



ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

L'intensification de la construction d'appartements a fait monter le nombre de mises en chantier d'habitations en août

Halifax

août 2005

Dans la région de Halifax, la conjoncture du marché de l'habitation est demeurée sensiblement la même au cours des derniers mois. L'activité est toujours vigoureuse, le repli constant observé dans le segment des maisons individuelles ayant été compensé par la hausse enregistrée du côté des collectifs. Beaucoup de logements collectifs - plus de 200 - ont été commencés à Halifax en août, ce qui a porté le cumul annuel des mises en chantier à un niveau supérieur à celui relevé à pareil mois en 2004.

Le total des logements en construction a également augmenté en août car les achèvements n'ont pas été assez nombreux pour neutraliser l'important volume de mises en chantier. Il y avait 2 298 logements en construction en août; c'est le deuxième mois d'affilée que le total dépasse le cap des 2 000. Les travailleurs du secteur étaient donc fort occupés. Le faible niveau d'achèvement, conjugué à un accroissement du rythme d'écoulement, a entraîné une baisse continue du nombre de logements achevés et non écoulés au cours des derniers mois.

Tout comme le mois précédent, seulement deux sous-marchés de la région de Halifax ont affiché une progression des mises en chantier par rapport à la période correspondante de 2004. Dans la ville de Halifax, les fondations d'un grand nombre de logements locatifs ont été coulées en août, ce qui a contrebalancé le recul observé pour les maisons individuelles. D'un mois sur l'autre, l'Est du comté de Halifax a connu une hausse des mises en chantier qui

peut être entièrement attribuée à l'accroissement dans le segment des maisons individuelles. Comme tenu de l'intensification de l'activité, les achèvements ont augmenté dans quatre des sept sous-marchés de la région, les constructeurs ayant terminé davantage de maisons individuelles.

À Halifax, la réduction des stocks de logements achevés et non écoulés en août s'explique vraisemblablement par une hausse en glissement annuel des ventes de maisons individuelles neuves. Les maisons de deux étages représentent plus de la moitié des maisons neuves écoulées et les ventes de maisons de ce type se sont accrues de 67 % en regard d'août 2004. Le prix moyen d'un logement individuel neuf a progressé de 8,5 % par rapport au mois précédent, tandis que les ventes de maisons de moins de 200 000 \$ ont diminué considérablement.

En août, les maisons individuelles neuves inoccupées étaient réparties également entre les deux fourchettes suivantes : celle de 200 000 à 300 000 \$ et celle de plus de 300 000 \$. Aucune unité n'était inoccupée dans la catégorie des moins de 200 000 \$.

Le marché de la revente a connu un excellent mois : 661 logements ont changé de mains en août, contre 506 un an plus tôt. Le prix moyen s'est accru de 8,3 % pour s'élever à 188 566 \$, comparativement à 174 117 \$ au même mois en 2004; il était toutefois légèrement inférieur à celui enregistré en juillet.

Sommaire

- 1 L'intensification de la construction d'appartements a fait monter le nombre de mises en chantier d'habitations en août

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'immobilier.

TABLEAU I
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
AOÛT 2005

	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE							TOTAL
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS	TOTAL		
MISES EN CHANTIER EN ATTENTE	- Mois courant	123	34	0	0	44	201	
	- Année précédente	188	4	0	0	102	294	
MISES EN CHANTIER	- Mois courant	123	2	12	0	198	335	
	- Année précédente	164	26	0	80	3	273	
	Cumul 2005	836	66	123	247	427	1699	
	Cumul 2004	1018	108	111	239	206	1682	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	- 2005	534	46	94	613	1011	2298	
	- 2004	590	60	141	690	596	2077	
LOGEMENTS ACHÉVÉS	- Mois courant	115	10	19	8	0	152	
	- Année précédente	92	2	20	4	0	118	
	Cumul 2005	671	66	124	84	85	1030	
	Cumul 2004	744	92	68	228	371	1503	
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS	- 2005	18	0	2	20	11	51	
	- 2004	35	2	4	203	101	345	
OFFRE TOTALE	- 2005	552	46	96	633	1022	2349	
	- 2004	625	62	145	893	697	2422	
LOGEMENTS ÉCOULÉS	- Mois courant	119	11	19	11	0	160	
	- Année précédente	91	6	20	4	0	121	
	Cumul 2005	682	70	130	127	170	1179	
	Cumul 2004	760	108	72	85	428	1453	
	Moyenne trimestrielle	94	8	11	4	9	126	
	Moyenne annuelle	114	9	17	47	35	222	

Source: SCHL

TABLEAU 2
ACTIVITÉ PAR SECTEUR ET PAR MARCHÉ VISÉ
RMR DE HALIFAX
AOÛT 2005

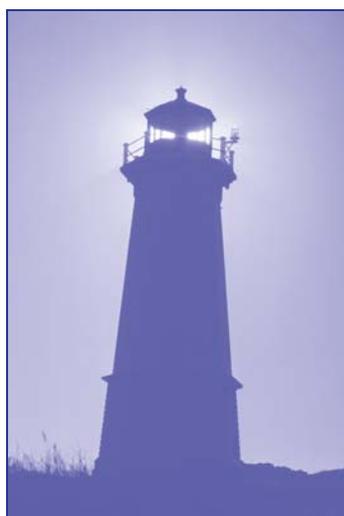
MISES EN CHANTIER	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE				LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE				TOTAL
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	
	LOG. ACHEVÉS	LOGATIFS	LOGATIFS	LOGATIFS	LOG. ACHEVÉS	LOGATIFS	LOGATIFS	LOGATIFS	TOTAL
VILLE DE HALIFAX									
- Mois courant	8	0	0	0	198	206	0	8	45
- Année précédente	17	12	0	0	0	29	0	0	16
Cumul 2005	75	16	62	142	377	672	57	48	259
Cumul 2004	103	54	24	40	155	376	40	196	716
VILLE DE DARTMOUTH									
- Mois courant	17	0	12	0	0	29	0	0	11
- Année précédente	26	6	0	74	3	109	20	4	33
Cumul 2005	137	28	48	50	50	313	40	0	192
Cumul 2004	186	32	32	78	3	331	20	20	201
BEDFORD-HAMMONDS PLAINS									
- Mois courant	23	0	0	0	0	23	0	0	30
- Année précédente	27	0	0	6	0	33	0	0	19
Cumul 2005	151	4	13	55	0	223	18	36	184
Cumul 2004	171	10	55	121	0	357	10	12	180
SACKVILLE									
- Mois courant	12	0	0	0	0	12	0	0	12
- Année précédente	29	0	0	0	0	29	0	0	29
Cumul 2005	62	6	0	0	0	68	6	0	68
Cumul 2004	110	2	0	0	48	160	2	0	160
FALL RIVER-BEAVERBANK									
- Mois courant	22	0	0	0	0	22	0	0	21
- Année précédente	25	0	0	0	0	25	0	0	16
Cumul 2005	123	0	0	0	0	123	2	0	84
Cumul 2004	163	0	0	0	0	163	0	0	107
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST									
- Mois courant	22	2	0	0	0	24	2	0	28
- Année précédente	27	8	0	0	0	35	0	0	18
Cumul 2005	167	12	0	0	0	179	8	0	168
Cumul 2004	169	10	0	0	0	179	12	0	159
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST									
- Mois courant	19	0	0	0	0	19	0	0	2
- Année précédente	13	0	0	0	0	13	0	0	8
Cumul 2005	121	0	0	0	0	121	2	0	64
Cumul 2004	116	0	0	0	0	116	2	0	76

Source : SCHL

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

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS	TOTAL
VILLE DE HALIFAX						
- Mois courant	43	4	42	250	738	1077
- Année précédente	55	30	40	402	473	1000
VILLE DE DARTMOUTH						
- Mois courant	116	28	48	229	268	689
- Année précédente	135	16	54	143	3	351
BEDFORD-HAMMONDS PLAINS						
- Mois courant	86	4	4	134	5	233
- Année précédente	88	4	47	145	72	356
SACKVILLE						
- Mois courant	31	2	0	0	0	33
- Année précédente	73	0	0	0	48	121
FALL RIVER-BEAVERBANK						
- Mois courant	73	0	0	0	0	73
- Année précédente	80	0	0	0	0	80
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST						
- Mois courant	85	8	0	0	0	93
- Année précédente	80	10	0	0	0	90
COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST						
- Mois courant	100	0	0	0	0	100
- Année précédente	79	0	0	0	0	79

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 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
AOÛT 2005**

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2005	Cumul 2004
Maisons de plain-pied				
Nombre de ventes	11	18	86	90
Prix moyen	248 636 \$	183 611 \$	212 671 \$	202 739 \$
Prix médian	225 000 \$	168 750 \$	191 000 \$	NA
Maisons à demi-niveaux				
Nombre de ventes	5	4	61	94
Prix moyen	239 880 \$	187 225 \$	214 071 \$	179 405 \$
Prix médian	235 800 \$	187 450 \$	198 900 \$	NA
Maisons à étage mansardé				
Nombre de ventes	0	0	2	6
Prix moyen	0 \$	0 \$	309 950 \$	278 333 \$
Prix médian	0 \$	0 \$	309 950 \$	NA
Maisons à deux étages				
Nombre de ventes	77	46	400	454
Prix moyen	317 173 \$	241 141 \$	294 614 \$	273 023 \$
Prix médian	298 000 \$	221 500 \$	269 000 \$	NA
Autres				
Nombre de ventes	19	19	118	105
Prix moyen	204 150 \$	171 242 \$	182 012 \$	176 967 \$
Prix médian	204 000 \$	180 000 \$	188 500 \$	NA
Inconnue				
Nombre de ventes	7	4	12	6
Prix moyen	261 557 \$	202 475 \$	249 717 \$	204 083 \$
Prix médian	209 900 \$	203 450 \$	208 950 \$	NA
Toutes				
Nombre de ventes	119	91	679	755
Prix moyen	286 273 \$	211 098 \$	256 683 \$	239 125 \$
Prix médian	269 000 \$	189 000 \$	225 900 \$	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															
	<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
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 \$
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 \$

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
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 \$
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 \$

Source: SCHL

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

SOUS-MARCHÉ	Août								
	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	661	985	188 566 \$	506	846	174 117 \$	30,6%	16,4%	8,3%

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	4 587	7 712	188 032 \$	4 076	6 619	174 988 \$	12,5%	16,5%	7,5%

Source : Association canadienne de l'immeuble

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

PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES HALIFAX

Indicateur	Période	2005	2004	Var. en %
Population active (milliers)	août	219,8	220,7	-0,4%
Personnes occupées (milliers)	août	208,2	208,5	-0,1%
Taux de chômage (milliers)	août	5,3%	5,3%	---
Permis de construire (milliers)	juillet			
Résidentiels		38 005	59 959	-36,6%
Non Résidentiels		23 219	9 189	152,7%
Total		61 224	69 148	-11,5%
IPC, Halifax	juillet	127,9	125,6	1,8%
Indice des prix des logements neufs	juillet			
Global		122,3	121,7	0,5%
Composante logement		123,8	123,7	0,1%
Composante terrain		118,9	117,1	1,5%

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.