

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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

Le temps hivernal de janvier ralentit la construction de maisons individuelles

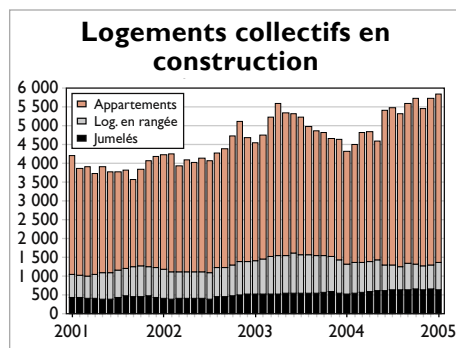
En janvier, les constructeurs ont mis en chantier 874 habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, soit 11 % de plus qu'à pareil mois l'an dernier. La forte accélération de l'activité dans le segment des logements collectifs l'a emporté sur le ralentissement observé dans celui des maisons individuelles. Il s'agit du troisième niveau de production le plus élevé depuis 1981 pour ce mois de l'année; seuls janvier 2002 et janvier 1999 ont affiché un nombre supérieur de mises en chantier (992 et 897, respectivement).

Les constructeurs de logements individuels ont été incapables de vaincre le temps froid de la première quinzaine de janvier. Ils ont enregistré leurs plus faibles résultats des quatre dernières années pour ce mois. Les fondations de 495 maisons individuelles ont été coulées au cours du mois, ce qui représente un recul de 19 % par rapport à janvier 2004. Même si l'année a débuté plutôt lentement, les spécialistes du marché de l'habitation ne devraient pas trop s'inquiéter. Une certaine baisse de production était prévue, car le nombre de permis de construire émis pour des maisons individuelles a chuté en décembre, mais son ampleur peut s'expliquer en grande partie par les températures glaciales et le refroidissement éolien qui ont sévi durant la première moitié du mois. Le segment des maisons individuelles devrait connaître une reprise en février, compte tenu de l'adoucissement des températures au cours de la deuxième quinzaine de janvier et du bond de 13 % en glissement annuel réalisé par le nombre de permis de construire émis en janvier.

Au total, 631 maisons individuelles ont été achetées et un peu moins (596) ont été écoulées en janvier, ce qui est beaucoup pour ce mois de l'année. En conséquence, le stock de maisons individuelles s'est accru de 35 habitations par rapport au mois précédent et de 5 % en glissement annuel, pour s'établir à 741. De ce nombre, 446 étaient des maisons-témoins, ce qui représente une augmentation de 6 % par rapport à janvier 2004. Il s'agit du stock de maisons-témoins le plus élevé qui ait été enregistré au cours d'un mois de janvier dans la RMR de Calgary. Le nombre d'habitations construites sans commande (à l'exclusion des maisons-témoins) a atteint 295 en janvier, soit 3 % de plus qu'au mois correspondant en 2004.

Le segment des logements collectifs, qui comprend les jumelés, les maisons en rangée et les appartements, a connu un bon début d'année. En janvier, 379 habitations de cette catégorie ont été commencées, soit 119 % de plus qu'un an auparavant. L'importance de la hausse est certes impressionnante, mais il ne s'agit pas d'un exploit si remarquable compte tenu du fait qu'en janvier 2004, la construction d'ensembles résidentiels avait touché son point le plus bas en 30 mois. Malgré ce gain en glissement annuel, la SCHL s'attend à ce que la production annuelle de logements collectifs soit inférieure à celle de l'an dernier, dont le niveau se situe à un sommet qui était resté inégalé pendant 22 ans. À la fin de janvier, les mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements affichaient respectivement une avance de 8 %, 90 % et 239 %, sur celles qui avaient été enregistrées à la même date en 2004. Aucun logement locatif n'a été commencé pendant le mois.

Les achèvements de logements collectifs, contrairement à ceux de maisons individuelles, ont été moins nombreux qu'ils ne le sont normalement en janvier, puisqu'il y en a eu seulement 251. Par conséquent, le nombre de logements écoulés a aussi été faible; il s'est établi à 252, son niveau le plus bas en 7 mois. Malgré les piètres résultats de janvier, les observateurs du marché peuvent s'attendre à ce que les logements écoulés soient nombreux dans les mois à venir, avec l'achèvement d'une bonne part des 5 848 logements collectifs qui étaient en construction à la fin de janvier – un sommet inégalé

CALGARY
JANVIER 2005

Sommaire :

ANALYSE

- 1 Le temps hivernal de janvier ralentit la construction de maisons individuelles

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

depuis 22 ans. Toutefois, il est peu probable que ces logements soient tous écoulés au moment de leur achèvement. En janvier, seulement 75 % des habitations ont été écoulées à l'achèvement. Si cette proportion demeure la même pendant l'année, le stock de logements collectifs s'accroîtra fortement au cours des prochains mois. Fin janvier, on comptait 604 logements collectifs achevés mais non écoulés, soit 18 % de plus que douze mois auparavant. Le stock de jumelés, qui s'est accru de 82 % par rapport à janvier 2004, a connu la plus forte augmentation en glissement annuel. Pendant la même période, le stock de maisons en rangée a diminué de 25 %, et le nombre d'appartements achevés mais non écoulés s'est accru de 10 %.

Tableau IA
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR
RMR DE CALGARY - JANVIER 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
Airdrie	33	31	2	16	0	51	38	34,21
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	401	526	42	97	207	747	682	9,53
Chestermere Lake	23	24	0	5	0	28	30	-6,67
Cochrane	5	11	0	0	0	5	11	-54,55
Crossfield	0	2	0	0	0	0	2	**
Irricana	0	0	2	0	0	2	4	-50,00
Dm de Rockyview	33	18	8	0	0	41	18	**
Total	495	612	54	118	207	874	785	11,34

Tableau IB
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR
RMR DE CALGARY - CUMUL ANNUEL AU 31 JANVIER

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
Airdrie	33	31	2	16	0	51	38	34,21
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	401	526	42	97	207	747	682	9,53
Chestermere Lake	23	24	0	5	0	28	30	-6,67
Cochrane	5	11	0	0	0	5	11	-54,55
Crossfield	0	2	0	0	0	0	2	**
Irricana	0	0	2	0	0	2	4	-50,00
Dm de Rockyview	33	18	8	0	0	41	18	**
Total	495	612	54	118	207	874	785	11,34

** 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 - JANVIER 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
Airdrie	49	43	2	6	0	57	62	-8,06
Beiseker	1	0	0	0	0	1	4	-75,00
Ville de Calgary	509	507	58	26	145	738	943	-21,74
Chestermere Lake	39	34	2	0	0	41	38	7,89
Cochrane	7	5	4	0	0	11	28	-60,71
Crossfield	3	0	4	0	0	7	4	75,00
Irricana	0	3	0	0	0	0	3	**
Dm de Rockyview	23	23	4	0	0	27	37	-27,03
Total	631	615	74	32	145	882	1 119	-21,18

Tableau 2B
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR
RMR DE CALGARY - CUMUL ANNUEL AU 31 JANVIER

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
Airdrie	49	43	2	6	0	57	62	-8,06
Beiseker	1	0	0	0	0	1	4	-75,00
Ville de Calgary	509	507	58	26	145	738	943	-21,74
Chestermere Lake	39	34	2	0	0	41	38	7,89
Cochrane	7	5	4	0	0	11	28	-60,71
Crossfield	3	0	4	0	0	7	4	75,00
Irricana	0	3	0	0	0	0	3	**
Dm de Rockyview	23	23	4	0	0	27	37	-27,03
Total	631	615	74	32	145	882	1 119	-21,18

** 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										
Janvier 2005	495	54	0	118	207	0	0	0	0	874
Janvier 2004	612	50	0	62	61	0	0	0	0	785
Cumul fin janvier 2005	495	54	0	118	207	0	0	0	0	874
Cumul fin janvier 2004	612	50	0	62	61	0	0	0	0	785
Logements en construction										
Janvier 2005	3 326	628	20	705	4 031	0	332	0	132	9 174
Janvier 2004	3 523	524	27	762	2 759	0	237	0	0	7 832
Logements achevés										
Janvier 2005	631	74	0	32	145	0	0	0	0	882
Janvier 2004	615	80	4	153	263	0	4	0	0	1 119
Cumul fin janvier 2005	631	74	0	32	145	0	0	0	0	882
Cumul fin janvier 2004	615	80	4	153	263	0	4	0	0	1 119
Logements achevés et inoccupés										
Janvier 2005	741	217	0	95	185	0	107	0	0	1 345
Janvier 2004	708	119	2	122	205	2	60	0	0	1 218
Offre totale ²										
Janvier 2005	4 067	845	20	800	4 216	0	439	0	132	10 519
Janvier 2004	4 231	643	29	884	2 964	2	297	0	0	9 050
Logements écoulés										
Janvier 2005	596	50	0	49	138	0	15	0	0	848
Janvier 2004	626	83	3	137	261	2	11	0	0	1 123
Cumul fin janvier 2005	596	50	0	49	138	0	15	0	0	848
Cumul fin janvier 2004	626	83	3	137	261	2	11	0	0	1 123
Moyenne de 3 mois	702	60	1	81	252	0	8	0	0	1 104
Moyenne de 12 mois	690	61	3	88	196	1	16	0	0	1 055

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

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

Vous avez besoin de plus de renseignements? Tableaux supplémentaires sur le marché locatif

Obtenez des données détaillées...

- taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers
- loyers selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement et le nombre d'étages
- logements inoccupés et univers total selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers

... et plus encore!

DISPONIBLES DÈS MAINTENANT!

Composez le **(403) 515-3006**