

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

La construction de logements collectifs reste vigoureuse

Grâce aux gains constants observés du côté des logements collectifs, le nombre total de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a atteint son plus haut niveau pour un mois d'avril depuis celui de 1981. Il s'est établi à 1 417, en hausse de 17 % par rapport à avril 2002. Par conséquent, le cumul annuel des mises en chantier s'est élevé à 5 212; il s'agit du meilleur rendement enregistré depuis 1978 pour la période de janvier à avril dans la RMR de Calgary.

Le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) a affiché une activité intense en avril, comme ce fut le cas au cours des deux mois précédents. Durant les quatre premiers mois de l'année, les mises en chantier de collectifs ont connu une hausse fulgurante de 85 %, pour se fixer à 2 430. En avril, 596 logements collectifs ont été mis en chantier, soit près de 90 % de plus qu'un an plus tôt. Les appartements, les jumelés et les maisons en rangée ont affiché des hausses respectives de 61 %, de 74 % et de plus de 100 %. Des 596 collectifs entrepris, 236 étaient des appartements destinés au marché locatif de Calgary. Les mises en chantier de logements collectifs n'avaient pas atteint une telle ampleur depuis plus d'un an.

Le nombre de collectifs en construction s'est élevé à 5 601 en avril, ce qui représente une progression de 37 % sur un an. Ce nombre n'avait pas dépassé 5 600 depuis 1982. Par ailleurs, les achèvements se sont accrus de

39 % au cours du mois, et leur cumul annuel a progressé de 21 %, pour atteindre 1 691. En avril, le nombre de logements écoulés sur le marché des collectifs (237) a été légèrement supérieur à celui des achèvements (différence de 16 logements), ce qui a ramené les stocks à 499. Le bond des mises en chantier de collectifs, conjugué au ralentissement de l'écoulement, a fait croître l'offre totale d'habitations de 36 % en regard de la même période l'an dernier, portant son niveau à 6 100 – du jamais vu en plus de 20 ans. Puisque la croissance l'emploi et la migration ont diminué et que le taux d'inoccupation est en hausse, il est peu probable que ce rythme d'activité se maintiendra tout au long de l'année, car cela pourrait nuire à la bonne tenue du marché.

S'il est vrai que le segment des collectifs a continué de faire bonne figure en avril, celui des maisons individuelles a accusé une baisse. Les constructeurs ont mis en chantier 821 logements individuels, c'est-à-dire 8 % de moins qu'un an auparavant. Malgré ce recul, le rythme de construction demeure rapide. En effet, de janvier à avril, 2 782 maisons individuelles ont été commencées dans la RMR de Calgary, soit 3 % de plus qu'à la période correspondante l'an dernier. Compte tenu de la forte activité enregistrée en janvier et février, il s'agit d'un début d'année inégalé depuis que l'on établit des statistiques à ce sujet. Par contre, mars et avril ont été les premiers mois consécutifs en plus de deux ans où les mises en chantier de maisons individuelles n'ont pas surpassé celles de l'année précédente. Cette tendance devrait se maintenir pour le reste de l'année. Néanmoins, les constructeurs de Calgary sont en voie de réaliser une performance annuelle fort respectable en comparaison des normes historiques : dans la ville même de Calgary, les mises en chantier globales ont crû de 12 % en avril, pour se chiffrer à 1 238. De toutes les municipalités qui composent la RMR de Calgary, c'est le district municipal de Rockyview qui a affiché la hausse en glissement annuel la plus prononcée (91 %) pour la période de janvier à avril.

Près de 4 000 maisons individuelles sont toujours en construction, en raison du temps

AVRIL 2003

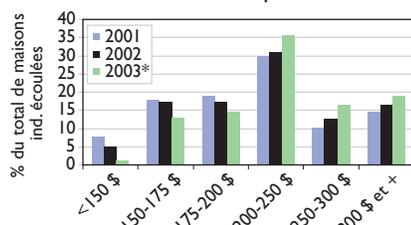
S O M M A I R E

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

de production accru qui caractérise ce marché depuis l'été dernier. En avril, il y a eu moins de maisons écoulées (655) que de maisons achevées, de sorte que les stocks ont augmenté de 18, pour s'établir à 623 (211 maisons construites sans carnet de commande et 412 maisons-témoins). L'offre de logements individuels continue de se redresser, après avoir touché, en août 2002, un creux sans précédent en quatre ans. Durant ce mois, on avait dénombré seulement 528 maisons individuelles en stock, soit 131 construites sans commande et 397 maisons-témoins.

Toujours en avril, le prix moyen des maisons individuelles neuves a continué de s'alourdir. Il a atteint 249 977 \$, ce qui représente une hausse de 9 % sur un an. Les logements de moins de 200 000 \$ continuent de perdre du terrain, tandis la proportion d'habitations vendues moins de 150 000 \$ est passée de 10 %, en avril 2002, à 1 %, un an plus tard. Ce phénomène ne traduit pas un changement des préférences des consommateurs, mais plutôt la difficulté accrue de construire des habitations à prix abordable, compte tenu des coûts élevés de construction.

RMR de Calgary
Maisons individuelles écoulées par fourchette de prix



Source : SCHL; * cumul annuel



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Tableau I
RMR DE CALGARY
BRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - AVRIL 2003

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
AIRDRIE	45	42	10	7	0	62	42	47,62
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	699	799	60	99	380	1238	1102	12,34
CHESTERMERE LAKE	29	24	6	0	0	35	24	45,83
COCHRANE	7	14	0	0	23	30	20	50,00
CROSSFIELD	2	2	0	3	0	5	2	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	39	11	4	4	0	47	17	**
TOTAL	821	892	80	113	403	1417	1207	17,40

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

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
AIRDRIE	129	136	18	52	36	235	164	43,29
BEISEKER	1	1	0	0	0	1	1	0,00
VILLE DE CALGARY	2392	2343	180	364	1682	4618	3594	28,49
CHESTERMERE LAKE	80	92	18	0	0	98	92	6,52
COCHRANE	30	51	4	4	23	61	67	-8,96
CROSSFIELD	11	4	0	3	0	14	4	**
IRRICANA	0	0	0	4	0	4	2	**
DM DE ROCKYVIEW	139	75	34	8	0	181	95	90,53
TOTAL	2782	2702	254	435	1741	5212	4019	29,68

** 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
BRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - AVRIL 2003

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
AIRDRIE	36	28	10	18	0	64	30	**
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	566	552	44	68	53	731	707	3,39
CHESTERMERE LAKE	28	12	4	0	0	32	12	**
COCHRANE	17	3	2	0	0	19	5	**
CROSSFIELD	2	0	2	0	0	4	0	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	24	20	16	4	0	44	20	**
TOTAL	673	615	78	90	53	894	774	15,50

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

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
AIRDRIE	131	124	30	46	59	266	221	20,36
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	2	**
VILLE DE CALGARY	2275	1992	188	200	1092	3755	3284	14,34
CHESTERMERE LAKE	98	87	6	12	0	116	89	30,34
COCHRANE	47	15	12	18	0	77	19	**
CROSSFIELD	5	2	2	0	0	7	2	**
IRRICANA	1	1	0	0	0	1	1	0,00
DM DE ROCKYVIEW	130	106	22	4	0	156	110	41,82
TOTAL	2687	2327	260	280	1151	4378	3728	17,44

** 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	821	80	0	113	164	0	239	0	0	1417
Année antérieure	892	32	0	32	251	0	0	0	0	1207
Cumul 2003	2782	254	0	435	1501	0	240	0	0	5212
Cumul 2002	2702	142	0	255	648	0	272	0	0	4019
LOG. EN CONSTRUCTION										
2003	4070	524	5	1009	3638	0	425	0	0	9671
2002	3366	418	0	696	2297	0	678	0	0	7455
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Mois courant	673	78	6	84	53	0	0	0	0	894
Année antérieure	615	26	0	42	41	0	50	0	0	774
Cumul 2003	2687	260	39	241	668	0	483	0	0	4378
Cumul 2002	2327	158	0	343	843	0	57	0	0	3728
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2003	623	107	4	42	179	0	167	0	0	1122
2002	574	115	0	41	218	0	30	0	0	978
OFFRE TOTALE										
2003	4693	631	9	1051	3817	0	592	0	0	10793
2002	3940	533	0	737	2515	0	708	0	0	8433
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Mois courant	655	68	14	78	74	0	3	0	0	892
Moyenne sur 3 mois	681	56	12	55	149	0	66	0	0	1019
Moyenne sur 12 mois	728	62	4	78	187	0	36	0	0	1095

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

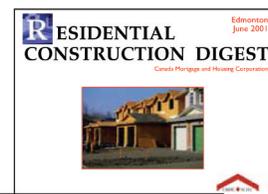
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.