plus forte activité depuis 1987. Vu ce contexte, le prix des habitations a grimpé rapidement ces dernières années. Cette récente appréciation de l'immobilier résidentiel fait songer à la situation de la fin des années 1980 et évoque le spectre d'une bulle spéculative ainsi que la possibilité d'un dégonflement des prix. Avant son éclatement, il peut être difficile de reconnaître une bulle spéculative. Néanmoins, la vigueur qu'affichent les marchés de l'habitation à la grandeur du pays paraît fondée sur de solides bases économiques.

On est en présence d'une bulle immobilière quand le prix des habitations connaît une croissance rapide et soutenue qui n'est pas fondée sur les conditions générales du marché. Un signe de cette situation, c'est, par exemple, lorsque des acheteurs acquièrent des habitations et les revendent rapidement dans le but de réaliser un profit. Des sources informelles suggèrent que cette pratique n'est pas aussi répandue aujourd'hui qu'elle ne l'était à la fin des années 80. Depuis quelques années, toutefois, la montée des prix incite cependant les acheteurs éventuels à acquérir un logement pendant qu'ils peuvent encore se le permettre. L'urgence de l'achat est rendue encore plus pressante par la faiblesse des taux hypothécaires, qu'on s'attend à voir augmenter dans un proche avenir. Mais il ne s'agit pas là d'un comportement de spéculateur, susceptible d'engendrer une bulle, mais plutôt d'une stratégie d'achat.

avec le commencement de la récession, et n'avait entamé sa remontée qu'en 1999. En 2003, il a finalement atteint son précédent sommet, qui datait de 15 ans.

En 2003, le prix S.I.A.[®] moyen au Canada, corrigé de l'inflation, est remonté au niveau qu'il occupait il y a 15 ans

Le prix de vente S.I.A.[®] moyen corrigé de l'inflation s'était mis à descendre au début des années 1990,



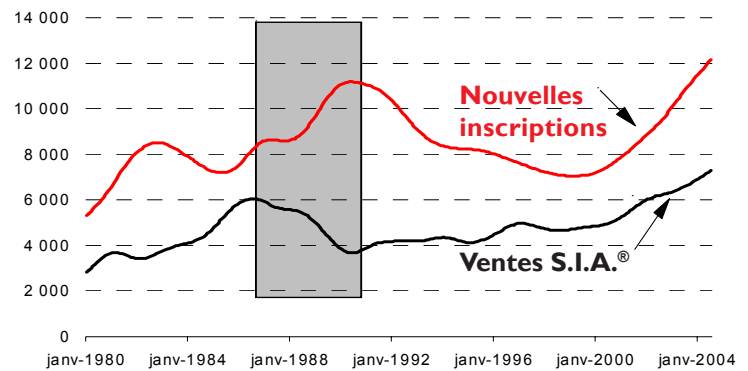
Sources : ACI; Statistique Canada

Suite à la page 3

Suite : Existe-t-il une bulle spéculative sur le marché immobilier canadien?

Certains analystes soutiennent que le sommet précédent des prix réels est un seuil au-delà duquel on entre dans une bulle, mais ce n'est pas notre avis. En dehors de Toronto, il n'existait pas de bulle spéculative sur les marchés de l'habitation à la fin des années 1980. Par conséquent, le sommet précédent atteint par les prix réels au Canada ne constitue pas un seuil significatif, et le dépasser n'est pas nécessairement un mauvais signe. En outre, l'évolution des marchés de l'habitation d'un bout à l'autre du pays est plus concordante aujourd'hui qu'à la fin des années 1980. À cette époque, le prix des logements était relativement faible en Colombie-Britannique et en Alberta et faisant contrepoids aux prix élevés en Ontario et au Québec. Aujourd'hui, la demande de logements est forte partout au pays et contribue à faire monter le prix S.I.A.[®] moyen pour l'ensemble du Canada. Qui plus est, une partie de l'accroissement du prix des habitations n'est pas l'effet de l'expansion du marché, mais reflète une augmentation de la qualité des logements vendus.

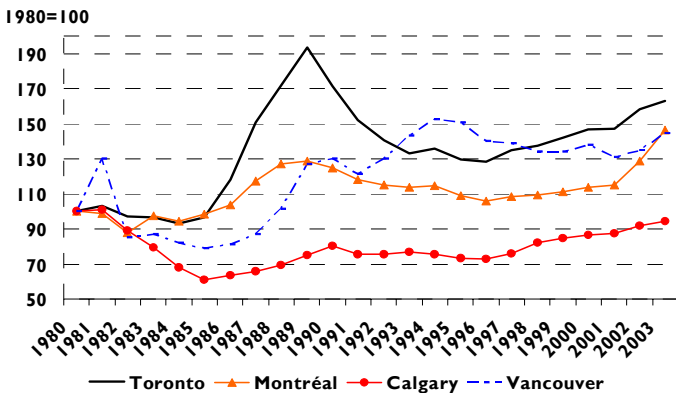
Nombre de nouvelles inscriptions et de ventes S.I.A.[®] à Toronto



Source : ACI

n'avait pas empêché les prix de poursuivre leur ascension rapide entre 1986 et 1990. Cette flambée n'était pas justifiée par les données fondamentales du marché. Aussi les prix subirent-ils ensuite une chute de plus de 20 %. Par contre, la montée des prix qu'on observe aujourd'hui à Toronto et ailleurs est en harmonie avec la forte croissance de la demande.

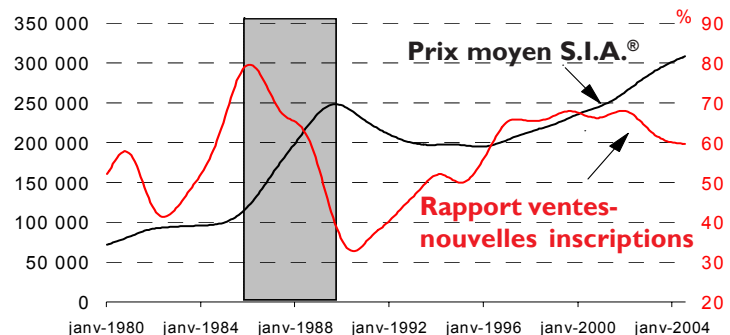
Prix S.I.A.[®] moyen corrigé de l'inflation



Sources : ACI; Statistique Canada

Une bulle spéculative s'est produite à Toronto à la fin des années 1980, mais le marché avait donné des signes avant-coureurs de surchauffe. À la fin de cette décennie, l'offre et la demande avaient affiché une tendance contraire pendant environ quatre ans. Les ventes de logements existants, une mesure de la demande, avaient culminé en 1986, puis s'étaient mises à décroître. Tandis que la demande fléchissait, les nouvelles inscriptions (l'offre) augmentaient, ce qui a fait tomber le rapport ventes-nouvelles inscriptions¹ de 80 %, en 1986, à 33 % en 1990. Cette détérioration des conditions du marché de Toronto

Rapport ventes-nouvelles inscriptions et prix des habitations à Toronto



Source : ACI

Les variables fondamentales soutiennent l'expansion du marché

Plusieurs indicateurs, comme le rapport ventes-nouvelles inscriptions, les faillites et les stocks, portent à croire que les assises du marché immobilier canadien sont solides et que l'actuelle croissance des prix repose sur une base saine. Ces mêmes indicateurs nous permettent en outre de conclure

Suite à la page 4...

¹Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un instrument utile qui nous permet d'évaluer l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché du logement existant. On le calcule en divisant les ventes S.I.A.[®], mesure de la demande, par les nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre.

En général, 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 favorable aux vendeurs*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des 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.

Ces limites indiquant la situation du marché de la revente peuvent varier d'une ville à l'autre, mais elles sont des généralisations utiles qui nous permettent d'évaluer la vigueur du marché ainsi que les pressions exercées sur les prix. Les régions affichant un rapport ventes-nouvelles inscriptions plus élevé sont celles où on peut s'attendre à une croissance forte et soutenue de la valeur des habitations au cours de la prochaine année.

Suite : Existe-t-il une bulle spéculative sur le marché immobilier canadien?

qu'il y a relativement peu de risques de voir le marché s'effondrer. Bref, la situation de ce dernier est bien meilleure qu'elle ne l'était au début des années 1990, quand la demande de logements s'est mise à ralentir.

la croissance des prix ralentira en 2005, pour s'établir à 5,3 % (238 300 \$).

Faillites personnelles

Les faillites personnelles se sont multipliées entre 1984 et 1990, et les nouvelles inscriptions ont fait de même. En fait, comme le montre le graphique ci-dessus, durant cette période, la progression des faillites était décalée par rapport à celle des nouvelles inscriptions. Cela s'explique sans doute par le fait qu'un ménage qui éprouve des difficultés financières essaie probablement de vendre son logement avant de se déclarer en faillite.

L'augmentation des inscriptions entre 1984 et 1990 pourrait aussi être révélatrice du désir des ménages de profiter d'un accroissement de leur avoir propre en vendant un logement dont la valeur s'était élevée.

De 1997 à 2002, les faillites personnelles et les nouvelles inscriptions n'ont pas beaucoup augmenté. En 2003, le nombre des nouvelles inscriptions s'est accru modestement (de 8,5 %), de même que celui des faillites personnelles (de 7,7 %). L'augmentation du nombre de faillites contribue vraisemblablement un peu à l'augmentation du nombre d'inscriptions.

Stocks

Dans l'ensemble, le secteur de la construction résidentielle jouit d'une bonne situation. Même si les stocks d'habitations achevées et inoccupées ont un peu grossi, leur niveau demeure bien inférieur à ce qu'il était au début des années 1990. Cela est dû au fait que les logements vendus avant d'être construits sont plus nombreux aujourd'hui qu'à cette époque.

Indicateurs économiques

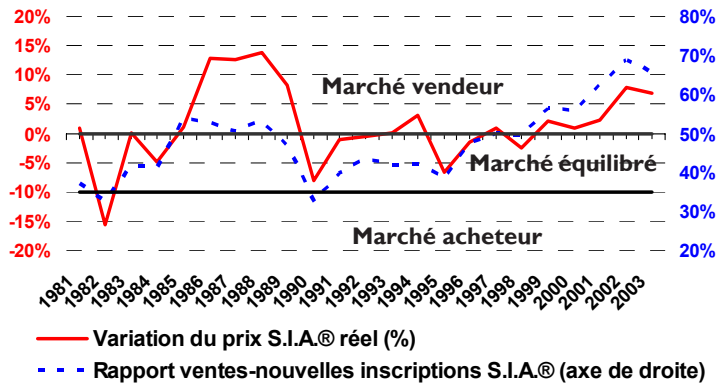
La conjoncture économique est plus propice aujourd'hui à une vigoureuse activité des marchés de l'habitation qu'elle ne l'était au début des années 1990. Il continue de se créer des emplois à plein temps et la proportion de Canadiens occupés est à un niveau record. En outre, les taux hypothécaires réels sont moitié moins élevés qu'à cette époque et l'inflation se comporte bien. L'indice de la confiance des consommateurs est très haut et montre que près de 60 % de ces derniers estiment le moment propice pour acheter; ce pourcentage est presque deux fois plus élevé qu'en 1990.

Le marché est-il surévalué?

Il est difficile de déterminer exactement le seuil à partir duquel on estime qu'un marché est surévalué. Aussi, est-il malaisé de déterminer avec certitude si le marché de l'habitation se trouve actuellement dans cette situation. Un indicateur utile à cet égard est le rapport du prix de vente moyen au revenu après impôt. Or ce rapport est actuellement en deçà du sommet qu'il avait atteint à la fin des années 1980 et au milieu des années 1990.

Suite à la page 5...

Un marché vendeur favorise la hausse des prix



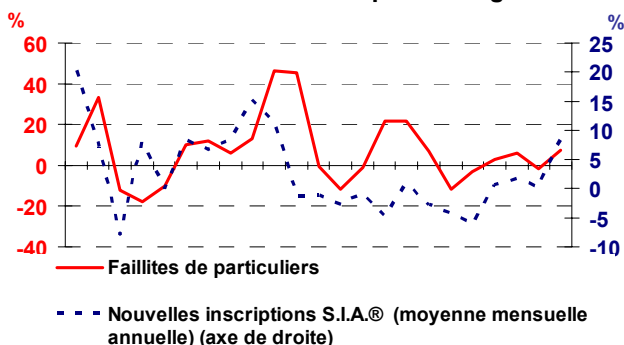
Source : ACI

Rapport ventes-nouvelles inscriptions

À la fin des années 1980, grâce à l'augmentation rapide des nouvelles inscriptions, les marchés de l'habitation se maintenaient à peu près en équilibre. Néanmoins, à cette époque, les prix des habitations croissaient plus vite que ne le permettaient les conditions du marché.

Aujourd'hui, cependant, si le nombre des nouvelles inscriptions a commencé à monter, il est clair que les paramètres fondamentaux du marché canadien de l'habitation demeurent sains. Une situation favorable aux vendeurs continue à expliquer des hausses de prix dépassant le taux d'inflation global. D'après les plus récentes prévisions de la SCHL, le prix S.I.A.® moyen pour l'ensemble du pays progressera de 9,2 % en 2004 (226 200 \$). À plus long terme, l'augmentation des nouvelles inscriptions et la diminution des ventes S.I.A.® entraîneront le marché vers un meilleur équilibre. À cause de cela, on prévoit que

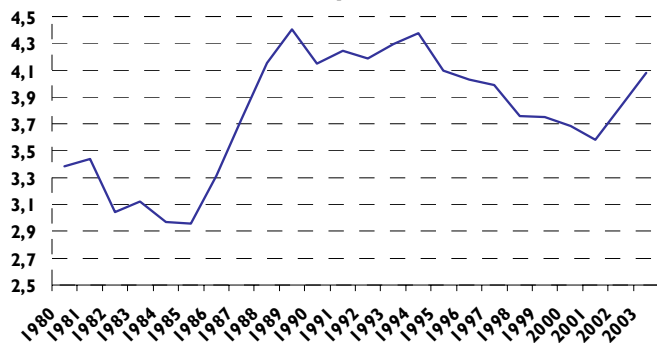
Variation annuelle en pourcentage



Sources : ACI; Bureau du surintendant des faillites, Canada

Suite : Existe-t-il une bulle spéculative sur le marché immobilier canadien?

Rapport prix S.I.A.® moyen/revenu moyen*



Sources : ACI; Statistique Canada

* Revenu moyen après impôt des familles économiques. Pour 2003, on a présumé que le revenu personnel disponible s'est accru dans une proportion identique au taux d'inflation.

Les ménages canadiens sont-ils trop endettés?

L'endettement des ménages n'a cessé de croître au cours des 30 dernières années et dépasse maintenant 100 % du revenu. En outre, la dette hypothécaire est l'élément le plus important de cet endettement (68,8 % en 2003). Nombreux sont ceux que cette situation inquiète et qui se demandent si les Canadiens ne sont pas trop endettés.

Envisager la dette en proportion du revenu peut être trompeur car on ne tient pas compte de l'effet des bas taux d'intérêt sur la réduction des frais de financement. Une meilleure mesure est fournie par le rapport du versement hypothécaire au revenu, lequel, on le verra, est près d'un creux sans précédent. Il est rassurant de constater que de nombreux ménages ont profité de la faiblesse des taux hypothécaires pour contracter un emprunt d'une durée de 5 ans ou plus, ce qui les met à l'abri des éventuelles hausses de taux et réduit ainsi leurs risques financiers. Selon l'enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels réalisée en juin 2004, 46 % des débiteurs remboursaient un emprunt à taux fixe d'une durée de 5 ans et 7 %, un prêt à taux fixe ayant un terme dépassant 5 ans. Les ménages ayant contracté un prêt hypothécaire à taux fixe d'une plus longue durée seront en mesure de voir venir les hausses de taux et de s'adapter à la situation en augmentant leur épargne, en remboursant leur dette hypothécaire ou en déménageant dans un logement moins coûteux.

Globalement, le risque présenté par le redressement des taux hypothécaires n'est pas très élevé. Vu la faiblesse actuelle de l'inflation, on ne s'attend qu'à de modestes hausses. En conséquence, la dette des ménages canadiens ne semble pas un fardeau trop lourd à porter.

Les faibles taux hypothécaires, facteur déterminant pour le budget des ménages

Même si le prix des logements a augmenté plus rapidement ces dernières années, le fardeau financier

que les versements hypothécaires annuels représentent pour les ménages est actuellement très léger. Pour mesurer ce fardeau, nous avons d'abord calculé le versement hypothécaire annuel qu'exige un prêt de 5 ans contracté au taux affiché pour l'achat d'une habitation de prix moyen, puis nous avons divisé ce montant par le revenu moyen après impôt des ménages. En 2003, le versement hypothécaire mensuel (1 175 \$) était 9 % moins élevé qu'en 1989. Durant cette période, le revenu après impôt des ménages s'est accru de 52 %. En conséquence, le rapport du versement hypothécaire annuel au revenu, qui était supérieur à 45 % en 1989, est tombé à moins de 30 % en 2003.

Compte tenu du prix des logements et du revenu après impôt actuels, il faudrait que le taux hypothécaire à 5 ans grimpe à près de 13 %, c'est-à-dire presque le double de ce qu'il est présentement, pour que le rapport du versement hypothécaire au revenu remonte au niveau qu'il atteignait en 1989.

Rapport versement hypothécaire annuel/revenu annuel moyen*



Sources : ACI; Statistique Canada

Prêt hypothécaire financé à 90 %, amorti sur 25 ans, taux d'une durée de cinq ans

* Revenu moyen après impôt des familles économiques. Pour 2003, on a présumé que le revenu personnel disponible s'est accru dans une proportion identique au taux d'inflation.

Autrement dit, les très bas taux hypothécaires ont, pour l'essentiel, compensé l'effet de la hausse des prix des logements sur le fardeau financier que constitue le remboursement de l'emprunt. C'est pourquoi le pourcentage du revenu après impôt que représentent les dépenses hypothécaires annuelles a été relativement stable ces dernières années et bien au-dessous du niveau observé au début de la décennie 1990. En conclusion, grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les frais financiers sont demeurés bas même si le prix des logements s'est fortement accru.

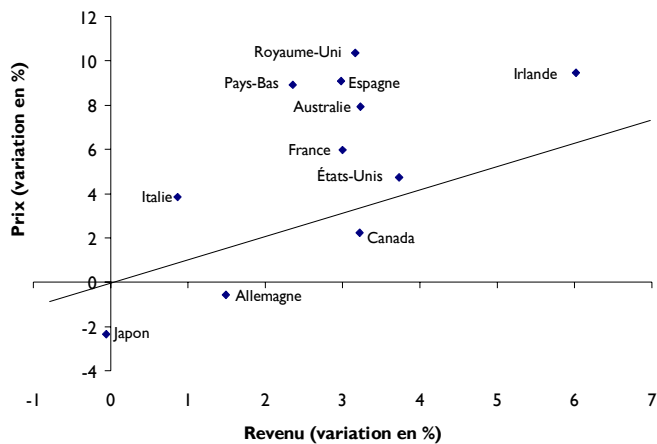
Suite à la page 6...

Suite : Existe-t-il une bulle spéculative sur le marché immobilier canadien?

Le marché canadien de l'habitation soutient la comparaison avec celui des autres pays

Lorsqu'on regarde ce qui se passe ailleurs, il est clair que le Canada n'est pas le seul pays à avoir un marché de l'habitation en forte expansion et que l'on redoute des bulles spéculatives partout sur la planète. Dans *Perspectives de l'économie mondiale*, édition d'avril 2004, le Fonds monétaire international (FMI) s'est penché sur cette question et a comparé les prix réels des habitations avec les revenus réels disponibles dans un certain nombre de pays.

Prix réel des habitations et revenu disponible réel (taux de croissance annuel, 1997-2002)



Source : FMI, *Perspectives de l'économie mondiale*, avril 2004

Le rapport du FMI, dont les résultats sont résumés dans le graphique ci-dessus, montre que la croissance du prix réel des logements au Canada a été, en moyenne, un peu supérieure à 2 % entre 1997 et 2002. Pendant cette période, le revenu réel disponible s'est accru au rythme annuel moyen d'environ 3 %. Autrement dit, la capacité de payer des Canadiens progresse à la même cadence que le prix des logements. Par conséquent, l'expansion que connaît le marché de l'habitation au Canada se fait à un rythme soutenable, particulièrement si on la compare à celle de bien d'autres pays. En fait, elle est moins rapide qu'au Royaume-Uni, en Espagne, aux Pays-Bas et en Australie. Dans ces pays, en effet, les taux de croissance moyens du prix réel des habitations entre 1997 et 2002 ont été beaucoup plus élevés que ceux du revenu réel disponible.

Où sont les points chauds au Canada?

Si nous adoptons la méthode du FMI et comparons le taux de croissance annuel moyen du prix réel des habitations avec celui du revenu réel disponible pendant la même période allant de 1997 à 2002, nous pouvons repérer où sont les points chauds au Canada.

Parmi les grands centres urbains, c'est à Calgary et à Halifax que les taux de croissance annuels moyens du prix S.I.A. réel ont été les plus élevés; viennent ensuite Toronto, Montréal et Edmonton. Dans la plupart des villes étudiées, le taux de croissance annuel moyen du revenu réel après impôt était égal ou supérieur à celui du prix des habitations. À Halifax et à Edmonton, le prix S.I.A. réel a augmenté beaucoup plus vite que le revenu réel après impôt. Dans ces

agglomérations, toutefois, le rapport du versement hypothécaire annuel au revenu annuel moyen demeure relativement peu élevé et n'atteint pas 25 %.

Cependant, l'automne dernier, on a craint que le marché des appartements en copropriété du centre de Toronto ne devienne favorable aux acheteurs. Mais depuis, il s'est resserré. La faiblesse des taux hypothécaires a incité à l'achat et, de janvier à septembre 2004, les ventes ont progressé d'environ 9 % par rapport à la même période en 2003. Du côté de l'offre, les inscriptions se sont repliées. La diminution du nombre de copropriétés inoccupées et la majoration des loyers ont réconforté les investisseurs, ce qui a modéré les ventes. De même, les appartements en copropriété achevés ont été moins nombreux, ce qui a limité le nombre d'inscriptions. Cela a contribué à accroître le rapport ventes-inscriptions et à resserrer le marché. En fait, les prix augmentent au rythme de l'inflation. Mais tous les quartiers du centre de Toronto ne connaissent pas une aussi bonne situation. Dans certains secteurs du centre-ville, les prix ont un peu fléchi.

Bien que le prix des habitations monte rapidement dans de nombreux centres urbains du Canada, rien n'indique que nous ayons affaire à une bulle spéculative.

Croissance annuelle moyenne de 1997 à 2002

	Prix S.I.A. [®] moyen (A)	Revenu réel après impôt* (B)	(B)-(A)
Calgary	4,3	3,7	-0,6
Halifax	4,0	1,3	-2,7
Toronto	3,9	3,2	-0,7
Montréal	3,6	3,9	0,3
Edmonton	3,4	1,6	-1,8
Ottawa-Gatineau	3,0	5,2	2,2
Québec	1,4	1,8	0,4
Victoria	1,0	3,7	2,7
Winnipeg	0,1	2,6	2,5
Vancouver	-0,6	2,8	3,4
Canada	1,9	2,9	1,0

Sources : ACI; Statistique Canada

* Revenu moyen après impôt des familles économiques.

Nota : Les centres sont plus grands que les régions métropolitaines

Aucune bulle spéculative sur le marché canadien de l'habitation

Au Canada, les marchés de l'habitation sont dynamiques et leur expansion exerce des pressions à la hausse sur les prix. Toutefois, cette croissance des prix s'appuie sur des fondamentaux solides et suit celle du revenu. Lorsqu'on regarde ce qui se passe ailleurs, il est clair que le Canada n'est pas le seul pays à avoir un marché de l'habitation en forte expansion. Qui plus est, la capacité de payer des Canadiens progresse à la même cadence que le prix des logements. Même si l'endettement des ménages s'est accru, il est rassurant de constater que nombre d'entre eux ont profité de la faiblesse des taux hypothécaires pour contracter un emprunt d'une durée de 5 ans ou plus. Cela réduit le risque financier engendré par d'éventuelles hausses des taux hypothécaires, lesquelles devraient être modestes, vu la faiblesse de l'inflation actuelle. ■

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

2003 T1:04 T2:04 T3:04 M8:04 M9:04 M10:04

Mises en chantier, en milliers de logements

Canada, toutes catégories et régions	218,4	225,5	232,7	237,6	248,8	237,9	225,0
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-0,3	3,2	2,1	10,4	-4,4	-5,4
Canada, toutes catégories, régions rurales	26,5	31,4	23,6	33,2	33,2	33,2	28,5
Variation en % par rapport à la période précédente	2,3	13,4	-24,8	40,7	0,0	0,0	-14,2
Canada, toutes catégories, régions urbaines	191,9	194,1	209,1	204,4	215,6	204,7	196,5
Variation en % par rapport à la période précédente	7,1	-2,2	7,7	-2,2	12,2	-5,1	-4,0
Canada, log. individuels, régions urbaines	100,3	101,0	104,7	105,8	102,2	106,7	102,2
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,7	-2,6	3,7	1,1	-5,3	4,4	-4,2
Canada, log. collectifs, régions urbaines	91,6	93,1	104,4	98,6	113,4	98,0	94,3
Variation en % par rapport à la période précédente	20,5	-1,8	12,1	-5,6	34,7	-13,6	-3,8
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,7	3,5	2,8	2,8	2,8	2,8	2,7
Variation en % par rapport à la période précédente	11,3	16,7	-20,0	0,0	0,0	0,0	-3,6
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	1,0	1,2	0,8	0,8	0,7	0,9
Variation en % par rapport à la période précédente	5,0	42,9	20,0	-33,3	-11,1	-12,5	28,6
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,1	5,9	4,1	4,9	5,1	5,3	4,6
Variation en % par rapport à la période précédente	2,5	13,5	-30,5	19,5	21,4	3,9	-13,2
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	4,5	2,4	4,1	4,2	4,0	4,6	3,4
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-42,9	70,8	2,4	-2,4	15,0	-26,1
Québec, toutes catégories et régions	50,3	59,0	55,4	60,8	60,3	59,1	56,2
Variation en % par rapport à la période précédente	18,5	5,0	-6,1	9,7	-4,0	-2,0	-4,9
Ontario, toutes catégories et régions	85,2	79,5	87,9	86,5	92,6	86,0	83,3
Variation en % par rapport à la période précédente	1,9	-8,1	10,6	-1,6	14,6	-7,1	-3,1
Manitoba, toutes catégories et régions	4,2	4,0	4,1	5,7	7,5	4,4	4,4
Variation en % par rapport à la période précédente	16,3	-18,4	2,5	39,0	47,1	-41,3	0,0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,3	3,0	4,6	3,2	3,5	3,5	4,2
Variation en % par rapport à la période précédente	11,9	3,4	53,3	-30,4	40,0	0,0	20,0
Alberta, toutes catégories et régions	36,2	36,4	33,8	34,7	34,0	37,4	38,1
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,7	6,1	-7,1	2,7	4,3	10,0	1,9
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	26,2	30,8	34,7	34,0	38,2	34,1	27,2
Variation en % par rapport à la période précédente	21,0	8,8	12,7	-2,0	29,5	-10,7	-20,2

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 par région urbaine (en DDA)*

	2003	T1:04	T2:04	T3:04	M8:04	M9:04	M10:04
Canada	191,9	194,1	209,1	204,4	215,6	204,7	196,5
Terre-Neuve	1,9	2,7	2,1	2,0	2,0	2,0	2,5
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,7	0,8	0,5	0,5	0,4	0,5
Nouvelle-Écosse	3,6	4,8	3,1	3,4	3,6	3,8	2,8
Nouveau-Brunswick	3,0	1,5	2,9	2,9	2,7	3,3	2,4
Québec	39,9	46,6	47,0	44,2	43,7	42,5	44,8
Ontario	80,9	73,3	83,8	82,3	88,4	81,8	78,7
Manitoba	2,7	2,3	2,6	3,9	5,7	2,6	2,5
Saskatchewan	2,6	2,3	3,9	2,9	3,2	3,2	3,2
Alberta	32,1	31,9	30,2	30,3	29,6	33,0	33,8
Colombie-Britannique	24,7	28,0	32,7	32,0	36,2	32,1	25,3

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2003	T1:04	T2:04	T3:04	M8:04	M9:04	M10:04
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	5,0	5,3	5,0	5,0	5,1	5,4
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0,9	7,3	8,6	8,3	10,1	7,7	10,2
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,7	5,9	6,0	6,7	6,6	6,9	7,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,9	13,1	5,5	18,6	13,5	24,7	33,5
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	116,7	120,4	122,6	124,2	124,3	124,7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,8	5,0	5,8	5,9	6,0	5,8	n.d.

Logements existants

Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	434,6	446,4	476,2	455,7	453,8	452,3	435,2
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	3,9	8,1	14,1	-2,2	1,8	-1,4	-5,7
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	207,3	220,8	225,3	224,6	227,2	225,5	230,7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,7	9,9	10,6	7,6	7,2	6,1	7,9

Marché hypothécaire

Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,84	4,30	4,57	4,60	4,40	4,80	4,90
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,39	5,85	6,45	6,38	6,30	6,30	6,40

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.