PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR d'Edmonton

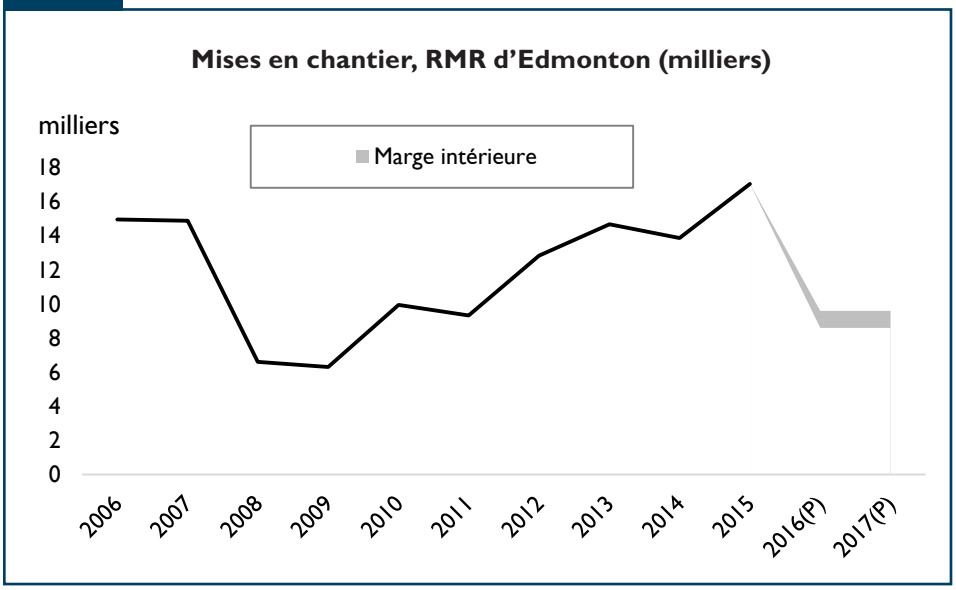
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants

- Les mises en chantier de maisons individuelles seront plus basses en 2016.
- Dans le segment des logements collectifs, les mises en chantier diminueront en 2016 et 2017.
- Les ventes MLS®[1] diminueront en 2016 avant d'afficher de modestes gains en 2017.
- Le taux d'inoccupation des appartements continuera de monter à Edmonton.

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Prévision

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

[1] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : baisse du total des mises en chantier d'habitations en 2016
3 Marché de la revente : reprise modeste en 2017
5 Marché locatif : nouvelle hausse des taux d'inoccupation
5 Aperçu de la conjoncture économique : croissance plus lente de l'emploi
7 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
9 Tendances en bref
9 Risques associés aux prévisions en 2016 et en 2017
11 Résumé des prévisions

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.

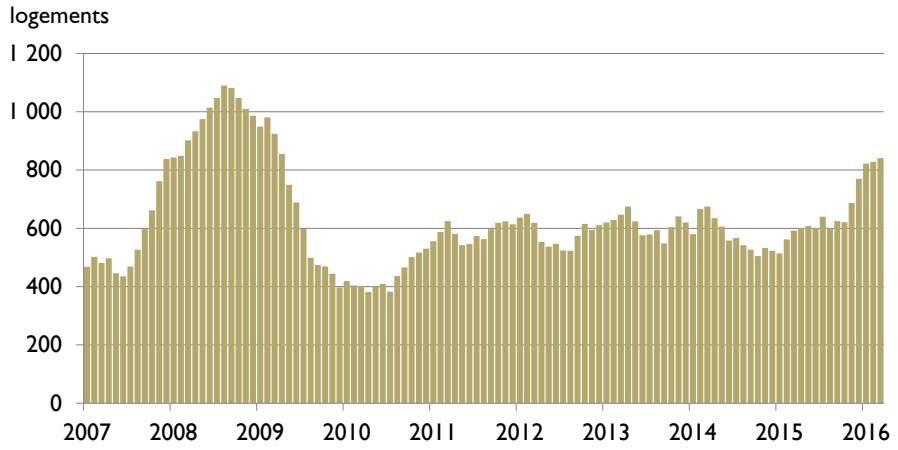
Marché du neuf : baisse du total des mises en chantier d'habitations en 2016

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton, le nombre total de mises en chantier d'habitations diminuera en 2016 à cause d'une croissance plus lente de l'emploi, d'une baisse de confiance des consommateurs et de l'offre abondante sur le marché de la revente. Les prévisions indiquent que le rythme mensuel ralentira tous les mois en 2016, comme il l'a fait pendant les trois premiers mois, de sorte que le niveau annuel sera de 8 600 à 9 600 mises en chantier. En 2017, l'activité sur le marché du neuf sera limitée par le niveau élevé des stocks, en particulier durant la première moitié de l'année. Selon les prévisions, le nombre total de mises en chantier d'habitations se maintiendra entre 8 600 et 9 600 en 2017.

La croissance du stock et une perte de vigueur de l'économie nuiront à la production de maisons individuelles en 2016. La concurrence plus vive livrée par le marché de la revente, un ralentissement de la croissance de l'emploi et une diminution du solde migratoire ont incité les constructeurs à réduire la cadence. À la fin du premier trimestre de 2016, les mises en chantier de maisons individuelles accusaient un repli de 38 % par rapport à la même période un an plus tôt. Cette baisse devrait se poursuivre jusqu'à la fin de 2016, car les constructeurs essaieront de rediriger la demande vers leurs nombreux logements invendus. Le stock devrait être plus facile à gérer en 2017, particulièrement pendant le deuxième semestre, ce qui contribuera à une légère reprise des activités. Au total, les mises en chantier de maisons individuelles seront au nombre de 3 700 à 4 500 en 2016 et de 3 900 à 4 700 en 2017.

Figure 2

Le stock de maisons individuelles a connu une hausse rapide dans la RMR d'Edmonton pendant les trois premiers mois de 2016



Source : SCHL

Le nombre de maisons individuelles nouvellement achevées mais invendues a augmenté dans la RMR d'Edmonton. Le stock en comptait 841 en mars 2016, soit 42 % de plus qu'à la même période un an plus tôt; il s'agit du plus haut niveau jamais atteint depuis avril 2009. Bien que le nombre de maisons témoins soit plus élevé, la majeure partie de l'augmentation est attribuable au grand nombre de logements construits sans commande. En mars, le stock comptait 575 maisons construites sans commande, contre 364 au cours du même mois en 2015. L'accumulation du stock s'est traduite par une réduction des mises en chantier de maisons individuelles et, par ricochet, une baisse de l'offre. L'offre – qui comprend à la fois les unités en stock et celles en construction – a diminué de 26 % d'une année à l'autre en mars.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

Puisque le nombre de maisons en construction a baissé, les logements ajoutés au stock à leur achèvement devraient être moins nombreux. Toutefois, comme cela prendra du temps, le stock restera vraisemblablement élevé jusqu'à la fin de 2016. Le stock et la demande devraient être plus équilibrés en 2017, ce qui permettra une légère augmentation des mises en chantier de maisons individuelles.

Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont atteint un niveau record (11 367) en 2015. Néanmoins, ce rythme ne s'est pas maintenu en 2016, car le ralentissement économique et la grande quantité de logements en construction tendent à réduire l'activité sur le marché du neuf. Cette baisse, qui devrait persister tout au long de 2016 et en 2017, s'explique aussi par l'augmentation des taux d'inoccupation sur le marché locatif et par une croissance du stock attribuable à l'affaiblissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants. Au total, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait se situer entre 4 100 et 5 900 en 2016 et entre 3 900 et 5 700 en 2017.

Au premier trimestre de 2016, les mises en chantier de logements collectifs, qui avaient été robustes au cours de la même période en 2015, ont diminué de 70 %. La plus forte baisse a été accusée par les appartements, qui représentaient plus de 60 % des logements collectifs commencés en 2015. Au total, 428 appartements ont été mis en chantier durant les trois premiers mois de 2016, soit considérablement moins que les 2 887 recensés durant la période de janvier à mars en 2015.

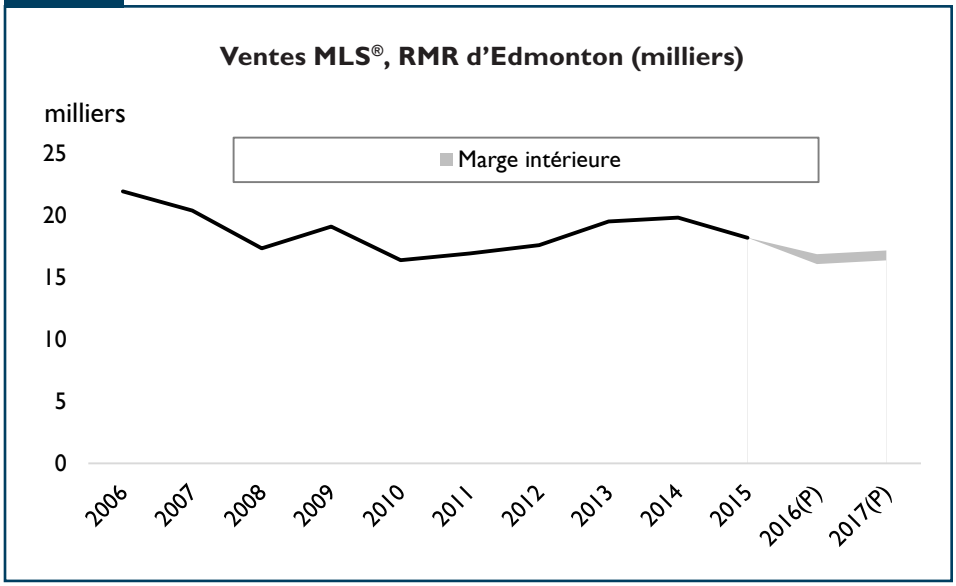
Même si le ralentissement de la construction de logements collectifs durant les premiers mois de 2016 a fait baisser le nombre de logements collectifs en construction, celui-ci demeure élevé : il s'élevait à 10 424 en mars 2016. C'est 13 % de moins qu'en mars 2015, mais nettement plus que la moyenne des cinq années précédentes pour ce mois-là (8 790). Le nombre relativement élevé de logements en construction pose un risque pour le stock, qui a commencé à s'accumuler. En mars 2016, 969 logements pour propriétaires-occupants étaient nouvellement achevés mais invendus dans la RMR d'Edmonton, soit plus du double des 454 logements recensés un an auparavant. Le stock a augmenté pour tous les types de logements et a atteint un niveau record dans la catégorie des jumelés, où 531 unités ont été dénombrées. Il devrait continuer de croître à mesure que d'autres logements seront achevés, ce qui limitera les mises en chantier de logements collectifs jusqu'à la fin de 2017.

Marché de la revente : reprise modeste en 2017

Après avoir baissé de plus de 8 % en 2015, les ventes MLS® devraient encore reculer dans la RMR d'Edmonton en 2016. Un ralentissement de l'économie, une réduction du solde migratoire et une baisse de confiance des consommateurs continueront de tempérer la demande sur le marché de la revente. Les prévisions indiquent que les transactions augmenteront peu d'ici le milieu de 2017, moment à partir duquel la situation économique commencera à s'améliorer. Par conséquent, les ventes devraient afficher une légère hausse en 2017. Globalement, de 16 100 à 16 900 ventes MLS® sont prévues en 2016 et de 16 400 à 17 200 autres en 2017.

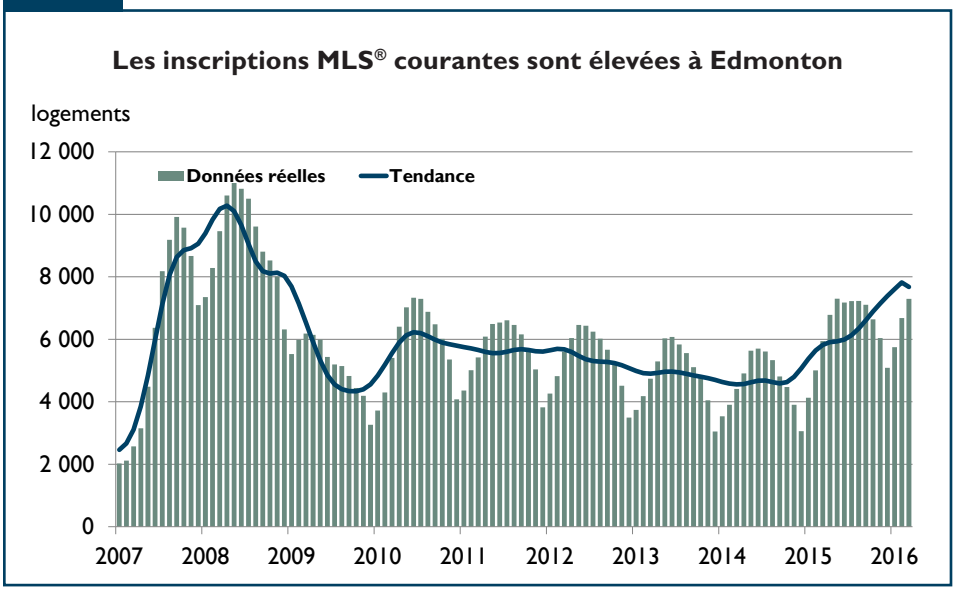
Depuis octobre 2014, les ventes MLS® ont diminué d'une année à l'autre tous les mois sauf un. Au premier trimestre de 2016, elles ont reculé de 8,4 % par rapport à la même période en 2015. Les 3 158 transactions conclues pendant la période de janvier à mars

Figure 3



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

Figure 4



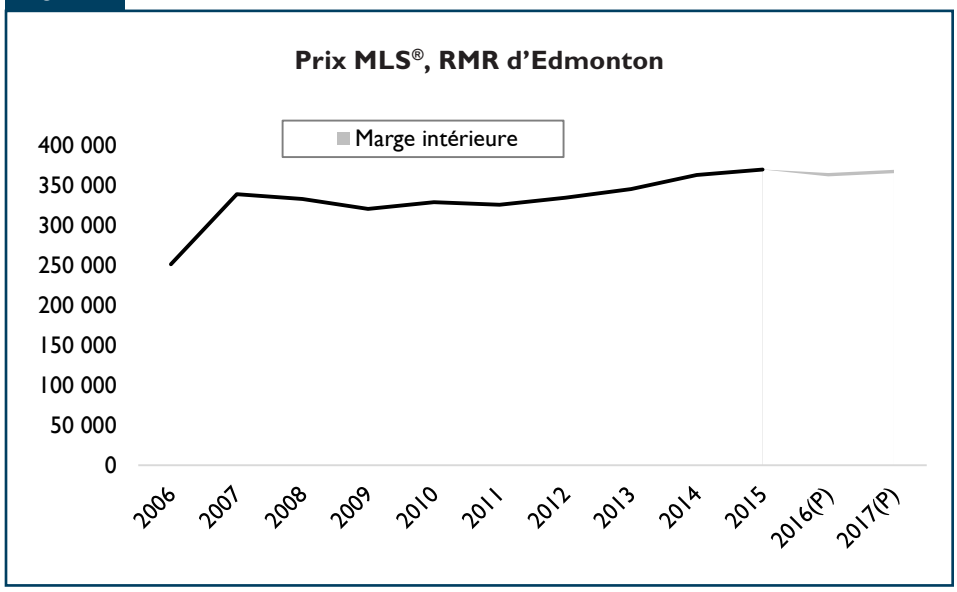
Source : REALTORS® Association of Edmonton (RAE); tendance établie par la SCHL.

2016 correspondent au niveau enregistré au premier trimestre de 2009. Le nombre désaisonnalisé de ventes a diminué, lui aussi, après avoir affiché de légers gains au milieu de 2015. Les bas prix du pétrole pèsent sur l'économie d'Edmonton, ce qui fait baisser le solde migratoire et la confiance des consommateurs et, par conséquent, nuit à la demande sur le marché de la revente. L'offre élevée sur ce marché complique également les choses pour les propriétaires qui souhaitent acquérir une habitation d'un cran supérieur mais qui doivent d'abord vendre leur logement actuel, ce qui retarde aussi les ventes. Une reprise n'est pas prévue sur le marché de la revente avant le milieu de 2017 et, pour cela, il faudra que les facteurs économiques fondamentaux s'améliorent.

La tendance des nouvelles inscriptions a évolué à la hausse en 2015, mais elle a montré des signes de ralentissement pendant les premiers mois de 2016. Bien que le nombre réel de nouvelles inscriptions ait augmenté de 2,6 % d'une année sur l'autre au premier trimestre, le nombre désaisonnalisé d'inscriptions a diminué de 6,2 % par rapport au quatrième trimestre de 2015. Cela pourrait être le premier signe que les nouvelles inscriptions ont atteint un pic et qu'elles s'apprêtent à amorcer un mouvement baissier. Lorsque les nouvelles inscriptions se mettront à diminuer, les inscriptions courantes feront de même. Cependant, ce processus sera relativement long, si bien que le choix sur le marché de la revente devrait rester supérieur à l'offre moyenne tout au long de l'horizon prévisionnel.

En raison du rythme plus lent des ventes et du choix plus grand sur le marché de la revente, les prix ont commencé à baisser, et ce mouvement devrait se poursuivre à court terme. À la fin des trois mois de 2016, le prix de revente moyen s'élevait à 361 850 $, ce qui représente une baisse de 1,4 % sur un an. Malgré la prévision selon laquelle les nouvelles inscriptions culmineront pour ensuite diminuer légèrement au cours des prochains mois, les prix baisseront en 2016 à cause du nombre élevé d'inscriptions sur le marché de la revente et de la demande plus faible. Selon le rapport Évaluation du marché de l'habitation[2] de la SCHL, des signes modérés de surévaluation ont commencé à être

Figure 5



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

[2] Voir (Évaluation du marché de l'habitation)

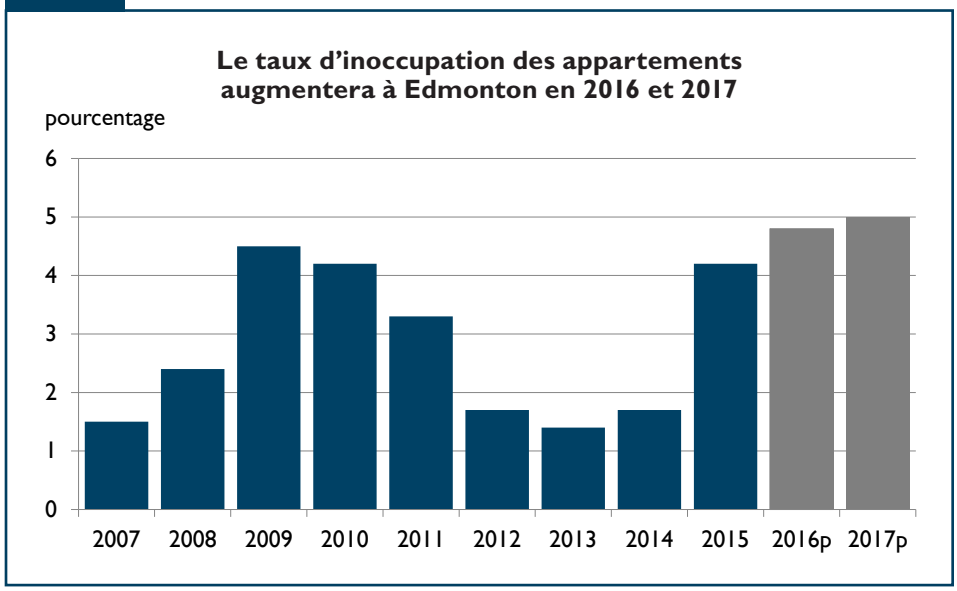
détectés dans la RMR d'Edmonton au deuxième trimestre de 2015, car le prix des logements a augmenté davantage que les facteurs économiques et démographiques fondamentaux. En 2017, un petit redressement des ventes et un léger repli du nombre d'inscriptions courantes devraient permettre une modeste hausse des prix. Globalement, le prix MLS® moyen sera de 360 900 à 365 100 $ en 2016 et de 364 900 à 369 100 $ en 2017.

Le marché d'Edmonton est devenu favorable aux acheteurs. Le rapport ventes-inscriptions courantes s'est situé en moyenne à 14 % au premier trimestre de 2016, comparativement à 21 % pendant les trois premiers mois de 2015. Le recul des ventes et la hausse des inscriptions ont tous deux contribué à cette diminution. Le marché devrait rester favorable aux acheteurs tout au long de 2016 et en 2017. Comme l'économie est censée s'améliorer à partir du milieu de 2017, la demande devrait croître légèrement et donner lieu à un meilleur équilibre du marché.

Marché locatif : nouvelle hausse des taux d'inoccupation

Sur le marché locatif de la RMR d'Edmonton, l'offre croissante se conjuguera à un affaiblissement de la demande pour faire monter les taux d'inoccupation en 2016 et 2017. En octobre 2015, le taux d'inoccupation moyen des appartements a atteint 4,2 %, alors qu'il était de 1,7 % en octobre 2014. Cette augmentation est attribuable à l'accroissement de l'offre, qui a supplanté la légère hausse de la demande. L'univers locatif de la RMR d'Edmonton devrait poursuivre son expansion. L'offre accrue, combinée au recul de la demande imputable à la diminution du solde migratoire et à la croissance ralentie de l'emploi, tendra à faire monter les taux d'inoccupation en 2016 et 2017. Le taux d'inoccupation moyen dans la RMR d'Edmonton atteindra 4,8 % en 2016 et 5,0 % en 2017.

Figure 6



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs d'octobre et prévisions [p])

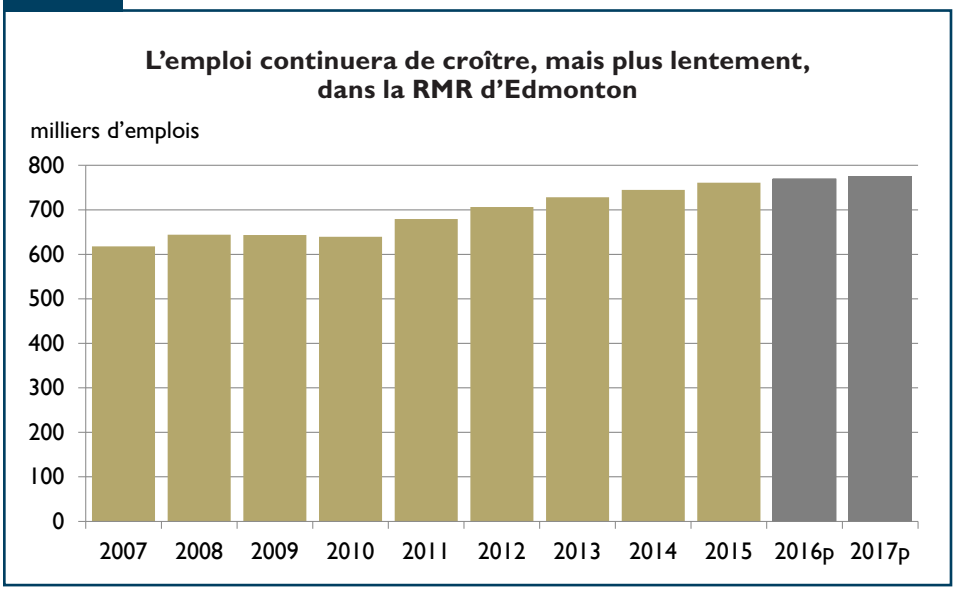
La construction d'immeubles locatifs a été robuste à Edmonton en 2014 et 2015 et a fait croire l'univers d'appartements locatifs : celui-ci a grossi de 3,9 %, d'octobre 2014 à octobre 2015, ce qui représente l'ajout de 2 324 appartements. En mars 2016, 2 756 appartements locatifs étaient en construction à Edmonton, et 2 513 autres, achevés depuis peu, n'avaient pas été intégrés à l'enquête d'octobre 2015. Le taux d'inoccupation montera à mesure que ces logements seront achevés et inclus dans l'univers locatif.

La hausse du loyer moyen devrait être plus faible au cours des deux prochaines années. Le taux d'inoccupation plus élevé limitera la capacité des propriétaires-bailleurs de majorer les loyers pour répercuter la hausse sur leurs locataires. L'ajout continu de logements locatifs neufs sur le marché fera contrepoids à ce facteur. Le loyer des logements neufs est habituellement plus haut que la moyenne, ces logements étant dotés de commodités supplémentaires et de finitions de plus grande qualité. Cela exercera une modeste pression à la hausse sur le loyer moyen en 2016 et 2017. Globalement, en octobre, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres passera de 1 261 $ en 2015 à 1 265 $ en 2016, puis à 1 275 $ en 2017.

Aperçu de la conjoncture économique : croissance plus lente de l'emploi

Malgré la baisse des cours du pétrole, la croissance de l'emploi a été robuste à Edmonton. Au premier trimestre de 2016, il s'est créé 29 400 emplois dans la RMR d'Edmonton par rapport à la même période en 2015, ce qui correspond à une hausse de 4 % sur un an. Près des trois quarts des gains ont été réalisés dans les postes à plein temps, et le reste, dans les postes à temps partiel. Les emplois créés ont été concentrés dans le secteur des services, et notamment dans le commerce de gros et le commerce de détail, ainsi que dans le transport

Figure 7



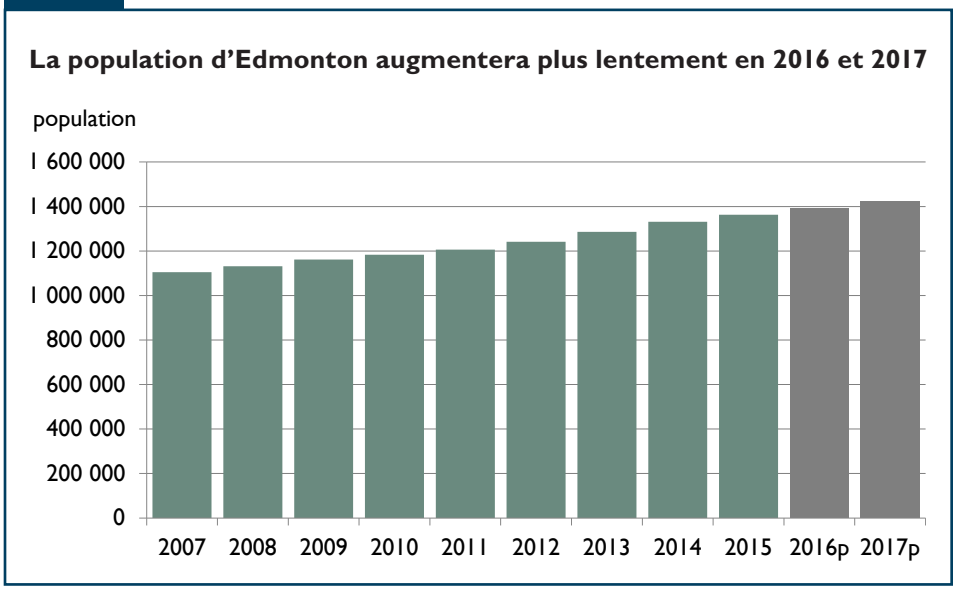
Source : Statistique Canada; prévisions (p) de la SCHL.

et l'entreposage. Il est cependant peu probable que ce rythme soit maintenu. Les effets des bas prix du pétrole continueront de se propager dans toute l'économie d'Edmonton. De plus, le secteur de la construction, qui a largement soutenu la croissance de l'emploi en 2015, ralentira en 2016, car d'importants projets de construction non résidentielle, comme la construction de l'aréna au centre-ville, tirent à leur fin. La construction résidentielle devrait elle aussi ralentir en 2016, ce qui provoquera d'autres pertes d'emplois. En gros, l'écart relativement grand entre les niveaux de l'emploi au début de 2016 et au début de 2015 se rétrécira durant le reste de 2016. En 2016, la croissance annuelle de l'emploi sera de 1,1 % et portera le nombre d'emplois à 769 400. Pendant le premier semestre de 2017, le ralentissement du marché de l'emploi se poursuivra. Cependant, si les cours du pétrole se mettent à monter, la progression de l'emploi reprendra de la vigueur au cours du deuxième semestre de 2017. Tout compte fait, cela se traduira par une croissance de l'emploi d'environ 0,9 % en 2017.

Même si des emplois ont continué d'être créés, le taux de chômage a monté à Edmonton. Le taux désaisonnalisé s'élevait à 6,9 % au premier trimestre de 2016; il n'avait pas été aussi haut depuis 2010. Cette hausse peut s'expliquer par une augmentation de la population active à Edmonton. Celle-ci a grossi de 5,6 % d'une année à l'autre au premier trimestre de 2016, comparativement à 2,2 % un an plus tôt. Davantage de résidents d'Edmonton choisissent de travailler, ce qui fait monter le taux de participation, qui devrait dépasser 74 %. Ces facteurs ont entraîné une hausse du taux de chômage. Celui-ci devrait encore augmenter en 2016 et 2017, à mesure que la croissance de l'emploi s'atténuera.

Le fait que les gains dans l'emploi aient été concentrés dans les postes à plein temps a contribué à la croissance de la rémunération hebdomadaire moyenne à Edmonton. Durant les trois premiers mois de 2016, la rémunération hebdomadaire s'est établie en moyenne à 1 113 $, ce qui représente une augmentation de 4,5 % sur un an. Par contre, il est peu probable que cette progression relativement forte se poursuive. Étant donné la croissance plus faible de l'emploi et le taux de chômage plus élevé, le marché du travail sera moins tendu, de sorte que la croissance de la rémunération sera moins prononcée au cours des prochains mois.

Figure 8



Source : Statistique Canada (données de juillet à juin); SCHL (prévisions [p]).

Après avoir culminé en 2014, le solde migratoire d'Edmonton s'est mis à baisser en 2015, ce qui a limité la croissance démographique. La population d'Edmonton a augmenté de 2,4 % en 2015 et s'est chiffrée à 1 363 277 personnes. En 2016 et 2017, une progression plus lente de l'emploi et un taux de chômage plus élevé rendront Edmonton un peu moins intéressante pour les migrants potentiels. La population d'Edmonton devrait croître de 2,1 %, en 2016 comme en 2017, ce qui portera la population de la RMR d'Edmonton à 1 421 100 personnes en 2017.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

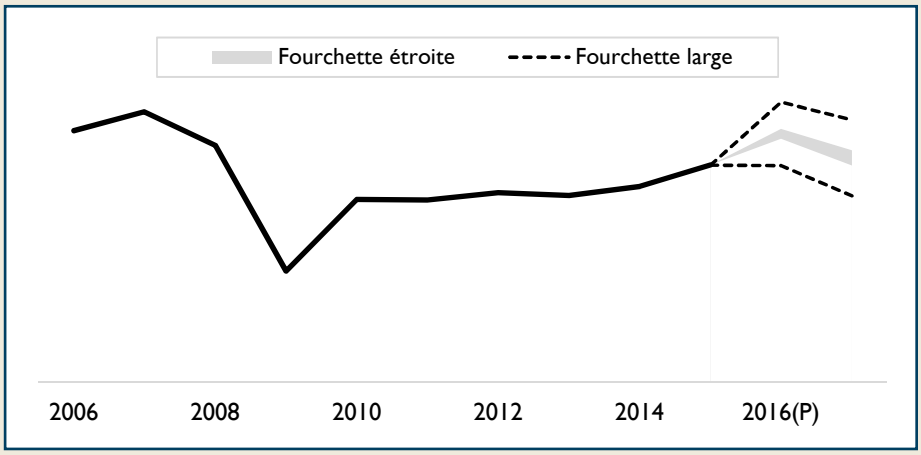
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

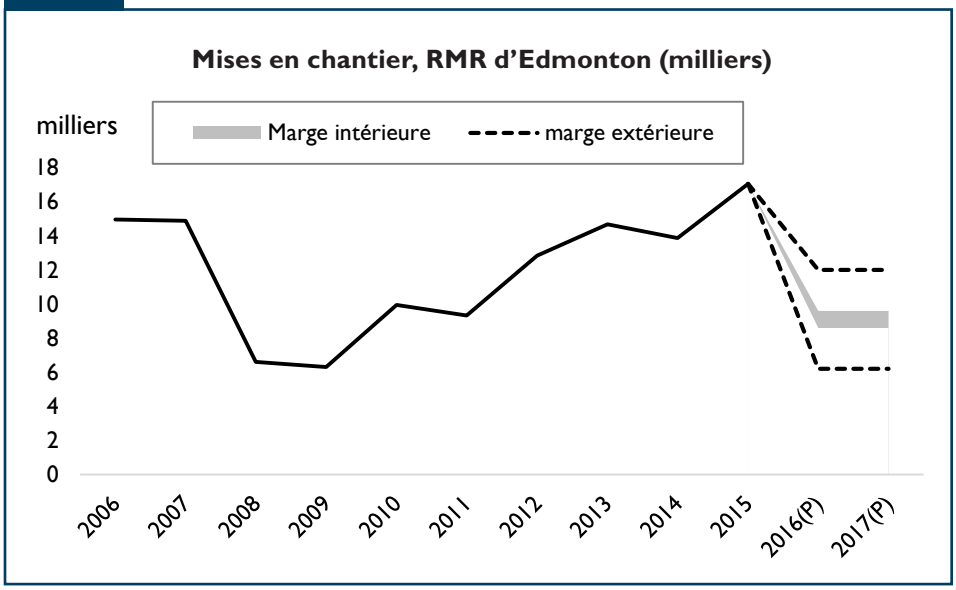
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Les taux d'intérêt devraient augmenter progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017, ce qui rendra les conditions moins accommodantes pour la demande de logements.
Emploi	La croissance de l'emploi sera relativement faible en 2016, ce qui réduira la demande de logements.
Revenu	La croissance de la rémunération a été soutenue par une augmentation du nombre de postes à temps plein au cours des derniers mois. Toutefois, la hausse du taux de chômage ralentira la progression des revenus et la demande de logements.
Population	La population d'Edmonton augmentera plus lentement en 2016 et 2017, ce qui pèsera sur la croissance de la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaires-occupants.
Marché de la revente	Le choix de propriétés existantes devrait demeurer grand jusqu'à la fin de 2016, ce qui tempérera la demande de logements neufs.
Stock de logements neufs	Le stock a augmenté rapidement au cours des premiers mois de 2016. Les constructeurs continueront de limiter les mises en chantier d'habitations pour s'assurer que le stock ne monte plus.

Risques associés aux prévisions en 2016 et en 2017

Les présentes perspectives comportent des risques favorables et défavorables qui créent de l'incertitude. Ces risques sont mentionnés ci-dessous et sont représentés par les limites inférieure et supérieure de la fourchette large concernant les mises en chantier, les ventes MLS® et le prix MLS®.

- Les prévisions reposent sur l'hypothèse que les prix du pétrole resteront près des cours actuels en 2016 et qu'ils commenceront à monter en 2017. Si les prix ne montent pas comme prévu, la croissance de l'économie pourrait encore ralentir. À l'inverse, une hausse plus marquée des prix du pétrole pourrait accélérer la reprise de l'économie. Vu le degré accru d'incertitude, le nombre total de mises en chantier d'habitations pourrait se situer entre 6 200 et 12 000, en 2016 comme en 2017.

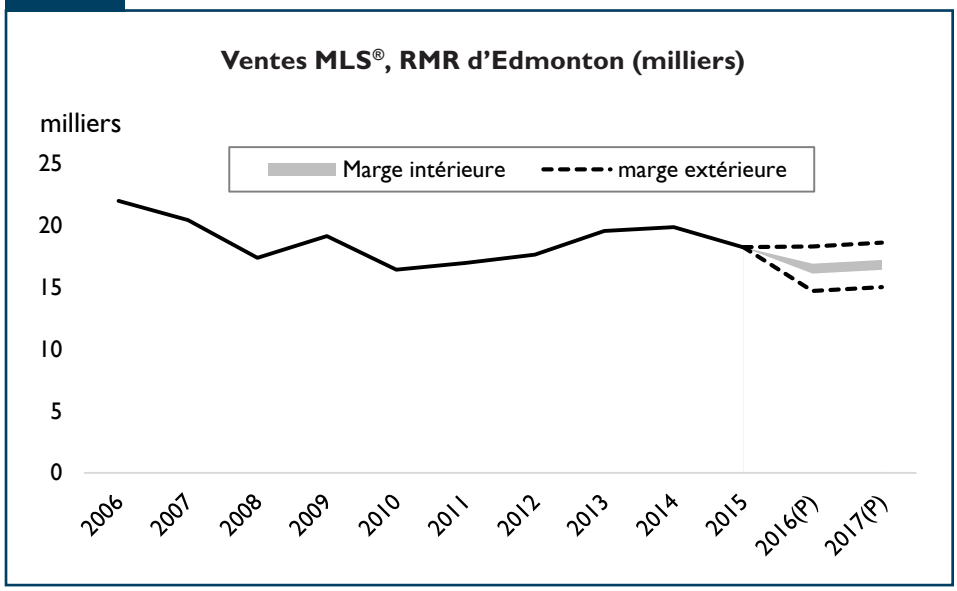
Figure 9



Source : SCHL, (P) : Prévision

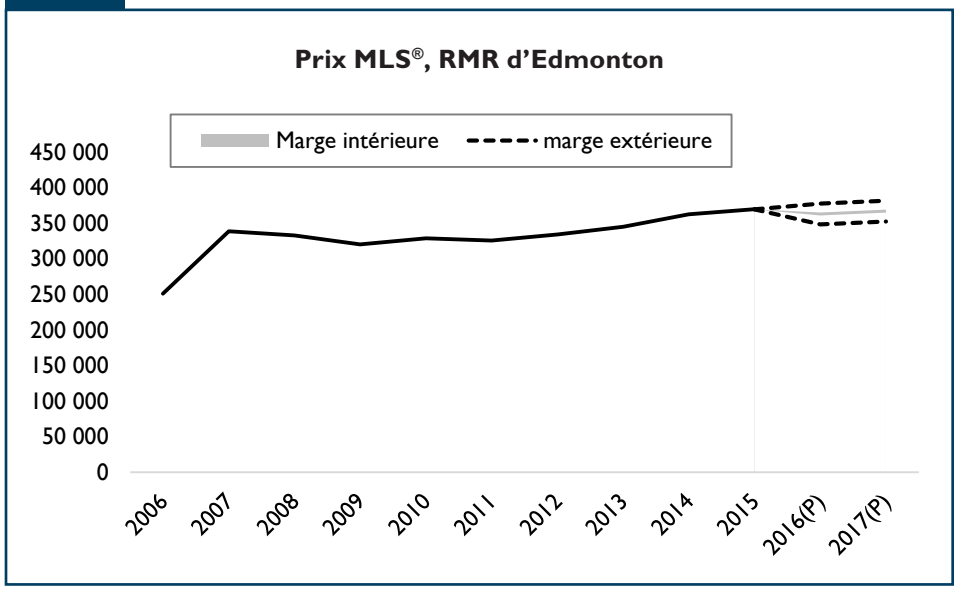
- Les ventes MLS® devraient diminuer en 2016, puis faire de légers gains en 2017. Cependant, si la situation économique s'améliore plus tôt que prévu, les ventes pourraient augmenter pendant la deuxième moitié de 2016. Par contre, si l'économie ralentit encore, la croissance des ventes pourrait se produire seulement après 2017. Vu cette incertitude, les ventes MLS® pourraient se situer entre 14 700 et 18 300 en 2016 et entre 15 000 et 18 600 en 2017.
- Les prévisions reposent sur l'hypothèse que les nouvelles inscriptions ont presque atteint un pic sur le marché de la revente et qu'elles sont sur le point de se mettre à baisser. Si les nouvelles inscriptions restent élevées ou augmentent encore, le prix des habitations pourrait encore subir des pressions à la baisse. À l'inverse, si les nouvelles inscriptions diminuent plus rapidement que prévu, le prix des propriétés existantes pourrait se stabiliser ou augmenter un peu. Compte tenu de l'ensemble de ces risques, le prix de revente moyen devrait être de 348 400 à 377 600 $ en 2016 et de 352 300 à 381 700 $ en 2017.

Figure 10



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

Figure 11



Source : ACI, (P) : SCHL Prévision

Résumé des prévisions RMR d'Edmonton Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	5 970	6 832	5 683	3 700	4 500	3 900	4 700
Logements collectifs	8 719	7 040	11 367	4 100	5 900	3 900	5 700
Tous types de logements confondus	14 689	13 872	17 050	8 600	9 600	8 600	9 600
Marché de la revente							
Ventes MLS®	19 552	19 857	18 227	16 100	16 900	16 400	17 200
Prix MLS® moyen ($)	344 977	362 657	369 536	360 900	365 100	364 900	369 100
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,4	1,7	4,2	4,8	5,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 141	1 227	1 259	1 265	1 275
Indicateurs économiques					
Population	1 286 024	1 331 612	1 363 277	1 391 600	1 421 100
Nombre annuel d'emplois	728 100	744 800	761 000	769 400	776 300

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

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

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

64345_2016_B01