

# ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

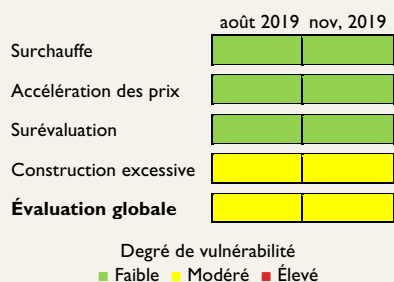
RMR d'Edmonton

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2019



## Faits saillants

### Résultats principaux Edmonton



- La vulnérabilité globale du marché de l'habitation d'Edmonton est modérée d'après le cadre d'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL<sup>1</sup>.
- Les signes de construction excessive sont demeurés modérés. Même si le marché locatif a commencé à se resserrer à Edmonton, les logements achevés continuent de dépasser les logements écoulés, ce qui a fait grimper les stocks à un niveau record.
- Les stocks élevés et croissants de propriétés résidentielles, combinés à la baisse du prix des logements et à l'affaiblissement du marché de l'emploi, ont contribué aux signes faibles de surchauffe et d'accélération des prix.

## Aperçu de l'EMH<sup>2</sup>

En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation en fournissant de l'information sur les déséquilibres possibles de ce marché. Grâce à l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), elle offre de l'information et des analyses qui peuvent aider les Canadiens à prendre des décisions plus éclairées et elle favorise un rajustement ordonné des déséquilibres du marché de l'habitation.

L'EMH est un cadre analytique qui fournit une vue complète des vulnérabilités du marché de l'habitation. Elle est conçue pour mettre en évidence les déséquilibres du marché. Son but n'est donc pas de révéler les problèmes fondamentaux d'abordabilité

à long terme. Le cadre d'EMH tient compte de quatre principaux facteurs : la surchauffe, l'accélération de la croissance des prix, la surévaluation et la construction excessive. Il y a surchauffe quand les ventes sont nettement supérieures aux nouvelles inscriptions sur le marché de la revente. Des signes d'accélération des prix sont détectés lorsque le rythme de la croissance des prix des logements augmente rapidement. Une surévaluation indique que les prix des logements sont élevés par rapport aux prix soutenus par le revenu personnel disponible, la population, les taux d'intérêt et d'autres facteurs fondamentaux<sup>3</sup>. La construction est excessive quand le taux d'inoccupation des appartements locatifs ou les stocks de logements récemment construits et invendus sont supérieurs à la normale.

L'EMH est la combinaison des résultats d'un cadre d'analyse technique et de la compréhension des marchés locaux qu'ont les analystes de la SCHL. Cette connaissance des marchés permet à la SCHL de mettre en contexte et d'interpréter les résultats du cadre d'EMH.

Les codes de couleur indiquent le degré de vulnérabilité du marché. L'EMH est un cadre exhaustif qui tient compte de l'intensité des signes de déséquilibres (c'est-à-dire de leur ampleur) et de leur persistance. En règle générale, des indicateurs de faible intensité ou peu persistants sont associés à un degré faible de vulnérabilité. Plus le nombre d'indicateurs intenses et persistants se multiplie, plus le degré de vulnérabilité augmente.

## ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre [compte maSCHL](#) aujourd'hui!

<sup>1</sup> Les résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de juin 2019 (les taux annuels d'inoccupation des appartements locatifs sont d'octobre 2018) et des renseignements disponibles sur le marché jusqu'à la fin de septembre 2019.

<sup>2</sup> La méthodologie est présentée plus en détail dans le [rapport national de l'EMH](#).

<sup>3</sup> La capacité d'emprunt hypothécaire des ménages, la mise de fonds minimale exigée et la productivité de la main-d'œuvre figurent parmi les autres facteurs fondamentaux analysés.

## En détail

### Signes faibles de surchauffe

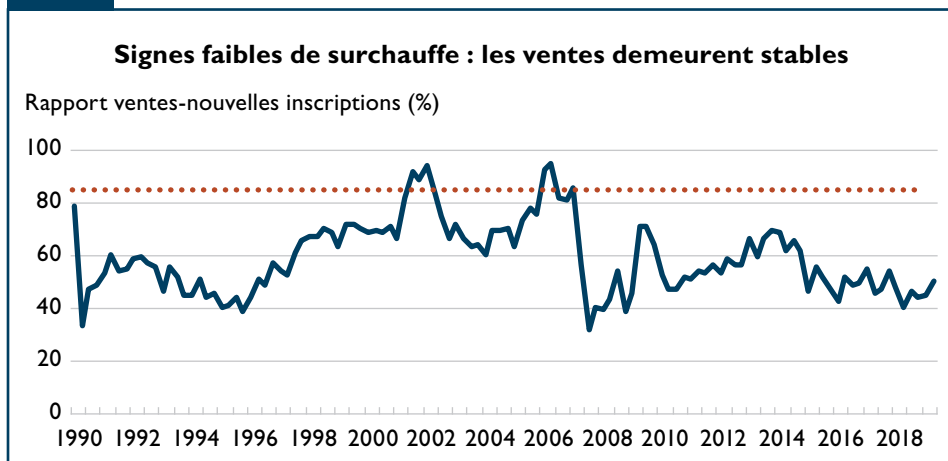
Le cadre d'EMH de la SCHL a continué de déceler des signes faibles de surchauffe à Edmonton au deuxième trimestre de 2019, car le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est demeuré nettement inférieur au seuil critique de 85 %. D'une année à l'autre, les ventes ont augmenté de 3 %, tandis que les nouvelles inscriptions ont baissé de 12 %. Comparativement au premier trimestre de 2019, les ventes et les nouvelles inscriptions ont augmenté, selon une tendance saisonnière souvent observée au deuxième trimestre des dernières années. Cependant, les ventes ont progressé plus rapidement que les nouvelles inscriptions, ce qui a légèrement fait augmenter le RVNI par rapport au dernier trimestre. Les inscriptions courantes ont également baissé de 11 % par rapport au deuxième trimestre de 2018. Bien que les maisons individuelles représentent toujours la majorité des inscriptions,



Pershing Sun  
Analyste principale  
Économie

« Le degré de vulnérabilité sur le marché de l'habitation d'Edmonton demeure modéré. Les pressions persistantes entourant l'abordabilité et découlant des difficultés économiques que connaît la province ont incité les acheteurs à se concentrer sur le segment du marché où les prix sont moins élevés. Cette conjoncture a fait grimper les stocks, car la production continue de dépasser le rythme d'écoulement. »

Figure 1



Sources : ACI et SCHL (données et calculs du seuil)

les appartements se sont écoulés plus rapidement que les autres types d'habitations, ce qui reflète un virage vers ce segment plus abordable du marché de la revente.

Même si les ventes ont affiché une légère tendance à la hausse par rapport au deuxième trimestre de 2018, le marché de la revente a continué de composer avec l'incertitude, car l'économie se trouve toujours dans une phase de reprise depuis la dernière récession. Au deuxième trimestre de 2019, le taux de chômage s'établissait à 6,9 %, son plus haut niveau depuis le quatrième trimestre de 2017. De même, le revenu personnel disponible corrigé de l'inflation a diminué légèrement d'une année à l'autre. La lente reprise du marché de l'emploi, combinée à un RVNI relativement faible et stable, a permis à Edmonton de conserver des conditions de marché favorables aux acheteurs.

### Signes faibles d'accélération des prix

Au deuxième trimestre de 2019, Edmonton a conservé sa cote faible d'accélération des prix. Les stocks élevés, combinés à un ralentissement de la demande et à une faible

croissance de l'emploi, ont contribué à maintenir la tendance à la baisse des prix, comme en témoignent les divers indices de prix adoptés par le cadre d'EMH. Le prix MLS® moyen corrigé de l'inflation a diminué d'une année à l'autre, tout comme l'Indice de Prix de Maison Teranet® et l'Indice de prix des logements neufs, ce qui indique un ralentissement général sur le marché de la propriété résidentielle, tant du côté des logements neufs que de la revente.

### Signes faibles de surévaluation

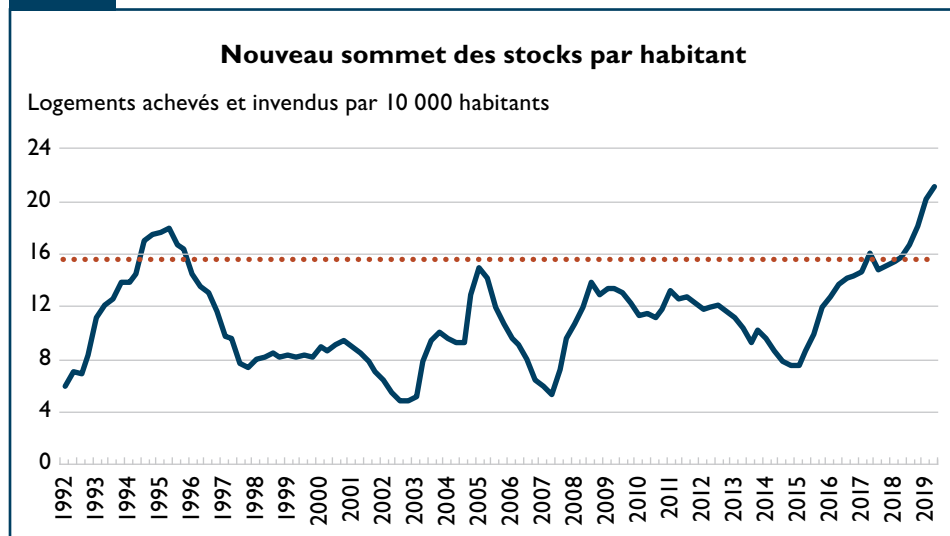
Le cadre d'EMH a encore décelé des signes faibles de surévaluation au deuxième trimestre de 2019. L'écart maximal et l'écart moyen entre les prix réels et les prix estimés des habitations étaient négatifs au deuxième trimestre de 2019. Les modèles adoptés par le cadre tiennent compte d'un certain nombre de facteurs, dont la croissance démographique, le revenu personnel disponible, le taux hypothécaire, les frais de possession pour les propriétaires-occupants et la productivité de la main-d'œuvre (secteur de la construction). La population de jeunes adultes âgés de 25 à 34 ans,

à titre de mesure approximative de la formation de ménages, a été l'un des facteurs adoptés par la plupart des modèles. Ainsi, une légère hausse de la population de jeunes adultes à Edmonton d'une année à l'autre a fait augmenter les prix estimés par rapport aux prix réels du marché. Le modèle qui a généré une estimation inférieure aux prix réels des habitations a notamment utilisé le facteur de la mise de fonds dans son processus d'estimation. Ces résultats sont conformes au ralentissement du marché de l'emploi et de la croissance du revenu à Edmonton au deuxième trimestre de 2019, comme en témoignent la baisse du revenu personnel disponible et le taux de chômage qui affiche une tendance à la hausse.

## Signes modérés de construction excessive

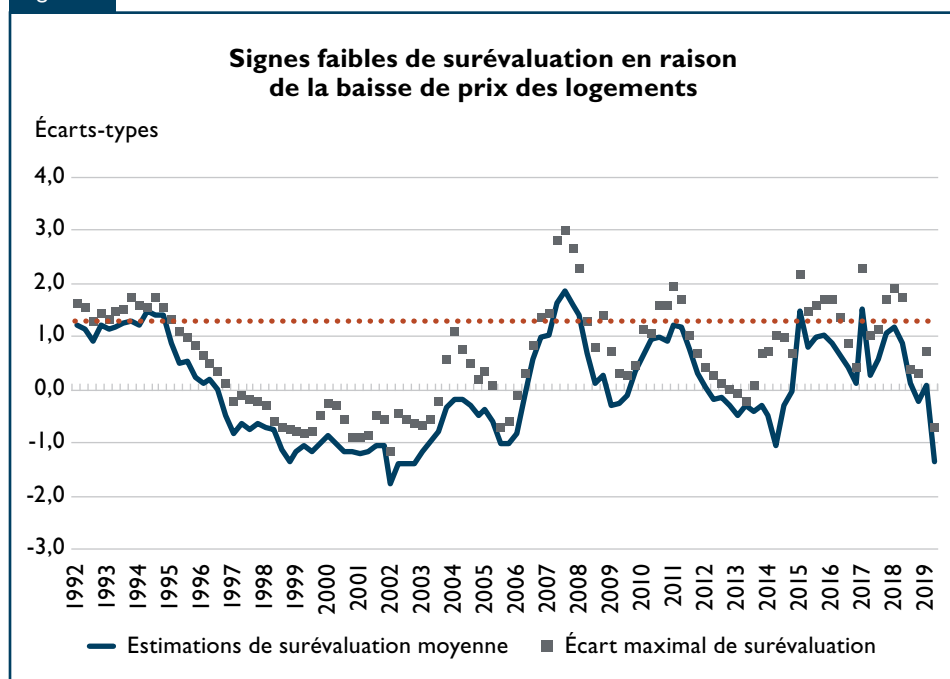
Edmonton continue d'afficher des signes modérés de construction excessive. Même si le marché locatif a commencé à se resserrer à Edmonton vers la fin de 2018, le déséquilibre s'est accentué entre l'offre et la demande sur le marché de la propriété résidentielle. Les stocks de logements achevés et invendus (par tranche de 10 000 habitants), qui suivent une tendance à la hausse depuis le troisième trimestre de 2017, ont continué de croître pour atteindre 21, un niveau inégalé depuis 1992. La majorité des stocks non écoulés sont des maisons individuelles, ce qui indique une demande relativement faible dans le segment du marché où les prix sont plus élevés. Sur le marché locatif, quelques nouveaux ensembles de logements locatifs traditionnels ont été commencés au deuxième trimestre de 2019, ce qui représente une hausse de 13 % des mises en chantier d'immeubles

Figure 2



Sources : Statistique Canada et SCHL

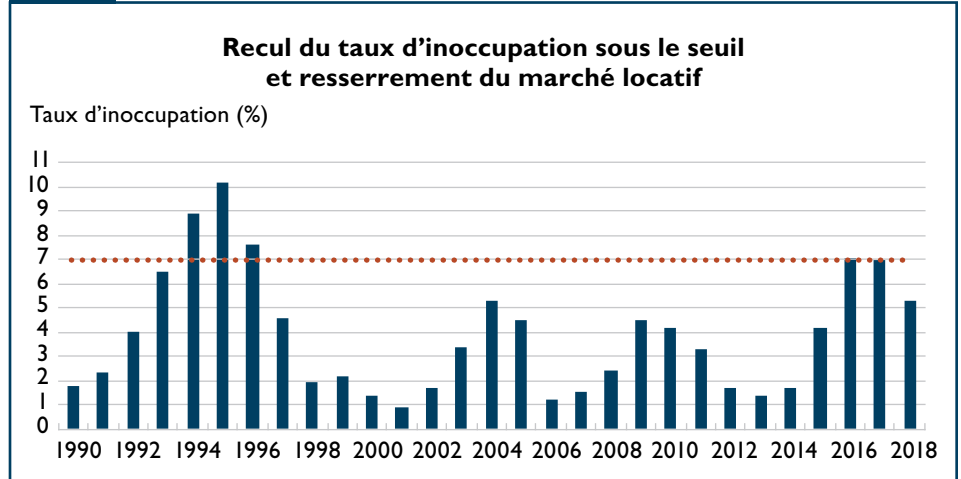
Figure 3



Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale du Canada, SCHL (calculs)  
Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et les prix estimés d'après un groupe de modèles choisis. Il s'agit notamment de modèles de la demande et de l'offre, d'un modèle hybride et d'un modèle d'abordabilité (en date du quatrième trimestre de 2019, il y a un total de cinq modèles) qui sont tous estimés au moyen de quatre mesures des prix des logements de manière à produire 20 estimations uniques de surévaluation. La sélection des modèles est effectuée à partir d'un ensemble de tests de cointégration, et les modèles choisis sont estimés selon la méthode de « régression apparemment indépendante » dynamique. On obtient l'écart maximal de surévaluation à partir du modèle pour lequel l'écart entre les prix réels et les prix estimés est le plus grand. Le seuil est établi à une valeur critique de 1,285 pour un niveau de confiance de 80 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

locatifs par rapport au dernier trimestre. Ces ensembles, à mesure qu'ils deviendront accessibles aux locataires, pourraient détendre le marché locatif au cours des prochains trimestres. Malgré les stocks élevés sur le marché de la revente, puisque le taux d'inoccupation est passé sous le seuil critique en 2018, Edmonton conserve une cote modérée de construction excessive au deuxième trimestre de 2019.

Figure 4



Source : SCHL

## Aperçu du cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation

Pour dresser un portrait exact de la situation globale du marché de l'habitation, il importe de prendre en compte de multiples sources et points de données. Le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) fournit une vue complète et intégrée fondée sur la combinaison d'un certain nombre d'indicateurs permettant de détecter des déséquilibres sur le marché de l'habitation.

Plus précisément, le cadre examine quatre principaux facteurs qui peuvent donner des signes avant-coureurs de vulnérabilité sur le marché de l'habitation : 1) la surchauffe (demande supérieure à l'offre sur le marché de la revente); 2) l'accélération soutenue des prix des logements (taux de croissance des prix lui-même à la hausse);

3) la surévaluation des prix des logements par rapport aux niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation (énumérés plus bas); 4) la construction excessive (stocks élevés de logements disponibles).

Pour chaque facteur, le cadre évalue l'intensité (ampleur) et la persistance des signes. En règle générale, si nous détectons des signaux peu nombreux, de faible intensité ou peu persistants, le degré de vulnérabilité est faible. À l'inverse, à mesure que l'intensité des signaux, leur nombre ou leur durée augmente, les signes de déséquilibre sur le marché de l'habitation s'accroissent.

Pour détecter les signes de vulnérabilité, le cadre tient compte de facteurs démographiques,

économiques et financiers qui influencent le marché de l'habitation, tels que la population, le revenu personnel disponible et les taux d'intérêt. Il tient compte également de l'évolution récente des marchés de la revente et de la construction résidentielle.

Le cadre analytique a été conçu pour permettre de détecter, à partir de données historiques, les périodes antérieures de vulnérabilité sur le marché de l'habitation, par exemple la bulle des prix des logements qui s'est produite à Toronto à la fin des années 1980 et au début de la décennie suivante. La capacité de l'EMH de détecter les vulnérabilités repose sur l'hypothèse d'une relation temporelle stable entre les prix et les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.



## Facteurs de l'Évaluation du marché de l'habitation

### Surchauffe

Il y a surchauffe lorsque la demande dépasse l'offre de façon considérable et persistante sur le marché de la revente. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est l'indicateur utilisé pour évaluer une possible surchauffe. Pour déceler les signes de surchauffe, l'EMH compare le RVNI à des seuils. Quand la demande est forte par rapport à l'offre, les prix des logements augmentent généralement plus rapidement. Une surchauffe soutenue du marché de la revente peut mener à l'accélération des prix des logements neufs et existants.

### Accélération de la croissance des prix des logements

Il y a accélération des prix des logements lorsque leur taux de croissance augmente de façon continue. Une accélération prolongée ferait monter les

prix à des niveaux insoutenables, ce qui accentuerait la vulnérabilité du marché de l'habitation. Pour évaluer l'accélération des prix des logements, le cadre d'EMH utilise un test statistique\* mis au point pour repérer les périodes d'accélération de la croissance des prix des actifs.

### Surévaluation

Il y a surévaluation lorsque les prix des logements se maintiennent nettement au-dessus des niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation, tels que le revenu, la population et les coûts réels et prévus de financement. Le cadre d'EMH conjugue plusieurs mesures et modèles des prix des logements, fondés sur la théorie économique, pour évaluer le niveau de ces prix selon les facteurs fondamentaux. La différence entre les prix des logements observés sur le marché et le niveau estimatif des prix dicté par les facteurs

fondamentaux permet d'estimer le degré de surévaluation et de sous-évaluation. L'emploi de multiples mesures et modèles accroît la fiabilité des résultats.

### Construction excessive

Il y a construction excessive lorsque l'offre de logements disponibles surpasse nettement la demande. Un tel contexte exerce des pressions à la baisse sur les prix des logements, jusqu'à ce que l'offre excédentaire ait été écoulee. Pour détecter les signes de construction excessive sur le marché de l'habitation, l'EMH utilise deux indicateurs de l'offre de logements disponibles : le taux d'inoccupation des appartements locatifs et le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants. L'EMH compare les niveaux actuels et les tendances récentes de ces indicateurs aux seuils établis.

**Note 1 :** Les codes de couleur indiquent le degré de vulnérabilité du marché. La surchauffe est mesurée par un seul indicateur, tout comme l'accélération des prix. L'échelle de couleurs pour ces deux facteurs va uniquement du vert au jaune. La surévaluation et la construction excessive sont mesurées par de multiples indicateurs. L'échelle de couleurs pour ces facteurs, ainsi que pour l'évaluation globale, comprend le vert, le jaune et le rouge, selon les différents degrés de déséquilibre.

**Note 2 :** Les résultats des régions métropolitaines de recensement (RMR) ne sont pas ventilés selon le type de logement ou le quartier. Ils correspondent à l'évaluation qui est faite pour l'ensemble de la RMR. Cependant, les rapports des RMR fournissent une analyse plus détaillée de ces marchés.

**Note 3 :** Pour que le cadre analytique demeure aussi actuel que possible, nous entreprenons régulièrement un processus de sélection de modèles, c'est-à-dire que nous évaluons si les modèles des prix des logements que nous utilisons pour mesurer la surévaluation demeurent significatifs sur le plan statistique à l'échelle du Canada et des RMR. Les résultats de ce processus peuvent nous amener à changer le nombre d'indicateurs de vulnérabilité d'une évaluation à l'autre.

\* Pour en savoir davantage sur la méthode employée, voir Phillips, Wu et Yu, Explosive Behaviour in the 1990s Nasdaq: When Did Exuberance Escalate Asset Values?, 2008.

## LA SCHL AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. 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](http://www.schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) 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.

© 2019, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse [centre\\_du\\_savoir\\_logement@schl.ca](mailto:centre_du_savoir_logement@schl.ca). Veuillez fournir les renseignements suivants : 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

## LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

*Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.*

- 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 du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

## TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

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

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site [schl.ca/marchedelhabitation](http://schl.ca/marchedelhabitation)

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

*Les données sur l'habitation comme vous les voulez.*

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

[schl.ca/portailmh](http://schl.ca/portailmh)

## POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

*Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.*

**Créez votre compte maSCHL  
aujourd'hui!**

## L'Observateur du logement au Canada

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

- Analyses et données; • Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

[www.schl.ca/observateur](http://www.schl.ca/observateur)

