

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région de la Colombie-Britannique

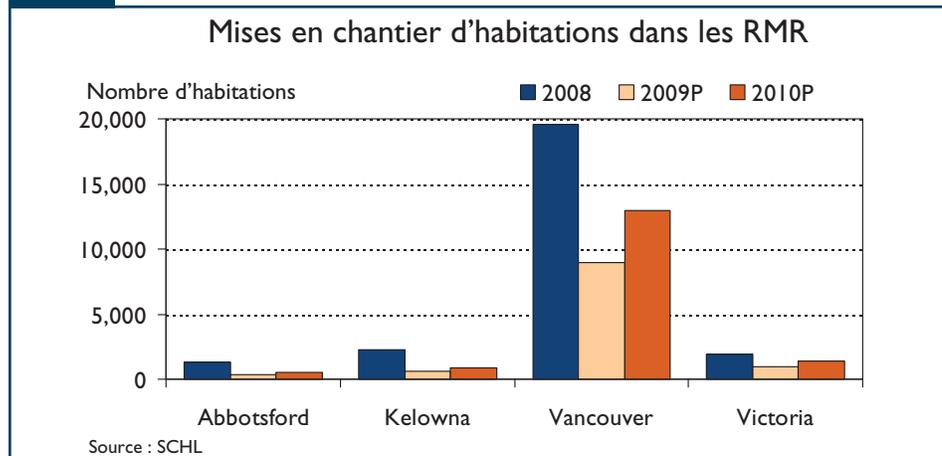


SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : Quatrième trimestre 2009

Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2010

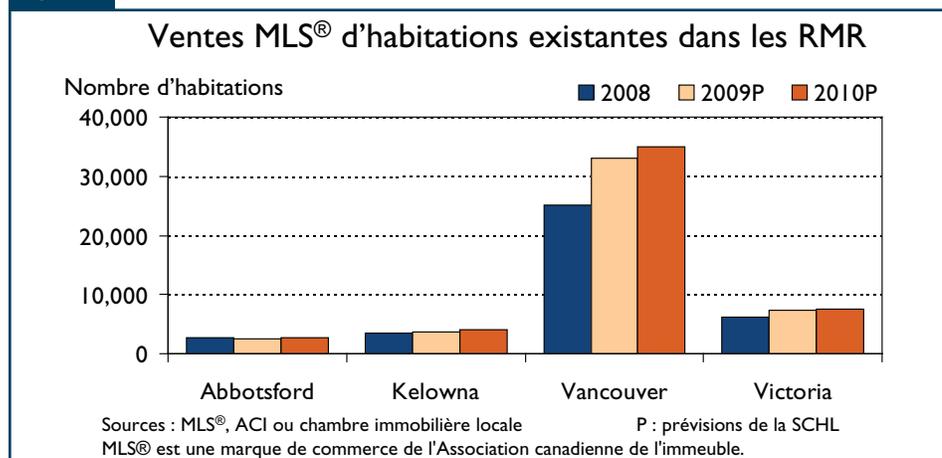
Figure 1



Aperçu

- Le resserrement du marché de la revente stimulera la construction résidentielle en 2010. Les constructeurs accéléreront donc la cadence de production l'an prochain, car les acheteurs se tourneront vers le marché du neuf pour satisfaire leurs besoins en matière d'habitation.
- Les ventes de logements existants vont s'accroître, mais plus lentement qu'en 2009. Quant au nombre de nouvelles inscriptions, il va augmenter à cause du renchérissement des habitations. De ce fait, le marché sera équilibré ou favorable aux vendeurs et les prix de revente seront un peu plus élevés qu'en 2009.

Figure 2



Les prévisions ont été établies dans un contexte d'incertitude. 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 01 octobre 2009.

Perspectives économiques

Grâce à l'amélioration de l'économie intérieure, les mises en chantier d'habitations se multiplieront et l'activité sur le marché de la rénovation s'accroîtra en 2010.

Les dépenses de consommation, la principale composante de l'économie de la Colombie-Britannique, contribueront à la croissance économique. La reprise de l'activité dans le secteur des exportations sera toutefois modérée par la vigueur du dollar canadien.

L'expansion de l'économie créera des emplois dans la plupart des secteurs. Les entreprises augmenteront les heures de travail des travailleurs, ce qui aura pour effet d'accroître l'emploi à temps plein. La reprise économique mondiale fait monter les prix de l'énergie et créera de l'emploi dans les régions de la province riches en ressources. Les Jeux olympiques

d'hiver de 2010 qui auront lieu en Colombie-Britannique entraîneront un regain d'activité dans le secteur du tourisme et stimuleront les ventes au détail. L'emploi va croître dans le secteur des services pour répondre à la demande de la population grandissante.

La demande de logements sera soutenue par la population grandissante de la Colombie-Britannique, qui augmente plus rapidement que dans le reste du pays. La proportion des immigrants étrangers qui choisissent de s'établir dans cette province est passée de 14,9 % en 2002 à 17,7 % en 2008. La migration interprovinciale stimulera aussi l'expansion démographique, mais dans une moindre mesure. Les nouveaux arrivants alimenteront la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaires-occupants.

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours

des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T2 2009	3,85
	Var. par rapport à 2008	-2,83
	2009 (P)	4,03
	2010 (P)	3,83
5 ans	T2 2009	5,45
	Var. par rapport à 2008	-1,48
	2009 (P)	5,55
	2010 (P)	5,75

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 2e trimestre de 2009

Perspectives du marché de l'habitation

La vigueur du marché de la revente soutiendra la construction résidentielle en 2010, puisqu'il se resserrera durant le deuxième semestre de 2009. Les prix réduits des habitations et les faibles taux hypothécaires ont fait en sorte que les consommateurs ont recommencé à s'intéresser au marché de l'habitation. La remontée des ventes de logements fera diminuer l'offre d'habitations existantes à vendre et incitera les constructeurs à commencer davantage de logements. En 2010, la hausse des reventes se maintiendra grâce à la croissance soutenue de l'emploi et du revenu.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), un indicateur de

la situation de l'offre et de la demande sur le marché de la revente, se stabilisera l'an prochain. Étant donné que les ventes vont augmenter et que les prix accrus incitent de plus en plus de propriétaires à inscrire leur habitation, le marché sera équilibré ou favorable aux vendeurs. Le prix MLS® moyen montera légèrement en 2010.

Les constructeurs vont réagir au raffermissement du prix des habitations causé par l'affaiblissement de l'offre sur les marchés de la revente et du neuf. La baisse des mises en chantier d'habitations observée en 2009 a fait en sorte que les stocks de logements achevés et inoccupés se sont maintenus à de bons niveaux. Le nombre de maisons individuelles et en rangée invendues va diminuer sur le marché du neuf.

Grâce à une remontée des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs, le rythme de la construction résidentielle se rapprochera, sans toutefois l'atteindre, de la moyenne des dix dernières années. Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier augmentent et elles continueront de le faire l'an prochain. En 2010, on observera une hausse de la production d'appartements en copropriété. Les promoteurs continueront de bâtir de petits ensembles formant des complexes résidentiels. Les constructeurs mettront également en chantier quelques tours d'habitation en raison de la demande grandissante de logements de plus forte densité et moins cher. Au total, les mises en chantier se chiffreront entre 20 200 et 26 800 l'an prochain.

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 MLS®	Prix MLS® moyen (\$)	
Kamloops	T3 2009	-2,4	8,3	s.o.	T3 2009	128	68	60	535	\$370 858
	T3 2008	8,6	4,7	s.o.	T3 2008	230	81	149	470	\$380 713
	Variation	-11,0	3,6	-	Variation	-44,3	-16,0	-59,7	13,8	-2,6
Nanaimo	T3 2009	-6,4	6,5	s.o.	T3 2009	229	88	141	629	\$314 213
	T3 2008	4,6	6,8	s.o.	T3 2008	386	97	289	433	\$326 196
	Variation	-10,9	-0,2	-	Variation	-40,7	-9,3	-51,2	45,3	-3,7
Prince George	T3 2009	-10,3	11,8	s.o.	T3 2009	63	47	16	330	\$231 650
	T3 2008	3,5	8,0	s.o.	T3 2008	53	43	10	343	\$243 500
	Variation	-13,8	3,7	-	Variation	18,9	9,3	s.o.	-3,8	-4,9
Abbotsford	T3 2009	-4,1	8,9	768	T3 2009	97	65	32	868	\$336 592
	T3 2008	6,0	4,6	740	T3 2008	291	135	156	895	\$362 549
	Variation	-10,2	4,3	3,8%	Variation	-66,7	-51,9	-79,5	-3,0	-7,2
Kelowna	T3 2009	0,3	7,5	738	T3 2009	193	115	78	1 068	\$397 909
	T3 2008	16,0	5,1	764	T3 2008	339	201	138	1 142	\$468 816
	Variation	-15,7	2,5	-0,6%	Variation	-43,1	-42,8	-43,5	-6,5	-15,1
Vancouver	T3 2009	0,0	7,1	818	T3 2009	2 302	945	1 357	11 325	\$599 980
	T3 2008	1,4	4,3	787	T3 2008	5 486	1 085	4 401	5 446	\$558 092
	Variation	-1,4	2,8	3,8%	Variation	-58,0	-12,9	-69,2	108,0	7,5
Victoria	T3 2009	-6,0	6,1	784	T3 2009	319	214	105	2 336	\$485 608
	T3 2008	4,2	3,3	778	T3 2008	477	217	260	1 569	\$473 486
	Variation	-10,2	2,8	0,8%	Variation	-33,1	-1,4	-59,6	48,9	2,6
C.-B.	septembre 09	-2,0	7,4	802	T3 2009	4 631	2 431	2 200	27 193	\$469 450
	septembre 08	1,9	4,7	785	T3 2008	9 692	3 441	6 251	16 835	\$427 707
	Variation ¹	-3,9	2,7	2,1%	Variation	-52,2	-29,4	-64,8	61,5	9,8
Canada	septembre 09	-2,1	8,4	808	T3 2009	42 934	23 173	19 761	135 182	\$327 736
	septembre 08	1,5	6,2	789	T3 2008	58 292	27 724	30 568	114 786	\$296 173
	Variation ¹	-3,6	2,2	2,4%	Variation	-26,3	-16,4	-35,4	17,8	10,7

MLS® 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.

³ Les prix moyen MLS® 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

*Données MLS du quatrième trimestre non disponibles pour ce centre. Le nombre indiqué représente les données d'octobre et novembre seulement.

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	185	-39,7	275	48,6	116	266	-56,4
	Log. collectifs	271	225	-17,0	200	-11,1	213	263	-19,0
	Tous	578	410	-29,1	475	15,9	329	529	-37,8
Nanaimo	Log. individuels	389	280	-28,0	350	25,0	173	332	-47,9
	Log. collectifs	532	550	3,4	450	-18,2	456	476	-4,2
	Tous	921	830	-9,9	800	-3,6	629	808	-22,2
Prince George	Log. individuels	146	80	-45,2	90	12,5	73	126	-42,1
	Log. collectifs	69	40	-42,0	40	0,0	30	33	-9,1
	Tous	215	120	-44,2	130	8,3	103	159	-35,2
Abbotsford	Log. individuels	358	130	-63,7	150	15,4	119	299	-60,2
	Log. collectifs	927	220	-76,3	350	59,1	127	907	-86,0
	Tous	1 285	350	-72,8	500	42,9	246	1 206	-79,6
Kelowna	Log. individuels	765	325	-57,5	475	46,2	248	643	-61,4
	Log. collectifs	1 492	325	-78,2	400	23,1	112	1 470	-92,4
	Tous	2 257	650	-71,2	875	34,6	360	2 113	-83,0
Vancouver	Log. individuels	3 634	2 400	-34,0	3 000	25,0	1 820	2 953	-38,4
	Log. collectifs	15 957	6 600	-58,6	10 000	51,5	3 824	12 711	-69,9
	Tous	19 591	9 000	-54,1	13 000	44,4	5 644	15 664	-64,0
Victoria	Log. individuels	673	560	-16,8	700	25,0	410	548	-25,2
	Log. collectifs	1 232	385	-68,8	650	68,8	210	1 146	-81,7
	Tous	1 905	945	-50,4	1 350	42,9	620	1 694	-63,4
C.-B.	Log. Individuels	10 991	6 700	-39,0	8 400	25,4	5 097	8 984	-43,3
	Log. Collectifs	23 330	8 500	-63,6	15 000	76,5	5 696	19 217	-70,4
	Tous	34 321	15 200	-55,7	23 400	53,9	10 793	28 201	-61,7
Canada	Log. Individuels	93 202	70 351	-24,5	79 700	13,3	51 016	72 320	-29,5
	Log. Collectifs	117 854	71 550	-39,3	85 200	19,1	51 488	91 669	-43,8
	Tous	211 056	141 900	-32,8	164 900	16,2	102 504	163 989	-37,5

* 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.

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 MLS®	1 641	1 850	12,7	2 200	18,9	1 456	1 477	-1,4
	Prix MLS® moyen	379 929	365 000	-3,9	383 000	4,9	356 440	385 899	-7,6
Nanaimo¹	Ventes MLS®	1 599	1 500	-6,2	1 600	6,7	1 395	1 395	0,0
	Prix MLS® moyen	332 555	316 000	-5,0	320 000	1,3	314 690	331 879	-5,2
Prince George¹	Ventes MLS®	1 168	950	-18,7	975	2,6	848	969	-12,5
	Prix MLS® moyen	240 240	227 000	-5,5	235 000	3,5	232 175	242 050	-4,1
Abbotsford	Ventes MLS®	2 674	2 600	-2,8	2 700	3,8	392	759	-48,4
	Prix MLS® moyen	355 099	340 000	-4,3	346 000	1,8	329 025	357 361	-7,9
Kelowna	Ventes MLS®	3 445	3 600	4,5	4 100	13,9	1 566	2 221	-29,5
	Prix MLS® moyen	430 755	405 000	-6,0	425 000	4,9	386 158	444 031	-13,0
Vancouver	Ventes MLS®	25 149	33 000	31,2	35 000	6,1	26 790	21 940	22,1
	Prix MLS® moyen	593 767	580 000	-2,3	605 000	4,3	579 012	600 884	-3,6
Victoria	Ventes MLS®	6 171	7 300	18,3	7 450	2,1	5 994	5 390	11,2
	Prix MLS® moyen	484 898	474 000	-2,2	487 000	2,7	470 934	490 145	-3,9
C.-B.	Ventes MLS®	68 923	77 400	12,3	83 000	7,2	63 522	59 742	6,3
	Prix MLS® moyen	454 599	452 000	-0,6	460 000	1,8	457 399	460 621	-0,7
Canada¹	Ventes MLS®	433 990	441 300	1,7	445 150	0,9	358 466	364 328	-1,6
	Prix MLS® moyen	303 607	312 950	3,1	324 500	3,7	314 874	309 093	1,9

* 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.

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
 † Les prix moyen MLS® 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	4,0	627	640	765	775
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	2,3	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	15 200	15 600	14 850	23 400	26 800	20 200
Logements collectifs	8 500	8 750	8 250	15 000	17 100	12 700
Logements individuels	6 700	6 850	6 600	8 400	9 700	7 500
Ventes MLS®	77 400	79 500	76 700	83 000	85 300	77 700
Prix MLS® moyen (\$)	452 000	461 000	444 300	460 000	485 500	440 000
Canada						
Total des mises en chantier	141 900	146 000	138 000	164 900	190 000	135 000
Logements collectifs	71 550	73 850	69 200	85 200	96 400	71 900
Logements individuels	70 351	72 150	68 800	79 700	93 600	63 100
Ventes MLS®	441 300	453 500	437 000	445 150	460 000	415 000
Prix MLS® moyen (\$)	312 950	316 500	309 000	324 500	341 500	313 000

Sources : SCHL

MLS® 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

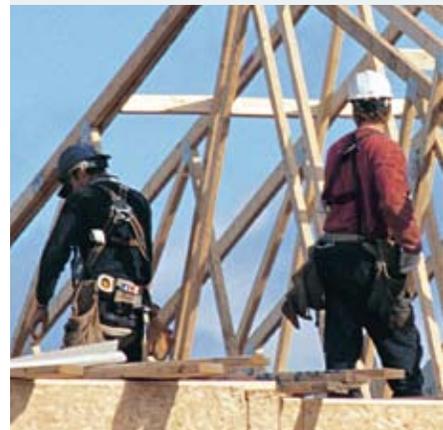
- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données 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.**

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!



Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos [programmes](#), nos [ensembles réalisés](#) ou [communiquer](#) avec un expert.