

A

CTUALITÉS

Halifax

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 8, NUMÉRO 1,
JANVIER 2004

La construction de collectifs reprend en 2004 là où elle était en 2003

La construction de maisons en rangée fait bondir le nombre total de mises en chantier, mais de nombreux signes indiquent un affaiblissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants.

✓ Le temps glacial du mois de janvier n'a pas refroidi l'activité dans le secteur de la construction résidentielle de la région métropolitaine de Halifax. En effet, le nombre total de mises en chantier y a augmenté de 8 % par rapport à janvier 2003, passant de 106 à 115. Les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué de 17 %, pour se chiffrer à 65, et celles de logements collectifs ont diminué également, passant de 28 à 8.

✓ Si l'activité a été vive dans le segment des collectifs, c'est grâce à la forte hausse de la construction de maisons en rangée observée en janvier par rapport à un an plus tôt – une hausse entièrement attribuable à la mise en chantier de 24 maisons en rangée dans Bedford-Hammonds Plains. Ces gains ont largement compensé le léger recul de la construction de maisons individuelles, de jumelés et d'appartements en janvier.

✓ Le prix des habitations neuves a continué de monter en janvier, le prix

moyen des maisons individuelles ayant grimpé de 23 % par rapport à janvier 2003, passant de 192 479 à 237 086 \$. De plus, le prix moyen des maisons individuelles achevées et non vendues s'est accru encore davantage, pour atteindre 289 082 \$ en janvier dernier.

✓ Sur le marché des logements existants, les ventes S.I.A.[®] ont fléchi de 12,7 %, passant de 330, en janvier 2003, à 288, un an plus tard. Comme le nombre d'inscriptions au S.I.A.[®] a augmenté de presque 4 % au cours de la même période, le taux de croissance des prix est descendu à 4,5 % en janvier.

✓ Sur le marché de la revente, les ventes S.I.A.[®] diminuent et la progression des prix ralentit, tandis que sur le marché des habitations neuves pour propriétaires-occupants, les ventes reculent et le stock grossit : de nombreux signes laissent entrevoir un vaste ralentissement de l'activité sur le marché immobilier de la région de Halifax. De surcroît, on a enregistré en janvier une baisse de presque 20 % des mises en chantier en attente (habitations pour propriétaires-occupants). Ce rythme ralenti de l'activité sur le marché de l'habitation pourrait être causé par les conditions météorologiques hivernales, mais il pourrait aussi indiquer que l'activité a culminé et que l'offre sur le marché subit les contrecoups de l'affaiblissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants. Il faudra attendre le début de la saison des achats immobiliers, en mars, pour bien comprendre la signification des données enregistrées en janvier.

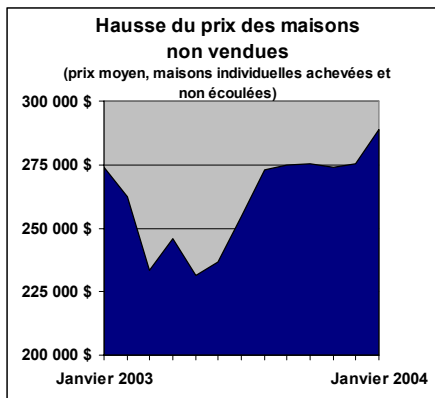
SOMMAIRE

- 1 La construction de collectifs reprend en 2004 là où elle était en 2003

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 nouvelles ventes de maisons individuelles par fourchette de prix
- 7 Activité enregistrée par le S.I.A.[®] - Halifax-Dartmouth
- 8 Principaux indicateurs économiques

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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

TABLEAU I
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
JANVIER 2004

		EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
		MAISONS					
		INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN COPROP.	LOCATIFS	TOTAL
AUTORISATION DE CONSTRUIRE	- Mois courant	100	26	0	0	60	186
	- Année précédente	140	16	0	0	139	295
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	65	10	28	12	0	115
	- Année précédente	78	16	8	0	4	106
	- Cumul 2004	65	10	28	12	0	115
	- Cumul 2003	78	16	8	0	4	106
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2004	314	40	119	644	765	1882
	- 2000	583	82	83	480	737	1965
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	69	14	0	50	0	133
	- Année précédente	108	6	0	0	0	114
	- Cumul 2004	69	14	0	50	0	133
	- Cumul 2003	108	6	0	0	0	114
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS	- 2004	53	19	8	81	158	319
	- 2003	37	3	0	2	0	42
OFFRE TOTALE	- 2004	367	59	127	725	923	2201
	- 2003	620	85	83	482	737	2007
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	67	13	0	29	0	109
	- Année précédente	126	6	0	90	33	255
	- Cumul 2004	67	13	0	29	0	109
	- Cumul 2003	126	6	0	90	33	255
	Moyenne trimestrielle	179	30	5	0	52	266
	Moyenne annuelle	148	20	8	32	44	252

Source : SCHL

TABLEAU 2
ACTIVITÉ PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
JANVIER 2004

MISES EN CHANTIER	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROP. LOCATIFS			LOG. ACHEVÉS	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ LOCATIFS		
	MAISONS			TOTAL				MAISONS			TOTAL		
	INDIV.	JUM.	EN RANGÉE					INDIV.	JUM.	RANGÉE			
VILLE DE HALIFAX													
Mois courant	14	6	0	8	0	28	Mois courant	11	0	0	50	0	61
Année précédente	8	6	4	0	4	22	Année précédente	9	4	0	0	0	13
Cumul 2004	14	6	0	8	0	28	Cumul 2004	11	0	0	50	0	61
Cumul 2003	8	6	4	0	4	22	Cumul 2003	9	4	0	0	0	13
VILLE DE DARTMOUTH													
Mois courant	14	4	4	4	0	26	Mois courant	4	0	0	0	0	4
Année précédente	25	6	4	0	0	35	Année précédente	36	2	0	0	0	38
Cumul 2004	14	4	4	4	0	26	Cumul 2004	4	0	0	0	0	4
Cumul 2003	25	6	4	0	0	35	Cumul 2003	36	2	0	0	0	38
BEDFORD-HAMMOND PLAINS													
Mois courant	9	0	24	0	0	33	Mois courant	16	2	0	0	0	18
Année précédente	8	2	0	0	0	10	Année précédente	20	0	0	0	0	20
Cumul 2004	9	0	24	0	0	33	Cumul 2004	16	2	0	0	0	18
Cumul 2003	8	2	0	0	0	10	Cumul 2003	20	0	0	0	0	20
SACKVILLE													
Mois courant	3	0	0	0	0	3	Mois courant	11	0	0	0	0	11
Année précédente	2	0	0	0	0	2	Année précédente	7	0	0	0	0	7
Cumul 2004	3	0	0	0	0	3	Cumul 2004	11	0	0	0	0	11
Cumul 2003	2	0	0	0	0	2	Cumul 2003	7	0	0	0	0	7
FALL RIVER-BEAVERBANK													
Mois courant	10	0	0	0	0	10	Mois courant	9	0	0	0	0	9
Année précédente	1	0	0	0	0	1	Année précédente	8	0	0	0	0	8
Cumul 2004	10	0	0	0	0	10	Cumul 2004	9	0	0	0	0	9
Cumul 2003	1	0	0	0	0	1	Cumul 2003	8	0	0	0	0	8
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST													
Mois courant	13	0	0	0	0	13	Mois courant	16	12	0	0	0	28
Année précédente	22	2	0	0	0	24	Année précédente	15	0	0	0	0	15
Cumul 2004	13	0	0	0	0	13	Cumul 2004	16	12	0	0	0	28
Cumul 2003	22	2	0	0	0	24	Cumul 2003	15	0	0	0	0	15
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST													
Mois courant	2	0	0	0	0	2	Mois courant	2	0	0	0	0	2
Année précédente	12	0	0	0	0	12	Année précédente	13	0	0	0	0	13
Cumul 2004	2	0	0	0	0	2	Cumul 2004	2	0	0	0	0	2
Cumul 2003	12	0	0	0	0	12	Cumul 2003	13	0	0	0	0	13

Source : SCHL

TABLEAU 3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
JANVIER 2004

	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ	LOCATIFS	TOTAL
	MAISONS INDIV.	JUM.	EN RANGÉE			
VILLE DE HALIFAX						
Mois courant	62	30	56	516	643	1307
Année précédente	54	12	28	411	565	1070
VILLE DE DARTMOUTH						
Mois courant	80	6	39	92	26	243
Année précédente	232	60	52	69	108	521
BEDFORD-HAMMOND PLAINS						
Mois courant	43	2	24	36	90	195
Année précédente	44	2	3	0	64	113
SACKVILLE						
Mois courant	17	0	0	0	0	17
Année précédente	23	0	0	0	0	23
FALL RIVER-BEAVERBANK						
Mois courant	25	0	0	0	0	25
Année précédente	26	0	0	0	0	26
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST						
Mois courant	55	0	0	0	0	55
Année précédente	82	6	0	0	0	88
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST						
Mois courant	32	2	0	0	6	40
Année précédente	122	2	0	0	0	124

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 Cynthia Way au (902) 426-4708.

TABLEAU 4
VENTES ET PRIX DES NOUVELLES MAISONS INDIVIDUELLES SELON LA CATÉGORIE
RMR DE HALIFAX
JANVIER 2004

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2004	Cumul 2003
Maisons de plain-pied				
Nombre de ventes	15	11	15	11
Prix moyen	192,267 \$	175,127 \$	192,267 \$	175,127 \$
Prix médian	179,000 \$	174,900 \$	179,000 \$	174,900 \$
Maison à demi-niveaux				
Nombre de ventes	1	23	1	23
Prix moyen	149,800 \$	158,200 \$	149,800 \$	158,200 \$
Prix médian	149,800 \$	159,800 \$	149,800 \$	159,800 \$
Un et demi étages				
Nombre de ventes	0	2	0	2
Prix moyen	0 \$	317,750 \$	0 \$	317,750 \$
Prix médian	0 \$	317,750 \$	0 \$	317,750 \$
Maisons à deux étages				
Nombre de ventes	41	63	41	63
Prix moyen	265,914 \$	223,295 \$	265,914 \$	223,295 \$
Prix médian	225,000 \$	199,000 \$	225,000 \$	199,000 \$
Autres				
Nombre de ventes	10	26	10	26
Prix moyen	194,850 \$	145,708 \$	194,850 \$	145,708 \$
Prix médian	193,950 \$	160,450 \$	193,950 \$	160,450 \$
Inconnue				
Nombre de ventes	0	1	0	1
Prix moyen	0 \$	195,900 \$	0 \$	195,900 \$
Prix médian	0 \$	195,900 \$	0 \$	195,900 \$
Totale				
Nombre de ventes	67	126	67	126
Prix moyen	237,086 \$	192,479 \$	237,086 \$	192,479 \$
Prix médian	215,000 \$	178,900 \$	215,000 \$	178,900 \$

Source : SCHL

**VOUS AIMERIEZ EN SAVOIR PLUS SUR LES PRODUITS
OFFERTS PAR LE GROUPE DE RECHERCHE DE LA SCHL?**

La SCHL s'est engagée à venir en aide aux Canadiens et au secteur de l'habitation, et la recherche joue un rôle important à cet égard. Nous effectuons des recherches de pointe pour trouver des réponses aux questions nationales touchant à l'habitation, accroître l'abordabilité du logement, élargir le choix de logements et améliorer les conditions de logement et de vie, de même que la compétitivité des marchés. Nous menons des recherches conjointes avec d'autres organismes. Nous octroyons des subventions et nous décernons des prix pour stimuler l'innovation et soutenir le milieu de la recherche sur le logement. Pour discuter de vos besoins de recherche et en savoir davantage sur les types de recherche qu'effectue la SCHL, veuillez communiquer avec :

M. Kris Leaman
Tél. : (902) 426-4686
Télééc. : (902) 426-9991
Site Web : <http://www.cmhc-schl.ca>

**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	%			
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 \$
Décembre 2003	1	0,6%	5	3,0%	11	6,7%	74	44,8%	39	23,6%	35	21,2%	165	221 827 \$	191 500 \$
Janvier 2004	0	0,0%	0	0,0%	3	4,5%	28	41,8%	14	20,9%	22	32,8%	67	237 086 \$	215 000 \$

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	%			
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 \$
Décembre 2003	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	15	29,4%	8	15,7%	28	54,9%	51	275 325 \$	250 000 \$
Janvier 2004	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	14	26,4%	10	18,9%	29	54,7%	53	289 082 \$	260 000 \$

Source : SCHL

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

INDICATEUR	déc-03			Cumul annuel		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Nouv. Inscrip.	625	649	3,8%	625	649	3,8%
Ventes (log.)	330	288	-12,7%	330	288	-12,7%
Prix moyen	160 582 \$	167 886 \$	4,5%	160 582 \$	167 886 \$	4,5%

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	2004	2003	Var. en %
Population active (milliers)	Janvier	196,3	201,9	2,9%
Personnes employées (milliers)	Janvier	181,4	189,5	4,5%
Taux de chômage (milliers)	Janvier	7,6%	6,1%	---
Permis de construire résidentiels (milliers)	Décembre	2002	2003	
		26535	20316	-23,4%
Non résidentiels		1680	6947	313,5%
Total		28215	27263	-3,4%
IPC Halifax	Janvier	122	122,8	0,7%
Indices des prix logements neufs	Décembre	2002	2003	
Total		115,9	121,1	4,5%
Composante logement		117,1	123	5,0%
Composante terrain		113,8	116,9	2,7%

Sources :

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.

Tél. : (902) 426-8465

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.

© 2004 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 microfilm, 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.

