



La valeur du stock de logements de type propriétaire-occupant au Canada

Introduction

La majorité des Canadiens accordent une grande importance à la valeur de leur logement, car il constitue le plus gros achat de leur vie. Quelle valeur les propriétaires-occupants donnent-ils à leur logement? Quelle a été l'évolution de leur perception au fil des ans? Des renseignements recueillis pour la SCHL entre 1985 et 1990 permettent de répondre à ces questions.

En 1985, dans le cadre de l'Enquête sur l'équipement ménager (EEM) de Statistique Canada, la SCHL a posé, pour la première fois, la question suivante aux propriétaires-occupants : «Combien ce logement se vendrait-il aujourd'hui?». Au cours de quatre EEM menées entre 1985 et 1990, cette question a été posée à environ 100 000 propriétaires.¹ Ce numéro de *Point en recherche et développement* examine les réponses reçues.

Résultats

Tout au long de la dernière moitié des années 1980, à l'exception de certaines années dans les provinces de la Nouvelle-Écosse, du Manitoba et de la Saskatchewan, les propriétaires-occupants estimaient que la valeur de leur logement ne cessait d'augmenter. Toutefois, à la fin des années 1980, les propriétaires-occupants ont tempéré leur perception sur la valeur de leur logement.

Estimations de la valeur moyenne des logements fournis par les propriétaires-occupants dans le cadre de l'EEM¹

	1985	1987	1989	1990
	(en milliers de dollars)			
T.-N.	43,6	50,3	57,5	62,9
Î.-P.-É.	48,3	60,7	63,8	69,2
N.-É.	56,5	65,2	83,7	79,1
N.-B.	47,7	54,7	63,4	68,8
QUÉ.	62,9	84,5	103,6	109,7
ONT.	90,2	143,3	196,3	208,5
MAN.	61,0	81,7	79,4	84,8
SASK.	60,7	73,9	67,9	70,5
ALB.	78,8	90,2	98,8	113,6
C.-B.	93,3	104,4	145,6	174,5
CANADA	78,4	106,9	143,6	149,6

Comparaison des estimations des propriétaires-occupants et des prix de vente des logements

Au cours de la dernière moitié des années 1980, les estimations des propriétaires-occupants étaient, en moyenne, comparables au prix de

1. Cette question a aussi servi à recueillir des données en 1988. Toutefois, les résultats ont été exclus des présentes séries puisqu'il s'agissait d'une étude différente, soit l'Enquête sur les frais de logement.

**Lorsque
les marchés
ont fléchi à
la fin des
années 1980,
les
propriétaires
ont sans
doute tardé
à ajuster leur
perception
du prix
de leur
logement**

vente des logements. C'est ce que révèle une comparaison entre les estimations fournies par les propriétaires-occupants et deux différentes sources de données nationales sur les prix de vente des logements. (Il n'y a pas de source de données définitive à ce sujet.)

La première source de données est compilée par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) à partir des ventes de logements de son Service inter-agences (S.I.A.[®])² à l'échelle du pays. La plupart des logements au Canada sont vendus par l'intermédiaire du S.I.A.[®] Toutefois, l'évolution des catégories de logements vendus et de leur proportion relative peut influencer sur les séries de prix à l'échelle du pays.

La deuxième source, soit celle des données LNH, est fondée sur le prix de vente des logements grevés d'un prêt hypothécaire assuré aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). Le prix des logements assurés LNH reflète leur concentration dans le palier inférieur ou moyen du marché.

Séries des prix moyens des logements au Canada
(Les prix sont exprimés en milliers de dollars; le rapport entre le prix estimatif (EEM) et le prix de vente apparaît entre parenthèses)

Série de prix	1985	1987	1989	1990
S.I.A. [®]	80,8 (98)	109,5 (98)	139,4 (1,03)	137,1 (1,09)
LNH	61,8 (1,27)	74,2 (1,43)	87,6 (1,64)	88,5 (1,69)

L'écart important entre les prix moyens S.I.A.[®] et LNH a augmenté entre 1985 et 1990, conséquence du retard qu'accusaient les prix LNH par rapport au reste du marché.

À l'échelle du Canada

Au cours des années 1980, l'estimation moyenne de la valeur du logement établie par les propriétaires-occupants se situait près du prix moyen S.I.A.[®] Cependant, à partir de 1989, les estimations (EEM) des propriétaires-occupants ont dépassé les prix S.I.A.[®] Lorsque les marchés ont fléchi à la fin des années 1980, les propriétaires ont sans doute tardé à ajuster leur perception du prix de leur logement. Entre 1989 et 1990, les données S.I.A.[®] révèlent une baisse réelle des prix dans cinq provinces et un fléchissement de 1,7 p. 100 à l'échelle du pays, comme le montre le tableau ci-dessous. Par conséquent, en 1989 et 1990, les estimations des propriétaires-occupants (EEM) ont été, respectivement, de 3 p. 100 et de 9 p. 100 supérieures au prix (S.I.A.[®]) du marché.

Comparaison des augmentations du prix estimatif et du prix de vente des logements — de 1985 à 1990 (en pourcentage, pour le Canada, au cours de trois périodes)

	1985-1987	1987-1989	1989-1990
Valeur des logements selon l'EEM	36,3%	34,4%	4,2%
Prix de vente S.I.A. [®]	35,6%	27,3%	-1,7%
Prix de vente LNH	20,0%	18,2%	1,0%

2. S.I.A. est une marque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble.

En règle générale, il semble qu'à la fin des années 1980 les propriétaires-occupants aient perçu un ralentissement du taux de croissance des prix des logements. Le fait que les propriétaires-occupants aient tardé à réagir au fléchissement du marché explique sans doute l'écart entre les données EEM et S.I.A.[®] au cours des deux dernières années de la décennie 1980. En effet, la baisse des attentes des propriétaires dont témoigne l'EEM accuse un retard par rapport à la diminution des prix de vente S.I.A.[®]

Au niveau provincial

Les données nationales regroupent les résultats obtenus au niveau des provinces. C'est en étudiant les données provinciales que l'on peut en partie expliquer la fluctuation du rapport EEM/S.I.A.[®] Les propriétaires-occupants situés dans les marchés les plus «surchauffés» ont pris le plus de temps à réagir aux fluctuations du marché. Dans la majeure partie des provinces, les estimations de prix recueillies dans le cadre de l'EEM en 1989 étaient inférieures aux prix de vente S.I.A.[®] Toutefois, en Ontario, les estimations des propriétaires-occupants dépassaient de 13 p. 100 le prix S.I.A.[®] En 1990, les propriétaires-occupants de la Colombie-Britannique et, dans une moindre mesure, de l'Alberta, ont aussi sur-estimé le prix de leur logement, ce qui a fait grimper la moyenne nationale des prix de l'EEM au-dessus des prix S.I.A.[®] Entre 1989 et 1990, ce sont les estimations des propriétaires-occupants de l'Alberta et de la C.-B. qui ont grimpé le plus rapidement, soit de 15 p. 100 et de 20 p. 100 respectivement. En général, les propriétaires-occupants des provinces où les logements se vendaient le plus cher ont eu tendance, tout au long des années 1980, à légèrement surévaluer le prix de leur habitation par rapport aux prix de vente S.I.A.[®] En revanche, les propriétaires des provinces où les prix des habitations étaient les moins élevés, en particulier dans les provinces de l'Atlantique, avaient tendance à sous-évaluer le prix de leur logement.

En résumé, les estimations des prix des logements dans l'ensemble des provinces suivent les tendances des prix de vente, bien que l'écart entre les données de l'EEM et les prix S.I.A.[®] soit moins grand à l'échelle nationale qu'au niveau provincial. Ce sont les provinces de l'Atlantique et de la Saskatchewan qui affichent régulièrement les prix et les estimations les moins élevés.

Estimations moyennes du prix des logements selon l'endroit

Durant les années 1980, les estimations du prix du logement fournies par les propriétaires-occupants étaient étroitement liées à la grandeur de la collectivité où ils habitaient. En effet, plus la collectivité était grande, plus l'estimation du propriétaire était élevée et plus elle croissait rapidement. Le tableau de la page 4 démontre que la différence de prix attribuable à la grandeur de la collectivité a augmenté au cours de cette période.

**Les
propriétaires-
occupants
situés dans
les marchés
les plus
«surchauffés»
ont pris le
plus de temps
à réagir
aux
fluctuations
du marché**

Estimations moyennes de la valeur des logements selon la grandeur de la collectivité

Grandeur de la collectivité	1985	1987	1989
500 000 habitants et +	99 412	144 981	204 899
De 100 000 à 499 999 habitants	68 474	93 787	118 168
De 30 000 à 99 999 habitants	67 429	85 276	110 461
Autres collectivités urbaines	56 130	75 125	84 834
Régions rurales	54 107	65 630	83 226
Moyenne du pays	78 409	106 885	143 613

Estimations de la valeur moyenne selon que la propriété est grevée ou non d'un prêt hypothécaire

Depuis 1983, environ la moitié des propriétaires-occupants au Canada n'ont aucune créance hypothécaire. En 1985 et 1987, les propriétaires dont la propriété était grevée d'un prêt hypothécaire attribuaient une plus grande valeur à leur logement que les propriétaires sans prêt hypothécaire. Toutefois, en 1989, les estimations des deux catégories de propriétaires étaient comparables.

Estimations de la valeur moyenne selon que la propriété est grevée ou non d'un prêt hypothécaire

	1985	1987	1989
Propriété grevée d'un prêt hypothécaire (\$)	81 606	111 414	143 605
Propriété non grevée d'un prêt hypothécaire (\$)	75 370	101 843	143 621
Variation en pourcentage	8,3	9,4	0,01

Conclusion

À l'échelle nationale, les estimations des propriétaires-occupants correspondaient presque aux prix de vente actuels S.I.A.[®] durant les années 1980. Toutefois, les estimations de la valeur (EEM) ont grimpé tout au long de cette période pour dépasser, en 1990, les prix de vente S.I.A.[®] Comme prévu, un écart marqué sépare les estimations (EEM) des propriétaires-occupants et les prix des logements LNH situés au palier inférieur du

marché. En outre, cet écart a augmenté au cours de la période étudiée.

À l'échelle provinciale, les données EEM et S.I.A.[®] affichent un écart plus important qu'au niveau national. Dans les provinces de l'Atlantique, les valeurs recueillies dans le cadre de l'EEM semblent sous-estimées. En revanche, elles paraissent surestimées dans les marchés de l'Ontario et, plus récemment, de la C.-B. Bref, il semble que les propriétaires-occupants sous-estiment la valeur de leur logement dans les marchés où les prix sont bas. Cependant dans les marchés à prix élevés, les estimations des propriétaires sont trop élevées.

Ce point saillant de recherche est le fruit du travail de la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour plus de renseignements, s'adresser à M. J. Engeland, chercheur pour l'analyse des besoins de logement, tél. : (613) 748-2799 ou à M^{me} J. Garneau, analyste, Planification des programmes, tél. : (613) 748-2697.

La Direction générale de la recherche et des relations internationales de la SCHL réalise et finance un large éventail de projets de recherche portant sur les aspects socio-économiques et techniques du logement. Le point en recherche et développement fait partie d'une série de publications de la SCHL qui visent à donner une information succincte sur la nature et la portée de ces activités.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la recherche dans le domaine du logement à la SCHL, s'adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Immeuble C-200
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

(613) 748-2367



La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.