

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Recul des mises en chantier d'habitations à Edmonton en mars

Pour la première fois depuis juin 2001, les mises en chantier d'habitations ont affiché une baisse d'une année à l'autre dans l'agglomération d'Edmonton. En mars, 814 logements ont été mis en chantier dans la région de la capitale provinciale, soit 41,6% de moins qu'au même mois en 2002. Ce repli marque la fin d'une série de 19 augmentations mensuelles consécutives, en glissement annuel, du nombre total de mises en chantier.

En mars 2002, la construction d'appartements locatifs s'était brusquement accélérée dans la ville d'Edmonton, portant le total des mises en chantier à un niveau qui allait être difficile à égaler. De fait, en mars 2003, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont chuté de 65% par rapport à un an plus tôt, pour se chiffrer à 350. La plupart des logements commencés en mars sont des appartements locatifs ou des appartements offerts en location viagère situés dans la ville d'Edmonton; le reste est concentré à St. Albert.

De janvier à mars, on a dénombré deux fois moins de mises en chantier de logements collectifs qu'au même trimestre l'an dernier, période où l'activité avait été intense. C'est au chapitre des appartements locatifs que l'on a observé la plus importante diminution jusqu'à maintenant cette année, les investisseurs étant plus prudents en raison des niveaux de construction élevés (les plus forts en 20 ans) enregistrés sur le marché

des collectifs en 2002. Les stocks de logements collectifs achevés et inoccupés sont restés bas en mars par rapport au même mois l'an dernier, mais cette situation ne devrait pas durer encore bien longtemps.

D'ici la fin de l'année, l'accumulation des stocks fera ralentir la construction d'appartements, puisqu'elle incitera les promoteurs à ramener leur production à un niveau plus soutenable. À la fin du premier trimestre, le nombre de logements collectifs en construction avait grimpé de 65% par rapport à un an plus tôt, tandis que le nombre de logements achevés affichait un important recul. Au cours des prochains mois, on s'attend à ce que les achèvements s'accroissent, surtout du côté des appartements locatifs et des appartements en copropriété dans la ville d'Edmonton.

Malgré le ralentissement observé sur le marché des collectifs, les mises en chantier de maisons individuelles ont continué de progresser en mars 2003. En effet, il y en a eu 464 dans l'agglomération, soit 15% de plus qu'un an plus tôt. Dans la ville d'Edmonton, la hausse a été encore plus forte, à savoir 24%. Par contre, à St. Albert, le nombre de maisons individuelles mises en chantier a diminué de plus de moitié par rapport à mars 2002.

Au premier trimestre, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dans la région métropolitaine d'Edmonton a dépassé de 21% le sommet atteint à la même période l'an dernier. Devon, Spruce Grove et le comté de Sturgeon se sont démarqués, affichant des hausses de plus de 50%. Or, comme la construction de logements individuels a été très vive l'an dernier, il est peu probable que le rythme actuel puisse être maintenu durant toute l'année 2003.

Quant aux logements en construction, leur nombre a crû de plus de 50% en mars. Par ailleurs, les stocks d'habitations existantes se sont gonflés au cours des derniers mois, accentuant la concurrence entre le marché de l'existant et le marché du neuf. En outre, comme il y a eu plus de logements achevés que de logements écoulés en mars, les stocks de logements neufs invendus par les constructeurs se sont accrûs également. Les stocks d'habitations achevées et inoccupées n'ont

MARS 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

augmenté que de 10% en regard de mars 2002, mais la proportion de maisons-témoins a diminué. De surcroît, le nombre de logements construits sans commande n'ayant pas été écoulés a bondi de plus de 50% en glissement annuel.

Le prix des maisons neuves continue de progresser à Edmonton, mais, contrairement à la même période l'an dernier, il augmente plus rapidement que celui des habitations existantes. Au premier trimestre de 2003, le prix moyen d'une maison individuelle neuve a grimpé de 11%, pour atteindre 214775\$, tandis que celui des maisons individuelles existantes n'a monté que de 7,3%, pour se fixer à 178932\$. Par conséquent, l'écart entre le prix d'une maison neuve et celui d'une maison existante a augmenté d'un tiers, passant de 27000\$, au premier trimestre de 2002, à 35000\$, un an plus tard. Dans un contexte où les taux hypothécaires sont en hausse, les constructeurs peuvent difficilement laisser leurs prix croître démesurément par rapport à ceux du marché de l'existant, puisqu'ils affaibliraient ainsi leur position concurrentielle.

Actualités habitation d'Edmonton - données relatives au graphique

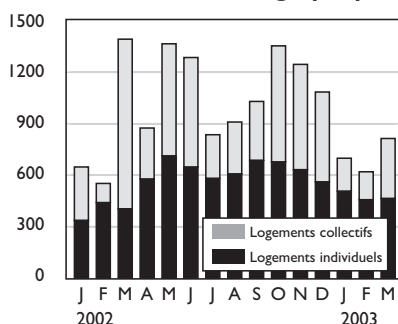


Tableau I
RMR DE EDMONTON
NBRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - MARS 2003

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	6	7	0	0	0	6	7	-14.29
Ville de Calmar	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Devon	17	7	0	0	0	17	7	**
Ville d'Edmonton	292	235	68	21	227	608	1192	-48.99
Ville de Fort Saskatchewan	3	7	10	0	0	13	7	85.71
Ville de Gibbons	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de Leduc	8	7	0	0	0	8	7	14.29
Comté de Leduc	4	0	0	0	0	4	0	**
Ville de Morinville	3	0	0	0	0	3	0	**
Comté de Parkland	7	11	0	0	0	7	11	-36.36
Ville de Spruce Grove	18	14	0	0	0	18	20	-10.00
Ville de St. Albert	14	29	8	0	12	34	51	-33.33
Ville de Stoney Plain	13	13	0	0	0	13	15	-13.33
Comté de Strathcona	76	68	4	0	0	80	68	17.65
Comté de Sturgeon	1	5	0	0	0	1	5	-80.00
Autres Centres	0	1	0	0	0	0	3	**
Total	464	404	90	21	239	814	1393	-41.56

Tableau IB
RMR DE EDMONTON
NBRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	21	18	0	0	0	21	18	16.67
Ville de Calmar	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de Devon	36	20	0	0	0	36	20	80.00
Ville d'Edmonton	926	752	136	166	340	1568	2082	-24.69
Ville de Fort Saskatchewan	13	19	16	0	0	29	19	52.63
Ville de Gibbons	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de Leduc	12	22	10	0	0	22	26	-15.38
Comté de Leduc	8	5	0	0	0	8	5	60.00
Ville de Morinville	3	6	0	0	0	3	6	-50.00
Comté de Parkland	26	29	0	0	0	26	29	-10.34
Ville de Spruce Grove	55	36	2	0	0	57	44	29.55
Ville de St. Albert	75	67	16	0	12	103	114	-9.65
Ville de Stoney Plain	26	26	2	0	0	28	36	-22.22
Comté de Strathcona	203	169	6	0	0	209	181	15.47
Comté de Sturgeon	16	9	0	0	0	16	9	77.78
Autres Centres	3	2	0	0	0	3	4	-25.00
Total	1427	1180	188	166	352	2133	2593	-17.74

** 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 DE EDMONTON
NBRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - MARS 2003

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	24	4	0	0	0	24	4	**
Ville de Calmar	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de devon	7	8	0	0	0	7	8	-12.50
Ville d'Edmonton	347	197	32	25	9	413	312	32.37
Ville de Fort Saskatchewan	4	9	0	0	47	51	9	**
Ville de Gibbons	0	1	0	0	0	0	1	**
Ville de Leduc	12	10	2	0	0	14	10	40.00
Comté de Leduc	5	4	0	0	0	5	4	25.00
Ville de Morinville	0	2	0	0	0	0	2	**
Comté de Parkland	19	9	0	0	0	19	9	**
Ville de Spruce Grove	17	10	0	0	8	25	10	**
Ville de St. Albert	17	33	2	0	12	31	41	-24.39
Ville de Stoney Plain	13	3	4	0	0	17	5	**
Comté de Strathcona	91	18	0	0	0	91	18	**
Comté de Sturgeon	11	6	0	0	0	11	6	83.33
Autres Centres	4	2	0	0	0	4	2	**
Total	573	316	40	25	76	714	441	61.90

Tableau 2B
RMR DE EDMONTON
NBRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	51	21	0	0	0	51	21	**
Ville de Calmar	2	1	0	0	0	2	1	**
Ville de devon	32	16	0	0	0	32	24	33.33
Ville d'Edmonton	937	536	126	56	80	1199	1087	10.30
Ville de Fort Saskatchewan	20	14	0	0	47	67	14	**
Ville de Gibbons	1	1	0	0	0	1	1	0.00
Ville de Leduc	36	22	4	0	4	44	123	-64.23
Comté de Leduc	12	8	0	0	0	12	8	50.00
Ville de Morinville	4	2	0	0	0	4	6	-33.33
Comté de Parkland	51	38	0	0	0	51	38	34.21
Ville de Spruce Grove	45	30	8	0	32	85	30	**
Ville de St. Albert	78	82	18	0	12	108	94	14.89
Ville de Stoney Plain	27	11	4	0	35	66	13	**
Comté de Strathcona	261	105	8	3	0	272	109	**
Comté de Sturgeon	39	27	0	0	0	39	27	44.44
Autres Centres	6	10	0	0	0	6	10	-40.00
Total	1602	924	168	59	210	2039	1606	26.96

** 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 EDMONTON
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Activité	Log. de Type Propriétaire-Occupant					Logements Locatifs				Total
	en Propriété Absolue			en Copropriété		d'initiative Privée		Aidés		
	Log. Indiv.	Jum.	en Rangée	en Rangée	App.	en Rangée	App.	en Rang.	App.	
MISES EN CHANTIER										
Mois courant	464	90	15	6	12	0	227	0	0	814
Année antérieure	404	106	0	87	100	0	696	0	0	1393
Cumul 2003	1427	188	43	62	113	61	239	0	0	2133
Cumul 2002	1180	256	0	121	169	0	867	0	0	2593
LOG. EN CONSTRUCTION										
2002	3133	636	42	212	2325	79	1890	0	0	8317
2001	2072	448	8	187	1109	0	1397	0	0	5221
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Mois courant	573	40	4	21	21	0	55	0	0	714
Année antérieure	316	28	0	7	90	0	0	0	0	441
Cumul 2003	1602	168	4	55	21	0	189	0	0	2039
Cumul 2002	924	94	4	11	264	10	299	0	0	1606
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2003	381	76	1	14	68	0	302	0	0	842
2002	346	71	1	16	222	0	319	0	0	975
OFFRE TOTALE										
2003	3514	712	43	226	2393	79	2192	0	0	9159
2002	2418	519	9	203	1331	0	1716	0	0	6196
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Mois courant	540	36	3	22	16	3	27	0	0	647
Moyenne sur 3 mois	513	53	1	18	12	2	57	0	0	656
Moyenne sur 12 mois	500	68	1	23	82	12	79	0	0	765

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

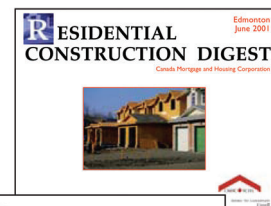
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.