LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Victoria

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2019

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

Résultats en bref
RMR de Victoria

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

Degré de vulnérabilité
Élevé Modéré Faible

- Le cadre d'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL a maintenu un degré élevé de vulnérabilité pour le Grand Victoria.[1]
- La cote de surévaluation est restée modérée, car au moins un des modèles utilisés par le cadre a décelé des signes de surévaluation.
- L'équilibre entre les acheteurs et les vendeurs a penché en faveur des acheteurs. Divers segments du marché affichaient un plus grand nombre de logements à vendre. Dans l'évaluation précédente, seules les inscriptions de maisons individuelles avaient augmenté, mais au deuxième trimestre, c'était aussi le cas des appartements.
- Les logements les plus chers représentent encore la majeure partie du stock de logements neufs, car les groupes démographiques plus jeunes préfèrent des options plus abordables.

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.

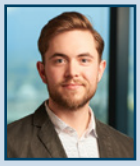
En détail

Surchauffe

Les signes de surchauffe étaient faibles au deuxième trimestre de 2019. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) se situait à 59 %, ce qui est en dessous du seuil de 80 %. Le RVNI n'a dépassé le seuil qu'une seule fois au cours des trois dernières années. La dernière fois où des signes de surchauffe ont été décelés remonte au premier trimestre de 2017.

Le RVNI a augmenté de six points de pourcentage par rapport au trimestre précédent, car les ventes se sont améliorées dans le Grand Victoria. Cependant, sur une plus longue période, l'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions a dépassé celle des ventes, de sorte que l'indicateur du RVNI affiche malgré tout une tendance à la baisse. En juin 2019, le total des ventes était demeuré inférieur de 39 % au pic observé au premier trimestre de 2016, alors que le marché surchauffait. Récemment, le marché affichait un meilleur équilibre entre vendeurs et acheteurs.

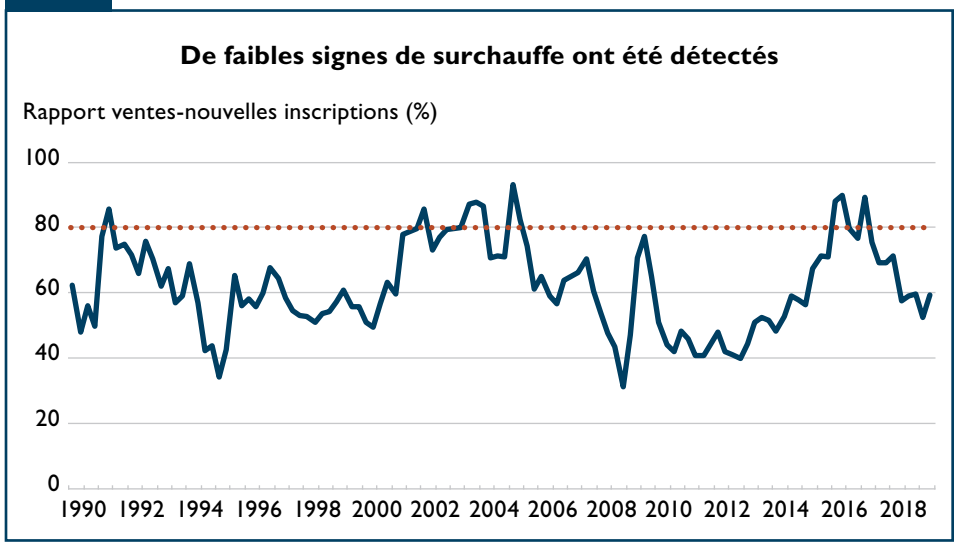
Le nombre d'inscriptions courantes de maisons individuelles a largement dépassé la moyenne sur 10 ans, et les maisons individuelles ont constitué la majeure partie des propriétés à vendre. Le marché des maisons individuelles a évolué vers l'équilibre, environ une inscription sur quatre étant vendue chaque mois. Il en était de même pour le segment des appartements, qui auparavant était davantage un marché de vendeurs.



Braden T. Batch
Analyste principal
Économie

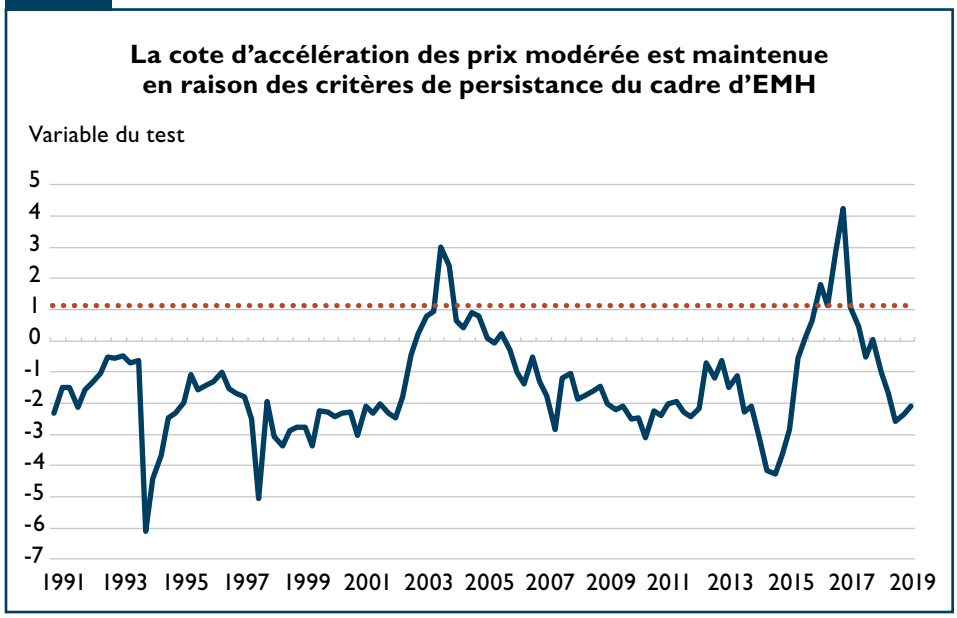
« Le cadre d'EMH a maintenu un degré élevé de vulnérabilité pour le Grand Victoria. Les indicateurs d'accélération des prix et de surévaluation présentaient tous deux des signes modérés de vulnérabilité. Les prix des maisons individuelles ont continué de diminuer, car leur disponibilité est passée, au cours des derniers trimestres, d'un creux historique à un niveau plus proche de la normale. En ce qui concerne les facteurs fondamentaux à l'appui de la demande, les gains ont été principalement attribuables à une augmentation de la population de jeunes adultes. Cette cohorte compte proportionnellement plus d'accédants à la propriété, même si peu de jeunes adultes disposent de la mise de fonds minimale ou des capitaux propres nécessaires pour s'acheter une maison individuelle comme première propriété. »

Figure 1



Sources : ACI et SCHL (calcul du seuil)

Figure 2



Sources : ACI, SCHL (calculs)

Accélération des prix

Les signes d'accélération des prix sont demeurés modérés dans le Grand Victoria. Le résultat du test d'accélération des prix n'a pas dépassé le seuil critique au deuxième

trimestre de 2019, mais la cote demeure en vigueur pendant trois ans lorsqu'un signal positif est détecté. L'indicateur d'accélération des prix avait été décelé pour la dernière fois au deuxième trimestre de 2017.

Dans l'ensemble, les prix dans le Grand Victoria ont baissé au deuxième trimestre de 2019. Les maisons individuelles ont connu la baisse de prix la plus importante, mais la valeur des appartements a aussi diminué, car la disponibilité accrue de tous les types de logements a restreint la concurrence entre les acheteurs.

Surévaluation

Des signes modérés de surévaluation ont été détectés dans le Grand Victoria au deuxième trimestre de 2019. Le résultat moyen obtenu pour l'ensemble des modèles de surévaluation est demeuré sous le seuil de surévaluation, mais ce dernier a été dépassé dans au moins un des modèles.

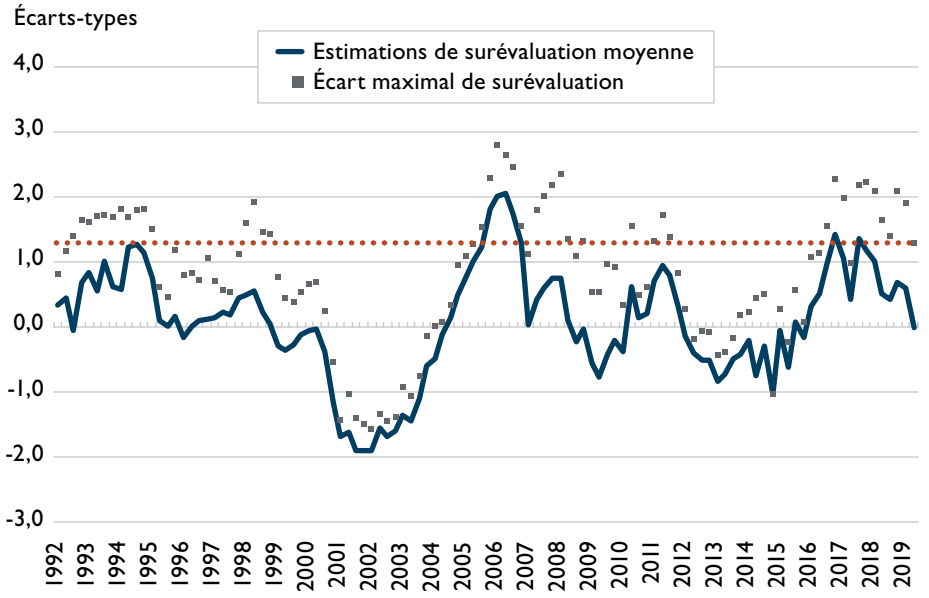
De nombreux indicateurs des facteurs fondamentaux ont affiché une croissance. Les tendances à l'appui de la demande comprennent premièrement la croissance de la population de jeunes adultes (âgés de 25 à 34 ans) dans le Grand Victoria. Ce groupe démographique forme de nouveaux ménages, ce qui fait augmenter la demande de logements locatifs et de propriétés. Deuxièmement, les charges de remboursement hypothécaires ont diminué sur un an, le taux moyen des prêts hypothécaires d'une durée de 5 ans ayant sombré à un nouveau creux. Troisièmement, le marché du travail s'est redressé après la récente accalmie du début de 2019. La baisse précédente du nombre de travailleurs a coïncidé avec une augmentation de la population ne faisant pas partie de la population active, ce qui reflète le taux élevé de retraités dans la région métropolitaine. Cependant, la croissance de la population active au fil de l'année a concordé avec la création d'emplois et avec la croissance de la population de jeunes adultes mentionnée plus haut. La reprise de la croissance du marché du travail a aussi alimenté la demande de logements.

Par contre, la croissance de la demande a aussi été ralentie. La croissance du revenu disponible a été inférieure à l'inflation, ce qui a entraîné une perte nette du pouvoir d'achat des ménages et a contribué à réduire la demande de logements. De plus, la croissance démographique globale a ralenti dans tous les groupes d'âge. Cela a eu pour effet de réduire la demande, ce qui est vraisemblablement lié à la hausse du nombre de logements disponibles sur le marché de la revente.

Dans l'ensemble, si l'on tient compte de tous ces facteurs, les prix des logements sont demeurés supérieurs à ce que ces facteurs pouvaient justifier au moyen d'au moins une des méthodes qui comparent les facteurs fondamentaux à différentes mesures des prix des logements.

Figure 3

Des signes modérés de surévaluation ont été détectés au deuxième trimestre de 2019; au moins un modèle est demeuré au-dessus du seuil

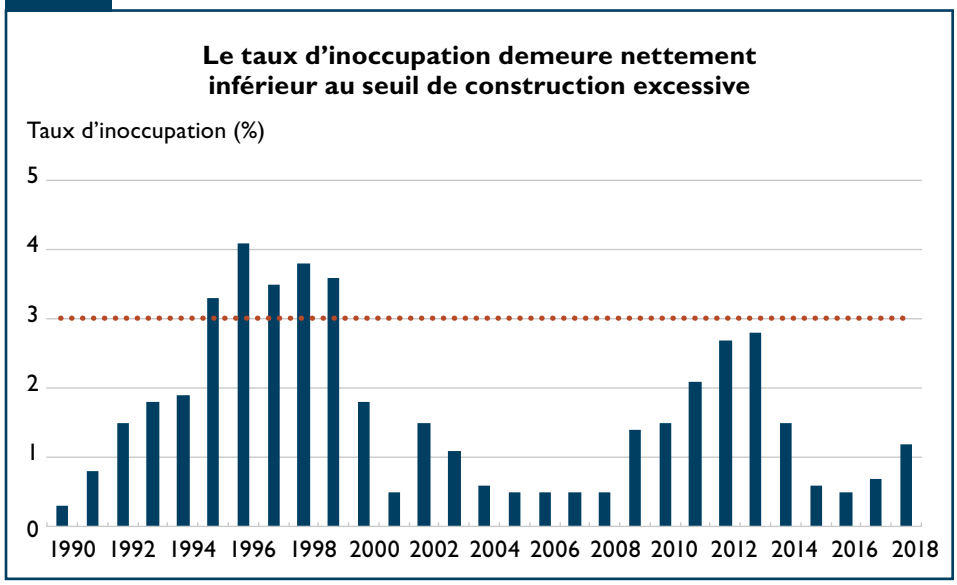


Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale du Canada, SCHL (calculs)
Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et les prix estimés d'après un groupe de modèles choisis. Il s'agit notamment de modèles de la demande et de l'offre, 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.

Construction excessive

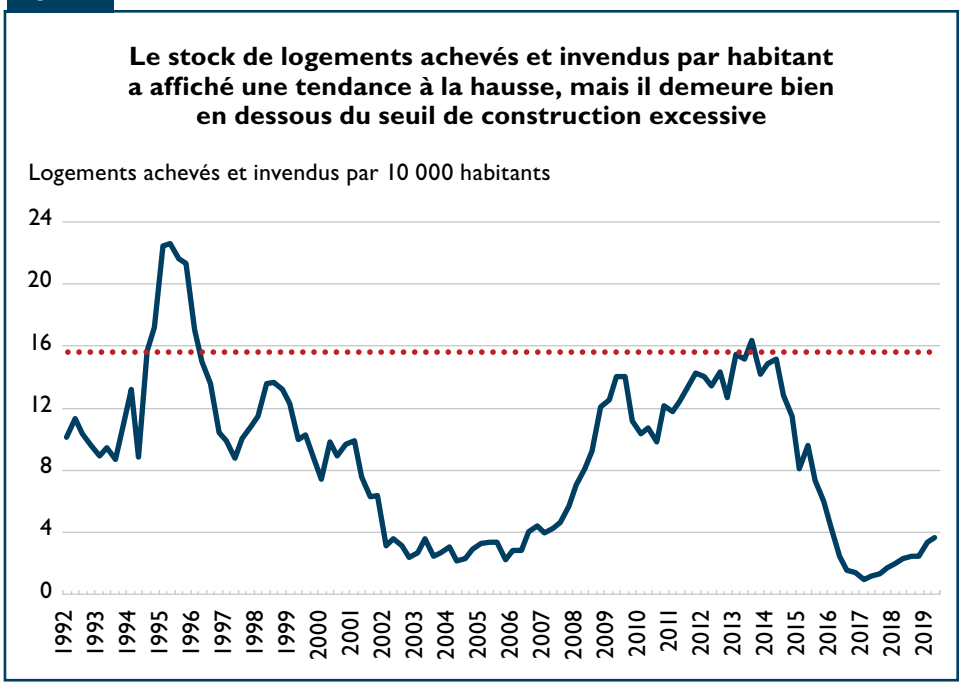
Le cadre d'EMH n'a pas détecté de signes de construction excessive sur le marché de l'habitation du Grand Victoria. Le nombre de logements achevés et invendus par habitant était nettement inférieur au seuil. Les données sur les stocks concordent avec le portrait de l'offre et de la demande dépeint par d'autres indicateurs, comme les logements plus abordables qui ont continué de se vendre en raison de la pression croissante sur la demande exercée par les jeunes adultes. Les logements de plus de 700 000 $ représentaient la majeure partie de l'augmentation du stock. Cependant, selon les données mensuelles les plus récentes, un certain nombre de copropriétés ont fait grimper les stocks. Cela reflète l'augmentation des inscriptions, même pour les logements relativement abordables, et indique un retour modeste vers l'équilibre entre les acheteurs et les vendeurs. Le taux d'inoccupation dans le Grand Victoria est demeuré bien en dessous du seuil. Toutefois, l'augmentation de l'offre de logements locatifs a entraîné une légère hausse dans l'univers du marché locatif primaire, ce qui a contribué à faire augmenter le taux d'inoccupation, qui a atteint 1,2 % en octobre 2018.

Figure 4



Sources : SCHL

Figure 5



Sources : Statistique Canada et SCHL

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

68651_2019_Q04