LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Région du Grand Toronto

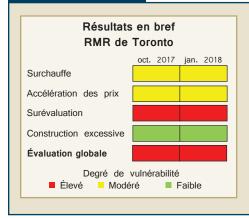
Date de diffusion : premier trimestre de 2018







Faits saillants



- Selon les derniers résultats de l'Évaluation du marché de l'habitation, le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto est élevé¹.
- Nous avons détecté des signes modérés de surchauffe et d'accélération des prix ainsi que des signes élevés de surévaluation.
- Les signes de construction excessive sont faibles, puisque le nombre de logements achevés et invendus a continué à baisser au troisième trimestre de 2017.

Aperçu de l'EMH²

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'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), la SCHL offre de l'information et des analyses qui peuvent aider les Canadiens à prendre des décisions éclairées.

Le code de couleur indique le degré de vulnérabilité du marché. L'EMH est un cadre exhaustif qui tient compte de l'intensité des signes de déséquilibres (c'est-à-dire de leur écart par rapport à la moyenne historique) et de leur persistance. En règle générale, des indicateurs de faible intensité ou peu persistants sont associés à un degré faible de vulnérabilité. Plus le nombre d'indicateurs intenses et persistants se multiplie, plus le degré de vulnérabilité augmente.

En détail

Surchauffe

Nous avons détecté des signes modérés de surchauffe au troisième trimestre de 2017. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) désaisonnalisé s'est établi à 46 %, un niveau pratiquement inchangé par rapport au trimestre précédent. Cette stabilité du RVNI est due au fait que les ventes et les nouvelles inscriptions ont toutes deux ralenti au même rythme.

Les acheteurs et les vendeurs ont continué d'ajuster leurs attentes et leurs comportements à la suite de la mise en œuvre en avril 2017 du Plan pour le logement équitable par le gouvernement provincial de l'Ontario. Même si le RVNI est nettement inférieur au seuil de surchauffe, qui est de 70 %, il n'est sous ce seuil que depuis deux trimestres, ce qui signifie que des déséquilibres persistent sur le marché. Comme au trimestre

précédent, le marché relativement abordable des appartements en copropriété était encore celui qui présentait les conditions les plus tendues au troisième trimestre, soit un RVNI désaisonnalisé légèrement inférieur à 60 %, tandis que les maisons individuelles affichaient le ratio le plus bas, soit 38 %.

Les nouvelles règles annoncées en octobre 2017 par le Bureau du surintendant des institutions financières resserrent les exigences de simulation de crise pour les prêts hypothécaires non assurés. Cette annonce a incité vendeurs et acheteurs à agir avant que les règles n'entrent en vigueur, le 1er janvier 2018. L'annonce des nouvelles règles et l'amélioration de la conjoncture économique ont entraîné un devancement des ventes, qui se

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 résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de septembre 2017 et des renseignements sur le marché local disponibles à la fin de décembre 2017. La SCHL suit l'évolution du marché de façon continue et diffusera des mises à jour de l'EMH tous les trimestres.

² La méthodologie est présentée plus en détail dans le <u>rapport national de l'EMH</u>.

sont redressées en décembre 2017, mois où leur nombre désaisonnalisé annualisé a atteint 103 523. Certains vendeurs, craignant que le bassin d'acheteurs répondant aux critères d'admissibilité ne se rétrécisse l'année suivante, se sont empressés de se départir de leur propriété. L'offre de nouvelles inscriptions a culminé en décembre : leur nombre désaisonnalisé annualisé a grimpé à 221 474, et dépasse ainsi le record atteint en mai après la mise en œuvre du Plan pour le logement équitable.

La demande n'a toutefois pas crû au même rythme que l'offre. Le nombre d'inscriptions courantes (c'est-à-dire de logements à vendre à la fin du mois) a suivi une tendance à la hausse pour atteindre son plus haut niveau en sept ans (figure 2), ce qui a donné lieu à une légère baisse du prix de vente moyen. Le RVNI désaisonnalisé était de 49 % en décembre 2017, ce qui est nettement inférieur au seuil de surchauffe. Les données récentes révèlent que les marchés les plus détendus sont encore une fois ceux de sous-marchés plus chers comme la région de York, qui ont été plus touchés par les changements de réglementation et par les ajustements subséquents du marché (tableau 1).



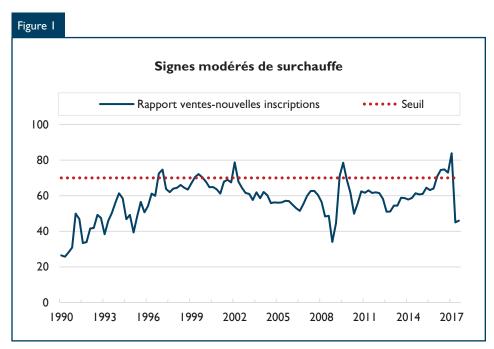
Dana Senagama, chef analyste, Analyse de marché (région du Grand Toronto)

« Malgré un ralentissement de la croissance des prix des logements, ceux-ci se maintiennent au-delà des niveaux dictés par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux, comme la croissance du revenu et de l'emploi, ce qui signale un degré élevé de vulnérabilité sur le marché de l'habitation de la RMR de Toronto. »

Accélération des prix

Nous avons continué à détecter des signes modérés d'accélération des prix au troisième trimestre de 2017. Le prix MLS® moyen corrigé des variations saisonnières était en baisse par rapport au trimestre précédent. La baisse du RVNI signifie que la pression sur les prix s'est relâchée, mais ceux-ci ont tout de même progressé de 3,6 % d'une année à l'autre. Il faudrait que cette faible croissance des prix se poursuive sur une plus longue période pour

qu'on puisse ne pas tenir compte des autres signes d'accélération des prix. De plus, l'accélération des prix était plus prononcée pour certains types d'habitations, comme les appartements en copropriété, dont le taux de croissance des prix pour la même période atteignait 22,7 %. Globalement, la décélération des prix des logements reflète un changement dans la composition des ventes. La part des maisons individuelles est descendue à un creux sans précédent. La diminution des ventes de types



Sources : ACI et SCHL (calcul du seuil) Dernier point de données : T3 2017

Table I: Rapport ventes nouvelles-inscriptions désaisonnalisé (décembre 2017)	
Région de Halton	51 %
Région de Peel	48 %
Ville de Toronto	57 %
Région de York	34 %
Région de Durham	52 %
RGT	49 %

Sources : chambre immobilière de Toronto, calculs de la SCHL

d'habitations à prix élevé a aussi exercé des pressions à la baisse sur le prix moyen global.

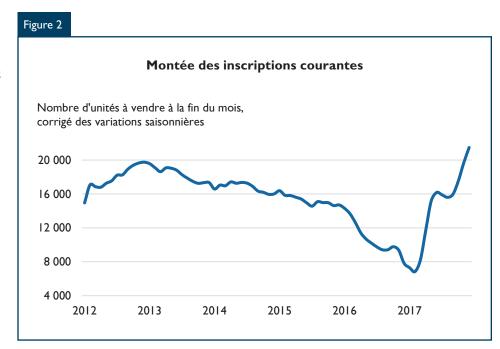
Vers la fin de 2017, le marché semblait s'être ajusté à la mise en œuvre du Plan pour le logement équitable du gouvernement de l'Ontario, par un déplacement de la demande vers des types d'habitations plus abordables, comme les maisons en rangée et les appartements en copropriété.

Surévaluation

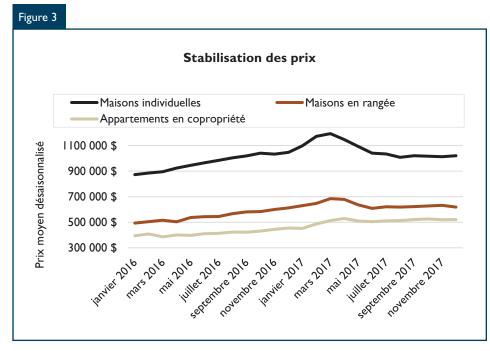
Nous avons continué de détecter des signes élevés de surévaluation dans la RMR de Toronto au troisième trimestre de 2017. Au cours de cette période, la hausse du prix moyen des habitations a été supérieure à la croissance des facteurs économiques et démographiques fondamentaux, comme le revenu personnel disponible et la population. L'annonce du Plan pour le logement équitable, l'amélioration générale du marché de l'emploi et la croissance démographique ont réduit l'écart entre les prix observés et les niveaux de prix qui, historiquement, auraient été soutenus par ces facteurs fondamentaux; cet écart demeure néanmoins au-delà du seuil de vulnérabilité.

Construction excessive

Les signes de construction excessive que nous avons détectés étaient faibles au troisième trimestre de 2017. puisque le nombre d'unités achevées et invendues a chuté à I,I par tranche de 10 000 habitants, l'un des taux les plus bas jamais enregistrés. Ce taux est bien inférieur au seuil de construction excessive, qui est de 4,2 pour la RMR de Toronto. Malgré une augmentation du nombre de logements nouvellement achevés au troisième trimestre de 2017, les stocks invendus continuent de diminuer. Ils demeurent bas dans la catégorie des habitations de faible hauteur, à un niveau pratiquement



Sources : chambre immobilière de Toronto, calculs de la SCHL Dernier point de données : décembre 2017

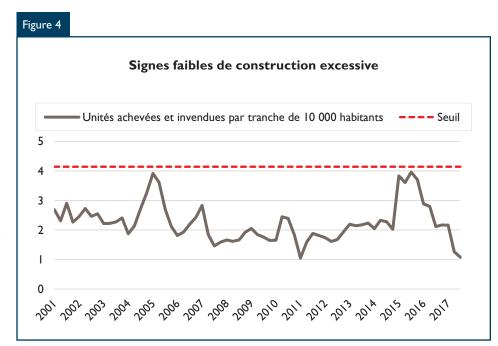


Sources : chambre immobilière de Toronto, calculs de la SCHL

inchangé, en raison de la demande d'habitations familiales qui demeure robuste à Toronto. Par ailleurs, depuis le début de 2017, un nombre grandissant d'acheteurs se tournent vers le marché plus abordable des appartements en copropriété, ce qui a stimulé la demande et fait augmenter le taux d'écoulement des logements situés dans des tours d'habitation nouvellement achevées. Le taux d'inoccupation moyen des appartements en copropriété, qui est tombé à 0,7 % en octobre 2017,

montre le resserrement accru du marché locatif. Cette croissance de la demande locative pourrait également avoir contribué à l'écoulement d'appartements en copropriété nouvellement achevés.

En décembre 2017, un nombre quasi record de 70 349 logements étaient en construction. Près des deux tiers de ces logements étaient des appartements en copropriété. Dans les deux prochaines années, l'achèvement d'un plus grand nombre de tours d'habitation pourrait exercer une pression à la hausse sur les stocks d'invendus. Puisque le taux des appartements en copropriété écoulés à leur achèvement frôle les 97 % et qu'il semble actuellement peu risqué que les stocks atteignent un niveau impossible à gérer, les promoteurs devraient maintenir les stocks à un niveau raisonnable et s'assurer que le nombre de logements achevés et invendus demeure bas.



Sources : Statistique Canada et SCHL (données et calcul du seuil)

Dernier point de données : T3 2017

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 : I) 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 : I) 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 I – 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.

©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 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! LE JOURTE LUIS MARIE DE LUIS MARIE D