LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Québec

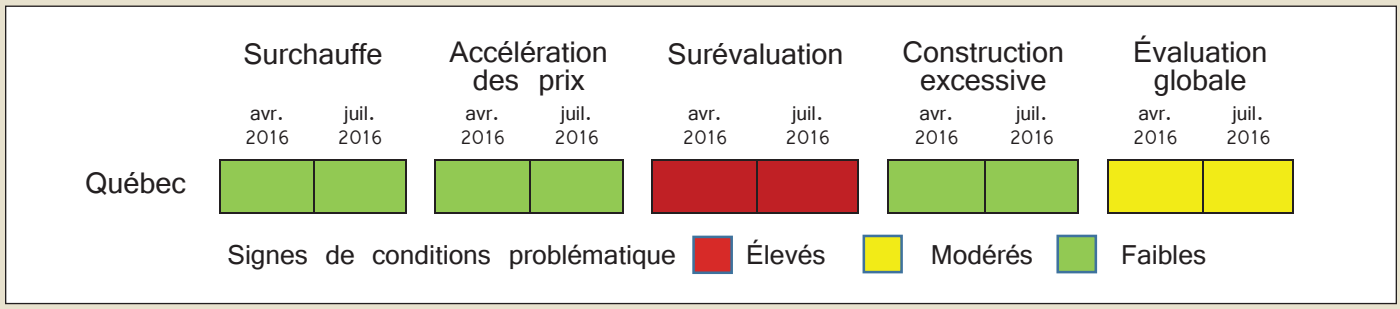
Date de diffusion : troisième trimestre de 2016

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants



- Les résultats de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) n'ont pas changé comparativement au trimestre précédent : les signes de conditions problématiques demeurent modérés pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec.
- Le marché de Québec présente toujours des signes élevés de surévaluation. Ce résultat s'explique par la progression modeste des facteurs fondamentaux économiques et démographiques en regard de la croissance des prix des logements.
- Par ailleurs, les autres composantes de l'EMH (surchauffe, accélération de la croissance des prix et construction excessive) montrent de faibles signes de conditions problématiques.
- Malgré cela, deux indicateurs du marché retiennent l'attention : l'offre de copropriétés relativement élevée et le nombre important de logements locatifs traditionnels récemment mis en chantier.
- Pour évaluer les signes de conditions problématiques sur le marché de l'habitation, le cadre analytique d'Évaluation du marché de l'habitation (EMH)[1] 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 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.

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.

« À Québec, l'EMH révèle des signes élevés de surévaluation. Ces résultats découlent de la récente diminution du bassin d'accédants à la propriété, c'est-à-dire les 25 à 34 ans, et de la croissance plutôt modeste du revenu disponible des ménages. Par ailleurs, l'offre de copropriétés demeure particulièrement élevée sur le marché de la revente et continue de susciter des préoccupations. L'évolution récente de la situation exige donc que nous surveillions l'émergence potentielle de signes de construction excessive à Québec, car le nombre de logements locatifs traditionnels en construction est relativement élevé. »

Élisabeth Koulouris
Chef analyste

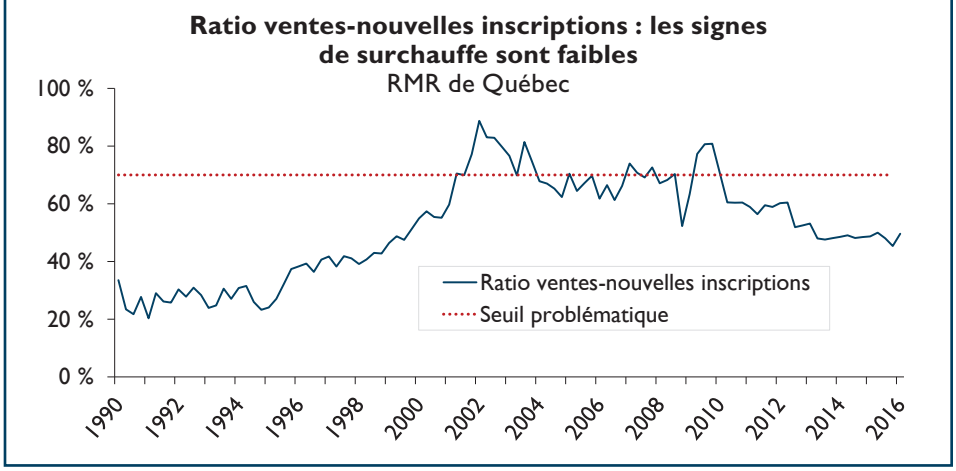
En détail

Composante « Surchauffe »

Selon le cadre d'analyse, les signes de surchauffe demeuraient faibles au premier trimestre de 2016 dans la RMR de Québec. Avec un ratio ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) de 50 %, l'offre de propriétés surpassait la demande sur le marché de la revente. Le seuil à partir duquel des signes problématiques de surchauffe sont détectés est de 70 % (voir la figure 1).

Ce ratio global masque néanmoins des disparités entre les différents segments de marché. Un autre indicateur du marché de la revente, le ratio inscriptions en vigueur/ventes Centris®, peut cependant nous aider à approfondir notre analyse. Ce ratio indique que le marché de la copropriété avantage plus fortement les acheteurs que le marché de la maison unifamiliale et du plex (figure 2). C'est signe que l'offre de copropriétés surpasse la demande de façon importante – une situation qui dure depuis 2013.

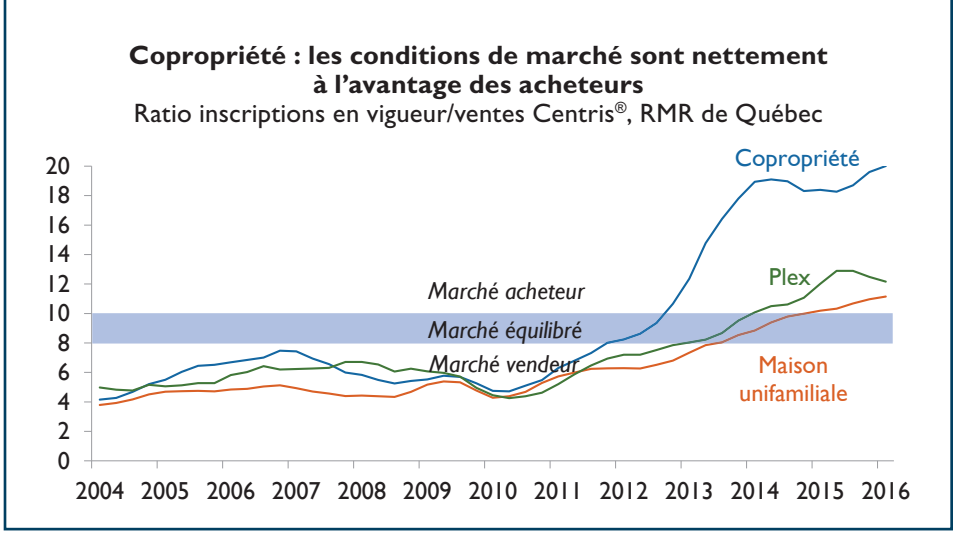
Figure 1



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) et calculs de la SCHL

Dernier point de données : premier trimestre de 2016

Figure 2



Source : FCIQ par le système Centris®, moyenne mobile sur quatre trimestres

Par ailleurs, les conditions de marché avantagent les acheteurs dans tous les secteurs de la RMR.

Du côté de la maison unifamiliale, le marché est depuis peu lui aussi favorable aux acheteurs, mais les vendeurs sont encore avantagés dans certains secteurs, soit Val-Bélair/ L'Ancienne-Lorette, Charlesbourg, Les Rivières et la Basse Ville.

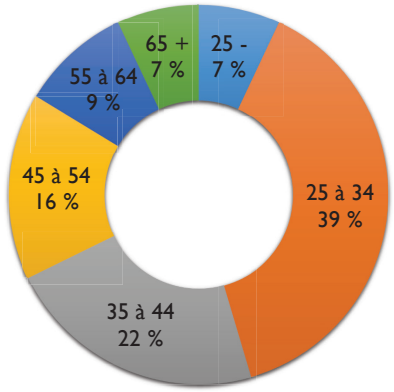
Composante « Accélération de la croissance des prix »

Selon l'EMH, les signes d'accélération des prix sont demeurés faibles dans la RMR au dernier trimestre, ce qui n'est pas surprenant étant donné que le prix Centris® moyen des logements a peu varié depuis 2014.

Ce résultat est attribuable au marché de la maison unifamiliale, qui représente 70 % des transactions et où le prix médian a crû de moins de 1 % entre les premiers trimestres de 2015 et de 2016 – une tendance qui s'est poursuivie ces derniers mois. Toutefois, la dynamique diffère sur le marché de la copropriété, car l'évolution récente du prix Centris® médian indique une tendance à la baisse. En effet, pour les cinq premiers mois de l'année, on note une diminution de 5 % du prix médian des copropriétés, comparativement à la même période l'an dernier. Cette situation n'est pas surprenante, compte tenu de l'offre abondante sur le marché de la revente.

Figure 3

Les accédants à la propriété (25 à 34 ans) ont un poids important dans le marché
Répartition des acheteurs par groupe d'âge, RMR de Québec, 2011



Source : recensement de Statistique Canada, compilation spéciale

Composante « Surévaluation »

L'EMH plus récente révèle des signes élevés de surévaluation dans le marché de la RMR de Québec au premier trimestre de 2016, comme au trimestre précédent.

Notons que la présence de signes de surévaluation ne reflète pas une accélération de la croissance des prix au cours des derniers trimestres (voir la section précédente). Elle indique plutôt que la croissance des prix a été proportionnellement plus forte que celle des facteurs économiques et démographiques fondamentaux.

Pour mieux comprendre ce phénomène, examinons une période antérieure. De 2002 à 2012, le prix moyen Centris® a plus que doublé, tandis que le revenu disponible par habitant a crû de 55 %. C'est donc dire que les prix ont atteint un niveau élevé par rapport aux fondamentaux économiques – une situation qui se poursuit depuis 2012. S'ajoute à ces tendances la baisse de la population âgée de 25 à 34 ans, amorcée en 2015[3]. Étant donné que les personnes de ce groupe d'âge – des accédants à la propriété – representent presque deux acheteurs sur cinq[4] dans le marché de la RMR de Québec (figure 3), l'affaiblissement de la demande chez ce groupe démographique a contribué à la présence de signes élevés de surévaluation problématique.

Composante « Construction excessive »

Les signes de construction excessive étaient faibles au premier trimestre de 2016. Après avoir culminé à la fin de 2012, les stocks de copropriétés achevées et non écoulées ont diminué, de sorte que les signes de construction excessive sont passés

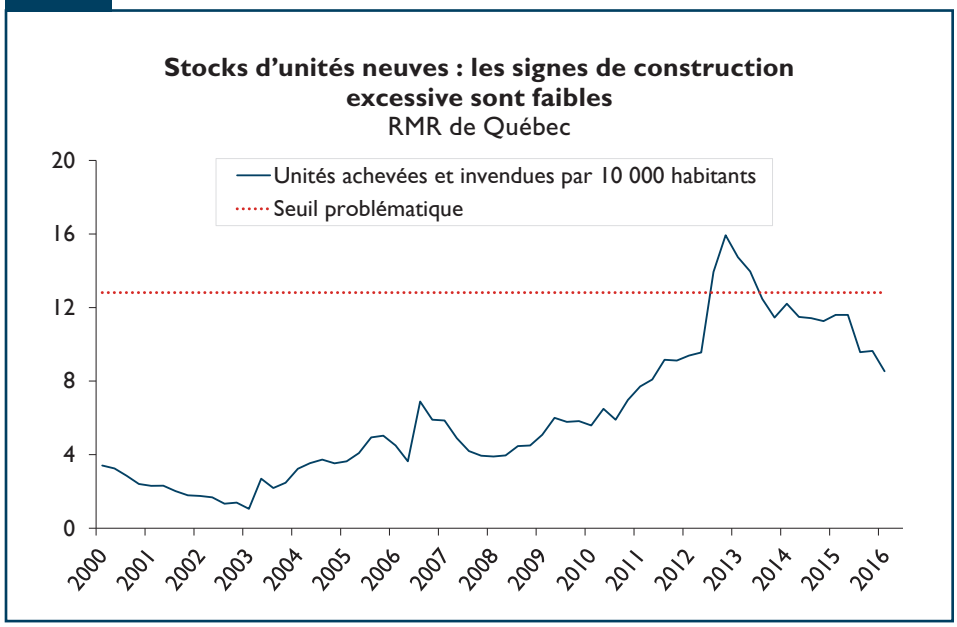
[3] Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles : régions infraprovinciales, 1er février 2016.
[4] Statistique Canada, Recensement de 2011.

sous le seuil problématique (figure 4). Le ralentissement des mises en chantier a favorisé l'écoulement des stocks d'unités récemment achevées. Puisque l'offre de copropriétés demeure relativement importante, on s'attend à de faibles volumes de mises en chantier dans cette catégorie d'habitation au cours des prochaines années.

L'évolution récente de la situation[5] exige toutefois une surveillance des signes de construction excessive à Québec, car le nombre de logements locatifs traditionnels en construction a atteint un sommet historique l'an dernier.

En effet, 2 447 unités locatives traditionnelles ont été mises en chantier en 2015, contre 1 184 en 2014. Même s'il a quelque peu ralenti au premier trimestre de 2016, période où 275 unités ont été mises en chantier (contre 438 un an plus tôt), le rythme de la construction demeure élevé sur le marché locatif de Québec par rapport aux données historiques. Les stocks relativement importants de copropriétés et la recherche de nouveaux marchés en vue de maintenir leur niveau d'activité comptent parmi les motivations de certains promoteurs qui souhaitent construire des ensembles, dont la plupart sont de grande envergure. Outre la vigueur du marché du neuf, il faut aussi considérer l'évolution récente du marché locatif traditionnel. En effet, le taux d'inoccupation est en hausse, comme en témoignent les résultats de la dernière Enquête sur les logements locatifs, menée par la SCHL en octobre 2015 : il est passé de 3,1 % en 2014 à 4 % en 2015 (figure 5).

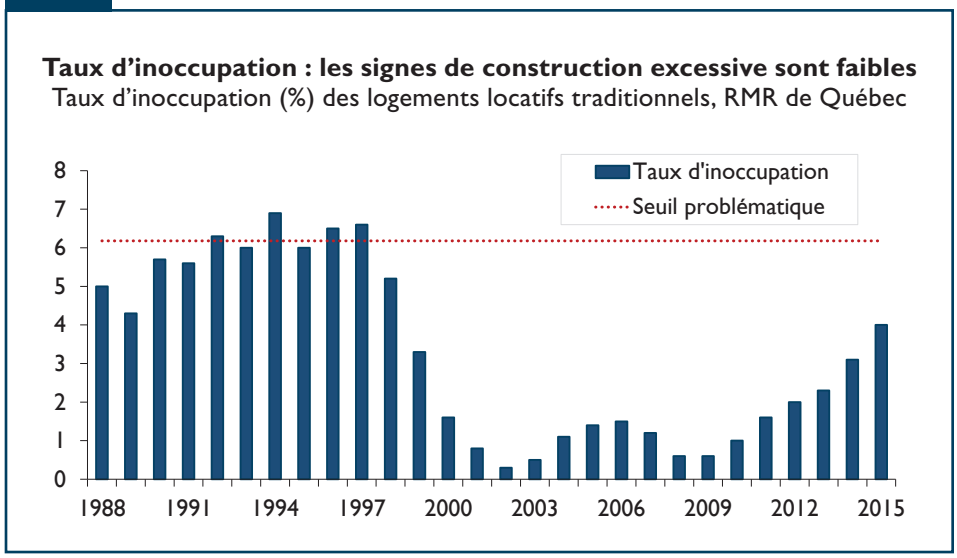
Figure 4



Source : SCHL

Dernier point de données : premier trimestre de 2016

Figure 5



Source : SCHL

Dernier point de données : 2015

[5] Voir aussi « Marché locatif traditionnel : la croissance de l'offre s'est accélérée en 2015, mais qu'en est-il de la demande à venir? » dans l'édition du premier trimestre 2016 du *Marché sous la loupe, RMR de Québec*.

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

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailimh

68627_2016_Q3