

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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

Remontée des mises en chantier de maisons individuelles en septembre

La construction résidentielle s'est redressée le mois passé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg. Malgré cela, le volume total des mises en chantier demeure moins important que celui de l'an dernier. Durant le mois de septembre, 220 habitations ont été commencées dans la RMR de Winnipeg, contre 205 à pareil mois en 2004, ce qui représente une augmentation de 7 %. Celle-ci a presque suffi à porter le cumul annuel des mises en chantier à égalité avec le résultat correspondant de 2004; il a atteint 1 969, soit 9 unités de moins qu'au 30 septembre de l'année dernière.

Dans le segment des maisons individuelles, la construction a repris de sa vigueur après s'être affaiblie en août et elle a quasiment

retrouvé son rythme de l'année passée. Les mises en chantier se sont chiffrées à 191 en septembre alors qu'on en avait dénombré quatre de moins un an plus tôt. Les municipalités rurales de la RMR ont enregistré tout un regain d'activité, le nombre de mises en chantier ayant grimpé de 50 % sur douze mois. Ce bond n'a toutefois pas permis d'élever le cumul annuel dans ces secteurs au niveau atteint en septembre 2004, si bien qu'il subsiste un retard de 19 %. Dans la ville même de Winnipeg, la production de maisons individuelles a accusé, pour le deuxième mois de suite, une baisse en glissement annuel, laquelle s'est établie à 14 % en septembre. Le cumul annuel des mises en chantier d'habitations de ce type dans la ville est donc maintenant de près de 4 % inférieur à la donnée correspondante de 2004. Les constructeurs soutiennent que l'intérêt à l'égard des logements neufs reste vif, puisque l'activité entourant les agglomérats de logements en montre a été forte cet automne. Ils ont cependant du mal à répondre à la demande parce que plusieurs des lotissements de Winnipeg sont sur le point d'afficher complet et que les terrains se font de plus en plus rares. L'activité s'est déplacée vers d'autres secteurs de la RMR, mais certains acheteurs

WINNIPEG

SEPTEMBRE 2005

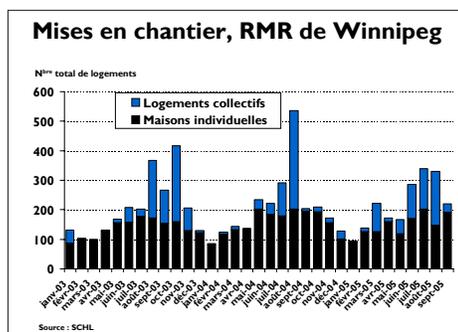
Sommaire :

ANALYSE

- 1 Remontée des mises en chantier de maisons individuelles en septembre
- 2 Les ventes et les prix S.I.A.® gagnent du terrain
- 2 Augmentation du nombre d'emplois à temps partiel
- 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

potentiels pourraient différer leur décision de se faire construire une habitation jusqu'à ce que de nouveaux lotissements soient disponibles.

En septembre, 209 habitations ont été écoulées, soit 41 % de plus qu'un an plus tôt. C'est signe que la demande est forte, le taux d'écoulement moyen sur 12 mois se situant à 156 logements par mois, un sommet inégalé depuis 1991. À ce rythme, le stock actuel de logements achevés et



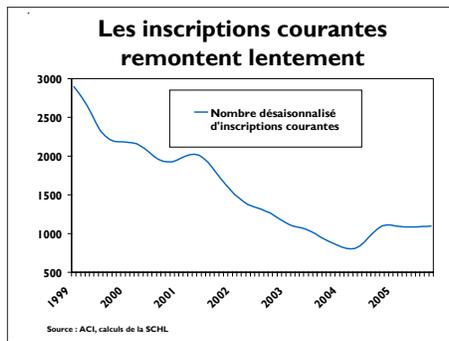
inoccupés durera à peine un mois. L'offre totale de maisons individuelles, qui englobe les unités en construction, se chiffre à 937, en baisse de 9 % par rapport à la même période l'an dernier. La durée de cette offre s'établit à six mois.

Dans le segment des logements collectifs, le nombre de mises en chantier est tombé à 29 en septembre, après s'être hissé à 183 en août. C'est pourtant mieux que les dix unités dont on a entamé la construction en septembre 2004. Le cumul annuel des mises en chantier est près de 17 % supérieur à celui de la même période l'an dernier. Les 638 mises en chantier de logements collectifs relevées jusqu'à présent dépassent déjà de 5 % le total de l'an dernier.

Après trois trimestres d'activité, les mises en chantier de logements collectifs pour propriétaire-occupant sont en hausse de 60 % par rapport à la même période l'an dernier. Bien que les mises en chantier de copropriétés jumelées aient chuté de près de 60 %, celles d'appartements en copropriété ont connu une progression substantielle de 41 %. Cependant, la plus forte augmentation a été enregistrée du côté des copropriétés en rangée : 96 ont été commencées jusqu'à présent cette année. Ce chiffre a plus que sextuplé par rapport à celui de la même période l'an dernier et constitue un record absolu. Le rythme d'écoulement des copropriétés en rangée est assez vif également, puisque les 21 unités ayant été achevées cette année ont déjà trouvé preneur, réduisant ainsi les stocks à néant. Sur le marché locatif, les mises en chantier depuis le début de l'année maintiennent la cadence de l'an dernier. À la fin de septembre, les stocks de logements locatifs achevés mais non écoulés ont quintuplé par rapport à la même période l'an dernier. Compte tenu de l'actuel rythme d'écoulement moyen sur 12 mois, la durée de l'offre sur ce marché est d'à peine plus d'un mois.

Les ventes et les prix S.I.A.® gagnent du terrain

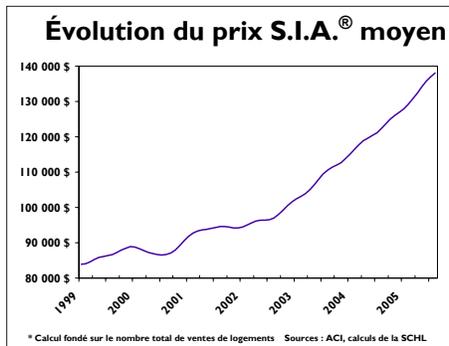
Après huit mois, le cumul des ventes dépasse de plus de 5 % celui de l'an dernier à pareille date. La reprise modeste des inscriptions courantes a contribué à maintenir un niveau de ventes soutenu en 2005. Ces dernières années, Winnipeg a connu une baisse constante du nombre d'inscriptions courantes, lequel est tombé



de plus de 7 000, à l'été 1990, à moins de 700, à l'hiver 2004. Après avoir atteint en février 2004 leur niveau le plus bas jamais enregistré, les inscriptions courantes ont progressivement gagné du terrain pour parvenir à demeurer supérieures à 1 200 durant la période de pointe estivale cette année. Cependant, la reprise des inscriptions n'est pas suffisante pour équilibrer un marché qui favorise toujours les vendeurs et dans lequel les habitations se vendent toujours rapidement.

Comme le marché de la revente de Winnipeg demeure favorable aux vendeurs, les prix connaissent toujours des augmentations de 10 % et plus. À la fin d'août, le prix S.I.A.® moyen dans la RMR atteignait 134 426 \$, affichant une hausse de 12 % par rapport à la même période l'an dernier. La chambre immobilière de Winnipeg rapporte toujours que les offres multiples sont courantes et que la moitié des propriétés qu'elle traite se vendent à un prix égal ou supérieur au prix d'inscription.

Le marché des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur influence nettement le prix moyen, puisque les ventes dans les fourchettes de prix supérieures sont celles qui ont le plus augmenté sur le marché. La fourchette de prix médiane, celle qui va de 120 000 à 160 000 \$, détient la plus grande part du marché, récoltant près de 30 % des ventes de maisons individuelles. Cependant, c'est celle des habitations de



plus de 200 000 \$ qui a connu la plus forte croissance. À la fin du premier semestre de 2005, les ventes de cette catégorie s'étaient accrues de 48 % comparativement à la même période l'an dernier, et leur part de marché est montée de 12 à 18 %. Dans la fourchette de prix la plus basse, les ventes ont chuté. En effet, il devient de plus en plus difficile d'acheter une habitation de moins de 40 000 \$ à Winnipeg. Les ventes dans cette catégorie ont reculé de près de 30 % par rapport à l'année dernière, et leur part de marché n'atteint que 5 %, soit la moitié de ce qu'elle était il y a à peine deux ans.

Augmentation du nombre d'emplois à temps partiel

Depuis le début de l'année, près de 2 000 emplois ont été créés à Winnipeg. Cependant, la plupart sont à temps partiel, et l'emploi à temps plein a régressé. Des gains ont été enregistrés dans le secteur des services, particulièrement dans le domaine de la finance, l'assurance et l'immobilier. Des pertes d'emplois sont survenues dans le secteur des biens, principalement dans la fabrication, tandis que l'industrie de la construction connaissait une légère remontée. Comme la progression du nombre d'emplois est concentrée dans le travail à temps partiel, la rémunération hebdomadaire moyenne à Winnipeg n'a pas connu la hausse de 2004. Jusqu'à présent cette année, les salaires n'enregistrent qu'une augmentation de trois quarts de point, un gain beaucoup plus modeste que le taux d'inflation actuel de 2,6 %. L'accroissement du nombre d'emplois à temps plein a été cependant beaucoup plus important dans la catégorie des 45 à 64 ans. Il est probable que cette situation influence positivement le marché des acheteurs de logements d'un cran supérieur, car plusieurs acheteurs éventuels projettent de se faire construire une habitation de cette catégorie.

DES QUESTIONS SUR L'HABITATION?

www.schl.ca

Tableau I
RMR de Winnipeg
Logements mis en chantier, par secteur Septembre 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	0	5	0	0	0	0	5	**
Mun. rurale d'East St. Paul	7	9	0	0	0	7	9	-22,22
Mun. rurale de Headingley	2	2	0	0	0	2	2	0,00
Mun. rurale de Ritchot	5	0	0	0	0	5	0	**
Mun. rurale de Rosser	2	0	0	0	0	2	0	**
Mun. rurale de St. Clements	14	2	0	0	0	14	2	**
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	3	1	0	0	0	3	1	**
Mun. rurale de Springfield	5	6	0	0	0	5	6	-16,67
Mun. rurale de Tache	12	8	0	0	0	12	8	50,00
Mun. rurale de West St. Paul	4	3	0	0	0	4	3	33,33
Ville de Winnipeg	137	159	10	19	0	166	169	-1,78
Tous ces secteurs	191	195	10	19	0	220	205	7,32

Tableau Ib
RMR de Winnipeg
Logements mis en chantier, par secteur cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	0	36	0	0	0	0	36	**
Mun. rurale d'East St. Paul	46	75	0	0	0	46	75	-38,67
Mun. rurale de Headingley	15	18	0	0	0	15	18	-16,67
Mun. rurale de Ritchot	19	21	0	0	0	19	23	-17,39
Mun. rurale de Rosser	2	4	0	0	0	2	4	-50,00
Mun. rurale de St. Clements	51	34	0	0	0	51	66	-22,73
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	13	6	0	0	0	13	6	**
Mun. rurale de Springfield	64	65	0	0	0	64	65	-1,54
Mun. rurale de Tache	45	57	0	4	0	49	57	-14,04
Mun. rurale de West St. Paul	14	15	0	0	0	14	15	-6,67
Ville de Winnipeg	1062	1100	18	96	520	1696	1613	5,15
Tous ces secteurs	1331	1431	18	100	520	1969	1978	-0,46

** 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

Tableau 2
RMR de Winnipeg
Logements achevés, par secteur Septembre 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	1	6	0	0	0	1	6	-83,33
Mun. rurale d'East St. Paul	5	14	0	0	0	5	14	-64,29
Mun. rurale de Headingley	5	3	0	0	0	5	3	66,67
Mun. rurale de Ritchot	1	0	0	0	0	1	0	**
Mun. rurale de Rosser	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de St. Clements	11	1	0	0	0	11	1	**
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	4	1	0	0	0	4	1	**
Mun. rurale de Springfield	11	6	0	0	0	11	6	83,33
Mun. rurale de Tache	9	0	0	0	0	9	0	**
Mun. rurale de West St. Paul	4	4	0	0	0	4	4	0,00
Ville de Winnipeg	158	131	6	4	71	239	254	-5,91
Tous ces secteurs	209	166	6	4	71	290	289	0,35

Tableau 3b
RMR de Winnipeg
Logements achevés, par secteur cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	14	20	0	0	0	14	20	-30,00
Mun. rurale d'East St. Paul	50	62	0	0	0	50	62	-19,35
Mun. rurale de Headingley	17	22	0	0	0	17	22	-22,73
Mun. rurale de Ritchot	24	7	2	0	0	26	7	**
Mun. rurale de Rosser	1	4	0	0	0	1	4	-75,00
Mun. rurale de St. Clements	49	39	0	0	32	81	39	**
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	10	5	0	0	0	10	5	**
Mun. rurale de Springfield	76	35	0	0	0	76	35	**
Mun. rurale de Tache	41	37	0	0	0	41	41	0,00
Mun. rurale de West St. Paul	13	15	0	0	0	13	15	-13,33
Ville de Winnipeg	1040	967	14	21	510	1585	1616	-1,92
Tous ces secteurs	1335	1213	16	21	542	1914	1866	2,57

** 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.

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										
Septembre 2005	191	10	0	19	0	0	0	0	0	220
Septembre 2004	195	10	0	0	0	0	0	0	0	205
Cumul en 2005	1331	18	0	96	147	4	279	0	94	1969
Cumul en 2004	1431	44	0	15	104	0	384	0	0	1978
Logements en construction										
2005	776	16	0	104	195	4	267	0	94	1456
2004	879	26	0	12	166	0	384	0	0	1467
Logements achevés										
Septembre 2005	209	6	0	4	0	0	71	0	0	290
Septembre 2004	166	8	0	0	115	0	0	0	0	289
Cumul en 2005	1335	16	0	21	133	0	409	0	0	1914
Cumul en 2004	1213	36	0	17	245	4	351	0	0	1866
Logements achevés et non écoulés										
2005	161	5	0	0	20	0	46	0	0	232
2004	149	17	0	1	36	4	4	0	0	211
Offre totale²										
2005	937	21	0	104	215	4	313	0	94	1688
2004	1028	43	0	13	202	4	388	0	0	1678
Logements écoulés										
Septembre 2005	209	3	0	9	8	0	82	0	0	311
Septembre 2004	148	4	0	7	96	0	4	0	0	259
Cumul en 2005	1343	25	0	21	153	0	371	0	0	1913
Cumul en 2004	1193	23	0	19	217	0	409	0	0	1861
Moyenne trimestrielle	196	2	0	3	10	0	32	0	0	243
Moyenne annuelle	156	4	0	2	15	0	31	0	0	208

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'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

