LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Halifax

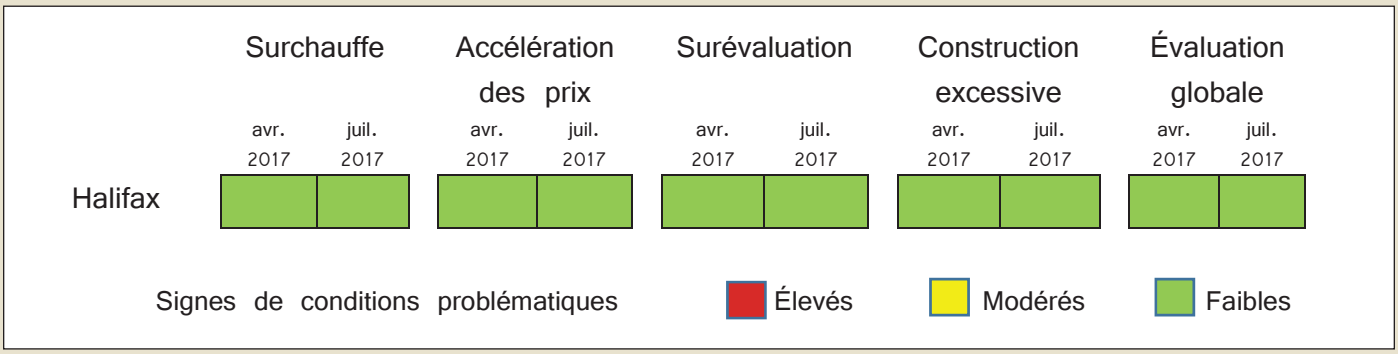
Date de diffusion : troisième trimestre de 2017

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants



- Dans l'ensemble, nous détectons de faibles signes de conditions problématiques sur le marché de l'habitation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax.
- Même si le rythme des ventes MLS® était lent en début d'année, les prix moyens ont augmenté, car le nombre total d'inscriptions courantes et le nombre moyen de jours sur le marché ont diminué.
- La croissance démographique, en particulier chez les jeunes adultes, soutient la demande de logements locatifs et garde stables les stocks de logements pour propriétaire-occupant. Par conséquent, l'indicateur de la construction excessive se situe en dessous du seuil de conditions problématiques.
- Pour évaluer les signes de conditions problématiques sur le marché de l'habitation, le cadre analytique de l'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'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.

Ce cadre 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 accentuer ou réduire le déséquilibre.

Le code de couleur indique dans quelle mesure les signes de conditions problématiques sont présents. L'EMH est un cadre exhaustif qui tient compte de l'intensité des signes

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 2017 et des renseignements sur le marché disponibles à la fin de juin 2017. 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.

de déséquilibre (c'est-à-dire 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. Plus les indicateurs montrent que l'intensité et la persistance s'accentuent, plus les signes que les conditions pourraient devenir problématiques augmentent.

« Même si les ventes MLS® ont diminué au premier trimestre par rapport à la période correspondante de 2016, les prix moyens ont augmenté en raison de la baisse continue du nombre total d'inscriptions courantes. Par conséquent, les signes de surévaluation et d'accélération des prix restent inférieurs à leurs seuils de conditions problématiques, mais ils doivent faire l'objet d'une surveillance au cours des prochains trimestres pour confirmer que la croissance des prix demeure conforme aux facteurs économiques fondamentaux. »

Guillaume Neault, Chef analyste, Analyse de marché—Halifax

En détail

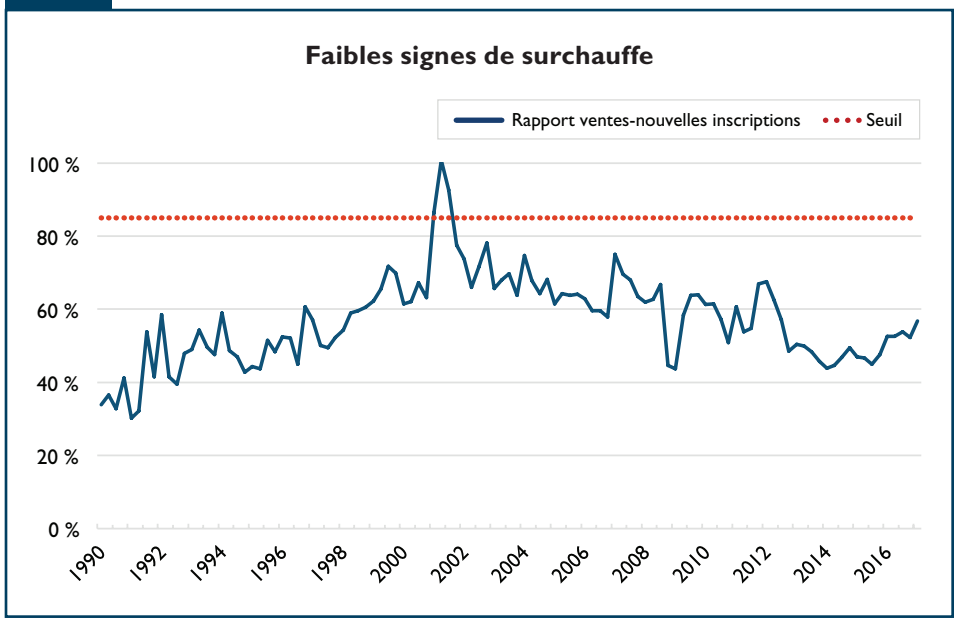
Surchauffe

Nous détectons de faibles signes de surchauffe à Halifax. Le nombre de nouvelles inscriptions continue de diminuer : en mai, 3 444 inscriptions courantes ont été recensées, en baisse de plus de 15 % par rapport au total relevé à pareil mois en 2016[3]. En plus du recul des inscriptions courantes, on a assisté à une diminution du nombre moyen de jours que les propriétés résidentielles restent sur le marché; ce nombre s'élève à 92 dans la RMR de Halifax. La moyenne cumulative a d'ailleurs régressé dans tous les sous-marchés de Halifax, à l'exception de Fall River-Beaver Bank. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est resté stable tout au long de 2016; il a toutefois augmenté et s'est établi à 56,8 % durant le trimestre. Le marché de l'habitation est équilibré et le RVNI demeure sous le seuil de conditions problématiques, fixé à 85 %. Si les ventes MLS® ont été lentes à démarrer cette année – elles accusaient un retard de plus de 7 % d'une année sur l'autre au premier trimestre –, elles ont repris de la vigueur depuis. Ainsi, la forte hausse enregistrée en mai a fait monter leur nombre cumulatif au point où celui-ci est à peine inférieur au niveau correspondant de 2016.

Accélération des prix

Dans la RMR de Halifax, le prix MLS® moyen a affiché en 2016 une faible hausse (1,5 %) d'une année sur l'autre. Au premier trimestre de 2017, il a régressé par rapport au trimestre précédent, mais a toutefois augmenté

Figure 1



Sources : Association canadienne de l'immeuble; SCHL (calcul du seuil).
Dernier point de données : T1 2017.

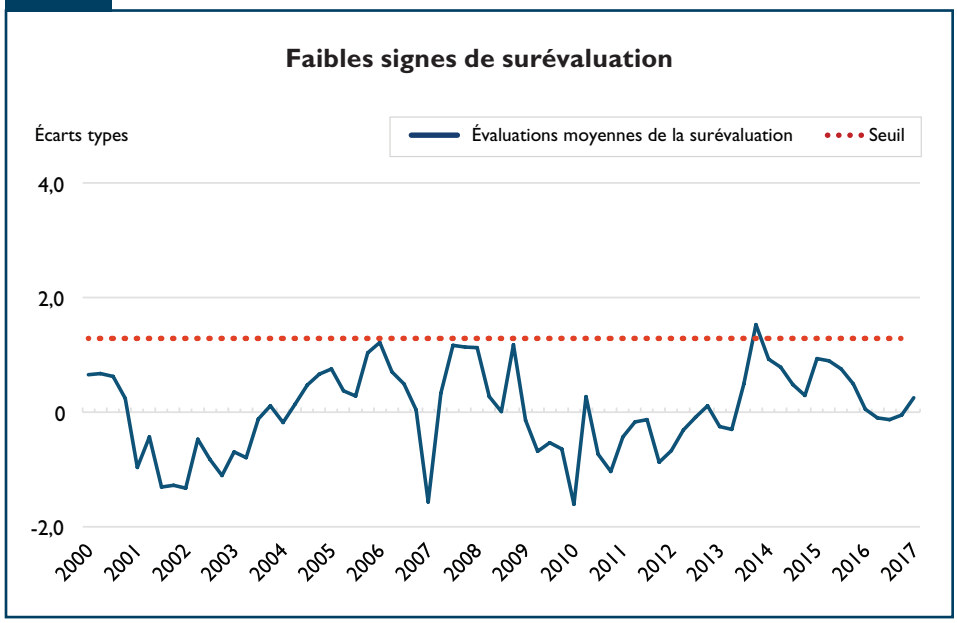
[3] Nova Scotia Association of REALTORS®

de près de 4 % en regard de son niveau des trois premiers mois de 2016. Tout comme les ventes MLS®, les prix ont amorcé une progression, spécialement importante en avril et en mai, et ont atteint une moyenne de 298 600 $ pour la période de janvier à mai. Il s'agit là d'une augmentation de près de 6 % par rapport au prix enregistré à la même période de 2016[4]. Pourtant, malgré la hausse en glissement annuel relevée au premier trimestre, les prix ont régressé d'un trimestre sur l'autre. Les signes d'accélération des prix demeurent donc faibles sur le marché de Halifax. Il reste que la forte croissance des prix observée ces derniers mois et le recul du nombre total d'inscriptions courantes indiquent que les signes d'accélération des prix pourraient se manifester davantage dans la RMR de Halifax. En outre, les prix pourraient monter non seulement dans les secteurs plus chers comme ceux de la ville de Halifax et de Bedford-Hammonds Plains, mais également ailleurs, dans l'Est du comté de Halifax et dans certaines zones de la ville de Dartmouth, par exemple.

Surévaluation

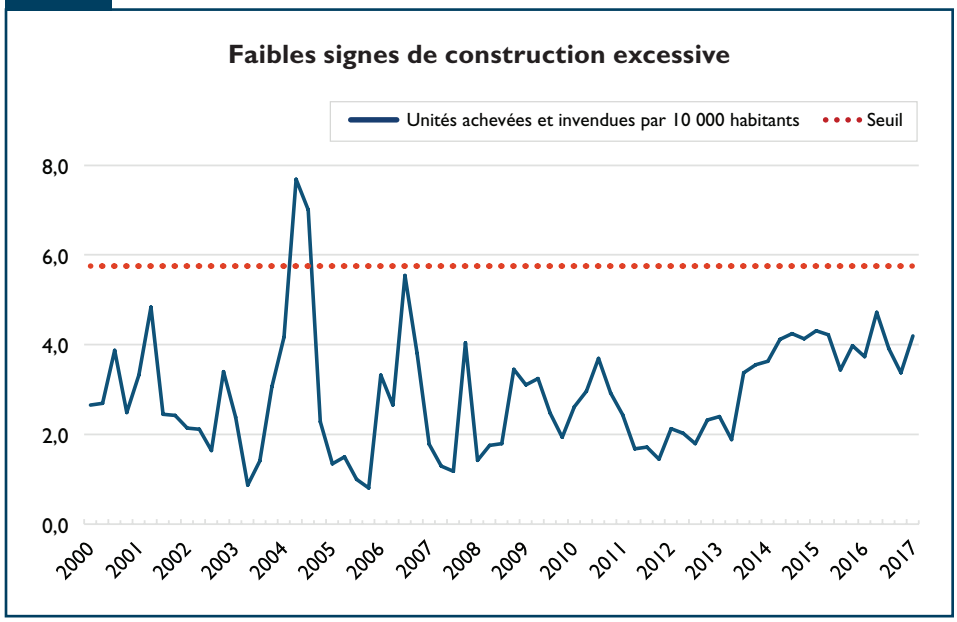
À Halifax, la croissance démographique a été un des principaux moteurs de la demande d'habitations. En 2016, l'immigration a plus que doublé par rapport à son niveau de 2015. La hausse de l'immigration internationale, conjuguée à l'arrivée constante de Néo-Écossais d'autres régions de la province, a soutenu la progression continue du nombre désaisonnalisé d'habitants dans l'agglomération

Figure 2



Source : Banque nationale (Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale[MD]); Statistique Canada; SCHL (calculs). Dernier point de données : T1 2017.

Figure 3



Source : Statistique Canada; SCHL. Dernier point de données : T1 2017.

[4] Nova Scotia Association of REALTORS®

en 2017. Ce facteur a eu un effet particulièrement favorable chez les jeunes adultes, dont la population s'était accrue de 4 % d'une année sur l'autre à la fin du premier trimestre de 2017.

Même s'il y a eu croissance démographique, la progression de l'emploi demeure faible à Halifax. Au premier trimestre, l'emploi corrigé des variations saisonnières a régressé par rapport au dernier trimestre de 2016, mais a affiché une légère hausse d'une année sur l'autre. En outre, le taux de chômage mensuel désaisonnalisé a atteint 7 % en mai à Halifax – son plus haut niveau depuis mars 2016[5].

À l'heure actuelle, les signes de surévaluation sont faibles sur le marché de Halifax. Ces signes s'intensifieront toutefois si la croissance des prix demeure forte au cours des prochains mois. Il importe donc de surveiller attentivement la relation entre la montée des prix et les facteurs économiques fondamentaux.

Construction excessive

La robustesse de la construction dans le segment des immeubles collectifs demeure le principal facteur qui alimente l'activité sur le marché des propriétés résidentielles neuves de Halifax. Depuis le début de 2017, 350 appartements sont venus s'ajouter au parc locatif de Halifax, un peu partout tant dans la péninsule que dans la partie continentale. À la fin mai, 3 135 appartements locatifs étaient en construction à Halifax, dont 57 % se trouvaient dans la péninsule de Halifax. La progression du total des logements en construction a été influencée par la mise en chantier de nombreux grands ensembles. À la fin mai, 833 appartements locatifs avaient été commencés dans la RMR de Halifax, soit plus du double que le total recensé à pareille période en 2016. La hausse s'est toutefois aussi manifestée ailleurs que sur le marché locatif; ainsi, sur le marché des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier s'est accru de plus de 16 % d'une année sur l'autre.

Les stocks (logements achevés mais invendus) d'habitations de propriétaires-occupants, en propriété absolue ou en copropriété, ont augmenté au premier trimestre, après avoir diminué durant les trois trimestres précédents. Le rapport s'élève actuellement à 4,2 unités par 10 000 habitants, soit en dessous du seuil de conditions problématiques, qui est fixé à 5,8 unités. La croissance forte et continue du prix moyen des logements neufs écoulés peut expliquer en partie l'accumulation des stocks, car il est possible que les acheteurs se tournent de plus en plus vers le marché de la revente pour y trouver des options abordables. Malgré tout, les stocks se situent en deçà du seuil de conditions problématiques, et la forte demande de logements locatifs vient étoffer la conclusion selon laquelle les signes de construction excessive sont faibles sur le marché de Halifax.

[5] Statistique Canada, tableau CANSIM 282-0135

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 AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. 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 : 613-748-2003 (téléphone); 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 médias substituts, 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.

©2017, 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

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

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.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; *et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

68607_2017_Q03