

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

La forte production de logements collectifs soutient la construction résidentielle

Les mises en chantier d'habitations ont augmenté en octobre grâce à la production intense d'appartements, qui a compensé la langueur de l'activité dans le segment des maisons individuelles. Les coûts de construction et la sensibilité aux prix que montrent les consommateurs continuent de favoriser l'aménagement d'ensembles de plus forte densité. La hausse n'a pas touché que les appartements. Le mois dernier, plus de jumelés et de maisons en rangée ont également été mis en chantier qu'en octobre 2004. Par contre, les maisons individuelles ont chuté de 30 %, car les constructeurs ont signé moins de contrats de vente et n'ont pas trouvé autant de terrains à bâtir à des prix intéressants.

En octobre, l'activité a été plus forte qu'un an auparavant dans quatre des sept sous-marchés, et dans trois de ceux-ci, cette intensification est entièrement attribuable aux mises en chantier de maisons individuelles. Tous les nouveaux appartements commencés le mois dernier se trouvent dans la ville de Halifax, où la construction d'un ensemble de copropriétés a débuté dans Royale Hemlocks. Pour ce qui est du nombre des achèvements, il n'a diminué que dans deux sous-marchés : Bedford-Hammonds Plains et Sackville.

Si l'on compare les ventes de maisons individuelles neuves du mois dernier à celles d'octobre 2004, on note un changement important dans la répartition des prix. L'an passé, 51 % des transactions se situaient dans la fourchette allant de 200 000 à 300 000 \$ et 41 %

des maisons vendues valaient moins de 200 000 \$. Le mois dernier, la fourchette des 200 000 à 300 000 \$ représentait environ 60 % des ventes, tandis que la part des maisons vendues moins de 200 000 \$ était inférieure à 20 %. En outre, entre octobre 2004 et octobre 2005, le prix moyen d'une maison individuelle neuve a grimpé de près de 17 % pour atteindre 284 121 \$.

Le mois dernier, le nombre de maisons individuelles achevées et invendues est resté le même qu'en septembre 2005 dans la région de Halifax. Le stock de maisons non écoulées est réparti également entre les fourchettes de prix intermédiaires. Toutefois, le prix moyen de ces maisons a un peu diminué, passant de 317 265 à 302 100 \$, car les habitations chères ont continué de se vendre assez bien au cours des deux derniers mois.

Le marché de la revente est demeuré étonnamment vigoureux en octobre, bien que la confiance des consommateurs ait été ébranlée par les prix élevés de l'énergie. Le nombre de transactions effectuées dans la région couverte par la chambre d'immeuble de Halifax-Dartmouth a dépassé de près de 16 % celui d'octobre 2004, alors que le prix de vente moyen ne s'est accru que de 5 % durant la même période. La forte demande sur le marché de l'existant a incité plus de propriétaires à mettre leur habitation en vente, de sorte que le nombre des nouvelles inscriptions du mois dernier a été de 8 % supérieur à celui d'octobre 2004.

Halifax

2005 octobre

Sommaire

- 1 La forte production de logements collectifs soutient la construction résidentielle

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 maisons individuelles neuves selon la catégorie
- 6 Nombre mensuel de ventes de maisons individuelles neuves par fourchette de prix
- 6 Nombre mensuel de maisons individuelles neuves inoccupées par fourchette de prix
- 6 Ventes S.I.A.[®] par secteur
- 7 Principaux indicateurs économiques

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

**TABLEAU I
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
OCTOBRE 2005**

	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE							TOTAL
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS			
MISES EN CHANTIER EN ATTENTE	- Mois courant	145	16	0	42	91	294	
	- Année précédente	142	8	0	0	4	154	
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	84	26	12	77	0	199	
	- Année précédente	120	6	0	38	2	166	
	Cumul 2005	1027	118	144	324	450	2063	
	Cumul 2004	1290	118	133	327	250	2118	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2005	468	74	79	571	864	2056	
	- 2004	510	46	134	636	562	1888	
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	128	6	36	69	128	367	
	- Année précédente	125	6	25	0	196	352	
	Cumul 2005	928	90	160	203	255	1636	
	Cumul 2004	1096	116	97	252	567	2128	
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS	- 2005	17	1	0	4	0	22	
	- 2004	22	0	4	203	121	350	
OFFRE TOTALE	- 2005	485	75	79	575	864	2078	
	- 2004	532	46	138	839	683	2238	
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	128	8	36	80	128	380	
	- Année précédente	137	8	25	0	174	344	
	Cumul 2005	940	93	168	262	351	1814	
	Cumul 2004	1125	134	101	109	604	2073	
	Moyenne trimestrielle	120	13	14	22	19	188	
Moyenne annuelle	109	9	17	50	39	224		

Source: SCHL

TABLEAU 2
ACTIVITÉ PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
OCTOBRE 2005

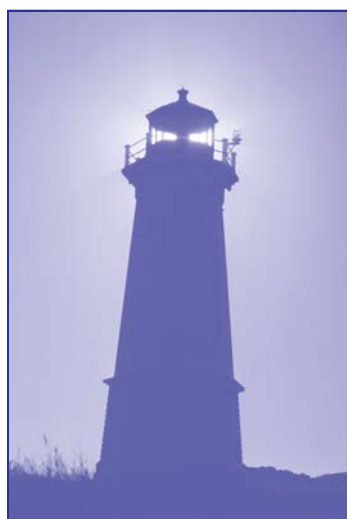
MISES EN CHANTIER	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE				LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE				TOTAL	LOGATIFS	TOTAL	LOGATIFS	TOTAL	
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.						
VILLE DE HALIFAX														
- Mois courant	3	14	12	0	77	0	0	106						
- Année précédente	7	4	0	0	38	2	51							
Cumul 2005	81	30	74	219	396	396	800							
Cumul 2004	119	58	42	78	199	199	496							
VILLE DE DARTMOUTH														
- Mois courant	22	0	0	0	0	0	22							
- Année précédente	15	2	0	0	0	0	17							
Cumul 2005	176	38	57	50	54	375								
Cumul 2004	209	36	36	128	3	412								
BEDFORD-HAMMONDS PLAINS														
- Mois courant	15	0	0	0	0	0	15							
- Année précédente	23	0	0	0	0	0	23							
Cumul 2005	183	4	13	55	0	255								
Cumul 2004	224	10	55	121	0	410								
SACKVILLE														
- Mois courant	2	0	0	0	0	0	2							
- Année précédente	24	0	0	0	0	0	24							
Cumul 2005	70	6	0	0	0	76								
Cumul 2004	167	2	0	0	48	217								
FALL RIVER-BEAVERBANK														
- Mois courant	8	0	0	0	0	0	8							
- Année précédente	16	0	0	0	0	0	16							
Cumul 2005	146	0	0	0	0	146								
Cumul 2004	195	0	0	0	0	195								
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST														
- Mois courant	18	12	0	0	0	0	30							
- Année précédente	22	0	0	0	0	0	22							
Cumul 2005	208	40	0	0	0	248								
Cumul 2004	217	10	0	0	0	227								
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST														
- Mois courant	16	0	0	0	0	0	16							
- Année précédente	13	0	0	0	0	0	13							
Cumul 2005	163	0	0	0	0	163								
Cumul 2004	159	2	0	0	0	161								

Source : SCHL

**TABLEAU 3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
OCTOBRE 2005**

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS	TOTAL
VILLE DE HALIFAX						
- Mois courant	21	14	22	327	587	971
- Année précédente	32	14	54	378	455	933
VILLE DE DARTMOUTH						
- Mois courant	130	30	57	110	272	599
- Année précédente	107	18	48	143	53	369
BEDFORD-HAMMONDS PLAINS						
- Mois courant	62	0	0	134	5	201
- Année précédente	74	4	32	115	6	231
SACKVILLE						
- Mois courant	20	0	0	0	0	20
- Année précédente	81	0	0	0	48	129
FALL RIVER-BEAVERBANK						
- Mois courant	49	0	0	0	0	49
- Année précédente	56	0	0	0	0	56
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST						
- Mois courant	65	30	0	0	0	95
- Année précédente	67	8	0	0	0	75
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST						
- Mois courant	121	0	0	0	0	121
- Année précédente	93	2	0	0	0	95

Source: SCHL



Actualités habitation, Canada atlantique

Toute l'information sur le marché de l'habitation de la région de l'Atlantique réunie en une seule publication

Le rapport Actualités habitation, Canada atlantique, ajouté récemment à la série des publications produites par l'Analyse de marché, présente de l'information sur la construction résidentielle, l'activité enregistrée par le S.I.A.[®] sur le marché de l'existant, et les indicateurs économiques et financiers pour chaque province de la région de l'Atlantique.

Pour obtenir plus d'information ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Michèle Merrick, Spécialiste - Études de marché et services aux clients, au 902-426-4708.

**TABLEAU 4
VENTES ET PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES NEUVES SELON LA CATÉGORIE
RMR DE HALIFAX
OCTOBRE 2005**

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2005	Cumul 2004
Maisons de plain-pied				
Nombre de ventes	23	15	130	144
Prix moyen	224 017 \$	181 953 \$	213 168 \$	195 551 \$
Prix médian	214 000 \$	179 000 \$	194 000 \$	NA
Maisons à demi-niveaux				
Nombre de ventes	0	2	63	112
Prix moyen	0 \$	227 450 \$	213 222 \$	180 071 \$
Prix médian	0 \$	227 450 \$	198 900 \$	NA
Maisons à étage mansardé				
Nombre de ventes	0	1	2	8
Prix moyen	0 \$	198 000 \$	309 950 \$	271 000 \$
Prix médian	0 \$	198 000 \$	309 950 \$	NA
Maisons à deux étages				
Nombre de ventes	84	92	560	680
Prix moyen	317 643 \$	268 445 \$	309 522 \$	269 066 \$
Prix médian	279 700 \$	247 250 \$	279 700 \$	NA
Autres				
Nombre de ventes	18	19	164	160
Prix moyen	204 614 \$	186 426 \$	188 989 \$	176 024 \$
Prix médian	204 500 \$	184 000 \$	189 900 \$	NA
Inconnue				
Nombre de ventes	3	7	18	15
Prix moyen	283 333 \$	206 829 \$	252 142 \$	216 287 \$
Prix médian	242 000 \$	198 700 \$	223 500 \$	NA
Toutes				
Nombre de ventes	128	136	937	1119
Prix moyen	284 121 \$	243 154 \$	267 481 \$	236 701 \$
Prix médian	259 850 \$	219 500 \$	237 000 \$	NA

Source: SCHL

Vous aimeriez en savoir plus sur les produits offerts par le groupe de la recherche de la SCHL?

La SCHL s'est engagée à venir en aide aux Canadiens et au secteur de l'habitation, et le groupe de 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 - ainsi que pour soutenir 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 appuyer 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 Kris Leaman à **(902) 426-4686** ou visite <http://www.cmhc-schl.ca>.

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

Période	<174 999 \$		175 000 \$- 199 999 \$		200 000 \$- 249 999 \$		250 000 \$- 299 999 \$		300 000 \$- 399 999 \$		>400 000 \$		Total	Prix Moyen	Prix médian
	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%			
octobre 2004	17	13,0%	37	28,2%	37	28,2%	24	18,3%	14	10,7%	2	1,5%	131	243 154 \$	219 500 \$
novembre 2004	31	18,1%	52	30,4%	52	30,4%	23	13,5%	11	6,4%	2	1,2%	171	227 312 \$	205 000 \$
décembre 2004	33	18,8%	45	25,6%	58	33,0%	26	14,8%	12	6,8%	2	1,1%	176	222 863 \$	209 900 \$
janvier 2005	13	18,8%	16	23,2%	26	37,7%	5	7,2%	9	13,0%	0	0,0%	69	223 006 \$	209 950 \$
février 2005	6	8,6%	18	25,7%	22	31,4%	17	24,3%	7	10,0%	0	0,0%	70	244 007 \$	229 900 \$
mars 2005	14	18,4%	28	36,8%	13	17,1%	9	11,8%	10	13,2%	2	2,6%	76	241 332 \$	198 900 \$
avril 2005	6	10,5%	17	29,8%	17	29,8%	8	14,0%	7	12,3%	2	3,5%	57	255 616 \$	210 000 \$
mai 2005	14	20,3%	16	23,2%	15	21,7%	11	15,9%	11	15,9%	2	2,9%	69	259 616 \$	215 500 \$
juin 2005	11	12,5%	22	25,0%	26	29,5%	20	22,7%	7	8,0%	2	2,3%	88	256 430 \$	230 900 \$
juillet 2005	17	15,9%	17	15,9%	25	23,4%	29	27,1%	17	15,9%	2	1,9%	107	263 728 \$	243 950 \$
août 2005	3	2,7%	11	9,9%	34	30,6%	33	29,7%	27	24,3%	3	2,7%	111	286 273 \$	269 000 \$
septembre 2005	10	8,4%	23	19,3%	29	24,4%	26	21,8%	25	21,0%	6	5,0%	119	307 495 \$	257 475 \$
octobre 2005	8	6,7%	14	11,7%	37	30,8%	36	30,0%	20	16,7%	5	4,2%	120	284 121 \$	259 850 \$

Source: SCHL

**TABLEAU 6 - NOMBRE MENSUEL DE MAISONS INDIVIDUELLES NEUVES INOCCUPÉES PAR FOURCHETTE DE PRIX
RMR DE HALIFAX**

Période	<174 999 \$		175 000 \$- 199 999 \$		200 000 \$- 249 999 \$		250 000 \$- 299 999 \$		300 000 \$- 399 999 \$		>400 000 \$		Total	Prix Moyen	Prix médian
	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%			
octobre 2004	3	14,3%	1	4,8%	3	14,3%	1	4,8%	10	47,6%	3	14,3%	21	353 414 \$	324 000 \$
novembre 2004	4	16,0%	2	8,0%	5	20,0%	3	12,0%	8	32,0%	3	12,0%	25	326 096 \$	284 000 \$
décembre 2004	3	10,3%	3	10,3%	9	31,0%	3	10,3%	10	34,5%	1	3,4%	29	277 176 \$	232 000 \$
janvier 2005	3	12,5%	3	9,4%	7	29,2%	3	12,5%	7	29,2%	1	4,2%	24	276 850 \$	226 000 \$
février 2005	3	9,4%	3	9,4%	12	37,5%	3	9,4%	10	31,3%	1	3,1%	32	282 403 \$	230 000 \$
mars 2005	2	5,6%	8	22,2%	11	30,6%	5	13,9%	9	25,0%	1	2,8%	36	273 441 \$	225 000 \$
avril 2005	4	10,3%	7	17,9%	13	33,3%	3	7,7%	11	28,2%	1	2,6%	39	269 630 \$	222 500 \$
mai 2005	0	0,0%	4	12,1%	16	48,5%	4	12,1%	8	24,2%	1	3,0%	33	269 185 \$	222 500 \$
juin 2005	1	4,2%	0	0,0%	10	41,7%	6	25,0%	6	25,0%	1	4,2%	24	287 419 \$	270 000 \$
juillet 2005	0	0,0%	0	0,0%	11	55,0%	2	10,0%	6	30,0%	1	5,0%	20	290 223 \$	242 000 \$
août 2005	0	0,0%	0	0,0%	7	43,8%	1	6,3%	7	43,8%	1	6,3%	16	311 150 \$	302 500 \$
septembre 2005	0	0,0%	3	20,0%	2	13,3%	3	20,0%	6	40,0%	1	6,7%	15	317 265 \$	305 000 \$
octobre 2005	0	0,0%	2	13,3%	4	26,7%	4	26,7%	4	26,7%	1	6,7%	15	302 100 \$	280 000 \$

Source: SCHL

Tableau 7 : Ventes S.I.A.® (secteur résidentiel) par sous-marché

SOUS-MARCHÉ	Septembre								
	2005			2004			Variation en %		
	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen
Région de Halifax-Dartmouth	661	985	188 566 \$	506	846	174 117 \$	30,6%	16,4%	8,3%

SOUS-MARCHÉ	CUMUL ANNUEL								
	2005			2004			Variation en %		
	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen
Région de Halifax-Dartmouth	4 587	7 712	188 032 \$	4 076	6 619	174 988 \$	12,5%	16,5%	7,5%

Source : Association canadienne de l'immeuble

Nota : Les données S.I.A.® par sous-marché n'étaient malheureusement pas disponibles pour octobre.

PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES HALIFAX

Indicateur	Période	2005	2004	Var. en %
Population active (milliers)	octobre	215,5	218,6	-1,4%
Personnes occupées (milliers)	octobre	205,3	206,6	-0,6%
Taux de chômage (milliers)	octobre	4,7%	5,5%	---
Permis de construire (milliers)	septembre			
Résidentiels		31 711	21 780	45,6%
Non Résidentiels		14 993	14 711	1,9%
Total		46 704	36 491	28,0%
IPC, Halifax	septembre	130,5	125,7	3,8%
Indice des prix des logements neufs Global	septembre	129,8	121,9	6,5%
Composante logement		132,2	124,1	6,5%
Composante terrain		124,9	117,4	6,4%

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 à consulter pour obtenir des analyses approfondies et des données complètes sur le marché de l'habitation. Si vous œuvrez dans le domaine de l'habitation, vous devez de comprendre les tendances et les facteurs qui influent sur les marchés résidentiels de la Nouvelle-Écosse. Rien ne remplace les analyses approfondies et concises qu'offre la SCHL sur l'évolution du marché de l'habitation.

Communiquez dès aujourd'hui avec Dave McCulloch :

Tél : (902) 426-8465

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



This publication is also available in English. For more information, or to subscribe, contact Michèle Merrick at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.
Ce document est aussi disponible dans l'anglais. Veuillez communiquer avec Michèle Clark au Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708.

© 2005, 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 cette publication, 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 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.