

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier d'habitations à Calgary continuent d'impressionner

Grâce aux gains enregistrés dans les segments des maisons individuelles et des logements collectifs, les mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary ont connu un mois d'août exceptionnel, en fait le deuxième en importance depuis 1981. En effet, 1 160 logements ont été mis en chantier, soit 16 % de plus qu'un an auparavant. Ce nombre porte le cumul annuel à 9 260, ce qui correspond à un recul – le plus faible depuis le début de l'année – de seulement 3,5 % par rapport aux huit premiers mois de 2003.

Cette hausse de la construction résidentielle est surtout attribuable à l'augmentation de 47 % des mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), qui se sont chiffrées à 347 en août, contre 236 un an plus tôt. La forte activité de la période estivale a permis au total cumulatif des mises en chantier de logements collectifs de continuer de rattraper une bonne partie du retard qu'il accusait jusque là. Au 31 août 2004, 3 667 logements avaient été commencés, soit seulement 2 % de moins qu'à la même période en 2003. Ce recul s'écarte considérablement de celui de 32 % observé au 31 mai. Après huit mois, les mises en chantier de jumelés affichaient une hausse de 25 %

en glissement annuel, et celles d'appartements étaient en avance de 7 %. Par contre, le nombre de maisons en rangée commencées avait chuté de 36 %.

En août, 506 logements collectifs ont été achevés, la meilleure performance en six mois. Toutefois, seulement 442 ont été écoulés pendant le mois, de sorte que 64 logements se sont ajoutés au stock. On comptait ainsi 637 logements collectifs en stock à la fin août, total de 56 % supérieur à celui observé à la même période l'an passé et le deuxième en importance depuis trois ans. Compte tenu du nombre d'habitations qui étaient en construction en août – 5 310, niveau approchant un sommet inégalé depuis 22 ans – et du pourcentage des logements écoulés au moment de l'achèvement – 77 % –, on peut s'attendre à ce que le stock augmente encore lorsque les nombreux ensembles en construction seront achevés. À la fin d'août, le nombre de logements en construction avait augmenté de 18 % du côté des jumelés et de 19 % du côté des appartements; il accusait toutefois une baisse de 40 % dans le segment des maisons en rangée.

Certes, le marché des collectifs s'est démarqué grâce à l'importante augmentation qui y a été enregistrée en glissement annuel, mais celui des maisons individuelles a lui aussi excellé. Au total, 813 maisons individuelles ont été mises en chantier en août, ce qui correspond à la meilleure performance mensuelle depuis juin 2003 et à une progression de 6 % sur douze mois. Les bas taux hypothécaires ont continué de stimuler la demande, et les constructeurs ont poussé la production en août afin de prévenir les hausses de prix et d'éviter les coûts supplémentaires qu'entraîne la construction en hiver. Le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles s'établissait à 5 593 au 31 août et était de 5 % inférieur à celui observé il y a un an. Au rythme où évolue

AOÛT 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

la construction de maisons individuelles en ce moment, il est fort probable que le nombre de mises en chantier dans ce segment dépasse le cap des 8 000 cette année.

En août, 908 maisons individuelles ont été achevées – du jamais vu depuis octobre 1998. Par conséquent, le nombre de maisons écoulées a fait un bond et atteint 915 – autre sommet qui n'avait pas été égalé depuis octobre 1998. Comme il y a eu plus de logements écoulés que de logements achevés, le nombre de maisons individuelles en stock est descendu à 736, son niveau le plus bas des six derniers mois, mais qui est tout de même de 7 % supérieur à ce qu'il était en août 2003. Les maisons témoins représentent encore la majeure partie du stock de maisons individuelles. Au 31 août, leur nombre s'élevait à 489, en hausse de 15 % par rapport à la même date l'an passé. Les logements construits sans commande, qui représentent l'autre composante du stock, ont été au nombre de 247 en août, ce qui correspond à un repli de 6 % par rapport au total correspondant en 2003.

Pourcentage de logements collectifs écoulés à la date d'achèvement

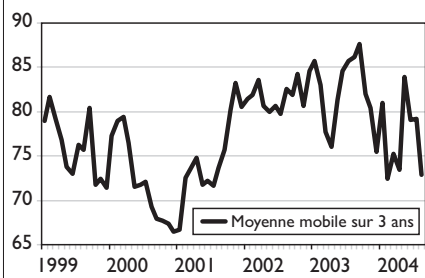


Tableau I
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - AOÛT 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	21	29	2	0	0	23	59	-61,02
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	692	652	84	72	174	1022	854	19,67
CHESTERMERE LAKE	39	23	8	0	0	47	25	88,00
COCHRANE	9	9	0	7	0	16	9	77,78
CROSSFIELD	4	4	0	0	0	4	6	-33,33
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	48	48	0	0	0	48	48	0,00
TOTAL	813	765	94	79	174	1160	1001	15,88

Tableau IB
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 31 AOÛT

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	299	285	18	77	113	507	501	1,20
BEISEKER	2	2	0	0	0	2	2	0,00
VILLE DE CALGARY	4731	5025	504	496	2295	8026	8364	-4,04
CHESTERMERE LAKE	231	176	62	0	0	293	200	46,50
COCHRANE	75	54	6	8	50	139	133	4,51
CROSSFIELD	14	28	0	0	0	14	37	-62,16
IRRICANA	4	2	8	4	0	16	6	**
DM DE ROCKYVIEW	237	300	26	0	0	263	354	-25,71
TOTAL	5593	5872	624	585	2458	9260	9597	-3,51

** 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 - AOÛT 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	53	45	0	34	0	87	68	27,94
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	762	751	86	82	250	1180	1210	-2,48
CHESTERMERE LAKE	47	22	6	0	0	53	32	65,63
COCHRANE	6	15	8	0	34	48	17	**
CROSSFIELD	1	3	0	0	0	1	3	-66,67
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	39	37	6	0	0	45	37	21,62
TOTAL	908	874	106	116	284	1414	1368	3,36

Tableau 2B
RMR DE CALGARY
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 31 AOÛT

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	261	310	24	73	56	414	550	-24,73
BEISEKER	1	3	0	4	0	5	3	66,67
VILLE DE CALGARY	4516	4978	432	764	1507	7219	8045	-10,27
CHESTERMERE LAKE	199	196	46	0	0	245	240	2,08
COCHRANE	58	113	10	0	57	125	157	-20,38
CROSSFIELD	11	16	6	0	0	17	28	-39,29
IRRICANA	4	1	2	4	0	10	3	**
DM DE ROCKYVIEW	225	292	26	8	0	259	338	-23,37
TOTAL	5275	5909	546	853	1620	8294	9364	-11,43

** 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										
Août 2004	813	94	3	76	174	0	0	0	0	1160
Août 2003	765	66	3	112	55	0	0	0	0	1001
Cumul fin août 2004	5593	624	17	568	1994	0	332	0	132	9260
Cumul fin août 2003	5872	500	27	889	2069	0	240	0	0	9597
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
2004	3839	636	17	599	3594	0	332	0	132	9149
2003	3937	538	27	999	3157	0	250	0	0	8908
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Août 2004	908	106	0	116	284	0	0	0	0	1414
Août 2003	874	64	0	126	304	0	0	0	0	1368
Cumul fin août 2004	5275	546	31	818	1379	4	241	0	0	8294
Cumul fin août 2003	5909	494	44	701	1584	4	628	0	0	9364
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2004	736	172	3	130	151	0	181	0	0	1373
2003	690	100	0	62	130	0	117	0	0	1099
OFFRE TOTALE										
2004	4575	808	20	729	3745	0	513	0	132	10 522
2003	4627	638	27	1061	3287	0	367	0	0	10 007
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Juillet 2004	915	80	0	106	243	0	13	0	0	1357
Moyenne de 3 mois	755	68	1	122	130	0	9	0	0	1085
Moyenne de 12 mois	691	63	4	105	199	1	16	0	0	1079

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

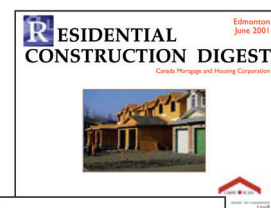
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.