

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Bon début d'année 2006

Le marché de l'habitation de l'agglomération de Halifax a commencé l'année 2006 en affichant des tendances semblables à celles qui ont caractérisé 2005. En janvier, le nombre considérable de mises en chantier de logements collectifs a fait croître l'activité dans l'ensemble du secteur de la construction résidentielle. Sur le marché de la revente, les ventes et le prix moyen S.I.A.[®] ont continué de progresser, nettement soutenus par les bas taux hypothécaires et le niveau élevé de l'emploi.

Le secteur de la construction résidentielle a connu un début d'année beaucoup plus intense en 2006 qu'en 2005, puisque 206 habitations ont été commencées en janvier cette année, contre seulement 71 au même mois l'an dernier. Les mises en chantier de maisons individuelles se sont accrues de 11 %, tandis que celles de logements collectifs ont bondi, passant de 8 à 139. Les températures exceptionnellement clémentes ont sans aucun doute permis une intensification de la construction résidentielle cet hiver. Cependant, si la construction s'est beaucoup accrue par rapport à janvier 2005, c'est surtout parce qu'un ensemble de 139 appartements a été commencé en janvier 2006, alors qu'il n'y a eu aucune mise en chantier d'appartement un an plus tôt.

La mise en chantier de ce gros immeuble d'appartements a maintenu à un niveau élevé, soit à 1 876, le nombre de logements en construction, et ce, malgré l'achèvement de 112 logements en copropriété.

Dans le segment des maisons individuelles neuves, le nombre de ventes est descendu de 69 à 44 entre janvier 2005 et janvier 2006, et le prix moyen a augmenté de plus de 50 000 \$, atteignant presque 275 000 \$. Ce bond du prix moyen s'explique par un changement dans la répartition du nombre de logements vendus par fourchette de prix. En effet, la proportion d'habitations vendues à moins de 200 000 \$ a chuté, passant de 43 %, en janvier 2005, à 14 %, un an plus tard, tandis que celle de logements de 250 000 à 400 000 \$ est montée de 20 à 45 %.

Bien que les taux hypothécaires aient graduellement augmenté et que l'emploi ait un peu régressé dernièrement, ces deux facteurs sont demeurés très favorables à la demande de logements pour propriétaire-occupant. Cette conjoncture a continué à stimuler l'activité de façon impressionnante sur le marché de la revente du Grand Halifax le mois dernier. Les ventes S.I.A.[®] de propriétés résidentielles ont progressé d'environ 4 % entre janvier 2005 et janvier 2006, pour se chiffrer à 313, alors que le prix de vente moyen s'est accru de presque 9 %, pour dépasser les 196 000 \$. Cependant, l'amélioration du stock d'habitations à vendre a multiplié les choix offerts aux acheteurs éventuels et fait diminuer la pression exercée sur eux pour faire une offre, ce qui s'est traduit par un allongement de la période moyenne nécessaire pour vendre un logement, qui est passée de 88 jours, en janvier 2005, à 105 jours, le mois dernier.

Halifax

janvier 2006

Sommaire

- 1 Bon début d'année 2006
- 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
JANVIER 2006

		EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					EN COPROPR.	LOCATIFS	TOTAL
		INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS			
MISES EN CHANTIER EN ATTENTE	- Mois courant	74	4	0	0	0	177	255	
	- Année précédente	74	4	0	0	0	154	232	
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	61	6	0	0	139	0	206	
	- Année précédente	55	4	4	8	8	0	71	
	Cumul 2006	61	6	0	0	139	0	206	
	Cumul 2005	55	4	4	8	8	0	71	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2006	345	72	88	677	694	1876		
	- 2005	360	46	89	434	692	1621		
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	42	6	9	112	0	169		
	- Année précédente	64	4	10	8	0	86		
	Cumul 2006	42	6	9	112	0	169		
	Cumul 2005	64	4	10	8	0	86		
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS	- 2006	24	10	0	52	196	282		
	- 2005	24	4	13	66	22	129		
OFFRE TOTALE	- 2006	369	82	88	729	890	2158		
	- 2005	384	50	102	500	714	1750		
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	47	2	11	60	10	130		
	- Année précédente	69	4	5	5	74	157		
	Cumul 2006	47	2	11	60	10	130		
	Cumul 2005	69	4	5	5	74	157		
	Moyenne trimestrielle	149	11	15	28	52	255		
Moyenne annuelle	105	10	15	22	32	184			

Source: SCHL

TABLEAU 2
ACTIVITÉ PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
JANVIER 2006

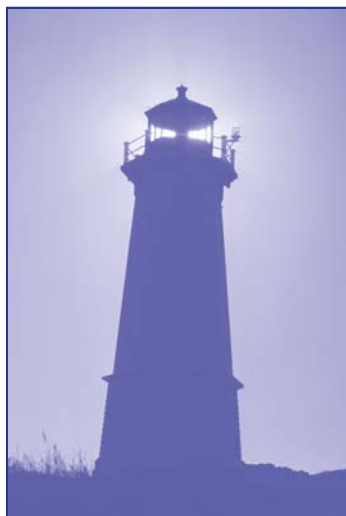
MISES EN CHANTIER	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE				LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE				
	INDIV.	JUMELÉS	EN COPROP.	LOCATIFS	INDIV.	JUMELÉS	EN COPROP.	LOCATIFS	TOTAL
VILLE DE HALIFAX									
- Mois courant	3	2	0	139	0	0	0	144	
- Année précédente	5	13	0	8	0	0	0	13	
Cumul 2006	3	2	0	139	0	0	0	144	
Cumul 2005	5	0	0	8	0	0	0	13	
VILLE DE DARTMOUTH									
- Mois courant	10	4	0	0	0	0	0	14	
- Année précédente	12	0	0	0	0	0	0	12	
Cumul 2006	10	4	0	0	0	0	0	14	
Cumul 2005	12	0	0	0	0	0	0	12	
BEDFORD-HAMMONDS PLAINS									
- Mois courant	21	0	0	0	0	0	0	21	
- Année précédente	12	0	4	0	0	0	0	16	
Cumul 2006	21	0	0	0	0	0	0	21	
Cumul 2005	12	0	4	0	0	0	0	16	
SACKVILLE									
- Mois courant	5	0	0	0	0	0	0	5	
- Année précédente	4	2	0	0	0	0	0	6	
Cumul 2006	5	0	0	0	0	0	0	5	
Cumul 2005	4	2	0	0	0	0	0	6	
FALL RIVER-BEAVERBANK									
- Mois courant	4	0	0	0	0	0	0	4	
- Année précédente	4	0	0	0	0	0	0	4	
Cumul 2006	4	0	0	0	0	0	0	4	
Cumul 2005	4	0	0	0	0	0	0	4	
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST									
- Mois courant	12	0	0	0	0	0	0	12	
- Année précédente	11	2	0	0	0	0	0	13	
Cumul 2006	12	0	0	0	0	0	0	12	
Cumul 2005	11	2	0	0	0	0	0	13	
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST									
- Mois courant	6	0	0	0	0	0	0	6	
- Année précédente	7	0	0	0	0	0	0	7	
Cumul 2006	6	0	0	0	0	0	0	6	
Cumul 2005	7	0	0	0	0	0	0	7	

Source : SCHL

**TABLEAU 3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
JANVIER 2006**

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS	TOTAL
VILLE DE HALIFAX						
- Mois courant	54	24	23	448	326	875
- Année précédente	24	16	27	140	455	662
VILLE DE DARTMOUTH						
- Mois courant	69	16	60	95	352	592
- Année précédente	90	18	40	179	221	548
BEDFORD-HAMMONDS PLAINS						
- Mois courant	71	4	5	134	16	230
- Année précédente	64	0	13	115	11	203
SACKVILLE						
- Mois courant	11	4	0	0	0	15
- Année précédente	31	2	9	0	5	47
FALL RIVER-BEAVERBANK						
- Mois courant	31	0	0	0	0	31
- Année précédente	29	2	0	0	0	31
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST						
- Mois courant	49	24	0	0	0	73
- Année précédente	80	6	0	0	0	86
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST						
- Mois courant	60	0	0	0	0	60
- Année précédente	42	2	0	0	0	44

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
JANVIER 2006**

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2005	Cumul 2004
Maisons de plain-pied				
Nombre de ventes	6	9	6	9
Prix moyen	238 300 \$	197 811 \$	238 300 \$	197 811 \$
Prix médian	210 000 \$	189 900 \$	194 000 \$	\$189 900
Maisons à demi-niveaux				
Nombre de ventes	1	15	1	15
Prix moyen	235 000 \$	234 027 \$	235 000 \$	234 027 \$
Prix médian	235 000 \$	225 900 \$	198 900 \$	\$225 900
Maisons à étage mansardé				
Nombre de ventes	0	1	0	1
Prix moyen	0 \$	199 900 \$	0 \$	199 900 \$
Prix médian	0 \$	199 900 \$	309 950 \$	\$199 900
Maisons à deux étages				
Nombre de ventes	32	34	32	34
Prix moyen	295 997 \$	242 691 \$	295 997 \$	242 691 \$
Prix médian	285 000 \$	219 900 \$	269 900 \$	\$219 900
Autres				
Nombre de ventes	6	9	6	9
Prix moyen	214 167 \$	158 033 \$	214 167 \$	158 033 \$
Prix médian	227 000 \$	164 900 \$	190 000 \$	\$164 900
Inconnue				
Nombre de ventes	1	0	1	0
Prix moyen	215 000 \$	0 \$	215 000 \$	0 \$
Prix médian	215 000 \$	0 \$	224 500 \$	\$0
Toutes				
Nombre de ventes	46	68	46	68
Prix moyen	274 711 \$	223 006 \$	274 711 \$	223 006 \$
Prix médian	254 950 \$	209 950 \$	235 900 \$	\$209 950

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															
	<174 999 \$		175 000 \$- 199 999 \$		200 000 \$- 249 999 \$		250 000 \$- 299 999 \$		300 000 \$- 399 999 \$		>400 000 \$				
Période	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Total	Prix Moyen	Prix médian
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 \$
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 \$

Source: SCHL

TABLEAU 6 - NOMBRE MENSUEL DE MAISONS INDIVIDUELLES NEUVES INOCCUPÉES PAR FOURCHETTE DE PRIX															
RMR DE HALIFAX															
	<174 999 \$		175 000 \$- 199 999 \$		200 000 \$- 249 999 \$		250 000 \$- 299 999 \$		300 000 \$- 399 999 \$		>400 000 \$				
Période	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Total	Prix Moyen	Prix médian
janvier 2005	3	12,5%	3	12,5%	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 \$
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 \$

Source: SCHL

Tableau 7 : Ventes S.I.A.® par secteur													
SOUS-MARCHÉ	janvier												
	2004				2005				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	76	226 787 \$	220 083 \$	110	78	246 799 \$	233 967 \$	120	2,6%	8,8%	6,3%	9,1%	
Ville de Dartmouth	89	160 500 \$	156 462 \$	72	90	171 142 \$	166 926 \$	79	1,1%	6,6%	6,7%	9,7%	
Bedford-Hammonds Plains	29	229 238 \$	224 787 \$	92	32	251 811 \$	245 763 \$	118	10,3%	9,8%	9,3%	28,3%	
Sackville	34	154 432 \$	151 079 \$	79	34	140 654 \$	136 193 \$	61	0,0%	-8,9%	-9,9%	-22,8%	
Fall River-Beaverbank	23	189 402 \$	176 323 \$	86	29	247 897 \$	240 133 \$	129	26,1%	30,9%	36,2%	50,0%	
Comté de Halifax, secteur S.-O.	29	168 047 \$	163 764 \$	98	32	211 237 \$	205 373 \$	135	10,3%	25,7%	25,4%	37,8%	
Comté de Halifax, secteur Est	22	164 223 \$	158 245 \$	74	18	127 581 \$	121 389 \$	136	-18,2%	-22,3%	-23,3%	83,8%	
TOTAL	302	186 296 \$	180 771 \$	88	313	203 637 \$	196 449 \$	105	3,6%	9,3%	8,7%	19,3%	

SOUS-MARCHÉ	Cumul Annuel												
	2004				2005				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	76	226 787 \$	220 083 \$	110	78	246 799 \$	233 967 \$	120	2,6%	8,8%	6,3%	9,1%	
Ville de Dartmouth	89	160 500 \$	156 462 \$	72	90	171 142 \$	166 926 \$	79	1,1%	6,6%	6,7%	9,7%	
Bedford-Hammonds Plains	29	229 238 \$	224 787 \$	92	32	251 811 \$	245 763 \$	118	10,3%	9,8%	9,3%	28,3%	
Sackville	34	154 432 \$	151 079 \$	79	34	140 654 \$	136 193 \$	61	0,0%	-8,9%	-9,9%	-22,8%	
Fall River-Beaverbank	23	189 402 \$	176 323 \$	86	29	247 897 \$	240 133 \$	129	26,1%	30,9%	36,2%	50,0%	
Comté de Halifax, secteur S.-O.	29	168 047 \$	163 764 \$	98	32	211 237 \$	205 373 \$	135	10,3%	25,7%	25,4%	37,8%	
Comté de Halifax, secteur Est	22	164 223 \$	158 245 \$	74	18	127 581 \$	121 389 \$	136	-18,2%	-22,3%	-23,3%	83,8%	
TOTAL	302	186 296 \$	180 771 \$	88	313	203 637 \$	196 449 \$	105	3,6%	9,3%	8,7%	19,3%	

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)	janvier	210,4	215,8	-2,5%
Personnes occupées (milliers)	janvier	199,1	202,3	-1,6%
Taux de chômage (milliers)	janvier	5,4%	6,3%	---
Permis de construire (milliers)	décembre			
Résidentiels	2005	14 759	20 891	-29,4%
Non Résidentiels		12 420	6 778	83,2%
Total		27 179	27 669	-1,8%
IPC, Halifax	décembre	114,8	114	0,7%
	2005			
Indice des prix des logements neufs	décembre			
Global	2005	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.

© 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.