

P

ERSPECTIVES DU MARCHÉ

DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Construction résidentielle : affaiblissement prévu en 2005

Le nombre total de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary subira sa deuxième diminution annuelle d'affilée. Malgré cela, il s'apprête à atteindre en 2004 un sommet qui n'a été franchi que deux fois depuis 1981. En 2003, il avait fléchi de 5 % pour s'établir à 13 642. Fin août, le recul était de 4 % par rapport aux huit premiers mois de 2003. Comme la quantité de permis de bâtir laisse envisager un rythme d'activité similaire pendant le reste de l'année, on peut s'attendre à ce que les mises en chantier d'habitations soient au nombre de 13 500 en 2004, soit 1 % sous le total enregistré l'an dernier.

L'emploi et la migration nette n'ont pas été, pour la construction résidentielle, les moteurs-clés qui avaient animé ce secteur d'activité quelques années auparavant. En 2003, l'emploi a connu son plus faible taux de croissance annuel des dix années précédentes. Quant à la migration nette, elle s'est située, de mai 2003 à avril 2004, à son point le plus bas des 12 dernières années. En l'absence de tels facteurs pour stimuler la demande, comment le secteur de la construction résidentielle a-t-il réussi à se porter aussi bien?

Nul doute que ce sont surtout les bas taux hypothécaires qui ont alimenté la demande de logements neufs. De janvier à août, les taux affichés des prêts hypothécaires de cinq ans se sont chiffrés en moyenne à 6,22 %; c'est 16 points de base de moins qu'à la même période en 2003. Si la baisse n'est pas considérable, il faut néanmoins remonter à 1956 pour retrouver des niveaux aussi peu élevés. Et si, par surcroît, on tient compte du fait que les prêteurs accordent des rabais de taux depuis seulement 10 ans, une réduction type de 100 points de base abaisserait le taux hypothécaire moyen à un creux record. Il n'est donc pas étonnant que la faiblesse des taux ait continué de favoriser le mouvement d'accession à la propriété, en plus de donner aux ménages déjà propriétaires l'occasion rêvée de passer à un logement d'un cran supérieur.

La construction résidentielle dans la RMR de Calgary devrait ralentir en 2005, car un certain nombre de facteurs ont cessé d'être favorables au marché. Les coûts de financement resteront bas en regard des normes historiques, mais le relèvement des taux hypothécaires et l'augmentation des coûts de production feront grimper les frais relatifs à la possession d'une habitation (voir l'article intitulé « Pleins feux sur les frais de possession »).

Il se peut que l'ascension attendue des frais de possession ait pour effet d'empêcher les ménages déjà propriétaires de passer à un logement d'un cran supérieur et d'amener les personnes souhaitant accéder à la propriété à reconsidérer leur décision. Par ailleurs, d'autres facteurs fondamentaux influant sur la demande de logements neufs continueront de montrer des signes de faiblesse, du moins par comparaison à ce que connaît généralement la région de Calgary. De 2004 à 2005, on prévoit que la migration nette sera en moyenne inférieure à 5 000 personnes par an, nombre beaucoup plus bas que la moyenne annuelle de 13 000 personnes observée au cours des cinq années précédentes. La croissance de l'emploi a montré un profil analogue récemment, s'établissant à seulement 60 % des gains enregistrés ces dernières années.

D'autres facteurs minent la demande : le nombre d'éventuels accédants à la propriété a diminué, la demande d'immeubles de rapport s'est affaiblie, les prix ont augmenté, et les niveaux d'endettement sont élevés. De plus, le rythme de la construction résidentielle sera ralenti par l'accumulation des stocks et par la vive concurrence que livreront au marché du neuf ceux de la revente et de la location. En ce moment, le nombre d'inscriptions courantes de logements existants se situe à son point le plus haut des huit dernières années, si bien que les acheteurs potentiels ont du choix. Et l'ascension récente des taux d'inoccupation sur le marché locatif a incité certains propriétaires-bailleurs à baisser les loyers et à faire des offres très avantageuses pour tenter de décourager les locataires d'accéder à la propriété.

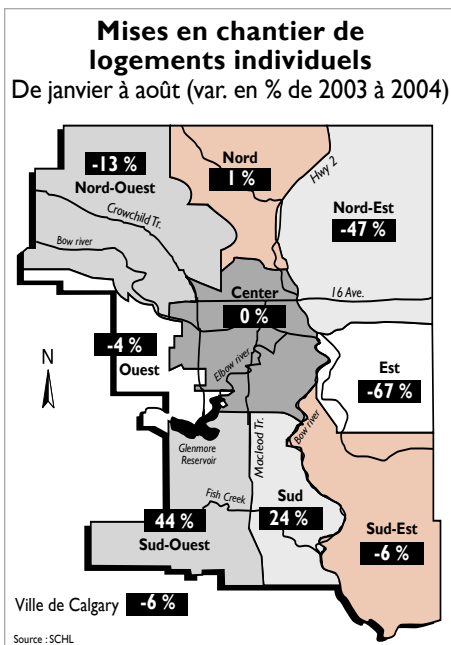
La bonne performance du secteur de la construction résidentielle comptera aussi parmi les causes du ralentissement prévu en 2005. Les bas taux hypothécaires et l'expectative d'une hausse des prix et des taux ont créé prématurément de la demande et, par le fait même, précipité l'activité qui aurait autrement eu lieu dans les années à venir. C'est à Calgary que l'on retrouve la plus forte proportion de propriétaires-occupants au pays et, continuellement, le plus grand nombre de mises en chantier par habitant parmi les RMR. En outre, depuis trois ans, on dénombre plus de mises en chantier d'habitations que de nouveaux ménages, tendance qui devrait se maintenir en 2005. Ensemble, ces facteurs indiquent que la demande qui s'était refoulée à Calgary a été en grande partie satisfaite.

CALGARY AUTOMNE 2004

S o m m a i r e :

- 1 Marché du neuf**
Une troisième baisse annuelle de suite est attendue pour ce qui concerne les mises en chantier de maisons individuelles. La construction de logements collectifs se repliera de 10 % en 2005, après deux années d'activité étonnamment intense.
- 4 Marché de la revente**
Le nombre de transactions sur le marché de la revente atteindra un nouveau sommet en 2004. L'année suivante, les ventes fléchiront, car le niveau peu élevé de migration et la hausse des taux hypothécaires modéreront la demande. Les multiples inscriptions courantes et les taux hypothécaires accrus atténueront les pressions haussières qui s'exercent sur les prix.
- 5 Marché locatif**
Les taux d'inoccupation continuent d'augmenter, car les bas taux hypothécaires incitent des ménages locataires à s'acheter une habitation. Les hausses de loyers sont faibles, et les offres incitatives sont de retour.
- 6 Économie**
La création d'emplois et la migration nette seront modestes en comparaison des normes historiques, malgré l'amélioration prévue.
- 8 Résumé des prévisions**





On prévoit qu'en 2005, les mises en chantier de maisons individuelles seront au nombre de 7 400, ce qui représentera une baisse de 9 % par rapport aux 8 100 attendues en 2004. Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier devrait tomber à 4 800 en 2005, après avoir atteint 5 400 en 2004. En somme, les mises en chantier fléchiront de 10 %, passant de 13 500, en 2004, à 12 200, en 2005. Ce dernier résultat représentera toutefois près de 1 000 mises en chantier de plus que la moyenne des dix années précédentes, et il s'agira du cinquième en importance depuis 1981.

Mises en chantier de maisons individuelles : retour à la moyenne

En 2005, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront pour la troisième fois de suite. À première vue, on pourrait penser que ce segment du marché est en train de s'affaiblir. Bien que ce puisse effectivement être le cas en termes absolus, les performances exceptionnelles du passé ont relevé la barre pour les entrepreneurs, ce qui rend toute comparaison de plus en plus difficile. Les constructeurs ont connu deux années records en 2002 et 2003, période durant laquelle la plupart des facteurs économiques et démographiques jouaient en leur faveur. Comme la conjoncture n'est pas aussi favorable à l'heure actuelle, ces deux années ne représentent peut-être pas les meilleurs points de comparaison pour la construction de logements individuels.

En 2005, malgré un repli de 9 % qui le portera à 7 400, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles atteindra un sommet qui n'aura été franchi que six fois. Si cela ne ressemble pas à un exploit, il faut garder à l'esprit que la migration et la croissance de l'emploi avaient été beaucoup plus fortes durant chacune de ces six années. L'an prochain, le nombre de mises en chantier se situera près de la moyenne des dix années précédentes (7 508).

Il se peut que cette baisse soutenue soit bien accueillie par certains. La diminution du nombre de mises en chantier devrait atténuer en partie les pressions qui s'exercent sur les prix, dont l'augmentation moyenne avait dépassé 10 % en 2003. Comme les conditions météorologiques ont été peu favorables aux constructeurs et aux promoteurs pendant une bonne partie de 2004, une intensification de la demande aurait pu causer une pénurie de terrains viabilisés et des retards quant à la prise de possession.

Les maisons-témoins font gonfler les stocks de logements individuels

Après avoir atteint 799 en mai, soit un sommet inégalé depuis 34 mois, le nombre de logements individuels achevés et non écoulés a accusé un recul des plus appréciables. Fin août, il était descendu à 736 – son plus bas niveau des six derniers mois – mais restait quand même de 7 % plus élevé qu'à pareille époque l'an dernier. En fait, depuis février 2003, les stocks d'habitations de ce type ont affiché chaque mois des hausses en glissement annuel.

Contrairement à l'an dernier, ce sont les maisons-témoins qui ont fait croître les stocks de logements individuels. Leur nombre à Calgary a augmenté pendant les six premiers mois de 2004 pour se hisser à 511 en juin – du jamais vu. Si l'on suppose un prix moyen prudent de 281 000 \$ par habitation, cela représente près de 145 millions de dollars en capitaux immobilisés. Bien que ce montant semble exorbitant, la maison-témoin reste un outil promotionnel nécessaire compte tenu de la concurrence que se livrent les constructeurs et du nombre de lotissements actifs que l'on retrouve dans la RMR. Plus récemment, le nombre de maisons-témoins est descendu de son point culminant de juin pour s'établir à 489 en août, chiffre qui dépasse néanmoins de 15 % celui enregistré un an auparavant. C'est dans les secteurs Nord-Ouest et Sud-Est que l'on a dénombré le plus de maisons-témoins en août, soit 89 respectivement.

Les maisons construites sans commande, qui constituent l'autre portion des stocks, ont elles aussi vu leur nombre se replier ces derniers mois. Après s'être chiffrées à 324 en mars – leur point le plus haut des 31 mois précédents – elles n'étaient plus que 247 à la fin d'août, et 6 % moins nombreuses qu'un an plus tôt. Au cours des mois à venir, le nombre de maisons bâties sans commande devrait augmenter

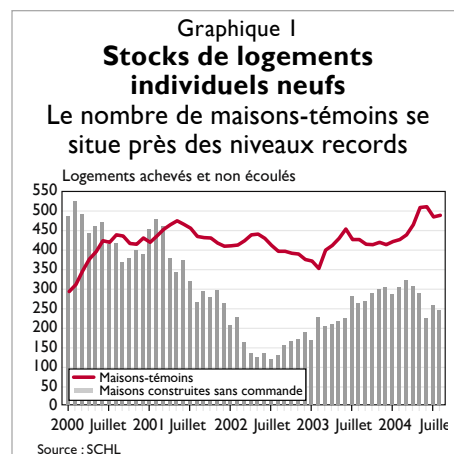
à mesure que les constructeurs accroîtront leur production cet automne pour éviter les futures hausses de coûts ainsi que les différents frais généraux engendrés par les conditions hivernales. Certains entrepreneurs estiment qu'avoir quelques maisons d'avance pourrait leur être profitable sur le plan des ventes, mais ils doivent reconnaître que certains facteurs commencent à ne plus leur être favorables, ce qui rend inutile toute accumulation considérable des stocks.

Modestes hausses de prix en perspective

Après avoir bondi de 10,2 % en 2003, le prix moyen des logements neufs à Calgary devrait afficher une croissance plus modérée cette année. Dans le segment des maisons individuelles, il avait grimpé de près de 25 000 \$ et atteint 267 104 \$ l'an dernier, après quoi il a progressé de seulement 4,7 % pour s'établir à 279 673 \$ durant les huit premiers mois de 2004. Bien que ce ralentissement puisse être bien accueilli par les acheteurs d'habitations, il ne constitue guère un reflet fidèle des diverses pressions qui s'exercent sur les prix du marché à l'heure actuelle.

En 2004, l'ascension du prix moyen a été atténuée artificiellement par certains facteurs sous-jacents. La faiblesse record des taux hypothécaires a créé une vague d'accession à la propriété, en conséquence de quoi la proportion de logements entrant dans les fourchettes de prix inférieures a diminué plus lentement qu'au cours d'années antérieures. En 2003, le pourcentage d'habitations vendues moins de 200 000 \$ a reculé de 15 points par rapport à 2002, passant de 40 à 25 %. À cette période, le repli des taux hypothécaires permettait aux acheteurs de s'offrir des logements plus chers sans que les frais de possession mensuels ne s'en ressentent trop. De plus, en raison des fortes pressions à la hausse qui s'exerçaient sur le coût de la main-d'œuvre ainsi que sur le prix des terrains et des matériaux de construction, il devenait plus difficile de bâtir une habitation de moins de 200 000 \$. En 2004, la proportion de logements vendus à un prix inférieur à 200 000 \$ a continué de diminuer, mais de seulement cinq points de pourcentage; elle se chiffre donc maintenant à 20 %.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Calgary élimine l'effet des facteurs susmentionnés. Au lieu de donner des indications sur le prix moyen des logements écoulés, il permet de suivre l'évolution, dans le temps, des prix demandés par les constructeurs pour des habitations comparables quant à leur qualité (emplacement, taille et caractéristiques). Pour la période allant de janvier à juillet, l'IPLN présentait une augmentation de 5,8 % en glissement annuel – la plus forte depuis 1998. Contrairement à ce qui avait été observé précédemment, l'écart ne tient pas principalement aux pressions exercées par le coût de la main-d'œuvre, mais plutôt à l'accroissement du prix des matériaux et des terrains. C'est le prix des charpentes qui a crû le plus rapidement cette année, car la demande est vive en Amérique du Nord alors que la capacité de production est insuffisante. Par ailleurs, le prix moyen des lots par mètre-façade s'est élevé de 5,8 %, c'est-à-dire dans la même proportion que l'IPLN. Les coûts d'autres éléments moins influents se sont également alourdis : polices d'assurance, sécurité des personnes et des biens.



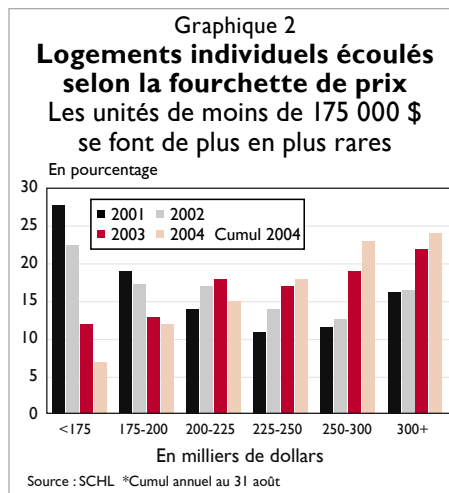
On peut s'attendre à ce que le prix moyen des maisons individuelles, après une croissance de 5,2 % en 2004, progresse d'autant en 2005, pour atteindre 296 000 \$. Comme le nombre de mises en chantier subira son troisième repli annuel de suite, la pression à la hausse qui s'exerce sur le coût de la main-d'œuvre ne sera pas aussi intense que durant les années précédentes. Toutefois, les prix continueront d'augmenter sous l'effet d'autres facteurs, notamment le prix des terrains et des matériaux de construction. Le nombre de terrains aménagés disponibles suscite des inquiétudes en raison du mauvais temps qu'il a fait en 2004, d'autant plus que les terrains non aménagés coûtent cher et que de nouveaux impôts sur le lotissement pourraient s'ajouter en 2005. Par ailleurs, les prix élevés du pétrole et du gaz naturel accroîtront les coûts de production, faisant grimper le prix de l'asphalte, du béton et du combustible.

En outre, l'augmentation des coûts de l'énergie fera monter le prix du verre, des fenêtres de vinyle et des conduits en plastique. Le prix des matériaux de charpente demeurera élevé en raison de la forte demande et des problèmes persistants observés du côté de l'offre. Il en sera de même pour le prix de l'acier, le secteur étant aux prises avec des pénuries causées par la demande en Asie. Cette conjoncture fera bondir le prix des portes, articles de fixation et poteaux en acier, ainsi que le prix des produits de plomberie et de chauffage. Les règlements plus stricts en matière de sécurité au travail, les assurances et les mesures de protection des biens ajouteront aux coûts de production.

Le segment des logements collectifs reste dynamique

En 2003, les fondations de 5 116 logements collectifs ont été coulées dans la RMR de Calgary – du jamais vu depuis 22 ans. Les constructeurs semblent en voie de répéter l'exploit cette année, car 5 400 mises en chantier sont prévues. Non seulement le nombre de mises en chantier de logements collectifs va ainsi dépasser la moyenne des dix années précédentes dans une proportion impressionnante de 57 %, mais ce sera la deuxième fois seulement qu'il franchit le cap des 5 000 depuis 1982. En outre, on voit de plus en plus de logements collectifs parmi les habitations qui se construisent. De 23 % il y a 10 ans, leur proportion par rapport à la production totale est montée à près de 39 % cette année pour la période allant de janvier à août.

La demande de logements collectifs demeure soutenue par un certain nombre de facteurs, notamment les bas taux hypothécaires et les prix, plus avantageux que ceux des maisons individuelles. La faiblesse persistante des taux hypothécaires continue de séduire un grand nombre de ménages qui souhaitent ardemment quitter le marché locatif pour accéder à la propriété. Les personnes à la recherche d'un logement de prix abordable se tournent spontanément vers le marché des collectifs pour trouver moins cher qu'une maison individuelle. De janvier à août, la maison individuelle type s'est vendue presque 100 000 \$ de plus que la copropriété moyenne (appartement ou maison en rangée). L'emplacement a aussi une incidence sur la demande. Comme les maisons individuelles neuves ou existantes situées à proximité du centre-ville



sont trop onéreuses pour la plupart des acheteurs éventuels, un bon choix d'emplacement restera un facteur de réussite déterminant dans le segment des collectifs. En 2000, seulement 31 % de tous les logements collectifs mis en chantier à Calgary étaient situés dans la zone centrale. La proportion a bondi pour atteindre 45 % au cours des huit premiers mois de 2004. Les acheteurs souhaitant habiter près de tout et recherchant le style de vie des quartiers centraux disposent donc maintenant d'un vaste choix. Ces facteurs continueront d'alimenter la demande en 2005.

Les mises en chantier de logements collectifs pourraient bien se multiplier en 2005

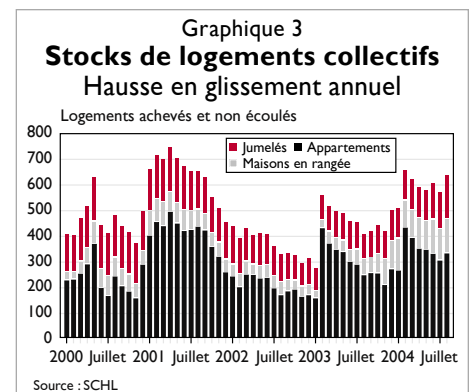
De multiples ensembles sont censés être entamés dans un proche avenir, ce qui pourrait faire grimper le nombre de mises en chantier de propriétés collectives à un nouveau sommet en 2005. De gros immeubles ont été proposés, annoncés ou approuvés dans divers quartiers centraux (Beltline, Victoria Park, The Bridges, l'est d'Eau Claire). Si tous ces ensembles sont commencés en 2005, les mises en chantier de logements collectifs pourraient aisément se chiffrer autour de 5 500. Cependant, certains facteurs relatifs à l'offre et à la demande ne permettront pas à ce segment du marché de réaliser une performance aussi remarquable. La SCHL s'attend donc à ce que les promoteurs fassent preuve de prudence et réduisent leur production de 11 % l'an prochain, pour la fixer à 4 800 unités.

Voyons d'abord les facteurs liés à la demande. Calgary vient de connaître deux années peu étincelantes sur les plans de la migration nette et de la croissance de l'emploi. Étant donné le décalage qui existe entre, d'une part, la création d'emplois et la migration et, d'autre part, la demande de logements pour propriétaire-occupant, ce ralentissement devrait entraîner un repli de la demande. Cette dernière sera affaiblie également par le relèvement des frais relatifs à la possession d'une habitation, prévu en 2005. Au cours des six dernières années, les bas taux hypothécaires ont aidé à compenser l'effet des hausses de prix. L'an prochain, les taux hypothécaires subiront leur plus forte augmentation depuis 1999.

Et comme les prix continueront de croître, certains acheteurs se heurteront à des contraintes liées à l'abordabilité, ce qui calmera la demande de logements pour propriétaire-occupant. Les propriétaires d'immeubles locatifs exercent eux aussi une influence modératrice en offrant aux locataires, pour la première fois depuis nombre d'années, des loyers moins chers ainsi que d'autres avantages.

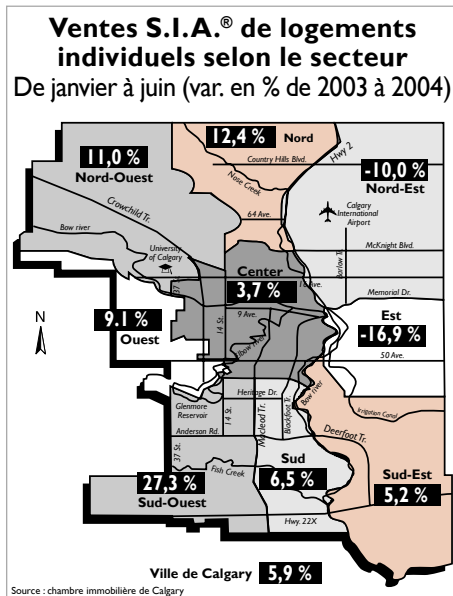
Un autre facteur influant sur la demande de logements collectifs continue de perdre de sa vigueur. En 2001 et 2002, des investisseurs se sont tournés vers l'achat de copropriétés comme autre instrument de placement. Il s'agissait d'une excellente stratégie à l'époque, car le marché boursier donnait de mauvais rendements et les taux d'inoccupation étaient bas. Depuis lors, toutefois, les appartements locatifs disponibles se sont multipliés au moment même où les taux hypothécaires diminuaient, ce qui a incité bien des ménages locataires à accéder à la propriété. Étant donné la chute subséquente de la demande sur le marché locatif et les hauts taux d'inoccupation, il se peut que bon nombre de ces investisseurs n'arrivent à louer leurs copropriétés que s'ils en réduisent les loyers. Ainsi, certains propriétaires vendront leurs logements sur le marché de l'existant et placeront le capital dans un autre instrument. Par ailleurs, les personnes qui envisageaient d'investir dans des copropriétés changeront d'idée, car un grand nombre y entreverront d'importants manques à gagner si leur capital devait rester immobilisé dans une copropriété vacante.

Examinons maintenant l'offre. En mettant en vente leurs propriétés, ces investisseurs vont accroître la concurrence à laquelle doivent déjà faire face les promoteurs d'habitations en copropriété. En fait, ces derniers vont concurrencer un marché issu de leurs propres activités d'il y a quelques années seulement. Par ailleurs, les inquiétudes suscitées par une éventuelle accumulation des stocks devraient inciter les promoteurs à être prudents d'ici 2005. Les stocks montrent déjà des signes d'accroissement, puisque le nombre de logements achevés et non écoulés continue d'être plus élevé que l'an dernier. Fin août, on comptait 637 logements collectifs en stock, soit 56 % de plus qu'un an auparavant. De plus, comme le nombre d'unités en construction se situait à son plus haut niveau des 22 dernières années, soit 5 310, et que la proportion moyenne de logements écoulés à l'achèvement se chiffrait à 77 %, on peut s'attendre à ce que les stocks augmentent encore davantage lorsque la construction de ces ensembles prendra fin.



Marché de la revente

Les ventes battront tous les records en 2004, mais elles fléchiront de 5 % en 2005



Àu début de 2004, le marché de la revente de Calgary semblait vouloir se replier pour la deuxième année de suite. En janvier, 1 495 transactions ont été conclues – un recul de 9 % par rapport à 2003 et le plus bas niveau en trois ans. Cela n'avait rien d'étonnant, car on s'attendait à ce que l'affaiblissement de la migration et de la croissance de l'emploi entraîne une baisse des ventes cette année. Depuis lors, cependant, le nombre de transactions résidentielles enregistrées à la chambre immobilière de Calgary a dépassé toute attente. Fin août, 18 697 logements existants avaient changé de propriétaire depuis le début de l'année, soit au moins 8 % de plus qu'au cours des huit premiers mois de 2003. Comme il s'agit du résultat le plus élevé jamais observé pour la période allant de janvier à août, on peut envisager sans se tromper que le nombre de reventes touchera un nouveau sommet cette année, soit 25 700, ce qui représentera une hausse de 6 % en regard de 2003 et de 3 % par comparaison au record de 25 054 transactions atteint en 2002.

S'il est vrai que le nombre des ventes s'établira en 2004 à peu près au même niveau qu'en 2002 et 2003, les facteurs sous-jacents, eux, différeront considérablement. En 2002, le marché était fermement soutenu par des facteurs fondamentaux liés à la population et au marché du travail. En effet, il s'était créé 23 850 emplois l'année précédente et, dans la période de 12 mois ayant pris fin en avril 2002, le solde migratoire s'était chiffré à 20 962 personnes – sommet qui n'a été dépassé qu'une fois. Cette année, ces facteurs n'ont pas été aussi favorables : la croissance de l'emploi est deux fois moins vigoureuse, et la migration nette se situe à son point le plus bas des 12 dernières années. À la lumière de ces faits, on pourrait soupçonner que l'actuel rythme des ventes défie toute logique. Toutefois, certains autres facteurs ont été favorables au marché. Bien des gens ont vu, dans la faiblesse des taux hypothécaires, une occasion unique, ce qui a fait croître la demande

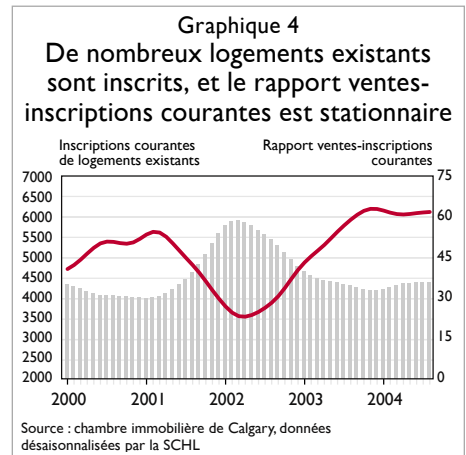
parmi les accédants à la propriété et les propriétaires désireux de passer à un logement d'un cran supérieur. Certains facteurs liés à l'offre ont aussi joué un rôle favorable. Par exemple, grâce à la multiplication des inscriptions courantes, les acheteurs éventuels disposaient désormais d'un vaste choix.

En 2005, la faiblesse des taux hypothécaires et le choix abondant de logements existants continueront de soutenir la demande sur le marché de la revente. Cependant, les bas taux de financement exerceront sur la demande un effet moins stimulant qu'en 2004, car leur modeste hausse ainsi que la progression des prix écartent du marché une certaine proportion d'acheteurs potentiels. Le repli des accédants à la propriété et des propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur aggravera les choses. En outre, comme les taux d'inoccupation sur le marché locatif sont à leur plus haut niveau des dix dernières années, les propriétaires-bailleurs réduisent les loyers et font d'autres offres incitatives pour accroître et maintenir leur clientèle locataire. La raréfaction des ménages ayant l'intention d'accéder à la propriété inquiète également, car les bas taux hypothécaires en ont déjà amené beaucoup à passer à l'action. Et on peut en dire autant des propriétaires désireux de s'offrir un logement d'un cran supérieur. Par ailleurs, l'effet cumulatif produit par l'affaiblissement de la migration et de la croissance de l'emploi abaissera encore davantage le nombre d'acheteurs éventuels. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que les ventes diminuent de 5 % pour se chiffrer à 24 400 en 2005, après avoir atteint leur sommet de 25 700 cette année. Le recul sera de plus de 5 % dans le cas des maisons individuelles, mais il sera moins prononcé dans celui des copropriétés. Grâce aux acheteurs que les prix ne laissent pas indifférents et au très grand choix de copropriétés inscrites, les ventes de logements en copropriété seront au nombre de 6 400 en 2005, se maintenant ainsi près du record de 6 700 prévu en 2004.

Le marché est équilibré

La SCHL suit l'évolution du rapport ventes-inscriptions courantes pour mesurer le degré d'équilibre entre l'offre et la demande. De janvier à août, cet indicateur s'est établi en moyenne à 37 %, soit deux points de pourcentage sous le niveau observé à la même période l'an dernier. Comme en 2003, la baisse tient à l'augmentation persistante du nombre d'inscriptions courantes. Pendant les huit premiers mois de 2004, on comptait en moyenne 6 227 inscriptions courantes à la chambre immobilière de Calgary, soit 12 % de plus qu'en 2003 et 64 % de plus qu'en 2002. Il s'agit aussi du plus grand choix de logements existants depuis 1996.

Cette progression de l'offre est en grande partie attribuable à la vague de propriétaires ayant décidé de s'offrir un logement d'un cran supérieur. Depuis 1996, le logement existant type a vu sa valeur croître de 65 %, permettant ainsi de faire réaliser d'importants gains d'avoir foncier. Récemment, un grand nombre de propriétaires qui souhaitaient passer à une habitation d'un cran supérieur ont opté pour un



logement neuf. Puisque la plupart devaient attendre que leur propriété soit achevée avant d'en prendre possession, l'augmentation du nombre d'inscriptions courantes qui est survenue au cours des 18 derniers mois a été suivie d'une hausse correspondante du nombre d'achèvements.

D'autres facteurs ont contribué à accroître l'offre. Certains propriétaires ont mis leur habitation en vente à des fins spéculatives, sondant le marché pour déterminer dans quelle mesure leur avoir propre avait pris de la valeur. En outre, comme le marché est très équilibré, les vendeurs qui auraient essayé de faire une vente directe voilà plus d'un an choisissent maintenant d'engager un courtier immobilier pour s'assurer que leur logement bénéficie d'une plus grande visibilité et se vende en un laps de temps raisonnable. Les inscriptions de copropriétés se sont également multipliées, notamment parce que les investisseurs ayant acheté un logement de ce type pour l'offrir en location étaient incapables d'obtenir un loyer suffisamment élevé pour s'assurer d'un rendement acceptable.

À mesure que la spéculation, les achats de logements d'un cran supérieur et les mises en chantier diminueront, le nombre moyen d'inscriptions courantes fléchira de 7 % pour se fixer à 5 700 en 2005, selon les prévisions. Les inscriptions de logements en copropriété demeureront nombreuses si les investisseurs continuent d'avoir du mal à obtenir des loyers suffisants.

La croissance des prix continue de s'affaiblir

Comme le marché s'est équilibré en 2003, le taux de croissance des prix sur le marché de la revente de Calgary s'est replié, passant de près de 9 %, en 2002, à 6,6 %, l'an dernier. Malgré la cadence record des ventes en 2004, la progression des prix a ralenti encore davantage sous l'effet du nombre appréciable d'inscriptions courantes, entre autres. Après avoir dépassé le cap des 220 000 \$ pour la première fois en mars, le prix moyen a présenté un gain de 5,6 % pour la période allant de janvier à août, se chiffrant à 221 464 \$. Le prix moyen devrait s'élever à 221 900 \$ pour l'année 2004, auquel cas l'ascension sera de 5,1 %.

Malgré sa diminution en 2004, la croissance des prix sur le marché des logements existants de Calgary reste forte, beaucoup plus que l'inflation. Fait intéressant, les hausses de prix dans le segment des maisons individuelles et dans celui des logements en copropriété surpasseront le taux de croissance global, pour se chiffrer respectivement à 5,5 % et à près de 6 %. Alors que ce phénomène puisse sembler impossible, il s'explique par le fait qu'une proportion croissante des habitations qui se vendent sont des copropriétés. De 20 % en 1999, la part de marché des logements en copropriété a crû à un rythme constant pour atteindre un sommet de 26 % cette année.

Le modeste repli de la demande et la multitude d'inscriptions courantes atténueront en 2005 les pressions haussières qui s'exercent sur les prix. Le relèvement des taux hypothécaires freinera également la progression des prix, car l'accroissement correspondant des frais de possession contraindra bien des acheteurs éventuels à rechercher un logement meilleur marché. En conséquence, le prix moyen devrait s'alourdir de 4,6 % en 2005 pour se hisser à 232 000 \$. La plus importante augmentation sera enregistrée dans le segment des copropriétés, puisque la demande de logements peu chers reste vive. La rareté des inscriptions de maisons individuelles offertes à prix modeste aura pour effet de maintenir la demande de copropriétés, alors que des copropriétés plus récentes et donc plus onéreuses s'ajouteront aux inscriptions courantes.

Pour en savoir plus, communiquez avec :

Richard Corriveau

Analyste principal de marché

Téléphone : (403) 515-3005

Sans frais : 1 877 722-2642

Télécopieur : (403) 515-3036

Courriel électronique :

rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

Pleins feux sur les coûts de possession

Les coûts relatifs à la possession d'une habitation s'engageront sur une pente ascendante en 2005, étant donné la hausse des taux hypothécaires et des prix des logements. Au cours des six dernières années, les bas taux hypothécaires ont aidé à contrebalancer l'effet du renchérissement des propriétés résidentielles neuves et existantes. En 2005 toutefois, les taux hypothécaires effectueront leur plus importante ascension depuis 1999. Et comme le prix moyen continuera de croître sur les marchés du neuf et de l'existant, certains acheteurs éventuels se retrouveront devant des problèmes d'abordabilité, ce qui modérera la demande de logements pour propriétaire-occupant.

Grâce à la faiblesse persistante des taux hypothécaires, le montant moyen des mensualités hypothécaires (principal, intérêt et impôt) présentera à la fin de 2004 une augmentation de 6,3 %, c'est-à-dire de un point de pourcentage plus élevée que celle du prix moyen. En 2005, la situation se retournera à mesure que les taux cesseront d'amortir l'effet de l'accroissement des prix. Bien que les prix ne progresseront que de

4,7 % en 2005, la montée des taux hypothécaires fera grimper les frais de possession mensuels de 11,3 % l'an prochain, ce qui représente plus du double de la croissance du prix moyen et la poussée la plus forte depuis 1999. Sans contredit, ce niveau d'engagement financier écartera du marché certains acheteurs éventuels, ou il les amènera à tout le moins à rechercher une habitation meilleur marché.

Cette diminution de l'abordabilité arrive à un moment bien inopportun pour le marché des logements pour propriétaire-occupant à Calgary, car les consommateurs ont commencé à adopter des habitudes de dépenses plus modestes. Le récent repli des ventes de véhicules à passagers en Alberta en est un exemple. Après avoir chuté de 9 % en 2003, les ventes d'automobiles se sont tassées de 2 % au premier semestre de 2004. Et compte tenu des niveaux d'endettement accrus, cet exemple montre bien que la demande qui s'était refoulée a été satisfaite grâce aux bas taux de financement. Il en ira de même pour les marchés de l'habitation.

Tableau I
Les frais de possession grimpent à mesure que les taux et les prix augmentent

	2003	Var.	2004	Var.	2005	Var.
Taux hypothécaires à 5 ans	6,45 %	- 35 p.b.†	6,59 %	+ 14 p.b.†	7,37 %	+ 78 p.b.†
Prix d'achat	241 432 \$	8,7 %	253 804 \$	5,1 %	265 838 \$	4,7 %
Revenu brut requis*	64 876 \$	5,5 %	68 776 \$	6,0 %	76 211 \$	10,8 %
Mensualités (P.I.I.)*	1 650 \$	5,8 %	1 754 \$	6,3 %	1 952 \$	11,3 %

Sources : SCHL, chambre immobilière de Calgary, moyenne pondérée des prix (logements individuels neufs et existants)
* Mise de fonds de 10 %, impôt foncier équivalant à 1 % de la valeur, taux hypothécaire au quatrième trimestre
† Points de base

Marché locatif

Taux d'inoccupation : sommet inégalé en 11 ans et peu de répit en 2005

Vue le peu d'emplois créés récemment et le faible niveau de migration, les prévisions pour 2004 (plus de 13 000 mises en chantier et près de 26 000 ventes de logements existants) semblent défier toute logique. Elles sont toutefois probables, compte tenu du nombre encore important de ménages locataires qui accèdent à la propriété. Par conséquent, le taux d'inoccupation à Calgary devrait augmenter pour la troisième année de suite. De 4,4 % en 2003, il sera passé à 5,7 % en octobre 2004 selon les prévisions – soit son point le plus haut depuis 1993, année où il avait atteint 5,9 %.

Comme c'est le cas depuis deux ans, la hausse du taux d'inoccupation tient principalement aux bas taux hypothécaires. Étant donné la faiblesse record des taux après rabais, une foule de gens ont quitté le marché locatif pour accéder à la propriété. Quelques années auparavant, cet exode de locataires aurait

laissé place à un afflux de nouveaux résidents. Malheureusement, le solde migratoire a récemment touché un creux qui était resté inégalé pendant 12 ans, si bien qu'on compte maintenant peu de nouveaux ménages souhaitant prendre à bail les logements vacants.

La multitude d'options avantageuses offertes aux propriétaires d'habitation a aussi donné du fil à retordre aux propriétaires-bailleurs. Sur le marché de la revente de Calgary, les inscriptions courantes de copropriétés ont battu des records. Par ailleurs, le rythme d'écoulement des appartements en copropriété neufs est demeuré près des sommets historiques, la construction de copropriétés ayant atteint en 2003 des niveaux sans précédent. Comme le prix moyen des appartements en copropriété neufs est légèrement supérieur à 160 000 \$, les mensualités hypothécaires qui s'y rapportent se situent à 865 \$



Actualités Habitation

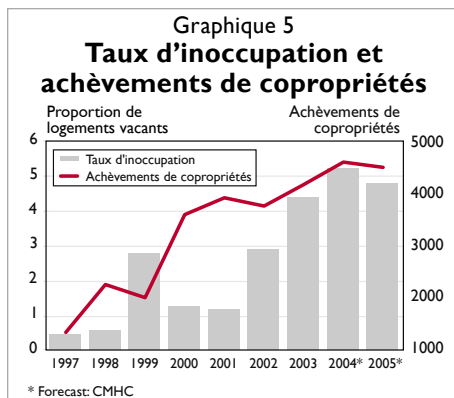
Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

(principal et intérêt) et dépassent de seulement 61 \$ le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres. Bien que l'impôt foncier et les charges de copropriété s'ajoutent aux frais de possession mensuels, bon nombre de locataires estiment qu'il s'agit d'un compromis acceptable pour accéder à la propriété.

Certes, il restera un certain nombre de logements vacants en 2005, mais les propriétaires-bailleurs peuvent s'attendre ce que le taux d'inoccupation s'améliore modestement, pour se fixer à 5,3 %. Le nombre d'accédants à la propriété va se replier au cours des mois à venir, car une bonne partie de la demande qui serait apparue plus tard a déjà été satisfaite. Comme nous l'avons indiqué précédemment, la diminution de l'abordabilité causée par l'augmentation des taux hypothécaires et des prix poussera l'accession à la propriété hors de la portée de certains locataires. En outre, le retour des offres incitatives et l'absence de hausses de loyers sur le marché locatif auront pour effet de ralentir le mouvement d'accession à la propriété.

Le relâchement de la concurrence pour le marché locatif devrait aussi finir par entraîner une baisse du taux d'inoccupation dans les mois à venir. Il se



convertira plus d'unités locatives en logements en copropriété qu'il s'en construira, si bien que l'univers des logements locatifs continuera de s'amenuiser. Par ailleurs, le marché des copropriétés de rapport livrera une concurrence moins féroce aux propriétaires-bailleurs. Avec l'escalade du nombre de logements vacants, beaucoup d'investisseurs ayant acheté des copropriétés ne réussissent pas à obtenir un loyer suffisant pour couvrir leurs frais de possession mensuels. Par conséquent, nombre d'entre eux ont décidé de vendre leurs copropriétés en vue de placer leurs capitaux dans d'autres instruments.

Légères hausses de loyers en perspective

Les taux d'inoccupation étant à leur plus haut niveau depuis 1994, les locataires jouissent d'un marché qui leur est favorable. En 2003, pour la première fois en huit ans, le loyer moyen des logements de deux chambres n'a subi aucune augmentation par rapport à l'année précédente. On peut s'attendre à pareil scénario en 2004, car les propriétaires-bailleurs continueront d'éviter que les taux d'inoccupation ne montent. En plus de garder les loyers stationnaires cette année, les propriétaires-bailleurs ont recommencé à prendre des mesures incitatives, comme assumer le coût de services publics ou offrir un mois gratuit aux nouveaux locataires. Certes, ces mesures aideront les propriétaires à retenir leurs locataires et en attirer de nouveaux, mais elles auront aussi pour effet de réduire leur revenu net d'exploitation.

En 2005, les locataires peuvent s'attendre à être témoin de la première hausse des loyers moyens en trois ans. Puisque les taux d'inoccupation fléchiront pour la première fois en quatre ans, les propriétaires-bailleurs tenteront de maintenir leur bénéfice net en majorant les loyers de 2 %. Le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres progressera donc

de 16 \$ pour atteindre 820 \$. Les propriétaires-bailleurs jugeront l'augmentation nécessaire compte tenu des coûts d'exploitation accrus qu'ils devront assumer (gaz naturel, assurances, impôt foncier).

Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

Le 8 septembre, pour la première fois depuis avril 2003, la Banque du Canada a augmenté son taux du financement à un jour, c'est-à-dire le taux directeur de sa politique monétaire. Elle l'a majoré de 25 points de base, faisant valoir que la forte croissance économique entraîne des pressions inflationnistes. L'économie ayant tourné près de son plein potentiel toute l'année, il faudra réduire davantage les stimulants monétaires pour éviter d'accroître les tensions inflationnistes. On s'attend donc à ce que la Banque du Canada réagisse par de nouvelles hausses de taux d'intérêt, qui pourraient atteindre entre 50 et 75 points de base sur l'ensemble de l'année. La conjoncture économique continuant de s'améliorer en 2005, la Banque devra relever encore son taux du financement à un jour et lui ajouter une centaine de points de base ou plus.

Les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un, trois et cinq ans devraient rester à peu près inchangés ou ne monter que légèrement d'ici la fin de 2004, ayant déjà suivi le mouvement ascendant des rendements obligataires plus tôt cette année. On prévoit que ces taux hypothécaires augmenteront d'entre 50 et 100 points de base l'an prochain, pour se situer respectivement entre 4,75 et 6,00 %, entre 6,00 et 7,00 %, et entre 6,75 et 7,75 %.

Survol de l'économie

Après avoir touché un creux inégalé en neuf ans, la croissance de l'emploi se relèvera

Pour la première fois depuis cinq ans, la création d'emplois à Calgary s'accéléra. Après être descendu à 12 200 en 2003 – son point le plus bas des neuf années précédentes – le nombre de nouveaux emplois s'apprête à atteindre 17 000 cette année. Bien qu'il s'agisse d'un gain appréciable et opportun, le taux de croissance de 2,9 % auquel il correspond paraît dérisoire par comparaison à la moyenne des dix dernières années, qui se chiffre à 4,2 %.

De janvier à août, 19 000 nouveaux emplois ont été créés au sein de l'économie de Calgary, soit deux fois plus qu'au cours des huit premiers mois de 2003. Bien que ce nombre puisse impressionner, c'est la croissance de l'emploi à plein temps qui influe le plus sur la performance du marché de l'habitation à Calgary, car le travail à plein temps représente une importante condition préalable à l'achat d'une habitation. À peine plus de un tiers des emplois créés en 2003 étaient des postes à plein temps, soit la plus faible proportion depuis 1992.

Heureusement pour le marché de l'habitation, les taux hypothécaires ont continué de descendre près des creux records au cours des 18 derniers mois, ce qui a annulé en grande partie l'effet créé par le ralentissement de la migration nette et de la croissance de l'emploi à plein temps. On s'attend à ce que ces facteurs évoluent en directions opposées au cours des mois à venir. Comme nous l'avons indiqué précédemment, on prévoit un accroissement des taux hypothécaires, dont l'effet sera toutefois contrebalancé dans une certaine mesure par l'amélioration de la situation migratoire et de la croissance de l'emploi à plein temps. De janvier à août, 83 % des emplois créés étaient des postes à plein temps, proportion qui ressemble davantage aux moyennes historiques.

Cette année, le pétrole et le gaz ainsi que les services professionnels, scientifiques et techniques sont les secteurs qui ont contribué le plus à la croissance de l'emploi, contrairement à l'an dernier. En 2003,

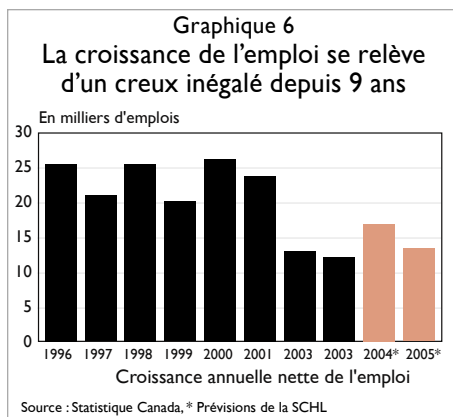
avec la vague de fusions et d'acquisitions, le nombre d'emplois dans ces deux secteurs avait régressé respectivement de 3 750 et 3 300. En 2004, comme les fusions et acquisitions ne sont plus qu'un lointain souvenir et que le renchérissement des produits de base fait réaliser des bénéfices nets records dans le secteur du pétrole et du gaz, la tendance de l'emploi s'est inversée. Après huit mois d'activité cette année, le nombre d'emplois affichait une progression de 6 200 dans ce secteur et de 12 900 dans celui des services professionnels, scientifiques et techniques.

Jusqu'à présent en 2004, le nombre de nouveaux emplois a augmenté dans plusieurs secteurs, mais pas tous. On s'attendait à ce que le secteur de la fabrication enregistre lui aussi d'importants gains au chapitre de l'emploi en 2004, dans l'éventualité d'une reprise économique aux États-Unis et d'un modeste raffermissement d'activité dans le secteur des technologies de pointe. Cependant, l'appréciation

rapide du dollar canadien a suscité chez les exportateurs encore plus d'inquiétudes sur le plan de la concurrence, ce qui les a amené à mettre l'accent sur les gains de productivité. Par conséquent, une perte nette de 5 600 emplois a été observée entre janvier et août dans le secteur manufacturier. La majorité de ces emplois appartenaient à deux sous-secteurs : celui des machines et celui des produits informatiques et électroniques. D'ici 2005, le secteur manufacturier ne devrait pas connaître de pertes analogues, le dollar canadien perdant de sa valeur par rapport à la devise américaine.

Le secteur du pétrole et du gaz ainsi que celui des services professionnels, scientifiques et techniques continueront de favoriser la croissance de l'emploi en 2005, mais dans une moindre mesure qu'en 2004 puisque bon nombre des nouveaux emplois annoncés auront déjà été comblés. Récemment, le prix du pétrole brut s'est hissé à de nouveaux sommets, le contrat à terme de novembre pour le brut ayant atteint 49,90 \$ le baril – du jamais vu. Cela viendra renforcer les décisions d'investissement prises par de nombreuses entreprises établies Calgary, comme Canadian Natural Resources, Imperial Oil, Shell et Suncor. Les projets liés au secteur énergétique qui ont été soit entrepris, soit annoncés en Alberta valent plus de 20 milliards de dollars, et d'autres projets d'une valeur totale de 36 milliards de dollars sont proposés. Même si les besoins en main-d'œuvre seront concentrés surtout dans le Nord de l'Alberta, la gestion et la planification que nécessitent ces projets devraient faire grimper le nombre d'emplois à Calgary dans les secteurs mentionnés précédemment. Les 500 emplois qui seront transférés de Toronto à Calgary en 2005 conséquemment au déménagement du siège social d'Imperial Oil en sont un exemple.

Par ailleurs, d'importants projets d'infrastructure et de construction non résidentielle continueront de stimuler l'emploi dans le secteur de la construction tout au long de 2005. Le centre commercial Deerfoot Meadows, projet de 500 millions de dollars qui renfermera de nombreux magasins à grande surface, est actuellement en construction. Le nombre de nouveaux emplois nécessaires à la construction et l'exploitation du complexe pourrait atteindre 2 000. On s'attend à ce qu'une bonne part de ces emplois soient créés pendant le processus de construction, et d'autres (dans le secteur du commerce de détail), dès l'achèvement des différentes phases. Canadian Tire



prévoit agrandir considérablement son centre de distribution, et General Mills est en train de s'en faire bâtir un de 350 000 pieds carrés. Malheureusement, la construction de tours de bureaux au centre-ville demeurera faible. Même si la superficie totale occupée a atteint des niveaux records au premier semestre de 2004 sur le marché des locaux à bureau au centre-ville, le taux d'inoccupation reste supérieur à 10 %, ce qui rend inutile toute démarche visant à accroître la production d'immeubles de ce genre. Quelques projets de tours de bureaux ont été proposés, mais les travaux ne débuteront pas avant qu'un locataire-clé soit trouvé.

De plus, le secteur de la construction bénéficiera de plusieurs projets institutionnels et infrastructurels. Grâce aux revenus découlant des activités d'extraction pétrolière et gazière, le gouvernement provincial s'est remis à certains projets d'infrastructure impératifs (établissements d'enseignement et de soins de santé, routes). Les conseils scolaires de Calgary ont commencé à recevoir des fonds pour la construction de sept écoles, y compris deux d'enseignement secondaire. Sur le campus de l'Université de Calgary, la faculté de kinésiologie a entrepris un projet d'expansion de 124 millions de dollars et affecté 90 millions de dollars à des dépenses autres. Dans le domaine de la santé, les projets actuels et futurs sont multiples. Les travaux se poursuivront au nouvel hôpital pour enfants situé sur le campus de l'université (220 millions de dollars) et au laboratoire de recherche en santé du centre médical Foothills (70 millions de dollars). L'aménagement et l'acquisition du terrain pour le nouvel hôpital de Calgary Sud nécessiteront au total 12 millions de dollars. Enfin, les travaux dureront jusqu'en 2005 au centre-ville pour le nouveau palais de justice de 300 millions de dollars. Tous ces projets viennent s'ajouter, d'une part, aux millions de dollars affectés à l'amélioration des routes et échangeurs et, d'autre part, au programme de rénovation de 800 millions de dollars qui est en cours à l'aéroport de Calgary. La valeur totale des projets entrepris ou proposés à Calgary s'élève à 6,6 milliards de dollars à l'heure actuelle et dépasse donc de 34 % celle relevée un an auparavant.

Dans l'ensemble, il devrait se créer 13 500 emplois à Calgary en 2005, niveau semblable à la moyenne des 15 années précédentes. Avec un taux de chômage avoisinant 5 %, un taux de participation à la vie active de 75 % et un solde migratoire modeste en comparaison des normes historiques, les pénuries de main-d'œuvre qualifiée persisteront. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que la majorité des emplois qui seront créés en 2005 soient des postes à plein temps.

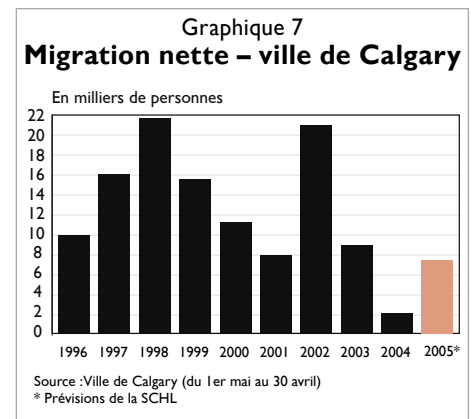
La forte diminution de la migration nette n'est que temporaire

Le solde migratoire dans la ville de Calgary a chuté pour la deuxième année de suite. Après avoir accueilli un nombre net impressionnant de 20 962 personnes pendant la période de 12 mois ayant pris fin en avril 2002, la ville a vu sa migration nette tomber de 57 % pour se chiffrer à 8 965 personnes dans

la période suivante. On s'attendait à ce que l'immigration soit faible en 2004 par rapport aux statistiques enregistrées par le passé, mais pas qu'elle diminue autant qu'en 2003. Le marché de l'emploi de Calgary s'apprêtait à se relever de sa piètre performance de 2003 et présentait encore un taux de chômage parmi les moins élevés au pays. Toutefois, une augmentation était malheureusement peu probable : le solde migratoire n'a été que de 2 253 personnes en 2004, ce qui représente une régression de 75 % par rapport à l'année précédente et le total annuel le plus bas depuis 1992.

Ce repli continu de la migration tient principalement au fait que la création d'emplois a touché en 2003 un creux qui n'avait pas été égalé depuis neuf ans. Le taux de croissance de l'emploi enregistré l'an dernier (2,1 %, ce qui correspond à seulement 12 300 postes) est de loin inférieur à la moyenne des huit années précédentes (4,7 %). Bien que les occasions d'emplois contribuent grandement à attirer d'éventuels migrants à Calgary, la vigueur de son marché de l'emploi par comparaison à celui d'autres villes continue de jouer un rôle déterminant. En Alberta, la croissance de l'emploi a été plus forte à Edmonton qu'à Calgary en 2002 et en 2003, ce qui n'avait pas été vu depuis 1997. Par conséquent, Edmonton est devenue un pôle de plus en plus important pour les migrants à la recherche d'un emploi. En dehors de la province, on a observé, au chapitre de l'emploi, d'importantes améliorations en Colombie-Britannique également. Cette province a affiché l'un des plus hauts taux de croissance de l'emploi au pays depuis 2002.

Lorsque seront diffusés les résultats du recensement pour 2005, il est probable que la migration nette enregistrée en 2004 (2 253 personnes) soit perçue comme inhabituelle. La SCHL prévoit que le solde migratoire sera de 7 500 personnes pour la période de 12 mois qui prendra fin le 30 avril 2005, c'est-à-dire trois fois plus considérable qu'à la période précédente. Malgré la hausse, ce niveau semblera peu élevé par rapport aux normes historiques. Même si l'augmentation du nombre de nouveaux emplois et la rareté persistante de la main-d'œuvre continueront d'attirer des migrants, le magnétisme de Calgary restera faible. En Alberta, Edmonton devrait conserver une bonne partie de sa force d'attraction, grâce aux investissements massifs dans le secteur de l'énergie.



Résumé des prévisions

Perspectives du marché du logement de Calgary - Octobre 2004

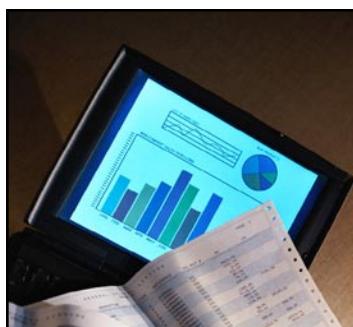
	2002	2003	Var.	2004*	Var.	2005*	Var.
Marché de la revente							
Inscriptions courantes S.I.A.® ⁽¹⁾ (moy. ann.)	3 902	5 681	45,6 %	6 100	7,4 %	5 700	-6,6 %
Ventes S.I.A.® Sales							
Tous logements confondus	25 054	24 359	-2,8 %	25 700	5,5 %	24 400	-5,1 %
Logements individuels	19 031	18 319	-3,7 %	19 000	3,7 %	18 000	-5,3 %
Copropriétés	6 023	6 040	0,3 %	6 700	10,9 %	6 400	-4,5 %
Prix S.I.A.® (\$)							
Tous logements confondus	198 058 \$	211 155 \$	6,6 %	221 900 \$	5,1 %	232 000 \$	4,6 %
Logements individuels	212 844 \$	229 082 \$	7,6 %	241 600 \$	5,5 %	252 600 \$	4,6 %
Copropriétés	151 337 \$	156 781 \$	3,6 %	166 000 \$	5,9 %	174 000 \$	4,8 %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Tous logements confondus	14 339	13 642	-4,9 %	13 500	-1,0 %	12 200	-9,6 %
Logements individuels	9 413	8 526	-9,4 %	8 100	-5,0 %	7 400	-8,6 %
Logements collectifs	4 926	5 116	3,9 %	5 400	5,6 %	4 800	-11,1 %
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	242 386 \$	267 104 \$	10,2 %	281 000 \$	5,2 %	296 000 \$	5,3 %
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (oct.)	2,9	4,4		5,2		4,8	
Loyer moyen, log. de 2 ch. (var. annuelle en %)	2,7	0,0		0,0		2,0	
Survol de l'économie							
Taux hypothécaires (3 ans)	6,28	5,82	-0,46	5,67	-0,15	6,53	0,86
Taux hypothécaires (5 ans)	7,02	6,39	-0,63	6,33	-0,06	7,12	0,79
Personnes occupées	582 650	594 850	2,1 %	611 850	2,9 %	625 350	2,2 %
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	13 150	12 200		17 000		13 500	
Solde migratoire (année de recensement ⁽²⁾)	20 962	8 965	-57,2 %	2 253	-74,9 %	7 500	232,9 %

* Prévisions de la SCHL

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

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

2 Période allant du 1er mai au 30 avril.



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**

© 2004 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.