LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Hamilton

Date de diffusion : premier trimestre de 2019

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

Résultats en bref
RMR de Hamilton

	oct. 2018	fév. 2019
Surchauffe	Modéré	Modéré
Accélération des prix	Modéré	Modéré
Surévaluation	Modéré	Modéré
Construction excessive	Faible	Faible
Évaluation globale	Élevé	Élevé

Degré de vulnérabilité
Élevé Modéré Faible

- Selon les résultats de l'évaluation globale[1], le marché de l'habitation de Hamilton a montré un degré élevé de vulnérabilité au troisième trimestre de 2018, une situation inchangée depuis la dernière évaluation trimestrielle.
- Des signes de surchauffe ont encore été observés, car le RVNI[2] a dépassé le seuil pendant la plupart des 12 derniers trimestres.
- La cote d'accélération des prix est demeurée la même en raison de la croissance du prix MLS®[3] moyen corrigé de l'inflation, qui a été particulièrement forte pendant une certaine période au cours des 12 derniers trimestres.
- La cote de surévaluation est demeurée inchangée, parce que certains modèles montrent encore que les prix des habitations à Hamilton sont restés beaucoup plus élevés que les niveaux de prix soutenus par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux.

Aperçu de l'EMH[4]

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 à court terme 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[5]. 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.

[1] Les résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de septembre 2018 (les taux annuels d'inoccupation des appartements locatifs sont d'octobre 2018) et des renseignements sur le marché disponibles à la fin de décembre 2018. La SCHL suit l'évolution du marché de façon continue et diffusera des mises à jour de l'EMH tous les trimestres.

[2] Un rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) supérieur à 65 % est caractéristique d'un marché favorable aux vendeurs. Dans un tel marché, les prix des logements corrigés en fonction de l'inflation sont généralement en hausse. Un RVNI inférieur à 45 % se traduit habituellement par une baisse des prix corrigés en fonction de l'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs. Lorsque le RVNI se situe entre ces deux niveaux, on dit que le marché est équilibré. Les nouvelles inscriptions sont un indicateur de l'offre de logements existants qui arrivent sur le marché, tandis que les ventes représentent une approximation de la demande.

[3] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI).

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

[5] 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.

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!

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.

En détail

Les signes de surchauffe persistent

Au troisième trimestre de 2018, le rapport ventes-nouvelles inscriptions à Hamilton était inférieur au seuil de 75 % indiquant une surchauffe du marché. Toutefois, des signes de surchauffe ont été observés, car le RVNI était supérieur au seuil durant la plupart des 12 derniers trimestres. Le RVNI a augmenté au troisième trimestre de 2018, et le marché est redevenu favorable aux vendeurs, car les acheteurs devaient généralement faire leur choix parmi des inscriptions plus rares.

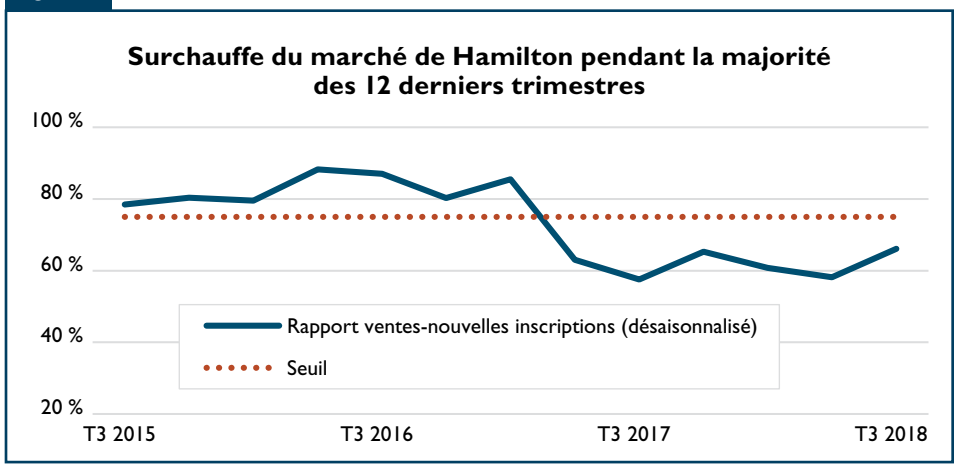
Anthony Passarelli
Analyste principal

« Nous avons continué de détecter un degré de vulnérabilité élevé sur le marché de l'habitation de Hamilton, même si la surévaluation moyenne a baissé presque chaque trimestre depuis le deuxième trimestre de 2017. Selon certains modèles, les prix des habitations à Hamilton demeurent nettement au-dessus des niveaux soutenus par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux. »

Les ventes désaisonnalisées ont fait un bond considérable, portées par le regain de confiance des acheteurs. Un certain nombre d'acheteurs ont laissé passer le premier semestre de 2018 pour voir comment le marché allait réagir aux nouvelles conditions d'admissibilité aux prêts hypothécaires entrées en vigueur en début d'année. La croissance de la demande dans la région du Grand Toronto (RGT) n'est sans doute pas étrangère à la hausse des ventes à Hamilton, puisque les prix des habitations de la RGT ont recommencé à monter, et l'abordabilité, à reculer. Il y a eu une forte croissance des ventes dans les secteurs de Hamilton les plus près de la RGT, dont Burlington et Waterdown. Les inscriptions n'ont pas suivi les ventes, puisque les prix n'ont pas progressé au cours des derniers trimestres, ce qui a découragé certains propriétaires de mettre leur logement en vente.

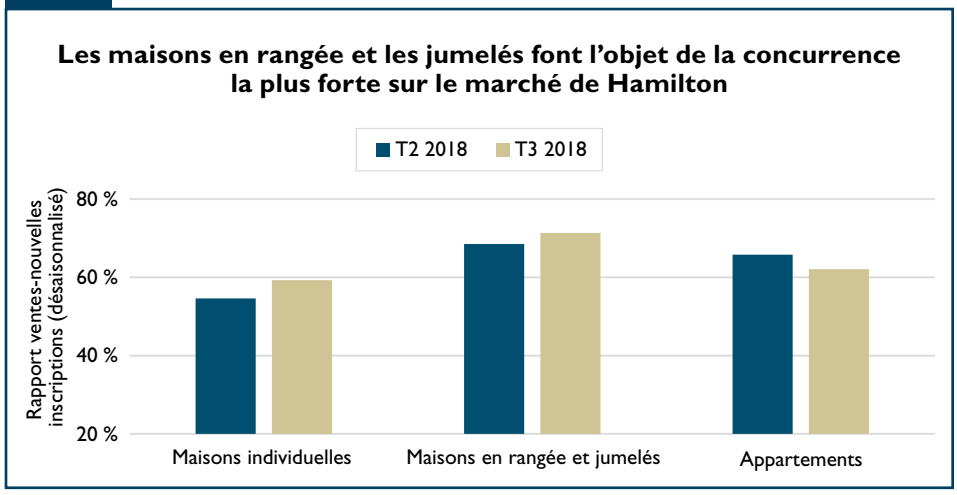
Les ventes ont augmenté pour tous les types de logements au troisième trimestre de 2018, mais c'est encore sur le marché des maisons en rangée et des jumelés que la concurrence entre les acheteurs a été la plus féroce, signe de la forte demande de logements abordables de faible hauteur à Hamilton.

Figure 1



Sources : ACI, SCHL (calculs)
Dernier point de données : T3 2018

Figure 2



Sources : Association des courtiers immobiliers de Hamilton-Burlington®, SCHL (calculs)
Dernier point de données : T3 2018

Les secteurs les plus recherchés par les acheteurs d'habitations sont ceux où les prix des logements sont généralement plus bas, comme Hamilton-Est et Hamilton-Centre.

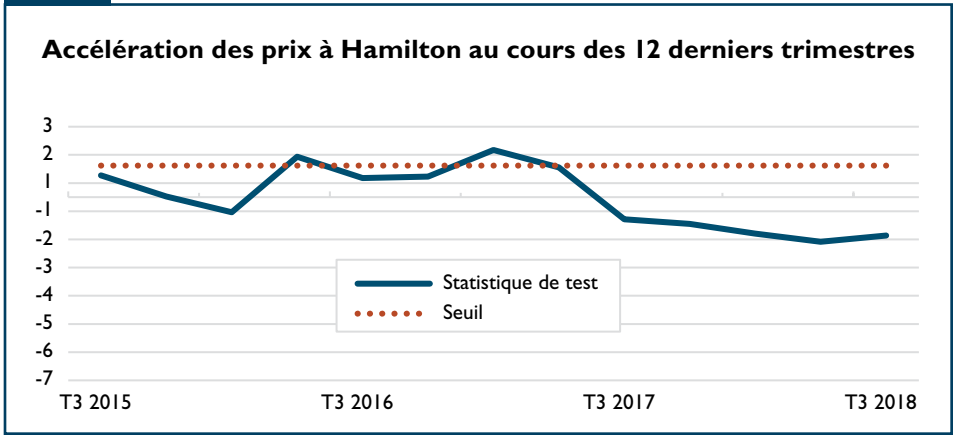
Le marché de la revente dans son ensemble est devenu encore plus favorable aux vendeurs au quatrième trimestre de 2018. Les ventes désaisonnalisées sont restées à peu près au même niveau, tandis que les nouvelles inscriptions ont diminué. La concurrence pour chaque type de logement a été similaire ou un peu plus forte par rapport au troisième trimestre de 2018.

L'évaluation de l'accélération des prix demeure inchangée

La cote d'accélération modérée des prix a été maintenue en raison d'une croissance exceptionnellement forte du prix MLS® moyen corrigé de l'inflation pendant une certaine période au cours des 12 derniers trimestres. Le marché favorable aux vendeurs et la composition des ventes MLS® ont tous deux contribué à la croissance relativement forte du prix MLS® moyen corrigé de l'inflation au troisième trimestre de 2018. Il y avait beaucoup d'acheteurs pour chaque nouvelle inscription, et comparativement au deuxième trimestre de 2018, un plus grand pourcentage de transactions visaient des maisons individuelles, généralement le type de logement le plus coûteux. Les ventes de chaque région étaient semblables d'un trimestre à l'autre.

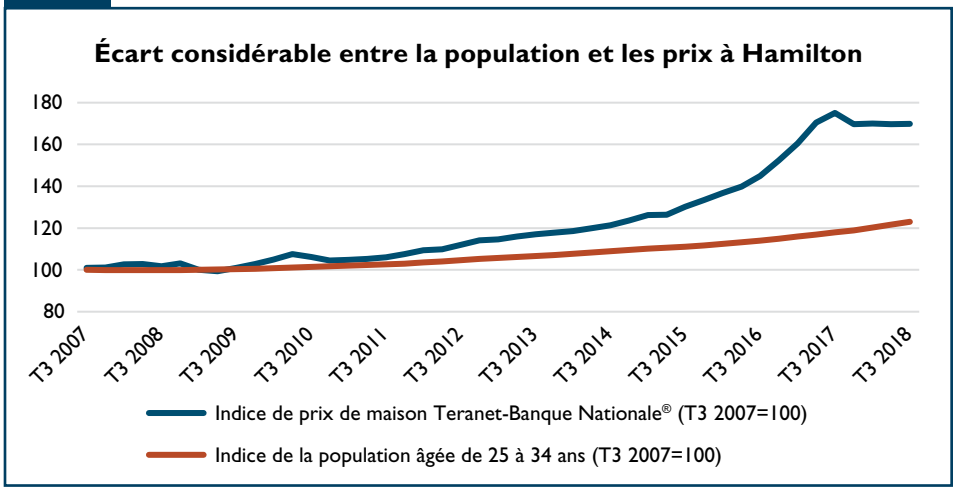
Des données plus récentes montrent que le prix MLS® moyen désaisonnalisé a connu une croissance moins rapide au quatrième trimestre de 2018. La progression des prix des logements a été principalement soutenue par la persistance du marché favorable aux vendeurs, puisque la répartition des ventes selon le type de logement et la région ressemblait beaucoup à celle du troisième trimestre de 2018.

Figure 3



Sources : ACI, SCHL (calculs)
Dernier point de données : T3 2018
Nota : Le test repose sur le prix MLS® moyen. D'autres indices de prix sont également surveillés.

Figure 4



Sources : Teranet-Banque Nationale, Statistique Canada, SCHL (calculs)
Dernier point de données : T3 2018

La cote relative à la surévaluation demeure inchangée

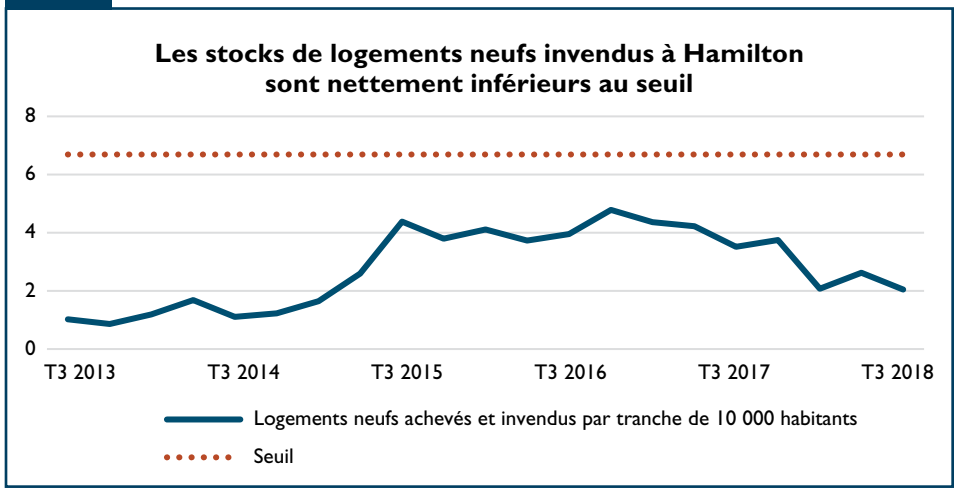
D'un trimestre à l'autre, la surévaluation moyenne s'est atténuée ou est restée plutôt stable à partir du deuxième trimestre de 2017 jusqu'au troisième trimestre de 2018. Au cours de cette période, les prix des habitations à Hamilton n'ont pas progressé plus rapidement que les facteurs économiques et démographiques fondamentaux, comme la population et le revenu personnel disponible réel. Cependant, dans certains modèles, les écarts entre les prix réels des habitations et les prix estimés à partir des facteurs fondamentaux étaient encore supérieurs à notre seuil, ce qui nous a amenés à maintenir la cote de surévaluation modérée.

L'écart entre la population de Hamilton âgée de 25 à 34 ans et différents indicateurs des prix des habitations a rétréci depuis le deuxième trimestre de 2017. Cette tranche de la population est un moteur fondamental de la demande de logements à Hamilton. En effet, les données de la SCHL montrent que c'est dans ce groupe d'âge que l'on retrouve la plus forte proportion d'acheteurs d'une première habitation sur ce marché.

La croissance de ce segment démographique est demeurée vive, soutenue par des niveaux élevés d'immigration et la forte migration en provenance de la RGT. Les habitations dans la RGT sont devenues plus chères au troisième trimestre de 2018 en raison d'une remontée des prix et de la hausse des taux hypothécaires. Le recul de l'abordabilité des habitations de la RGT, surtout dans le segment des logements de faible hauteur, a continué d'attirer à Hamilton un grand nombre de résidents âgés de 25 à 34 ans.

L'écart entre les prix réels des logements à Hamilton et ceux prédits par les facteurs économiques fondamentaux, comme l'emploi et le revenu personnel disponible réel par habitant, a aussi rétréci depuis le deuxième trimestre de 2017. Le revenu personnel disponible réel par habitant a été plutôt stable du deuxième au troisième trimestre de 2018, grâce aux conditions d'emploi qui ont continué de soutenir les salaires. Le taux de chômage (seulement 5,2 %) est resté nettement en dessous de la moyenne sur 10 ans.

Figure 5



Sources : SCHL, Statistique Canada
Dernier point de données : T3 2018

Faibles signes de construction excessive

Nous avons encore détecté des signes faibles de construction excessive au troisième trimestre de 2018. Le nombre d'habitations neuves achevées et invendues par tranche de 10 000 habitants a diminué et est demeuré bien en deçà du seuil de construction excessive, qui est de 6,7 logements à Hamilton. La baisse observée était principalement attribuable au nombre important de maisons en rangée nouvellement achevées qui ont trouvé preneur à Grimsby, à Ancaster et à Waterdown. Le nombre d'inscriptions de maisons en rangée existantes en vue de leur revente était trop faible comparativement à la demande au troisième trimestre de 2018, ce qui a incité un plus grand nombre d'acheteurs à acquérir une maison en rangée nouvellement achevée. Les stocks de maisons individuelles et d'appartements neufs, qui se situent à des niveaux bas, sont demeurés à peu près inchangés.

Des données plus récentes montrent cependant que le nombre de logements neufs achevés et invendus a rebondi au quatrième trimestre de 2018, après avoir baissé à des niveaux très faibles. La quasi-totalité de la hausse était le fait des maisons en rangée, qui se trouvaient pour la plupart à Ancaster et à Glanbrook.

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 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/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

68611_2019_Q01