PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Barrie

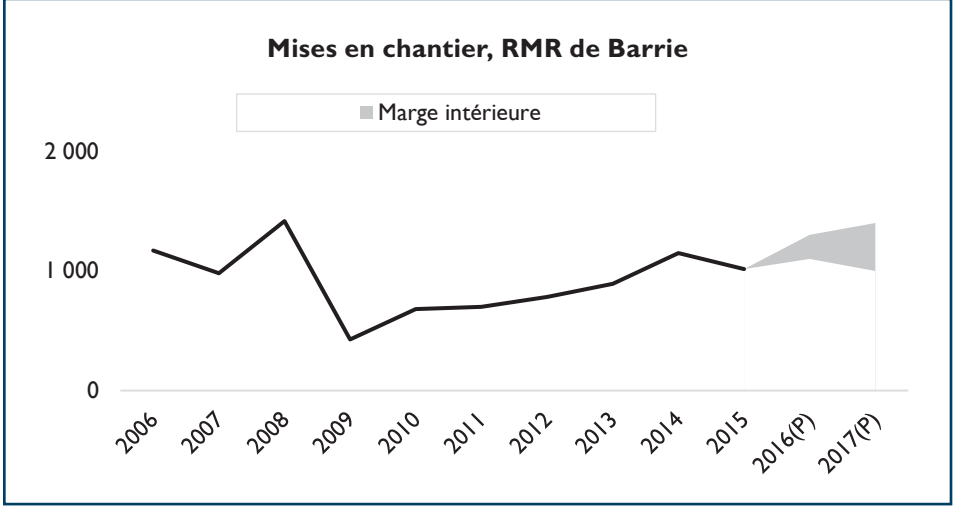
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants[1]

- Le nombre de mises en chantier se situera entre 1 100 et 1 300 en 2016 et entre 1 000 et 1 400 en 2017.
- Malgré la rareté des terrains, les mises en chantier de maisons individuelles demeureront relativement élevées jusqu'à la fin de 2017.
- Les ventes MLS® progresseront en 2016 pour s'établir entre 5 300 et 5 900, puis elles diminueront légèrement en 2017 pour se situer entre 5 100 et 6 000.
- Le marché très favorable aux vendeurs exercera des pressions haussières plus fortes sur le prix MLS® moyen en 2016.
- Le taux d'inoccupation s'accroîtra légèrement, mais le marché locatif demeurera serré et cher. Le loyer moyen des logements de deux chambres s'établira à 1 193 $ en 2016 et à 1 203 $ en 2017.

Figure 1



Source: SCHL; (p) = prévision 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 29 avril 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : reprise de la construction résidentielle
2 Marché de la revente : forte croissance, puis stabilisation en 2017
4 Marché locatif : légère hausse du taux d'inoccupation
5 Tendances économiques : amélioration de la confiance des consommateurs à l'horizon
6 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
7 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévisions
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

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

Marché du neuf : reprise de la construction résidentielle

Après avoir diminué en 2015, le nombre de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Barrie devrait remonter en 2016. On s'attend à ce que les constructeurs mettent en chantier entre 1 100 et 1 300 logements en 2016 et entre 1 000 et 1 400 logements en 2017. Au premier trimestre de 2016, ils ont coulé les fondations de 341 habitations, comparativement à 83 au trimestre correspondant de 2015. Le nombre de logements en construction a atteint son plus haut point et le stock de maisons invendues a chuté à un niveau comme il ne s'en est pas vu depuis les années 1990, ce qui témoigne de la vigueur de la demande dans la RMR de Barrie. L'arrivée de migrants de la région du Grand Toronto, la montée de l'emploi, la faiblesse des taux hypothécaires et le vieillissement de la population favoriseront la construction jusqu'à la fin de 2017.

Les mises en chantier d'appartements seront vigoureuses en 2016 et en 2017, étant donné la demande grandissante de ce type d'habitation par les personnes âgées qui sont à la recherche de logements abordables offrant toutes les commodités. Celles-ci devraient être nombreuses à revenir s'installer à Barrie lorsqu'elles auront pris leur retraite. Désireuses de changer de mode de vie, les personnes âgées quitteront leur maison individuelle pour emménager dans un logement qui nécessite moins d'entretien. La disponibilité limitée des terrains favorisant les aménagements à plus forte densité, les logements en copropriété sont de plus en plus nombreux dans la RMR de Barrie. Compte tenu de la nécessité d'accroître la densité des sites, il se commencera également davantage de maisons en rangée.

Après une fin d'année 2015 dynamique, les mises en chantier de maisons individuelles continueront de croître malgré la rareté des terrains : elles oscilleront entre 650 et 700 en 2016 et entre 650 et 850 en 2017. Il n'y a actuellement aucun terrain disponible pour la construction de maisons individuelles à Barrie même. Les prix des maisons individuelles existantes sont donc à la hausse et la construction de ce type d'habitation n'est possible qu'à l'extérieur des limites de la ville. La plupart des maisons individuelles qui seront commencées en 2016 et en 2017 seront situées à Innisfil. Ce segment demeurera le principal contributeur aux mises en chantier d'habitations. Au premier trimestre de 2016, les constructeurs ont coulé les fondations de 32 habitations, et 24 de celles-ci étaient des maisons individuelles, ce qui représente une augmentation de 71 % par rapport à la même période en 2015.

Les prix médian et moyen des maisons individuelles neuves dans la RMR de Barrie ont augmenté tout au long de 2015, car beaucoup de logements neufs sont de haut de gamme, une catégorie prisée par les propriétaires désireux de passer à une habitation d'un cran supérieur. L'année dernière, plus de la moitié des maisons individuelles neuves se sont vendues à un prix supérieur à 400 000 $, comparativement à moins de 31 % l'année précédente. Les prix, influencés par la rareté persistante des terrains, continueront d'augmenter au cours de l'horizon prévisionnel.

Marché de la revente : forte croissance, puis stabilisation en 2017

Après avoir atteint un niveau élevé en 2015, les ventes ayant augmenté de 9,4 % par rapport à l'année précédente, la demande sur le marché de la revente dans la RMR de Barrie devrait continuer de s'accroître en 2016 pour s'établir entre 5 300 et 5 900, avant de diminuer légèrement en 2017 pour osciller entre 5 100 et 6 000.

Au premier trimestre de 2016, les ventes MLS® étaient en hausse de 13 % en glissement annuel. Davantage de gens de la RGT continuent à migrer vers le nord, à la recherche d'habitations plus abordables. La plupart de ces acheteurs qui

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.

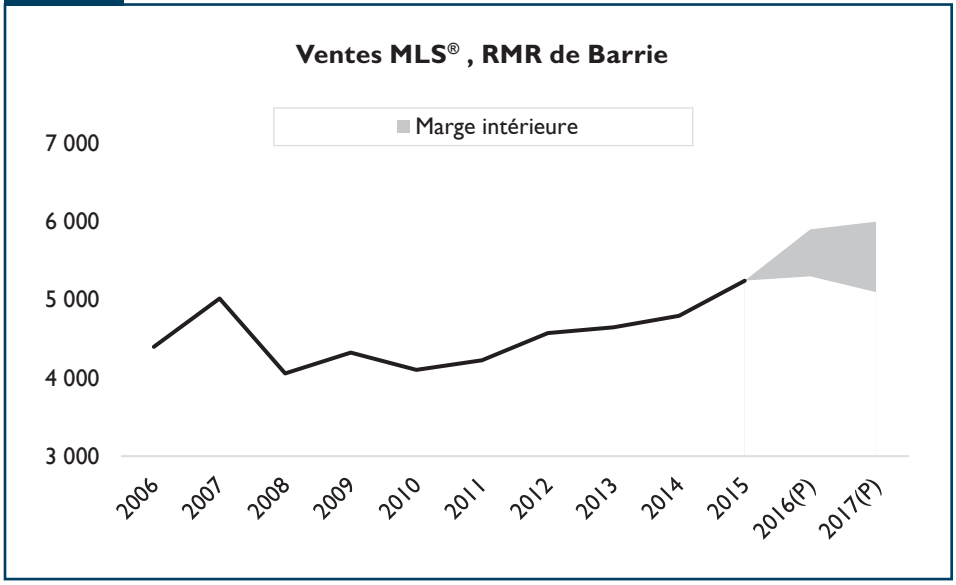
À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée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

s'établissent à Barrie ont déjà un emploi. La croissance modeste de l'emploi dans la région n'est donc pas un obstacle à l'augmentation de la demande de logements, puisque la migration demeurera le principal moteur du marché de la revente. En effet, les baby-boomers et les jeunes familles confondus continueront de venir s'installer à Barrie. L'écart de prix entre la RMR de Barrie et la RGT restera un facteur important pour attirer les gens dans la RMR. Le marché de l'habitation de Barrie est attrayant pour les Torontois, qui sont prêts à consacrer plus de temps aux longs déplacements pour acheter le type de logement qu'ils préfèrent. Bien que la faiblesse du prix de l'essence profite aux navetteurs, il ne s'agit pas d'un facteur déterminant pour la plupart des acheteurs potentiels. Ceux-ci choisiront plutôt Barrie en raison de la proximité de la RGT et des lieux de villégiature, ainsi que de l'accessibilité du service ferroviaire GO. En général, Barrie s'est donc positionnée comme une option attrayante pour ces acheteurs.

Les tendances démographiques appuieront la demande de logements à Barrie. Les acheteurs potentiels dans la région sont habituellement des accédants à la propriété de 25 à 44 ans et des personnes âgées de 65 ans ou plus. Ces deux groupes sont en croissance, étant donné la structure par âge de la population à Barrie et le nombre grandissant de migrants en provenance de la région du Grand Toronto qui font partie de ces groupes d'âge.

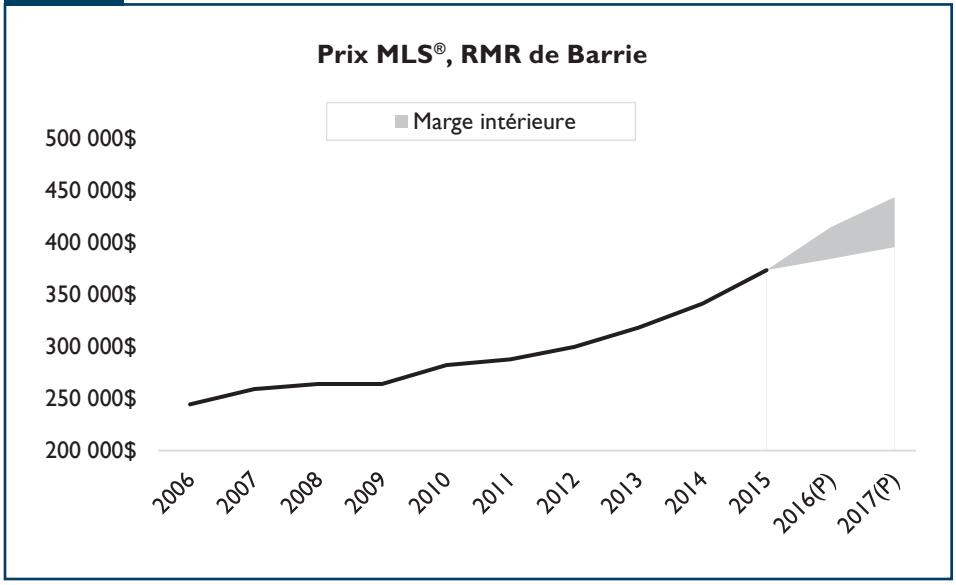
Les taux hypothécaires, qui devraient rester bas en 2016 puis augmenter légèrement au cours de la première moitié de 2017, sont un autre facteur qui appuie l'augmentation des ventes. Bien que cette faiblesse des taux favorise la demande, l'abordabilité se détériorera au cours de l'année 2016 puisque les prix augmenteront plus rapidement que les revenus.

Figure 2



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

Figure 3



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

Les logements moins abordables et la diminution de l'offre devraient avoir une incidence à la baisse sur les ventes en 2017.

Le rythme des nouvelles inscriptions n'a pas suivi celui des ventes. Plus la pénurie d'inscriptions s'intensifie, plus les vendeurs éventuels ont de la difficulté à trouver une habitation qui répond à leurs besoins, ce qui fait qu'ils choisissent souvent de conserver leur logement actuel. Plus particulièrement, les personnes âgées qui cherchent un logement plus petit se rendent souvent compte que les choix sont limités. On s'attend donc à ce que le nombre de nouvelles

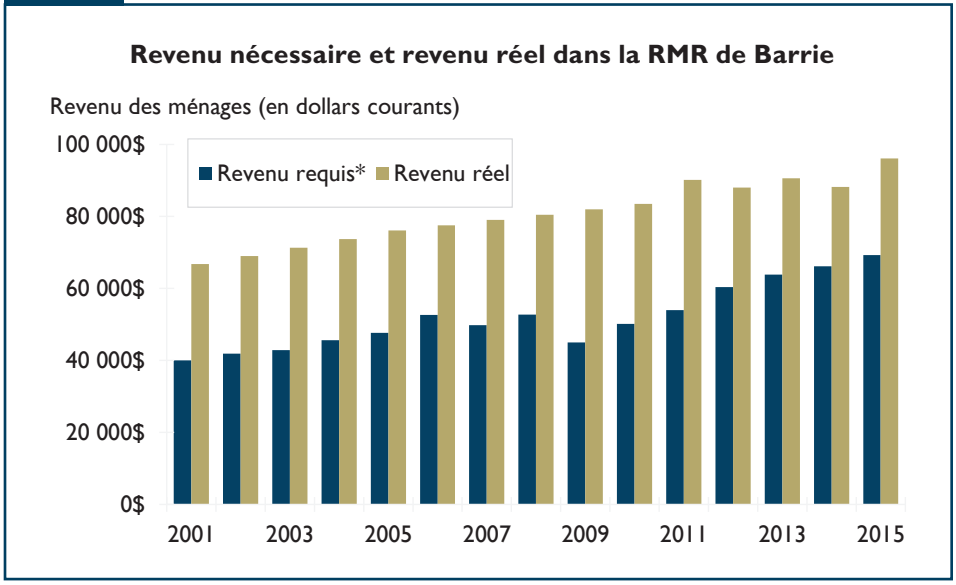
inscriptions diminue en 2017; l'offre limitée restreindra par conséquent les ventes.

Le marché de l'habitation de Barrie demeurera un marché vendeur puisque l'offre est insuffisante. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), un indicateur de la conjoncture du marché, se chiffrait à environ 65 % en 2015 et devrait suivre une tendance à la hausse en 2016 et en 2017. Le prix MLS® moyen se situera entre 384 000 et 415 000 $ en 2016 et entre 395 000 et 443 000 $ en 2017. Les augmentations de prix constituent un défi pour les accédants à la propriété de la région. La rémunération hebdomadaire moyenne n'augmentera que légèrement en 2016 par rapport à 2015, puisque la pression haussière attribuable au faible taux de chômage sera contrebalancée jusqu'à un certain point par le fait que la proportion des emplois sera plus élevée dans des secteurs à faible rémunération. Cette augmentation ne suffira pas pour compenser la hausse du coût des logements. Les prix élevés feront monter les charges de remboursement hypothécaire plus rapidement que les revenus et les défis liés à l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants s'accroîtront.

Marché locatif : légère hausse du taux d'inoccupation

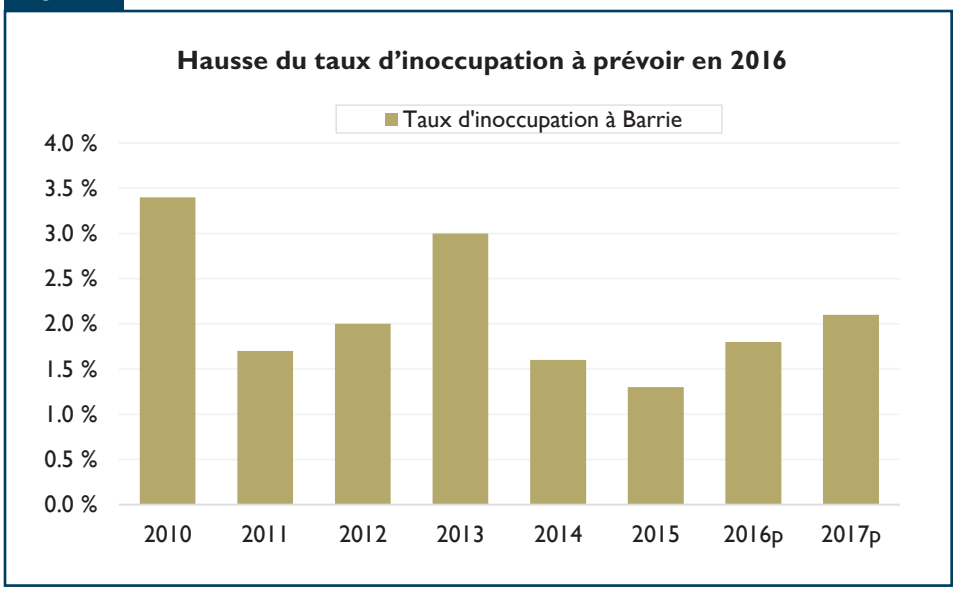
Selon les prévisions, en octobre 2016, le taux d'inoccupation moyen des appartements atteindra 1,8 % dans la RMR de Barrie, alors qu'il s'établissait à 1,3 % un an auparavant; il devrait monter encore un peu en 2017 pour se situer à 2,1 %. Le marché locatif de Barrie demeure l'un des plus chers dans la province.

Figure 4



Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble
*Le revenu nécessaire 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 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.

Figure 5



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

Le nombre d'appartements locatifs neufs s'accroîtra en raison de l'achèvement d'unités destinées à la location qui avaient été mises en chantier au cours des deux dernières années, ce qui exercera une pression haussière sur le taux d'inoccupation.

L'achèvement récent d'appartements en copropriété exercera aussi indirectement une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation des logements du marché locatif primaire. Les logements en copropriété sont en effet une option abordable pour

les locataires qui souhaitent accéder à la propriété; de plus, certains de ces logements s'ajouteront à l'univers du marché locatif secondaire en tant qu'appartements en copropriété appartenant à des investisseurs, qui font concurrence aux appartements construits expressément pour la location.

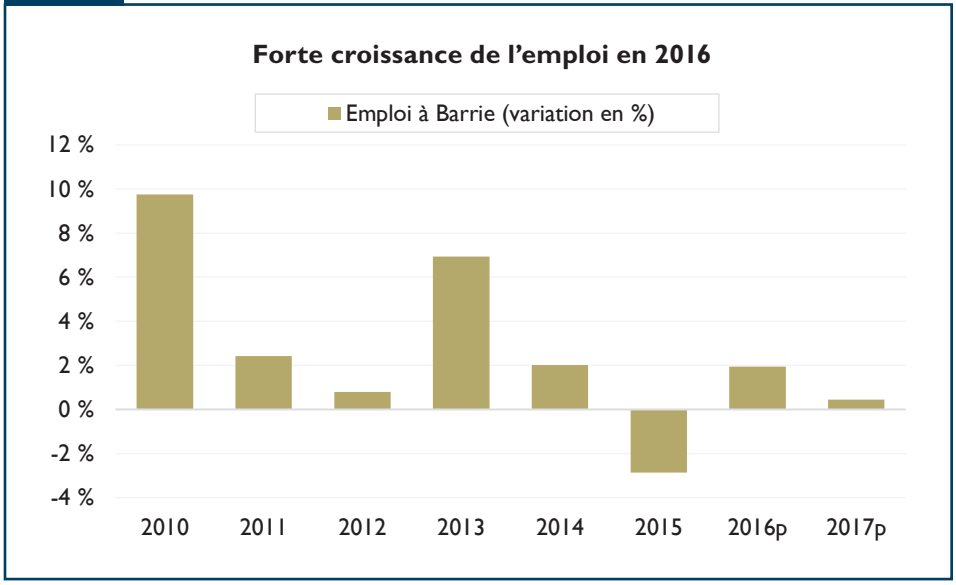
Bien que le nombre d'emplois à temps plein se soit accru, la plupart des jeunes de 15 à 24 ans occupent un emploi à temps partiel à rémunération relativement faible, ce qui les incite peu à quitter le domicile de leurs parents. En outre, le déménagement de l'Université Laurentienne à l'extérieur de Barrie atténuera la demande de logements locatifs puisqu'un certain nombre d'étudiants vivent à l'extérieur du campus.

Tendances économiques : amélioration de la confiance des consommateurs à l'horizon

Le marché de l'emploi de la RMR de Barrie, qui s'était affaibli l'an dernier, a repris de la vigueur au cours des trois premiers mois de 2016. L'emploi devrait progresser de 1,4 % cette année, puis afficher une croissance plus modeste en 2017.

Le nombre de postes a commencé à s'accroître au cours des derniers mois, après avoir décliné abruptement en 2015. Il s'agit en majorité de postes à temps plein surtout occupés par des travailleurs de 44 ans ou moins. L'emploi à temps partiel a continué à baisser dans tous les groupes d'âge. Le marché de l'emploi a été alimenté par des gains dans les secteurs de la fabrication, du commerce, des finances, de l'assurance et de l'immobilier, tandis que le secteur de la construction perd constamment de la vitesse depuis le troisième trimestre de 2015.

Figure 6



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

L'amélioration de la conjoncture au sud de la frontière stimulera la confiance des consommateurs à l'égard de l'économie locale, ce qui incitera les fabricants à accroître leur production et les entreprises à investir davantage. Des gains seront réalisés notamment dans les secteurs du commerce, des services et de la fabrication, mais ces gains seront limités puisque de nombreuses entreprises situées à Barrie sont axées sur les technologies et ont habituellement moins recours à de la main-d'œuvre que d'autres secteurs plus traditionnels. Une hausse du nombre d'emplois assortie d'une croissance limitée de la population active exercera une pression à la baisse sur le taux de chômage dans la RMR de Barrie.

La dépréciation du dollar canadien incitera davantage d'Américains à venir visiter les lieux de villégiature de notre côté de la frontière, ce qui stimulera l'emploi dans le secteur de l'hébergement et des services d'alimentation.

La faible croissance de la rémunération hebdomadaire moyenne ces derniers mois est attribuable en partie à la création d'emplois à faible rémunération, y compris le remplacement, dans le domaine de la santé, de postes bien rémunérés par des emplois qui le sont moins. Comme cette tendance se maintiendra, la rémunération hebdomadaire moyenne devrait progresser à un rythme relativement faible en 2016 et en 2017.

La population de Barrie devrait croître de 1 % par année. La migration infraprovinciale est la principale source de la croissance démographique dans la région et ce sont principalement des gens provenant de la région du Grand Toronto qui alimentent cette croissance. Ainsi, il y aura environ 900 nouveaux ménages dans la région en 2016, et le même nombre en 2017.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

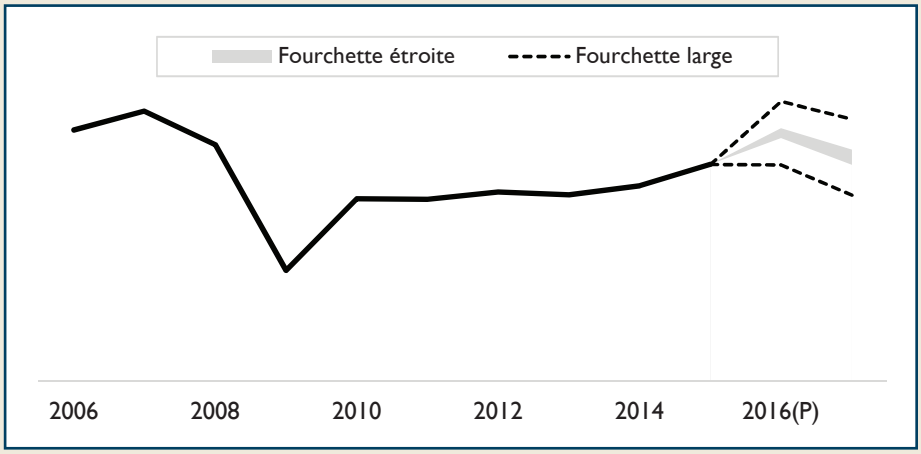
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

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

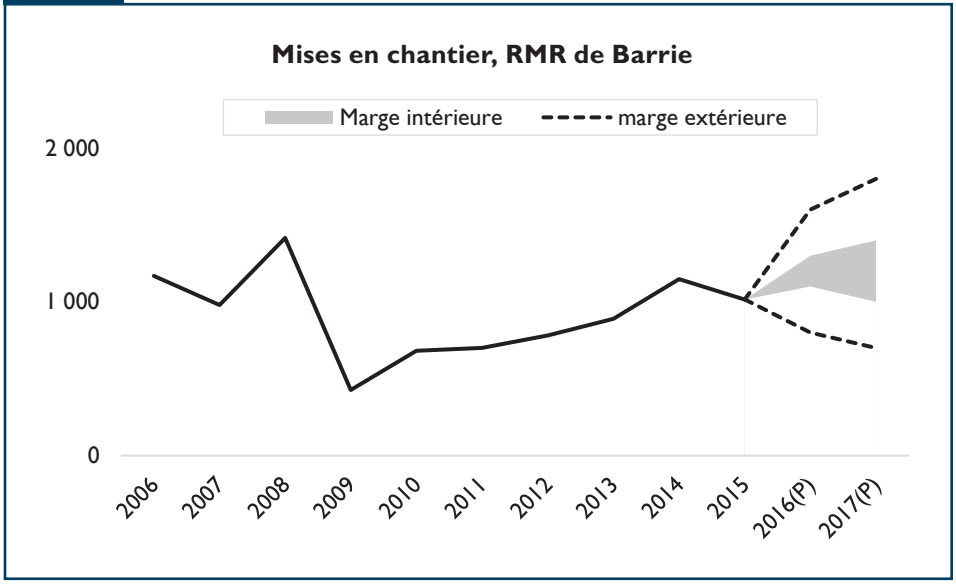
Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester bas dans une perspective historique jusqu'au milieu de 2017, ce qui continuera d'alimenter la demande de logements.
Emploi	Les perspectives économiques prometteuses aux États-Unis et en Ontario seront favorables à la conjoncture économique locale dans la RMR de Barrie tout au long de 2016 et de 2017. L'amélioration de l'emploi, particulièrement dans les postes à temps plein, continuera d'alimenter la demande de logements de tous types.
Revenu	La croissance de la rémunération hebdomadaire moyenne a été forte tout au long de 2015, mais ralentira considérablement en 2016 et en 2017. Une augmentation des salaires réels appuiera toutefois la demande de logements pour propriétaires-occupants.
Population	La migration nette demeurera positive, car le marché de l'habitation de Barrie est plus attirant et plus abordable que ceux des villes limitrophes.
Marché de la revente	Le marché de la revente demeurera à l'avantage des vendeurs, de sorte que les prix MLS® augmenteront en 2016 et en 2017, mais à un rythme plus modéré qu'en 2015 étant donné la concurrence du marché du neuf.
Marché locatif	La demande d'unités locatives demeurera serrée, mais une expansion de l'offre découlant de l'achèvement d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété donnés en location sur le marché secondaire entraînera une hausse du taux d'inoccupation.
Autre	La demande de logements de tous types continuera d'être soutenue par la proximité de la RGT et par l'écart de prix entre celle-ci et la RMR de Barrie sur le marché de l'habitation.

Risques associés aux prévisions

La présence accrue d'incertitudes fait peser certains risques sur les perspectives de l'habitation dans la RMR de Barrie, ce qui se traduit par un éventail plus large de résultats possibles qui pourraient diverger de nos prévisions.

Une accélération de l'approbation de projets d'aménagement du territoire annexé aura un effet positif sur les mises en chantier, qui se rapprocheront de la limite supérieure de la fourchette large.

Figure 7



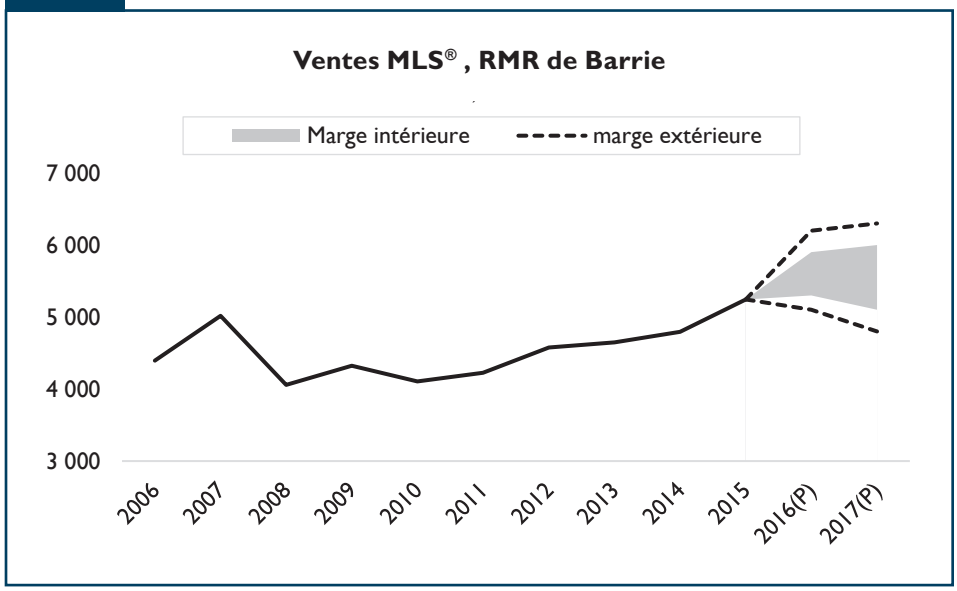
Source: SCHL; (p) = prévision de la SCHL

Une croissance plus forte que prévu du PIB américain ou un dynamisme accru de l'activité en Ontario pourrait avoir une incidence positive sur le secteur de la fabrication et sur la création d'emplois. Les mises en chantier se rapprocheraient alors de la limite supérieure de la fourchette large, tout comme les ventes et les prix MLS®.

Une correction désordonnée des déséquilibres touchant les ménages, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur l'économie.

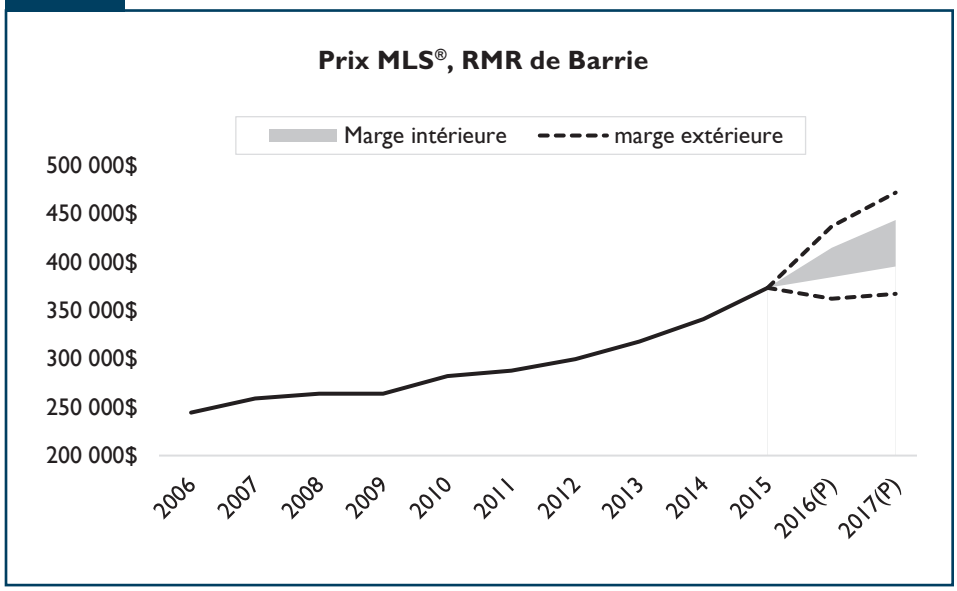
Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix quasi records des logements et le ratio de la dette au revenu des ménages rendent ceux-ci vulnérables à une éventuelle correction des prix. Toute correction du marché de l'habitation de la RGT aurait des répercussions sur le marché de Barrie puisque la demande de la part des migrants de la RGT ralentirait et ferait baisser les ventes et les prix plus près de la limite inférieure de la fourchette large.

Figure 8



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

Figure 9



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

Résumé des prévisions RMR de Barrie Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	602	550	695	650	700	650	850
Logements collectifs	289	598	321	450	600	350	550
Tous types de logements confondus	891	1 148	1 016	1 100	1 300	1 000	1 400
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 648	4 795	5 244	5 300	5 900	5 100	6 000
Prix MLS® moyen ($)	317 883	341 023	373 203	384 000	415 000	395 000	443 000
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,0	1,6	1,3	1,8	2,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 048	1 118	1 167	1 190	1 200
Indicateurs économiques					
Population	197 986	200 345	202 704	205 100	207 500
Nombre annuel d'emplois	109 400	111 600	108 400	110 000	110 900

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 29 avril 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. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2017).

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 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

65714_2016_B01