PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Calgary

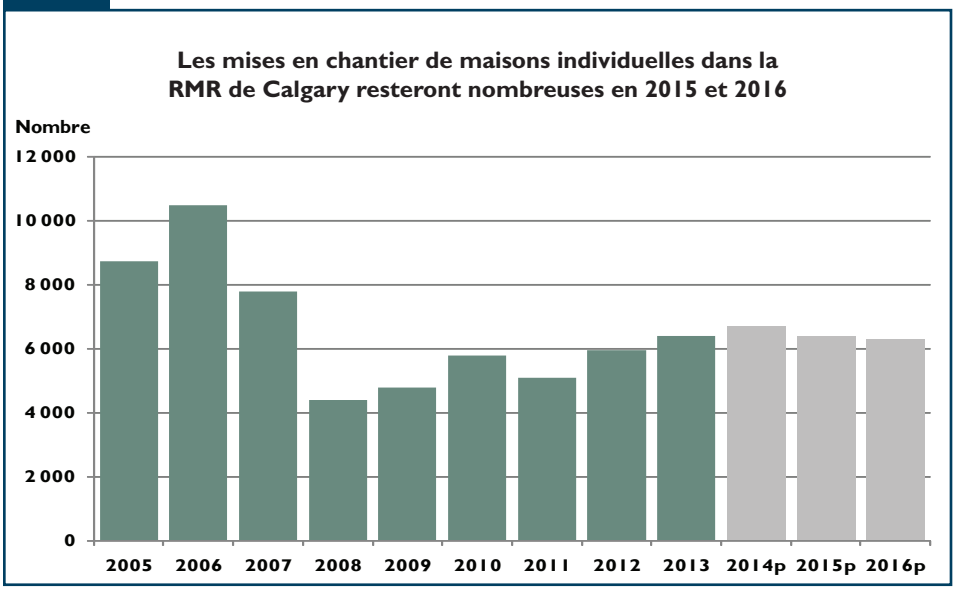
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants[1]

- Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront en 2014, puis ralentiront au cours des deux prochaines années.
- Les mises en chantier de logements collectifs atteindront leur plus haut niveau depuis 1978, puis reculeront en 2015 et 2016.
- Les ventes MLS®[2] de propriétés résidentielles continueront de s'accroître.
- Le solde migratoire restera positif mais régressera durant la période visée par les prévisions.

Figure 1



Source : SCHL (données et prévisions)

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : un ralentissement des mises en chantier est prévu pour 2015 et 2016
3 Marché de la revente : les transactions atteindront un sommet sans précédent
5 Marché locatif : le taux d'inoccupation montera légèrement jusqu'en 2016
6 Tendances économiques : la croissance de l'emploi soutiendra la demande de logements
7 Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015
8 Tendances en bref
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : un ralentissement des mises en chantier est prévu pour 2015 et 2016

Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations enregistreront un record dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary en 2014. Elles atteindront leur plus haut niveau en sept ans dans la catégorie des maisons individuelles, mais la progression la plus marquée s'observera dans le segment des logements collectifs, où la production affichera un sommet inégalé depuis 1978. La demande de logements est soutenue par plusieurs années consécutives de solde migratoire sans précédent, une forte croissance de l'emploi et de bas taux hypothécaires. Les faibles stocks (habitations achevées mais non écoulées) contribuent aussi à l'intensification de la construction. Ces facteurs entraîneront un bond de 37 % des mises en chantier par rapport à 2013; celles-ci se chiffreront à 17 200 en 2014.

Après ces résultats record attendus pour 2014, le total des habitations mises en chantier devrait descendre à 14 400 en 2015 et à 12 800 en 2016. Ces deux replis consécutifs seront attribuables au fléchissement de la croissance de l'emploi, au ralentissement de l'afflux migratoire et à la légère majoration escomptée des taux hypothécaires. En outre, l'augmentation des stocks et de l'offre de logements existants atténuera les pressions à la hausse sur la construction résidentielle. Dans ces conditions, il est prévu que les mises en chantier de logements diminueront pour s'établir à 14 400 en 2015 et à 12 800 en 2016.

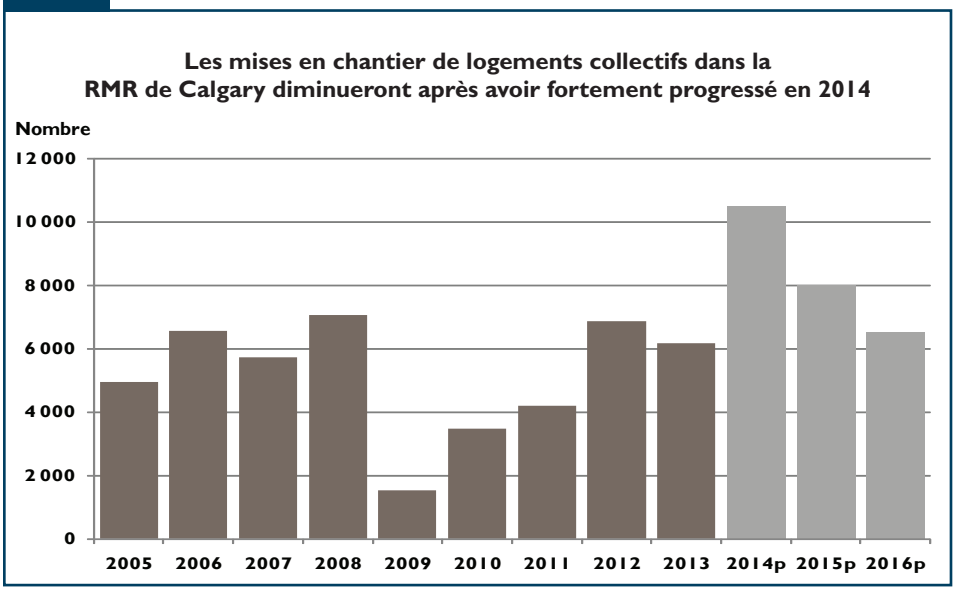
La construction de maisons individuelles devrait s'accroître de 4,7 % en 2014 et se chiffrer à 6 700 unités. Toutefois, on prévoit un léger repli des mises en chantier de ce segment par la suite : elles descendront à 6 400 en 2015 et à 6 300 en 2016. Les facteurs économiques soutenant la demande d'habitations resteront positifs durant ces deux années, mais devraient subir un recul, comme nous l'avons indiqué ci-dessus. L'offre de terrains et les pressions continues exercées sur les prix par le coût des facteurs de production – en particulier des matériaux et de la main-d'œuvre, qui est de plus en plus sollicitée – nuiront également à l'intensification de la construction.

On ne s'attend pas à une hausse importante de l'offre de maisons individuelles (unités bâties sans commande et maisons témoins comprises) durant le reste de l'année. En août 2014, seulement 66 unités construites sans commande ont été dénombrées dans l'ensemble de la RMR de Calgary; c'est là le plus bas niveau enregistré depuis mai 2010. Ce nombre ne devrait pas augmenter beaucoup au cours de la période visée par les prévisions, puisque la majorité des unités seront écoulées dès leur achèvement. En outre, les maisons témoins sont aussi en baisse : on en comptait 26 % de moins en août qu'il y a un an. Étant donné la diminution prévue des mises en chantier de maisons individuelles en 2015 et 2016, le nombre actuellement élevé d'unités en construction devrait baisser et le risque d'une forte hausse des stocks, se trouver réduit d'autant.

Après être monté de 5,3 % en 2013, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada devrait augmenter de 7,0 % en 2014. Les composantes « terrain » et « maison » se sont toutes les deux accrues, mais la seconde a subi une hausse plus marquée à cause du renchérissement des matériaux et de la main-d'œuvre, lui-même attribuable au nombre croissant d'unités en construction. Des acteurs du secteur de l'habitation consultés signalent aussi que la pénurie de travailleurs qualifiés a rendu difficile la dotation de certains postes vacants, d'où des pressions à la hausse sur le coût des facteurs de production. Ces pressions sur le coût des matériaux et de la main-d'œuvre devraient s'atténuer à mesure que les mises en chantier et les logements en construction diminueront, de sorte que la composante « terrain » jouera un rôle croissant dans l'ascension des prix. Selon les prévisions, l'IPLN progressera de 4,5 % en 2015, puis de 2,8 % en 2016.

Après un gain modeste de 1,4 % l'an dernier, le prix moyen des maisons individuelles écoulées dans la RMR de Calgary devrait augmenter de 5,4 % en 2014 et s'établir à 620 000 $. La demande croissante de maisons individuelles neuves, les bas taux hypothécaires et la part grandissante des unités chères ont fait monter les prix cette année. Les prévisions indiquent que l'effet de ces facteurs sera moindre au cours des deux prochaines années. En outre, en raison du développement de l'offre sur les marchés du neuf et de l'existant, les acheteurs jouiront d'un plus vaste choix et les prix des logements neufs subiront moins de pressions à la hausse. Aussi, la proportion des habitations haut de gamme dans la composition des ventes devrait diminuer durant les deux prochaines années, ce qui ralentira la

Figure 2



Source : SCHL (données et prévisions)

montée des prix. Le prix moyen des maisons individuelles écoulées devrait s'établir à 642 000 $ en 2015, en hausse de 3,5 % par rapport à son niveau de 2014. En 2016, on prévoit qu'il progressera de 2,5 % et atteindra 658 000 $.

Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), qui avaient reculé de 10 % d'une année à l'autre en 2013, sont en voie de connaître une vigoureuse reprise en 2014. Il est prévu qu'à la fin de l'année, 10 500 unités auront été commencées, soit 70 % de plus qu'en 2013 et le total le plus élevé depuis 1978. C'est dans le segment des appartements en copropriété que l'augmentation sera la plus marquée, car, fin août, le nombre des mises en chantier y dépassait plus de deux fois celui d'il y a un an. Les accédants à la propriété, les acheteurs à la recherche d'une habitation plus petite et les personnes intéressées à investir dans la location de copropriétés ont tous contribué à la forte demande de logements collectifs. Par ailleurs, la diminution des stocks, en particulier sur le marché des appartements, a incité les constructeurs à accroître leur production cette année.

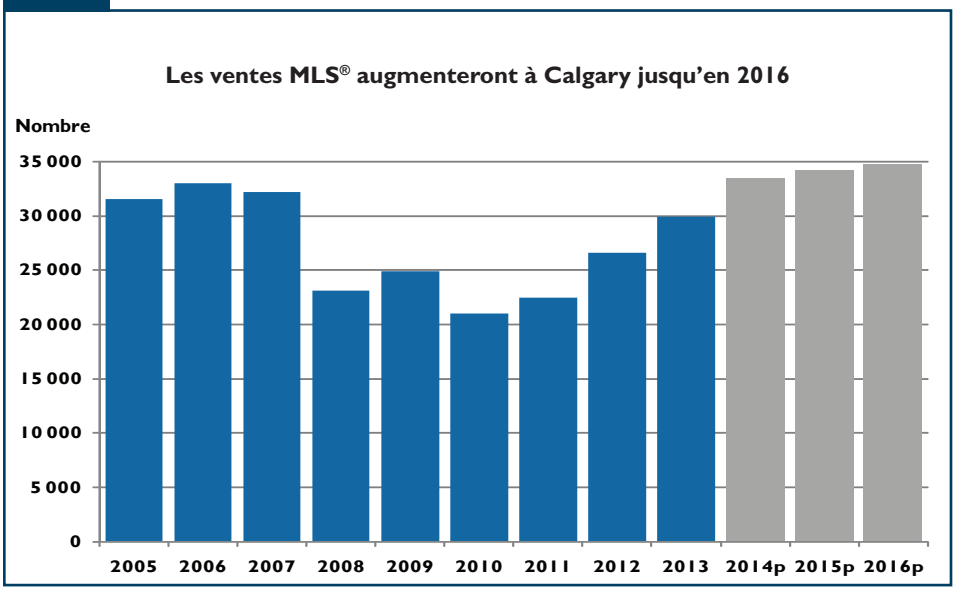
Depuis mars 2013, les stocks de logements collectifs enregistrent mois après mois des baisses en glissement annuel. En août 2014, ils ne comprenaient que 85 unités, ou 73 % de moins que les 311 relevées il y a un an. De ce nombre, six seulement étaient des appartements; c'est bien peu comparativement aux 209 logements de ce type enregistrés un an auparavant. La croissance des stocks s'est trouvée jusqu'à présent limitée par l'augmentation des logements écoulés à l'achèvement.

L'accroissement des mises en chantier de logements collectifs durant les huit premiers mois de l'année a fait monter le nombre d'unités en construction. En août 2014, on en comptait 10 944, soit 41 % de plus qu'à pareil mois en 2013. Et les mises en chantier qui viendront s'ajouter d'ici la fin de l'année feront encore augmenter ce nombre. Il est à prévoir que ces logements exerceront une certaine pression sur les stocks lorsqu'ils seront achevés. Ce risque est plus grand dans les segments des maisons en rangée et des appartements, où, fin août, les unités en construction étaient respectivement 82 et 39 % plus nombreuses qu'il y a un an. Cette situation, combinée avec l'offre accrue dans le marché de l'existant, la réduction des flux migratoires et la plus lente expansion de l'emploi, ralentira la construction de logements collectifs dans les mois qui viennent. Selon les prévisions, 8 000 seront commencés en 2015, soit 24 % de moins qu'en 2014. Les pressions perdurant, les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer de 19 % en 2016 et s'établir à 6 500.

Marché de la revente : les transactions atteindront un sommet sans précédent

Selon les prévisions, Calgary comptera 33 500 ventes MLS® de propriétés résidentielles à la fin de cette année, un total qui dépasse de 12 % celui de 2013 et qui est le plus élevé jamais enregistré. Conjuguée à un solde migratoire record en 2013, la vigoureuse croissance de l'emploi a contribué à la forte demande de logements existants en 2014. Les ventes devraient continuer d'augmenter en 2015 et 2016, mais à un rythme plus modéré, comparativement aux hausses à deux chiffres observées les années précédentes. Les facteurs économiques qui alimentent le marché de la revente, comme la création d'emplois et le solde migratoire, n'auront pas autant de vigueur qu'au cours des dernières années, ce qui entraînera un accroissement plus graduel des transactions. La hausse des prix et une légère montée des taux hypothécaires contribueront

Figure 3



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

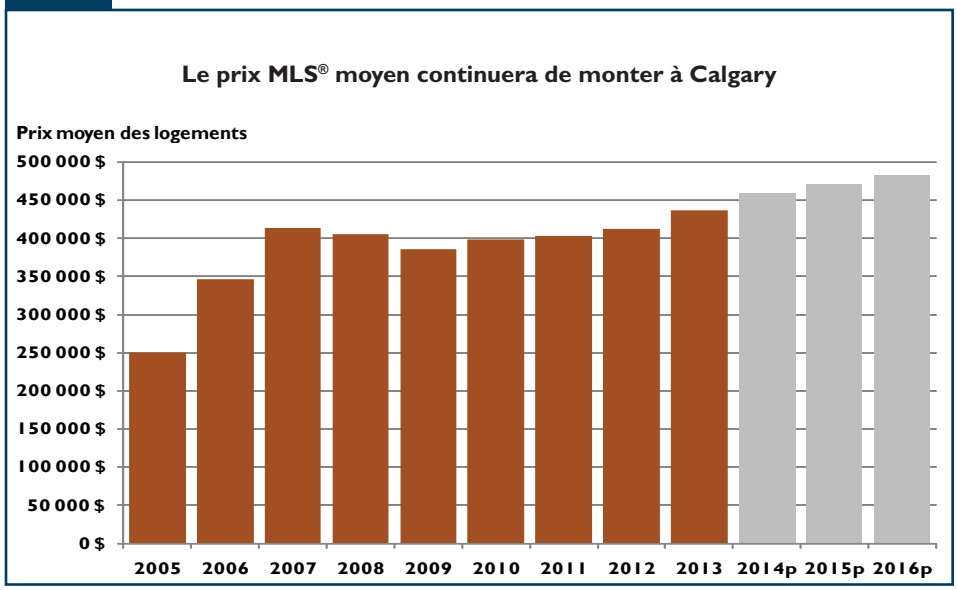
aussi à cette décélération. Selon les prévisions, les ventes augmenteront de 2,1 % en 2015 puis de 1,8 % en 2016 pour atteindre le nombre de 34 200 et 34 800, respectivement.

Pendant la majeure partie de 2014, l'offre a été relativement faible sur le marché de l'existant et les acheteurs potentiels ont eu un choix plus restreint que l'année précédente. Toutefois, cette situation est en train de changer car, au cours des derniers mois, les inscriptions courantes ont affiché des hausses en glissement annuel. Selon les prévisions, leur moyenne mensuelle en 2014, soit 6 700, sera inférieure à celle de 2013, mais elle gagnera 4,5 % en 2015. Pour l'an prochain, on s'attend à un accroissement de l'offre à mesure que les nouvelles inscriptions augmenteront, les vendeurs tentant de profiter des gains d'avoir propre réalisés au cours des dernières années. En 2016, les acheteurs continueront de bénéficier d'un plus vaste choix de logements et auront ainsi plus de temps pour prendre leur décision que durant les années précédentes. La moyenne mensuelle des inscriptions courantes devrait atteindre 7 100 en 2016, en hausse de 1,4 % par rapport à 2015.

En 2014, les nouvelles inscriptions sont en voie de s'accroître de 7,3 % à Calgary pour se chiffrer à 45 800. Le prix des logements est monté depuis 2010 et il a enregistré des hausses notables en 2013 et 2014. Cela a contribué à l'accroissement de l'avoir propre des propriétaires et en a incité beaucoup à mettre leur habitation en vente. Le nombre de nouvelles inscriptions devrait continuer de progresser. Certains propriétaires voudront vendre pour acquérir un logement neuf ou plus grand, d'autres, pour en acheter un plus petit. Selon les prévisions, le total des nouvelles inscriptions atteindra 47 000 en 2015 et 47 500 en 2016.

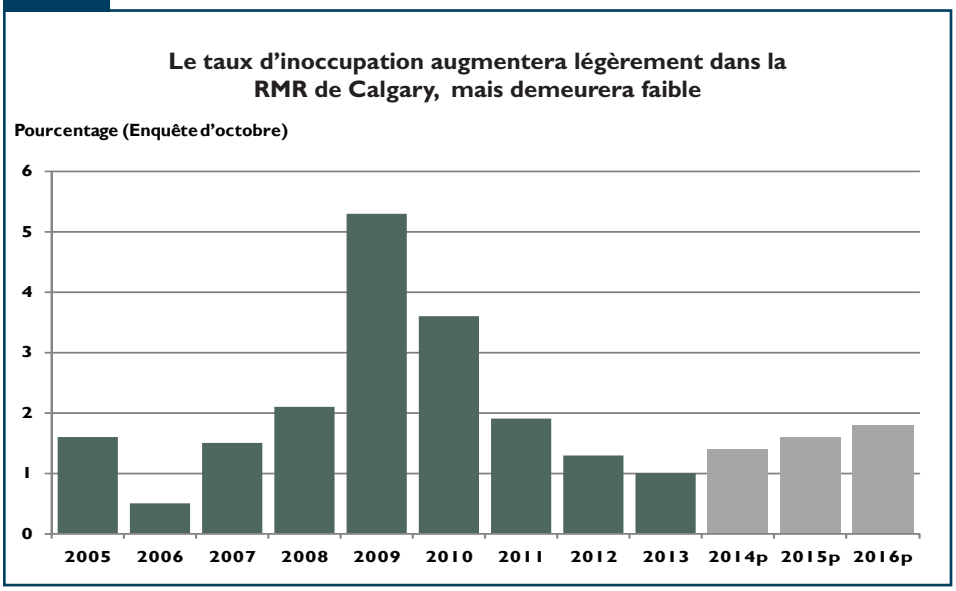
Comme les pressions à la hausse demeurent fortes, les prévisions indiquent que le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles gagnera 5 % d'une année à l'autre pour s'établir à 459 000 $ en 2014. Contre toute attente, les prix moyens des maisons individuelles et des copropriétés ont dépassé la moyenne pondérée à cause de la part grandissante que les copropriétés ont prise dans le total des ventes. L'offre étant relativement faible et la demande se trouvant stimulée par la croissance de l'emploi, les vendeurs ont vu les prix des habitations augmenter en 2014. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a été en moyenne de 73 % durant les cinq premiers mois de

Figure 4



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

Figure 5



Source : SCHL (données et prévisions)

l'année, mais il a donné des signes de repli au cours des trois mois suivants.

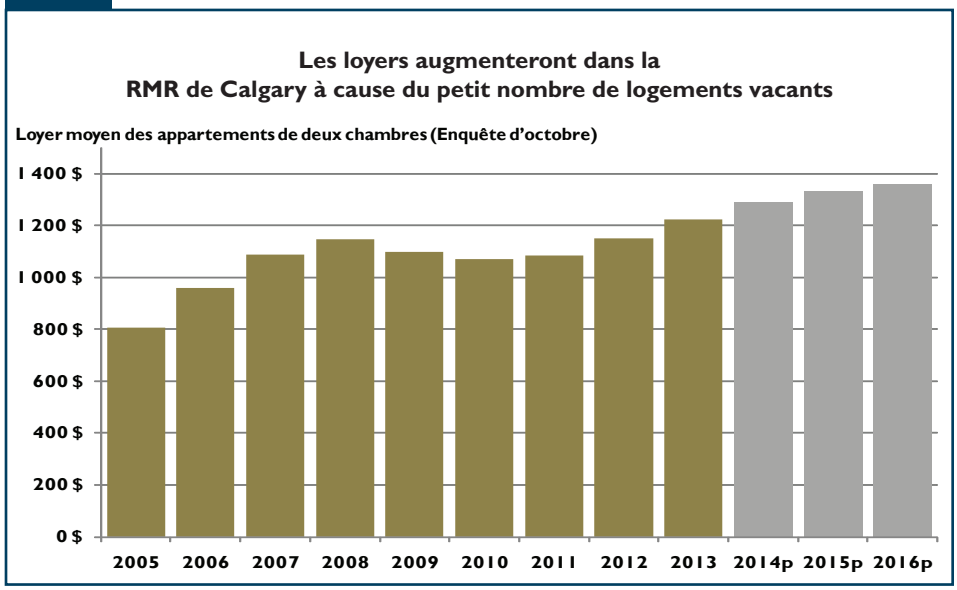
Cette tendance devrait se poursuivre, car, selon les prévisions, les nouvelles inscriptions augmenteront durant les deux prochaines années. En outre, le rythme des ventes se stabilisera, et le rapport ventes-nouvelles inscriptions dénotera un meilleur équilibre entre acheteurs et vendeurs. Cette situation aura pour effet de modérer encore davantage la croissance des prix de vente dans les années qui viennent. Les prévisions indiquent que le prix MLS® moyen montera de 2,8 % en 2015 et de 2,3 % en 2016 pour s'établir à 472 000 et 483 300 $ respectivement.

Marché locatif : le taux d'inoccupation montera légèrement jusqu'en 2016

Les importants flux migratoires enregistrés par la RMR ces dernières années ont contribué de façon déterminante au soutien de la demande locative à Calgary. En octobre 2013, le taux d'inoccupation des appartements était de 1 % et accusait son quatrième recul annuel d'affilée. La forte croissance de l'emploi et le solde migratoire élevé continueront de stimuler la demande locative jusqu'en 2016. Toutefois, l'influence de ces deux facteurs devrait décroître dans les années qui viennent. D'autres éléments entreront aussi en jeu et feront monter légèrement le taux d'inoccupation des logements expressément bâtis pour la location, à savoir l'accession à la propriété chez les locataires, la concurrence livrée par le marché locatif secondaire et les récents ajouts d'unités neuves au parc d'appartements locatifs. Selon les prévisions, en octobre 2014, le taux d'inoccupation des appartements affichera une légère hausse et sera de 1,4 %. Il continuera sa progression durant les deux années suivantes pour atteindre 1,6 % en 2015 et 1,8 % en 2016.

En octobre 2014, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres devrait se chiffrer à 1 290 $, en hausse par rapport aux 1 224 $ enregistrés il y a un an. La demande de logements locatifs continuera de pousser les loyers à la hausse, mais plus modérément, en 2015 et 2016. Les prévisions indiquent que le loyer des appartements de deux chambres atteindra en moyenne 1 330 $ en 2015. Comme une augmentation graduelle des taux d'inoccupation est prévue pour les deux prochaines années, la progression des loyers ralentira. Certains locateurs et propriétaires

Figure 6



Source : SCHL (données et prévisions)

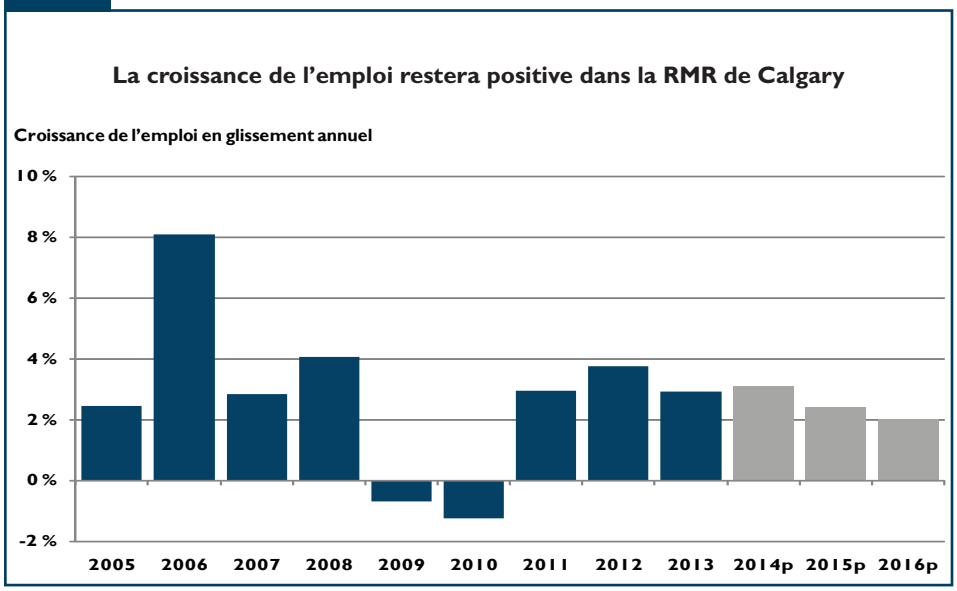
immobiliers hésiteront peut-être à hausser fortement les loyers de peur que leurs locataires cherchent un autre logement sur le marché traditionnel ou le marché locatif secondaire. En 2016, les appartements de deux chambres devraient se louer en moyenne 1 360 $ par mois.

L'offre locative continuera de s'accroître, les nouveaux logements provenant surtout du marché secondaire plutôt que du marché traditionnel. En août, 7 118 appartements en copropriété étaient en construction, soit 60 % de plus qu'à pareil mois en 2013. Certains d'entre eux appartiendront à des investisseurs qui les donneront en location dès leur achèvement. Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2013, plus de 30 % des appartements en copropriété de Calgary sont offerts en location. La faiblesse des taux d'inoccupation et l'augmentation des loyers continueront à inciter des investisseurs à acheter des copropriétés pour les louer.

Tendances économiques : la croissance de l'emploi soutiendra la demande de logements

Les prévisions indiquent que la croissance de l'emploi à Calgary sera parmi les plus fortes au pays : elle atteindra 3,1 % en 2014. Le secteur de l'énergie continuera de jouer un rôle de premier plan dans l'économie et la création d'emplois pendant une bonne partie de 2015 et 2016. Si d'importants investissements dans ce secteur ont lieu en dehors de la région, bien des sociétés et des sièges sociaux se trouvent dans la ville. En outre, de nombreux grands projets de construction dans les secteurs du commerce, de la vente au détail et des soins de santé sont en cours de réalisation, et d'autres encore sont prévus pour les années qui viennent. Cela alimentera la demande de travailleurs qualifiés, mais le repli de la valeur des permis de construire et la pénurie de main-d'œuvre dans certaines branches d'activité freineront la croissance de l'emploi au cours des deux prochaines années. Selon les prévisions, l'emploi croîtra de 2,4 % en 2015 et de 2,0 % en 2016.

Figure 7



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

Depuis le début de l'année, les demandeurs d'emploi ont eu plus de chances de trouver du travail à Calgary que dans beaucoup d'autres régions canadiennes. Le taux de chômage y est inférieur à la moyenne nationale, mais il devrait monter un peu en 2014 et atteindre 5,2 %. Bien que la croissance de l'emploi ait été vigoureuse dans la RMR, la progression du bilan migratoire a contribué à un accroissement plus marqué encore de la population active, ce qui a exercé une certaine pression à la hausse sur le taux de chômage. Selon les prévisions, le rythme d'augmentation de la population active demeurera supérieur à la création d'emplois au cours des deux prochaines années. Aussi, le taux de chômage devrait être en moyenne de 5,3 % en 2015 et de 5,5 % en 2016. Le marché du travail de Calgary demeurera néanmoins en meilleure posture que celui de nombreuses autres régions du Canada et continuera d'attirer les demandeurs d'emploi.

Les prévisions indiquent que l'afflux de migrants restera élevé à Calgary durant la période considérée, mais que le solde migratoire n'atteindra pas les niveaux record enregistrés en 2012 et 2013. En 2014, il devrait baisser de 23 % en glissement annuel et s'établir à 35 000 personnes. Même si les possibilités d'emploi prometteuses continueront d'attirer beaucoup de migrants dans l'agglomération, la RMR perdra de son pouvoir d'attraction à mesure que d'autres régions du pays verront leur situation économique s'améliorer et deviendront plus compétitives. En conséquence, le solde migratoire devrait diminuer et descendre à 28 500 en 2015, puis à 26 000 en 2016.

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	On s'attend à une croissance de l'emploi jusqu'en 2016, ce qui soutiendra la demande d'habitations. Toutefois, le rythme d'accroissement sera plus modéré en 2015 et 2016 qu'en 2014.
Revenu	La demande de main-d'œuvre exercera des pressions à la hausse sur les revenus et les salaires, les employeurs se disputant les travailleurs. L'augmentation des revenus favorisera l'achat d'habitations.
Population	Après avoir profité d'une migration record en 2013, la croissance démographique ralentira quelque peu jusqu'en 2016, mais continuera néanmoins de soutenir la demande de logements.
Marché de la revente	Les inscriptions courantes devraient augmenter au cours des deux prochaines années. Les acheteurs jouiront ainsi d'un choix plus vaste et le marché de l'existant livrera une plus vive concurrence à celui du neuf.
Stocks de logements neufs	Les stocks de logements collectifs sont relativement bas cette année, ce qui entraîne une intensification de la construction résidentielle. Par voie de conséquence, leur accroissement, conjugué avec l'affaiblissement des facteurs agissant sur la demande, ralentira la production de logements collectifs.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Si la conjoncture de l'emploi dans les autres régions du pays ne s'améliore pas dans la mesure attendue, le solde migratoire de la RMR de Calgary pourrait être plus élevé que prévu. Cela ferait croître la demande de logements et entraînerait une hausse des ventes et des mises en chantier dépassant les prévisions.
- Le nombre élevé de logements collectifs en construction fera grossir les stocks plus rapidement si la demande diminue plus que prévu. Ainsi, le total des mises en chantier dans ce segment pourrait être inférieur aux prévisions pour 2015 et 2016.
- Si les appartements en construction se retrouvent en plus grand nombre que prévu sur le marché locatif secondaire, l'augmentation du taux d'inoccupation dépassera les prévisions.
- Si de nouveaux terrains prennent plus de temps à devenir disponibles durant la période considérée, cela pèsera sur la construction résidentielle, en particulier dans le segment des maisons individuelles.
- Si les inscriptions n'augmentent pas comme prévu dans le marché de la revente, la croissance des prix dépassera les prévisions.

Résumé des prévisions RMR de Calgary Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	5 084	5 961	6 402	6 700	4,7	6 400	-4,5	6 300	-1,6
Logements collectifs	4 208	6 880	6 182	10 500	69,8	8 000	-23,8	6 500	-18,8
Tous types de logement confondus	9 292	12 841	12 584	17 200	36,7	14 400	-16,3	12 800	-11,1
Prix moyen ($)									
Logements individuels	547 670	580 135	588 179	620 000	5,4	642 000	3,5	658 000	2,5
Prix médian ($)									
Logements individuels	457 271	478 669	486 566	525 000	7,9	540 000	2,9	550 000	1,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0,1	1,7	5,3	7,0	-	4,5	-	2,8	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	22 466	26 634	29 954	33 500	11,8	34 200	2,1	34 800	1,8
Inscriptions nouvelles MLS®	43 781	42 137	42 678	45 800	7,3	47 000	2,6	47 500	1,1
Inscriptions en vigueur MLS®	9 614	8 279	6 945	6 700	-3,5	7 000	4,5	7 100	1,4
Prix moyens MLS® ($)	402 851	412 315	437 036	459 000	5,0	472 000	2,8	483 000	2,3
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,9	1,3	1,0	1,4	0,4	1,6	0,2	1,8	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 084	1 150	1 224	1 290	5,4	1 330	3,1	1 360	2,3
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	725 500	752 700	774 600	798 600	3,1	817 700	2,4	834 100	2,0
Croissance de l'emploi (%)	2,9	3,7	2,9	3,1	-	2,4	-	2,0	-
Taux de chômage (%)	5,8	4,7	4,9	5,2	-	5,3	-	5,5	-
Migration nette [1]	10 861	31 996	45 168	35 000	-22,5	28 500	-18,6	26 000	-8,8

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 22 octobre 2014.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64341_2014_B02