ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2019

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

- Selon l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH)[1], le degré de vulnérabilité globale du marché demeure modéré à l'échelle nationale. Toutefois, les déséquilibres entre les prix des logements et les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation ont continué de s'amoindrir.
- Le degré de vulnérabilité globale sur les marchés de l'habitation de Toronto et de Hamilton a été revu à la baisse dans la plus récente évaluation : il est passé d'élevé à modéré. Cette baisse découle d'une diminution de la cote de surévaluation, qui est passée de modéré à faible.
- Il n'y a plus de signes de surchauffe à Victoria. Le degré de vulnérabilité globale y demeure élevé en raison de l'accélération des prix et de la surévaluation, mais ces déséquilibres s'atténuent.
- Le degré de vulnérabilité globale continue d'être modéré à Vancouver, où des signes modérés de surévaluation persistent.
- Le degré de vulnérabilité globale reste modéré à Edmonton, Calgary, Saskatoon, Regina et Winnipeg, marchés où des signes de construction excessive sont observés.
- Ottawa, Montréal, Québec, Moncton, Halifax et St. John's présentent un degré faible de vulnérabilité globale. Cependant, des signes de surchauffe persistent à Montréal et à Moncton.

Aperçu des résultats de l'EMH

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 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 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 suit une tendance à la hausse. Une surévaluation indique que les prix des logements sont élevés par rapport aux prix soutenus par les facteurs fondamentaux, comme le revenu personnel disponible, la population et les taux d'intérêt[2]. Il y a construction excessive quand le taux d'inoccupation des appartements locatifs ou les stocks de logements récemment construits et invendus sont nettement 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 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. Ce rapport national présente l'évaluation du marché de l'habitation à l'échelle nationale et les résultats sommaires d'évaluation pour 15 régions métropolitaines de recensement (RMR). Pour chacune de ces RMR, la SCHL publie également un rapport local contenant davantage d'informations et d'analyses.

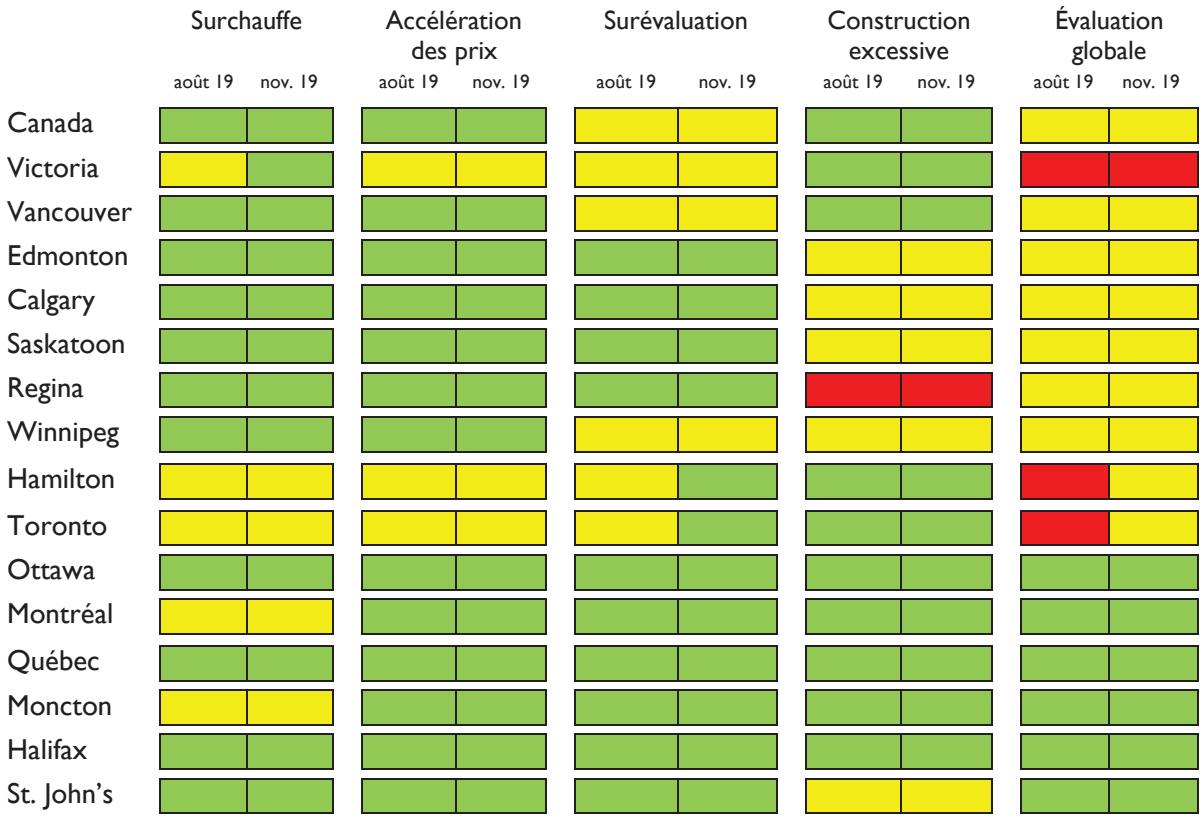
[2] La capacité d'emprunt hypothécaire des ménages, la mise de fonds minimale exigée et la productivité de la main-d'œuvre figurent parmi les autres facteurs fondamentaux analysés.

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.

La surchauffe est évaluée au moyen d'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 évaluées au moyen 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[3].

Tableau 1

Comparaison entre les rapports d'août 2019 et de novembre 2019



Degré de vulnérabilité Faible Modéré Élevé

Note 1 : 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.

Note 2 : La surchauffe est évaluée au moyen d'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 évaluées au moyen 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.

[3] De plus amples détails techniques sur l'EMH sont fournis dans l'annexe.

Résultats de l'EMH pour le Canada

Canada : ■ Degré modéré de vulnérabilité

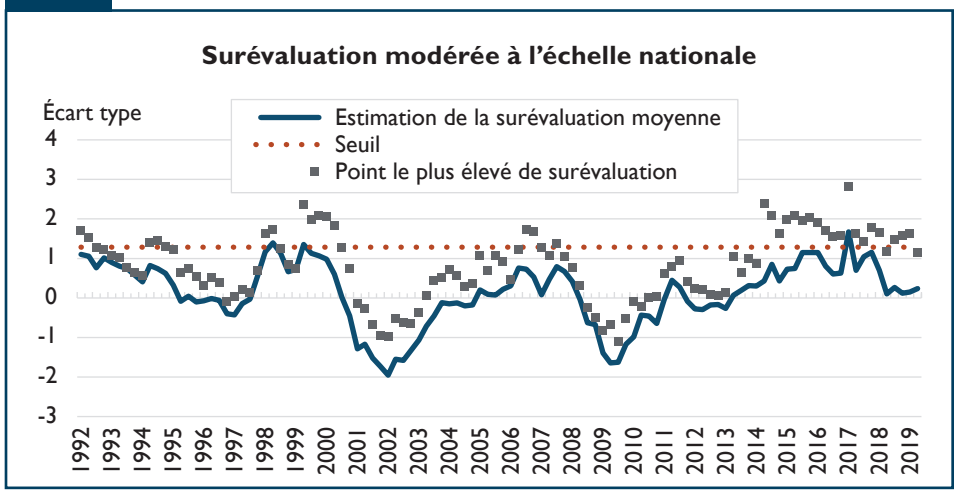
Le degré de vulnérabilité globale du marché de l'habitation national est demeuré modéré pour un troisième trimestre, alors qu'il avait été élevé durant 10 trimestres consécutifs auparavant.

Au cours de la dernière année, des signes modérés de surévaluation ont continué d'être observés selon au moins un des modèles choisis. Toutefois, l'estimation moyenne de la surévaluation est restée proche de zéro au deuxième trimestre de 2019 (figure 1), ce qui indique que les prix des logements sont restés globalement conformes aux niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.

La diminution de l'écart entre les prix des logements observés et les niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation est attribuable à un rajustement à la baisse des prix des logements et à la croissance continue des facteurs fondamentaux. Au deuxième trimestre de 2019, le prix MLS® national moyen corrigé de l'inflation a diminué de 0,6 % par rapport à la même période en 2018 et enregistrait ainsi sa sixième baisse consécutive d'une année à l'autre. Pendant la même période, la population des jeunes adultes a maintenu une croissance soutenue de 1,9 %, ce qui a augmenté le bassin des éventuels acheteurs d'un premier logement.

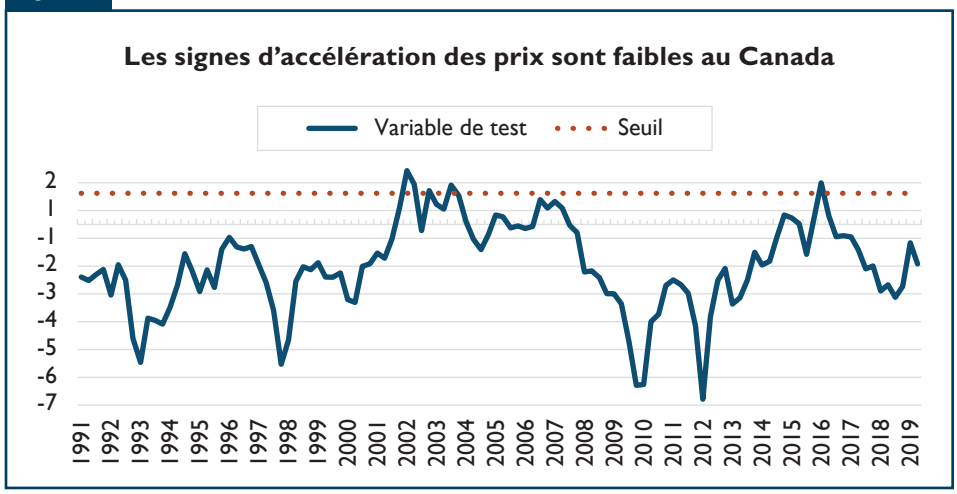
Comme le prix MLS® moyen corrigé de l'inflation est toujours en baisse, les signes d'accélération des prix demeurent faibles (figure 2). De plus, les signes de surchauffe restent faibles

Figure 1



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.

Figure 2



Sources : ACI et SCHL (calculs)
Note : Le test est effectué à partir du prix MLS® moyen. D'autres indices de prix sont également surveillés.

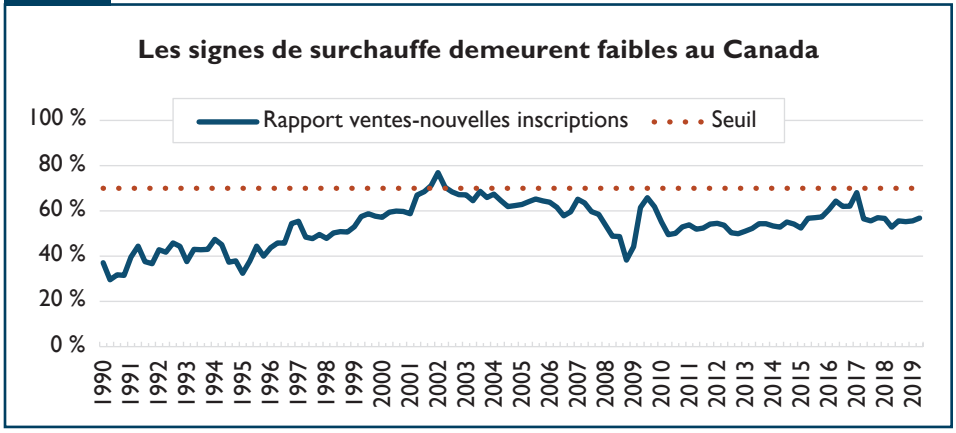
à l'échelle nationale, puisque le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'établit à un peu moins de 57 % (figure 3). Ces conditions relativement équilibrées de l'offre et de la demande sur le marché de la revente contribuent à limiter la pression à la hausse sur les prix des logements. Enfin, les signes de construction excessive demeurent également faibles, tant sur le marché de la propriété (figure 4) que sur le marché locatif primaire (figure 5).

Des différences persistent entre les régions. Comme il existe encore des signes d'accélération des prix et de surévaluation à Victoria, un degré élevé de vulnérabilité globale est maintenu pour ce marché. Toutefois, l'intensité et la persistance des signes de surchauffe y ont suffisamment diminué pour faire passer la cote de surchauffe de modérée à faible. À Hamilton et Toronto, le degré de vulnérabilité globale du marché de l'habitation a diminué. Il est passé d'élevé à modéré en raison de l'affaiblissement des signes de surévaluation, qui sont passés de modérés à faibles.

Pour Vancouver, un degré modéré de vulnérabilité globale est maintenu en raison des signes toujours modérés de surévaluation. Pour Edmonton, Calgary, Saskatoon, Regina et Winnipeg, le degré de vulnérabilité globale reste également modéré, car des signes de construction excessive continuent d'être observés.

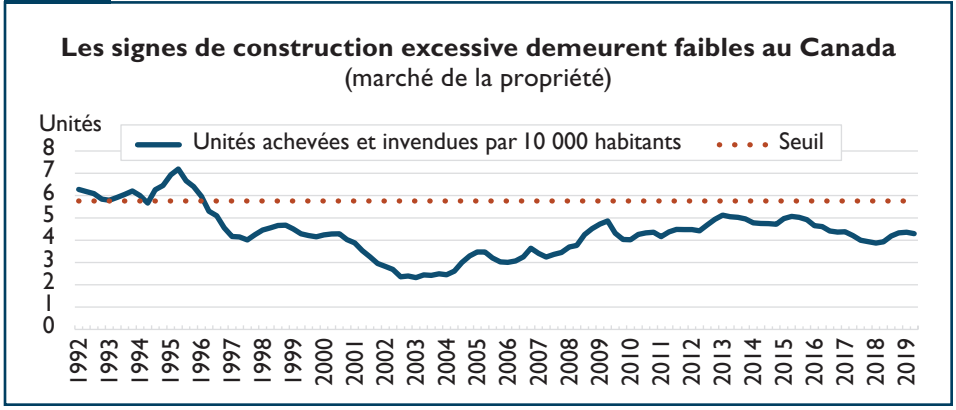
Comme les prix des logements demeurent conformes aux facteurs économiques et démographiques fondamentaux, un degré faible de vulnérabilité globale est maintenu pour Ottawa, Montréal, Québec, Moncton, Halifax et St. John's. Toutefois, des signes de surchauffe persistent sur les marchés de la revente de Montréal et de Moncton, tandis que les stocks de logements neufs demeurent relativement élevés à St. John's.

Figure 3



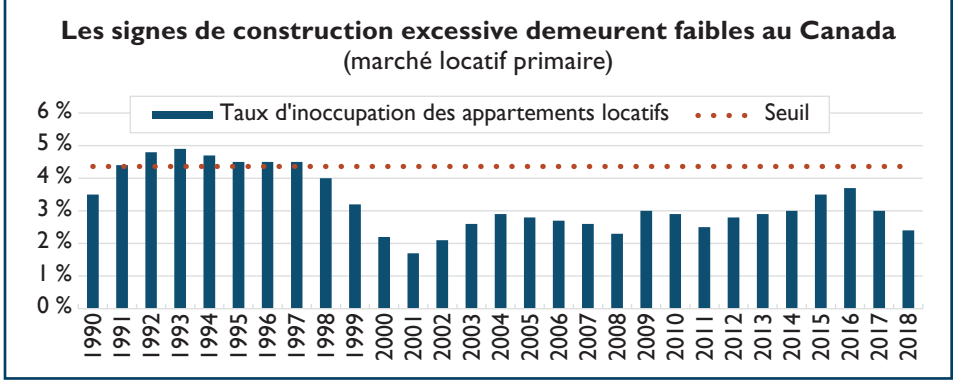
Sources : ACI et SCHL (calculs)
Note : Le rapport ventes-nouvelles inscriptions équivaut au nombre de reventes divisé par le nombre de nouvelles inscriptions sur le marché.

Figure 4



Sources : Statistique Canada et SCHL
Note : Il y a construction excessive lorsque l'offre de logements disponibles surpasse nettement la demande sur le marché de l'habitation. Cette figure présente un des deux indicateurs qu'utilise l'EMH pour déterminer s'il y a construction excessive sur le marché de l'habitation, soit les stocks de logements récemment achevés mais invendus par tranche de 10 000 habitants.

Figure 5



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)
Note : Il y a construction excessive lorsque l'offre d'appartements disponibles surpasse nettement la demande sur le marché de l'habitation. Cette figure présente un des deux indicateurs qu'utilise l'EMH pour déterminer s'il y a construction excessive sur le marché de l'habitation, soit le taux d'inoccupation des appartements locatifs. La SCHL mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre. Le dernier point de donnée présenté dans cette figure remonte à octobre 2018.

Résumé des résultats de l'EMH pour les 15 régions métropolitaines de recensement (RMR)

Victoria : ■ Degré élevé de vulnérabilité

À Victoria, il n'y a plus de signes de surchauffe étant donné que le rapport ventes-nouvelles inscriptions est demeuré bien en deçà du seuil de surchauffe au cours des derniers trimestres. Toutefois, le cadre d'EMH maintient un degré élevé de vulnérabilité globale pour Victoria puisque des signes d'accélération des prix et de surévaluation y sont encore observés, bien qu'ils s'atténuent. Un repli de la demande a entraîné une chute des prix dans plusieurs segments du marché, plus particulièrement pour les maisons individuelles. Par ailleurs, au premier semestre de 2019, les taux hypothécaires corrigés de l'inflation ont diminué et la population des jeunes adultes s'est accrue. L'effet combiné de la baisse des prix et de la croissance des facteurs fondamentaux a entraîné une réduction de l'estimation moyenne de la surévaluation.

Vancouver : ■ Degré modéré de vulnérabilité

Le marché de l'habitation de Vancouver continue de présenter un degré modéré de vulnérabilité globale. La cote de surévaluation modérée est maintenue selon l'EMH. Cependant, la baisse des prix des logements dans différents segments du marché de la revente et la croissance des facteurs économiques et démographiques fondamentaux ont atténué les déséquilibres. Les signes d'accélération des prix demeurent faibles. Les ventes modérées et le nombre accru d'inscriptions sur le marché de la revente continuent de dénoter des signes faibles de surchauffe, tandis que les bas niveaux des stocks de logements achevés et invendus et le faible taux d'inoccupation sur le marché locatif semblent indiquer des signes faibles de construction excessive.

Edmonton : ■ Degré modéré de vulnérabilité

Il y a encore des signes modérés de construction excessive à Edmonton. La demande de logements sur le marché de la propriété continue de ralentir, ce qui s'explique par le taux de chômage encore relativement élevé et par la diminution du revenu personnel disponible corrigé de l'inflation. Comme la croissance de l'offre dépasse le nombre de logements écoulés, les stocks de logements achevés et invendus (par tranche de 10 000 habitants) continuent d'augmenter. Parallèlement, les signes de surchauffe demeurent faibles étant donné que le marché de la revente est favorable aux acheteurs. Comme les prix des logements baissent, les signes d'accélération des prix et de surévaluation restent également faibles.

Calgary : ■ Degré modéré de vulnérabilité

À Calgary, des signes modérés de construction excessive continuent d'être observés. Les stocks de logements achevés et invendus (par tranche de 10 000 habitants) ont augmenté au deuxième trimestre de 2019. Bien que les appartements aient continué de constituer la plus grande proportion des stocks, ce sont les maisons individuelles qui ont enregistré la plus forte hausse par rapport au trimestre précédent. Dans l'ensemble, l'écoulement des logements neufs a diminué d'une année à l'autre, ce qui a contribué à la pression à la hausse sur les niveaux des stocks. Les signes de surchauffe et d'accélération des prix sont demeurés faibles en raison de la conjoncture toujours favorable aux acheteurs. Les signes de surévaluation demeurent également faibles étant donné que les prix des logements sont restés conformes à ce que dictent les facteurs fondamentaux actuels du marché de l'habitation.

Saskatoon : ■ Degré modéré de vulnérabilité

Le marché de l'habitation de Saskatoon continue de présenter un degré modéré de vulnérabilité globale. Le haut taux d'inoccupation annuel indique des signes modérés de construction excessive sur le marché locatif. En revanche, les stocks de logements achevés et invendus ont poursuivi leur tendance à la baisse au deuxième trimestre de 2019. Parallèlement, les prix des logements ont aussi poursuivi leur tendance à la baisse, tandis que la croissance des facteurs fondamentaux, tels que le revenu personnel disponible et la population des jeunes adultes, est demeurée positive. Par conséquent, les signes de surévaluation demeurent faibles.

Regina : ■ Degré modéré de vulnérabilité

À Regina, le degré de vulnérabilité globale reste modéré. Les signes de surchauffe et d'accélération des prix sont faibles. Comme les prix des logements demeurent étroitement liés aux facteurs économiques et démographiques fondamentaux, les signes de surévaluation sont également faibles. Après avoir été au-dessus du seuil critique de construction excessive pendant 19 trimestres consécutifs, le nombre de logements neufs achevés et invendus par 10 000 habitants est maintenant inférieur au seuil critique. Toutefois, l'évaluation de la construction excessive continue de révéler un degré élevé de vulnérabilité.

Bien que les signes soient moins intenses, ils ont persisté au cours de la dernière année. Par ailleurs, le taux d'inoccupation demeure également au-dessus du seuil critique de construction excessive. Il en résulte un degré élevé de vulnérabilité qui persiste pour la construction excessive.

Winnipeg : Degré modéré de vulnérabilité

Selon l'évaluation globale, le marché de l'habitation de Winnipeg continue de présenter un degré modéré de vulnérabilité. Il n'y a aucun signe de construction excessive sur le marché locatif, mais les stocks de logements neufs achevés et invendus sont demeurés élevés au deuxième trimestre de 2019, ce qui indique des signes de construction excessive sur le marché de la propriété. Des signes de surévaluation sont encore observés, mais les déséquilibres s'atténuent grâce à la baisse des prix des logements corrigés de l'inflation et à l'amélioration des facteurs fondamentaux du marché de l'habitation. Les signes de surchauffe et d'accélération des prix demeurent faibles.

Hamilton : Degré modéré de vulnérabilité

Selon l'évaluation globale du marché de l'habitation de Hamilton, le degré de vulnérabilité est passé d'élevé à modéré et les signes de surévaluation sont maintenant faibles. À Hamilton, les prix réels des logements sont maintenant alignés plus étroitement sur nos estimations des niveaux de prix fondamentaux basés sur des facteurs tels que le revenu personnel disponible, la population et les taux d'intérêt. Une surchauffe et une accélération des prix sont encore signalées en raison d'importants déséquilibres du marché qui se sont produits au début de la dernière période de trois ans. Toutefois, ces déséquilibres ont été corrigés par la suite. Les stocks de logements neufs achevés et invendus sont demeurés peu élevés, de sorte que les signes de construction excessive sont faibles.

Toronto : Degré modéré de vulnérabilité

Depuis le premier trimestre de 2019, l'activité sur le marché de Toronto s'est intensifiée, comme en témoignent l'évolution du rapport ventes-nouvelles inscriptions vers un marché vendeur et l'augmentation du prix MLS® moyen. Des signes de surchauffe et d'accélération des prix sont encore signalés, mais les signes de surévaluation se sont atténués pour passer de modérés à faibles en raison de l'évolution des prix des logements, plus en phase avec les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation. Par conséquent, selon l'évaluation globale du marché de Toronto, le degré de vulnérabilité est passé d'élevé à modéré. Le prix MLS® moyen corrigé de l'inflation a augmenté de 0,8 % au deuxième trimestre de 2019 par rapport à la même période l'année précédente, tandis que la croissance du revenu personnel disponible corrigé de l'inflation a légèrement progressé, de 0,5 %, et la population des jeunes adultes (25 à 34 ans) a augmenté de 3,7 %. Dans l'ensemble, la hausse des niveaux de prix correspond à la croissance des facteurs fondamentaux. Les signes de construction excessive restent faibles.

Ottawa : Degré faible de vulnérabilité

À Ottawa, les quatre facteurs continuent de présenter un degré faible de vulnérabilité. Les ventes ont légèrement diminué au deuxième trimestre de 2019 par rapport à l'année précédente et le nombre d'inscriptions a augmenté à un rythme soutenu, ce qui a fait baisser le rapport ventes-nouvelles inscriptions. Les signes de surchauffe qui s'étaient progressivement intensifiés pour atteindre un sommet au premier trimestre de 2019 ont ainsi été réduits. Le prix MLS® moyen corrigé de l'inflation a augmenté de 5,6 % d'une année à l'autre, tandis que les prix des logements sont restés globalement conformes à ce que dictent les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation et présentent donc des signes faibles de surévaluation.

Montréal : Degré faible de vulnérabilité

Depuis un peu plus de deux ans, le degré de vulnérabilité globale demeure faible pour Montréal. Les prix des logements sont restés conformes aux facteurs économiques et démographiques fondamentaux, comme le revenu personnel disponible et la population des jeunes adultes. Les signes de construction excessive sont demeurés faibles, compte tenu de la diminution des stocks d'unités achevées et invendues et de la baisse du taux d'inoccupation des appartements locatifs. Toutefois, des signes de surchauffe ont continué d'être observés sur le marché de la revente à Montréal en raison du resserrement important entre l'offre et la demande.

Québec : Degré faible de vulnérabilité

Le marché de l'habitation de la région de Québec a continué de présenter un degré faible de vulnérabilité. En fait, selon les données du deuxième trimestre de 2019, il n'y avait toujours aucun signe de surchauffe ni d'accélération des prix sur le marché de la revente. Les prix des logements sont restés conformes à l'évolution des facteurs fondamentaux, comme la population, le revenu personnel disponible et les taux d'intérêt. Les signes de surévaluation des prix des logements sont donc demeurés faibles.

De plus, le taux d'inoccupation des appartements locatifs et les stocks de logements neufs achevés et non écoulés sont restés en deçà de leurs seuils respectifs de construction excessive.

Moncton : ■ Degré faible de vulnérabilité

Les signes de surchauffe persistent à Moncton en raison des ventes de logements qui continuent de battre des records. Au deuxième trimestre de 2019, le rapport ventes-nouvelles inscriptions a encore augmenté, et l'offre continue de se contracter dans un contexte de demande accrue. La croissance de la cohorte des jeunes adultes de 25 à 34 ans, où sont concentrés les acheteurs d'un premier logement, continue de s'améliorer, ce qui soutient les ventes d'habitations dans la région. Les indicateurs d'accélération des prix et de surévaluation sont à la hausse, en conformité avec les facteurs économiques fondamentaux, mais ils demeurent en deçà des niveaux qui indiqueraient un déséquilibre du marché. Il n'y a aucun signe de construction excessive. Dans l'ensemble, les résultats continuent de montrer un degré faible de vulnérabilité globale à Moncton.

Halifax : ■ Degré faible de vulnérabilité

Le degré de vulnérabilité globale demeure faible à Halifax. La création d'emplois a été très forte, ce qui s'est traduit par une augmentation du revenu personnel disponible et le plus bas taux de chômage en une décennie. Encore plus fortes cette année, les ventes sont stimulées par une accélération de la croissance démographique, surtout chez les jeunes adultes de 25 à 34 ans, qui sont généralement les acheteurs d'un premier logement. Le redressement récent, mais soutenu, de la construction de maisons individuelles a dissipé les préoccupations à l'égard d'une éventuelle surchauffe. Les signes d'accélération des prix et de surévaluation sont aussi restés faibles étant donné les facteurs économiques fondamentaux très solides qui soutiennent l'activité sur le marché. Les signes de construction excessive sont également faibles. Le niveau élevé de la construction de logements locatifs cadre avec les taux d'inoccupation, qui n'avaient jamais été aussi bas dans la région, et la majorité des logements en propriété absolue sont vendus à leur achèvement étant donné la forte demande sur le marché de la revente.

St. John's : ■ Degré faible de vulnérabilité

Un degré faible de vulnérabilité globale du marché de l'habitation est maintenu pour la région de St. John's. Malgré l'amélioration de l'emploi et la hausse du revenu personnel réel disponible, la demande globale de logements demeure relativement faible. La demande a été minée par le déficit de croissance démographique dans la cohorte des jeunes adultes et par l'incertitude entourant la situation budgétaire de la province, causée par la volatilité des cours pétroliers. Cette conjoncture a donné lieu à une stagnation des ventes et du nombre d'inscriptions ainsi qu'à une pression à la baisse sur les prix, ce qui a contribué à maintenir les indicateurs de surchauffe, de surévaluation et d'accélération des prix en deçà des niveaux préoccupants. Des signes modérés de construction excessive ont toutefois persisté à St. John's. Bien que la tendance à la hausse des stocks de logements achevés et invendus semble s'inverser, le nombre d'unités achevées et invendues demeure relativement élevé par rapport à la population, car la faible demande de logements neufs de prix élevé et l'émigration interprovinciale ralentissent les ventes sur le marché du neuf.

Annexe

En quoi consiste l'Évaluation du marché de l'habitation de la SCHL?

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 de plusieurs régions métropolitaines du pays et dans l'ensemble du Canada[4].

Plus précisément, le cadre examine quatre principaux facteurs qui peuvent donner des signes avant-coureurs de vulnérabilité sur le marché de l'habitation : la surchauffe, l'accélération de la croissance des prix, la surévaluation et la construction excessive. 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. La surchauffe est évaluée au moyen d'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 évaluées au moyen 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.

[4] Les données relatives au Canada comprennent des régions qui ne font pas partie des 15 RMR analysées dans le présent rapport.

1. **Surchauffe :** Les ventes sont nettement supérieures aux nouvelles inscriptions sur le marché de la revente.

   Degré modéré de vulnérabilité : Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a dépassé le seuil de surchauffe durant au moins deux trimestres au cours des trois dernières années.

   Degré faible de vulnérabilité : Cote attribuée dans toutes les autres situations.

2. **Accélération soutenue des prix des logements :** Une hausse soutenue du taux de croissance des prix sur une période donnée signale souvent des attentes potentiellement excessives face à la croissance future des prix des habitations.

   Degré modéré de vulnérabilité : La variable du test de Dickey-Fuller augmenté (DFA)[5] a été supérieure au seuil critique durant au moins un trimestre au cours des trois dernières années.

   Degré faible de vulnérabilité : Cote attribuée dans toutes les autres situations.

3. **Surévaluation :** Les prix des logements dépassent le niveau qui serait justifié par le revenu personnel disponible, la population, les taux d'intérêt et d'autres facteurs fondamentaux.

   Degré élevé de vulnérabilité : La moyenne des écarts mesurés à l'aide d'un groupe de modèles choisis a été supérieure au seuil critique durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année. L'écart représente la différence entre les prix observés et le niveau où ces prix devraient se situer selon les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.

   Degré modéré de vulnérabilité : Au moins un des modèles choisis présente des signes de surévaluation.

   Degré faible de vulnérabilité : Cote attribuée dans toutes les autres situations.

4. **Construction excessive :** Les stocks de logements récemment construits et invendus ou le taux d'inoccupation des appartements locatifs sont nettement supérieurs à la normale.

   Degré élevé de vulnérabilité : Les stocks de logements récemment achevés et invendus ont dépassé leur seuil durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année, et le taux d'inoccupation annuel des appartements locatifs est également supérieur à son seuil.

   Degré modéré de vulnérabilité : Les stocks de logements récemment achevés et invendus ont dépassé leur seuil durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année, ou le taux d'inoccupation des appartements locatifs est supérieur à son seuil.

   Degré faible de vulnérabilité : Cote attribuée dans toutes les autres situations.

Évaluation globale : Évaluation du degré de vulnérabilité du marché selon la combinaison de multiples facteurs[6].

Degré élevé de vulnérabilité : Au moins deux facteurs parmi l'accélération des prix, la surévaluation et la construction excessive montrent des signes modérés ou élevés de déséquilibre.

Degré modéré de vulnérabilité : Cette cote est attribuée dans trois situations, soit 1) lorsque la cote globale a été rouge au cours des six derniers trimestres, 2) lorsqu'un seul facteur parmi la construction excessive et la surévaluation a reçu la cote rouge durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année, ou 3) lorsqu'un facteur montre des signes modérés de déséquilibre, mais qu'un autre facteur est légèrement inférieur à son seuil.

Degré faible de vulnérabilité : Cote attribuée dans toutes les autres situations.

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.

---

[5] 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.

[6] Pour valider l'EMH, nous avons utilisé le taux de demandes de règlements de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL. Les résultats montrent que la détection de plusieurs facteurs de l'EMH est plus révélatrice de conditions problématiques pour les règlements de l'assurance que la détection d'un seul facteur. Par conséquent, les différents facteurs sont analysés ensemble afin d'obtenir une évaluation globale du marché de l'habitation, laquelle est aussi notée sur une échelle de trois couleurs (vert, jaune et rouge).

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

68458_2019_Q04