LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada

Date de diffusion : troisième trimestre de 2018

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

- Selon l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH)[1], le degré de vulnérabilité globale du marché demeure élevé à l'échelle nationale pour le huitième trimestre d'affilée, compte tenu de l'accélération des prix et de la surévaluation détectées.
- Les marchés de l'habitation de Vancouver, Victoria, Toronto et Hamilton demeurent très vulnérables en raison de l'accélération des prix et de la surévaluation détectées. Notamment, des signes élevés de surévaluation sont encore observés à Vancouver, Victoria et Toronto, où les prix des logements restent au-dessus des niveaux dictés par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux.
- À Edmonton, Calgary, Saskatoon et Regina, le degré de vulnérabilité globale demeure modéré, car des signes de construction excessive sont toujours observés dans ces centres.
- Même si le degré de vulnérabilité demeure faible dans l'évaluation globale de Montréal, les prix des logements continuent d'augmenter rapidement dans certains quartiers. Si cette forte croissance devait durer, une accélération des prix pourrait être signalée dans un futur rapport de l'EMH.
- À Winnipeg, Ottawa, Québec, Moncton, Halifax et St. John's, le degré de vulnérabilité demeure faible dans l'évaluation globale. Toutefois, les signes de surévaluation sont passés de faibles à modérés à Winnipeg, car les prix des logements ont continué d'augmenter malgré la baisse du revenu personnel disponible réel[2].

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!

[1] Les résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de mars 2018 et des renseignements sur le marché disponibles à la fin de juin 2018. Ce rapport national présente l'évaluation du marché de l'habitation à l'échelle nationale et les résultats sommaires d'évaluation pour 15 régions métropolitaines de recensement (RMR). Pour chacune de ces RMR, la SCHL publie également un rapport local contenant davantage d'informations et d'analyses.

[2] Revenu personnel disponible corrigé de l'inflation.

Résumé des résultats de l'EMH

L'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) est un cadre analytique qui fournit une vue complète des vulnérabilités qui menacent la stabilité du marché de l'habitation. Il renferme quatre principaux facteurs : surchauffe, accélération des prix, surévaluation et construction excessive.

Il y a *surchauffe* quand les ventes sont nettement supérieures aux nouvelles inscriptions sur le marché de la revente. Des signes d'*accélération des prix* sont détectés lorsque le rythme de la croissance des prix des logements augmente rapidement. Une *surévaluation* indique que les prix des logements sont élevés par rapport aux prix soutenus par le revenu personnel disponible, la croissance démographique, les taux d'intérêt et d'autres facteurs fondamentaux[3]. Il y a *construction excessive* quand le taux d'inoccupation des logements locatifs ou les stocks de logements récemment construits et invendus sont supérieurs à la normale.[4]

Tableau 1

Comparaison des résultats d'avril 2018 et de juillet 2018

	Surchauffe		Accélération des prix		Surévaluation		Construction excessive		Évaluation globale	
	avr.18	juil.18	avr.18	juil.18	avr.18	juil.18	avr.18	juil.18	avr.18	juil.18
Canada	Faible	Faible	Modéré	Modéré	Modéré	Modéré	Faible	Faible	Élevé	Élevé
Victoria	Modéré	Modéré	Modéré	Modéré	Élevé	Élevé	Faible	Faible	Élevé	Élevé
Vancouver	Modéré	Modéré	Modéré	Modéré	Élevé	Élevé	Faible	Faible	Élevé	Élevé
Edmonton	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Élevé	Élevé	Modéré	Modéré
Calgary	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Élevé	Élevé	Modéré	Modéré
Saskatoon	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Élevé	Élevé	Modéré	Modéré
Regina	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Élevé	Élevé	Modéré	Modéré
Winnipeg	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Modéré	Faible	Faible	Faible	Faible
Hamilton	Modéré	Modéré	Modéré	Modéré	Modéré	Modéré	Faible	Faible	Élevé	Élevé
Toronto	Modéré	Modéré	Modéré	Modéré	Élevé	Élevé	Faible	Faible	Élevé	Élevé
Ottawa	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
Montréal	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
Québec	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
Moncton	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
Halifax	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
St. John's	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Modéré	Modéré	Faible	Faible

Degré de vulnérabilité Faible Modéré Élevé

Note 1 – Les codes de couleur indiquent le degré de vulnérabilité du marché. L'accélération des prix et la surchauffe sont mesurées par des indicateurs uniques. L'échelle de couleur pour ces facteurs varie du vert au jaune. La surévaluation et la construction excessive sont mesurées par des indicateurs multiples. L'échelle de couleur pour ces facteurs, tout comme l'échelle de couleur s'appliquant à l'évaluation globale, passe du vert au jaune ou au rouge, selon les différents degrés de déséquilibre.

Note 2 – Le cadre d'EMH dénote l'existence d'un déséquilibre du marché quand les indicateurs dépassent les seuils. Il mesure aussi l'intensité des indicateurs selon le degré de dépassement des seuils et leur persistance selon la durée du dépassement des seuils. En règle générale, les indicateurs dont l'intensité et la persistance sont faibles sont associés à un degré faible de vulnérabilité. Plus le nombre d'indicateurs persistants augmente, plus les signes de déséquilibre sont forts.

[3] Les autres facteurs fondamentaux sont la capacité d'emprunt des ménages, la mise de fonds minimale exigée et la productivité de la main-d'œuvre.

[4] Plus de détails techniques sur l'EMH se trouvent en annexe.

Résultats de l'EMH pour le Canada

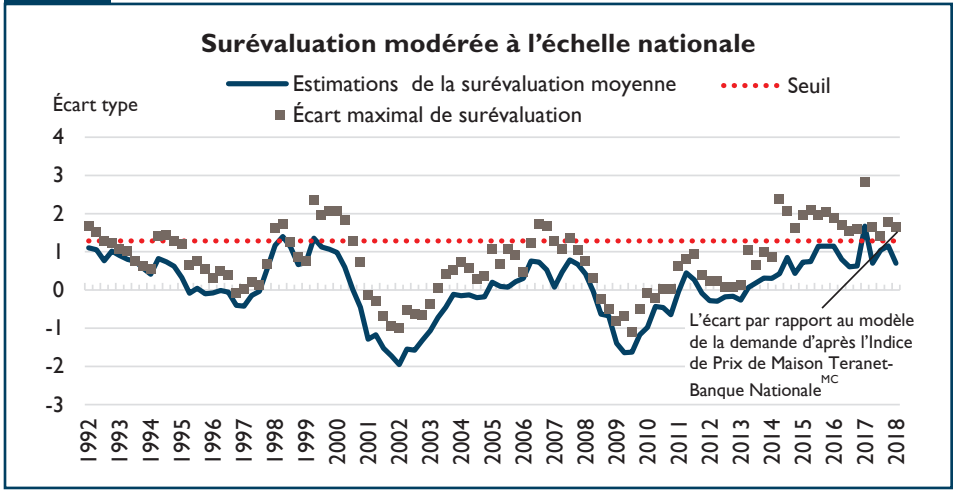
Canada : ■ Degré élevé de vulnérabilité

Selon l'EMH, le degré de vulnérabilité globale du marché de l'habitation demeure élevé à l'échelle nationale pour le huitième trimestre d'affilée. L'évaluation découle de la surévaluation et de l'accélération des prix signalées.

Les signes de surévaluation demeurent modérés à l'échelle nationale. Comme le montre la figure 1, la ligne continue, représentant les estimations moyennes de surévaluation découlant des modèles choisis, se situe en deçà du seuil critique de surévaluation au premier trimestre de 2018. Cependant, notre estimation la plus élevée de surévaluation[5] demeure au-dessus du seuil. Par conséquent, selon la règle de décision énoncée dans l'annexe, des signes modérés de surévaluation sont observés pour l'ensemble du Canada, ce qui indique que les prix des logements demeurent élevés par rapport aux prix dictés par les facteurs fondamentaux comme le revenu et la croissance démographique.[6]

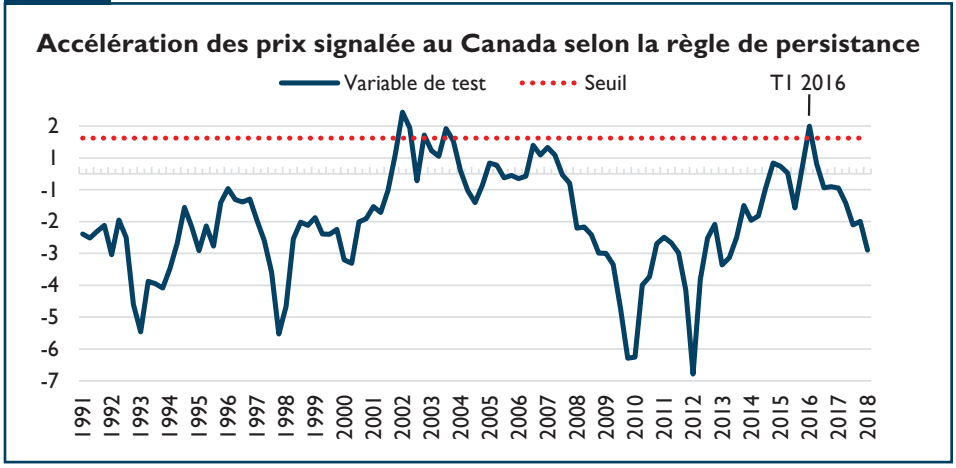
Des signes d'accélération des prix continuent d'être observés au Canada. L'accélération des prix survient lorsque la hausse des prix des logements se poursuit pendant plusieurs trimestres, ce qui peut entraîner des attentes de hausse future des prix des logements. Cette situation peut attirer des investisseurs désirant surtout tirer profit de l'appréciation à court terme du capital, ce qui peut pousser les prix à monter encore davantage. L'activité spéculative peut se nourrir d'elle-même et ainsi propulser les prix des logements dans une spirale ascendante. L'EMH utilise un test statistique pour repérer les périodes d'accélération des prix des logements. La figure 2 montre que nous avons

Figure 1



Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale du Canada, SCHL (calculs)
Note : L'estimation moyenne de surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et les prix estimés d'après un groupe de modèles choisis. Les modèles de base sont les modèles de la demande et de l'offre, un modèle hybride et un modèle d'abordabilité, qui sont tous estimés au moyen de quatre mesures des prix des logements de manière à produire 16 estimations uniques de surévaluation. La sélection des modèles est effectuée à partir d'un ensemble de tests de cointégration, et les modèles choisis sont estimés selon la méthode des moindres carrés dynamiques ordinaires. On obtient l'écart maximal de surévaluation à partir du modèle pour lequel l'écart entre les prix réels et les prix estimés est le plus grand. Le seuil est établi à une valeur critique de 1,29 pour un niveau de confiance de 80 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

Figure 2



Source : ACI et SCHL (calculs)
Note : Le test est effectué à partir du prix MLS® moyen. D'autres indices de prix sont également surveillés.

[5] L'estimation la plus élevée de surévaluation est obtenue à partir du modèle de la demande utilisant l'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale MC.

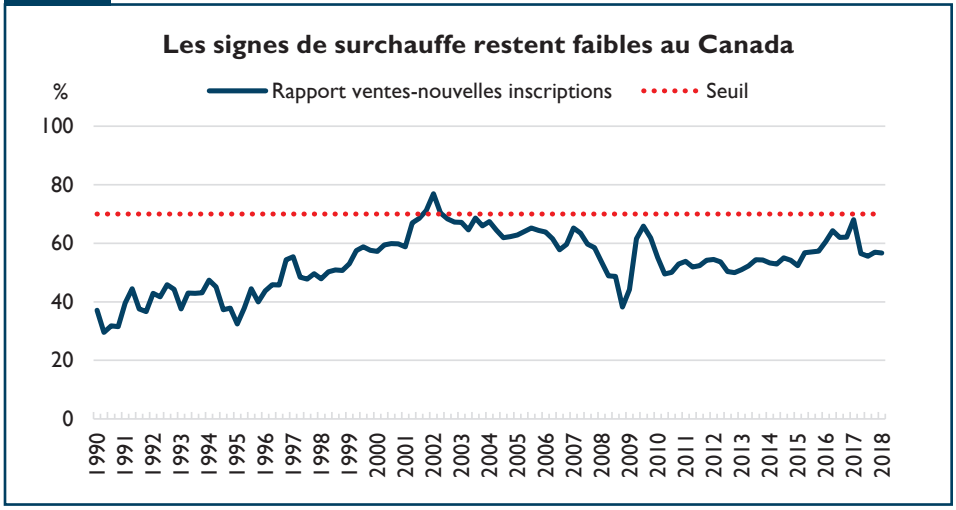
[6] Après correction de l'inflation, l'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale MC a augmenté de 5,5 %, tandis que le revenu personnel disponible et la population de jeunes adultes se sont accrus de 1,8 % et 1,7 %, respectivement, au premier trimestre de 2018 par rapport à il y a un an.

détecté une accélération des prix au premier trimestre de 2016. Même si le prix MLS® réel moyen[7] a baissé de 6,7 % au premier trimestre de 2018 par rapport à l'an dernier, l'évaluation de degré modéré de vulnérabilité est maintenue pendant trois années conformément à la règle de décision énoncée dans l'annexe. Cette évaluation tient compte de la possibilité que les attentes d'appréciation future des prix des logements puissent persister un certain temps.

Des signes faibles de surchauffe et de construction excessive sont observés pour l'ensemble du Canada, car les indicateurs sont inférieurs à leurs seuils respectifs. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) s'est chiffré à 56,6 % au premier trimestre de 2018, soit presque au même niveau qu'au quatrième trimestre de 2017 (figure 3). Le stock de logements par tranche de 10 000 habitants a continué de baisser, pour s'établir à 3,8 logements au premier trimestre de 2018 par rapport à 3,9 au trimestre précédent (figure 4). Le taux d'inoccupation annuel des logements locatifs a également diminué, pour s'établir à 3,0 % à la fin de 2017 par rapport à 3,7 % un an auparavant (figure 5).

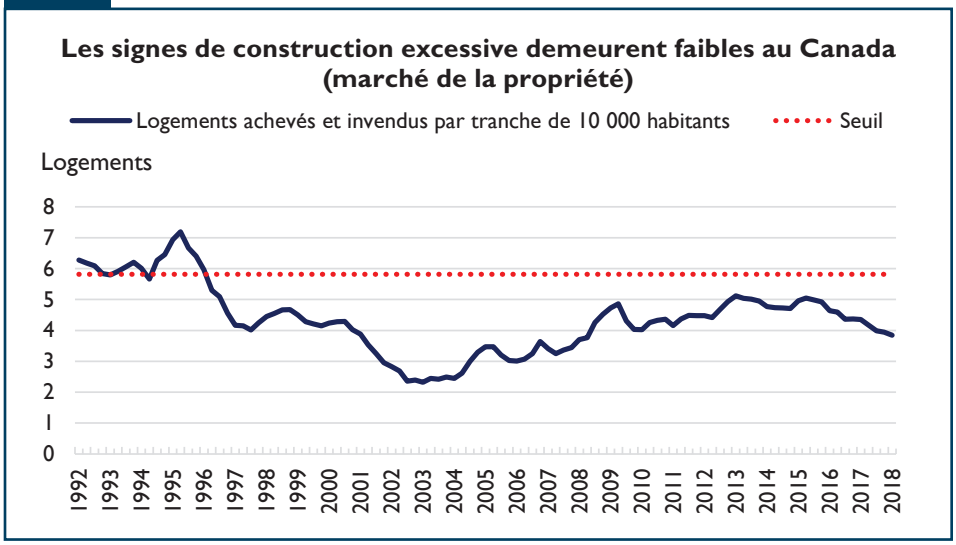
Le degré de vulnérabilité globale est évalué en tenant compte de l'effet combiné de l'accélération des prix, de la surévaluation et de la construction excessive. Il y a coexistence de surévaluation et d'accélération des prix au Canada. Cela indique que non seulement les prix des logements sont élevés par rapport aux niveaux dictés par les facteurs fondamentaux, mais aussi que les attentes excessives de croissance des prix des logements pourraient propulser les prix encore plus haut au-dessus des niveaux dictés par les facteurs fondamentaux. Conséquemment, l'ensemble du Canada est considéré comme présentant un degré de vulnérabilité élevé.

Figure 3



Source : ACI et SCHL (calculs)
Note : Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est le nombre de ventes de logements existants divisé par le nombre de nouvelles inscriptions sur le marché.

Figure 4

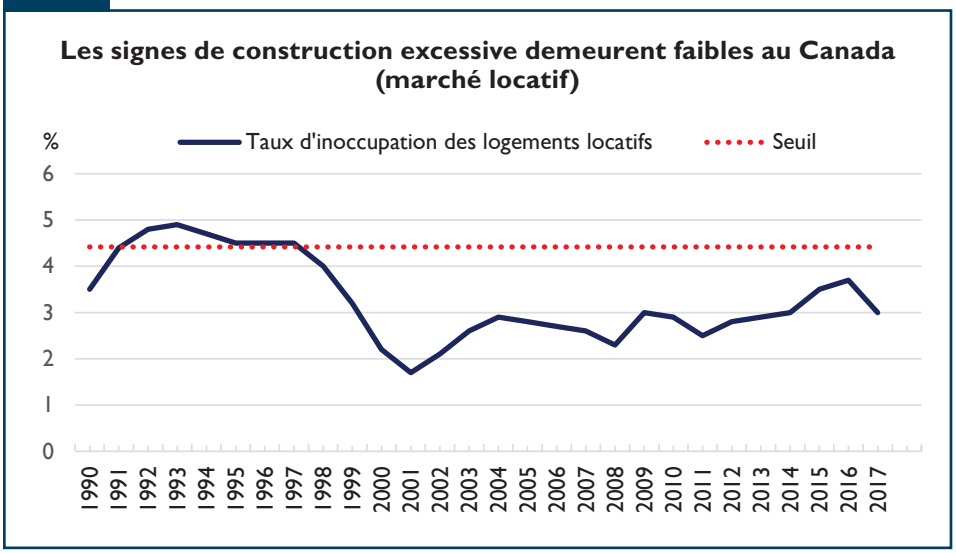


Sources : Statistique Canada et SCHL.
Note : Il y a construction excessive lorsque l'offre de logements disponibles surpasse nettement la demande. La figure présente un des deux indicateurs que l'EMH utilise pour déterminer s'il y a construction excessive sur le marché de l'habitation : le nombre de logements nouvellement construits mais invendus par tranche de 10 000 habitants.

Il reste des disparités régionales, surtout sur le plan de la surévaluation et de la construction excessive. Un degré élevé de vulnérabilité est maintenu pour Vancouver, Victoria, Toronto et Hamilton, où des signes d'accélération des prix et de surévaluation sont détectés. Notamment, des signes élevés de surévaluation sont observés à Vancouver, Victoria et Toronto,

[7] Prix MLS® moyen réel corrigé de l'inflation.

Figure 5



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (ELL)
Note : Il y a construction excessive lorsque l'offre de logements disponibles surpasse nettement la demande. La figure présente un des deux indicateurs que l'EMH utilise pour déterminer s'il y a construction excessive sur le marché de l'habitation : le taux d'inoccupation des logements locatifs. La SCHL mène l'ELL chaque année en octobre. Le dernier point de donnée présenté dans cette figure remonte à octobre 2017.

où les prix des maisons demeurent supérieurs aux niveaux soutenus par les facteurs fondamentaux.

Les prix des maisons à Edmonton, Calgary, Saskatoon et Regina sont relativement conformes aux niveaux dictés par les facteurs fondamentaux. Toutefois, les signes de construction excessive demeurent élevés dans ces quatre centres, car le stock de logements achevés et invendus et le taux d'inoccupation des logements locatifs se maintiennent au-dessus des seuils de construction excessive. Ces centres continuent donc de recevoir une note globale modérée de vulnérabilité.

Le degré de vulnérabilité est faible à Montréal, mais une forte hausse des prix des logements continue d'être observée dans certains quartiers. Si le rythme devait continuer de s'intensifier à Montréal, l'évaluation de l'accélération des prix pourrait passer à modérée dans un futur rapport de l'EMH.

L'EMH continue d'attribuer un degré faible de vulnérabilité à Winnipeg, Ottawa, Québec, Moncton, Halifax et St. John's. Toutefois, les signes de surévaluation sont passés de faibles à modérés pour Winnipeg, où les prix des logements ont augmenté à des niveaux dépassant les prix dictés par les facteurs fondamentaux.

Résumé des résultats de l'EMH pour les 15 régions métropolitaines de recensement (RMR)

Victoria : ■ Degré élevé de vulnérabilité

Les ventes de logements existants à Victoria ont ralenti au premier trimestre de 2018, ce qui a permis aux stocks de quitter leur creux historique. Semblablement, les logements achevés et invendus se sont redressés par rapport à leur creux d'il y a un an, sous l'effet du nombre historiquement élevé de logements en construction qui commencent à entrer sur le marché. Toutefois, des signes importants de surévaluation demeurent, car la croissance des prix demeure élevée.

Vancouver : ■ Degré élevé de vulnérabilité

La vulnérabilité du marché de l'habitation de la RMR de Vancouver demeure élevée. La surchauffe et l'accélération des prix continuent d'être indiquées en raison de la règle de persistance. Malgré la chute des prix à l'extrémité supérieure du marché de la revente, la hausse des taux hypothécaires combinée à la croissance des prix à l'extrémité inférieure du marché continue de pointer vers une importante surévaluation selon l'EMH. Les faibles stocks de logements neufs achevés et invendus et le faible taux d'inoccupation des logements locatifs indiquent que les signes de construction excessive sont faibles.

Edmonton : ■ Degré modéré de vulnérabilité

Des signes importants de construction excessive ont persisté sur le marché de l'habitation d'Edmonton entre le quatrième trimestre de 2017 et le premier trimestre de 2018. Le stock de logements neufs achevés et invendus sur le marché est resté au-dessus du niveau indiquant une construction excessive. Même si les signes de surévaluation sur le marché de l'habitation d'Edmonton demeurent faibles, certains indicateurs se rapprochent des seuils problématiques. Selon le cadre d'EMH de la SCHL, le marché

de l'habitation d'Edmonton présente toujours des signes faibles de surchauffe et d'accélération des prix.

Calgary : ■ Degré modéré de vulnérabilité

Le stock de logements achevés et invendus demeure élevé sur le plan historique, ce qui contribue à de forts signes de construction excessive. Les mises en chantier de copropriétés, en particulier, ont continué d'augmenter en 2018, malgré la conjoncture favorable aux acheteurs sur le marché de la revente de logements semblables. Il y a peu de signes de dépassement de seuil critique parmi les autres facteurs de l'EMH.

Saskatoon : ■ Degré modéré de vulnérabilité

Des pressions à la baisse ont continué de s'exercer sur plusieurs mesures des prix des logements au premier trimestre de 2018, ce qui a entraîné le maintien de signes faibles de surévaluation sur le marché de Saskatoon. Par ailleurs, le stock de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants a baissé sous le seuil critique pour la première fois en trois ans pendant la même période.

Regina : ■ Degré modéré de vulnérabilité

Les prix des logements à Regina demeurent assez conformes aux niveaux prédits par les facteurs fondamentaux. Les signes de surévaluation demeurent donc faibles. Après un nombre élevé de mises en chantier en 2017, le stock de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants a dépassé encore plus le seuil critique au premier trimestre de 2018. Conjugués au taux d'inoccupation élevé des logements locatifs, ces facteurs font que les signes de construction excessive demeurent élevés à Regina selon le cadre d'EMH.

Winnipeg : ■ Degré faible de vulnérabilité

D'après le cadre d'EMH, le degré de vulnérabilité globale de la RMR de Winnipeg demeure faible. Toutefois, le niveau de surévaluation est passé de faible à modéré, car les prix des logements ont augmenté au-dessus des niveaux dictés par les facteurs économiques fondamentaux. Les prix des logements ont continué de monter malgré la baisse du revenu personnel disponible réel et l'augmentation progressive des taux hypothécaires. Même si les signes de construction excessive demeurent faibles, le stock de logements achevés et invendus s'est accru pour s'établir au-dessus du seuil de construction excessive au premier trimestre de 2018, bien que cette situation soit principalement attribuable aux hausses sur le marché des maisons individuelles. Il n'y a aucun changement dans l'évaluation de la surchauffe ou de l'accélération des prix.

Hamilton : ■ Degré élevé de vulnérabilité

Le cadre d'EMH continue à détecter des signes modérés de surchauffe, d'accélération des prix et de surévaluation sur le marché de l'habitation de Hamilton. Toutefois, le degré de surévaluation a baissé, car les prix des maisons sont plus conformes aux facteurs fondamentaux de la demande de logements. Les facteurs fondamentaux comme la croissance démographique et l'emploi ont mieux tenu le coup que les prix, qui ont baissé au premier trimestre de 2018.

Toronto : ■ Degré élevé de vulnérabilité

Les ventes ont poursuivi leur tendance à la baisse au premier trimestre de 2018, ce qui a poussé le rapport ventes-nouvelles inscriptions bien en deçà du seuil de surchauffe. Toutefois, l'évaluation modérée de surchauffe est maintenue en raison de la règle de persistance.

Nous continuons à détecter des signes modérés d'accélération des prix. Le prix MLS® réel moyen a baissé au premier trimestre de 2018 par rapport au trimestre précédent. En raison de la valeur en dollars pondérée élevée des maisons individuelles, la baisse des ventes et la diminution du prix moyen dans ce segment ont continué à peser sur le prix moyen global. Malgré le ralentissement de la hausse des prix dans toute la région métropolitaine de Toronto, il faudra que les prix plus bas se maintiennent plus longtemps pour infirmer les signes d'accélération des prix. La note d'accélération des prix modérée est donc maintenue en vertu de la règle de persistance. Les conditions de marché demeurent serrées dans le segment des appartements en copropriété; elles entraînent une accélération des prix de ce type d'habitation. De plus, nous continuons à détecter des signes élevés de surévaluation dans la RMR de Toronto.

Ottawa : ■ Degré faible de vulnérabilité

Des signes faibles de vulnérabilité sont observés pour les quatre facteurs à Ottawa. Toutefois, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est en hausse depuis le milieu de 2016, mais il reste tout de même en deçà du seuil de surchauffe. Même si les données mensuelles récentes indiquent que la tendance

s'est atténuée, les conditions de marché demeurent favorables aux vendeurs. Les signes d'accélération des prix et de surévaluation sont également inférieurs aux seuils critiques, malgré l'intensification de la hausse des prix au cours des derniers trimestres. Étant donné l'augmentation de la demande de logements à Ottawa depuis 2017, le nombre de logements achevés et invendus a baissé pendant la même période, et les signes de construction excessive sont donc faibles. Néanmoins, le nombre de logements en construction est en hausse depuis trois trimestres et il surpasse son sommet du troisième trimestre de 2013. Les indicateurs de construction excessive continueront donc d'être surveillés de près.

Montréal : ■ Degré faible de vulnérabilité

Pour un sixième trimestre d'affilée, le degré de vulnérabilité globale du marché de l'habitation de la RMR de Montréal demeure faible. Le niveau du revenu personnel disponible, conjugué à l'accélération de la croissance démographique chez les jeunes adultes, indique que les prix des logements cadrent avec les facteurs fondamentaux.

Néanmoins, étant donné le rétrécissement marqué entre l'offre et la demande, le marché de la revente à Montréal se rapproche de plus en plus d'une surchauffe, ce qui exerce des pressions à la hausse importantes sur les prix. Les indicateurs de surchauffe et d'accélération des prix seront donc à surveiller attentivement au cours des prochains trimestres.

Les signes de construction excessive demeurent faibles : le stock de copropriétés achevées et invendues reste relativement faible, et le taux d'inoccupation des logements locatifs s'est chiffré à 2,8 % en 2017, ce qui marque son plus fort repli en plus de 15 ans.

Québec : ■ Degré faible de vulnérabilité

Le degré de vulnérabilité demeure faible sur le marché de l'habitation de Québec. Dans l'ensemble, les prix des maisons sont restés près des niveaux dictés par les facteurs fondamentaux économiques et démographiques. Les signes de surévaluation sont donc toujours faibles. De plus, nous ne détectons pas de signes de surchauffe ni d'accélération des prix, étant donné l'offre relativement abondante sur le marché de la revente et la légère tendance à la baisse des prix (en tenant compte de l'inflation).

Par ailleurs, le stock de propriétés achevées et invendues et le taux d'inoccupation des logements locatifs se situent sous les seuils de construction excessive. Il convient toutefois de noter qu'il y a un nombre important de logements en construction ou récemment achevés sur le marché locatif, qui feront croître rapidement l'offre dans la région et qui exerceront une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. Les conditions du marché locatif restent donc sous surveillance.

Moncton : ■ Degré faible de vulnérabilité

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a baissé légèrement au premier trimestre de 2018 et est resté au-dessous du seuil. Il y a donc peu de signes de surchauffe. Soutenues par une immigration accrue et une amélioration des conditions du marché du travail, les ventes de logements mensuelles dans la RMR de Moncton atteignent des records, tandis que les inscriptions restent à des creux depuis plusieurs années et poursuivent leur chute. Dans la RMR de Moncton, la plupart des logements neufs se vendent dès leur achèvement. Les indicateurs de construction excessive, d'accélération des prix et de surévaluation restent inférieurs à leurs seuils de conditions vulnérables.

Halifax : ■ Degré faible de vulnérabilité

Dans l'ensemble, le degré de vulnérabilité est faible dans la RMR de Halifax. Le stock de logements achevés et invendus a diminué au premier trimestre de 2018 et reste inférieur au seuil. Cela s'explique principalement par les solides ventes MLS® enregistrées jusqu'ici cette année, qui ont augmenté de 14 % au premier trimestre comparativement à il y a un an. Le nombre d'inscriptions demeure bas. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a donc augmenté au premier trimestre, mais il demeure sous le seuil. L'indicateur de construction excessive est en hausse depuis le troisième trimestre de 2016 et a atteint un sommet au troisième trimestre de 2017, mais il a descendu depuis et est en-dessous du seuil. La construction excessive pourrait devenir un sujet de préoccupation dans un proche avenir si les ventes ne restent pas aussi fortes qu'elles l'ont été jusqu'ici en 2018. Les indicateurs d'accélération des prix, de surévaluation et de surchauffe demeurent nettement sous leurs seuils.

St. John's : ■ Degré faible de vulnérabilité

Le degré de vulnérabilité dans la RMR de St. John's est faible. Le marché de l'habitation local reste stable, et les prix ne changent que peu dans certains secteurs de la RMR de St. John's et la croissance d'une

année à l'autre est restreinte à certains quartiers. Les mises en chantier sont cependant très faibles, et le stock de logements achevés et invendus par rapport à la population a descendu au cours des deux derniers trimestres. La stabilité globale de l'activité sur le marché de l'habitation s'explique par l'absence de croissance du revenu personnel disponible et de la population de jeunes adultes.

Annexe

En quoi consiste l'Évaluation du marché de l'habitation de la SCHL?

L'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL vise à déterminer les régions où la stabilité du marché de l'habitation est plus vulnérable en raison des prix des habitations ou de facteurs reconnus comme ayant une influence sur eux.

L'EMH est un cadre analytique qui fournit une vue complète des vulnérabilités du marché de l'habitation. Il se fonde sur une combinaison d'indicateurs des conditions du marché de l'habitation dans plusieurs régions métropolitaines et dans l'ensemble du Canada[8].

Plus précisément, le cadre examine quatre facteurs principaux qui peuvent chacun présenter différents degrés de vulnérabilité[9] et donc être des signes avant-coureurs de la présence de déséquilibres sur le marché de l'habitation.

1. **Surchauffe :** Les ventes sont nettement supérieures aux nouvelles inscriptions sur le marché de la revente.

   Degré modéré de vulnérabilité : Le rapport ventes-inscriptions a dépassé le seuil de surchauffe durant au moins deux trimestres au cours des trois ernières années.

   Degré faible de vulnérabilité : Dans les autres cas.

2. **Accélération soutenue des prix des logements :** Une hausse rapide des prix signale souvent des attentes potentiellement déraisonnables face à la croissance future des prix des logements.

   Degré modéré de vulnérabilité : Le test statistique de Dickey-Fuller augmenté (DFA) a été supérieur au seuil critique durant au moins un trimestre au cours des trois dernières années.

   Degré faible de vulnérabilité : Dans les autres cas.

3. **Surévaluation :** Les prix des logements dépassent le niveau dicté par le revenu personnel disponible, la croissance démographique, les taux d'intérêt et d'autres facteurs fondamentaux.

   Degré élevé de vulnérabilité : La moyenne des écarts obtenus d'après un groupe de modèles choisis a dépassé le seuil critique durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année. L'écart représente la différence entre les prix observés et le niveau où ces prix devraient se situer selon les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.

   Degré modéré de vulnérabilité : Au moins un des modèles choisis présente des signes de surévaluation.

   Degré faible de vulnérabilité : Dans les autres cas.

4. **Construction excessive :** Le stock de logements récemment construits et invendus et le taux d'inoccupation des logements locatifs sont supérieurs à la normale.

   Degré élevé de vulnérabilité : Le stock de logements récemment achevés et invendus a dépassé le seuil critique durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année, et le taux d'inoccupation annuel des logements locatifs est également supérieur au seuil critique.

   Degré modéré de vulnérabilité : Le stock de logements récemment achevés et invendus a dépassé le seuil critique durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année, ou le taux d'inoccupation des logements locatifs est supérieur au seuil critique.

   Degré faible de vulnérabilité : Aucune des conditions mentionnées précédemment n'est présente.

[8] Les données relatives au Canada comprennent des régions qui ne font pas partie des 15 RMR analysées dans le présent rapport.

[9] La note rouge est attribuée à un facteur seulement si de multiples indicateurs montrent des signes de déséquilibre. Par conséquent, les seuls facteurs pouvant recevoir cette note sont la surévaluation et la construction excessive, car ils sont analysés au moyen de plus d'un indicateur.

Évaluation globale : Évaluation du degré de vulnérabilité du marché selon la combinaison de multiples facteurs.[10]

- Degré élevé de vulnérabilité : Au moins deux facteurs parmi l'accélération des prix, la surévaluation et la construction excessive montrent des signes modérés ou élevés de déséquilibre.
- Degré modéré de vulnérabilité : Cette note est attribuée dans trois situations, soit 1) lorsque la note globale a été rouge au cours des six derniers trimestres, 2) lorsque soit la construction excessive, soit la surévaluation a reçu la note rouge durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année, ou 3) lorsqu'un facteur montre des signes modérés de déséquilibre, mais qu'un autre facteur est légèrement inférieur au seuil critique.
- Degré faible de vulnérabilité : Dans les autres cas.

Pour détecter les signes de vulnérabilité, le cadre tient compte de facteurs économiques, financiers et démographiques qui influencent le marché de l'habitation, comme le revenu personnel disponible, les taux d'intérêt et la croissance démographique. 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 périodes antérieures de vulnérabilité 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 vulnérabilités repose sur l'hypothèse d'une relation temporelle stable entre les prix et les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.

[10] Pour valider l'EMH, nous avons utilisé le taux de demandes de règlements de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL. Les résultats montrent que la détection de plusieurs facteurs de l'EMH est plus révélatrice de conditions problématiques pour les règlements de l'assurance que la détection d'un seul facteur. Par conséquent, les différents facteurs sont analysés ensemble afin d'obtenir une évaluation globale du marché de l'habitation, laquelle est aussi notée sur une échelle de trois couleurs (vert, jaune et rouge).

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/portailimh

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

68458_2018_Q03