

P

ERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du Neuf

Les mises en chantier se chiffreront à 11 500 en 2002

L'an dernier, il s'est construit 11 349 logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary. Malgré la langueur du début de l'année, qui s'est poursuivie jusqu'en avril, le secteur de la construction résidentielle a réalisé une performance de 2,3 % supérieure à celle obtenue en 2000. La robustesse du marché des maisons individuelles est venue compenser le fléchissement du marché des collectifs. Grâce à l'activité particulièrement intense observée au cours des derniers mois de l'année, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles a atteint 7 559 en 2001 – une hausse de 12 % par rapport à 2000, et la troisième performance en importance à ce chapitre.

En 2001, on a dénombré 3 790 mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), soit 13 % de moins qu'en 2000. Comme le stock d'appartements s'était alourdi, les constructeurs d'habitations ont voulu ralentir leur production de logements collectifs, ce qui explique cette correction. Si les stocks retrouvent un niveau plus facile à gérer, les acteurs du marché peuvent s'attendre à une bonne année en 2002.

En 2002, 11 500 logements seront mis en chantier, ce qui représente une augmentation modeste de 1 % en regard de 2001. Les mises en chantier de maisons individuelles progresseront de 3 % pour atteindre 7 800, et celles de logements collectifs se replieront de 2 % pour retourner à des niveaux plus stables, et se fixer à 3 700.

Le marché de l'habitation doit sa solide performance aux bas taux hypothécaires

Les taux hypothécaires exceptionnellement bas et le resserrement du marché de la revente ont soutenu le rythme d'activité dans le secteur de la construction résidentielle vers la fin de 2001 et au début de 2002. En janvier et en février, les mises en chantier de maisons individuelles ont bondi de 27 % en glissement annuel.

Tous les secteurs de la ville et toutes les municipalités de la RMR ont contribué à cette hausse, à l'exception du district municipal de Rockyview, qui a affiché une baisse de 9 %. Si impressionnante soit-elle, cette avance de 27 % ne se maintiendra pas jusqu'à la fin de l'année. En effet, les récentes pertes d'emplois et le redressement des taux hypothécaires modèreront la demande au fil des mois, si bien que l'activité dans la seconde moitié de l'année sera moins vigoureuse qu'à la même période en 2001. Tout compte fait, les mises en chantier de maisons individuelles progresseront dans une proportion de 3 % en 2002 par rapport à 2001, pour atteindre le troisième total annuel en importance.

Jusqu'à présent, le déclin de la croissance économique au pays a épargné les marchés de l'habitation. Les taux hypothécaires avantageux et l'augmentation rapide du revenu ont fait de l'accession à la propriété une option plus abordable que par le passé, malgré le renchérissement des logements. Par ailleurs, le secteur de la construction résidentielle profite encore de l'essor qu'a connu le marché de l'emploi l'an dernier. Les bas taux hypothécaires et la vigueur du secteur de l'énergie soutiendront la demande en 2002. Toutefois, à cause de l'essoufflement de la création d'emplois, de la hausse des prix et d'une insuffisante surcapacité de production, les constructeurs d'habitations de Calgary ne parviendront pas à dépasser le nombre de mises en chantier que la SCHL prévoit en 2002 pour le marché des maisons individuelles, c'est-à-dire 7 800.

En 2001, la construction de maisons individuelles s'est accélérée dans sept des neuf secteurs de la ville par rapport à 2000. Dans les secteurs Est et Sud, elle s'est repliée de 56 et de 13 % respectivement; à noter toutefois qu'il s'y construit généralement peu de nouveaux logements par comparaison avec les autres secteurs de Calgary. En 2001, c'est encore dans le Nord-Ouest que l'on a commencé la construction du plus grand nombre de

CALGARY PRINTEMPS 2002

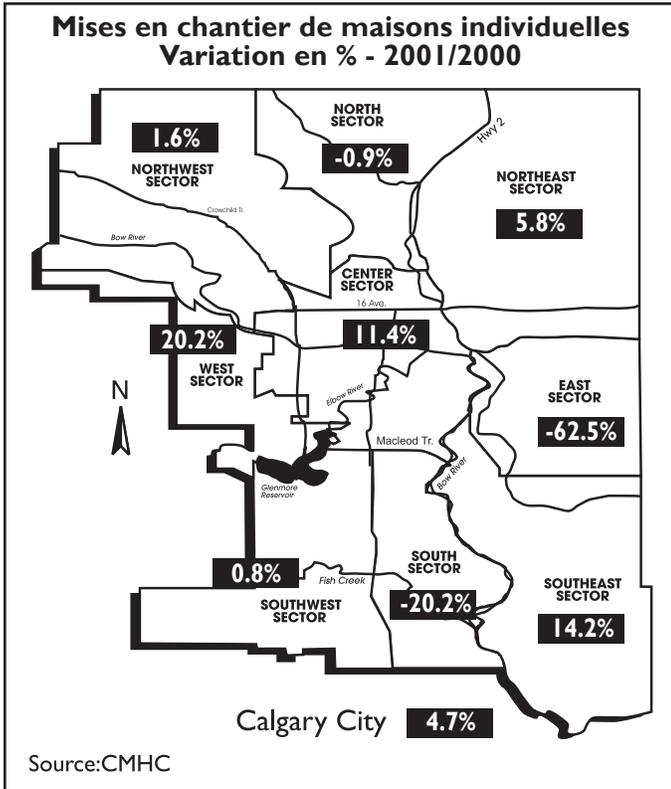
S O M M A I R E

- 1 Marché du neuf**
Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'élèvera à 7 800 en 2002, ce qui représente une légère amélioration par rapport à 2001. On prévoit commencer la construction de 3 700 logements collectifs.
- 4 Marché de la revente**
En 2002, le volume des ventes n'atteindra pas le niveau record enregistré en 2001. Le resserrement du marché entraînera des hausses du prix moyen supérieures à l'inflation.
- 6 Marché locatif**
Les bas taux hypothécaires et l'augmentation des loyers incitent les locataires à envisager l'accession à la propriété.
- 7 Économie**
Il se créera moins d'emplois en 2002. Le solde migratoire devrait remonter après trois années de recul.
- 8 Résumé des prévisions**



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier de maisons individuelles Variation en % - 2001/2000



475 en mai – un niveau inégalé depuis que la SCHL a commencé à inventorier les maisons-témoins, en 1994. Depuis mai, il a diminué pour se fixer à 413 en février; c'est 23 de moins qu'au même mois en 2001. Comme le nombre de maisons-témoins est demeuré stable en glissement annuel, l'amenuisement du stock de logements achevés et non occupés ne peut s'expliquer autrement que par une importante chute du nombre de maisons construites sans commande. En effet, celui-ci est passé de 478, fin février 2001, à 228, un an plus tard. Il s'agit du plus bas niveau à être enregistré depuis quatre ans, exception

253 800 \$. Le resserrement du marché et la capacité restreinte de production y seront aussi pour quelque chose. À cause des ventes records conclues sur le marché de l'existant, le choix d'habitations de bonne qualité n'est plus ce qu'il était, et certains acheteurs ont dû se tourner vers le marché du neuf pour répondre à leurs besoins de logement. Cette demande supplémentaire a alourdi le fardeau des fabricants de matériaux, des promoteurs et des travailleurs de la construction. Les pénuries de main-d'œuvre et de terrains aménagés préoccupent d'ailleurs beaucoup les constructeurs, car les inévitables hausses de coûts qui en découlent retombent forcément sur le consommateur, sensible aux prix. Étant donné que l'activité intense dans le secteur de la construction de maisons individuelles est en train de pousser la capacité de production à son maximum, de nombreux constructeurs sont aux prises avec une pénurie d'ouvriers qualifiés – poseurs de blindage et monteurs de charpente, par exemple. En conséquence, les salaires augmentent, ce qui fait croître les frais de possession mensuels, et les constructeurs doivent reporter la date de prise de possession, ce qui irrite les consommateurs. Certains constructeurs ont pris l'habitude de reporter la date de prise de possession, alors que d'autres hésitent tout simplement à en donner une.

maisons individuelles à Calgary, soit 1 770. En revanche, l'accélération la plus rapide des mises en chantier de maisons individuelles a été enregistrée dans l'Ouest (31 %).

Stock de logements construits sans commande : à son plus bas niveau en 4 ans

Le nombre de maisons individuelles achevées mais non écoulées dans la RMR de Calgary ne cesse de diminuer depuis qu'il a atteint, en mars 2001, un sommet inégalé en 18 ans, soit 915. En février 2002, il ne restait en stock que 641 maisons-témoins et maisons construites sans commande, soit 30 % de moins qu'un an plus tôt.

Durant la première moitié de 2001, le nombre de maisons-témoins dans la RMR de Calgary a augmenté de façon constante pour atteindre

faite de janvier 2002. Compte tenu de la forte demande, les constructeurs n'accueillent pas cette contraction du stock avec enthousiasme, car plusieurs d'entre eux ont du mal à maintenir une quantité suffisante de logements prêts à l'occupation. Étant donné la rareté de l'offre sur le marché de la revente, il pourrait être avantageux pour les constructeurs d'avoir en stock quelques logements de plus. Les acheteurs éventuels de logements existants qui veulent emménager le plus tôt possible ont le réflexe de se tourner vers le marché du neuf, mais ils se rendent vite compte que le choix de logements prêts à l'occupation y est encore plus limité.

Prix moyen : la tendance à la hausse se maintient

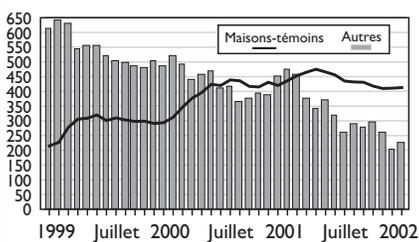
En 2001, le prix moyen des maisons individuelles s'est dégradé de 6 % par rapport à 2000, pour atteindre 239 437 \$. Les acheteurs profitent des bas taux hypothécaires pour s'offrir des logements plus chers, ce qui fait monter le prix de vente moyen. La part de marché des maisons vendues à plus de 250 000 \$ s'est accrue considérablement depuis quelques années, passant de moins de 20 %, en 1999, à près de 30 %, en 2001. Certains indices nous portent à croire que cette tendance se poursuivra, car l'important volume de ventes dans les catégories de prix supérieures continue de s'étouffer.

La hausse des coûts de construction fait également augmenter les prix moyens dans la RMR de Calgary. En 2002, ceux-ci devraient encore s'accroître de 6 %, pour se fixer à

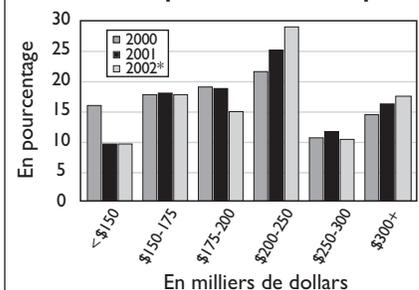
Le prix des matériaux de construction et des terrains a aussi une incidence sur le coût de construction des logements neufs. Après avoir bondi de 8 % pour atteindre 60 304 \$ en 2001, le prix moyen des terrains poursuivra son ascension, cette année, à mesure que la forte demande fera augmenter les coûts d'aménagement. Comme il reste relativement peu de terrains vacants, la concurrence féroce que se livreront les constructeurs et les acheteurs exercera une pression à la hausse sur les prix. À noter aussi que le temps hivernal qui s'est abattu sur la région a retardé la préparation des nouveaux terrains dont l'industrie a tant besoin.

Si le prix moyen des maisons individuelles neuves s'élève effectivement à 253 800 \$ cette année, les acheteurs éventuels commenceront

Amenuisement du stock de maisons individuelles



Taux d'écoulement des maisons individuelles par fourchette de prix



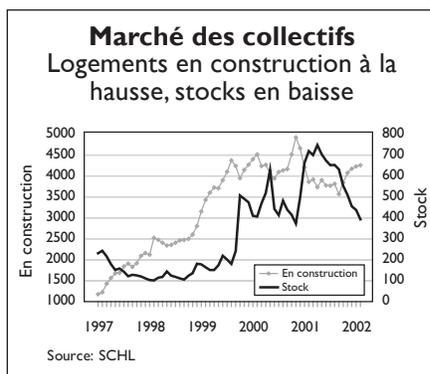
à se heurter à des problèmes d'abordabilité. Depuis quelques années, l'escalade des prix était contrebalancée par la chute des taux hypothécaires. Mais puisque ces derniers s'engagent sur une pente ascendante, c'est l'abordabilité qui sera touchée. À noter que l'abordabilité a été, jusqu'à maintenant, le pivot de la performance remarquable que connaît le secteur de l'habitation.

Le nombre de logements collectifs en stock tombe d'un niveau record

Cette année, le secteur de la construction de logements collectifs dans la RMR de Calgary retrouvera un rythme d'activité plus stable, après avoir enregistré en 2000 un nombre de mises en chantier inégalé en 18 ans, soit 4 344. En 2002, il devrait se construire 3 700 jumelés, maisons en rangée et appartements, ce qui représente un léger recul par rapport aux 3 790 mises en chantier relevées en 2001 et un repli de 15 % par rapport à 2000. D'après l'opinion générale, l'année 2001 peut être qualifiée de transitoire pour le marché de la construction de collectifs à Calgary. Comme le stock s'est accru en 2000 et au premier trimestre de 2001, les constructeurs ont réduit leur production, surtout du côté des appartements.

Des 3 790 logements collectifs mis en chantier en 2001, 463 étaient destinés à la location et 3 001 à la copropriété. En diminuant leur production, les constructeurs réagissaient à la progression du nombre de logements en stock, lequel a culminé à 748 en avril 2001. Les logements collectifs achevés et inoccupés n'ont cessé de se raréfier depuis. En février 2002, on n'en comptait plus que 393, soit le plus bas niveau observé depuis novembre 2000. Par ailleurs, le nombre de logements collectifs en construction, qui avait oscillé autour de 3 800 tout au long de 2001, a bondi au dernier trimestre pour atteindre près de 4 200 grâce à un essor du marché de la construction de logements locatifs. Si l'on ne tient pas compte du marché locatif, il faut remonter au premier trimestre de 1999 pour voir aussi peu de logements collectifs en construction.

Étant donné que le stock s'est amenuisé pour retrouver un niveau plus facile à gérer, le nombre de mises en chantier de logements collectifs se maintiendra cette année, c'est-à-dire qu'il s'élèvera à 3 700. Bien qu'il s'agisse d'un deuxième recul annuel d'affilée, ce nombre sera tout de même de 50 % supérieur à la moyenne des 10 dernières années. En janvier et en février 2002, 814 logements collectifs ont été mis en chantier, soit 92 % de plus qu'à la même période l'an dernier. Ces chiffres doivent être interprétés avec prudence, car le rythme d'accroissement de la production ne pourra être soutenu jusqu'à la fin de l'année.



Si la hausse en glissement annuel est aussi accentuée, c'est parce que l'activité a été faible au début de 2001 et particulièrement intense un an plus tard. À mesure que l'année progresse, les constructeurs de logements collectifs devront comparer leur production à celle de l'an dernier, qui avait fini par s'améliorer considérablement au fil des mois. Tout compte fait, la construction de logements collectifs se repliera de 2 % en 2002 par rapport à 2001.

Les logements collectifs s'écoulent à un bon rythme

La proportion d'habitations écoulées à l'achèvement – c'est-à-dire vendues avant ou pendant la construction – a atteint 81 % à la fin de 2001 et est demeurée à ce niveau élevé en janvier et février 2002. Cet indicateur augmente de façon constante depuis qu'il est descendu à 67 % en décembre 2000. Il témoigne ainsi du raffermissement du marché des collectifs.

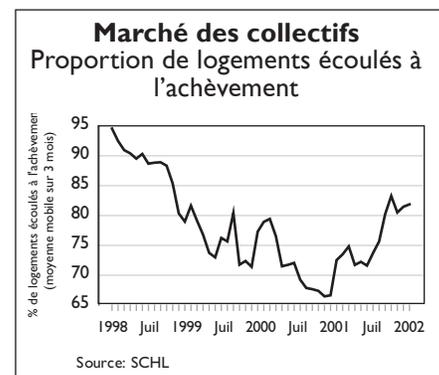
Le choix restreint de maisons individuelles neuves ou existantes bon marché a des conséquences favorables pour certains segments du marché des logements en copropriété. L'an dernier, les copropriétés de 100 000 à 120 000 \$ détenaient la plus grande part du marché, soit 22 %. Au cours des deux premiers mois de 2002, la tendance s'est renversée; les copropriétés de plus de 225 000 \$ ont représenté 23 % du marché, et celles de 100 000 à 120 000 \$, seulement 5 %. Ce n'est pas un changement de préférence des consommateurs qui explique ce revirement, mais plutôt la gamme de logements qui ont été écoulés durant cette période.

L'emplacement des logements collectifs demeure un facteur de première importance, tout comme leur abordabilité relative. En 2001, 28 % des logements écoulés étaient situés dans le secteur Centre de la ville, qui a ainsi obtenu la plus importante part du marché. En janvier et en février 2002, cette proportion est passée à 50 %, alors que les ventes ont reculé dans l'Ouest et le Sud-Ouest de Calgary. Comme c'est dans le secteur Centre que l'on retrouve les logements les plus chers de la ville, il n'est

pas étonnant que ce soit le marché le plus actif si l'on se fie à la récente hausse des ventes dans les catégories de prix supérieures.

Les perspectives du marché des copropriétés en milieu urbain demeurent réjouissantes, car de plus en plus de baby-boomers et de ménages âgés sans enfant désirent s'installer au centre-ville. Ce même marché peut aussi satisfaire aux exigences des ménages plus jeunes qui préfèrent habiter près du centre, où le prix des maisons individuelles est souvent prohibitif. En 2002, la construction d'East Village et les nouveaux logements mis en chantier à Erlton, à Victoria Park et à Lincoln Park attireront divers types d'acheteurs. On prévoit aussi qu'il se construira des logements de toutes catégories, notamment des logements abordables, sur le terrain anciennement occupé par l'hôpital général.

Une source relativement nouvelle de demande commence à prendre de l'ampleur sur le marché des copropriétés. En effet, avec la hausse continue des prix de l'immobilier, les volatiles marchés boursiers perdent des capitaux au profit du marché immobilier. Comme le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 2 %, de plus en plus d'investisseurs achètent des copropriétés pour les offrir en location, ce qui explique en partie l'accélération du rythme d'écoulement sur le marché des copropriétés. En fait, certaines données empiriques nous portent à croire que plus de 30 % de toutes les copropriétés sont vendues à des investisseurs qui les achètent dans l'intention d'en faire des propriétés à revenu. Si le climat d'incertitude perdure sur les marchés boursiers, le secteur des logements collectifs continuera d'attirer les personnes à la recherche d'un placement sûr.



Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

Richard Corriveau
Analyste Principal de Marché

Téléphone: (403) 515-3005

Toll free: 1-877-722-2642

Télécopieur: (403) 515-3036

Courrier électronique:

rccorrive@cmhc-schl.gc.ca

Marché de la Revente

Le volume de ventes sera légèrement inférieur au niveau record de 2001

En 2001, les taux hypothécaires avantageux et la forte création d'emplois à plein temps ont encouragé bien des ménages locataires à accéder à la propriété, stimulant ainsi l'activité sur le marché de la revente à Calgary. Par ailleurs, les faibles coûts d'emprunt ont suscité, chez les consommateurs envisageant d'acheter une habitation à un cran supérieur, un sentiment d'urgence qui les a incités à passer à l'acte avant le relèvement des taux et des prix. Les bas taux et les nombreux emplois créés ont commencé à faire sentir leurs effets dans la seconde moitié de 2001, poussant ultimement le total des ventes à un nouveau record de 22 512 transactions. Tant sur le marché des maisons individuelles que sur celui des copropriétés, les ventes ont atteint en 2001 des sommets inégalés.

Cette cadence vertigineuse s'est maintenue en 2002. En effet, des ventes records ont aussi été enregistrées en janvier et en février. Durant ces deux mois, il s'est vendu 4 130 logements, soit 39 % de plus qu'à pareille époque l'an dernier. Toutefois, le nombre total de transactions en 2002 n'atteindra que 22 000, ce qui représente un recul de 2,3 % par rapport au record établi en 2001. Le redressement des taux hypothécaires, le ralentissement de la création d'emplois et le grave manque de choix sont autant de facteurs qui contribueront à freiner le rythme des ventes d'ici à la fin de l'année. De l'avis de tous, on se souviendra probablement de la fin de 2001 et du début de 2002 comme d'une période d'activité intense ayant provoqué l'essoufflement prématuré de la demande.

CROISSANCE DU PRIX SIA® PAR SECTEUR

Quartiers ayant enregistré le nombre le plus élevé de ventes en 2001

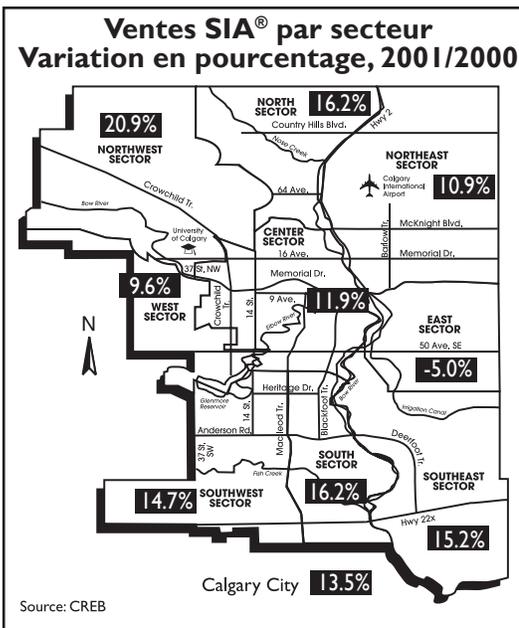
Secteur	Quartier	Prix moyen		Ventes	
		2001	% var '01/'00	2001	% var '01/'00
Nord-Ouest	Arbour Lake	\$216,111	2.6	260	21.5
	Citadel	\$199,683	3.7	251	17.8
Nord	Hidden Valley	\$185,699	2.9	361	34.2
	Coventry Hills	\$168,248	3.2	278	17.8
Nord-Est	Martindale	\$142,803	3.0	374	31.2
	Whitehorn	\$147,962	5.6	221	4.2
Ouest	Strathcona Park	\$249,280	1.0	138	58.6
	Richmond Hill	\$246,753	0.4	102	-2.9
Centre	West Hillhurst	\$274,174	16.0	113	0.0
	Killarney	\$194,637	0.3	109	2.8
Est	Erin Woods	\$138,455	2.8	151	-15.2
	Applewood	\$165,908	6.4	130	23.8
Sud	Sundance	\$230,694	6.0	194	17.6
	Chapparral	\$215,410	1.8	141	31.8
Sud-Est	McKenzie Lake	\$234,958	-1.6	401	4.2
	Riverbend	\$182,886	0.8	246	11.3
Sud-Ouest	Somerset	\$181,760	-0.1	210	-9.5
	Shawnessy	\$171,142	2.9	201	27.3

Source : Chambre immobilière de Calgary

Le nombre d'inscriptions courantes ne cesse de diminuer depuis qu'il a culminé à 5 900 à l'été 2000. Fin février, 3 472 logements étaient inscrits au S.I.A.M.D, soit 35 % de moins qu'un an plus tôt. Il s'agit aussi du niveau le plus bas observé pour un mois de février depuis 1998. La situation est encore plus préoccupante sur le marché des maisons individuelles qui, avec 2 520 inscriptions courantes, affiche une chute de près de 40 %. En février, cela faisait neuf mois de suite que l'on relevait des baisses du nombre d'inscriptions courantes en glissement annuel, ce qui indique que les ventes de logements à un cran supérieur sont en perte de vitesse. Comme les propriétaires actuels sont satisfaits de leur achat et que les autres s'inquiètent des récentes pertes d'emplois, la population d'acheteurs se limitera peu à peu aux immigrants, aux ménages nouvellement formés et aux accédants à la propriété.

ou, autrement dit, que ni les vendeurs ni les acheteurs ne sont avantagés. L'augmentation du rapport ventes-inscriptions courantes vers la fin de 2001 a poussé le rapport moyen à 38 % l'an dernier, soit 6 points de pourcentage au-dessus de celui enregistré en 2000. En février, le rapport ventes-inscriptions courantes a bondi à 66 % – une hausse de plus de 100 % par rapport au même mois en 2001 et un sommet inégalé depuis le début de 1998. Un rapport ventes-inscriptions courantes de cet ordre révèle un déséquilibre, entre l'offre et la demande, qui favorise les vendeurs. Compte tenu du peu de logements actuellement inscrits, les acheteurs se voient obligés de faire approuver d'avance leur demande de prêt hypothécaire pour être en mesure de présenter une offre rapidement. Les vendeurs, quant à eux, sont en position de force et peuvent souvent se permettre de gonfler les prix.

La forte demande, le repli de l'offre et le zèle des vendeurs continueront d'exercer une pression à la hausse sur le prix moyen des logements existants en 2002. Il n'est pas rare, à l'heure actuelle, de voir un vendeur envisager plusieurs offres et vendre à un prix supérieur aux prix courants. En février, on estimait que des offres multiples étaient reçues dans 11 % des cas où il y avait vente. Le nombre d'inscriptions



Le marché demeure favorable aux vendeurs

Le rapport ventes-inscriptions courantes permet de mesurer la vigueur du marché de la revente. Lorsqu'il s'élève à 30 %, on considère que le marché est équilibré

est si bas que, lorsqu'un logement de première qualité arrive sur le marché, les acheteurs se font concurrence, faisant ainsi monter les prix. En conséquence, ces derniers ont augmenté considérablement au cours des deux premiers mois de 2002. Fin février, ils s'élevaient en moyenne à 188 768 \$, en hausse de 6,7 % par rapport à l'année dernière à pareille date. Le prix moyen des logements devrait s'alourdir de 5 % en 2002, pour atteindre 191 200 \$. Celui des maisons individuelles passera à 204 000 \$, et celui des copropriétés, à 145 300 \$.

Les inscriptions courantes de maisons individuelles ont chuté tout au long de 2001. Depuis décembre toutefois, elles semblent se redresser. À la fin du mois de février, 2 520 maisons individuelles étaient inscrites au S.I.A.M.D, soit 38 % de moins qu'un an auparavant. Le peu d'inscriptions courantes entraînera une diminution des ventes. En effet, les acheteurs, devant un choix aussi restreint de logements de bonne qualité, auront du mal à trouver une habitation qui leur convient. Les volumes records de ventes, conjugués à la pénurie de logements inscrits, ont poussé le rapport ventes-inscriptions courantes des maisons individuelles à 70 %, soit son plus haut niveau depuis octobre 1997.

L'inversion du rapport ventes-inscriptions courantes permet de déterminer la durée de l'offre pour les logements de diverses catégories de prix. Généralement, une durée de trois mois dénote un marché équilibré. Lorsqu'on estime qu'il faudrait plus de trois mois pour écouler les logements en stock, le marché est favorable aux acheteurs; à moins de trois mois, il avantage les vendeurs. À l'heure actuelle, la durée de l'offre en ce qui a trait aux logements de moins de 250 000 \$ est inférieure à un mois, ce qui laisse peu de choix aux acheteurs à la recherche d'une habitation bon marché. Par ailleurs, les logements de cette catégorie de prix s'écoulent rapidement. En effet, en février, une maison individuelle se vendait en moyenne 50 jours après son inscription au S.I.A.M.D, alors qu'un an plus tôt, il fallait attendre 70 jours. Les consommateurs qui envisagent l'achat d'un logement à prix supérieur ont un plus grand choix, car plus les prix sont élevés, plus les marchés sont équilibrés.

Fortes ventes de maisons individuelles

Comme l'augmentation des revenus et la chute des taux hypothécaires ont eu un effet positif sur l'abordabilité des logements, le marché des maisons individuelles a attiré plus d'acheteurs récemment qu'au cours des dernières années, surtout dans les catégories de prix supérieures. En outre, l'accroissement récent de l'avoir propre, attribuable à une hausse de 30 % des prix moyens depuis 1997, permet aux

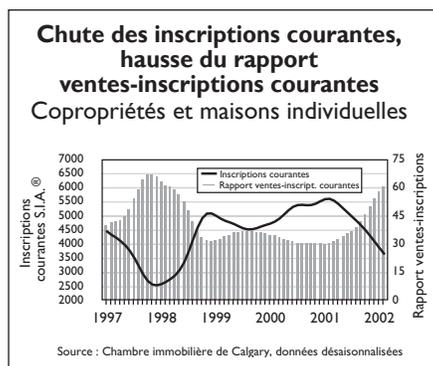
propriétaires actuels d'acheter un logement à un cran supérieur. La part de marché des maisons individuelles de moins de 175 000 \$ est tombée de 74 %, en 1997, à 44 %, en 2001, et a poursuivi sa descente pour se fixer à 37 % au cours des deux premiers mois de 2002. Grâce à la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires, les acheteurs arrivent à obtenir des prêts d'un montant plus élevé, et ils choisissent de s'offrir des maisons plus luxueuses.

Cette conjoncture favorable a stimulé les ventes de maisons individuelles existantes, qui ont atteint un nouveau sommet en 2001, soit 17 616. Le record précédent avait été établi en 1997, année où l'on avait enregistré quelques centaines de transactions en moins. En 2002, il devrait se vendre 17 200 maisons individuelles, soit 2 % de moins qu'en 2001. Il s'agirait tout de même de la meilleure performance après celle observée en 2001. Par ailleurs, le prix moyen des maisons individuelles existantes s'est accéléré de 4 % en 2001 pour atteindre 194 116 \$, et il devrait poursuivre son ascension cette année. En effet, la forte demande et la rareté de l'offre feront monter les prix de 5 % en 2002, ce qui signifie qu'une maison individuelle existante se vendra en moyenne 204 000 \$.

Le marché des copropriétés se porte bien

Le marché des copropriétés de Calgary subit les mêmes phénomènes : accroissement des ventes, chute du nombre d'inscriptions courantes, hausse des prix moyens. Le volume de transactions a fracassé tous les records en 2001, augmentant de 14 % par rapport à 2000, pour atteindre 4 896 ventes. La majoration des loyers et les bas taux hypothécaires ont convaincu bien des ménages locataires, habitués à la vie dans les collectifs d'habitation, à accéder à la propriété. Étant donné qu'en général ces ménages versent en mise de fonds le montant minimum requis et qu'ils n'ont pas d'avoir propre, l'achat d'une copropriété représente souvent pour eux une option plus viable que l'achat d'une maison individuelle. Les ensembles de logements en copropriété continuent aussi de répondre aux besoins des personnes âgées à la recherche d'un style de vie libre des responsabilités liées à l'entretien d'une maison. Cependant, une proportion de plus en plus importante de copropriétés sont vendues à des investisseurs qui souhaitent les offrir en location. Étant donné l'incertitude qui entoure d'autres placements, les investisseurs s'intéressent graduellement aux marchés de l'habitation.

Les ventes de copropriétés ont augmenté, quelle que soit la catégorie de prix. Le prix moyen des copropriétés existantes s'est accéléré de 2 % en 2001 pour atteindre 138 818 \$. Celles qui se vendent entre 120 000 et 140 000 \$ détiennent la plus grande part du marché,



soit près de 20 %. En février 2002, le prix moyen d'une copropriété à Calgary s'élevait à 144 056 \$, affichant une progression de 7 % en glissement annuel.

Fin février, le rapport ventes-inscriptions courantes relatif aux copropriétés avoisinait les 56 %. Le recul de la construction observé dans ce secteur en 2001 a stimulé les ventes sur le marché de l'existant. En 2002, il devrait se vendre 4 800 logements en copropriété, soit 2 % de moins qu'en 2001, où un volume record de transactions avait été enregistré. Ce niveau sera néanmoins de 10 % supérieur à la moyenne des cinq dernières années. La vigueur du marché de la revente dans la première moitié de l'année aura pour effet d'attiser le prix annuel moyen des copropriétés dans une proportion de 4,5 % par rapport à 2001. Celui-ci s'établira donc à 145 000 \$ en 2002.

Regard sur l'abordabilité

On peut accroître sa capacité financière en optant pour un prêt hypothécaire de courte durée, car les taux qui s'y appliquent sont plus avantageux. Cependant, la plupart des accédants à la propriété préfèrent les prêts à long terme pour la tranquillité d'esprit que leur apporte le simple fait de connaître le montant de leurs versements mensuels, surtout que nombre d'entre eux ne versent en mise de fonds que le montant minimum requis. Cela étant dit, les acheteurs d'habitations de Calgary demeureront les plus endettés de la province. Si l'on tient compte de tous les prêts hypothécaires assurés durant un mois donné, on constate que le rapport moyen d'amortissement brut de la dette reste plus élevé à Calgary que dans toute autre ville de l'Alberta.

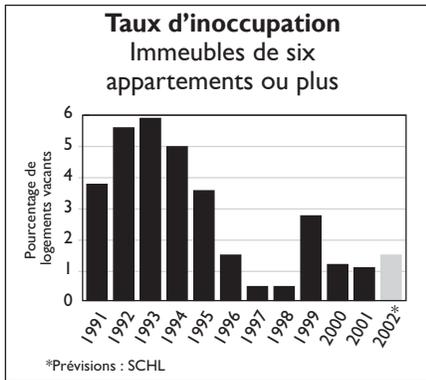
Le graphique ci-dessous montre l'évolution du prix de revente moyen et des charges de remboursement hypothécaire mensuelles en dollars constants. Alors que le prix moyen s'est engagé sur une pente ascendante en 1985, le montant des versements mensuels est demeuré stable. Malgré la hausse des prix des maisons, le degré d'abordabilité se rapportant à la possession d'un logement n'a presque pas changé au cours des 17 dernières années, exception faite de 1990. Toujours en dollars constants, le prix moyen des habitations existantes à Calgary a progressé de 45 % entre 1985 et 2001, tandis que les charges de remboursement hypothécaire mensuelles (principal et intérêts) n'ont augmenté que de 2 % en moyenne.

Marché Locatif

Hausse modérée des taux d'inoccupation en 2002

On prévoit que la demande de logements locatifs dans la RMR de Calgary demeurera ferme en 2002. La SCHL s'attend toutefois à ce que le taux d'inoccupation des appartements, de 1,2 % en octobre 2001, se détende légèrement pour se fixer à 1,5 % en octobre 2002. L'augmentation prévue s'explique en grande partie par le fait que les investissements sur le marché des copropriétés viendront alimenter indirectement l'offre sur le marché locatif. En outre, la flambée des loyers et la chute des coûts d'emprunt, qui sont descendus à leur niveau le plus bas en 40 ans, encourageront certains locataires à accéder à la propriété.

Bien que ces facteurs laissent entrevoir une hausse des taux d'inoccupation en 2002, deux autres éléments auront un effet modérateur sur cette dernière. D'une part, les mises en chantier d'ensembles locatifs destinés au grand public sont demeurées peu nombreuses malgré l'essor récent qu'a connu le secteur des collectifs d'habitation. En 2001, 463 logements locatifs ont été mis en chantier, ce qui est de 65 % supérieur à la moyenne des 10 dernières années. On pourrait alors penser qu'une fois achevés, ces logements amélioreront la situation des locataires, mais plus de la moitié de ces logements seront situés dans des résidences



pour personnes âgées. Par ailleurs, les autres logements locatifs mis en chantier ne seront pas achevés avant 2003. De plus, les loyers exigés dans ces ensembles seront assurément plus élevés que la moyenne et offriront donc peu de répit aux locataires à la recherche d'un logement bon marché.

D'autre part, le nombre de logements locatifs neufs ne suffira pas à compenser les pertes dues aux conversions en copropriétés. Entre 1996 et 2001, environ 900 logements locatifs ont été convertis en moyenne annuellement, ce qui est largement supérieur au volume de logements neufs ajoutés au parc locatif. Depuis 1994, l'univers locatif de Calgary s'est amenuisé de

presque 10 %, ce qui représente 5 382 maisons en rangé ou appartements, principalement en raison des conversions. Les 400 mises en chantier de logements locatifs prévues en 2002 ne parviendront pas à annuler l'effet des pertes attribuables aux conversions.

Les loyers continueront de s'accélérer

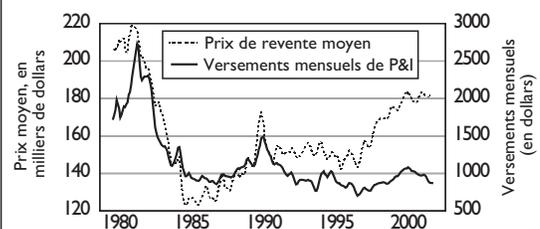
La tension qui perdurera sur le marché locatif en 2002 continuera de favoriser les propriétaires bailleurs et, en conséquence, d'exercer une pression à la hausse sur les loyers. Cependant, selon la SCHL, les loyers augmenteront à un rythme plus lent en 2002, soit de 4 %, comparativement à 5,8 % en 2001. La baisse des taux d'inoccupation en 2001 incitera les propriétaires à majorer les loyers en 2002, mais l'incidence négative des coûts de l'énergie sur ces derniers devrait être moindre. Par ailleurs, les propriétaires hésitent de plus en plus à demander des loyers plus élevés, car ils craignent que leurs locataires ne décident d'accéder à la propriété. Les loyers monteront surtout dans les immeubles récemment rénovés ou réparés. Les rénovations sont un moyen courant utilisé pour retenir les locataires ou en attirer de nouveaux.

Perspectives d'évolution des Taux Hypothécaires

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt fermé varient en fonction du marché obligataire. Étant donné que le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme devraient demeurer stables en 2002, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. Cependant, les taux hypothécaires et les taux d'intérêt à long terme augmenteront à mesure que l'économie s'améliorera et que la politique monétaire se resserrera sur les marchés financiers. En mars, la Banque du Canada s'est abstenue de modifier son taux directeur pour la première fois en plus d'un an, mettant ainsi fin à la chute des taux, amorcée 14 mois plus tôt.

Les taux devraient se redresser dans la seconde moitié de l'année. Cela étant dit, les perspectives en ce qui concerne les taux hypothécaires à court terme en 2002 restent favorables. En effet, ceux-ci devraient osciller en moyenne entre 4 et 5 % pour les prêts de un an, entre 6 et 7 % pour les prêts de trois ans, et entre 7 et 8 % pour les prêts de cinq ans.

Prix SIA® Réel et Charges de Remboursement Hypothécaire Mensuelles



Source : ACI, SCHL, en dollars constants de 2001, moyenne mobile sur 3 mois



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**

Aperçu De La Situation Économique

Il se créera moins d'emplois en 2002

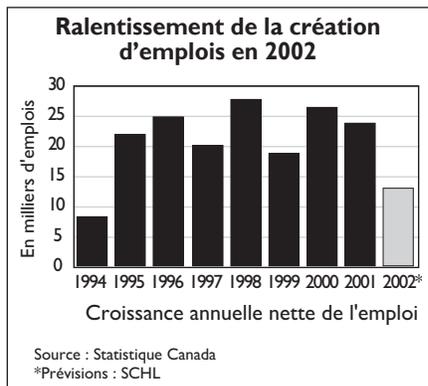
Le ralentissement économique survenu l'an dernier aux États-Unis et au Canada a graduellement fait monter les chiffres de chômage au pays. Le marché de l'emploi de Calgary n'a pas été complètement épargné, mais les gains enregistrés durant l'été ont largement compensé les pertes subséquentes. Grâce à la robustesse du secteur pétrolier et gazier, le nombre total d'emplois dans la RMR de Calgary a augmenté de 4,4 % en 2001 par rapport à l'année précédente, ce qui représente une amélioration nette de 23 800 emplois. La majorité des emplois créés en 2001 étaient des postes à plein temps, lesquels ont une incidence plus marquée sur les marchés de l'habitation que les postes à temps partiel.

La vitalité du marché de l'emploi à Calgary repose encore sur le secteur pétrolier et gazier. Durant la période de six mois se terminant en février 2002, celui-ci dépassait presque toutes les autres industries au chapitre de la création d'emplois, affichant 7 000 nouveaux postes d'après Statistique Canada. À la faveur des dépenses de consommation, l'emploi s'est accru aussi dans le secteur du commerce du détail, où l'on a dénombré 7 200 postes de plus.

Certains autres secteurs n'ont pas eu autant de chance. À l'achèvement d'importants chantiers commerciaux, bon nombre de travailleurs de la construction non résidentielle ont déménagé à l'extérieur de Calgary pour trouver du travail. Cette situation explique en partie la perte de 2 100 emplois survenue dans le secteur de la construction entre septembre 2001 et février 2002. De plus, en raison du fléchissement de la demande aux États-Unis, le secteur manufacturier a perdu 4 600 emplois. Durant la même période, le nombre d'emplois dans le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques a diminué de 3 200. Tout compte fait, il y a eu perte de 3 700 emplois à Calgary depuis septembre 2001.

Pourquoi, étant donné toutes ces pertes d'emplois, les marchés de l'habitation sont-ils actuellement si animés à Calgary? Tout d'abord, les effets de la création d'emplois prennent un certain temps à se faire sentir sur ces marchés. Essentiellement, le marché du logement de Calgary tire encore avantage de la croissance de l'emploi observée en 2001. Ensuite, il faut se rappeler que la majorité des emplois créés en 2001 étaient des postes à plein temps bien rémunérés, ce qui a donné un élan supplémentaire aux marchés de l'habitation.

Malheureusement, les récentes pertes d'emplois annoncent un ralentissement de



l'activité dans la seconde moitié de l'année. Les postes abolis entre juillet 2001 et février 2002 étaient surtout des emplois à plein temps. Heureusement, le revenu moyen a poursuivi son ascension. Compte tenu des gains enregistrés dans le secteur pétrolier et gazier, les salaires ont monté de 7,7 % à Calgary en glissement annuel, ce qui a contribué à soutenir la confiance des consommateurs. Grâce aux bas taux d'intérêt et à la progression du revenu, les dépenses des consommateurs se sont maintenues pour ce qui concerne les articles sensibles à la fluctuation des taux d'intérêt, comme les voitures et les logements. L'augmentation du nombre d'emplois dans les secteurs offrant des salaires élevés aidera à réduire les effets négatifs que le ralentissement de la création d'emplois aura sur les marchés de l'habitation.

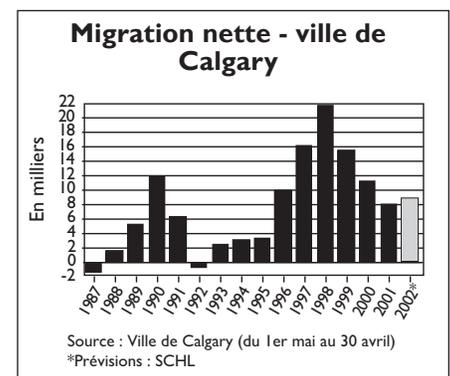
En 2002, le taux de croissance de l'emploi dans la RMR de Calgary descendra à 2,3 %, ce qui représente 13 000 nouveaux postes. Néanmoins, le marché du travail de Calgary se classera parmi les marchés les plus robustes au pays. À cause de la pénurie actuelle de main-d'œuvre, mise en évidence par le faible taux de chômage et les taux de participation records, les marchés de l'emploi demeureront serrés au cours de la période de prévision. Certes, ces facteurs ralentiront la création d'emplois en 2002, mais d'autres facteurs plus préoccupants entrent en jeu. Avec la progression des coûts dans les champs de pétrole et l'incertitude entourant les cours du pétrole brut et du gaz naturel, on prévoit une baisse des bénéfices en 2002. Par conséquent, il devrait se créer un peu moins d'emplois liés au secteur pétrolier et gazier. En outre, le manque de grands chantiers commerciaux et le repli des investissements dans les infrastructures freineront la croissance de l'emploi dans le secteur de la construction. La diminution des dépenses fiscales aura aussi pour effet de réduire le nombre d'emplois

créés dans le secteur de l'information, de la culture et des loisirs. Heureusement, comme l'économie américaine s'est redressée plus tôt que prévu, la demande de produits manufacturés exportés devrait reprendre, limitant ainsi les pertes d'emplois dans le secteur de la fabrication tout en stimulant la création d'emplois liés au transport et à l'entreposage.

Accroissement de la migration nette en 2002

Le solde migratoire de Calgary a continué de s'affaiblir en 2001. Selon les données de recensement, Calgary a enregistré un nombre net de 7 991 immigrants durant la période de 12 mois ayant précédé le 30 avril 2001. Ce gain est le plus faible observé depuis 1995 et ne représente qu'environ le tiers du nombre record de 21 735 arrivées nettes relevé en 1998. L'étroit marché du travail de Calgary continue d'intéresser les gens à la recherche d'occasions d'emploi, mais dans une moindre mesure ces dernières années que par le passé. Certains marchés de l'emploi dans le Nord de l'Alberta se portent particulièrement bien – on pense à ceux d'Edmonton et de Fort McMurray –, attirant ainsi des personnes venues d'autres régions ou d'autres provinces au détriment de Calgary.

Au cours de la période de prévision, le marché de l'emploi de l'Alberta continuera de faire mieux que la moyenne nationale, et la province demeurera la destination par excellence des migrants interprovinciaux. Même si Calgary continuera de concurrencer Edmonton et Fort McMurray, sa forte économie locale attirera en chiffres nets 9 000 immigrants au cours de la période de douze mois se terminant le 30 avril 2002. Ce sera la première fois en quatre ans que l'on enregistre une augmentation du solde migratoire.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT D'CALGARY AVRIL 2002

	1999	2000	% Var	2001	% Var	2002*	% Var
MARCHÉ DE LA REVENTE							
VENTES SIA®							
Total	20,197	19,828	-1.8%	22,512	13.5%	22,000	-2.3%
Maisons individuelles	16,072	15,541	-3.3%	17,616	13.4%	17,200	-2.4%
Logements en copropriété	4,125	4,287	3.9%	4,896	14.2%	4,800	-2.0%
PRIX SIA® (\$)							
Total	166,110	176,305	6.1%	182,090	3.3%	191,200	5.0%
Maisons individuelles	175,512	187,463	6.8%	194,116	3.5%	204,000	5.1%
Logements en copropriété	129,477	135,860	4.9%	138,818	2.2%	145,300	4.7%
MARCHÉ DU NEUF							
MISES EN CHANTIER							
Total	10,600	11,093	4.7%	11,349	2.3%	11,500	1.3%
Maisons individuelles	6,613	6,749	2.1%	7,559	12.0%	7,800	3.2%
Logements collectifs	3,987	4,344	9.0%	3,790	-12.8%	3,700	-2.4%
PRIX MOYEN DES LOGEMENTS NEUFS							
Maisons individuelles	211,230	225,996	7.0%	239,437	5.9%	253,800	6.0%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	2.8	1.3		1.2		1.5	
Loyer (variation en %)	4.5	0.1		5.8		4.0	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (prêts de 3 ans)	7.37	8.17	0.8	6.88	-1.3	6.47	-0.4
Taux hypothécaires (prêts de 5 ans)	7.56	8.35	0.8	7.41	-0.9	7.23	-0.2
Personnes occupées	517,100	543,400	5.1%	567,200	4.4%	580,200	2.3%
Croissance de l'emploi (nbre de postes)	18,800	26,400		23,800		13,000	
Migration nette (année de recensement ²)	15,629	11,317		7,991		9,000	

* Prévisions de la SCHL

Source : SCHL, Chambre immobilière de Calgary, Statistique Canada, Ville de Calgary

1 Service inter-agences (S.I.A.MD) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

2 Période allant du 1er mai au 30 avril

©2002, 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.