

# ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

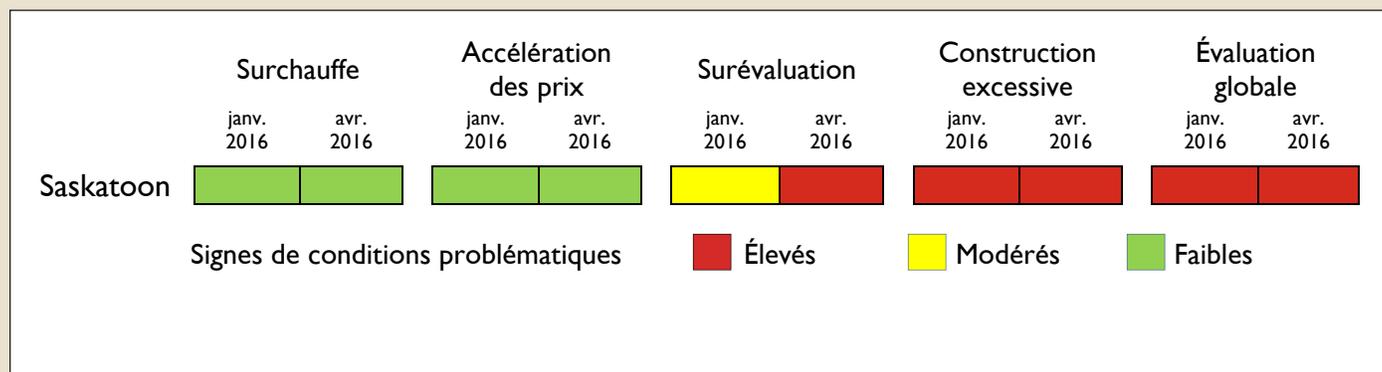
## RMR de Saskatoon

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2016



*Marché de l'habitation : notre savoir à votre service*

## Faits saillants



- Globalement, les résultats de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) mettent en évidence des signes de conditions problématiques élevés<sup>1</sup>.
- Le cadre continue de déceler de faibles signes de surchauffe et d'accélération des prix.
- Les révisions à la baisse des données démographiques pour les derniers trimestres ont contribué au passage de modérés à élevés des signes de surévaluation au quatrième trimestre.
- Les stocks élevés de logements neufs, par rapport à la population, et la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs continuent de refléter des signes élevés de construction excessive.
- Pour évaluer les signes de conditions problématiques sur le marché de l'habitation, le cadre analytique d'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) tient compte de quatre facteurs : surchauffe, accélération de la croissance des prix des logements, surévaluation et construction excessive. Un résumé de ce cadre se trouve à la page 6 du présent rapport.

## Aperçu de l'EMH<sup>2</sup>

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

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

Le cadre d'EMH détecte les conditions problématiques sur les marchés locaux de l'habitation en mettant en évidence les déséquilibres. Il permet par exemple

de déterminer si la construction est excessive, autrement dit si les stocks de logements neufs invendus s'accumulent en raison d'une offre supérieure à la demande. Un tel déséquilibre peut être éliminé par un rajustement des prix des logements,

## 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](http://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.

<sup>1</sup> Les résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de décembre 2015 et des renseignements sur le marché disponibles à la fin de mars 2016. La SCHL suit l'évolution du marché de façon continue et diffusera des mises à jour de l'EMH tous les trimestres.

<sup>2</sup> Une description détaillée du cadre analytique se trouve dans l'[annexe du numéro national](#).

car des prix moindres pourraient contribuer à stimuler la demande ou à réduire l'offre. Des facteurs inattendus qui ne sont pas liés au marché de l'habitation pourraient toutefois exacerber ou réduire le déséquilibre.

Les codes de couleur indiquent dans quelle mesure les signes de conditions problématiques sont présents. L'EMH est un cadre exhaustif qui tient compte de l'intensité des signes de déséquilibres (c'est à dire de leur écart par rapport à la moyenne historique) et de leur persistance. En règle générale, des indicateurs de faible intensité ou peu persistants sont associés à de faibles signes potentiels de conditions problématiques. À mesure que le nombre d'indicateurs intenses et persistants se multiplie, les signes associés à des conditions problématiques augmentent.

« Globalement, nous décelons des signes élevés de conditions problématiques à Saskatoon. Les révisions à la baisse des données démographiques pour les derniers trimestres ont contribué au passage de modérés à élevés des signes de surévaluation. Le cadre continue aussi de déceler des signes élevés de construction excessive. »



**Goodson Mwale**  
Analyste principal de marché  
(Saskatchewan)

## En détail

### Surchauffe

Nous continuons de déceler de faibles signes de surchauffe sur le marché de l'habitation de Saskatoon. La demande de logements existants accusait toujours un certain retard sur l'offre au quatrième trimestre de 2015, de sorte que le marché favorise encore davantage les acheteurs. En conséquence, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) s'est tenu en moyenne à 36,3 % et est ainsi demeuré considérablement inférieur au seuil de 85 % qui indiquerait une surchauffe. En effet, compte tenu de la baisse de 13 % des ventes sur les 12 mois de 2015 et de la hausse de 15 % des inscriptions courantes sur la même période par rapport à l'année précédente, les signes de surchauffe sur le marché sont faibles.

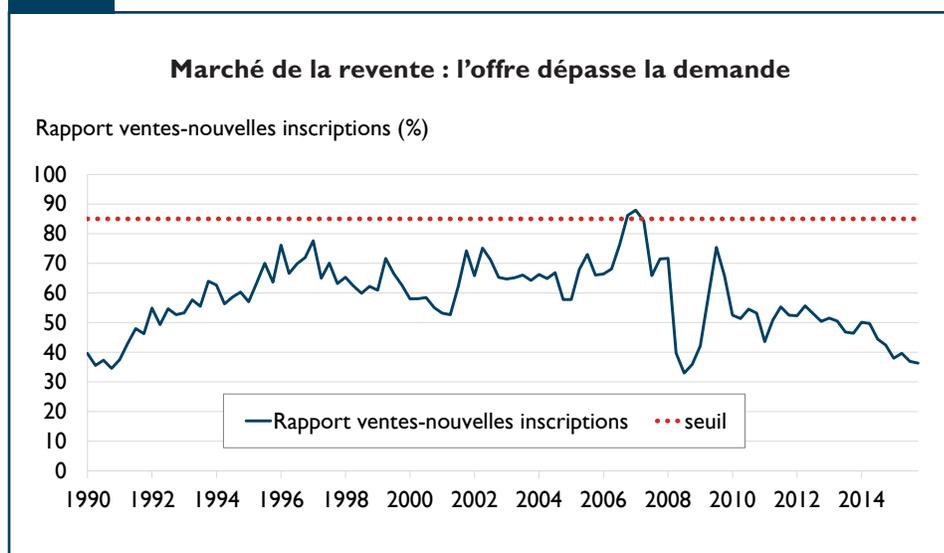
Les conditions favorables aux acheteurs se manifestent aussi dans les sous-marchés de Saskatoon et dans les différents types de propriété. Les faibles conditions économiques,

caractérisées par une contraction de l'emploi à temps plein et la hausse du taux de chômage, ont entraîné une baisse de la demande sur le marché de la revente. Les ventes de maisons individuelles dans les régions géographiques 1 à 5<sup>3</sup> comprises dans les limites de la ville ont reculé de 8,5 % au quatrième trimestre, tandis que les inscriptions courantes ont grimpé de 19,2 % par rapport au même trimestre un an plus tôt. Dans le marché des copropriétés, les ventes ont diminué de près de 25 % au cours des trois derniers mois de 2015. Quant à l'offre, les inscriptions courantes visant des copropriétés ont augmenté de 39 % par rapport au quatrième trimestre de 2014. Dans ces deux segments du marché, l'offre a augmenté plus vite que la demande, ce qui a atténué les signes de surchauffe.

### Accélération des prix

Le cadre continue de déceler de faibles signes d'accélération des prix dans le marché de l'habitation de Saskatoon. Comme, globalement,

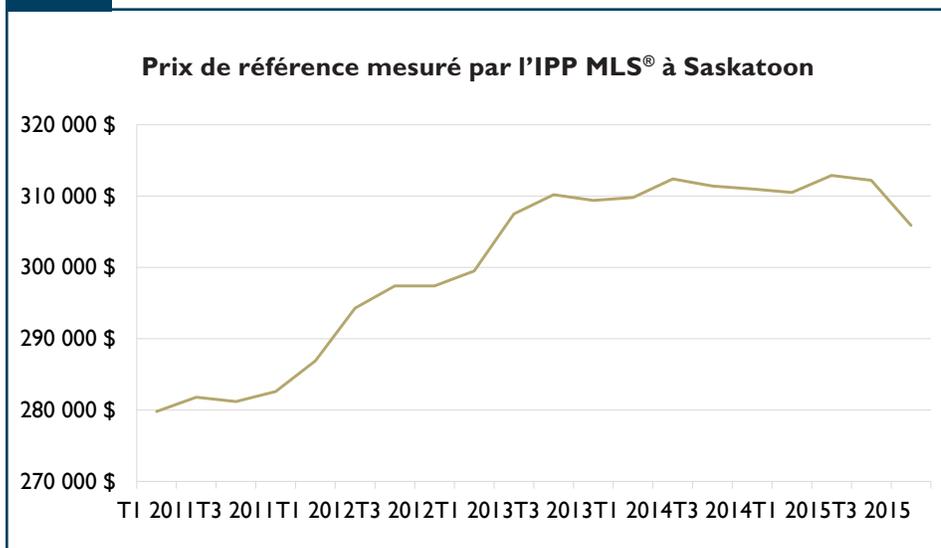
Figure 1



Sources : ACI, calculs (seuil) de la SCHL  
Dernier point de donnée : T4 2015

<sup>3</sup> Le service MLS divise la ville de Saskatoon en cinq grandes régions géographiques, les régions 1 à 5.

Figure 2



Source : ACI, ventes résidentielles  
Dernier point de donnée : T4 2015

l'offre dépasse la demande, les acheteurs ont eu tout le temps nécessaire pour mûrir leur décision et, vraisemblablement, négocier le prix en vue de le faire baisser. Cette situation a continué d'exercer une pression à la baisse sur les prix des habitations, comme le montrent la plupart des achats conclus à un prix inférieur au prix de vente annoncé. Après une contraction au dernier trimestre, le prix moyen MLS® a augmenté d'à peine 0,5 % en 2015 par rapport à l'année précédente, en partie en raison de la composition. Le prix MLS® moyen désaisonnalisé a eu tendance à être à la baisse dans l'ensemble du marché de Saskatoon au quatrième trimestre par rapport aux trois mois précédents. De la même façon, le prix de référence mesuré par l'indice des prix des propriétés MLS®, qui suit l'évolution de quatre types d'habitation repères sur le territoire de la chambre immobilière de Saskatoon, a reculé de 1,7 % en décembre 2015, par rapport aux 12 mois précédents.

Le ralentissement de l'activité économique attribuable à la baisse des prix du pétrole et de la potasse

a entraîné une hausse du taux de chômage et un ralentissement de la demande d'habitations à Saskatoon. L'offre demeurant supérieure à la demande, les prix résidentiels ont continué de descendre dans la plupart des quartiers et pour les différents types de propriétés. Dans le segment des maisons individuelles, le prix moyen d'une habitation dans

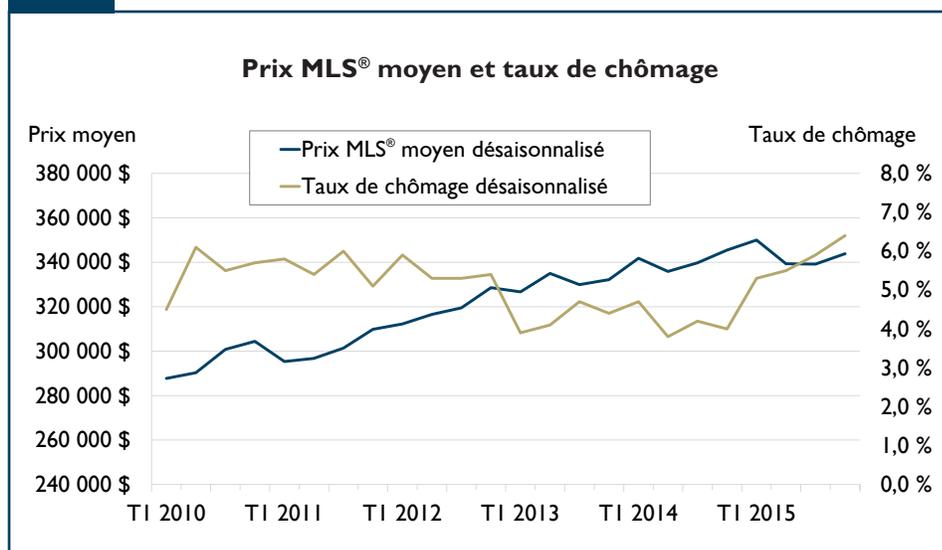
les régions 1 à 5 de la ville a perdu presque 2 % au quatrième trimestre par rapport à la même période en 2014, tandis que le prix moyen d'un appartement en copropriété a reculé de 1 %, selon les mêmes paramètres de comparaison.

### Surévaluation

Malgré la pression à la baisse sur les prix des habitations, les signes de surévaluation sont passés de modérés à élevés dans le cadre de l'actuelle évaluation. Ce changement s'explique par les révisions à la baisse des données démographiques pour les derniers trimestres. Ce déséquilibre pourrait être corrigé grâce à un ralentissement encore plus prononcé de la croissance des prix, à une amélioration des facteurs économiques fondamentaux, comme une reprise de la croissance des revenus ou de la population, ou à ces deux moyens combinés.

Pendant l'actuel ralentissement économique, l'emploi à temps plein s'est considérablement replié, ce qui a ralenti la croissance des revenus à Saskatoon. En tout, 1 700 postes à temps plein ont été

Figure 3



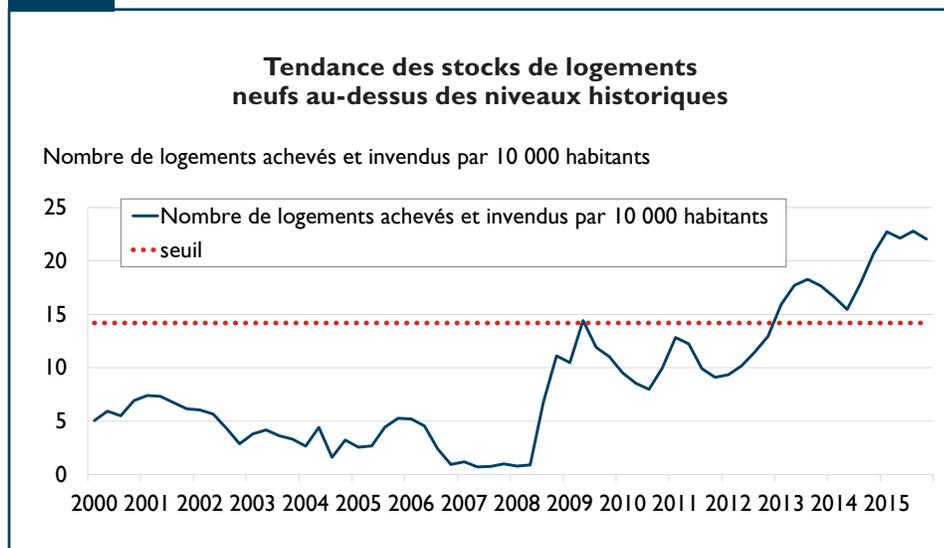
Sources : Statistique Canada; ACI  
Dernier point de donnée : T4 2015

perdus dans la RMR de Saskatoon en 2015. En conséquence, le taux de chômage désaisonnalisé a atteint 6,4 % au quatrième trimestre, comparativement à 5,9 % au trimestre précédent. La hausse du taux de chômage a fait que le nombre net de migrants venus s'installer à Saskatoon a diminué, une situation qui a à son tour ralenti la croissance de la population. Le prix des habitations a continué de descendre pendant les deux premiers mois de 2016, et il faudra suivre de près l'évolution des variables économiques et démographiques, qui demeurent faibles.

### Construction excessive

Les signes élevés de construction excessive sont restés inchangés au quatrième trimestre. Le repli de la demande et la hausse de l'offre sur le marché de la revente ont incité les constructeurs à être plus prudents dans le contexte actuel de ralentissement économique en dirigeant la nouvelle demande vers leurs stocks de logements achevés et invendus. Ainsi, le total des mises en chantier dans la RMR de Saskatoon a reculé de 35 % d'une année à l'autre pour se fixer à 2 293 en 2015. Malgré ce recul, les stocks de logements neufs par rapport à la population sont demeurés au-dessus du seuil au quatrième trimestre, une situation en grande partie attribuable aux maisons individuelles et aux maisons en rangée.

Figure 4



Sources : SCHL, calculs (seuil) de la SCHL, Statistique Canada

Dernier point de donnée : T4 2015

En outre, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Saskatoon a atteint 6,5 % en octobre 2015, alors qu'il se situait à 3,4 % l'année précédente. La faiblesse des conditions économiques a nuï à la demande de logements locatifs à Saskatoon en 2015, la croissance de l'emploi et la migration nette ayant ralenti. En même temps, l'offre d'unités locatives a augmenté en raison de l'achèvement d'appartements construits expressément pour le marché locatif qui avaient été commencés au cours des dernières années. En outre, l'accession de certains locataires à la propriété par le marché des copropriétés et la concurrence

accrue du marché locatif secondaire de Saskatoon ont exercé une pression haussière sur le taux d'inoccupation des appartements. Ensemble, les stocks élevés de logements neufs et le taux d'inoccupation plus élevé des appartements locatifs demeurent donc des signes élevés de construction excessive à Saskatoon.

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

Pour dresser un portrait exact de la situation globale du marché de l'habitation, il importe de prendre en compte de multiples sources et points de données, plutôt que de se fier à une mesure ou à un indicateur unique.

Le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) répond à cet impératif, car il s'agit d'un cadre complet, multidimensionnel et intégré d'évaluation des conditions du marché.

Plus précisément, le cadre analytique examine quatre principaux facteurs qui peuvent être les signes avant-coureurs de conditions potentiellement problématiques sur le marché de l'habitation : 1) la surchauffe de la demande sur le marché de la revente (demande nettement supérieure à l'offre); 2) l'accélération soutenue des prix des logements; 3) la surévaluation des prix des logements par rapport aux niveaux correspondant aux facteurs fondamentaux du marché de l'habitation (énumérés plus bas);

4) la construction excessive lorsque l'inventaire de logements disponibles est élevé.

Pour chaque facteur, le cadre cherche à déceler : 1) la présence de signaux révélant l'existence de conditions potentiellement problématiques, et il tient compte également 2) de l'intensité de ces signaux, autrement dit de la mesure dans laquelle ils s'écartent de leur moyenne historique ou cadrent avec les bulles immobilières connues ou suspectées, par exemple la bulle des prix observée à Toronto à la fin des années 1980 et au début des années 1990, et 3) de la persistance de ces signaux.

En règle générale, une situation où l'on détecte des signaux peu nombreux, de faible intensité ou peu persistants est associée à de faibles signes de conditions problématiques. À l'inverse, la probabilité qu'un facteur devienne problématique s'accroît à mesure que l'intensité des signaux, leur nombre et/ou leur persistance augmente.

Le cadre tient compte de facteurs démographiques, économiques et financiers tels que la croissance de la population, l'évolution du revenu personnel disponible et les taux d'intérêt. Il tient compte également des changements qui se produisent sur le marché de la revente et sur le marché de la construction résidentielle.

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

## Principaux facteurs de l'Évaluation du marché de l'habitation

### Surchauffe

La surchauffe se produit lorsque la demande d'habitations dépasse de façon significative et persistante l'offre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) sert d'indicateur d'une possible surchauffe du marché de la revente. Pour déceler une surchauffe problématique, l'EMH compare le RVNI à des seuils. Quand la demande est forte par rapport à l'offre, les prix des logements augmentent généralement plus rapidement. Des conditions de surchauffe soutenue peuvent mener à l'accélération des prix des logements neufs et existants. Cependant, lorsque cet équilibre commence à se rétablir, les indicateurs de surchauffe (et d'accélération) commencent à s'atténuer, et la croissance des prix des logements ralentit progressivement.

### Accélération des prix des logements

Dans un marché équilibré, le rythme de croissance des prix des logements suit l'augmentation du coût de la

vie des ménages. Il y a accélération des prix des logements lorsque le taux de croissance des prix augmente puis s'intensifie pendant plusieurs trimestres. À terme, en cas d'accélération prolongée, les prix des logements peuvent s'écarter des niveaux dictés par l'inflation globale du coût de la vie et donner lieu, avec le temps, à une surévaluation.

Pour évaluer l'accélération des prix réels des logements, le cadre d'EMH utilise un test statistique\* mis au point pour repérer les périodes d'accélération des prix des actifs.

### Surévaluation

La surévaluation correspond à une situation où les prix des logements se maintiennent bien au-dessus des niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation tels que le revenu, la population et les coûts actuels et prévus de financement.

Le cadre d'EMH conjugue plusieurs mesures et modèles d'analyse des prix des logements pour évaluer le niveau de ces prix selon les facteurs

fondamentaux. La différence entre les prix des logements observés sur le marché et leurs niveaux estimatifs qui sont dictés par les facteurs fondamentaux permet d'estimer le degré de surévaluation et de sous-évaluation. L'emploi de mesures et de modèles différents accroît la fiabilité des résultats.

### Construction excessive

La construction excessive correspond à une situation où l'offre surpasse la demande de manière importante sur le marché de l'habitation. Dans ce contexte, des pressions à la baisse sur le prix des logements sont nécessaires pour écouler l'offre excédentaire.

Pour déterminer s'il y a construction excessive dans le marché de l'habitation, l'EMH utilise deux indicateurs qui se rapportent à l'offre de logements disponibles : le taux d'inoccupation des logements locatifs et le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants. L'EMH compare le niveau actuel et les tendances récentes de ces indicateurs au seuil de risque.

**Note 1** – Le code de couleur indique dans quelle mesure les signes de conditions problématiques sont présents. L'EMH est un cadre analytique exhaustif qui vise à détecter non seulement la présence d'indicateurs associés à des conditions potentiellement problématiques, mais tient compte également de l'intensité de ces indicateurs (autrement dit de leur écart par rapport à la moyenne historique) et de leur persistance. En règle générale, les indicateurs dont l'intensité et la persistance sont faibles montrent que les conditions sont peu susceptibles de devenir problématiques. À mesure que le nombre d'indicateurs persistants se multiplie, les signes que les conditions pourraient devenir problématiques augmentent.

**Note 2** – Les résultats des RMR ne sont pas ventilés selon le type de logement ou le quartier. Ils correspondent à l'évaluation qui est faite pour l'ensemble de la RMR cependant, les rapports régionaux fournissent une analyse plus détaillée sur ces marchés.

**Note 3** – La cote rouge est attribuée à un facteur seulement si de multiples indicateurs signalent que des conditions potentiellement problématiques sont fortement présentes et que leur intensité et leur persistance sont élevées. Les seuls facteurs pouvant recevoir cette cote sont la surévaluation et la construction excessive, car ils sont analysés au moyen de plus d'un indicateur.

**Note 4** – Pour faire en sorte que le cadre analytique demeure aussi actuel que possible, nous entreprenons régulièrement un processus de sélection de modèles, c'est-à-dire que nous évaluons si les modèles des prix des logements que nous utilisons pour mesurer la surévaluation demeurent significatifs sur le plan statistique à l'échelle du Canada et des RMR. Les résultats de ce processus peuvent nous amener à changer le nombre d'indicateurs de conditions problématiques d'une évaluation à l'autre.

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

## LA SCHL : 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](http://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](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 [www.schl.ca/marchedelhabitation](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](mailto: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](http://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](http://schl.ca/portailimh)