

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier de logements individuels en 2002 : nouveau record

Le secteur de la construction résidentielle à Calgary a enregistré en 2002 son meilleur rendement annuel depuis 1981. En effet, le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary s'est élevé à 14 339, ce qui représente un bond impressionnant de 26 % par rapport à 2001. Même si le cumul des mises en chantier en 2002 n'a pas dépassé le record absolu établi en 1978 (15 382), de nouveaux sommets ont été atteints du côté des maisons individuelles et du marché de la propriété.

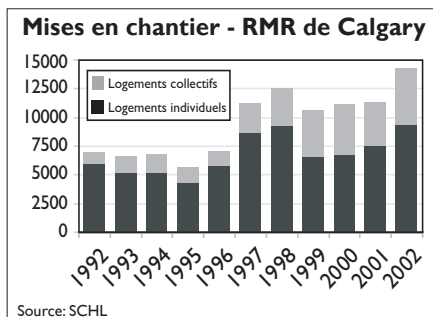
En décembre, 704 logements individuels ont été mis en chantier, portant le cumul annuel à 9 413. C'est 2 % de plus que le record précédent de 9 219, établi en 1998, et une avancée importante de 25 % en regard des niveaux observés en 2001. Selon le nombre de mises en chantier par habitant, Calgary possédait en 2002 un des marchés des maisons individuelles les plus actifs de toutes les RMR du Canada. Avec 9,5 mises en chantier par tranche de 1 000 habitants, Calgary s'est classée première, à égalité avec Oshawa. Vient ensuite Edmonton, où l'on a dénombré 7,1 mises en chantier par 1 000 habitants. Les vents ont été favorables en 2002 sur le marché des logements individuels de Calgary. Les bas taux hypothécaires, la forte hausse de la migration et le faible choix offert sur le marché de l'existant comptent parmi les principaux facteurs qui ont fait grimper les mises en chantier sur ce marché à un niveau sans précédent.

En 2002, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées s'élevait à 242 385 \$, ce qui représente une maigre hausse de 1 % par rapport à 2001. La faible progression des prix s'explique davantage par un changement de préférence des consommateurs en faveur des logements plus abordables plutôt que par un fléchissement de la demande. En fait, 8 498 maisons individuelles ont été écoulées en 2002, soit 23 % de plus que l'année précédente. Grâce à ce rendement annuel exceptionnel — le deuxième en importance jamais enregistré —, le nombre de logements achevés et

non écoulés est resté bas en 2002. En décembre 2002, on comptait 566 maisons individuelles en stock, soit 16 % de moins qu'un an plus tôt.

La construction de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) a atteint en 2002 un sommet inégalé depuis 1982. En effet, avec les 215 collectifs mis en chantier en décembre, le cumul annuel est monté à 4 926 dans la RMR de Calgary. C'est 30 % de plus que le cumul enregistré au 31 décembre 2001. Une ventilation selon le type de logement indique que les mises en chantier d'appartements ont soutenu le marché des collectifs en 2002. Elles se sont chiffrées à 3 031, ce qui représente un bond de 39 % par rapport à l'année précédente. Par ailleurs, les mises en chantier de jumelés se sont accrues de 11 %, tandis que celles de logements en rangée ont affiché une hausse de 22 %. Même si la construction de collectifs en 2002 n'a pas dépassé le record établi en 1978 (10 602 mises en chantier), celle de logements collectifs pour propriétaire-occupant a atteint de nouveaux sommets. En 1978, seul un faible pourcentage des nombreux collectifs mis en chantier étaient destinés au marché de la propriété ou de la copropriété.

Les mises en chantier de logements collectifs ayant grimpé de 30 % de 2001 à 2002, le nombre total de logements en construction a atteint un de ses niveaux les plus élevés en 20 ans. Toutefois, on ne craint pas que les niveaux de construction deviennent excessifs, une inquiétude que nous avons



DÉCEMBRE 2002

S O M M A I R E

Analyse.....	1
TABLEAUX STATISTIQUES	
Mises en chantier.....	2
Logements achevés.....	3
Résumé de l'activité.....	4

déjà eue par le passé. À la fin de décembre 2002, le nombre de collectifs en stock était parmi les plus bas enregistrés depuis l'été 1999. En fait, le nombre de logements achevés et non écoulés en décembre (314) a diminué de 31 % par rapport à un an plus tôt. De plus, le pourcentage de logements collectifs écoulés au moment de leur achèvement (80 %) a été nettement supérieur à celui observé 18 mois plus tôt.

À l'intérieur des limites de la ville, le cumul des mises en chantier de maisons individuelles (7 952) a affiché une avance de 23 % sur celui de 2001. Le cumul du côté des logements collectifs a progressé au même rythme que dans l'ensemble de la RMR, c'est-à-dire de 30 %, pour atteindre 4 410. En somme, la construction résidentielle dans la ville s'est intensifiée de 25 % en 2002 par rapport à 2001. Les marchés résidentiels de Chestermere Lake et de Cochrane, situés à l'extérieur des limites de la ville, ont affiché les plus forts taux de croissance, c'est-à-dire 64 et 59 %, respectivement. Irricana est la seule agglomération à avoir enregistré une baisse, les mises en chantier y ayant diminué de 13 % par rapport à 2001.



Tableau I
RMR DE CALGARY
NBRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - DÉCEMBRE 2002

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	en Rangée	App.	2002	2001	
AIRDRIE	48	24	6	4	0	58	24	**
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	0	**
VILLE DE CALGARY	585	584	52	50	83	770	943	-18.35
CHESTERMERE LAKE	26	15	4	0	0	30	15	**
COCHRANE	10	8	0	0	0	10	8	25.00
CROSSFIELD	2	0	10	0	0	12	0	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	32	20	6	0	0	38	22	72.73
TOTAL	704	651	78	54	83	919	1012	-9.19

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

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	en Rangée	App.	2002	2001	
AIRDRIE	521	355	68	118	114	821	632	29.91
BEISEKER	6	1	2	0	0	8	3	**
VILLE DE CALGARY	7952	6474	548	945	2917	12362	9867	25.29
CHESTERMERE LAKE	366	250	16	62	0	444	270	64.44
COCHRANE	180	102	28	24	0	232	146	58.90
CROSSFIELD	15	13	12	0	0	27	21	28.57
IRRICANA	3	8	4	0	0	7	8	-12.50
DM DE ROCKYVIEW	370	356	48	20	0	438	402	8.96
TOTAL	9413	7559	726	1169	3031	14339	11349	26.35

** 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 2
RMR DE CALGARY
NBRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - DÉCEMBRE 2002

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	en Rangée	App.	2002	2001	
AIRDRIE	34	17	4	0	0	38	17	**
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	0	**
VILLE DE CALGARY	614	577	44	68	379	1105	819	34.92
CHESTERMERE LAKE	30	19	0	12	0	42	23	82.61
COCHRANE	14	10	2	0	0	16	18	-11.11
CROSSFIELD	0	2	0	0	0	0	2	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	18	27	2	0	0	20	35	-42.86
TOTAL	711	652	52	80	379	1222	914	33.70

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

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	en Rangée	App.	2002	2001	
AIRDRIE	452	293	46	67	231	796	435	82.99
BEISEKER	3	2	4	0	0	7	2	**
VILLE DE CALGARY	7170	5807	536	922	2293	10921	9782	11.64
CHESTERMERE LAKE	319	187	4	38	0	361	219	64.84
COCHRANE	126	120	18	14	0	158	171	-7.60
CROSSFIELD	12	16	0	0	0	12	24	-50.00
IRRICANA	3	13	2	0	0	5	13	-61.54
DM DE ROCKYVIEW	336	352	22	12	0	370	434	-14.7
TOTAL	8421	6790	632	1053	2524	12630	11080	13.99

** 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 CALGARY
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	704	78	0	54	83	0	0	0	0	919
Année antérieure	651	32	0	98	6	0	225	0	0	1012
Cumul 2002	9413	726	22	1147	2734	0	297	0	0	14339
Cumul 2001	7559	656	4	955	1725	0	450	0	0	11349
LOG. EN CONSTRUCTION										
2002	3978	530	22	824	2751	0	556	0	0	8661
2001	2991	434	3	800	2480	0	456	0	0	7164
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Mois courant	711	52	6	74	379	0	0	0	0	1222
Année antérieure	652	76	0	69	111	0	6	0	0	914
Cumul 2002	8421	632	15	1038	2379	0	145	0	0	12630
Cumul 2001	6790	704	0	899	2664	5	18	0	0	11080
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2002	566	104	3	36	157	0	14	0	0	880
2001	674	147	0	50	258	0	0	0	0	1129
OFFRE TOTALE										
2002	4544	634	25	860	2908	0	570	0	0	9541
2001	3665	581	3	850	2738	0	456	0	0	8293
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Mois courant	708	39	4	79	370	0	1	0	0	1201
Moyenne sur 3 mois	755	53	3	71	182	0	5	0	0	1069
Moyenne sur 12 mois	708	56	1	88	207	0	11	0	0	1071

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

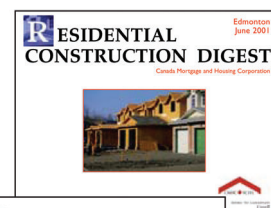
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.