ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Vancouver

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2019

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

Résultats en bref
RMR de Vancouver

	août 2019	nov. 2019
Surchauffe	Faible	Faible
Accélération des prix	Faible	Faible
Surévaluation	Modéré	Modéré
Construction excessive	Faible	Faible
Évaluation globale	Modéré	Modéré

Degré de vulnérabilité
Élevé Modéré Faible

- Le cadre d'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL fait état d'un degré modéré de vulnérabilité[1] sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver.
- Selon son évaluation, la SCHL maintient les cotes du trimestre précédent pour la surchauffe, l'accélération de la croissance des prix, la surévaluation et la construction excessive. Les déséquilibres observés sur le marché de l'habitation de Vancouver se sont atténués grâce à la croissance des facteurs économiques fondamentaux, au nombre accru de logements à vendre et à la baisse des prix dans différents segments du marché de la revente.
- Puisque le niveau des stocks de logements invendus et les taux d'inoccupation des appartements sont restés bas, les signes de construction excessive demeurent faibles.

Aperçu de l'EMH[2]

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), elle offre de l'information et des analyses qui peuvent aider les Canadiens à prendre des décisions plus éclairées et elle favorise un rajustement ordonné des déséquilibres du marché de l'habitation.

L'EMH est un cadre analytique qui fournit une vue complète des vulnérabilités du marché de l'habitation. Elle est conçue pour mettre en évidence les déséquilibres du marché. Son but n'est donc pas de révéler les problèmes fondamentaux d'abordabilité à long terme. Le cadre d'EMH tient compte de quatre principaux facteurs : la surchauffe, l'accélération de la croissance des prix, la surévaluation et la 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 population, les taux d'intérêt et d'autres facteurs fondamentaux[3]. La construction est excessive quand le taux d'inoccupation des appartements locatifs ou les stocks de logements récemment construits et invendus sont supérieurs à la normale.

L'EMH est la combinaison des résultats d'un cadre d'analyse technique et de la compréhension des marchés locaux qu'ont les analystes de la SCHL. Cette connaissance des marchés permet à la SCHL de mettre en contexte et d'interpréter les résultats du cadre d'EMH.

Les codes de couleur indiquent 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 ampleur) 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.

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 juin 2019 (les taux annuels d'inoccupation des appartements locatifs sont d'octobre 2018) et des renseignements disponibles sur le marché jusqu'à la fin de septembre 2019.

[2] La méthodologie est présentée plus en détail dans le rapport national de l'EMH.

[3] La capacité d'emprunt hypothécaire des ménages, la mise de fonds minimale exigée et la productivité de la main-d'œuvre figurent parmi les autres facteurs fondamentaux analysés.

En détail

Signes faibles de surchauffe

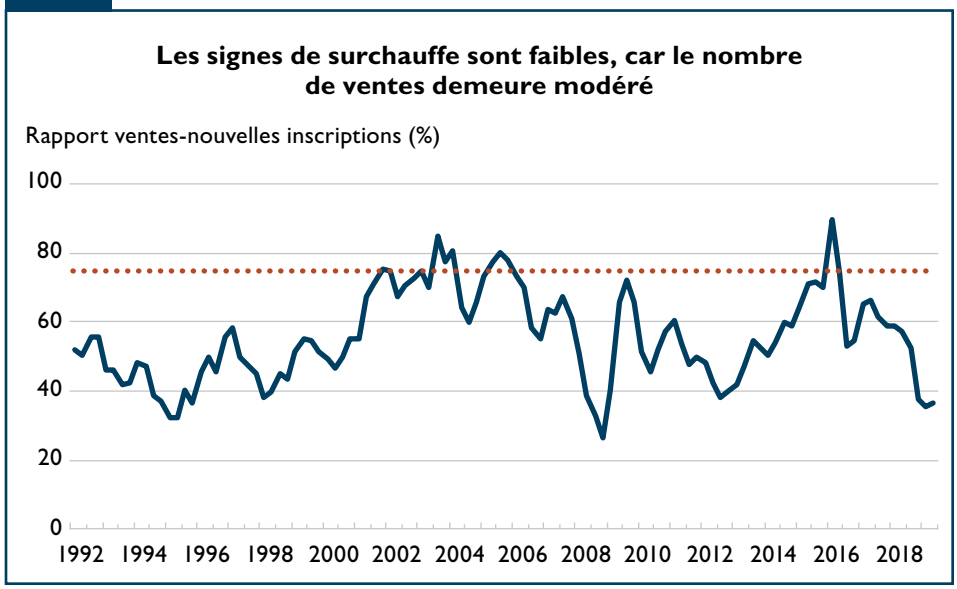
Les signes de surchauffe détectés sur le marché de l'habitation de la RMR de Vancouver étaient faibles au deuxième trimestre de 2019. Vu le rythme modéré des ventes et le choix de propriétés à vendre offert aux acheteurs, le marché de la revente a été équilibré. Au deuxième trimestre de 2019, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) global, qui mesure l'équilibre entre la demande et l'offre, se situait sous le seuil de surchauffe, fixé à 75 % (voir la figure 1). Malgré le RVNI global inférieur à ce seuil, l'état du marché continue de varier selon le secteur géographique et le type de logement.

Le tableau 1 présente le rapport entre les ventes et les logements disponibles[4] pour les maisons individuelles et les copropriétés (maisons en rangée et appartements)

Eric Bond
Spécialiste principal
Analyse de marché

« Selon l'évaluation, le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation du Grand Vancouver est modéré. Les prix des logements ont augmenté de façon beaucoup plus marquée que les revenus dans la région au cours des dernières années, mais les déséquilibres en découlant ont diminué sous l'effet de la croissance des facteurs économiques fondamentaux et de la baisse des prix des logements dans différents segments du marché de la revente. »

Figure 1



Sources : ACI et SCHL (calcul du seuil)

Tableau 1 – Rapport entre les ventes et les logements disponibles

	Maisons individuelles		Copropriétés (maisons en rangée et appartements)	
	Fin du T3 2019	Fin du T3 2018	Fin du T3 2019	Fin du T3 2018
Burnaby	**13 %**	7 %	**19 %**	16 %
Coquitlam	**16 %**	8 %	**22 %**	15 %
Delta	**11 %**	10 %	**15 %**	19 %
New Westminster	**17 %**	11 %	**20 %**	18 %
North Vancouver	**15 %**	8 %	**19 %**	16 %
Port Coquitlam	**12 %**	14 %	**24 %**	24 %
Port Moody	**12 %**	8 %	**26 %**	18 %
Richmond	**8 %**	7 %	**15 %**	13 %
M Ridge P Meadows	**17 %**	12 %	**24 %**	15 %
District de Vancouver	–	–	**18 %**	14 %
Est de Vancouver	**16 %**	8 %	**24 %**	18 %
Ouest de Vancouver	**9 %**	5 %	**15 %**	13 %
West Vancouver	**6 %**	4 %	**8 %**	6 %
Langley	**18 %**	14 %	**23 %**	16 %
Surrey	**17 %**	12 %	**19 %**	16 %
S. Surrey / White Rock	**9 %**	5 %	**17 %**	17 %
RMR de Vancouver	**13 %**	9 %	**19 %**	15 %

Sources : SnapStats (données des chambres immobilières du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser) et SCHL (calculs)

Dans un marché équilibré, le rapport entre les ventes et les logements disponibles se situe entre 10 et 18 %.

[4] Le rapport entre les ventes et les logements disponibles est une autre mesure de l'équilibre du marché. Il peut être considéré comme une version élargie du rapport ventes-inscriptions courantes. Il est calculé comme suit : ventes/ (inscriptions courantes + ventes). Le rapport ventes-logements disponibles correspond au pourcentage de logements en vente au cours d'un mois donné qui ont été vendus (p. ex., un rapport de 50 % signifie que la moitié les logements en vente durant un mois donné ont été vendus le même mois). Ce rapport, contrairement au rapport ventes-inscriptions courantes, doit nécessairement s'établir entre 0 et 100 %.

dans différentes municipalités de la RMR de Vancouver à la fin du troisième trimestre de 2019 et du troisième trimestre de 2018. Bien que l'activité soit demeurée plus lente dans le segment des maisons individuelles que dans celui des appartements et des maisons en rangée, plusieurs segments où le marché favorisait les vendeurs plus tôt dans l'année étaient devenus équilibrés à la fin du troisième trimestre de 2019. Les différences dans l'état du marché dépendent aussi des prix, car les secteurs où les propriétés coûtent plus cher sont encore généralement favorables aux acheteurs (par exemple à West Vancouver). Par contre, le marché demeure plus serré dans les segments où les prix sont plus bas, notamment dans certains marchés de la vallée du Fraser où le marché des appartements et des maisons en rangée est à nouveau favorable aux vendeurs. Globalement, l'offre et la demande de logements sont plus équilibrées maintenant qu'elles ne l'étaient jusqu'ici en 2019, et ce, dans toutes les fourchettes de prix.

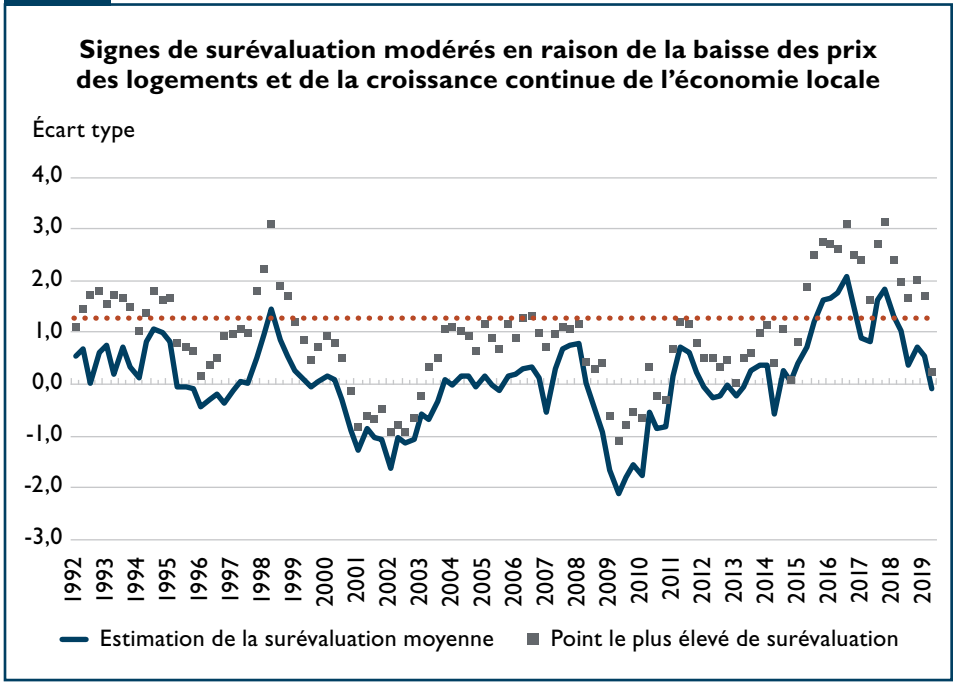
Signes faibles d'accélération des prix

Le cadre d'EMH ne dénote pas d'accélération des prix dans la RMR de Vancouver au deuxième trimestre de 2019. Les prix des habitations ont diminué dans la plupart des secteurs géographiques et des segments du marché depuis le sommet de juin 2018. Ainsi, de juin 2018 à août 2019, le prix composite de référence de l'Indice des prix des propriétés MLS® (tous types de logements confondus) a diminué de 7,1 % sur le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser (FVREB) et de 10,1 % sur celui de la chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV). La baisse des prix, en particulier des maisons individuelles, s'explique par les stocks élevés qui se sont accumulés en raison de la diminution continue du nombre de ventes. En revanche, les prix des appartements et des maisons en rangée se sont stabilisés ces derniers mois, en particulier dans la vallée du Fraser.

Signes modérés de surévaluation

Selon le cadre d'EMH, la cote modérée est maintenue pour les signes de surévaluation dans le marché de l'habitation du Grand Vancouver au deuxième trimestre de 2019. La figure 2 montre l'écart type entre les prix estimés par notre cadre et les prix réels d'après un ensemble de mesures de prix. Si l'écart type moyen fourni par les modèles dépasse le seuil de 1,285, il y a des signes élevés de surévaluation. Au deuxième trimestre de 2019, les signes modérés de surévaluation ont été maintenus : l'écart type (écart maximal de surévaluation) dépasse le seuil dans au moins un modèle pour au moins deux des quatre derniers trimestres (figure 2). En raison de la baisse des prix des logements et de la vigueur persistante de l'économie locale, le degré de déséquilibre entre ces facteurs s'est rétréci par rapport aux trimestres précédents.

Figure 2

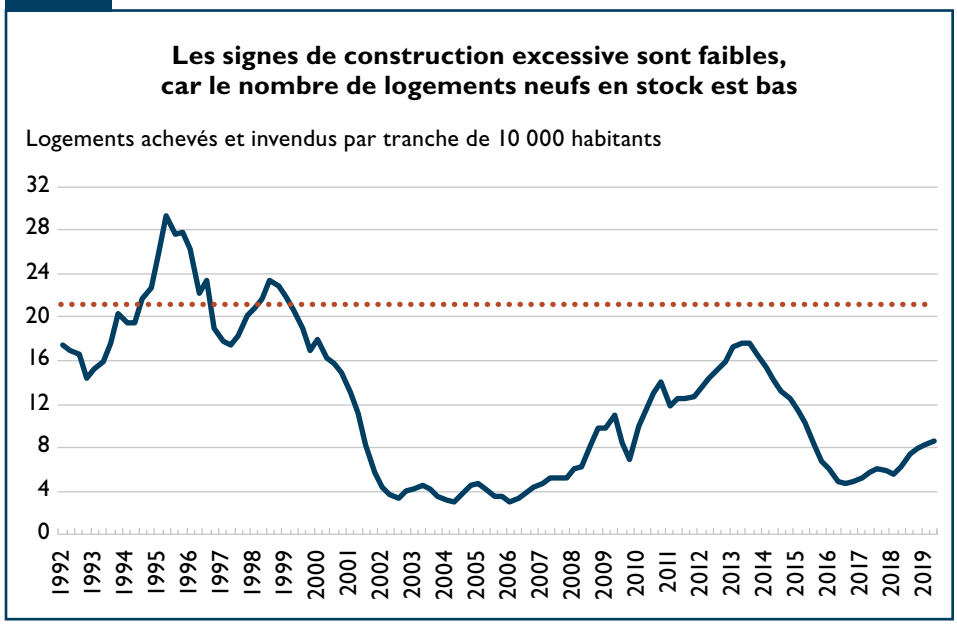


Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet, Banque Nationale du Canada et SCHL (calculs)
Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et les prix estimés d'après un groupe de modèles choisis. Il s'agit notamment de modèles de la demande et de l'offre, d'un modèle hybride et d'un modèle d'abordabilité (en date du quatrième trimestre de 2019, il y a un total de cinq modèles), qui sont tous estimés au moyen de quatre mesures des prix des logements de manière à produire 20 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 de « régression apparemment indépendante » dynamique. 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 1,285 pour un niveau de confiance de 80 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

Signes faibles de construction excessive

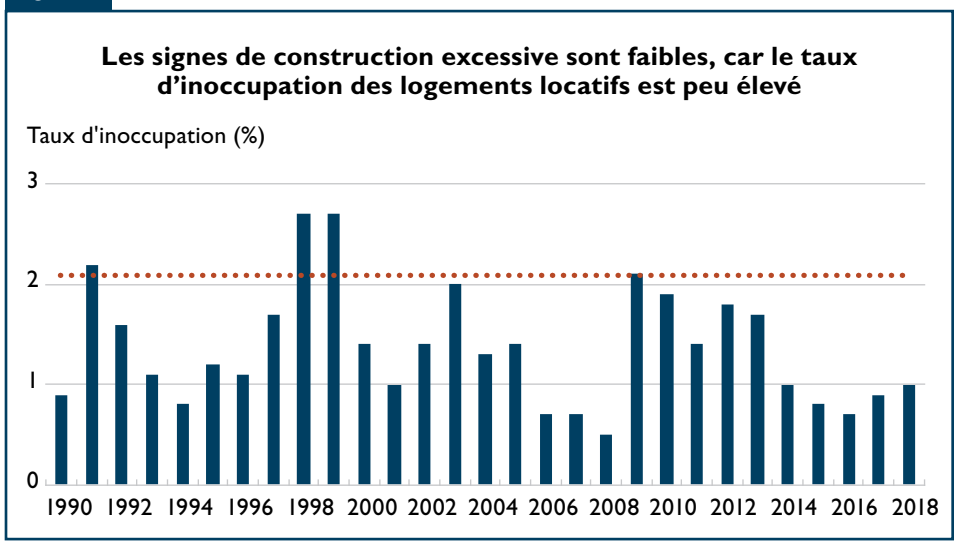
Le cadre d'EMH a continué de détecter des signes faibles de construction excessive sur le marché de l'habitation du Grand Vancouver. Malgré le nombre record d'habitations mises en chantier au cours des trois dernières années, les stocks de logements neufs demeurent faibles. Après s'être établi autour de 400 unités du milieu de 2016 jusqu'au milieu de 2018, le nombre de logements collectifs en stock est monté à 1 198 en août 2019, car le ralentissement du marché de la revente s'est aussi répercuté sur la vente de logements neufs. Dans le segment des maisons individuelles, les stocks d'invendus sont restés relativement stables par rapport à l'an dernier et se chiffraient à 976 unités à la fin d'août 2019. Dans l'ensemble, le nombre de logements achevés et invendus en stock est faible par rapport à la population de la RMR de Vancouver (voir la figure 3). Pour sa part, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels demeure bien inférieur au seuil de détection de la construction excessive (voir la figure 4).

Figure 3



Sources : Statistique Canada et SCHL
Dernier point de données : T2 2019

Figure 4



Source : SCHL
Dernier point de données : 2018

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. Le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) fournit une vue complète et intégrée fondée sur la combinaison d'un certain nombre d'indicateurs permettant de détecter des déséquilibres sur le marché de l'habitation.

Plus précisément, le cadre examine quatre principaux facteurs qui peuvent donner des signes avant-coureurs de vulnérabilité sur le marché de l'habitation : 1) la surchauffe (demande supérieure à l'offre sur le marché de la revente); 2) l'accélération soutenue des prix des logements (taux de croissance des prix lui-même à la hausse); 3) la surévaluation des prix des logements par rapport aux niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation (énumérés plus bas); 4) la construction excessive (stocks élevés de logements disponibles).

Pour chaque facteur, le cadre évalue l'intensité (ampleur) et la persistance des signes. En règle générale, si nous détectons des signaux peu nombreux, de faible intensité ou peu persistants, le degré de vulnérabilité est faible. À l'inverse, à mesure que l'intensité des signaux, leur nombre ou leur durée augmente, les signes de déséquilibre sur le marché de l'habitation s'accroissent.

Pour détecter les signes de vulnérabilité, le cadre tient compte de facteurs démographiques, économiques et financiers qui influencent le marché de l'habitation, tels que la population, le revenu personnel disponible et les taux d'intérêt. Il tient compte également de l'évolution récente des marchés de la revente et 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.

Facteurs de l'Évaluation du marché de l'habitation

Surchauffe

Il y a surchauffe lorsque la demande dépasse l'offre de façon considérable et persistante sur le marché de la revente. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est l'indicateur utilisé pour évaluer une possible surchauffe. Pour déceler les signes de surchauffe, 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. Une surchauffe soutenue du marché de la revente peut mener à l'accélération des prix des logements neufs et existants.

Accélération de la croissance des prix des logements

Il y a accélération des prix des logements lorsque leur taux de croissance augmente de façon continue. Une accélération prolongée ferait monter les prix à des niveaux insoutenables, ce qui accentuerait la vulnérabilité du marché de l'habitation. Pour évaluer l'accélération des prix des logements, le cadre d'EMH utilise un test statistique* mis au point pour repérer les périodes d'accélération de la croissance des prix des actifs.

Surévaluation

Il y a surévaluation lorsque les prix des logements se maintiennent nettement au-dessus des niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation, tels que le revenu, la population et les coûts réels et prévus de financement. Le cadre d'EMH conjugue plusieurs mesures et modèles des prix des logements, fondés sur la théorie économique, pour évaluer le niveau de ces prix selon les facteurs fondamentaux. La différence entre les prix des logements observés sur le marché et le niveau estimatif des prix dicté par les facteurs fondamentaux permet d'estimer le degré de surévaluation et de sous-évaluation. L'emploi de multiples mesures et modèles accroît la fiabilité des résultats.

Construction excessive

Il y a construction excessive lorsque l'offre de logements disponibles surpasse nettement la demande. Un tel contexte exerce des pressions à la baisse sur les prix des logements, jusqu'à ce que l'offre excédentaire ait été écoulée. Pour détecter les signes de construction excessive sur le marché de l'habitation, l'EMH utilise deux indicateurs de l'offre de logements disponibles : le taux d'inoccupation des appartements locatifs et le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants. L'EMH compare les niveaux actuels et les tendances récentes de ces indicateurs aux seuils établis.

Note 1 : Les codes de couleur indiquent le degré de vulnérabilité du marché. La surchauffe est mesurée par un seul indicateur, tout comme l'accélération des prix. L'échelle de couleurs pour ces deux facteurs va uniquement du vert au jaune. La surévaluation et la construction excessive sont mesurées par de multiples indicateurs. L'échelle de couleurs pour ces facteurs, ainsi que pour l'évaluation globale, comprend le vert, le jaune et le rouge, selon les différents degrés de déséquilibre.

Note 2 : Les résultats des régions métropolitaines de recensement (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 des RMR fournissent une analyse plus détaillée de ces marchés.

Note 3 : Pour 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 vulnérabilité 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 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 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. 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

68647_2019_Q04