PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

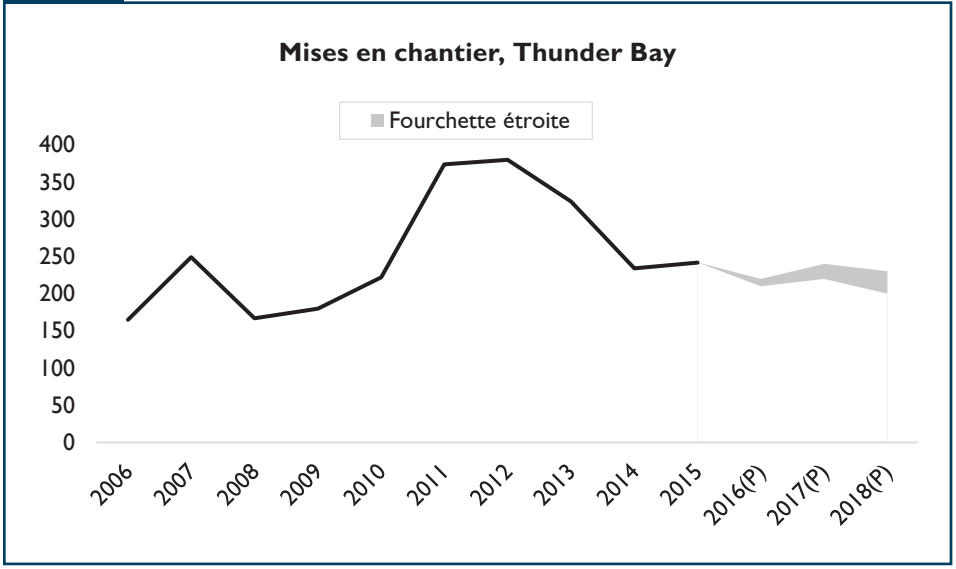
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Le total des habitations mises en chantier en 2017 se situera entre 220 et 240, car le nombre de logements collectifs commencés augmentera.
- La demande de logements existants s'affaiblira : les ventes se chiffreront entre 1 300 et 1 400 en 2017.
- Le marché de l'existant sera équilibré en 2017 : le prix moyen atteindra entre 230 400 $ et 246 400 $.
- Après avoir atteint un pic en 2016, le taux d'inoccupation moyen descendra en 2017 pour s'établir à 4,5 %.

Figure 1



Source : SCHL ; (p) = prévisions de la SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : ralentissement des mises en chantier de logements collectifs
2 Le marché de la revente est demeuré inchangé : marché équilibré en 2016
4 Marché locatif : augmentation du taux d'inoccupation en 2016
5 Tendances économiques : la faiblesse de l'emploi se poursuivra en 2017
6 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
7 Tendances en bref
7 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
10 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 : ralentissement des mises en chantier de logements collectifs

Le total des mises en chantier d'habitations de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay devrait baisser en 2016 et en 2017 comparativement à 2015, car le nombre d'appartements commencés se rapprochera davantage des moyennes à long terme. Le nombre de logements achevés et invendus a augmenté en 2015, en moyenne, pour atteindre 11, contre 5,5 en 2014. On n'avait pas vu de niveau tellement élevé de stocks de logements achevés et invendus que celui enregistré en 2015 et jusqu'à présent en 2016 depuis les années 2000 à 2002. Cette tendance incite certains constructeurs à revoir leurs plans de construction. Le bilan migratoire est négatif depuis deux ans, alors qu'il avait connu une croissance pendant les six années précédentes et qu'il y avait eu plus de décès que de naissances pendant neuf ans. Les mises en chantier d'habitations devraient varier de 210 à 220 en 2016 et de 220 à 240 en 2017, avant de diminuer en 2018. Une augmentation du nombre de logements commencés en 2017 semble en décalage avec l'énoncé précédent, mais selon les données obtenues sur le marché, on devrait entreprendre la construction d'ensembles de logements en 2017, ce qui justifierait les prévisions.

Les mises en chantier de maisons individuelles se replieront aussi pour descendre à leurs plus bas niveaux, car la croissance de l'emploi ne se redressera pas beaucoup. Le nombre de permis de construire émis jusqu'à présent vient étayer encore davantage le recul prévu dans ce segment. Le nombre de maisons individuelles commencées en 2016 variera de 150 à 160 en 2016, descendra et oscillera entre 140 et 160 en 2017, pour se replier encore plus en 2018.

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier devrait diminuer en 2016 et n'augmenter que légèrement durant le reste de la période de prévisions. Les appartements seront les plus touchés par la baisse, étant donné que la demande s'est récemment essoufflée pour ce type de logements. Mais tellement d'unités ont été bâties pour des étudiants au cours des cinq dernières années que l'offre dépasse la demande. Dans les deux prochaines années, une bonne part des nouveaux appartements sera destinée à l'ensemble de la population et non pas aux étudiants. Cependant, selon son plan d'urbanisme préliminaire, la Ville de Thunder Bay poursuit des objectifs de construction sur terrains intercalaires, de densification résidentielle et de réaménagement. On trouve dans la région des exemples à petite échelle du secteur de la construction et de consommateurs qui réagissent favorablement à cette orientation sans que le plan ait été officiellement adopté. Selon les fourchettes de prévisions, entre 55 et 65 logements collectifs seront commencés en 2016 et entre 70 et 90 en 2017, avant de diminuer légèrement en 2018.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

Le marché de la revente est demeuré inchangé : marché équilibré en 2016

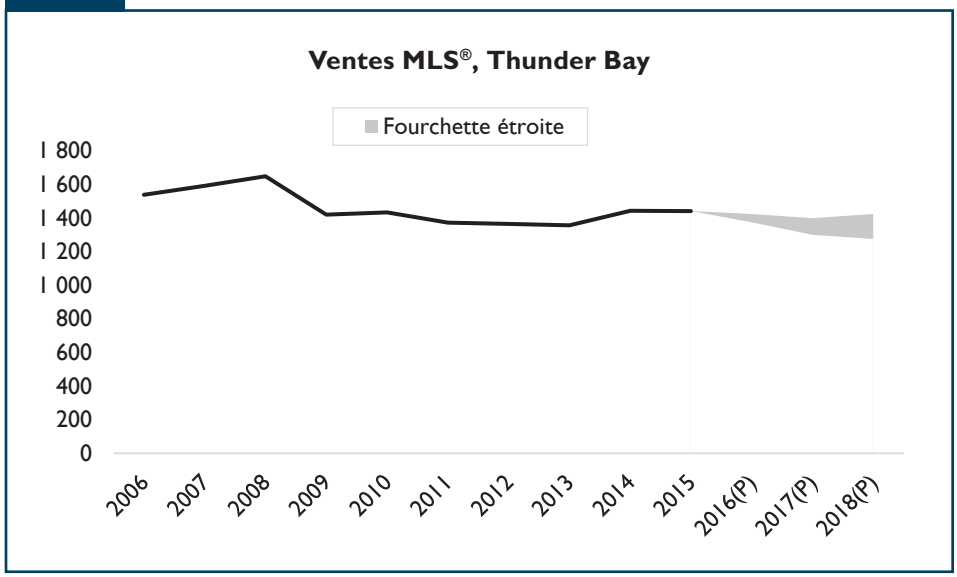
Les transactions conclues par l'entremise de la chambre immobilière de Thunder Bay reculeront légèrement tout au long de la période visée par les prévisions. L'emploi et les facteurs démographiques ne contribueront pas fondamentalement à une augmentation de la demande au cours de la période de 2016 à 2018. L'abordabilité se détériorera, mais pas de façon importante, car le revenu nécessaire pour acquérir une

propriété augmentera plus vite que le revenu réel. La faiblesse des ventes et la croissance peu vigoureuse des prix moyens des logements tiennent surtout aux facteurs influant sur la demande. Selon les prévisions, les ventes MLS® seront au nombre de 1 375 à 1 425 en 2016 et de 1 300 à 1 400 en 2017 et continueront de diminuer progressivement en 2018.

Les habitations coûtant entre 200 000 et 350 000 $ sont les plus vendues. Les inscriptions de plus de 400 000 $, qui représentent 25 % des inscriptions résidentielles courantes, prennent plus de temps à trouver preneur. L'augmentation des inscriptions courantes et du nombre de jours sur le marché ainsi que la baisse du rapport ventes-nouvelles inscriptions reflètent l'affaiblissement de la conjoncture. Le nombre de nouvelles inscriptions devrait diminuer mais rester conforme à la moyenne sur dix ans, ce qui maintiendrait le rapport ventes-nouvelles inscriptions près de 70 % durant la période de projection, ce qui est très différent des niveaux avoisinant 80 % qui ont été relevés sur la période de prévision de trois ans finissant en 2013.

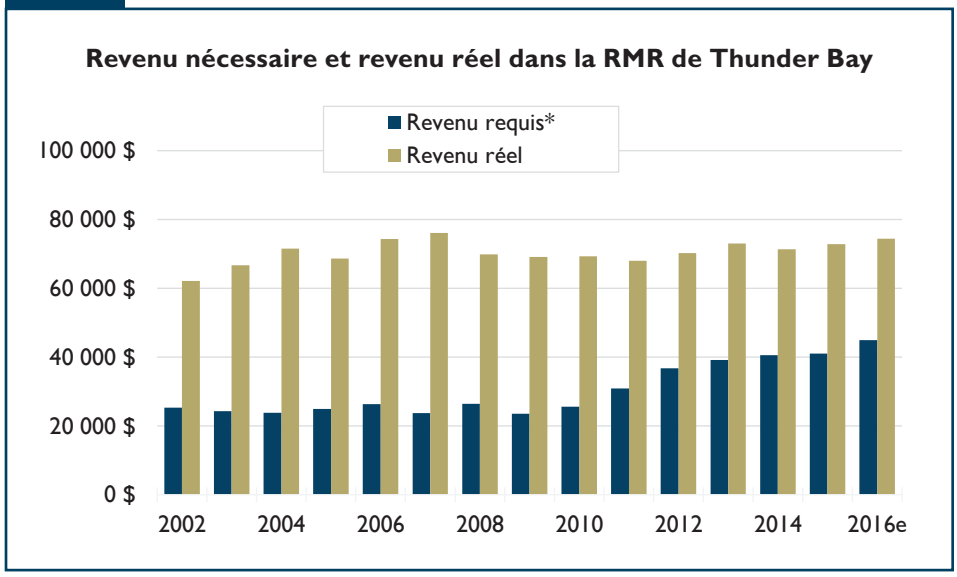
Les conditions du marché de l'habitation sont équilibrées malgré le recul des nouvelles inscriptions. Il est important de noter que les inscriptions courantes ont progressé, car les vendeurs semblent prêts à attendre plus longtemps pour vendre leurs logements. En raison du marché équilibré, les logements existants devraient se vendre en moyenne entre 229 900 et 242 100 $ en 2016. Cette évolution du marché se poursuivra en 2017. Le prix moyen se situera alors entre 230 400 $ et 246 400 $ et il connaîtra seulement une légère croissance en 2018.

Figure 2



Source : ACI ; (p) = prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 3



Source : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada), ACI e : estimation
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

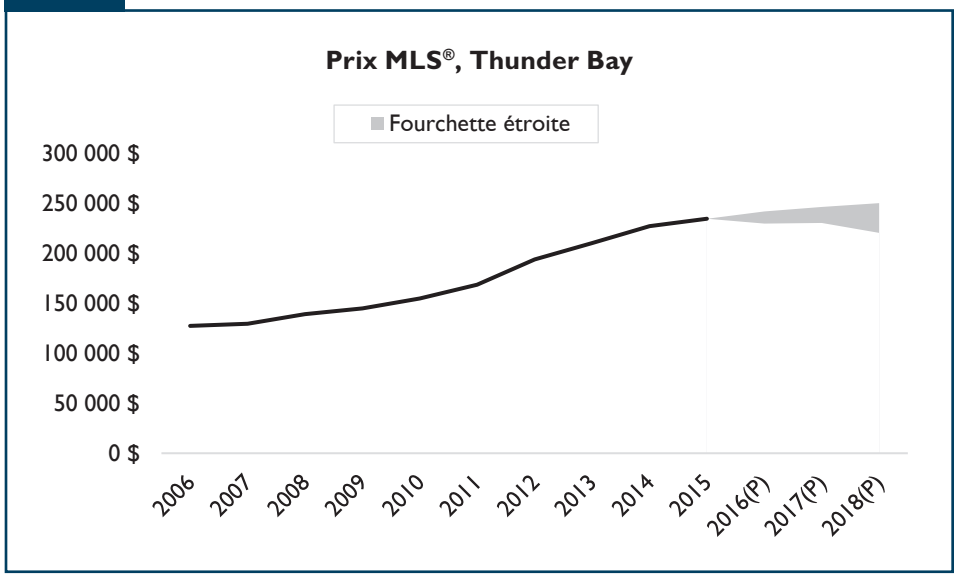
Marché locatif : augmentation du taux d'inoccupation en 2016

Le taux d'inoccupation augmentera pour atteindre 5 % en 2016, car la demande de logements locatifs continuera de se replier. Le vent a commencé à tourner pour les propriétaires-bailleurs et gestionnaires immobiliers à la fin de l'année 2014, et ce malgré une certaine augmentation de l'offre. Selon des preuves anecdotiques, la tendance se poursuivra à l'automne de 2016, mais devrait connaître un revirement en 2017, lorsque le taux d'inoccupation tombera légèrement à 4,5 %, puis à 4,0 % en 2018.

La demande de logements locatifs sera soutenue par les étudiants, surtout les étudiants étrangers, comme il a été mentionné plus tôt dans le présent rapport, de même que les ménages à la recherche d'un logement plus petit, qui optent pour des formules clé en main plus tard dans la vie. Le vieillissement de la population intensifiera la demande locative. Les jeunes ménages, qui alimentent habituellement une partie de la demande, devraient contribuer à faire baisser les taux d'inoccupation. En outre, le solde de la migration internationale et de la migration intraprovinciale est toujours positif dans la ville, et une partie de ces ménages de nouveaux arrivants choisiront de louer, avant d'acheter ou à défaut d'acheter.

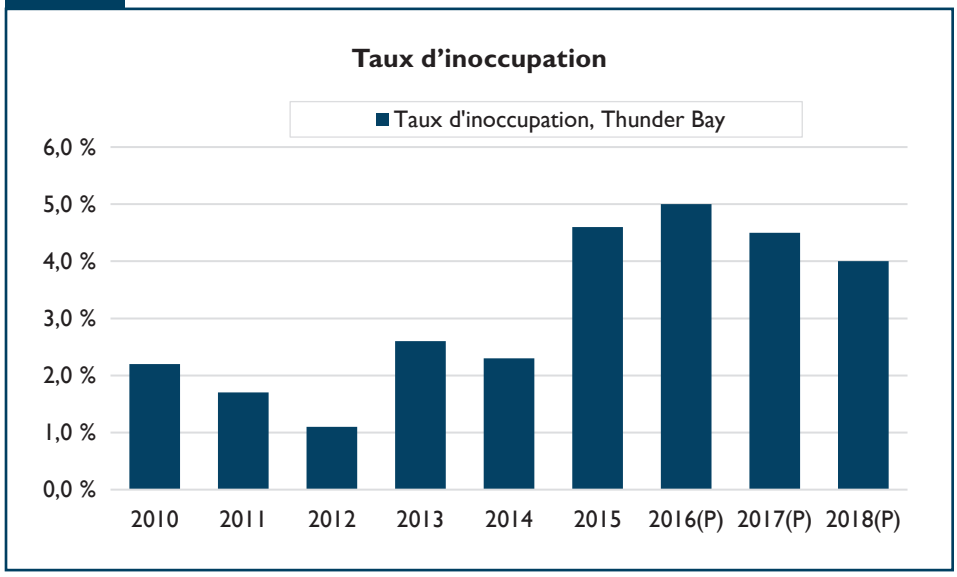
La baisse continue de l'emploi prévue pendant la période visée par les prévisions, la très modeste hausse du prix de revente moyen et l'augmentation des inscriptions courantes qui encourage certains locataires à accéder à la propriété, sont autant de facteurs qui vont à l'encontre d'une baisse des taux d'inoccupation. En outre, de manière anecdotique, le parc croissant de logements en copropriété, surtout les appartements, sont offerts en location dans la ville et s'ajoutent donc à l'offre de logements locatifs. De plus, un grand nombre de quadruplex locatifs, de construction récente et en construction, de même que des maisons individuelles converties sont ciblés pour la location à des étudiants. Actuellement, étant donné l'afflux d'étudiants,

Figure 4



Source : ACI ; (p) = prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 5



Source : SCHL ; (p) = prévisions de la SCHL

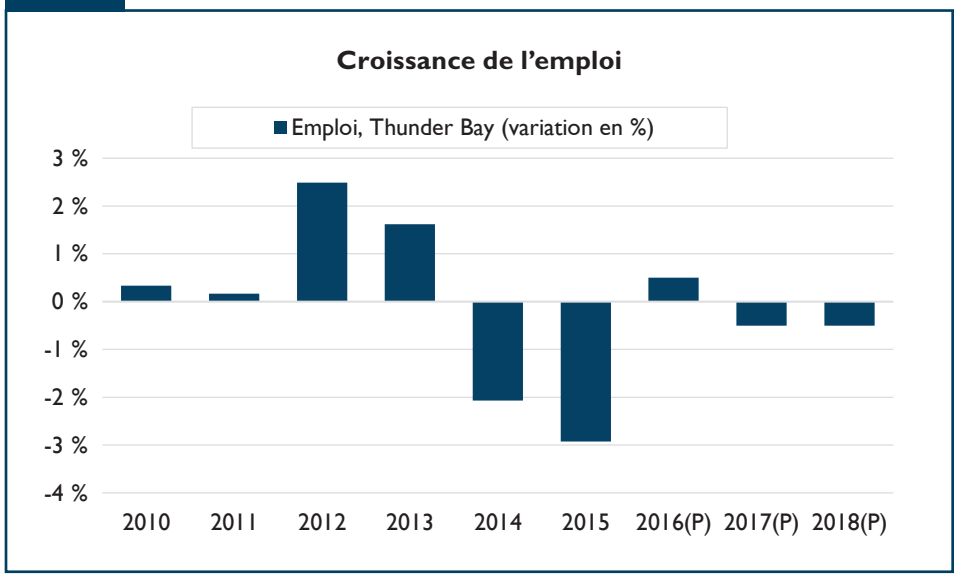
la capacité de louer est résorbée par un nombre encore croissant d'habitations vacantes.

Tendances économiques : la faiblesse de l'emploi se poursuivra en 2017

Selon les données de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, les niveaux d'emploi avaient régressé pour la deuxième année de suite en 2015. Cependant, la croissance de l'emploi, après avoir ralenti au troisième trimestre de 2015, a recommencé à progresser, affichant des taux plus élevés dans chacun des trois derniers trimestres. En 2016, l'emploi devrait progresser de 0,5 %, avant de redescendre de 0,5 % en 2017. Cette année, la croissance de la population active de la RMR de Thunder Bay a été beaucoup plus rapide que celle de l'emploi et devrait continuer, au moins, jusqu'en 2017, ce qui fera monter le taux de chômage.

L'incidence de la faiblesse du dollar canadien et de l'amélioration de l'économie américaine sur les emplois dans le secteur de la fabrication a été positive pour le secteur régional des produits forestiers. Des ensembles résidentiels régionaux comme New Gold Mine dans le district de Rainy River ont également fourni du travail à certains entrepreneurs et fournisseurs de la ville, mais le secteur minier n'a pas généré d'emplois, à cause des prix déjà bas des produits de base. En outre, aucune décision n'a encore été prise concernant le plan d'aménagement en infrastructure autour du camp minier « Cercle de feu », donc on n'a pas avancé dans la réalisation de ce projet grandement discuté.

Figure 6



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active) ; (p) = prévisions de la SCHL

Ni le secteur de la production de biens ni celui de la production de services ne génèrent d'emplois en nombre important, et la faiblesse continue relevée chez les 25-44 ans est un signe du vieillissement de la population active qui nous amène à nous demander d'où viendra la relève sur le marché du travail de Thunder Bay. Les emplois créés dans les secteurs des soins de santé, de la fonction publique et des sciences et de la technologie ont soutenu la modeste croissance de l'emploi enregistrée. Enfin, pour ce qui est des volumes de céréales transitant par le port de Thunder Bay, les années 2014 et 2015 représentent les deux plus grosses années des deux dernières décennies, et les volumes réalisés en 2016 devraient rivaliser avec ceux enregistrés au cours des deux dernières années. La capacité perdue dans les installations céréalières du port de Churchill est de bon augure pour Thunder Bay, qui pourra offrir une solution de remplacement aux transporteurs céréaliers.

Selon les données sur la migration et celles sur les naissances et les décès fournies par Statistique Canada, la population de la RMR de Thunder Bay devrait poursuivre lentement son mouvement à la baisse au cours de l'horizon visé par les prévisions. Selon les estimations de Statistique Canada sur la migration, le nombre de personnes qui ont déménagé de Thunder Bay pour s'installer dans d'autres provinces, soit le solde migratoire interprovincial, poursuit sa tendance à long terme, qui est négative. Le nombre de migrants intraprovinciaux, qui viennent d'autres régions de l'Ontario, est beaucoup moins élevé : pour la période de douze mois ayant pris fin le 30 juin 2015, l'équation de la migration nette de Thunder Bay a eu pour résultat des pertes migratoires interprovinciales pour une deuxième année de suite, une variable clé de l'évolution démographique. Les projections indiquent que la population totale de la RMR de Thunder Bay descendra cette année (124 000) et encore plus en 2017 (123 000).

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

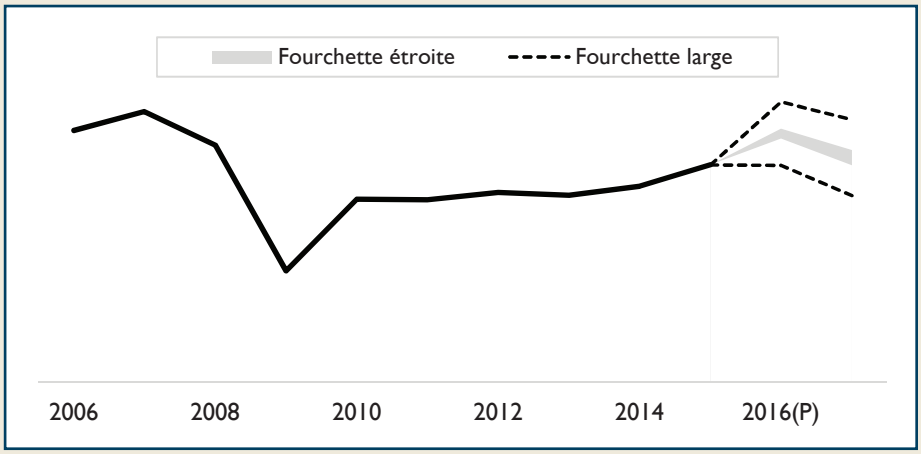
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

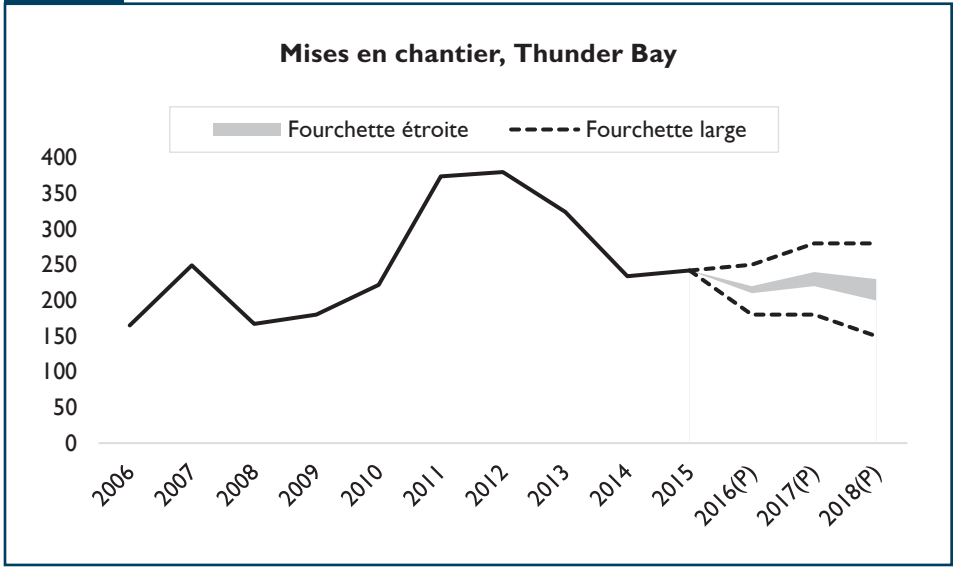
Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	À Thunder Bay, l'emploi s'accroîtra légèrement de 0,5 % en 2016, mais il régressera de 0,5 % en 2017 et en 2018. Les pertes d'emploi stabiliseront la demande de maisons individuelles. L'achat ou la location d'unités d'ensembles de forte densité auront la faveur dans ces conditions de marché.
Revenu	Le revenu moyen progressera d'environ 2 % en 2016 et de 1,3 % en moyenne en 2017 et 2018. La croissance du revenu ne suivra pas le rythme de l'accroissement de revenu nécessaire pour acheter une habitation moyenne.
Solde migratoire	La population de Thunder Bay décroîtra entre 2016 et 2018 de 1000 personnes par an. Ce déclin démographique nuira à la demande d'habitations.
Marché des logements existants	Les ventes se chiffreront entre 1 375 et 1 425 en 2016, entre 1 300 et 1 400 en 2017 et entre 1 275 et 1 425 en 2018. Le marché continuera d'être équilibré. Les prix moyens varieront entre 229 900 et 242 100 $ en 2016, puis ils augmenteront de seulement 1 % en 2017 et 2018. Les acheteurs qui souhaitent acquérir leur premier logement ou passer à un logement d'un cran supérieur trouveront des conditions favorables sur ce marché.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les marchés dans le Nord de l'Ontario sont influencés par les cours des ressources naturelles. Les perspectives économiques et du marché de l'habitation à Thunder Bay vont s'améliorer ou se détériorer en fonction des indicateurs clés des cours des ressources naturelles. Il peut en résulter un élargissement de la gamme des résultats possibles pour la période de prévision. Notre évaluation des risques qui pèsent sur le marché de l'habitation de Thunder Bay demeure équilibrée.

Figure 7



Source : SCHL ; (p) = prévisions de la SCHL

Mises en chantier d'habitations

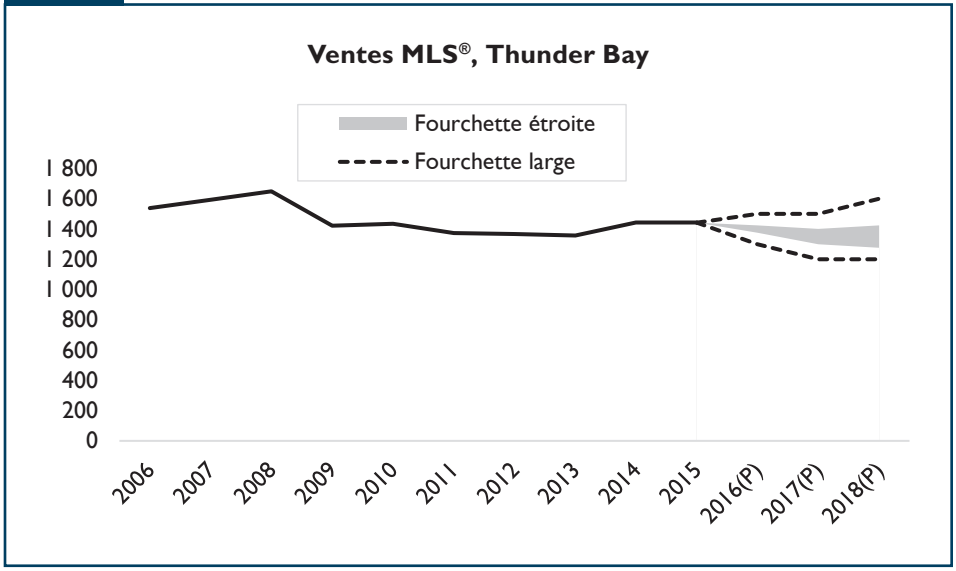
Une reprise de la rigueur de la migration intraprovinciale dans la région et de l'accélération de l'activité des ventes sur plan de logements en copropriété pourrait rapprocher le nombre de mises en chantier de la limite supérieure de la fourchette large. En revanche, la baisse des prix des produits de base en raison de la faiblesse de l'économie américaine ou de l'économie mondiale pourrait donner lieu à un ralentissement de la reprise des projets de construction existants, ce qui retarderait les mises en chantier de logements collectifs. Le cas échéant, les acheteurs pourraient reporter leur décision d'acheter de nouveaux logements, ce qui permettrait de

rapprocher la tendance des mises en chantier de la limite inférieure de la fourchette large.

Ventes MLS®

Les taux d'intérêt restés bas pendant une période prolongée, le marché de l'emploi plus fort que prévu en raison de la majoration des prix des produits forestiers et des métaux fera monter les ventes près de la limite supérieure de la fourchette large. Par ailleurs, une diminution plus rapide de l'abordabilité provoquée par une hausse des taux d'intérêt et une plus faible croissance de l'emploi pourrait pousser les ventes plus près de l'extrémité inférieure de la fourchette large.

Figure 8

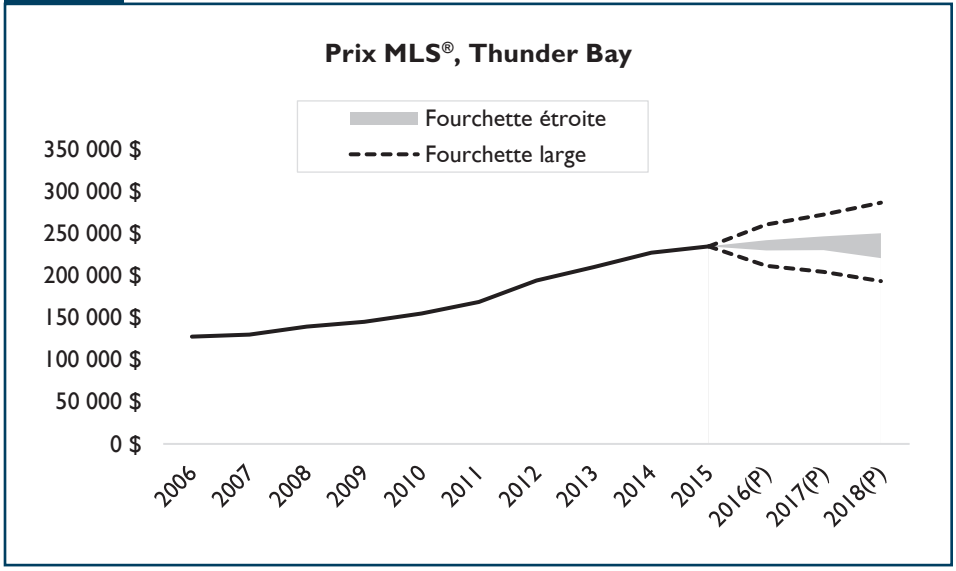


Source : ACI ; (p) = prévisions de la SCHL ; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prix MLS® moyen

Une demande de logements existants plus vigoureuse que prévu à cause d'une croissance de l'emploi et des salaires dépassant les prévisions pourrait rapprocher la tendance des prix moyens de l'extrémité supérieure de la fourchette large. En revanche, une érosion plus rapide que prévu de l'abordabilité provoquée par une hausse des taux d'intérêt et une plus faible croissance des salaires et de l'emploi que prévu pourrait amener les prix moyens plus près de l'extrémité inférieure de la fourchette large.

Figure 9



Source : ACI ; (p) = prévisions de la SCHL ; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque

du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions
RMR de Thunder Bay
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	193	168	164	150	160	140	160	125	165
Logements collectifs	131	66	78	55	65	70	90	55	85
Tous types de logements confondus	324	234	242	210	220	220	240	200	230
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 357	1 443	1 442	1 375	1 425	1 300	1 400	1 275	1 425
Prix MLS® moyen ($)	210 234	227 262	234 692	229 900	242 100	230 400	246 400	220 700	259 300
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,6	2,3	4,6	5,0	4,5	4,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	858	888	917	930	945	960
Indicateurs économiques						
Population	125 157	124 945	124 742	124 000	123 000	122 000
Nombre annuel d'emplois	62 800	61 500	59 700	60 000	59 700	59 400

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

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada.Les données de Thunder Bay MLS® portent sur les districts 1 et 2 de la chambre immobilière de Thunder Bay et non sur l'ensemble du territoire de la chambre. SCHL Prévisions(2016-2018).

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 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.

©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

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

65722_2016_A01