

A

CTUALITÉS

Halifax

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, NUMÉRO 5,
MAI 2003

Chute des mises en chantier en mai

Les marchés des logements neufs et existants continuent de décliner

✓ Compte tenu de la détérioration de l'activité observée du côté des logements individuels et des logements collectifs, le nombre total de mises en chantier enregistré en mai dans l'agglomération de Halifax a chuté de 45 % sur un an. Il y en a eu 176, contre 321 au même mois l'an dernier. Toujours en mai, seulement 128 maisons individuelles ont été mises en chantier (fondations et dalles), un recul de près de 46 % sur un an et le plus bas niveau enregistré pour un mois de mai depuis 1998. Les mises en chantier de logements collectifs ont également fléchi, passant de 85, en mai 2002, à 48, en mai 2003, soit une diminution de 44 %.

✓ En cumul annuel (de janvier à mai), le nombre total de mises en chantier à Halifax est inférieur de 13 % au chiffre exceptionnel enregistré à la même période l'an dernier. Les résultats diffèrent selon la catégorie de logement, mais la seule à avoir vraiment tiré son épingle du jeu depuis le début de l'année dans la région est celle des logements en copropriété. Les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée suivent de près les niveaux observés un an plus tôt, tandis que celles de maisons individuelles et de logements locatifs ont régressé considérablement. Par ailleurs, le nombre de mises en chantier varie d'un secteur à l'autre de l'agglomération : des sept secteurs, trois ont enregistré une hausse et quatre ont accusé une baisse. Seule l'ancienne ville de Halifax, de même que l'Est et le Sud-Ouest du comté de Halifax, ont montré des signes d'amélioration.

✓ Bien que les mises en chantier aient diminué dans l'agglomération, l'activité déjà frénétique dans le secteur de la construction résidentielle s'est encore intensifiée en mai; elle était en hausse pour tous les types de logements, en particulier les ensembles de logements collectifs. En tout, on a dénombré 1 946 logements en construction.

✓ Fait positif à signaler : en mai, sur le marché des maisons individuelles neuves, les ventes (logements écoulés) ont augmenté de presque 5 % en glissement annuel, pour se fixer à 132. Le prix de vente moyen a aussi progressé, pour dépasser 212 000 \$. Cette hausse des prix n'est pas étonnante, compte tenu de la proportion croissante des habitations vendues à plus de 150 000 \$, laquelle a atteint plus de 90 % en mai. Les stocks de logements achevés et inoccupés demeurent bas dans l'agglomération, comptant seulement 30 maisons individuelles neuves pouvant être habitées immédiatement.

✓ Sur le marché de l'existant, les ventes S.I.A.[®] de propriétés résidentielles dans l'agglomération de Halifax ont reculé de 6,2 % en mai, pour s'établir à 542. De même, l'augmentation des prix a ralenti, ces derniers ayant crû de seulement 4,7 % comparativement au même mois l'an dernier. Par ailleurs, l'offre de logements existants semble être à la hausse, puisque le nombre de nouvelles inscriptions a monté de 10,4 % en mai. Le temps nécessaire à la vente d'une propriété s'est aussi allongé ce printemps : la durée moyenne d'inscription a augmenté de deux jours (8,5 %). De janvier à mai, le cumul des ventes a régressé de 14 % et le prix moyen s'est élevé de 7,4 % par rapport à la même période l'an passé. Bien qu'il soit toujours clairement favorable aux vendeurs, le marché de la revente de l'agglomération commence à montrer des signes non équivoques de ralentissement en comparaison de l'activité intense qui s'est maintenue tout au long de 2002.

SOMMAIRE

1 Chute des mises en chantier 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

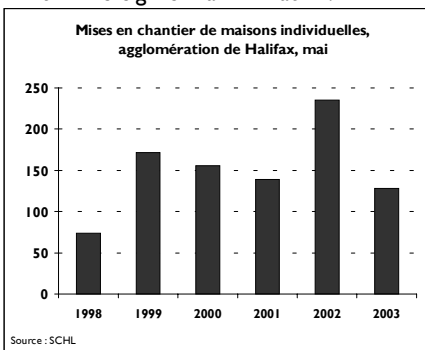
5 Ventes et prix des nouvelles maisons individuelles selon la catégorie

6 Nombre mensuels de ventes de nouvelles maisons individuelles 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'immobilier.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

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

		EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
		MAISONS					
		INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN COPROP.	LOCATIFS	TOTAL
AUTORISATION DE CONSTRUIRE	- Mois courant	323	58	0	0	190	571
	- Année précédente	378	32	0	0	165	575
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	128	20	0	6	22	176
	- Année précédente	236	18	9	54	4	321
	- Cumul 2003	480	76	22	209	80	867
	- Cumul 2002	667	72	27	78	153	997
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2003	474	84	68	757	563	1 946
	- 2000	466	56	31	285	387	1 225
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	131	26	8	0	6	171
	- Année précédente	128	14	4	0	0	146
	- Cumul 2003	619	62	29	32	150	892
	- Cumul 2002	482	50	4	5	490	1 031
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS	- 2003	30	2	3	2	0	37
	- 2002	57	19	0	4	459	539
OFFRE TOTALE	- 2003	504	86	71	759	563	1 983
	- 2002	523	75	31	289	846	1 764
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	132	30	12	0	131	305
	- Année précédente	127	13	4	0	0	144
	- Cumul 2003	644	63	26	122	183	1 038
	- Cumul 2002	466	40	4	43	160	713
	Moyenne trimestrielle	129	9	5	11	6	160
	Moyenne annuelle	141	13	4	24	51	233

Source : SCHL

TABEAU 2
ACTIVITÉ PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
MAI 2003

MISES EN CHANTIER	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				
VILLE DE HALIFAX													
Mois courant	13	16	0	0	4	33	Mois courant	24	0	8	0	2	34
Année précédente	37	0	0	0	0	37	Année précédente	36	0	0	0	0	36
Cumul 2003	55	32	8	198	62	355	Cumul 2003	63	18	8	20	146	255
Cumul 2002	90	8	16	20	149	283	Cumul 2002	61	18	0	0	490	569
VILLE DE DARTMOUTH													
Mois courant	37	0	0	6	0	43	Mois courant	49	24	0	0	4	77
Année précédente	61	8	9	8	4	90	Année précédente	34	4	4	0	0	42
Cumul 2003	125	24	14	11	0	174	Cumul 2003	206	32	18	12	4	272
Cumul 2002	189	28	11	12	4	244	Cumul 2002	133	10	4	5	0	152
BEDFORD-HAMMOND PLAINS													
Mois courant	19	0	0	0	18	37	Mois courant	16	0	0	0	0	16
Année précédente	37	0	0	46	0	83	Année précédente	21	0	0	0	0	21
Cumul 2003	78	2	0	0	18	98	Cumul 2003	77	2	3	0	0	82
Cumul 2002	121	0	0	46	0	167	Cumul 2002	83	2	0	0	0	85
SACKVILLE													
Mois courant	16	2	0	0	0	18	Mois courant	1	0	0	0	0	1
Année précédente	39	0	0	0	0	39	Année précédente	14	4	0	0	0	18
Cumul 2003	40	2	0	0	0	42	Cumul 2003	36	0	0	0	0	36
Cumul 2002	99	12	0	0	0	111	Cumul 2002	66	8	0	0	0	74
FALL RIVER-BEAVERBANK													
Mois courant	16	2	0	0	0	18	Mois courant	11	0	0	0	0	11
Année précédente	17	0	0	0	0	17	Année précédente	8	0	0	0	0	8
Cumul 2003	56	2	0	0	0	58	Cumul 2003	44	0	0	0	0	44
Cumul 2002	60	0	0	0	0	60	Cumul 2002	57	0	0	0	0	57
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST													
Mois courant	14	0	0	0	0	14	Mois courant	23	2	0	0	0	25
Année précédente	35	10	0	0	0	45	Année précédente	10	6	0	0	0	16
Cumul 2003	86	14	0	0	0	100	Cumul 2003	106	8	0	0	0	114
Cumul 2002	70	24	0	0	0	94	Cumul 2002	47	12	0	0	0	59
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST													
Mois courant	13	0	0	0	0	13	Mois courant	7	0	0	0	0	7
Année précédente	10	0	0	0	0	10	Année précédente	5	0	0	0	0	5
Cumul 2003	40	0	0	0	0	40	Cumul 2003	87	2	0	0	0	89
Cumul 2002	38	0	0	0	0	38	Cumul 2002	35	0	0	0	0	35

Source : SCHL

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


	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ	LOCATIFS	TOTAL
	MAISONS INDIV.	JUM.	EN RANGÉE			
VILLE DE HALIFAX						
Mois courant	47	24	24	589	477	1161
Année précédente	56	10	16	95	383	560
VILLE DE DARTMOUTH						
Mois courant	162	46	44	168	4	424
Année précédente	153	22	15	16	4	210
BEDFORD-HAMMOND PLAINS						
Mois courant	57	0	0	0	82	139
Année précédente	81	0	0	174	0	255
SACKVILLE						
Mois courant	32	2	0	0	0	34
Année précédente	62	6	0	0	0	68
FALL RIVER-BEAVERBANK						
Mois courant	45	2	0	0	0	47
Année précédente	31	0	0	0	0	31
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST						
Mois courant	55	10	0	0	0	65
Année précédente	52	18	0	0	0	70
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST						
Mois courant	76	0	0	0	0	76
Année précédente	31	0	0	0	0	31

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.



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

**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	%			
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 \$
Juin 2002	1	0,9%	1	0,9%	29	26,9%	49	45,4%	11	10,2%	17	15,7%	108	187 579 \$	169 800 \$
Juillet 2002	2	1,9%	1	1,0%	13	12,4%	56	53,3%	8	7,6%	25	23,8%	105	199 806 \$	179 800 \$
Août 2002	0	0,0%	2	1,1%	27	15,1%	107	59,8%	17	9,5%	26	14,5%	179	190 210 \$	176 900 \$
Septembre 2002	10	4,7%	4	1,9%	37	17,4%	101	47,4%	19	8,9%	42	19,7%	213	195 079 \$	171 000 \$
Octobre 2002	4	2,8%	3	2,1%	11	7,7%	71	49,7%	19	13,3%	35	24,5%	143	215 946 \$	187 000 \$
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 \$

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	%			
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 \$
Juin 2002	0	0,0%	1	2,6%	4	10,3%	13	33,3%	4	10,3%	17	43,6%	39	236 674 \$	210 500 \$
Juillet 2002	0	0,0%	0	0,0%	4	17,4%	10	43,5%	2	8,7%	7	30,4%	23	250 474 \$	189 200 \$
Août 2002	0	0,0%	0	0,0%	1	7,1%	4	28,6%	0	0,0%	9	64,3%	14	324 457 \$	271 950 \$
Septembre 2002	0	0,0%	0	0,0%	2	8,3%	6	25,0%	3	12,5%	13	54,2%	24	297 041 \$	269 950 \$
Octobre 2002	0	0,0%	1	2,4%	3	7,3%	15	36,6%	7	17,1%	15	36,6%	41	248 163 \$	224 000 \$
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 \$

Source : SCHL

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

SOUS-MARCHÉ	MAI											
	2002				2003				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	68	86	200 204 \$	49	68	93	194 672 \$	57	0,0%	8,1%	-2,8%	16,3%
Ville de Dartmouth	197	214	126 426 \$	38	181	217	135 677 \$	42	-8,1%	1,4%	7,3%	11,3%
Fall River - Beaverbank	40	51	143 461 \$	69	44	57	150 718 \$	50	10,0%	11,8%	5,1%	-27,0%
Ville de Halifax	115	150	183 383 \$	40	116	169	177 544 \$	42	0,9%	12,7%	-3,2%	4,3%
Comté de Halifax - secteur E.	50	48	110 627 \$	78	30	64	125 413 \$	82	-40,0%	33,3%	13,4%	4,8%
Comté de Halifax - secteur S.-O.	36	54	142 861 \$	40	34	81	147 878 \$	92	-5,6%	50,0%	3,5%	131,1%
Sackville	72	72	104 561 \$	37	69	64	119 551 \$	36	-4,2%	-11,1%	14,3%	-4,0%
Total	578	675	144 550 \$	45	542	745	151 404 \$	49	-6,2%	10,4%	4,7%	8,5%

SOUS-MARCHÉ	CUMUL ANNUEL											
	2002				2003				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	244	355	195 497 \$	54	199	358	201 392 \$	62	-18,4%	0,8%	3,0%	13,1%
Ville de Dartmouth	723	898	121 614 \$	49	586	845	130 563 \$	42	-18,9%	-5,9%	7,4%	-14,8%
Fall River - Beaverbank	123	220	134 856 \$	61	144	260	138 407 \$	68	17,1%	18,2%	2,6%	11,3%
Ville de Halifax	455	606	180 117 \$	47	408	620	189 060 \$	54	-10,3%	2,3%	5,0%	15,5%
Comté de Halifax - secteur E.	150	242	110 043 \$	105	114	247	119 025 \$	83	-24,0%	2,1%	8,2%	-20,5%
Comté de Halifax - secteur S.-O.	159	257	129 573 \$	71	156	257	155 481 \$	75	-1,9%	0,0%	20,0%	5,3%
Sackville	262	322	105 804 \$	43	212	277	116 244 \$	39	-19,1%	-14,0%	9,9%	-10,3%
Total	2116	2900	141 303 \$	55	1819	2864	151 798 \$	54	-14,0%	-1,2%	7,4%	-1,6%

Source : Chambre immobilière de la Nouvelle-Écosse

Nota: Les ventes S.I.A. * incluent seulement les maisons existantes. Elles excluent les ventes de maisons neuves.

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

PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES

HALIFAX

Indicateur	Périodes	2002	2003	Var. en %
Population active (milliers)	mai	197,9	199,1	0,6%
Personnes employées (milliers)	mai	182,2	184,7	1,4%
Taux de chômage (milliers)	mai	7,9%	7,2%	---
Permis de construire résidentiels (milliers)	avril	38 717	30 137	-22,2%
Non résidentiels		7 000	7 570	8,1%
Total		45 717	37 707	-17,5%
IPC Halifax	avril	118,2	122,9	4,0%
Indices des prix logements neufs	avril			
Total		122,4	127,9	4,5%
Composante logement		124,9	130,6	4,6%
Composante terrain		116,0	120,8	4,1%

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

Télééc. : (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.

© 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.

