

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

La construction effrénée de logements individuels tire à sa fin

JUIN 2003

S O M M A I R E

Analyse.....	1
TABLEAUX STATISTIQUES	
Mises en chantier.....	2
Logements achevés.....	3
Résumé de l'activité.....	4

En mai, la construction résidentielle a chuté de 15 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, comparativement au même mois en 2002. Bien que les mises en chantier de collectifs soient demeurées élevées, la construction globale a été ralentie par une baisse du côté des maisons individuelles. Au total, il s'est construit 1 105 logements en mai, portant ainsi le cumul annuel à 6 317, en hausse de près de 19 % par rapport à celui d'un an plus tôt.

Après avoir affiché un nombre record de mises en chantier de logements individuels en 2002, le marché du neuf de Calgary a commencé à retrouver des niveaux d'activité plus près de la normale. Pour le troisième mois d'affilée, la construction de maisons individuelles a reculé en glissement annuel. En effet, 747 logements de ce type ont été commencés en mai, ce qui représente une diminution de 23 % comparativement au même mois en 2002. Toutefois, le marché avait affiché en mai 2002 un rendement mensuel exceptionnel (le deuxième en importance jamais enregistré), difficile à égaler. Bien que les mises en chantier de logements individuels aient subi en mai leur baisse sur douze mois la plus prononcée en près de quatre ans, elles ont dépassé de 15 % la moyenne des cinq dernières années.

Après avoir connu des gains en glissement annuel au cours des deux dernières années, la construction de logements individuels est

tombée, en données cumulatives annuelles, en deçà du niveau record de 2002. À la fin de mai, 3 529 logements de cette catégorie avaient été commencés dans la RMR de Calgary, soit un recul de 4 % par rapport aux cinq premiers mois de 2002. Les constructeurs de Calgary semblent avoir rattrapé la demande qui avait commencé à s'emballer au début de 2002.

Même si les mises en chantier ont commencé à diminuer, l'activité enregistrée au cours des 18 derniers mois atteint des niveaux records, puisque le nombre de logements individuels en construction demeure supérieur à 4 000. En mai, on comptait 4 698 maisons individuelles en construction ou en stock, un nouveau sommet pour la RMR de Calgary.

Toujours en mai, le nombre de logements individuels achevés a bondi de 19 %, pour s'établir à 767, dépassant ainsi le nombre de maisons écoulées (742). Par conséquent, le stock de maisons individuelles a augmenté de 25, pour se fixer à 648; il continue donc de se renflouer après le creux qu'il a touché en août 2002. Cette hausse s'explique en grande partie par les logements construits sans commande, qui se sont chiffrés à 218 en mai, en hausse de 71 % par rapport à un an plus tôt.

Il est de plus en plus difficile de trouver une maison neuve de moins de 150 000 \$. Seulement 4 des 742 maisons individuelles écoulées en mai appartenaient à cette fourchette de prix. Les habitations à prix modiques se faisant rares, le prix moyen est monté à 266 620 \$, ce qui représente un accroissement de 10 % par rapport à mai 2002.

Si la construction de logements individuels a ralenti en mai, celle de collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) est demeurée élevée. Au total, 358 logements collectifs ont été mis en chantier durant le mois, soit 13 % de plus qu'un an plus tôt. Au cours des cinq premiers mois de l'année, 2 788 collectifs ont été commencés, ce qui représente un bond impressionnant de 71 % par rapport à la même période en 2002. C'est

du côté des appartements que la construction a été la plus vigoureuse cette année; des gains importants ont aussi été enregistrés dans la catégorie des jumelés et des maisons en rangée. À la fin de mai, la construction d'appartements avait grimpé de 84 %, et celle de jumelés et de maisons en rangée, de 53 % et de 43 % respectivement.

Dans la catégorie des collectifs, le nombre de logements écoulés (474) a dépassé celui des achevements en mai, ce qui a ramené le stock à 489 logements. Après avoir atteint, en février, son point le plus élevé en 16 mois, le stock de collectifs a chuté constamment ces quatre derniers mois. Les 633 permis de construire délivrés en mai pour des logements collectifs portent à croire que l'activité demeurera vive sur ce marché au cours des prochains mois. Cependant, la prudence s'impose chez les promoteurs, l'offre totale ayant atteint, en avril, son niveau le plus élevé en 20 ans.

RMR de Calgary : prix des maisons individuelles écoulées

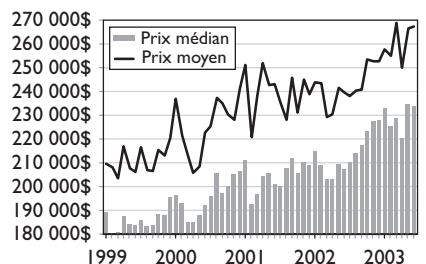


Tableau I
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - JUIN 2003

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	47	48	8	30	0	85	116	-26,72
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	0	**
VILLE DE CALGARY	707	828	40	162	58	967	1351	-28,42
CHESTERMERE LAKE	26	40	0	0	0	26	40	-35,00
COCHRANE	7	15	2	0	0	9	15	-40,00
CROSSFIELD	5	0	4	0	0	9	0	**
IRRICANA	2	0	0	0	0	2	0	**
DM DE ROCKYVIEW	42	41	8	0	0	50	41	21,95
TOTAL	837	972	62	192	58	1149	1563	-26,49

Tableau IB
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 JUIN

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	207	240	34	103	36	380	401	-5,24
BEISEKER	2	1	0	0	0	2	3	-33,33
VILLE DE CALGARY	3749	3990	286	589	1932	6556	6013	9,03
CHESTERMERE LAKE	133	177	20	0	0	153	177	-13,56
COCHRANE	41	88	8	4	23	76	104	-26,92
CROSSFIELD	19	4	4	3	0	26	4	**
IRRICANA	2	1	0	4	0	6	5	20,00
DM DE ROCKYVIEW	213	147	46	8	0	267	167	59,88
TOTAL	4366	4648	398	711	1991	7466	6874	8,61

** Indique une variation de 100 % ou plus.



ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.
Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Richard Corriveau au service d'analyse de marché.
Tél.: (403) 515-3005 Téléc.: (403) 515-3036.

Tableau 2
RMR DE CALGARY
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - JUIN 2003

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	66	42	12	14	0	92	53	73,58
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	0	**
VILLE DE CALGARY	647	655	28	87	170	932	1104	-15,58
CHESTERMERE LAKE	21	25	4	0	0	25	25	0,00
COCHRANE	14	18	0	0	0	14	20	-30,00
CROSSFIELD	3	1	4	0	0	7	1	**
IRRICANA	0	0	2	0	0	2	0	**
DM DE ROCKYVIEW	50	37	12	8	0	70	37	89,19
TOTAL	802	778	62	109	170	1143	1240	-7,82

Tableau 2B
RMR DE CALGARY
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 JUIN

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	224	201	42	80	59	405	368	10,05
BEISEKER	2	0	0	0	0	2	2	0,00
VILLE DE CALGARY	3583	3197	272	362	1561	5778	5261	9,83
CHESTERMERE LAKE	142	132	12	16	0	170	136	25,00
COCHRANE	77	49	16	20	0	113	62	82,26
CROSSFIELD	12	3	8	0	0	20	3	**
IRRICANA	1	1	2	0	0	3	1	**
DM DE ROCKYVIEW	215	166	34	12	0	261	170	53,53
TOTAL	4256	3749	386	490	1620	6752	6003	12,48

** Indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des 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.

ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société. ©2003 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR DE CALGARY
SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total global
	En propriété absolue			En copropriété		D'initiative privée		Aidés		
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	En rangée	App.	En rangée	App.	En rang.	App.	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER										
Juin 2003	837	62	14	178	58	0	0	0	0	1149
Juin 2002	972	40	0	58	493	0	0	0	0	1563
Cumul fin juin 2003	4366	398	14	697	1751	0	240	0	0	7466
Cumul fin juin 2002	4648	260	0	420	1263	0	283	0	0	6874
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
2003	4084	542	14	1066	3439	0	250	0	0	9395
2002	3888	410	0	702	2294	0	689	0	0	7983
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Juin 2003	802	62	0	109	170	0	0	0	0	1143
Juin 2002	778	46	0	60	356	0	0	0	0	1240
Cumul fin juin 2003	4256	386	44	446	992	0	628	0	0	6752
Cumul fin juin 2002	3749	284	0	494	1363	0	113	0	0	6003
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2003	680	113	0	46	137	0	162	0	0	1138
2002	565	123	0	50	214	0	23	0	0	975
OFFRE TOTALE										
2003	4764	655	14	1112	3576	0	412	0	0	10533
2002	4453	533	0	752	2508	0	712	0	0	8958
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Juin 2003	770	56	1	107	188	0	20	0	0	1142
Moyenne de 3 mois	722	63	8	93	147	0	51	0	0	1084
Moyenne de 12 mois	734	62	5	83	174	0	43	0	0	1101

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

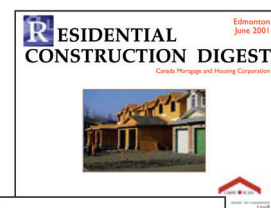
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!



©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue 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 des 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.