

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Colombie-Britannique



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2018

Faits saillants¹

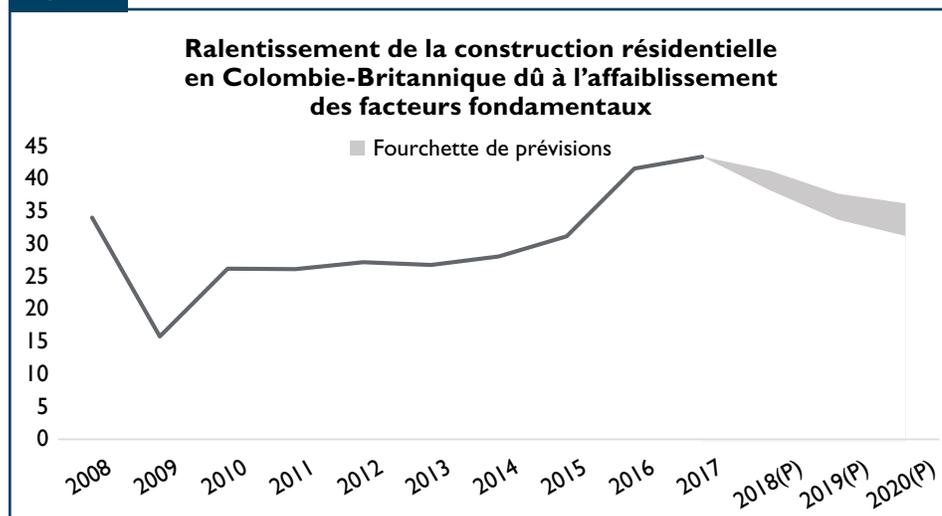
- Un ralentissement de l'activité sur le marché de la revente est prévu pour l'ensemble de la province, en particulier dans les grands centres urbains, ce qui aura pour effet de garder stables les prix moyens pendant l'horizon prévisionnel.
- La construction résidentielle devrait se replier jusqu'en 2020 en raison de la baisse de la croissance démographique.
- Il est prévu que le taux d'inoccupation des appartements augmentera graduellement au cours des deux prochaines années, car l'offre s'accroîtra sur le marché locatif.

L'activité du marché de la revente restera modérée en raison du repli de la croissance démographique

La situation du marché de la revente de la Colombie-Britannique a sensiblement changé depuis la fin de 2017. La hausse des taux hypothécaires, le ralentissement de la croissance économique et démographique et l'évolution des politiques en matière de logement ont fait diminuer de 21 % les ventes MLS® au cours des huit premiers mois de 2018 comparativement à la même période en 2017.

L'accroissement de la population de la Colombie-Britannique, en particulier la migration interprovinciale, a ralenti depuis le troisième trimestre de 2017. Cela a eu des répercussions significatives sur le rythme des ventes dans tous les grands centres urbains et a permis une augmentation des inscriptions courantes après le creux historique qu'elles avaient enregistré durant les deux dernières années.

Figure 1



Source : SCHL (P = prévisions)

¹ Les prévisions et les données historiques contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 5 octobre 2018. Dans le texte, le terme « grands centres urbains » désigne les régions métropolitaines de recensement de la Colombie-Britannique selon la définition de Statistique Canada.

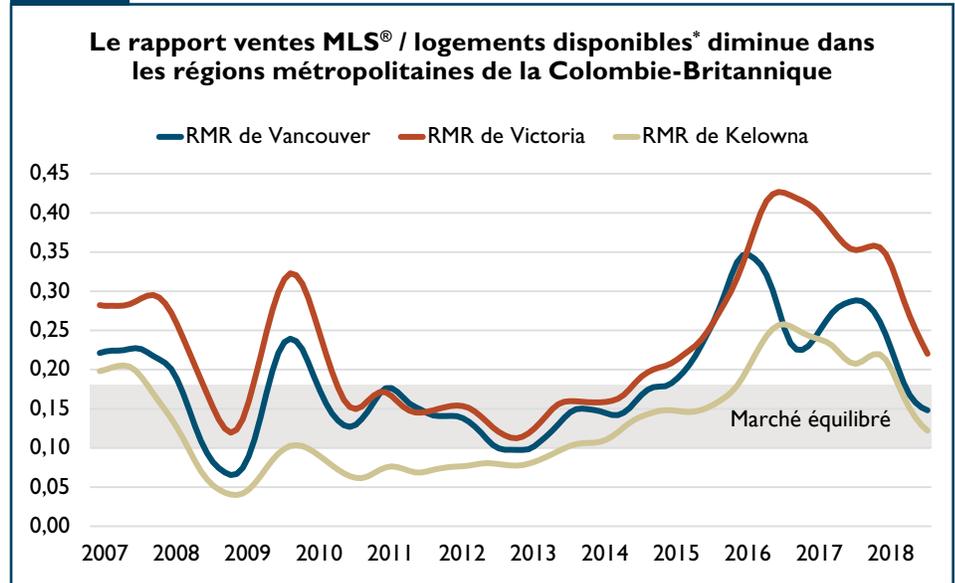
L'évolution des marchés dans les grands centres urbains de la province les ramène à l'équilibre ou en rend même certains favorables aux acheteurs, ce qui commence à faire stagner la croissance des prix ou, dans certaines régions, les fait baisser.

Les taux hypothécaires en hausse depuis mai 2017 et des règles de crédit plus strictes influencent aussi les acheteurs potentiels de logements de deux manières : la hausse des taux accroît les charges de remboursement hypothécaire et elle influe sur la capacité d'emprunt (voir la figure 3). Les répercussions de l'accroissement des taux hypothécaires sont plus susceptibles d'être ressenties dans les grands centres urbains de la Colombie-Britannique où les prix ont fortement augmenté durant les deux dernières années. Par conséquent, une partie de l'incertitude autour de nos perspectives du marché de la revente tient au moment et à la taille des changements que subiront les taux d'intérêt durant la période de prévision. Globalement, nous prévoyons que les ventes MLS® seront à un creux en 2018 puis se redresseront un peu en 2019-2020. Parallèlement, le prix MLS® moyen ne croîtra pratiquement pas et risquerait même de baisser quand la demande et l'offre atteindront un nouvel équilibre.

La construction résidentielle devrait ralentir en 2019, conséquence de l'affaiblissement des facteurs fondamentaux

Durant les huit premiers mois de 2018, le nombre de logements mis en chantier en Colombie-Britannique est resté semblable à celui de la période correspondante en 2017. Nous prévoyons que la construction résidentielle ralentira tout au long de 2019 jusqu'en 2020, revenant à son

Figure 2



Sources : REBGV, FVREB, VREB, OMREB

* Le rapport ventes-logements disponibles est une mesure de l'équilibre du marché et peut être considéré comme une version à l'échelle du rapport ventes-inscriptions courantes. Il se calcule ainsi : ventes/(inscriptions courantes + ventes). Le rapport ventes-logements disponibles correspond au pourcentage de logements vendus parmi ceux qui sont mis en vente un mois donné (par exemple, un rapport ventes-logements disponibles de 50 % signifie que la moitié des logements mis en vente un mois donné a été vendue durant ce mois). À la différence du rapport ventes-nouvelles inscriptions, le rapport ventes-logements disponibles doit nécessairement se situer entre 0 et 100 %. Dans un marché équilibré, ce rapport se situe entre 10 et 18 %.

rythme moyen sur dix ans. L'évolution de la construction a tendance à accuser un retard par rapport à celle du marché de la revente, en particulier dans les grands centres urbains, ce qui nous incite à prévoir un ralentissement plutôt graduel de son rythme.

Une augmentation graduelle du taux d'inoccupation des appartements est prévue pour 2019-2020

Parallèlement à l'affaiblissement des facteurs fondamentaux, le marché locatif de la Colombie-Britannique devrait connaître une détente. En effet, la demande croîtra plus lentement et un nombre important de nouveaux logements locatifs seront achevés durant la période de prévision, puisque la construction d'unités destinées

à la location s'est beaucoup accrue dans la province au cours des deux dernières années. Toutefois, malgré cet accroissement de l'offre, la demande devrait rester assez vive, de sorte que le taux d'inoccupation des appartements n'augmentera que petit à petit dans la province jusqu'en 2020. Pendant ce temps, la hausse des loyers moyens des appartements destinés à la location devrait continuer de dépasser l'inflation, tant en 2019 qu'en 2020.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre [compte maSCHL](#) aujourd'hui!

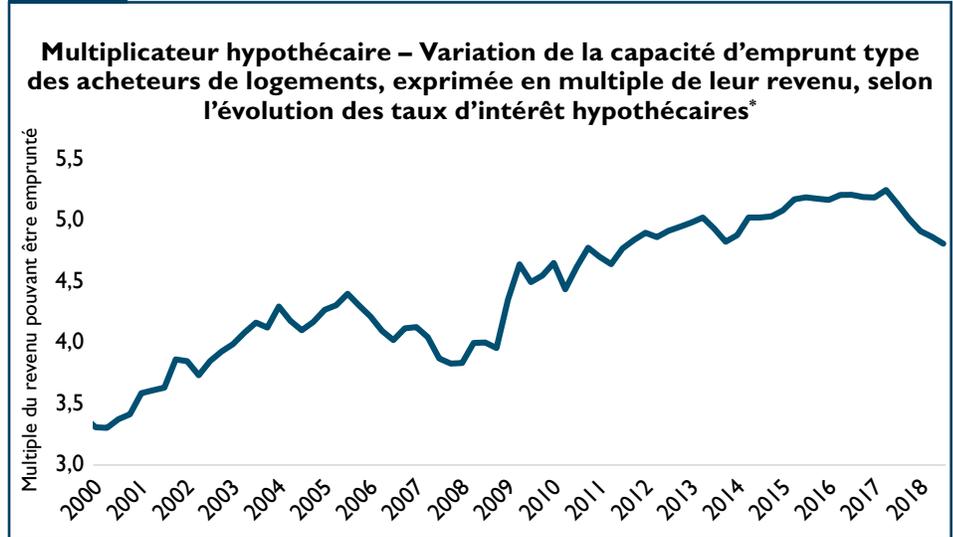
RMR de Vancouver et d'Abbotsford-Mission

Baisse des ventes et des prix sur le marché de la revente de la RMR de Vancouver

Pendant les deux prochaines années, les marchés de la revente des régions métropolitaines de recensement (RMR) de Vancouver² et Abbotsford-Mission seront caractérisés par une diminution des transactions, une augmentation des stocks de logements à vendre et des prix plus bas par rapport aux récents sommets. Cette évolution marque la fin du marché « à deux vitesses » que connaissait cette région depuis le milieu de 2016, situation où la croissance de la demande et des prix des habitations moins chères dépassait celle des propriétés plus coûteuses. Depuis le début de 2018, la demande et les prix des habitations ont diminué dans tous les segments du marché et dans tous les secteurs des agglomérations.

Le ralentissement de la croissance de la population et de l'emploi et la hausse des taux hypothécaires ont eu des répercussions sur la demande de certaines propriétés dans la RMR de Vancouver. Ce fait, combiné avec les modifications apportées par tous les ordres de gouvernement aux politiques de logement, a fait évoluer les attentes relatives aux prix, à court et moyen terme, par rapport à ce qu'elles étaient il y a un ou deux ans. L'évolution de ces attentes, qui suit la conjoncture du marché, aura un effet particulier sur le segment des propriétés haut de gamme, dont les prix sont en grande partie fonction de l'avoir propre³.

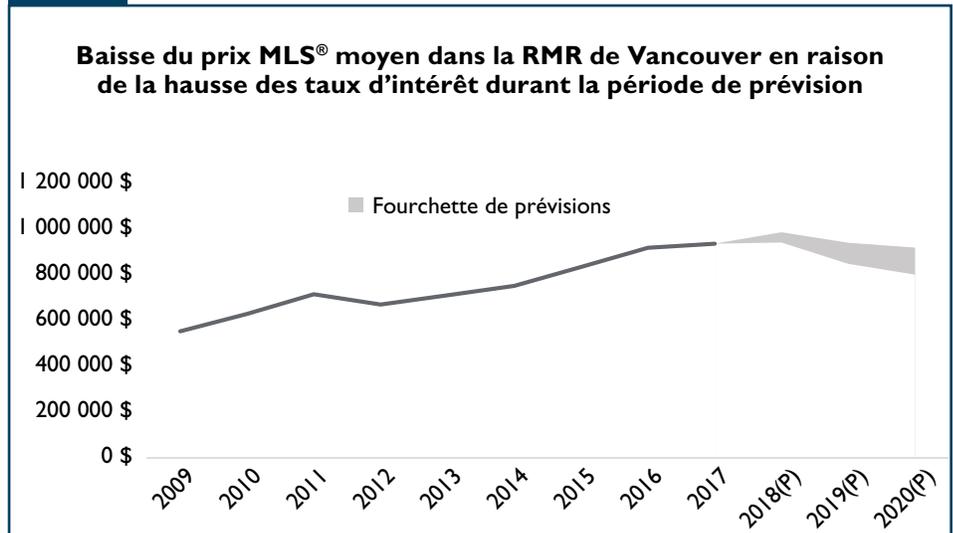
Figure 3



Sources : Statistique Canada, SCHL (calculs)

* La capacité d'emprunt influe sur le marché de l'habitation parce qu'elle détermine la somme qu'un acheteur peut emprunter pour acquérir un logement. Le graphique montre l'incidence de l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires sur la capacité d'emprunt. Il indique la taille du prêt hypothécaire, exprimée en multiple du revenu du ménage, que l'acheteur type pourrait contracter à différents moments pour acquérir un logement. Par exemple, le facteur 4 indique qu'un ménage ayant un revenu annuel combiné de 100 000 \$ pourrait contracter un emprunt hypothécaire de 400 000 \$. Le calcul de la capacité d'emprunt type se base sur un rapport d'amortissement brut de la dette de 32 % et une période d'amortissement du prêt de 25 ans. La capacité d'emprunt a varié au cours de ces années en fonction des taux d'intérêt hypothécaires et des règles du crédit, mais le graphique n'indique que l'effet de l'évolution des taux hypothécaires.

Figure 4



Sources : REBGV, FVREB, SCHL; (P = prévisions)

² Les perspectives du marché de la revente englobent maintenant toute la RMR de Vancouver, laquelle comprend des sous-marchés relevant de la chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV) et de celle de la vallée du Fraser (FVREB). Les éditions précédentes des Perspectives du marché de l'habitation publiées par la SCHL se limitaient au territoire de la REBGV uniquement.

³ Selon les données du Recensement de 2016 relatives à la RMR de Vancouver, 50 % des acheteurs de propriétés valant 2,5 millions de dollars et plus avaient un revenu de ménage inférieur à 75 000 \$ et le revenu de 20 % d'entre eux n'atteignait pas 25 000 \$. Cela indique que l'avoir propre existant joue un rôle important dans l'achat d'habitations haut de gamme.

Après leur creux de 2018, les ventes de logements existants devraient remonter en 2019, pour mieux correspondre à la croissance démographique de la région, mais elles n'atteindront pas les niveaux observés de 2015 à 2017. Les habitations récemment construites offertes sur le marché de la revente soutiendront aussi les ventes, dans une certaine mesure, jusqu'au terme de la période de prévision.

La construction résidentielle devrait ralentir après un nombre record de mises en chantier

Comme le prix des logements existants baisse et qu'un nombre record d'habitations sont en construction dans la région, on s'attend à une diminution des mises en chantier dans la RMR de Vancouver au cours des deux prochaines années. L'achèvement des nouvelles unités devrait continuer de devancer la formation des ménages en 2019 et l'augmentation des stocks prévus de logements invendus obligera à freiner la construction.

Il se peut que les délais de vente des ensembles d'appartements en copropriété neufs soient plus longs pendant la période de prévision, car l'accroissement des stocks offre plus de choix aux consommateurs. Du point de vue du mode d'occupation, les immeubles de logements locatifs devraient représenter une plus grande part des habitations mises en chantier en raison de la tension du marché locatif et du contexte qui favorise davantage ce type de construction résidentielle dans nombre de municipalités de la région.

Vu la vitesse record avec laquelle se multiplient les habitations en construction dans la région,

la disponibilité et le coût⁴ des matériaux et de la main-d'œuvre pourraient entraver la production de certains nouveaux ensembles. Étant donné le nombre de grands travaux d'infrastructure prévus pour la région, les contraintes présentes devraient persister à moyen terme, même si la construction résidentielle diminue.

Dans la RMR d'Abbotsford-Mission, le rythme de la construction résidentielle suivra la tendance de l'ensemble de la région : il est prévu que moins d'habitations seront mises en chantier, car les constructeurs concentreront leurs efforts sur l'achèvement du nombre record de logements commencés en 2017.

La demande restera vigoureuse sur le marché locatif

La demande locative devrait rester vive durant la période de prévision, ce qui gardera les taux d'inoccupation bas et fera monter les loyers dans toute la région. La demande sera soutenue par une migration nette positive et les difficultés persistantes qu'éprouvent nombre de ménages pour acquérir une habitation abordable, en dépit de la baisse des prix.

En septembre 2018, 7 819 appartements locatifs étaient en construction dans la RMR de Vancouver, ce qui correspond à 7,2 % de l'actuel univers des appartements locatifs. À mesure que ces unités seront achevées au cours des deux prochaines années, le taux d'inoccupation devrait augmenter légèrement; il demeurera cependant faible en chiffres absolus, signe de la forte demande de logements locatifs dans la région. Dans la RMR d'Abbotsford-Mission, les taux d'inoccupation devraient monter un peu plus rapidement, car la

région accueille moins de migrants interprovinciaux et de nouveaux logements s'ajoutent au parc locatif.

Comme, selon les prévisions, le marché locatif de la région restera tendu, la hausse des loyers moyens continuera de dépasser l'inflation. La part grandissante des logements locatifs neufs, en général plus chers, et la majoration du loyer des unités existantes, pour les amener aux prix du marché après le départ des locataires de longue date, contribueront aussi à la hausse des loyers moyens.

RMR de Victoria

Recul des mises en chantier par rapport à leur rythme record

On prévoit une baisse des mises en chantier d'habitations après le pic qu'elles ont atteint en 2017. Les facteurs fondamentaux de la demande, notamment la croissance démographique, l'accroissement de l'emploi et l'abordabilité, pointent vers des niveaux plus modérés de construction résidentielle pour les prochaines années. En outre, le rythme annuel d'augmentation des prix, encore récemment à deux chiffres, a ralenti pour passer sous les 10 %. Cette décélération des prix devrait aussi modérer la construction d'habitations haut de gamme.

Il existe un risque favorable et les mises en chantier pourraient se situer, à la fin de 2018, à l'extrémité supérieure de la fourchette de prévisions si la construction de certains ensembles résidentiels débute plus tôt que prévu. Cependant, au long de la période de prévision, les mises en chantier dans leur ensemble devraient tendre à diminuer et leur nombre se rapprocher davantage des niveaux de 2016.

⁴ Selon les indices des prix de la construction de bâtiments de Statistique Canada, construire une tour d'appartements dans la RMR de Vancouver coûtait 16,6 % de plus au deuxième trimestre de 2018 qu'au deuxième trimestre de 2016 (tableau I8-10-0135-01).

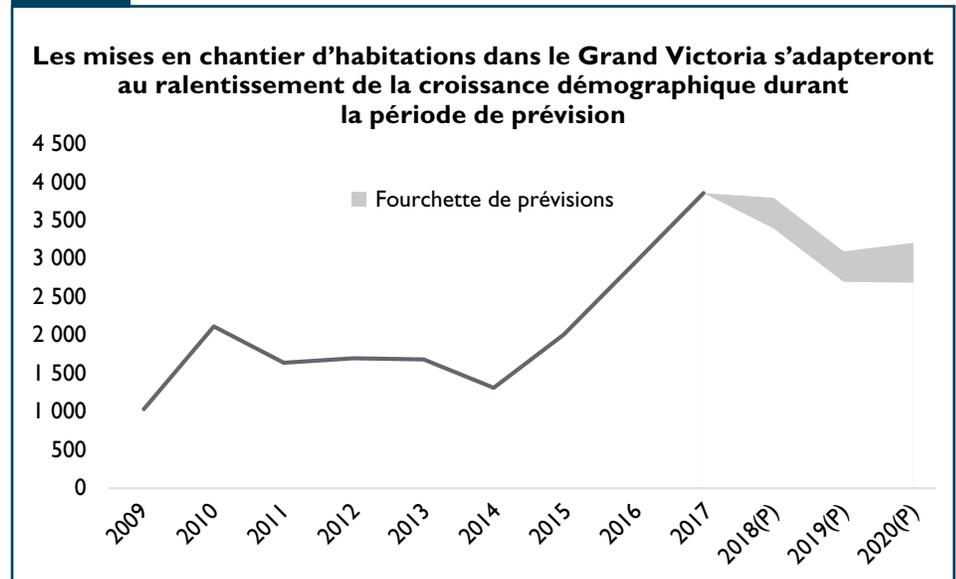
Le stock d'habitations haut de gamme neuves, qui était bas, s'est accru et est plus abondant qu'il y a un an. Par ailleurs, la relative abordabilité des logements collectifs semble être la cause de la baisse du stock dans ce segment, mais il devrait augmenter à mesure que les ensembles résidentiels en construction seront achevés. Le nombre d'habitations en construction cette année dans la RMR de Victoria est le plus élevé jamais enregistré en une génération et il y a un risque d'augmentation accélérée du stock si l'écoulement de tous ces logements ne se fait pas rapidement.

L'abordabilité, une entrave majeure pour l'activité du marché de la revente

À l'exemple des mises en chantier, les ventes ont reculé après avoir atteint un sommet : l'affaiblissement des facteurs fondamentaux les ont fait beaucoup diminuer en 2018. Ce repli des ventes coïncide avec le ralentissement de la migration interprovinciale et le resserrement des conditions de crédit, comme cela s'est produit dans d'autres marchés de la Colombie-Britannique. Étant donné que la croissance de la population et de l'emploi sera plus modérée pendant la période de prévision, une augmentation des ventes est peu probable. En outre, la hausse des taux hypothécaires et la surévaluation détectée par l'Évaluation du marché de l'habitation du Grand Victoria rendront moins abordable l'achat d'une habitation pour les accédants à la propriété, ce qui freinera l'activité du marché de la revente.

Même si la croissance des prix a ralenti en 2018, elle continue de dépasser l'inflation et le rythme justifié par les facteurs fondamentaux. Nous prévoyons que son ralentissement se poursuivra pendant l'horizon

Figure 5



Source : SCHL (P = prévisions)

prévisionnel. Cette décélération de l'augmentation du prix moyen sera en partie attribuable au fait qu'il se vendra plus de copropriétés, comparativement aux maisons individuelles. Il est probable que les prix des copropriétés continueront de monter, quoique plus lentement, jusqu'à ce que l'offre s'accroisse sur le marché au cours des deux prochaines années. Par contre, les inscriptions courantes de maisons individuelles tendent déjà à revenir à un niveau indiquant que les acheteurs ont un vaste choix, et cela modérera la croissance des prix des habitations de cette catégorie.

Les taux d'inoccupation des logements locatifs se mettront à monter

Le taux d'inoccupation du Grand Victoria se mettra à dépasser 1 %, principalement à cause de l'augmentation de l'offre. En effet, l'univers des logements construits expressément pour la location connaîtra un important accroissement

grâce aux unités en construction. Les mises en chantier de logements locatifs dans l'agglomération de Victoria n'ont pas connu un pareil rythme depuis la fin des années 1970. Ce phénomène est la conséquence directe du fait que les ménages qui se forment à Victoria choisissent en très grande majorité de louer un logement plutôt que d'en acheter un⁵.

Comme dans la RMR de Vancouver, les loyers moyens de la RMR de Victoria devraient augmenter en raison de l'ajout d'appartements neufs au parc locatif, mais aussi à cause de la rotation des locataires. Dans le Grand Victoria, le loyer moyen est actuellement bien inférieur à ce que paient les personnes qui y louent un logement pour la première fois. Les vieux appartements verront leur loyer majoré au niveau des nouveaux prix à mesure que les occupants actuels les quitteront. En conséquence, la hausse du loyer moyen résultera en partie de cet ajustement des loyers les plus bas aux prix actuels du marché.

⁵ Entre l'Enquête nationale auprès des ménages menée en 2011 et le Recensement de 2016, le nombre de ménages locataires a connu une augmentation nette de 7 385 et celui des ménages propriétaires, de 1 975. Cela signifie qu'environ 80 % des nouveaux ménages formés dans le Grand Victoria étaient locataires. De plus, l'augmentation nette des ménages propriétaires était négative pour les ménages dont le principal soutien a moins de 60 ans.

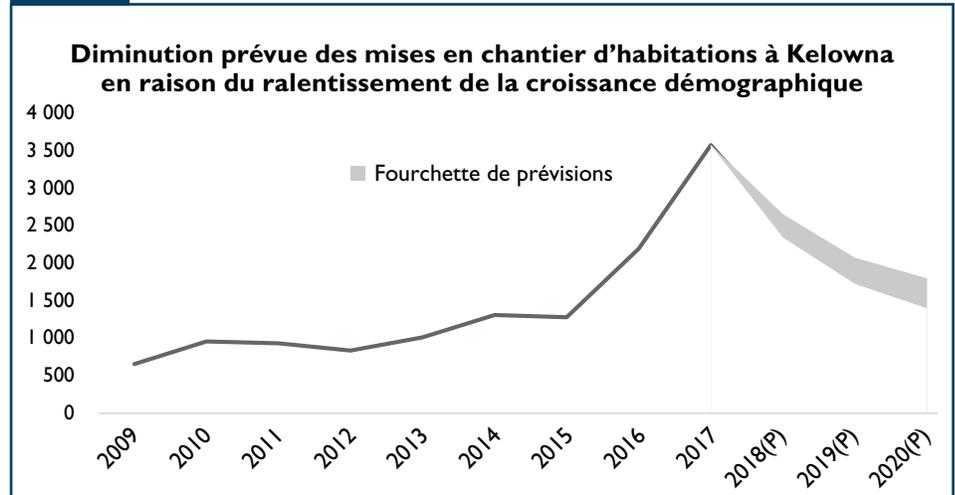
RMR de Kelowna

Le marché de la revente ralentit en raison de l'affaiblissement des facteurs fondamentaux

Au cours des huit premiers mois de 2018, les ventes MLS® ont reculé de 19 % comparativement à la même période en 2017, recul qui représente une chute de 31 % par rapport au pic observé en 2016. Le repli de la demande a fait croître les inscriptions courantes au cours de chacun de ces huit mois et, au moment de la rédaction du présent rapport, le nombre de logements sur le marché de la revente était semblable à celui de 2014. Ce fléchissement de l'activité a été en grande partie amené par les changements importants qu'ont subis certains des principaux moteurs du marché de l'habitation, notamment par la hausse des taux hypothécaires et le ralentissement de la croissance démographique dû à la diminution que connaît la migration interprovinciale en Colombie-Britannique depuis le troisième trimestre de 2017. La baisse de la migration interprovinciale dans la région de Kelowna s'explique en partie par la reprise de la croissance économique dans les provinces des Prairies, situation qui a accru la concurrence pour la main-d'œuvre et ramené des gens en Alberta, en particulier.

L'évolution des facteurs fondamentaux, le ralentissement des ventes et l'augmentation des stocks devraient freiner la hausse des prix durant la période de prévision, car la combinaison de ces facteurs devrait déprimer la demande, peu importe le segment du marché, et amener celui-ci à un meilleur équilibre (voir la figure 1). On s'attend à ce que l'activité du marché de la revente de la RMR de Kelowna adopte un rythme

Figure 6



Source : SCHL (P = prévisions)

moins rapide, plus proche de celui des années 2013-2014, et qu'il s'accélère, dans une certaine mesure, en 2019 et 2020. D'autres risques défavorables doivent aussi être pris en compte, notamment des modifications supplémentaires aux politiques en matière d'habitation, une hausse des taux hypothécaires plus rapide que prévu et une croissance de l'économie des Prairies supérieure aux attentes.

La construction résidentielle devrait poursuivre son repli en raison de l'affaiblissement de la croissance démographique

Au cours des huit premiers mois de 2018, les mises en chantier d'habitations ont reculé de 29 % par rapport à la même période en 2017 et la baisse a touché à la fois le segment des maisons individuelles et celui des logements collectifs. Comme la croissance démographique ralentit et que l'offre sur le marché de la revente continue de dépasser les creux historiques observés durant les deux dernières années, le total annuel des mises en chantier devrait

être moins élevé, d'autant plus que l'offre s'accroît sur les marchés du neuf et de la revente. Toutefois, il est prévu que la demande de logements collectifs restera assez vive, car les prix de ce segment continuent d'attirer les jeunes adultes accédant à la propriété, les nouveaux retraités et les propriétaires à la recherche d'une habitation plus petite.

Augmentation progressive du taux d'inoccupation des logements locatifs

Le taux d'inoccupation des appartements devrait s'accroître graduellement à Kelowna pendant la période de prévision. En effet, la population augmente plus lentement, de nouveaux logements s'ajouteront au parc locatif et des jeunes en âge de travailler profiteront de la décélération des prix dans la région pour acquérir une habitation. La demande de logements collectifs à louer restera assez vigoureuse, car cette catégorie d'habitations a la préférence d'une part grandissante des groupes d'âge des 25-34 ans et des 55 ans et plus.

Résumé des prévisions Colombie-Britannique Automne 2018									
	2015	2016	2017	2018(P)		2019(P)		2020(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	10 152	12 278	12 346	9 700	10 500	9 800	10 800	9 500	10 900
Logements collectifs	21 294	29 565	31 318	29 300	30 900	24 800	26 800	22 500	24 900
Tous types de logements confondus	31 446	41 843	43 664	38 500	41 500	34 000	38 000	31 500	36 500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	102 511	112 211	103 759	76 600	83 400	79 100	87 900	81 500	92 500
Prix MLS® moyen (\$)	636 620	691 120	709 597	683 100	749 900	681 800	756 200	675 400	758 600
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,67	4,66	4,78	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2015	2016	2017	2018(P)	2019(P)	2020(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation %(octobre)	0,8	0,7	0,8	1,0	1,3	1,4
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 272	1 347	1 444	1 532	1 609	1 665
Loyer moyen (\$) des log. de 1 ch. (octobre)	1 030	1 103	1 168	1 240	1 301	1 349
Indicateurs économiques						
Population	4 715 872	4 778 963	4 841 078	4 885 709	4 944 239	5 000 194
Nombre annuel d'emplois	2 306 200	2 379 500	2 466 800	2 479 400	2 501 500	2 525 800
Migration nette	35 204	56 204	59 792	46 132	46 270	46 300
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	914	921	936	987	1 011	1 042

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

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2018. (I)= Limite Inférieure (S)= Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2018-2020).

Résumé des prévisions RMR de Vancouver Automne 2018									
	2015	2016	2017	2018(P)		2019(P)		2020(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	4 622	5 169	4 911	4 400	4 600	4 000	4 400	4 000	4 400
Logements collectifs	16 241	22 745	21 293	18 800	20 400	15 700	17 500	12 900	14 900
Tous types de logements confondus	20 863	27 914	26 204	23 300	24 900	19 800	21 800	17 000	19 200
Marché de la revente									
Ventes MLS®	56 493	53 961	50 033	35 500	37 400	40 400	43 700	40 200	44 700
Prix MLS® moyen (\$)	833 152	917 162	934 977	940 000	985 000	847 000	939 000	800 000	918 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,67	4,66	4,78	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2015	2016	2017	2018(P)	2019(P)	2020(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,8	0,7	0,9	1,1	1,3	1,3
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 368	1 450	1 552	1 645	1 720	1 770
Loyer moyen (\$) des log. de 1 ch. (octobre)	1 079	1 159	1 223	1 295	1 355	1 400
Indicateurs économiques						
Population	2 509 942	2 542 278	2 571 262	2 606 458	2 642 041	2 677 595
Nombre annuel d'emplois	1 298 500	1 359 200	1 400 900	1 416 300	1 419 100	1 441 800

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

Ce tableau présente les données sur les reventes et les prévisions pour l'ensemble du territoire de la RMR de Vancouver, qui combine à la fois les marchés de la chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV) et ceux de la chambre immobilière de la Fraser Valley (FVREB). Les éditions précédentes des Perspectives du Marché de l'habitation de la SCHL ne comprenaient que le territoire de la REBGV.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2018. (I)= Limite inférieure (S)= Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2018-2020).

Résumé des prévisions RMR d'Abbotsford-Mission Automne 2018									
	2015	2016	2017	2018(P)		2019(P)		2020(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	393	469	416	330	380	350	400	340	400
Logements collectifs	413	667	1 294	460	550	400	490	380	500
Tous types de logements confondus	806	1 136	1 710	810	910	760	880	750	870
Marché de la revente									
Ventes MLS®	3 482	4 707	4 181	2 800	3 000	2 500	2 700	2 600	3 000
Prix MLS® moyen (\$)	379 916	468 388	519 096	576 000	594 000	558 000	581 000	552 000	582 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,67	4,66	4,78	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2015	2016	2017	2018(P)	2019(P)	2020(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation %(octobre)	0,8	0,5	0,2	0,4	0,8	1,5
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	864	915	934	970	1 005	1 040
Loyer moyen (\$) des log. de 1 ch. (octobre)	712	744	765	795	815	840
Indicateurs économiques						
Population	184 021	188 419	190 714	194 150	196 825	199 400
Nombre annuel d'emplois	91 100	91 100	93 400	95 100	96 400	97 800

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

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2018. (I)= Limite inférieure (S)= Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2018-2020).

Résumé des prévisions RMR de Victoria Automne 2018									
	2015	2016	2017	2018(P)		2019(P)		2020(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	687	910	896	780	860	730	810	660	750
Logements collectifs	1 321	2 023	2 966	2 620	2 940	1 970	2 290	2 030	2 460
Tous types de logements confondus	2 008	2 933	3 862	3 400	3 800	2 700	3 100	2 690	3 210
Marché de la revente									
Ventes MLS®	7 868	10 028	8 464	6 500	6 700	6 200	6 600	6 300	6 700
Prix MLS® moyen (\$)	521 616	585 745	652 928	693 900	703 300	706 500	718 800	710 000	722 400
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,67	4,66	4,78	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2015	2016	2017	2018(P)	2019(P)	2020(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation %(octobre)	0,6	0,5	0,7	1,0	1,5	1,8
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 128	1 188	1 288	1 385	1 490	1 580
Loyer moyen (\$) des log. de 1 ch. (octobre)	867	912	988	1 065	1 145	1 215
Indicateurs économiques						
Population	366 852	372 795	377 414	380 860	384 860	389 020
Nombre annuel d'emplois	178 100	184 300	192 200	196 500	198 000	200 000

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

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2018. (I)= Limite inférieure (S)= Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2018-2020).

Résumé des prévisions RMR de Kelowna Automne 2018									
	2015	2016	2017	2018(P)		2019(P)		2020(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	628	785	923	705	795	650	810	590	810
Logements collectifs	652	1 411	2 654	1 585	1 915	1 000	1 340	725	1 075
Tous types de logements confondus	1 280	2 196	3 577	2 345	2 655	1 725	2 075	1 400	1 800
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 378	6 693	5 836	4 510	4 790	4 335	4 965	4 265	5 235
Prix MLS® moyen (\$)	435 261	494 886	541 374	575 500	584 500	571 000	589 000	566 400	593 600
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,67	4,66	4,78	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2015	2016	2017	2018(P)	2019(P)	2020(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation %(octobre)	0,7	0,6	0,2	0,5	1,2	1,6
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 002	1 066	1 151	1 210	1 250	1 280
Loyer moyen (\$) des log. de 1 ch. (octobre)	799	864	937	990	1 015	1 040
Indicateurs économiques						
Population	195 305	199 494	202 208	205 100	208 400	211 800
Nombre annuel d'emplois	92 000	90 900	100 200	103 000	105 000	106 100

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

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2018. (I)= Limite inférieure (S)= Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2018-2020).

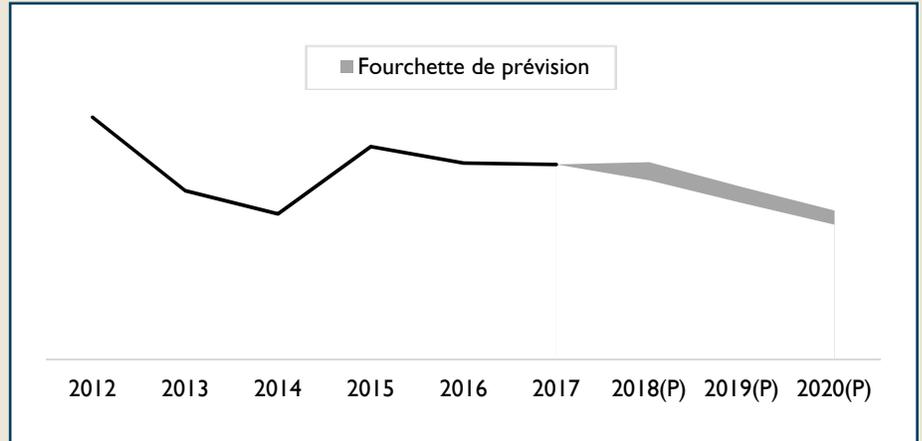
Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation sont incluses dans cette édition du *Perspectives du marché de l'habitation*. Cependant, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition.

L'utilisation d'une fourchette vise à donner aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. La fourchette est établie selon le coefficient de

variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables

du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Types d'unités

Mise en chantier de maison individuelle :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :

Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Marché visé

Mise en chantier de logement en propriété absolue :

Début de la construction d'un logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Mise en chantier de logement en copropriété :

Début de la construction d'un logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartient à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Mise en chantier de logement locatif :

Début de la construction d'un logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :

Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :

La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :

Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :

Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :

Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :

Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :

Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :

Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REpondre A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

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.

© 2018, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : 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

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site schl.ca/marchedelhabitation

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

**Créez votre compte maSCHL
aujourd'hui!**

L'Observateur du logement au Canada

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- Analyses et données; • Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

