

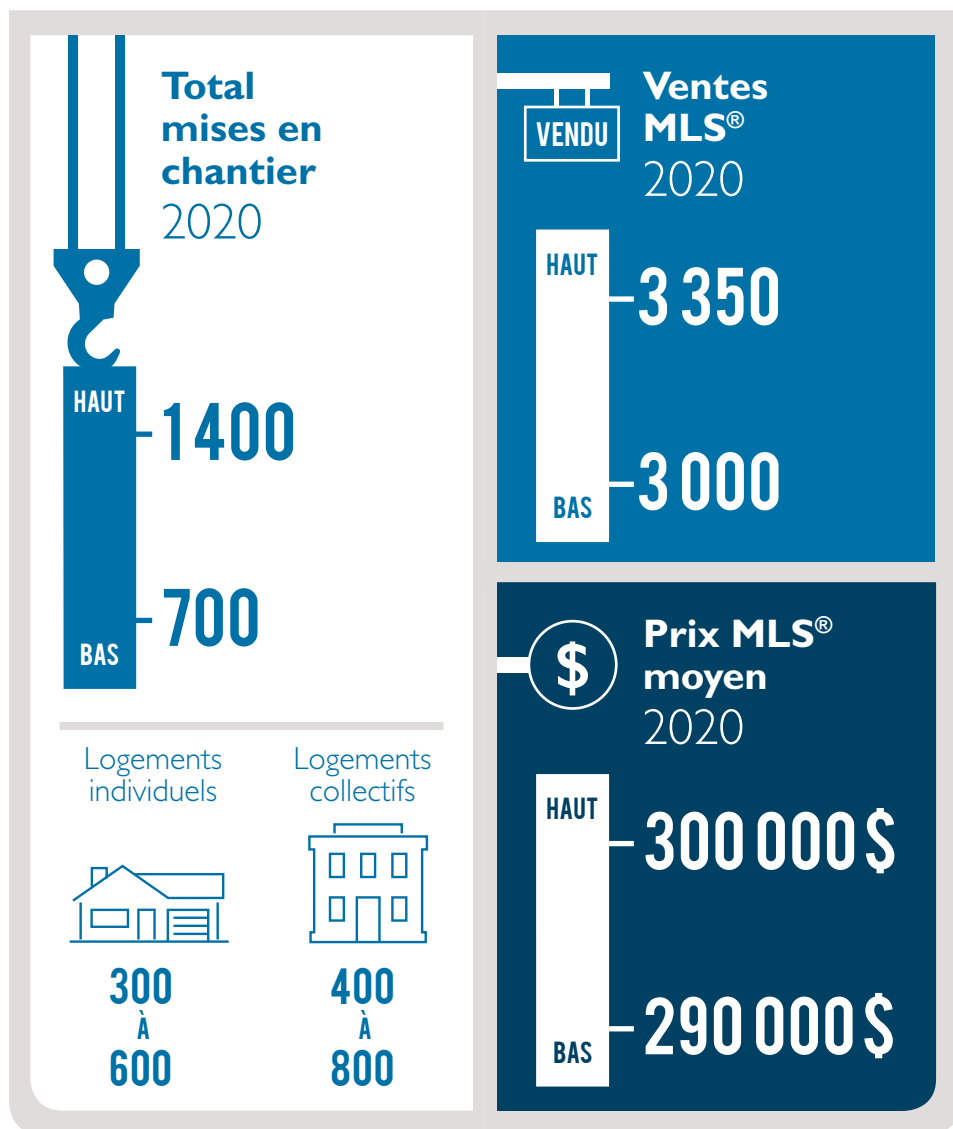
# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Regina



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2019<sup>1</sup>



**L'activité sur le marché de l'habitation devrait ralentir en 2019 avant de retrouver un rythme modéré de 2020 à 2021.**

« Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait diminuer avant de connaître une reprise modérée lorsque les fondamentaux du marché se seront améliorés. La demande plus forte sur le marché de la revente soutiendra une augmentation des ventes, alors que les prix des logements poursuivront leur croissance limitée. »

**Heather Bowyer**  
Analyste principale

<sup>1</sup> Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 12 septembre 2019.

## Faits saillants

- Après une croissance restreinte en 2019, les mises en chantier d'habitations reprendront de la vigueur en 2020 alors que les fondamentaux du marché s'amélioreront.
- La demande de logements existants se raffermira, ce qui devrait stimuler les ventes; la croissance des prix moyens sera cependant limitée.
- Les taux d'inoccupation augmenteront en 2019 tandis que l'offre d'unités neuves sur le marché dépassera la demande de logements locatifs existants.

## Marché du neuf : les mises en chantier diminueront avant de retrouver un rythme modéré

Le nombre total de mises en chantier devrait diminuer dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina en 2019, après un ralentissement des mises en chantier en 2018. Pendant les huit premiers mois de 2019, le nombre total de mises en chantier a baissé de 62,3% par rapport à la même période en 2018. La demande sur le marché du neuf s'est affaiblie en raison de la lenteur de la reprise économique. La croissance de l'emploi est particulièrement à la traîne, surtout dans les emplois à temps plein, ce qui pose des défis sur le plan de l'abordabilité. Du côté de l'offre, la hausse des coûts de construction et les stocks importants sur les marchés du neuf et de la revente contribueront à une contraction des mises en chantier en 2019.

Le nombre de mises en chantier remontera toutefois dans les segments des logements individuels et des logements collectifs au cours des deux prochaines années. Les constructeurs et les promoteurs ont ralenti la production, ce qui

a considérablement réduit les stocks et le nombre total de logements en construction, soutenant ainsi une hausse graduelle des mises en chantier. La construction de logements individuels devrait reprendre, soutenue par l'amélioration des perspectives de l'emploi et la croissance démographique, qui contribueront à la formation des ménages et à l'accroissement de la demande. Du côté des logements collectifs, la construction sera soutenue par la demande de logements meilleur marché, comme les copropriétés et les maisons en rangée, plutôt que les appartements locatifs, car les taux d'inoccupation élevés pourraient limiter les niveaux de production pour ce mode d'occupation.

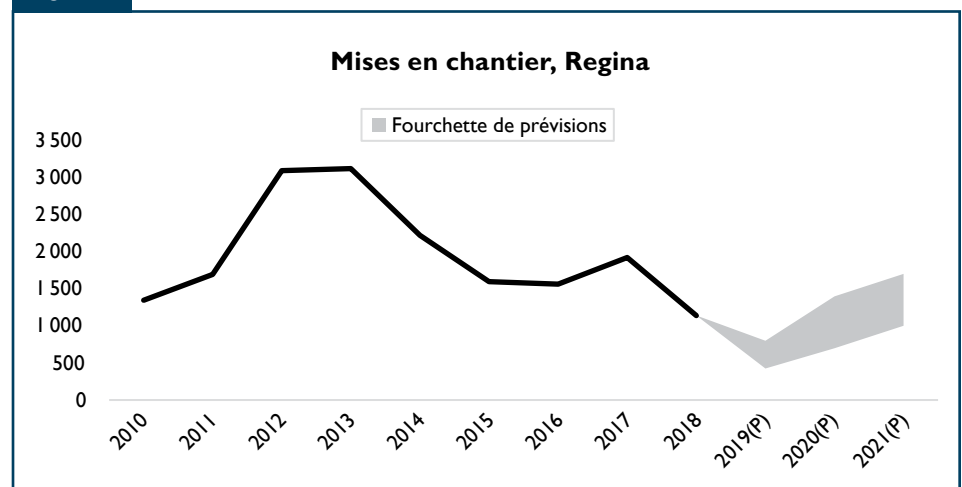
Les risques qui pèsent sur les prévisions de mises en chantier totales sont une reprise économique plus lente que prévu et un resserrement des conditions d'emprunt. Si la croissance de l'emploi à Regina se concentre dans le secteur à temps partiel plutôt que dans les emplois à temps plein, la formation des ménages et la demande de logements pourraient chuter. De plus, le resserrement des conditions d'emprunt réduira le pouvoir d'achat des ménages et pourrait contribuer à affaiblir la demande. Dans ce

contexte, le total des mises en chantier se rapprocherait de la limite inférieure de la fourchette.

## Marché de la revente : la demande de logements existants s'améliorera tandis que les prix moyens continuent de récupérer

Après deux années consécutives de recul, les ventes MLS® devraient progresser en 2019. Le marché de la revente dans la RMR de Regina a été marqué par une faible croissance de l'emploi, un resserrement des conditions d'emprunt et une diminution des niveaux de migration interprovinciale, autant de facteurs qui ont contribué au fléchissement de la demande de logements. À mesure que les conditions économiques s'amélioreront, la situation de l'emploi et la croissance des revenus reprendront de la vigueur. Cela soutiendra une reprise de la demande de logements et une hausse des ventes au cours des prochaines années. Les volumes de ventes demeureront cependant plus faibles que les normes historiques en raison de la croissance de l'emploi et de la population plus lente que celle des dernières années et de l'augmentation des taux hypothécaires.

Figure 1



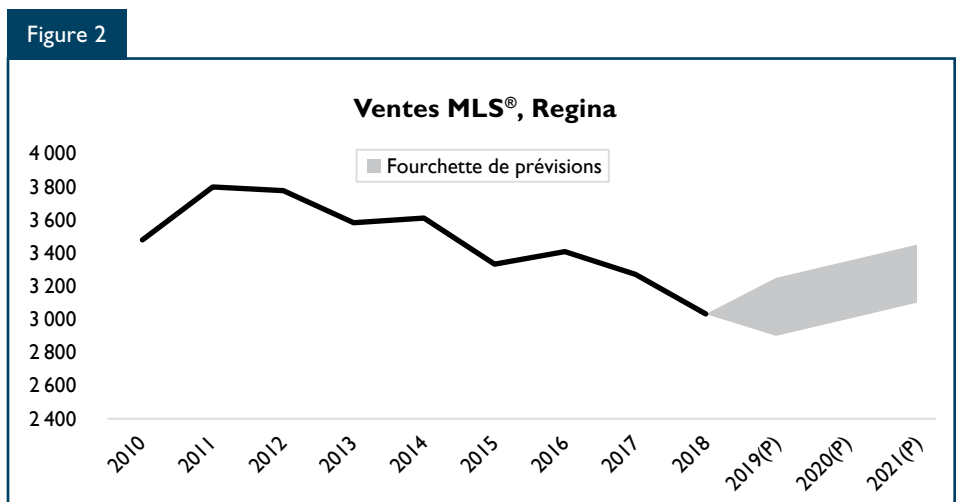
Source : SCHL  
(P) : Préviation

Les prix MLS® moyens devraient baisser en 2019 comparativement à 2018, ce qui représenterait la troisième année d'affilée de baisse des prix. La persistance de conditions de marché favorables aux acheteurs et le déplacement de la demande de logements existants vers des logements meilleur marché exercent des pressions à la baisse sur les prix. Les prix continueront de diminuer légèrement en 2020 avant de rebondir en 2021, alors que l'amélioration des fondamentaux rééquilibrera le marché.

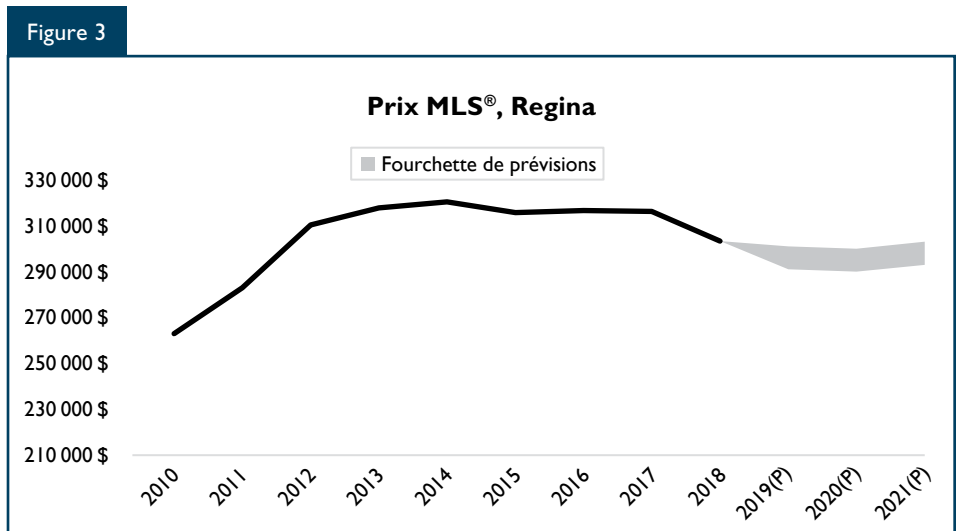
Même si la demande de logements devrait s'accroître dans la RMR de Regina au cours des prochaines années, les risques qui pèsent sur les perspectives sont une croissance de l'emploi plus faible que prévu résultant de la faiblesse du cours des produits de base et des taux hypothécaires plus élevés que prévu. De plus, si les niveaux de migration interprovinciale diminuent et que plus de gens quittent Regina que ces dernières années, cela pourrait limiter la croissance démographique et la demande globale de logements. Ces facteurs pourraient faire en sorte que l'activité sur le marché de la revente se rapproche de la limite inférieure des prévisions.

### Marché locatif : à court terme, l'offre d'unités neuves exercera des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation

Les taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Regina sont élevés depuis quelques années et devraient encore augmenter en 2019. En raison du grand nombre de logements locatifs nouvellement achevés en 2018, l'offre d'unités neuves dépassera la demande, ce qui fera augmenter les taux d'inoccupation. L'offre d'unités



Source : ACI  
(P) : Préviation de la SCHL



Source : ACI  
(P) : Préviation de la SCHL

neuves sur le marché locatif et la construction de logements locatifs ont cependant ralenti depuis le début de l'année. Comme moins de logements viennent s'ajouter sur le marché, le niveau actuel de construction excessive<sup>2</sup> devrait s'améliorer, ce qui exercera une pression à la baisse sur les taux d'inoccupation en 2020 et 2021.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres diminuera en 2019; cela s'explique par les taux d'inoccupation élevés, qui limiteront les hausses de loyers. La demande

locative à Regina sera stimulée par la croissance démographique et le solde positif de la migration internationale. Sur le marché du travail, l'emploi des jeunes, soit la population âgée de 15 à 24 ans, est en progression depuis le début de 2019, ce qui contribuera à la formation de ménages locataires. Ces facteurs, combinés à la baisse des taux d'inoccupation, aideront à stabiliser le loyer moyen au cours des prochaines années.

Pour consulter les rapports Perspectives du marché de l'habitation des régions et des RMR, cliquez sur ce lien : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-outlook-highlights>

<sup>2</sup> Selon la définition de la SCHL dans l'édition du troisième trimestre de 2019 de la publication [Évaluation du marché de l'habitation](#).

Résumé des prévisions RMR de Regina Automne 2019									
	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
Logements individuels	667	665	352	200	350	300	600	400	700
Logements collectifs	896	1 258	787	225	450	400	800	600	1 000
Tous types de logements confondus	1 563	1 923	1 139	425	800	700	1 400	1 000	1 700
<b>Marché de la revente</b>									
Ventes MLS®	3 407	3 270	3 030	2 900	3 250	3 000	3 350	3 100	3 450
Prix MLS® moyen (\$)	316 624	316 201	303 345	291 000	301 000	290 000	300 000	293 000	303 000
<b>Indicateurs économiques</b>									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,66	4,78	5,27	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2016	2017	2018	2019(P)	2020(P)	2021(P)
<b>Marché locatif</b>						
Taux d'inoccupation %(octobre)	5,5	7,0	7,7	8,2	7,3	6,6
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 109	1 116	1 130	1 120	1 125	1 130
<b>Indicateurs économiques</b>						
Population	245 245	251 602	257 337	261 600	266 300	271 200
Nombre annuel d'emplois	139 300	140 800	140 400	141 900	142 600	144 000

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 12 septembre 2019. (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(2019-2021).

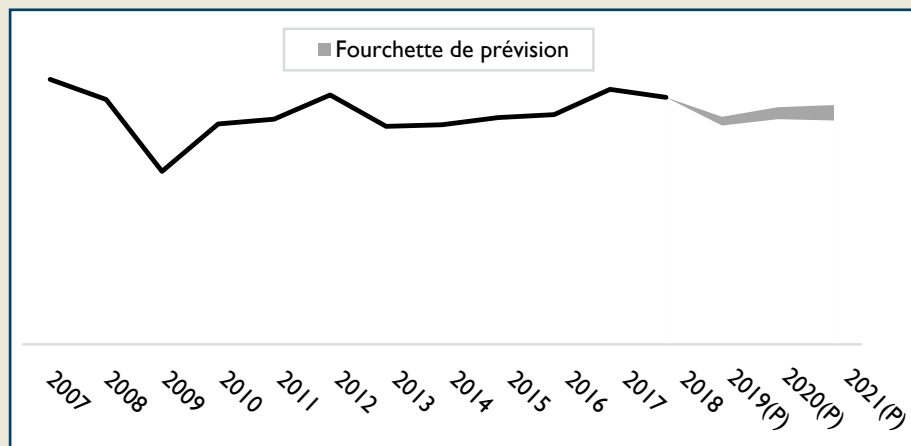
## Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

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 À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE 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](http://www.schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) 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.

© 2019, 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](mailto: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](http://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](http://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](http://www.schl.ca/observateur)

