

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.cmhc.ca

Avec encore un mois à faire en 2004, le nombre de logements collectifs mis en chantier est déjà aussi élevé que le niveau annuel d'il y a 22 ans

Pour un quatrième mois de suite, le nombre total d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a été supérieur à celui affiché à la même date un an plus tôt. Au total, 1 043 logements ont été mis en chantier dans la RMR de Calgary en novembre, soit 10 % de plus qu'au même mois un an auparavant (950). Depuis juillet, les gains enregistrés d'une année à l'autre au chapitre des mises en chantier d'habitations sont attribuables à un essor dans le segment des collectifs. Au 30 novembre 2004, 12 749 habitations avaient été mises en chantier depuis le début de l'année, soit 2 % de plus qu'à pareille date l'an dernier. Bien qu'elle puisse sembler modeste, cette augmentation est bien accueillie car elle dénote que la situation s'est nettement améliorée depuis le mois de mai – le cumul annuel des mises en chantier d'habitations accusait alors un retard de presque 20 % comparativement à la même période en 2003.

Les mises en chantier de logements collectifs – jumelés, maisons en rangée et appartements – ont été au nombre de 404 en novembre. Il s'agit d'une hausse impressionnante de 71 % par rapport au même mois en 2003. De janvier à novembre 2004, 5 224 logements collectifs ont été commencés, soit 14 % de plus qu'au cours des onze premiers mois de 2003. L'année 2004 n'est pas encore terminée que le nombre total de mises en chantier de logements collectifs dépasse déjà le sommet annuel établi il y a 22 ans. C'est un exploit qui a nécessité une solide remontée de la pente descendante amorcée en début d'année; de janvier à mai, les mises en chantier d'habitations ont été plus lentes qu'à la même période en 2003. En revanche, la construction de collectifs est effrénée depuis mai, et les mises en chantier ont été beaucoup plus nombreuses qu'à la

même période en 2003 pour cinq des six mois qui ont suivi. Les constructeurs ont commencé 846 jumelés entre janvier et novembre 2004. Ce chiffre est déjà le total annuel le plus élevé en 23 ans, et le total de 2004 sera vraisemblablement le plus haut depuis 1980 pour le marché des jumelés. Même s'il reste encore un mois à faire en 2004, les constructeurs d'immeubles d'appartements ont déjà atteint leur rythme annuel le plus élevé en 22 ans – ils ont même battu un record dans le cas des habitations pour propriétaires-occupants. Par contre, les mises en chantier ne seront pas aussi fortes que l'année dernière dans la catégorie des maisons en rangée car leur cumul annuel est en baisse de 31 % par rapport au niveau affiché en novembre 2003.

Depuis le début de l'année, novembre est le mois au cours duquel les constructeurs ont achevé le plus de logements collectifs, soit 668. Par conséquent, il s'est également écoulé un nombre impressionnant de logements – autant que de logements achevés. En fait, cela faisait plus de 20 ans que le volume des logements écoulés en novembre n'avait pas été aussi haut. Il s'agit d'une bonne nouvelle pour les observateurs du marché étant donné que le nombre de logements collectifs en construction s'est hissé récemment à un sommet sans précédent depuis 22 ans. Or, malgré la vigueur des achèvements en novembre, le nombre de logements en construction reste de 17 % supérieur à celui affiché à la même période en 2003. Cette forte activité entraînera probablement une accumulation des stocks, ce qui est préoccupant compte tenu de la progression de 42 % sur un an, en novembre, du nombre de logements achevés et non écoulés.

Alors qu'elle est demeurée très intense sur le marché des collectifs en novembre, l'activité a ralenti sur le marché des maisons individuelles. En effet, les constructeurs de la région ont commencé 639 maisons, ce qui correspond à un repli de 11 % par rapport au même mois en 2003. Il s'agit de la deuxième baisse en importance d'une année à l'autre en 2004; la première (de 31 %) a été enregistrée en février. Après onze mois, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles s'établit à 7 525 dans la RMR de Calgary; c'est 5 % de moins qu'à pareille date en 2003. Malgré ce retard, 2004 devrait figurer au cinquième rang du palmarès des meilleures années pour le marché des maisons individuelles de Calgary. Il semble par ailleurs qu'un certain nombre de municipalités de la RMR afficheront des

CALGARY NOVEMBRE 2004

Sommaire :

ANALYSE

- 1 Avec encore un mois à faire en 2004, le nombre de logements collectifs mis en chantier est déjà aussi élevé que le niveau annuel d'il y a 22 ans

TABLEAUX STATISTIQUES

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

résultats supérieurs à ceux de 2003. En comparant les périodes de janvier à novembre 2003 et 2004, on constate que les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 50 % à Cochrane et de 19 % à Chestermere Lake.

Dans le segment des maisons individuelles, comme dans celui des collectifs, on a recensé beaucoup d'achèvements en novembre. La croissance a été de 12 % d'une année à l'autre, d'où une progression de même ampleur du côté des écoulements. Bien qu'on n'ait pas battu de records au cours du mois pour le volume de logements écoulés, on a bel et bien établi un record pour le prix d'écoulement. En effet, le prix moyen des maisons individuelles écoulées s'est élevé à 300 436 \$ en novembre; c'est la première fois de l'histoire qu'il franchit le cap des 300 000 \$.

Puisque les maisons individuelles achevées ont été plus nombreuses que les maisons individuelles écoulées en novembre, le volume des stocks est monté à 746 maisons – un sommet inégalé en six mois. Parmi ces maisons non écoulées, 284 ont été construites sans commande et n'étaient pas des maisons-témoins. Quoique ce total de 746 maisons soit le plus élevé des six derniers mois, le nombre de maisons construites sans commande a diminué de 5 % par rapport à novembre 2003.

Prix moyen des maisons individuelles écoulées

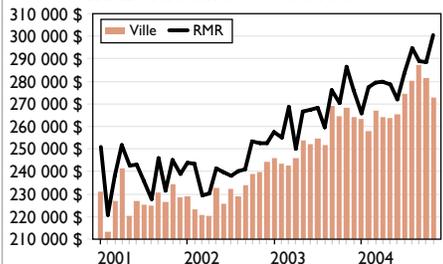


Tableau IA
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR
RMR DE CALGARY - NOVEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/2003
Airdrie	33	46	0	0	0	33	105	-68,57
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	548	596	64	39	201	852	755	12,85
Chestermere Lake	24	26	0	0	96	120	30	**
Cochrane	6	10	0	0	0	6	10	-40,00
Crossfield	1	1	0	0	0	1	5	-80,00
Irricana	0	0	0	0	0	0	0	**
Dm de Rockyview	27	35	4	0	0	31	45	-31,11
Total	639	714	68	39	297	1 043	950	9,79

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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/2003
Airdrie	399	394	20	99	113	631	689	-8,42
Beiseker	2	2	0	0	0	2	6	-66,67
Ville de Calgary	6 387	6725	698	712	3 289	11 086	10 795	2,70
Chestermere Lake	291	244	64	0	96	451	286	57,69
Cochrane	108	72	8	15	50	181	157	15,29
Crossfield	17	32	2	0	0	19	47	-59,57
Irricana	5	3	8	4	0	17	9	88,89
Dm de Rockyview	316	412	46	0	0	362	482	-24,90
Total	7 525	7 884	846	830	3 548	12 749	12 471	2,23

** 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 2A
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR
RMR DE CALGARY - NOVEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/2003
Airdrie	51	46	6	24	0	81	84	-3,57
Beiseker	1	0	0	0	0	1	0	**
Ville de Calgary	651	552	70	47	505	1 273	889	43,19
Chestermere Lake	28	34	16	0	0	44	38	15,79
Cochrane	8	7	0	0	0	8	21	-61,90
Crossfield	1	5	0	0	0	1	5	-80,00
Irricana	0	0	0	0	0	0	0	**
Dm de Rockyview	49	62	0	0	0	49	72	-31,94
Total	789	706	92	71	505	1 457	1 109	31,38

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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/2003
Airdrie	378	428	32	109	56	575	773	-25,61
Beiseker	2	4	0	4	0	6	4	50,00
Ville de Calgary	6 519	6 936	612	960	2 458	10 549	11 162	-5,49
Chestermere Lake	269	278	80	0	0	349	328	6,40
Cochrane	83	130	12	0	57	152	188	-19,15
Crossfield	16	29	8	0	0	24	44	-45,45
Irricana	4	1	2	4	0	10	3	**
Dm de Rockyview	313	400	28	8	0	349	468	-25,43
Total	7 584	8 206	774	1 085	2 571	12 014	12 970	-7,37

** 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 CALGARY

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										
Novembre 2004	639	68	0	39	297	0	0	0	0	1 043
Novembre 2003	714	70	0	103	63	0	0	0	0	950
Cumul fin novembre 2004	7 525	846	17	813	3 084	0	332	0	132	12 749
Cumul fin novembre 2003	7 884	730	45	1 159	2 413	0	240	0	0	12 471
Logements en construction										
Novembre 2004	3 461	634	20	608	3 733	0	332	0	132	8 920
Novembre 2003	3 651	584	41	899	2 895	0	241	0	0	8 311
Logements achevés										
Novembre 2004	789	92	0	71	505	0	0	0	0	1 457
Novembre 2003	706	60	0	139	204	0	0	0	0	1 109
Cumul fin novembre 2004	7 584	774	35	1 046	2 330	4	241	0	0	12 014
Cumul fin novembre 2003	8 206	680	51	1 081	2 310	4	638	0	0	12 970
Logements achevés et inoccupés										
Novembre 2004	746	194	0	111	167	0	125	0	0	1 343
Novembre 2003	719	109	1	101	133	0	76	0	0	1 139
Offre totale ²										
Novembre 2004	4 207	828	20	719	3 900	0	457	0	132	10 263
Novembre 2003	4 370	693	42	1 000	3 028	0	317	0	0	9 450
Logements écoulés										
Novembre 2004	764	70	3	91	497	0	7	0	0	1 432
Moyenne de 3 mois	766	69	2	82	312	0	19	0	0	1 250
Moyenne de 12 mois	694	66	4	97	216	1	17	0	0	1 095

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**