

7.1 Parc immobilier et coût de l'habitation

7.1.1 Construction d'habitations

Le nombre de mises en chantier de logements s'élève à 199,785 unités en 1986, ce qui représente une augmentation de 20 % par rapport à 1985 (165,826 mises en chantier) et fait de 1986 l'année la plus active pour la construction résidentielle depuis 1978.

Les mises en chantier au cours de l'année ont été fortement influencées par les fluctuations des taux d'intérêt. Les taux d'intérêt hypothécaires sont passés de 9.75 - 11.75 % au début de l'année, selon l'échéance, à 11.75 - 12 % en février, pour tomber à 9.75 - 11 % en juin et se stabiliser ensuite. Le taux annuel désaisonnalisé des mises en chantier s'établit pour cette raison à 167,000 unités au premier trimestre, augmente fortement au deuxième et au troisième pour atteindre un sommet de 226,000 en septembre et revient ensuite à 207,000 en décembre.

La croissance du secteur de la construction résidentielle en 1986 est dans la foulée de la reprise générale qui avait commencé en 1985. Les mises en chantier de tous les types de logement augmentent. Grâce à la grande confiance des acheteurs, à la poursuite de la croissance économique et aux taux d'intérêt les plus bas depuis 1979, les mises en chantier de maisons unifamiliales s'accroissent de 22 % pour atteindre 120,008 unités, leur niveau le plus élevé depuis 1976.

La conjoncture économique et les taux d'intérêt ne sont pas les seuls facteurs qui expliquent l'augmentation de 19 % des mises en chantier de logements à unités multiples, qui atteignent 79,777. Les raisons principales sont l'étroitesse du marché de la location (les taux de vacance s'établissant à 1.6 % l'an dernier), le regain d'intérêt chez les petits investisseurs à l'égard des immeubles locatifs à un petit nombre d'étages, en particulier au Québec (en partie en raison de l'exemption de \$500,000 sur l'impôt sur les gains en capital) et la croissance du secteur des condominiums, en particulier en Colombie-Britannique et en Ontario.

Les parachèvements sont une fonction retardée des mises en chantier. Pour cette raison, la reprise qui avait commencé au deuxième semestre de 1985, et qui s'est poursuivie en 1986, devait porter les parachèvements en 1986 à 184,605 unités, le niveau le plus élevé des sept dernières années.

7.1.2 Coûts de la construction, des terrains et de l'habitation

L'indice des prix des logements neufs augmente de 8.5 % entre 1985 et 1986. Par rapport au taux d'inflation de 4.2 % de cette même période, l'augmentation, en termes réels, du prix des maisons neuves est de 4.2 % en 1986. La forte augmentation de l'indice en 1986 et les hausses plus faibles enregistrées en 1984 et 1985 neutralisent les reculs de 1982 et 1983. Pour cette raison, le prix moyen d'une maison neuve en 1986 dépasse de 4.4 % celui de 1981. A titre de comparaison, l'augmentation de l'indice des prix à la consommation au cours de la même période a été de 32.5 %.

Les coûts des matériaux de la construction résidentielle, des salaires et des terrains s'accroissent respectivement de 7.9 %, de 2.5 % et de 5.7 % en 1986. L'écart entre ces taux d'augmentation du coût des facteurs et l'accroissement de 8.5 % du prix des maisons signifie une certaine augmentation des marges bénéficiaires des entrepreneurs en construction, en particulier en Ontario.

Les variations du prix des maisons dans les régions métropolitaines sont considérables. Les plus fortes augmentations s'observent à Toronto (+ 16.6 %) et à Kitchener (+ 14.5 %), tandis que les prix en Colombie-Britannique augmentent le moins (+ 0.5 % à Vancouver, et -5.1 % à Victoria). Après avoir baissé de 20.2 % entre 1981 et 1985, les prix à Edmonton se redressent de 7.3 % en 1986.

Comme en 1985, l'augmentation du coût de l'hébergement a été plus forte pour les logements loués que pour les logements possédés, mais cette différence s'est réduite. Selon l'indice des prix à la consommation, les taux d'augmentation respectifs sont de 4.1 % (location) et 3.7 % (propriété). Parmi les éléments du coût des logements