

A

CTUALITÉS

Halifax

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, NUMÉRO 7,

JUILLET 2003

Reprise des mises en chantier en juillet

Mais un ralentissement en vue sur le marché de la revente...

✓ Dans l'agglomération de Halifax, le nombre total de mises en chantier a grimpé de 37 % d'une année sur l'autre en juillet uniquement grâce à la robustesse de l'activité sur le marché des collectifs. En effet, il s'est fixé à 385, comparativement à 281 au même mois l'an dernier. Les fondations de 160 maisons individuelles ont été coulées en juillet, ce qui représente un recul de 19,2 % en glissement annuel et de 32,5 % en regard du mois précédent. Dans le segment des collectifs, constitué essentiellement d'appartements destinés à la location ou à la copropriété, le nombre de mises en chantier a bondi pour s'établir à 225, chiffre 2,7 fois supérieur à celui du mois correspondant l'an dernier.

✓ Le cumul annuel (de janvier à juillet) des mises en chantier dans l'agglomération de Halifax est inférieur d'à peine 2 % à celui enregistré l'an dernier. Cette baisse est attribuable au repli de la construction dans les segments des maisons individuelles et des logements locatifs, puisque l'activité du côté des jumelés et des copropriétés s'est grandement intensifiée. On prévoit que les mises en chantier demeureront nombreuses dans les mois à venir, car 1 061 étaient en attente au mois de juillet (soit au moins 2,5 fois plus qu'à pareil mois l'an dernier). Les habitations pour lesquelles un permis a déjà été délivré sont pour la plupart des logements locatifs; on prévoit que 787 logements de ce type seront construits bientôt dans l'agglomération.

✓ Le rythme effréné de la construction résidentielle dans l'agglomération s'est accéléré en

juillet. En effet, presque 700 logements de plus qu'en juillet 2002 étaient en construction, ce qui correspond à une hausse de 46,2 %. Au total, 2 164 logements étaient en construction durant le mois, et la progression observée a touché tous les types de logement, à l'exception des maisons individuelles. Avec un peu plus de 1 300 logements en construction, l'ancienne ville de Halifax s'est taillée la part du lion de la construction résidentielle. Sur les autres sous-marchés de l'agglomération, les résultats varient.

✓ Les ventes de maisons individuelles neuves (écoulement) se sont accrues pour le troisième mois d'affilée. En juillet, elles ont bondi de près de 63 %, tandis que le prix moyen grimpait de 5,3 % en glissement annuel. Un des facteurs ayant contribué à stimuler les ventes de logements neufs dans l'agglomération est l'amenuisement continu des stocks déjà maigres de logements achevés et inoccupés offerts sur le marché. En fait, il y avait seulement 25 maisons individuelles neuves prêtes à l'occupation en juillet; c'est le quatrième mois de suite que ce stock diminue.

✓ Sur le marché de l'existant, les ventes S.I.A.[®] de propriétés résidentielles dans l'agglomération ont régressé de 0,7 % en juillet. La croissance du prix moyen a également été modérée, se chiffrant à seulement 2,1 % d'une année sur l'autre. Les nouvelles inscriptions sont en hausse constante : en juillet, elles ont augmenté de 21,7 % par rapport au mois correspondant de 2002. De janvier à juillet, les ventes ont été de 8,4 % moins nombreuses que durant la même période l'an dernier, qui avait été marquée par des résultats records, alors que le prix moyen a été de 7,4 % plus élevé.

✓ Pour la période allant de janvier à juillet, le marché de l'habitation de l'agglomération affiche des résultats divergents. En revanche, le marché des collectifs dans la région se porte bien, ce qui est encourageant.

SOMMAIRE

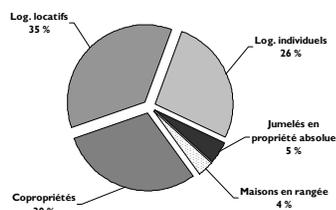
1 Reprise des mises en chantier en juillet

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 Activité enregistrée par le S.I.A.[®] - Halifax-Dartmouth
- 8 Principaux indicateurs économiques - Halifax

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

Logements en construction selon le type
Halifax, Nouvelle-Écosse (juillet 2003)



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

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

		EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
		MAISONS					
		INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN COPROP.	LOCATIFS	TOTAL
AUTORISATION DE CONSTRUIRE	- Mois courant	228	26	0	20	787	1 061
	- Année précédente	276	6	0	0	136	418
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	160	23	0	50	152	385
	- Année précédente	198	14	19	0	50	281
	- Cumul 2003	877	145	46	309	255	1 632
	- Cumul 2002	1 080	110	46	133	295	1 664
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2003	573	99	76	642	774	2 164
	- 2000	700	62	50	215	453	1 480
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	169	30	8	59	70	336
	- Année précédente	89	22	0	4	0	115
	- Cumul 2003	912	114	45	141	220	1 432
	- Cumul 2002	661	82	4	130	566	1 443
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS	- 2003	25	0	0	2	0	27
	- 2002	23	14	0	19	334	390
OFFRE TOTALE	- 2003	598	99	76	644	774	2 191
	- 2002	723	76	50	234	787	1 870
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	171	32	8	59	70	340
	- Année précédente	105	27	0	4	110	246
	- Cumul 2003	942	117	45	231	253	1 588
	- Cumul 2002	689	78	4	153	361	1 285
	Moyenne trimestrielle	118	22	11	26	44	221
	Moyenne annuelle	143	16	5	19	55	238

Source : SCHL

TABLEAU 2
ACTIVITÉ PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
JUILLET 2003

MISES EN CHANTIER	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROP. LOCATIFS	TOTAL	LOG. ACHÉVÉS	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ LOCATIFS	TOTAL		
	MAISONS INDIV.	JUM.	EN RANGÉE				MAISONS INDIV.	JUM.	EN RANGÉE				
VILLE DE HALIFAX													
Mois courant	17	8	0	50	152	227	Mois courant	15	2	8	55	70	150
Année précédente	14	4	0	0	0	18	Année précédente	7	4	0	0	0	11
Cumul 2003	99	60	32	298	237	726	Cumul 2003	90	28	24	125	216	483
Cumul 2002	128	14	16	75	241	474	Cumul 2002	79	28	0	75	566	748
VILLE DE DARTMOUTH													
Mois courant	31	10	0	0	0	41	Mois courant	53	24	0	4	0	81
Année précédente	64	6	19	0	50	139	Année précédente	34	4	0	4	0	42
Cumul 2003	206	56	14	11	0	287	Cumul 2003	298	70	18	16	4	406
Cumul 2002	291	50	30	12	54	437	Cumul 2002	170	14	4	9	0	197
BEDFORD-HAMMOND PLAINS													
Mois courant	24	0	0	0	0	24	Mois courant	23	0	0	0	0	23
Année précédente	44	0	0	0	0	44	Année précédente	25	0	0	0	0	25
Cumul 2003	143	2	0	0	18	163	Cumul 2003	118	2	3	0	0	123
Cumul 2002	214	0	0	46	0	260	Cumul 2002	132	2	0	46	0	180
SACKVILLE													
Mois courant	6	2	0	0	0	8	Mois courant	12	0	0	0	0	12
Année précédente	13	0	0	0	0	13	Année précédente	1	0	0	0	0	1
Cumul 2003	75	4	0	0	0	79	Cumul 2003	52	0	0	0	0	52
Cumul 2002	136	12	0	0	0	148	Cumul 2002	84	10	0	0	0	94
FALL RIVER-BEAVERBANK													
Mois courant	29	0	0	0	0	29	Mois courant	21	0	0	0	0	21
Année précédente	17	2	0	0	0	19	Année précédente	4	0	0	0	0	4
Cumul 2003	112	4	0	0	0	116	Cumul 2003	75	0	0	0	0	75
Cumul 2002	102	2	0	0	0	104	Cumul 2002	70	0	0	0	0	70
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST													
Mois courant	32	2	0	0	0	34	Mois courant	20	4	0	0	0	24
Année précédente	20	2	0	0	0	22	Année précédente	13	14	0	0	0	27
Cumul 2003	155	18	0	0	0	173	Cumul 2003	145	12	0	0	0	157
Cumul 2002	112	32	0	0	0	144	Cumul 2002	69	28	0	0	0	97
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST													
Mois courant	21	1	0	0	0	22	Mois courant	25	0	0	0	0	25
Année précédente	26	0	0	0	0	26	Année précédente	5	0	0	0	0	5
Cumul 2003	87	1	0	0	0	88	Cumul 2003	134	2	0	0	0	136
Cumul 2002	97	0	0	0	0	97	Cumul 2002	57	0	0	0	0	57

Source : SCHL

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

	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ	LOCATIFS	TOTAL
	MAISONS INDIV.	IUM.	EN RANGÉE			
VILLE DE HALIFAX						
Mois courant	64	42	32	478	688	1304
Année précédente	76	6	16	75	399	572
VILLE DE DARTMOUTH						
Mois courant	148	38	44	164	4	398
Année précédente	218	40	34	12	54	358
BEDFORD-HAMMOND PLAINS						
Mois courant	81	0	0	0	82	163
Année précédente	125	0	0	128	0	253
SACKVILLE						
Mois courant	50	4	0	0	0	54
Année précédente	82	4	0	0	0	86
FALL RIVER-BEAVERBANK						
Mois courant	70	4	0	0	0	74
Année précédente	59	2	0	0	0	61
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST						
Mois courant	85	10	0	0	0	95
Année précédente	72	10	0	0	0	82
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST						
Mois courant	75	1	0	0	0	76
Année précédente	68	0	0	0	0	68

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 NOUVELLES MAISONS INDIVIDUELLES SELON LA CATÉGORIE
RMR DE HALIFAX
JUILLET 2003

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2003	Cumul 2002
Maisons de plain-pied				
Nombre de ventes	15	9	71	99
Prix moyen	180 133 \$	167 711 \$	167 562 \$	157 104 \$
Prix médian	178 000 \$	175 900 \$	167 000 \$	153 875 \$
Maison à demi-niveaux				
Nombre de ventes	38	13	222	112
Prix moyen	179 624 \$	172 038 \$	169 856 \$	164 796 \$
Prix médian	177 900 \$	171 900 \$	169 800 \$	160 400 \$
Un et demi étages				
Nombre de ventes	0	1	7	3
Prix moyen	0 \$	174 000 \$	230 600 \$	179 667 \$
Prix médian	0 \$	174 000 \$	250 000 \$	180 000 \$
Maisons à deux étages				
Nombre de ventes	102	69	501	360
Prix moyen	237 778 \$	220 701 \$	234 121 \$	211 919 \$
Prix médian	210 900 \$	195 900 \$	213 900 \$	189 900 \$
Autres				
Nombre de ventes	15	13	127	111
Prix moyen	134 867 \$	140 877 \$	149 572 \$	147 941 \$
Prix médian	156 500 \$	133 895 \$	154 900 \$	145 300 \$
Inconnue				
Nombre de ventes	1	0	5	1
Prix moyen	183 900 \$	0 \$	187 960 \$	181 900 \$
Prix médian	183 900 \$	0 \$	188 000 \$	181 900 \$
Totale				
Nombre de ventes	171	105	933	686
Prix moyen	210 456 \$	199 806 \$	201 982 \$	185 778 \$
Prix médian	189 900 \$	179 800 \$	180 500 \$	169 800 \$

Source : SCHL

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	%			
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 \$
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 \$

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	%			
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 \$
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 \$

Source : SCHL

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

INDICATEUR	Juillet			Cumul annuel		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Nouv. inscrip.	747	909	21,7%	6 065	5 942	-2,0%
Ventes (log.)	674	669	-0,7%	4 344	3 978	-8,4%
Prix moyen	149 373 \$	152 563 \$	2,1%	148 439 \$	159 497 \$	7,4%

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.

Les chiffres de ce mois-ci pour Halifax-Dartmouth sont fondés sur les estimations relatives aux parts de marché formulées par l'ACI.

S.I.A.® est une marque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble.

PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES

HALIFAX

Indicateur	Périodes	2002	2003	Var. en %
Population active (milliers)	juillet	202,6	204,8	1,1%
Personnes employées (milliers)	juillet	187,1	191,7	2,5%
Taux de chômage (milliers)	juillet	7,7%	6,4%	---
Permis de construire résidentiels (milliers)	juin	33355	66588	99,6%
Non résidentiels		16182	9859	-39,1%
Total		49537	76447	54,3%
IPC Halifax	juillet	120,1	123	2,4%
Indices des prix logements neufs	juin			
Total		114,4	119,7	4,6%
Composante logement		116	121,5	4,7%
Composante terrain		111,2	115,8	4,1%

Nota : Statistique Canada a modifié la période de base officielle de l'Indice des prix des logements neufs. S'agit désormais de 1997 = 100 (auparavant, 1992 = 100)

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

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 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 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.

