

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région de la Colombie-Britannique

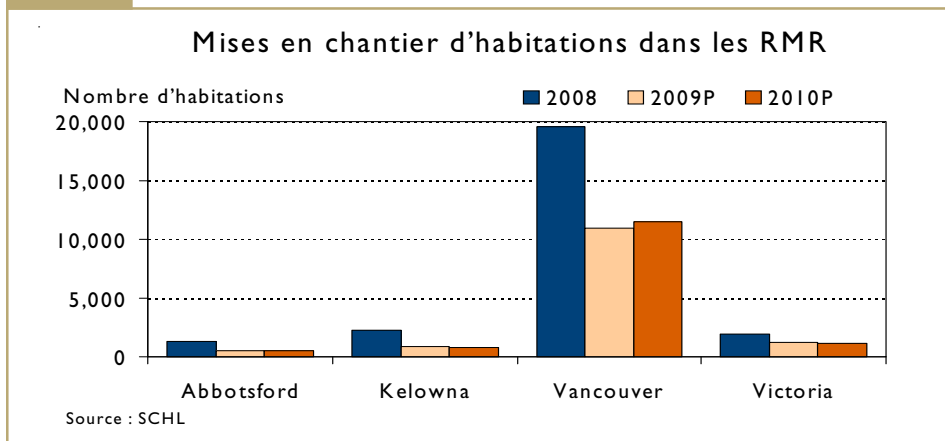


Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Deuxième trimestre 2009

La construction s'intensifiera l'an prochain

Figure 1

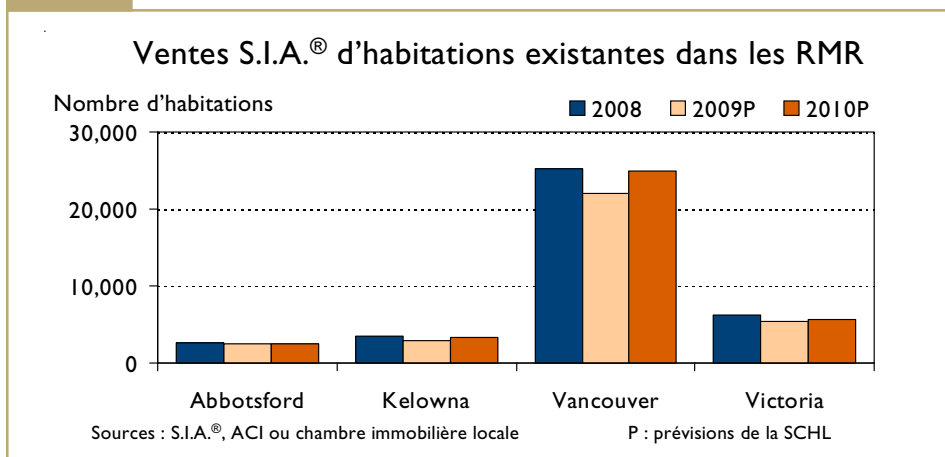


Aperçu¹

Les mises en chantier d'habitations seront moins nombreuses cette année que l'an dernier en raison de la grande lenteur de l'activité au premier semestre. Il se commencera davantage de maisons individuelles et de logements collectifs en 2010.

Le prix S.I.A.[®] moyen descendra à 443 000 \$ en 2009. De modestes gains au chapitre des prix sont attendus en 2010.

Figure 2



¹ Le degré d'incertitude est plus élevé qu'à l'habitude pour ces perspectives. Dans la présente publication, la SCHL donne non seulement des prévisions ponctuelles, mais aussi des fourchettes de prévisions et les risques associés à ces prévisions, le cas échéant. Les données présentées ici sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 31 juillet 2009. Parce qu'elles ont été établies avant l'annonce de la taxe de vente harmonisée (TVH) en Colombie-Britannique, les prévisions ne tiennent pas compte de l'incidence qu'aura ce facteur.

Perspectives économiques

Divers moteurs clés de la demande de logements, notamment l'emploi et le revenu, donnent des signes de progression. La demande basée sur les besoins fondamentaux liés à l'expansion démographique continue d'appeler une production supérieure à ce qu'il n'y paraît au vu des résultats de la première moitié de l'année. Plusieurs facteurs risquent d'infirmer les prévisions, bien que le nombre de mises en chantier attendues cette année ait déjà été revu à la baisse. La construction résidentielle s'intensifiera d'ici la fin de 2009 et en 2010 du fait d'une reprise de l'économie et de l'emploi, des faibles taux hypothécaires et de l'accroissement de la population.

Les facteurs fondamentaux qui soutiennent le marché du travail

s'améliorent. L'emploi a retrouvé plus de vigueur en avril et en mai, après sept mois de fléchissement, et le revenu des ménages augmente. Le nombre de postes à plein temps s'est accru en juin, malgré un léger recul de l'emploi total par comparaison au mois de mai. La population active s'élargit à un rythme plus rapide que l'emploi, ce qui fait monter le taux de chômage. La réintégration de la population active par des personnes qui avaient pour un temps cessé de chercher du travail constitue un signe encourageant pour la demande de logements.

L'expansion démographique de la province ralentira quelque peu cette année en raison du fléchissement du solde migratoire, qui demeurera

néanmoins élevé. Une augmentation de l'immigration internationale compensera la régression de la migration interprovinciale. Vancouver reste le lieu de résidence privilégié par la plupart des immigrants étrangers qui viennent s'installer dans la province.

Taux hypothécaires		
1 an	T2 2009	3.85
	Var. par rapport à 2008	-2.83
	2009 (P)	4.16
	2010 (P)	4.45
5 ans	T2 2009	5.45
	Var. par rapport à 2008	-1.48
	2009 (P)	5.72
	2010 (P)	6.24

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Perspectives du marché de l'habitation¹

L'accélération des ventes d'habitations, qui reflète un raffermissement de la demande, conjuguée à la diminution de l'offre, laisse présager un regain d'activité dans la construction résidentielle l'année prochaine. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui se situait à un niveau favorable aux acheteurs, est remonté jusqu'à dénoter un marché équilibré. Les ventes se multiplient, les acheteurs étant attirés par les faibles taux hypothécaires et les prix réduits des logements.

Les prix de revente se sont stabilisés, après avoir baissé trois trimestres d'affilée. Le prix S.I.A.[®] moyen sera plus bas cette année que l'an dernier en raison des

régressions de prix observées jusqu'ici. Les prix amorceront une remontée durant la seconde moitié de 2009, à mesure que les conditions sur le marché de la revente s'amélioreront. L'écart entre les prix du neuf et de l'existant se maintiendra, ce qui atténuera la demande d'habitations neuves et freinera la construction résidentielle cette année.

L'essor de la demande de logements pour propriétaire-occupant devrait entraîner une hausse des mises en chantier de maisons individuelles en 2010. Les terrains moins coûteux inciteront les constructeurs à produire un plus grand nombre de maisons individuelles. Le rythme de l'activité sera tempéré par un

modeste bilan migratoire et par la grande quantité d'unités neuves inoccupées dans certains marchés, notamment à Kelowna.

En Colombie-Britannique, les promoteurs lanceront moins de grands ensembles de logements collectifs et se concentreront plutôt sur des ensembles de plus petite envergure, qui seront commencés de façon progressive. Les volumes restreints de mises en chantier de collectifs ralentiront l'arrivée sur le marché de nouveaux appartements en copropriété. La cadence de production devrait devenir plus vive en 2010, lorsque les ménages se tourneront vers le marché du neuf pour satisfaire leurs besoins en matière d'habitation.

¹ Les présentes prévisions sont antérieures à l'annonce de l'instauration en Colombie-Britannique de la taxe de vente harmonisée (TVH) et ne tiennent donc pas compte des retombées de cette taxe.

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 2009	-12.3	8.4	s.o.	T2 2009	107	35	72	602	\$355,083
	T2 2008	2.5	4.6	s.o.	T2 2008	145	104	41	496	\$396,932
	Variation	-14.8	3.8	-	Variation	-26.2	-66.3	75.6	21.4	-10.5
Nanaimo	T2 2009	-0.2	7.2	s.o.	T2 2009	230	47	183	523	\$319,785
	T2 2008	-0.4	5.8	s.o.	T2 2008	175	110	65	547	\$336,688
	Variation	0.2	1.4	-	Variation	31.4	-57.3	181.5	-4.4	-5.0
Prince George	T2 2009	-5.2	11.4	s.o.	T2 2009	32	18	14	326	\$229,881
	T2 2008	-1.9	7.6	s.o.	T2 2008	78	55	23	364	\$238,577
	Variation	-3.3	3.7	-	Variation	-59.0	-67.3	s.o.	-10.4	-3.6
Abbotsford	T2 2009	-5.6	8.2	747	T2 2009	102	31	71	868	\$336,592
	T2 2008	3.6	4.3	748	T2 2008	480	80	400	895	\$362,549
	Variation	-9.3	3.9	-0.2%	Variation	-78.8	-61.3	-82.3	-3.0	-7.2
Kelowna	T2 2009	-7.0	12.3	738	T2 2009	95	87	8	1,068	\$397,909
	T2 2008	9.5	4.3	764	T2 2008	789	225	564	1,142	\$468,816
	Variation	-16.4	8.0	0.8%	Variation	-88.0	-61.3	-98.6	-6.5	-15.1
Vancouver	T2 2009	-0.1	6.9	809	T2 2009	1,523	590	933	10,890	\$575,464
	T2 2008	2.3	4.2	786	T2 2008	5,047	1,044	4,003	8,851	\$617,504
	Variation	-2.4	2.7	2.9%	Variation	-69.8	-43.5	-76.7	23.0	-6.8
Victoria	T2 2009	-6.3	6.3	787	T2 2009	184	126	58	2,451	\$472,299
	T2 2008	5.5	3.1	769	T2 2008	825	186	639	2,145	\$495,470
	Variation	-11.8	3.2	2.3%	Variation	-77.7	-32.3	-90.9	14.3	-4.7
C.-B.	juin 09	-2.8	8.1	795	T2 2009	3,309	1,767	1,542	25,158	\$459,532
	june 08	2.6	4.5	778	T2 2008	9,861	3,210	6,651	23,800	\$473,471
	Variation ¹	-5.4	3.6	2.2%	Variation	-66.4	-45.0	-76.8	5.7	-2.9
Canada	juin 09	-1.8	8.6	799	T2 2009	35,798	19,029	16,769	147,351	\$318,696
	june 08	1.7	6.2	778	T2 2008	62,087	29,267	32,820	145,293	\$317,179
	Variation ¹	-3.5	2.4	2.7%	Variation	-42.3	-35.0	-48.9	1.4	0.5

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 2009	Cumul annuel 2008	% variation (2008/2009)
Kamloops	Log. individuels	307	125	-59.3	175	40.0	48	185	-74.1
	Log. collectifs	271	225	-17.0	200	-11.1	153	114	34.2
	Tous	578	350	-39.4	375	7.1	201	299	-32.8
Nanaimo	Log. individuels	389	280	-28.0	350	25.0	85	235	-63.8
	Log. collectifs	532	550	3.4	450	-18.2	315	187	68.4
	Tous	921	830	-9.9	800	-3.6	400	422	-5.2
Prince George	Log. individuels	146	80	-45.2	70	-12.5	26	83	-68.7
	Log. collectifs	69	40	-42.0	30	-25.0	14	23	s.o.
	Tous	215	120	-44.2	100	-16.7	40	106	-62.3
Abbotsford	Log. individuels	358	130	-63.7	180	38.5	54	164	-67.1
	Log. collectifs	927	220	-76.3	270	22.7	95	751	-87.4
	Tous	1,285	350	-72.8	450	28.6	149	915	-83.7
Kelowna	Log. individuels	765	300	-60.8	400	33.3	133	442	-69.9
	Log. collectifs	1,492	300	-79.9	350	16.7	34	1,332	-97.4
	Tous	2,257	600	-73.4	750	25.0	167	1,774	-90.6
Vancouver	Log. individuels	3,634	2,500	-31.2	3,000	20.0	875	1,868	-53.2
	Log. collectifs	15,957	7,000	-56.1	8,000	14.3	2,467	8,310	-70.3
	Tous	19,591	9,500	-51.5	11,000	15.8	3,342	10,178	-67.2
Victoria	Log. individuels	673	570	-15.3	700	22.8	196	331	-40.8
	Log. collectifs	1,232	360	-70.8	620	72.2	105	886	-88.1
	Tous	1,905	930	-51.2	1,320	41.9	301	1,217	-75.3
C.-B.	Log. Individuels	10,991	6,650	-39.5	8,100	21.8	2,666	5,543	-51.9
	Log. Collectifs	23,330	9,600	-58.9	13,900	44.8	3,496	12,966	-73.0
	Tous	34,321	16,250	-52.7	22,000	35.4	6,162	18,509	-66.7
Canada	Log. Individuels	93,202	68,400	-26.6	72,450	5.9	27,843	44,596	-37.6
	Log. Collectifs	117,854	73,500	-37.6	77,850	5.9	31,727	61,101	-48.1
	Tous	211,056	141,900	-32.8	150,300	5.9	59,570	105,697	-43.6

* 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 2009	YTD 2008	% variation (2008/2009)
Kamloops¹	Ventes S.I.A.®	1,641	1,700	3.6	1,950	14.7	913	1,007	-9.3
	Prix S.I.A.® moyen	379,929	350,000	-7.9	365,000	4.3	347,690	388,345	-10.5
Nanaimo¹	Ventes S.I.A.®	1,599	1,500	-6.2	1,600	6.7	766	962	-20.4
	Prix S.I.A.® moyen	332,555	316,000	-5.0	320,000	1.3	315,081	334,436	-5.8
Prince George¹	Ventes S.I.A.®	1,168	950	-18.7	875	-7.9	518	626	-17.3
	Prix S.I.A.® moyen	240,240	227,000	-5.5	222,000	-2.2	231,332	243,055	-4.8
Abbotsford	Ventes S.I.A.®	2,674	2,300	-14.0	2,450	6.5	392	759	-48.4
	Prix S.I.A.® moyen	355,099	335,000	-5.7	340,000	1.5	329,025	357,361	-7.9
Kelowna	Ventes S.I.A.®	3,445	3,300	-4.2	3,700	12.1	1,566	2,221	-29.5
	Prix S.I.A.® moyen	430,755	390,000	-9.5	405,000	3.8	386,158	444,031	-13.0
Vancouver	Ventes S.I.A.®	25,149	26,000	3.4	27,000	3.8	15,465	16,494	-6.2
	Prix S.I.A.® moyen	593,767	555,000	-6.5	575,000	3.6	563,656	615,012	-8.4
Victoria	Ventes S.I.A.®	6,171	6,400	3.7	6,600	3.1	3,658	3,821	-4.3
	Prix S.I.A.® moyen	484,898	464,000	-4.3	470,000	1.3	461,564	496,986	-7.1
C.-B.	Ventes S.I.A.®	68,923	72,000	4.5	73,300	1.8	36,329	42,907	-15.3
	Prix S.I.A.® moyen	454,599	443,000	-2.6	456,200	3.0	448,378	473,536	-5.3
Canada¹	Ventes S.I.A.®	433,990	420,700	-3.1	419,400	-0.3	223,503	249,703	-10.5
	Prix S.I.A.® moyen	303,607	301,400	-0.7	306,300	1.6	307,098	315,029	-2.5

* 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	1.5	660	690	788	825
Nanaimo	1.2	1.4	614	645	750	788
Prince George	3.9	5.7	598	610	692	705
Abbotsford	2.6	5.0	627	640	765	780
Kelowna	0.3	3.0	803	810	967	970
Vancouver	0.5	1.2	880	910	1,124	1,164
Victoria	0.5	1.1	764	790	965	1,050
Canada¹	2.3	2.4	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 C.-B. - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2009			2010		
	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
C.-B.						
Total des mises en chantier	16 250	18 900	14 300	22 000	26 150	18 600
Logements collectifs	9 600	11 200	8 400	13 900	16 300	11 400
Logements individuels	6 650	7 700	5 900	8 100	9 850	7 200
Ventes S.I.A.®	72 000	76 100	67 400	73 300	80 000	68 000
Prix S.I.A.® moyen (\$)	443 000	468 000	419 000	456 200	481 000	431 000
Canada						
Total des mises en chantier	141 900	160 000	125 000	150 300	180 000	130 000
Logements collectifs	73 500	83 000	63 600	77 850	92 000	67 000
Logements individuels	68 400	77 000	61 000	72 450	88 000	63 000
Ventes S.I.A.®	420 700	440 000	408 000	419 400	468 000	375 000
Prix S.I.A.® moyen (\$)	301 400	313 000	295 000	306 300	330 000	295 000

Sources : SCHL

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

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
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- 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 provinciaux
Maintenant publié deux fois l'an!
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Le Plan d'action économique du Canada

Le Plan d'action économique du Canada 2009 prévoit un certain nombre de mesures se rapportant au logement qui seront mises en œuvre par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. [Pour en savoir plus.](#)