LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE
Ottawa[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : octobre 2016

« Il est difficile d'établir le prix d'une habitation dans un contexte où la conjoncture de l'économie et du marché ne cesse d'évoluer. Les vendeurs potentiels qui n'ont pas suffisamment rajusté le prix d'inscription de leur logement sont nombreux à ne pas avoir trouvé d'acheteur. La valeur imposable estimée des propriétés est un point de repère utile qui peut aider les vendeurs à déterminer leurs attentes quant au prix et à la probabilité de vendre à ce prix. »

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.

Les logements inscrits invendus et leur incidence sur le marché immobilier d'Ottawa

Résumé

D'avril 2011 à mars 2016, les inscriptions MLS®[1] annulées ou expirées ont été aussi nombreuses que les logements inscrits ayant trouvé preneur sur le marché de la revente de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa.

Pourquoi ces inscriptions ne se sont-elles pas soldées par une vente?

- La principale raison pour laquelle les inscriptions ont été annulées ou sont arrivées à échéance sans qu'une vente ait été conclue est que les prix étaient en moyenne supérieurs de 63 000 $ (17 %) à ceux des logements vendus au cours des cinq dernières années. Du côté des inscriptions annulées, les prix étaient surévalués de 5,4 à 14,5 % par rapport aux prix des logements vendus, tandis que du côté des inscriptions expirées, ils étaient surévalués de 6,1 à 9,0 %. Ces résultats portent à croire que certains vendeurs étaient trop optimistes dans leurs attentes.
- Cependant, l'écart dans les prix d'inscription s'est resserré entre les logements dont l'inscription a été annulée ou a expiré et les logements vendus : il est passé d'à peu près 82 000 $ (23 %) en 2011 à environ 47 000 $ (12 %) en 2015, signe que les vendeurs ont rajusté leurs attentes avec le temps.

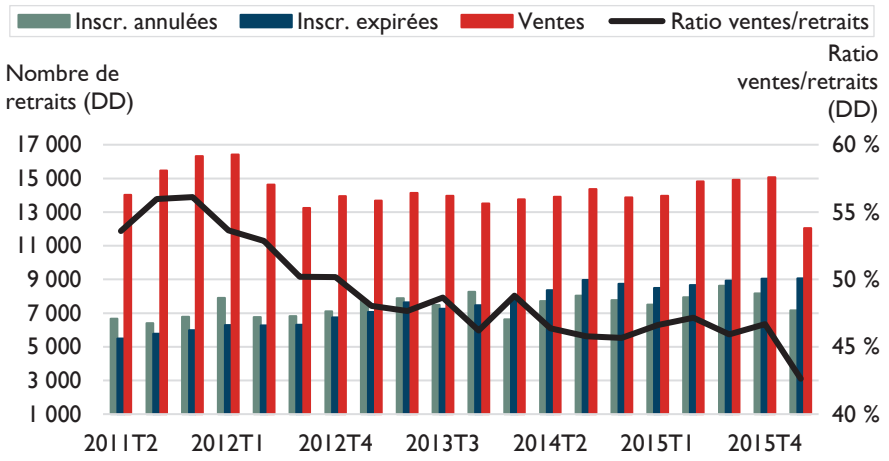
[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Quelle a été l'incidence des prix d'inscription élevés sur le marché de l'habitation?

- Nos informations cadrent avec l'idée que le grand écart entre la valeur marchande attendue et la valeur imposable des logements à Ottawa a découragé les acheteurs, ce qui a contribué au ralentissement de la croissance des prix.
- Plus particulièrement, lorsque l'écart entre le prix d'inscription et la valeur imposable était grand, les inscriptions étaient plus susceptibles d'être annulées ou d'expirer que d'aboutir à une vente.
- De plus, une diminution de l'écart entre le prix d'inscription et la valeur imposable se traduit, un trimestre plus tard, par une conjoncture de marché un peu plus favorable aux acheteurs.

Figure 1

Hausse des inscriptions annulées ou expirées par rapport aux ventes



DD : données désaisonalisées
Source : SCHL, adaptation de données de la chambre immobilière d'Ottawa

Le nombre d'inscriptions annulées ou expirées a augmenté par rapport aux ventes

En général, lorsqu'un logement est invendu, son inscription peut être annulée ou venir à échéance[2]. Sur le marché de la revente de la RMR d'Ottawa, les inscriptions annulées ou expirées ont été aussi nombreuses que les logements inscrits ayant trouvé preneur. Au cours des cinq dernières années, 71 476 inscriptions ont abouti à une vente, alors que 37 614 ont été annulées et 37 598 ont expiré[3]. Le nombre d'inscriptions annulées ou expirées s'est constamment accru de 2011 à 2015, tandis que le nombre de ventes est demeuré relativement stable. Par conséquent, la proportion des ventes par rapport à l'ensemble des inscriptions retirées du marché est descendue d'à peu près 55 % en 2011 à environ 45 % en 2015, signe d'un ralentissement du marché de la revente durant cette période.

C'est dans la catégorie des maisons individuelles qu'il y a eu le plus d'inscriptions annulées ou expirées, ce qui n'est pas surprenant vu que ce type d'habitation représentait six inscriptions MLS® sur dix pendant cette période. Par contre, 61,5 % des inscriptions retirées du marché sont des inscriptions annulées ou expirées d'appartements, 53,8 %, de maisons individuelles, 45,6 %, de jumelés et 38,0 %, de maisons en rangée. Autrement dit, la plus forte proportion de logements inscrits qui se sont vendus a été enregistrée dans la catégorie des maisons en rangée, et la plus faible, dans celle des appartements. Les maisons en rangée sont de plus en plus prisées, car elles sont situées assez près du centre et sont relativement plus abordables que les maisons individuelles et les jumelés.

Les prix des logements dont l'inscription a été annulée ou a expiré étaient élevés

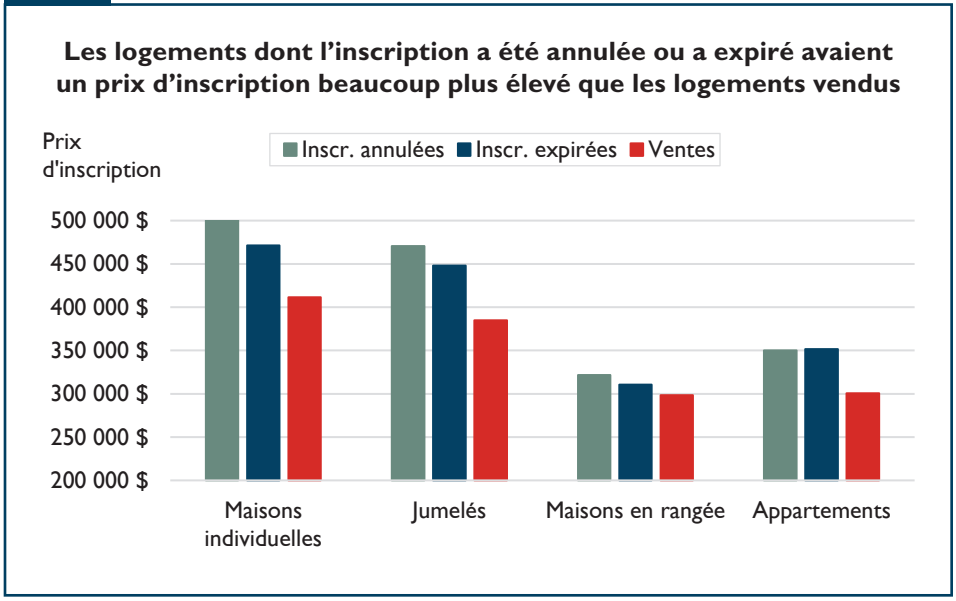
La principale raison pour laquelle les inscriptions annulées ou expirées n'ont pas fait l'objet d'une vente est que leur prix était trop élevé. Il convient alors de se demander quelle était la différence de prix entre ces inscriptions et celles qui se sont soldées par une vente. Cette différence s'est chiffrée en moyenne à 63 000 $ (+17 %) au cours des cinq dernières années, selon le prix d'inscription le plus récent avant l'annulation, l'expiration ou la vente. Le plus grand écart de prix entre les inscriptions annulées et les ventes, soit 89 215 $ (+21,7 %), a été observé du côté des maisons individuelles, et le plus petit, soit 23 207 $ (+7,8 %), du côté des maisons en rangée. Dans le segment des appartements, l'écart de prix entre les inscriptions annulées et les ventes était de 49 529 $ (+16,5 %). En général, l'écart de prix

était un peu moins élevé entre les inscriptions expirées et les ventes qu'entre les inscriptions annulées et les ventes.

Cependant, au cours des cinq dernières années, l'écart dans les prix d'inscription moyens s'est resserré entre les logements dont l'inscription a été annulée ou a expiré et les logements vendus : il est passé d'à peu près 82 000 $ à environ 47 000 $, signe que les vendeurs ont peut-être rajusté leurs attentes avec la détente du marché. Plus particulièrement, le prix d'inscription des logements vendus a progressivement monté durant les cinq dernières années, alors que celui des logements dont l'inscription a été annulée ou a expiré est demeuré relativement stable; ce dernier a suivi une légère tendance à la baisse au cours des deux dernières années. Ces tendances sont principalement attribuables aux appartements. En 2011, l'écart de prix d'inscription entre les appartements vendus et les appartements dont l'inscription a été annulée ou a expiré était d'environ 80 000 $. En 2015, cet écart est descendu à environ 40 000 $, et une plus forte proportion des logements inscrits étaient des appartements. Quant aux maisons en rangée et aux jumelés, l'écart dans les prix d'inscription a aussi diminué de 2011 à 2015, mais dans une moindre mesure.

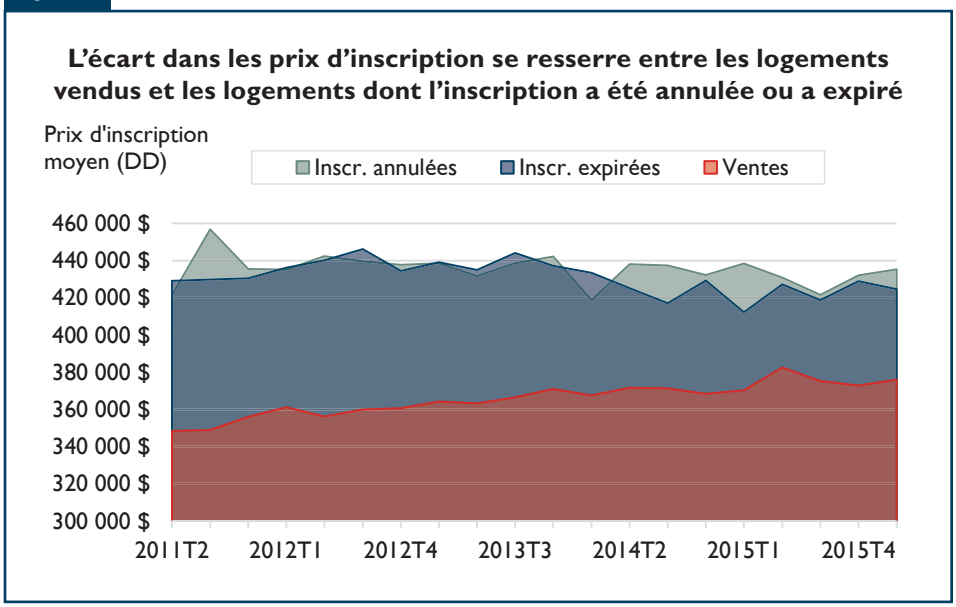
Les écarts de prix entre les inscriptions annulées, les inscriptions expirées et les inscriptions qui ont abouti à une vente peuvent aussi s'expliquer par d'autres facteurs que le type de logement[4]. Le facteur le plus important à l'origine de la variation des prix d'inscription entre les habitations est la valeur imposable. En utilisant cette valeur comme base de référence, nous constatons que, par rapport aux prix des logements vendus, les prix des logements dont l'inscription a été annulée étaient surévalués de 5,4 à 14,5 %, et ceux des logements dont l'inscription a expiré étaient surévalués de 6,1 à 9,0 %[5]. Ces résultats donnent à penser que certains vendeurs étaient trop optimistes dans leurs attentes.

Figure 2



Source : SCHL, adaptation de données de la chambre immobilière d'Ottawa

Figure 3



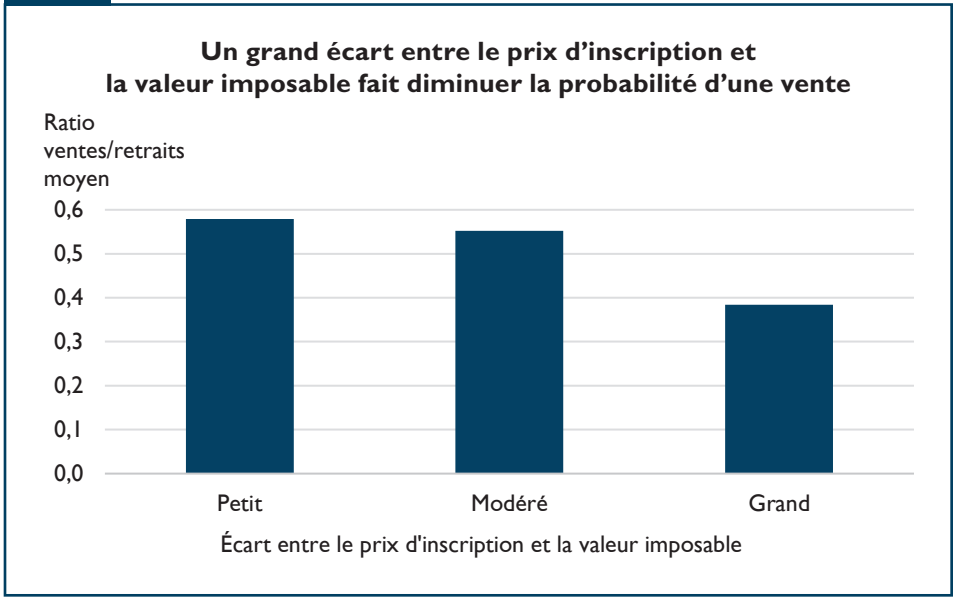
DD : données désaisonalisées
Source : SCHL, adaptation de données de la chambre immobilière d'Ottawa

Un grand écart entre le prix d'inscription et la valeur imposable fait diminuer la probabilité d'une vente

Dans la catégorie des inscriptions où l'écart était petit entre le prix d'inscription et la valeur imposable, 58 % ont abouti à une vente, et les 42 % restants ont été annulées ou ont expiré. La probabilité d'une vente diminuait légèrement lorsque cet écart était modéré; elle se chiffrait à 55 %. Par contre, la probabilité de vendre une propriété chutait considérablement lorsque l'écart était grand : elle n'était plus que de 38 %.

Une diminution de l'écart entre le prix d'inscription et la valeur imposable se traduit, un trimestre plus tard, par une conjoncture de marché un peu plus favorable aux acheteurs, tandis qu'une augmentation de ce ratio produit l'effet inverse. Pour les cinq dernières années à Ottawa, ces constats cadrent avec l'idée que le grand écart entre la valeur marchande attendue et la valeur imposable des logements a refroidi le marché de la revente, d'où le ralentissement de la croissance des prix.

Figure 4



Source : SCHL, adaptation de données de la chambre immobilière d'Ottawa

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

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

[2] Les inscriptions de logements invendus peuvent aussi contribuer à accroître le nombre d'inscriptions courantes, qui est passé de 5 086 en 2011 à 7 895 en 2015, en hausse de 55 %. Toutefois, les 2 809 inscriptions courantes qui se sont ajoutées représentent moins de 2 % des 146 688 retraits (ventes, inscriptions annulées et inscriptions expirées) au cours de la même période.

[3] Les statistiques utilisées dans le présent rapport sont calculées à partir des données transactionnelles obtenues auprès de la chambre immobilière d'Ottawa (www.oreb.ca [en anglais seulement]) d'avril 2011 à mars 2016. Les seules exceptions sont le nombre d'appartements en copropriété achevés et invendus, qui proviennent du Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL (https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmiportal/fr/), et les chiffres sur l'emploi dans l'administration publique, qui sont obtenus auprès de Statistique Canada (http://www.statcan.gc.ca/).

[4] Nous avons examiné, en contrôlant de nombreux facteurs, l'écart de prix d'inscription entre les logements vendus et les logements dont l'inscription a été annulée ou a expiré. Plus particulièrement, nous avons contrôlé le type de logement, le nombre d'étages de l'habitation, le quartier, l'année d'inscription et le mois de l'année. Ces variables ont été intégrées à titre de variables indépendantes dans un modèle de régression des moindres carrés ordinaires; on a aussi intégré des variables indiquant si le logement inscrit a été vendu ou non, si l'inscription a été annulée ou non et si elle est venue à échéance ou non. Le prix d'inscription est la variable dépendante dans cette régression. Toutes les autres variables demeurant constantes, les résultats obtenus peuvent donc être interprétés comme étant l'incidence que les ventes, les inscriptions annulées ou les inscriptions expirées ont eue sur le prix d'inscription.

[5] Nous présentons une fourchette de valeurs, car les différents modèles ont produit divers niveaux de surévaluation.

DÉFINITIONS

Annulation
Entente conclue entre le courtier inscripteur et le vendeur d'une propriété concernant le retrait de ladite propriété, qui a été inscrite dans le système MLS® conformément aux modalités convenues par les deux parties.

Expiration
Entente conclue entre le courtier inscripteur et le vendeur d'une propriété concernant le retrait de ladite propriété du système MLS® à une date ultérieure précisée. La date d'expiration peut être reportée au moyen d'une modification de la convention d'inscription.

Vente
Vente d'une propriété consignée au registre des ventes MLS®.

Retrait
Logement retiré du système MLS® parce qu'il a été vendu ou que son inscription a été annulée ou a expiré.

Prix d'inscription
Prix auquel une propriété est inscrite dans le système MLS®. Il est à noter que nous utilisons le dernier prix d'inscription fixé avant la vente, l'annulation ou l'expiration, et non le prix d'inscription initial, sauf indication expresse à l'effet contraire. Par conséquent, dans de nombreux cas, le vendeur a déjà changé le prix d'inscription initial pour modifier sa stratégie de vente. À titre d'exemple, le prix d'inscription initial d'une habitation qui ne se vend pas est souvent rajusté à la baisse, de sorte que le prix d'inscription en vigueur est inférieur au prix d'inscription initial.

Valeur imposable
Valeur imposable avant la date d'inscription. Pour établir la valeur imposable d'une propriété, la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) analyse les ventes de propriétés comparables dans la région (pour en savoir plus, consultez le site Web de la SÉFM : https://www.mpac.ca/fr/PropertyOwners/MPACsRole/HowMPACAssessesProperty). Nous estimons la valeur imposable en divisant le plus récent montant d'impôt foncier payé par le taux d'imposition municipal global de l'année donnée.

MÉTHODE

Ratio ventes/retraits
Nombre de ventes divisé par le nombre d'inscriptions retirées durant une période donnée. Ce ratio mesure la probabilité de vendre une propriété au cours d'une période donnée. Par conséquent, il s'agit aussi d'une mesure utile de l'équilibre du marché entre la demande (nombre de ventes) et l'offre potentielle (nombre de retraits). Lorsque la demande s'approche de l'offre potentielle, la plupart des vendeurs trouvent des acheteurs, alors que lorsque la demande est loin de l'offre potentielle, les vendeurs ne trouvent pas d'acheteurs.

Écart entre le prix d'inscription et la valeur imposable
Différence en pourcentage entre le prix d'inscription et la valeur imposable. Les écarts médians en pourcentage qui se chiffrent à 8 %, à 26 % et à 49 % sont considérés respectivement comme étant « petit », « modéré » et « grand ». Les pourcentages de ces catégories sont déterminés chaque année; ils reflètent donc la comparaison entre le prix d'inscription et la valeur imposable à un moment précis et ne sont pas valables pour les autres périodes. Par exemple, l'écart déterminé comme étant grand en 2015 est moins élevé qu'en 2011, mais il demeure plus important que ceux des autres catégories cette même année.

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

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

68820_2016_M10