

A

CTUALITÉS

Halifax

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, NUMÉRO 10,
OCTOBER 2003

L'ouragan Juan freine le marché de l'habitation en octobre

Les maisons individuelles et les logements collectifs mis en chantier dans l'agglomération de Halifax en octobre ont été moins nombreux que 12 mois plus tôt. Leur nombre total a diminué de 61 % par rapport à octobre 2002, passant de 264 à 102. Les mises en chantier de maisons individuelles ont régressé de 30 %, passant de 132, en octobre 2002, à 93 (chiffre plus habituel), un an plus tard. Par ailleurs, comme aucun immeuble d'appartements n'a été entrepris le mois dernier, les mises en chantier de logements collectifs se sont effondrées; de 132, en octobre 2002, elles sont tombées à 9 seulement en octobre 2003.

Cette baisse assez forte est en partie attribuable à l'affaiblissement de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants dans l'agglomération. Toutefois, l'ouragan Juan a aussi eu des répercussions sur les chiffres d'octobre. De vastes secteurs de Halifax ont été privés d'électricité pendant la première partie du mois. En outre, les arbres abattus par la tempête ont rendu la circulation automobile dangereuse et difficile, ce qui a gêné les entrepreneurs dans leurs déplacements et engendré des retards de toutes sortes. Par ailleurs, les corps de métier du bâtiment sont occupés presque à leur maximum et la rareté des ouvriers s'est trouvée encore accrue du fait qu'une fraction d'entre eux a passé une bonne partie du mois d'octobre à réparer les habitations endommagées.

Le recul des mises en chantier en octobre a touché tous les types de logements et tous les secteurs. Le

mois dernier, moins de maisons individuelles, de jumelés, de maisons en rangée et de logements locatifs ont été mis en chantier qu'en octobre 2002; seules les copropriétés ont gardé la cadence. Dans l'agglomération, tous les sous-marchés ont affiché, le mois dernier, un plus petit nombre de maisons individuelles commencées et de mises en chantier totales qu'en octobre l'an dernier.

Les mises en chantier cumulatives cette année, toutes catégories confondues, sont inférieures de 15 % à celles des dix premiers mois de 2002. La hausse enregistrée du côté des jumelés, des maisons en rangée et des copropriétés n'a pas suffi à compenser le recul observé du côté des maisons individuelles et des logements collectifs. Néanmoins, les constructeurs ont été un peu plus occupés le mois dernier qu'en octobre 2002, puisque 1 673 habitations étaient en construction, contre 1 673 l'an passé. Cette hausse est entièrement attribuable aux logements en copropriété – près de 500 – en cours de réalisation.

L'ouragan Juan s'est aussi abattu durement sur le marché de la revente le mois dernier, mettant fin prématurément, cette année, à la saison des achats d'habitations. Les ventes S.I.A.[®] de propriétés résidentielles dans l'agglomération de Halifax ont enregistré un repli étonnant de 24 %, les acheteurs potentiels étant aux prises avec les séquelles de la tempête. Les dommages matériels causés par Juan et la raréfaction des acheteurs ont aussi découragé les vendeurs potentiels, ce qui a fait diminuer de 5 % les nouvelles inscriptions. En outre, pour la première fois en près d'un an, la croissance mensuelle du prix moyen en octobre a connu une baisse, quoique très légère : le prix de vente moyen a reculé à 167 335 \$.

Dans les mois qui viennent, le ralentissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants devrait freiner encore davantage la construction de maisons individuelles ainsi que la vente d'habitations existantes. Il est probable que cette baisse d'activité sera aggravée par le niveau comparativement élevé des ventes et de la construction en 2002.

S O M M A I R E

1 Les mises en chantier reculent ce début d'automne

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

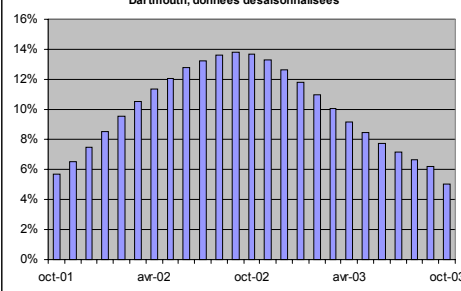
6 Nombre mensuels de ventes de nouvelles maisons individuelles par fourchette de prix

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'immeuble.

Ralentissement de la croissance du prix de vente
Évolution sur 12 mois, prix de vente moyen S.I.A., région de Halifax-Dartmouth, données désaisonnalisées



Source : Association canadienne de l'immeuble, SCHL
S.I.A.[®] 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
OCTOBRE 2003

		EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
		MAISONS					
		INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN COPROP.	LOCATIFS	TOTAL
AUTORISATION DE CONSTRUIRE	- Mois courant	130	16	0	20	284	450
	- Année précédente	223	16	0	0	127	366
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	93	2	3	4	0	102
	- Année précédente	132	10	17	4	101	264
	- Cumul 2003	1 282	203	89	313	320	2 207
	- Cumul 2002	1 574	154	76	137	668	2 609
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2003	476	102	82	493	564	1 717
	- 2000	641	72	54	181	725	1 673
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	190	19	9	0	0	218
	- Année précédente	160	6	16	82	0	264
	- Cumul 2003	1 411	169	91	290	490	2 451
	- Cumul 2002	1 214	118	28	212	623	2 195
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS	- 2003	38	3	0	0	152	193
	- 2002	41	8	0	84	30	163
OFFRE TOTALE	- 2003	514	105	82	493	716	1 910
	- 2002	682	80	54	265	755	1 836
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	191	23	9	0	0	223
	- Année précédente	143	9	16	15	0	183
	- Cumul 2003	1 428	169	91	382	371	2 441
	- Cumul 2002	1 224	120	28	170	722	2 264
	Moyenne trimestrielle	155	20	15	70	63	323
	Moyenne annuelle	140	16	8	36	31	231

Source : SCHL

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

MISES EN CHANTIER	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROP. LOCATIFS	TOTAL	LOG. ACHEVÉS	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ LOCATIFS	TOTAL			
	MAISONS						MAISONS					EN		
	INDIV.	IUM.	EN RANGÉE				INDIV.	IUM.	RANGÉE			INDIV.	IUM.	RANGÉE
VILLE DE HALIFAX														
Mois courant	12	2	3	0	0	17	Mois courant	17	6	0	0	0	23	
Année précédente	19	2	8	0	101	130	Année précédente	20	2	16	0	0	38	
Cumul 2003	142	80	56	298	279	855	Cumul 2003	150	54	32	125	418	779	
Cumul 2002	184	18	32	75	506	815	Cumul 2002	157	34	24	75	623	913	
VILLE DE DARTMOUTH														
Mois courant	24	0	0	4	0	28	Mois courant	71	10	9	0	0	90	
Année précédente	31	6	6	4	0	47	Année précédente	13	0	0	0	0	13	
Cumul 2003	302	70	33	15	23	443	Cumul 2003	409	86	56	165	8	724	
Cumul 2002	402	84	41	16	98	641	Cumul 2002	242	26	4	9	0	281	
BEDFORD-HAMMOND PLAINS														
Mois courant	20	0	0	0	0	20	Mois courant	23	0	0	0	0	23	
Année précédente	26	0	3	0	0	29	Année précédente	50	0	0	82	0	132	
Cumul 2003	205	2	0	0	18	225	Cumul 2003	195	2	3	0	64	264	
Cumul 2002	309	0	3	46	64	422	Cumul 2002	256	2	0	128	0	386	
SACKVILLE														
Mois courant	9	0	0	0	0	9	Mois courant	6	0	0	0	0	6	
Année précédente	10	0	0	0	0	10	Année précédente	19	0	0	0	0	19	
Cumul 2003	103	4	0	0	0	107	Cumul 2003	103	2	0	0	0	105	
Cumul 2002	185	12	0	0	0	197	Cumul 2002	172	14	0	0	0	186	
FALL RIVER-BEAVERBANK														
Mois courant	10	0	0	0	0	10	Mois courant	27	0	0	0	0	27	
Année précédente	11	0	0	0	0	11	Année précédente	29	2	0	0	0	31	
Cumul 2003	155	4	0	0	0	159	Cumul 2003	138	2	0	0	0	140	
Cumul 2002	147	2	0	0	0	149	Cumul 2002	142	2	0	0	0	144	
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST														
Mois courant	11	0	0	0	0	11	Mois courant	29	2	0	0	0	31	
Année précédente	19	2	0	0	0	21	Année précédente	25	2	0	0	0	27	
Cumul 2003	221	42	0	0	0	263	Cumul 2003	224	20	0	0	0	244	
Cumul 2002	171	36	0	0	0	207	Cumul 2002	153	40	0	0	0	193	
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST														
Mois courant	7	0	0	0	0	7	Mois courant	17	1	0	0	0	18	
Année précédente	16	0	0	0	0	16	Année précédente	4	0	0	0	0	4	
Cumul 2003	154	1	0	0	0	155	Cumul 2003	192	3	0	0	0	195	
Cumul 2002	176	2	0	0	0	178	Cumul 2002	92	0	0	0	0	92	

Source : SCHL

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

	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ	LOCATIFS	TOTAL
	MAISONS INDIV.	IUM.	EN RANGÉE			
VILLE DE HALIFAX						
Mois courant	46	36	48	478	528	1136
Année précédente	54	4	8	75	607	748
VILLE DE DARTMOUTH						
Mois courant	133	36	34	15	18	236
Année précédente	257	64	43	60	54	478
BEDFORD-HAMMOND PLAINS						
Mois courant	67	0	0	0	18	85
Année précédente	96	0	3	46	64	209
SACKVILLE						
Mois courant	26	2	0	0	0	28
Année précédente	43	0	0	0	0	43
FALL RIVER-BEAVERBANK						
Mois courant	50	2	0	0	0	52
Année précédente	32	0	0	0	0	32
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST						
Mois courant	71	26	0	0	0	97
Année précédente	47	2	0	0	0	49
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST						
Mois courant	83	0	0	0	0	83
Année précédente	112	2	0	0	0	114

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
OCTOBRE 2003

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2003	Cumul 2002
Maisons de plain-pied				
Nombre de ventes	18	26	142	175
Prix moyen	185 294 \$	176 508 \$	173 103 \$	162 965 \$
Prix médian	164 750 \$	170 000 \$	166 950 \$	157 250 \$
Maison à demi-niveaux				
Nombre de ventes	35	4	294	156
Prix moyen	180 691 \$	176 650 \$	173 890 \$	165 397 \$
Prix médian	183 900 \$	178 900 \$	176 350 \$	166 150 \$
Un et demi étages				
Nombre de ventes	3	2	15	8
Prix moyen	194 567 \$	114 750 \$	227 460 \$	162 188 \$
Prix médian	147 800 \$	114 750 \$	250 000 \$	180 000 \$
Maisons à deux étages				
Nombre de ventes	128	81	767	664
Prix moyen	250 463 \$	257 619 \$	242 168 \$	220 150 \$
Prix médian	235 900 \$	240 000 \$	220 000 \$	190 200 \$
Autres				
Nombre de ventes	6	30	191	216
Prix moyen	169 283 \$	149 597 \$	151 310 \$	146 888 \$
Prix médian	168 500 \$	164 000 \$	159 800 \$	150 450 \$
Inconnue				
Nombre de ventes	1	0	18	2
Prix moyen	157 900 \$	0 \$	185 200 \$	198 900 \$
Prix médian	157 900 \$	0 \$	191 950 \$	181 900 \$
Totale				
Nombre de ventes	191	143	1427	1221
Prix moyen	227 623 \$	215 946 \$	208 246 \$	191 583 \$
Prix médian	198 700 \$	187 000 \$	187 900 \$	170 500 \$

Source : SCHL

VOUS AIMERIEZ EN SAVOIR PLUS SUR LES PRODUITS OFFERTS PAR LE GROUPE DE RECHERCHE DE LA SCHL?

La SCHL s'est engagée à venir en aide aux Canadiens et au secteur de l'habitation, et 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, de même que 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 soutenir 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 :

M. Kris Leaman
Tél. : (902) 426-4686
Télééc. : (902) 426-9991
Site Web : <http://www.cmhc-schl.ca>

**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	%			
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 \$
Août 2003	2	1,3%	0	0,0%	10	6,5%	70	45,5%	23	14,9%	49	31,8%	154	228 158 \$	198 950 \$
Septembre 2003	9	6,4%	13	9,2%	5	3,5%	65	46,1%	19	13,5%	30	21,3%	141	203 218 \$	180 000 \$
Octobre 2003	0	0,0%	0	0,0%	9	4,7%	92	48,2%	40	20,9%	50	26,2%	191	227 623 \$	198 700 \$

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	%			
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 \$
Août 2003	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	8	29,6%	3	11,1%	16	59,3%	27	272 800 \$	260 000 \$
Septembre 2003	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	13	33,3%	4	10,3%	22	56,4%	39	274 722 \$	259 900 \$
Octobre 2003	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	15	39,5%	2	5,3%	21	55,3%	38	275 153 \$	263 950 \$

Source : SCHL

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

INDICATEUR	Août			Cumul annuel		
	2002	2003	Per Cent Change	2002	2003	Per Cent Change
Nouv. Incrip.	662	628	-5,1%	8 166	8 010	-1,9%
Ventes (log.)	483	366	-24,2%	5 849	5 299	-9,4%
Prix moyen	167 589 \$	167 335 \$	-0,2%	149 518 \$	160 946 \$	7,6%

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)	octobre	200,3	203,9	1,8%
Personnes employées (milliers)	octobre	186,5	190,4	2,1%
Taux de chômage (milliers)	octobre	6,9%	6,6%	---
Permis de construire résidentiels (milliers)	septembre	19 394	28 757	48,3%
Non résidentiels		0	13 501	---
Total		19 394	42 258	117,9%
IPC Halifax	septembre	120,4	123,2	2,3%
Indices des prix logements neufs Total	septembre	114,9	119,7	4,2%
Composante logement		116,5	121,5	4,3%
Composante terrain		112,1	115,8	3,3%

Source : Statistique Canada

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 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 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.

