

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants de la construction résidentielle

Sommet record pour les mises en chantier d'habitations à Kelowna en 2005

Grâce à la vitalité du segment des collectifs, les mises en chantier d'habitations ont bondi de 24 % dans la région de Kelowna : leur nombre est passé de 2 228, en 2004, à 2 755, en 2005. Le marché du neuf de Kelowna a terminé l'année en beauté; depuis 1991, jamais autant de logements n'avaient été commencés au cours d'un quatrième trimestre. Le cap des 2 000 unités a été franchi pour la troisième année de suite.

Les mises en chantier de collectifs ont atteint un niveau sans précédent. Pour la première fois depuis le début des années 1980, elles ont été plus nombreuses que celles de maisons individuelles. Les principaux moteurs de cet essor sont le prix des logements collectifs et le mode

de vie qui leur est associé. Le marché de la copropriété attire un éventail d'acheteurs plus large qu'avant. Davantage d'accédants à la propriété à la recherche d'un logement neuf choisissent désormais une copropriété ou une maison en rangée. Les retraités, les personnes à la recherche d'une habitation d'un cran inférieur et les ménages souhaitant acquérir un logement de villégiature sont toujours une importante source de demande. Puisque la demande s'est diversifiée, la segmentation par produit et par secteur géographique est plus forte sur le marché. À Rutland comme à North Glenmore, la construction de logements collectifs s'est redressée en 2005. Les unités continuent d'être écoulées rapidement, ce qui maintient les stocks d'habitations achevées et invendues près de creux historiques. Les préventes sont demeurées stables même si la concurrence est devenue plus vive.

Décembre 2005

SOMMAIRE

Faits saillants de la construction résidentielle. 1

Faits saillants du marché de la revente. 2

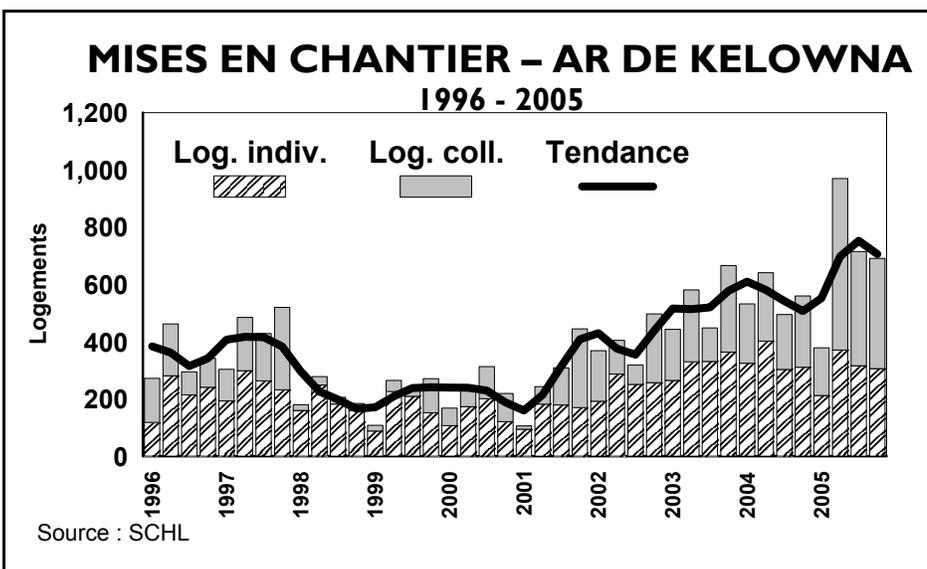
TABLEAUX STATISTIQUES

AR de Kelowna

Mises en chantier, achevements, logements en construction. 3
Stock et logements écoulés. 4
Données sur les mises en chantier . 5
Sommaire de l'activité à Kelowna. . 6

Kamloops et l'Okanagan

Mises en chantier, achevements, logements en construction. 7
Stock et logements écoulés à Kamloops. 8
Ventes S.I.A.[®], prix médian et principaux indicateurs économiques 9



Pour vous abonner aux rapports de la SCHL, veuillez communiquer avec Lisa Preston :
Téléphone : 604-737-4088
Télécopieur : 604-737-4021
Courriel : lpreston@schl.ca

Renseignements :
Paul Fabri – SCHL, Kelowna
Téléphone : 250-712-4334
Télécopieur : 250-712-4322
Courriel : pfabri@cmhc-schl.ca

Mises en chantier : les logements collectifs sont arrivés en tête en 2005

Marché du neuf (suite)

La construction de maisons individuelles a ralenti en 2005. Le prix des maisons de ce type a beaucoup augmenté, si bien que la concurrence livrée par le segment des logements collectifs s'est intensifiée, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. Il faut aussi se rappeler que la reconstruction des habitations détruites par les incendies de forêt en 2003 avait porté le niveau d'activité à des sommets, en 2004, dans le segment des maisons individuelles. Les mises en chantier de logements de ce type ont évolué au même rythme que l'offre, et Lake Country, Shannon Lake et North Glenmore sont les secteurs où l'activité s'est le plus intensifiée.

Les facteurs fondamentaux influant sur le marché sont demeurés favorables. La forte croissance de l'emploi a stimulé l'immigration et alimenté la demande d'habitations – neuves et existantes. Les logements offrant un certain mode de vie sont encore très recherchés, ce qui entraîne une poussée démographique. Les bas taux d'intérêt ont continué de maintenir les ventes et les mises en chantier à de hauts niveaux.

À Kamloops, le marché du neuf a maintenu une cadence trépidante jusqu'à la fin de l'année, et le nombre d'unités commencées est grimpé à un sommet jamais vu depuis 1995. À Penticton, les mises en chantier ont atteint un sommet inégalé en 10 ans. Dans la région de Vernon, après avoir connu un essor en 2004, la construction résidentielle a légèrement ralenti, bien qu'elle soit demeurée robuste dans l'ensemble.

Faits saillants du marché de la revente

Le marché de la revente a fait des gains importants en 2005

Grâce à la montée en flèche de la demande de copropriétés et de maisons en rangée, les ventes de logements existants ont atteint des sommets records en 2005 dans la région de Kelowna. Au quatrième trimestre, même s'il n'a pas été aussi haut qu'au printemps et à l'été, le volume des transactions est demeuré nettement supérieur à celui affiché au trimestre correspondant de 2004.

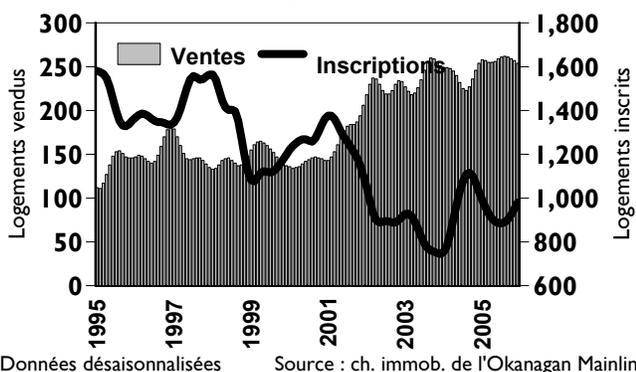
Les ventes de copropriétés et de maisons en rangée ont augmenté de 37 % en 2005. Étant donné que le prix des maisons individuelles est en forte progression, davantage d'acheteurs optent pour un logement de forte densité. Comme sur le marché du neuf, ce sont encore principalement les retraités, les acheteurs de logement d'un cran inférieur et les personnes à la recherche d'un certain mode de vie qui alimentent la demande sur le marché de l'existant. Le volume des inscriptions est adéquat tant pour les copropriétés que pour les maisons en rangée, et la grande quantité d'unités achevées stimule l'offre. L'accroissement de la demande a accentué la hausse des prix.

Les ventes de maisons individuelles ont également monté, mais à un rythme

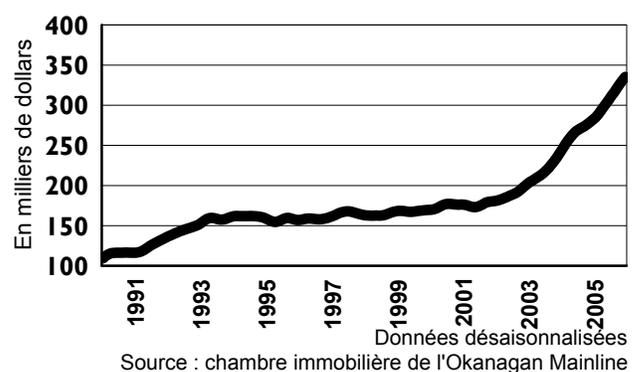
moins effréné. La forte progression des prix a avivé la concurrence livrée par d'autres produits : maisons individuelles neuves, et logements collectifs neufs et existants. Après avoir baissé plus tôt durant l'année, l'offre de maisons individuelles existantes s'est stabilisée, quoiqu'elle reste généralement limitée. La robustesse de la demande et la rareté des inscriptions ont continué de faire monter les prix. Le prix de revente médian des maisons individuelles a bondi de 16 % pour atteindre 310 000 \$, alors qu'il était de 267 000 \$ en 2004. Pendant trois années de suite, l'augmentation a été égale ou supérieure à 10 %, le prix médian a gonflé de presque deux tiers depuis 2002 – une hausse sans précédent. Pour l'instant, le marché de la revente de la région de Kelowna demeure très favorable aux vendeurs.

De même, à Kamloops, Salmon Arm, Vernon, Penticton et Cranbrook, les vendeurs conservent l'avantage dans la négociation. Le nombre de transactions s'est accru dans tous les centres, sauf à Vernon; malgré un léger repli, ce marché reste néanmoins très animé. Dans la plupart des centres, le nombre d'inscriptions se situe encore près des creux historiques pour le quatrième trimestre. La flambée des prix se poursuit, sous l'effet de la forte demande et de l'offre réduite. Les hausses par rapport à 2004 vont de 20 à 29 %.

VENTES ET INSCRIPTIONS S.I.A.® KELOWNA



PRIX DE REVENTE MÉDIAN (S.I.A.®) KELOWNA

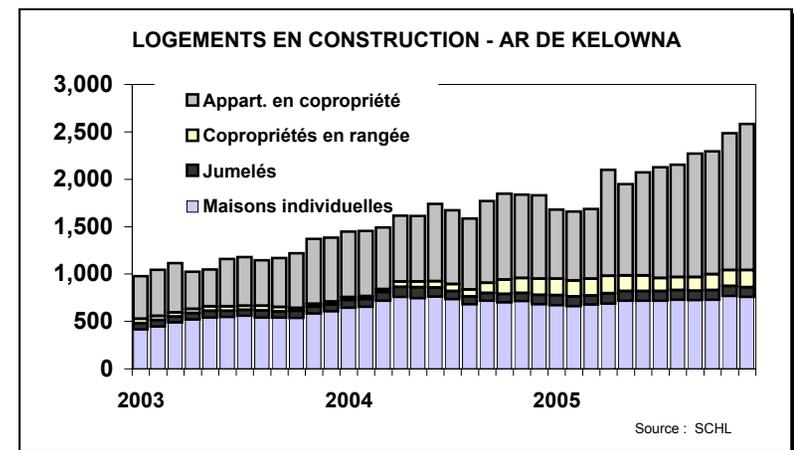
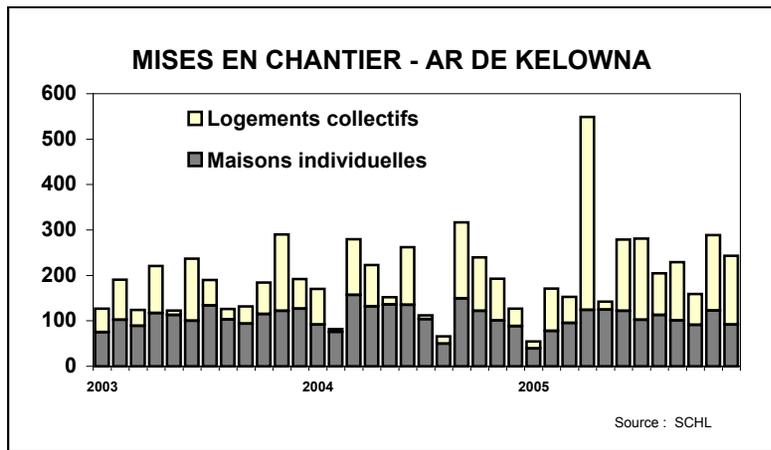


AR DE KELOWNA

MISES EN CHANTIER, ACHÈVEMENTS ET LOGEMENTS EN CONSTRUCTION DÉCEMBRE 2005 ET DONNÉES CUMULATIVES DE L'ANNÉE AU 31 DÉCEMBRE

	MISES EN CHANTIER							ACHÈVEMENTS						LOGEMENTS EN CONSTRUCTION							
	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	Loc. en rangée	App. en copr.	App. loc.	Total	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	Loc. en rangée	App. en copr.	App. loc.	Total	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	Loc. en rangée	App. en copr.	App. loc.	Total
Ville de Kelowna	66	6	10	0	76	0	158	79	6	0	0	0	11	96	469	76	140	1	1,333	137	2,156
Sous-secteur J*	12	2	0	0	0	0	14	10	2	0	0	0	40	52	147	10	35	0	42	0	234
Sous-secteur I*	1	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	3	21	14	0	0	0	0	35
Lake Country	6	0	0	0	32	25	63	7	0	0	0	0	7	7	72	0	3	0	32	25	132
Peachland	1	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	2	2	16	4	3	0	134	0	157
Réserve indienne	6	0	0	0	0	0	6	2	0	0	0	0	2	2	32	0	0	8	0	0	40
TOTAL DU MOIS	92	8	10	0	108	25	243	101	10	0	0	0	51	162	757	104	181	9	1,541	162	2,754
CUMUL ANNUEL	1,205	112	197	9	1,124	108	2,755	1,126	110	188	2	451	59	1,936							

*Sous-secteur J – Westside (anciens sous-secteurs G et H) : Glenrosa, Westbank, Smith Creek, Shannon Heights, West Kelowna, Lakeview Heights, Westside/Fintry; sous-secteur I – Joe Rich, Ellison.

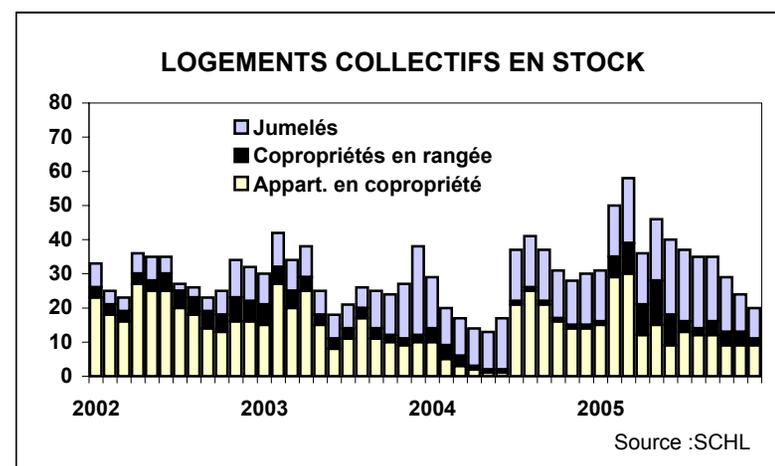
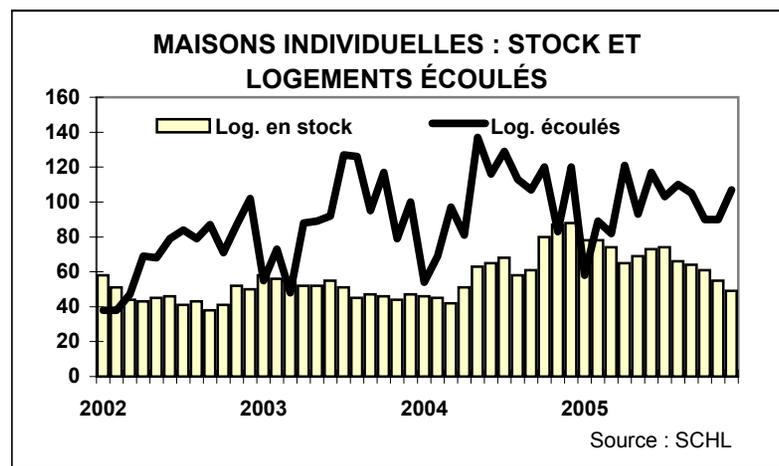


AR DE KELOWNA STOCK ET LOGEMENTS ÉCOULÉS

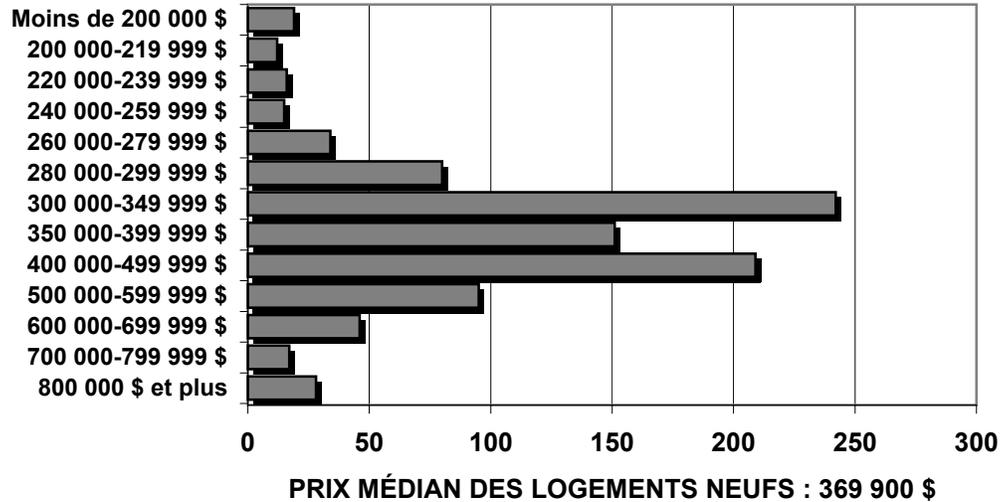
DÉCEMBRE 2005 ET DONNÉES CUMULATIVES DE 2004 ET 2005 AU 31 DÉCEMBRE

STOCK DE LOGEMENTS NEUFS								LOGEMENTS NEUFS ÉCOULÉS							
	App. en copr.	App. locatifs	Copr. en rangée	Locatifs en rangée	Jum.	Log. indiv.	Total	App. en copr.	App. locatifs	Copr. en rangée	Locatifs en rangée	Jum.	Log. indiv.	Total	
Ville de Kelowna	9	0	1	0	5	38	53	Ville de Kelowna	110	22	15	0	8	85	240
Sous-secteur J	0	0	1	0	1	7	9	Sous-secteur J	0	0	1	0	2	10	13
Sous-secteur I	0	0	0	0	3	0	3	Sous-secteur I	0	0	0	0	0	3	3
Lake Country	0	0	0	0	0	1	1	Lake Country	0	0	0	0	0	7	7
Peachland	0	0	0	0	0	0	0	Peachland	1	0	0	0	2	0	3
Réserve indienne	0	0	0	0	0	3	3	Réserve indienne	0	0	0	0	0	2	2
TOTAL DU MOIS	9	0	2	0	9	49	69	TOTAL DU MOIS	111	22	16	0	12	107	268
Moy. mensuelle 2005*	15	0	6	0	17	67	105	Cumul en 2005	929	97	226	2	116	1,165	2,535
Moy. mensuelle 2004*	12	19	2	0	13	63	109	Cumul en 2004	398	114	104	4	115	1,226	1,961

Le nombre de logements écoules ne comprend pas les logements locatifs aidés. *Chiffres arrondis.



**PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES
ÉCOULÉES À L'ACHÈVEMENT
AR de Kelowna, de janvier à décembre 2005**



Sous-secteur	Logements individuels mis en chantier par sous-secteur		Logements individuels écoulés par sous-secteur	
	Cumul en 2005	Cumul en 2004	Cumul en 2005	Cumul en 2004
Black Mountain	86	77	81	47
Dilworth Mountain	34	50	39	30
Ellison	24	87	69	60
Glenrosa	3	19	12	22
Glenmore	24	14	19	28
Réserve indienne	31	51	34	26
Noyau*	118	181	134	176
Lakeview Heights	53	70	58	84
Lower Mission	42	59	57	49
North Glenmore	106	79	75	48
Peachland	21	18	18	16
Rutland North	53	36	47	41
Rutland South	0	3	2	2
S. E. Kelowna	39	48	48	56
Shannon Lake	66	30	45	39
Upper Mission	267	320	244	319
Westbank	15	24	18	14
Winfield	103	34	61	33
West Kelowna	46	72	56	81
Autres**	74	69	48	55
Total	1,205	1,341	1,165	1,226

*Kelowna North et South, Springfield-Spall **Fintry, Joe Rich, Oyama et autres

SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ – AR DE KELOWNA DÉCEMBRE 2005

	LOG. DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				LOGEMENTS LOCATIFS				TOUS LOG. CONFONDUS
	EN PROPRIÉTÉ		EN COPROPRIÉTÉ		D'INITIATIVE PRIVÉE		AIDÉS		
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	
Log. mis en chantier									
Déc. 2005	92	8	10	108	0	0	0	25	243
Cumul 2005	1,205	112	197	1,124	1	43	8	65	2,755
Cumul 2004	1,341	148	171	461	5	102	0	0	2,228
Log. en construction									
Déc. 2005	757	104	181	1,541	1	137	8	25	2,754
Déc. 2004	678	102	172	879	2	102	0	0	1,935
Log. achevés									
Déc. 2005	101	10	0	0	0	11	0	40	162
Cumul 2005	1,126	110	188	451	2	19	0	40	1,936
Cumul 2004	1,267	120	28	252	4	113	0	0	1,784
Log. en stock									
Déc. 2005	49	9	2	9	0	0			69
Déc. 2004	88	15	1	14	0	0			118
Offre totale									
Déc. 2005	806	113	183	1,550	1	137	8	25	2,823
Déc. 2004	766	117	173	893	2	102	0	0	2,053
Log. écoulés									
Déc. 2005	107	12	16	111	0	22			268
Moy. 3 mois	95	11	25	95	0	7			233
Moy. 12 mois	98	9	19	69	2	6			203

Le nombre de logements écoulés ne comprend pas les logements locatifs aidés.

DONNÉES SUR LES MISES EN CHANTIER – AR DE KELOWNA					
ANNÉE	LOG. INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	APPART.	TOTAL
1993	1,149	44	194	584	1,971
1994	918	152	169	255	1,494
1995	776	92	170	167	1,205
1996	859	131	85	307	1,382
1997	987	192	131	428	1,738
1998	751	88	9	0	848
1999	675	46	62	96	879
2000	603	77	94	154	928
2001	625	66	115	305	1,111
2002	987	100	73	430	1,590
2003	1,290	100	30	718	2,138
2004	1,341	148	176	563	2,228
2005	1,205	112	206	1,232	2,755

AUTRES CENTRES

Mises en chantier, achèvements et logements en construction

DÉCEMBRE 2005 ET DONNÉES CUMULATIVES DE L'ANNÉE AU 31 DÉCEMBRE

	MISES EN CHANTIER							ACHÈVEMENTS							LOGEMENTS EN CONSTRUCTION						
	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	App. en copr.	Locatifs en rangée	App. locatifs	Total	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	App. en copr.	Locatifs en rangée	App. locatifs	Total	Log. indiv.	Jum.	Copr. en rangée	App. en copr.	Locatifs en rangée	App. locatifs	Total
Ville de Cranbrook	4	0	0	0	0	27	31	13	0	0	0	0	0	13	60	0	0	0	0	27	87
Ville d'E. Kootenay	10	0	0	0	0	0	10	2	0	0	0	0	0	2	60	0	0	0	0	0	60
AR de Cranbrook	14	0	0	0	0	27	41	15	0	0	0	0	0	15	120	0	0	0	0	27	147
Cumul 2005	161	0	0	0	0	27	188	122	2	0	0	0	0	124							
Ville de Kamloops	36	8	0	0	0	0	44	27	8	0	0	0	0	35	204	92	31	43	0	0	370
R. I. de Kamloops	0	2	0	0	4	0	6	0	0	0	0	0	0	0	19	2	0	0	4	0	25
AR de Kamloops	36	10	0	0	4	0	50	27	8	0	0	0	0	35	223	94	31	43	4	0	395
Cumul 2005	409	110	23	43	4	0	589	348	54	16	0	6	0	424							
Ville de Penticton	3	0	12	0	0	0	15	6	0	19	0	0	0	25	47	6	81	296	0	0	430
Sous-secteur D	4	0	0	0	0	0	4	6	0	0	0	0	0	6	27	0	0	0	0	0	27
Sous-secteur E	2	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	2	10	0	0	0	0	0	10
Sous-secteur F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R. I. de Penticton	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
AR de Penticton	9	0	12	0	0	0	21	14	0	19	0	0	0	33	86	6	81	296	0	0	469
Cumul 2005	115	6	91	194	0	0	406	102	10	49	0	0	0	161							
Salmon Arm	4	0	0	0	0	18	22	4	0	0	0	0	0	4	54	12	0	16	0	18	100
Cumul 2005	109	14	0	16	0	18	157	96	16	12	12	0	0	136							
Summerland	5	0	0	0	0	0	5	1	0	0	0	0	0	1	26	2	0	0	0	0	28
Cumul 2005	34	2	0	0	0	0	36	27	0	10	0	0	0	37							
Ville de Vernon	11	2	0	0	0	0	13	7	4	20	0	0	0	31	150	30	29	0	3	15	227
Coldstream	1	0	0	0	0	0	1	4	0	0	0	0	0	4	42	0	0	0	0	0	42
Sous-secteur C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	4	0	0	0	0	18
Sous-secteur B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	6
Réserve indienne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AR de Vernon	12	2	0	0	0	0	14	11	4	20	0	0	0	35	212	34	29	0	3	15	293
Cumul 2005	325	40	32	0	3	15	415	300	24	55	0	4	0	383							

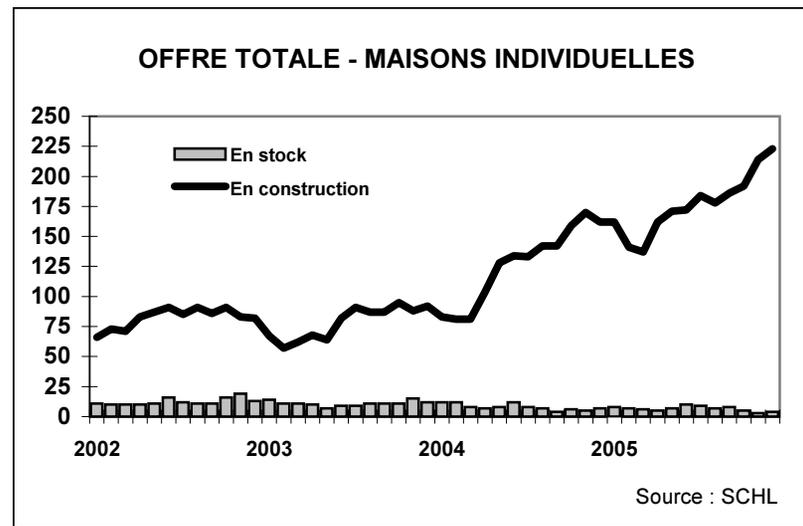
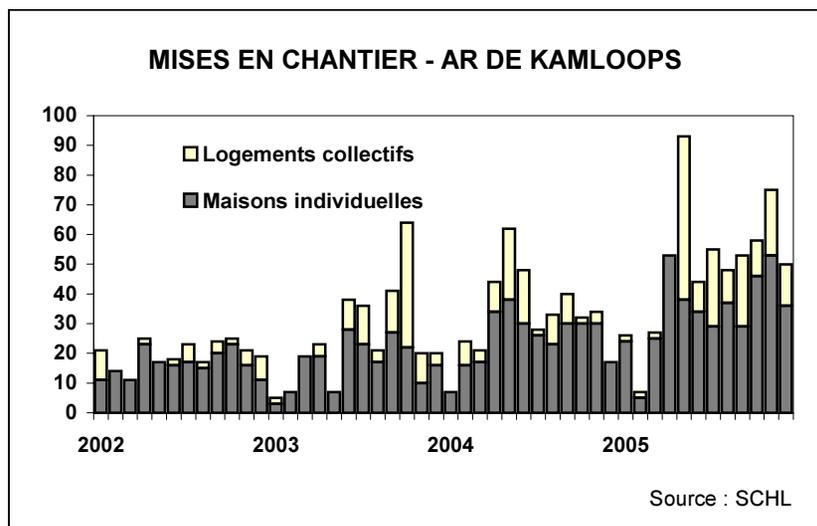
AR DE KAMLOOPS

Stock et logements écoulés par municipalité

DÉCEMBRE 2005 ET DONNÉES CUMULATIVES DE 2004 ET 2005 AU 31 DÉCEMBRE

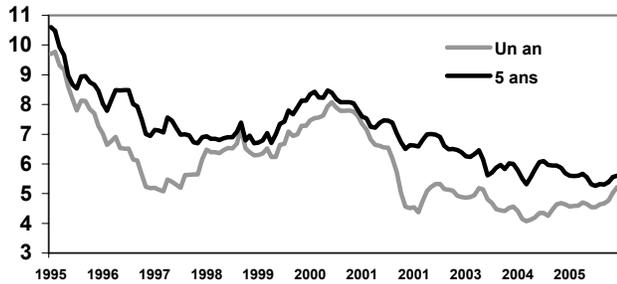
STOCK DE LOGEMENTS NEUFS								LOGEMENTS NEUFS ÉCOULÉS							
	App. en copropr.	App. locatifs	Copropr. en rangée	Locatifs en rangée	Jumelés	Log. indiv.	Total		App. en copropr.	App. locatifs	Copropr. en rangée	Locatifs en rangée	Jumelés	Log. indiv.	Total
Ville de Kamloops	6	0	0	0	2	4	12	Ville de Kamloops	4	0	5	0	7	26	42
R. I. de Kamloops	0	0	0	0	0	0	0	R. I. de Kamloops	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DU MOIS	6	0	0	0	2	4	12	TOTAL DU MOIS	4	0	5	0	7	26	42
Moy. mensuelle 2005*	8	0	1	0	4	7	20	CUMUL EN 2005	39	0	21	0	58	351	469
Moy. mensuelle 2004*	12	0	2	0	8	8	30	CUMUL EN 2004	46	0	23	0	61	233	363

*Le nombre de logements écoulés ne comprend pas les logements locatifs aidés. *Chiffres arrondis.*

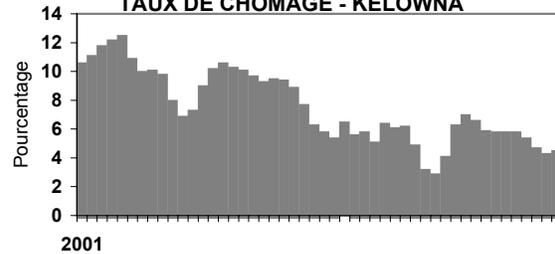


PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES

TAUX HYPOTHÉCAIRES

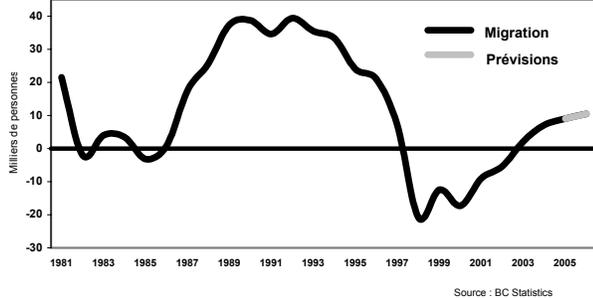


TAUX DE CHÔMAGE - KELOWNA

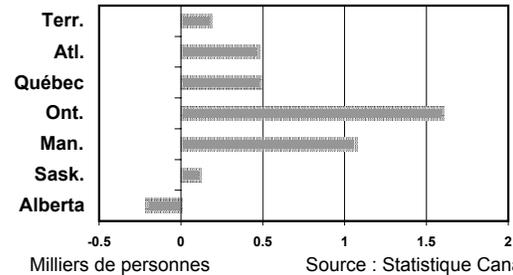


Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active) *Janvier à septembre

MIGRATION INTERPROVINCIALE NETTE - C.-B.



Migration interprovinciale nette - C.-B. Par province, de janvier à sept. 2005



MARCHÉS DE LA REVENTE – SOUTHERN INTERIOR

Ventes S.I.A. [®]								
Logements individuels	Ventes, déc. 2005	Var. en % par rapport à déc. 2004	Prix médian, déc. 2005	Var. en % par rapport à déc. 2004	Cumul des ventes en 2005	Var. en % par rapport au cumul 2004	Prix médian, cumul 2005	Var. en % par rapport au cumul 2004
Kelowna	152	-3%	329,750 \$	22%	3,115	8%	310,000 \$	16%
Kamloops	51	23%	228,000 \$	33%	1,327	5%	214,000 \$	21%
Région de Vernon	83	8%	268,000 \$	31%	1,548	-6%	240,000 \$	26%
Penticton	26	24%	282,000 \$	15%	432	7%	262,000 \$	22%
Salmon Arm	6	-60%	274,370 \$	50%	328	17%	225,525 \$	29%
Cranbrook	13	18%	138,100 \$	7%	342	13%	154,000 \$	23%

Service inter-agences[®] (S.I.A.[®]) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Les données S.I.A.[®] du mois courant sont provisoires.

ACTUALITÉS HABITATION

Pour vous abonner, communiquez avec Lisa Preston
Téléphone : 604-737-4088 Télécopieur : 604-737-4021
Courriel : lpreston@schl.ca