

A

ACTUALITÉS

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

La construction résidentielle connaît un nouvel essor en juillet

Après les pluies abondantes de juin, qui ont entraîné une diminution de moitié des mises en chantier d'habitations par rapport à la même période en 2004, le retour du beau temps en juillet s'est accompagné d'un nouvel essor dans le secteur de la construction résidentielle. Les mises en chantier d'habitations se sont chiffrées à 1 284 en juillet dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, ce qui correspond à une hausse de près de 18 % en glissement annuel. L'activité de juillet a porté le cumul annuel des mises en chantier à 7 674, un total de 5 % inférieur à celui affiché pour les sept premiers mois de 2004.

Le segment des logements collectifs a réalisé les gains les plus importants, en affichant une augmentation de 32 % en regard du même mois l'an passé. En effet, 450 logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont été commencés, comparativement à 341 un an plus tôt. Il s'agit là d'une bonne nouvelle pour le marché des collectifs, car le cumul annuel au 30 juin était de 25 % inférieur à celui affiché au 30 juin 2004 – l'écart le plus important en 13 mois. Malgré tout, l'activité dans ce segment accuse toujours un important retard en regard de 2004. Après sept mois en 2005, le cumul des mises en chantier de logements collectifs s'établit à 2 689, ce qui représente une baisse de 19 % d'une année à l'autre. La majeure partie du manque à gagner demeure imputable au marché des appartements, où les mises en chantier se sont repliées de 35 % par rapport à la même période l'année dernière. La construction de

jumelés a également ralenti sur un an, quoique de seulement 5 %. En revanche, après avoir affiché leur pire rendement en quatre ans en 2004, les constructeurs de maisons en rangée ont amorcé une solide remontée. Le cumul annuel des mises en chantier de maisons de ce type est en hausse de 40 % sur celui enregistré à la fin juillet l'an passé.

Le climat sec du mois de juillet a également favorisé l'achèvement de logements collectifs. Au total, 509 unités ont été achevées au cours du mois – un sommet sans précédent depuis 1982 pour un mois de juillet. De même, un grand nombre de logements collectifs ont été écoulés en juillet. En fait, leur nombre a dépassé le volume des achèvements pour la deuxième fois en deux mois : 624 logements ont été écoulés en juillet, ce qui correspond au total mensuel le plus élevé en huit mois. Cette vigueur provient dans une large mesure du marché des appartements en copropriété, où 408 unités ont été écoulées. Par conséquent, le stock de logements collectifs s'est contracté pour le deuxième mois d'affilée. En effet, 644 logements collectifs étaient achevés et non écoulés au 31 juillet. Ce niveau – le plus bas depuis janvier – est néanmoins de 12 % supérieur à ce qu'il était à pareille date en 2004. L'augmentation d'une année à l'autre est attribuable au marché des appartements en copropriété, où les logements achevés et non écoulés sont plus de deux fois plus nombreux qu'à la même période l'an passé.

Si la production de logements collectifs s'est intensifiée en juillet, celle de maisons individuelles s'est avérée exceptionnelle. En effet, les constructeurs locaux ont commencé 834 maisons de ce type, soit près de 11 % de plus qu'en juillet 2004. Ce qu'il convient de faire ressortir, ce n'est pas tant l'ampleur des gains réalisés par rapport à 2004, mais plutôt le fait que l'activité dans ce segment a été plus forte le mois dernier qu'elle ne l'avait été en au moins 24 mois et qu'elle a atteint un niveau inégalé pour juillet. Le nombre de maisons individuelles mises en chantier depuis le début de 2005 a donc grimpé à 4 985, un total qui dépasse de plus de 4 % celui affiché pour la période allant de janvier

CALGARY

JUILLET 2005

Sommaire :

ANALYSE

1 La construction résidentielle connaît un nouvel essor en juillet

TABLEAUX STATISTIQUES

2 Mises en chantier par secteur RMR de Calgary

3 Logements achevés par secteur RMR de Calgary

4 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation RMR de Calgary

à juillet 2004. Le gain de production réalisé dans la ville même de Calgary a été légèrement plus prononcé; le total des mises en chantier pour la période de sept mois, qui s'élève à de 4 284, dépasse de 6 % le cumul annuel de la période correspondante en 2004.

Le temps sec a également facilité l'achèvement de maisons individuelles, si bien que 801 habitations de ce type ont pu être achevées en juillet – un volume de 24 % supérieur à celui affiché en juillet 2004. Il y a également eu davantage de maisons individuelles écoulées au cours du mois, soit 839, ce qui représente une progression de 31 % sur un an. Le volume des maisons écoulées a dépassé celui des maisons achevées : l'écart est de 38 unités. En conséquence, le nombre de maisons individuelles achevées et non écoulées a fléchi par rapport à juin. Il s'est établi à 683 en juillet (maisons-témoins comprises), le deuxième creux en importance des 24 mois précédents.

Le prix moyen des habitations individuelles neuves écoulées a grimpé à 326 115 \$ en juillet, le deuxième sommet jamais enregistré dans la région. Cette progression, de 15 % d'une année à l'autre, a contribué à porter le prix moyen dans la RMR de Calgary à 308 347 \$ pour les sept premiers mois de l'année, c'est-à-dire à un niveau de 12 % supérieur à celui enregistré pour la même période en 2004.

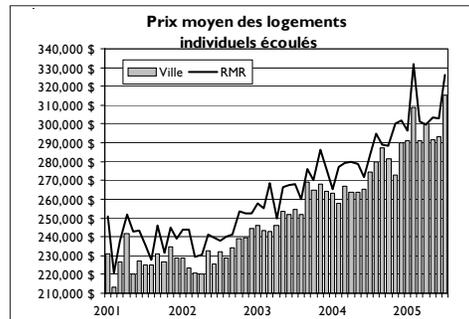


Tableau I
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur **Juillet 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	37	53	2	10	0	49	61	-19,67
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	713	616	70	75	278	1136	866	31,18
CHESTERMERE LAKE	31	27	4	9	0	44	41	7,32
COCHRANE	4	14	0	0	0	4	67	-94,03
CROSSFIELD	2	3	0	0	0	2	3	-33,33
IRRICANA	3	0	0	0	0	3	8	-62,50
DM DE ROCKVIEW	44	38	2	0	0	46	46	0,00
TOTAL	834	752	78	94	278	1284	1093	17,47

Tableau Ib
RMR de Calgary
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	
AIRDRIE	264	278	14	63	0	341	484	-29,55
BEISEKER	0	2	0	0	0	0	2	**
VILLE DE CALGARY	4284	4039	430	617	1477	6808	7004	-2,80
CHESTERMERE LAKE	192	192	28	26	0	246	246	0,00
COCHRANE	37	66	0	0	0	37	123	-69,92
CROSSFIELD	7	10	4	0	0	11	10	10,00
IRRICANA	3	4	2	0	0	5	16	-68,75
DM DE ROCKVIEW	198	189	28	0	0	226	215	5,12
TOTAL	4985	4780	506	706	1477	7674	8100	-5,26

** 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 Calgary
Logements achevés, par secteur **Juillet 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Apart.	2005	2004	
AIRDRIE	33	18	0	25	0	58	79	-26,58
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	689	570	74	62	321	1146	774	48,06
CHESTERMERE LAKE	26	26	0	0	0	26	30	-13,33
COCHRANE	8	11	0	11	0	19	11	72,73
CROSSFIELD	0	2	0	0	0	0	2	**
IRRICANA	2	0	0	0	0	2	0	**
DM DE ROCKVIEW	43	20	16	0	0	59	22	**
TOTAL	801	648	90	98	321	1310	919	42,55

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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Apart.	2005	2004	
AIRDRIE	243	208	4	55	112	414	327	26,61
BEISEKER	1	1	0	0	0	1	5	-80,00
VILLE DE CALGARY	3886	3754	488	414	1446	6234	6039	3,23
CHESTERMERE LAKE	187	152	12	5	0	204	192	6,25
COCHRANE	70	52	4	17	50	141	77	83,12
CROSSFIELD	10	10	6	0	0	16	16	0,00
IRRICANA	6	4	2	4	0	12	10	20,00
DM DE ROCKVIEW	228	186	46	4	0	278	214	29,91
TOTAL	4631	4367	562	499	1608	7300	6880	6,10

** 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 Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue		En copropriété			D' init.priv.		Aidés		
	Log. ind. ¹	Jum. ¹	En rang.	En rang.	Apart.	En rang.	Apart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Juillet 2005	834	78	0	94	278	0	0	0	0	1 284
Juillet 2004	752	106	10	57	168	0	0	0	0	1 093
Cumul en 2005	4 985	506	12	694	1 475	0	2	0	0	7 674
Cumul en 2004	4 780	530	14	492	1 820	0	332	0	132	8 100
Logements en construction										
2005	3 815	590	15	831	4 046	0	124	0	132	9 553
2004	3 935	646	14	639	3 704	0	332	0	132	9 402
Logements achevés										
Juillet 2005	801	90	0	98	321	0	0	0	0	1 310
Juillet 2004	648	74	0	96	101	0	0	0	0	919
Cumul en 2005	4 631	562	17	482	1 398	0	210	0	0	7 300
Cumul en 2004	4 367	440	31	702	1 095	4	241	0	0	6 880
Logements achevés et non écoulés										
2005	683	175	3	75	226	0	165	0	0	1 327
2004	743	146	3	120	110	0	194	0	0	1 316
Offre totale²										
2005	4 498	765	18	906	4 272	0	289	0	132	10 880
2004	4 678	792	17	759	3 814	0	526	0	132	10 718
Logements écoulés										
Juillet 2005	839	102	2	107	408	0	5	0	0	1 463
Juillet 2004	642	68	0	108	119	0	8	0	0	945
Cumul en 2005	4 654	580	8	519	1 350	0	167	0	0	7 278
Cumul en 2004	4 343	416	28	688	1 182	9	120	0	0	6 786
Moyenne trimestrielle	767	95	2	78	260	0	33	0	0	1 235
Moyenne annuelle	718	77	1	81	221	0	20	0	0	1 118

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

