

T

ENDANCES

LOGEMENT

Février 2002 - Volume 7, numéro 2

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier grimpe à 205 100 en janvier

Au Canada, le nombre de mises en chantier en DDA* s'est élevé à 205 100 en janvier, après s'être établi à 174 100 (chiffre révisé) en décembre, ce qui représente une progression de 17,8 %.

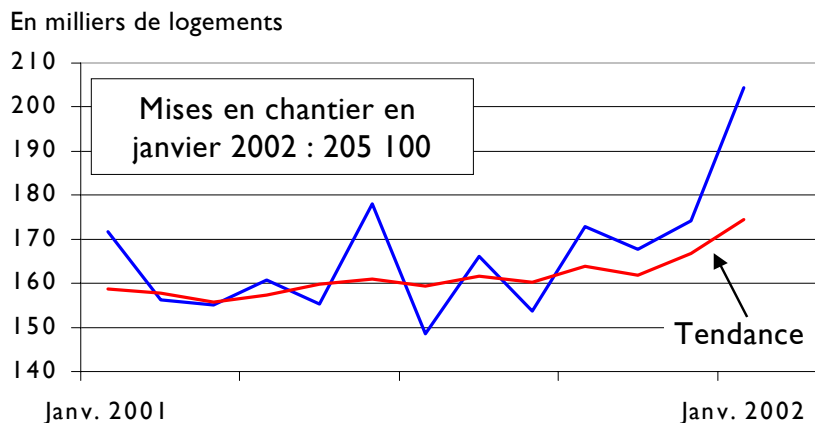
Toujours en DDA, les mises en chantier de logements individuels en milieu urbain ont augmenté de 4,2 %, pour se fixer à 89 300, tandis que celles de logements collectifs ont bondi de 40,3 %, passant à 95 800. En milieu rural, le nombre désaisonnalisé annualisé estimatif de mises en

chantier s'est établi à 20 000 après un recul de 0,5 %.

En janvier, le niveau d'activité (DDA) a atteint un sommet inégalé depuis mai 1990, en raison notamment du temps anormalement doux qu'a connu le centre du pays. La demande de logements neufs demeure forte étant donné les bas taux hypothécaires ainsi que le manque de disponibilités sur le marché locatif et le marché de la revente dans nombre de régions métropolitaines.

Suite à la page 2

Mises en chantier au Canada toutes régions, DDA*



Source : Tendances logement SCHL.
*Données désaisonnalisées annualisées.

Sommaire :

- L'année 2001 en rétrospective : l'habitation à contre-courant de l'économie 2
- Taux hypothécaires : stabilité en 2002, hausse en 2003 - 3
- Mises en chantier : évolution des tendances selon le type de logements et le mode d'occupation 3
- La hausse des prix des maisons réduit l'effet des bas taux hypothécaires 4
- Perspective à long terme : stabilisation des mises en chantier? 4
- Un marché favorable aux vendeurs d'un océan à l'autre? Progression des ventes S.I.A. par rapport aux nouvelles inscriptions 5
- Tableaux 6



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier - Suite de la page 1

En janvier, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a progressé dans toutes les régions, sauf dans celle de l'Atlantique, où il a chuté de 29 % pour se fixer à 6 600.

En Ontario, il s'est élevé à 94 300, affichant la hausse la plus marquée (35,1 %), en partie grâce à la construction d'appartements locatifs et en copropriété.

Le nombre de mises en chantier en DDA a également augmenté en Colombie-Britannique (29,1 %), au Québec (10,8 %) et dans la région des Prairies (5,9 %), pour atteindre 19 100, 32 700 et 32 400 respectivement.

Dans les grandes agglomérations, il s'est élevé à 53 000 (Toronto), à 18 500 (Montréal) et à 13 200 (Vancouver). ■

Collaborateurs : Philippe Le Goff, Gary MacDonald et Michel Laurence

Renseignements :

Michel Laurence, au (613) 748-2933
ou à mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

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

@Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2002.

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

L'année 2001 en rétrospective : l'habitation à contre-courant de l'économie

La croissance plus forte que prévue des mises en chantier et des reventes provient avant tout de la détente majeure des taux d'intérêt au Canada.

- En 2001, 162 733 logements ont été mis en chantier au Canada, contre 151 653 en 2000, ce qui représente une hausse de 7,3 %.
- Les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 4,2 %, atteignant 96 026, et celles de logements collectifs, de 12,2 %, pour se fixer à 66 707. Ces hausses sont entièrement attribuables à l'accroissement de l'activité dans les agglomérations. En effet, les mises en chantier en milieu urbain ont augmenté de 8,6 %, alors que celles en milieu rural ont diminué de 0,7 %.
- La baisse continue des taux hypothécaires a contribué à stimuler la demande. La forte croissance de l'emploi au cours des trois dernières années, l'importante augmentation du revenu disponible, la grande confiance des consommateurs et l'immigration massive ont aussi fait gonfler la demande.
- L'activité s'est raffermie dans toutes les provinces en 2001, sauf à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse et en Saskatchewan. La fin d'importants projets d'immobilisations a entraîné un ralentissement de l'économie et de la demande de logements dans les deux provinces de l'Atlantique. En Saskatchewan, ce sont les pertes d'emploi et la forte émigration qui ont affaibli la demande.

Mises en chantier en 2001

Provinces	Centres urbains 10 000+	Régions rurales
T.-N./Labrador	1 180	608
Î.-P.-É.	375	300
N.-É.	2 767	1 325
N.-B.	2 200	1 262
Québec	21 941	5 741
Ontario	70 262	3 020
Manitoba	1 633	1 330
Saskatchewan	1 776	605
Alberta	24 457	4 717
C.-B.	15 689	1 545
Canada	142 280	20 453

Source : Tendances logement SCHL.

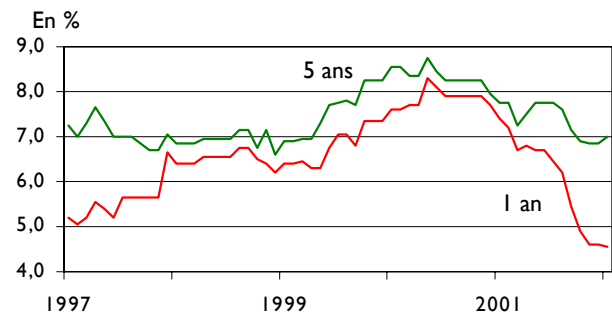
Taux hypothécaires : stabilité en 2002, hausse en 2003

Le taux hypothécaire à 1 an à 4,55% est actuellement à son niveau le plus bas jamais enregistré, alors que le taux à 5 ans à 6,85% est le plus faible observé depuis 1998.

- Si le taux préférentiel, le taux du marché monétaire et le rendement des obligations à court terme demeurent relativement bas en 2002 - comme le prévoient de nombreux observateurs du marché financier -, les taux hypothécaires à court terme suivront probablement la même tendance. Les taux à court terme risquent toutefois d'augmenter d'ici à 2003, à mesure que la Banque du Canada et que la Réserve fédérale américaine relèveront leurs taux directeurs pour faire équilibre à une amélioration de l'économie.
- Déjà, ces prévisions sur la hausse des taux à court terme au cours des prochaines années ont entraîné un accroissement du rendement des obligations à long terme, suivi d'une montée des taux hypothécaires à long terme.
- Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme en 2002 demeurent donc favorables au domaine de l'habitation. En effet, ceux-ci devraient osciller

entre 4 et 5 % dans le cas des prêts de un an, tandis qu'ils resteront entre 7 et 8 % pour ce qui est des prêts de cinq ans. ■

Taux hypothécaires



Sources : Tendances logement SCHL, Banque du Canada.

Mises en chantier : le type de logements et le mode d'occupation

Divers facteurs, notamment les bas taux hypothécaires, la hausse du revenu disponible, l'immigration massive et les faibles taux d'inoccupation, ont modifié la répartition selon les types de logements neufs en 2001.

- Une analyse des mises en chantier relevées en milieu urbain en 2000 et en 2001 selon la catégorie de logements et le mode d'occupation ciblé mène à certains constats quant à la dynamique des marchés de l'habitation :
 1. La chute des taux hypothécaires, conjuguée à la hausse du revenu disponible, a fait croître la capacité d'endettement hypothécaire. En effet, les ménages ont vu leur capacité d'emprunt s'accroître, et certains d'entre eux ont opté pour des logements plus chers. Les plus fortunés ont par exemple acheté des maisons individuelles plutôt que des maisons en rangée.
 2. Les bas taux ont aussi fait diminuer l'écart entre les loyers et la mensualité hypothécaire liée à l'achat d'un appartement en copropriété. De nombreux locataires ont pu ainsi devenir propriétaires de ce type de logement.
 3. Enfin, la forte immigration et les faibles taux d'inoccupation des logements locatifs a eu un effet tonique sur les mises en chantier d'appartements locatifs. ■

Mises en chantier, centres urbains

Types de logements	2000	2001	Var. en %
Individuels	74 365	78 228	5.2
Jumelés	10 765	11 051	2.7
En rangée	14 799	14 356	-3.0
Appartements	31 123	38 645	24.2
- Locatif	9 075	13 311	46.7
- En copropriété	21 434	24 466	14.1
- Autres	614	868	41.4
Total	131 052	142 280	8.6

Source : Tendances logement SCHL.

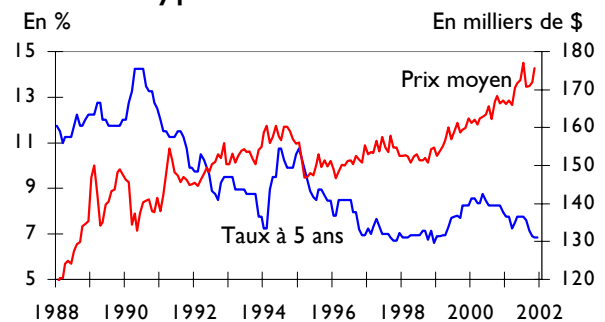
La hausse des prix des maisons réduit l'effet des bas taux hypothécaires

En 2001, nombre d'acheteurs d'habitations prévoient payer des frais mensuels de possession moins élevés en profitant des taux hypothécaires avantageux, mais la hausse du prix des maisons en a partiellement annulé les effets.

- Le taux moyen des prêts hypothécaires d'une durée de 5 ans a été de 7,4 % en 2001, en baisse par rapport au niveau moyen de 8,35 % enregistré en 2000. Si le prix moyen des maisons existantes était demeuré stable entre 2000 et 2001, le recul des taux aurait entraîné une diminution de 98 \$ des mensualités hypothécaires dans les cas où le rapport prêt-valeur est de 95 % et la durée d'amortissement, de 25 ans.
- La montée du prix de revente moyen, lequel est passé de 164 129 \$, en 2000, à un montant estimatif de 171 968 \$, en 2001, a cependant eu pour effet de limiter les économies qui auraient pu être réalisées grâce à la baisse des taux. En fait, selon les hypothèses susmentionnées, la diminution des mensualités hypothécaires ne se chiffrerait plus qu'à 44 \$ par mois au lieu de 98 \$.
- Les données ci-dessus ne sont que des moyennes nationales. D'intéressantes variations ont été observées selon les agglomérations. À Vancouver et à Victoria, le glissement des prix a entraîné une

diminution des mensualités hypothécaires, laquelle est venue s'ajouter à celle provoquée par le repli des taux hypothécaires. Par ailleurs, à Ottawa et à Gatineau, les hausses de prix ont été supérieures aux montants que la chute des taux hypothécaires aurait fait épargner aux acheteurs. ■

Prix moyen de revente et taux hypothécaire à 5 ans



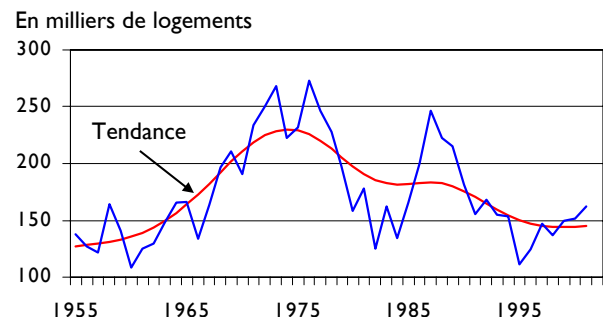
Source : Tendances logement SCHL, Association canadienne de l'immeuble.

Perspective à long terme : stabilisation des mises en chantier?

Les données recueillies par la SCHL depuis 56 ans révèlent que le nombre annuel de mises en chantier s'est stabilisé au cours des dernières années, après avoir fluctué beaucoup pendant plusieurs décennies.

- Depuis 1997, le nombre annuel de mises en chantier résidentielles a été relativement stable, du moins par rapport aux décennies précédentes. Il avait en effet fluctué de façon importante par rapport à la moyenne dans les années 1970, dans les années 1980 et même au début des années 1990.
- Trois grands facteurs pourraient expliquer cette récente tendance à la stabilisation :
 1. Par rapport aux dernières décennies, la population augmente moins rapidement, et les baby-boomers influent beaucoup moins sur la demande de logements neufs. Par conséquent, les chances qu'il y ait d'importants refoulements de la demande se font plus rares.
 2. L'économie est gérée de manière plus assidue. Dans le cadre de l'actuelle politique monétaire, l'inflation est suivie de très près, et on en fait davantage pour esquiver les grandes récessions.
 3. Le secteur de la construction résidentielle fait aussi sa part en ajustant l'offre de logements neufs en fonction de la demande et en contrôlant le stock de logements achevés et non occupés. ■

Le nombre annuel de mises en chantier au Canada



Source : Tendances logement SCHL

Un marché favorable aux vendeurs d'un océan à l'autre? Progression des ventes S.I.A. par rapport aux nouvelles inscriptions

À la fin de 2001, le rapport ventes-nouvelles inscriptions S.I.A. mensuel désaisonnalisé affichait un nouveau record. Cet indice de l'offre de maisons existantes indique un resserrement des marchés. Les logements à bon prix se vendent rapidement, et les acheteurs doivent s'attendre à faire des compromis.

- Les marchés de la revente sont serrés dans bon nombre de collectivités au pays. Les acheteurs doivent faire face à des marchés où l'offre de maisons dans les quartiers établis est limitée.
- Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a dépassé 60 % (en données désaisonnalisées) pour la première fois en mai 2001, et il continue de progresser. Un rapport

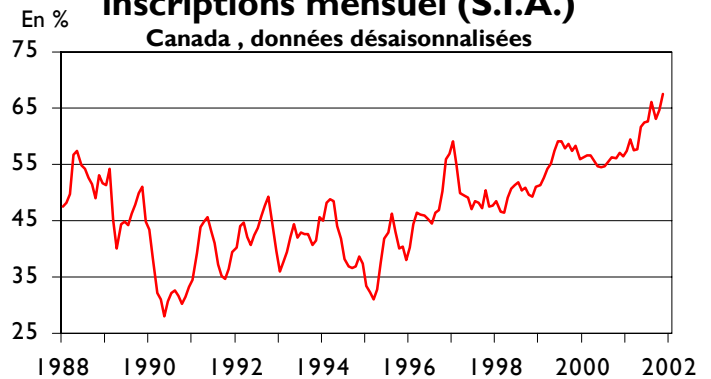
Rapport ventes-nouvelles inscriptions (S.I.A.)

Données désaisonnalisées
Moyenne de juillet à décembre

	1999	2000	2001
Calgary	67,6 %	59,9 %	73,6 %
Chicoutimi	32,0 %	40,0 %	43,7 %
Edmonton	69,9 %	67,0 %	87,3 %
Halifax	70,1 %	62,7 %	70,9 %
Hamilton	67,1 %	51,2 %	71,2 %
Kitchener	73,7 %	70,3 %	70,0 %
London	51,7 %	46,9 %	58,1 %
Montréal	51,0 %	56,5 %	73,3 %
Ottawa	69,3 %	80,8 %	70,3 %
Gatineau	45,8 %	57,5 %	69,0 %
Québec	46,3 %	53,5 %	70,9 %
Regina	75,5 %	60,5 %	71,1 %
Saint John	50,0 %	49,3 %	55,1 %
Saskatoon	63,7 %	54,6 %	65,0 %
St. John's	46,3 %	49,2 %	53,8 %
Sudbury	37,2 %	41,5 %	46,6 %
Thunder Bay	51,2 %	54,2 %	53,7 %
Toronto	71,1 %	63,6 %	67,0 %
Trois-Rivières	41,6 %	41,0 %	52,2 %
Vancouver	55,1 %	53,0 %	73,7 %
Victoria	55,4 %	57,1 %	76,3 %
Windsor	63,6 %	58,9 %	57,9 %
Winnipeg	67,5 %	63,6 %	74,0 %

Source : Tendances logement SCHL, Association canadienne de l'immeuble.

Rapport ventes-nouvelles inscriptions mensuel (S.I.A.)



ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % révèle que le marché est favorable aux vendeurs.

- Le tableau ci-contre, qui renferme les rapports moyens enregistrés dans diverses villes canadiennes au cours des trois dernières années, illustre bien l'ampleur de l'augmentation.
- La moyenne pour l'ensemble de ces villes s'est établie à 47,8 % pour la période allant de 1988 à 2001, mais elle s'est fixée à 57,5 % en 1999 et à 65,4 % en 2001.
- Ces rapports élevés expliquent en grande partie la flambée des prix observée dans plusieurs de ces villes, de même que l'augmentation du nombre de mises en chantier résidentielles dans bien des centres urbains. En effet, le marché du neuf a répondu à la demande à laquelle le marché de la revente ne pouvait satisfaire.
- Le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait fléchir dans la plupart des villes en 2002. La dégradation de l'emploi fera reculer la demande de logements existants, ce qui aura pour effet de ralentir la hausse des prix et de limiter le déplacement des surplus de demande vers le marché du neuf. On s'attend à ce que le rapport ventes-nouvelles inscriptions se rapproche davantage de la barre des 50 %, dénotant ainsi un marché plus équilibré. ■

Données du marché de l'habitation (DDA)

	2001	T2:01	T3:01	T4:01	M11:01	M12:01	M01:02
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories, toutes régions	162,7	164,5	156,3	171,6	167,6	174,1	205,1
Variation en %	7,3	2,2	-5,0	9,8	-3,0	3,9	17,8
Canada, toutes catégories, régions rurales	20,5	21,2	18,8	20,1	20,1	20,1	20,0
Variation en %	-0,7	-0,5	-11,3	6,9	0,0	0,0	-0,5
Canada, toutes catégories, régions urbaines	142,3	143,3	137,5	151,5	147,5	154,0	185,1
Variation en %	8,6	2,7	-4,0	10,2	-3,4	4,4	20,2
Canada, log. individuels, régions urbaines	78,2	74,0	77,8	85,0	84,0	85,7	89,3
Variation en %	5,2	-5,6	5,1	9,3	-1,6	2,0	4,2
Canada, log. collectifs, régions urbaines	64,0	69,3	59,7	66,5	63,5	68,3	95,8
Variation en %	13,0	13,2	-13,9	11,4	-5,6	7,6	40,3
Terre-Neuve, toutes catégories	1,8	1,8	2,0	2,1	2,2	2,4	1,9
Variation en %	22,5	200,0	11,1	5,0	22,2	9,1	-20,8
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories	0,7	0,4	0,8	1,1	1,2	0,9	0,5
Variation en %	-4,9	-20,0	100,0	37,5	20,0	-25,0	-44,4
Nouvelle-Écosse, toutes catégories	4,1	3,7	4,1	4,5	4,2	5,5	5,7
Variation en %	-7,7	-9,8	10,8	9,8	16,7	31,0	3,6
Nouveau-Brunswick, toutes catégories	3,5	3,3	3,4	4,5	2,8	4,0	1,9
Variation en %	12,4	-10,8	3,0	32,4	-57,6	42,9	-52,5
Québec, toutes catégories	27,7	26,7	25,7	31,0	28,6	35,5	38,2
Variation en %	12,1	-6,0	-3,7	20,6	-1,7	24,1	7,6
Ontario, toutes catégories	73,3	75,4	70,5	72,7	73,1	72,9	97,4
Variation en %	2,5	-1,0	-6,5	3,1	1,4	-0,3	33,6
Manitoba, toutes catégories	3,0	3,4	2,9	2,8	2,9	2,7	2,8
Variation en %	15,7	30,8	-14,7	-3,4	3,6	-6,9	3,7
Saskatchewan, toutes catégories	2,4	1,8	2,6	3,0	2,4	2,4	2,8
Variation en %	-5,3	-18,2	44,4	15,4	-42,9	0,0	16,7
Alberta, toutes catégories	29,2	29,6	27,9	32,2	32,1	31,7	33,1
Variation en %	11,1	12,5	-5,7	15,4	-1,8	-1,2	4,4
Colombie-Britannique, toutes catégories	17,2	18,4	16,4	17,7	18,1	16,1	20,9
Variation en %	19,5	12,9	-10,9	7,9	-4,2	-11,0	29,8

SOURCE : SCHL

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

Mises en chantier en régions urbaines (DDA)*

	2001	T2:01	T3:01	T4:01	M11:01	M12:01	M01:02
Canada	142,3	143,3	137,5	151,5	147,5	154,0	185,1
Terre-Neuve	1,2	1,1	1,3	1,5	1,6	1,8	1,3
Île-du-Prince-Édouard	0,4	0,2	0,5	0,5	0,6	0,3	0,2
Nouvelle-Écosse	2,8	2,6	2,6	3,2	2,9	4,2	4,0
Nouveau-Brunswick	2,2	1,7	2,3	3,5	1,8	3,0	1,1
Québec	21,9	20,9	21,1	25,0	22,6	29,5	32,7
Ontario	70,3	72,8	67,3	69,6	70,0	69,8	94,3
Manitoba	1,6	1,7	1,8	1,5	1,6	1,4	1,5
Saskatchewan	1,8	1,4	1,9	2,4	1,8	1,8	2,1
Alberta	24,5	24,2	24,0	27,9	27,8	27,4	28,8
Colombie-Britannique	15,7	16,7	14,7	16,4	16,8	14,8	19,1

* Données désaisonnalisées et annualisées (DDA), en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2000	T2:01	T3:01	T4:01	M11:01	M12:01	M01:02
Logements neufs*							
Indiv. et jum. achevés et inocc., en milliers	6,3	5,8	5,7	5,3	5,6	5,3	5,2
Variation en %	0,2	-4,4	-2,8	-6,2	4,9	-4,7	-2,5
Rang. et app. achevés et inocc., en milliers	7,3	6,5	5,4	5,3	5,2	5,3	5,0
Variation en %	-8,3	-0,6	-17,0	-1,7	-0,3	0,5	-4,3
Indice des prix (1992 = 100)	103,2	104,8	105,7	n.d.	106,8	n.d.	n.d.
Variation en %	2,2	0,7	0,8	n.d.	0,1	n.d.	n.d.
Logements existants**							
Ventes S.I.A. (en milliers de logements)	333,7	371,0	379,4	420,7	422,7	447,3	n.d.
Variation en %	-0,6	5,8	2,3	10,9	7,8	5,8	n.d.
Prix moyens S.I.A. (en milliers de \$)	164,1	170,0	173,4	177,1	175,9	183,9	n.d.
Variation en %	3,8	2,5	2,0	2,1	2,6	4,6	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an (en %)	7,85	6,73	6,03	4,70	4,60	4,60	4,55
Taux hypothécaire à 5 ans (en %)	8,35	7,67	7,50	6,87	6,85	6,85	7,00

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

Variation en % : variation par rapport à la période précédente.

n.d. : données non disponibles.

*Données désaisonnalisées. **Données désaisonnalisées et annualisées (DDA).