

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Même s'il a baissé, le rythme des mises en chantier de maisons individuelles demeure impressionnant

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, la construction résidentielle a ralenti de 25 % en avril par rapport au même mois en 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles ont légèrement reculé, mais ce repli a été éclipsé par une dégringolade des mises en chantier de logements collectifs. Les constructeurs ont commencé un total de 1 057 habitations en avril, comparativement à 1 417 un an auparavant. Au cours des quatre premiers mois de 2004, c'est 4 310 logements qu'ils ont mis en chantier, soit 17 % de moins qu'à la même période en 2003. Or, même si les taux hypothécaires restent bas, le marché subit le contrecoup d'un ralentissement de la croissance observé l'année dernière au chapitre de l'emploi et de la migration nette. De plus, le marché du neuf a été touché par une forte augmentation du nombre des inscriptions courantes sur le marché de la revente, qui lui fait concurrence.

Le rythme de la construction de maisons individuelles, qui s'était fortement intensifié d'une année à l'autre en mars, est demeuré impressionnant en avril. Les constructeurs ont coulé les fondations de 789 maisons individuelles. Même s'il est de 4 % inférieur à celui affiché en avril 2003, ce niveau d'activité devrait continuer d'impressionner les observateurs de l'industrie car il s'agit du total mensuel le plus élevé depuis juin 2003. De janvier à avril 2004, 2 593 maisons individuelles ont été mises en chantier dans la RMR de Calgary, soit 7 % de moins qu'au cours de la même période en 2003. Parmi les municipalités de la RMR, seules Chestermere

Lake et Cochrane ont affiché des gains d'une année à l'autre, soit respectivement de 31 % et de 13 %, pour cette période de quatre mois.

Le rythme d'écoulement des maisons individuelles, qui, en mars, avait atteint son niveau le plus bas depuis trois ans, a rebondi en avril. En effet, 715 maisons ont été écoulées sur le marché, soit 9 % de plus qu'en avril 2003. Ce rythme d'écoulement mensuel est le plus élevé enregistré depuis le début de 2004. Toutefois, cette performance n'a pas permis de freiner l'accumulation du stock de maisons individuelles. Pour le quatrième mois de suite, le nombre de maisons achevées et non écoulées a augmenté, en avril. Il a atteint 772, un sommet qui n'avait pas été enregistré depuis 33 mois. Parmi les maisons en stock, 307 ont été construites sans commande; c'est 46 % de plus qu'en avril l'an dernier. Bien que le nombre de maisons construites sans commande ait augmenté d'une année à l'autre, il en a été de même pour le nombre de maisons témoins. Le volume de celles-ci a grimpé de 13 % sur un an, pour atteindre en avril un sommet inégalé en trois ans, soit 465.

Du côté des logements collectifs – qui comprend les jumelés, les maisons en rangée et les appartements –, l'activité a fléchi d'une année à l'autre en avril, pour un quatrième mois consécutif. Les constructeurs en ont commencé 268, ce qui représente une chute de 55 % sur un an. Les mises en chantier d'avril portent le nombre cumulé de logements collectifs commencés depuis le début de 2004 à 1 717, ce qui est de 29 % inférieur au total cumulé affiché un an auparavant. Les jumelés n'ont nullement contribué à ce recul, car leur nombre cumulé affiche une avance de 9 % sur le cumul correspondant de 2003. Il n'en va pas de même pour les segments des maisons en rangée et des appartements, où la construction a ralenti de respectivement 36 % et 33 % par rapport au niveau enregistré pour la période de janvier à avril 2003. Cependant, les observateurs de l'industrie ne devraient pas s'inquiéter outre mesure du retard de 29 % du cumul annuel par rapport à 2003, car le nombre impressionnant de permis de construire ayant été délivrés pour des collectifs d'habitation au cours des derniers mois

AVRIL 2004

S O M M A I R E

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

devrait avoir pour effet d'atténuer cet écart à mesure que l'année s'écoulera. En mars, la ville de Calgary a approuvé 1 236 permis de construire visant des logements collectifs; il s'agit du total mensuel le plus élevé depuis décembre 1981.

Contrairement au stock de maisons individuelles, le stock de logements collectifs s'est allégé en avril, pour le deuxième mois consécutif. Au total, 592 logements collectifs étaient en stock en avril 2004, soit 29 de moins que le mois précédent. Il s'agit cependant d'une progression de 19 % par rapport au niveau des stocks affiché en avril 2003. Même s'il a diminué de mars à avril 2004, le niveau des stocks de logements collectifs demeure l'un des plus élevés des 30 derniers mois. L'évolution des stocks entre avril 2003 et avril 2004 n'a pas été la même pour tous les types de logements : on remarque tout d'abord un gonflement spectaculaire, de 163 %, du stock de maisons en rangée, suivi d'une augmentation de 13 % du stock de jumelés et d'une hausse négligeable, de seulement 1 %, du stock d'appartements. Par contre, étant donné que presque 3 500 appartements sont encore en construction et que le taux d'écoulement moyen à l'achèvement est inférieur à 75 %, il ne faudrait pas écarter la possibilité d'un accroissement des stocks.

RMR de Calgary : Prix des maisons individuelles écoulées

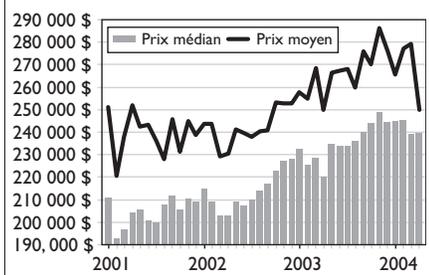


Tableau I
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - AVRIL 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	28	45	2	0	0	30	62	-51,61
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	686	699	80	73	109	948	1238	-23,42
CHESTERMERE LAKE	31	29	0	0	0	31	35	-11,43
COCHRANE	9	7	2	0	0	11	30	-63,33
CROSSFIELD	0	2	0	0	0	0	5	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	35	39	2	0	0	37	47	-21,28
TOTAL	789	821	86	73	109	1057	1417	-25,41

Tableau IB
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 AVRIL

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	122	129	6	53	1	182	235	-22,55
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	2238	2392	232	223	1158	3851	4618	-16,61
CHESTERMERE LAKE	105	80	28	0	0	133	98	35,71
COCHRANE	34	30	4	0	0	38	61	-37,70
CROSSFIELD	3	11	0	0	0	3	14	-78,57
IRRICANA	0	0	0	4	0	4	4	0,00
DM DE ROCKYVIEW	91	139	8	0	0	99	181	-45,30
TOTAL	2593	2782	278	280	1159	4310	5212	-17,31

** Indique une variation de 100 % ou plus.



ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.
Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Richard Corriveau au service d'analyse de marché.
Tél.: (403) 515-3005 Téléc.: (403) 515-3036.

Tableau 2
RMR DE CALGARY
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - AVRIL 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	31	36	4	10	1	46	64	-28,13
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	632	566	42	63	111	848	731	16,01
CHESTERMERE LAKE	18	28	8	0	0	26	32	-18,75
COCHRANE	4	17	2	0	0	6	19	-68,42
CROSSFIELD	2	2	0	0	0	2	4	-50,00
IRRICANA	0	0	0	4	0	4	0	**
DM DE ROCKYVIEW	37	24	0	4	0	41	44	-6,82
TOTAL	724	673	56	81	112	973	894	8,84

Tableau 2B
RMR DE CALGARY
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 AVRIL

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	129	131	20	28	1	178	266	-33,08
BEISEKER	0	0	0	4	0	4	0	**
VILLE DE CALGARY	2109	2275	164	331	883	3487	3755	-7,14
CHESTERMERE LAKE	85	98	22	0	0	107	116	-7,76
COCHRANE	22	47	2	0	23	47	77	-38,96
CROSSFIELD	6	5	6	0	0	12	7	71,43
IRRICANA	4	1	0	4	0	8	1	**
DM DE ROCKYVIEW	118	130	16	8	0	142	156	-8,97
TOTAL	2473	2687	230	375	907	3985	4378	-8,98

** 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. ©2004 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR DE CALGARY
SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total global
	En propriété absolue			En copropriété		D'initiative privée		Aidés		
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	En rangée	App.	En rangée	App.	En rang.	App.	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER										
Avril 2004	789	86	4	69	109	0	0	0	0	1057
Avril 2003	821	80	0	113	164	0	239	0	0	1417
Cumul fin avril 2004	2593	278	4	276	695	0	332	0	132	4310
Cumul fin avril 2003	2782	254	0	435	1501	0	240	0	0	5212
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
2004	3645	602	15	774	2990	0	332	0	132	8490
2003	4070	524	5	1009	3638	0	425	0	0	9671
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Avril 2004	724	56	6	71	111	4	1	0	0	973
Avril 2003	673	78	6	84	53	0	0	0	0	894
Cumul fin avril 2004	2473	230	20	351	666	4	241	0	0	3985
Cumul fin avril 2003	2687	260	39	241	668	0	483	0	0	4378
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2004	772	121	0	121	135	0	215	0	0	1364
2003	623	107	4	42	179	0	167	0	0	1122
OFFRE TOTALE										
2004	4417	723	15	895	3125	0	547	0	132	9854
2003	4693	631	9	1051	3817	0	592	0	0	10 793
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Avril 2004	715	56	6	57	148	5	6	0	0	993
Moyenne de 3 mois	598	49	6	66	156	2	29	0	0	906
Moyenne de 12 mois	717	61	4	104	221	1	30	0	0	1138

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

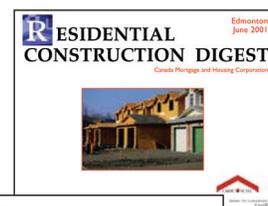
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!



©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.