

A

CTUALITÉS

Halifax

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Rythme toujours effréné en mai

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, NUMÉRO 5,
MAI 2002

Nouvelle hausse des mises en chantier

√ Sur le marché de la construction résidentielle de l'agglomération de Halifax, la progression s'est poursuivie. En effet, 321 mises en chantier ont été dénombrées, soit plus du double du nombre enregistré au mois correspondant de 2001. Des augmentations ont été observées dans toutes les catégories de logements, à savoir maisons individuelles, jumelées, maisons en rangée, logements en copropriété et logements locatifs. Durant les cinq premiers mois de l'année, les mises en chantier de logements pour propriétaires-occupants se sont accrues de 52 % par rapport à la même période l'an dernier alors que les mises en chantier de logements locatifs ont régressé de près de 30 %.

√ Les maisons en rangée et les jumelés en propriété absolue ont été plus populaires, le nombre de mises en chantier étant passé de 4 en mai 2001 à 27 en mai dernier. En cumul annuel, le nombre de mises en chantier pour ces deux catégories de logements a bondi pour s'établir à un niveau près de 7 fois supérieur à celui atteint à pareille date l'an dernier. De plus, ces catégories représentent maintenant 10 % de l'ensemble des mises en chantier dénombrées à ce jour en 2002, contre

seulement 3,4 % durant la période correspondante de 2001.

√ Les logements neufs haut de gamme ont également été plus populaires en mai : les logements de plus de 250 000 \$ ont vu leurs ventes ainsi que leur part du marché monter par rapport à avril et à l'année précédente. Le prix moyen d'un logement neuf s'est fixé à 196 547 \$, ce qui correspond à une hausse de 10,5 % en regard d'avril 2002 et de 17,3 % rapport à mai 2001.

√ Durant les cinq premiers mois de l'année, les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté dans chacun des sous-marchés de l'agglomération. Dartmouth et Sackville ont enregistré une croissance particulièrement forte et se situent aux premiers rangs des sous-marchés de l'habitation de Halifax. Ils continuent en effet d'afficher une forte performance globale : le nombre de logements en construction dans ces secteurs s'est considérablement accru alors que le nombre de jours qu'un logement existant reste sur le marché y est le plus bas de l'agglomération.

√ Les ventes de logements existants continuent leur forte progression. Leur nombre s'est fixé à 578, ce qui représente un bond de 6,8 % par rapport à avril mais un recul de 3,5 % en regard de mai 2001. En cumul annuel, les ventes de logements existants se situent à un niveau supérieur de 6,3 % à celui enregistré à pareille date l'an dernier. Le prix de vente moyen a diminué de 3,3 % par rapport à avril pour s'établir à 144 550 \$, mais il a monté de plus de 7 % par rapport à l'an dernier. Le marché de la revente continue à se resserrer, le nombre moyen de jours sur le marché étant tombé à 45 tandis que le nombre de nouvelles inscriptions s'est replié de 3,7 %.

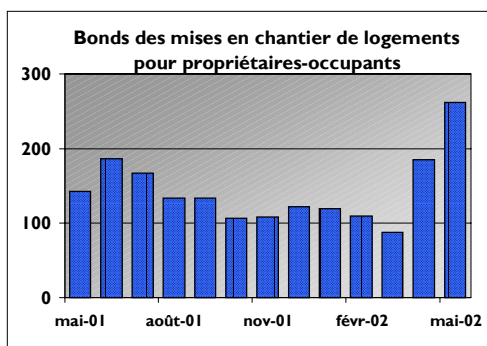
SOMMAIRE

1 Rythme toujours effréné en mai

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 selon la catégorie
- 6 Stock et nombre de logements écoulés par fourchette de prix
- 7 Ventes S.I.A.* par secteur
- 8 Principaux indicateurs économiques - Halifax

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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

TABLEAU I
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
MAI 2002

EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE							
MAISONS							
		INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN COPROP.	LOCATIFS	TOTAL
AUTORISATION DE CONSTRUIRE	- Mois courant	378	32	0	0	165	575
	- Année précédente	323	26	0	0	254	603
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	236	18	9	54	4	321
	- Année précédente	139	4	0	5	0	148
	- Cumul 2002	667	72	27	78	153	997
	- Cumul 2001	412	26	0	116	217	771
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2002	466	56	31	285	387	1225
	- 2000	240	22	0	193	725	1180
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	128	14	4	0	0	146
	- Année précédente	91	8	0	0	0	99
	- Cumul 2002	482	50	4	5	490	1031
	- Cumul 2001	360	26	6	237	149	778
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS	- 2002	57	19	0	4	459	539
	- 2001	66	3	0	109	155	333
OFFRE TOTALE	- 2002	523	75	31	289	846	1764
	- 2001	306	25	0	302	880	1513
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	127	13	4	0	0	144
	- Année précédente	98	13	2	0	17	130
	- Cumul 2002	466	40	4	43	160	713
	- Cumul 2001	382	30	6	73	71	562
	Moyenne trimestrielle	84	7	0	14	29	134
	Moyenne annuelle	108	7	0	18	57	190

Source : SCHL

TABLEAU 2
ACTIVITÉ PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
MAI 2002

	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROP. LOCATIFS	TOTAL		EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ LOCATIFS	TOTAL		
	MAISONS INDIV.	JUM.	EN RANGÉE				MAISONS INDIV.	JUM.	EN RANGÉE				
MISES EN CHANTIER						LOG. ACHEVÉS							
VILLE DE HALIFAX													
Mois courant	37	0	0	0	0	37	Mois courant	36	0	0	0	0	36
Année précédente	18	2	0	0	0	20	Année précédente	13	0	0	0	0	13
Cumul 2002	90	8	16	20	149	283	Cumul 2002	61	18	0	0	490	569
Cumul 2001	49	6	0	111	196	362	Cumul 2001	39	10	6	237	149	441
VILLE DE DARTMOUTH													
Mois courant	61	8	9	8	4	90	Mois courant	34	4	4	0	0	42
Année précédente	36	2	0	5	0	43	Année précédente	37	8	0	0	0	45
Cumul 2002	189	28	11	12	4	244	Cumul 2002	133	10	4	5	0	152
Cumul 2001	92	20	0	5	17	134	Cumul 2001	94	12	0	0	0	106
BEDFORD-HAMMOND PLAINS													
Mois courant	37	0	0	46	0	83	Mois courant	21	0	0	0	0	21
Année précédente	26	0	0	0	0	26	Année précédente	19	0	0	0	0	19
Cumul 2002	121	0	0	46	0	167	Cumul 2002	83	2	0	0	0	85
Cumul 2001	91	0	0	0	0	91	Cumul 2001	80	0	0	0	0	80
SACKVILLE													
Mois courant	39	0	0	0	0	39	Mois courant	14	4	0	0	0	18
Année précédente	18	0	0	0	0	18	Année précédente	4	0	0	0	0	4
Cumul 2002	99	12	0	0	0	111	Cumul 2002	66	8	0	0	0	74
Cumul 2001	45	0	0	0	0	45	Cumul 2001	38	4	0	0	0	42
FALL RIVER-BEAVERBANK													
Mois courant	17	0	0	0	0	17	Mois courant	8	0	0	0	0	8
Année précédente	11	0	0	0	0	11	Année précédente	3	0	0	0	0	3
Cumul 2002	60	0	0	0	0	60	Cumul 2002	57	0	0	0	0	57
Cumul 2001	40	0	0	0	0	40	Cumul 2001	32	0	0	0	0	32
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST													
Mois courant	35	10	0	0	0	45	Mois courant	10	6	0	0	0	16
Année précédente	24	0	0	0	0	24	Année précédente	7	0	0	0	0	7
Cumul 2002	70	24	0	0	0	94	Cumul 2002	47	12	0	0	0	59
Cumul 2001	59	0	0	0	4	63	Cumul 2001	48	0	0	0	0	48
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST													
Mois courant	10	0	0	0	0	10	Mois courant	5	0	0	0	0	5
Année précédente	6	0	0	0	0	6	Année précédente	8	0	0	0	0	8
Cumul 2002	38	0	0	0	0	38	Cumul 2002	35	0	0	0	0	35
Cumul 2001	36	0	0	0	0	36	Cumul 2001	29	0	0	0	0	29

Source : SCHL

TABLEAU 3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
MAI 2002

	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ	LOCATIFS	TOTAL
	MAISONS INDIV.	JUM.	EN RANGÉE			
VILLE DE HALIFAX						
Mois courant	56	10	16	95	383	560
Année précédente	27	6	0	182	704	919
VILLE DE DARTMOUTH						
Mois courant	153	22	15	16	4	210
Année précédente	61	16	0	11	17	105
BEDFORD-HAMMOND PLAINS						
Mois courant	81	0	0	174	0	255
Année précédente	48	0	0	0	0	48
SACKVILLE						
Mois courant	62	6	0	0	0	68
Année précédente	25	0	0	0	0	25
FALL RIVER-BEAVERBANK *						
Mois courant	31	0	0	0	0	31
Année précédente	21	0	0	0	0	21
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST						
Mois courant	52	18	0	0	0	70
Année précédente	36	0	0	0	4	40
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST						
Mois courant	31	0	0	0	0	31
Année précédente	22	0	0	0	0	22

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 MAISONS INDIVIDUELLES SELON LA CATÉGORIE
RMR DE HALIFAX
MAI 2002

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2002	Cumul 2001
Maisons de plain-pied				
Nombre de ventes	12	8	65	56
Prix moyen	151 896 \$	143 250 \$	151 588 \$	148 518 \$
Prix médian	153 875 \$	152 750 \$	150 000 \$	140 000 \$
Maisons à demi-niveaux				
Nombre de ventes	18	17	87	44
Prix moyen	177 611 \$	125 900 \$	165 468 \$	125 789 \$
Prix médian	172 850 \$	124 500 \$	159 000 \$	124 500 \$
Un et demi étages				
Nombre de ventes	0	1	2	3
Prix moyen	0 \$	550 000 \$	182 500 \$	363 000 \$
Prix médian	0 \$	550 000 \$	182 500 \$	269 500 \$
Maisons à deux étages				
Nombre de ventes	78	60	237	212
Prix moyen	219 481 \$	181 105 \$	209 224 \$	197 823 \$
Prix médian	189 900 \$	167 000 \$	188 900 \$	169 700 \$
Autres				
Nombre de ventes	18	11	81	65
Prix moyen	145 872 \$	145 836 \$	145 969 \$	147 217 \$
Prix médian	145 300 \$	120 000 \$	147 000 \$	142 000 \$
Inconnue				
Nombre de ventes	0	1	1	2
Prix moyen	0 \$	113 500 \$	181 900 \$	142 250 \$
Prix médian	0 \$	113 500 \$	181 900 \$	171 000 \$
Total				
Nombre de ventes	126	98	473	382
Prix moyen	196 547 \$	167 554 \$	182 252 \$	174 693 \$
Prix médian	175 957 \$	149 850 \$	164 500 \$	155 000 \$

Source : SCHL

INTENTIONS D'ACHAT OU DE RÉNOVATION DES CONSOMMATEURS



UN PROFIL DE LA CLIENTÈLE DE DEMAIN

La SCHL a maintenant terminé sa troisième enquête annuelle sur les intentions d'acheter ou de rénover des Canadiens. Les ménages qui prévoient acheter une habitation l'an prochain ont donné des détails sur le quartier qui les intéresse, la somme qu'ils sont prêts à investir et la taille du logement qu'ils cherchent. Ceux qui songent à rénover ont indiqué le type de projet qu'ils ont l'intention de réaliser, l'argent qu'ils prévoient y consacrer et s'ils vont faire eux-mêmes les travaux ou les confier à un entrepreneur. Ces informations essentielles vous sont offertes dans deux formats : vous pouvez acheter un rapport détaillé renfermant tous les tableaux de données, ou encore obtenir gratuitement un rapport sommaire. Découvrez quels sont les projets en matière d'habitation des consommateurs de votre marché pour l'année à venir. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan, au (902) 426-4708.

**TABLEAU 5 - NOMBRE MENSUEL DE 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	%			
Mai 2001	2	2,0%	15	15,3%	33	33,7%	35	35,7%	5	5,1%	8	8,2%	98	167 554 \$	149 850 \$
Juin 2001	0	0,0%	6	6,5%	33	35,9%	38	41,3%	4	4,3%	11	12,0%	92	182 332 \$	156 000 \$
Juillet 2001	0	0,0%	5	3,7%	45	33,1%	58	42,6%	12	8,8%	16	11,8%	136	181 021 \$	169 900 \$
Août 2001	1	0,9%	6	5,3%	25	21,9%	58	50,9%	8	7,0%	16	14,0%	114	184 583 \$	172 000 \$
Septembre 2001	0	0,0%	4	2,2%	61	33,2%	91	49,5%	16	8,7%	12	6,5%	184	174 148 \$	165 000 \$
Octobre 2001	5	3,7%	4	2,9%	45	33,1%	58	42,6%	8	5,9%	16	11,8%	136	177 451 \$	155 000 \$
Novembre 2001	2	2,1%	2	2,1%	33	34,7%	38	40,0%	10	10,5%	10	10,5%	95	190 466 \$	158 000 \$
Décembre 2001	7	7,0%	2	2,0%	25	25,0%	40	40,0%	5	5,0%	21	21,0%	100	193 967 \$	162 200 \$
Janvier 2002	3	3,5%	1	1,2%	30	34,9%	38	44,2%	6	7,0%	8	9,3%	86	171 924 \$	159 500 \$
Février 2002	1	1,3%	5	6,3%	17	21,5%	38	48,1%	9	11,4%	9	11,4%	79	176 542 \$	170 000 \$
Mars 2002	1	1,3%	6	8,0%	16	21,3%	34	45,3%	8	10,7%	10	13,3%	75	182 473 \$	165 400 \$
Avril 2002	1	0,9%	3	2,8%	28	25,7%	61	56,0%	6	5,5%	10	9,2%	109	177 825 \$	163 950 \$
Mai 2002	4	3,1%	1	0,8%	25	19,7%	60	47,2%	10	7,9%	27	21,3%	127	196 547 \$	175 957 \$

Source : SCHL

**TABLEAU 6 - NOMBRE MENSUEL DE 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	%			
Mai 2001	0	0,0%	3	4,5%	28	42,4%	24	36,4%	2	3,0%	9	13,6%	66	183 027 \$	155 000 \$
Juin 2001	0	0,0%	1	1,7%	28	47,5%	19	32,2%	3	5,1%	8	13,6%	59	185 763 \$	153 000 \$
Juillet 2001	0	0,0%	0	0,0%	25	47,2%	22	41,5%	2	3,8%	4	7,5%	53	171 962 \$	155 900 \$
Août 2001	0	0,0%	0	0,0%	22	42,3%	18	34,6%	3	5,8%	9	17,3%	52	191 938 \$	160 000 \$
Septembre 2001	0	0,0%	1	1,9%	16	30,8%	21	40,4%	6	11,5%	8	15,4%	52	194 790 \$	161 900 \$
Octobre 2001	0	0,0%	0	0,0%	8	21,1%	12	31,6%	6	15,8%	12	31,6%	38	217 953 \$	186 500 \$
Novembre 2001	0	0,0%	0	0,0%	9	19,6%	17	37,0%	4	8,7%	16	34,8%	46	218 115 \$	185 000 \$
Décembre 2001	0	0,0%	1	2,0%	12	24,5%	21	42,9%	3	6,1%	12	24,5%	49	198 255 \$	173 000 \$
Janvier 2002	0	0,0%	1	2,2%	9	20,0%	23	51,1%	0	0,0%	12	26,7%	45	198 653 \$	173 000 \$
Février 2002	0	0,0%	7	11,5%	8	13,1%	29	47,5%	5	8,2%	12	19,7%	61	192 159 \$	174 900 \$
Mars 2002	1	1,9%	3	5,6%	7	13,0%	27	50,0%	4	7,4%	12	22,2%	54	195 873 \$	180 000 \$
Avril 2002	1	1,8%	1	1,8%	14	25,0%	18	32,1%	5	8,9%	17	30,4%	56	204 112 \$	185 500 \$
Mai 2002	1	1,8%	1	1,8%	13	22,8%	20	35,1%	7	12,3%	15	26,3%	57	207 410 \$	170 000 \$

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

SOUS-MARCHÉ	MAI											
	2001				2002				Var. en %			
	Ventes	Nouvelles inscr.	Prix de vente moyen	Délai moyen de vente (jour)	Ventes	Nouvelles inscr.	Prix de vente moyen	Délai moyen de vente (jour)	Ventes	Nouvelles inscr.	Prix de vente moyen	Délai moyen de vente (jour)
Bedford- Hammonds Plains	92	84	173 448 \$	72	68	86	200 204 \$	49	-26,1%	2,4%	15,4%	-31,0%
Ville de Dartmouth	167	199	110 713 \$	46	197	214	126 426 \$	38	18,0%	7,5%	14,2%	-17,9%
Fall River - Beaverbank	28	55	125 246 \$	74	40	51	143 461 \$	69	42,9%	-7,3%	14,5%	-7,1%
Ville de Halifax	155	158	161 143 \$	52	115	150	183 383 \$	40	-25,8%	-5,1%	13,8%	-23,6%
Comté de Halifax - secteur E.	36	58	97 578 \$	92	50	48	110 627 \$	78	38,9%	-17,2%	13,4%	-15,6%
Comté de Halifax - secteur S.-O.	52	69	138 071 \$	69	36	54	142 861 \$	40	-30,8%	-21,7%	3,5%	-42,6%
Sackville	69	78	99 712 \$	58	72	72	104 561 \$	37	4,3%	-7,7%	4,9%	-36,3%
Total	599	701	134 396 \$	59	578	675	144 550 \$	45	-3,5%	-3,7%	7,6%	-23,5%

SOUS-MARCHÉ	CUMUL ANNUEL											
	2001				2002				Var. en %			
	Ventes	Nouvelles inscr.	Prix de vente moyen	Délai moyen de vente (jour)	Ventes	Nouvelles inscr.	Prix de vente moyen	Délai moyen de vente (jour)	Ventes	Nouvelles inscr.	Prix de vente moyen	Délai moyen de vente (jour)
Bedford- Hammonds Plains	252	363	167 340 \$	72	244	355	195 497 \$	54	-3,2%	-2,2%	16,8%	-24,5%
Ville de Dartmouth	610	872	110 302 \$	55	723	898	121 614 \$	49	18,5%	3,0%	10,3%	-11,5%
Fall River - Beaverbank	123	202	119 809 \$	71	123	220	134 856 \$	61	0,0%	8,9%	12,6%	-13,7%
Ville de Halifax	476	628	155 070 \$	60	455	606	180 117 \$	47	-4,4%	-3,5%	16,2%	-21,8%
Comté de Halifax - secteur E.	134	242	100 082 \$	101	150	242	110 043 \$	105	11,9%	0,0%	10,0%	3,4%
Comté de Halifax - secteur S.-O.	172	282	117 594 \$	76	159	257	129 573 \$	71	-7,6%	-8,9%	10,2%	-6,7%
Sackville	223	316	98 515 \$	55	262	322	105 804 \$	43	17,5%	1,9%	7,4%	-21,3%
Total	1990	2905	127 442 \$	64	2116	2900	141 303 \$	55	6,3%	-0,2%	10,9%	-15,0%

Source : Chambre immobilière de la Nouvelle-Écosse

PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES HALIFAX

Indicateur	Périodes	2000	2001	Var. en %
Population active (milliers)	Mai	196,2	197,9	0,9%
Personnes employées (milliers)	Mai	182,5	182,2	-0,2%
Taux de chômage (milliers)	Mai	7,0%	7,9%	---
Permis de construire résidentiels (milliers)	Avril	18 967	38 717	104,1%
Non résidentiels		6 672	7 000	4,9%
Total		25 639	45 717	78,3%
IPC Halifax	Mai	116,1	119,4	2,8%
Indices des prix logements neufs Total	Avril	117,7	122,4	4,0%
Composante logement		119,9	124,9	4,2%
Composante terrain		112,3	116	3,3%

Source : Statistique Canada

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
Télec. : (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 Johannes O'Callaghan, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2083

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

