

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région de la Colombie-Britannique

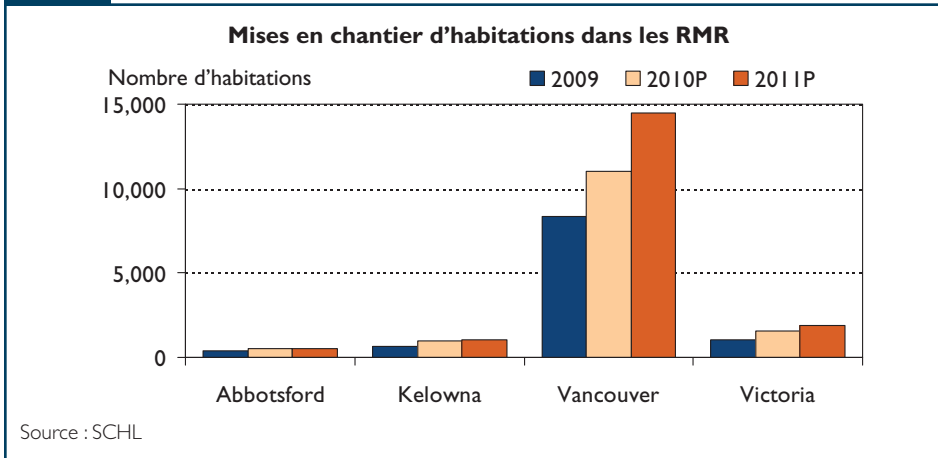


SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : Premier trimestre de 2010

Les mises en chantier d'habitations vont augmenter

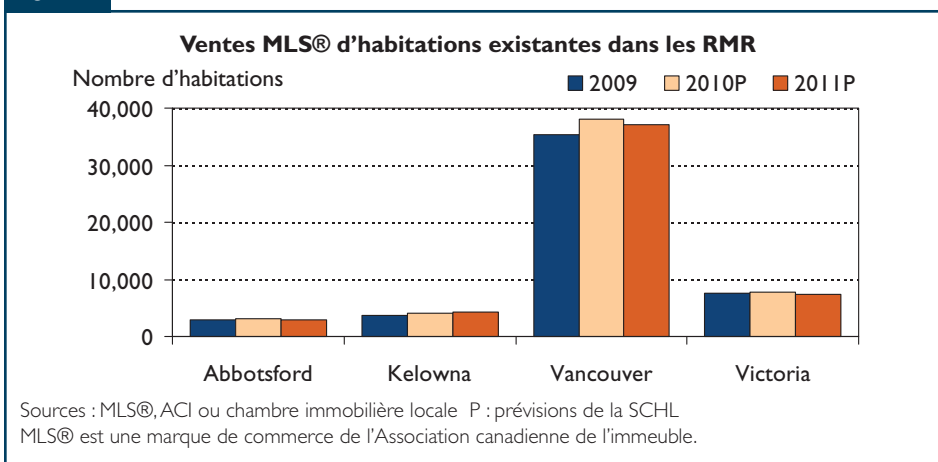
Figure 1



- En Colombie-Britannique, le marché de l'habitation se caractérisera par un accroissement de l'offre et de la demande, cette dernière étant favorisée par une intensification de l'activité économique.

- Les constructeurs réagiront à la conjoncture du marché en augmentant leur cadence de production. En 2011, les mises en chantier de logements s'approcheront graduellement de leur moyenne des dix dernières années.

Figure 2



- Le rapport ventes-inscriptions, un bon outil pour prédire l'évolution des prix, est actuellement élevé, mais il descendra dès le milieu de 2010.

Ces perspectives sont exposées à un certain degré d'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles et des fourchettes de prévisions; elle décrit aussi les risques susceptibles d'influer sur ces prévisions, le cas échéant. Les données présentées ici sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 février 2010.

Perspectives économiques

En Colombie-Britannique, les perspectives économiques s'annoncent bonnes pour le secteur de l'habitation. L'accroissement des dépenses de consommation et des investissements d'entreprises sera le principal moteur de l'accélération de l'expansion économique. De plus, les bas taux d'intérêt favoriseront les investissements dans les machines et le matériel et stimuleront l'activité dans le secteur de l'habitation. Les investissements dans le secteur résidentiel, dont les dépenses de rénovation, vont aussi augmenter. Les dépenses dans le commerce de détail et le tourisme seront propulsées par les Jeux olympiques d'hiver 2010; selon les chiffres estimatifs de Central 1, les Jeux feront augmenter le taux de croissance économique de 0,8 point de pourcentage à Vancouver cette année. La reprise économique mondiale

est de bon augure pour la Colombie-Britannique, car elle se traduira par une demande accrue dans les principaux secteurs d'exportation. La situation géographique de la province – orientée vers l'Asie-Pacifique – et ses ports en eau profonde favorisent le transport et l'envoi de marchandises. Selon les prévisions, l'économie de la province se développera de 2,7 % en 2010 et de 2,8 % en 2011.

À mesure que l'économie croîtra, le secteur de l'habitation devrait prendre de l'expansion. Sur le marché de l'existant, les ventes et les prix monteront en 2011, mais plus lentement qu'en 2010. Sur celui du neuf, 22 050 habitations seront mises en chantier cette année et 26 200 autres, l'an prochain, grâce à la hausse

d'activité qui sera observée tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs.

Les taux hypothécaires ont fléchi durant l'année 2009, mais ils devraient demeurer relativement stables à l'avenir. Les taux hypothécaires affichés remonteront peu à peu en 2010, mais à un rythme lent : le taux affiché des prêts de un an oscillera entre 3,7 et 4,3 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,4 et 6,0 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,7 à 5,4 % et de 5,1 à 6,7 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T4 2009	3.67
	Var. par rapport à 2008	-2.43
	2010 (P)	3.90
	2011 (P)	5.06
5 ans	T4 2009	5.64
	Var. par rapport à 2008	-1.41
	2010 (P)	5.82
	2011 (P)	6.48

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 4^e trimestre de 2009

Perspectives du marché de l'habitation

En Colombie-Britannique, le marché de l'habitation se caractérisera par un accroissement de l'offre et de la demande, cette dernière étant favorisée par une intensification de l'activité économique.

L'amélioration de la conjoncture de l'économie et du marché de l'emploi, conjuguée aux taux hypothécaires relativement bas affichés durant la première partie de 2010, fera monter les ventes de logements existants cette année. Une bonne partie de la hausse sera observée au premier trimestre. On assistera au retour sur le marché des acheteurs qui avaient décidé de reporter leur projet d'acquisition d'un logement durant la période d'incertitude économique. En 2011, l'ascension

graduelle des taux hypothécaires pourrait avoir un effet modérateur sur les ventes d'habitations.

Sur le marché des logements existants de la Colombie-Britannique, les prix ont fortement augmenté au deuxième semestre de 2009. Cette montée des prix ne devrait toutefois pas être soutenue en 2010, car l'offre se développera plus rapidement que les ventes. En 2011, la croissance des prix devrait être modérée.

Compte tenu de la demande croissante de logements pour propriétaire-occupant, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles va augmenter. L'entrée en vigueur de la taxe de vente harmonisée (TVH) pourrait inciter des constructeurs à entamer plus tôt que prévu la construction de logements dont ils auraient autrement coulé les fondations durant la seconde

moitié de 2010. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer à 10 150 en 2010 et à 11 000 en 2011.

La demande croissante d'habitations, conjuguée à la diminution des stocks de logements collectifs neufs et existants, lesquels sont déjà bas, incitera les promoteurs à lancer davantage d'ensembles de logements collectifs. Les constructeurs concentreront leurs efforts sur les ensembles formant des complexes résidentiels à mesure que la demande reprendra. En 2011, le nombre de mises en chantier d'ensembles d'habitation de grande envergure devrait s'accroître.

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	T4 2009	0.2	7.2	s.o.	T4 2009	91	79	12	386	\$361,559
	T4 2008	8.4	5.6	s.o.	T4 2008	49	41	8	175	\$349,010
	Variation	-8.2	1.6	-	Variation	85.7	92.7	50.0	120.6	3.6
Nanaimo	T4 2009	-11.9	9.0	s.o.	T4 2009	172	94	78	435	\$331,201
	T4 2008	15.5	4.3	s.o.	T4 2008	113	57	56	204	\$332,555
	Variation	-27.4	4.8	-	Variation	52.2	64.9	39.3	113.2	-0.4
Prince George	T4 2009	-9.4	13.6	s.o.	T4 2009	42	40	2	253	\$247,263
	T4 2008	-1.9	5.6	s.o.	T4 2008	56	20	36	199	\$232,210
	Variation	-7.5	8.0	-	Variation	-25.0	100.0	s.o.	27.1	6.5
Abbotsford	T4 2009	1.6	7.3	786	T4 2009	119	91	28	726	\$356,104
	T4 2008	3.8	5.9	737	T4 2008	79	59	20	390	\$340,486
	Variation	-2.2	1.4	6.7%	Variation	50.6	54.2	40.0	86.2	4.6
Kelowna	T4 2009	10.4	7.1	738	T4 2009	297	156	141	869	\$417,489
	T4 2008	2.5	5.8	764	T4 2008	144	122	22	414	\$380,706
	Variation	7.9	1.4	0.9%	Variation	106.3	27.9	540.9	109.9	9.7
Vancouver	T4 2009	-0.1	7.7	824	T4 2009	2,695	1,109	1,586	9,467	\$630,444
	T4 2008	0.4	4.7	815	T4 2008	3,927	681	3,246	3,209	\$545,115
	Variation	-0.5	3.0	1.2%	Variation	-31.4	62.8	-51.1	195.0	15.7
Victoria	T4 2009	-3.2	7.5	758	T4 2009	414	237	177	1,666	\$494,854
	T4 2008	1.1	3.8	767	T4 2008	211	125	86	781	\$448,680
	Variation	-4.2	3.7	-1.2%	Variation	96.2	89.6	105.8	113.3	10.3
C.-B.	decembre 09	-1.2	8.3	809	T4 2009	5,284	2,795	2,489	21,509	\$490,356
	decembre 08	0.0	5.5	794	T4 2008	6,120	2,007	4,113	9,181	\$415,408
	Variation ¹	-1.2	2.8	1.8%	Variation	-13.7	39.3	-39.5	134.3	18.0
Canada	decembre 09	-1.1	8.4	813	T4 2009	46,577	24,643	21,934	106,415	\$338,807
	decembre 08	0.4	6.8	796	T4 2008	47,067	20,882	26,185	67,095	\$282,667
	Variation ¹	-1.5	1.6	2.1%	Variation	-1.0	18.0	-16.2	58.6	19.9

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.

² Puisque 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

Perspectives du marché de l'habitation, Colombie-Britannique (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010Q1 (P)	2010Q2 (P)	2010Q3 (P)	2010Q4 (P)
Logements mis en chantier:											
Log. Individuels	13,719	15,433	14,474	10,991	7,892	10,150	11,000	10,900	10,300	9,800	9,600
%	-2.4	12.5	-6.2	-24.1	-28.2	28.6	8.4	-5.2	-5.5	-4.9	-2.0
Log. Collectifs	20,948	21,010	24,721	23,330	8,185	11,900	15,200	11,200	11,000	12,000	13,400
%	11.0	0.3	17.7	-5.6	-64.9	45.4	27.7	21.7	-1.8	9.1	11.7
Tous	34,667	36,443	39,195	34,321	16,077	22,050	26,200	22,100	21,300	21,800	23,000
%	5.3	5.1	7.6	-12.4	-53.2	37.2	18.8	6.8	-3.6	2.3	5.5
Marchés de revante:											
Ventes MLS®	106,310	96,671	102,805	68,923	85,028	92,500	89,000	105,000	92,000	88,000	85,000
%	10.3	-9.1	6.3	-33.0	23.4	8.8	-3.8	-6.1	-12.4	-4.3	-3.4
Prix MLS® moyen	332,224	390,963	439,119	454,599	465,725	487,000	492,100	496,000	488,000	484,000	478,000
%	14.9	17.7	12.3	3.5	2.4	4.6	1.0	0.4	-1.6	-0.8	-1.2

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

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Région de la C.-B. - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2010			2011		
	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
C.-B.						
Total des mises en chantier	22,050	24,500	20,200	26,200	29,200	22,800
Logements collectifs	11,900	13,500	10,900	15,200	17,100	13,000
Logements individuels	10,150	11,000	9,300	11,000	12,100	9,800
Ventes MLS®	92,500	96,000	87,000	89,000	93,000	80,000
Prix MLS® moyen (\$)	487,000	495,000	475,000	492,100	510,000	480,000
Canada						
Total des mises en chantier	171,250	189,300	152,000	175,150	205,600	156,400
Logements collectifs	84,800	93,150	74,200	89,300	104,350	79,900
Logements individuels	86,450	96,150	77,800	85,850	101,250	76,500
Ventes MLS®	486,700	509,900	455,350	469,950	494,600	426,300
Prix MLS® moyen (\$)	340,700	346,300	334,600	346,700	362,500	338,700

Sources : SCHL

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

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

	Logements mis en chantier	2009	2010(P)*	% chg (2009/2010)	2011(P)*	% variation (2010/2011)	Cumul annuel 2009	Cumul annuel 2008	% variation (2008/2009)
Kamloops	Log. individuels	195	250	28.2	300	20.0	195	307	-36.5
	Log. collectifs	225	250	11.1	250	0.0	225	271	-17.0
	Tous	420	500	19.0	550	10.0	420	578	-27.3
Nanaimo	Log. individuels	267	520	94.8	550	5.8	267	389	-31.4
	Log. collectifs	534	480	-10.1	550	14.6	534	532	0.4
	Tous	801	1,000	24.8	1,100	10.0	801	921	-13.0
Prince George	Log. individuels	113	140	23.9	160	14.3	113	146	-22.6
	Log. collectifs	32	50	56.3	60	20.0	32	69	-53.6
	Tous	145	190	31.0	220	15.8	145	215	-32.6
Abbotsford	Log. individuels	210	220	4.8	220	0.0	210	358	-41.3
	Log. collectifs	155	280	80.6	330	17.9	155	927	-83.3
	Tous	365	500	37.0	550	10.0	365	1,285	-71.6
Kelowna	Log. individuels	404	525	30.0	600	14.3	404	765	-47.2
	Log. collectifs	253	425	68.0	475	11.8	253	1,492	-83.0
	Tous	657	950	44.6	1,075	13.2	657	2,257	-70.9
Vancouver	Log. individuels	2,929	3,500	19.5	4,000	14.3	2,929	3,634	-19.4
	Log. collectifs	5,410	7,500	38.6	10,500	40.0	5,410	15,957	-66.1
	Tous	8,339	11,000	31.9	14,500	31.8	8,339	19,591	-57.4
Victoria	Log. individuels	647	830	28.3	850	2.4	647	673	-3.9
	Log. collectifs	387	740	91.2	1,060	43.2	387	1,232	-68.6
	Tous	1,034	1,570	51.8	1,910	21.7	1,034	1,905	-45.7

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes que 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

		2009	2010(P)*	% variation (2009/2010)	2011(P)*	% variation (2010/2011)	YTD 2009	YTD 2008	% variation (2008/2009)
Kamloops¹	Ventes MLS® (#)	1,916	2,150	12.2	2,250	4.7	1,916	1,652	16.0
	Prix MLS® moyen (\$)	359,072	380,000	5.8	395,000	3.9	359,072	381,633	-5.9
Nanaimo¹	Ventes MLS® (#)	1,830	1,930	5.5	1,780	-7.8	1,830	1,599	14.4
	Prix MLS® moyen (\$)	318,616	340,000	6.7	353,000	3.8	318,616	332,555	-4.2
Prince George¹	Ventes MLS® (#)	1,101	1,200	9.0	1,200	0.0	1,101	1,168	-5.7
	Prix MLS® moyen (\$)	235,424	250,000	6.2	255,000	2.0	235,424	240,240	-2.0
Abbotsford	Ventes MLS® (#)	2,904	3,025	4.2	3,000	-0.8	2,904	2,674	8.6
	Prix MLS® moyen (\$)	340,206	350,000	2.9	355,000	1.4	340,206	355,099	-4.2
Kelowna	Ventes MLS® (#)	3,660	4,100	12.0	4,300	4.9	3,660	3,445	6.2
	Prix MLS® moyen (\$)	400,450	425,000	6.1	445,000	4.7	400,450	430,755	-7.0
Vancouver	Ventes MLS® (#)	36,257	38,000	4.8	37,000	-2.6	36,257	25,149	44.2
	Prix MLS® moyen (\$)	592,441	630,000	6.3	647,000	2.7	592,441	593,767	-0.2
Victoria	Ventes MLS® (#)	7,660	7,800	1.8	7,300	-6.4	7,660	6,171	24.1
	Prix MLS® moyen (\$)	476,137	508,000	6.7	522,000	2.8	476,137	484,898	-1.8

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes que s'appliquent.

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

¹ Les prix moyen MLS® 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	
	2009	2010(P)	oct 2009	oct 2010(P)	oct 2009	oct 2010(P)
Kamloops	1.5	1.5	688	695	819	830
Nanaimo	3.4	2.5	629	645	768	780
Prince George	7.6	6.5	595	605	692	700
Abbotsford	6.1	4.5	646	650	781	795
Kelowna	3.0	3.0	737	730	897	890
Vancouver	2.1	1.5	919	945	1,169	1,210
Victoria	1.4	1.2	790	815	1,001	1,050
Canada¹	3.0	2.9	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 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.

©2010 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!



L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.