

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Région de l'Atlantique



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2018¹

RMR de Halifax

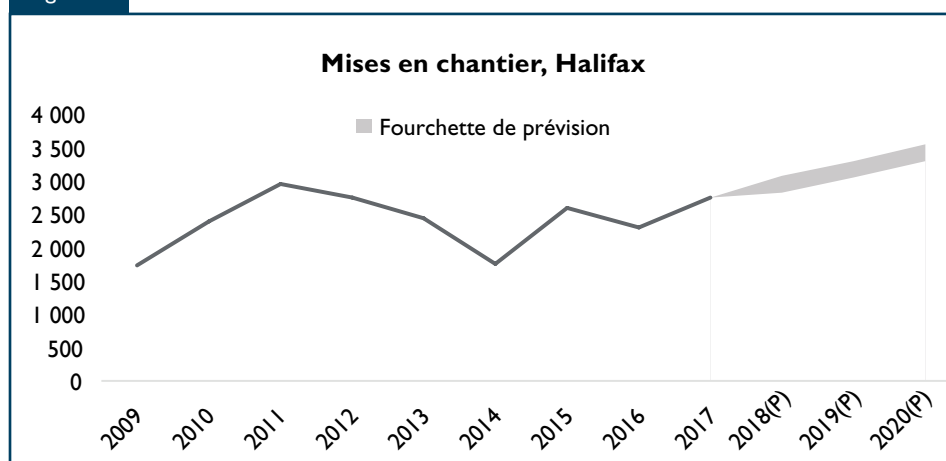
Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations augmenteront grâce à la construction d'appartements locatifs.
- Les ventes et les prix sur le marché de l'existant seront à la hausse au cours de l'horizon prévisionnel.
- Les taux d'inoccupation baisseront en 2018 et en 2019 avant d'augmenter légèrement en 2020.

La demande de logements locatifs entraîne une hausse de la construction d'appartements

Les mises en chantier d'habitations augmenteront au cours de l'horizon prévisionnel grâce à la vigueur des marchés des appartements et des maisons individuelles. La construction de logements collectifs, et particulièrement d'appartements locatifs, demeurera élevée jusqu'en 2020. La progression de la migration internationale en glissement annuel, conjuguée au solde positif de la migration interprovinciale et à la

Figure 1



Source : SCHL; (P) : Prévision

population vieillissante à la recherche de logements de petite taille, soutiendra la demande de logements locatifs. La péninsule d'Halifax, le nord de la partie continentale et le secteur d'Hammonds Plains ont été des secteurs clés du développement récent du marché d'Halifax. D'ailleurs, on s'attend à ce que la construction d'appartements grimpe au cours des deux prochaines années, surtout dans la péninsule.

Après s'être accrue de plus de 30 % ces deux dernières années, la construction de maisons individuelles commencera à se stabiliser. Elle augmentera à un rythme plus lent

au cours de l'horizon prévisionnel. L'amenuisement de l'écart de prix entre les marchés du neuf et de la revente, de même que la baisse constante du nombre de nouvelles inscriptions, inciteront de plus en plus d'acheteurs à se tourner vers le marché du neuf pour répondre à leurs besoins. Même si les gains démographiques réduisent les risques de construction excessive, les stocks d'unités achevées et invendues demeurent élevés et ils auront une incidence sur le rythme des mises en chantier de maisons individuelles au cours des deux prochaines années.

¹ Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2018.

Les ventes de logements existants et les prix moyens seront à la hausse

Les ventes de logements existants termineront l'année 2018 en force et elles augmenteront durant la période des prévisions, quoiqu'à un rythme plus lent qu'en 2017-2018. Le solde positif de migration interprovinciale continuera de donner de l'élan au marché de la revente d'Halifax. En fait, non seulement moins de Néo Écossais quittent maintenant la province pour des occasions ailleurs, mais le marché des logements abordables de Halifax attire également des acheteurs d'autres parties du pays. En plus des gains démographiques, particulièrement évidents chez les jeunes adultes (âgés de 25 à 34 ans), les niveaux d'emploi ont augmenté tout au long de 2018 et ils demeureront stables au cours de l'horizon prévisionnel, ce qui soutiendra la demande de logements pour propriétaires-occupants.

En 2018, le faible nombre d'inscriptions et la forte demande ont créé un marché favorable aux acheteurs dans certains sous-marchés d'Halifax, où le nombre moyen de jours sur le marché a connu une diminution constante. Cette conjoncture a fait augmenter les prix moyens dans la RMR, et cette tendance devrait se poursuivre jusqu'en 2020.

Le marché locatif continuera de se resserrer

La demande de logements locatifs étant toujours forte, le taux d'inoccupation à Halifax devrait diminuer en 2018 et 2019, avant de remonter légèrement en 2020. Étant donné que la hausse de l'offre continuera de faire grossir le parc locatif, la croissance du nombre de logements dont le loyer est élevé devrait, d'ici la fin de 2020, faire augmenter le taux d'inoccupation, qui demeurera tout de même à un niveau historiquement faible. Cette

croissance de l'offre, combinée à la hausse du loyer moyen de l'échantillon commun, particulièrement dans la péninsule d'Halifax, continuera à faire monter les loyers moyens au cours de l'horizon prévisionnel.

RMR de St. John's

Faits saillants

- Les ventes et les prix des logements existants devraient rebondir en raison du renforcement de l'économie.
- Les mises en chantier de logements devraient commencer à augmenter légèrement.
- La demande de logements locatifs devrait s'accroître.

Le marché de la revente devrait rebondir légèrement en raison du renforcement de l'économie

L'accroissement de l'activité économique et une tendance à la hausse de l'emploi n'ont pas eu d'effet positif sur les ventes d'habitations depuis le début de 2018, mais cet effet devrait se manifester en 2019 et en 2020, porté par la reprise économique de la province. Une migration intraprovinciale nette positive favorisera le marché de la revente de la région de St. John's durant l'horizon prévisionnel puisque la croissance soutenue du nombre de personnes en âge de travailler montre que beaucoup de travailleurs continuent d'arriver dans la région de la capitale pour y trouver un emploi plutôt que de quitter la province pour en chercher un ailleurs. Les ventes d'habitations de moins de 300 000 \$ resteront vigoureuses puisque les accédants à la propriété et les milléniaux reconnaissent que le moment opportun pour accéder au marché est peut-être arrivé et

durera quelques années avant que le rebondissement de l'économie s'affermisse et que l'incertitude se dissipe. Si les cours pétroliers rebondissent, la croissance économique fera de même et stimulera la hausse des ventes des logements existants de plus de 300 000 \$. La reprise de la demande d'habitations existantes entraînera une baisse des inscriptions courantes, une diminution de la durée d'inscription et un marché globalement plus équilibré. Cet environnement entraînera une croissance modérée du prix moyen jusqu'en 2020.

Les mises en chantier de logements seront stables ou augmenteront légèrement, suivant l'amélioration des fondamentaux

L'écart entre l'indice de prix des habitations neuves et celui des habitations existantes devrait rester important durant l'horizon prévisionnel. Cet écart, jumelé à la récente incertitude économique, pousse les acheteurs potentiels vers le marché des logements existants moins coûteux et a une incidence négative sur l'achat d'habitations neuves. Durant la période à l'étude, la demande de maisons individuelles restera stable ou augmentera légèrement. Les progrès prévus en matière de mises en chantier découleront des tendances de hausse

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre [compte maSCHL](#) aujourd'hui!

Nouveau-Brunswick

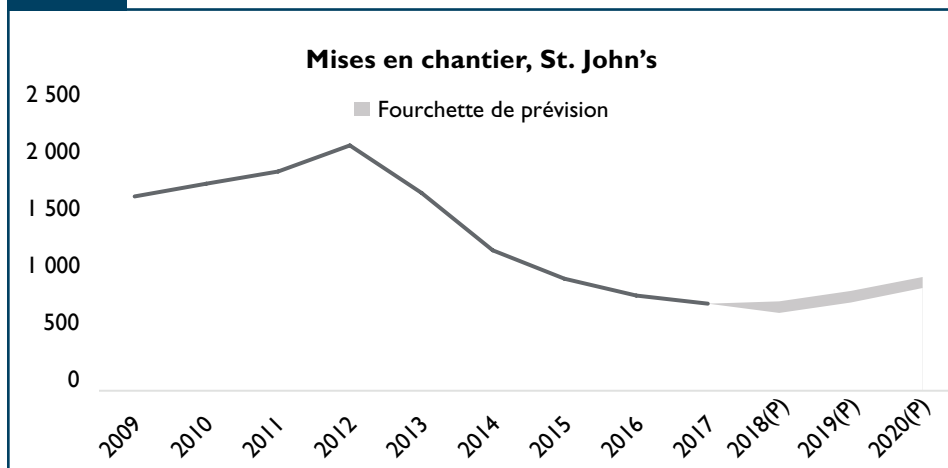
Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitation devraient ralentir à court terme.
- Les transactions sur le marché de la revente et la hausse des prix devraient être modérées à long terme à mesure que les taux d'intérêt augmenteront.
- On s'attend à ce que les taux d'inoccupation continuent de diminuer à court terme conformément à la demande accrue de logements locatifs.

Le nombre de mises en chantier d'appartements est établi en fonction de l'écoulement puisque les fondamentaux demeurent forts

Dans la province, les mises en chantier d'habitations devraient ralentir en 2018 après avoir enregistré un nombre record en 2017 parce que plusieurs chantiers n'ont pas encore été achevés. Cependant, nous nous attendons à ce que la construction reprenne en 2019 et en 2020. La construction de logements collectifs sera stimulée par la grande cohorte de baby-boomers à la recherche d'un logement plus petit. Récemment, la forte augmentation des emplois à temps plein, des salaires hebdomadaires moyens et du taux de participation des jeunes devrait stimuler la demande de maisons individuelles. En 2018 et en 2019, la construction de logements collectifs sera plus forte dans la région de Fredericton, qui a enregistré un faible taux d'inoccupation record de 2,2 % l'automne dernier. La poursuite de la construction de logements neufs dans la province dépendra de l'écoulement satisfaisant des unités achevées étant donné l'approche prudente des

Figure 2



Source : SCHL; (P) : Prédiction

de la croissance en ce qui a trait à la population, au revenu et à l'emploi jusqu'en 2020.

Pour ce qui est du segment des logements collectifs, la construction de quelques grands ensembles de logements locatifs dont l'aménagement avait été approuvé avant le récent ralentissement économique pourrait commencer durant l'horizon prévisionnel, alors que le contexte économique deviendra plus favorable aux grands ensembles. Les jumelés, les maisons en rangée, les appartements en sous-sol et les petits ensembles de logements collectifs locatifs destinés aux personnes âgées et aux jeunes milléniaux, ainsi que le nombre accru d'ensembles de logements abordables, devraient également continuer de stimuler le segment des logements collectifs.

La demande accrue de logements locatifs devrait faire baisser le taux d'inoccupation et stabiliser les loyers

En raison de l'économie qui continue de rebondir et de la population vieillissante qui quitte le marché des logements pour propriétaires-occupants, la demande de logements

locatifs dans la région de St. John's, qui a récemment connu des creux, devrait croître durant l'horizon prévisionnel. Les travailleurs temporaires du secteur pétrolier et un flux stable d'étudiants de niveau postsecondaire devraient également soutenir la demande de logements locatifs de différentes catégories de loyers dans la région. Par conséquent, le taux d'inoccupation, qui atteignait récemment des sommets sur plusieurs années, devrait diminuer jusqu'en 2020, ce qui rapprochera probablement le marché locatif local d'un certain équilibre, comme en 2015 et auparavant. Puisque de nouveaux appartements locatifs du marché primaire de la même qualité que les copropriétés se retrouveront probablement sur le marché au cours de l'horizon prévisionnel, la hausse du nombre d'unités plus chères dans l'ensemble de l'univers locatif devrait soutenir une petite augmentation des loyers moyens. Une croissance inflationniste des loyers moyens du même échantillon fera également monter les loyers modérément jusqu'en 2020.

constructeurs après des années de stocks élevés. Les mises en chantier d'habitations pourraient ralentir si les coûts de construction augmentaient en raison de coûts financiers accrus. Les taux d'intérêt devraient encore augmenter de façon à ce que l'inflation demeure près de la cible de 2 % fixée par la Banque du Canada.

Le marché de la revente est plus performant que prévu

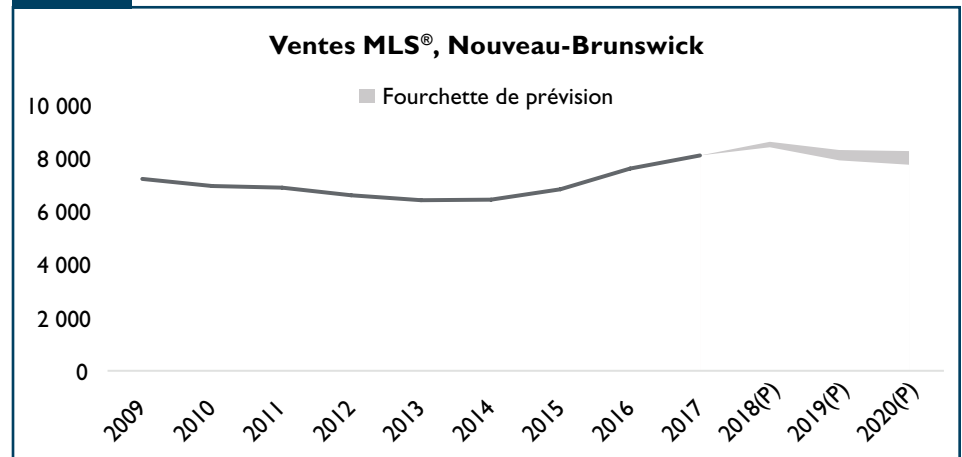
Les conditions économiques améliorées et le solde migratoire positif ont contribué à stimuler le marché de l'habitation de la province, ce qui a donné lieu à une augmentation des ventes plus importante que prévu, en particulier à Moncton et dans les régions nordiques. Les ventes devraient être plus nombreuses en 2018 qu'en 2017 avant de se stabiliser pour le reste de l'horizon prévisionnel. La hausse des prix a fait monter les prévisions précédentes, car les nouvelles inscriptions sont descendues à des seuils historiques. Les tensions récentes du commerce mondial pourraient présenter un risque à la baisse susceptible d'influer sur les économies locales et de nuire à l'activité sur le marché de l'habitation. Cependant, l'entente préliminaire qui a été récemment annoncée suivant la renégociation de l'ALENA est une bonne nouvelle

pour un marché provincial axé sur l'exportation, en particulier pour la ville de Saint John. Les secteurs des ressources naturelles, des services publics et de la fabrication sont des vecteurs de croissance clés pour son économie, comptant pour environ 20 % du PIB réel. Une forte croissance dans ces secteurs devrait permettre à Saint John de retrouver les emplois qu'elle a perdus plus tôt cette année. Cela devrait faire augmenter les ventes d'habitation à Saint John et à Fredericton, des marchés sur lesquels les ventes ont diminué jusqu'à maintenant cette année. Le vieillissement de la population, la faiblesse de la croissance du marché du travail et de la productivité économique, ce qui ferait augmenter les ventes et les prix moins que prévu.

Les taux d'inoccupation des logements locatifs continueront d'évoluer à la baisse

Le marché de la revente favorable de la dernière année devrait encourager les vendeurs qui étaient hésitants à mettre en vente leur maison et augmenter le flux de personnes âgées sur le marché locatif. Le volume accru d'immigrants qui seront attirés dans le cadre de programmes comme le Programme pilote d'immigration au Canada atlantique fera augmenter la demande de logements locatifs. Les taux d'inoccupation devraient baisser encore en 2018 et en 2019 avant de monter tandis que les loyers devraient augmenter à des taux au-dessus de l'inflation.

Figure 3



Source : CREA; (P) : Prévision

Île-du-Prince-Édouard

Faits saillants

- La croissance du marché de la revente est stimulée par l'immigration et l'emploi.
- L'accroissement de la demande entraîne une activité vigoureuse de mises en chantier d'habitations.
- La demande de logements locatifs dépasse l'offre d'appartements.

La croissance des ventes et des prix des logements existants est stimulée par l'immigration et l'emploi

Le marché de la revente de l'Île-du-Prince-Édouard devrait croître jusqu'en 2020, principalement en raison des tendances positives en matière d'immigration et d'emploi, qui devraient se maintenir. Bien que l'offre limitée d'inscriptions soit appelée à avoir un effet modérateur sur l'ensemble des ventes, une croissance modérée des futures transactions de vente est prévue durant l'horizon prévisionnel, particulièrement à Charlottetown, où le parc de logement continue de s'accroître. La demande sur le marché de la revente s'est accrue rapidement au cours de dernières années; elle a dépassé le nombre de

nouvelles inscriptions et fait baisser le nombre total d'inscriptions courantes. Ce déséquilibre devrait s'atténuer un peu durant la période de prévision, à mesure qu'augmentera le nombre de logements bâtis, mais des pressions à la hausse continueront à s'exercer sur le prix de revente moyen en 2019 et en 2010.

La construction d'habitations augmentera en réaction à la hausse de la demande

Comme il a été mentionné, l'immigration dans la province continuera de stimuler la croissance démographique, particulièrement dans la région de Charlottetown, durant l'horizon prévisionnel. Par conséquent, la construction d'habitations et les dépenses des consommateurs devraient favoriser la croissance de l'économie locale jusqu'en 2020. Il est probable que cette activité économique engendrera une croissance de l'emploi, soutiendra une hausse des taux de rétention des nouveaux immigrants et entraînera un accroissement du parc de logements. Des estimations récentes montrent un taux de rétention de moins de 20 %, ce qui pourrait avoir un effet stabilisateur à long terme sur le marché locatif et sur celui de la revente, puisque le flux d'activité et la confiance des consommateurs stimule peut-être l'activité récente et actuelle

sur le marché de l'habitation plus que ne le font les besoins réels. Cependant, jusqu'en 2020, la demande sera probablement élevée en raison de l'offre limitée d'habitations sur le marché de la revente pour les acheteurs potentiels et d'un marché locatif serré. Par conséquent, le nombre total de mises en chantier sur l'île, et particulièrement dans la région de Charlottetown, devrait continuer d'augmenter.

La hausse prévue des mises en chantier de logements individuels sera stimulée par les répercussions de l'offre restreinte sur le marché de la revente et par la demande de logements attribuable à la croissance de la population. La croissance du segment des logements collectifs proviendra des jumelés et des maisons en rangée, puisque ces habitations plaisent aux aînés à la recherche d'un logement plus petit, qui tirent profit de l'amélioration de la conjoncture du marché de la revente. Les grands ensembles d'appartements devraient également reprendre leur place de contributeur important aux mises en chantier de logements collectifs durant l'horizon prévisionnel. La demande d'appartements locatifs neufs sera également stimulée par les aînés à la recherche d'un logement plus petit, par des taux d'inoccupation très faibles, par les nouveaux immigrants qui décident de rester sur l'île à long terme et par les étudiants étrangers.

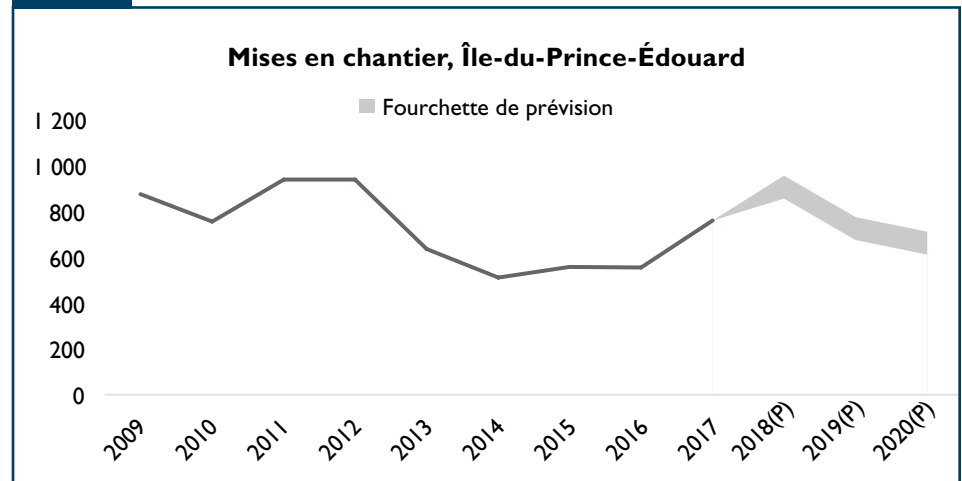
La demande de logements locatifs continuera de dépasser l'offre

Dans la région de Charlottetown, le déséquilibre entre la demande et l'offre de logements locatifs continuera de maintenir les taux d'inoccupation à leur bas niveau et de pousser les loyers à la hausse durant l'horizon prévisionnel. La croissance de la population, alimentée par les immigrants qui restent, continuera de stimuler la demande locative. Bien que quelques familles de nouveaux immigrants choisissent d'acheter une habitation peu après leur arrivée plutôt que d'en louer une, de nombreuses familles ont besoin d'un logement locatif puisqu'elles ne peuvent se permettre d'acheter ou, selon les données historiques, ne restent pas dans la province, comme l'indiquent

les taux relativement bas de rétention des immigrants. Ces nouveaux arrivants, ainsi que les aînés à la recherche d'un logement plus petit et les étudiants étrangers, devraient créer une demande soutenue

d'habitations locatives, qui dépassera l'offre de logements locatifs neufs jusqu'en 2020, pendant que les promoteurs chercheront à rattraper la demande grâce à de futurs ensembles de logements locatifs.

Figure 4



Source : SCHL; (P) : Préviation

Résumé des prévisions RMR de Halifax Automne 2018									
	2015	2016	2017	2018(P)		2019(P)		2020(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	425	567	738	750	800	800	850	850	900
Logements collectifs	2 174	1 738	2 014	2 075	2 275	2 250	2 450	2 450	2 650
Tous types de logements confondus	2 599	2 305	2 752	2 825	3 075	3 050	3 300	3 300	3 550
Marché de la revente									
Ventes MLS®	4 748	5 092	5 392	5 750	5 850	5 950	6 050	6 100	6 200
Prix MLS® moyen (\$)	283 960	287 680	293 473	297 000	307 000	307 000	317 000	318 000	328 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,67	4,66	4,78	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2015	2016	2017	2018(P)	2019(P)	2020(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation %(octobre)	3,4	2,6	2,3	2,0	1,8	2,2
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 048	1 063	1 109	1 175	1 240	1 315
Indicateurs économiques						
Population	416 824	424 950	431 701	439 500	447 000	453 000
Nombre annuel d'emplois	224 100	226 100	224 600	233 000	235 000	237 000

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 5 octobre 2018. (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 - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada.Nova Scotia Association of REALTORS®. SCHL Prévisions(2018-2020).

Résumé des prévisions RMR de St. John's Automne 2018									
	2015	2016	2017	2018(P)		2019(P)		2020(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	729	625	464	400	450	475	525	575	625
Logements collectifs	256	208	299	275	325	300	350	325	375
Tous types de logements confondus	985	833	763	685	785	775	875	900	1 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	2 856	2 600	2 157	2 150	2 250	2 200	2 300	2 250	2 350
Prix MLS® moyen (\$)	311 908	307 323	303 713	295 000	305 000	298 500	308 500	301 000	311 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,67	4,66	4,78	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2015	2016	2017	2018(P)	2019(P)	2020(P)
Marché locatif						
Taux d'occupation (%)(octobre)	4,7	7,9	7,2	7,0	6,5	6,0
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	923	958	941	930	950	975
Indicateurs économiques						
Population	214 523	217 613	219 207	186 000	188 000	190 000
Nombre annuel d'emplois	115 900	116 400	109 900	108 900	110 000	112 000

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 5 octobre 2018. (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 - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. Newfoundland and Labrador Association of REALTORS®. SCHL Prévisions(2018-2020).

Résumé des prévisions Nouveau-Brunswick Automne 2018									
	2015	2016	2017	2018(P)		2019(P)		2020(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 119	1 033	1 180	1 225	1 275	1 175	1 225	1 100	1 200
Logements collectifs	876	805	1 144	1 075	1 175	1 100	1 200	1 100	1 250
Tous types de logements confondus	1 995	1 838	2 324	2 300	2 450	2 275	2 425	2 200	2 450
Marché de la revente									
Ventes MLS®	6 815	7 603	8 093	8 400	8 600	7 900	8 300	7 750	8 250
Prix MLS® moyen (\$)	161 003	163 430	167 292	174 250	175 750	178 500	181 500	182 500	187 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,67	4,66	4,78	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2015	2016	2017	2018(P)	2019(P)	2020(P)
Marché locatif						
Taux d'occupation (%)(octobre)	7,4	6,6	4,1	3,8	3,6	4,1
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	761	782	783	795	815	830
Indicateurs économiques						
Population	754 499	758 606	760 868	762 585	765 334	768 093
Nombre annuel d'emplois	351 800	351 500	352 900	355 600	357 600	358 900
Migration nette	370	3 592	3 202	3 850	3 250	3 000
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	809	821	844	868	880	894

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. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Les données pour N.-B. englobent l'agglomération de recensement (AR) de Fredericton.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2018. (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 - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2018-2020).

Résumé des prévisions Île-du-Prince-Édouard Automne 2018									
	2015	2016	2017	2018(P)		2019(P)		2020(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	286	305	549	500	550	350	400	300	400
Logements collectifs	272	251	362	300	400	325	425	350	450
Tous types de logements confondus	558	556	911	800	950	675	825	650	850
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 687	2 061	2 148	1 950	2 050	1 975	2 100	1 975	2 200
Prix MLS® moyen (\$)	163 311	180 690	203 300	212 800	216 800	216 500	223 500	223 000	233 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,67	4,66	4,78	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2015	2016	2017	2018(P)	2019(P)	2020(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation %(octobre)	4,2	1,7	0,9	1,0	1,2	1,5
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	830	872	901	900	925	950
Indicateurs économiques						
Population	147 238	150 099	152 784	154 036	155 893	157 772
Nombre annuel d'emplois	73 200	71 500	73 700	75 700	76 400	76 900
Migration nette	1 291	2 577	2 418	2 000	1 800	1 800
Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	776	784	808	836	857	881

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. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. Les données pour l'Î.-P.-É. englobent l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2018. (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 - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2018-2020).

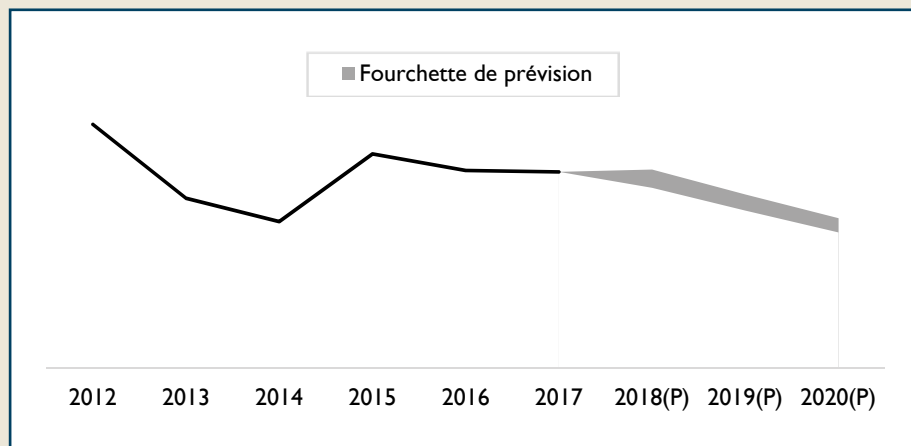
Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation sont incluses dans cette édition du *Perspectives du marché de l'habitation*. Cependant, 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.

L'utilisation d'une fourchette vise à donner 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. La fourchette 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.



* 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.

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.

Types d'unités

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.

Marché visé

Mise en chantier de logement en propriété absolue :

Début de la construction d'un logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Mise en chantier de logement en copropriété :

Début de la construction d'un logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartient à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Mise en chantier de logement locatif :

Début de la construction d'un logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

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 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 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.

© 2018, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : 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

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- 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 du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site schl.ca/marchedelhabitation

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

**Créez votre compte maSCHL
aujourd'hui!**

L'Observateur du logement au Canada

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

- Analyses et données; • Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

