

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Un rythme d'activité hivernal se maintient dans la région

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax, l'activité a maintenu en février la cadence observée en début d'année. En effet, la plupart des indicateurs clés ont égalé ou dépassé les résultats obtenus à pareille période en 2005. Même si les conditions sur le marché du travail continuent à se détériorer et si les taux hypothécaires montent légèrement, il n'en demeure pas moins que l'emploi est toujours à de très hauts niveaux et que les taux sont encore très bas dans une perspective historique. Les consommateurs et les producteurs d'habitations restent donc confiants, et le temps exceptionnellement clément les a encouragés à agir.

L'activité dans le secteur de la construction résidentielle avait été vive en janvier et elle l'a été de nouveau en février; le compte des mises en chantier de logements ayant affiché une hausse de plus de 40 % en glissement annuel. En fait, elle a continué de ressembler à ce qu'elle avait été en 2005 : la forte croissance du segment des logements collectifs a compensé la faible production de maisons individuelles. Par conséquent, même s'il y a eu plus d'achèvements que de mises en chantier durant le mois, le nombre important de logements locatifs et de logements en copropriété actuellement en construction a plus que suffi à garder le total des habitations en construction à un niveau de 20 % supérieur à celui atteint en février 2005.

En février, le rythme d'écoulement des logements neufs n'a pas réussi à égaler celui de la période correspondante de 2005. Cette situation est entièrement attribuable aux catégories des

copropriétés et des logements locatifs. Par ailleurs, si les ventes de maisons individuelles neuves ont légèrement régressé d'une année sur l'autre, la moyenne des prix des 67 maisons vendues durant le mois a dépassé de plus de 40 000 \$ celle de l'époque correspondante de 2005 et s'est établie à près de 290 000 \$. Comme le prix médian a progressé de moins de 20 000 \$ au cours de la même période, la hausse du prix moyen s'explique par un pourcentage plus important de ventes de maisons de luxe pendant le mois. Il reste que les constructeurs sont toujours aux prises avec la montée constante des coûts de construction, les composantes des terrains et des maisons, qui forment l'Indice des prix des logements neufs, ayant toutes deux augmenté de plus de 6 % en glissement annuel.

Sur le marché local de la revente, les transactions S.I.A.[®] ont égalé l'excellente performance observée en février 2005 et se sont chiffrées à 390. L'intensification de l'activité à Bedford-Hammonds Plains a été neutralisée par un ralentissement à Sackville et Fall River-Beaverbank. Le prix de ventes S.I.A.[®] moyen s'est accru de 8 % pour s'élever à 203 772 \$, grâce au taux de croissance de 18 % enregistré dans l'ancienne ville de Halifax. La progression de 13 % relevée à Fall River-Beaverbank a aussi joué un rôle. Toutefois, les stocks de logements à vendre ont continué d'augmenter; ce qui fait diminuer la pression exercée sur les acheteurs et s'est traduit par un allongement de la période moyenne nécessaire pour vendre un logement, qui est passée de 89 jours, en février 2005, à 100 jours, un an plus tard.

Halifax

février 2006

Sommaire

- 1 Un rythme d'activité hivernal se maintient dans la région
- 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'immobilier.

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

		EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE						TOTAL
		INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS	TOTAL	
MISES EN CHANTIER EN ATTENTE	- Mois courant	67	0	0	0	120	187	
	- Année précédente	58	8	0	0	135	201	
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	50	4	11	0	46	111	
	- Année précédente	60	0	19	0	0	79	
	Cumul 2006	111	10	11	139	46	317	
	Cumul 2005	115	4	23	8	0	150	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2006	317	56	83	677	740	1873	
	- 2005	338	28	86	402	690	1544	
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	78	20	16	0	0	114	
	- Année précédente	82	18	22	32	2	156	
	Cumul 2006	120	26	25	112	0	283	
	Cumul 2005	146	22	32	40	2	242	
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS	- 2006	35	13	0	52	196	296	
	- 2005	33	8	8	0	0	49	
OFFRE TOTALE	- 2006	352	69	83	729	936	2169	
	- 2005	371	36	94	402	690	1593	
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	67	17	16	0	0	100	
	- Année précédente	73	14	27	98	24	236	
	Cumul 2006	114	19	27	60	10	230	
	Cumul 2005	142	18	32	103	98	393	
	Moyenne trimestrielle	122	9	7	21	12	171	
Moyenne annuelle	103	10	15	27	26	181		

Source: SCHL

TABLEAU 2
ACTIVITÉ PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
FÉVRIER

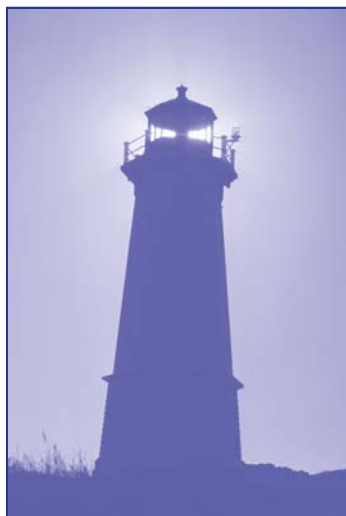
MISES EN CHANTIER	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE				LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE				
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	TOTAL	LOG. ACHEVÉS	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	TOTAL
VILLE DE HALIFAX									
- Mois courant	10	0	0	38	48	13	10	5	0
- Année précédente	4	0	9	0	13	1	6	14	32
Cumul 2006	13	2	0	139	192	16	12	5	52
Cumul 2005	9	0	9	8	26	3	8	24	40
VILLE DE DARTMOUTH									
- Mois courant	8	2	11	8	29	8	2	11	0
- Année précédente	12	0	10	0	22	13	10	8	0
Cumul 2006	18	6	11	8	43	13	2	20	60
Cumul 2005	24	0	10	0	34	43	12	8	0
BEDFORD-HAMMONDS PLAINS									
- Mois courant	6	0	0	0	6	19	2	0	0
- Année précédente	13	0	0	0	13	15	0	0	0
Cumul 2006	27	0	0	0	27	28	2	0	0
Cumul 2005	25	0	4	0	29	22	0	0	0
SACKVILLE									
- Mois courant	1	0	0	0	1	1	0	0	0
- Année précédente	5	0	0	0	5	5	0	0	0
Cumul 2006	6	0	0	0	6	6	0	0	0
Cumul 2005	9	2	0	0	11	9	2	0	0
FALL RIVER-BEAVERBANK									
- Mois courant	8	0	0	0	8	9	0	0	0
- Année précédente	9	0	0	0	9	7	0	0	0
Cumul 2006	12	0	0	0	12	19	0	0	0
Cumul 2005	13	0	0	0	13	14	0	0	0
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST									
- Mois courant	11	2	0	0	13	20	6	0	0
- Année précédente	13	0	0	0	13	30	2	0	0
Cumul 2006	23	2	0	0	25	32	10	0	0
Cumul 2005	24	2	0	0	26	39	2	0	0
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST									
- Mois courant	6	0	0	0	6	8	0	0	0
- Année précédente	4	0	0	0	4	2	0	0	0
Cumul 2006	12	0	0	0	12	9	0	0	0
Cumul 2005	11	0	0	0	11	8	0	0	0

Source : SCHL

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

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS	TOTAL
VILLE DE HALIFAX						
- Mois courant	51	14	18	448	364	895
- Année précédente	27	10	22	108	453	620
VILLE DE DARTMOUTH						
- Mois courant	69	16	60	95	360	600
- Année précédente	89	8	42	179	221	539
BEDFORD-HAMMONDS PLAINS						
- Mois courant	58	2	5	134	16	215
- Année précédente	62	0	13	115	11	201
SACKVILLE						
- Mois courant	11	4	0	0	0	15
- Année précédente	22	2	9	0	5	38
FALL RIVER-BEAVERBANK						
- Mois courant	30	0	0	0	0	30
- Année précédente	31	2	0	0	0	33
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST						
- Mois courant	40	20	0	0	0	60
- Année précédente	63	4	0	0	0	67
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST						
- Mois courant	58	0	0	0	0	58
- Année précédente	44	2	0	0	0	46

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 Mary-Jana Wege, 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
FÉVRIER**

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2005	Cumul 2004
Maisons de plain-pied				
Nombre de ventes	4	12	10	21
Prix moyen	238 500 \$	200 200 \$	238 380 \$	199 176 \$
Prix médian	217 500 \$	189 950 \$	210 000 \$	\$189 900
Maisons à demi-niveaux				
Nombre de ventes	1	5	2	20
Prix moyen	225 000 \$	218 180 \$	230 000 \$	230 065 \$
Prix médian	225 000 \$	179 900 \$	230 000 \$	\$225 900
Maisons à étage mansardé				
Nombre de ventes	0	1	0	2
Prix moyen	0 \$	420 000 \$	0 \$	309 950 \$
Prix médian	0 \$	420 000 \$	0 \$	\$309 950
Maisons à deux étages				
Nombre de ventes	53	47	85	81
Prix moyen	316 426 \$	260 619 \$	308 735 \$	253 094 \$
Prix médian	260 000 \$	249 500 \$	268 000 \$	\$238 900
Autres				
Nombre de ventes	9	6	15	15
Prix moyen	164 272 \$	194 217 \$	184 230 \$	172 507 \$
Prix médian	189 950 \$	188 200 \$	215 000 \$	\$179 500
Inconnue				
Nombre de ventes	0	2	1	2
Prix moyen	0 \$	242 400 \$	215 000 \$	242 400 \$
Prix médian	0 \$	242 400 \$	215 000 \$	\$242 400
Toutes				
Nombre de ventes	67	73	113	141
Prix moyen	289 971 \$	244 007 \$	283 759 \$	233 879 \$
Prix médian	249 000 \$	229 900 \$	250 000 \$	\$220 000

Source: SCHL

**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	%			
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 \$
novembre 2005	4	3,1%	28	22,0%	43	33,9%	33	26,0%	17	13,4%	2	1,6%	127	256 652 \$	235 900 \$
décembre 2005	24	12,8%	47	25,1%	46	24,6%	47	25,1%	20	10,7%	3	1,6%	187	249 634 \$	229 000 \$
janvier 2006	3	6,8%	3	6,8%	17	38,6%	11	25,0%	9	20,5%	1	2,3%	44	274 711 \$	254 950 \$
février 2006	5	8,2%	6	9,8%	23	37,7%	16	26,2%	7	11,5%	4	6,6%	61	289 971 \$	249 000 \$

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	%			
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 \$
novembre 2005	0	0,0%	4	25,0%	4	25,0%	3	18,8%	4	25,0%	1	6,3%	16	292 117 \$	275 000 \$
décembre 2005	2	7,4%	2	7,4%	7	25,9%	6	22,2%	9	33,3%	1	3,7%	27	301 976 \$	289 000 \$
janvier 2006	2	9,1%	2	9,1%	4	18,2%	7	31,8%	6	27,3%	1	4,5%	22	305 129 \$	284 500 \$
février 2006	2	6,5%	2	6,5%	7	22,6%	8	25,8%	11	35,5%	1	3,2%	31	316 511 \$	290 000 \$

Source: SCHL

Tableau 7 : Ventes S.I.A.® par secteur

SOUS-MARCHÉ	février											
	2005				2006				Variation en %			
	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)
Ville de Halifax	105	217 146 \$	212 273 \$	105	105	256 347 \$	250 715 \$	90	0,0%	18,1%	18,1%	-14,3%
Ville de Dartmouth	100	175 089 \$	169 615 \$	68	105	183 251 \$	177 168 \$	83	5,0%	4,7%	4,5%	22,1%
Bedford-Hammonds Plains	40	247 843 \$	242 289 \$	112	45	249 192 \$	244 097 \$	110	12,5%	0,5%	0,7%	-1,8%
Sackville	45	145 786 \$	142 333 \$	78	37	150 104 \$	146 454 \$	67	-17,8%	3,0%	2,9%	-14,1%
Fall River-Beaverbank	31	198 903 \$	195 384 \$	74	27	228 873 \$	220 830 \$	132	-12,9%	15,1%	13,0%	78,4%
Comté de Halifax, secteur S.-O.	43	200 713 \$	193 577 \$	102	47	193 534 \$	186 732 \$	147	9,3%	-3,6%	-3,5%	44,1%
Comté de Halifax, secteur Est	23	143 179 \$	138 767 \$	59	24	147 963 \$	141 729 \$	130	4,3%	3,3%	2,1%	120,3%
TOTAL	387	193 064 \$	188 009 \$	89	390	209 621 \$	203 772 \$	100	0,8%	8,6%	8,4%	12,4%

SOUS-MARCHÉ	Cumul Annuel											
	2005				2006				Variation en %			
	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)
Ville de Halifax	178	219 761 \$	214 460 \$	109	184	251 782 \$	243 043 \$	103	3,4%	14,6%	13,3%	-5,5%
Ville de Dartmouth	187	168 763 \$	163 952 \$	71	194	177 960 \$	172 695 \$	81	3,7%	5,4%	5,3%	14,1%
Bedford-Hammonds Plains	69	240 017 \$	234 933 \$	104	78	250 148 \$	244 702 \$	113	13,0%	4,2%	4,2%	8,7%
Sackville	78	150 143 \$	146 727 \$	79	71	145 579 \$	141 540 \$	64	-9,0%	-3,0%	-3,5%	-19,0%
Fall River-Beaverbank	54	194 856 \$	187 266 \$	79	56	238 724 \$	230 460 \$	56	3,7%	22,5%	23,1%	-29,1%
Comté de Halifax, secteur S.-O.	72	187 556 \$	181 569 \$	100	80	200 477 \$	194 098 \$	140	11,1%	6,9%	6,9%	40,0%
Comté de Halifax, secteur Est	46	153 467 \$	148 290 \$	67	43	136 290 \$	130 219 \$	132	-6,5%	-11,2%	-12,2%	97,0%
TOTAL	684	190 162 \$	184 987 \$	88	706	206 752 \$	200 272 \$	102	3,2%	8,7%	8,3%	15,9%

Source : Chambre immobilière de la Nouvelle-Écosse

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immobilier.

**PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES
HALIFAX**

Indicateur	Période	2006	2005	Var. en %
Population active (milliers)	février	209,5	215,1	-2,6%
Personnes occupées (milliers)	février	197,8	200,1	-1,1%
Taux de chômage (milliers)	février	5,6%	7,0%	---
Permis de construire (milliers)	janvier			
Résidentiels		13 144	10 888	20,7%
Non Résidentiels		11 735	8 566	37,0%
Total		24 879	19 454	27,9%
IPC, Halifax	février	129	126,1	2,3%
Indice des prix des logements neufs Global	janvier	129,7	121,8	6,5%
Composante logement		132	123,9	6,5%
Composante terrain		124,6	117,1	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 oeuvrez 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 Mary-Jana Wege at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708. Ce document est aussi disponible en anglais. Veuillez communiquer avec Mary-Jana Wege au Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708.

© 2006. 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.