

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.cmhc.ca**Mises en chantier à Winnipeg : un sommet inégalé depuis 1989**

En décembre 2004, 128 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, soit 1 % de moins qu'à pareille époque en 2003. Cependant, grâce à la vigueur soutenue de l'activité pendant l'année, les mises en chantier ont été de 2,4 % plus nombreuses en 2004 qu'en 2003. Le cumul annuel a atteint 2 489, si bien que les constructeurs de Winnipeg ont connu leur meilleure année depuis 1989, période durant laquelle les fondations de 2 977 logements avaient été coulées.

Pour la première fois depuis janvier dernier, la construction de maisons individuelles dans la RMR de Winnipeg a accusé une baisse en glissement annuel. Ce segment du marché s'est refroidi en décembre, le nombre de mises en chantier ayant diminué de 17 % (de 21 unités), pour se fixer à 102 – niveau qui, depuis 1993, n'a été dépassé qu'une fois à cette époque de l'année. En 2004, 1 882 maisons individuelles ont été commencées, ce qui représente un sommet inégalé depuis 1990 et la sixième hausse annuelle de suite. La population et le nombre des ménages augmentent dans la RMR de Winnipeg, grâce en partie au solde migratoire devenu récemment positif, et cette croissance rejaillit sur le marché de l'habitation. En outre, le bas taux de chômage et les taux hypothécaires avantageux stimulent la demande de logements pour propriétaire-occupant. Ces dernières années, les inscriptions courantes ont

diminué sur le marché de l'existant et bien des acheteurs se tournent vers le marché du neuf, qui leur offre un meilleur choix, ce qui garde élevé le nombre des mises en chantier.

L'activité étant plus vigoureuse, l'offre globale de maisons individuelles (celles en construction, plus celles achevées mais inoccupées) était, fin décembre 2004, de plus de 20 % supérieure au niveau relevé à la fin de 2003. L'écoulement des maisons a également été plus rapide pendant les trois derniers mois de 2004 que durant le quatrième trimestre de 2003, le rythme moyen s'étant accru de 17 %. En 2004, le prix moyen des maisons individuelles a atteint 232 026 \$, 7 % de plus qu'en 2003. Cette progression est attribuable, entre autres, aux coûts plus élevés des matériaux et de la main-d'œuvre et à la faiblesse des taux hypothécaires, qui a permis aux consommateurs de faire bâtir des maisons plus chères. Le prix des terrains commence aussi à jouer un rôle important dans l'accroissement du prix des maisons neuves à Winnipeg. En effet, la composante « terrain » de l'Indice des prix des logements neufs y affichait, en novembre 2004, une hausse de plus de 8 % en glissement annuel; c'est une des plus fortes augmentations enregistrées au pays.

La construction d'un autre ensemble d'habitations a été entamée en décembre, ce qui a porté le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs à 607 dans la RMR de Winnipeg. Bien que ce total soit de 23 % inférieur à celui de 789 enregistré en 2003, il est le deuxième en importance depuis 1989 et correspond à près du double de la moyenne calculée pour les dix dernières années, laquelle s'élève à 327. La demande de logements collectifs demeure forte, car le marché des habitations pour aînés continue de prendre de l'expansion avec le vieillissement démographique. La progression des prix sur le marché de la revente aide aussi les ménages qui n'ont plus d'enfants au foyer et qui sont tentés par un logement collectif, car l'écart entre ce qu'ils pourront obtenir pour leur maison et le prix des copropriétés neuves s'est rétréci. De plus, le faible

EDMONTON
DÉCEMBRE 2004

Sommaire :

ANALYSE

- 1 Mises en chantier à Winnipeg : un sommet inégalé depuis 1989
- 2 L'accroissement des inscriptions courantes a fait progresser les ventes en 2004

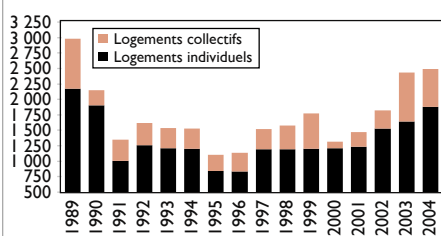
TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Mises en chantier par secteur RMR de Winnipeg
- 4 Logements achevés par secteur RMR de Winnipeg
- 5 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation RMR de Winnipeg

taux d'inoccupation observé à Winnipeg nourrit l'intérêt pour la construction de logements locatifs.

Même s'il s'est bâti beaucoup de logements collectifs au cours des deux dernières années, on ne craint pas d'offre excédentaire. En 2004, l'écoulement de ce type d'habitation a presque triplé par rapport à 2003. Le taux d'inoccupation se maintenant à peine au-dessus de 1 % à Winnipeg, les logements locatifs neufs ont été occupés presque immédiatement. Au cours de 2004, 355 ont été achevés et, à la fin de l'année, ils étaient tous loués. Le rythme d'écoulement des copropriétés s'est également accéléré en 2004 : 295 maisons en rangée et appartements de cette catégorie ont été terminés et, fin décembre, il n'en restait que 40 d'inoccupés.

RMR de Winnipeg – Mises en chantier
Meilleurs résultats depuis 1989

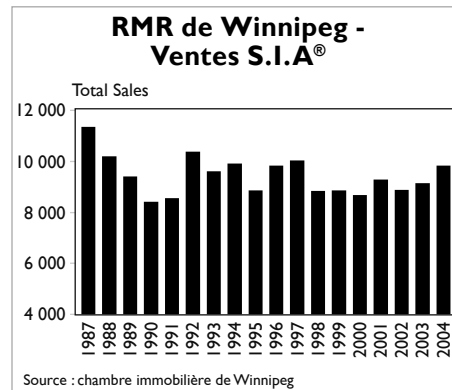


Source : SCHL

L'accroissement des inscriptions courantes a fait progresser les ventes en 2004

Un modeste accroissement du nombre des inscriptions courantes dans la seconde moitié de 2004 a contribué à la progression des ventes sur le marché de l'existant l'an passé. En 2004, la chambre immobilière de Winnipeg a enregistré 9 828 transactions sur le territoire de la RMR; ce nombre dépasse de 7,4 % celui de 2003, année où les ventes avaient connu leur plus importante croissance depuis 1996. Malgré la forte demande qui règne sur le marché de l'habitation de Winnipeg, les ventes se sont trouvées limitées ces dernières années par la rareté de l'offre. En effet, les inscriptions courantes sur le marché de l'existant n'ont cessé de diminuer depuis le milieu des années 1990. D'une moyenne de 5 000 en 1995, elles sont tombées à une moyenne inférieure à 1 000 en 2004. Aussi le rapport des ventes aux inscriptions courantes – indicateur du degré d'équilibre entre la demande et l'offre – a-t-il atteint, en 2004, la moyenne de 86 %, contre 76 % en 2003. Cela signifie que, s'il se concluait en moyenne un peu plus de 800 ventes par mois, tous les logements offerts actuellement sur le marché de l'existant seraient vendus en 35 jours environ.

Winnipeg bénéficie actuellement d'une conjoncture favorable à l'achat de logements. Les taux hypothécaires sont à un creux record, la croissance de la population et des ménages atteint dans la RMR un niveau qui n'avait pas été égalé depuis vingt ans, le taux de chômage y est un des plus bas au pays et l'accroissement de la rémunération hebdomadaire moyenne dépasse l'inflation. Vu la demande élevée et la rareté de l'offre déjà évoquée, le marché de la revente de Winnipeg est favorable aux vendeurs depuis 2002. En 2004, l'activité sur le marché s'est accélérée durant la période de pointe qui s'est étendue du printemps à l'été. Pendant cette période, les habitations les plus attrayantes se vendaient en quelques jours; nombre d'entre elles faisaient



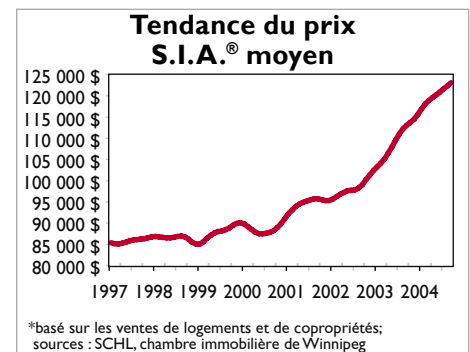
l'objet de plusieurs offres d'achat et près de la moitié s'est vendue au prix d'inscription ou plus cher. Ce marché vendeur a entraîné, pour une autre année, un taux de croissance des prix à deux chiffres. Après avoir grimpé de 11 % et atteint 110 256 \$ en 2003, le prix de vente moyen s'est accru de 12 % en 2004 pour s'établir à 123 817 \$.

Le prix moyen a augmenté partout dans la RMR, mais c'est dans les zones centrales de la ville qu'il a enregistré sa plus forte hausse; il y a fait un bond de 16 %, passant de 69 396 \$ à 80 797 \$. Dans les zones périphériques, il est monté de 122 173 \$ à 136 997 \$, une croissance de 12 %. En 2003, le prix moyen en banlieue dépassait de 76 % celui observé au centre-ville. Cet écart s'est rétréci en 2004, puisqu'il n'est plus que de 70 %.

Les ventes d'habitations dans les fourchettes de prix supérieures sont également plus nombreuses, ce qui contribue à la hausse du prix moyen. En 2004, les ventes de maisons de plus de 210 000 \$ ont dépassé de 56 % le total de 2003, et leur part de marché est passée de 6 à 9 %. Par contre, il s'est vendu moins d'habitations bon marché, toutes les catégories inférieures à 79 999 \$ ayant affiché un recul par rapport à 2003. La plus forte baisse a

été enregistrée par les maisons dont le prix est inférieur à 39 999 \$: les ventes ont diminué de 29 % en 2004, et leur part de marché, qui était de 10 % en 2003, est tombée à 6 %. Cette situation s'explique notamment par la faiblesse des taux hypothécaires et des frais de possession, qui incite les acheteurs à choisir des habitations plus chères. En outre, les récentes augmentations de prix dans la RMR de Winnipeg ont réduit le nombre des maisons à vendre comprises dans les fourchettes inférieures.

Dans l'agglomération de Winnipeg, le segment des copropriétés ne constitue que 10 % du marché de la revente, mais il gagne du terrain. En 2004, il a vu ses ventes augmenter de 9,4 % par rapport à l'année précédente. La croissance des prix a également été plus forte dans ce segment; le prix moyen est passé de 97 908 \$, en 2003, à 115 469 \$, en 2004. Cette progression de 18 % est principalement attribuable au fait que les ventes ont augmenté dans les fourchettes de prix supérieures, au détriment des copropriétés meilleur marché. Contrairement à ce qu'on observe sur le marché des maisons individuelles existantes, en 2004, le prix moyen des copropriétés était plus élevé dans les zones centrales (118 614 \$) qu'en banlieue (115 174 \$).



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!

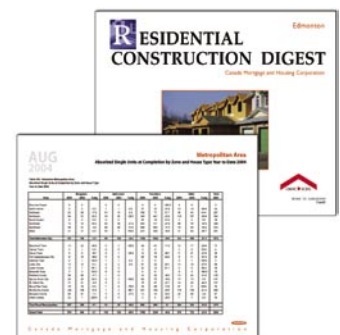


Tableau IA
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR
RMR DE WINNIPEG - DÉCEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	2004/ 2003
Brokenhead	2	2	0	0	0	2	2	0,00
East St. Paul R.M.	3	5	0	0	0	3	5	-40,00
Headingley R.M.	4	4	0	0	0	4	4	0,00
Ritchot R.M.	0	0	0	0	0	0	0	**
Rosser R.M.	0	0	0	0	0	0	0	**
St. Clements R.M.	6	5	0	0	0	6	5	20,00
St. Francois Xavier R.M.	1	0	0	0	0	1	0	**
Springfield R.M.	7	2	0	0	0	7	2	**
Tache R.M.	3	5	0	0	0	3	5	-40,00
West St. Paul R.M.	0	1	0	0	0	0	1	**
Winnipeg City	76	99	2	0	24	102	105	-2,86
Total	102	123	2	0	24	128	129	-0,78

Tableau IB
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR
RMR DE WINNIPEG - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	2004/ 2003
Brokenhead	46	28	0	0	0	46	28	64,29
East St. Paul R.M.	93	99	0	0	0	93	99	-6,06
Headingley R.M.	27	30	0	0	0	27	30	-10,00
Ritchot R.M.	27	23	2	0	0	29	23	26,09
Rosser R.M.	5	2	0	0	0	5	2	**
St. Clements R.M.	55	59	0	0	32	87	59	47,46
St. Francois Xavier R.M.	10	8	0	0	0	10	8	25,00
Springfield R.M.	90	65	0	0	0	90	65	38,46
Tache R.M.	69	45	0	0	0	69	49	40,82
West St. Paul R.M.	20	23	0	0	0	20	23	-13,04
Winnipeg City	1 440	1 259	48	32	493	2 013	2 044	-1,52
Total	1 882	1 641	50	32	525	2 489	2 430	2,43

** 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 Dianne Himbeault au service d'analyse de marché. Tél. : (204) 983-5648

Tableau 2A
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR
RMR DE WINNIPEG - DÉCEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	2004/ 2003
Brokenhead	7	2	0	0	0	7	2	**
East St. Paul R.M.	4	4	0	0	0	4	4	0,00
Headingley R.M.	0	1	0	0	0	0	1	**
Ritchot R.M.	0	2	0	0	0	0	2	**
Rosser R.M.	0	0	0	0	0	0	0	**
St. Clements R.M.	5	5	0	0	0	5	5	0,00
St. Francois Xavier R.M.	1	0	0	0	0	1	0	**
Springfield R.M.	9	5	0	0	0	9	5	80,00
Tache R.M.	24	5	0	0	0	24	5	**
West St. Paul R.M.	0	2	0	0	0	0	2	**
Winnipeg City	69	57	12	0	33	114	57	**
Total	119	83	12	0	33	164	83	97,59

Tableau 2B
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR
RMR DE WINNIPEG - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	2004/ 2003
Brokenhead	40	34	0	0	0	40	34	17,65
East St. Paul R.M.	101	110	0	0	0	101	110	-8,18
Headingley R.M.	27	30	0	0	0	27	30	-10,00
Ritchot R.M.	16	20	0	0	0	16	20	-20,00
Rosser R.M.	6	0	0	0	0	6	0	**
St. Clements R.M.	60	55	0	0	0	60	55	9,09
St. Francois Xavier R.M.	8	6	0	0	0	8	6	33,33
Springfield R.M.	71	67	0	0	0	71	67	5,97
Tache R.M.	70	43	0	4	0	74	43	72,09
West St. Paul R.M.	19	22	0	0	0	19	22	-13,64
Winnipeg City	1 344	1 248	56	17	629	2 046	1 562	30,99
Total	1 762	1 635	56	21	629	2 468	1 949	26,63

** 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. ©2005 Tous droits réservés.

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

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue			En copropriété		D'init. priv.		Aidés		
	Log. ind. ¹	Jum. ¹	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Mises en chantier										
Décembre 2004	102	2	0	0	24	0	0	0	0	128
Décembre 2003	123	2	0	0	4	0	0	0	0	129
Cumul fin décembre 2004	1 882	50	0	32	128	0	397	0	0	2 489
Cumul fin décembre 2003	1 641	48	0	32	298	4	407	0	0	2 430
Logements en construction										
Décembre 2004	781	12	0	29	157	0	397	0	0	1 376
Décembre 2003	661	18	0	14	307	4	351	0	0	1 355
Logements achevés										
Décembre 2004	119	12	0	0	33	0	0	0	0	164
Décembre 2003	83	0	0	0	0	0	0	0	0	83
Cumul fin décembre 2004	1 762	56	0	17	278	4	351	0	0	2 468
Cumul fin décembre 2003	1 635	36	0	26	40	0	212	0	0	1 949
Logements achevés et inoccupés										
Décembre 2004	169	14	0	0	40	0	0	0	0	223
Décembre 2003	129	4	0	3	8	0	62	0	0	206
Offre totale ²										
Décembre 2004	950	26	0	29	197	0	397	0	0	1 599
Décembre 2003	790	22	0	17	315	4	413	0	0	1 561
Logements écoulés										
Décembre 2004	134	8	0	0	9	0	0	0	0	151
Moyenne de 3 mois	176	8	0	0	10	1	1	0	0	196
Moyenne de 12 mois	144	4	0	2	21	0	34	0	0	205

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés



TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**