LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Halifax

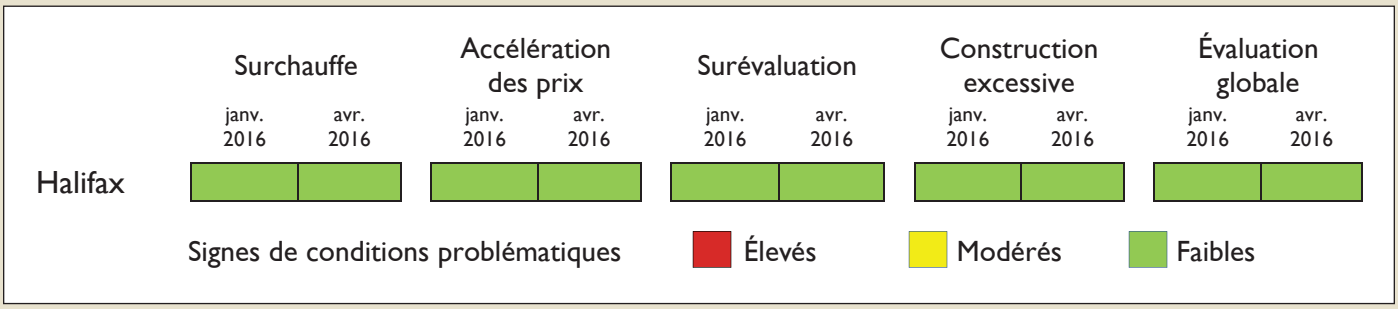
Date de diffusion : deuxième trimestre de 2016

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants



- Globalement, il y a de faibles signes de conditions problématiques sur le marché de l'habitation de la RMR de Halifax[1].
- La forte hausse de la migration internationale connue aux troisième et quatrième trimestres de 2015 a atténué les signes de surévaluation, malgré la faible augmentation de la rémunération moyenne et la faible création d'emplois.
- D'une année sur l'autre, le prix moyen s'est accru de 7,4 % au quatrième trimestre. C'est la ville de Halifax qui est à l'origine de cette hausse.
- Les taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne dans la région de Halifax continuent à stimuler la construction d'appartements locatifs.
- 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.

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, 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.

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 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.

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

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.

En détail

Surchauffe

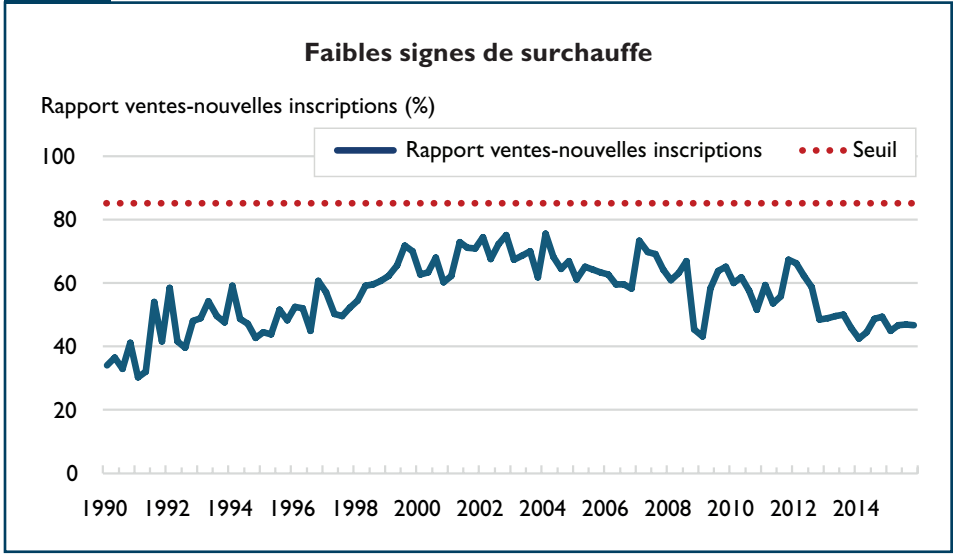
Halifax présente de faibles signes de surchauffe. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) y est resté stable au quatrième trimestre (47 %). Le marché de l'habitation de Halifax est favorable aux acheteurs et se situe bien en deçà du seuil de conditions problématiques. Par rapport au trimestre précédent, le nombre de transactions a diminué alors que le nombre de jours entre l'inscription et la vente a augmenté. Les ventes ont également baissé d'une année à l'autre. Les nouvelles inscriptions et le nombre total d'inscriptions courantes ont diminué au quatrième trimestre. Dans le premier cas, leur nombre est descendu à 320 en décembre, du jamais vu. Cette tendance n'est pas rare sur le marché de Halifax, car le nombre d'inscriptions enregistré au quatrième trimestre au cours des années précédentes a également accusé d'importantes baisses.

Le nombre de ventes conclues au quatrième trimestre dans les trois principaux sous-marchés de la RMR de Halifax, à savoir les

« Globalement, les signes de conditions problématiques sont faibles sur le marché de l'habitation de la RMR de Halifax. Par contre, l'affaiblissement de la conjoncture économique et la montée des prix moyens dans la ville de Halifax ont maintenu les indicateurs de surévaluation près de leur seuil problématique. »

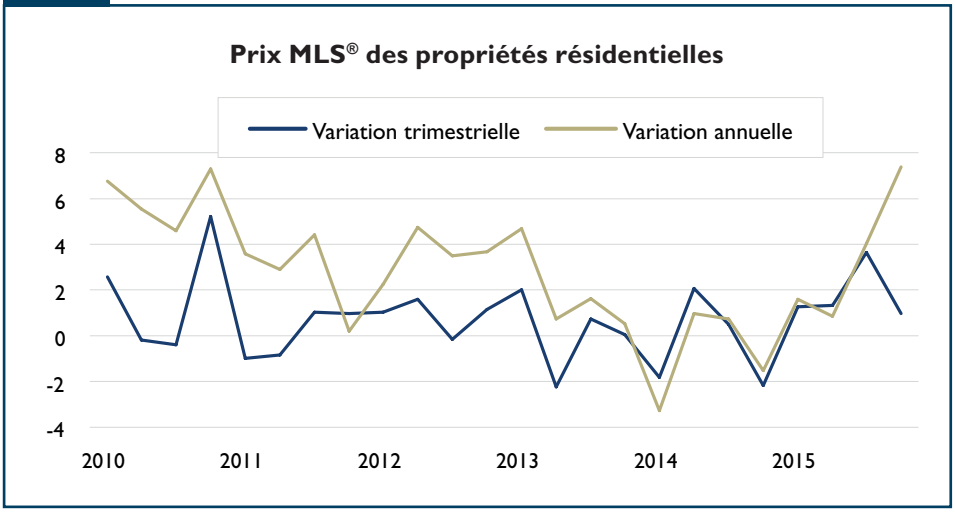
Guillaume Neault, Chef analyste, Analyse de marché—Halifax

Figure 1



Sources : ACI; SCHL (calculs du seuil)
Last data point : 2015 Q4

Figure 2



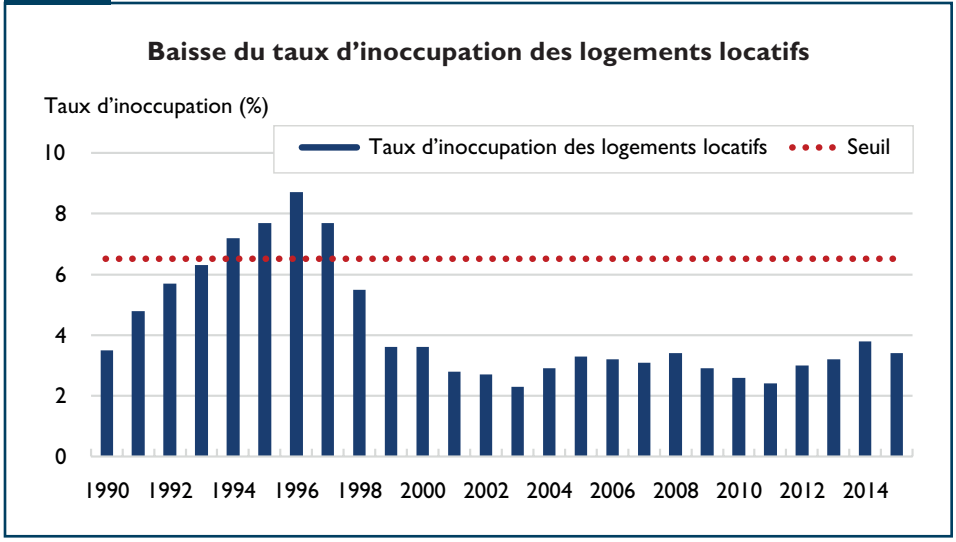
Source : ACI

villes de Halifax et de Dartmouth et Bedford-Hammonds Plains, est demeuré égal ou supérieur à celui enregistré au même trimestre en 2014. Les investissements immobiliers privés, comme la construction de plus de 1 200 logements collectifs dans la péninsule et de plus de 600 autres à Dartmouth et d'un centre des congrès d'un million de pieds carrés, et les dépenses publiques d'amélioration ont incité les acheteurs à s'intéresser à ces secteurs.

Accélération des prix

Après avoir connu une faible croissance en 2014, les prix MLS® moyens ont augmenté en 2015, surtout au cours des deux derniers trimestres. D'une année à l'autre, le prix moyen désaisonnalisé des logements existants s'est accru de 7,4 % au quatrième trimestre, pour atteindre 289 539 $[3]. Bien que le taux de croissance des prix ait diminué au dernier trimestre de 2015 par comparaison à celui des trois premiers trimestres de la même année, les prix ont tout de même augmenté un peu par rapport au trimestre correspondant de 2014, soit de 1 %. Toutefois, en dépit de la croissance des prix en 2015, il y a encore de faibles signes d'accélération des prix sur le marché de l'habitation de Halifax. Les prix MLS® moyens ont varié d'une année à l'autre selon le type d'habitation et le sous-marché de la RMR. La ville de Halifax, plus particulièrement, était à l'origine de la montée des prix, le prix MLS® moyen y ayant augmenté de 18,2 % au quatrième trimestre de 2015 par rapport à la même période un an plus tôt. Cette augmentation était surtout manifeste dans les catégories des maisons individuelles et des copropriétés, où les prix de vente moyens se sont accrus de 18,2 et 25,4 %, respectivement, en glissement annuel. Par contre, l'évolution des prix moyens a varié dans d'autres sous-marchés de la RMR. Dans la ville de Dartmouth, par exemple, le prix moyen des maisons individuelles et celui des copropriétés ont accusé une baisse d'une année à l'autre.

Figure 3



Source : SCHL
Dernier point de donnée : 2015

Surévaluation

La RMR de Halifax présente de faibles signes de surévaluation. La forte hausse de la migration internationale observée au cours des deux derniers trimestres de 2015 a atténué les signes de surévaluation, mais la faible augmentation de la rémunération moyenne et la faible création d'emplois ont maintenu les indicateurs de surévaluation près de leur seuil problématique. La population de la RMR de Halifax a augmenté de façon constante en 2015, mais le niveau d'emploi n'a pas su maintenir la même tendance à la hausse. Le nombre désaisonnalisé d'emplois a atteint un sommet dans la région de Halifax en janvier 2015, puis il a diminué jusqu'en septembre. Le niveau d'emploi a baissé au quatrième trimestre et se situait à 223 400 en décembre 2015[4]. La progression globale des prix des logements dans la RMR de Halifax, surtout dans la ville de Halifax, devra être suivie de près au cours des prochains trimestres afin de veiller à ce qu'elle cadre avec les facteurs économiques fondamentaux.

Construction excessive

Malgré le niveau élevé d'appartements locatifs achevés, la RMR de Halifax présente de faibles signes de construction excessive. Au deuxième semestre de 2015, les constructeurs ont achevé 412 appartements locatifs et 192 maisons individuelles, ce qui veut dire que le segment des appartements est un important

[3] Association canadienne de l'immeuble (ACI)
[4] Statistique Canada

moteur de l'activité dans la RMR de Halifax. Au quatrième trimestre de 2015, 2 305 appartements locatifs étaient en construction à Halifax, dont 41,6 % sont situés dans la péninsule de Halifax, par comparaison à 305 maisons individuelles pour propriétaires-occupants en construction, dont la majorité (66,9 %) se trouve dans le reste de la RMR. Étant donné l'accroissement de l'activité dans le segment des appartements locatifs dans la RMR de Halifax, le taux d'inoccupation global des appartements en 2015 devait augmenter, selon les prévisions. Cependant, la forte croissance démographique a exercé des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation, qui est passé de 3,8 %, à l'automne 2014, à 3,4 %, un an plus tard. Le taux enregistré à l'automne 2015 est nettement inférieur au seuil problématique de 6,5 %, ce qui témoigne de la demande soutenue sur le marché locatif.

Les stocks de logements pour propriétaires-occupants et de copropriétés achevés et non écoulés se sont accrus au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, mais leur niveau demeure légèrement inférieur au total enregistré au premier semestre de 2015. Sur le marché locatif, cependant, l'augmentation du nombre d'unités en construction et les attentes par rapport au maintien du nombre élevé de mises en chantier d'appartements feront de la gestion des stocks toute une entreprise pour les promoteurs voulant réduire la période durant laquelle les unités demeurent invendues une fois achevées.

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 ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

68607_2016_Q02