

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Ralentissement de la construction résidentielle en novembre

Tout comme en octobre, les mises en chantier d'habitations ont fléchi par rapport à 2002, en novembre, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton. Leur total a diminué de 22 % pour s'établir à 974, comparativement à un total de 1 246 en novembre un an plus tôt.

Pour un quatrième mois d'affilée, les mises en chantier de maisons individuelles ont été inférieures, en novembre, à leur niveau record de 2002. Il y en a eu 543, soit 14 % de moins qu'au même mois un an plus tôt. L'activité s'est intensifiée à Leduc, à Spruce Grove et dans le comté de Strathcona, mais pas suffisamment pour contrebalancer le ralentissement observé dans la majorité des collectivités de la région.

La baisse des mises en chantier de logements individuels depuis l'été est attribuable au nombre plus élevé de maisons construites sans commande et à l'offre accrue sur le marché de la revente. Même s'il s'est achevé moins de maisons individuelles en novembre cette année qu'en novembre l'an dernier, il s'est achevé depuis le début de l'année 28 % de maisons individuelles de plus qu'au cours des onze premiers mois de 2002. Le rythme d'écoulement s'est également amélioré cette année, quoique pas autant que celui des achèvements, d'où une accumulation constante du stock de logements neufs non écoulés.

En novembre, 488 maisons individuelles ont été écoulées, soit 15 % de moins qu'en novembre 2002. Étant donné que 531 maisons individuelles ont été achevées au cours du mois, le stock de logements non écoulés est monté à 711, alors qu'il se chiffrait à 668 en octobre 2003 et à seulement 328 en novembre 2002 : le nombre de logements achevés et inoccupés n'avait pas été si élevé dans la région depuis septembre 1994. Sur le total des logements invendus en novembre, 431 (ou 61 %) ont été construits sans commande, contre seulement 122 au même mois l'année dernière.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves vendues dans la région, de 232 965 \$ en novembre, dépasse de 11 % celui affiché à la même date en 2002. Pour la période de janvier à novembre, la hausse du prix moyen, d'une année à l'autre, dans la région est de 9,6 % pour les maisons neuves et de 8 % pour les maisons existantes.

Du côté des collectifs, l'activité s'est également refroidie; le nombre total de mises en chantier a chuté de 30 % entre novembre 2002 et novembre 2003 pour s'établir à 431. Un fort repli d'une année sur l'autre a été observé tant pour les logements en rangée que pour les appartements. Quant aux mises en chantier de jumelés, elles ont de beaucoup progressé. Les appartements en copropriété dans la ville d'Edmonton se sont taillé la part du lion de l'activité dans le segment des collectifs en novembre.

Malgré le ralentissement accusé en novembre cette année, la construction de collectifs d'habitation demeure vive en raison de la robustesse de l'économie et de la faiblesse des taux d'intérêt. Il reste un mois en 2003, et le nombre de mises en chantier de logements collectifs est déjà supérieur à celui établi pour l'ensemble de l'année 2002. Il convient de souligner qu'en 2002, l'activité dans le segment des collectifs avait été la plus intense des vingt dernières années.

Le nombre de logements collectifs achevés a diminué de 18 % en novembre 2003 par rapport à novembre 2002, pour s'établir à 270. Pour ce qui est des logements écoulés, même si leur nombre

NOVEMBRE 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

a reculé de 5 %, leur total atteint 288. Comme ce nombre dépasse celui des achèvements, le stock de logements inoccupés a cessé de s'accumuler. Il y a avait néanmoins 839 logements collectifs neufs non écoulés en novembre, soit 92 % de plus qu'en novembre 2002.

La SCHL inclut dans sa mesure de l'offre totale les logements en construction et le stock de logements non écoulés (voir le tableau 3). En novembre, l'offre totale était constituée de 6 974 logements collectifs neufs, soit un tiers de plus qu'un an plus tôt; dans le cas des appartements en copropriété, la hausse dépasse les deux tiers (68 %). À moins d'une accélération du rythme d'écoulement des logements collectifs au cours des prochains mois, on peut s'attendre à un gonflement des stocks au cours de la première moitié de 2004.

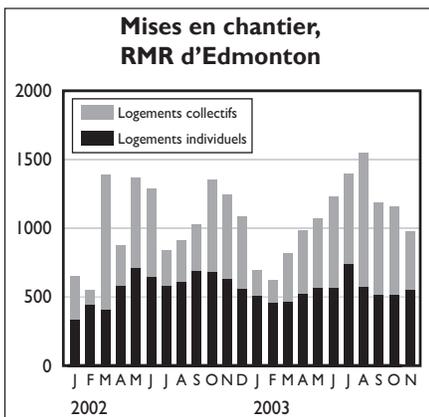


Tableau I
RMR D' EDMONTON
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - NOVEMBRE 2003

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	2	14	0	0	0	2	14	-85,71
Ville de Calmar	1	0	0	0	0	1	0	**
Ville de Devon	6	7	0	0	0	6	7	-14,29
Ville d'Edmonton	336	404	58	21	298	713	1 002	-28,84
Ville de Fort Saskatchewan	8	9	2	0	0	10	11	-9,09
Ville de Gibbons	1	0	0	0	0	1	0	**
Ville de Leduc	20	10	0	0	0	20	10	**
Comté de Leduc	1	2	0	0	0	1	2	-50,00
Ville de Morinville	1	1	4	0	0	5	1	**
Comté de Parkland	15	35	0	0	0	15	35	-57,14
Ville de Spruce Grove	21	17	6	4	0	31	23	34,78
Ville de St. Albert	28	32	2	0	0	30	36	-16,67
Ville de Stoney Plain	10	19	0	0	0	10	23	-56,52
Comté de Strathcona	77	67	20	16	0	113	67	68,66
Comté de Sturgeon	11	15	0	0	0	11	15	-26,67
Autres centres	5	0	0	0	0	5	0	**
Total	543	632	92	41	298	974	1 246	-21,83

Tableau IB
RMR D' EDMONTON
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 NOVEMBRE

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	125	134	0	0	0	125	134	-6,72
Ville de Calmar	10	5	0	0	0	10	5	**
Ville de Devon	110	98	0	8	0	118	100	18,00
Ville d'Edmonton	3 594	3 776	684	505	3 666	8 449	7 957	6,18
Ville de Fort Saskatchewan	68	97	30	0	32	130	240	-45,83
Ville de Gibbons	13	5	0	0	0	13	5	**
Ville de Leduc	100	124	18	0	76	194	183	6,01
Comté de Leduc	52	57	0	0	0	52	57	-8,77
Ville de Morinville	31	26	10	0	22	63	51	23,53
Comté de Parkland	199	268	2	0	0	201	268	-25,00
Ville de Spruce Grove	213	178	52	15	206	486	358	35,75
Ville de St. Albert	319	375	34	0	50	403	685	-41,17
Ville de Stoney Plain	142	139	18	18	148	326	291	12,03
Comté de Strathcona	822	860	62	63	0	947	993	-4,63
Comté de Sturgeon	119	123	0	0	0	119	123	-3,25
Autres centres	47	34	0	0	0	51	46	10,87
Total	5 964	6 299	914	609	4 200	11 687	11 496	1,66

** 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 Goatcher au service d'analyse de marché.
Tél. : (780) 423-8729 Téléc. : (780) 423-8702

Tableau 2
RMR D' EDMONTON
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - NOVEMBRE 2003

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	12	12	0	0	0	12	12	0,00
Ville de Calmar	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Devon	15	9	0	0	0	15	9	66,67
Ville d'Edmonton	371	300	84	3	134	592	588	0,68
Ville de Fort Saskatchewan	5	4	2	0	0	7	4	75,00
Ville de Gibbons	1	1	0	0	0	1	1	0,00
Ville de Leduc	2	6	0	0	0	2	6	-66,67
Comté de Leduc	8	5	0	0	0	8	5	60,00
Ville de Morinville	3	3	0	0	0	3	7	-57,14
Comté de Parkland	9	38	0	0	0	9	38	-76,32
Ville de Spruce Grove	9	14	2	8	0	19	36	-47,22
Ville de St. Albert	30	40	6	0	27	63	48	31,25
Ville de Stoney Plain	9	11	2	0	0	11	17	-35,29
Comté de Strathcona	39	96	2	0	0	41	96	-57,29
Comté de Sturgeon	14	7	0	0	0	14	7	**
Autres centres	4	1	0	0	0	4	3	33,33
Total	531	547	98	11	161	801	877	-8,67

Tableau 2B
RMR D' EDMONTON
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 NOVEMBRE

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	159	93	0	0	0	159	93	70,97
Ville de Calmar	5	4	0	0	0	5	4	25,00
Ville de Devon	122	81	0	0	0	122	93	31,18
Ville d'Edmonton	3 946	2 875	722	342	2 624	7 634	5 073	50,48
Ville de Fort Saskatchewan	89	65	10	0	138	237	111	**
Ville de Gibbons	9	4	0	0	0	9	4	**
Ville de Leduc	111	103	16	8	39	174	252	-30,95
Comté de Leduc	42	50	0	0	0	42	50	-16,00
Ville de Morinville	22	15	12	7	0	41	25	64,00
Comté de Parkland	213	213	0	0	0	213	213	0,00
Ville de Spruce Grove	178	139	20	8	48	254	276	-7,97
Ville de St. Albert	351	342	86	3	87	527	455	15,82
Ville de Stoney Plain	137	121	32	18	145	332	238	39,50
Comté de Strathcona	653	605	26	12	0	691	671	2,98
Comté de Sturgeon	127	92	0	0	0	127	92	38,04
Autres centres	35	28	2	0	0	37	34	8,82
Total	6 199	4 830	926	398	3 081	10 604	7 684	38,00

** 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. ©2004 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR D' EDMONTON
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										
Novembre 2003	543	92	0	41	298	0	0	0	0	974
Novembre 2002	632	56	0	40	294	10	214	0	0	1 246
Cumul fin novembre 2003	5 964	914	78	413	3 040	118	1 160	0	0	11 687
Cumul fin novembre 2002	6 299	942	3	342	2 008	158	1 744	0	0	11 496
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
2003	3 071	618	35	328	3 688	65	1 401	0	0	9 206
2002	3 283	512	3	216	2 234	40	1 782	0	0	8 070
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Octobre 2003	531	98	0	11	86	0	75	0	0	801
Octobre 2002	547	102	0	65	40	24	99	0	0	877
Cumul fin novembre 2003	6 199	926	46	270	1 441	82	1 640	0	0	10 604
Cumul fin novembre 2002	4 830	716	12	203	983	128	812	0	0	7 684
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2003	711	108	6	23	154	0	548	0	0	1 550
2002	328	68	0	6	60	3	300	0	0	765
OFFRE TOTALE										
2003	3 782	726	41	351	3 842	65	1 949	0	0	10 756
2002	3 611	580	3	222	2 294	43	2 082	0	0	8 835
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Novembre 2003	488	109	1	12	93	0	73	0	0	776
Moyenne de 3 mois	565	119	3	20	196	8	103	0	0	1 014
Moyenne de 12 mois	529	77	3	23	121	9	135	0	0	897

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

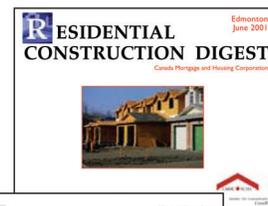
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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!



©2004, 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.