

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Le total des mises en chantier à Regina régresse encore, mais l'activité reprend dans le segment des collectifs

À Regina, le nombre de mises en chantier d'habitations a chuté de 28 % en regard du premier semestre de 2004. Pendant les six premiers mois de 2005, 346 logements ont été commencés contre 482 à la même période en 2004. Malgré ce ralentissement, on constate une amélioration par rapport à la baisse d'activité de 53 % observée au premier trimestre. Ces meilleurs résultats tiennent à la reprise des mises en chantier de collectifs au deuxième trimestre.

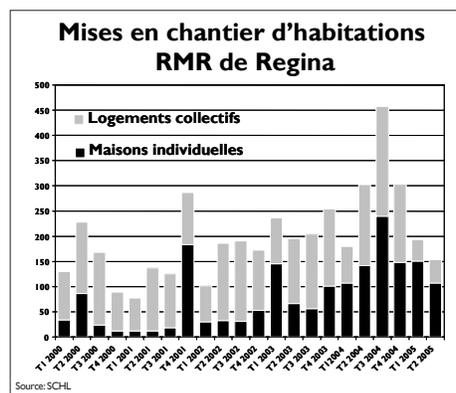
Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina, les mises en chantier de maisons individuelles se sont maintenant accrues de 11 % en glissement annuel, depuis le début de 2005. Dans la ville de Regina, 192 logements individuels ont été commencés pendant les deux premiers trimestres, contre 184 à la même époque en 2004. Fait digne d'intérêt : la construction de maisons individuelles a grimpé de 35 % dans les secteurs situés à l'extérieur de la ville, entre autres dans la municipalité rurale d'Edenwold, où 38 mises en chantier ont été recensées dans ce segment en 2005, par comparaison à 24, un an plus

tôt. On a aussi enregistré des mises en chantier à Balgonie, à Lumsden et à White City.

En revanche, la construction a régressé de 65 % dans le segment des collectifs en regard des chiffres observés à la mi-année 2004. Depuis le début de 2005, seulement 88 logements ont été commencés, dont 47 en juin, et tous, sauf un, ont été recensés dans la ville de Regina.

L'offre totale se chiffre à 931 logements

Fin juin 2005, l'offre totale (qui comprend tant les logements en construction que les habitations



REGINA

JUIN 2005

Sommaire :

ANALYSE

- 1 La construction de maisons individuelles s'accélère, mais la lenteur de l'activité dans le segment des collectifs pèse encore sur le total des mises en chantier.

TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Mises en chantier par secteur RMR de Regina
- 4 Logements achevés par secteur RMR de Regina
- 5 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation RMR de Regina

achevées et non écoulées) était de 44 % plus abondante qu'un an auparavant, puisqu'elle comprenait 931 habitations. La hausse a touché les logements individuels, les jumelés, les maisons en rangée, et les appartements.

Dans la catégorie des maisons individuelles, l'offre est passée de 315 unités en juin 2004, à 404, en juin 2005. Elle comprenait 363 logements en construction, soit 27 % de plus qu'à la fin du premier semestre de 2004. Le nombre de maisons individuelles achevées et inoccupées a presque doublé; il est passé de 29 à 41. Cette

hausse tient aux maisons témoins achevées par les constructeurs en vue de la période d'effervescence habituelle de l'automne.

Toujours à la fin de juin 2005, l'offre comptait, au total, 527 jumelés, maisons en rangée et appartements, comparativement à 332, un an plus tôt. Elle était toutefois composée principalement d'appartements à divers stades de construction, mais les copropriétés en rangée, au nombre de 173, comptaient aussi pour une proportion importante.

Les logements s'écoulent à un rythme constant

Le nombre de maisons individuelles écoulées est passé de 40 en juin 2004 à 31, au même mois cette année. Malgré ce repli, le cumul des logements écoulés pendant les deux premiers trimestres de 2005 a atteint 255, contre 199 un an plus tôt. Les rythmes d'écoulement moyens sur 3 mois et sur 12 mois se sont maintenus respectivement à 42 et à 45 habitations par mois.

Au premier semestre de 2005, 52 copropriétés en rangée ont été écoulées, comparativement à 45 à la période correspondante en 2004. Ce rythme d'écoulement est bien supérieur aux moyennes mobiles de 3 et de 12 mois, qui s'élèvent à 9 et à 14 logements par mois respectivement. En contrepartie, le nombre d'appartements écoulés au premier semestre a chuté par rapport à la même période en 2004, puisque seulement 38 unités ont trouvé preneur cette année, contre 185 l'an dernier. Le rythme d'écoulement des jumelés a aussi connu un ralentissement.

Modeste hausse du prix moyen au premier semestre de 2005

Selon les dernières données sur les logements écoulés, le prix moyen des maisons individuelles a gagné 1,6 % depuis la fin de 2004 pour s'établir à 195 960 \$. Dans le segment des maisons de plain-pied, le prix moyen

dépasse maintenant le cap des 188 000 \$; il frôle les 200 000 \$ dans les catégories des maisons à deux étages et des habitations à deux étages à demi-niveaux.

Au premier semestre de 2005, environ 25 % des logements écoulés se sont vendus 149 999 \$ ou moins; ce pourcentage était de 21 % à la même période en 2004. Dans la fourchette allant de 175 000 \$ à 199 999 \$, la proportion des ventes est passée de 22 % à la fin de 2004 à environ 13 % au premier semestre de 2005. La proportion du marché captée par les habitations dont le prix se situe entre 200 000 \$ et 224 999 \$ a augmenté d'environ 8 points de pourcentage, tandis que celle des maisons se vendant de 275 000 \$ à 299 999 \$ s'est accrue de 1,5 point de pourcentage. En revanche, la part de marché des résidences de 300 000 \$ et plus est passée de 3,3 % à la fin de 2004 à moins de 1 % au premier semestre de 2005.

Marché de la revente : le volume des transactions a reculé mais leur valeur totale a augmenté

Selon l'Association of Regina Realtors, les ventes de propriétés résidentielles existantes au premier semestre ont été de 5,4 % moins nombreuses qu'à pareille époque en 2004. Cependant, la valeur totale des ventes a grimpé de presque 6 % d'une année sur l'autre, pour atteindre le chiffre inédit de 173,5 millions de dollars.

Pendant les six premiers mois de 2005, le prix moyen a monté de 12 % pour s'établir à 124 211 \$, alors qu'il était de 110 920 \$ un an plus tôt. La hausse tient surtout à l'accroissement des ventes dans les fourchettes de prix supérieures. Au premier semestre, le volume de ventes des logements de 160 000 \$ et plus a grimpé de 42 %. Indépendamment du changement dans la composition des ventes, il ne fait aucun doute que le prix moyen réel des logements existants progresse à un rythme supérieur au taux d'inflation.

L'Association a indiqué qu'au premier semestre, le nombre d'inscriptions correspondait de près à celui observé un an auparavant, car un peu plus de 2 000 inscriptions ont été traitées. Fin juin, les inscriptions courantes étaient environ 11 % plus nombreuses qu'à pareille époque en 2004. Toujours selon l'Association, il fallait compter en moyenne 26 jours entre l'inscription et la vente d'une propriété au premier semestre de 2005, en comparaison de 29 jours à la même période un an auparavant.

Faible création d'emplois au premier semestre

En moyenne, la création d'emplois a été modeste, le nombre de salariés à la mi-année avançant de seulement 0,23 %, en glissement annuel. Les gains proviennent du secteur des biens, tandis que le secteur des services a subi des pertes. Le nombre d'emplois a augmenté dans les domaines de la fabrication, des soins de santé et des services publics. En contrepartie, le secteur du commerce de détail, ainsi que celui de l'information, culture et loisirs, ont subi les pertes les plus prononcées.

L'emploi dans le secteur de la construction est demeuré relativement stable et n'a régressé que de très peu. Le taux de chômage dans ce secteur se situe autour de 7 %; il est 4,5 % pour l'ensemble des industries. La rémunération hebdomadaire moyenne des travailleurs de la construction a diminué de 10 % en glissement annuel, alors que sur l'ensemble des industries, elle a reculé de 2,8 %.

Emploi total moyen dans la RMR de Regina

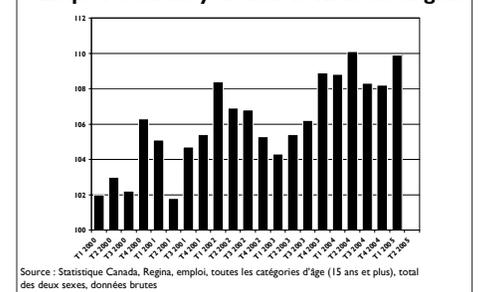


Tableau I
RMR de Regina
Logements mis en chantier, par secteur Juin 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Balgonie	0	1	0	0	0	0	1	**
Village de Belle Plaine	1	0	0	0	0	1	0	**
Village de Buena Vista	0	0	0	0	0	0	0	**
Village de Disley	0	0	0	0	0	0	0	**
Village d'Edenwold	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale d'Edenwold no 158	10	4	0	0	0	10	4	**
Village de Grand Coulee	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de Lumsden	0	0	0	0	0	0	0	**
Village de Lumsden Beach	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de Lumsden no 189	0	0	0	0	0	0	0	**
Village de Pense	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de Pense no 160	1	0	0	0	0	1	0	**
Ville de Pilot Butte	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Regina	26	35	4	5	38	73	55	32.73
Ville de Regina Beach	2	0	0	0	0	2	0	**
Mun. rurale de Sherwood no 159	0	0	0	0	0	0	0	**
Village de White City	0	0	0	0	0	0	0	**
Tous ces secteurs	42	40	4	5	38	89	60	48.33

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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Balgonie	9	7	0	0	0	9	7	28.57
Village de Belle Plaine	1	0	0	0	0	1	0	**
Village de Buena Vista	1	1	0	0	0	1	1	0.00
Village de Disley	0	0	0	0	0	0	0	**
Village d'Edenwold	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale d'Edenwold no 158	38	24	0	0	1	39	24	62.50
Village de Grand Coulee	6	7	0	0	0	6	7	-14.29
Ville de Lumsden	1	2	0	0	0	1	2	-50.00
Village de Lumsden Beach	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de Lumsden no 189	1	1	0	0	0	1	1	0.00
Village de Pense	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de Pense no 160	1	0	0	0	0	1	0	**
Ville de Pilot Butte	0	1	0	0	0	0	1	**
Ville de Regina	192	184	10	39	38	279	433	-35.57
Ville de Regina Beach	2	1	0	0	0	2	1	**
Mun. rurale de Sherwood no 159	1	1	0	0	0	1	1	0.00
Village de White City	5	4	0	0	0	5	4	25.00
Tous ces secteurs	258	233	10	39	39	346	482	-28.22

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Regina
Logements achevés, par secteur Juin 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Balgonie	0	0	0	0	0	0	0	**
Village de Belle Plaine	0	0	0	0	0	0	0	**
Village de Buena Vista	0	0	0	0	0	0	0	**
Village de Disley	0	0	0	0	0	0	0	**
Village d'Edenwold	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale d'Edenwold no 158	2	2	0	0	0	2	2	0.00
Village de Grand Coulee	1	0	0	0	0	1	0	**
Ville de Lumsden	0	0	0	0	0	0	0	**
Village de Lumsden Beach	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de Lumsden no 189	1	0	0	0	0	1	0	**
Village de Pense	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de Pense no 160	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Pilot Butte	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Regina	22	33	0	9	0	31	170	-81.76
Ville de Regina Beach	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de Sherwood no 159	0	0	0	0	0	0	0	**
Village de White City	0	0	0	0	0	0	0	**
Tous ces secteurs	26	35	0	9	0	35	172	-79.65

Tableau 2b
RMR de Regina
Logements achevés, par secteur cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Balgonie	5	0	0	0	0	5	0	**
Village de Belle Plaine	0	0	0	0	0	0	0	**
Village de Buena Vista	2	1	0	0	0	2	1	**
Village de Disley	0	0	0	0	0	0	0	**
Village d'Edenwold	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale d'Edenwold no 158	19	13	0	0	0	19	13	46.15
Village de Grand Coulee	5	2	0	0	0	5	2	**
Ville de Lumsden	6	0	0	0	0	6	0	**
Village de Lumsden Beach	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de Lumsden no 189	4	5	0	0	0	4	5	-20.00
Village de Pense	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de Pense no 160	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Pilot Butte	0	2	0	0	0	0	2	**
Ville de Regina	222	174	4	47	28	301	411	-26.76
Ville de Regina Beach	0	3	0	0	0	0	3	**
Mun. rurale de Sherwood no 159	1	1	0	0	0	1	1	0.00
Village de White City	4	2	0	0	0	4	2	**
Tous ces secteurs	268	203	4	47	28	347	440	-21.14

** indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

Tableau 3
RMR de Regina
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Tous logements confondus
	En propriété absolue		En copropriété			D'init.priv.		Aidés		
	Log. ind. ¹	Jum. ¹	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Juin 2005	42	4	0	5	0	0	38	0	0	89
Juin 2004	40	2	0	18	0	0	0	0	0	60
Cumul en 2005	258	10	0	39	0	0	39	0	0	346
Cumul en 2004	233	6	0	155	88	0	0	0	0	482
Logements en construction										
2005	363	52	0	138	230	0	40	35	0	858
2004	286	8	0	156	136	0	1	0	0	587
Logements achevés										
Juin 2005	26	0	0	9	0	0	0	0	0	35
Juin 2004	35	0	0	14	123	0	0	0	0	172
Cumul en 2005	268	4	0	47	28	0	0	0	0	347
Cumul en 2004	203	20	0	53	164	0	0	0	0	440
Logements achevés et non écoulés										
2005	41	0	0	22	10	0	0	0	0	73
2004	29	0	0	16	15	0	0	0	0	60
Offre totale²										
2005	404	52	0	160	240	0	40	35	0	931
2004	315	8	0	172	151	0	1	0	0	647
Logements écoulés										
Juin 2005	31	0	0	8	3	0	0	0	0	42
Juin 2004	40	1	0	8	122	0	0	0	0	171
Cumul en 2005	255	6	0	52	38	0	0	0	0	351
Cumul en 2004	199	20	0	45	185	0	0	0	0	449
Moyenne trimestrielle	42	1	0	9	7	0	0	0	0	59
Moyenne annuelle	45	1	0	14	8	0	0	0	0	68

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et innocupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642

