

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Colombie-Britannique - mai 2002

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faits saillants du 1^{er} trimestre 2002

Sur une pente ascendante

Le redressement de l'économie en Colombie-Britannique a pour force motrice le consommateur, soutenu par de bas taux hypothécaires et une confiance plus solide. Les ventes de logements dans les centres urbains de la province continuent de se multiplier à un rythme quasi étourdissant, ce qui a incité les constructeurs d'habitations à accroître brusquement leur production après quelques années extrêmement difficiles. Ce phénomène touche en particulier les maisons individuelles – secteur le plus sensible à la conjoncture du marché.

Le nombre de mises en chantier de logements individuels enregistré au premier trimestre de 2002 affiche une hausse de 45 % sur 12 mois. Celle-ci est en grande partie attribuable à l'activité intense observée dans le Lower Mainland, où le stock de logements neufs demeure particulièrement dégarni.

La construction de maisons individuelles devrait s'accroître de 14 % en 2002 et de 2 % en 2003. N'allant que de faible à moyenne en milieu rural, la croissance deviendra plus vigoureuse dans certains secteurs urbains, comme le Grand Vancouver, Abbotsford, Victoria et Kelowna, à mesure que les constructeurs s'efforcent de réagir à l'emballement récent de la demande.

L'essor qu'a connu le marché des collectifs en Colombie-Britannique l'an dernier s'explique en grande partie par l'important nombre de mises en chantier de logements locatifs. Cependant, les hausses de 5 et de 20 % prévues en 2002 et en 2003 respectivement au chapitre des collectifs seront suscitées par la faiblesse de l'offre d'appartements en copropriété. Bien que le secteur des collectifs ait tendance à être très instable, la progression attendue sera probablement concentrée vers la fin de 2002 et le début de 2003.

Faits saillants du 1^{er} trimestre 2002 |

Les indicateurs économiques du marché britanno-colombien de l'habitation en détail 2 - 3

TABLEAUX STATISTIQUES :

Mises en chantier - centres urbains de la C.-B. 4

Mises en chantier - cumul annuel 5

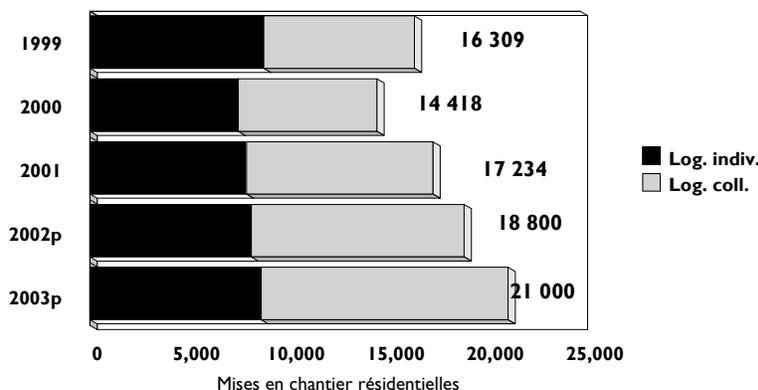
Logements achevés 6

Logements neufs écoulés 7

SUIVI DU MARCHÉ DE L'HABITATION DE LA C.-B. .. 8

Le marché de l'habitation sera, à bien des égards, le catalyseur de l'économie provinciale en fait de croissance et de création d'emplois. L'atonie observée entre 1998 et 2000 dans le domaine de la construction résidentielle donne à penser que le potentiel d'accroissement de la production est plus élevé en Colombie-Britannique que dans toute autre région du Canada.

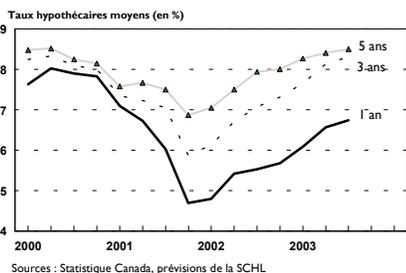
La construction résidentielle continuera de s'accroître en C.-B. au cours des prochaines années



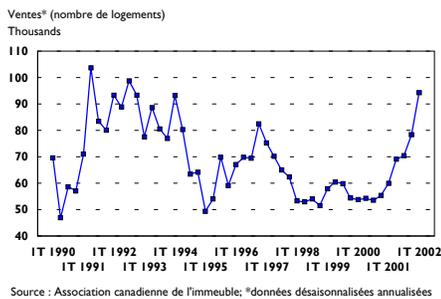
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Les indicateurs du marché britanno-colombien de l'habitation en détail

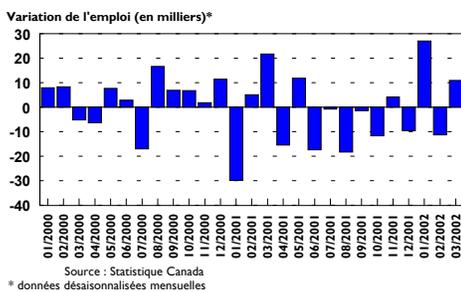
Les taux hypothécaires augmenteront en 2002



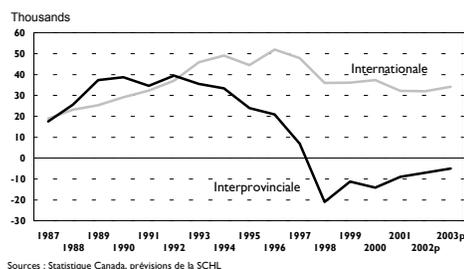
Les ventes S.I.A. continuent d'augmenter en Colombie-Britannique



La croissance de l'emploi en Colombie-Britannique s'amplifie



La migration nette commence à s'accroître



L'économie canadienne et les taux hypothécaires

Les rapports économiques faisant état d'une croissance beaucoup plus forte du PIB réel au dernier trimestre de 2001 en ont fait taire plus d'un dans le camp des pessimistes au début de 2002. La hausse du PIB réel au quatrième trimestre, de l'ordre de 1,5 à 2 % au Canada et aux États-Unis, a chassé les sombres discours sur la gravité du ralentissement de l'économie pour faire place aux discussions sur l'intensité du redressement. Cette dernière a une incidence sur les taux d'intérêt et les taux hypothécaires, aussi bien actuels que futurs. En 2002, à mesure que s'améliorera l'économie, les deux banques centrales remonteront leur taux directeur, compensant ainsi en partie le recul observé au cours des douze derniers mois. À ce jour, la poussée de l'emploi et des prix à la consommation permet de penser que ce pourrait être le Canada qui tient le gouvernail durant la prochaine phase de resserrement de la politique monétaire.

Quand le marché canadien de l'emploi aura atteint un rythme de croissance régulier en 2002, ce sera le temps de travailler à contenir l'inflation. Toutefois, au Canada, celle-ci devrait demeurer modérée dans la première moitié de 2002, avant de dépasser le taux cible de 2 % au second semestre. L'hypothèse de base est que l'inflation demeurera stable à court terme et s'accroîtra à long terme. Le scénario pourrait changer si des chocs inopinés secouent les bourses de marchandises et que la demande intérieure reprend plus brusquement que prévu. Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt fermé varient en fonction du marché obligataire. Étant donné que le taux préférentiel,

le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme s'accroîtront en 2002, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. En outre, les taux hypothécaires et les taux d'intérêt à long terme augmenteront à mesure que l'économie s'améliorera et que les marchés financiers entreverront un resserrement de la politique monétaire. Malgré les hausses attendues, les taux demeureront avantageux en comparaison des années passées et devraient continuer de stimuler l'activité sur les marchés de l'habitation.

Poussée des ventes de logements

Le marché de la revente en Colombie-Britannique continue de croître à un rythme infernal. Au premier trimestre, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes a largement dépassé la barre des 95 000. Les taux hypothécaires extrêmement bas ont sans contredit provoqué le relâchement de la demande densément refoulée et ont porté les ventes à des niveaux inégalés depuis plusieurs années dans les grands centres urbains. Bien que les volumes de transactions soient censés s'amenuiser quelque peu au troisième trimestre de 2002 sous l'effet de la montée des taux hypothécaires, il devrait se vendre 78 000 logements en 2002, soit 12 % de plus que l'an dernier.

S'il est vrai que l'augmentation récente du nombre de logements inscrits a contribué à ralentir la progression des prix, il n'en reste pas moins que les prix moyens se sont accélérés de 8 % par rapport à l'an dernier, soit bien plus rapidement que le taux d'inflation annuel. Étant donné le piètre rendement des autres types d'actifs, les habitants de la province voient les propriétés résidentielles comme un bon investissement.

Croissance de l'emploi

L'un des indicateurs les plus encourageants pour l'avenir des marchés de l'habitation en Colombie-Britannique est la croissance de l'emploi, qui s'améliore considérablement à l'heure actuelle dans la province. Le nombre de travailleurs occupés affiche une hausse de près de 40 000 jusqu'à présent cette année. Compte tenu de la rapidité avec laquelle il se crée des emplois, la province commence à récupérer les milliers de pertes subies l'an dernier. La population active a augmenté au premier trimestre de 2002, mais pas aussi rapidement que le nombre de travailleurs occupés, si bien que le taux de chômage est demeuré stable, à 8,8 %.

C'est en grande partie aux grossistes et aux commerces de détail que l'on doit la forte croissance de l'emploi. Comme les consommateurs continuent de dépenser pour le logement et le transport, il n'est pas étonnant d'observer des améliorations dans ces secteurs. Par ailleurs, la croissance qui découle du raffermissement de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle a aussi aidé à redresser la situation de l'emploi dans la province.

Au deuxième trimestre, l'emploi risque de s'accélérer à un rythme plus lent. Les nouveaux droits compensatoires imposés par les États-Unis sur le bois d'œuvre entraîneront sans doute d'autres pertes dans les mois à venir. Néanmoins, le taux de croissance annuel de l'emploi devrait se chiffrer autour de 0,5 % cette année en Colombie-Britannique, et le taux de chômage, à 8,7 %. En 2003, l'emploi s'améliorera de 1,8 %. En conséquence, la demande de logements devrait rester assez vive au cours des prochaines années, surtout dans les régions urbaines de la province.

Migration nette

En 2001, la migration nette internationale s'est élevée à +32 179

en Colombie-Britannique, et la migration nette interprovinciale, à -8 991, ce qui a donné un bilan migratoire global de +23 188. Au niveau international, peu de changements ont été observés par rapport aux deux années précédentes, tandis qu'au niveau interprovincial, le solde migratoire s'est amélioré, bien qu'il soit encore négatif.

La plupart des personnes qui ont quitté la Colombie-Britannique sont allées s'établir en Alberta et en Ontario, attirées par de meilleures perspectives d'emploi et des possibilités économiques plus vastes. Cependant, selon des statistiques récentes sur l'emploi, les écarts enregistrés entre la Colombie-Britannique et les deux autres provinces commencent à s'amenuiser, ce qui porte à croire que l'émigration interprovinciale se repliera encore davantage cette année. La SCHL prévoit qu'en 2002, la Colombie-Britannique ne perdra que 5 000 personnes au profit d'autres provinces. D'ici à 2004, l'économie britanno-colombienne se portera

mieux, ce qui devrait pousser le bilan migratoire interprovincial au-dessus de zéro pour la première fois depuis 1997. Comme la demande de logements en sera inévitablement accrue, on peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier résidentielles continue d'augmenter, pour atteindre 21 000 en 2003, puis 25 000 en 2004.

Renseignements :
Carl Gomez
Économiste régional
(C.-B.)
Tél. : (604) 737-4067
Courriel :
cgomez@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier en milieu rural					
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	App.	Total
1T 2001	179	17	26	0	222
2T 2001	370	21	34	12	437
3T 2001	329	27	103	10	469
4T 2001	381	22	8	6	417
Total 2001	1259	87	171	28	1545
1T 2002	103	30	0	6	139
2T 2002	0	0	0	0	0
3T 2002	0	0	0	0	0
4T 2002	0	0	0	0	0
Total 2002	103	30	0	6	139
Mises en chantier en milieu urbain					
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	App.	Total
1T 2001	1162	110	351	1323	2946
2T 2001	1623	243	348	2405	4619
3T 2001	2033	249	345	1549	4176
4T 2001	1785	227	471	1465	3948
Total 2001	6603	829	1515	6742	15689
1T 2002	1689	152	335	1483	3659
2T 2002	0	0	0	0	0
3T 2002	0	0	0	0	0
4T 2002	0	0	0	0	0
Total 2002	1689	152	335	1483	3659

Tableau 1

**Mises en chantier, régions urbaines de la C.-B.
Janvier - Mars 2002**

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.
Régions métropolitaines									
Abbotsford*	65	127	95	4	69	##	69	196	184
Vancouver	676	824	22	1,473	1,461	(1)	2,149	2,285	6
Victoria	111	199	79	221	67	(70)	332	266	(20)
AR de 50 000 à 99 000 habitants									
Chilliwack	35	56	60	3	93	##	38	149	292
Courtenay	26	45	73	0	6	**	26	51	96
Kamloops	25	36	44	0	10	**	25	46	84
Kelowna	94	192	104	12	177	##	106	369	248
Nanaimo	49	49	0	29	22	(24)	78	71	(9)
Prince George	5	10	100	0	2	**	5	12	140
Vernon	24	32	33	28	35	25	52	67	29
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	7	9	29	0	0	**	7	9	29
Cranbrook	1	2	100	0	0	**	1	2	100
Dawson Creek	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Duncan	9	16	78	0	2	**	9	18	100
Fort St. John	1	3	200	0	2	**	1	5	400
Kitimat	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Parksville-Qualicum ++	0	43	**	0	8	**	0	51	**
Penticton	10	16	60	4	0	(100)	14	16	14
Port Alberni	1	5	400	0	0	**	1	5	400
Powell River	3	1	(67)	10	0	(100)	13	1	(92)
Prince Rupert	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Quesnel	3	1	(67)	0	0	**	3	1	(67)
Terrace	1	0	(100)	0	0	**	1	0	(100)
Williams Lake	5	15	200	0	0	**	5	15	200
Villes de 10 000 habitants et plus									
Salmon Arm	7	6	(14)	0	16	**	7	22	214
Squamish	3	0	(100)	0	0	**	3	0	(100)
Summerland	1	2	100	0	0	**	1	2	100
Total	1,162	1,689	45	1,784	1,970	10	2,946	3,659	24

Tableau 2

**Mises en chantier - centres urbains de la C.-B.
Janvier - Mars 2002**

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2001	2002	% Chg.	2001	2002	% Chg.	2001	2002	% Chg.
Régions métropolitaines									
Abbotsford*									
Vancouver									
Victoria									
AR de 50 000 à 99 000 habitants									
Chilliwack									
Courtenay									
Kamloops									
Kelowna									
Nanaimo									
Prince George									
Vernon									
Ne s`applique pas ce mois-ci									
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River									
Cranbrook									
Dawson Creek									
Duncan									
Fort St. John									
Kitimat									
Parksville-Qualicum ++									
Penticton									
Port Alberni									
Powell River									
Prince Rupert									
Quesnel									
Terrace									
Williams Lake									
Villes de 10 000 habitants et plus									
Salmon Arm									
Squamish									
Summerland									
Total	0	0	**	0	0	**	0	0	**

Tableau 3

Janvier - Mars 2002

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
Units Completed							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	104	2	0	0	0	0	106
Vancouver	939	168	0	205	1,012	279	2,603
Victoria	197	13	0	3	13	35	261
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	37	6	0	0	0	0	43
Courtenay	43	0	0	0	0	0	43
Kamloops	37	0	0	12	18	0	67
Kelowna	102	4	28	0	0	0	134
Nanaimo	61	6	0	0	0	0	67
Prince George	17	0	0	0	0	0	17
Vernon	31	2	0	3	0	0	36
Total	1,568	201	28	223	1,043	314	3,377

Janvier - Mars 2002

Régions métropolitaines							
Abbotsford							
Vancouver							
Victoria							
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack							
Courtenay							
Kamloops							
Kelowna							
Nanaimo							
Prince George							
Vernon							
Total	-	-	-	-	-	-	-

Ne s'applique pas ce mois-ci

Tableau 4

Janvier - Mars 2002

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
Nombre de logements récemment achevés et écoulés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	118	9	-	1	6	-	134
Vancouver	986	178	-	334	1,224	184	2,906
Victoria	259	25	-	7	30	36	357
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	44	9	-	3	-	-	56
Courtenay	44	1	-	-	-	-	-
Kamloops	38	2	-	6	12	-	58
Kelowna	123	8	28	-	20	-	179
Nanaimo	60	16	-	-	2	-	78
Prince George	19	-	-	8	-	-	27
Vernon	32	3	-	3	3	-	41
Total	1,723	251	28	362	1,297	220	3,836

Janvier - Mars 2002

Régions métropolitaines							
Abbotsford							
Vancouver							
Victoria							
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack							
Courtenay							
Kamloops							
Kelowna							
Nanaimo							
Prince George							
Vernon							
Total	-	-	-	-	-	-	-

Ne s'applique pas ce mois-ci

Suivi du marché de l'habitation de la Colombie-Britannique par la SCHL

Deuxième trimestre de 2002

Carl Gomez, économiste régional

	<u>Statistiques récentes</u> <u>2001</u>	<u>Orientation probable</u> <u>au cours des</u> <u>12 prochains mois</u>	<u>Prévisions pour 2002</u>	<u>Prévisions pour 2003</u>	<u>Ces chiffres indiquent que, cette année, le</u> <u>marché de l'habitation</u>
<u>Mises en chantier en C.-B.</u>					
Total	17,234		18,800	21,000	s'améliorera
Variation sur 12 mois			9.09%	11.70%	
Maisons individuelles	7,862	▲	9,000	9,200	s'améliorera
			14.47%	2.22%	
Logements collectifs	9,372	▲	9,800	11,800	s'améliorera
			4.57%	20.41%	
<u>Marché de l'existant de la C.-B.</u>					
Ventes S.I.A. (nombre de log.)	69,430	▲	78,000	73,000	s'améliorera
			12.34%	-6.41%	
Prix moyen S.I.A. (\$)	222,984	▲	231,300	238,300	s'améliorera
			3.73%	3.03%	
<u>Indicateurs économiques en C.-B.</u>					
PIB réel (variation en %)	0.9	▲	1.2	4.0	s'améliorera
Revenu personnel disponible (var. en %)	2.9	▲	3.1	4.5	s'améliorera
<i>estimation pour 2001</i>					
Croissance démographique (en %)	0.9	▲	1.0	1.2	s'améliorera
Migration interprovinciale nette	(8,991)	▲	(5,000)	(250)	s'améliorera
Immigration internationale nette	32,179	▲	32,000	33,700	demeurera stable
Emploi (var. en %)	-0.3	▼	0.5	1.8	s'améliorera
Taux de chômage (en %)	7.6	↔	8.4	8.1	s'affaiblira
Taux hypothécaire à trois ans (en %)	6,80 %	▲	6,13 - 7,32 %	7,66 - 8,26 %	s'affaiblira
Inflation : IPC (en %)	1.7	▲	2.1	2.0	s'affaiblira
Valeur des permis de construire					
Secteur résidentiel (en M\$)	2,360.6	▲	2,840.0	2,900.0	s'améliorera
Secteurs non résidentiels (en M\$)	2,083.4	▲	2,241.0	2,400.0	s'améliorera

Les bas taux hypothécaires et la demande refoulée ont continué de stimuler les ventes de logements en Colombie-Britannique. Par ailleurs, la forte demande de logements a fait monter les prix moyens dans la plupart des centres urbains. Les promoteurs se sont donc empressés d'accroître l'offre sur le marché. Toutefois, à mesure que l'économie canadienne s'améliorera, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires augmenteront assurément. Bien que cette tendance à la hausse puisse freiner le rythme affolant auquel les marchés britanno-colombiens de l'habitation prennent de l'expansion, un certain nombre de facteurs fondamentaux continueront de soutenir la vive demande de logements dans les régions urbaines de la province au cours des prochaines années. Notamment, le raffermissement des taux de croissance de l'emploi devrait réduire l'écart entre la Colombie-Britannique, l'Alberta et l'Ontario, ayant ainsi pour effet d'attirer un plus grand nombre d'immigrants dans la province. De plus, l'augmentation des niveaux de migration nette devrait gonfler la demande dans le Lower Mainland, à Victoria et à Kelowna. Enfin, l'industrie touristique florissante continuera d'attirer d'éventuels acheteurs d'habitations provenant des quatre coins du Canada et du monde entier, dans des endroits de villégiature comme Whistler, l'île de Vancouver, les Kootenays et l'Okanagan.