

A

CTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Dans l'agglomération de Halifax, en novembre, le marché de l'habitation a été stimulé par les reventes et la construction résidentielle

Halifax

2005 novembre

La construction résidentielle s'est intensifiée en fin d'année dans l'agglomération de Halifax; de novembre 2004 à novembre 2005, des hausses des mises en chantier ont été enregistrées tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. La construction de maisons individuelles a été étonnamment vigoureuse le mois dernier et a enfin repris de la vigueur après un ralentissement qui s'est fait sentir presque toute l'année. Ainsi, 113 habitations de ce type ont été commencées en novembre 2005, comparativement à 102 au cours du même mois un an plus tôt.

Par contre, il n'y a pas eu de surprise dans le segment des collectifs : plusieurs ensembles ont été commencés à Dartmouth en novembre, prolongeant ainsi l'effervescence inhabituelle qui est observée dans la catégorie des appartements depuis le début de 2005. Au total, 58 appartements en copropriété et 88 appartements locatifs ont été commencés le mois dernier; ce qui contraste avec le fait qu'aucune unité d'un type ou l'autre n'a été mise en chantier en novembre 2004.

Plusieurs ensembles d'unités locatives ont atteint le stade de l'achèvement le mois dernier; ce qui a compensé un repli marqué des achèvements dans toutes les autres catégories de logements, tous types d'immeubles et modes d'occupation confondus. Étant donné qu'il y a eu davantage d'habitations achevées que d'habitations commencées en novembre et que l'écart s'élève à presque 100 unités, le nombre total de logements en construction est descendu sous la barre des 2 000 pour la première fois depuis juin.

Dans la ville de Halifax, grâce à la vitalité de la construction dans le segment des maisons individuelles le mois dernier, le total des mises en

chantier est grimpé bien au-dessus du bas niveau affiché il y a un an. À Dartmouth - la « ville des lacs » -, l'intense activité dans la catégorie des appartements a porté le nombre total d'habitations commencées à un niveau nettement supérieur à celui affiché en novembre 2004, qui était faible.

Ailleurs dans la région, l'activité a tourné au ralenti dans le segment des collectifs, et le faible niveau des mises en chantier de maisons individuelles dans la zone sud-ouest du comté de Halifax, à Sackville et à Bedford-Hammonds Plains a annulé les modestes gains réalisés à Fall River-Beaverbank et dans la zone est du comté de Halifax.

Le prix de vente moyen d'une maison individuelle neuve s'est établi à 256 652 \$ en novembre, ce qui est bien inférieur aux sommets atteints durant l'automne; il est néanmoins de 13 % supérieur à celui enregistré à la même période l'an dernier (227 312 \$). Cette baisse de prix tient à la forte augmentation des ventes dans la fourchette de prix allant de 175 000 à 200 000 \$ - des prix considérés modestes. La part de marché a reculé dans toutes les fourchettes de prix supérieures à 250 000 \$.

Le marché de la revente de l'agglomération de Halifax a continué de profiter d'une conjoncture favorable le mois dernier : niveau d'emploi élevé, taux hypothécaires toujours bas et stock élargi de maisons disponibles pour les acheteurs éventuels. Le rythme des ventes S.I.A.[®] a fait un bond impressionnant par rapport à novembre 2004 : de 34 %. Le prix de revente moyen a grimpé de 13 % pour atteindre 196 337 \$, car le taux de chômage et les taux hypothécaires à cinq ans sont restés inférieurs à 6 %.

Sommaire

- 1 Dans l'agglomération de Halifax, en novembre, le marché de l'habitation a été stimulé par les reventes et la construction résidentielle

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
- 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
novembre 2005

	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE							TOTAL
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS	TOTAL		
MISES EN CHANTIER EN ATTENTE	- Mois courant	99	12	0	0	152	263	
	- Année précédente	135	22	0	74	251	482	
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	113	16	3	58	88	278	
	- Année précédente	102	8	4	0	0	114	
	Cumul 2005	1 140	134	147	382	538	2 341	
	Cumul 2004	1 392	126	137	327	250	2 232	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2005	452	76	97	619	704	1 958	
	- 2004	431	34	121	586	562	1 734	
LOGEMENTS ACHEVÉS	- Mois courant	129	14	0	0	233	376	
	- Année précédente	180	20	17	50	0	267	
	Cumul 2005	1 057	104	160	203	488	2 012	
	Cumul 2004	1 276	136	114	302	567	2 395	
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS	- 2005	18	2	0	0	206	226	
	- 2004	26	7	6	207	121	367	
OFFRE TOTALE	- 2005	470	78	97	619	910	2 184	
	- 2004	457	41	127	793	683	2 101	
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	128	13	0	4	27	172	
	- Année précédente	176	13	15	46	0	250	
	Cumul 2005	1 068	106	168	266	378	1 986	
	Cumul 2004	1 301	147	116	155	604	2 323	
	Moyenne trimestrielle	126	11	19	49	60	265	
	Moyenne annuelle	108	9	18	57	35	227	

Source : SCHL

TABEAU 2
ACTIVITÉ PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
novembre 2005

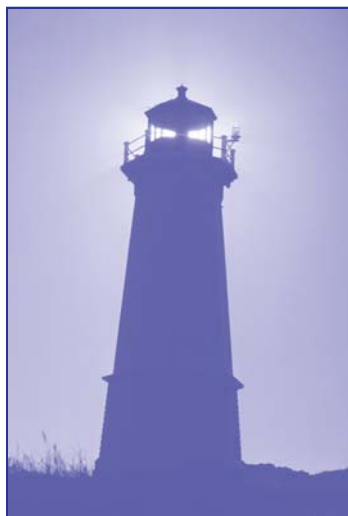
	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE				LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE				TOTAL
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	
MISES EN CHANTIER					LOG. ACHEVÉS				TOTAL
VILLE DE HALIFAX									
- Mois courant	37	8	0	0	4	2	0	0	233
- Année précédente	8	6	4	0	0	6	12	50	85
Cumul 2005	118	38	74	219	400	36	89	48	474
Cumul 2004	127	64	46	78	199	74	56	246	449
VILLE DE DARTMOUTH									
- Mois courant	14	2	3	42	84	10	0	0	56
- Année précédente	18	0	0	0	0	2	0	0	18
Cumul 2005	190	40	60	92	138	38	40	119	300
Cumul 2004	227	36	36	128	3	22	30	20	282
BEDFORD-HAMMONDS PLAINS									
- Mois courant	14	2	0	16	0	0	0	0	9
- Année précédente	19	0	0	0	0	4	5	0	45
Cumul 2005	197	6	13	71	287	4	22	36	258
Cumul 2004	243	10	55	121	0	14	28	36	406
SACKVILLE									
- Mois courant	3	2	0	0	0	2	0	0	5
- Année précédente	8	0	0	0	0	0	0	0	8
Cumul 2005	73	8	0	0	0	8	0	0	81
Cumul 2004	175	2	0	0	48	2	0	0	225
FALL RIVER-BEAVERBANK									
- Mois courant	12	0	0	0	0	0	0	0	12
- Année précédente	9	0	0	0	0	0	0	0	32
Cumul 2005	158	0	0	0	0	2	0	0	143
Cumul 2004	204	0	0	0	0	0	0	0	195
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST									
- Mois courant	22	2	0	0	0	2	0	0	20
- Année précédente	33	2	0	0	0	8	0	0	41
Cumul 2005	230	42	0	0	0	16	0	0	254
Cumul 2004	250	12	0	0	0	22	0	0	260
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST									
- Mois courant	11	0	0	0	0	0	0	0	33
- Année précédente	7	0	0	0	0	0	0	0	9
Cumul 2005	174	0	0	0	0	2	0	0	118
Cumul 2004	166	2	0	0	0	2	0	0	114

Source : SCHL

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

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS	TOTAL
VILLE DE HALIFAX						
- Mois courant	55	20	28	327	352	782
- Année précédente	22	14	46	328	455	865
VILLE DE DARTMOUTH						
- Mois courant	98	22	64	152	352	688
- Année précédente	109	16	48	143	53	369
BEDFORD-HAMMONDS PLAINS						
- Mois courant	66	2	5	150	0	223
- Année précédente	57	0	27	115	6	205
SACKVILLE						
- Mois courant	16	2	0	0	0	18
- Année précédente	52	0	0	0	48	100
FALL RIVER-BEAVERBANK						
- Mois courant	49	0	0	0	0	49
- Année précédente	33	0	0	0	0	33
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST						
- Mois courant	69	30	0	0	0	99
- Année précédente	67	2	0	0	0	69
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST						
- Mois courant	99	0	0	0	0	99
- Année précédente	91	2	0	0	0	93

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
novembre 2005

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2005	Cumul 2004
Maisons de plain-pied				
Nombre de ventes	10	23	140	167
Prix moyen	222 090 \$	179 413 \$	213 805 \$	193 329 \$
Prix médian	203 000 \$	172 900 \$	194 500 \$	NA
Maisons à demi-niveaux				
Nombre de ventes	3	10	66	122
Prix moyen	190 600 \$	201 500 \$	212 194 \$	181 827 \$
Prix médian	195 900 \$	196 900 \$	198 900 \$	NA
Maisons à étage mansardé				
Nombre de ventes	0	0	2	8
Prix moyen	0 \$	0 \$	309 950 \$	271 000 \$
Prix médian	0 \$	0 \$	309 950 \$	NA
Maisons à deux étages				
Nombre de ventes	92	110	652	790
Prix moyen	269 596 \$	252 257 \$	303 888 \$	266 725 \$
Prix médian	246 350 \$	225 000 \$	270 000 \$	NA
Autres				
Nombre de ventes	21	32	185	192
Prix moyen	218 810 \$	183 659 \$	192 374 \$	177 296 \$
Prix médian	215 900 \$	185 500 \$	190 000 \$	NA
Inconnue				
Nombre de ventes	2	1	20	16
Prix moyen	330 450 \$	240 000 \$	259 972 \$	217 769 \$
Prix médian	330 450 \$	240 000 \$	230 000 \$	NA
Toutes				
Nombre de ventes	128	176	1 065	1 295
Prix moyen	256 652 \$	227 312 \$	266 179 \$	235 425 \$
Prix médian	235 900 \$	205 000 \$	235 900 \$	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	%			
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 \$
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 \$

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
	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%	Logements	%			
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 \$
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 \$

Source : SCHL

Tableau 7 : Ventes S.I.A.® (secteur résidentiel)

SOUS-MARCHÉ	Novembre								
	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	485	615	196 337 \$	362	584	173 842 \$	34,0 %	5,3 %	12,9 %

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	6 105	9 952	188 460 \$	5 269	8 660	174 799 \$	15,9 %	14,9 %	7,8 %

Source : Association canadienne de l'immeuble

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

**PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES
AGGLOMÉRATION DE HALIFAX**

Indicateur	Période	2005	2004	Var. en %
Population active (milliers)	novembre	213,8	217,2	-1,6 %
Personnes occupées (milliers)	novembre	203,2	205,4	-1,1 %
Taux de chômage	novembre	5,0 %	5,4 %	---
Permis de construire (milliers de dollars)	octobre			
Résidentiels		33 682	29 178	15,4 %
Non résidentiels		30 514	21 949	39,0 %
Total		64 196	51 127	25,6 %
IPC	octobre	129,9	126,1	3,0 %
Indice des prix des logements neufs	octobre			
Global		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 dans l'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.