LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : mars 2016

« En règle générale, un marché favorable aux vendeurs présente un ensemble de caractéristiques de base qui peuvent être observées dans une grande partie, sinon dans la totalité, des quartiers : le volume des ventes s'accroît, les prix montent, le délai de vente chute et le nombre d'inscriptions courantes demeure sous la moyenne des années antérieures. »

Guillaume Neault, Chef analyste, Analyse de marché—Halifax

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.

Suivi des variations à l'échelle des quartiers à Halifax

Suivi des variations à l'échelle des quartiers à Halifax explore les fondements de la classification des marchés au moyen d'une analyse technique des indices de prix, des niveaux d'emploi chez les accédants à la propriété et des transactions immobilières. L'une des constatations importantes est que même si les préférences des consommateurs ont peu changé durant les 15 dernières années dans la plupart des secteurs de Halifax, la capacité d'emprunt des ménages s'est érodée dans les quartiers où la montée des prix a été la plus forte, ce qui a réduit le nombre de nouveaux venus sur le marché et amené les éventuels acheteurs d'habitations à modifier leurs choix.

La classification du marché est une mesure courante pour faire la synthèse d'analyses du marché de l'habitation, car elle regroupe les principales variables macroéconomiques et financières pour décrire les conditions du marché à une échelle déterminée. Dans les 15 dernières années, le marché de l'habitation de Halifax a suivi au moins un cycle complet : sa classification est passée de marché vendeur à marché acheteur, puis ce marché est demeuré équilibré pendant une grande partie de la période postérieure à la crise financière de 2008. S'il est courant pour les experts du secteur de l'habitation de présenter des analyses de marché à l'échelle des agglomérations urbaines, à Halifax, la dynamique des quartiers—qui a pourtant une incidence sur la classification d'ensemble du marché de la ville—a fait l'objet de beaucoup moins d'attention.

Un marché vendeur présente généralement un ensemble de caractéristiques essentielles pouvant être observées dans la majorité, sinon dans la totalité, des quartiers. Le volume des ventes s'accroît, les prix montent, le délai de vente chute et le nombre d'inscriptions courantes demeure sous la moyenne des années antérieures. Un marché favorable aux acheteurs est plus complexe, car il a tendance à présenter une gamme de caractéristiques opposées. Ainsi, il n'est pas impossible de voir des situations comme un accroissement des ventes accompagné d'une hausse des prix dans certains quartiers et des prix stables ou une baisse des ventes dans d'autres quartiers. Autrement dit, des conditions de marché favorables aux acheteurs dans certains quartiers mais favorables aux vendeurs dans d'autres quartiers peuvent coexister dans un marché acheteur. C'est la prédominance des indicateurs dans les nombreux quartiers d'une ville qui en détermine la classification d'ensemble.

« Un marché favorable aux acheteurs est plus complexe, car il a tendance à présenter une gamme de caractéristiques opposées. Ainsi, il n'est pas impossible de voir des situations comme un accroissement des ventes accompagné d'une hausse des prix dans certains quartiers, et des prix stables ou une baisse des ventes dans d'autres quartiers. »

Guillaume Neault, Chef analyste, Analyse de marché—Halifax

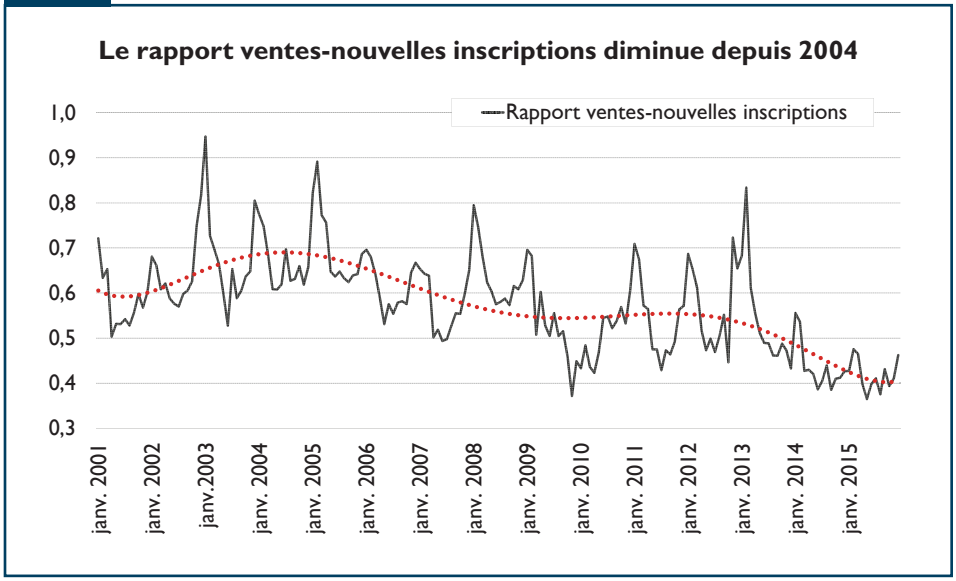
Des conditions de marché favorables aux vendeurs se traduisent par une hausse de tous les indicateurs

De 2001 à 2008, le marché des habitations existantes de Halifax a enregistré sa plus forte croissance du volume de ventes et du prix nominal annuel dans un contexte de marché tantôt équilibré, tantôt vendeur. Le marché du neuf a aussi profité de ce dynamisme, la construction résidentielle ayant atteint le sommet absolu de 1 865 unités en 2002[1].

Les synergies existant entre le marché de la revente et le marché du neuf ont soutenu ce niveau de croissance pendant des périodes prolongées. En conséquence, la croissance des prix des maisons individuelles neuves a dépassé la croissance enregistrée par le marché de la revente pendant toute cette période.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui sert de baromètre pour évaluer la dynamique des conditions du marché de l'habitation, oscillait entre 50 % et près de 94 % d'un trimestre à l'autre, le nombre d'inscriptions courantes allant de 2 200 à 3 000[2]. Un rapport aussi élevé indique souvent la possibilité que les acheteurs potentiels ne peuvent se permettre d'acheter la propriété correspondant à leur premier choix. Les prix aussi ont monté régulièrement, de sorte que les variations trimestrielles d'une année à l'autre sont rarement descendues sous la barre des 5 %, une fois corrigées de l'inflation.

Figure 1

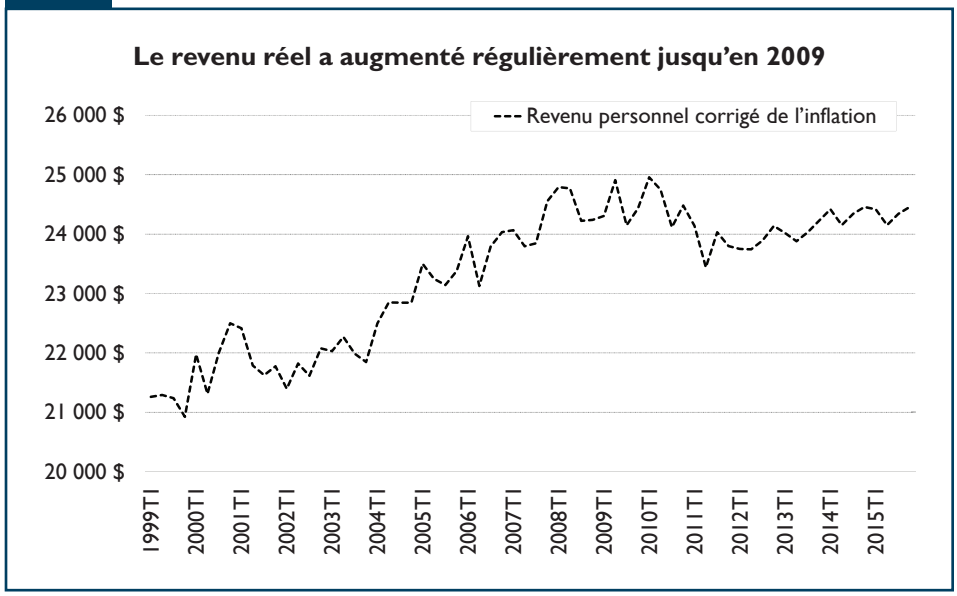


Sources : ACI, calculs de la SCHL

[1] Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL, données extraites le 9 mars 2016.
[2] MLS®, une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Ce portrait du marché de Halifax reflète en fait la somme de la situation de tous les quartiers de la ville. Tandis que le volume total des ventes annuelles a oscillé entre 6 000 et 6 900[3] durant la période 2000-2008, ce qui représente une activité supérieure à la moyenne historique, la répartition des ventes par quartier est demeurée pratiquement inchangée durant les 15 dernières années. De plus, la croissance réelle des prix s'est amplifiée dans chaque quartier. Comme le veut l'adage selon lequel la marée ascendante fait monter tous les bateaux, le marché vendeur de Halifax a profité à un grand nombre d'intervenants du marché de l'habitation.

Figure 2



Sources : Conference Board du Canada; SCHL (calculs)

La croissance du revenu réel conjuguée à la baisse des taux d'intérêt a produit une augmentation de la capacité d'emprunt

Dans le cas de Halifax, il est particulièrement intéressant d'examiner les conditions qui ont soutenu le marché vendeur. Des facteurs qui se sont se renforcés mutuellement étaient en jeu : la hausse du revenu réel des personnes et la baisse du taux d'intérêt affiché sur cinq ans entre 2001 et 2008 ont coïncidé. L'effet combiné de ces deux facteurs a été une augmentation de la capacité d'emprunt des ménages, laquelle a permis une croissance des prix et une accélération de la construction.

> *« Autrement dit, des conditions de marché favorables aux acheteurs dans certains quartiers mais favorables aux vendeurs dans d'autres quartiers peuvent coexister dans un marché acheteur; c'est la prédominance des indicateurs dans les nombreux quartiers d'une ville qui en détermine la classification d'ensemble. »*
>
> Guillaume Neault, Chef analyste, Analyse de marché—Halifax

À Halifax, le revenu personnel corrigé de l'inflation a crû régulièrement entre 2001 et 2010, et la croissance a été presque continuelle de 2002 à 2009. À part la période de récession de 2001-2002, la croissance du revenu personnel a stimulé le marché de l'habitation, où les gains trimestriels réels d'une année à l'autre ont souvent dépassé 1,5 %[4]. Ce niveau de croissance a de plus été soutenu par une baisse du taux d'intérêt affiché sur cinq ans, lequel est passé de 7 % à 4 % entre 2000 et 2006[5]. L'augmentation de la capacité d'emprunt a profité surtout au groupe des 25 à 34 ans, le pourcentage de propriétaires-occupants étant demeuré stable d'un recensement à l'autre (1991, 2001 et 2011)[6]. Pendant cette période, la réaction de l'offre a été évidente : le nombre de mises en chantier de maisons individuelles est rarement descendu sous 1 200, et le prix moyen des maisons neuves a crû plus rapidement que le prix MLS® moyen.

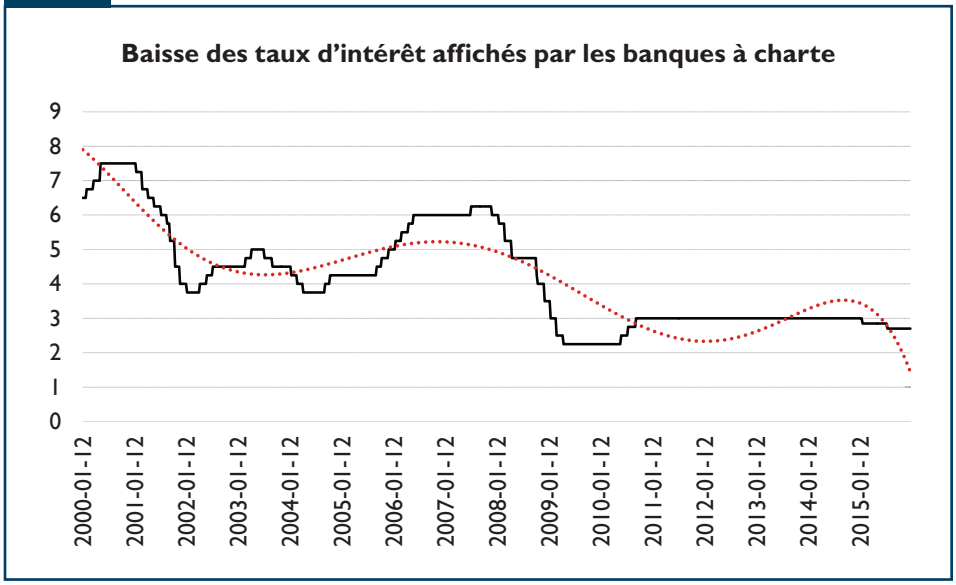
En revanche, on ne peut qualifier que de capricieux le marché de l'habitation de la période 2006-2013. Tandis que la crise financière mondiale a fait reculer les niveaux d'emploi à Halifax, l'annonce d'un contrat de construction navale à l'automne 2011 a engendré une activité spéculative qui s'est traduite par une pression à la hausse sur les prix dans un marché des logements de propriétaires-occupants qui montrait déjà des signes de marché acheteur. Ces deux événements ont entraîné une

[3] Ibid.
[4] Conference Board du Canada; SCHL (calculs).
[5] Banque du Canada; Bureau du recensement et de la statistique, V122495.
[6] http://globalnews.ca/news/1854709/home-ownership-for-millennials-are-they-dreaming/, page Web extraite le 9 mars 2016.

volte-face de l'évolution du marché comme les acheteurs et les vendeurs potentiels n'en avaient pas vu au cours des six années précédentes. Par conséquent, même si les taux d'intérêt étaient à leur point le plus bas de la décennie, la demande d'habitations est demeurée faible.

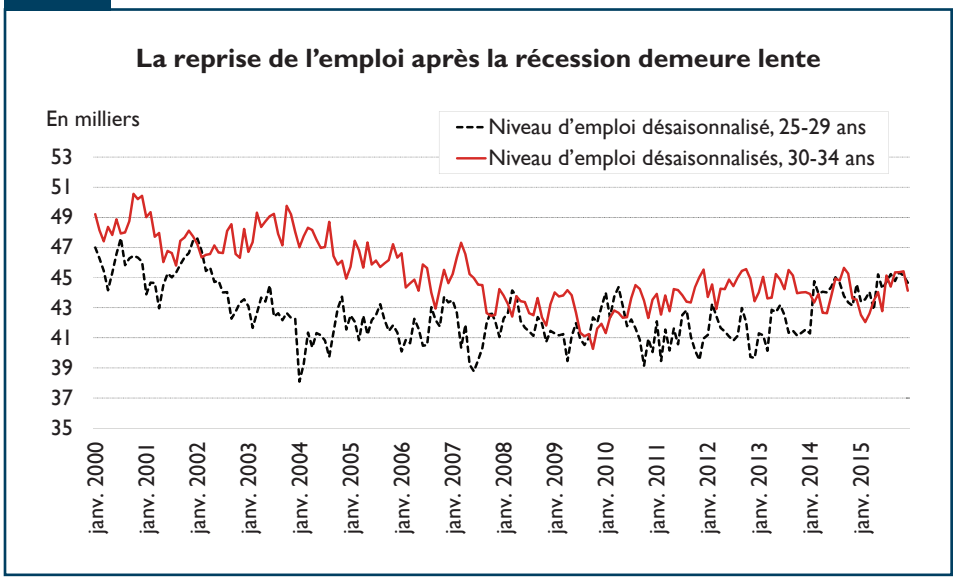
Un regard vers le passé nous éclaire sur les principaux changements de direction de ce marché en constante évolution. Le cadre analytique de *l'Évaluation du marché de l'habitation* de la SCHL examine quatre indicateurs clés—la surévaluation, la construction excessive, l'accélération de la croissance des prix des logements et la surchauffe—et signale les déséquilibres potentiels du marché[7]. Cet outil a indiqué qu'il y a une surévaluation sur le marché de Halifax depuis 2004, ce qui signifie que la croissance des prix a été supérieure à la croissance du revenu disponible et a considérablement réduit les avantages qu'apportaient les bas taux d'intérêt. Autrement dit, la capacité d'emprunt des ménages a diminué. À cela s'est ajouté le fait que l'emploi chez les jeunes générations a subi des chocs négatifs, ce qui a encore accru la tension du marché des logements de propriétaires-occupants à Halifax.

Figure 3



Source : Banque du Canada, Bureau des statistiques V122495

Figure 4



Sources : Statistique Canada, SCHL (calculs)

Le marché local de l'emploi ne s'est jamais remis entièrement de la récession

On s'entend généralement pour dire que la crise financière de 2008-2009 a eu un impact négatif plus important pour les jeunes générations que pour les plus âgées. Le marché du travail de la Nouvelle-Écosse n'était pas à l'abri du ralentissement économique. Le niveau d'emploi chez les générations auxquelles appartiennent généralement les acheteurs d'une première habitation et les acheteurs déjà propriétaires a chuté et est passé de 50 000 à 40 000 en moins de dix ans. À la fin de 2015, les niveaux d'emploi ne s'étaient pas encore approchés des moyennes enregistrées au début des années 2000, malgré une reprise dans le reste du Canada. Les ménages du groupe des 30 à 34 ans ont vécu une importante période de chômage en 2008. Les données semblent indiquer que le chômage a poussé ces ménages à s'installer ailleurs au

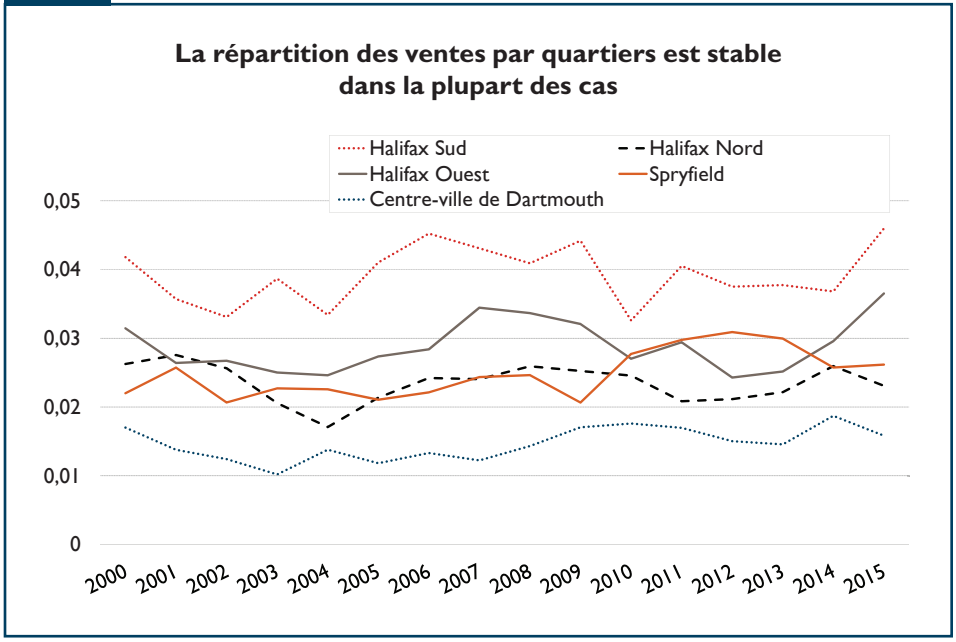
[7] Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL, rapport extrait le 9 mars 2016.

Canada. Le niveau d'emploi chez la génération des 25 à 29 ans (souvent désignée comme la génération des accédants à la propriété) ne s'est pas encore remis de la récession de 2001, période au cours de laquelle l'emploi dans ce groupe d'âge est passé de 47 000 à 38 000[8].

Ces deux générations ayant été aux prises avec des conditions stagnantes du marché de l'emploi pendant toute la décennie, un ralentissement des transactions immobilières après les sommets du début des années 2000 était inévitable. La baisse du revenu total injecté dans l'économie locale, la réduction du nombre d'accédants à la propriété et le resserrement des conditions d'emprunt à partir de 2008 ont fait chuter la demande d'habitations en poussant les ménages à remettre à plus tard leur projet d'achat ou à modifier leurs préférences.

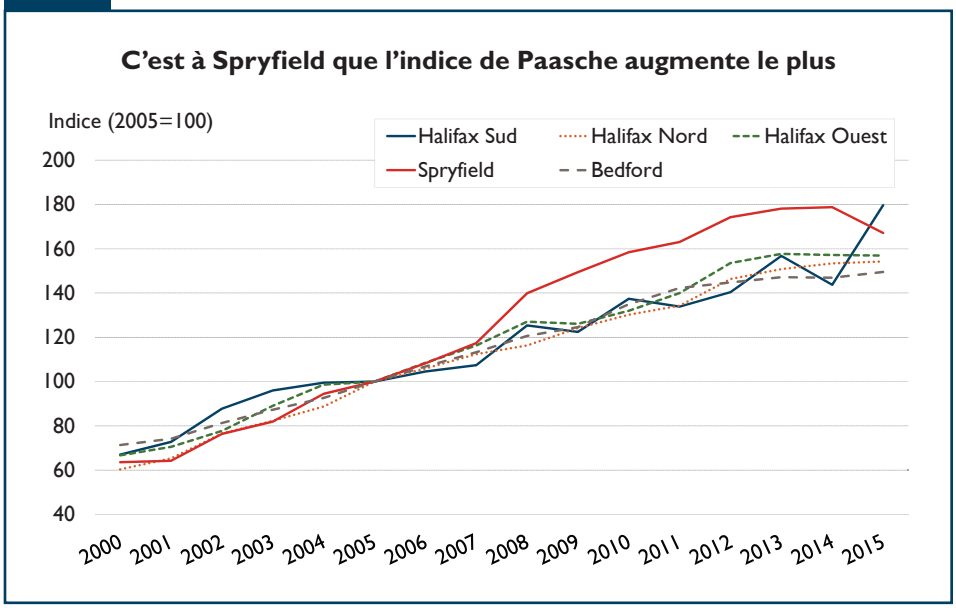
Tandis que le marché de la revente montre certains signes d'équilibre, le stock de logements neufs et invendus dans les fourchettes de 300 000 à 399 999 $ et de 400 000 à 499 999 $ met en évidence les défis qui se posent pour le marché des logements de propriétaires-occupants depuis 2013[9]. La présence sur le marché des groupes d'âge les plus importants pour l'accession à la propriété s'améliore lentement; toutefois, le resserrement des conditions d'emprunt et le vieillissement de la population font baisser l'ensemble de la demande de logements de propriétaires-occupants.

Figure 5



Source : MLS, une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Figure 6



Sources : MLS, une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI); calculs de la SCHL

[8] Statistique Canada, tableau 282-0001, Enquête sur la population active (EPA), estimations selon le sexe et le groupe d'âge détaillé, données mensuelles non désaisonnalisées; désaisonnalisation de la SCHL.

[9] Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL, données extraites le 9 mars 2016.

Une transition vers un marché équilibré, puis vers un marché favorable aux acheteurs

La répartition des ventes entre les différents quartiers de Halifax fournit de l'information sur les choix des consommateurs car, en fin de compte, les transactions immobilières mesurent non seulement les préférences des consommateurs en matière de lieu de résidence, mais aussi leurs contraintes budgétaires[10]. Cette dernière observation est importante parce qu'il devrait y avoir une baisse des ventes dans les quartiers où les prix ont le plus augmenté, en raison de la diminution du nombre de ménages ayant les ressources financières pour s'y installer. Toutefois, dans le cas de Halifax, la répartition des ventes entre les quartiers est demeurée stable. Deux tendances se dégagent cependant : les secteurs Sud et Ouest de Halifax ont enregistré une baisse de leur part des ventes pendant la période 2000-2004, c'est-à-dire la période de la dernière décennie où la croissance des prix a été la plus forte. Pendant cette période, ces deux quartiers ont enregistré une croissance nominale des prix atteignant 8,5 % par année. Il a fallu attendre jusqu'à 2014 pour voir la part des ventes augmenter dans ces quartiers et atteindre les niveaux enregistrés entre 2004 et 2008. Ces deux quartiers ont aussi accusé une baisse de leur part des ventes pendant la récession mondiale de 2009. L'interprétation de ces observations doit se faire en tenant compte du fait qu'historiquement, ces deux quartiers sont les plus chers de la péninsule de Halifax et parmi les plus chers de toute la région métropolitaine de recensement de Halifax.

Les indications d'une baisse de la part des ventes à une période de forte hausse des prix et de croissance de la part des ventes à une période de stabilité des prix ont coïncidé avec l'évolution du revenu réel, suggérant une diminution de la capacité d'emprunt des ménages, ce qui a mené à une surévaluation sur le marché des logements de propriétaires-occupants. Plus important encore, cela indique que les ménages ne pouvaient s'offrir un logement sur ces marchés lorsque la croissance des prix s'accélérait. Les secteurs Sud et Ouest de la ville sont aussi les premiers endroits où nous avons vu le marché se déplacer vers l'équilibre, puis vers des conditions favorables aux acheteurs.

Le deuxième constat est en quelque sorte un développement et une inversion de la première observation. Le quartier de Spryfield, qui était historiquement l'un des plus abordables du marché de Halifax, a présenté une part des ventes stable de 2000 à 2009. L'augmentation de la capacité d'emprunt durant cette période ne s'est pas traduite en une croissance des prix supérieure aux moyennes du marché. Les prix ont monté aussi à Spryfield, mais pas autant que dans les autres quartiers. Spryfield n'a pas enregistré avant 2008 de surrendement du point de vue des prix ni du point de vue de la part des ventes par rapport à tous les quartiers de Halifax. Tandis que la plus grande partie de Halifax avait un marché acheteur, la croissance à Spryfield est demeurée rapide, de sorte que l'écart a été comblé. En conséquence, alors que le marché dans son ensemble montrait des signes croissants de surévaluation, celui de Spryfield est demeuré relativement sous-évalué jusqu'en 2008.

Au moment où la variation de la part des ventes dans la partie Sud et la partie Ouest annonçait le début d'une période d'équilibre du marché, les prix ont continué de croître à Spryfield, de sorte que le marché y est devenu favorable aux vendeurs.

Conclusion

Le *Suivi des variations à l'échelle des quartiers à Halifax* présente un examen de la dynamique des quartiers qui a façonné le cycle du marché de l'habitation dans la ville au cours des quinze dernières années. À certains égards, les observations faites ici reflètent la maturité du marché de l'habitation dans de nombreuses villes canadiennes de taille moyenne, où les marchés équilibrés et acheteurs deviennent plus fréquents. Dans le cas de Halifax, deux chocs considérables ont frappé le marché de l'emploi et fortement contribué à la diminution des transactions immobilières et de la construction d'habitations. Les niveaux d'emploi se sont graduellement redressés depuis 2009, ce qui a coïncidé avec la stabilité du marché. À court terme, les marchés devraient rester en grande partie vendeurs et équilibrés, l'augmentation des revenus réels des particuliers n'étant que modeste.

[10] MLS®, une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

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 depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

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, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 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.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, 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 remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.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

68554_2016_M03