

A

ACTUALITÉS

Halifax

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le blizzard de février a accentué le ralentissement sur le marché de l'habitation

Les conditions hivernales rigoureuses ont eu une incidence négative sur les mises en chantier et les achèvements, en plus de dissuader certains acheteurs et vendeurs d'habitations de passer à l'action

✓ Dans l'agglomération de Halifax, le secteur de la construction résidentielle a montré des signes de plus en plus nombreux d'essoufflement au cours des derniers mois. De surcroît, la « tempête du siècle » essuyée en février a ralenti encore davantage, dans la seconde moitié du mois, le rythme d'activité, qui se faisait déjà hésitant. Par rapport au même mois de 2003, les mises en chantier d'habitations, les achèvements ainsi que les inscriptions et les ventes S.I.A.[®] ont diminué. Les constructeurs, les acheteurs et les vendeurs n'ont pas osé braver l'hiver rigoureux, attendant impatiemment l'arrivée du printemps.

✓ Compte tenu des intempéries, le nombre total de mises en chantier a régressé de près de 60 %. Les augmentations observées dans le segment des bâtiments de densité moyenne n'ont pas réussi à neutraliser l'important ralentissement de la construction de logements individuels et l'absence de mises en chantier de copropriétés et de logements locatifs. Du côté des achèvements, il y a eu une baisse généralisée en février par rapport au mois correspondant de 2003. Le

nombre total de logements en construction est donc demeuré sensiblement le même, se situant à un niveau relativement élevé (1 876 logements).

✓ En février, les achèvements ont diminué d'une année à l'autre dans tous les secteurs de l'agglomération de Halifax. Dans le cas des mises en chantier, la situation était différente. Le nombre total de mises en chantier a progressé dans trois secteurs (ville de Dartmouth, Bedford-Hammonds Plains, zone est du comté de Halifax), s'est replié dans trois autres (ville de Halifax, Sackville, zone sud-ouest du comté de Halifax) et est demeuré stable à Fall River-Beaverbank.

✓ Toujours en février, les ventes de logements individuels neufs ont fléchi en glissement annuel. En revanche, le prix de vente moyen a monté pour tous les types de logements individuels, à l'exception de ceux à demi-niveaux. Le prix moyen global a ainsi atteint 214 072 \$ en février, soit près de 7 % de plus que le montant enregistré un an plus tôt (202 549 \$). Il reste que le prix moyen des 58 maisons individuelles neuves vendues en février était inférieur de 23 000 \$ à celui calculé pour les 67 maisons individuelles neuves ayant trouvé preneur en janvier 2004.

✓ Les conditions rigoureuses cet hiver ont également réduit l'activité sur le marché de la revente de l'agglomération. Les ventes S.I.A.[®] ont diminué de 8 % en février par rapport au même mois l'an dernier. Les nouvelles inscriptions ont quant à elles régressé 16 %. Les acheteurs avaient donc encore un choix restreint, ce qui a fait croître les prix de 6 %.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 8, NUMÉRO 2,
FÉVRIER 2004

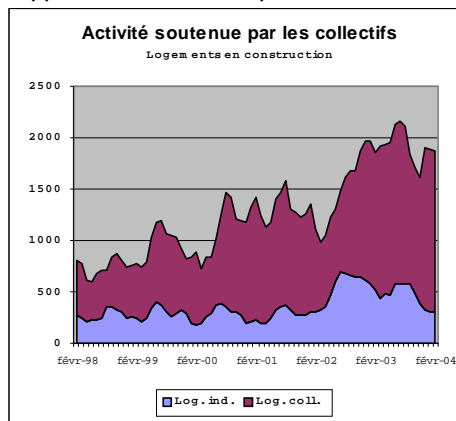
SOMMAIRE

- 1 Le blizzard de février a accentué le ralentissement sur le marché de l'habitation

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 nouvelles ventes de maisons individuelles par fourchette de prix
- 7 Activité enregistrée par le S.I.A.[®] - Halifax-Dartmouth
- 8 Principaux indicateurs économiques

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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

TABLEAU 1
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
FÉVRIER 2004

		EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
		MAISONS					
		INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN COPROP.	LOCATIFS	TOTAL
AUTORISATION DE CONSTRUIRE	- Mois courant	116	20	0	0	95	231
	- Année précédente	148	18	0	0	186	352
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	41	12	14	0	0	67
	- Année précédente	73	12	0	80	0	165
	- Cumul 2004	106	22	42	12	0	182
	- Cumul 2003	151	28	8	80	4	271
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2004	300	42	125	644	765	1 876
	- 2003	510	88	69	552	638	1 857
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	55	10	8	0	0	73
	- Année précédente	146	6	14	8	99	273
	- Cumul 2004	124	24	8	50	0	206
	- Cumul 2003	254	12	14	8	99	387
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS	- 2004	50	17	12	81	64	224
	- 2003	42	3	14	10	99	168
OFFRE TOTALE	- 2004	350	59	137	725	829	2 100
	- 2003	552	91	83	562	737	2 025
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	58	12	4	0	94	168
	- Année précédente	141	6	0	0	0	147
	- Cumul 2004	125	25	4	29	94	277
	- Cumul 2003	267	12	0	90	33	402
	Moyenne trimestrielle	138	27	2	10	52	229
	Moyenne annuelle	143	20	8	27	41	239

Source : SCHL

TABLEAU 2
ACTIVITÉ PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
FÉVRIER 2004

MISES EN CHANTIER	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROP. LOCATIFS	TOTAL	LOG. ACHEVÉS	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ LOCATIFS	TOTAL		
	MAISONS						EN						
	INDIV.	JUM.	EN RANGÉE				INDIV.	JUM.	RANGÉE				
VILLE DE HALIFAX													
Mois courant	5	4	0	0	0	9	Mois courant	11	8	8	0	0	27
Année précédente	16	2	0	80	0	98	Année précédente	13	0	0	0	99	112
Cumul 2004	19	10	0	8	0	37	Cumul 2004	22	8	8	50	0	88
Cumul 2003	24	8	4	80	4	120	Cumul 2003	22	4	0	0	99	125
VILLE DE DARTMOUTH													
Mois courant	10	8	5	0	0	23	Mois courant	10	0	0	0	0	10
Année précédente	12	8	0	0	0	20	Année précédente	53	4	14	8	0	79
Cumul 2004	24	12	9	4	0	49	Cumul 2004	14	0	0	0	0	14
Cumul 2003	37	14	4	0	0	55	Cumul 2003	89	6	14	8	0	117
BEDFORD-HAMMOND PLAINS													
Mois courant	4	0	9	0	0	13	Mois courant	10	0	0	0	0	10
Année précédente	10	0	0	0	0	10	Année précédente	16	0	0	0	0	16
Cumul 2004	13	0	33	0	0	46	Cumul 2004	26	2	0	0	0	28
Cumul 2003	18	2	0	0	0	20	Cumul 2003	36	0	0	0	0	36
SACKVILLE													
Mois courant	2	0	0	0	0	2	Mois courant	6	0	0	0	0	6
Année précédente	4	0	0	0	0	4	Année précédente	11	0	0	0	0	11
Cumul 2004	5	0	0	0	0	5	Cumul 2004	17	0	0	0	0	17
Cumul 2003	6	0	0	0	0	6	Cumul 2003	18	0	0	0	0	18
FALL RIVER-BEAVERBANK													
Mois courant	12	0	0	0	0	12	Mois courant	7	0	0	0	0	7
Année précédente	12	0	0	0	0	12	Année précédente	16	0	0	0	0	16
Cumul 2004	22	0	0	0	0	22	Cumul 2004	16	0	0	0	0	16
Cumul 2003	13	0	0	0	0	13	Cumul 2003	24	0	0	0	0	24
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST													
Mois courant	2	0	0	0	0	2	Mois courant	10	0	0	0	0	10
Année précédente	18	2	0	0	0	20	Année précédente	22	2	0	0	0	24
Cumul 2004	15	0	0	0	0	15	Cumul 2004	26	12	0	0	0	38
Cumul 2003	40	4	0	0	0	44	Cumul 2003	37	2	0	0	0	39
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST													
Mois courant	6	0	0	0	0	6	Mois courant	1	2	0	0	0	3
Année précédente	1	0	0	0	0	1	Année précédente	15	0	0	0	0	15
Cumul 2004	8	0	0	0	0	8	Cumul 2004	3	2	0	0	0	5
Cumul 2003	13	0	0	0	0	13	Cumul 2003	28	0	0	0	0	28

Source : SCHL

TABLEAU 3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
FÉVRIER 2004

	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ	LOCATIFS	TOTAL
	MAISONS INDIV.	JUM.	EN RANGÉE			
VILLE DE HALIFAX						
Mois courant	56	26	48	516	643	1289
Année précédente	57	14	28	491	466	1056
VILLE DE DARTMOUTH						
Mois courant	80	14	44	92	26	256
Année précédente	191	64	38	61	108	462
BEDFORD-HAMMOND PLAINS						
Mois courant	37	2	33	36	90	198
Année précédente	38	2	3	0	64	107
SACKVILLE						
Mois courant	13	0	0	0	0	13
Année précédente	16	0	0	0	0	16
FALL RIVER-BEAVERBANK						
Mois courant	30	0	0	0	0	30
Année précédente	22	0	0	0	0	22
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR SUD-OUEST						
Mois courant	47	0	0	0	0	47
Année précédente	78	6	0	0	0	84
COMTÉ DE HALIFAX - SECTEUR EST						
Mois courant	37	0	0	0	6	43
Année précédente	108	2	0	0	0	110

Source : SCHL

DEVANCEZ VOS CONCURRENTS
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU
LOGEMENT DE HALIFAX

Pour trouver de nouvelles occasions d'affaires et en tirer parti, il vous faut savoir vers quoi évolue le marché de l'habitation. Le rapport *Perspectives du marché du logement* de Halifax présente des prévisions détaillées sur le marché locatif, le marché de la vente et le secteur de la construction résidentielle de la région. Il renferme aussi des articles sur divers sujets clés.

Pour en commander un exemplaire, veuillez appeler Cynthia Way, administratrice, Produits et services, au (902) 426-4708.

TABLEAU 4
VENTES ET PRIX DES NOUVELLES MAISONS INDIVIDUELLES SELON LA CATÉGORIE
RMR DE HALIFAX
FÉVRIER 2004

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2004	Cumul 2003
Maisons de plain-pied				
Nombre de ventes	10	17	25	28
Prix moyen	200 990 \$	161 259 \$	195 756 \$	166 707 \$
Prix médian	171 500 \$	164 000 \$	178 000 \$	169 450 \$
Maison à demi-niveaux				
Nombre de ventes	10	32	11	55
Prix moyen	156 740 \$	158 950 \$	156 109 \$	158 636 \$
Prix médian	147 850 \$	159 800 \$	147 900 \$	159 800 \$
Un et demi étages				
Nombre de ventes	1	0	1	2
Prix moyen	325 000 \$	0 \$	325 000 \$	317 750 \$
Prix médian	325 000 \$	0 \$	325 000 \$	158 875 \$
Maisons à deux étages				
Nombre de ventes	25	68	66	131
Prix moyen	255 676 \$	250 983 \$	262 036 \$	237 667 \$
Prix médian	212 000 \$	222 500 \$	222 450 \$	210 750 \$
Autres				
Nombre de ventes	11	23	21	49
Prix moyen	173 445 \$	151 161 \$	183 638 \$	148 268 \$
Prix médian	177 000 \$	153 000 \$	187 000 \$	156 725 \$
Inconnue				
Nombre de ventes	1	1	1	2
Prix moyen	0 \$	188 000 \$	0 \$	191 950 \$
Prix médian	0 \$	188 000 \$	0 \$	191 950 \$
Totale				
Nombre de ventes	58	141	125	267
Prix moyen	214 072 \$	202 549 \$	226 408 \$	197 797 \$
Prix médian	187 000 \$	169 900 \$	196 000 \$	174 400 \$

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
Télé. : (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	%			
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 \$
Novembre 2003	0	0,0%	0	0,0%	5	2,8%	97	53,9%	42	23,3%	36	20,0%	180	229 032 \$	192 500 \$
Décembre 2003	1	0,6%	5	3,0%	11	6,7%	74	44,8%	39	23,6%	35	21,2%	165	221 827 \$	191 500 \$
Janvier 2004	0	0,0%	0	0,0%	3	4,5%	28	41,8%	14	20,9%	22	32,8%	67	237 086 \$	215 000 \$
Février 2004	2	3,4%	1	1,7%	10	17,2%	25	43,1%	7	12,1%	13	22,4%	58	214 072 \$	187 000 \$

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	%			
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 \$
Novembre 2003	0	0,0%	0	0,0%	1	2,2%	15	33,3%	5	11,1%	24	53,3%	45	274 135 \$	250 000 \$
Décembre 2003	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	15	29,4%	8	15,7%	28	54,9%	51	275 325 \$	250 000 \$
Janvier 2004	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	14	26,4%	10	18,9%	29	54,7%	53	289 082 \$	260 000 \$
Février 2004	0	0,0%	0	0,0%	1	2,0%	12	24,0%	7	14,0%	30	60,0%	50	303 387 \$	272 500 \$

Source : SCHL

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

INDICATEUR	FÉVRIER 2004			Cumul annuel		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Nouv. Inscrit.	674	566	-16,0%	1 299	1 215	-6,5%
Ventes (log.)	403	372	-7,7%	733	660	-10,0%
Prix moyen	159 481 \$	169 320 \$	6,2%	159 977 \$	168 694 \$	5,4%

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

PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES

HALIFAX

Indicateur	Périodes	2004	2003	Var. en %
Population active (milliers)	Février	195,7	201,8	3,1%
Personnes employées (milliers)	Février	181,1	187,8	3,7%
Taux de chômage (milliers)	Février	7,5%	6,9%	---
Permis de construire résidentiels (milliers)	Janvier	19 367	17 523	-9,5%
Non résidentiels		3 858	6 236	61,6%
Total		23 225	23 759	2,3%
IPC Halifax	Janvier	123,0	123,2	0,2%
Indices des prix logements neufs	Janvier			
Total		117,0	121,1	3,5%
Composante logement		118,3	123,0	4,0%
Composante terrain		115,1	116,9	1,6%

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 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.

Tél. : (902) 426-8465

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 Cynthia Way, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2083

This report is also available in English. Contact Cynthia Way at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2004 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.

