

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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

Construction résidentielle ralentie par une baisse d'activité dans le segment des logements collectifs

En février, 1 045 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, contre 1 271 à pareil mois l'an dernier, ce qui représente un recul de 18 %. Le redressement appréciable du segment des logements individuels n'a pas suffi à compenser le repli d'activité observé du côté des collectifs.

Après avoir enregistré une baisse de production de 19 % en janvier, les constructeurs de maisons individuelles ont réalisé une performance impressionnante en février. Ils ont commencé 617 habitations de ce type, soit 14 % de plus qu'en février 2004. Pour le deuxième mois d'affilée, les conditions climatiques ont influé sur le volume des mises en chantier de maisons individuelles. Les températures glaciales qui ont sévi durant les deux premières semaines de l'année ont sérieusement perturbé la construction de logements individuels en janvier. Le temps clément que nous connaissons depuis a permis aux entrepreneurs de rattraper le temps perdu. Le cumul annuel des mises en chantier dans ce segment du marché s'élève maintenant à 1 112, nombre de 4 % inférieur au résultat correspondant de 2004. Bien que la majorité des centres qui composent la RMR présentent un déficit à ce chapitre, certains autres affichent de fortes hausses. Dans le district municipal de Rockyview et à Chestermere Lake par exemple, les mises en chantier de maisons individuelles ont été respectivement de

94 et 19 % plus nombreuses en janvier et février qu'au cours des deux premiers mois de 2004.

Au total, 446 maisons individuelles ont trouvé preneur en février, ce qui représente le plus faible volume d'écoulement en presque quatre ans. Bien que cela puisse de prime abord susciter l'inquiétude des constructeurs, il est à noter que cette réduction tient au petit nombre d'achèvements. Seulement 443 logements ont été terminés en février, probablement à cause du temps froid. Comme il s'est écoulé plus de maisons individuelles qu'il s'en est achevé, les stocks se sont amenuisés en regard de janvier, même si ce n'est que de trois unités. Fin février, 738 maisons étaient achevées et non écoulées, soit seulement 1 % de plus qu'un an auparavant. On peut attribuer cette progression à celle de 8 % qu'ont connue les logements-témoins, dont le nombre a atteint 461 en février.

Le prix de vente moyen des maisons individuelles s'est chiffré à 332 131 \$ en février dans la RMR de Calgary, là jamais vu. Ce niveau dépasse de loin le précédent record de 301 713 \$ établi en décembre 2004. Bien que les prix aient augmenté sous l'effet de l'accroissement des coûts de construction depuis quelque temps, le bond qu'a fait le prix moyen en février est en grande partie attribuable au nombre démesurément élevé de logements vendus à fort prix. Par exemple, 52 maisons individuelles ont été écoulées dans le district municipal de Rockyview, à un prix moyen de 524 148 \$.

Dans la catégorie des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), les niveaux de production ont chuté après avoir fait des gains remarquables en janvier. Les mises en chantier ont été au nombre de 428 en février, ce qui représente une régression de 41 % par rapport au même mois en 2004. Voilà qui met en évidence la variabilité du segment des collectifs. En janvier, la construction avait bondi de 120 % en glissement annuel. À cause du ralentissement survenu en février, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs accuse actuellement un retard de 10 %.

CALGARY FÉVRIER 2005

Sommaire :

ANALYSE

- 1 Construction résidentielle ralentie par une baisse d'activité dans le segment des logements collectifs

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 le début de 2005, 807 habitations de ce type ont été commencées, contre 901 pendant les deux premiers mois de 2004. Nos données sur les permis de construire donnent à penser que l'activité se modérera dans les mois à venir. En décembre et en janvier, les autorisations données pour la construction de logements collectifs étaient respectivement de 42 et 82 % moins nombreuses qu'aux mois correspondants de l'année précédente.

Il s'est achevé 406 logements collectifs en février, total le plus élevé des trois derniers mois. Il est fort probable que la cadence d'écoulement continue de s'accélérer au cours des prochains mois. Fin février, 5 870 unités étaient en construction, ce qui représente une augmentation de 30 % par rapport à février 2004 et un sommet sans précédent depuis 22 ans. Même si le nombre d'achèvements s'est accru, le nombre de logements ayant trouvé preneur a été comparativement plus faible (359). Par conséquent, les stocks d'habitations collectives ont pris de l'ampleur et comptent maintenant 651 unités. Il s'agit d'un pic inégalé depuis février 2004, époque où 655 logements étaient inoccupés. Les stocks de collectifs n'avaient pas été aussi garnis depuis août 2001, si l'on ne tient pas compte du mois de février 2004.

Prix d'écoulement moyen des maisons individuelles

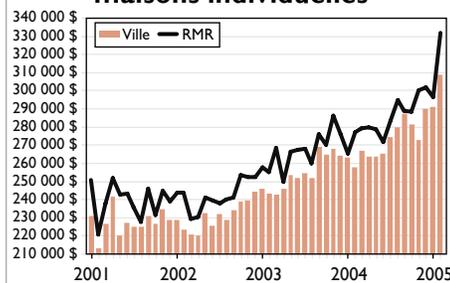


Tableau IA
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR
RMR DE CALGARY - FÉVRIER 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
Airdrie	19	28	0	8	0	27	54	-50,00
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	534	475	22	80	304	940	1 167	-19,45
Chestermere Lake	21	13	2	8	0	31	19	63,16
Cochrane	5	9	0	0	0	5	11	-54,55
Crossfield	1	0	0	0	0	1	0	**
Irricana	0	0	0	0	0	0	0	**
Dm de Rockyview	37	18	4	0	0	41	20	**
Total	617	543	28	96	304	1 045	1 271	-17,78

Tableau IB
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR
RMR DE CALGARY - CUMUL ANNUEL AU 28 FÉVRIER

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
Airdrie	52	59	2	24	0	78	92	-15,22
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	935	1 001	64	177	511	1 687	1 849	-8,76
Chestermere Lake	44	37	2	13	0	59	49	20,41
Cochrane	10	20	0	0	0	10	22	-54,55
Crossfield	1	2	0	0	0	1	2	-50,00
Irricana	0	0	2	0	0	2	4	-50,00
Dm de Rockyview	70	36	12	0	0	82	38	**
Total	1 112	1 155	82	214	511	1 919	2 056	-6,66

** 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 - FÉVRIER 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
Airdrie	19	35	2	6	0	27	42	-35,71
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	335	488	70	92	218	715	1 005	-28,86
Chestermere Lake	23	14	4	0	0	27	22	22,73
Cochrane	11	6	0	0	0	11	6	83,33
Crossfield	1	1	0	0	0	1	1	0,00
Irricana	1	0	0	4	0	5	0	**
Dm de Rockyview	53	32	10	0	0	63	34	85,29
Total	443	576	86	102	218	849	1 110	-23,51

Tableau 2B
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR
RMR DE CALGARY - CUMUL ANNUEL AU 28 FÉVRIER

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
Airdrie	68	78	4	12	0	84	104	-19,23
Beiseker	1	0	0	0	0	1	4	-75,00
Ville de Calgary	844	995	128	118	363	1 453	1 948	-25,41
Chestermere Lake	62	48	6	0	0	68	60	13,33
Cochrane	18	11	4	0	0	22	34	-35,29
Crossfield	4	1	4	0	0	8	5	60,00
Irricana	1	3	0	4	0	5	3	66,67
Dm de Rockyview	76	55	14	0	0	90	71	26,76
Total	1 074	1 191	160	134	363	1 731	2 229	-22,34

** 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										
Février 2005	617	28	0	96	304	0	0	0	0	1 045
Février 2004	543	68	0	90	334	0	104	0	132	1 271
Cumul fin février 2005	1 112	82	0	214	511	0	0	0	0	1 919
Cumul fin février 2004	1 155	118	0	152	395	0	104	0	132	2 056
Logements en construction										
Février 2005	3 500	570	20	699	4 117	0	332	0	132	9 370
Février 2004	3 490	538	20	800	2 910	0	105	0	132	7 995
Logements achevés										
Février 2005	443	86	0	102	218	0	0	0	0	849
Février 2004	576	56	7	52	183	0	236	0	0	1 110
Cumul fin février 2005	1 074	160	0	134	363	0	0	0	0	1 731
Cumul fin février 2004	1 191	136	11	205	446	0	240	0	0	2 229
Logements achevés et inoccupés										
Février 2005	738	235	0	97	213	0	106	0	0	1 389
Février 2004	731	116	2	104	199	1	233	0	0	1 386
Offre totale ²										
Février 2005	4 238	805	20	796	4 330	0	438	0	132	10 759
Février 2004	4 221	654	22	904	3 109	1	338	0	132	9 381
Logements écoulés										
Février 2005	446	68	0	100	190	0	1	0	0	805
Février 2004	553	59	7	70	189	1	63	0	0	942
Cumul fin février 2005	1 042	118	0	149	328	0	16	0	0	1 653
Cumul fin février 2004	1 179	142	10	207	450	3	74	0	0	2 065
Moyenne de 3 mois	596	59	0	84	149	0	6	0	0	894
Moyenne de 12 mois	681	61	2	91	197	1	11	0	0	1 044

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**