

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région de la Colombie-Britannique

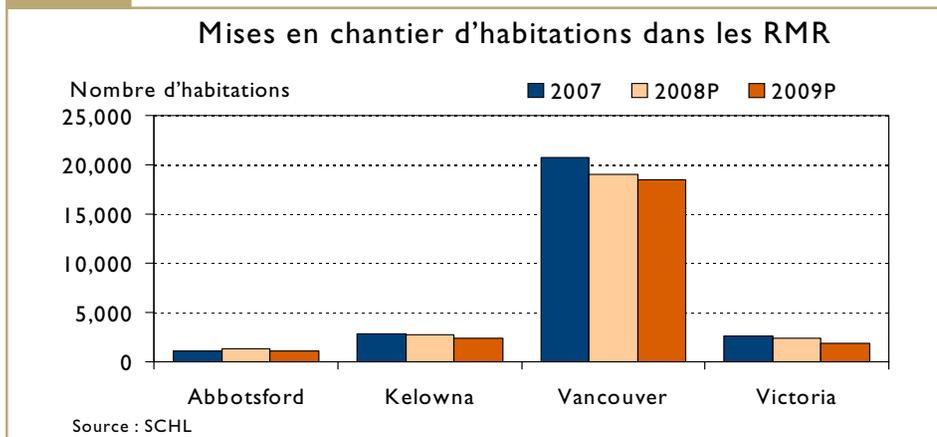


Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Troisième trimestre de 2008

Repli prévu des mises en chantier d'habitations

Figure 1

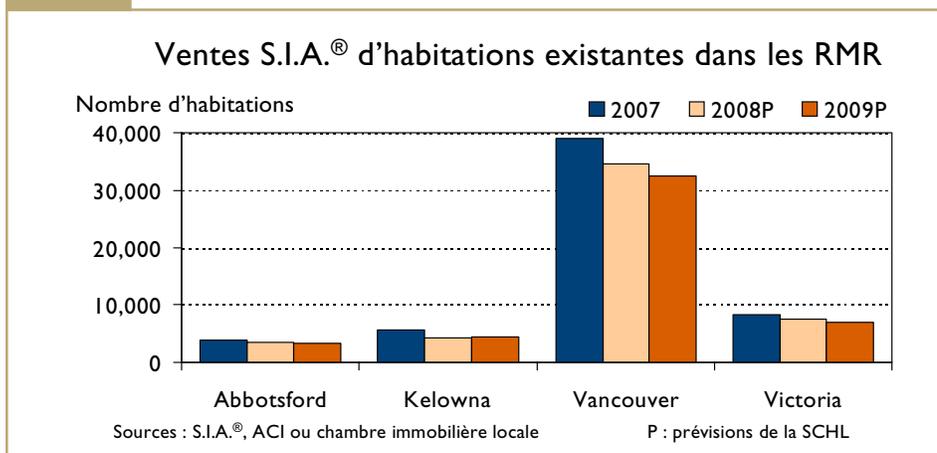


Aperçu

Les marchés de la revente desservis par le S.I.A.® seront plus calmes : L'accroissement du nombre de logements à vendre en 2008 et la diminution des ventes de logements existants ramèneront la plupart des marchés de la revente de la Colombie-Britannique vers leur point d'équilibre, alors qu'ils étaient jusqu'ici favorables aux vendeurs. La croissance des prix ralentira, pour s'harmoniser davantage avec le taux d'inflation global.

D'ici à l'an prochain, le volume de mises en chantier d'habitations diminuera et se rapprochera de la moyenne à long terme : L'abondance de l'offre sur le marché de la revente réduira le nombre de mises en chantier d'habitations. Les coûts élevés des matériaux et des terrains et la diminution de l'abordabilité vont accélérer le déplacement de l'activité vers les catégories de logements à plus forte densité. Vu l'allongement de la durée de construction dans le cas d'ensembles complexes, les constructeurs d'habitations demeureront occupés malgré le repli du nombre de mises en chantier.

Figure 2



Prévisions économiques

Les facteurs économiques fondamentaux qui soutiennent la forte demande de logements en C.B. s'affaibliront, mais ils demeureront positifs. La croissance démographique compensera en partie les effets sur la demande d'habitations qu'aura le léger ralentissement de la croissance de l'économie et de l'emploi.

Grâce à l'immigration, la population de la Colombie-Britannique augmentera à un rythme plus rapide que la moyenne nationale, ce qui soutiendra la demande de logements. La province constitue une destination de choix pour les immigrants en provenance de l'extérieur du pays ainsi que des autres provinces. Le bas taux de chômage et les excellentes perspectives d'emploi y attireront davantage d'immigrants, dont les deux tiers s'établiront à Vancouver.

Même si elle dépassera la moyenne nationale, la croissance économique

Prévisions pour le marché de l'habitation

Les prévisions sur les ventes d'habitations et la croissance des prix de revente ont été révisées à la baisse en raison de l'effet de l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire et de la diminution de la confiance des consommateurs.

L'intensification de l'offre sur le marché de la revente se traduira par un choix plus vaste pour les acheteurs potentiels et modérera la demande de logements neufs. Alors que les prévisions sur les

de la Colombie-Britannique ralentira. La faiblesse qui touche les secteurs des forêts et du commerce par suite de la conjoncture américaine persistera. L'économie intérieure de la province croîtra à un rythme plus lent, puisque les consommateurs resserreront les cordons de leur bourse et que les investissements dans la construction non résidentielle fléchiront par rapport aux niveaux élevés qu'ils ont atteints récemment.

La situation du marché du travail contribuera à alimenter la demande d'habitations. Le taux de chômage restera bas, et la création d'emplois sera limitée par la taille de la population active. Compte tenu de ce marché du travail très serré, les salaires augmenteront. L'Indice des attitudes des consommateurs de la Colombie-Britannique a reculé à la mi-année, mais il devrait se stabiliser, ce qui atténuera le repli de la demande de logements.

On prévoit qu'au Canada et aux États-Unis, les taux d'intérêt à court

termes et ceux à long terme varieront tout au plus d'entre 25 et 50 points de base d'ici la fin de 2008 et qu'ils augmenteront légèrement en 2009. Quant aux taux hypothécaires canadiens, ils devraient varier au maximum de 25 à 75 centièmes de point cette année et l'an prochain, en regard de leur niveau actuel. Selon les prévisions, les taux des prêts hypothécaires de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes allant respectivement de 6,50 à 7,25 % et de 6,75 à 7,50 % en 2008 et en 2009.

On prévoit qu'au Canada et aux États-Unis, les taux d'intérêt à court termes et ceux à long terme varieront tout au plus d'entre 25 et 50 points de base d'ici la fin de 2008 et qu'ils augmenteront légèrement en 2009. Quant aux taux hypothécaires canadiens, ils devraient varier au maximum de 25 à 75 centièmes de point cette année et l'an prochain, en regard de leur niveau actuel. Selon les prévisions, les taux des prêts hypothécaires de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes allant respectivement de 6,50 à 7,25 % et de 6,75 à 7,50 % en 2008 et en 2009.

termes et ceux à long terme varieront tout au plus d'entre 25 et 50 points de base d'ici la fin de 2008 et qu'ils augmenteront légèrement en 2009. Quant aux taux hypothécaires canadiens, ils devraient varier au maximum de 25 à 75 centièmes de point cette année et l'an prochain, en regard de leur niveau actuel. Selon les prévisions, les taux des prêts hypothécaires de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes allant respectivement de 6,50 à 7,25 % et de 6,75 à 7,50 % en 2008 et en 2009.

Taux hypothécaires		
1 an	T2 2008	6.68
	Var. par rapport à 2007	-0.15
	2008 (P)	6.82
	2009 (P)	6.84
5 ans	T2 2008	6.93
	Var. par rapport à 2007	-0.08
	2008 (P)	7.12
	2009 (P)	7.42

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

revente, les acheteurs disposeront d'un choix plus vaste. Le nombre de transactions devrait donc se situer autour de 85 000 en 2009.

Sous l'effet conjugué de la multiplication des inscriptions et de la diminution des ventes, la demande et l'offre se sont équilibrées. En conséquence, le rythme de croissance des prix ralentira, après s'être situé dans les deux chiffres au cours des quatre dernières années, et sera beaucoup plus près du taux d'inflation global.

Malgré la croissance de la population et du nombre d'emplois dans la province, la construction ralentira en Colombie-Britannique, conséquence de l'offre abondante sur le marché de la revente. D'ici à l'an prochain, le volume de mises en chantier d'habitations diminuera et se rapprochera de la moyenne à long terme. On aura entamé la construction d'environ 35 000 habitations en 2008 et d'un peu moins de 32 000 en 2009.

Les constructeurs s'adaptant à l'évolution du marché, les mises en chantier de maisons individuelles descendront à leur niveau le plus bas en cinq ans. Les coûts élevés des matériaux et des terrains et la diminution de l'abordabilité vont accélérer le déplacement de l'activité vers les catégories de logements à plus forte densité.

Les constructeurs commenceront moins de logements collectifs que par le passé. Le nombre de copropriétés en construction atteint maintenant un niveau presque sans précédent. Vu l'allongement de la durée de construction dans le cas d'ensembles complexes, les constructeurs d'habitations demeureront occupés malgré le repli du nombre de mises en chantier.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région de la C.-B.

		Marché de l'emploi			Marché de l'habitation					
		Croissance de l'emploi DD ² (%)	Taux de chômage DD ² (%)	Rémunér. hebdom. moyenne (\$)	Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen (\$)	
Kamloops	T2 2008	2.5	4.6	s.o.	T2 2008	145	104	41	437	\$392,753
	T2 2007	1.2	4.2	s.o.	T2 2007	163	114	49	885	\$332,841
	Variation	1.3	0.4	-	Variation	-11.0	-8.8	-16.3	-50.6	18.0
Nanaimo	T2 2008	-0.4	5.8	s.o.	T2 2008	175	110	65	547	\$336,688
	T2 2007	9.5	5.5	s.o.	T2 2007	239	126	113	724	\$311,461
	Variation	-9.9	0.4	-	Variation	-26.8	-12.7	-42.5	-24.4	8.1
Prince George	T2 2008	-1.9	7.6	s.o.	T2 2008	78	55	23	452	\$243,662
	T2 2007	0.6	4.1	s.o.	T2 2007	100	98	2	558	\$241,664
	Variation	-2.6	3.5	-	Variation	-22.0	-43.9	s.o.	-19.0	0.8
Abbotsford	T2 2008	3.5	4.3	748	T2 2008	480	80	400	895	\$362,550
	T2 2007	7.0	4.4	706	T2 2007	278	151	127	1,137	\$337,544
	Variation	-3.5	-0.1	5.9%	Variation	72.7	-47.0	215.0	-21.3	7.4
Kelowna	T2 2008	9.5	4.3	738	T2 2008	789	225	564	1,144	\$472,416
	T2 2007	0.3	4.8	764	T2 2007	840	336	504	1,834	\$411,416
	Variation	9.1	-0.5	8.5%	Variation	-6.1	-33.0	11.9	-37.6	14.8
Vancouver	T2 2008	2.6	4.1	786	T2 2008	5,047	1,044	4,003	8,851	\$617,504
	T2 2007	2.1	4.4	755	T2 2007	5,015	1,154	3,861	12,226	\$574,353
	Variation	0.5	-0.3	4.1%	Variation	0.6	-9.5	3.7	-27.6	7.5
Victoria	T2 2008	5.5	3.0	769	T2 2008	825	186	639	2,145	\$495,470
	T2 2007	4.8	3.3	725	T2 2007	746	210	536	2,653	\$477,673
	Variation	0.8	-0.3	6.0%	Variation	10.6	-11.4	19.2	-19.1	3.7
C.-B.	juin 08	2.7	4.5	778	T2 2008	9,861	3,210	6,651	23,800	\$473,471
	juin 07	3.1	4.4	743	T2 2007	9,878	3,935	5,943	32,539	\$442,878
	Variation ¹	-0.4	0.1	4.6%	Variation	-0.2	-18.4	11.9	-26.9	6.9
Canada	juin 08	1.7	6.2	778	T2 2008	62,087	29,267	32,820	146,219	\$315,760
	juin 07	2.1	6.1	745	T2 2007	64,615	35,673	28,942	168,790	\$310,161
	Variation ¹	-0.3	0.1	4.4%	Variation	-3.9	-18.0	13.4	-13.4	1.8

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

¹Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

²Puisque des données désaisonnalisées sur la main-d'oeuvre ne sont pas disponibles pour Kamloops, Nanaimo, Prince George, et Kelowna, des données brutes ont été utilisées.

³Les prix moyen S.I.A.® pour Prince George, Nanaimo et Kamloops s'appliquent aux maisons individuelles seulement.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achevements), ACI

DD : données désaisonnalisées

Vous cherchez de l'information plus détaillée? Abonnez-vous aux publications *Perspectives du marché de l'habitation Canada* et *Perspectives du marché de l'habitation des principaux centres*

Prévisions pour la région de la C.-B. – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2007	2008(P)	% chg (2007/2008)	2009(P)	% variation (2008/2009)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
Kamloops	Log. individuels	455	375	-17.6	325	-13.3	185	201	-8.0
	Log. collectifs	308	400	29.9	350	-12.5	114	130	-12.3
	Tous	763	775	1.6	675	-12.9	299	331	-9.7
Nanaimo	Log. individuels	538	475	-11.7	450	-5.3	235	243	-3.3
	Log. collectifs	295	295	0.0	250	-15.3	187	161	16.1
	Tous	833	770	-7.6	700	-9.1	422	404	4.5
Prince George	Log. individuels	288	245	-14.9	235	-4.1	83	144	-42.4
	Log. collectifs	40	35	-12.5	25	-28.6	23	2	n/a
	Tous	328	280	-14.6	260	-7.1	106	146	-27.4
Abbotsford	Log. individuels	527	350	-33.6	325	-7.1	164	253	-35.2
	Log. collectifs	561	1,000	78.3	775	-22.5	751	431	74.2
	Tous	1,088	1,350	24.1	1,100	-18.5	915	684	33.8
Kelowna	Log. individuels	1,130	950	-15.9	900	-5.3	442	562	-21.4
	Log. collectifs	1,675	1,800	7.5	1,500	-16.7	1,332	699	90.6
	Tous	2,805	2,750	-2.0	2,400	-12.7	1,774	1,261	40.7
Vancouver	Log. individuels	4,211	4,000	-5.0	3,600	-10.0	1,868	2,011	-7.1
	Log. collectifs	16,525	15,000	-9.2	14,900	-0.7	8,310	7,333	13.3
	Tous	20,736	19,000	-8.4	18,500	-2.6	10,178	9,344	8.9
Victoria	Log. individuels	795	750	-5.7	700	-6.7	331	358	-7.5
	Log. collectifs	1,784	1,600	-10.3	1,200	-25.0	886	856	3.5
	Tous	2,579	2,350	-8.9	1,900	-19.1	1,217	1,214	0.2
C.-B.	Log. Individuels	14,474	11,800	-18.5	11,500	-2.5	5,543	6,743	-17.8
	Log. Collectifs	24,721	24,000	-2.9	20,000	-16.7	12,966	11,334	14.4
	Tous	39,195	35,800	-8.7	31,500	-12.0	18,509	18,077	2.4
Canada	Log. Individuels	118,917	97,925	-17.7	93,225	-4.8	44,596	54,894	-18.8
	Log. Collectifs	109,426	117,550	7.4	100,875	-14.2	61,101	50,437	21.1
	Tous	228,343	215,475	-5.6	194,100	-9.9	105,697	105,331	0.3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région de la C.-B. – Marché de la revente

		2007	2008(P)	% variation (2007/2008)	2009(P)	% variation (2008/2009)	YTD 2008	YTD 2007	% variation (2007/2008)
Kamloops¹	Ventes S.I.A.®	2,650	1,850	-30.2	1,950	5.4	481	693	-30.6
	Prix S.I.A.® moyen	338,703	389,500	15.0	400,000	2.7	379,316	305,193	24.3
Nanaimo¹	Ventes S.I.A.®	2,264	1,900	-16.1	1,800	-5.3	962	1,232	-21.9
	Prix S.I.A.® moyen	343,168	360,000	4.9	368,000	2.2	334,436	303,144	10.3
Prince George¹	Ventes S.I.A.®	1,579	1,335	-15.5	1,245	-6.7	452	558	-19.0
	Prix S.I.A.® moyen	241,102	250,000	3.7	257,000	2.8	243,662	241,664	0.8
Abbotsford	Ventes S.I.A.®	3,843	3,400	-11.5	3,250	-4.4	1,654	1,982	-16.5
	Prix S.I.A.® moyen	338,976	365,000	7.7	380,000	4.1	357,361	335,820	6.4
Kelowna	Ventes S.I.A.®	5,584	4,300	-23.0	4,400	2.3	2,223	3,134	-29.1
	Prix S.I.A.® moyen	410,175	443,000	8.0	460,000	3.8	444,763	397,467	11.9
Vancouver	Ventes S.I.A.®	38,978	34,500	-11.5	32,500	-5.8	16,494	20,676	-20.2
	Prix S.I.A.® moyen	570,795	617,000	8.1	645,000	4.5	615,012	560,968	9.6
Victoria	Ventes S.I.A.®	8,403	7,450	-11.3	7,000	-6.0	3,821	4,518	-15.4
	Prix S.I.A.® moyen	466,974	500,000	7.1	520,000	4.0	496,986	462,254	7.5
C.-B.	Ventes S.I.A.®	102,805	86,300	-16.1	85,000	-1.5	42,907	54,738	-21.6
	Prix S.I.A.® moyen	439,119	472,300	7.6	488,000	3.3	473,536	431,905	9.6
Canada	Ventes S.I.A.®	520,192	458,300	-11.9	446,600	-2.6	251,550	289,525	-13.1
	Prix S.I.A.® moyen	307,306	317,450	3.3	327,000	3.0	313,610	302,813	3.6

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

¹Les prix moyen S.I.A.® pour Prince George, Nanaimo et Kamloops s'appliquent aux maisons individuelles seulement.

Source : ACI

P : Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région de la C.-B. – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 1 chambre		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	2007	2008(P)	oct 2007	oct 2008(P)	oct 2007	oct 2008(P)
Kamloops	0.5	0.5	618	660	732	770
Nanaimo	1.0	1.1	581	600	700	730
Prince George	1.9	2.1	552	574	642	674
Abbotsford	2.1	2.3	610	635	752	780
Kelowna	0.0	0.3	715	750	846	900
Vancouver	0.7	0.8	846	875	1,084	1,120
Victoria	0.5	0.6	716	710	907	950
Canada¹	2.6	4.8	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)

P : Prévisions de la SCHL

¹ Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL
Recherche en habitation et Technologie du bâtiment.

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!