

A

ACTUALITÉS

HABITATION

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

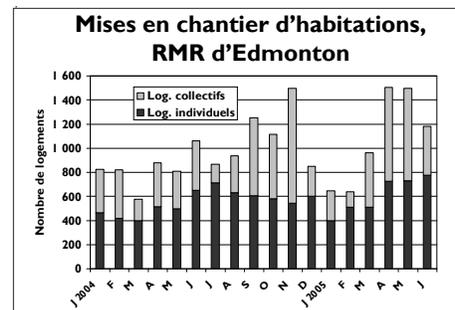
VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

La Construction Résidentielle est Restée Intense en Juin

Le rythme d'activité dans le secteur de la construction résidentielle à Edmonton est demeuré vif en juin. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton, 1 183 habitations ont été commencées le mois passé, contre 1 062 en juin 2004, ce qui représente une croissance de 11 %. Voilà maintenant quatre mois d'affilée que des hausses en glissement annuel sont enregistrées dans l'agglomération. Le cumul annuel des mises en chantier devance actuellement de 29 % le résultat correspondant de 2004.

Les constructeurs de logements individuels ont maintenu en juin leur cadence effrénée. En effet, le nombre de mises en chantier dans la région a grimpé de 19 % en regard de la même période l'an dernier, pour atteindre 776. Cette forte augmentation est la cinquième à se produire en autant de mois. Les entrepreneurs œuvrant dans le segment des maisons individuelles connaissent en ce moment ce qui pourrait être leur meilleure année, car les niveaux de production s'apprêtent à battre le record précédent établi en 2002. Cette vitalité du marché du neuf est soutenue par les bas taux hypothécaire et le resserrement du marché de la revente. La ville d'Edmonton n'est pas la seule à avoir connu une hausse d'activité considérable en juin; c'est le cas également de Beaumont, de Morinville et de la ville de St. Albert, entre autres.

Le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles s'est accru de



24 % par rapport à celui des six premiers mois de 2004.

Les achèvements de maisons individuelles se sont repliés quelque peu en regard de juin 2004; il y en a eu 578, soit 4 % de moins. Le nombre de maisons écoulées a fléchi dans une proportion semblable et s'est établi à 610. Comme il s'est écoulé un peu plus d'habitations qu'il s'en est achevé, le stock de maisons individuelles achevées et inoccupées (maisons-témoins comprises) a régressé sensiblement par rapport au mois précédent et s'est chiffré à 613. Il accuse une baisse de 3,3 % par comparaison à la même période l'an dernier.

La SCHL mesure l'offre en additionnant les logements en construction aux logements achevés et inoccupés en stock. Comme le nombre d'habitations en construction a bondi, l'offre de maisons

EDMONTON

JUIN 2005

Sommaire :

ANALYSE

1 La Construction Résidentielle est Restée Intense en Juin

TABLEAUX STATISTIQUES

3 Mises en chantier par secteur RMR d'Edmonton

4 Logements achevés par secteur RMR d'Edmonton

5 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation RMR d'Edmonton

individuelles se situe actuellement à un niveau record de 4 219, lequel dépasse de 27 % le chiffre enregistré un an plus tôt. L'offre totale de logements collectifs s'établissait à 7 164 en juin, en hausse de 1 % par comparaison au même mois en 2004.

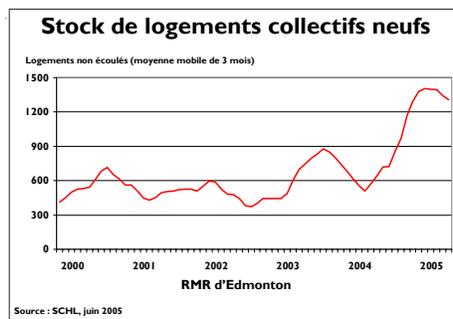
Les mises en chantier de logements collectifs ont également été nombreuses en juin, mais un peu moins qu'à pareille époque en 2004. La forte augmentation observée du côté des jumelés a été annulée par la baisse qui s'est produite dans la catégorie des maisons en rangée. Il s'est commencé 275 appartements en juin, ce qui représente une légère progression par comparaison au total de 273 relevé un an auparavant. Une grande partie des logements collectifs commencés le mois dernier sont des appartements et se situent dans la ville d'Edmonton, la ville de Spruce Grove et

le comté de Strathcona. À Spruce Grove, le nombre de mises en chantier de logements collectifs, qui était de seulement 8 en juin 2004, a grimpé à 102 le mois dernier, 94 étant des appartements locatifs. Même si le nombre de logements collectifs commencés a reculé à Edmonton, cette ville continue de récolter plus de la moitié des mises en chantier d'habitations de ce type dans la région. Dans le comté de Strathcona, l'activité a presque doublé, le nombre de collectifs dont on a coulé les fondations étant passé de 20, en juin 2004, à 34, en juin 2005. Le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs affiche une avance de 37 % sur celui enregistré au premier semestre de 2004.

Le nombre d'habitations collectives achevées est descendu de 452, en juin 2004, à 279, le mois dernier. Malgré ce repli, le cumul annuel devance de 31 % celui des six premiers mois de 2004; il se chiffre à 2 362 alors qu'il était de 1 798 un an plus tôt. En juin, 337 logements ont été écoulés (c'est-à-dire vendus ou loués), soit 56 % de plus qu'au même mois l'an dernier. Depuis le début de l'année, 2 457 jumelés, maisons en rangée ou appartements ont trouvé preneur, une progression de 38 % sur un an. Comme il s'est achevé plus de logements qu'il s'en est écoulé durant 10 des 14 derniers mois, le stock d'habitations achevées et inoccupées a atteint un sommet plus tôt cette année. En juin, 1 276 logements collectifs étaient achevés et inoccupés dans l'agglomération, soit près de deux fois plus qu'au même mois l'an dernier. La plupart des unités ayant fait grossir les stocks durant les 12 derniers mois sont des appartements en copropriété; on en comptait 641 en stock en juin 2005, contre 121 un an plus tôt. Un nombre accru de maisons en rangée en copropriété attendaient aussi de trouver preneur, c'est-à-dire 65, deux fois plus qu'en juin 2004. Le stock d'appartements locatifs est demeuré élevé mais s'est contracté si l'on compare juin 2005 à juin 2004; il est passé de 457 à 444.

Le marché de la revente continue de connaître une activité record

À l'instar du segment des maisons individuelles neuves, le marché des logements existants à Edmonton a enregistré un certain nombre de records cette année. Au total, 9 857 ventes ont été conclues par l'entremise du S.I.A.[®] au premier semestre de 2005, soit 3 %



de plus que le sommet atteint à la période correspondante l'an dernier. Le mois de juin a été particulièrement actif, les ventes s'étant chiffrées à 2 134, un niveau sans précédent qui dépasse de 8,1 % celui de juin 2004. Par ailleurs, le nombre d'inscriptions courantes a diminué de 5,6 % en regard de juin 2004, de sorte que le rapport ventes-inscriptions courantes se situait le mois dernier à son niveau le plus élevé depuis avril 2003.

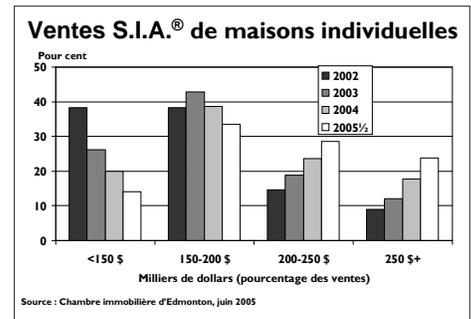
Dans l'ensemble, les habitations se vendent plus rapidement, et le prix moyen de revente s'est accru de 7,6 % au premier semestre. La durée moyenne d'inscription s'est raccourcie de 9,5 % par rapport à juin 2004 et est tombée à 38 jours le mois dernier, ce qui ne s'était pas vu depuis novembre 2003. Le faible taux de chômage et les gains salariaux continuent de stimuler la confiance des consommateurs. L'enthousiasme des Edmontoniens quant à leurs perspectives d'avenir, conjugué aux bas taux hypothécaires et à l'offre suffisante de logements existants, a permis au marché de la revente d'enregistrer un rendement exceptionnel cette année.

L'augmentation de la demande et le ralentissement des nouvelles inscriptions ont créé des conditions favorables aux propriétaires désirant vendre leur maison individuelle. Au premier semestre de 2005, les ventes ont légèrement dépassé celles de la même période en 2004, tandis que le nombre de logements existants mis en vente a reculé. Le mois de juin a été hors du commun, les ventes ayant bondi de 9 % en glissement annuel et les nouvelles inscriptions s'étant repliées de 4 %. Par conséquent, le nombre d'inscriptions courantes à la fin du mois était inférieur de 4 % à celui enregistré en juin 2004. Si l'on compare les ventes aux inscriptions courantes pour le mois de juin, on constate que c'est la première fois depuis juillet 2002 que la durée de l'offre descend sous la barre des deux mois. Le rapport ventes-inscriptions courantes pour les maisons

individuelles s'élevait à 55 % en juin, alors qu'il était de 49 % un an plus tôt.

Comme le marché avantage les vendeurs, les prix ont continué de monter rapidement. En juin, le prix moyen d'une maison individuelle existante à Edmonton a grimpé de 10 % en glissement annuel et s'est établi à 225 077 \$ – du jamais vu. Au premier semestre, le prix de ce type de logement a gagné 9,5 %. Les maisons dont le prix dépasse 200 000 \$ représentent maintenant plus de la moitié des ventes d'habitations existantes, alors que leur proportion était de 42 % en 2004 et de 31 % en 2003. En outre, les logements de moins de 150 000 \$ se font de plus en plus rares, ce qui stimule la demande d'habitations en copropriété.

Les ventes S.I.A.[®] de copropriétés ont affiché un taux d'augmentation supérieur à celui de l'ensemble des transactions conclues sur le marché de l'existant, bon nombre d'acheteurs étant à la recherche d'une habitation moins chère qu'une maison individuelle. À la fin du premier semestre, les ventes de copropriétés étaient en hausse de 5,6 %, et ce, malgré la baisse de 2,5 % accusée par les nouvelles inscriptions durant la même période. Grâce à une offre abondante de copropriétés nouvellement achevées, le marché est, dans l'ensemble, plus équilibré que celui des maisons individuelles, de sorte que la progression des prix a ralenti. Le rapport ventes-inscriptions courantes s'est élevé à 36 % en juin, alors qu'il était de 33 % un an plus tôt. Au premier semestre, le prix moyen d'une copropriété existante



typique dans le Grand Edmonton affichait une hausse de 2,5 % et s'établissait à 137 918 \$. La majorité des copropriétés (45 %) à Edmonton se vendent entre 100 000 et 150 000 \$, comme c'est à peu près le cas depuis 2003. Jusqu'à présent cette année, un peu moins de 20 % des copropriétés existantes se sont vendues plus de 200 000 \$, soit environ le même pourcentage qu'en 2004.

Tableau I
RMR d'Edmonton
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 Beaumont	40	21	0	0	0	40	21	90.48
Ville de Calmar	1	1	0	0	0	1	1	0.00
Ville de Devon	3	0	0	0	0	3	0	**
Ville d'Edmonton	509	355	82	0	181	772	729	5.90
Ville de Fort Saskatchewan	14	12	0	0	0	14	16	-12.50
Ville de Gibbons	1	1	0	0	0	1	1	0.00
Ville de Leduc	14	13	0	0	0	14	13	7.69
Comté de Leduc	6	9	0	0	0	6	9	-33.33
Ville de Morinville	9	5	0	0	0	9	7	28.57
Comté de Parkland	21	46	2	0	0	23	50	-54.00
Ville de Spruce Grove	27	26	8	0	94	129	34	**
Ville de St. Albert	32	24	2	0	0	34	24	41.67
Ville de Stony Plain	11	26	4	0	0	15	26	-42.31
Comté de Strathcona	76	86	34	0	0	110	106	3.77
Comté de Sturgeon	10	18	0	0	0	10	18	-44.44
Autres centres	2	7	0	0	0	2	7	-71.43
Tous les centres	776	650	132	0	275	1183	1062	11.39

Tableau Ib
RMR d'Edmonton
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 Beaumont	138	64	0	0	0	138	64	**
Ville de Calmar	6	6	0	0	0	6	6	0.00
Ville de Devon	32	42	6	0	0	38	50	-24.00
Ville d'Edmonton	2462	1829	428	163	1654	4707	3628	29.74
Ville de Fort Saskatchewan	60	32	12	0	47	119	48	**
Ville de Gibbons	6	4	0	0	0	6	4	50.00
Ville de Leduc	65	86	2	2	0	69	129	-46.51
Comté de Leduc	28	20	0	0	0	28	20	40.00
Ville de Morinville	24	16	0	0	0	24	30	-20.00
Comté de Parkland	65	90	4	0	0	69	102	-32.35
Ville de Spruce Grove	121	104	24	0	94	239	131	82.44
Ville de St. Albert	160	129	22	0	30	212	141	50.35
Ville de Stony Plain	65	94	12	0	0	77	96	-19.79
Comté de Strathcona	365	353	120	0	158	643	451	42.57
Comté de Sturgeon	45	51	0	0	0	45	51	-11.76
Autres centres	8	20	0	0	0	8	20	-60.00
Tous les centres	3650	2940	630	165	1983	6428	4971	29.31

** 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 Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR d'Edmonton
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 Beaumont	23	3	0	0	0	23	3	**
Ville de Calmar	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de Devon	1	3	2	0	0	3	3	0.00
Ville d'Edmonton	372	400	76	36	56	540	800	-32.50
Ville de Fort Saskatchewan	10	12	6	0	67	83	16	**
Ville de Gibbons	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Leduc	10	15	0	0	0	10	15	-33.33
Comté de Leduc	2	1	0	0	0	2	1	**
Ville de Morinville	4	2	2	0	0	6	2	**
Comté de Parkland	12	18	2	0	0	14	18	-22.22
Ville de Spruce Grove	10	16	0	0	0	10	22	-54.55
Ville de St. Albert	25	26	0	0	0	25	26	-3.85
Ville de Stony Plain	5	16	6	0	0	11	16	-31.25
Comté de Strathcona	89	78	26	0	0	115	120	-4.17
Comté de Sturgeon	10	10	0	0	0	10	10	0.00
Autres centres	3	0	0	0	0	3	0	**
Tous les centres	578	600	120	36	123	857	1052	-18.54

Tableau 2b
RMR d'Edmonton
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 Beaumont	94	46	0	0	0	94	46	**
Ville de Calmar	9	5	0	0	0	9	5	80.00
Ville de Devon	39	25	8	0	0	47	33	42.42
Ville d'Edmonton	1972	1911	342	201	1273	3788	3360	12.74
Ville de Fort Saskatchewan	41	34	8	0	105	154	54	**
Ville de Gibbons	4	3	0	0	0	4	3	33.33
Ville de Leduc	58	63	0	41	110	209	109	91.74
Comté de Leduc	32	32	0	0	0	32	32	0.00
Ville de Morinville	18	16	4	0	0	22	40	-45.00
Comté de Parkland	110	92	2	0	0	112	92	21.74
Ville de Spruce Grove	94	88	34	0	0	128	144	-11.11
Ville de St. Albert	156	138	22	0	124	302	142	**
Ville de Stony Plain	53	69	8	0	0	61	122	-50.00
Comté de Strathcona	322	435	74	6	0	402	569	-29.35
Comté de Sturgeon	80	68	0	0	0	80	68	17.65
Autres centres	24	30	0	0	0	24	34	-29.41
Tous les centres	3106	3055	502	248	1612	5468	4853	12.67

** 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 d'Edmonton
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	776	132	0	0	181	0	94	0	0	1183
Juin 2004	650	72	4	63	162	0	111	0	0	1062
Cumul en 2005	3650	630	0	159	1453	6	342	0	188	6428
Cumul en 2004	2940	512	4	187	969	0	359	0	0	4971
Logements en construction										
2005	3606	840	8	330	3742	12	788	0	168	9494
2004	2682	634	23	381	4431	16	868	0	0	9035
Logements achevés										
Juin 2005	578	120	0	4	123	32	0	0	0	857
Juin 2004	600	88	0	32	55	8	269	0	0	1052
Cumul en 2005	3106	502	4	137	1282	107	268	0	62	5468
Cumul en 2004	3055	524	16	189	485	49	535	0	0	4853
Logements achevés et non écoulés										
2005	613	126	0	65	641	0	444	0	0	1889
2004	634	123	8	32	121	0	457	0	0	1375
Offre totale²										
2005	4219	966	8	395	4383	12	1232	0	168	11383
2004	3316	757	31	413	4552	16	1325	0	0	10410
Logements écoulés										
Juin 2005	610	117	0	8	180	32	0	0	0	947
Juin 2004	639	96	1	35	62	8	14	0	0	855
Cumul en 2005	3147	531	7	117	1320	107	297	0	78	5604
Cumul en 2004	3157	511	14	180	511	49	521	0	0	4943
Moyenne trimestrielle	554	99	1	25	294	21	45	0	26	1065
Moyenne annuelle	535	89	2	30	265	10	71	0	7	1009

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

