

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région de la Colombie-Britannique

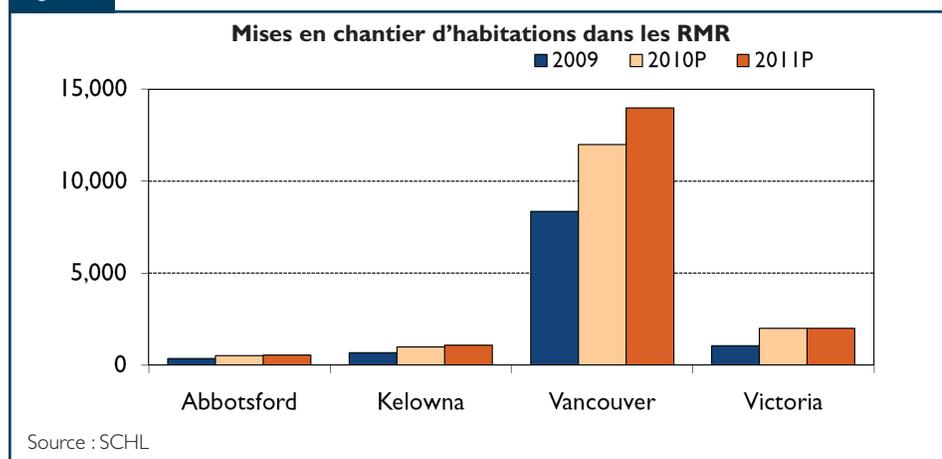


SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : troisième trimestre 2010

L'activité va se stabiliser sur le marché de l'habitation en 2010 et 2011

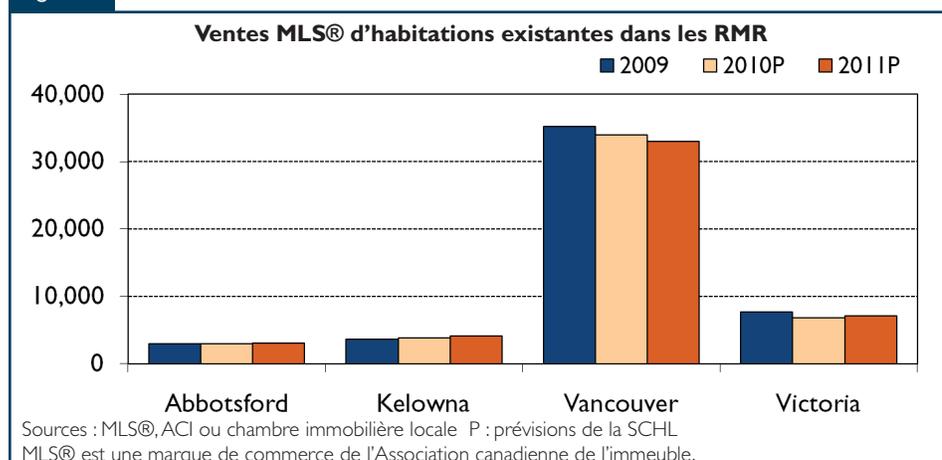
Figure 1



Vue d'ensemble¹

- La construction résidentielle ralentira dans la seconde moitié de l'année, après avoir connu un premier semestre vigoureux; un peu moins de 24 000 habitations devraient être mises en chantier en 2010.
- Les ventes de logements existants par l'entremise du Multiple Listings Service® (MLS®) se stabiliseront, puis augmenteront en 2011.
- Le marché de la revente de la Colombie-Britannique est équilibré, l'offre correspondant à la demande. Le rapport des ventes aux inscriptions indique que le prix des habitations bougera peu durant le reste de 2010 et en 2011.

Figure 2



¹ 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 30 juillet 2010.

Perspectives économiques

L'activité se stabilisera sur le marché de l'habitation cette année et l'an prochain, étant donné le rythme modéré de la croissance économique de la province. Deux facteurs ont hâté cette année des ventes et des mises en chantier : l'instauration de la taxe de vente harmonisée (TVH) et l'anticipation largement répandue d'une augmentation graduelle des taux hypothécaires durant la deuxième moitié de 2010. Au second semestre, le dynamisme de l'économie et la création d'emplois qu'il entraîne soutiendront la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

Durant la première partie de 2010, cette progression s'est répartie également entre les postes à temps partiel et ceux à plein temps. À mesure que la reprise économique de la province s'amplifiera, les emplois à temps plein l'emporteront sur ceux à temps partiel, ce qui favorisera la croissance du revenu et soutiendra la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

Parallèlement, grâce à la vigueur de l'immigration internationale, la population de la province s'accroîtra d'environ 28 000 ménages. La plupart des nouveaux arrivants s'établiront

dans le Lower Mainland, stimulant la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant. Durant le premier trimestre de 2010, la migration interprovinciale a favorisé la Colombie-Britannique, qui a gagné 1 642 habitants en provenance surtout de l'Alberta et de l'Ontario. Le solde de la migration internationale est demeuré très positif : plus de 12 000 personnes.

Perspectives du marché de l'habitation

Comme on s'y attendait, le marché de la revente de la Colombie-Britannique a atteint l'équilibre, la demande correspondant à l'offre de logements existants. La construction résidentielle lui emboîtera le pas, mais on prévoit que l'activité ralentira au second semestre après la vigueur qu'elle a connue durant la première moitié de l'année. Le nombre de mises en chantier se situera entre 22 100 et 25 600, compte tenu de la part d'incertitude touchant les perspectives économiques.

Le nombre d'habitations existantes vendues par l'entremise du Multiple Listings Service® (MLS®) devrait être un peu moindre que l'an dernier. D'après les prévisions, les reventes resteront au diapason de la croissance de l'emploi et de la population : elles avoisineront le total de 82 500 en 2010 et de 86 400 en 2011.

En Colombie-Britannique, le prix MLS® moyen gagnera 5,6 % en 2010, grâce à la progression qu'il a

réalisé pendant la première partie de l'année. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), un indicateur avancé de l'évolution des prix, laisse entrevoir une modeste décélération de ceux-ci au deuxième semestre. L'accroissement des nouvelles inscriptions et le fléchissement des reventes ont fait passer le RVNI de 0,66, au dernier trimestre de 2009, à 0,49 durant les trois premiers mois de 2010, puis à 0,44 au second trimestre. Ce niveau est le signe que l'offre et la demande sont à égalité. Le marché de l'existant conservera cet équilibre, puis deviendra favorable aux vendeurs à mesure que les nouveaux logements inscrits seront vendus et que l'amélioration des facteurs économiques fondamentaux éperonnera la demande. On s'attend à une stabilisation des prix de revente, puis à leur augmentation en 2011.

Le nombre des maisons individuelles commencées durant l'année 2010 sera égal à la moyenne sur dix ans.

Taux hypothécaires		
1 an	T2 2010	3,70
	Changement de 2009 T2	-0,15
	2010 (P)	4,11
	2011 (P)	5,54
5 ans	T2 2010	6,04
	Changement de 2009 T2	0,59
	2010 (P)	6,18
	2011 (P)	7,08

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du deuxième trimestre de 2010

La construction devrait se replier au second semestre.

Les constructeurs et les promoteurs d'ensembles de copropriétés continuent d'accorder la priorité aux petits projets à réalisation graduelle. Les mises en chantier d'appartements en copropriété et de maisons en rangée sont en hausse et devraient atteindre le total de 12 950 cette année. Un certain nombre d'ensembles de plus grande taille sont en voie de recevoir le feu vert dans les RMR de Vancouver et de Victoria; leur réalisation commencera vraisemblablement en 2011, ce qui donnera un coup de fouet à la construction de logements collectifs 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	T2 2010	4,5	8,9	s.o.	T2 2010	187	120	67	491	\$374 128
	T2 2009	-12,3	8,4	s.o.	T2 2009	107	35	72	611	\$358 386
	Variation	16,8	0,5	-	Variation	74,8	242,9	-6,9	-19,6	4,4
Nanaimo	T2 2010	5,4	8,0	s.o.	T2 2010	239	122	117	524	\$336 256
	T2 2009	-0,2	7,2	s.o.	T2 2009	230	47	183	523	\$319 785
	Variation	5,6	0,8	-	Variation	3,9	159,6	-36,1	0,2	5,2
Prince George	T2 2010	8,2	7,3	s.o.	T2 2010	60	42	18	339	\$250 818
	T2 2009	-5,2	11,4	s.o.	T2 2009	32	18	14	320	\$230 111
	Variation	13,4	-4,1	-	Variation	87,5	133,3	s.o.	5,9	9,0
Abbotsford	T2 2010	6,7	8,4	759	T2 2010	131	113	18	885	\$358 061
	T2 2009	-6,0	8,3	747	T2 2009	102	31	71	868	\$336 593
	Variation	12,7	0,1	1,6%	Variation	28,4	264,5	-74,6	2,0	6,4
Kelowna	T2 2010	14,4	6,9	738	T2 2010	290	166	124	1 034	\$428 666
	T2 2009	-7,0	12,3	764	T2 2009	95	87	8	1 076	\$398 009
	Variation	21,4	-5,4	7,4%	Variation	205,3	90,8	1450,0	-3,9	7,7
Vancouver	T2 2010	0,5	7,5	842	T2 2010	3 683	1 310	2 373	9 822	\$664 869
	T2 2009	0,0	7,1	809	T2 2009	1 523	590	933	10 890	\$575 464
	Variation	0,5	0,4	4,0%	Variation	141,8	122,0	154,3	-9,8	15,5
Victoria	T2 2010	-0,3	5,9	814	T2 2010	518	263	255	1 963	\$515 278
	T2 2009	-6,5	6,5	787	T2 2009	184	126	58	2 451	\$472 299
	Variation	6,2	-0,6	3,4%	Variation	181,5	108,7	339,7	-19,9	9,1
C.-B.	juin 10	2,0	7,8	827	T2 2010	7 052	3 608	3 444	24 059	\$504 256
	juin 09	-2,9	8,1	795	T2 2009	3 309	1 767	1 542	25 158	\$459 532
	Variation ¹	4,9	-0,3	4,0%	Variation	1 113,1	104,2	123,3	-4,4	9,7
Canada	juin 10	2,2	7,9	815	T2 2010	55 287	28 958	26 329	143 140	\$344 952
	juin 09	-1,9	8,6	799	T2 2009	35 798	19 029	16 769	147 291	\$318 675
	Variation ¹	4,1	-0,7	2,0%	Variation	54,4	52,2	57,0	-2,8	8,2

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.

³Les 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)	2010T1	2010T2	2010T3 (P)	2010T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	13 719	15 433	14 474	10 991	7 892	10 950	11 100	13 100	13 100	9 100	8 500
%	-2,4	12,5	-6,2	-24,1	-28,2	38,7	1,4	15,9	0,0	-30,5	-6,6
Log. collectifs	20 948	21 010	24 721	23 330	8 185	12 950	14 600	14 100	13 400	12 400	11 900
%	11,0	0,3	17,7	-5,6	-64,9	58,2	12,7	41,0	-5,0	-7,5	-4,0
Tous	34 667	36 443	39 195	34 321	16 077	23 900	25 700	27 200	26 500	21 500	20 400
%	5,3	5,1	7,6	-12,4	-53,2	48,7	7,5	27,7	-2,6	-18,9	-5,1
Marché de la revente											
Ventes MLS®	106 310	96 671	102 805	68 923	85 028	82 500	86 400	89 496	77 400	80 000	83 000
%	10,3	-9,1	6,3	-33,0	23,4	-3,0	4,7	-18,1	-13,5	3,4	3,8
Prix MLS® moyen	332 224	390 963	439 119	454 599	465 725	491 750	493 700	491 799	499 232	490 000	487 000
%	14,9	17,7	12,3	3,5	2,4	5,6	0,4	-0,2	1,5	-1,8	-0,6

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	23 900	25 600	22 100	25 700	30 500	21 400
Logements collectifs	12 950	13 600	12 100	14 600	17 000	12 600
Logements individuels	10 950	12 000	10 000	11 100	13 500	8 800
Ventes MLS®	82 500	87 000	80 200	86 400	93 000	80 500
Prix MLS® moyen (\$)	491 750	501 000	478 000	493 700	512 000	473 000
Canada						
Total des mises en chantier	184 900	198 400	170 200	176 900	210 500	146 900
Logements collectifs	91 300	95 800	85 000	90 500	105 000	77 900
Logements individuels	93 600	102 600	85 200	86 400	105 500	69 000
Ventes MLS®	463 800	485 700	450 000	456 000	490 700	425 000
Prix MLS® moyen (\$)	338 900	345 500	331 000	342 200	357 000	327 800

Source : 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 2010	Cumul annuel 2009	% variation (2009/2010)
Kamloops	Log. individuels	195	350	79,5	375	7,1	194	48	304,2
	Log. collectifs	225	250	11,1	250	0,0	178	153	16,3
	Tous	420	600	42,9	625	4,2	372	201	85,1
Nanaimo	Log. individuels	267	500	87,3	575	15,0	241	85	183,5
	Log. collectifs	534	430	-19,5	425	-1,2	213	315	-32,4
	Tous	801	930	16,1	1 000	7,5	454	400	13,5
Prince George	Log. individuels	113	140	23,9	160	14,3	60	26	130,8
	Log. collectifs	32	50	56,3	60	20,0	18	14	n/a
	Tous	145	190	31,0	220	15,8	78	40	95,0
Abbotsford	Log. individuels	210	260	23,8	280	7,7	193	54	257,4
	Log. collectifs	155	240	54,8	270	12,5	45	95	-52,6
	Tous	365	500	37,0	550	10,0	238	149	59,7
Kelowna	Log. individuels	404	525	30,0	600	14,3	288	133	116,5
	Log. collectifs	253	450	77,9	475	5,6	251	34	638,2
	Tous	657	975	48,4	1 075	10,3	539	167	222,8
Vancouver	Log. individuels	2 929	3 500	19,5	4 000	14,3	2 373	875	171,2
	Log. collectifs	5 410	8 500	57,1	10 000	17,6	4 508	2 467	82,7
	Tous	8 339	12 000	43,9	14 000	16,7	6 881	3 342	105,9
Victoria	Log. individuels	647	910	40,6	890	-2,2	498	196	154,1
	Log. collectifs	387	1 090	181,7	1 110	1,8	654	105	522,9
	Tous	1 034	2 000	93,4	2 000	0,0	1 152	301	282,7

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

		2009	2010(P)*	% variation (2009/2010)	2011(P)*	% variation (2010/2011)	Cumul annuel 2010	Cumul annuel 2009	% variation (2009/2010)
Kamloops¹	Ventes MLS [®] (n ^{bre})	1 916	1 850	-3,4	1 950	5,4	894	922	-3,0
	Prix MLS [®] moyen (\$)	359 072	380 000	5,8	395 000	3,9	372 242	351 661	5,9
Nanaimo¹	Ventes MLS [®] (n ^{bre})	1 830	1 700	-7,1	1 700	0,0	921	766	20,2
	Prix MLS [®] moyen (\$)	318 616	333 000	4,5	327 000	-1,8	332 942	315 082	5,7
Prince George¹	Ventes MLS [®] (n ^{bre})	1 101	1 200	9,0	1 200	0,0	560	512	9,4
	Prix MLS [®] moyen (\$)	235 424	250 000	6,2	255 000	2,0	248 602	231 478	7,4
Abbotsford	Ventes MLS [®] (n ^{bre})	2 904	2 950	1,6	3 000	1,7	1 535	1 260	21,8
	Prix MLS [®] moyen (\$)	340 206	345 000	1,4	355 000	2,9	349 816	329 025	6,3
Kelowna	Ventes MLS [®] (n ^{bre})	3 660	3 800	3,8	4 100	7,9	1 965	1 571	25,1
	Prix MLS [®] moyen (\$)	400 450	420 000	4,9	435 000	3,6	415 588	385 914	7,7
Vancouver	Ventes MLS [®] (n ^{bre})	36 257	34 000	-6,2	33 000	-2,9	17 489	15 465	13,1
	Prix MLS [®] moyen (\$)	592 441	655 000	10,6	670 000	2,3	666 730	563 656	18,3
Victoria	Ventes MLS [®] (n ^{bre})	7 660	6 800	-11,2	7 100	4,4	3 669	3 658	0,3
	Prix MLS [®] moyen (\$)	476 137	510 000	7,1	508 000	-0,4	510 620	461 564	10,6

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui 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	4,0	629	645	768	780
Prince George	7,6	6,5	595	605	692	700
Abbotsford	6,1	6,0	646	650	781	790
Kelowna	3,0	3,0	737	730	897	890
Vancouver	2,1	2,0	919	945	1 169	1 210
Victoria	1,4	1,5	790	815	1 001	1 020
Canada¹	3,0	2,8	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 de 100 000 habitants et plus

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'abordabilité – c'est important!

Vous êtes à la recherche d'idées dans le domaine du logement abordable? Ces témoignages démontrent l'impact positif des solutions de logement abordable sur la vie des Canadiens. Peut-être vous donneront-ils envie de participer à un projet de logement abordable dans votre collectivité!