

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Région des Prairies



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2016

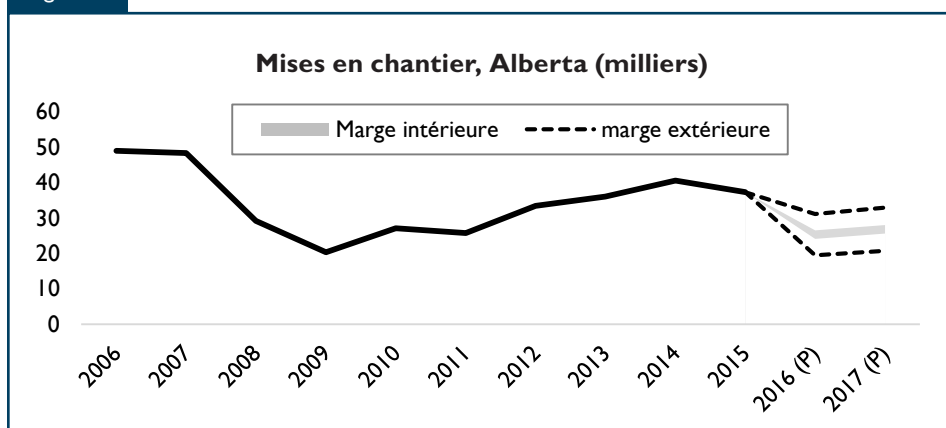
Baisse prévue des mises en chantier dans les Prairies en 2016, suivie d'une hausse en 2017

Aperçu

Mises en chantier d'habitations :

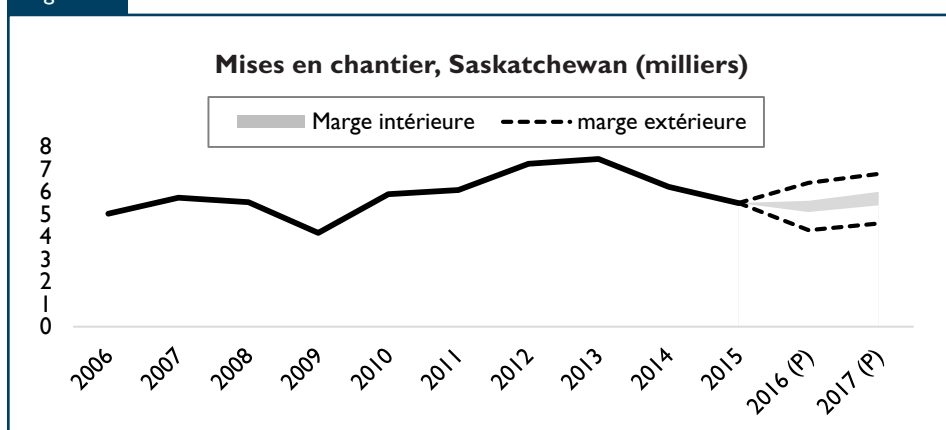
L'incertitude économique dans une partie de la région des Prairies engendrée par la chute du prix des produits de base a eu une incidence négative sur les investissements, l'emploi et la demande de logements. Le tassement de la demande a fait gonfler les stocks, ce qui a amené les constructeurs à réduire leur production. En Alberta, après avoir atteint 37 282 en 2015, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer et se chiffrer entre 24 100 et 26 500 en 2016. L'amélioration de la situation économique qu'engendrera une hausse du prix des produits de base devrait faire croître la demande et la production d'habitations en 2017. Il y a un risque que le prix des produits de base ne monte pas, ce qui pourrait peser sur la situation économique et sur la demande de logements. Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait se chiffrer entre 25 600 et 28 000 en 2017 dans la province. En Saskatchewan, après avoir baissé pendant trois années consécutives, les mises en chantier de logements se sont établies à 5 149 unités en 2015,

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Préviation

Figure 2



Source : SCHL, (P) : Préviation

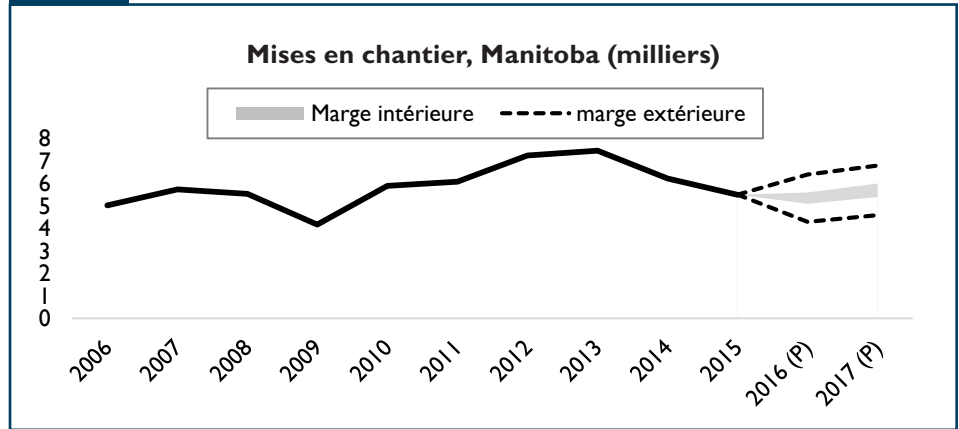
Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmes les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 avril 2016.

mais on prévoit qu'elles se stabiliseront, puis qu'elles commenceront à monter lentement, pour s'établir entre 5 000 et 5 600 en 2016 et entre 5 300 et 5 900 en 2017. Au Manitoba, malgré l'expansion de l'économie, les stocks élevés de logements collectifs ralentiront quelque peu la croissance des mises en chantier. Après avoir atteint 5 501 en 2015, les mises en chantier d'habitations devraient se chiffrer entre 5 100 et 5 600 en 2016 au Manitoba. En 2017, la baisse des stocks et la croissance économique devraient contribuer à stimuler les mises en chantier d'habitations, dont le nombre s'établira entre 5 400 et 6 000.

Ventes de logements existants :

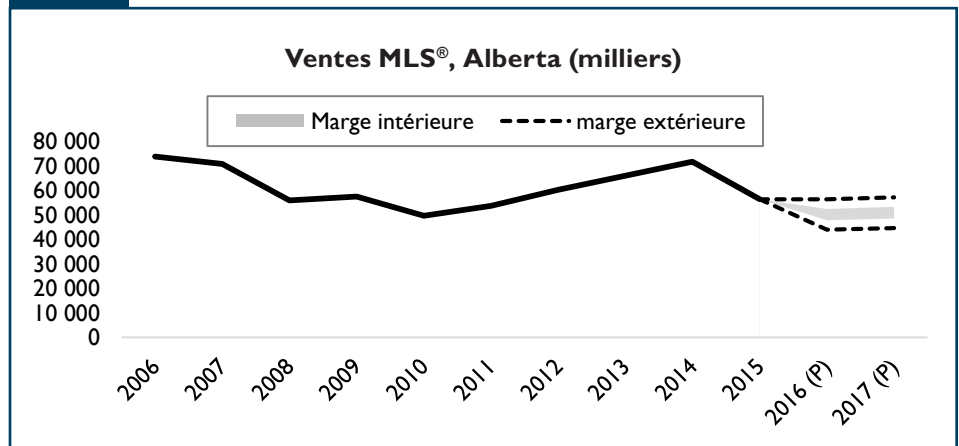
En Alberta, le ralentissement économique en raison des bas prix du pétrole et du gaz naturel a engendré une incertitude économique et a eu une incidence négative sur le marché de la revente. Après avoir atteint 56 477 l'an dernier, les ventes MLS® devraient diminuer et s'établir entre 47 900 et 52 500 en 2016 dans la province. La demande se mettra vraisemblablement à croître en 2017, de sorte que les ventes devraient se chiffrer entre 48 600 et 53 400. Comme on prévoit que les cours du pétrole seront plus hauts à l'avenir, la croissance économique devrait engendrer une hausse de la demande de logements. En Saskatchewan, on ne s'attend pas à un important redressement de l'économie de la province cette année, de sorte que les ventes de logements existants devraient se situer à peu près au même niveau qu'en 2015 (12 374), soit dans une fourchette de 12 100 à 12 500. Elles se redresseront ensuite et atteindront de 12 300 à 12 700 en 2017. Au Manitoba, la croissance économique et

Figure 3



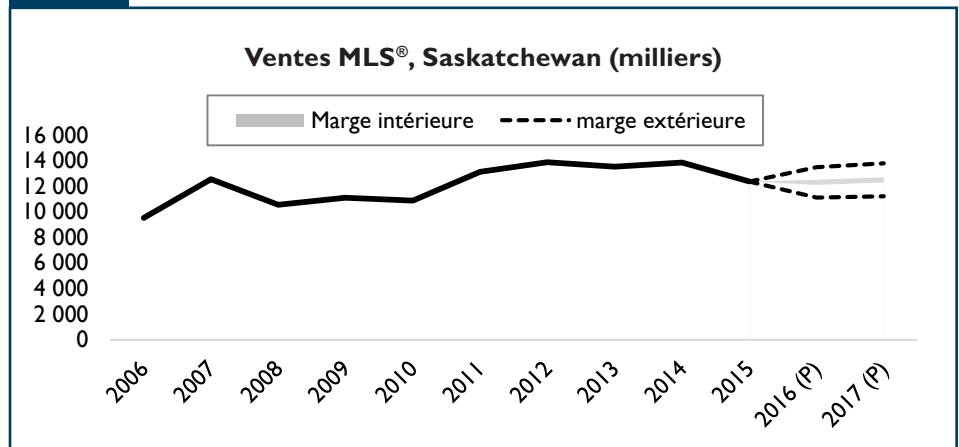
Source : SCHL, (P) : Prévission

Figure 4



Source : ACI, (P) : SCHL Prévission

Figure 5



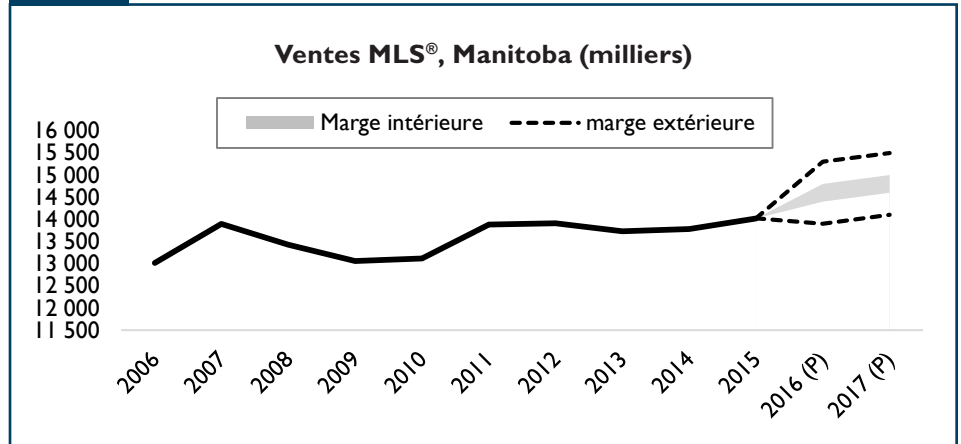
Source : ACI, (P) : SCHL Prévission

démographique soutenue devrait continuer de faire croître encore davantage le marché de l'habitation. On prévoit que les ventes MLS® dans la province passeront de 14 021 en 2015 à un niveau situé entre 14 400 et 14 800 en 2016, puis s'établiront entre 14 600 et 15 000 en 2017.

Prix de revente :

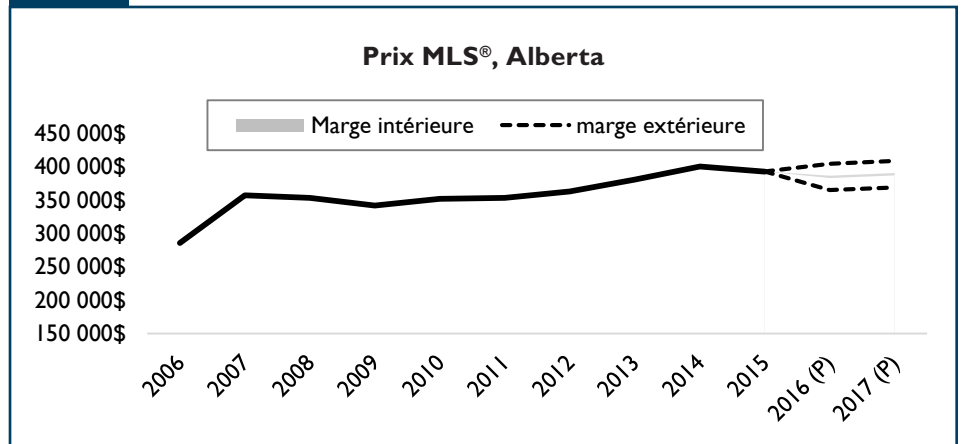
Sur la plupart des grands marchés de l'Alberta et de la Saskatchewan, les conditions sont favorables aux acheteurs : l'offre y est supérieure à la demande, les délais de vente se sont allongés et une pression à la baisse s'exerce sur les prix. Dans ce contexte de marché acheteur, le prix de vente moyen en Alberta devrait baisser et passer de 393 138 \$ en 2015 à un niveau situé dans une fourchette s'étendant de 383 300 à 386 800 \$ en 2016. En 2017, l'amélioration de l'équilibre du marché en raison de la croissance économique devrait engendrer une transition du marché et faire monter le prix moyen jusqu'à une fourchette située entre 387 200 et 390 800 \$. En raison des conditions de marché favorables aux acheteurs, le prix moyen en Saskatchewan, qui était de 296 983 \$ en 2015, devrait s'élever jusqu'à un niveau situé entre 290 500 et 299 600 \$ en 2016. Comme en Alberta, l'amélioration de l'équilibre du marché attribuable à la croissance économique en Saskatchewan devrait y faire monter le prix moyen jusqu'à un niveau se situant entre 294 100 et 303 300 \$ en 2017. Au Manitoba, la croissance économique et démographique a engendré une conjoncture du marché qui favorise une croissance des prix. On prévoit une poursuite de la montée du prix moyen au Manitoba, qui passera de 270 375 \$ en 2015 à un niveau se situant entre 272 500 et 276 700 \$ en 2016 et entre 276 300 et 280 700 \$ en 2017.

Figure 6



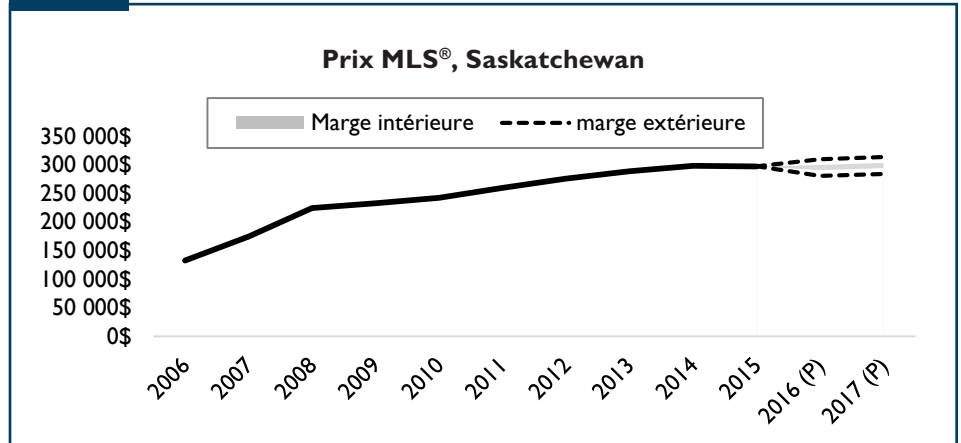
Source : ACI, (P) : SCHL Préviation

Figure 7



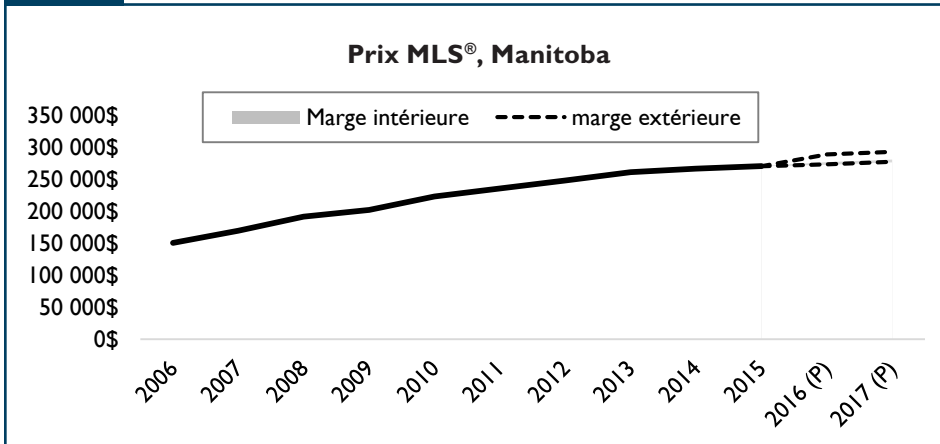
Source : ACI, (P) : SCHL Préviation

Figure 8



Source : ACI, (P) : SCHL Préviation

Figure 9



Source : ACI, (P) : SCHL Préviation

Perspectives du marché de l'habitation, région des Prairies

Selon les prévisions, le PIB réel de l'Alberta reculera en 2016; la province connaîtra en effet un ralentissement économique pour une deuxième année d'affilée. Selon le consensus des prévisionnistes, le prix du pétrole montera, mais pas assez tôt pour stimuler l'économie en 2016.

Cependant, l'augmentation des prix de l'énergie devrait stabiliser la baisse

des investissements dans le secteur énergétique et ouvrir la voie à une croissance pour 2017. Une absence de hausse du cours du pétrole pourrait toutefois infirmer ces prévisions. Dans ce cas, la reprise économique en Alberta serait retardée d'une autre année.

Les réductions d'effectifs dans le secteur énergétique se poursuivront en 2016, d'autres mises à pied ayant été annoncées pour cette année par les entreprises pétrolières et gazières. Le ralentissement économique dans le secteur énergétique s'est étendu à l'ensemble de l'économie, et les occasions d'emploi ont diminué.

Notons cependant que certains secteurs de l'économie, comme l'éducation, la santé et l'administration publique, sont en expansion et créent des emplois. Dans l'ensemble, les pertes d'emplois seront plus importantes que les emplois gagnés, de sorte qu'on s'attend à un recul de l'emploi de près de 1 % en Alberta cette année et à un taux de chômage supérieur à 7 %. En 2017, la croissance économique devrait freiner les pertes d'emplois et créer des gains d'emploi d'environ 1,0 %, ce qui contribuera à faire baisser le taux de chômage sous les 7 %.

Le ralentissement économique en Alberta a une incidence sur la migration. Ainsi, au quatrième trimestre de 2015, l'Alberta a enregistré un flux migratoire net vers les autres provinces, ce qui est inhabituel. Même si l'immigration interprovinciale devrait rester faible en raison du ralentissement économique, l'immigration internationale et l'établissement de réfugiés contribueront à la croissance de la population de l'Alberta. Cette croissance demeurera toutefois sous sa moyenne de cinq ans (2,4 %), car elle ne devrait atteindre que 1,6 % en 2016. Un mouvement migratoire plus marqué en provenance des autres provinces en 2017 contribuera à une croissance démographique de 1,7 % en Alberta.

Après avoir réduit leur production en 2015, les constructeurs de l'Alberta freineront encore la cadence cette année, en réponse au fléchissement de la demande et au gonflement des stocks. En 2016, le nombre de maisons individuelles commencées devrait se situer entre 11 800 et 12 800. On s'attend à ce que le niveau des stocks atteigne un sommet en 2016, puis à ce qu'il commence à baisser. En 2017, l'amélioration de la conjoncture économique et la création d'emplois

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.

devraient aider à attiser la construction résidentielle, et on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront et se situeront entre 12 400 et 13 400.

Le nombre des logements collectifs en construction est élevé en Alberta, par suite de plusieurs années d'intense activité. Ainsi, il y a eu 22 725 mises en chantier de collectifs en 2015, un niveau comme la province n'en avait pas enregistré depuis 1978. Dans un contexte d'offre abondante et de stocks en rapide progression, les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer de façon importante en 2016, car les constructeurs s'emploieront à achever et à écouler les unités commencées. On enregistrera donc entre 11 600 et 14 400 mises en chantier de logements collectifs en 2016, puis entre 12 500 et 15 300 en 2017, lorsque la situation se stabilisera.

Les ventes MLS® devraient se replier pour une deuxième année d'affilée en Alberta en 2016. La demande sur le marché de la revente s'est amoindrie sous l'effet du ralentissement économique.

Les ventes de propriétés existantes en Alberta devraient se situer entre 47 900 et 52 500 en 2016. Comme une amélioration de la conjoncture économique en Alberta devrait être au rendez-vous pour 2017, ce qui devrait engendrer une hausse de l'emploi et faire croître lentement la demande de logements sur le marché de la revente. Le total des ventes MLS® devrait ainsi se situer entre 48 600 et 53 400 en 2017.

Le prix MLS® moyen baissera pour une deuxième année de suite en Alberta cette année. Le marché devrait demeurer favorable aux acheteurs, l'offre dépassant la demande, puis il devrait évoluer vers son point d'équilibre en 2017, lorsque l'économie s'améliorera.

Le prix moyen des logements existants se situera entre 383 300 et 386 800 \$ en 2016, puis il se stabilisera et montera graduellement jusqu'à une fourchette située entre 387 200 et 390 800 \$ en 2017.

Les prévisions indiquent que le PIB réel de la Saskatchewan croîtra très peu en 2016 et que l'économie de la province pourrait même ralentir. Les bas prix du gaz naturel, du pétrole, de la potasse et de l'uranium auront une incidence sur l'investissement, les exportations et l'emploi dans ces secteurs. Ce ne sera vraisemblablement pas avant 2017 que l'économie profitera de l'augmentation du cours de ces produits de base et que le PIB réel croîtra sensiblement. Ces perspectives économiques sont fondées sur un raffermissement de la croissance économique ailleurs au pays, qui contribuerait à une stabilisation, puis à une hausse des prix des produits de base en 2017. Si le prix des produits de base devait demeurer bas ou baisser encore, les risques à la baisse des prévisions sur l'économie et le marché de l'habitation de la Saskatchewan s'en trouveraient accrus.

En 2016, la conjoncture économique maintiendra le niveau de l'emploi près de celui enregistré en 2015. L'emploi ne devrait pas connaître de croissance notable en 2016 et augmenter de moins de 1 % en 2017. Comme la croissance de la population active de la Saskatchewan dépasse celle de l'emploi, le taux de chômage montera à 5,9 % en moyenne cette année, puis il baissera graduellement jusqu'à 5,7 % l'an prochain, sous l'effet des emplois engendrés par la croissance économique.

La croissance démographique, qui avait atteint 2 % en 2012 en Saskatchewan, a ralenti depuis, sous l'effet de la baisse du bilan migratoire. Comme les perspectives d'emploi ont diminué par rapport

aux années passées, le bilan migratoire interprovincial devrait demeurer négatif en 2016, puis s'améliorer quelque peu en 2017. La Saskatchewan continuera toutefois de profiter de l'accroissement de l'immigration internationale. Dans l'ensemble, la population de la Saskatchewan devrait croître de 1,1 % en 2016 et de 1,2 % en 2017.

Après avoir diminué pendant trois années de suite en Saskatchewan, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait augmenter en 2016 et s'établir entre 2 800 et 3 000. On prévoit qu'il augmentera encore en 2017 et se situera entre 2 900 et 3 100, en raison du dégarnissement des stocks et du redressement du marché sous l'effet de l'amélioration des perspectives économiques.

Après avoir chuté de 38,5 % en 2015, les mises en chantier de logements collectifs devraient baisser encore en Saskatchewan et s'établir entre 2 100 et 2 700 cette année. En raison de la concurrence offerte par le marché de la revente où l'offre est abondante, les constructeurs locaux s'affaireront à réduire leurs stocks, qui sont élevés, et s'abstiendront d'ouvrir de nouveaux chantiers d'ensembles de logements collectifs. En 2017, l'amélioration des perspectives économiques sera favorable à une augmentation des mises en chantier de logements collectifs, qui se situeront entre 2 300 et 2 900.

Les ventes MLS® en Saskatchewan devraient s'établir dans une fourchette allant de 12 100 à 12 500 en 2016 et de 12 300 à 12 700 en 2017. On ne s'attend pas pour cette année à une amélioration marquée des facteurs démographiques et économiques par rapport à l'an passé, ce qui exercera un effet modérateur sur la demande de logements sur le marché de la revente. À plus long terme, la demande de logements existants devrait se raffermir tout

au long de 2017, par suite d'une légère accélération de la croissance de l'emploi et d'une amélioration du solde migratoire.

Le prix MLS® moyen en Saskatchewan devrait s'établir entre 290 500 et 299 600 \$ en 2016 et entre 294 100 et 303 300 \$ en 2017. Cette année, comme l'offre croîtra plus que la demande, la majorité des principaux marchés de la Saskatchewan devraient demeurer favorables aux acheteurs. Les prévisions indiquent donc que le prix moyen diminuera en Saskatchewan en 2016. Le marché devrait graduellement devenir plus équilibré l'an prochain, ce qui permettra une modeste augmentation du prix de revente moyen dans la province.

Au Manitoba, le taux de croissance économique devrait rester supérieur à la moyenne nationale en 2016 et en 2017. La baisse du cours des produits de base n'aura pas autant d'effets négatifs sur l'économie du Manitoba que sur celle d'autres provinces. De plus, les secteurs de la fabrication et des exportations du Manitoba profiteront de la faiblesse du dollar canadien et devraient connaître une expansion tout au long de l'horizon prévisionnel. Comme l'expansion économique s'accroîtra vraisemblablement en 2017, l'emploi et les salaires augmenteront, ce qui contribuera à une croissance des dépenses de consommation.

Après avoir été relativement forte en 2015 (1,6 %), la progression de l'emploi fléchira au Manitoba, tout en demeurant positive, en 2016 et en 2017. Comme la croissance de la population active de la province dépasse celle de l'emploi, le taux de chômage montera, passant de 5,6 % l'an dernier à 5,9 % cette année. En 2017, un léger accroissement de l'emploi entraînera une baisse

du taux de chômage, qui sera en moyenne de 5,7 %. Durant la période à l'étude, le taux de chômage au Manitoba devrait se situer sous la moyenne nationale.

L'afflux important d'immigrants en provenance de l'étranger et un bilan migratoire interprovincial moins négatif ont contribué à porter le bilan migratoire global de la province à 10 404 personnes en 2015. Ces mouvements devraient rester relativement stables, de sorte que le bilan migratoire du Manitoba demeurera supérieur à 10 000 personnes en 2016. Un bilan migratoire de cet ordre contribuera à une croissance démographique d'environ 1,2 % en 2016 et en 2017 au Manitoba. La formation de ménages devrait alimenter la demande de logements et contribuer à maintenir le marché de l'habitation dans un état de relatif équilibre tout au long de 2017.

Nous prévoyons qu'après avoir diminué trois années d'affilée, les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront cette année au Manitoba et se situeront entre 2 800 et 3 000, puis elles continueront à croître graduellement et on en dénombrera entre 3 000 et 3 200 en 2017. La baisse du nombre de maisons individuelles en construction a fait diminuer le risque d'un accroissement important des stocks. De plus, un marché de la revente équilibré incitera certains acheteurs à regarder vers le marché du neuf pour répondre à leurs besoins en matière de logement. L'augmentation graduelle des prix sur le marché de la revente devrait aussi contribuer à l'accroissement de la demande de logements neufs, de sorte qu'une partie des gains d'avoir propre réalisés par les acheteurs de logements d'un cran supérieur lors de la vente de leur habitation seront dirigés vers le marché du neuf.

Les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer pour une troisième année de suite au Manitoba en 2016 et se situer entre 2 200 et 2 600. Le nombre élevé de logements en construction pourrait causer un accroissement des stocks, dont le niveau est déjà élevé, si certaines de ces unités ne sont pas écoulées lors de leur achèvement. Certains constructeurs de logements collectifs se concentreront donc sur la vente de leurs stocks d'unités achevées et invendues en 2016, plutôt que d'ouvrir de nouveaux chantiers. Ainsi, il est prévu que les stocks de logements collectifs se stabiliseront, puis commenceront à diminuer en 2017, ce qui permettra aux constructeurs d'accroître graduellement leur production. On devrait donc dénombrer entre 2 400 et 2 800 mises en chantier de logements collectifs en 2017.

Après avoir monté à 14 027 en 2015, les ventes MLS® devraient augmenter encore au Manitoba et se situer entre 14 400 et 14 800 en 2016 et entre 14 600 et 15 000 en 2017. La croissance économique devrait se répercuter positivement sur l'emploi et le revenu, ce qui permettra à certains éventuels accédants à la propriété de faire leur entrée sur le marché. Les bas taux hypothécaires continueront aussi de soutenir les ventes d'habitations, tandis que l'appréciation des biens immobiliers au Manitoba continuera de favoriser l'achat de logements d'un cran supérieur.

Le marché de Winnipeg, le plus important du Manitoba, devrait demeurer équilibré jusqu'en 2017, car on prévoit que l'offre et la demande s'équilibreront. Ainsi, on ne prévoit pas que l'activité sur le marché de la revente puisse générer d'importantes augmentations ou diminutions de prix. Le prix MLS® résidentiel moyen devrait monter modestement au Manitoba et passer

de 270 375 \$ en 2015 à une fourchette de 272 500 à 276 700 \$ cette année, puis monter encore et s'établir entre 276 300 et 280 700 \$ l'an prochain.

Risques associés aux prévisions 2016 et en 2017

La présence d'incertitudes pose certains risques au sujet des perspectives, certains facteurs pouvant avoir une incidence négative et d'autres, des répercussions positives. Ces risques sont indiqués ci-dessous et sont représentés par les limites inférieure et supérieure de la fourchette de prévisions large pour les mises en chantier, les ventes MLS® et les prix MLS®.

- Une forte augmentation des prix de l'énergie stimulerait la croissance économique en Alberta ainsi qu'en Saskatchewan et ferait croître le nombre de mises en chantier d'habitations vers la limite supérieure de la fourchette large. Une augmentation du cours de la potasse et de l'uranium engendrerait aussi une croissance économique en Saskatchewan. Une croissance économique plus forte aux États-Unis et une diminution de la valeur du dollar canadien se traduiraient par une croissance des exportations et du secteur de la fabrication au Manitoba, ce qui créerait davantage d'emplois et accroîtrait la demande d'habitations. À l'inverse, une baisse du prix des produits de base, une croissance internationale plus lente et un dollar canadien plus fort sont tous des facteurs qui contribueraient à une réduction de la demande d'habitations et des mises en chantier dans le secteur résidentiel. En Alberta,
- les mises en chantier d'habitations ont atteint 37 282 en 2015 et, selon divers scénarios, elles pourraient se chiffrer entre 19 500 et 31 100 en 2016 et entre 20 700 et 32 900 en 2017. En Saskatchewan, après s'être chiffrées à 5 149 en 2015, les mises en chantier d'habitations pourraient s'établir entre 4 100 et 6 500 en 2016 et entre 4 300 et 6 900 en 2017. Au Manitoba, les mises en chantier d'habitations se sont élevées à 5 501 en 2015, mais elles pourraient s'établir à l'intérieur d'une fourchette allant de 4 300 à 6 400 en 2016 et de 4 600 à 6 800 en 2017.
- Si la croissance économique et démographique était moins forte que prévu, ou si les taux hypothécaires montaient beaucoup, on pourrait s'attendre à ce que la demande de logements existants diminue et tende vers la limite inférieure de la fourchette large. Par contre, si la croissance économique et démographique était beaucoup plus forte, nous nous attendrions à ce que la demande de logements existants augmente et tende vers la limite supérieure de la fourchette large. En Alberta, différents scénarios pourraient engendrer un nombre de ventes MLS® à l'intérieur d'une fourchette allant de 44 000 à 56 400 en 2016 et de 44 700 à 57 300 en 2017. En Saskatchewan, divers scénarios pessimistes ou optimistes pourraient se traduire par un nombre de ventes à l'intérieur d'une fourchette allant de 11 000 à 13 500 en 2016 et de 11 200 à 13 800 en 2017. Au Manitoba, où la demande a tendance à être plus stable que dans les autres provinces des Prairies, des chocs économiques, démographiques ou financiers engendreraient une évolution de la demande, de sorte que les ventes MLS® pourraient s'établir entre 13 900 et 15 300 en 2016 et entre 14 100 et 15 500 en 2017.
 - En Alberta et en Saskatchewan, la plupart des grands marchés de la revente sont favorables aux acheteurs. Au Manitoba, la situation de l'offre et de la demande est caractéristique d'un marché plus équilibré. Si l'offre augmentait de façon importante sans qu'il y ait une augmentation comparable de la demande, nous pourrions nous attendre à une pression à la baisse sur les prix des habitations, qui pourraient s'approcher davantage de la limite inférieure de la fourchette large. Cela pourrait se produire par suite d'une baisse de l'emploi ou d'un ralentissement de la croissance démographique. À l'inverse, une forte augmentation de la demande en raison d'une croissance plus vigoureuse de l'emploi et de la formation de ménages sans qu'il y ait d'augmentation de l'offre exercerait une pression à la hausse sur le prix des habitations, qui tendrait vers la limite supérieure de la fourchette large. En Alberta, différents scénarios pourraient engendrer une évolution du prix moyen à l'intérieur d'une fourchette allant de 365 300 à 404 700 \$ en 2016 et de 369 100 à 408 900 \$ en 2017. En Saskatchewan, le prix MLS® pourrait se situer entre 280 600 et 309 500 \$ en 2016 et entre 284 000 \$ et 313 300 \$ en 2017. Au Manitoba, le prix de revente moyen pourrait s'établir entre 273 200 et 288 700 \$ en 2016 et entre 277 100 et 292 800 \$ 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 :

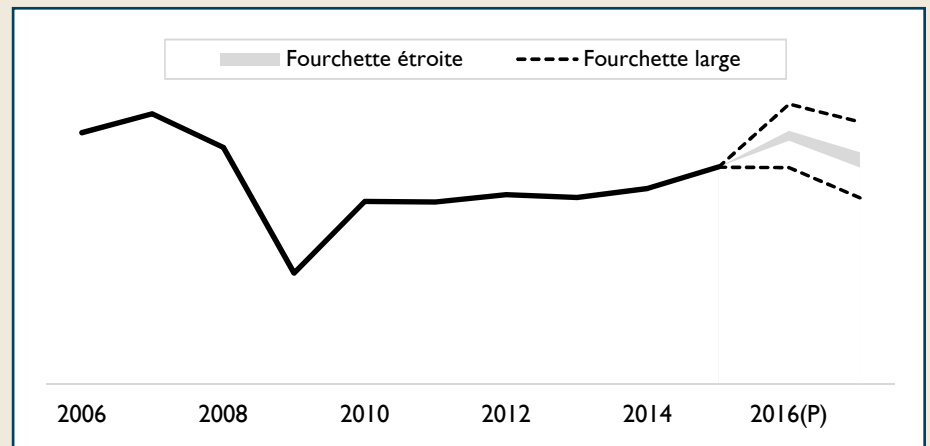
- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données 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.

Résumé des prévisions Alberta Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	18 431	19 563	14 557	11 800	12 800	12 400	13 400
Logements collectifs	17 580	21 027	22 725	11 600	14 400	12 500	15 300
Tous types de logements confondus	36 011	40 590	37 282	24 100	26 500	25 600	28 000
Marché de la revente							
Ventes MLS®	66 080	71 773	56 477	47 900	52 500	48 600	53 400
Prix MLS® moyen (\$)	380 969	400 590	393 138	383 300	386 800	387 200	390 800
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)	1,3	1,6	4,6	5,6	5,2
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 171	1 261	1 285	1 267	1 270
Indicateurs économiques					
Population	4 040 578	4 147 040	4 216 875	4 286 200	4 357 700
Nombre annuel d'emplois	2 226 200	2 274 600	2 301 100	2 285 700	2 307 900
Migration nette	90 067	64 534	38 708	36 600	37 600
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	1 061	1 082	1 104	1 122	1 143

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. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces.

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).

Résumé des prévisions Saskatchewan Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	4 184	3 807	2 414	2 800	3 000	2 900	3 100
Logements collectifs	4 106	4 450	2 735	2 100	2 700	2 300	2 900
Tous types de logements confondus	8 290	8 257	5 149	5 000	5 600	5 300	5 900
Marché de la revente							
Ventes MLS®	13 535	13 863	12 374	12 100	12 500	12 300	12 700
Prix MLS® moyen (\$)	288 698	298 372	296 983	290 500	299 600	294 100	303 300
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)	2,3	3,2	6,0	6,3	5,3
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 030	1 085	1 092	1 095	1 105
Indicateurs économiques					
Population	1 111 005	1 126 567	1 138 879	1 151 300	1 164 800
Nombre annuel d'emplois	565 300	570 900	573 700	575 700	580 300
Migration nette	12 202	9 095	7 612	8 300	8 500
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	923	949	971	991	1 010

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. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces.

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).

Résumé des prévisions Manitoba Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	3 820	3 149	2 325	2 800	3 000	3 000	3 200
Logements collectifs	3 645	3 071	3 176	2 200	2 600	2 400	2 800
Tous types de logements confondus	7 465	6 220	5 501	5 100	5 600	5 400	6 000
Marché de la revente							
Ventes MLS®	13 735	13 782	14 021	14 400	14 800	14 600	15 000
Prix MLS® moyen (\$)	260 849	266 329	270 375	272 500	276 700	276 300	280 700
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)	2,5	2,5	2,9	3,0	3,2
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	969	1 016	1 045	1 075	1 100
Indicateurs économiques					
Population	1 269 160	1 284 599	1 298 591	1 314 600	1 330 300
Nombre annuel d'emplois	625 800	626 500	636 200	639 400	645 800
Migration nette	8 161	9 746	10 404	10 500	10 000
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	791	814	842	863	881

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. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces.

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).

Prévisions pour la région des Prairies - Marché du neuf						
	Logements mis en chantier	2015	2016(P)		2017(P)	
			(I)	(S)	(I)	(S)
Calgary	Logements individuels	4 138	3 300	3 500	3 500	3 700
	Logements collectifs	8 895	5 300	5 700	5 100	5 500
	Tous types de logements confondus	13 033	8 400	9 400	8 400	9 400
Edmonton	Logements individuels	5 683	3 700	4 500	3 900	4 700
	Logements collectifs	11 367	4 100	5 900	3 900	5 700
	Tous types de logements confondus	17 050	8 600	9 600	8 600	9 600
Regina	Logements individuels	513	580	670	590	680
	Logements collectifs	1 084	690	720	730	770
	Tous types de logements confondus	1 597	1 180	1 470	1 240	1 530
Saskatoon	Logements individuels	1 000	900	1 000	930	1 030
	Logements collectifs	1 293	720	1 080	780	1 170
	Tous types de logements confondus	2 293	1 690	2 010	1 780	2 130
Winnipeg	Logements individuels	1 649	1 650	1 750	1 700	1 800
	Logements collectifs	2 751	1 950	2 450	1 900	2 350
	Tous types de logements confondus	4 400	3 600	4 200	3 600	4 150

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). SCHL Prévisions (2016-2017).

Prévisions pour la région des Prairies - Marché de la revente						
		2015	2016(P)		2017(P)	
			(I)	(S)	(I)	(S)
Calgary	Ventes MLS®	23 994	19 800	22 200	20 200	22 600
	Prix MLS® moyen (\$)	453 814	444 500	449 500	450 400	455 600
Edmonton	Ventes MLS®	18 227	16 100	16 900	16 400	17 200
	Prix MLS® moyen (\$)	369 536	360 900	365 100	364 900	369 100
Regina	Ventes MLS®	3 426	3 330	3 470	3 380	3 520
	Prix MLS® moyen (\$)	310 609	306 000	314 100	310 400	318 600
Saskatoon	Ventes MLS®	5 215	4 880	4 920	5 080	5 120
	Prix MLS® moyen (\$)	342 727	339 600	343 400	344 000	348 000
Winnipeg	Ventes MLS®	12 267	12 350	12 700	12 500	12 900
	Prix MLS® moyen (\$)	278 270	274 950	289 050	278 850	293 150

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

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

Sources: ACI(MLS®). SCHL Prévisions (2016-2017).

Prévisions pour la région des Prairies - Marché de la revente						
		2015	2016(P)		2017(P)	
			(I)	(S)	(I)	(S)
Calgary	Ventes MLS®	23 994	19 800	22 200	20 200	22 600
	Prix MLS® moyen (\$)	453 814	444 500	449 500	450 400	455 600
Edmonton	Ventes MLS®	18 227	16 100	16 900	16 400	17 200
	Prix MLS® moyen (\$)	369 536	360 900	365 100	364 900	369 100
Regina	Ventes MLS®	3 426	3 330	3 470	3 380	3 520
	Prix MLS® moyen (\$)	310 609	306 000	314 100	310 400	318 600
Saskatoon	Ventes MLS®	5 215	4 880	4 920	5 080	5 120
	Prix MLS® moyen (\$)	342 727	339 600	343 400	344 000	348 000
Winnipeg	Ventes MLS®	12 267	12 350	12 700	12 500	12 900
	Prix MLS® moyen (\$)	278 270	274 950	289 050	278 850	293 150

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

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

Sources: ACI(MLS®). SCHL Prévisions (2016-2017).

Prévisions pour la région des Prairies - Marché locatif				
		2015	2016(P)	2017(P)
Calgary	Taux d'inoccupation %(octobre)	5,3	7,0	5,5
	Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 332	1 270	1 260
Edmonton	Taux d'inoccupation %(octobre)	4,2	4,8	5,0
	Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 259	1 265	1 275
Regina	Taux d'inoccupation %(octobre)	5,4	5,9	5,0
	Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 097	1 100	1 110
Saskatoon	Taux d'inoccupation %(octobre)	6,5	6,7	5,5
	Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 087	1 090	1 100
Winnipeg	Taux d'inoccupation %(octobre)	2,9	3,0	3,2
	Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 045	1 075	1 100

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.

Sources: SCHL (Enquête sur les logements locatifs). SCHL Prévisions(2016-2017).

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

Accès rapide
et facile

Données à l'échelle
d'un quartier

schl.ca/portailimh