

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

Région du Grand Toronto



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : janvier 2017

« Nos données indiquent que l'augmentation du prix des maisons individuelles et des jumelés dans la région du Grand Toronto pousse des acheteurs à acquérir une habitation dans des centres avoisinants, comme Hamilton, Barrie et Guelph, où les logements sont généralement plus abordables qu'au cœur de Toronto. Résultat : cela fait monter le prix des habitations dans ces centres. »



Jean Sébastien Michel
Chef analyste, Analyse de marché

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.

Le prix des habitations dans la région du Grand Toronto a un effet d'entraînement sur les prix dans les centres avoisinants

Faits saillants

- Les récentes hausses du prix des logements dans la RGT sont disproportionnées par rapport à celles relevées dans les autres RMR.
- L'augmentation du prix des maisons individuelles et des jumelés dans la RGT pousse les acheteurs à acquérir une habitation plus abordable dans les RMR des environs, ce qui fait monter les prix dans ces centres.
- L'effet d'entraînement du prix élevé des habitations dans la RGT s'observe depuis longtemps à Hamilton, Barrie et Guelph.
- Récemment, cet effet d'entraînement semble s'étendre un peu plus loin, en particulier dans la RMR de St. Catharines-Niagara, et s'explique surtout par le prix élevé des habitations de faible hauteur dans la RGT.

Dans la région du Grand Toronto (RGT), le prix MLS^{®1} moyen a augmenté de 18 %, de 2015 à 2016, au troisième trimestre. Des acteurs du marché croient que les récentes hausses de prix poussent les acheteurs à acquérir des propriétés plus abordables dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) avoisinantes, ce qui y exercerait une pression à la hausse sur les prix. Dans le présent rapport, nous cherchons à déterminer si les augmentations de prix dans la RGT ont eu un effet d'entraînement au fil du temps sur les prix dans d'autres RMR de l'Ontario, en particulier celles qui entourent la RGT. Nous présentons également l'incidence qu'un choc subi par le prix des habitations dans la RGT pourrait avoir sur le prix des logements dans les RMR avoisinantes, compte tenu de la surévaluation dont fait l'objet le prix des logements dans la RGT et de l'effet d'entraînement qu'ont ces prix élevés sur les RMR à proximité.

Les récentes hausses du prix des logements dans la RGT sont disproportionnées par rapport à celles relevées dans les autres RMR

Sauf dans le cas du recul net, mais bref, survenu dans de nombreux centres en 2008, le prix des logements a augmenté de façon constante dans la plupart des RMR de l'Ontario au cours des vingt dernières années, et de façon encore plus marquée dans les cinq dernières. Dans l'ensemble, cette augmentation substantielle peut surtout être attribuée à la bonne situation économique, à la croissance de la population et aux taux hypothécaires relativement bas, facteurs qui ont alimenté la demande de logements et fait monter les prix. Récemment, le cadre d'analyse de l'Évaluation du marché de l'habitation de la SCHL a cependant détecté des signes modérés à élevés de surévaluation à Hamilton et dans la RGT. Cela nous indique qu'une partie de l'appréciation des prix ne provient pas des facteurs fondamentaux.

Depuis la récession de 2008-2009, le prix moyen des logements augmente plus rapidement dans la RGT, de manière disproportionnée par rapport aux hausses relevées dans les autres RMR ontariennes. La figure 2 illustre cette tendance; il montre le rapport entre le prix moyen dans la RGT et le prix moyen prévu en prenant le prix moyen de l'ensemble des RMR de l'Ontario. Depuis le premier trimestre de 2016, l'augmentation du prix moyen dans la RGT a dépassé d'environ 30 % l'augmentation prévue. L'ancien sommet historique, de 26 %, remonte au premier trimestre de 1989.

Figure 1

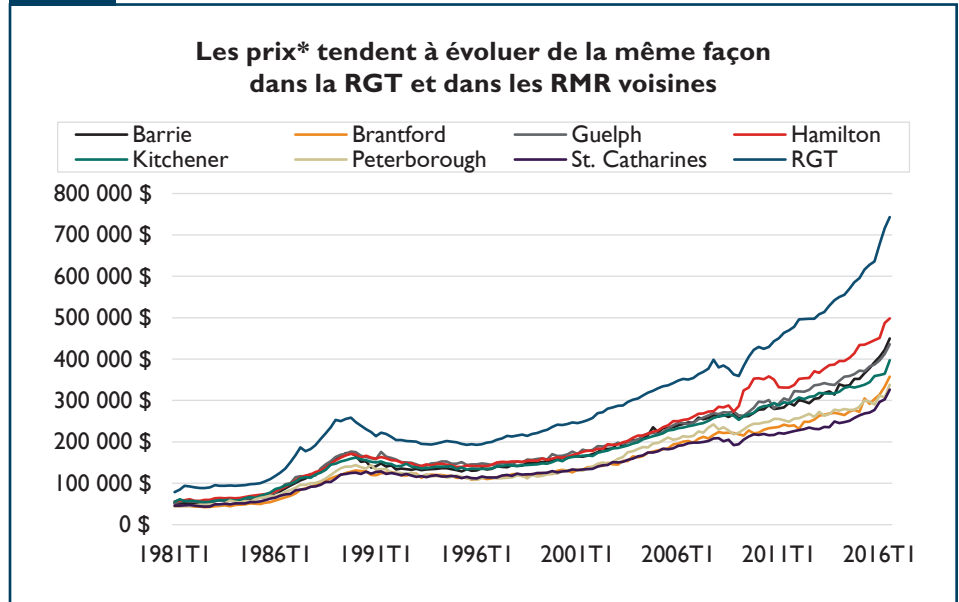
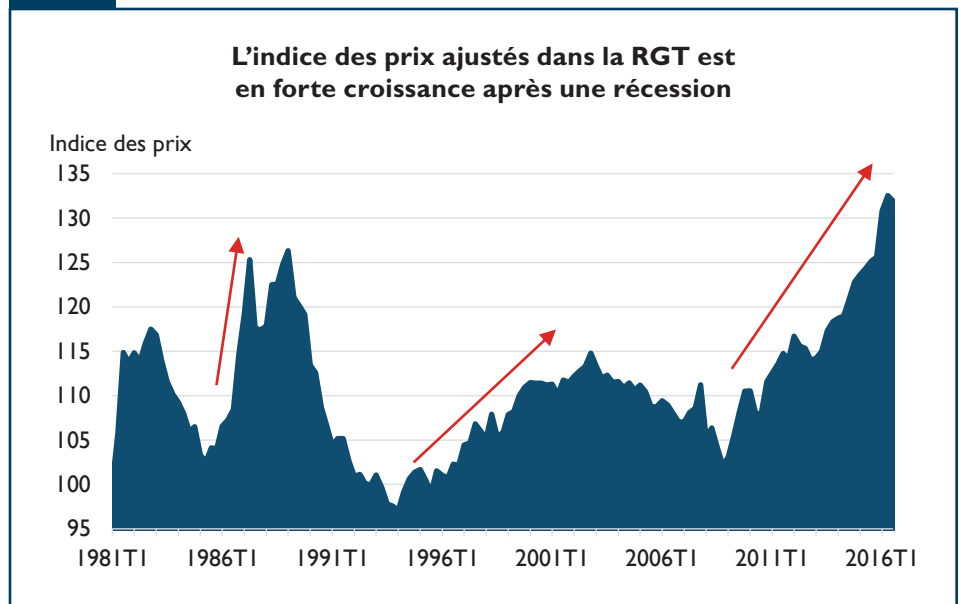


Figure 2



La récente croissance du prix des logements dans la RGT est donc élevée par rapport à la progression

du prix moyen dans l'ensemble des RMR de l'Ontario. Elle est aujourd'hui plus forte qu'elle ne l'a jamais été.

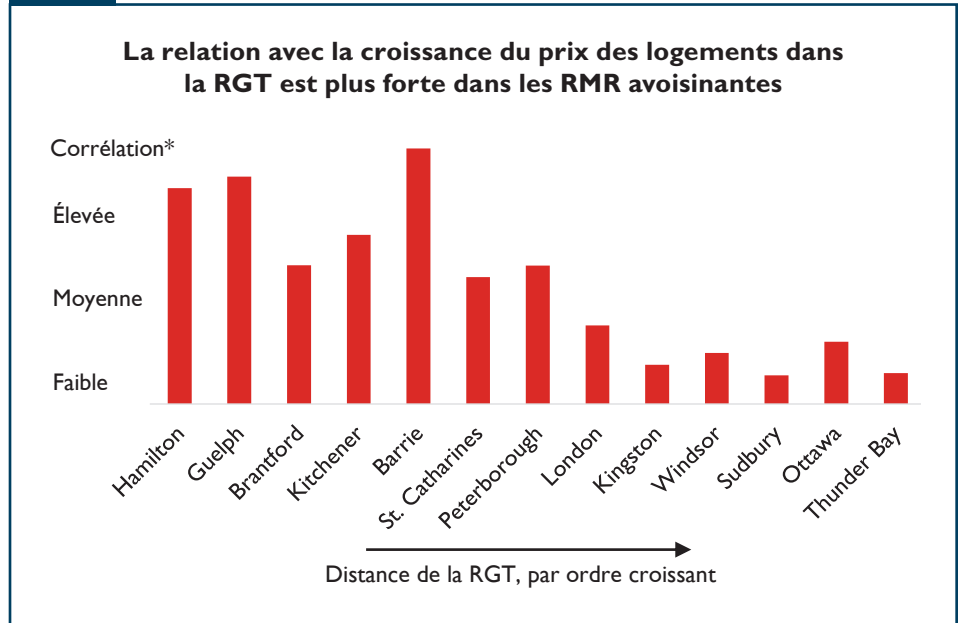
La relation avec les variations du prix des logements dans la RGT est plus forte à Hamilton, Guelph et Barrie

Au cours des 35 dernières années, la croissance du prix des logements à Hamilton, Guelph, Barrie et Kitchener-Waterloo-Cambridge (« Kitchener ») a été étroitement liée à l'augmentation du prix des habitations dans la RGT. Cependant, la relation de chacun de ces centres avec la RGT n'a pas été constante dans le temps. Par exemple, pour les RMR de Hamilton, Barrie, Guelph et Kitchener, la relation avec les variations de prix dans la RGT était plus forte avant la récession de 2008-2009; dans tous les cas, elle s'est affaiblie dans les années qui ont suivi (de 2010 à 2016).

À St. Catharines-Niagara (« St. Catharines »), la relation avec la croissance des prix dans la RGT a été importante dans les années qui ont suivi la récession, alors qu'elle était à peu près inexistante jusque-là. Historiquement, cette relation a été plus marquée dans les RMR situées à une distance permettant des déplacements quotidiens vers la RGT².

Il convient de noter qu'à Brantford, la relation avec la croissance des prix dans la RGT est modérée, même si la distance de navettage vers la RGT est sensiblement la même qu'à Barrie ou à Guelph. Cette relation est devenue beaucoup plus ténue après la récession de 2008-2009, mais elle s'est considérablement raffermie depuis le premier trimestre de 2015, si bien qu'au troisième trimestre de 2016, elle avait presque retrouvé sa vigueur d'avant la récession. Néanmoins, la corrélation plus faible

Figure 3



Source : SCHL, d'après des données de l'ACI et de Statistique Canada

* Corrélation entre la hausse trimestrielle d'une année à l'autre des prix réels désaisonnalisés et ajustés dans les deux marchés

Dernier point de données : troisième trimestre de 2016

que prévu tient peut-être au fait que Brantford est plus loin non seulement de la ville de Toronto, mais aussi d'autres pôles d'emploi adjacents, comme Newmarket et Waterloo, par comparaison avec Barrie et Guelph.

La relation avec les variations du prix des logements dans la RGT s'explique principalement par le prix élevé des habitations de faible hauteur dans la RGT

Nous utilisons le prix de référence de l'Indice des prix des propriétés MLS® dans la RGT pour déterminer s'il existe une corrélation entre la croissance du prix d'un type particulier de logement dans la RGT au cours des années 2010 à 2016 et l'augmentation du prix des logements dans les autres RMR pendant cette

période. Dans l'ensemble, nos données indiquent que l'augmentation du prix des maisons individuelles et des jumelés dans la RGT pousse des acheteurs à acquérir une habitation plus abordable dans les RMR des environs, faisant ainsi monter les prix. Cela tient notamment aux raisons suivantes :

- Depuis la récession de 2008-2009, la relation avec la croissance du prix des logements dans la RGT est devenue plus marquée et s'est observée sur un territoire géographique plus étendu. Les effets ont été plus marqués à Barrie et à St. Catharines qu'à Hamilton, Guelph ou Kitchener.
- La corrélation entre les croissances du prix est surtout attribuable au prix des habitations de faible hauteur, plus particulièrement au prix des maisons individuelles et des jumelés.

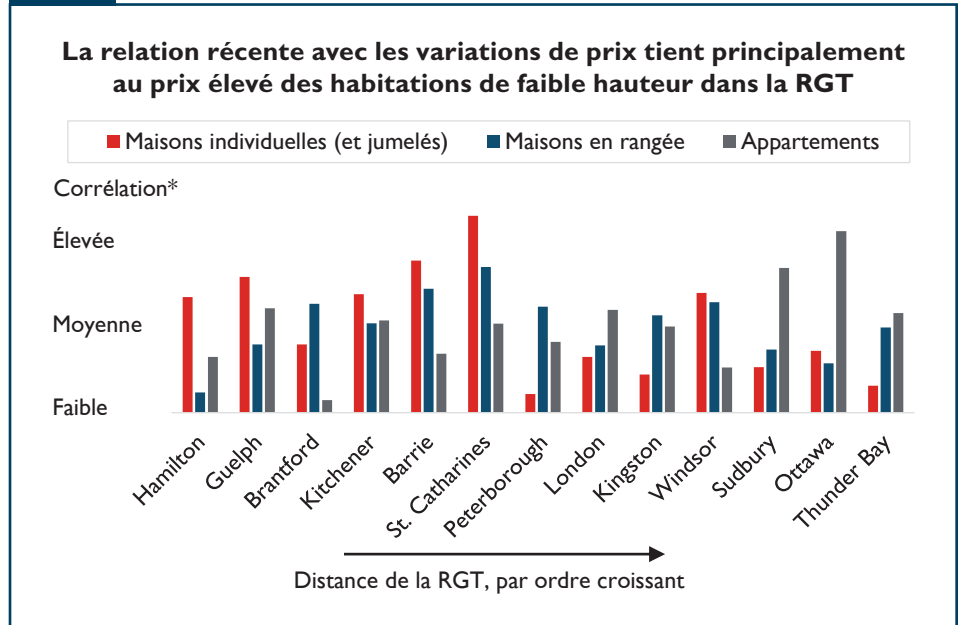
- Ces résultats indiquent que certains acheteurs potentiels n'ont pas les moyens d'acheter un appartement dans la RGT, ou ne souhaitent pas le faire, et choisissent plutôt d'acquérir une propriété dans une RMR voisine lorsque le prix des habitations de faible hauteur augmente dans la RGT.
- Les prix à Sudbury et à Ottawa semblent varier en fonction du prix des appartements dans la RGT, peut-être parce que ces deux RMR sont relativement abordables tout en offrant des emplois bien rémunérés³.

C'est à Hamilton que l'effet d'entraînement du prix des logements dans la RGT se fait le plus ressentir

Le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation de la SCHL a détecté des signes élevés de surévaluation dans la RGT au troisième trimestre de 2016. En effet, la hausse du prix des habitations a constamment dépassé celle des facteurs économiques et démographiques fondamentaux. Ce déséquilibre pourrait être éliminé par des facteurs fondamentaux plus solides ou des prix plus bas. Il importe donc d'examiner l'incidence qu'un choc des prix dans la RGT pourrait avoir sur les RMR voisines à la lumière des effets d'entraînement documentés dans le présent rapport.

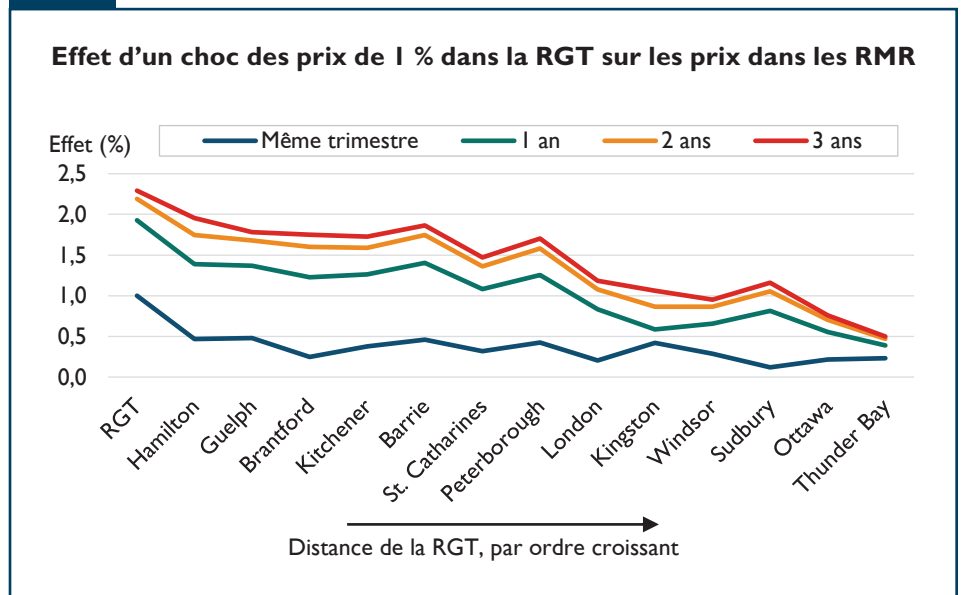
Nos résultats montrent que l'effet d'entraînement sur le prix des logements est plus marqué dans les RMR situées près de la RGT. Ainsi, un choc de 1 % du prix des logements dans la RGT ferait varier les prix de 1,4 % à Hamilton dans les 12 mois qui suivent. Par exemple, si le prix des logements dans la RGT monte subitement de 10 % au cours d'un

Figure 4



Source : SCHL, d'après des données de l'ACI et de Statistique Canada
 * Corrélation entre la hausse trimestrielle d'une année à l'autre des prix réels désaisonnalisés et ajustés dans les deux marchés
 Dernier point de données : troisième trimestre de 2016

Figure 5



Source : SCHL, d'après des données de l'ACI et de Statistique Canada
 Dernier point de données : troisième trimestre de 2016

trimestre, le prix des logements à Hamilton pourrait monter de 14 % dans un intervalle d'un an. À l'inverse, une contraction imprévue de 10 % du prix des logements dans la RGT pourrait faire baisser les prix de 14 %

à Hamilton au cours de la même période. Après trois ans, l'effet total sur les prix d'un choc de 1 % du prix des logements dans la RGT serait de 2,0 % à Hamilton, de 1,7 à 1,9 % à Guelph, Brantford, Kitchener,

Barrie et Peterborough, et de 1,5 % à St. Catharines. Dans les autres RMR, l'effet sur les prix serait plus faible. Il convient de souligner que la RGT est la région la plus touchée par un choc de 1 % des prix, car, après trois ans, l'effet d'entraînement serait de 2,3 %, à partir du centre vers l'extérieur.

À long terme (sur une période de 10 ans ou plus), seule la RMR de Hamilton a connu une augmentation du prix des logements comparable à celle observée dans la RGT. Par conséquent, l'écart entre le prix d'un logement à Hamilton et celui d'un logement dans la RGT est demeuré assez stable au fil des années. Par contre, dans les autres RMR, le prix des habitations n'a pas augmenté

autant que dans la RGT, en moyenne, de sorte que l'écart de prix s'est accru. Il est important de noter que cet écart grandissant s'explique dans le contexte de la hausse des prix dans la RGT. Si les prix baissaient dans la RGT, l'effet d'entraînement réduirait les prix dans les RMR avoisinantes, et l'écart entre les prix serait moins grand.

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

- ¹ MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
- ² Selon le Recensement de 2011, les RMR qui comptent la plus forte proportion de travailleurs qui font la navette vers la RGT sont Barrie (29 %), Hamilton (21 %), Guelph (12 %), Brantford (6 %), Kitchener (5 %) et St. Catharines (3 %).
- ³ En moyenne, entre 1997 et 2016, la rémunération hebdomadaire moyenne (tous secteurs confondus) s'élevait à 886 \$ à Ottawa, à 798 \$ à Toronto, à 782 \$ à Guelph et à Hamilton, puis à 761 \$ à Sudbury. Dans les 9 autres RMR, la rémunération hebdomadaire moyenne était plus basse. La combinaison des emplois bien rémunérés et des logements abordables pourrait pousser les accédants à la propriété à déménager dans ces RMR lorsque le prix des appartements augmente dans la RGT.

MÉTHODE

Prix réel

Le prix réel correspond au prix MLS® moyen divisé par l'Indice des prix à la consommation pour le Canada publié par Statistique Canada (v41690973) en prenant 2016 comme année de référence.

Désaisonnalisation

La variation saisonnière des prix réels est éliminée à l'aide de la procédure Eviews X12 publiée par le U.S. Census Bureau pour désaisonnaliser les prix réels.

Facteur d'ajustement

Il arrive que les prix dans les différentes RMR de l'Ontario soient affectés par les mêmes facteurs sous-jacents, comme les taux d'intérêt, les taux de change, etc. Nous employons la méthode de Bailey, Holly, Pesaran (2016) pour éliminer les effets macro-économiques communs à l'évolution des prix dans l'ensemble des RMR de l'Ontario.

Corrélation

La corrélation est la relation entre la croissance des prix dans deux marchés. Elle se mesure à l'aide du coefficient de corrélation de Pearson, qui varie de -100 % (corrélation négative parfaite) à +100 % (corrélation parfaite). Plus précisément, nous établissons une corrélation entre la hausse trimestrielle d'une année à l'autre des prix réels désaisonnalisés et corrigés des facteurs de deux marchés.

Réponse impulsionnelle

Une réponse impulsionnelle trace l'effet qu'un choc ponctuel généralisé du prix moyen dans la RGT aurait sur les valeurs futures du prix moyen dans la RGT et les RMR. Nous suivons la méthode de Holly, Pesaran et Yamagata (2011) pour l'analyse de la diffusion spatiale et temporelle des chocs dans un système dynamique.

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.

©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