LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE
RMR de Vancouver

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : mai 2017

« Selon les estimations de la SCHL, en moyenne, une augmentation de 1,0 % du prix des habitations dans la ville de Vancouver a eu des répercussions immédiates dans des endroits comme Burnaby, Richmond, et la côte Nord. Par conséquent, les prix ont augmenté de 0,45 % à Burnaby et à Richmond et de 0,73 % sur la côte Nord. »

Braden Batch
Analyste principal de marché

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.

Faits saillants

- Lorsque le prix des habitations fluctue dans la ville de Vancouver, cela a des répercussions mesurables sur le prix des habitations dans d'autres municipalités, un phénomène que l'on nomme « effet d'entraînement ».
- L'effet d'entraînement qu'ont les prix dans la ville de Vancouver sur les prix dans d'autres municipalités met plusieurs années à se manifester complètement.
- Dans les agglomérations qui se trouvent à distance de navettage de la ville de Vancouver, il existe une relation entre la longueur du trajet quotidien et l'importance de l'effet d'entraînement.
- Dans les municipalités situées hors du rayon de navettage, le prix des habitations est tout de même influencé par les variations de prix à Vancouver.

Au quatrième trimestre de 2016, le rapport *Évaluation du marché de l'habitation* de la SCHL a décelé des signes modérés d'accélération de la croissance des prix dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver. Au trimestre suivant, des signes d'accélération ont aussi été détectés dans la RMR de Victoria. En outre, des analystes du marché ont laissé entendre que la forte croissance du prix des logements à Vancouver en 2016 avait un effet d'entraînement dans d'autres agglomérations de la Colombie-Britannique[1]. Le présent rapport vise à mesurer la relation qui existe entre le prix des habitations dans la ville de Vancouver et celui observé dans d'autres grands centres de la Colombie-Britannique, et à en examiner les causes possibles.

L'effet d'entraînement lié aux prix dans la ville de Vancouver est plus marqué à Richmond et sur la côte Nord

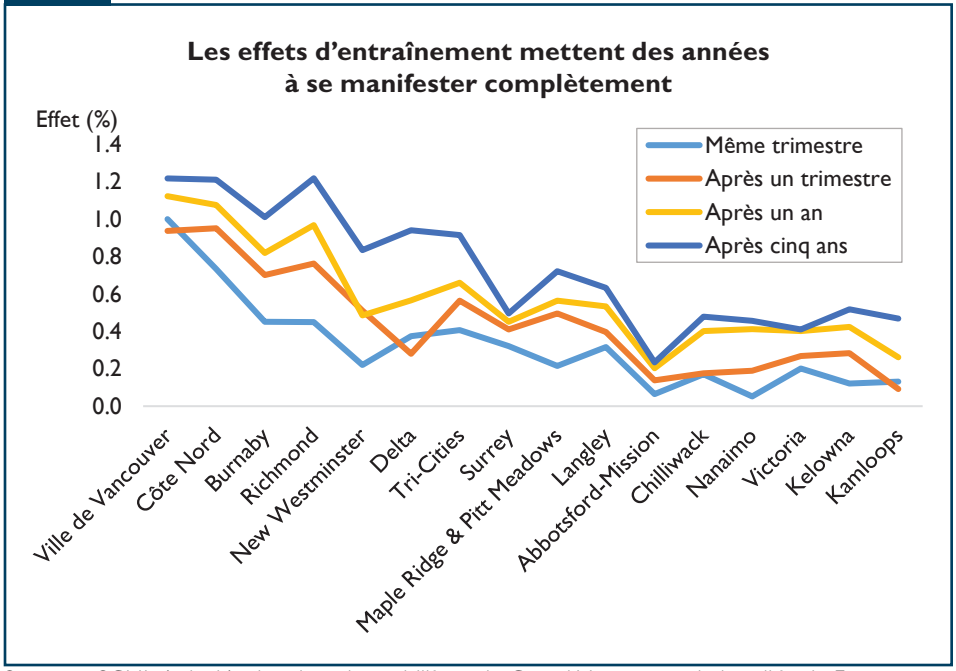
La SCHL a estimé l'influence des variations de prix dans la ville de Vancouver sur les prix dans les municipalités adjacentes et dans des agglomérations plus éloignées[2]. Voici ses conclusions :

- Un effet d'entraînement est effectivement détectable.

- Il est plus marqué dans les municipalités adjacentes à la ville de Vancouver.
- D'une manière générale, l'effet d'entraînement diminue à mesure que la distance s'accroît, mais jusqu'à un certain point seulement. Au-delà de la distance de navettage, cet effet ne dépend plus de l'éloignement.

La figure 1 montre l'effet d'entraînement qu'ont les variations de prix à Vancouver sur les prix dans d'autres municipalités de la Colombie-Britannique. Les données permettent de mesurer les variations de prix causées par une augmentation aléatoire et inattendue du prix des habitations à Vancouver, une fois pris en compte d'autres facteurs de variation. Les résultats présentés sont le fruit d'une analyse historique des données sur le prix des logements en Colombie-Britannique et représentent l'effet d'entraînement moyen des années antérieures. Il ne faut pas y voir une prévision de l'effet d'entraînement futur, puisque les causes exactes de ce phénomène sont complexes et changent au fil du temps. En outre, ces valeurs n'impliquent pas que chaque variation de prix à Vancouver a entraîné une variation perceptible dans d'autres marchés. D'autres facteurs ont pu annuler ou amplifier l'effet d'entraînement, selon le cas envisagé. L'effet mesuré est lié à l'évolution du prix des habitations à Vancouver, indépendamment d'autres facteurs qui, ensemble, pourraient faire varier le prix des logements ailleurs en Colombie-Britannique, comme une croissance ou une contraction de l'économie provinciale ou nationale ou encore des changements dans la réglementation du marché de l'habitation.

Figure 1



Sources : SCHL (calculs), chambres immobilières du Grand Vancouver, de la vallée du Fraser, de l'Île de Vancouver, de Victoria et d'Okanagan Mainline, et Kamloops and District Real Estate Association

À court terme, l'effet d'entraînement touche principalement les voisins immédiats de la ville de Vancouver

Selon les estimations de la SCHL, en moyenne, une augmentation de 1,0 % du prix des habitations dans la ville de Vancouver a eu des répercussions immédiates dans des endroits comme Burnaby, Richmond, et la côte Nord. Par conséquent, les prix ont augmenté de 0,45 % à Burnaby et à Richmond et de 0,73 % sur la côte Nord. Une réaction immédiate a aussi été détectée dans d'autres agglomérations.

L'effet d'entraînement met longtemps à se manifester complètement

Dans la plupart des municipalités de la Colombie-Britannique, l'effet d'entraînement ne se fait pleinement sentir qu'au bout d'une longue période, par exemple cinq ans ou plus. Comme pour la réaction à court terme, plus le centre est éloigné de Vancouver, moins l'effet d'entraînement provoqué est marqué, jusqu'à une certaine limite. Au-delà de la distance de navettage, l'effet ne dépend plus de l'éloignement. Au bout de cinq ans, dans des endroits aussi éloignés que Kelowna, par exemple, les prix étaient de 0,5 % plus élevés qu'ils ne l'auraient été autrement.

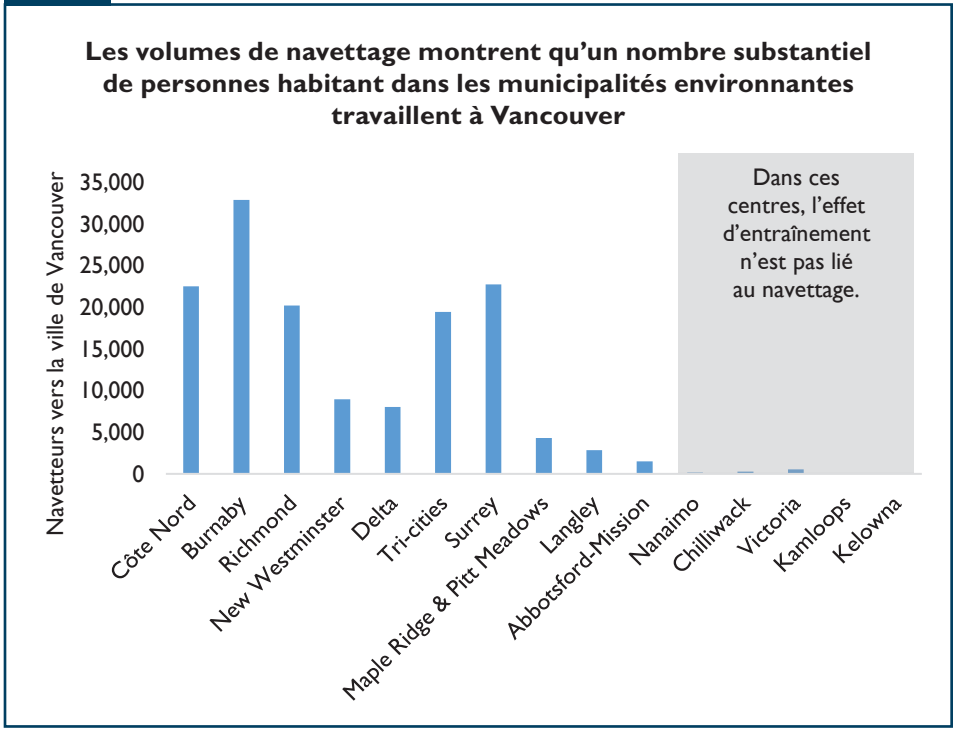
À Richmond et sur la côte Nord, l'effet d'entraînement à long terme des variations de prix à Vancouver s'est avéré aussi important que celui mesuré à Vancouver. Lorsque les prix augmentent de façon inattendue à Vancouver, la même chose finit par se produire à Richmond et sur la côte Nord. À Burnaby, la répercussion sur les prix a été un peu plus faible, peut-être parce que les ventes d'appartements y ont toujours occupé une plus grande part du marché qu'à Richmond et sur la côte Nord.

L'effet d'entraînement reflète le compromis entre la distance de navettage et le prix plus bas des logements

De multiples raisons expliquent la variation du prix des logements d'une municipalité à une autre, notamment les suivantes : proximité du lieu de travail ou de l'activité économique, services disponibles, utilisation et disponibilité des terrains, taux d'impôt foncier, caractéristiques naturelles et géographiques. Cela dit, quand l'écart de prix entre deux régions adjacentes dépasse le niveau dicté par ces facteurs, les acheteurs sont incités à opter pour l'endroit le moins cher. Un exemple très courant est celui de l'acheteur qui élit domicile dans une ville plus éloignée de son lieu de travail parce que les logements y coûtent moins cher. Le prix n'est peut-être pas la seule raison qui fait choisir un endroit plutôt qu'un autre, mais c'est assurément un facteur déterminant.

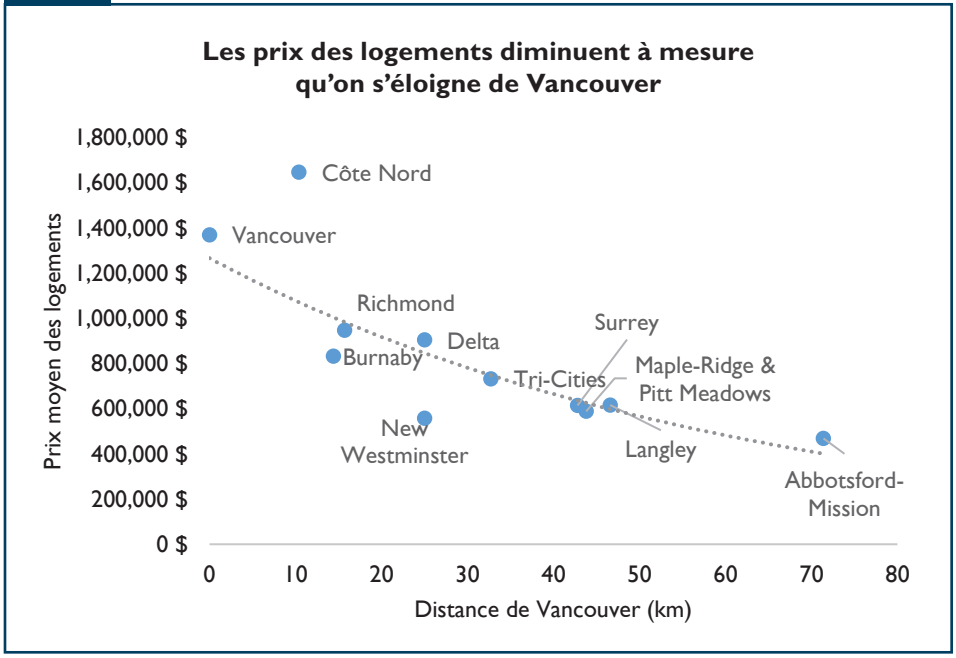
En 2016, 57 % des emplois de la Colombie-Britannique étaient concentrés dans la RMR de Vancouver, et le gros de l'activité commerciale, dans la ville de Vancouver. L'emploi est considéré comme un moteur essentiel du marché de l'habitation, et les statistiques sur le navettage montrent que la ville de Vancouver est une importante source d'emplois directs pour nombre de municipalités environnantes (figure 2). Ces données indiquent aussi qu'il existe un point au-delà duquel le navettage quotidien vers la ville de Vancouver n'est plus pratiqué par de grands groupes de personnes. Parmi les municipalités comptant plus de 1 000 travailleurs qui font la navette vers la ville de Vancouver, c'est la RMR d'Abbotsford-Mission qui est la plus éloignée. Cela signifie qu'au-delà de ce point, l'effet d'entraînement sur les prix n'est probablement plus lié aux paramètres fondamentaux de l'emploi à Vancouver.

Figure 2



Source : Statistique Canada

Figure 3



Sources : chambres immobilières du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser, Google Maps

Pour les centres qui se trouvent dans le rayon de navettage, le prix des habitations diminue à mesure qu'on s'éloigne de la ville de Vancouver (figure 3). Il est donc vrai que les

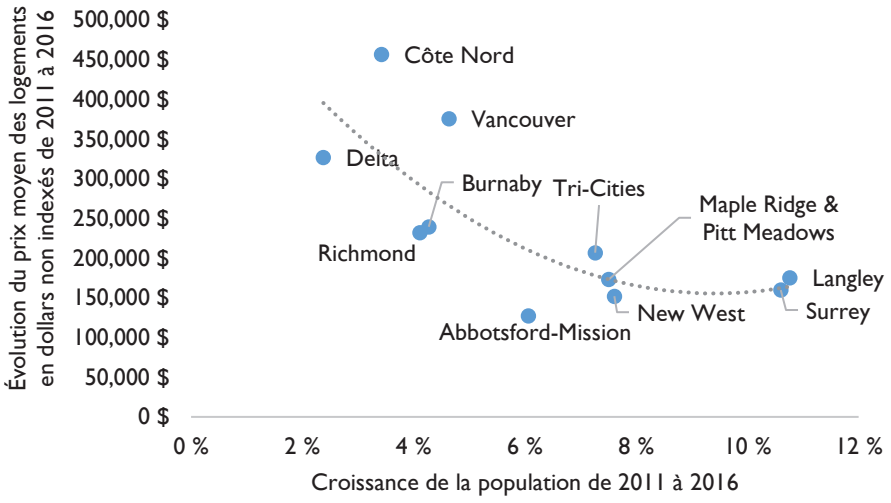
acheteurs doivent payer plus cher leur logement pour vivre près du pôle d'emploi que constitue Vancouver. En outre, cet écart de prix s'est accru entre 2011 et 2016. En règle générale, la SCHL suppose qu'une croissance de la population entraîne un renchérissement des logements, tous les autres facteurs restant constants par ailleurs. Pourtant, Langley et Surrey, villes où les hausses du prix des habitations ont été parmi les plus faibles en dollars non indexés, sont celles qui ont connu les plus fortes croissances démographiques durant cette période (figure 4). Cela semble indiquer que la croissance plus forte de leur population est au moins en partie attribuable au fait que le coût de la vie y a augmenté moins rapidement qu'à Vancouver. Selon toute vraisemblance, des acheteurs choisissent d'habiter dans des endroits qui les obligent à parcourir de plus longues distances de navettage quotidiennement parce qu'il leur coûterait plus cher de vivre plus près de Vancouver. Précisons cependant que ces données ne sont pas concluantes quant à cet effet, puisque nous ne connaissons pas précisément les motivations des acheteurs. L'offre de logements à Vancouver diffère nettement, en quantité et en variété, de celle de Surrey, par exemple, mais la structure incitative est claire : le prix des habitations et la distance de navettage font l'objet d'un compromis. Cela dit, ces données montrent aussi que la structure incitative change au fil du temps et que l'effet d'entraînement sera probablement différent dans le futur.

La migration hors de la RMR de Vancouver alimente aussi l'effet d'entraînement sur les prix ailleurs dans la province

L'émigration continue de résidents de Vancouver signifie qu'il existe depuis longtemps un flux d'acheteurs potentiels qui quittent le marché de l'habitation de la RMR pour celui d'autres régions de la Colombie-Britannique (figure 5). Cette émigration pourrait bien alimenter l'effet d'entraînement, elle aussi. Dans la mesure où les données migratoires se rapprochent des flux de propriétaires-occupants qui quittent Vancouver pour d'autres régions de la province, les variations de prix des logements dans la RMR influent sur le budget d'achat des personnes qui migrent vers d'autres marchés. Les migrants intraprovinciaux qui ont quitté Vancouver avaient habituellement plus de 30 ans, et la plus forte proportion était âgée de 45 à 50 ans. Autrement dit, il s'agit de gens ayant très vraisemblablement un certain avoir propre foncier, surtout si l'on tient compte du fait que le taux de propriétaires-occupants atteint 65 % dans la RMR de Vancouver et qu'il est en moyenne plus élevé dans la population plus âgée. Étant donné que Vancouver exerce une influence sur d'autres municipalités de bien des façons, l'effet d'entraînement lié aux prix à Vancouver diminue avec la distance, mais jusqu'à une certaine limite seulement. Pour des marchés comme celui de Kelowna, l'effet d'entraînement est probablement lié à l'émigration de résidents de Vancouver.

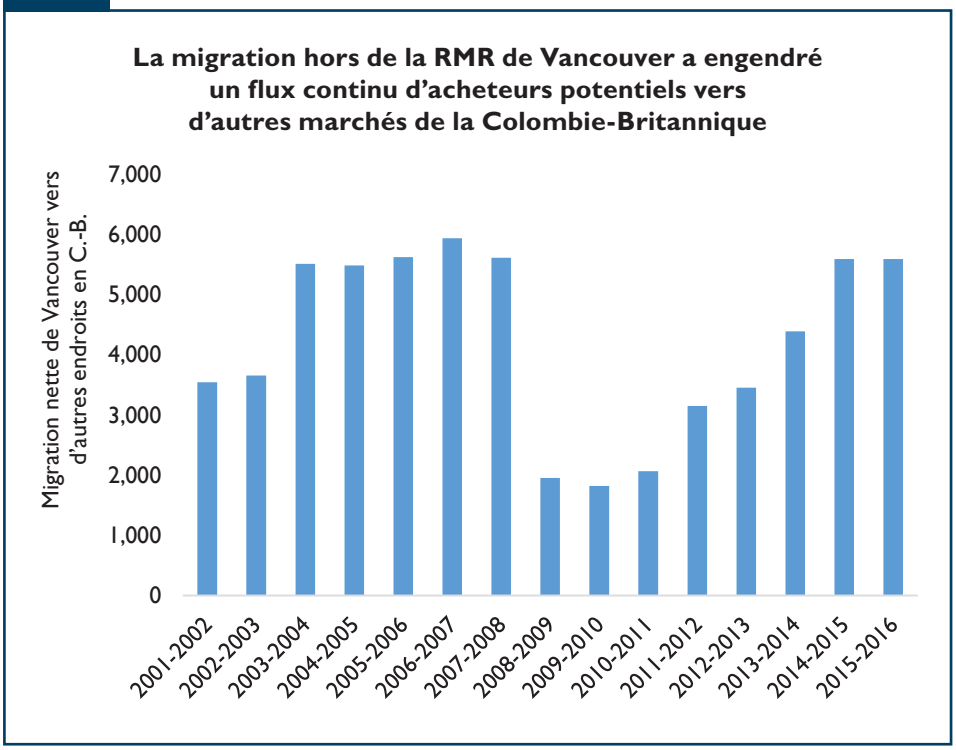
Figure 4

Dans les régions où les prix des habitations ont le moins augmenté, la croissance de la population a été la plus forte (2011-2016)



Sources : chambres immobilières du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser, Statistique Canada

Figure 5



Source : BC Stats

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

[1] Wilson, Cara. "Vancouver spillover makes Island next hot real estate spot: report", 25 août 2016. Édition Web du Times Colonist parue le 5 avril 2017.
Gold, Kerry. "Vancouver homeowners cashing out for smaller markets with more space", 1er avril 2016. Édition Web du Globe and Mail parue le 5 avril 2017.

[2] HOLLY, S; PESARAN, MH; YAMAGATA, T. "The Spatial and Temporal Diffusion of House Prices in the UK", Journal of Urban Economics, volume 69, numéro 1, pages 2-23. Janvier 2011.

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 http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

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 http://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 http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

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

©2017, 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

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

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.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; *et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

68558_2017_M05