

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région de la Colombie-Britannique



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Premier trimestre 2009

Les mises en chantier seront moins nombreuses

Figure 1

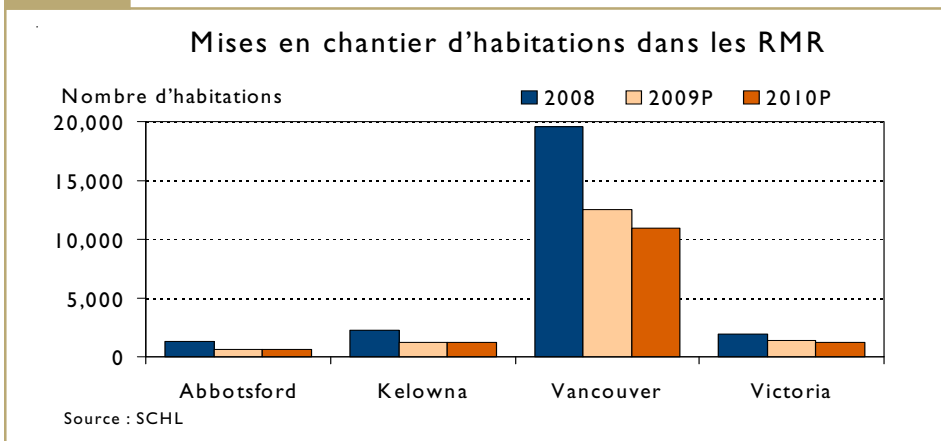
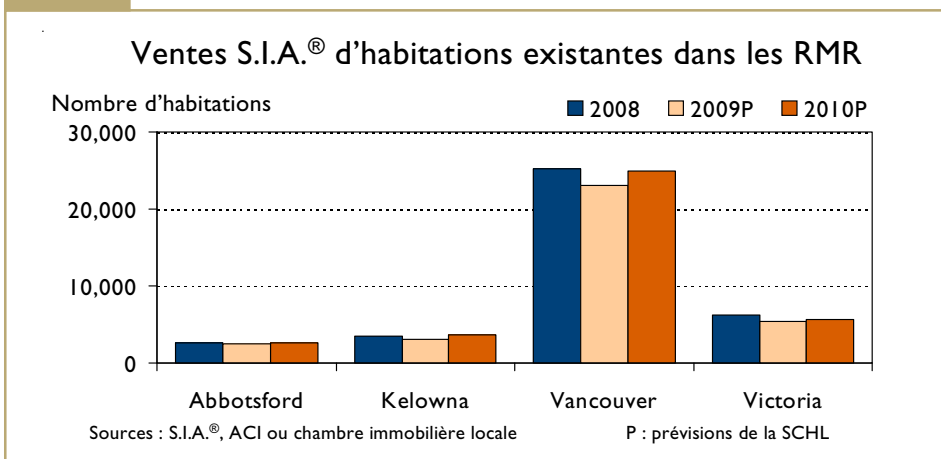


Figure 2



Aperçu¹

Même si la population augmente en Colombie-Britannique, la demande sera faible sur le marché de l'habitation, de sorte que les prix diminueront. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions – indicateur de l'équilibre entre l'offre et la demande de logements existants – étant bas, on peut s'attendre à un repli des mises en chantier d'habitations en 2009 et en 2010, tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs.

Le prix S.I.A.[®] moyen fléchira cette année, réduisant ainsi l'avance qu'il affiche sur la moyenne nationale. En 2010, le prix moyen des logements existants restera proche du prix enregistré en 2009, car le marché de la revente redeviendra plus équilibré pendant l'année.

¹ Les prévisions ont été établies dans un contexte d'incertitude particulièrement élevé. Bien que la présente publication donne des prévisions ponctuelles, la SCHL fournit également des fourchettes de prévisions et explique les risques là où il y a lieu de le faire. Ces prévisions sont fondées sur l'information disponible en date du 27 janvier 2009.

Perspectives économiques

En raison de la faible demande et de l'abondance de l'offre, les constructeurs commenceront 22 800 habitations dans la province en 2009, soit un tiers de moins qu'un an plus tôt. En 2010, le total des mises en chantier devrait baisser de 9 %.

La croissance de l'économie et de l'emploi ralentira, ce qui affaiblira la demande de logements pour propriétaire-occupant. Les consommateurs réduiront leurs dépenses de biens et de services, y compris leurs dépenses de logement, de sorte que la croissance de l'économie et de l'emploi sera inférieure à 1 %. Les taux d'intérêt hypothécaire relativement bas et l'augmentation de la population sont deux facteurs qui soutiendront la

demande sur le marché de l'habitation; par contre, ils n'annuleront pas les effets du ralentissement économique.

Comme l'offre sera abondante sur le marché de la revente, la demande de logements pour propriétaire-occupant débordera moins sur le marché du neuf. L'escalade du prix des habitations entre 2004 et 2007 a entraîné une hausse importante (de 12 %) du volume des inscriptions l'année dernière. Celui-ci ne se situe plus au niveau record qu'il a atteint récemment, mais il reste élevé, alors que les ventes de propriétés existantes continuent de baisser. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions – excellent indicateur du prix futur des habitations – est bas, ce qui semble indiquer que le prix des logements poursuivra sa descente. Le marché favorisera donc les acheteurs, qui

auront accès à un plus grand choix qu'au cours des dernières années.

L'économie de la Colombie-Britannique reposera sur des bases plus solides en 2010 puisque la demande de biens et de services se redressera. L'emploi croîtra à un rythme plus rapide, ce qui incitera de nouveau les consommateurs à acheter un logement pour propriétaire-occupant, réduisant ainsi le volume des inscriptions.

Perspectives du marché de l'habitation

Selon les prévisions, les mises en chantier et le prix des logements vont baisser, à cause de la faible demande sur le marché de la propriété et de l'offre importante d'unités existantes. Les perspectives du marché de l'habitation se stabiliseront en 2010, car on prévoit que le repli des mises en chantier et des prix de revente sera alors moins marqué.

Le marché de la revente sera moins actif cette année et l'an prochain. En raison de la morosité de l'économie et du marché de l'emploi, les ventes de logements existants, qui ont subi une dégringolade en 2008, reculeront de nouveau cette année. Le marché sera favorable aux acheteurs tout au long de 2009, ce qui fera baisser les prix. Le prix S.I.A.® moyen diminuera de 10 % pour s'établir à un peu moins de 408 000 \$; par conséquent, l'écart par

rapport à la moyenne nationale sera un peu moins grand. En 2010, le prix moyen des logements existants sera comparable à celui de 2009 parce qu'il règnera un meilleur équilibre entre l'offre et la demande.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est bas, ce qui laisse également présager une décroissance des mises en chantier d'habitations. L'activité ralentira tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des collectifs, en raison de la concurrence livrée par le marché de la revente, où l'offre est abondante, et de la faible demande de logements pour propriétaire-occupant. La maison individuelle continuera d'avoir la faveur des consommateurs, mais son prix généralement supérieur à celui des propriétés existantes pourrait décourager des acheteurs puisque les prix de revente diminuent. L'écart de prix entre le neuf et l'existant se creusera cette année, parce que les coûts de construction sont encore

relativement élevés. Étant donné que le marché sera moins actif, les coûts de la main-d'œuvre et des matériaux vont diminuer, si bien qu'il coûtera moins cher de construire.

Bien que le prix élevé des terrains favorise la production d'ensembles résidentiels, les constructeurs commenceront moins de logements collectifs cette année et l'an prochain. En effet, la faible demande sur le marché de la propriété les incitera à attendre avant d'entreprendre certains projets. Étant donné que beaucoup de promoteurs privilégient les petits ensembles ou les complexes résidentiels comptant plusieurs immeubles, les mises en chantier d'appartements en copropriété auront encore la cote. Les coûts de construction étant toujours relativement hauts, il devrait se commencer peu de logements locatifs, et ce, malgré les faibles taux d'inoccupation.

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	T4 2008	8.4	5.6	s.o.	T4 2008	49	41	8	166	\$346,296
	T4 2007	-4.4	6.4	s.o.	T4 2007	205	112	93	410	\$375,648
	Variation	12.8	-0.8	-	Variation	-76.1	-63.4	-91.4	-59.5	-7.8
Nanaimo	T4 2008	15.5	4.3	s.o.	T4 2008	113	57	56	204	\$337,181
	T4 2007	5.5	4.0	s.o.	T4 2007	225	137	88	433	\$332,375
	Variation	10.1	0.3	-	Variation	-49.8	-58.4	-36.4	-52.9	1.4
Prince George	T4 2008	-1.9	5.6	s.o.	T4 2008	56	20	36	146	\$233,317
	T4 2007	6.7	5.1	s.o.	T4 2007	67	49	18	219	\$243,937
	Variation	-8.6	0.5	-	Variation	-16.4	-59.2	s.o.	-33.3	-4.4
Abbotsford	T4 2008	3.8	5.5	737	T4 2008	79	59	20	390	\$338,352
	T4 2007	0.7	3.7	749	T4 2007	183	133	50	812	\$336,349
	Variation	3.0	1.8	-1.6%	Variation	-56.8	-55.6	-60.0	-52.0	0.6
Kelowna	T4 2008	2.5	5.8	738	T4 2008	144	122	22	412	\$381,982
	T4 2007	0.2	4.3	764	T4 2007	696	270	426	993	\$406,897
	Variation	2.3	1.5	9.6%	Variation	-79.3	-54.8	-94.8	-58.5	-6.1
Vancouver	T4 2008	0.1	4.8	815	T4 2008	3,927	681	3,246	3,209	\$545,115
	T4 2007	3.1	4.1	761	T4 2007	5,856	1,073	4,783	8,002	\$579,685
	Variation	-3.0	0.7	7.1%	Variation	-32.9	-36.5	-32.1	-59.9	-6.0
Victoria	T4 2008	0.9	3.7	767	T4 2008	211	125	86	781	\$448,680
	T4 2007	5.4	2.8	727	T4 2007	701	211	490	1,646	\$481,488
	Variation	-4.5	0.9	5.4%	Variation	-69.9	-40.8	-82.4	-52.6	-6.8
C.-B.	decembre 08	0.2	5.3	794	T4 2008	6,120	2,007	4,113	9,181	\$415,408
	decembre 07	3.2	4.1	753	T4 2007	10,573	3,700	6,873	20,095	\$452,198
	Variation ¹	-3.0	1.2	5.5%	Variation	-42.1	-45.8	-40.2	-54.3	-8.1
Canada	decembre 08	0.5	6.6	796	T4 2008	47,067	20,882	26,185	67,658	\$281,112
	decembre 07	2.2	5.9	765	T4 2007	55,174	28,849	26,325	102,262	\$312,738
	Variation ¹	-1.7	0.7	4.0%	Variation	-14.7	-27.6	-0.5	-33.8	-10.1

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 de 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 achèvements), 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	2008	2009(P)*	% chg (2008/2009)	2010(P)*	% variation (2009/2010)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
Kamloops	Log. individuels	307	200	-34.9	175	-12.5	307	455	-32.5
	Log. collectifs	271	150	-44.6	125	-16.7	271	308	-12.0
	Tous	578	350	-39.4	300	-14.3	578	763	-24.2
Nanaimo	Log. individuels	389	330	-15.2	330	0.0	389	538	-27.7
	Log. collectifs	532	180	-66.2	150	-16.7	532	295	80.3
	Tous	921	510	-44.6	480	-5.9	921	833	10.6
Prince George	Log. individuels	146	130	-11.0	115	-11.5	146	288	-49.3
	Log. collectifs	69	30	-56.5	25	-16.7	69	40	s.o.
	Tous	215	160	-25.6	140	-12.5	215	328	-34.5
Abbotsford	Log. individuels	358	250	-30.2	225	-10.0	358	527	-32.1
	Log. collectifs	927	400	-56.9	375	-6.3	927	561	65.2
	Tous	1,285	650	-49.4	600	-7.7	1,285	1,088	18.1
Kelowna	Log. individuels	765	600	-21.6	625	4.2	765	1,130	-32.3
	Log. collectifs	1,492	650	-56.4	575	-11.5	1,492	1,675	-10.9
	Tous	2,257	1,250	-44.6	1,200	-4.0	2,257	2,805	-19.5
Vancouver	Log. individuels	3,634	3,200	-11.9	2,900	-9.4	3,634	4,211	-13.7
	Log. collectifs	15,957	9,300	-41.7	8,100	-12.9	15,957	16,525	-3.4
	Tous	19,591	12,500	-36.2	11,000	-12.0	19,591	20,736	-5.5
Victoria	Log. individuels	673	650	-3.4	550	-15.4	673	795	-15.3
	Log. collectifs	1,232	700	-43.2	700	0.0	1,232	1,784	-30.9
	Tous	1,905	1,350	-29.1	1,250	-7.4	1,905	2,579	-26.1
C.-B.	Log. Individuels	10,991	8,800	-19.9	8,000	-9.1	10,991	14,474	-24.1
	Log. Collectifs	23,330	14,000	-40.0	12,700	-9.3	23,330	24,721	-5.6
	Tous	34,321	22,800	-33.6	20,700	-9.2	34,321	39,195	-12.4
Canada	Log. Individuels	93,202	74,825	-19.7	76,600	2.4	93,202	118,917	-21.6
	Log. Collectifs	117,854	85,425	-27.5	86,750	1.6	117,854	109,426	7.7
	Tous	211,056	160,250	-24.1	163,350	1.9	211,056	228,343	-7.6

* Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions à la fin du présent rapport pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

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

		2008	2009(P)*	% variation (2008/2009)	2010(P)*	% variation (2009/2010)	YTD 2008	YTD 2007	% variation (2007/2008)
Kamloops¹	Ventes S.I.A.®	1,641	1,450	-11.6	1,650	13.8	1,641	2,650	-38.1
	Prix S.I.A.® moyen	379,929	330,000	-13.1	325,000	-1.5	379,929	338,703	12.2
Nanaimo¹	Ventes S.I.A.®	1,599	1,350	-15.6	1,400	3.7	1,599	2,265	-29.4
	Prix S.I.A.® moyen	332,555	310,000	-6.8	300,000	-3.2	332,555	314,636	5.7
Prince George¹	Ventes S.I.A.®	1,168	975	-16.5	900	-7.7	1,168	1,579	-26.0
	Prix S.I.A.® moyen	240,240	227,000	-5.5	222,000	-2.2	240,240	241,102	-0.4
Abbotsford	Ventes S.I.A.®	2,674	2,500	-6.5	2,600	4.0	2,674	3,843	-30.4
	Prix S.I.A.® moyen	355,099	330,000	-7.1	330,000	0.0	355,099	338,976	4.8
Kelowna	Ventes S.I.A.®	3,445	3,100	-10.0	3,600	16.1	3,445	5,584	-38.3
	Prix S.I.A.® moyen	430,755	383,500	-11.0	380,000	-0.9	430,755	410,175	5.0
Vancouver	Ventes S.I.A.®	25,149	23,000	-8.5	25,000	8.7	25,149	38,978	-35.5
	Prix S.I.A.® moyen	593,767	527,000	-11.2	528,000	0.2	593,767	570,795	4.0
Victoria	Ventes S.I.A.®	6,171	5,400	-12.5	5,600	3.7	6,171	8,403	-26.6
	Prix S.I.A.® moyen	484,898	427,000	-11.9	420,000	-1.6	484,898	466,974	3.8
C.-B.	Ventes S.I.A.®	68,923	61,800	-10.3	65,700	6.3	68,923	102,805	-33.0
	Prix S.I.A.® moyen	454,599	407,700	-10.3	405,400	-0.6	454,599	439,119	3.5
Canada¹	Ventes S.I.A.®	433,990	370,500	-14.6	405,000	9.3	433,985	523,307	-17.1
	Prix S.I.A.® moyen	303,607	287,900	-5.2	288,100	0.1	303,609	305,864	-0.7

* Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions à la fin du présent rapport pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

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

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

Source : ACI

P : Prévisions de la SCHL

¹ Le total pour le Canada exclut les territoires

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	
	2008	2009(P)	oct 2008	oct 2009(P)	oct 2008	oct 2009(P)
Kamloops	0.4	0.5	660	680	788	795
Nanaimo	1.2	1.4	614	645	750	788
Prince George	3.9	4.9	598	625	692	723
Abbotsford	2.6	3.0	627	645	765	780
Kelowna	0.3	1.0	803	835	967	1,000
Vancouver	0.5	0.8	880	910	1,124	1,164
Victoria	0.5	0.7	764	795	965	1,005
Canada¹	2.3	2.1	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+

Région de la Colombie-Britannique - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2009			2010		
	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Colombie-Britannique						
Total des mises en chantier	22 800	25 600	20 100	20 700	22 800	18 100
Logements collectifs	14 000	15 800	12 300	12 700	14 000	10 800
Logements individuels	8 800	9 800	7 800	8 000	8 800	7 300
Ventes S.I.A.®	61 800	65 900	57 400	65 700	68 100	58 400
Prix S.I.A.® moyen (\$)	407 700	431 900	382 400	405 400	436 200	379 900
Canada						
Total des mises en chantier	160 250	180 000	141 000	163 350	180 000	143 000
Logements collectifs	85 425	96 200	75 200	86 750	95 400	74 400
Logements individuels	74 825	83 800	65 800	76 600	84 600	68 600
Ventes S.I.A.®	370 500	395 000	344 000	405 000	420 000	360 000
Prix S.I.A.® moyen (\$)	287 900	305 000	270 000	288 100	310 000	270 000

Source: SCHL.

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 offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez 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.

©2009 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.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

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.

Des logements pour les nouveaux arrivants

La SCHL a maintenant un site Web en 8 langues conçu spécialement pour les nouveaux arrivants au Canada. On y trouve une foule de ressources, dont de l'information utile sur le marché du logement.