



# ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

## La construction résidentielle est soutenue par le segment des collectifs, et les ventes sont stimulées par l'accroissement des stocks

La cadence observée en juillet sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Halifax est demeurée conforme aux tendances observées pendant la première moitié de l'année. La construction résidentielle est restée assez vigoureuse dans l'ensemble, l'accroissement continu des mises en chantier de collectifs ayant contrebalancé une baisse d'activité dans le segment des maisons individuelles. Si le volume des ventes demeure supérieur à celui relevé à la même période l'an dernier, c'est parce que le niveau des stocks d'habitations existantes à vendre - beaucoup plus élevé qu'en 2004 - et les bas taux hypothécaires stimulent les ventes S.I.A.<sup>®</sup>. Par contre, la faible quantité de logements récemment achevés a fait plafonner le nombre d'habitations écoulées, si bien que le rythme d'écoulement du mois dernier a été nettement inférieur à celui affiché en juillet 2004.

Même si aucun ensemble de logements locatifs n'a été mis en chantier le mois dernier, le nombre total d'habitations commencées dans la région métropolitaine de Halifax a augmenté de 13 % par rapport à juillet 2004. Les mises en chantier de maisons en rangée et de copropriétés ont été plus nombreuses, ce qui a permis de compenser un ralentissement de la construction du côté des maisons individuelles et des jumelés. Le Sud-Ouest du comté de Halifax et la ville de Halifax sont les seuls sous-marchés où l'on a enregistré une hausse d'activité en juillet d'une année à l'autre. Dans le premier cas, le gain est entièrement attribuable aux mises en chantier de maisons individuelles; dans le deuxième cas, la croissance provient des maisons en rangée et des copropriétés.

Il y a eu beaucoup moins de logements achevés le mois dernier qu'en juillet 2004, dans tous les sous-marchés de la région métropolitaine de

Halifax. Le nombre total d'habitations en construction a franchi le cap des 2 000 pour la première fois en presque 12 mois en juillet, ce qui, conjugué au haut niveau des mises en chantier, fait en sorte de tenir les travailleurs de la construction occupés.

Peu d'habitations ont été achevées au cours des derniers mois, comme en témoigne la faiblesse des stocks de logements nouvellement achevés offerts sur le marché. Par conséquent, le taux d'écoulement des habitations neuves est demeuré inférieur au potentiel du marché en juillet. Les ventes de maisons individuelles neuves ont régressé de 41 % par rapport à juillet 2004, en grande partie à cause des faibles ventes de maisons à deux étages. La fourchette de prix allant de 250 000 à 300 000 \$ demeure celle où l'activité est la plus intense : les logements en faisant partie représentent une part de plus en plus grande de l'ensemble des habitations neuves vendues, tandis que les logements invendus compris dans cette fourchette constituent une part de plus en plus faible du stock de maisons individuelles achevées et invendues.

Le stock d'habitations à vendre étant beaucoup mieux garni qu'en juillet 2004, les acheteurs éventuels disposaient d'un large choix le mois dernier. Les inscriptions S.I.A.<sup>®</sup> courantes ont progressé de 30 % d'une année à l'autre, ce qui a allongé d'environ une semaine le délai de vente moyen en juillet. L'excellente situation du marché du travail et le beau temps estival ont continué de stimuler la demande de logements pour propriétaires-occupants le mois dernier - laquelle a été renforcée par la perspective de hausses imminentes des taux hypothécaires. Les ventes S.I.A.<sup>®</sup> ont été de 20 % supérieures à celles de juillet 2004, et le prix moyen a augmenté de 8 % en glissement annuel.

## Halifax

juillet 2005

### Sommaire

- 1 La construction résidentielle est soutenue par le segment des collectifs, et les ventes sont stimulées par l'accroissement des stocks

#### 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 neuves selon la catégorie
- 6 Nombre mensuel de ventes de maisons individuelles neuves par fourchette de prix
- 7 Ventes S.I.A.<sup>®</sup> par secteur
- 8 Principaux indicateurs économiques

*S.I.A.<sup>®</sup> (Service inter-agences) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.*

**TABLEAU 1**  
**RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MARCHÉ VISÉ**  
**RMR DE HALIFAX**  
**JUILLET 2005**

		EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE						LOCATIFS	TOTAL
		INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS	TOTAL		
MISES EN CHANTIER EN ATTENTE	- Mois courant	149	8	0	0	0	210	367	
	- Année précédente	199	30	0	0	0	181	410	
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	143	12	35	82	0	0	272	
	- Année précédente	180	20	9	32	0	0	241	
	Cumul 2005	713	64	111	247	229	1364	1364	
	Cumul 2004	854	82	111	159	203	1409	1409	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2005	526	54	101	621	813	2115	2115	
	- 2004	518	36	161	614	593	1922	1922	
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	107	12	22	0	5	146	146	
	- Année précédente	181	32	12	20	0	245	245	
	Cumul 2005	556	56	105	76	85	878	878	
	Cumul 2004	652	90	48	224	371	1385	1385	
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS	- 2005	22	1	2	23	11	59	59	
	- 2004	34	6	4	203	101	348	348	
OFFRE TOTALE	- 2005	548	55	103	644	824	2174	2174	
	- 2004	552	42	165	817	694	2270	2270	
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	111	12	20	0	5	148	148	
	- Année précédente	189	29	16	36	95	365	365	
	Cumul 2005	563	59	111	116	170	1019	1019	
	Cumul 2004	669	102	52	81	428	1332	1332	
	Moyenne trimestrielle	77	5	11	4	22	119	119	
	Moyenne annuelle	121	11	17	50	42	241	241	

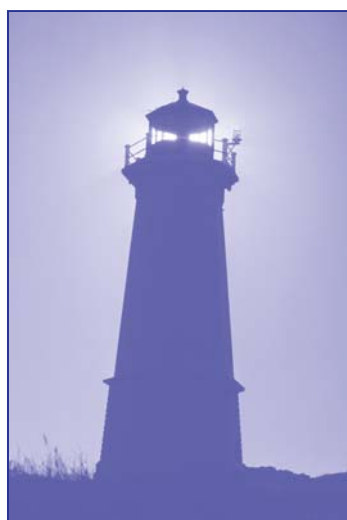
Source: SCHL



**TABLEAU 3**  
**LOGEMENTS EN CONSTRUCTION PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ**  
**RMR DE HALIFAX**  
**JUILLET 2005**

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					TOTAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS	
<b>VILLE DE HALIFAX</b>						
- Mois courant	47	10	61	258	540	916
- Année précédente	52	20	40	402	473	987
<b>VILLE DE DARTMOUTH</b>						
- Mois courant	110	28	36	229	268	671
- Année précédente	118	10	74	73	0	275
<b>BEDFORD-HAMMONDS PLAINS</b>						
- Mois courant	93	4	4	134	5	240
- Année précédente	80	4	47	139	72	342
<b>SACKVILLE</b>						
- Mois courant	32	4	0	0	0	36
- Année précédente	52	0	0	0	48	100
<b>FALL RIVER-BEAVERBANK</b>						
- Mois courant	72	0	0	0	0	72
- Année précédente	71	0	0	0	0	71
<b>COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST</b>						
- Mois courant	89	8	0	0	0	97
- Année précédente	71	2	0	0	0	73
<b>COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST</b>						
- Mois courant	83	0	0	0	0	83
- Année précédente	74	0	0	0	0	74

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.<sup>®</sup> 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 Michèle Merrick, 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  
JUILLET 2005**

<b>Catégorie</b>	<b>Mois courant</b>	<b>Année précédente</b>	<b>Cumul 2005</b>	<b>Cumul 2004</b>
<b>Maisons de plain-pied</b>				
Nombre de ventes	15	19	75	72
Prix moyen	198 447 \$	199 837 \$	207 396 \$	207 521 \$
Prix médian	190 000 \$	189 900 \$	189 900 \$	NA
<b>Maisons à demi-niveaux</b>				
Nombre de ventes	5	10	56	90
Prix moyen	190 540 \$	192 550 \$	211 766 \$	179 058 \$
Prix médian	189 900 \$	194 300 \$	198 400 \$	NA
<b>Maisons à étage mansardé</b>				
Nombre de ventes	0	2	2	6
Prix moyen	0 \$	312 500 \$	309 950 \$	278 333 \$
Prix médian	0 \$	312 500 \$	309 950 \$	NA
<b>Maisons à deux étages</b>				
Nombre de ventes	66	135	323	408
Prix moyen	309 644 \$	276 226 \$	289 237 \$	276 618 \$
Prix médian	280 450 \$	245 000 \$	260 000 \$	NA
<b>Autres</b>				
Nombre de ventes	23	21	99	86
Prix moyen	188 226 \$	179 067 \$	177 763 \$	178 231 \$
Prix médian	189 500 \$	176 000 \$	184 000 \$	NA
<b>Inconnue</b>				
Nombre de ventes	1	0	5	2
Prix moyen	315 000 \$	0 \$	233 140 \$	207 300 \$
Prix médian	315 000 \$	0 \$	198 900 \$	NA
<b>Toutes</b>				
Nombre de ventes	110	187	560	664
Prix moyen	263 728 \$	253 467 \$	250 395 \$	242 966 \$
Prix médian	243 950 \$	229 800 \$	219 850 \$	NA

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**

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	%			
juillet 2004	21	11,3%	39	21,0%	57	30,6%	33	17,7%	32	17,2%	4	2,2%	186	253 467 \$	229 800 \$
août 2004	18	19,8%	39	42,9%	13	14,3%	11	12,1%	10	11,0%	0	0,0%	91	211 098 \$	189 000 \$
septembre 2004	53	23,5%	51	22,6%	63	27,9%	31	13,7%	26	11,5%	2	0,9%	226	224 824 \$	206 900 \$
octobre 2004	17	13,0%	37	28,2%	37	28,2%	24	18,3%	14	10,7%	2	1,5%	131	243 154 \$	219 500 \$
novembre 2004	31	18,1%	52	30,4%	52	30,4%	23	13,5%	11	6,4%	2	1,2%	171	227 312 \$	205 000 \$
décembre 2004	33	18,8%	45	25,6%	58	33,0%	26	14,8%	12	6,8%	2	1,1%	176	222 863 \$	209 900 \$
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 \$

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
	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%	Ventes	%			
juillet 2004	1	3,2%	5	16,1%	8	25,8%	3	9,7%	12	38,7%	2	6,5%	31	304 156 \$	290 000 \$
août 2004	2	6,3%	4	12,5%	8	25,0%	3	9,4%	13	40,6%	2	6,3%	32	304 080 \$	300 000 \$
septembre 2004	3	9,7%	4	12,9%	5	16,1%	4	12,9%	13	41,9%	2	6,5%	31	308 021 \$	300 000 \$
octobre 2004	3	14,3%	1	4,8%	3	14,3%	1	4,8%	10	47,6%	3	14,3%	21	353 414 \$	324 000 \$
novembre 2004	4	16,0%	2	8,0%	5	20,0%	3	12,0%	8	32,0%	3	12,0%	25	326 096 \$	284 000 \$
décembre 2004	3	10,3%	3	10,3%	9	31,0%	3	10,3%	10	34,5%	1	3,4%	29	277 176 \$	232 000 \$
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 \$

Source: SCHL

**Tableau 7 : Ventes S.I.A.® (secteur résidentiel) par sous-marché**

SOUS-MARCHÉ	Juillet								
	2005			2004			Variation en %		
	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen
Région de Halifax-Dartmouth	611	886	192 580 \$	509	804	178 429 \$	20,0%	10,2%	7,9%

SOUS-MARCHÉ	CUMUL ANNUEL								
	2005			2004			Variation en %		
	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix de vente moyen
Région de Halifax-Dartmouth	3 926	6 727	187 942 \$	3 570	5 773	175 112 \$	10,0%	16,5%	7,3%

Source : Association canadienne de l'immobilier

Nota : Les données S.I.A.® par sous-marché n'étaient malheureusement pas disponibles pour juillet.

PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES HALIFAX				
Indicateur	Période	2005	2004	Var. en %
Population active (milliers)	juillet	220,2	220,2	0,0%
Personnes occupées (milliers)	juillet	207,2	207,2	0,0%
Taux de chômage (milliers)	juillet	5,9%	5,9%	---
Permis de construire (milliers)	juin			
Résidentiels		53 041	39 644	33,8%
Non Résidentiels		9 960	14 913	-33,2%
Total		63 001	54 557	15,5%
IPC, Halifax	juin	127,5	125,4	1,7%
Indice des prix des logements neufs	juin			
Global		121,4	121,5	-0,1%
Composante logement		123,4	123,5	-0,1%
Composante terrain		117,2	117,2	0,0%

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>



Le rapport **Actualités habitation** est publié douze fois l'an pour le marché de Halifax. L'abonnement annuel est de 100 \$, taxes en sus. (N° de produit 2083).

This publication is also available in English. For more information, or to subscribe, contact Michèle Merrick at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

Ce document est aussi disponible dans l'anglais. Veuillez communiquer avec Michèle Merrick 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.