

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

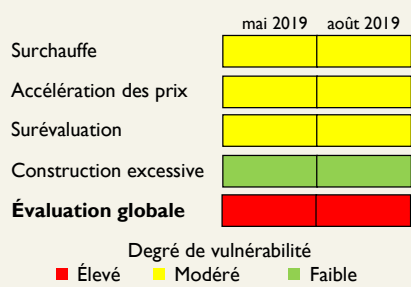
RMR de Hamilton

Date de diffusion : troisième trimestre de 2019



Faits saillants

Résultats en bref RMR de Hamilton



- Selon l'évaluation globale¹, nous continuons de détecter un degré élevé de vulnérabilité sur le marché de l'habitation de Hamilton au cours du premier trimestre de 2019.
- Des signes de surchauffe sont toujours détectés, puisque que le rapport ventes-nouvelles inscriptions² a été supérieur au seuil sur des périodes répétées durant les 12 derniers trimestres.
- La cote d'accélération des prix a été maintenue, car les prix ont augmenté rapidement sur de courtes périodes à plusieurs occasions durant les 12 derniers trimestres.
- La cote de surévaluation est demeurée inchangée, parce qu'un de nos modèles montre 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'EMH³

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 fondamentaux⁴. 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.

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 sont fondés sur les données de la fin de mars 2019 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2018) et les renseignements sur le marché disponibles à la fin de juin 2019.

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. Lorsque le RVNI est inférieur à 45 %, les prix corrigés en fonction de l'inflation baissent habituellement, ce qui constitue 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 La méthodologie est présentée plus en détail dans le [rapport national de l'EMH](#).

⁴ 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 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

Des signes de surchauffe sont détectés

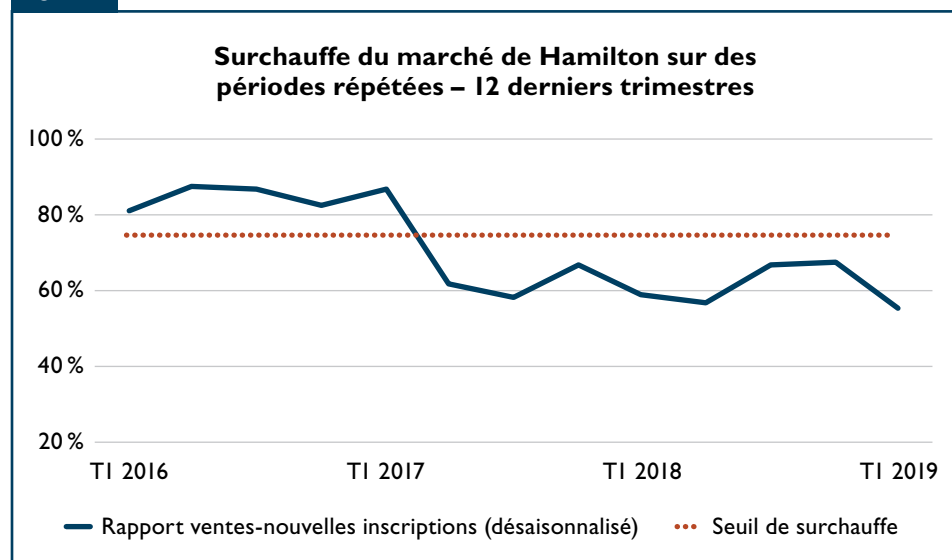
Au premier trimestre de 2019, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) désaisonnalisé à Hamilton était inférieur au seuil de 75 % indiquant une surchauffe du marché. Toutefois, des signes de surchauffe ont encore été observés, car le RVNI a été supérieur au seuil sur des périodes répétées durant les 12 derniers trimestres. Les conditions de surchauffe se sont atténuées, car les ventes n'ont pas suivi le rythme de l'augmentation des nouvelles inscriptions. Le marché de la revente était équilibré, après s'être approché d'un marché favorable aux vendeurs au quatrième trimestre de 2018. Des conditions climatiques plus rigoureuses que d'habitude et une

demande affaiblie des acheteurs de la région du Grand Toronto (RGT) ont eu des effets sur les ventes. Moins d'acheteurs de la RGT ont cherché une habitation à l'extérieur de leur marché, parce que les prix légèrement à la baisse n'ont pas fait augmenter les coûts de possession. Les conditions économiques locales ont continué d'alimenter fortement

la demande, vu que l'emploi à temps plein à Hamilton était à son plus haut niveau en plus d'un an.

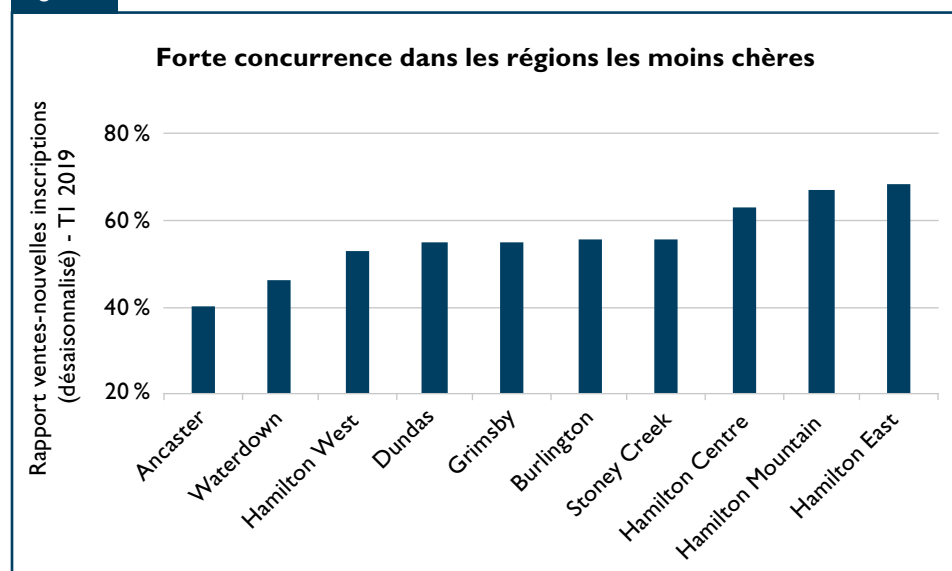
D'après le rapport ventes-nouvelles inscriptions dans les sous-régions de Hamilton, les secteurs les plus prisés par les acheteurs d'habitations au premier trimestre de 2019 sont ceux où les prix des logements sont généralement plus bas, comme

Figure 1



Sources : ACI, SCHL (calculs)
 Dernier point de données : T1 2019

Figure 2



Sources : Realtors Association of Hamilton-Burlington®, SCHL (calculs)
 Dernier point de données : T1 2019



Anthony Passarelli
 Analyste principal

« Nous avons encore détecté un degré élevé de vulnérabilité sur le marché de l'habitation de Hamilton. Les conditions de surévaluation, qui s'étaient atténuées entre le troisième trimestre de 2017 et le quatrième trimestre de 2018, n'ont pas changé puisque les prix des habitations ont suivi le rythme de la plupart des fondamentaux économiques et démographiques. »

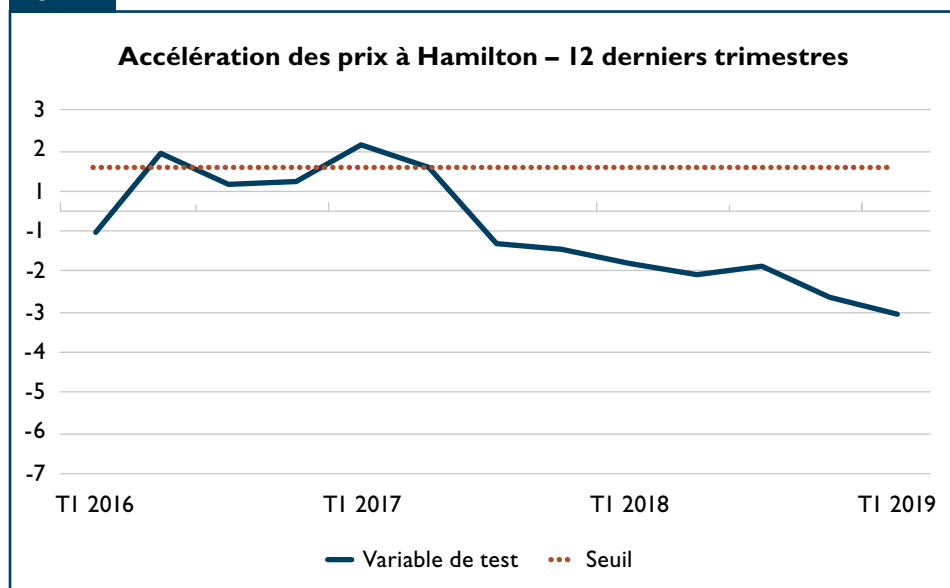
Hamilton-Est et Hamilton-Centre. Les marchés de ces secteurs étaient favorables aux vendeurs, alors que les marchés des secteurs où les prix des habitations sont en général plus élevés, comme Ancaster et Waterdown, regorgeaient de nouvelles inscriptions. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions pour chaque type d'habitation a diminué. Seul le marché des jumelés et des maisons en rangée favorisait les vendeurs en raison de la forte demande de logements bas abordables à Hamilton.

Des données récentes montrent que le marché global de l'habitation s'approchait de nouveau d'un marché favorable aux vendeurs au deuxième trimestre de 2019, en raison de l'augmentation des ventes et de la diminution des nouvelles inscriptions. La demande comprimée découlant des conditions météorologiques plus rigoureuses que d'habitude au premier trimestre de 2019 et de la hausse des prix des habitations dans la RGT a principalement contribué à l'augmentation des ventes. Les nouvelles inscriptions ont baissé, parce que les propriétaires ont constaté que les habitations restaient sur le marché plus longtemps au premier trimestre. Les marchés de toutes les sous-régions se sont resserrés, y compris Burlington et Waterdown, qui sont les plus proches de la RGT. La concurrence la plus vive demeure à Hamilton-Est.

Les signes d'accélération des prix se maintiennent

La cote d'accélération des prix a été maintenue, parce que les prix ont augmenté rapidement sur de courtes périodes à Hamilton en 2016 et en 2017. Ces hausses de prix sur une courte période peuvent attirer les investisseurs et susciter une activité spéculative. Le prix MLS[®] moyen corrigé en fonction de l'inflation a légèrement augmenté au premier

Figure 3



Sources : ACI, Statistique Canada, SCHL (calculs)

Dernier point de données : T1 2019

Note : Le test est effectué à partir du prix MLS[®] moyen désaisonnalisé. D'autres indices sont également surveillés.

trimestre de 2019, ce qui concorde avec les conditions de marché équilibrées à ce moment-là. Dans la plupart des sous-régions, la hausse des prix des jumelés et des maisons en rangée était au-dessus de la moyenne étant donné les conditions de marché favorables aux vendeurs pour ces types d'habitation partout à Hamilton. Les prix des maisons individuelles n'ont pratiquement augmenté que dans les sous-régions les moins chères, comme Hamilton-Centre et Hamilton Mountain.

Des données récentes montrent que le prix MLS[®] moyen global a de nouveau augmenté légèrement au deuxième trimestre de 2019. Même si les conditions de marché s'approchent de celles d'un marché favorable aux vendeurs, la hausse globale des prix a été limitée, parce que les prix ont surtout augmenté dans les sous-régions moins chères de Hamilton-Centre et Hamilton-Est. Ces marchés étaient manifestement des marchés favorables aux vendeurs, puisque que la hausse des prix annualisée atteignait presque les deux chiffres.

Signes modérés de surévaluation

La cote de surévaluation a été maintenue, parce que l'écart entre les prix réels des habitations et les prix estimés à partir des facteurs fondamentaux dans l'un de nos modèles était encore supérieur à notre seuil. Les conditions de surévaluation, qui se sont atténuées entre le troisième trimestre de 2017 et le quatrième trimestre de 2018, sont restées les mêmes au premier trimestre de 2019, puisque que les prix des habitations ont suivi le rythme de la plupart des fondamentaux économiques et démographiques.

L'écart entre la population des 25 à 34 ans de Hamilton et l'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale[®] est demeuré grand et inchangé. L'écart s'est largement creusé en 2016 et en 2017, quand les prix ont augmenté beaucoup plus que la population de ce groupe d'âge. La population des 25 à 34 ans est un moteur fondamental de la demande de logements à Hamilton.

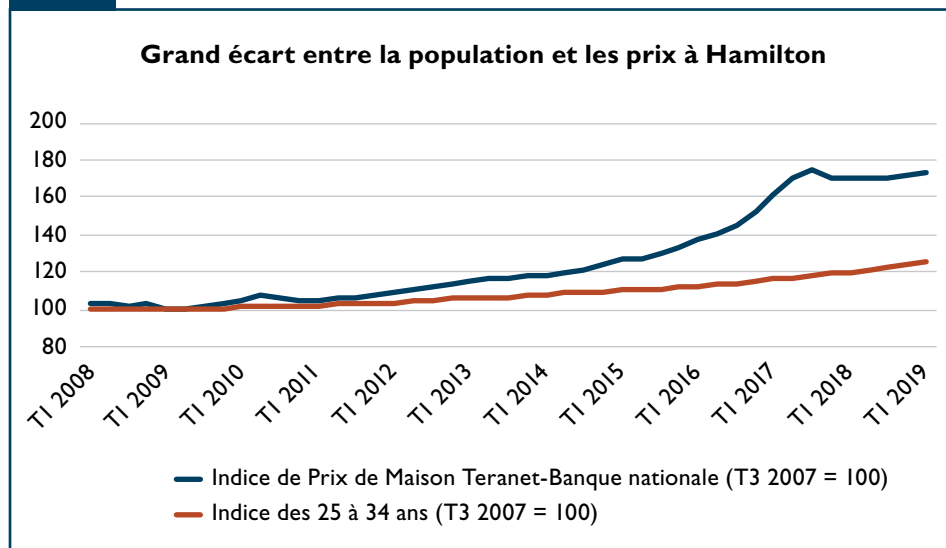
En effet, les données de la SCHL montrent que c'est dans ce groupe d'âge que l'on trouve habituellement la plus forte proportion d'acheteurs d'une première habitation sur ce marché. La croissance de ce segment démographique est demeurée vive au premier trimestre de 2019, en raison du vieillissement de la cohorte des milléniaux, de la forte immigration et de l'immigration interne en provenance de la RGT.

Accéder à la propriété demeure assez coûteux au premier trimestre de 2019, vu que la réduction des coûts d'emprunt découlant de la baisse des taux hypothécaires a été compensée par la hausse des prix des habitations. Le revenu personnel réel disponible, autre facteur influant sur les coûts d'emprunt, est resté stable. Même si le revenu n'a pas augmenté, il a monté constamment au cours des dernières années en raison des conditions d'emploi favorables qui perdurent à Hamilton. À 3,5 %, le taux de chômage à Hamilton est demeuré nettement en dessous de la moyenne au premier trimestre de 2019.

Signes faibles de construction excessive

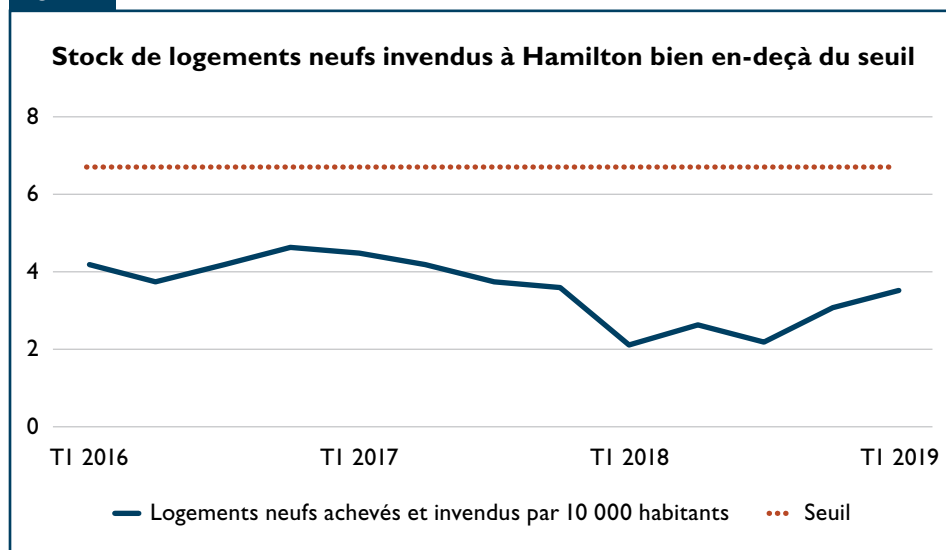
Nous continuons de détecter des signes faibles de construction excessive au premier trimestre de 2019. À Hamilton, le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants a augmenté, mais est resté nettement en dessous du seuil de construction excessive. L'augmentation est principalement attribuable au grand nombre de maisons en rangée invendues, surtout à Ancaster. Les stocks de maisons individuelles et d'appartements neufs étaient faibles et relativement inchangés.

Figure 4



Sources : Teranet-Banque nationale®, Statistique Canada, SCHL (calculs)
Dernier point de données : T1 2019

Figure 5



Sources : SCHL, Statistique Canada
Dernier point de données : T1 2019

Des données récentes montrent que le nombre global de logements neufs achevés et invendus a diminué au deuxième trimestre de 2019. Les stocks de maisons en rangée neuves ont baissé dans presque toutes les sous-régions, y compris Ancaster,

en raison de la concurrence accrue sur le marché de la revente. Comme il y avait peu d'habitations existantes à vendre aux mêmes prix que la plupart des maisons en rangée neuves, la demande pour celles-ci a augmentée.

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

