

T

ENDANCES LOGEMENT

Septembre 2004, volume 9, numéro 9

Société canadienne d'hypothèques et de logement

CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE VIGOUREUSE EN AOÛT

Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier d'habitations au Canada est passé de 218 600, en juillet, à 241 600, en août.

À l'échelle nationale, le marché de l'habitation continue de bénéficier de facteurs économiques favorables. La grande confiance des consommateurs, la croissance soutenue de l'emploi et les bas taux hypothécaires continuent de contribuer à la vitalité du marché des logements neufs. L'activité intense observée sur le marché de la vente nous confirme aussi que la demande d'habitations pour propriétaire-occupant demeure vive, au point de causer un débordement de la demande sur le marché du neuf. Nous nous attendons à ce que la construction résidentielle ralentisse l'an prochain, lorsque les taux hypothécaires se mettront à monter.

En août, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada a crû

de 12 % pour s'établir à 214 800. Cette hausse tient principalement à la multitude de logements collectifs dont on a coulé les fondations. Dans ce segment du marché, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a grimpé de 35,9 % pour atteindre 114 600, alors que dans celui des logements individuels, il a reculé de 6,8 % pour se fixer à 100 200.

Dans toutes les régions du pays, sauf au Québec, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a augmenté en août. Il s'est accru de 7,4 % dans les provinces de l'Atlantique, de 15,0 % en Ontario et de 13,8 % dans la région des Prairies. En Colombie-Britannique, ce nombre a fait un bond de 33,8 % entièrement attribuable au raffermissement des mises en chantier de logements collectifs. Au Québec, il a fléchi de 6,4 %.

Pour le mois d'août, on évalue à 26 800 le nombre désaisonnalisé

Sommaire

Les taux hypothécaires et leur effet sur la demande d'habitations ----- 2

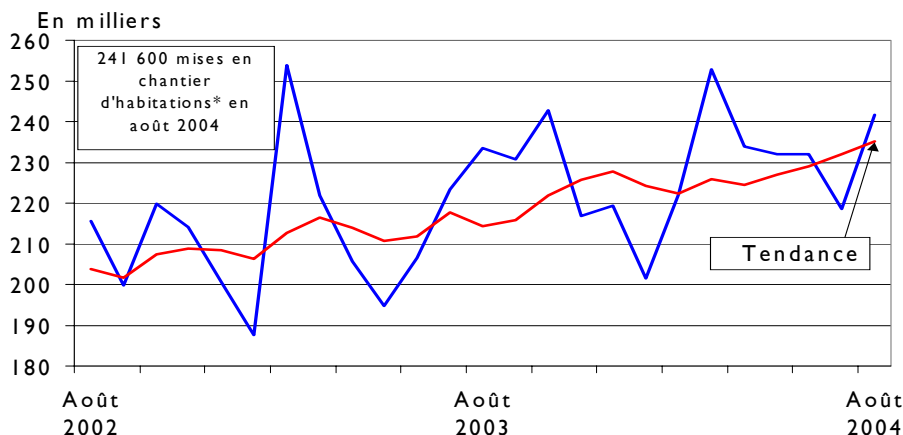
Demande de logements locatifs à l'échelle locale : perspective démographique ----- 3

Tableaux ----- 7

annualisé de mises en chantier dans les régions rurales.

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain dépasse de 8,2 % celui enregistré à la fin d'août 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 4,2 %, et celles de logements collectifs, de 12,9 %. La croissance relativement forte que connaît le segment des logements collectifs concorde avec la tendance ascendante que suit la proportion des mises en chantier d'habitations de ce type depuis la fin des années 1990.

Mises en chantier au Canada - Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées

¹ Voir la note en page 2.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

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 : David Weingarden Sandra Girard
Bob Dugan Julie Taylor

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.

Les taux hypothécaires et leur effet sur la demande d'habitations

Les taux hypothécaires comptent parmi les multiples facteurs qui influent sur la demande de logements. Une baisse de un point de pourcentage des taux hypothécaires a une plus forte incidence sur les ventes de logements existants que sur le nombre de mises en chantier.

- De nombreux facteurs agissent sur la demande de logements : migration, emploi, revenu, prix des habitations, loyers, taux hypothécaires. Ce dernier facteur est peut-être celui qui retient le plus l'attention. Les taux hypothécaires ont sans contredit un effet important sur le marché de l'habitation, puisque ce sont eux qui, avec les prix, déterminent la plus grande part du coût de possession mensuel d'une habitation. Mais comment les taux influent-ils sur le marché? Est-il possible de mesurer leur incidence? Voici les résultats d'une analyse qui nous éclaire un peu plus sur cette question de premier plan.
- Notre analyse, qui porte sur la période allant de 1986 à 2003, montre l'effet que peut avoir, selon nos estimations, une variation de un point de pourcentage du taux hypothécaire à cinq ans sur les marchés du neuf et de la revente. On a choisi d'utiliser ce taux parce que la majorité des emprunteurs hypothécaires

ont un prêt à taux fixe d'une durée de cinq ans*. Selon les résultats de l'analyse, qui repose sur les données des dernières années, on estime qu'une baisse de un point de pourcentage (100 points de base) du taux hypothécaire à cinq ans entraînerait, dans les douze mois suivants, une hausse du nombre de mises en chantier se chiffrant entre 8 000 et 12 000. L'incidence sur le marché des logements existants aurait été encore plus considérable, puisqu'une telle baisse ferait croître le nombre de reventes d'entre 14 000 et 22 000 durant les douze mois suivants. Il est logique de penser que les répercussions seraient plus importantes sur le marché de la revente que sur celui du neuf. Sur le marché de la revente, les habitations sont déjà construites, si bien que la réaction à une variation du taux est plus rapide que sur le marché du neuf. ■

*Clayton Research/Ipsos Reid, enquête FIRM, mars 2004

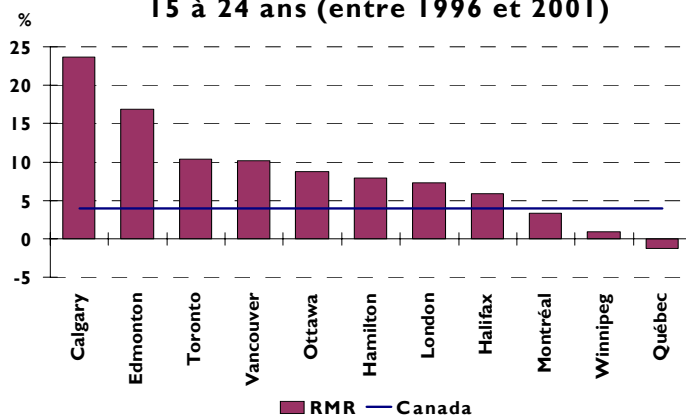
Demande de logements locatifs à l'échelle locale : perspective démographique

Il est bien connu que certains facteurs économiques influent sur le marché locatif à court terme, mais qu'en est-il des tendances démographiques? La croissance de la population et du nombre de ménages agit avec force sur la demande d'habitations à long terme. Il est donc utile d'analyser les résultats du dernier recensement pour mieux comprendre l'évolution de la demande sur le marché locatif.

La croissance démographique chez les jeunes stimule la demande de logements locatifs

Entre 1996 et 2001, la population des 15 à 24 ans a augmenté plus fortement que la moyenne dans la plupart des grands marchés locatifs du pays*. Les hausses les plus notables ont été observées à Calgary et à Edmonton. L'Alberta a connu une expansion économique considérable, ce qui a encouragé bien des gens à s'y établir. Depuis 1997, cette province est la destination la plus prisée des migrants interprovinciaux. La croissance démographique des jeunes a été vigoureuse également à Toronto et à Vancouver, comparativement aux autres régions métropolitaines de recensement (RMR).

Croissance démographique – groupe des 15 à 24 ans (entre 1996 et 2001)



Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement de 2001)

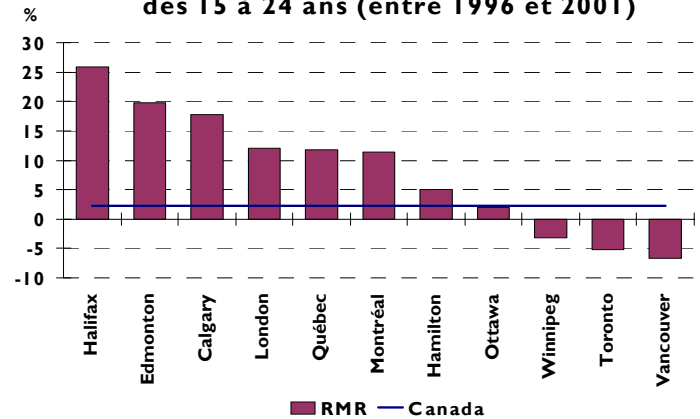
Les statistiques sur la formation de jeunes ménages tracent toutefois un portrait légèrement différent dans certains centres

Les centres de l'Alberta ont aussi affichés des taux parmi les plus élevés au pays pour ce qui est de la formation de jeunes ménages – taux qui dépassent largement la moyenne nationale. À Halifax, la croissance démographique a été relativement lente chez les jeunes, mais l'augmentation du nombre de ménages y a été la plus rapide. De 1996 à 2001, l'immigration nette à Halifax tient principalement à l'arrivée de personnes âgées de 18 à 24 ans, qui a stimulé la formation de jeunes ménages.

À Toronto et à Vancouver, le nombre de jeunes ménages a subi une croissance négative entre 1996 et 2001, malgré le

* L'analyse des RMR de Toronto, Montréal, Québec, Vancouver, Edmonton, Ottawa, Winnipeg et Calgary couvre presque 75 % de l'univers des logements locatifs d'initiative privée au Canada.

Croissance du nombre de ménages – groupe des 15 à 24 ans (entre 1996 et 2001)



Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement de 2001)

fait que l'accroissement démographique chez les jeunes ait été très substantiel.

Selon les résultats du recensement, la proportion de jeunes adultes qui habitent chez leurs parents s'est accrue considérablement au cours des 20 dernières années au Canada : de 27,5 % en 1981, elle est passée à 41,1 % en 2001. Cette tendance limite la progression de la demande sur le marché locatif, car 83,4 % des ménages dont le chef est âgé de moins de 25 ans louent leur logement, pourcentage qui se situe à 52,7 % dans le groupe des 25 à 34 ans.

On a observé, à Toronto et à Vancouver, deux des plus grandes proportions de personnes âgées entre 20 et 29 ans qui vivent chez leurs parents, ce qui aide à expliquer pourquoi il y a eu croissance négative du nombre de jeunes ménages dans ces centres. Calgary, Edmonton et Halifax présentent pour leur part des pourcentages parmi les plus faibles de jeunes qui habitent chez leurs parents. Dans ces centres, le nombre de jeunes ménages est monté en flèche.

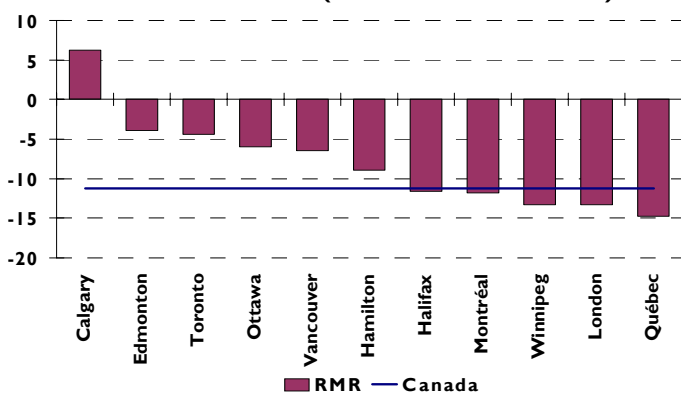
Diminution de la population et du nombre de ménages dans le groupe des 25 à 34 ans

Les personnes âgées de 25 à 34 ans influent elles aussi beaucoup sur la demande de logements locatifs. Entre 1996 et 2001, cette population a diminué dans tous les centres, sauf à Calgary. Le nombre de ménages chez les 25 à 34 ans a évolué de la même façon – autre facteur ayant limité l'accroissement de la demande sur le marché locatif.

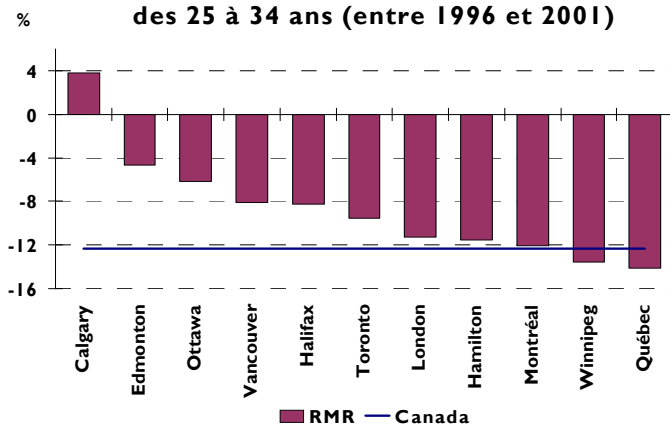
Suite à la page 4

Demande de logements locatifs à l'échelle locale : perspective démographique (suite)

Croissance démographique – groupe des 25 à 34 ans (entre 1996 et 2001)



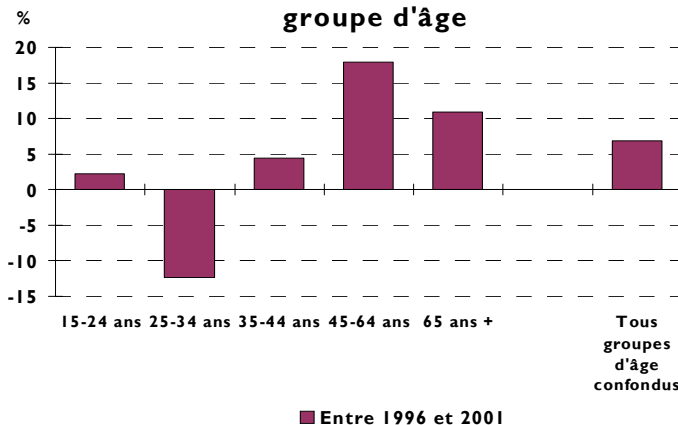
Croissance du nombre de ménages – groupe des 25 à 34 ans (entre 1996 et 2001)



Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement de 2001)

Les groupes plus âgés n'ont pas de grande incidence sur la demande de logements locatifs. Selon les données du Recensement de 2001, l'augmentation globale du nombre de ménages au Canada tient principalement à la hausse observée chez les 45 ans et plus – tendance qui se vérifie dans toutes les RMR analysées.

Croissance du nombre de ménages par groupe d'âge



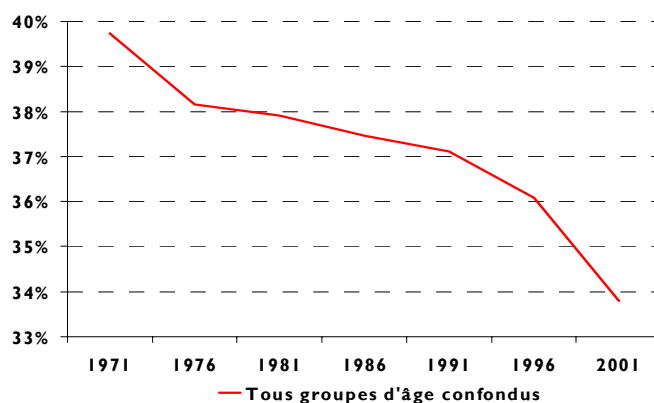
Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement de 2001)

Le nombre de ménages canadiens dont le chef est âgé de 45 ans ou plus a progressé de 15,2 % par rapport à 1996, alors qu'il y a eu recul de 2,5 % dans le cas des ménages ayant pour principal soutien une personne de moins de 45 ans. Autrement dit, les premiers exercent une influence plus grande que les seconds sur la demande d'habitations.

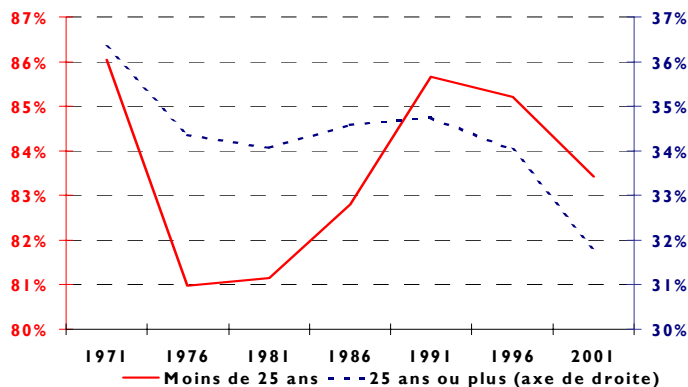
Le taux de locataires suit une tendance à la baisse

La proportion de ménages qui louent leur logement (le taux de locataires) suit une tendance à la baisse. Celle-ci a été prononcée entre 1996 et 2001, car durant cette période les taux hypothécaires ont chuté considérablement. En conséquence, bien des locataires ont accédé à la propriété, ce qui a réduit les taux de locataires. On peut supposer sans se tromper que le mouvement d'accession à la propriété s'est fait sentir davantage parmi les locataires ayant un revenu stable, ce qui concorderait avec le fait que la diminution des taux de locataires entre 1996 et 2001 a été plus marquée du côté des ménages locataires dont le principal soutien est âgé de plus de 24 ans. Entre 1996 et 2001, le taux de locataires a fléchi de 2,2 points de pourcentage chez les ménages qui ont pour chef une personne de plus de 25 ans et de 1,8 point dans le cas des autres ménages.

Taux de locataires au Canada (%)



Taux de locataires au Canada (%)



Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement de 2001)

Suite à la page 5

Demande de logements locatifs à l'échelle locale : perspective démographique (suite)

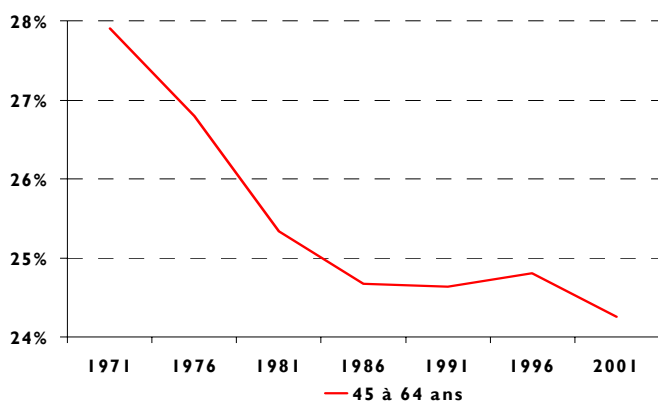
En 2001, les taux de locataires étaient plus élevés dans les RMR du Québec. En effet, Montréal présentait la plus grande proportion de ménages locataires au pays. Cependant, les taux dans cette ville ont fléchi quelque peu récemment, et l'on y compte maintenant plus de ménages propriétaires que de ménages locataires. En 2001, 50,2 % des ménages étaient propriétaires de leur habitation, comparativement à 48,4 % en 1996. Le pourcentage de locataires est fort à Montréal parce que le parc de logements locatifs y est volumineux, ce qui fait de cette ville le plus important marché locatif au Canada. En 2003, on estimait à 479 688 le nombre d'unités compris dans l'univers des logements locatifs d'initiative privée (ceux situés dans des immeubles d'au moins trois logements). C'est presque 60 % de plus qu'à Toronto.

Le taux de locataires était supérieur à la moyenne nationale dans toutes les RMR analysées, sauf à Calgary, où l'on trouve par ailleurs la plus faible proportion de locataires, quel que soit le groupe d'âge, et le revenu moyen des ménages locataires le plus élevé parmi les RMR à l'étude.

Groupe des 45 à 64 ans : la proportion de locataires reste stationnaire au fil du temps

Selon les résultats du Recensement de 2001, la majorité des ménages dans le groupe des 45 à 64 ans sont propriétaires (environ un sur quatre est locataire). La proportion de locataires est demeurée très stable depuis 1986, contrairement à ce qui a été observé dans les autres groupes.

Taux de locataires au Canada (%)



Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement de 2001)

En 2001, les taux de locataires dans les RMR de Montréal (39,2 %) et de Québec (33,7 %) étaient de loin supérieurs à la moyenne nationale (24,3 %), laquelle est restée à peu près au même niveau qu'en 1996.

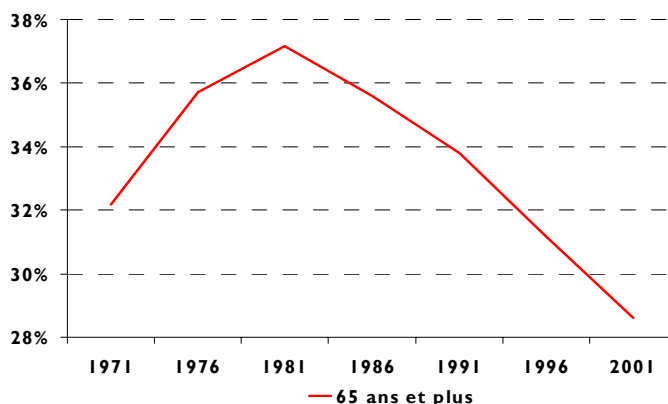
Entre 1996 et 2001, la proportion de ménages locataires dans le groupe des 45 à 64 ans a diminué plus fortement à Calgary (de 2,9 points) et à Toronto (de 1,8 point), pour se fixer respectivement à 18,1 et 27,6 %. Ce sont ces centres qui, parmi les RMR analysées en 2001, présentaient le

revenu moyen le plus élevé chez les ménages locataires dont le principal soutien est âgé entre 45 et 64 ans.

Groupe des 65 ans ou plus : baisse la plus marquée des taux de locataires entre 1996 et 2001 par comparaison aux autres groupes

Entre 1996 et 2001, le plus important recul des taux de locataires a été enregistré du côté des ménages locataires ayant pour chef une personne de 65 ans ou plus. À l'échelle nationale, 28,6 % de ces ménages étaient locataires en 2001, contre 31,2 % en 1996, ce qui représente un repli de 2,6 points de pourcentage.

Taux de locataires au Canada (%)



Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement de 2001)

Le profil canadien des taux de locataires chez les ménages de 65 ans ou plus est très intéressant. Les propriétaires sont proportionnellement plus nombreux dans ce groupe d'âge. Cette tendance devrait se maintenir avec le vieillissement des baby-boomers, dont la majorité sont propriétaires.

En 1986 a débuté une tendance à la baisse qui s'est accentuée au fil des ans. Bien que les ménages locataires dans ce groupe d'âge aient eu le revenu moyen le plus bas en 2001 (26 714 \$), certains d'entre eux avaient quand même les moyens d'être propriétaires de leur habitation. Ces ménages semblent attirés par la vie en copropriété, puisque 12,3 % des ménages propriétaires canadiens dont le principal soutien a 65 ans ou plus possèdent un logement en copropriété, taux supérieur à la moyenne nationale (8,8 %).

Comme c'était le cas dans les autres groupes d'âge, le pourcentage de locataires était plus élevé dans les RMR du Québec. À Montréal et à Québec, près de un ménage sur deux ayant pour chef une personne d'au moins 65 ans était locataire – proportion bien plus élevée que la moyenne nationale. Au Québec, une grande part des logements locatifs qui se construisent sont des maisons de retraite.

Suite à la page 6

Demande de logements locatifs à l'échelle locale : perspective démographique (suite)

Winnipeg arrivait au troisième rang, avec 34,8 % de ménages locataires dans la population des 65 ans et plus. À noter qu'un grand nombre de logements destinés à la location viagère font leur apparition sur le marché locatif. Ce mode d'occupation, assez récent au Canada dans le secteur de l'habitation, donne essentiellement au locataire le droit d'occuper un logement pour le reste de sa vie. En général, les ensembles de logements offerts en location viagère sont sans but lucratif, sont commandités par des groupes de personnes qui partagent certains intérêts, comme des groupes appartenant à une église ou des organismes communautaires, et s'adressent à une clientèle âgée de 55 ans ou plus.

Dans les autres centres, les taux de ménages locataires chez les 65 ans et plus sont beaucoup plus proches de la moyenne de tous les groupes d'âge réunis. Entre 1996 et 2001, ils ont diminué dans toutes les RMR. Les plus importantes baisses sont survenues à Calgary, à Ottawa et à Vancouver.

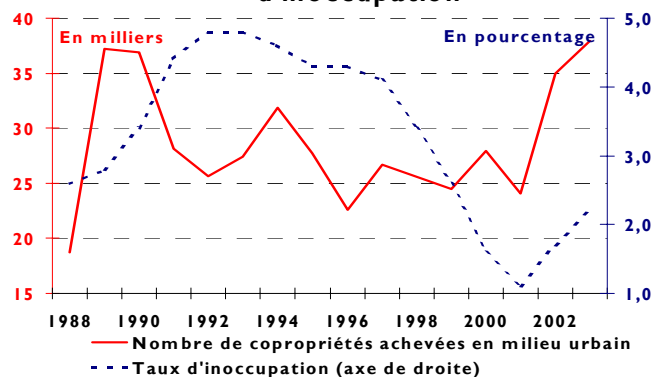
Il se construit plus d'habitations en copropriété que de logements locatifs

Les coûts de construction étant élevés, les appartements locatifs situés dans des ensembles de construction récente sont souvent offerts à un loyer de niveau intermédiaire ou supérieur et destinés à des personnes âgées. Ils sont en général situés au centre-ville. Les ensembles de ce genre sont plus rentables (les loyers étant plus chers), mais ils visent une clientèle plus restreinte.

Sous l'effet des coûts élevés, les activités de construction se sont déplacées peu à peu vers le marché des logements en copropriété. Depuis 1997, il se construit bien plus de copropriétés que d'unités locatives. En effet, de 1997 à 2003, le rapport des mises en chantier a été de 2,5 copropriétés pour un logement locatif.

La copropriété est une forme de propriété relativement bon marché qui permet à bien des ménages locataires de devenir propriétaires. Ayant contribué à réduire les taux de locataires entre 1996 et 2001, elle a eu une incidence sur la demande

Logements en copropriété achevés et taux d'inoctuation*



*Moyenne des 28 régions métropolitaines de recensement (RMR), immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Source : SCHL

de logements locatifs.

Ce que l'avenir nous réserve

Les faibles taux hypothécaires, qui ont réduit les charges de remboursement hypothécaire, ont fait baissé la demande de logements locatifs en rendant l'accession à la propriété possible pour de nombreux ménages locataires. Compte tenu de l'activité intense que connaît la construction résidentielle dans le segment des logements de type propriétaire-occupant, on peut raisonnablement s'attendre à ce que les taux de locataires continuent à diminuer au Canada.

À plus court terme, la hausse des taux d'inoctuation sera attribuable à un certain nombre de facteurs, dont les faibles taux hypothécaires et les achèvements d'appartements locatifs dans de nombreuses agglomérations. De plus, dans certains marchés, des logements en copropriété sont mis en location par leurs propriétaires, ce qui accroît l'offre de logements locatifs. Les taux d'inoctuation en 2004 et 2005, pris globalement pour l'ensemble des régions métropolitaines, demeureront bien inférieurs au sommet atteint en 1992 et 1993.■

Pourcentage de ménages locataires dans certaines RMR, 2001, selon le groupe d'âge

	Tous groupes d'âge	Moins de 25 ans	25-34 ans	35-44 ans	45-64 ans	65 ans ou plus
Montréal	49,8%	91,9%	67,6%	45,8%	39,2%	49,1%
Québec	44,5%	92,6%	62,0%	37,9%	33,7%	48,1%
Vancouver	39,0%	84,8%	64,4%	41,9%	28,0%	25,6%
Ottawa	38,6%	90,0%	62,3%	36,3%	26,0%	31,6%
Halifax	38,2%	93,3%	58,9%	31,3%	25,7%	32,9%
London	37,2%	90,1%	55,5%	34,6%	25,1%	31,9%
Toronto	36,8%	82,6%	57,9%	37,8%	27,6%	29,0%
Winnipeg	34,5%	86,1%	50,6%	29,1%	22,9%	34,8%
Edmonton	33,6%	85,4%	53,0%	29,2%	21,3%	26,7%
Calgary	29,4%	80,7%	46,3%	25,0%	18,1%	22,7%
Canada	33,8%	83,4%	52,7%	32,4%	24,3%	28,6%

Source : chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement de 2001, tableau n° 95F0324XCBO1004)

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2003	T4:03	T1:04	T2:04	M6:04	M7:04	M8:04
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	218,4	226,2	225,5	232,7	232,1	218,6	241,6
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-1,3	-0,3	3,2	0,0	-5,8	10,5
Canada, toutes catégories, régions rurales	26,5	27,7	31,4	23,6	23,6	26,8	26,8
Variation en % par rapport à la période précédente	2,3	4,1	13,4	-24,8	0,0	13,6	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	191,9	198,5	194,1	209,1	208,5	191,8	214,8
Variation en % par rapport à la période précédente	7,1	-2,0	-2,2	7,7	0,0	-8,0	12,0
Canada, log. individuels, régions urbaines	100,3	103,7	101,0	104,7	101,9	107,5	100,2
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,7	1,7	-2,6	3,7	-5,7	5,5	-6,8
Canada, log. collectifs, régions urbaines	91,6	94,8	93,1	104,4	106,6	84,3	114,6
Variation en % par rapport à la période précédente	20,5	-5,8	-1,8	12,1	6,2	-20,9	35,9
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,7	3,0	3,5	2,8	2,8	2,6	2,5
Variation en % par rapport à la période précédente	11,3	20,0	16,7	-20,0	3,7	-7,1	-3,8
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	0,7	1,0	1,2	1,3	0,9	0,8
Variation en % par rapport à la période précédente	5,0	0,0	42,9	20,0	18,2	-30,8	-11,1
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,1	5,2	5,9	4,1	4,6	4,1	4,9
Variation en % par rapport à la période précédente	2,5	6,1	13,5	-30,5	15,0	-10,9	19,5
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	4,5	4,2	2,4	4,1	3,7	3,7	3,7
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-12,5	-42,9	70,8	-15,9	0,0	0,0
Québec, toutes catégories et régions	50,3	56,2	59,0	55,4	52,7	56,9	53,9
Variation en % par rapport à la période précédente	18,5	0,0	5,0	-6,1	-7,7	8,0	-5,3
Ontario, toutes catégories et régions	85,2	86,5	79,5	87,9	88,7	81,2	92,6
Variation en % par rapport à la période précédente	1,9	1,2	-8,1	10,6	0,6	-8,5	14,0
Manitoba, toutes catégories et régions	4,2	4,9	4,0	4,1	4,0	4,9	7,4
Variation en % par rapport à la période précédente	16,3	14,0	-18,4	2,5	-4,8	22,5	51,0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,3	2,9	3,0	4,6	2,7	3,0	4,0
Variation en % par rapport à la période précédente	11,9	-9,4	3,4	53,3	-62,0	11,1	33,3
Alberta, toutes catégories et régions	36,2	34,3	36,4	33,8	40,1	32,0	33,1
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,7	-8,5	6,1	-7,1	35,9	-20,2	3,4
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	26,2	28,3	30,8	34,7	31,5	29,3	38,7
Variation en % par rapport à la période précédente	21,0	-4,4	8,8	12,7	-6,8	-7,0	32,1

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	T4:03	T1:04	T2:04	M6:04	M7:04	M8:04
Canada	191,9	198,5	194,1	209,1	208,5	191,8	214,8
Terre-Neuve	1,9	2,3	2,7	2,1	2,1	2,0	1,9
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,5	0,7	0,8	0,9	0,6	0,5
Nouvelle-Écosse	3,6	3,8	4,8	3,1	3,6	2,7	3,5
Nouveau-Brunswick	3,0	2,8	1,5	2,9	2,5	2,8	2,8
Québec	39,9	44,0	46,6	47,0	44,3	46,7	43,7
Ontario	80,9	81,8	73,3	83,8	84,6	75,9	87,3
Manitoba	2,7	3,4	2,3	2,6	2,5	3,2	5,7
Saskatchewan	2,6	2,4	2,3	3,9	2,0	2,1	3,1
Alberta	32,1	30,5	31,9	30,2	36,5	28,0	29,1
Colombie-Britannique	24,7	27,0	28,0	32,7	29,5	27,8	37,2

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2003	T4:03	T1:04	T2:04	M6:04	M7:04	M8:04
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	5,0	5,0	5,3	5,2	4,9	5,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0,9	5,3	7,3	8,6	7,0	7,0	10,1
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,7	6,0	5,9	6,0	6,4	6,6	6,6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,9	19,6	13,1	5,5	8,7	17,7	13,5
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	116,7	119,0	120,4	122,6	123,5	123,7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,8	5,0	5,0	5,8	6,2	6,0	n.d.

Logements existants

Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	434,6	441,6	446,4	477,4	474,3	460,0	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	3,9	8,8	8,1	14,3	7,0	-6,9	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	207,3	215,0	220,8	225,5	222,6	219,1	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,7	10,7	9,9	10,7	6,9	8,2	n.d.

Marché hypothécaire

Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,84	4,68	4,30	4,57	4,70	4,60	4,40
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,39	6,45	5,85	6,45	6,70	6,55	6,30

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.