LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saskatoon

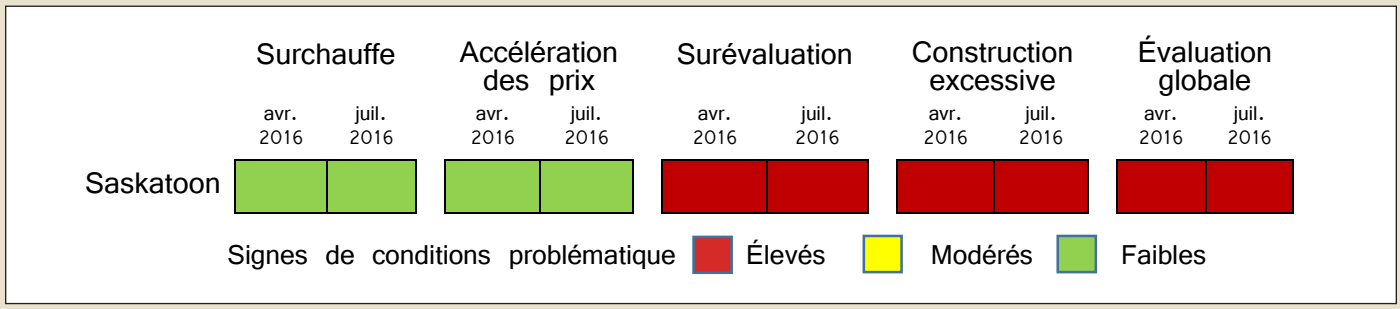
Date de diffusion : troisième trimestre de 2016

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants



- Selon les résultats de l'évaluation globale, les signes élevés de conditions problématiques[1] demeurent inchangés par rapport à la publication précédente.
- Nous continuons de déceler de faibles signes de surchauffe et d'accélération des prix.
- Malgré la pression à la baisse sur les prix, le ralentissement de la croissance du revenu personnel disponible et de la population a causé la persistance des signes élevés de surévaluation.
- Les stocks élevés de logements neufs par rapport à la population et la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs ont continué 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[2]

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. Le cadre d'EMH détecte les conditions problématiques sur les marchés de l'habitation locaux en mettant les déséquilibres en évidence. 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 une hausse de la demande résultant d'une amélioration de la conjoncture économique ou d'un rajustement des prix des logements.

Les codes de couleur indiquent l'importance des signes de conditions problématiques. 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.

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.

[1] Les résultats reposent sur des données de la fin de mars 2016 et des renseignements sur le marché disponibles à la fin de juin 2016. La SCHL suit l'évolution du marché de façon continue et diffusera des mises à jour de l'EMH tous les trimestres.

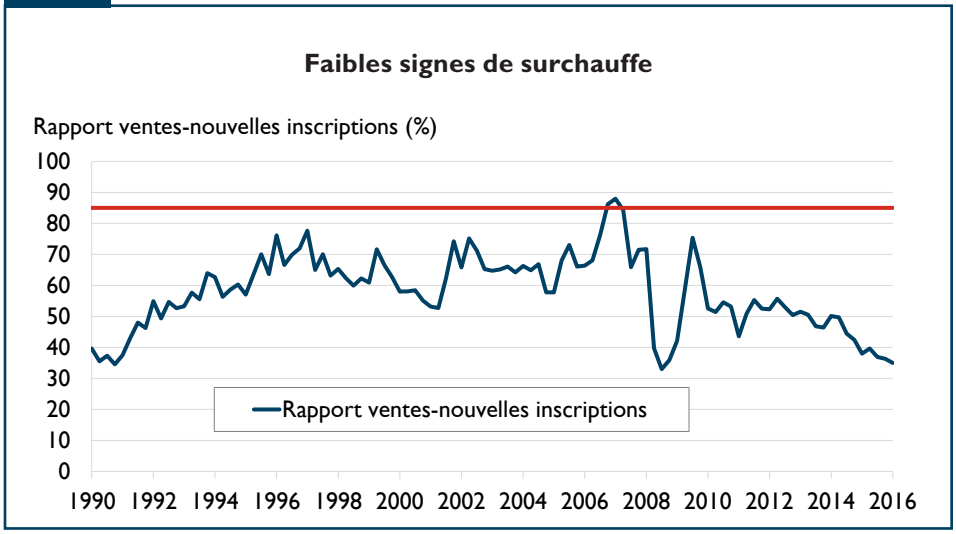
[2] Une description détaillée du cadre analytique se trouve dans l'annexe du numéro national.

En détail

Surchauffe

Le cadre d'EMH a continué de déceler de faibles signes de surchauffe sur le marché de l'habitation de Saskatoon au premier trimestre de 2016. Le marché est resté favorable aux acheteurs au cours du premier trimestre de cette année, alors que les ventes de logements existants sont demeurées inférieures à l'offre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) désaisonnalisé a connu une légère baisse par rapport au trimestre précédent; il s'est situé en moyenne à 35 %, tout en restant à un niveau nettement inférieur au seuil de 85 % qui correspondrait à des signes de surchauffe. Au cours du premier trimestre de 2016, les ventes de logements ont baissé de 7,5 % par rapport au même trimestre l'an passé, alors que les inscriptions courantes ont augmenté de 8 % pendant la même période. Cela ne suscite donc que peu de préoccupations quant à la surchauffe du marché.

Figure 1



Sources : ACI (données désaisonnalisées), SCHL (calculs [seuil])

Dernier point de données : premier trimestre de 2016

L'offre sur le marché de la revente a conservé son avance sur la demande dans les sous-marchés au sein des différents types de logements des régions géographiques 1 à 5 de Saskatoon[3]. Les ventes de maisons individuelles dans la ville de Saskatoon ont diminué de 2,6 % au cours du premier trimestre de 2016, alors que la faible conjoncture économique, caractérisée par une contraction de la croissance de l'emploi à temps plein et un taux de chômage croissant, a continué de peser sur la demande de logements existants. Du côté de l'offre, les inscriptions courantes moyennes ont augmenté de 5 % par rapport au même trimestre un an plus tôt. Sur le marché des copropriétés, les ventes ont diminué de près de 20 % au cours du premier trimestre de 2016 par rapport à la même période en 2015, alors que la moyenne des inscriptions courantes de logements en copropriété affichait une hausse comparable à la même période.

Accélération des prix

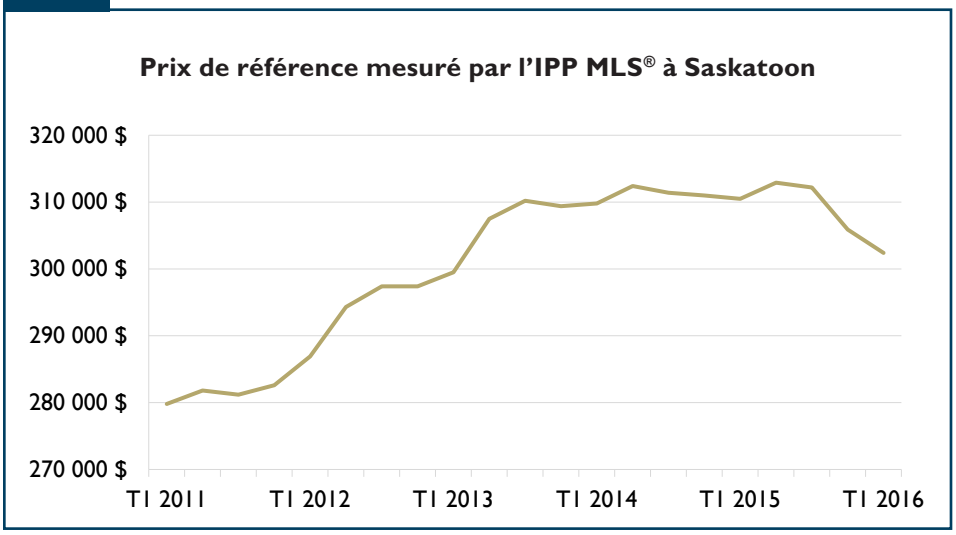
Nous continuons de détecter de faibles signes d'accélération des prix sur le marché de l'habitation de Saskatoon. Les rajustements de prix à la baisse se sont poursuivis dans l'ensemble du marché, alors que l'offre reste supérieure à la demande. Dans ces conditions, les acheteurs ont eu plus de temps pour prendre une décision d'achat et éventuellement négocier un prix inférieur, comme en témoignent la plupart des achats conclus en dessous du prix demandé. Le prix MLS® moyen a diminué de 3,1 % à Saskatoon et dans la région, passant de 344 976 $ au premier trimestre de 2015 à 334 381 $

« Selon les résultats de l'évaluation globale, les signes élevés de conditions problématiques demeurent inchangés par rapport à la publication précédente. Les rajustements de prix à la baisse au premier trimestre de 2016 ont entraîné une réduction de la surévaluation des prix des logements, mais pas suffisante pour combler l'écart entre les prix des logements observés et estimés compte tenu des facteurs fondamentaux tels que la population et la croissance des revenus. Ensemble, les stocks élevés de logements neufs par rapport à la population et la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs ont continué de refléter des signes élevés de construction excessive. »

Goodson Mwale
Analyste principal de marché
(Saskatchewan)

[3] MLS® divise la ville de Saskatoon en cinq secteurs. Tous les logements et toutes les inscriptions immobilières de Saskatoon sont situés dans l'un d'eux, que l'on appelle les régions 1 à 5.

Figure 2



Source : ACI (ventes résidentielles)

Dernier point de données : premier trimestre de 2016

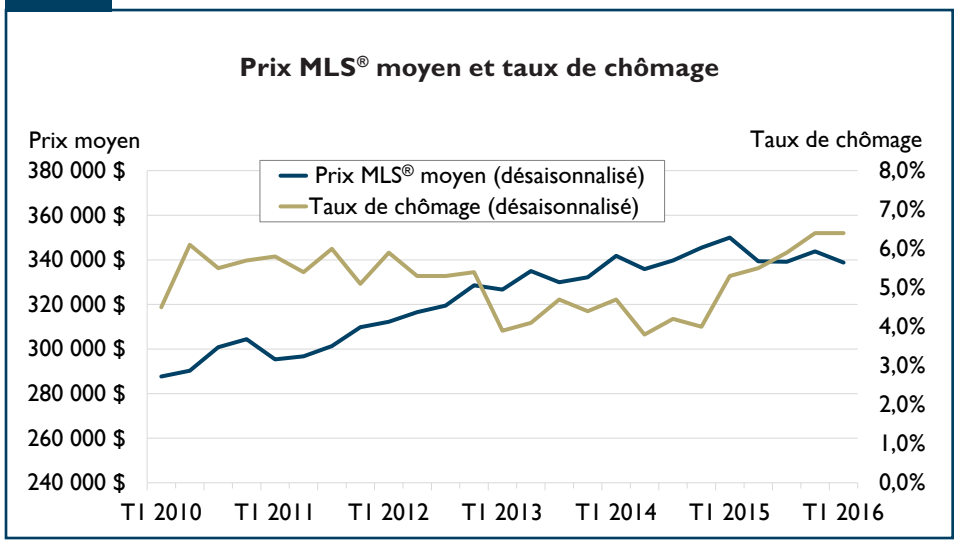
à la même période cette année. La tendance du prix MLS® moyen désaisonnalisé était à la baisse dans l'ensemble du marché de Saskatoon au premier trimestre de 2016 par rapport au quatrième trimestre de 2015. Parallèlement, l'indice des prix des propriétés MLS®, qui est corrigé de l'inflation et suit l'évolution des prix de quatre types d'habitation repères sur le territoire de la chambre immobilière de Saskatoon, avait reculé de 2,7 % en mars 2016 par rapport aux 12 mois précédents.

Les rajustements de prix à la baisse ont également continué dans les sous-marchés de Saskatoon. En raison de la diminution marquée de la demande de logements existants parallèle à la progression de l'offre, le prix de revente moyen des maisons individuelles dans la ville de Saskatoon a diminué de 2,8 % et est passé de 390 037 $ au premier trimestre de 2015 à 378 951 $ à la même période cette année. Sur le marché des copropriétés, le prix moyen dans la ville de Saskatoon était relativement stable au premier trimestre de 2016 par rapport à l'année précédente. Cela fait suite à la baisse accusée d'une année à l'autre au cours des deux trimestres précédents. Comme l'offre de logements en copropriété était en nette progression au cours du trimestre par rapport à l'année précédente et que la demande a diminué dans une même proportion, la composition des prix a probablement eu une incidence sur le fait que le prix moyen des copropriétés est demeuré stable au premier trimestre de 2016.

Surévaluation

Les conditions du marché qui restent favorables aux acheteurs et la diminution du prix de revente moyen qui a suivi au premier trimestre de 2016 ont entraîné une réduction de la surévaluation des prix des logements, qui n'a toutefois pas suffi pour combler l'écart entre les prix des logements observés et estimés compte tenu des facteurs fondamentaux tels que la population et les revenus, dont la croissance a ralenti. Par conséquent, selon le cadre d'évaluation, les signes élevés de surévaluation persistent dans la présente publication. Malgré cela, ce déséquilibre pourrait être corrigé par une diminution des prix des logements encore plus marquée, une amélioration des facteurs économiques fondamentaux, comme une reprise de la croissance des revenus et de la population, ou une combinaison des deux. Depuis la fin du premier trimestre de 2016, les rajustements de prix à la baisse se sont poursuivis dans l'ensemble du marché de Saskatoon, ce qui pourrait améliorer encore l'évaluation de la surévaluation.

Figure 3

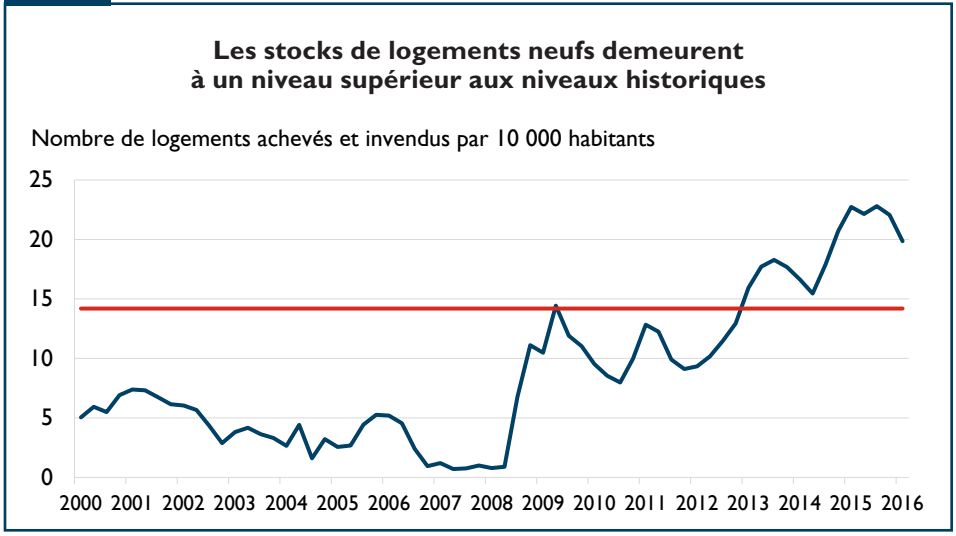


Sources : Statistique Canada, ACI

Dernier point de données : premier trimestre de 2016

Cela étant dit, la croissance de l'emploi dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon a diminué de 0,7 % en glissement annuel au premier trimestre de 2016 à la suite de la suppression de 1 200 postes. La population active ayant crû à mesure que le taux d'emploi se repliait, le taux de chômage désaisonnalisé moyen de Saskatoon a augmenté, passant de 5,8 % au quatrième trimestre de 2015 à 6,4 % au premier trimestre de 2016. La dégradation des conditions du marché du travail a contribué à une diminution de 32 % du solde migratoire de la RMR de Saskatoon en 2015, ce qui a contribué à modérer la croissance démographique.

Figure 4



Sources : SCHL (calculs [seuil]), Statistique Canada

Dernier point de données : premier trimestre de 2016

Construction excessive

Selon le cadre, des signes élevés de construction excessive sont toujours détectés dans le cadre de la présente publication. Le ralentissement de la demande de logements 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. Cela s'est traduit par un recul de 37 % du nombre total de mises en chantier dans la RMR de Saskatoon au premier trimestre de 2016. Néanmoins, les stocks de logements neufs par rapport à la population, en particulier au sein des maisons en rangée et des appartements, sont restés au-dessus de leur moyenne historique au premier trimestre de 2016, malgré une certaine amélioration par rapport au trimestre précédent.

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 demande de logements locatifs à Saskatoon a diminué en 2015 en raison du ralentissement de la croissance de l'emploi et de la migration nette. Par ailleurs, l'offre a progressé en raison de l'achèvement d'appartements destinés à la location ayant été mis en chantier au cours des dernières années. Entre juillet 2015 et mars 2016, 216 appartements locatifs ont été achevés dans la RMR de Saskatoon, ce qui maintiendra probablement la pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. Selon le cadre d'EMH, toutefois, le haut niveau des stocks de logements neufs et l'augmentation du taux d'inoccupation reflètent les signes élevés de construction excessive.

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 http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- 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

68639_2016_Q03