

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

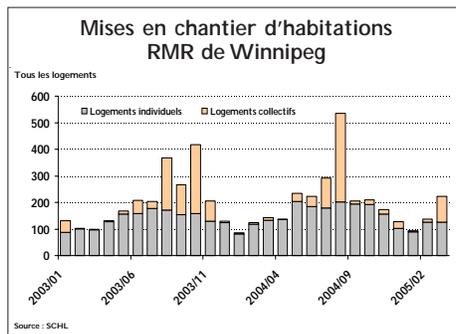
www.schl.ca

Essor printanier des mises en chantier de collectifs

La construction résidentielle est demeurée intense à Winnipeg. En mars, 222 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, ce qui représente une hausse de 55 % par rapport à mars 2004 et un sommet inégalé depuis 1989 pour cette période de l'année. Le cumul annuel des mises en chantier se situe maintenant à 454 et dépasse de 29 % le résultat correspondant de l'an dernier.

Les fondations d'un ensemble de 94 unités pour aînés ont été coulées en mars dans le secteur sud-ouest de Winnipeg, ce qui a fait grimper le nombre de mises en chantier dans le segment des collectifs. En outre, plusieurs autres ensembles résidentiels devraient être commencés cette année. La forte demande de logements collectifs est alimentée surtout par le nombre croissant de ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison et qui souhaitent adopter un nouveau mode de vie. Beaucoup d'entre eux profitent de la montée des prix sur le marché de l'existant pour vendre leur maison et emménager dans une copropriété ou un logement locatif.

Toujours en mars, 24 logements collectifs ont été achevés, ce qui porte le cumul annuel à 254. Par ailleurs, la cadence d'écoulement a ralenti : seulement 16 unités ont trouvé preneur en mars, contre 23 un an auparavant. Sous l'effet de ces deux facteurs conjugués, le nombre de logements collectifs achevés et inoccupés en stock a atteint 170, affichant un bond de 47 % par rapport à mars 2004. Les stocks comportent, d'une part, une majorité d'habitations destinées à la location (99), lesquelles devraient s'écouler rapidement puisque le marché locatif de Winnipeg a un taux d'inoccupation parmi les plus bas au pays, et, d'autre part, 71 logements pour propriétaire-occupant, comparativement à 15 voilà un an. L'offre totale, qui comprend les



WINNIPEG

MARS 2005

Sommaire :

ANALYSE

1 Essor printanier des mises en chantier de collectifs

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

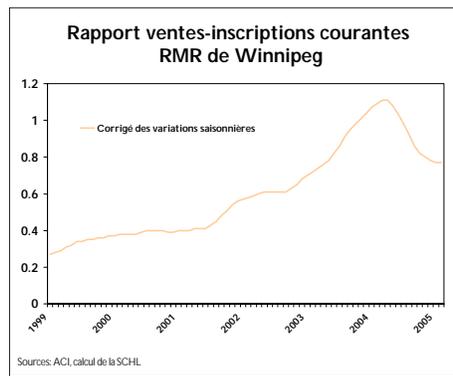
logements en construction ainsi que les logements achevés et inoccupés, compte 623 unités à l'heure actuelle et est de 11 % moins abondante qu'en mars 2004. Au rythme moyen où s'écoulent ces habitations depuis douze mois, l'offre serait réduite à néant au bout de neuf mois et demi. Du côté des maisons individuelles, la production a diminué quelque peu en mars : 126 logements de ce type ont été mis en chantier, ce qui représente une baisse de 5 % en glissement annuel. Le ralentissement a été plus prononcé dans la ville de Winnipeg que dans les municipalités environnantes de la RMR. Dans la périphérie, il s'est commencé

dix maisons individuelles de plus qu'en mars 2004, alors qu'à l'intérieur des limites de la ville, il y a eu 17 mises en chantier de moins. Ce sont peut-être là les premières manifestations de la pénurie de terrains viabilisés qui sévit dans la ville, en particulier dans la moitié sud, où se fait sentir davantage le repli d'activité constaté depuis le début de 2005. Les promoteurs s'appliquent à préparer toutes les parcelles libres à temps pour la période de pointe que connaissent chaque année les constructeurs d'habitations. Il est toutefois probable qu'il faille attendre le deuxième semestre de 2006 avant qu'un nombre important de nouveaux terrains soient disponibles, car des lotissements sont en cours d'approbation dans les secteurs sud-ouest et sud-est. Le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR devance malgré tout de 3 % celui enregistré au 31 mars 2004.

Il s'est achevé 112 maisons individuelles neuves en mars, soit au moins deux fois plus qu'au même mois en 2004. Le bond des achèvements a été accompagné d'une accélération analogue du rythme d'écoulement : 110 logements ont trouvé preneur en mars, contre 57 un an plus tôt. L'offre totale (définie précédemment) dans ce segment du marché se chiffre à 1 013 habitations et est donc de 10 % plus abondante qu'en mars l'an passé. Sa durée est évaluée à près de sept mois, d'après la cadence d'écoulement observée au cours des 12 derniers mois.

Légère hausse des inscriptions courantes

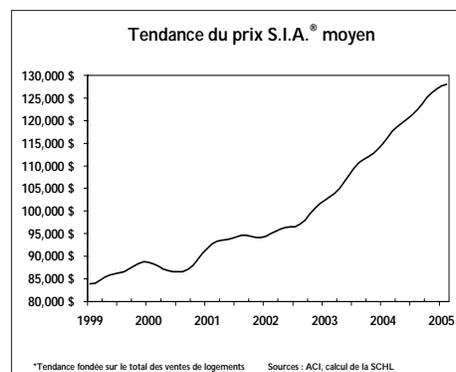
Ces dernières années, la rareté des inscriptions courantes a freiné les ventes de logements existants à Winnipeg. La demande de logements reste intense sur le marché de la revente, et le volume de transactions pourrait probablement être plus important si l'offre était suffisante. Le nombre d'inscriptions courantes avait diminué à un tel point que les



habitations trouvaient presque toutes preneur moins d'un mois après leur inscription. Il y a eu revirement de la tendance dans la seconde moitié de 2004, ce qui a contribué à la progression des ventes. Grâce à la hausse de 10 % qu'a enregistrée le nombre de nouvelles inscriptions, on a constaté fin février que le choix d'habitations sur le marché de l'existant s'était élargi de 35 % depuis un an. Et cette augmentation des inscriptions courantes a permis aux ventes de croître légèrement et de devancer de 5 % le total observé à pareille période l'an dernier.

Le rapport ventes-inscriptions courantes a amorcé un changement de direction : de 109 % en février 2004, il est passé à 77 % douze mois plus tard. Malgré cela, le marché continue de favoriser nettement les vendeurs. Au rythme actuel des ventes, l'offre totale de logements inscrits s'épuiserait en 1,3 mois, tandis qu'en février 2004 la durée de l'offre était inférieure à un mois.

Ce modeste accroissement de l'offre n'a pas suffi à modérer l'ascension des prix en raison de la forte demande. En janvier et février, les logements se sont vendus en moyenne 122 664 \$, soit au moins 10 % plus cher qu'au cours



des deux premiers mois de 2004. Ce bond a dû encourager certains propriétaires à vendre leur logement, ce qui a aidé à faire grimper le nombre d'inscriptions courantes. Les propriétaires veulent sans doute tirer parti de la flambée des prix et des faibles coûts d'emprunt, et ils recherchent une habitation d'un cran supérieur à celle qu'ils possèdent déjà. Toutefois, l'offre de logements existants dans ce segment du marché est encore assez maigre. Par conséquent, nombreux sont ceux qui se tournent vers le marché du neuf, où les mises en chantier continuent de se multiplier. En outre, certains de ces propriétaires choisissent d'en profiter pour changer de mode de vie, en particulier les personnes âgées, qui semblent préférer les logements collectifs, comme en témoigne la quantité de copropriétés et d'unités locatives qui ont été mises en chantier à l'intention de cette clientèle pendant les deux dernières années.

Conjoncture favorable à la possession d'une propriété résidentielle

La conjoncture a rarement été aussi favorable au marché des logements pour propriétaire-occupant à Winnipeg. Les taux hypothécaires se situent à des creux records depuis deux ans, période durant laquelle par ailleurs la migration nette à Winnipeg s'est redressée. En ce moment, la population augmente de 0,76 % par an, alors qu'il y a quelques années seulement, des pertes nettes avaient été enregistrées. En outre, avec le portrait démographique qui se transforme et la taille des ménages qui diminue, le nombre total de ménages dans la ville progresse encore plus rapidement, soit de un et demi pour cent annuellement. Et compte tenu des hauts niveaux d'emplois et des gains réels réalisés au chapitre de la rémunération hebdomadaire moyenne pendant la même période, les Winnipegois sont de plus en plus nombreux à choisir d'accéder à la propriété.

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale d'East St. Paul	7	5	0	0	0	7	5	40.00
Mun. rurale de Headingley	1	3	0	0	0	1	3	-66.67
Mun. rurale de Ritchot	2	0	0	0	0	2	0	**
Mun. rurale de Rosser	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de St. Clements	2	1	0	0	0	2	1	**
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de Springfield	6	3	0	0	0	6	3	**
Mun. rurale de Tache	6	2	0	0	0	6	2	**
Mun. rurale de West St. Paul	1	1	0	0	0	1	1	0.00
Ville de Winnipeg	101	118	2	0	94	197	128	53.91
Tous ces secteurs	126	133	2	0	94	222	143	55.24

Tableau 1b
RMR de Winnipeg

Logements mis en chantier, par secteur

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs Jumelés	Logements mis en chantier, par secteur				
	2005	2004		Log. individuels	Log. collectifs	Total	2005	2004
Brokenhead	0	3	0	0	0	0	3	**
Mun. rurale d'East St. Paul	14	11	0	0	0	14	11	27.27
Mun. rurale de Headingley	4	4	0	0	0	4	4	0.00
Mun. rurale de Ritchot	3	0	0	0	0	3	0	**
Mun. rurale de Rosser	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de St. Clements	4	4	0	0	0	4	4	0.00
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	1	0	0	0	0	1	0	**
Mun. rurale de Springfield	17	9	0	0	0	17	9	88.89
Mun. rurale de Tache	6	6	0	0	0	6	6	0.00
Mun. rurale de West St. Paul	4	3	0	0	0	4	3	33.33
Ville de Winnipeg	289	293	2	4	106	401	312	28.53
Tous ces secteurs	342	333	2	4	106	454	352	28.98

** 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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	6	1	0	0	0	6	1	**
Mun. rurale d'East St. Paul	5	5	0	0	0	5	5	0.00
Mun. rurale de Headingley	1	3	0	0	0	1	3	-66.67
Mun. rurale de Ritchot	2	0	0	0	0	2	0	**
Mun. rurale de Rosser	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de St. Clements	11	3	0	0	0	11	3	**
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	2	1	0	0	0	2	1	**
Mun. rurale de Springfield	8	1	0	0	0	8	1	**
Mun. rurale de Tache	3	5	0	0	0	3	5	-40.00
Mun. rurale de West St. Paul	1	0	0	0	0	1	0	**
Ville de Winnipeg	73	30	0	0	24	97	30	**
Tous ces secteurs	112	49	0	0	24	136	49	**

Tableau 2b
RMR de Winnipeg

Logements achevés, par secteur

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs Jumelés	Logements achevés, par secteur				
	2005	2004		2005	2004	2005	2004	Var %
Brokenhead	6	4	0	0	0	6	4	50.00
Mun. rurale d'East St. Paul	12	7	0	0	0	12	7	71.43
Mun. rurale de Headingley	6	8	0	0	0	6	8	-25.00
Mun. rurale de Ritchot	9	2	2	0	0	11	2	**
Mun. rurale de Rosser	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de St. Clements	15	11	0	0	0	15	11	36.36
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	3	1	0	0	0	3	1	**
Mun. rurale de Springfield	22	5	0	0	0	22	5	**
Mun. rurale de Tache	3	8	0	0	0	3	8	-62.50
Mun. rurale de West St. Paul	4	1	0	0	0	4	1	**
Ville de Winnipeg	175	107	8	13	231	427	235	81.70
Tous ces secteurs	255	154	10	13	231	509	282	80.50

** 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. ACTUALITES 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.

Tableau 3
RMR de Winnipeg
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Tous logements confondus
	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.	
Logements mis en chantier										
Mars 2005	126	2	0	0	0	0	94	0	0	222
Mars 2004	133	10	0	0	0	0	0	0	0	143
Cumul en 2005	342	2	0	4	0	0	106	0	0	454
Cumul en 2004	333	16	0	3	0	0	0	0	0	352
Logements en construction										
2005	868	4	0	20	129	0	300	0	0	1,321
2004	840	32	0	8	307	4	234	0	0	1,425
Logements achevés										
Mars 2005	112	0	0	0	24	0	0	0	0	136
Mars 2004	49	0	0	0	0	0	0	0	0	49
Cumul en 2005	255	10	0	13	28	0	203	0	0	509
Cumul en 2004	154	2	0	9	0	0	117	0	0	282
Logements achevés et non écoulés										
2005	145	12	0	4	55	0	99	0	0	315
2004	83	6	0	5	4	0	101	0	0	199
Offre totale										
2005	1,013	16	0	24	184	0	399	0	0	1,636
2004	923	38	0	13	311	4	335	0	0	1,624
Logements écoulés										
Mars 2005	110	6	0	4	0	0	6	0	0	126
Mars 2004	57	0	0	1	4	0	18	0	0	80
Cumul en 2005	279	12	0	9	13	0	104	0	0	417
Cumul en 2004	200	0	0	7	4	0	78	0	0	289
Moyenne trimestrielle	93	4	0	3	4	0	35	0	0	139
Moyenne annuelle	150	5	0	2	21	0	37	0	0	215

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et innocupés.

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'analyse 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 1 (877) 722-2642

