

A

CTUALITÉS

Halifax

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, NUMÉRO 11,
NOVEMBRE 2003

Mises en chantier portées par la construction de collectifs en novembre

...mais leur total est inférieur à celui de l'an dernier

Grâce à la vigueur de la construction de logements collectifs, le nombre total de mises en chantier dans l'agglomération de Halifax a grimpé de 15 % en novembre 2003 par rapport au même mois en 2002, passant de 319 à 367. On n'avait pas vu tant de mises en chantier durant un mois de novembre depuis 1972. Au cours du mois, on a coulé les fondations de 100 maisons individuelles, soit 22,5 % de moins qu'un an plus tôt, tandis que les mises en chantier de collectifs ont augmenté de 40 %, passant de 190, en novembre 2002, à 267, douze mois plus tard.

Pour janvier à novembre, le cumul des mises en chantier à Halifax accuse un retard de 12,1 % sur celui de la même période en 2002. La plus grande partie de cette baisse s'explique par le repli des mises en chantier de logements individuels, qui ont diminué d'environ 20 % d'une année à l'autre. Du côté des collectifs, le cumul annuel affiche également une légère baisse (2,7 %) sur un an, entièrement attribuable à la chute abrupte du nombre d'appartements locatifs commencés – du côté des jumelés, des maisons en rangée et des logements en copropriété, le rythme des mises en chantier continue d'excéder celui observé un an plus tôt. La résistance du segment des

collectifs semble vouloir se maintenir à court terme, puisque plus de 400 mises en chantier d'appartements (en copropriété et locatifs) sont en attente.

Les effets du ralentissement des mises en chantier commencent à se faire sentir sur le secteur de la construction résidentielle dans toute l'agglomération. En effet, le nombre de logements en construction a diminué de 13,6 %, passant de 1 867, en novembre 2002, à 1 613, un an plus tard. L'essentiel de ce repli s'est produit dans les segments des maisons individuelles et des appartements locatifs, où le nombre de logements en construction accuse des baisses respectives de 40 % et de 32 %.

Les ventes de maisons individuelles neuves (écoulement) ont diminué comparativement au mois précédent, mais ont progressé en glissement annuel. Le prix des logements neufs continue son ascension, le prix médian ayant augmenté de près de 8 % sur douze mois. Bien que le secteur connaisse un ralentissement, les maisons individuelles neuves non occupées demeurent assez rares dans l'agglomération; on en a dénombré 45 seulement. Pour ces maisons non vendues, le prix moyen était de 274 135 \$, une seule maison neuve étant inscrite à moins de 150 000 \$.

Sur le marché de la revente, les ventes S.I.A.[®] de propriétés résidentielles dans la région de Halifax ont affiché un net recul de 37,4 % en novembre. Bien que le nombre de ventes se soit replié, la croissance du prix moyen est restée forte, atteignant 21,5 %. Quant aux nouvelles inscriptions, elles ont également montré des signes de régression en novembre, en baisse de 8,4 % par rapport au même mois l'an dernier. Le cumul annuel des ventes reste inférieur de 11,6 % au nombre record relevé un an plus tôt, alors que le prix moyen est en hausse de 9,1 %.

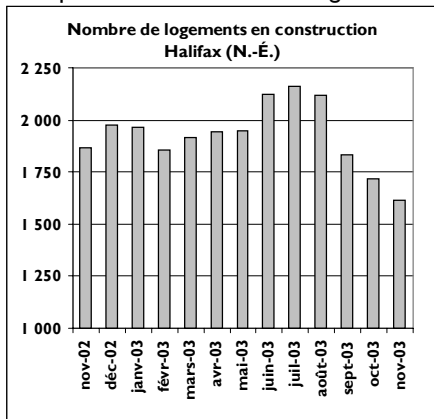
S O M M A I R E

1 Mises en chantier portées par la construction de collectifs en novembre

TABLEAUX STATISTIQUES RMR de Halifax

- 2 Résumé de l'activité par marché visé
- 3 Activité par secteur et par marché visé
- 4 Logements en construction par secteur et par marché visé
- 5 Ventes et prix des nouvelles maisons individuelles selon la catégorie
- 6 Nombre mensuels de ventes de nouvelles maisons individuelles par fourchette de prix
- 7 Activité enregistrée par le S.I.A.[®] - Halifax-Dartmouth
- 8 Principaux indicateurs économiques - Halifax

S.I.A.[®] (Service inter-agences) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.



Source: SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

TABLEAU I
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
NOVEMBRE 2003

		EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
		MAISONS					
		INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN COPROP.	LOCATIFS	TOTAL
AUTORISATION DE CONSTRUIRE	- Mois courant	123	8	0	108	307	546
	- Année précédente	232	22	0	0	371	625
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	100	16	4	109	138	367
	- Année précédente	129	12	0	110	68	319
	- Cumul 2003	1 382	219	93	422	458	2 574
	- Cumul 2002	1 703	166	76	247	736	2 928
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2003	388	62	81	542	540	1 613
	- 2002	649	84	54	291	789	1 867
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	188	56	5	60	162	471
	- Année précédente	115	0	0	0	4	119
	- Cumul 2003	1 599	225	96	350	652	2 922
	- Cumul 2002	1 329	118	28	212	627	2 314
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS	- 2003	45	22	0	60	158	285
	- 2002	50	3	0	84	34	171
OFFRE TOTALE	- 2003	433	84	81	602	698	1 898
	- 2002	699	87	54	375	823	2 038
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	181	37	5	0	156	379
	- Année précédente	106	5	0	0	0	111
	- Cumul 2003	1 609	206	96	382	527	2 820
	- Cumul 2002	1 330	125	28	170	722	2 375
	Moyenne trimestrielle	162	17	15	50	39	283
	Moyenne annuelle	144	17	8	35	31	235

Source : SCHL

TABLEAU 2
ACTIVITÉ PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
NOVEMBRE 2003

	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROP. LOCATIFS	TOTAL	LOG. ACHEVÉS	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ LOCATIFS	TOTAL		
	MAISONS INDIV.	JUM.	EN RANGÉE				MAISONS INDIV.	JUM.	EN RANGÉE				
MISES EN CHANTIER													
VILLE DE HALIFAX													
Mois courant	24	8	4	0	138	174	Mois courant	16	16	0	60	162	254
Année précédente	14	2	0	110	64	190	Année précédente	22	0	0	0	4	26
Cumul 2003	166	88	60	298	417	1029	Cumul 2003	166	70	32	185	580	1033
Cumul 2002	198	20	32	185	570	1005	Cumul 2002	179	34	24	75	627	939
VILLE DE DARTMOUTH													
Mois courant	17	2	0	73	0	92	Mois courant	63	26	5	0	0	94
Année précédente	30	8	0	0	4	42	Année précédente	0	0	0	0	0	0
Cumul 2003	319	72	33	88	23	535	Cumul 2003	472	112	61	165	8	818
Cumul 2002	432	92	41	16	102	683	Cumul 2002	242	26	4	9	0	281
BEDFORD-HAMMOND PLAINS													
Mois courant	16	4	0	36	0	56	Mois courant	27	0	0	0	0	27
Année précédente	22	0	0	0	0	22	Année précédente	43	0	0	0	0	43
Cumul 2003	221	6	0	36	18	281	Cumul 2003	222	2	3	0	64	291
Cumul 2002	331	0	3	46	64	444	Cumul 2002	299	2	0	128	0	429
SACKVILLE													
Mois courant	4	0	0	0	0	4	Mois courant	6	2	0	0	0	8
Année précédente	11	0	0	0	0	11	Année précédente	23	0	0	0	0	23
Cumul 2003	107	4	0	0	0	111	Cumul 2003	109	4	0	0	0	113
Cumul 2002	196	12	0	0	0	208	Cumul 2002	195	14	0	0	0	209
FALL RIVER-BEAVERBANK													
Mois courant	7	0	0	0	0	7	Mois courant	19	2	0	0	0	21
Année précédente	14	0	0	0	0	14	Année précédente	8	0	0	0	0	8
Cumul 2003	162	4	0	0	0	166	Cumul 2003	157	4	0	0	0	161
Cumul 2002	161	2	0	0	0	163	Cumul 2002	150	2	0	0	0	152
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST													
Mois courant	20	0	0	0	0	20	Mois courant	31	10	0	0	0	41
Année précédente	33	2	0	0	0	35	Année précédente	19	0	0	0	0	19
Cumul 2003	241	42	0	0	0	283	Cumul 2003	255	30	0	0	0	285
Cumul 2002	204	38	0	0	0	242	Cumul 2002	172	40	0	0	0	212
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST													
Mois courant	12	2	0	0	0	14	Mois courant	26	0	0	0	0	26
Année précédente	5	0	0	0	0	5	Année précédente	0	0	0	0	0	0
Cumul 2003	166	3	0	0	0	169	Cumul 2003	218	3	0	0	0	221
Cumul 2002	181	2	0	0	0	183	Cumul 2002	92	0	0	0	0	92

Source : SCHL

TABLEAU 3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
NOVEMBRE 2003

	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ	LOCATIFS	TOTAL
	MAISONS INDIV.	IUM.	EN RANGÉE			
VILLE DE HALIFAX						
Mois courant	54	28	52	418	504	1056
Année précédente	46	6	8	185	667	912
VILLE DE DARTMOUTH						
Mois courant	87	12	29	88	18	234
Année précédente	282	72	43	60	58	515
BEDFORD-HAMMOND PLAINS						
Mois courant	55	4	0	36	18	113
Année précédente	74	0	3	46	64	187
SACKVILLE						
Mois courant	24	0	0	0	0	24
Année précédente	31	0	0	0	0	31
FALL RIVER-BEAVERBANK						
Mois courant	38	0	0	0	0	38
Année précédente	38	0	0	0	0	38
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST						
Mois courant	61	16	0	0	0	77
Année précédente	61	4	0	0	0	65
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST						
Mois courant	69	2	0	0	0	71
Année précédente	117	2	0	0	0	119

Source : SCHL

OBTENEZ LES DERNIÈRES PRÉVISIONS
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

S'il est important que vous ayez les prévisions les plus récentes et précises pour dresser votre plan commercial, la publication **Perspectives du marché du logement** de Halifax est un outil essentiel. Cette publication vous fournit les dernières analyses, tendances et prévisions sur l'économie et les marchés de l'habitation de Halifax.

Pour obtenir des renseignements sur la façon de commander, appelez Johannes O'Callaghan au (902) 426-4708.

TABLEAU 4
VENTES ET PRIX DES NOUVELLES MAISONS INDIVIDUELLES SELON LA CATÉGORIE
RMR DE HALIFAX
NOVEMBRE 2003

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2003	Cumul 2002
Maisons de plain-pied				
Nombre de ventes	18	17	160	192
Prix moyen	193 133 \$	167 985 \$	175 357 \$	163 410 \$
Prix médian	180 000 \$	164 000 \$	169 200 \$	158 500 \$
Maison à demi-niveaux				
Nombre de ventes	46	0	340	156
Prix moyen	185 222 \$	0 \$	175 423 \$	165 397 \$
Prix médian	179 800 \$	0 \$	178 900 \$	160 400 \$
Un et demi étages				
Nombre de ventes	3	1	18	9
Prix moyen	251 667 \$	177 000 \$	231 495 \$	163 833 \$
Prix médian	245 000 \$	177 000 \$	247 500 \$	180 000 \$
Maisons à deux étages				
Nombre de ventes	100	73	867	737
Prix moyen	261 295 \$	252 135 \$	244 374 \$	223 318 \$
Prix médian	230 350 \$	215 000 \$	224 000 \$	190 500 \$
Autres				
Nombre de ventes	12	15	203	231
Prix moyen	182 067 \$	153 913 \$	153 128 \$	147 344 \$
Prix médian	179 500 \$	156 000 \$	159 900 \$	150 500 \$
Inconnue				
Nombre de ventes	1	0	19	2
Prix moyen	159 800 \$	0 \$	185 200 \$	198 900 \$
Prix médian	159 800 \$	0 \$	185 950 \$	181 900 \$
Totale				
Nombre de ventes	180	106	1607	1327
Prix moyen	229 032 \$	224 031 \$	210 574 \$	194 175 \$
Prix médian	192 500 \$	178 500 \$	189 000 \$	171 000 \$

Source : SCHL



CONFÉRENCE SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DE LA SCHL **INSCRIVEZ LA DATE À VOTRE AGENDA!**

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en partenariat avec les sociétés Greater Homes Incorporated et First Canadian Title, est heureuse de présenter la conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation de Halifax sous le thème : « Ajuster les voiles : saisir les occasions sur le marché de l'habitation ».



Partenaire Platine



Partenaire or

Le mercredi 4 février 2004,
au Casino Nova Scotia Hotel, à Halifax

Pour plus de renseignements au sujet de l'inscription
veuillez appeler au : 1-800-668-2642 ou
visiter notre site Web : www.schl.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

**TABLEAU 5 - NOMBRE MENSUEL DE NOUVELLES VENTES DE MAISONS INDIVIDUELLES PAR FOURCHETTE DE PRIX
RMR DE HALIFAX**

Période	<89,999 \$		90,000 \$ - 119,999 \$		120,000 \$ - 149,999 \$		150,000 \$ - 199,999 \$		200,000 \$ - 249,999 \$		>250,000 \$		Ventes totales	Prix moyen	Prix médian
	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%			
Novembre 2002	1	0,9%	0	0,0%	9	8,5%	56	52,8%	10	9,4%	30	28,3%	106	224 031 \$	178 500 \$
Décembre 2002	5	2,6%	3	1,6%	28	14,5%	104	53,9%	25	13,0%	28	14,5%	193	197 104 \$	176 900 \$
Janvier 2003	8	6,3%	1	0,8%	14	11,1%	67	53,2%	14	11,1%	22	17,5%	126	192 479 \$	178 900 \$
Février 2003	0	0,0%	1	0,7%	25	17,7%	72	51,1%	14	9,9%	29	20,6%	141	202 549 \$	169 900 \$
Mars 2003	9	6,0%	1	0,7%	52	34,7%	58	38,7%	11	7,3%	19	12,7%	150	183 876 \$	169 800 \$
Avril 2003	0	0,0%	0	0,0%	14	14,7%	42	44,2%	16	16,8%	23	24,2%	95	214 944 \$	190 000 \$
Mai 2003	1	0,8%	1	0,8%	8	6,1%	63	47,7%	27	20,5%	32	24,2%	132	212 342 \$	189 900 \$
Juin 2003	5	3,9%	1	0,8%	10	7,9%	68	53,5%	22	17,3%	21	16,5%	127	199 008 \$	185 600 \$
Juillet 2003	5	2,9%	0	0,0%	3	1,8%	99	57,9%	29	17,0%	35	20,5%	171	210 456 \$	189 900 \$
Août 2003	2	1,3%	0	0,0%	10	6,5%	70	45,5%	23	14,9%	49	31,8%	154	228 158 \$	198 950 \$
Septembre 2003	9	6,4%	13	9,2%	5	3,5%	65	46,1%	19	13,5%	30	21,3%	141	203 218 \$	180 000 \$
Octobre 2003	0	0,0%	0	0,0%	9	4,7%	92	48,2%	40	20,9%	50	26,2%	191	227 623 \$	198 700 \$
Novembre 2003	0	0,0%	0	0,0%	5	2,8%	97	53,9%	42	23,3%	36	20,0%	180	229 032 \$	192 500 \$

Source : SCHL

**TABLEAU 6 - NOMBRE MENSUEL DE NOUVELLES VENTES DE MAISONS INDIVIDUELLES INOCCUPÉS PAR FOURCHETTE DE PRIX
RMR DE HALIFAX**

Période	<89,999 \$		90,000 \$ - 119,999 \$		120,000 \$ - 149,999 \$		150,000 \$ - 199,999 \$		200,000 \$ - 249,999 \$		>250,000 \$		Logements totaux	Prix moyen	Prix médian
	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%			
Novembre 2002	0	0,0%	1	2,0%	4	8,0%	23	46,0%	7	14,0%	15	30,0%	50	215 572 \$	176 950 \$
Décembre 2002	0	0,0%	0	0,0%	3	5,5%	21	38,2%	7	12,7%	24	43,6%	55	246 498 \$	229 900 \$
Janvier 2003	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	14	37,8%	3	8,1%	20	54,1%	37	274 116 \$	269 900 \$
Février 2003	0	0,0%	0	0,0%	1	2,4%	16	38,1%	5	11,9%	20	47,6%	42	262 155 \$	244 450 \$
Mars 2003	0	0,0%	0	0,0%	5	8,5%	23	39,0%	14	23,7%	17	28,8%	59	233 449 \$	209 000 \$
Avril 2003	0	0,0%	0	0,0%	2	6,5%	14	45,2%	1	3,2%	14	45,2%	31	245 867 \$	198 900 \$
Mai 2003	2	6,7%	0	0,0%	2	6,7%	11	36,7%	2	6,7%	13	43,3%	30	231 464 \$	222 450 \$
Juin 2003	1	3,7%	0	0,0%	1	3,7%	11	40,7%	1	3,7%	13	48,1%	27	236 544 \$	213 900 \$
Juillet 2003	0	0,0%	0	0,0%	2	8,0%	11	44,0%	1	4,0%	11	44,0%	25	254 812 \$	190 000 \$
Août 2003	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	8	29,6%	3	11,1%	16	59,3%	27	272 800 \$	260 000 \$
Septembre 2003	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	13	33,3%	4	10,3%	22	56,4%	39	274 722 \$	259 900 \$
Octobre 2003	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	15	39,5%	2	5,3%	21	55,3%	38	275 153 \$	263 950 \$
Novembre 2003	0	0,0%	0	0,0%	1	2,2%	15	33,3%	5	11,1%	24	53,3%	45	274 135 \$	250 000 \$

Source : SCHL

TABLEAU 7 : ACTIVITÉ ENREGISTRÉE PAR LE S.I.A.[®] HALIFAX-DARTMOUTH

INDICATEUR	nov-03			Cumul annuel		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Nouv. Incrip.	534	489	-8,4%	8 700	8 488	-2,4%
Ventes (log.)	486	304	-37,4%	6 335	5 597	-11,6%
Prix moyen	135 328 \$	164 421 \$	21,5%	148 430 \$	161 943 \$	9,1%

Source: Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Note: La Nova Scotia Association of Realtors a adopté le nouveau logiciel du S.I.A.[®] en juillet 2003. Par conséquent, l'activité enregistrée par le S.I.A.[®] indiquée dans le présent tableau englobe des données sur les logements existants et les logements neufs. S.I.A.[®] est une marque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble.

PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES

HALIFAX

Indicateur	Périodes	2002	2003	Var. en %
Population active (milliers)	novembre	198,0	201,9	2,0%
Personnes employées (milliers)	novembre	183,9	190,3	3,5%
Taux de chômage (milliers)	novembre	7,1%	5,7%	---
Permis de construire résidentiels (milliers)	octobre	28 518	24 183	-15,2%
Non résidentiels		9 069	11 847	30,6%
Total		37 587	36 030	-4,1%
IPC Halifax	octobre	121,1	122,8	1,4%
Indices des prix logements neufs Total	octobre	114,9	119,7	4,2%
Composante logement		116,5	121,5	4,3%
Composante terrain		112,1	115,8	3,3%

Source : Statistique Canada

Statistique Canada - Enquête sur la population active

Statistique Canada - Enquête mensuelle sur les permis de bâtir

Statistique Canada - Indice des prix à la consommation

Statistique Canada - Indice des prix des logements neufs

VOUS AVEZ BESOIN DE RENSEIGNEMENTS PLUS DÉTAILLÉS?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins. La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Si vous oeuvrez dans le secteur de l'habitation, il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur les marchés de l'habitation de la Nouvelle-Écosse. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL.



Votre lien avec le marché de l'habitation

Communiquez avec Dave McCulloch ou Dustin Quirk dès aujourd'hui.

Tél. : (902) 426-8465 ou (902) 426-8348

Télé. : (902) 426-9991

Site Web : <http://www.cmhc-schl.gc.ca>

Actualités habitation est publiée 12 fois l'an pour le marché de Halifax. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour Halifax est de 100 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Cynthia Way, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2083

This report is also available in English. Contact Cynthia Way at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet

ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

