

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Cumul annuel des mises en chantier en baisse par rapport à un an plus tôt

En septembre, le nombre total de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a chuté de 21 % comparativement au même mois en 2002. Pour le deuxième mois consécutif, les mises en chantier ont diminué d'une année à l'autre tant du côté des maisons individuelles que des logements collectifs. Au total, 1 055 habitations ont été commencées en septembre, ce qui porte le cumul annuel à 10 652. C'est 1 % de moins que le cumul enregistré à la même période l'an dernier. Mis à part en janvier, c'est la première fois cette année que le cumul annuel accuse une baisse en glissement annuel.

Pour la sixième fois en neuf mois, les mises en chantier de maisons individuelles affichent un recul par rapport à un an plus tôt. Il y en a eu 682 en septembre 2003, soit 18 % de moins qu'au mois correspondant l'an dernier. Bien que la régression semble importante, la SCHL estime qu'il faut replacer les choses dans leur contexte. En septembre 2002, l'activité avait atteint un niveau sans précédent, difficile à égaler pour les constructeurs. En outre, les 682 mises en chantier enregistrées en septembre cette année demeurent dans la moyenne des cinq années précédentes. Quant au cumul annuel (de janvier à septembre), il s'est établi à 6 554, affichant une diminution de 9 % par rapport à celui de la même période en 2002. C'est le repli le plus marqué depuis le début de l'année, et cette tendance à la baisse caractérisera sans doute l'ensemble de l'année. Au troisième trimestre, le nombre

de permis de construire délivrés par la ville de Calgary pour des logements individuels était inférieur de 23 % à celui enregistré au même trimestre en 2002.

Bien que la construction de maisons individuelles montre des signes de ralentissement, l'écoulement se poursuit à un rythme impressionnant. En septembre 2003, le nombre de logements écoulés était légèrement inférieur à celui relevé un an plus tôt, mais le cumul annuel dépassait celui de janvier à septembre 2002 par une marge appréciable de 6 %. Par ailleurs, le prix d'un logement individuel moyen est en hausse dans la RMR de Calgary. Toujours en septembre, le prix moyen des logements écoulés (275 961 \$) a dépassé le record établi avec un écart appréciable – le sommet précédent, atteint en mars, était de 268 711 \$. Ce niveau élevé des prix a fait grimper à 263 691 \$ le prix moyen pour la période de janvier à septembre dans la RMR de Calgary. Tout porte à croire que le prix moyen fera un bond de plus de 8 % cette année et affichera ainsi la hausse la plus importante depuis 1999. Par comparaison, en 2002, le prix moyen s'était accru d'un maigre 1,2 % pour atteindre 242 386 \$. Cette ascension peut s'expliquer en partie par les bas taux d'intérêt, qui ont permis aux acheteurs d'acquiescer des habitations plus coûteuses sans que leur versement hypothécaire mensuel ne soit beaucoup plus élevé.

Sur le marché des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), la construction a également fortement ralenti en septembre. En effet, 373 logements collectifs ont été mis en chantier, c'est-à-dire 24 % de moins qu'en septembre 2002. Malgré cette diminution, ce marché est toujours en voie de dépasser les niveaux de 2002. De janvier à septembre, 4 098 collectifs ont été mis en chantier, soit 14 % de plus qu'un an plus tôt. Aucun segment du marché ne domine les autres à l'heure actuelle. Pour les neuf premiers mois de l'année, l'activité dans le segment des maisons en rangée affiche une hausse de 14 % en glissement annuel, tandis qu'elle a augmenté de 15 % du côté des jumelés et des appartements. Toutefois, les mises en chantier de logements pour propriétaire-occupant dépassent celles de logements destinés

SEPTEMBRE 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

au marché locatif. À la fin de septembre, seulement 240 logements locatifs avaient été commencés, ce qui représente moins de 6 % de l'ensemble des logements collectifs mis en chantier depuis le début de l'année.

Tout comme sur le marché des maisons individuelles, le nombre d'habitations écoulées sur le marché des collectifs est considérable. En septembre, il a atteint un niveau mensuel (593) inégalé depuis 20 ans, portant le cumul annuel à 3 962 logements écoulés – une avance de 17 % par rapport à un an plus tôt. Bien que ces chiffres soient impressionnants, les lecteurs seront bien avisés de ne pas présumer qu'ils reflètent la demande actuelle. Pour la SCHL, un logement est compté comme étant écoulé seulement une fois qu'il a été achevé. Ainsi, le nombre actuel de logements écoulés peut représenter une demande qui remonte à aussi loin qu'il y a deux ans. Or, il y a deux ans, la migration nette et la croissance de l'emploi étaient bien supérieures à ce qu'elles sont en ce moment. Par conséquent, les constructeurs prudents prendront d'autres facteurs en considération, en plus du rythme actuel d'écoulement, pour évaluer la viabilité de nouveaux projets.

RMR de Calgary : prix d'écoulement des maisons individuelles

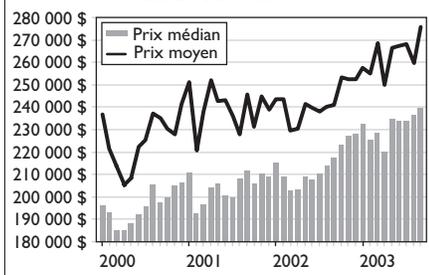


Tableau I
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - SEPTEMBRE 2003

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	42	46	2	6	0	50	86	-41,86
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	570	705	56	65	228	919	1124	-18,24
CHESTERMERE LAKE	24	28	2	0	0	26	41	-36,59
COCHRANE	6	14	6	0	0	12	18	-33,33
CROSSFIELD	3	0	0	0	0	3	0	**
IRRICANA	0	0	2	0	0	2	0	**
DM DE ROCKYVIEW	37	43	6	0	0	43	59	-27,12
TOTAL	682	836	74	71	228	1055	1328	-20,56

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

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	327	397	42	146	36	551	646	-14,71
BEISEKER	2	4	0	0	0	2	6	-66,67
VILLE DE CALGARY	5595	6104	432	812	2444	9283	9307	-0,26
CHESTERMERE LAKE	200	286	26	0	0	226	318	-28,93
COCHRANE	60	127	14	14	57	145	171	-15,20
CROSSFIELD	31	9	6	3	0	40	9	**
IRRICANA	2	1	2	4	0	8	5	60,00
DM DE ROCKYVIEW	337	272	52	8	0	397	320	24,06
TOTAL	6554	7200	574	987	2537	10 652	10 782	-1,21

** 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 - SEPTEMBRE 2003

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	41	59	8	13	35	97	121	-19,83
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	713	757	54	81	411	1259	1023	23,07
CHESTERMERE LAKE	22	37	2	0	0	24	50	-52,00
COCHRANE	7	12	0	0	0	7	12	-41,67
CROSSFIELD	5	2	0	0	0	5	2	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	24	18	2	0	0	26	26	0,00
TOTAL	812	885	66	94	446	1418	1234	14,91

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

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	351	344	64	138	94	647	608	6,41
BEISEKER	3	1	0	0	0	3	3	0,00
VILLE DE CALGARY	5691	5236	404	645	2564	9304	8190	13,60
CHESTERMERE LAKE	218	226	22	24	0	264	243	8,64
COCHRANE	120	88	20	24	0	164	114	43,86
CROSSFIELD	21	8	12	0	0	33	8	**
IRRICANA	1	3	2	0	0	3	3	0,00
DM DE ROCKYVIEW	316	239	36	12	0	364	261	39,46
TOTAL	6721	6145	560	843	2658	10 782	9430	14,34

** 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										
Septembre 2003	682	74	0	71	228	0	0	0	0	1055
Septembre 2002	836	86	6	178	218	0	4	0	0	1328
Cumul fin septembre 2003	6554	574	27	960	2297	0	240	0	0	10 652
Cumul fin septembre 2002	7200	500	6	863	1920	0	293	0	0	10 782
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
2003	3806	548	27	972	3068	0	250	0	0	8671
2002	4043	460	9	757	2467	0	693	0	0	8429
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Septembre 2003	812	66	0	94	442	0	4	0	0	1418
Septembre 2002	885	86	6	140	111	0	6	0	0	1234
Cumul fin septembre 2003	6721	560	44	795	2026	4	632	0	0	10 782
Cumul fin septembre 2002	6145	474	6	831	1849	0	125	0	0	9430
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2003	684	106	0	61	135	0	120	0	0	1106
2002	554	106	1	43	174	0	10	0	0	888
OFFRE TOTALE										
2003	4490	654	27	1033	3203	0	370	0	0	9777
2002	4597	566	10	800	2641	0	703	0	0	9317
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Septembre 2003	818	60	0	95	437	0	1	0	0	1411
Moyenne de 3 mois	820	60	0	111	345	1	15	0	0	1352
Moyenne de 12 mois	739	60	5	82	216	0	45	0	0	1147

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

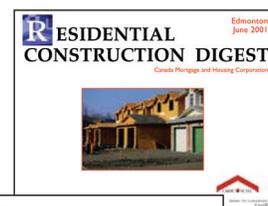
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.