

A

CTUALITÉS

Halifax

## HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 9, NUMÉRO 3

MARS 2005

## Beaucoup de ventes mais peu de mises en chantier au premier trimestre de 2005

✓ Durant les trois premiers mois de l'année, la construction résidentielle a été faible dans la région de Halifax, tandis qu'elle s'est fortement intensifiée dans la plupart des autres centres urbains de la province. À Halifax, les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ont chuté en mars 2005 par rapport à mars 2004, malgré les températures clémentes et les conditions favorables au marché des logements de propriétaires-occupants.

✓ Au premier trimestre de 2005, les mises en chantier d'habitations à Halifax ont diminué de moitié par rapport au même trimestre en 2004. La baisse s'est manifestée dans tous les segments du marché, mais c'est l'inactivité observée du côté des logements locatifs qui a été le facteur le plus marquant. Les mises en chantier de copropriétés ont plongé de 92 % et celles de jumelés, de 76 %, tandis

que le nombre de maisons en rangée et de maisons individuelles commencées s'est replié respectivement de 30 et 15 %.

✓ Le nombre d'achèvements aussi a régressé par rapport au premier trimestre de 2004, et ce, pour tous les types de logements; il a diminué de 220 (-38 %). La baisse du nombre de copropriétés et de logements locatifs achevés a été trop considérable pour être annulée par la hausse enregistrée du côté des maisons individuelles et des maisons en rangée, d'où le recul global des achèvements.

✓ Quant au nombre de logements écoulés, il s'est accru de 29 % au premier trimestre de 2005 par rapport à celui de 2004, signe que la demande de logements demeure assez vive. Ce nombre a augmenté dans les segments des maisons individuelles, des maisons en

## S O M M A I R E

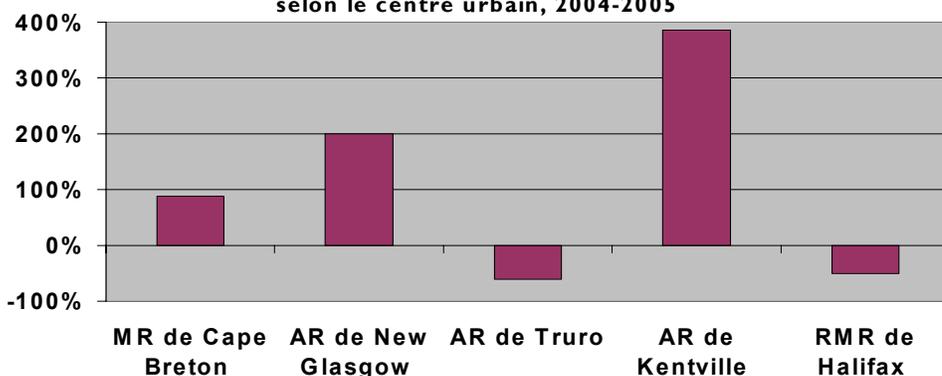
### 1 Beaucoup de ventes mais peu de mises en chantier au premier trimestre de 2005

#### TABLEAUX STATISTIQUES RMR de Halifax

- 3 Résumé de l'activité par marché visé
- 4 Activité par secteur et par marché visé
- 5 Logements en construction par secteur et par marché visé
- 6 Ventes et prix des maisons individuelles neuves selon la catégorie
- 7 Nombre mensuel de ventes de maisons individuelles neuves par fourchette de prix
- 8 Ventes S.I.A.<sup>®</sup> par secteur
- 9 Mises en chantier et achèvements par secteur et marché visé, Nouvelle-Écosse, quatrième trimestre 2004
- 10 Principaux indicateurs économiques

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

### L'activité s'est accrue dans la plupart des centres Variation en % du nombre de mises en chantier d'habitations selon le centre urbain, 2004-2005



rangée et des logements locatifs, tandis qu'il a décliné dans ceux des copropriétés et des jumelés. Par conséquent, à la fin de mars 2005, le nombre de logements achevés et non écoulés atteignait environ le dixième de ce qu'il était un an plus tôt. La cause de cet écart important : le nombre nul de copropriétés et de logements locatifs neufs achevés et non écoulés à la fin mars 2005.

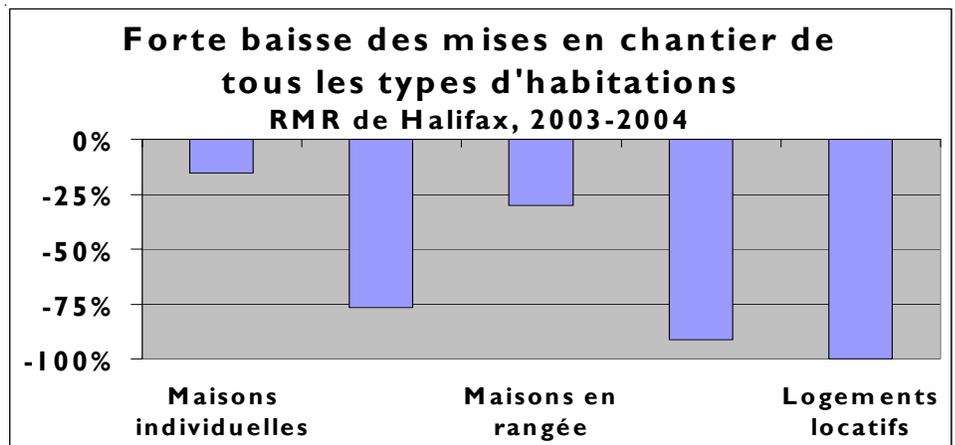
✓ Au premier trimestre, les mises en chantier ont régressé dans cinq des sept sous-marchés de Halifax par rapport à la même période l'an dernier, l'offre de terrains constructibles dans le noyau urbain demeurant insuffisante pour répondre à la demande. Les deux sous-marchés ayant connu une hausse des mises en chantier sont Sackville et le sud-ouest du comté de Halifax. Les plus fortes baisses ont été enregistrées dans la ville de Halifax et à Bedford Hammonds Plains; elles sont attribuables en grande partie à la faiblesse des mises en chantier de copropriétés et de logements locatifs durant le trimestre.

✓ À la fin mars, le nombre de logements en construction était inférieur à ce qu'il était un an plus tôt dans quatre des sept sous-marchés. Il avait augmenté dans la ville de Dartmouth, à Sackville et dans le sud-ouest du comté de Halifax.

✓ Dans le segment des maisons individuelles neuves, les ventes ont grimpé de 17 % à Halifax, passant de 188, au premier trimestre de 2004, à 220, un an plus tard.

✓ Le nombre de logements achevés au premier trimestre s'est élevé dans quatre des sept sous-marchés par rapport aux trois premiers mois de 2004. Il a diminué dans la ville de Halifax, à Bedford Hammonds Plains et à Sackville.

✓ Elles ont affiché des hausses respectives de 57 % et de 19 % du côté des maisons à demi-niveaux et des maisons à deux



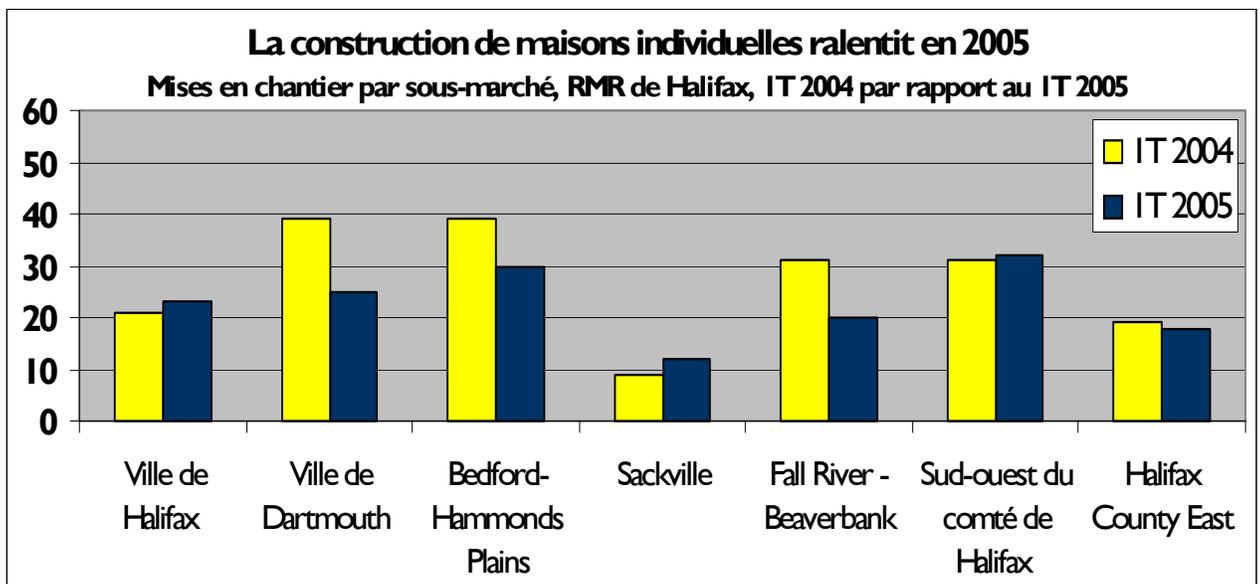
étages. Malgré l'accroissement des ventes, le prix moyen des maisons individuelles neuves vendues depuis le début de l'année a fléchi de seulement 1 % par rapport à la même période en 2004; il s'est établi à 236 555 \$ au premier trimestre de 2005, alors qu'il était de 238 651 \$ un an plus tôt.

✓ Parmi toutes les maisons individuelles neuves vendues en mars, 55 % avaient un prix de moins de 200 000 \$ (contre 47 % en mars 2004), et 27 %, de plus de 250 000 \$; le reste se sont vendues entre 200 000 et 249 999 \$. Toujours en mars, les ventes de maisons individuelles neuves ont augmenté de 9 % par rapport au mois précédent; elles sont passées de 70, en février, à 76, le mois suivant.

✓ Les maisons individuelles neuves inoccupées ont été plus nombreuses en mars qu'en février; elles se sont accrues de 12 %, passant de 32 à 36. Plus de 55 % affichaient un prix de moins de 250 000 \$. En mars, le prix moyen des maisons individuelles neuves inoccupées accusait une baisse de 3 % par rapport à ce qu'il était en février, se chiffrant à 273 441 \$.

✓ Sur le marché de la revente, le nombre de ventes S.I.A.<sup>®</sup> s'est replié dans seulement trois sous-marchés – l'est du comté de Halifax, Bedford Hammonds Plains et la ville de Dartmouth –, les trois accusant une baisse de plus de 20 % par rapport au premier trimestre de 2004. Durant les trois premiers mois de 2005, le prix S.I.A.<sup>®</sup> moyen s'est élevé dans tous les sous-marchés; la plus forte hausse a été constatée dans l'est du comté de Halifax et à Sackville.

✓ Dans la province, la forte construction de maisons individuelles observée à Cape Breton, à Truro et, dans une moindre mesure, à New Glasgow, a annulé le recul de 15 % enregistré à Halifax et donné lieu à une légère augmentation des mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains du Nouveau-Brunswick, au premier trimestre. Les marchés de l'habitation de Kentville et de Halifax sont les seuls à avoir accusé une baisse d'activité au premier trimestre de 2005 par rapport à celui de 2004.



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

EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE

		INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROP.	LOCATIFS	TOTAL
<b>MISES EN CHANTIER EN ATTENTE</b>	- Mois courant	102	20	0	0	235	357
	- Année précédente	37	12	0	0	12	61
<b>MISES EN CHANTIER</b>	- Mois courant	0	0	0	0	0	0
	- Année précédente	45	4	14	0	0	63
	- Cumul 2005	83	12	11	79	61	246
	- Cumul 2004	160	8	37	8	0	213
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>	- Mois courant	189	34	53	91	61	428
	- Année précédente	0	0	0	0	0	0
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>	- 2005	300	20	77	402	690	1,489
	- 2004	322	42	139	704	541	1,748
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>	- Mois courant	0	0	0	0	0	0
	- Année précédente	83	12	23	0	0	118
	- Cumul 2005	61	12	0	16	285	374
	- Cumul 2004	229	34	55	40	2	360
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>	- Mois courant	185	36	8	66	285	580
	- Année précédente	0	0	0	0	0	0
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>	- 2005	37	7	4	0	0	48
	- 2004	47	12	12	81	327	479
<b>OFFRE TOTALE</b>	- 2005	0	0	0	0	0	0
	- 2004	337	27	81	402	690	1,537
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>	- 2005	369	54	151	785	868	2,227
	- 2004	0	0	0	0	0	0
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>	- Mois courant	79	13	27	0	0	119
	- Année précédente	64	17	0	16	22	119
	- Cumul 2005	221	31	59	103	98	512
	- Cumul 2004	189	42	4	45	116	396
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>	Moyenne trimestrielle	106	8	22	158	57	351
	Moyenne annuelle	125	12	15	50	57	259

Source : SCHL

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

MISES EN CHANTIER	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE				LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			
	INDIV.	JUMELÉS	EN COPROPR.	LOCATIFS TOTAL	INDIV.	JUMELÉS	EN COPROPR.	LOCATIFS TOTAL
<b>VILLE DE HALIFAX</b>								
Mois courant	14	2	10	0	26			
Année précédente	2	6	0	61	69			
Cumul 2005	23	2	19	8	52			
Cumul 2004	21	16	0	61	106			
<b>VILLE DE DARTMOUTH</b>								
Mois courant	1	2	4	0	7			
Année précédente	15	2	6	0	23			
Cumul 2005	25	2	14	0	41			
Cumul 2004	39	14	15	4	72			
<b>BEDFORD-HAMMOND PLAINS</b>								
Mois courant	5	0	0	0	5			
Année précédente	26	4	5	79	114			
Cumul 2005	30	0	4	0	34			
Cumul 2004	39	4	38	79	160			
<b>SACKVILLE</b>								
Mois courant	3	0	0	0	3			
Année précédente	4	0	0	0	4			
Cumul 2005	12	2	0	0	14			
Cumul 2004	9	0	0	0	9			
<b>FALL RIVER-BEAVERBANK</b>								
Mois courant	7	0	0	0	7			
Année précédente	9	0	0	0	9			
Cumul 2005	20	0	0	0	20			
Cumul 2004	31	0	0	0	31			
<b>COMITÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST</b>								
Mois courant	8	0	0	0	8			
Année précédente	16	0	0	0	16			
Cumul 2005	32	2	0	0	34			
Cumul 2004	31	0	0	0	31			
<b>COMITÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST</b>								
Mois courant	7	0	0	0	7			
Année précédente	11	0	0	0	11			
Cumul 2005	18	0	0	0	18			
Cumul 2004	19	0	0	0	19			

Source : SCHL

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

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					TOTAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE					
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN COPROPR.	LOCATIFS	
<b>VILLE DE HALIFAX</b>						
Mois courant	32	6	32	108	453	631
Année précédente	48	22	48	516	459	1093
<b>VILLE DE DARTMOUTH</b>						
Mois courant	72	8	28	179	221	508
Année précédente	88	16	53	73	4	234
<b>BEDFORD-HAMMOND PLAINS</b>						
Mois courant	50	0	8	115	11	184
Année précédente	50	4	38	115	72	279
<b>SACKVILLE</b>						
Mois courant	20	2	9	0	5	36
Année précédente	11	0	0	0	0	11
<b>FALL RIVER-BEAVERBANK</b>						
Mois courant	28	2	0	0	0	30
Année précédente	35	0	0	0	0	35
<b>COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR SUD-OUEST</b>						
Mois courant	60	2	0	0	0	62
Année précédente	51	0	0	0	0	51
<b>COMTÉ DE HALIFAX, SECTEUR EST</b>						
Mois courant	38	0	0	0	0	38
Année précédente	39	0	0	0	6	45

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 Clark, spécialiste de la recherche en marketing et du service à la clientèle, au 902-426-4708.

**TABLEAU 4**  
**VENTES ET PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES NEUVES SELON LA CATÉGORIE**  
**RMR DE HALIFAX**  
**MARS 2005**

Catégorie	Mois courant	Année précédente	Cumul 2005	Cumul 2004
<b>Maisons de plain-pied</b>				
Nombre de ventes	11	6	32	31
Prix moyen	201 209 \$	247 167 \$	199 875 \$	205 707 \$
Prix médian	185 000 \$	232 000 \$	189 900 \$	NA
<b>Maisons à demi-niveaux</b>				
Nombre de ventes	13	10	33	21
Prix moyen	205 500 \$	184 560 \$	220 388 \$	169 657 \$
Prix médian	189 400 \$	184 900 \$	198 900 \$	NA
<b>Maisons à étage mansardé</b>				
Nombre de ventes	0	1	2	2
Prix moyen	0 \$	200 000 \$	309 950 \$	525 000 \$
Prix médian	0 \$	200 000 \$	309 950 \$	NA
<b>Maisons à deux étages</b>				
Nombre de ventes	40	36	121	102
Prix moyen	291 105 \$	312 764 \$	265 659 \$	279 940 \$
Prix médian	0 \$	290 000 \$	245 900 \$	NA
<b>Autres</b>				
Nombre de ventes	14	11	29	32
Prix moyen	169 229 \$	181 036 \$	170 924 \$	182 743 \$
Prix médian	182 300 \$	185 000 \$	180 000 \$	NA
<b>Inconnue</b>				
Nombre de ventes	1	0	3	0
Prix moyen	167 000 \$	0 \$	217 267 \$	0 \$
Prix médian	167 000 \$	0 \$	194 900 \$	NA
<b>Toutes</b>				
Nombre de ventes	79	64	220	188
Prix moyen	241 332 \$	262 180 \$	236 555 \$	238 651 \$
Prix médian	198 900 \$	215 450 \$	215 900 \$	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**  
**Tél. : 902-426-4686**  
**Télé. : 902-426-9991**  
**Site Web : <http://www.cmhc-schl.ca>**



## Tableau 7 : Ventes S.I.A.® par secteur

		Mars															
		2004						2005						Variation en %			
		Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)
<b>SOUS-MARCHÉ</b>																	
Bedford-Hammonds Plains		66	243,314 \$	237,862 \$	63	63	226,895 \$	221,688 \$	82	-4.5%	-6.7%	-6.8%	28.9%				
Ville de Dartmouth		141	154,571 \$	151,671 \$	55	120	165,665 \$	161,984 \$	1701	-14.9%	7.2%	6.8%	2998.8%				
Fall River-Beaverbank		37	193,972 \$	191,479 \$	108	33	171,171 \$	170,974 \$	74	-10.8%	-11.8%	-10.7%	-31.6%				
Ville de Halifax		101	207,649 \$	202,252 \$	65	137	244,282 \$	238,829 \$	94	35.6%	17.6%	18.1%	46.4%				
Comté de Halifax, secteur Est		30	136,920 \$	129,670 \$	73	23	157,330 \$	152,665 \$	122	-23.3%	14.9%	17.7%	67.7%				
Comté de Halifax, secteur S.-O.		40	171,243 \$	158,385 \$	79	41	194,438 \$	186,214 \$	73	2.5%	13.5%	17.6%	-7.7%				
Sackville		45	130,158 \$	126,903 \$	41	50	147,190 \$	144,835 \$	62	11.1%	13.1%	14.1%	50.2%				

		CUMUL ANNUEL															
		2004						2005						Variation en %			
		Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)	Ventes	Prix d'inscript. moyen	Prix de vente moyen	Délai de vente moyen (jours)
<b>SOUS-MARCHÉ</b>																	
Bedford-Hammonds Plains		153	225,365 \$	220,729 \$	77	120	230,439 \$	225,420 \$	91	-21.6%	2.3%	2.1%	18.4%				
Ville de Dartmouth		368	154,044 \$	150,937 \$	60	291	167,592 \$	163,155 \$	743	-20.9%	8.8%	8.1%	1143.7%				
Fall River-Beaverbank		79	179,760 \$	176,550 \$	115	79	188,304 \$	185,731 \$	77	0.0%	4.8%	5.2%	-33.0%				
Ville de Halifax		252	212,366 \$	205,711 \$	74	279	234,082 \$	228,346 \$	100	10.7%	10.2%	11.0%	33.7%				
Comté de Halifax, secteur E.		78	136,334 \$	129,739 \$	94	60	159,300 \$	154,049 \$	86	-23.1%	16.8%	18.7%	-7.8%				
Comté de Halifax, secteur S.-O.		94	163,425 \$	156,596 \$	92	102	179,683 \$	173,894 \$	89	8.5%	9.9%	11.0%	-3.9%				
Sackville		92	126,045 \$	122,826 \$	46	128	147,063 \$	143,976 \$	71	39.1%	16.7%	17.2%	53.0%				

Source : Chambre immobilière de la Nouvelle-Écosse

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

N'étant pas des données officielles de l'ACI, les données pour l'ensemble de la région métropolitaine ne sont pas fournies.



# PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES

## HALIFAX

Indicateur	Période	2005	2004	Var. en %
Population active (milliers)	Mars	216.5	210.5	2.9%
Personnes occupées (milliers)	Mars	201.4	196.0	2.8%
Taux de chômage (milliers)	Mars	7.0%	6.6%	---
Permis de construire (milliers)	Février			
Résidentiels		10,888	15,080	-27.8%
Non résidentiels		8,566	8,774	-2.4%
Total		19,454	23,854	-18.4%
IPC, Halifax	Février	126.1	123.2	2.4%
Indice des prix des logements neufs	Février			
Global		121.7	121.1	0.5%
Composante logement		124.1	123.2	0.7%
Composante terrain		116.5	116.2	0.3%

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 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.



Votre lien avec le marché de l'habitation

**Communiquez dès aujourd'hui avec Dave McCulloch.**

**Tél. : 902-426-8465**

**Téloc. : 902-426-9991**

**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. Ce rapport est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Michèle Clark, au Centre d'affaires de l'Atlantique, au 902-426-4708. N° de produit 2083

This report is also available in English. Contact Michèle Clark at the Atlantic Business Centre at (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.

