

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

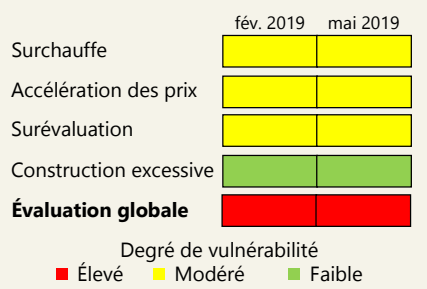
RMR de Victoria

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2019



Faits saillants

Résultats en bref RMR de Victoria



- Selon le cadre d'EMH, le degré de vulnérabilité demeurait élevé sur le marché de l'habitation du Grand Victoria¹.
- La cote de surévaluation modérée a été maintenue, car la moyenne des modèles de surévaluation est restée inférieure au seuil.
- La baisse des nouvelles inscriptions a fait augmenter le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) au quatrième trimestre, ce qui a annulé la hausse précédente de l'offre de logements à vendre. Le RVNI est cependant resté inférieur au seuil de surchauffe.
- Le stock de maisons individuelles et de maisons jumelées achevées et invendues a continué de suivre une tendance à la hausse. Le total des stocks est néanmoins demeuré nettement inférieur au seuil de construction excessive. Le taux d'inoccupation est lui aussi resté en deçà du seuil critique, même s'il a augmenté un peu en 2018 en raison de l'ajout d'unités neuves sur le marché.

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), 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 fondamentaux³. 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 décembre 2018 (les taux annuels d'inoccupation des appartements locatifs sont d'octobre 2018) et des renseignements disponibles sur le marché jusqu'à la fin de mars 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

Surchauffe

La cote de surchauffe a été maintenue au quatrième trimestre de 2018. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) se situait à 60 %, soit en dessous du seuil de surchauffe de 80 %. La cote est maintenue en raison de la règle de persistance du cadre d'EMH pour la surchauffe, puisque le RVNI a dépassé le seuil pendant au moins deux trimestres au cours des trois dernières années. La cote de surchauffe sera maintenue jusqu'à ce que cela ne soit plus le cas. Les deux dernières fois où des signes de surchauffe ont été décelés sont au troisième trimestre de 2016 et au premier trimestre de 2017.



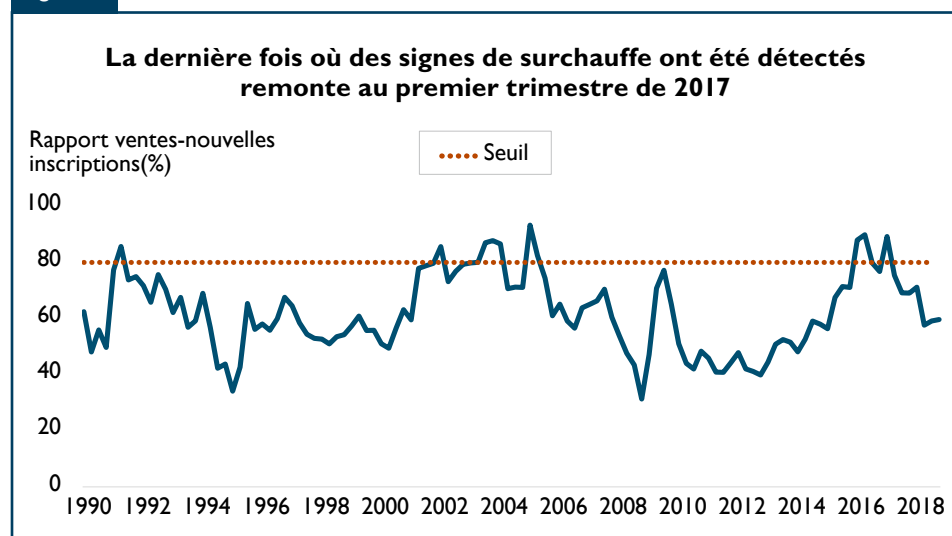
Braden T. Batch
Analyste principal
Économie

« Le cadre d'EMH a continué à détecter un degré élevé de vulnérabilité sur le marché de l'habitation du Grand Victoria. Des signes de surchauffe et d'accélération des prix ont été décelés au moins une fois au cours des trois dernières années. Au moins un modèle de surévaluation a dépassé le seuil critique au quatrième trimestre de 2018. La croissance de la population, surtout chez les jeunes adultes, a contribué à l'augmentation de la demande, mais la hausse des prix des logements s'est atténuée dans la région de Victoria. »

Le RVNI a augmenté d'environ 2 % par rapport au trimestre précédent. Tant les ventes que les nouvelles inscriptions ont diminué au quatrième trimestre de 2018, mais les nouvelles inscriptions ont baissé plus rapidement que les ventes. Au quatrième trimestre de 2018, le total des ventes était inférieur de 62 % au pic observé au premier trimestre de 2016, lorsque le premier signal de surchauffe a été donné. C'est au segment des maisons individuelles qu'est attribuable le recul des nouvelles inscriptions en 2018, lequel a fait diminuer les inscriptions courantes de maisons individuelles malgré la baisse des ventes. Un recul des nouvelles inscriptions comme celui qui s'est produit en 2018 a été observé pour la dernière fois au milieu des années 1990, période où la croissance des prix avait été stationnaire.

Depuis la détection des signes de surchauffe, les acheteurs ont délaissé les maisons individuelles au profit des appartements. La part des ventes de maisons individuelles était d'environ 60 % du deuxième trimestre de 2013 au premier trimestre de 2016, mais elle a depuis diminué pour se situer à environ 50 %. La part de marché perdue dans ce segment a été récupérée par les appartements, qui représentaient environ 38 % du total des ventes à la fin du quatrième trimestre de 2018. Le délai de vente s'est accru d'une année à l'autre au quatrième trimestre pour toutes les catégories d'habitations, et le rapport prix de vente-prix d'inscription a diminué. Ces deux indicateurs ont continué de témoigner de conditions de marché moins favorables aux vendeurs au premier trimestre de 2019.

Figure 1



Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2018

Accélération des prix

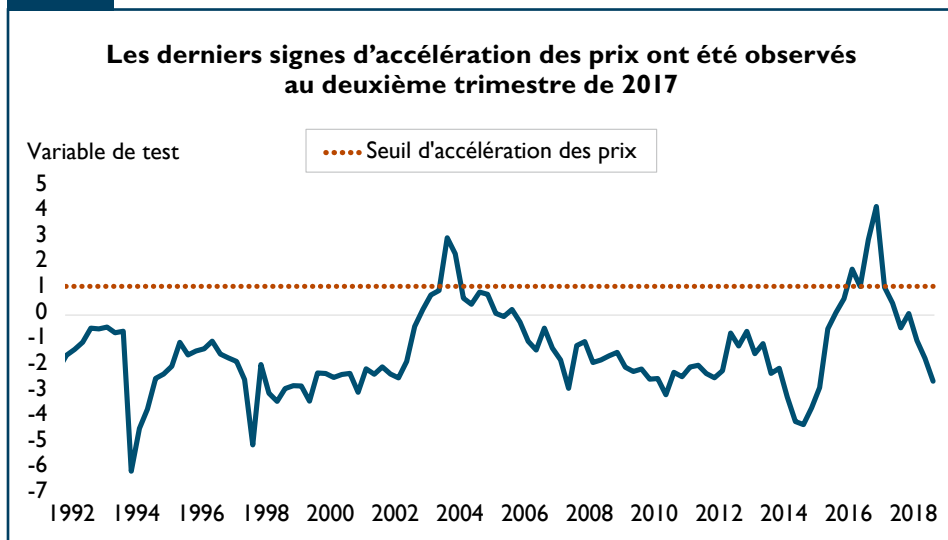
La cote d'accélération des prix a été maintenue pour le Grand Victoria. Le résultat du test d'accélération des prix n'a pas dépassé le seuil critique au quatrième trimestre de 2018, mais la cote demeure en vigueur pendant trois ans lorsqu'un signal positif est détecté. L'indicateur d'accélération des prix a été décelé pour la dernière fois au deuxième trimestre de 2017 et ne l'a pas été depuis. La croissance annuelle des prix MLS® a surpassé l'inflation en moyenne au quatrième trimestre de 2018, mais la tendance de la croissance des prix a évolué à la baisse d'une année à l'autre, tandis que l'inflation, mesurée par l'Indice des prix à la consommation, a augmenté à Victoria.

Surévaluation

Des signes modérés de surévaluation ont été détectés dans le Grand Victoria au quatrième trimestre de 2018. La moyenne des modèles de surévaluation est restée inférieure au seuil, mais pour trois des neuf modèles utilisés pour produire des estimations et comparer les facteurs fondamentaux avec les prix des logements, les résultats ont dépassé le seuil de surévaluation. Les modèles qui ont décelé des signes de surévaluation sont fondés sur un calcul d'abordabilité, contrairement aux autres modèles où le seuil de surévaluation n'a pas été dépassé.

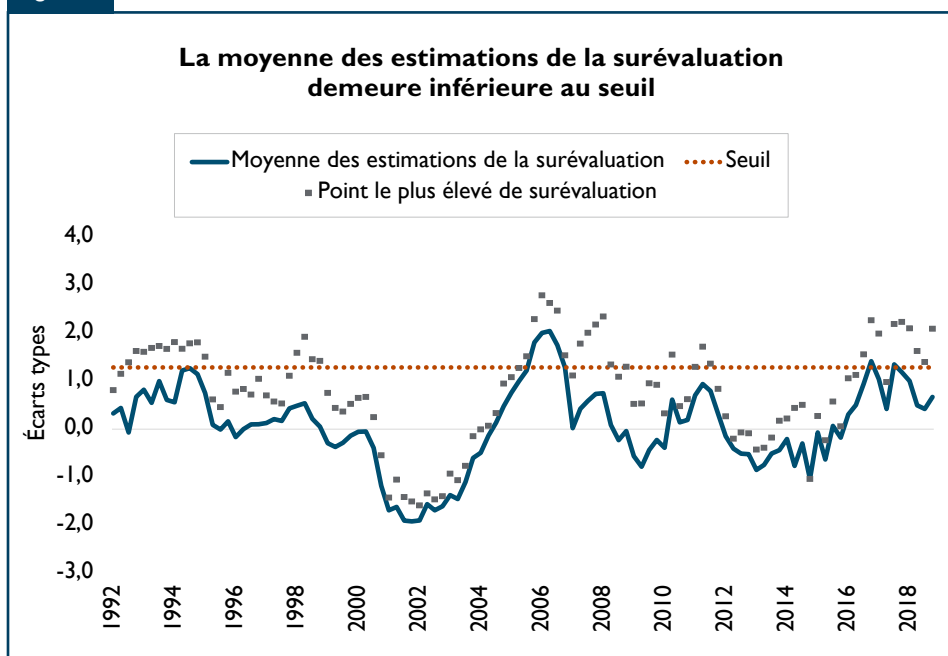
La population de jeunes adultes, qui est considérée comme un moteur important de la formation de ménages, a augmenté au quatrième trimestre, ce qui stimule la croissance des prix des habitations. Les charges de remboursement hypothécaire se sont elles aussi améliorées, car le taux moyen des prêts hypothécaires d'une durée de 5 ans a diminué au quatrième trimestre. Le marché de l'emploi a toutefois exercé des

Figure 2



Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2018

Figure 3



Sources : ACI, Statistique Canada et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2018

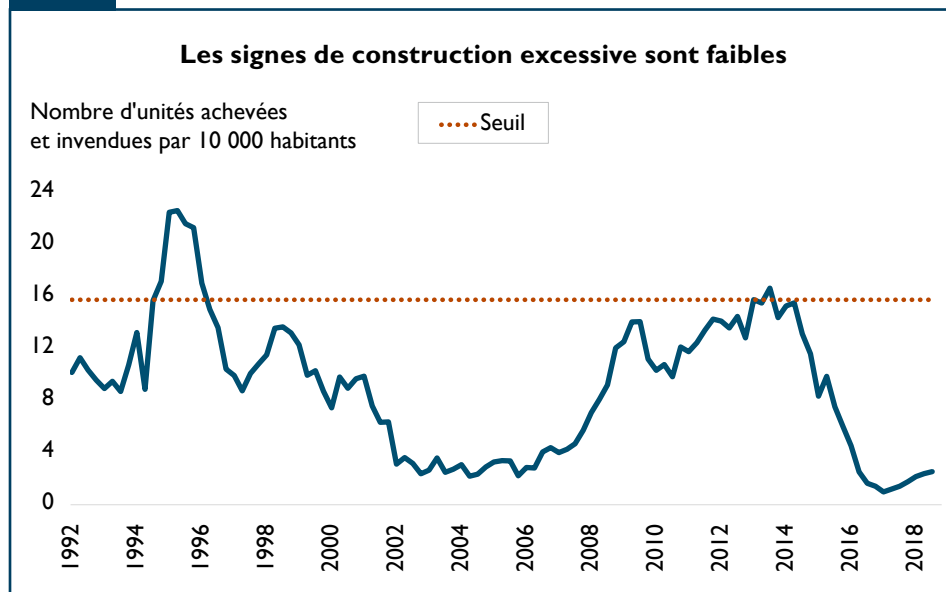
Note : L'estimation moyenne de surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et les prix estimés d'après un groupe de modèles choisis. Les modèles de référence comprennent le modèle de la demande, le modèle de l'offre, le modèle hybride et le modèle de l'abordabilité. Chacun de ces modèles est évalué d'après quatre mesures des prix des logements utilisées pour produire 16 estimations distinctes de la 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.

pressions à la baisse sur la croissance des prix des logements, en raison de la diminution du revenu personnel disponible et de la contraction de l'emploi total dans le Grand Victoria. Le soutien relatif apporté par les facteurs fondamentaux contraste avec le ralentissement de la croissance des prix. Différentes mesures des prix des logements ont en effet indiqué une croissance plus modeste par rapport à ce qui a été observé ces dernières années. Dans l'ensemble, l'écart entre les facteurs fondamentaux et les prix des logements s'est amenuisé, en moyenne.

Construction excessive

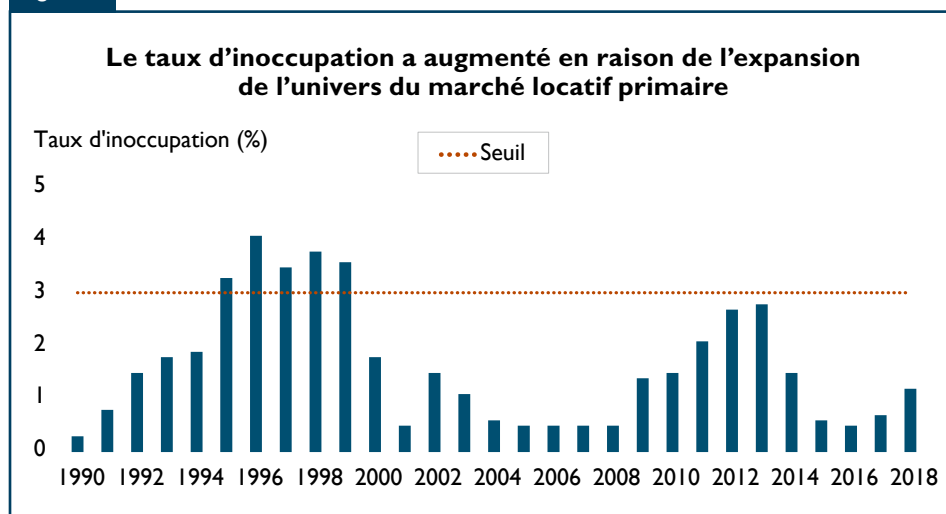
Le cadre d'EMH n'a pas détecté de signes de construction excessive sur le marché de l'habitation du Grand Victoria. Le nombre d'unités achevées et invendues par habitant était bien en deçà du seuil. Le nombre total de logements en stock a peu changé. Les stocks ont augmenté quelque peu dans les catégories des maisons individuelles et des jumelés, alors qu'ils sont demeurés bas du côté des maisons en rangée et des appartements. Les stocks ont donc augmenté pour les types de logements relativement chers, tandis que les logements relativement abordables ont continué à se vendre. Le taux d'inoccupation du Grand Victoria est demeuré bien inférieur au seuil. Cependant, la croissance de l'offre de nouveaux logements locatifs a causé une légère expansion de l'univers du marché locatif primaire, ce qui a contribué à faire augmenter le taux d'inoccupation. Ce taux s'est chiffré à 1,2 % en octobre 2018.

Figure 4



Sources : Statistique Canada et SCHL
 Dernier point de données : T4 2018

Figure 5



Sources : Statistique Canada et 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 écoulee. 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 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](#), [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/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

