

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Colombie-Britannique – Août 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faits saillants du deuxième trimestre 2004**Les bons résultats n'ont rien d'étonnant**

La solide performance des marchés de l'habitation au deuxième trimestre n'a pas de quoi surprendre compte tenu de l'évolution récente de la conjoncture économique.

La croissance de l'emploi et l'optimisme des consommateurs continuent à stimuler l'activité sur les marchés du neuf et de la revente. Le nombre d'emplois a augmenté de 15 200 en mai et de 27 200 en juin, d'où une progression durant le trimestre. Le niveau de confiance des consommateurs a régressé de 6,1 % au dernier trimestre. Pourtant, près de 50 % des Britanno-Colombiens visés par l'enquête ont déclaré que le moment était propice à l'achat de biens dispendieux, comme une automobile ou une maison. Les taux hypothécaires ont commencé à monter

au cours du deuxième trimestre, mais demeurent près des creux historiques.

Les facteurs qui précèdent ont contribué à accroître l'activité sur le marché de la revente au deuxième trimestre. Près de 30 000 logements ont changé de mains entre avril et juin, soit 17,3 % de plus qu'à la période correspondante de 2003. Le prix de revente moyen s'est établi à 289 618 \$, ce qui représente une hausse de 14,6 %. Le nombre de nouvelles inscriptions était en progression au cours des derniers mois et a affiché une avance de 24 % par rapport au deuxième trimestre de 2003. L'augmentation des nouvelles inscriptions favorisera l'équilibre sur les marchés de la revente

SOMMAIRE

Faits saillants du deuxième trimestre 2004 .. 1

En détail 2 - 3

TABLEAUX STATISTIQUES

Mises en chantier d'habitations dans les centres urbains de la Colombie-Britannique 4

Cumul annuel des mises en chantier d'habitations 5

Logements achevés 6

Logements neufs écoulés 7

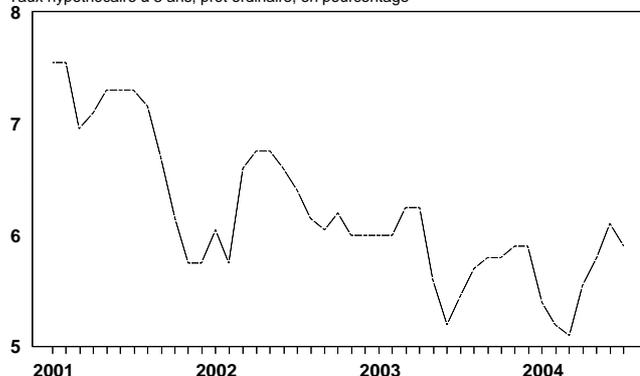
SUIVI DU MARCHÉ DE L'HABITATION EN COLOMBIE-BRITANNIQUE 8

et éliminera certaines des pressions à la hausse exercées sur les prix.

Au deuxième trimestre, 9 008 habitations ont été commencées, soit 48 % de plus qu'à pareille période l'an dernier. Les logements collectifs, qui représentaient près des deux tiers des logements mis en chantier entre avril et juin, ont affiché une hausse de 72 %. Dans le segment des maisons individuelles, les fondations de 3 609 unités ont été coulées durant la période, ce qui correspond à une augmentation de 22 % d'une année sur l'autre. La part du marché du neuf occupée par les logements collectifs s'accroîtra, la construction résidentielle devant continuer son expansion en 2005.

Taux hypothécaires toujours bas

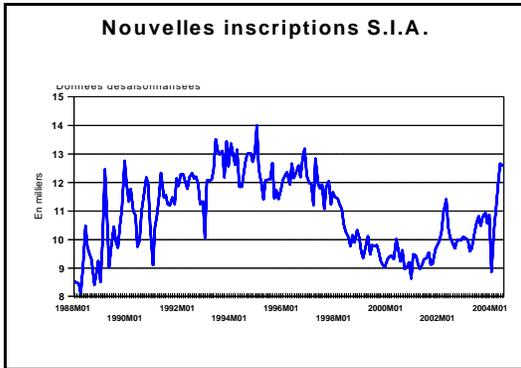
Taux hypothécaire à 3 ans, prêt ordinaire, en pourcentage



Source : Banque du Canada



Indicateurs du marché de l'habitation en Colombie-Britannique... en détail



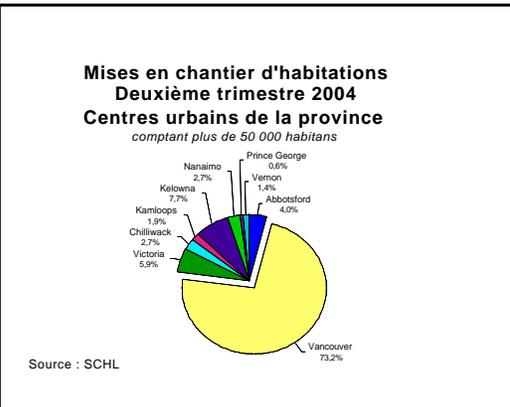
Conjoncture économique, taux d'intérêt et perspectives pour le marché de l'habitation

Conformément aux prévisions, la situation du commerce en Colombie-Britannique semble s'améliorer, et ce secteur contribuera à la croissance globale en 2004. Tant les livraisons manufacturières que les exportations de marchandises affichent des gains par rapport à l'an dernier. Ces résultats sont attribuables à l'expansion de l'économie états-unienne et à la stabilité du dollar canadien. Les investissements dans le secteur résidentiel et les dépenses de consommation contribueront également à l'accélération de la croissance économique cette année. On prévoit que, dans l'ensemble, l'économie provinciale progressera de 3,0 % en 2004, comparativement à 2,2 % l'année dernière. Ce chiffre est de bon augure pour la construction résidentielle en Colombie-Britannique, puisque l'expansion économique fournira une assise solide à la demande de logements dans les mois à venir.

de maintenir l'inflation dans la cible fixée.

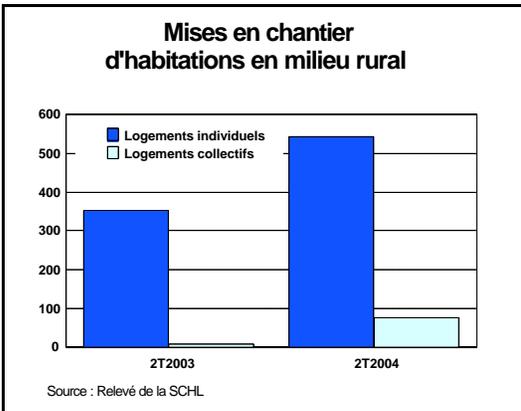
Dans ce contexte, il devrait y avoir dans la province 31 700 mises en chantier de logements en 2004 et 32 400 en 2005. La Colombie-Britannique est au premier rang au pays pour ce qui est de la croissance de la construction résidentielle, et il en sera de même l'an prochain.

Divers facteurs pourraient infirmer les prévisions et avoir des répercussions favorables ou défavorables. Du côté négatif, si la majoration des taux d'intérêt est supérieure aux prévisions, l'activité sur les marchés du neuf et de la revente pourrait diminuer. Du côté positif, si la demande attribuable à l'accroissement démographique dans la province était plus forte que prévu, l'expansion économique serait plus vigoureuse et la demande de logements, plus vive.



Marchés de la revente

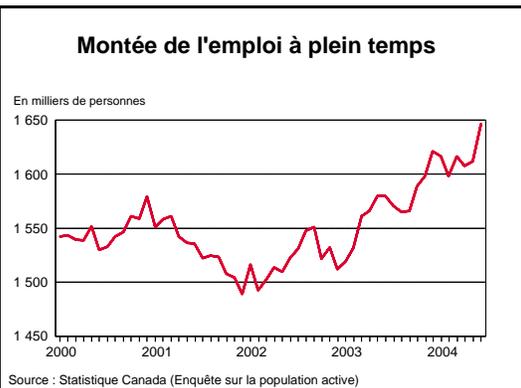
Dans la province, les transactions sur les marchés de la revente devraient se chiffrer à 100 000 cette année, un nouveau record. Parmi les facteurs alimentant l'activité sur les marchés de l'existant, mentionnons la faiblesse des taux hypothécaires, les gains accrus aux chapitres de l'emploi et du revenu, et le niveau de confiance élevé des consommateurs. La plupart des marchés de la revente sont favorables aux vendeurs. Le faible nombre d'inscriptions et la robustesse de la demande exercent d'importantes pressions à la hausse sur les prix. En raison des prix élevés, beaucoup de propriétaires décident de mettre leur logement en vente, ce qui devrait contribuer à un meilleur équilibre entre l'offre et la demande dans le futur et à un ralentissement de la croissance des prix des logements existants.



Sur le marché du travail, les gains continuent d'être réalisés du côté de l'emploi à plein temps, en raison de la progression de l'économie provinciale. Le nombre de personnes occupées devrait s'accroître de 2,2 % en 2004 et de 2,0 % en 2005, ce qui contribuera également à alimenter la demande de logements.

L'amélioration de la conjoncture soulève certaines préoccupations quant à une montée de l'inflation et des taux d'intérêt. La Banque du Canada a maintenu son taux cible du financement à un jour à 2,0 % depuis avril, stimulant ainsi les dépenses de consommation et les investissements. Toutefois, lorsque l'économie se sera près d'atteindre son plein potentiel, la Banque majorera ses taux d'intérêt afin d'atténuer la détente monétaire et

La hausse des taux d'intérêt en 2005 réduira le nombre de reventes, qui



Indicateurs du marché de l'habitation en Colombie-Britannique... en détail

devrait se fixer à 95 000, un niveau malgré tout supérieur au précédent record de 93 564 transactions atteint en 1992. La demande qui reste insatisfaite sur les marchés de l'existant débordera sur les marchés du neuf en 2005.

Permis de construire

La valeur des permis de construction résidentielle délivrés en mai a atteint 444 millions de dollars, ou un chiffre de 25 % supérieur à celui enregistré à pareil mois un an plus tôt. Cette somme est en hausse depuis 2001, en raison de l'accroissement du volume et de la valeur des permis. Cet indicateur des mises en chantier futures atteste que l'activité dans le secteur de la construction résidentielle sera vive dans les mois à venir.

RMR de Vancouver

Au deuxième trimestre, les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver ont représenté les deux tiers de l'ensemble de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle de la province. Durant la période, 4 446 logements collectifs ont été commencés, soit 93 % de plus qu'au deuxième trimestre de 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles ont quant à elles progressé de 12 %.

Offre de logements dans la province

En Colombie-Britannique, l'offre de logements demeure faible. En effet, l'accroissement de la construction a été neutralisé par une augmentation des logements écoulés. Au deuxième trimestre, 4 892 logements ont été achevés dans les régions métropolitaines et les grands centres urbains (comptant 50 000 habitants ou plus) de la province, ce qui correspond à une diminution de 3,1 % par rapport à la même période de 2003. Le

nombre d'achèvements a été inférieur au nombre de logements nouvellement achevés et écoulés. Ce dernier s'est établi à 5 073, en baisse de 3,8 % en glissement annuel.

À la fin de juin 2004, on a dénombré 1 078 logements nouvellement achevés dans les régions métropolitaines et les grands centres urbains de la province. À la même période en 2003, il y en avait eu 1 875. Actuellement, on construit 20 904 unités dans ces agglomérations, ce qui devrait permettre de regarnir les stocks ultérieurement. Toutefois, le nombre de logements vendus avant leur achèvement augmente, en particulier dans le segment des copropriétés. En raison de cette hausse, les répercussions de la construction actuelle sur les stocks seront atténuées.

Mises en chantier en milieu rural

En dehors des centres urbains de la province, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle s'est considérablement accrue au deuxième trimestre. Dans les régions rurales de la Colombie-Britannique, 619 mises en

chantier ont été signalées, soit 71 % de plus qu'à la période correspondante de 2003. Il s'agit surtout de maisons individuelles. En effet, 543 logements de ce type ont été commencés au deuxième trimestre, ce qui représente une hausse de 54 % d'une année sur l'autre. Durant la même période, 76 logements collectifs ont été mis en chantier, contre seulement 8 un an plus tôt. Comme en témoignent les années passées, le marché des collectifs est plus volatile que celui des maisons individuelles, et ce, en particulier en milieu rural. La faiblesse des taux hypothécaires et l'amélioration des conditions sur le marché du travail dans la plupart des régions rurales de la province feront monter le nombre de mises en chantier d'habitations dans ces régions cette année et l'année prochaine.

Pour en savoir davantage, communiquer avec :

Carol Frketic
Économiste régionale
(604) 737 - 4067
cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier d'habitations, milieu rural					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Total
1T2003	198	28	22	43	291
2T2003	353	0	8	0	361
3T2003	382	14	14	26	436
4T2003	278	24	46	18	366
Total 2003	1211	66	90	87	1454
1T2004	260	26	30	2	318
2T2004	543	36	16	24	619
Mises en chantier d'habitations, milieu urbain					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Total
1T2003	2230	274	602	1100	4206
2T2003	2960	283	851	2003	6097
3T2003	3081	326	970	3301	7678
4T2003	2770	404	784	2781	6739
Total 2003	11041	1287	3207	9185	24720
1T2004	2522	374	722	2347	5965
2T2004	3609	504	1074	3821	9008

Tableau 1

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
D'avril à juin 2004**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	184	148	-20	100	182	82	284	330	16
Vancouver	1,442	1,618	12	2,298	4,446	93	3,740	6,064	62
Victoria	243	333	37	251	152	-39	494	485	-2
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	61	153	151	53	68	28	114	221	94
Kamloops	54	102	89	14	52	271	68	154	126
Kelowna	330	403	22	251	234	-7	581	637	10
Nanaimo	157	216	38	18	10	-44	175	226	29
Prince George	31	51	65	0	0	**	31	51	65
Vernon	87	113	30	6	7	17	93	120	29
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	26	37	42	0	2	**	26	39	50
Courtenay	95	123	29	38	38	0	133	161	21
Cranbrook	19	21	11	0	0	**	19	21	11
Dawson Creek	7	7	0	0	2	**	7	9	29
Duncan	40	60	50	2	8	300	42	68	62
Fort St. John	18	27	50	4	8	100	22	35	59
Kitimat	0	1	**	0	0	**	0	1	**
Parksville-Qualicum	58	65	12	2	60	**	60	125	108
Penticton	34	37	9	51	71	39	85	108	27
Port Alberni	6	8	33	6	16	167	12	24	100
Powell River	1	0	-100	0	0	**	1	0	-100
Prince Rupert	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Quesnel	3	9	200	0	0	**	3	9	200
Terrace	3	3	0	0	0	**	3	3	**
Williams Lake	19	23	21	0	0	**	19	23	21
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	22	26	18	2	8	300	24	34	42
Squamish	7	11	57	41	29	-29	48	40	-17
Summerland	13	14	8	0	6	**	13	20	54
Tous secteurs confondus	2,960	3,609	22	3,137	5,399	72	6,097	9,008	48

*Courtenay est devenu une petite agglomération de recensement (de 10 000 à 49 999 habitants)

SCHL

Tableau 2

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à juin 2004 (cumul annuel)**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	291	287	-1	273	244	-11	564	531	-6
Vancouver	2,699	2,874	6	3,629	6,888	90	6,328	9,762	54
Victoria	423	526	24	394	572	45	817	1,098	34
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	109	234	115	74	134	81	183	368	101
Kamloops	83	142	71	16	64	300	99	206	108
Kelowna	596	728	22	427	441	3	1,023	1,169	14
Nanaimo	248	365	47	38	54	42	286	419	47
Prince George	40	73	83	0	0	**	40	73	83
Vernon	128	164	28	8	14	75	136	178	31
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	44	64	45	2	41	##	46	105	128
Courtenay	26	195	##	0	75	**	26	270	##
Cranbrook	147	30	-80	55	0	-100	202	30	-85
Dawson Creek	7	11	57	10	0	-100	17	11	-35
Duncan	68	98	44	7	12	71	75	110	47
Fort St. John	19	28	47	6	8	33	25	36	44
Kitimat	0	1	**	0	0	**	0	1	**
Parksville-Qualicum	94	121	29	11	70	##	105	191	82
Penticton	53	65	23	69	109	58	122	174	43
Port Alberni	8	13	63	8	16	100	16	29	81
Powell River	7	0	-100	2	0	-100	9	0	-100
Prince Rupert	0	1	**	0	0	**	0	1	**
Quesnel	6	11	83	0	0	**	6	11	83
Terrace	3	3	0	0	0	**	3	3	0
Williams Lake	31	25	-19	0	33	**	31	58	87
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	28	39	39	4	8	100	32	47	47
Squamish	12	15	25	80	51	-36	92	66	-28
Summerland	20	20	0	0	6	**	20	26	30
Tous secteurs confondus	5,190	6,133	18	5,113	8,840	73	10,303	14,973	45

*Courtenay est devenu une petite agglomération de recensement (de 10 000 à 49 999 habitants)

SCHL

Tableau 3

D'avril à juin 2004

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Logements achevés							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	143	16	0	6	42	0	207
Vancouver	1,210	240	13	725	1,156	86	3,430
Victoria	210	17	0	12	8	88	335
<i>Grands centres urbains et agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	68	4	0	70	0	0	142
Kamloops	49	12	0	8	0	0	69
Kelowna	357	28	0	5	0	67	457
Nanaimo	128	6	0	4	0	0	138
Prince George	28	0	0	0	0	0	28
Vernon	75	8	0	3	0	0	86
Total	2,268	331	13	833	1,206	241	4,892
De janvier à juin 2004							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	319	26	0	15	98	60	518
Vancouver	2,407	364	35	1,177	2,361	150	6,494
Victoria	475	36	0	71	187	137	906
<i>Grands centres urbains et agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	143	12	0	134	0	0	289
Kamloops	100	18	0	8	0	0	126
Kelowna	572	44	0	8	94	113	831
Nanaimo	272	21	0	11	0	0	304
Prince George	58	0	0	0	0	0	58
Vernon	141	18	0	3	0	0	162
Total	4,487	539	35	1,427	2,740	460	9,688

Table 4

D'avril à juin 2004

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
coulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	148	13	0	5	54	0	220
Vancouver	1,302	226	11	738	1,125	152	3,554
Victoria	228	23	0	19	20	103	393
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	72	4	0	70	0	15	161
Kamloops	45	14	0	8	1	0	68
Kelowna	334	24	0	6	2	48	414
Nanaimo	135	8	0	2	1	0	146
Prince George	38	0	0	0	0	0	38
Vernon	69	9	0	1	0	0	79
Total	2,371	321	11	849	1,203	318	5,073
De janvier à juin 2004							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	337	24	0	15	122	60	558
Vancouver	2,518	355	33	1,211	2,438	328	6,883
Victoria	483	36	0	77	188	129	913
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	149	12	0	140	0	15	316
Kamloops	100	21	0	8	3	0	132
Kelowna	554	39	0	7	119	84	803
Nanaimo	269	22	0	9	2	0	302
Prince George	66	0	0	0	0	0	66
Vernon	127	16	0	1	0	2	146
Total	4,603	525	33	1,468	2,872	618	10,119

SCHL

* Peut inclure des appartements pour propriétaire-occupant

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

Deuxième trimestre 2004

Carol Frketich, économiste régionale

	<u>Statistiques récentes</u> <u>2003</u>	<u>Orientation probable</u> <u>au cours des douze prochains mois</u>	<u>Prévisions pour 2004</u>	<u>Prévisions pour 2005</u>	<u>Ces chiffres indiquent que, cette année, le marché de l'habitation...</u>
<u>Mises en chantier en C.-B.</u>					
Total (nombre de logements)	26,174	▲	31,700	32,400	s'améliorera
Variation en % sur un an			21.1%	2.2%	
Logements individuels	12,252	▲	14,000 14.3%	14,100 0.7%	s'améliorera
Logements collectifs	13,922	▲	17,700 27.1%	18,300 3.4%	s'améliorera
<u>Marché de la revente en C.-B.</u>					
Ventes S.I.A.® (nombre de logements)	93,095	▼	100,000 7.4%	95,000 -5.0%	s'affaiblira
Prix S.I.A.® moyen (\$)	259,990	▲	292,000 12.3%	308,000 5.5%	s'améliorera
<u>Indicateurs économiques en C.-B.</u>					
PIB réel (variation en %)	2.2	▲	3.0	3.3	s'améliorera
Revenu personnel disponible (var. en %)	1.9	▲	3.2	4.1	s'améliorera
Croissance démographique (en %)	1.0	↔	1.0	1.0	demeurera stable
Solde migratoire interprovincial	2,094	▲	2,900	3,700	s'améliorera
Solde migratoire international	27,251	▲	30,000	31,500	s'améliorera
Emploi (var. en %)	2.5	↔	2.2	2.0	demeurera stable
Taux de chômage (en %)	8.1	▼	7.6	7.3	s'améliorera
Taux hypothécaire à trois ans (en %)	5.82%	↔	5.00 - 5.75%	5.75 - 6.50%	s'améliorera
Inflation : IPC (en %)	2.1	↔	1.9	2.0	demeurera stable
Valeur des permis de construire					
Secteur résidentiel (en M\$)	4,514	▲	5,400	5,600	s'améliorera
Secteur non résidentiel (en M\$)	1,877	▲	1,800	1,950	demeurera stable

L'économie de la Colombie-Britannique devrait afficher en 2004 un taux de croissance de 3,0 %, en hausse par rapport aux 2,2 % signalés en 2003. L'amélioration du secteur du commerce, ainsi que la progression continue des dépenses de consommation et des investissements résidentiels, accéléreront la croissance. De meilleures conditions sur le marché du travail contribuent à soutenir la confiance des consommateurs à des niveaux élevés. Les taux hypothécaires ont commencé à monter, mais la hausse devrait être progressive. En 2004, la Colombie-Britannique est au premier rang au pays pour ce qui est de la croissance de la construction résidentielle, et les mises en chantier devraient augmenter de 21,1 % pour se chiffrer à 31 700. En 2005, elle devrait être la seule province à connaître une hausse des mises en chantier. Sur le marché de la revente, le nombre de transactions devrait atteindre un niveau inégalé de 100 000 en 2004. Sous l'effet conjugué des bas taux d'intérêt, de l'amélioration de la conjoncture économique, de la progression de l'emploi et de la forte activité sur le marché de la revente, l'expansion du marché provincial de l'habitation se poursuivra en 2005.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.