

LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

CANADA ET RÉGIONS MÉTROPOLITAINES

DATE DE PUBLICATION : MARS 2021



Bienvenue dans le rapport Évaluation du marché de l'habitation (EMH)

La SCHL contribue à la stabilité du marché en fournissant de l'information sur les déséquilibres qui touchent les marchés de l'habitation. L'EMH évalue si le système de logement met en péril la stabilité financière du Canada.

Vous trouverez dans le présent rapport un aperçu des conditions de l'économie et du marché de l'habitation au Canada au quatrième trimestre de 2020, ainsi que des analyses détaillées pour 15 régions métropolitaines de recensement (RMR).

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation



Évaluation du marché de l'habitation dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR)

Nous voulons votre avis



Répondez à un court sondage pour nous faire part de vos commentaires.



Cliquez sur un lien pour accéder au contenu correspondant.

3	Aperçu des résultats de l'EMH	31	Hamilton
8	Victoria	34	Toronto
12	Vancouver	37	Ottawa
16	Edmonton	40	Montréal
19	Calgary	43	Québec
23	Saskatoon	45	Moncton
26	Regina	47	Halifax
29	Winnipeg	50	St. John's
		51	Méthodologie

Qu'est-ce que l'EMH?

L'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) détermine si le système de logement fait peser des risques sur la stabilité financière du Canada. Elle n'est pas une évaluation de l'abordabilité du logement.

Le cadre de l'EMH tient compte de quatre principaux déséquilibres :

1. **La surchauffe** – quand la demande dépasse l'offre sur le marché de la vente.
2. **L'accélération de la croissance des prix** – quand le taux de croissance des prix des logements augmente rapidement.
3. **La surévaluation** – quand les prix demeurent nettement au-dessus du niveau justifié par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux.
4. **Les stocks excédentaires** – quand il y a un grand nombre de logements inoccupés.

Grâce à l'EMH, la SCHL offre de l'information et des analyses qui peuvent aider les Canadiens à prendre des décisions éclairées. Plus il y a de signes de déséquilibres

Stocks excédentaires

Dans les numéros précédents, le facteur de la « construction excessive » servait à indiquer un nombre élevé d'unités neuves inoccupées sur le marché de la propriété ou un taux d'inoccupation élevé sur le marché locatif. Le nom de ce facteur aurait pu donner à penser que l'EMH faisait état d'une activité excessive dans le secteur de la construction. Ce n'était toutefois pas l'interprétation prévue. Notre intention était de rendre compte d'un nombre excessif d'unités inoccupées à court terme, ce qui peut exposer leurs propriétaires à des risques financiers. Le terme utilisé sera désormais « stocks excédentaires ». Les analyses des stocks excédentaires dans le présent rapport donnent des renseignements supplémentaires sur les risques liés à ce facteur dans le marché de la propriété et le marché locatif.

intenses et persistants, plus le degré de vulnérabilité des marchés de l'habitation augmente. La méthodologie de l'EMH est décrite plus en détail en [annexe](#).

Comparaison entre les rapports de décembre 2020 et mars 2021

	Surchauffe		Accélération des prix		Surévaluation*		Stocks excédentaires		Évaluation globale	
	Déc. 2020	Mars 2021	Déc. 2020	Mars 2021	Déc. 2020	Mars 2021	Déc. 2020	Mars 2021	Déc. 2020	Mars 2021
Canada	■	▲	■	■	▲	▲	■	■	▲	▲
Victoria	■	■	■	■	▲	▲	■	■	▲	▲
Vancouver	■	■	■	■	■	■	■	▲	▲	▲
Edmonton	■	■	■	■	■	▲	▲	▲	■	▲
Calgary	■	■	■	■	■	■	▲	●	■	▲
Saskatoon	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Regina	■	■	■	■	■	■	▲	▲	■	■
Winnipeg	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Hamilton	▲	▲	▲	▲	▲	▲	■	■	●	●
Toronto	■	■	■	▲	■	■	■	▲	▲	●
Ottawa	▲	▲	▲	▲	■	▲	■	▲	▲	●
Montréal	▲	▲	▲	▲	■	■	■	■	▲	▲
Québec	▲	▲	■	▲	■	■	■	■	■	■
Moncton	▲	▲	▲	▲	●	●	■	■	●	●
Halifax	■	▲	■	▲	▲	▲	■	■	▲	●
St. John's	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

La méthodologie de l'EMH est présentée en [annexe](#) de ce rapport.

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les cotes de mars 2021 sont fondées sur des estimations provisoires de la surévaluation, tandis que celles de décembre 2020 sont fondées sur des estimations révisées.

FAIT SAILLANTS

- Au quatrième trimestre de 2020, les répercussions de la pandémie actuelle ont continué à influencer la conjoncture du marché canadien de l'habitation.
- Dans plusieurs régions, le nombre des ventes est demeuré élevé par rapport à celui des nouvelles inscriptions. Il y a maintenant des signes de surchauffe à l'échelle du Canada.
- Dans certains marchés, en particulier dans l'Est du Canada, la croissance soutenue des prix a contribué à l'émergence ou à la persistance de déséquilibres dus à l'accélération des prix et à la surévaluation.
- En ce qui concerne les trois plus grandes régions métropolitaines, le degré de vulnérabilité globale du marché de l'habitation a atteint un niveau élevé à Toronto, mais il est demeuré modéré à Montréal et à Vancouver.
- Les répercussions à court terme de la pandémie ont fait augmenter la proportion d'appartements locatifs inoccupés dans beaucoup de régions. Les stocks excédentaires observés dans certains segments du marché locatif peuvent constituer un risque pour la stabilité des marchés locaux à court terme. Cependant, l'offre globale de logements reste faible.

de confinement rigoureuses visant à atténuer la deuxième vague du virus dans de nombreuses provinces, les indicateurs de l'activité économique et de la conjoncture du marché du travail ont montré des signes de résilience et de reprise au quatrième trimestre.

Pour être plus précis, les estimations provisoires de Statistique Canada indiquent une hausse de 1,9 % du PIB réel au quatrième trimestre, tandis que pour l'ensemble de 2020, elles montrent une baisse de 5,1 %. Le repli annuel du PIB réel est attribuable aux effets initiaux de la pandémie². À la fin de l'année, malgré une forte croissance au deuxième semestre, le niveau global de l'emploi au Canada demeurait inférieur à ce qu'il était avant la pandémie. Une faiblesse marquée de l'emploi a persisté dans les secteurs les plus touchés par les mesures de santé et de sécurité liées à la pandémie, à savoir les services d'hébergement et de restauration, le transport aérien et le tourisme³.

Au quatrième trimestre, les ventes sont demeurées élevées sur les marchés de l'habitation de l'ensemble du pays, tandis que les nouvelles inscriptions, toujours faibles, ont contribué à la hausse continue des prix. La vigueur de l'activité et la hausse des prix sur le marché de l'habitation ont contribué à l'émergence de nouveaux déséquilibres dans certains marchés ou à l'aggravation des déséquilibres existants dans des marchés déjà vulnérables. Parmi les déséquilibres préoccupants, on note une augmentation du nombre de centres présentant des signes de surchauffe, d'accélération des prix et de surévaluation. Cette situation a fait croître le nombre de régions métropolitaines de recensement (RMR) qui présentent un degré modéré ou élevé de vulnérabilité globale au quatrième trimestre.

Pour le Canada dans son ensemble, qui inclut d'autres régions que les 15 régions métropolitaines présentées dans ce rapport, l'évaluation demeure à un niveau modéré de vulnérabilité globale.

Aperçu des résultats de l'EMH au Canada¹

Évaluation globale

Les répercussions économiques de la pandémie actuelle ont continué de se refléter dans les données, au quatrième trimestre de 2020. Malgré le renouvellement des mesures

Surévaluation

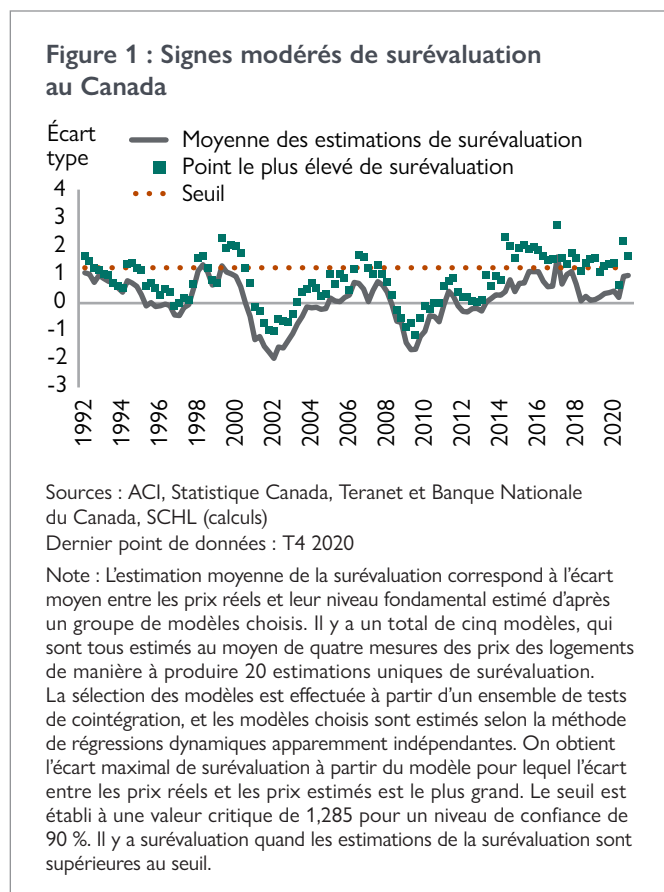
Des signes modérés de surévaluation continuent d'être détectés à l'échelle nationale. La pandémie a continué de se répercuter sur la conjoncture économique du Canada, mais au quatrième trimestre les principaux facteurs déterminants du marché de l'habitation ont connu une certaine amélioration qui a soutenu l'activité. Plusieurs facteurs ont entraîné une amélioration du niveau fondamental des prix des habitations : la croissance continue de la population, même si elle est plus

¹ La présente évaluation est fondée sur des données recueillies jusqu'à la fin du quatrième trimestre de 2020 (les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs datent du mois d'octobre 2020) et sur des renseignements sur le marché recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur une estimation provisoire de certains des facteurs fondamentaux du marché de l'habitation au quatrième trimestre de 2020, dont le revenu disponible, la population et la productivité de la main-d'œuvre. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

² Statistique Canada, produit intérieur brut par industrie : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/210129/dq210129a-fra.htm>.

³ Enquête sur la population active, décembre 2020 : <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410002201>.

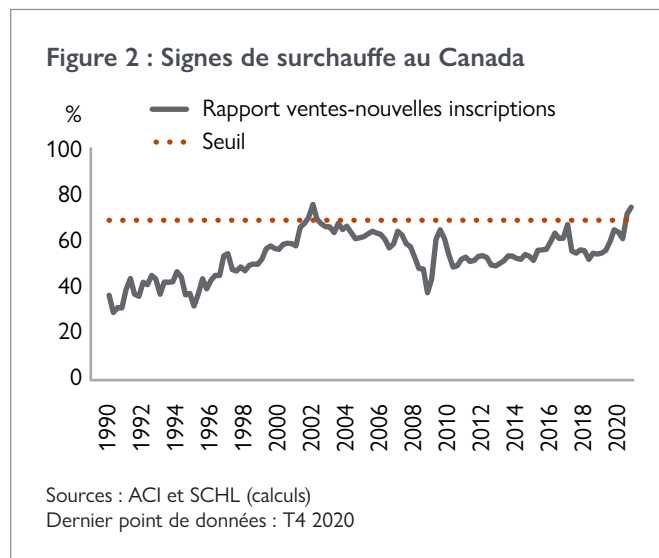
lente qu'avant la pandémie, la baisse des taux hypothécaires réels et le redressement du revenu personnel disponible réel ajusté des Canadiens. Globalement, à l'échelle nationale, la hausse des prix observée sur le marché a dépassé quelque peu le taux de croissance justifié selon les facteurs fondamentaux. Il en est résulté une légère augmentation de l'écart de surévaluation. Par contre, l'écart moyen est demeuré sous le seuil critique indiquant la présence de signes élevés de surévaluation (figure 1).



Surchauffe

Au troisième trimestre de 2020, comme les mesures de confinement ont été assouplies, les transactions sur le marché de la revente ont considérablement augmenté, mais les nouvelles inscriptions n'ont pas suivi le même rythme.

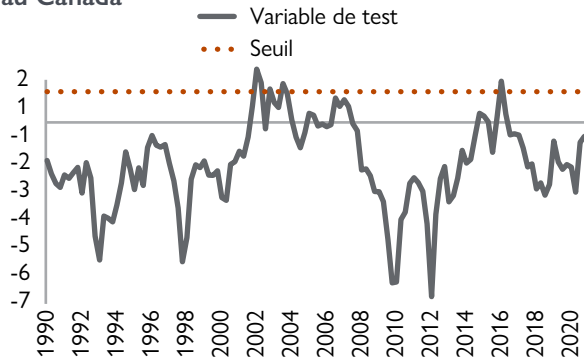
Par conséquent, dans l'évaluation précédente le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) au Canada avait dépassé le seuil critique de surchauffe. Nous n'avions pas signalé de surchauffe parce qu'il manquait de signes de persistance. Au quatrième trimestre, le RVNI est monté à 76 % et dépassait donc le seuil critique pour un deuxième trimestre de suite (figure 2). Par conséquent, nous constatons maintenant des signes suffisants de surchauffe à l'échelle nationale.



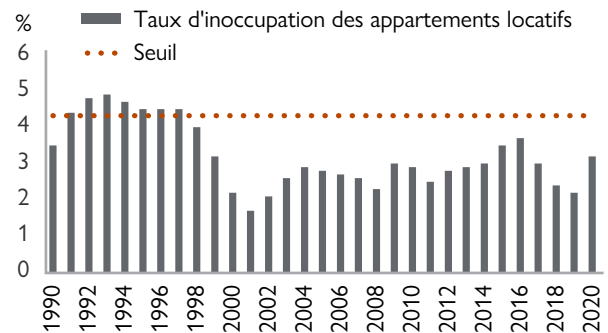
Accélération des prix

Compte tenu des conditions serrées du marché, le prix MLS[®] moyen national corrigé de l'inflation a considérablement augmenté par rapport à un an plus tôt. Les variations de cette mesure des prix durant la dernière année sont aussi en partie le reflet d'un déplacement observé de la demande vers les logements avec entrée privée au Canada. Ce changement a été plus marqué au troisième trimestre de 2020, si bien que l'augmentation des prix a été plus forte durant cette période.

Le changement dans la composition de la demande s'est poursuivi au quatrième trimestre, et la hausse du prix MLS[®] moyen national corrigé de l'inflation a été moins marquée, soit d'environ 1 %. Par conséquent, l'indicateur d'accélération de la croissance des prix était nettement inférieur au seuil critique, de sorte que les signes d'accélération des prix sont demeurés faibles à l'échelle nationale (figure 3).

Figure 3 : Signes faibles d'accélération des prix au Canada

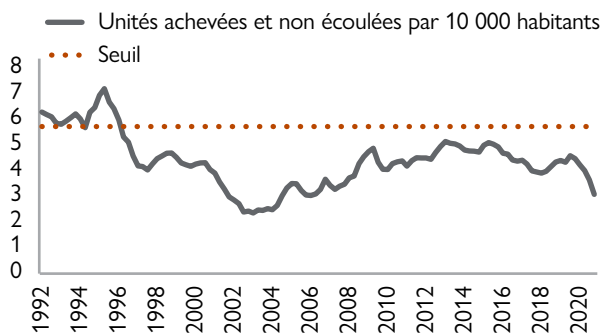
Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Figure 5 : Signes faibles de stocks excédentaires au Canada (marché locatif primaire)

Source : SCHL
Dernier point de données : 2020

Stocks excédentaires

Les signes de stocks excédentaires sont restés faibles au Canada, car les stocks de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants (figure 4) et le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels (figure 5) se sont maintenus sous leurs seuils critiques respectifs.

Figure 4 : Signes faibles de stocks excédentaires au Canada (marché de la propriété)

Sources : Statistique Canada et SCHL
Dernier point de données : T4 2020

Comme l'indiquait l'évaluation précédente, le rythme d'écoulement des logements neufs s'est accéléré depuis le début de la pandémie. Cette tendance s'est poursuivie au quatrième trimestre, avec une hausse de plus de 17 % du nombre de logements neufs écoulés par rapport à la même période en 2019. Le taux d'écoulement global, tous types de logements confondus, a augmenté. Comme les ventes de logements neufs ont dépassé les achevements en 2020, les stocks de logements achevés et invendus par 10 000 habitants ont suivi une tendance à la baisse tout au long de l'année.

Dans les mois suivant le début de la pandémie, la conjoncture du marché locatif s'est éloignée de celle du marché de la propriété. Selon les données de la SCHL pour octobre 2020, le taux d'inoccupation des appartements expressément destinés à la location est monté à 3,2 % au Canada. En comparaison, il se situait à 2,2 % en octobre 2019. Les sources habituelles de la demande de logements locatifs ont été perturbées en 2020. Plus particulièrement, la migration internationale vers le Canada a diminué, et le nombre net de résidents non permanents qui arrivent au pays est devenu négatif.⁴

Dans l'ensemble, même si le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels a augmenté au Canada en 2020, il est demeuré inférieur au seuil critique indiquant des stocks excédentaires sur le marché locatif. Cependant, l'incidence de la pandémie sur la conjoncture du marché locatif a été très différente d'une région à l'autre du pays. Par conséquent, les cotes relatives aux stocks excédentaires varient d'une RMR à l'autre.

⁴ Statistique Canada : <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1710004001>.

Aperçu régional

Le troisième trimestre de 2020 a été marqué par une forte reprise de l'activité sur le marché de l'habitation dans toutes les RMR. Au quatrième trimestre, cette vigueur a généralement persisté même si des mesures de confinement plus rigoureuses ont été mises en place dans beaucoup de régions pour lutter contre la pandémie.

Pour ce qui est des plus grandes RMR du Canada, le rythme trimestriel des ventes à Toronto et à Vancouver est revenu à des niveaux qui n'avaient pas été égalés depuis 2016 et 2017, respectivement. Pendant ce temps, à Montréal, le rythme trimestriel des ventes a atteint un nouveau record en dépassant de 51 % le précédent sommet de 2009. Par conséquent, les prix ont beaucoup augmenté dans ces trois marchés. En fait, en raison de l'augmentation soutenue du rythme de croissance des prix des habitations, une accélération des prix est signalée à Toronto et continue d'être détectée à Montréal.

Malgré l'activité élevée et les pressions à la hausse exercées sur les prix dans ces trois marchés, les estimations de surévaluation ont diminué au quatrième trimestre à Toronto et à Vancouver. Leur baisse s'explique par la croissance continue du revenu personnel disponible réel ajusté et par la baisse des taux hypothécaires réels. Par contre, les estimations de surévaluation ont augmenté à Montréal, sans toutefois dépasser le seuil critique. Dans l'ensemble, Vancouver et Montréal ont présenté un degré modéré de vulnérabilité globale, tandis que Toronto a atteint un degré élevé de vulnérabilité globale, car des signes d'accélération des prix et de stocks excédentaires ont été détectés.

Halifax a connu une surchauffe et une accélération des prix au quatrième trimestre, en plus de signes encore modérés de surévaluation. Le degré de vulnérabilité globale est donc devenu élevé à Halifax. Il est également devenu élevé à Ottawa, où des signes modérés de surévaluation ont été détectés. À Québec, des signes d'accélération des prix ont été détectés et les déséquilibres liés à la surchauffe ont persisté.

Comme le rapportait le numéro précédent de l'EMH, beaucoup de marchés de l'habitation au Canada qui n'étaient pas vigoureux avant la pandémie connaissent depuis des niveaux élevés de ventes et un début de croissance des prix. À Victoria, Winnipeg, Ottawa, Hamilton, Québec, Halifax et Moncton, le rythme des ventes a été élevé aux troisième et quatrième trimestres de 2020. Au quatrième trimestre, les marchés de l'habitation de Calgary, d'Edmonton, de Regina, de Saskatoon et de St. John's ont continué à afficher un rythme de ventes élevé. De plus, le rapport ventes-nouvelles inscriptions y était à la hausse, car les nouvelles inscriptions n'ont pas suivi le rythme des reventes.

Pour en savoir plus sur les conditions et les vulnérabilités des marchés de l'habitation des grandes villes canadiennes, lisez les sections suivantes du présent rapport, qui fournissent les résultats détaillés de l'EMH ainsi que des renseignements sur le marché local de 15 RMR.



[Retour à la table des matières](#)

Victoria



Pershing Sun
Analyste principale, Économie

Le marché de l'habitation de Victoria est demeuré modérément vulnérable au quatrième trimestre de 2020 en raison de la cote de surévaluation. La faiblesse des taux hypothécaires et la croissance des revenus ont contribué à la diminution du degré de surévaluation à Victoria. La hausse ininterrompue de la demande de maisons individuelles a contribué à l'augmentation des prix à la fin de 2020, ce qui laisse entrevoir d'éventuelles vulnérabilités liées à la surchauffe dans un proche avenir.

Aperçu des résultats* RMR de Victoria

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	■	■
Accélération des prix	■	■
Surévaluation	▲	▲
Stocks excédentaires	■	■
Évaluation globale	▲	▲

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

- La cote d'évaluation globale et chacun des indicateurs individuels au quatrième trimestre de 2020 sont demeurés les mêmes qu'au trimestre précédent. Les cotes de surchauffe, d'accélération des prix et de stocks excédentaires sont restées faibles, tandis que la cote de surévaluation est demeurée modérée.
- Alors que le marché de l'emploi s'est redressé à Victoria au quatrième trimestre de 2020, les facteurs économiques fondamentaux et les bas taux hypothécaires sont demeurés les principaux facteurs ayant favorisé la croissance des prix.

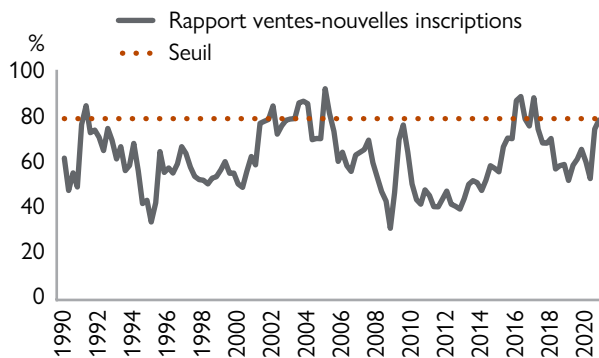
Par conséquent, l'indicateur de surévaluation a diminué, puisque l'écart entre les prix observés sur le marché et les prix estimés s'est rétréci.

- La faiblesse record de l'offre de maisons individuelles a entraîné une croissance rapide des prix dans ce segment, car la demande a continué de dépasser l'offre. Une surveillance étroite des signes de surchauffe s'impose si une telle tendance de la demande se maintient.
- Les stocks sont demeurés inférieurs au seuil des stocks excédentaires. L'expansion des stocks de copropriétés et d'appartements continue de laisser entrevoir des pressions à la baisse sur les loyers, avant que la demande ne reprenne sur le marché locatif lorsque la pandémie sera terminée.

Les signes de surchauffe sont demeurés faibles, bien qu'ils soient à la hausse

La cote de surchauffe est demeurée faible dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria au quatrième trimestre de 2020, car le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est resté inférieur au seuil critique (figure 1). Il convient de noter que l'indicateur s'est situé légèrement en dessous du seuil critique de 80 %, après avoir suivi une tendance à la hausse tout au long de 2020. Le marché se dirige vers une situation de surchauffe comme en 2016-2017.

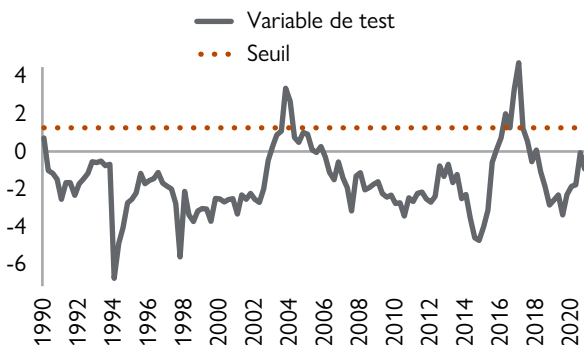
Les marchés des maisons individuelles pour propriétaires-occupants et des logements en copropriété ont connu divers degrés de reprise depuis le premier trimestre de 2020. Les ventes de maisons individuelles ont diminué de 25 % au quatrième trimestre de 2020 par rapport au trimestre précédent, mais elles ont dépassé leurs niveaux du quatrième trimestre des 10 dernières années. Les nouvelles inscriptions ont également diminué au quatrième trimestre par rapport aux trois mois précédents. Celles de maisons individuelles en 2020 n'avaient pas été aussi faibles depuis 2015. Sur le marché des copropriétés, les ventes au deuxième semestre se sont redressées par rapport aux creux d'avril; elles ont terminé l'année à un niveau plus élevé qu'en 2018 et en 2019. Les nouvelles inscriptions de copropriétés ont ralenti au quatrième trimestre comparativement au troisième trimestre. Cependant, le nombre de nouvelles inscriptions en 2020 est le plus élevé à avoir été enregistré depuis 2015. Par conséquent, durant la deuxième moitié de 2020, les stocks de maisons individuelles (inscriptions courantes) à Victoria ont diminué par rapport aux stocks de copropriétés pour la première fois depuis 2008.

Figure 1 : Signes faibles de surchauffe à Victoria

Sources : ACI et SCHL (calculs)
 Dernier point de données : T4 2020

Accélération des prix : degré faible de vulnérabilité

La cote d'accélération de la croissance des prix est demeurée faible au quatrième trimestre de 2020. Les statistiques du test d'accélération des prix sont restées inférieures au seuil critique pour un 15^e trimestre d'affilée, après avoir dépassé ce seuil pour la première fois au premier trimestre de 2017. Ainsi, la cote de faible accélération des prix est maintenue pour Victoria (figure 2).

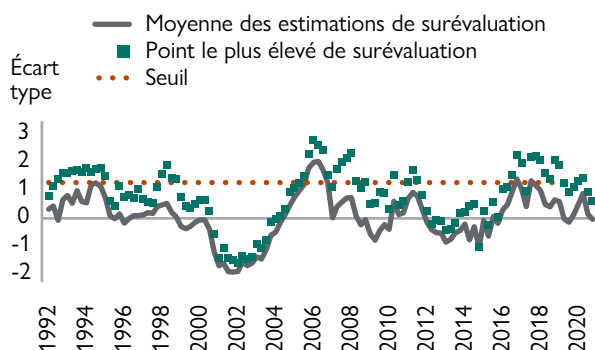
Figure 2 : Signes faibles d'accélération des prix à Victoria

Sources : ACI et SCHL (calculs)
 Dernier point de données : T4 2020

Le prix moyen a augmenté d'un trimestre à l'autre et d'une année à l'autre, comme en témoignent la plupart des indices des prix utilisés dans le cadre de l'EMH. Ces indices comprennent le prix MLS® moyen corrigé de l'inflation (baisse de 3 % d'un trimestre à l'autre et de 9 % d'une année à l'autre), l'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^{MC} corrigé de l'inflation (hausse de 3 % d'un trimestre à l'autre et de 4 % d'une année à l'autre), l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada corrigé de l'inflation (hausse de 2 % d'un trimestre à l'autre et de 3 % d'une année à l'autre) et l'Indice des prix des habitations de la SCHL corrigé de l'inflation (hausse de 4 % d'un trimestre à l'autre et de 9 % d'une année à l'autre). Comme la demande a continué de dépasser l'offre dans le segment des maisons individuelles, la croissance rapide des prix dans ce segment a donné lieu à un élargissement rapide de l'écart de prix entre les maisons individuelles et les copropriétés en 2020. Par conséquent, le prix moyen des maisons individuelles a plus que doublé par rapport à celui des copropriétés au quatrième trimestre de 2020, un écart qui n'avait pas été observé à Victoria depuis 2016.

Surévaluation : degré modéré de vulnérabilité alors que l'économie se redresse inégalement

Le cadre de l'EMH a continué de détecter des signes modérés de surévaluation au troisième trimestre de 2020. L'écart moyen entre les prix réels et les prix estimés des logements est demeuré sous le seuil critique au quatrième trimestre (figure 3), signe d'un déséquilibre moins marqué entre les prix réels des logements et les prix dictés par les facteurs fondamentaux économiques. Cependant, un degré modéré de vulnérabilité est maintenu pour tenir compte de la persistance des signes potentiels de surévaluation, car la mesure de l'écart maximal de surévaluation a dépassé le seuil au premier semestre de 2020 (figure 3).

Figure 3: Signes modérés de surévaluation à Victoria

Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale du Canada, SCHL (calculs)

Dernier point de données : T4 2020

Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et leur niveau fondamental estimé d'après un groupe de modèles choisis. 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 régressions dynamiques apparemment indépendantes. 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 90 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

Le cadre de l'EMH estime les prix des logements à l'aide de divers indicateurs démographiques et économiques, dont la croissance démographique, le revenu personnel disponible corrigé de l'inflation¹, les taux hypothécaires, les frais de possession des propriétaires-occupants et la productivité de la main-d'œuvre (dans le secteur de la construction). À mesure que l'économie de Victoria se remet lentement de la récession provoquée par la pandémie, l'emploi a retrouvé des niveaux semblables à ceux du quatrième trimestre de 2019², tout

comme le revenu par habitant³. Cependant, le déséquilibre de la reprise parmi les différents groupes démographiques et professionnels persiste : pour le groupe des 25 à 44 ans, le taux de chômage est demeuré à 6,3 %⁴, soit plus du double du niveau observé au quatrième trimestre de 2019. L'emploi dans les secteurs des services alimentaires et de l'hébergement est demeuré 40 %⁵ plus bas au quatrième trimestre de 2020 qu'un an plus tôt.

Le découplage entre la hausse des ventes de logements et la reprise économique inégale montre que les acheteurs de logements à Victoria ont relativement bien résisté à la tempête. En fait, le modèle de l'EMH a révélé que la baisse du taux hypothécaire corrigé de l'inflation est le facteur qui a le plus contribué à la croissance du niveau des prix des logements estimé au moyen des modèles à Victoria. Les acheteurs sont motivés par les taux hypothécaires historiquement bas et les attentes de taux d'intérêt relativement stables à court terme. Cependant, l'incertitude à long terme persistera si la reprise du marché de l'emploi stagne et si les taux hypothécaires commencent à monter.

Stocks excédentaires : les signes sont demeurés faibles

Les stocks de logements achevés et invendus (par tranche de 10 000 habitants) sont demeurés bien en deçà du seuil (figure 4). Le taux d'inoccupation est passé de 1 % en 2019 à 2,2 % en 2020, car la demande de logements locatifs a diminué en raison des restrictions sur les déplacements et du déménagement de locataires pendant la pandémie (figure 5). Cependant, le taux d'inoccupation est demeuré inférieur au seuil critique, qui se situe à 3 %. Les copropriétés ont dominé les stocks de logements achevés et non écoulés ainsi que les logements en construction. Plus précisément, le nombre de copropriétés invendues a atteint au deuxième semestre de 2020 un sommet inégalé depuis 2015.

¹ La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrigé de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

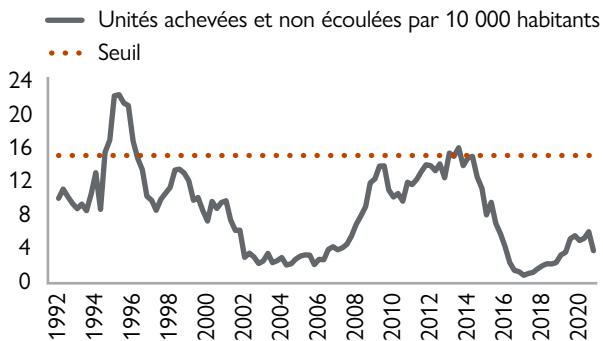
² Statistique Canada. Tableau 14-10-0378-01. Caractéristiques de la population active, moyennes mobiles de trois mois, données non désaisonnalisées.

³ Revenu personnel disponible par habitant corrigé de l'inflation, ajusté en fonction des transferts gouvernementaux.

⁴ Taux de chômage mensuel moyen au quatrième trimestre de 2020.

⁵ Statistique Canada. Tableau 14-10-0379-01. Emploi selon l'industrie, moyennes mobiles de trois mois, données non désaisonnalisées (x 1 000).

Figure 4 : Signes faibles de stocks excédentaires à Victoria (marché de la propriété)

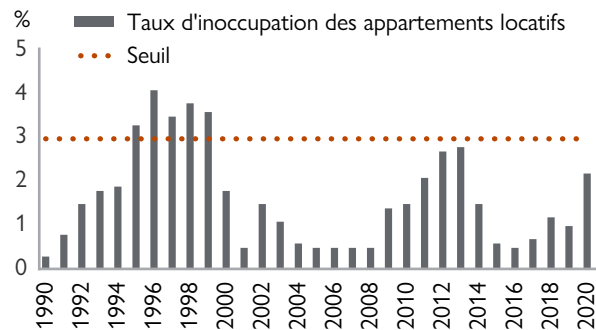


Sources : Statistique Canada et SCHL
 Dernier point de données : T4 2020

Parmi les logements en construction, les appartements locatifs ont dépassé les copropriétés en 2019 et ont continué d'en former la majeure partie en 2020. Bien que la vaccination ait commencé graduellement en Colombie-Britannique et au Canada, l'incertitude demeure, car les préférences en matière de logement pourraient encore être influencées par des facteurs comme la capacité de télétravailler après la pandémie. L'offre élevée de logements locatifs est justifiée étant donné le retour des migrants interprovinciaux et des immigrants (étudiants et travailleurs) dans un proche avenir. Cependant, les stocks élevés de copropriétés pourraient exercer des pressions à la baisse sur les prix si la demande de maisons individuelles continue de croître.

 [Retour à la table des matières](#)

Figure 5 : Signes faibles de stocks excédentaires à Victoria (marché locatif primaire)



Source : SCHL
 Dernier point de données : 2020

Vancouver



Eric Bond
Spécialiste principal,
Analyse de marché

La cote globale modérée pour Vancouver a été maintenue, car nous estimons que des vulnérabilités hors du cadre d'évaluation étaient présentes au quatrième trimestre de 2020. Étant donné la grande incertitude quant à la vigueur sous-jacente du marché de l'habitation, nous avons déterminé qu'une cote modérée était prudente.

Aperçu des résultats* RMR de Vancouver

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	■	■
Accélération des prix	■	■
Surévaluation	■	■
Stocks excédentaires	■	▲
Évaluation globale	▲	▲

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

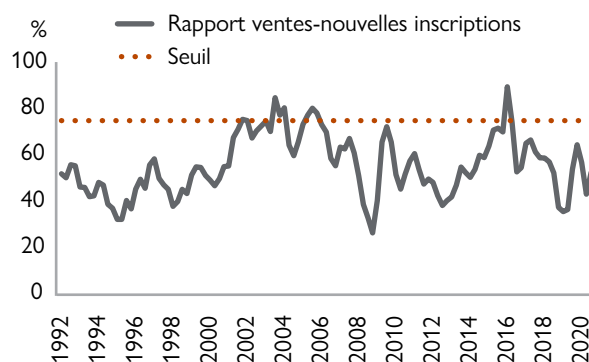
- Par suite de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), la SCHL a maintenu sa cote de vulnérabilité modérée pour le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver. Cette cote globale reflète notre opinion selon laquelle les indicateurs individuels du cadre de l'EMH ne tiennent pas compte de toutes les vulnérabilités du marché de l'habitation.
- Selon le cadre analytique de la SCHL, les cotes sont maintenues pour les indicateurs de surchauffe, d'accélération des prix et de surévaluation, car le cadre n'a pas détecté de vulnérabilités particulières dans ces domaines.

- La baisse de la demande de logements locatifs dans le contexte de la pandémie a entraîné une hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs, en particulier parmi les logements neufs à loyer élevé. Pour des raisons de prudence, nous indiquons des signes modérés de stocks excédentaires afin de tenir compte des difficultés financières que connaissent certains exploitants de logements locatifs.
- Sur le marché de la propriété, les stocks de logements neufs ont diminué et l'offre n'a pas dépassé la demande.

L'arriéré des transactions et la faiblesse des taux d'intérêt stimulent les ventes au quatrième trimestre

Aucune surchauffe n'a été détectée dans la RMR de Vancouver, où l'indicateur du rapport ventes-nouvelles inscriptions est resté sous le seuil (figure 1). Poursuivant une tendance amorcée au troisième trimestre, les ventes et les nouvelles inscriptions ont été exceptionnellement élevées au quatrième trimestre de 2020, grâce au retour des acheteurs et des vendeurs sur le marché. La faiblesse des taux hypothécaires durant le trimestre a aussi stimulé les ventes.

Figure 1 : Signes faibles de surchauffe à Vancouver



Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Dans les derniers mois de 2020 et au début de 2021, les ventes sont restées élevées, tandis que les nouvelles inscriptions ont diminué dans la plupart des sous-marchés. L'indicateur du rapport ventes-logements disponibles (illustré au tableau 1) montre la proportion de logements qui se sont vendus par rapport au nombre total de logements disponibles sur le marché. Il montre un déplacement de la conjoncture en faveur des vendeurs dans la plupart des sous-marchés par rapport à l'année précédente, le marché du Grand Vancouver étant maintenant favorable aux vendeurs dans les catégories des maisons individuelles et des maisons jumelées et en rangée. Généralement, un tel phénomène signifie une hausse des prix, car les acheteurs font face à une concurrence accrue pour les habitations, qui se font rares.

Tableau 1 :
Rapport ventes-logements disponibles

	Maisons individuelles		Copropriétés (maisons en rangée et appartements)	
	Fin du T4 2020	Fin du T4 2019	Fin du T4 2020	Fin du T4 2019
Burnaby	59 %	50 %	52 %	60 %
Coquitlam	66 %	51 %	66 %	66 %
Delta	68 %	49 %	59 %	46 %
New Westminster	67 %	49 %	61 %	64 %
Nord de Vancouver	72 %	57 %	66 %	65 %
Port Coquitlam	73 %	59 %	76 %	67 %
Port Moody	63 %	38 %	69 %	69 %
Richmond	43 %	36 %	50 %	46 %
M Ridge P Meadows	76 %	54 %	70 %	54 %
District de Vancouver	-	-	44 %	54 %
Est de Vancouver	58 %	47 %	59 %	64 %
Ouest de Vancouver	44 %	30 %	50 %	50 %
West Vancouver	41 %	29 %	40 %	33 %

Langley	76 %	58 %	65 %	60 %
Surrey	72 %	51 %	65 %	59 %
S. Surrey / White Rock	62 %	37 %	59 %	51 %
RMR de Vancouver	62 %	45 %	58 %	57 %

Source : SnapStats (d'après les données des chambres immobilières du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser) et SCHL (calculs)

Notre : À partir de cette édition de l'EMH, le ratio ventes-logements disponibles est exprimé sous forme d'une mesure trimestrielle. Le ratio est égal à (ventes du trimestre) / (inscriptions actives à la fin du trimestre + ventes du trimestre). Il est donc contenu entre 0 et 100 %. Un marché est jugé équilibré lorsque le rapport se situe entre 30 et 54 %.

Parmi les sous-marchés, les secteurs les plus chers, comme West Vancouver et le côté ouest de la ville de Vancouver, ont connu une conjoncture moins favorable. Entre-temps, les marchés situés en banlieue, en particulier Langley et Surrey, ont connu un resserrement en raison de la forte demande de maisons individuelles moins chères.

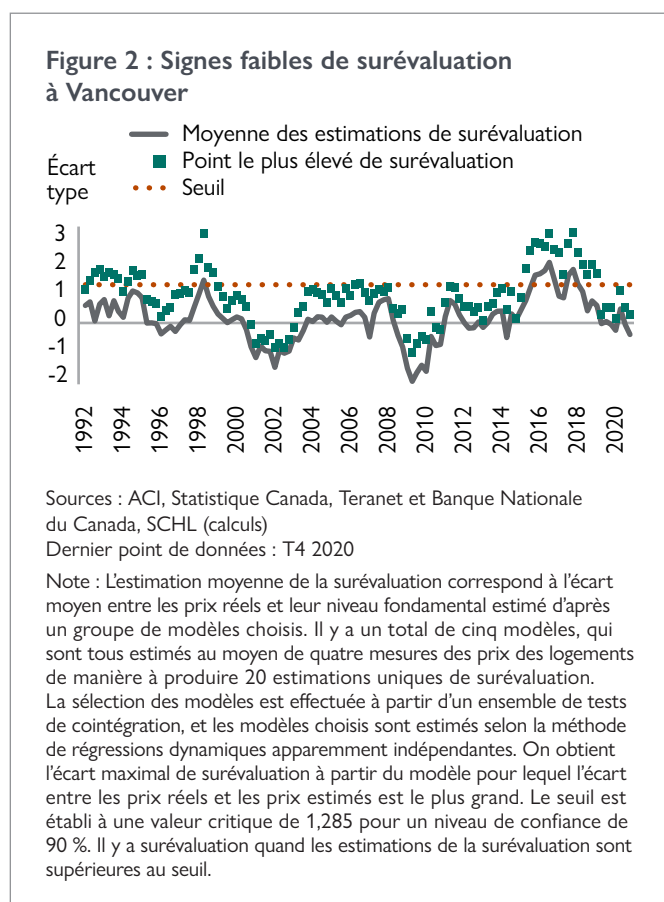
La croissance des prix est forte, mais pas assez pour déclencher une cote modérée d'accélération des prix

Aucune accélération de la croissance des prix n'a été détectée au quatrième trimestre de 2020. Les prix MLS® ont augmenté de 12 % d'une année à l'autre, un rythme jamais vu depuis 2017. Toutefois, la croissance des prix n'a pas été suffisante pour dépasser le seuil d'accélération des prix. En général, la croissance des prix a été la plus forte dans le segment des maisons individuelles de prix plus bas, qui sont généralement situées en banlieue. En raison du nombre accru d'inscriptions, la progression des prix des appartements a été plus faible dans la région.

Bien que la surévaluation se soit atténuée, le degré global de vulnérabilité du marché demeure modéré

Aucune surévaluation n'a été détectée à Vancouver. Bien qu'il y ait eu une forte croissance des prix au quatrième trimestre de 2020, les facteurs fondamentaux laissent présager une hausse plus forte que celle observée.

Le revenu des ménages a augmenté à Vancouver, même en tenant compte des transferts gouvernementaux nets.¹ La baisse des taux hypothécaires a été avantageuse pour le budget des ménages acheteurs. Pour cette raison, le cadre de l'EMH montrait une augmentation théorique plus importante des prix des habitations que ce que nous avons observé dans les données. L'écart de surévaluation s'est donc légèrement affaibli à mesure que les prix dictés par les facteurs fondamentaux des logements ont dépassé les prix observés des logements (figure 2).

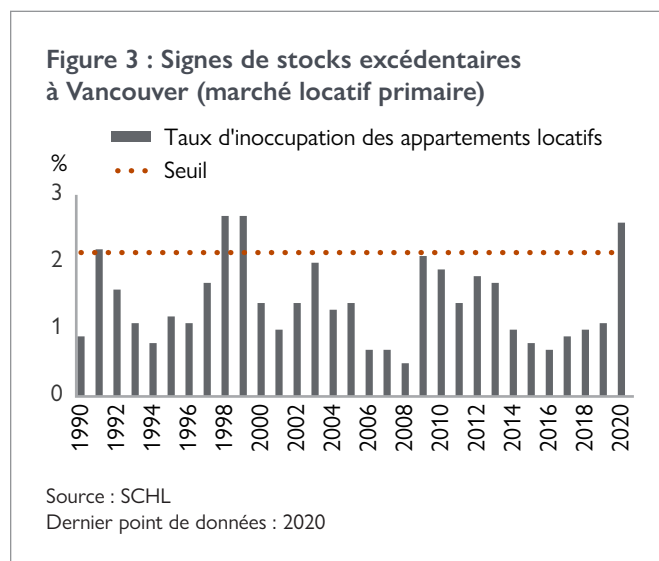


Comme les prix observés sont inférieurs au niveau de prix prévu selon les facteurs fondamentaux, aucune vulnérabilité n'est détectée pour l'indicateur de la surévaluation. Cela dit, nous estimons que des vulnérabilités sont tout de même

présentes. Bien que le niveau de revenu global ait effectivement augmenté, nous ne tenons pas compte de certaines inégalités dans la répartition du revenu au sein des modèles de surévaluation. Nous pouvons par exemple déduire que les personnes qui achètent un logement sont moins susceptibles d'avoir perdu leur emploi en raison de la pandémie, ce qui implique un certain découplage entre les mesures globales et l'expérience de groupes démographiques particuliers. Ces tendances divergentes ne sont pas faciles à distinguer dans la modélisation, et nous considérons que le niveau d'incertitude à l'égard de nombreuses tendances du marché est également beaucoup plus difficile à déterminer. Par conséquent, nous estimons que le degré global de vulnérabilité du marché est modéré.

La hausse du taux d'inoccupation sur le marché locatif montre des signes modérés de stocks excédentaires

À la suite de la publication récente des résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en 2020, l'indicateur du taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels a augmenté et a franchi le seuil des stocks excédentaires, donnant ainsi des signes modérés de stocks excédentaires (figure 3).

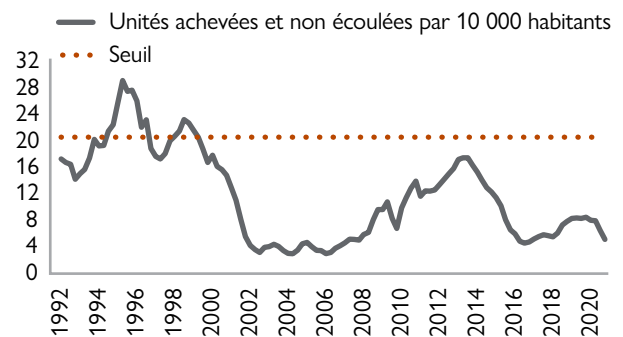


¹ La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrige de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

La hausse du taux d'inoccupation s'explique principalement par une interruption de la croissance de la demande de logements locatifs. En effet, la migration vers la RMR de Vancouver a diminué, et les étudiants étrangers ont quitté la région pendant la pandémie. Bien que ces répercussions soient probablement temporaires, des difficultés financières à court terme attendent peut-être les exploitants dont les logements locatifs récemment achevés sont inoccupés et qui cherchent à obtenir des loyers supérieurs à ceux que le marché exige actuellement. Par prudence, nous estimons qu'il vaut mieux pour l'instant rapporter des signes modérés de stocks excédentaires sur le marché locatif de la RMR de Vancouver. À long terme, la région continue de faire face à une pénurie de logements locatifs convenables pour des ménages de différents niveaux de revenu. Cela signifie que l'offre de nouvelles unités supplémentaires sera essentielle pour accroître l'abordabilité des logements.

Sur le marché de la propriété, la forte demande et les faibles taux hypothécaires ont fait diminuer les stocks de logements récemment achevés et invendus, de la même façon qu'ils ont fait baisser l'offre sur le marché de la revente. Dans l'ensemble, le stock de logements neufs invendus est faible par rapport à la population de la RMR de Vancouver (figure 4).

Figure 4 : Signes faibles de stocks excédentaires à Vancouver (marché de la propriété)



Sources : Statistique Canada et SCHL
Dernier point de données : T4 2020



[Retour à la table des matières](#)

Edmonton



Christian Arkilley
Analyste principal, Économie

L'évaluation de la vulnérabilité globale du marché d'Edmonton est passée de faible à modérée, car des signes modérés de surévaluation et de stocks excédentaires ont été détectés.

- Si les signes de surévaluation sont passés de faibles à modérés, c'est en raison du critère de persistance.
- Les stocks excédentaires sont demeurés modérés, car le taux d'inoccupation a dépassé le seuil critique.
- Les facteurs de surchauffe et d'accélération de la croissance des prix continuent de montrer un degré faible de vulnérabilité.

Les signes de surchauffe demeurent faibles

Les signes de surchauffe sont demeurés faibles au quatrième trimestre de 2020. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) a poursuivi sa tendance à la hausse durant ce trimestre, car la demande de logements existants a augmenté. La baisse du taux réel actualisé des prêts hypothécaires de cinq ans et l'amélioration du marché du travail ont fait croître la demande de logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton. Par conséquent, le RVNI désaisonnalisé est passé de 56,7 % au troisième trimestre de 2020 à 60,5 % au trimestre suivant. Il est resté inférieur au seuil de surchauffe. C'est la raison pour laquelle nous maintenons une cote « faible » pour ce facteur (figure 1).

Aperçu des résultats* RMR de Edmonton

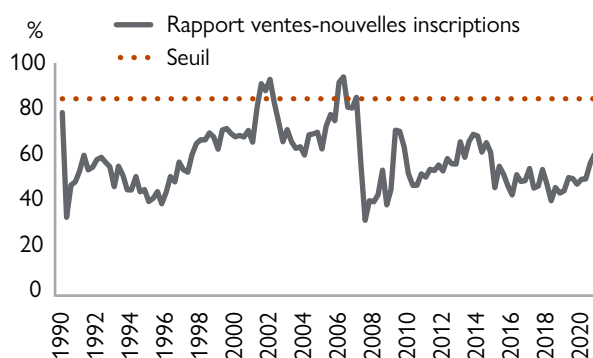
	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	■	■
Accélération des prix	■	■
Surévaluation	■	▲
Stocks excédentaires	▲	▲
Évaluation globale	■	▲

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

- L'évaluation de la vulnérabilité globale du marché d'Edmonton est passée de faible à modérée. La surévaluation et les stocks excédentaires présentaient des signes modérés de déséquilibres, ce qui, selon le cadre de l'EMH, aurait dû entraîner un degré élevé de vulnérabilité globale. Dans ce numéro, la cote globale d'Edmonton a été modifiée pour indiquer un degré modéré de vulnérabilité, car les signes de surévaluation détectés étaient peu présents.

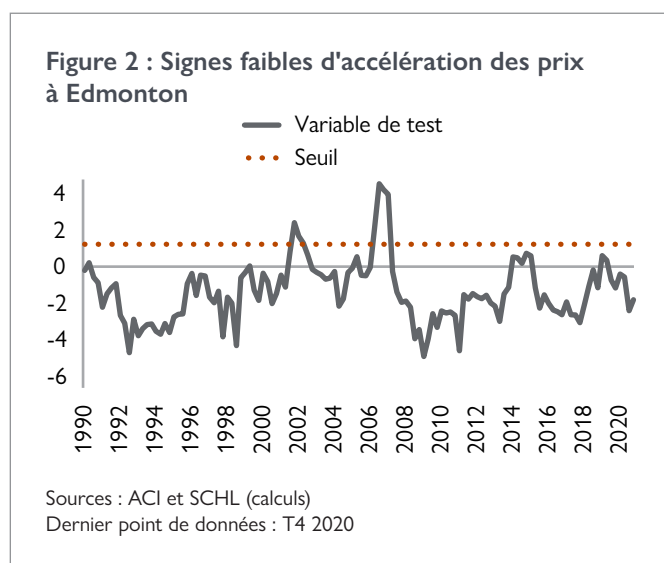
Figure 1 : Signes faibles de surchauffe à Edmonton



Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Les signes d'accélération des prix sont demeurés faibles

En ce qui concerne l'accélération de la croissance des prix, le cadre de l'EMH a encore détecté des signes faibles dans la RMR d'Edmonton, au quatrième trimestre de 2020. Le prix MLS® moyen a augmenté au quatrième trimestre par rapport à la même période l'année précédente. Le prix MLS® moyen désaisonnalisé a suivi une tendance à la hausse durant ce trimestre par rapport au trimestre précédent. L'augmentation des ventes et la tendance à la hausse des nouvelles inscriptions ont fait monter les prix MLS® au quatrième trimestre. Malgré l'augmentation de la croissance des prix MLS®, la variable du test d'accélération des prix est demeurée inférieure au seuil critique (figure 2).

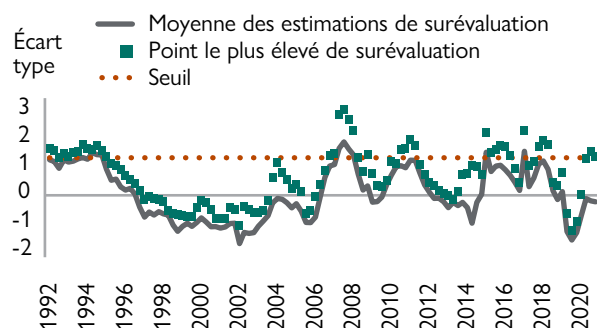


La cote de surévaluation est passée de faible à modérée

La cote de surévaluation, qui était faible au troisième trimestre, a été portée à modérée ce trimestre. Les prix sur le marché de la revente demeurent à des niveaux soutenus par les facteurs fondamentaux. Le prix réel fondamental des logements

a augmenté de 2,75 %, le revenu personnel disponible réel par habitant¹ et le taux réel actualisé des prêts hypothécaires de cinq ans ayant tous deux soutenu cette croissance. La population des jeunes adultes (25 à 34 ans) n'a que légèrement augmenté au quatrième trimestre de 2020, mais elle a tout de même contribué à la croissance globale des prix. Le point le plus élevé de surévaluation selon les différents modèles sélectionnés est resté légèrement supérieur au seuil critique ce trimestre (figure 3). Comme cet indicateur a dépassé le seuil pendant deux des quatre derniers trimestres, nous estimons qu'il y a des signes modérés de surévaluation sur le marché d'Edmonton selon le critère de persistance du cadre. Nous avons donc modifié notre évaluation en conséquence.

Figure 3 : Signes modérés de surévaluation à Edmonton



Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale du Canada, SCHL (calculs)

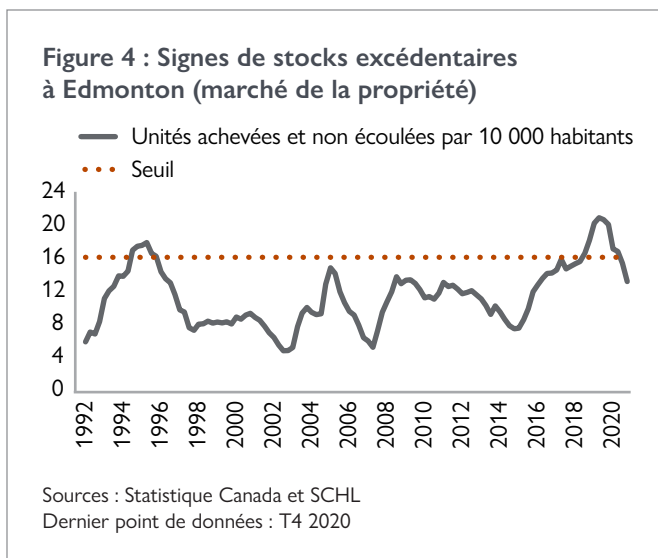
Dernier point de données : T4 2020

Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et leur niveau fondamental estimé d'après un groupe de modèles choisis. 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 régressions dynamiques apparemment indépendantes. 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 90 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

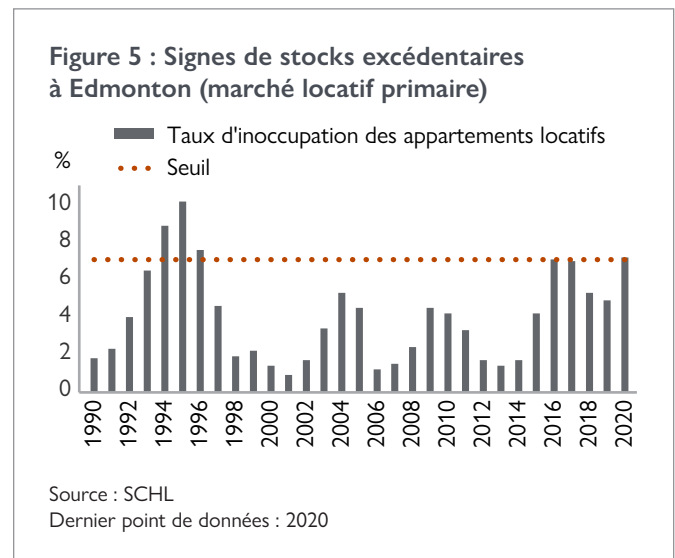
¹ La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrige de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

Maintien de signes modérés de stocks excédentaires

Les signes modérés de stocks excédentaires se sont maintenus dans la RMR d'Edmonton. Les stocks de logements achevés et invendus ont diminué de 34 % ce trimestre par rapport au même trimestre en 2019. Les stocks de tous les types de logements ont diminué, notamment ceux de maisons individuelles, qui ont baissé de 36 %, et ceux d'appartements, qui se sont amenuisés de 29 %. Le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants est tombé encore plus bas sous son seuil critique (figure 4).



internationale, et les pertes d'emplois (surtout chez les jeunes adultes) ont contribué à la hausse du taux d'inoccupation. Entre-temps, au cours des quatre trimestres précédant l'évaluation, le nombre de logements achevés et invendus a dépassé deux fois le seuil critique (au premier et au deuxième trimestre de 2020). Cette combinaison devrait normalement entraîner une augmentation des signes de stocks excédentaires, qui passeraient de modérés à élevés. Néanmoins, les stocks de logements neufs suivent toujours une tendance à la baisse. Jusqu'à ce que cette tendance change, les signes de stocks excédentaires demeureront modérés.



Le taux d'inoccupation des appartements locatifs (octobre 2020) s'est hissé au-dessus du seuil critique (figure 5). En 2020, le taux d'inoccupation dans la RMR d'Edmonton est monté à 7,2 %, alors qu'il était de 4,9 % en 2019. Les restrictions de déplacements en raison de la pandémie de COVID-19, qui ont limité la migration

 [Retour à la table des matières](#)

Calgary



Michael Mak
Analyste principal, Économie

Dans la RMR de Calgary, les signes de vulnérabilité sont maintenant plus élevés en ce qui concerne les stocks excédentaires de logements pour propriétaires-occupants et de logements locatifs. Les facteurs en cause sont l'augmentation de l'offre sur le marché locatif, la baisse de la demande de logements locatifs et le nombre toujours élevé de logements pour propriétaires-occupants invendus.

Aperçu des résultats* RMR de Calgary

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	■	■
Accélération des prix	■	■
Surévaluation	■	■
Stocks excédentaires	▲	●
Évaluation globale	■	▲

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

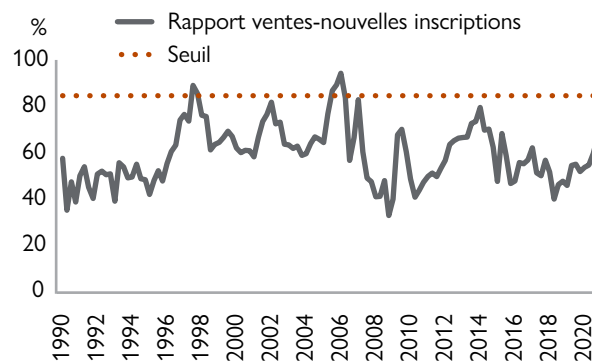
- L'évaluation globale indique maintenant un degré modéré de vulnérabilité dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary.
- Les signes de surévaluation demeurent faibles, car les prix des logements continuent d'être stables alors que les facteurs économiques fondamentaux prennent de la vigueur.

- Les stocks excédentaires indiquent un degré élevé de vulnérabilité, comparativement à un degré modéré de vulnérabilité au trimestre précédent.
- Les signes de surchauffe et d'accélération de la croissance des prix demeurent faibles dans la RMR de Calgary, mais les conditions du marché, qui étaient favorables aux acheteurs plus tôt durant l'année, indiquent une transition de plus en plus marquée vers le point d'équilibre.

Les signes de surchauffe sont faibles dans la RMR de Calgary

Le modèle utilise une mesure du rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) désaisonnalisé pour déterminer si le marché de la revente présente des signes de surchauffe. Au quatrième trimestre, le RVNI a atteint 67 %, ce qui est inférieur au seuil de surchauffe, établi à 85 % (figure 1). Le RVNI a continué à suivre sa tendance à la hausse à la suite du creux de 40 % touché en 2018. La mesure actuelle de 67 % est la plus élevée à être enregistrée pour cet indicateur depuis le deuxième trimestre de 2015, période où le rapport se situait aussi au-dessus de 60 %.

Figure 1 : Signes faibles de surchauffe à Calgary



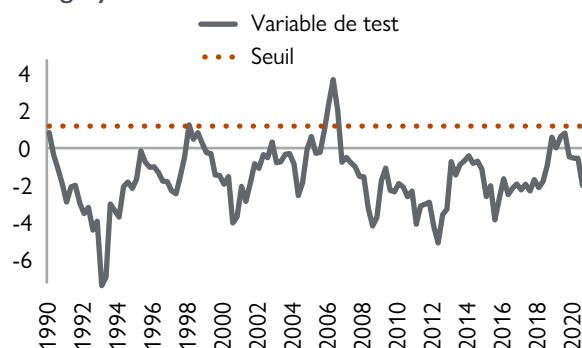
Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Même si les ventes et les nouvelles inscriptions ont baissé par rapport au trimestre précédent, les ventes ont diminué beaucoup moins rapidement que les nouvelles inscriptions. D'un trimestre à l'autre, les ventes ont régressé de 17 %, et les nouvelles inscriptions, de 37 %. Après correction des variations saisonnières, les ventes trimestrielles ont augmenté de 13,6 % et la variation des nouvelles inscriptions a été négligeable au quatrième trimestre. Les ventes anormalement élevées de la saison hivernale ont été le principal moteur de la hausse du RVNI, car le rythme des reventes ralentit généralement au quatrième trimestre et au premier trimestre de l'année suivante. Comme le RVNI a atteint un sommet inégalé en cinq ans, la conjoncture du marché local laisse entrevoir un marché équilibré, ce qui offre un contraste avec le marché favorable aux acheteurs des trimestres précédents.

Les signes d'accélération des prix sont demeurés faibles dans la RMR de Calgary

À 465 000 \$, le prix MLS® moyen est demeuré au-dessus des creux qu'il a touchés plus tôt en 2020. Il était inférieur de 1,3 % à celui du trimestre précédent, mais supérieur de 3,8 % au prix de vente moyen observé au quatrième trimestre de 2019. Après la hausse observée par rapport au troisième trimestre, les prix à Calgary continuent de refléter le changement dans la composition des ventes : la demande de maisons individuelles relativement chères est plus forte que la demande de copropriétés de prix plus abordable. Les prix moyens désaisonnalisés ont connu une variation négligeable par rapport au trimestre précédent, ce qui indique qu'ils se maintiennent à ce niveau. Bien que les prix désaisonnalisés aient atteint leur plus haut niveau depuis 2018, les signes d'accélération de la croissance des prix sont faibles (figure 2).

Figure 2 : Signes faibles d'accélération des prix à Calgary

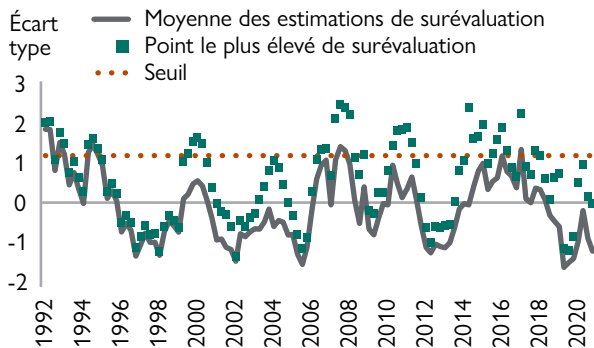


Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Les signes de surévaluation sont demeurés faibles dans la RMR de Calgary

L'estimation de la surévaluation a diminué, poursuivant sa tendance du trimestre précédent à s'éloigner du seuil de surévaluation (figure 3). Cette estimation s'explique par une augmentation des prix des logements estimés selon les facteurs fondamentaux, alors que la croissance des prix observés, corrigés de l'inflation, a légèrement diminué d'un trimestre à l'autre. Au quatrième trimestre, les principaux facteurs qui ont soutenu l'augmentation des prix fondamentaux des logements sont la hausse du revenu personnel disponible corrigé de l'inflation¹ et la baisse du taux réel actualisé des prêts hypothécaires de cinq ans. Ces deux facteurs poursuivent les tendances du trimestre précédent; l'augmentation du revenu disponible traduit une reprise stable de l'économie locale, tandis que la baisse des taux hypothécaires cadre avec la politique monétaire.

¹ La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrigé de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

Figure 3 : Signes faibles de surévaluation à Calgary

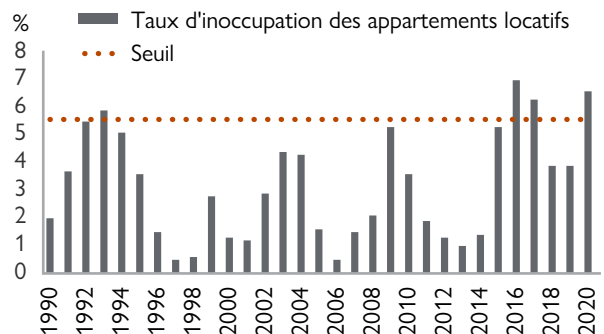
Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale du Canada, SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et leur niveau fondamental estimé d'après un groupe de modèles choisis. 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 régressions dynamiques apparemment indépendantes. 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 90 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

Dans la RMR de Calgary, les stocks excédentaires ont maintenant atteint un niveau élevé de vulnérabilité

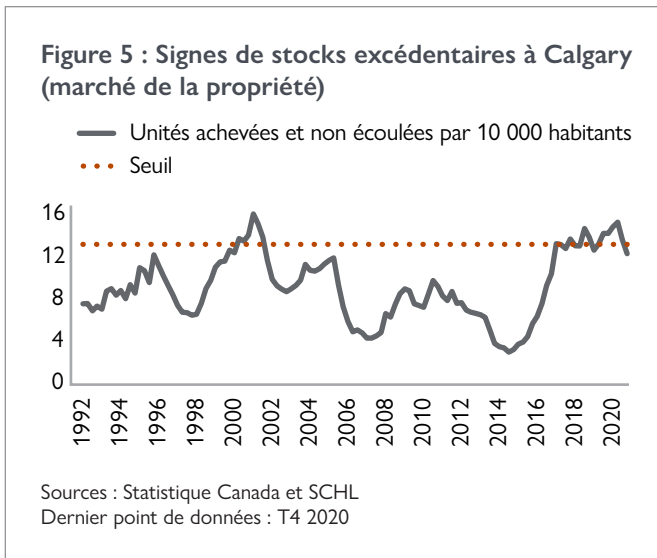
Pour déterminer les niveaux de vulnérabilité, le modèle tient principalement compte de deux facteurs : le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants et le taux d'inoccupation des logements construits expressément pour la location dans la RMR. Au cours des trimestres précédents, les signes de stocks excédentaires ont été jugés modérés, en raison de la persistance des stocks élevés de logements pour propriétaires-occupants invendus. Au quatrième trimestre, les signes de stocks excédentaires sont devenus élevés en raison de la hausse des taux d'inoccupation observée lors de l'Enquête sur les logements locatifs de 2020. En octobre 2020, le taux d'inoccupation

était de 6,6 %, ce qui est supérieur au seuil de 5,6 % (figure 4). En 2020, la demande de logements locatifs dans la RMR de Calgary a été touchée par le choc pétrolier et la pandémie de COVID-19. Les répercussions économiques de la pandémie ont entraîné une diminution de l'emploi dans la RMR de Calgary et une baisse de la migration internationale vers l'Alberta, qui sont deux moteurs de la demande de logements locatifs à Calgary. Conjuguées à une augmentation de 3,2 % de l'offre sur le marché locatif primaire, ces répercussions ont fait monter le taux d'inoccupation de 3,9 à 6,6 %.

Figure 4 : Signes de stocks excédentaires à Calgary (marché locatif primaire)

Source : SCHL
Dernier point de données : 2020

Le nombre de logements achevés et invendus par 10 000 habitants est demeuré élevé au cours du trimestre, mais il poursuit sa tendance à la baisse par rapport aux sommets qu'il a atteints plus tôt durant l'année. Bien que l'indicateur soit passé sous le seuil au quatrième trimestre, la mesure des stocks excédentaires sur le marché de la propriété est demeurée supérieure au seuil au cours de trois des quatre trimestres précédents (figure 5). Le stock total d'invendus a poursuivi sa tendance à la baisse dans la RMR de Calgary au quatrième trimestre, ce qui témoigne d'une croissance de la demande de maisons individuelles, de jumelés et de maisons en rangée.



Cependant, dans le segment des copropriétés, les stocks d'inventus ont augmenté durant la même période, signe que la demande de maisons individuelles a dépassé celle de copropriétés en 2020. Le taux d'écoulement moyen des copropriétés s'est établi à 56 % au quatrième trimestre, contre 85 % pour les maisons individuelles nouvellement achevées. Du côté des appartements, plus de 1 100 logements ont été achevés, tant sur le marché de la propriété que sur le marché locatif. Ce chiffre représente plus du quart des appartements achevés en 2020, mais il s'agit du deuxième parmi les totaux trimestriels les plus élevés. Le stock total de logements en construction est demeuré stable au cours du trimestre : 10 100 logements, dont 6 500 appartements, en décembre 2020. Les stocks de logements devraient s'accroître dans un proche avenir, car l'année s'est terminée avec le nombre le plus élevé de mises en chantier de maisons individuelles au quatrième trimestre. Cette augmentation des stocks pourrait toutefois s'avérer soutenue par les facteurs fondamentaux si la demande de maisons individuelles observée récemment se poursuit.

 [Retour à la table des matières](#)

Saskatoon



Goodson Mwale
Analyste principal, Économie

Notre évaluation globale du marché de l'habitation de Saskatoon continue d'indiquer un degré faible de vulnérabilité. L'écart de surévaluation entre les prix réels des habitations et les prix fondés sur les facteurs fondamentaux a diminué au quatrième trimestre de 2020, et il est demeuré inférieur au seuil critique.

Aperçu des résultats* RMR de Saskatoon

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	■	■
Accélération des prix	■	■
Surévaluation	■	■
Stocks excédentaires	■	■
Évaluation globale	■	■

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

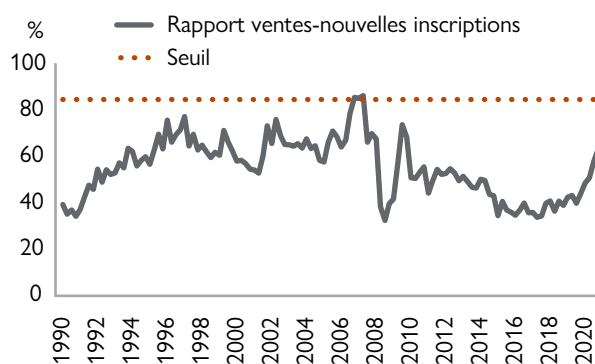
* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

Les signes de surchauffe demeurent faibles

Le marché de l'habitation de Saskatoon a continué à afficher une forte activité sur le marché de la revente au quatrième trimestre de 2020, les ventes ayant augmenté de 44 % par rapport au même trimestre en 2019. Comme ce fut le cas au trimestre précédent, les acheteurs ont profité de la baisse des taux hypothécaires pour acquérir des propriétés offertes en

nombre limité, ce qui a fait que la conjoncture du marché est demeurée fermement équilibrée. Tandis que les ventes MLS® ont suivi une tendance à la hausse, le nombre de nouvelles inscriptions a continué à diminuer. Par conséquent, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), qui se situait à 58,4 % au troisième trimestre de 2020, est monté à 63,5 % au trimestre suivant. Malgré cette hausse, le RVNI est demeuré inférieur au seuil critique de surchauffe, fixé à 85 % (figure 1).

Figure 1 : Signes faibles de surchauffe à Saskatoon

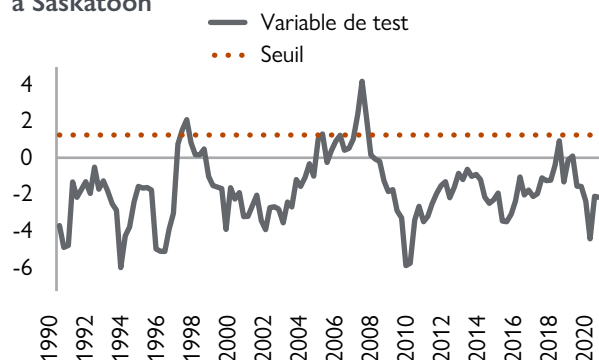


Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Aucune accélération des prix détectée

Aucun signe d'accélération de la croissance des prix des logements n'a été détecté au quatrième trimestre de 2020 (figure 2). Cela dit, en raison de l'équilibre du marché, les prix ont continué à monter dans les divers segments du marché de l'habitation. Le prix composite de référence mesuré par l'Indice des prix des propriétés (IPP) MLS®¹ de Saskatoon a augmenté de 5,36 % pour s'établir à 303 679 \$ au quatrième trimestre de 2020, alors qu'il se situait à 288 222 \$ un an plus tôt. Une analyse des sous-marchés montre que c'est le prix de référence des maisons individuelles qui a le plus augmenté, avec une hausse de 5,43 % d'une année à l'autre. Selon la même comparaison, les prix des copropriétés se sont accrus de 4,97 % dans le cas des appartements et de 2,99 % dans le cas des maisons en rangée.

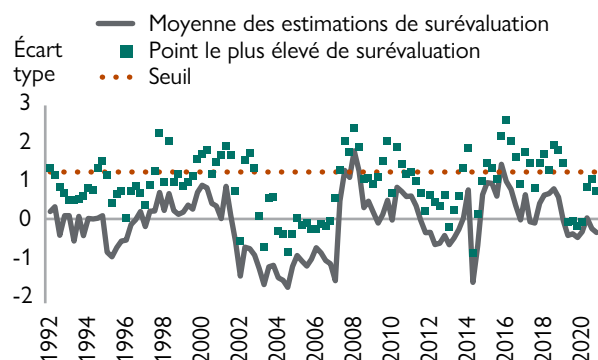
¹ Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI). L'IPP MLS® est basé sur un modèle hybride qui combine l'approche des ventes récurrentes et la méthode des prix hédoniques; il reflète l'incidence de diverses caractéristiques quantitatives et qualitatives des logements sur leur prix.

Figure 2 : Signes faibles d'accélération des prix à Saskatoon

Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

La cote faible de surévaluation est maintenue

Nous étions préoccupés par les déséquilibres émergents en matière de surévaluation au cours des derniers trimestres, mais l'écart entre les prix réels et les prix estimés selon les facteurs fondamentaux a diminué au quatrième trimestre de 2020. Cela s'explique par une amélioration du niveau fondamental des prix, attribuable à une baisse du taux hypothécaire réel et à une légère hausse du revenu personnel disponible réel ajusté par habitant.² La figure 3 montre que le point le plus élevé de surévaluation, selon les modèles sélectionnés individuellement, était toujours inférieur au seuil critique au quatrième trimestre de 2020. De plus, l'écart moyen de surévaluation est demeuré sous le seuil critique, ce qui est cohérent avec une cote faible.

Figure 3 : Signes faibles de surévaluation à Saskatoon

Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale du Canada, SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

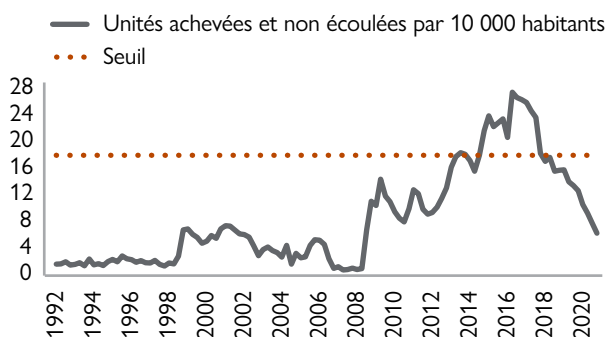
Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et leur niveau fondamental estimé d'après un groupe de modèles choisis. Il y a un total de cinq modèles, qui sont tous estimés au moyen de quatre mesures des prix des logements de manière à produire 20 estimations 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 régressions dynamiques apparemment indépendantes. 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 90 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

Signes faibles de stocks excédentaires

Dans la RMR de Saskatoon, le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants est demeuré inférieur au seuil critique des stocks excédentaires au quatrième trimestre de 2020 (figure 4). Le stock de logements neufs suit une tendance à la baisse depuis qu'il a culminé au deuxième trimestre de 2016, et il est passé sous le seuil au début de 2018. Le contexte actuel, caractérisé par de bas taux hypothécaires et un amenuisement des stocks, a soutenu la croissance continue de l'activité sur les marchés de la revente et du neuf à Saskatoon. Après avoir touché un creux inégalé en 14 ans en 2019, les mises en chantier d'habitations ont augmenté de 44 % dans la RMR de Saskatoon et se sont chiffrées à 1 909 en 2020. Pendant ce temps, 200 logements nouvellement achevés et invendus étaient en stock à la fin du quatrième trimestre de 2020. Un tel niveau n'avait pas été observé depuis le troisième trimestre de 2010.

² La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrige de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

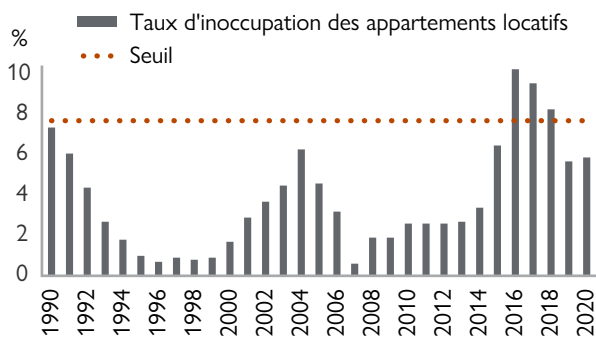
Figure 4 : Signes faibles de stocks excédentaires à Saskatoon (marché de la propriété)



Sources : Statistique Canada et SCHL
Dernier point de données : T4 2020

De plus, à Saskatoon, le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour la location est demeuré stable en 2020. À 5,9 %, il était inférieur au seuil critique de 7,74 % au quatrième trimestre de 2020 (figure 5). Compte tenu des résultats de ces deux indicateurs complémentaires, nous estimons que les signes de stocks excédentaires sur le marché de Saskatoon demeurent faibles.

Figure 5 : Signes faibles de stocks excédentaires à Saskatoon (marché locatif primaire)



Source : SCHL
Dernier point de données : 2020



[Retour à la table des matières](#)

Regina



Taylor Pardy
Analyste principal, Économie

Des signes faibles de surchauffe, d'accélération des prix et de surévaluation ont été détectés dans la RMR de Regina au quatrième trimestre de 2020. Les signes modérés de stocks excédentaires ont été maintenus en raison des vulnérabilités du marché locatif.

Aperçu des résultats* RMR de Regina

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	■	■
Accélération des prix	■	■
Surévaluation	■	■
Stocks excédentaires	▲	▲
Évaluation globale	■	■

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

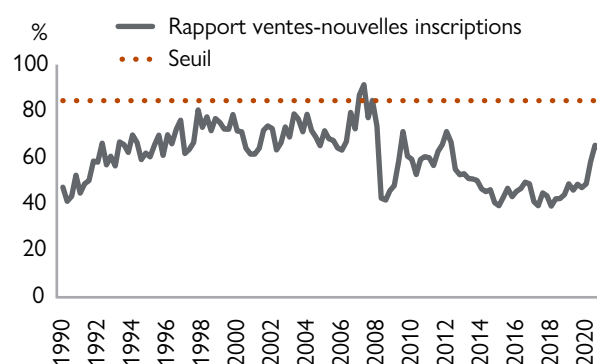
* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'occupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

- Les signes de surchauffe et d'accélération de la croissance des prix demeurent faibles dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina.
- Comme au troisième trimestre, des signes faibles de surévaluation ont continué d'être détectés après les révisions des données.
- Les signes modérés de stocks excédentaires ont été maintenus en raison des vulnérabilités élevées du marché locatif.
- Le degré de vulnérabilité globale de la RMR de Regina était faible au quatrième trimestre de 2020.

Signes faibles de surchauffe

Les signes de surchauffe sont demeurés faibles sur le marché de l'habitation de Regina au quatrième trimestre de 2020, car l'indicateur est demeuré inférieur au seuil critique (figure 1). Dans l'ensemble, les ventes de logements existants ont diminué de 3 % au quatrième trimestre par rapport au troisième trimestre. Par contraste, les nouvelles inscriptions ont diminué de seulement 0,6 % durant la même période. Le résultat net a été une légère baisse du rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) désaisonnalisé, qui est descendu à 65 % au quatrième trimestre après s'être établi à 66 % au trimestre précédent. Cependant, les changements d'un trimestre à l'autre ne brossent pas un portrait complet de la situation. Le rythme des ventes au quatrième trimestre de 2020 est demeuré supérieur de 51 % à celui du même trimestre de 2019 et supérieur d'environ 7 % au sommet précédent, atteint en 2012. Depuis le début de la pandémie, plusieurs facteurs appuient les ventes dans la RMR de Regina. Mentionnons notamment la croissance démographique, qui se maintient malgré un rythme plus modéré, ainsi que la demande engendrée par les facteurs démographiques et les bas taux hypothécaires.

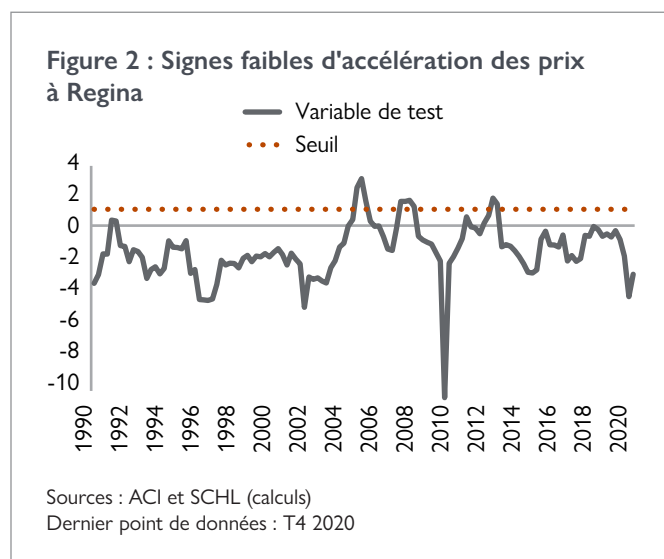
Figure 1 : Signes faibles de surchauffe à Regina



Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Signes faibles d'accélération des prix

Les signes faibles d'accélération de la croissance des prix se sont maintenus dans la RMR de Regina au quatrième trimestre de 2020, car la variable de test n'a pas dépassé le seuil critique (figure 2). Le prix MLS® moyen corrigé de l'inflation a diminué de 2 % au quatrième trimestre, tandis qu'il avait augmenté de 3 % au trimestre précédent. Le changement dans l'évolution des prix observé au quatrième trimestre s'explique en partie par des différences dans la composition des ventes et la conjoncture du marché selon le type de logement. Les comparaisons d'une année à l'autre montrent que le prix MLS® moyen a augmenté de 3 % par rapport au même trimestre en 2019. De plus, les conditions du marché diffèrent considérablement selon le type de logement, d'où les divergences entre les profils de croissance des prix au cours de la dernière année.¹

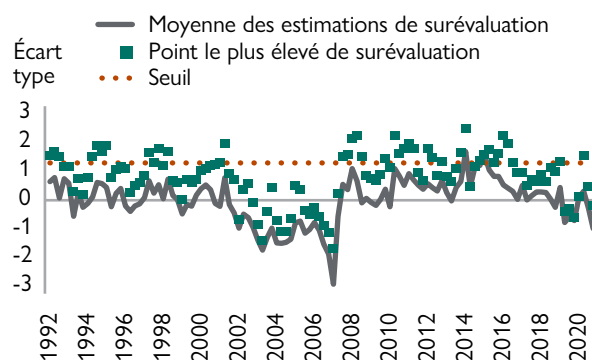


Signes faibles de surévaluation

Bien que le cadre de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) ait détecté des signes modérés de surévaluation dans la RMR de Regina au troisième trimestre, les signes de surévaluation sont redevenus faibles au quatrième trimestre.

Ce changement s'explique par les révisions importantes apportées aux données sur le revenu personnel disponible réel ajusté par habitant (figure 3).² En raison des estimations de revenu plus élevées pour la RMR de Regina, la hausse des prix soutenue par les facteurs fondamentaux a été suffisante pour qu'aucune des estimations individuelles du modèle ne reste au-dessus du seuil critique. De plus, l'estimation moyenne de la surévaluation a diminué. Outre les ajustements apportés aux estimations du revenu personnel disponible réel par habitant, la baisse des estimations de la surévaluation a également été soutenue par la croissance démographique, quoique plus lente, ainsi que par la diminution des taux hypothécaires réels et le léger recul des prix MLS® moyens au quatrième trimestre.

Figure 3 : Signes faibles de surévaluation à Regina



Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale du Canada, SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

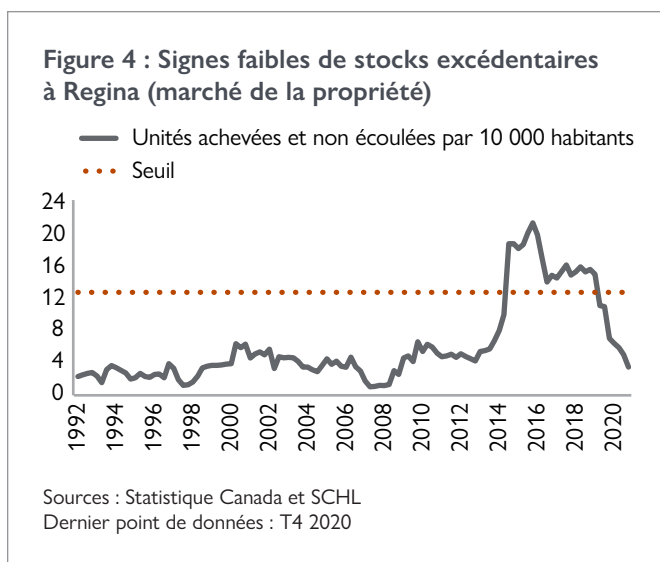
Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et leur niveau fondamental estimé d'après un groupe de modèles choisis. Il y a un total de cinq modèles, qui sont tous estimés au moyen de quatre mesures des prix des logements de manière à produire 20 estimations 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 régressions dynamiques apparemment indépendantes. 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 90 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

¹ Le prix de référence composite de l'Indice des prix des propriétés MLS® a augmenté d'environ 1 % durant la même période, tandis que les prix de référence des segments des maisons individuelles, des maisons en rangée et des appartements en copropriété ont augmenté de 8 %, 9 % et 0,6 %, respectivement. Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI).

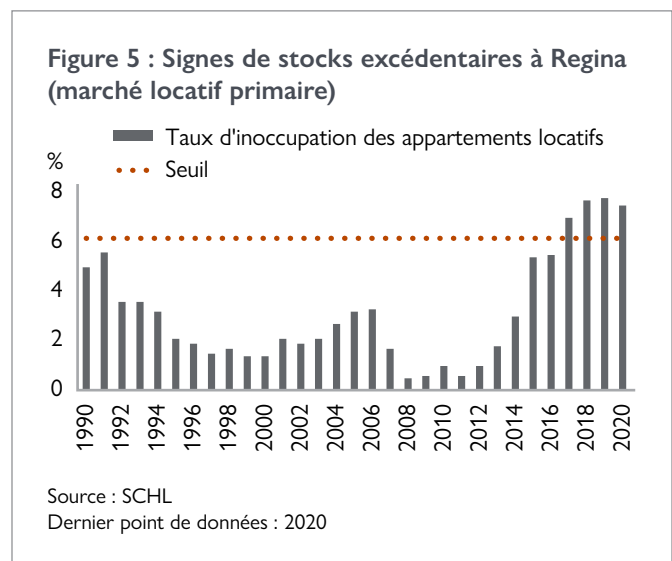
² La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrigé de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

Signes modérés de stocks excédentaires

Du côté des logements pour propriétaires-occupants, les stocks de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants sont demeurés nettement inférieurs au seuil critique dans la RMR de Regina au quatrième trimestre de 2020. Ils n'avaient pas été aussi bas depuis 2012 (figure 4). Depuis le début de la pandémie, le rythme élevé des écoulements par rapport à celui des achevements a entraîné une baisse persistante des stocks, ce qui a stimulé le besoin de mises en chantier supplémentaires dans la RMR de Regina. Par conséquent, les mises en chantier d'habitations ont augmenté de 42 % en 2020 par rapport au creux enregistré en 2019.



Du côté des logements locatifs, les données d'octobre 2020 montrent que les vulnérabilités liées aux stocks excédentaires ont persisté et que le taux d'inoccupation des appartements locatifs était estimé à 7,5 %, ce qui est nettement supérieur au seuil critique d'environ 6,2 % (figure 5). Contrairement au marché de la propriété, qui est devenu plus vigoureux, le marché locatif connaît des déséquilibres liés aux stocks excédentaires. En effet, la pandémie de COVID-19 a eu une incidence considérable sur les facteurs fondamentaux qui stimulent généralement la demande de logements locatifs. Deux facteurs en particulier ont diminué, à savoir la migration internationale et le nombre de résidents non permanents qui s'installent dans la région. On ne sait pas exactement quand ces sources de croissance démographique et de demande reprendront. Dans l'ensemble, le cadre de l'EMH a continué de détecter des signes modérés de stocks excédentaires dans la RMR de Regina au quatrième trimestre de 2020, ce qui reflète les vulnérabilités du marché locatif.



[Retour à la table des matières](#)

Winnipeg



Heather Bowyer
Analyste principale, Économie

Le degré de vulnérabilité globale est resté faible dans la RMR de Winnipeg. Cependant, il y a eu un certain resserrement du marché de la revente, car la demande a rebondi plus rapidement que l'offre. Cela a exercé une certaine pression à la hausse sur l'indicateur de surchauffe.

Aperçu des résultats* RMR de Winnipeg

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	■	■
Accélération des prix	■	■
Surévaluation	■	■
Stocks excédentaires	■	■
Évaluation globale	■	■

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

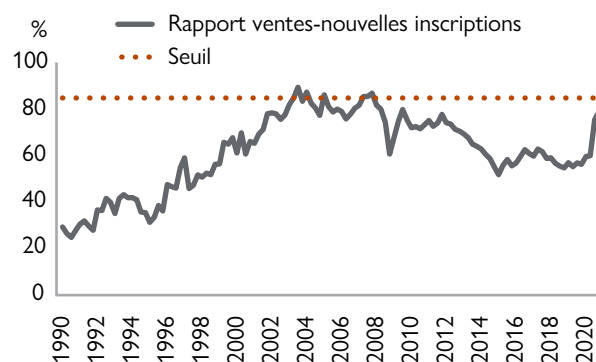
* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

- Le degré de vulnérabilité globale du marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg est demeuré faible.
- Malgré les faibles signes de surchauffe, le marché de la revente s'est resserré, ce qui a exercé des pressions à la hausse sur le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI).
- Malgré une hausse en octobre 2020, le taux d'inoccupation des appartements est demeuré inférieur au seuil des stocks excédentaires.
- Certains facteurs, comme l'accélération des prix et la surévaluation, continuent à montrer de faibles signes de vulnérabilité.

Les signes de surchauffe demeurent faibles

Les signes de surchauffe sont encore jugés faibles dans la RMR de Winnipeg. Toutefois, le RVNI désaisonnalisé a continué d'évoluer à la hausse au premier trimestre de 2021. Malgré la hausse des restrictions liées à la COVID-19 au quatrième trimestre de 2020, qui a entraîné une baisse des niveaux d'emploi, la demande de logements existants est demeurée vigoureuse, probablement en raison de la faiblesse persistante des taux hypothécaires. De plus, les nouvelles inscriptions ont diminué, ce qui a exercé des pressions à la hausse sur le RVNI désaisonnalisé. Celui-ci est passé de 76 % à 79 %, mais il est demeuré inférieur au seuil de 85 % (figure 1). Bien que la surchauffe demeure faible, un suivi continu de cet indicateur est justifié étant donné la tendance à la hausse observée au cours des derniers trimestres.

Figure 1 : Signes faibles de surchauffe à Winnipeg



Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Les signes d'accélération des prix sont demeurés faibles

La croissance des prix a ralenti au quatrième trimestre de 2020 par rapport au trimestre précédent, ce qui a entraîné des signes faibles d'accélération des prix. L'activité sur le marché de la revente a ralenti au quatrième trimestre, après avoir rebondi au troisième trimestre, à la suite des interruptions subies au printemps en raison des mesures de confinement. Cela a entraîné une hausse plus faible du prix MLS® moyen désaisonnalisé, qui s'est élevé à 327 840 \$. Il s'agit d'une augmentation de 0,7 % par rapport au trimestre précédent.

Le segment des maisons individuelles a continué d'afficher la croissance des prix la plus forte, le prix de référence désaisonnalisé de l'ACI ayant augmenté de 2 % par rapport au trimestre précédent. Le prix de référence des appartements a augmenté de 1 %.

Les signes de surévaluation sont toujours faibles

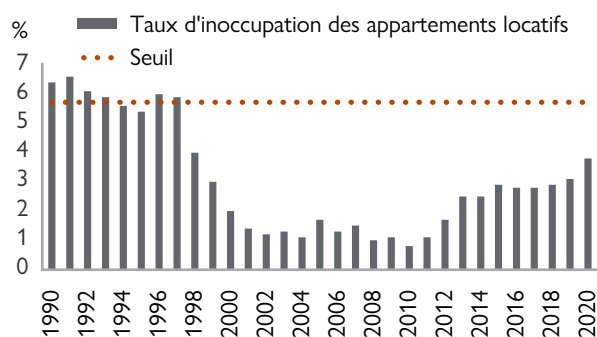
Les signes de surévaluation sont demeurés faibles dans la RMR de Winnipeg, car l'écart entre le niveau des prix soutenu par les facteurs fondamentaux actuels et le niveau observé des prix des habitations¹ est demeuré inférieur au seuil critique. En fait, la croissance des prix des logements observée au quatrième trimestre de 2020 a été inférieure à celle expliquée par les facteurs fondamentaux. La faiblesse persistante des taux hypothécaires et l'augmentation du revenu personnel disponible réel ajusté par habitant ont rendu la croissance des prix dictée par les facteurs fondamentaux plus forte que la croissance réelle des prix.

Les signes de stocks excédentaires demeurent faibles

Dans l'ensemble, les signes de stocks excédentaires étaient faibles au quatrième trimestre de 2020. Sur le marché du neuf, les stocks totaux ont continué de diminuer, tant du côté des appartements en copropriété que du côté des maisons individuelles. Sur ce marché, comme sur le marché de la revente, la demande de logements neufs a été plus forte que l'offre. Un facteur en témoigne : le nombre de logements écoulés a dépassé le nombre de logements pour propriétaires-occupants nouvellement achevés au quatrième trimestre. La vigueur de la demande s'explique en grande partie par la diminution du nombre de logements pour propriétaires-occupants nouvellement achevés par rapport au trimestre précédent, qui a fait baisser les stocks.

Sur le marché locatif, malgré une hausse en octobre 2020, le taux d'inoccupation des appartements est demeuré inférieur au seuil des stocks excédentaires au quatrième trimestre de 2020 (figure 2). Cependant, le nombre considérable de logements locatifs mis en chantier s'est traduit par un nombre élevé d'unités en construction, ce qui pourrait entraîner une augmentation de l'offre plus rapide que la demande dans l'avenir.

Figure 2 : Signes faibles de stocks excédentaires à Winnipeg (marché locatif primaire)



Source : SCHL

Dernier point de données : 2020



[Retour à la table des matières](#)

¹ La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrige de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

Hamilton



Anthony Passarelli
Analyste principal, Économie

Le degré de vulnérabilité globale du marché de l'habitation de Hamilton est demeuré élevé, car la croissance des prix des logements s'est accélérée, s'éloignant de plus en plus du rythme dicté par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux.

Aperçu des résultats*

RMR de Hamilton

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	▲	▲
Accélération des prix	▲	▲
Surévaluation	▲	▲
Stocks excédentaires	■	■
Évaluation globale	●	●

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

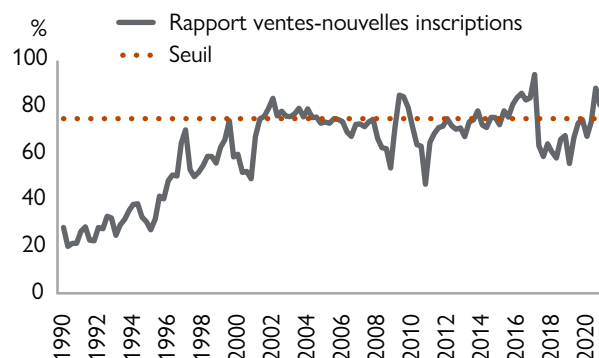
* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

L'évaluation globale pour Hamilton demeure élevée

La cote de surchauffe demeure inchangée

Nous avons continué de détecter des signes de surchauffe, car le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est demeuré supérieur au seuil critique, comme l'indique la figure 1. Bien que le RVNI ait légèrement diminué depuis notre dernière évaluation, la conjoncture du marché de la revente à Hamilton est demeurée très favorable aux vendeurs.

Figure 1 : Signes de surchauffe à Hamilton



Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Au quatrième trimestre, les ventes MLS® ont été beaucoup plus élevées qu'à l'habitude pendant cette période, en raison d'une combinaison de facteurs. Les acheteurs avaient un plus grand pouvoir d'achat dû à la baisse des taux hypothécaires nominaux pour un quatrième trimestre d'affilée. Les bas taux hypothécaires ont attiré un plus grand nombre d'accédants à la propriété sur le marché, ce qui a facilité la vente et l'acquisition d'une habitation plus dispendieuse pour les propriétaires-occupants de Hamilton. De plus, Hamilton a continué d'attirer un nombre plus élevé qu'à l'habitude d'acheteurs provenant des régions avoisinantes, dont bon nombre cherchaient des logements plus spacieux. Les données de la REALTORS® Association of Hamilton-Burlington indiquent que l'augmentation des ventes en 2020 par rapport à 2019 était disproportionnée pour les maisons de 2 000 pieds carrés et plus. Enfin, les premières étapes de la reprise économique et la forte croissance des prix des habitations ont probablement amélioré la confiance des consommateurs, ce qui a incité un plus grand nombre d'acheteurs éventuels à sortir de leur réserve. Le nombre de nouvelles inscriptions était nettement inférieur aux niveaux nécessaires pour équilibrer le marché de la revente.

Le RVNI et d'autres mesures semblables de l'équilibre entre l'offre et la demande, comme le nombre de jours sur le marché et le nombre de mois en stock, indiquent que toutes les sous-régions du territoire couvert par la REALTORS® Association of Hamilton-Burlington étaient nettement favorables aux vendeurs au quatrième trimestre. Dans de nombreux quartiers, le nombre médian de jours sur le marché était inférieur à 10, ce qui est bien en deçà du seuil de 20 jours qui caractérise un marché de vendeurs. Il s'agissait notamment des quartiers de Stoney Creek, de Burlington (Orchard, Headon Forest, Alton), de Dundas et de Waterdown, où se trouvent bon nombre des maisons individuelles les plus spacieuses et les plus chères de Hamilton.

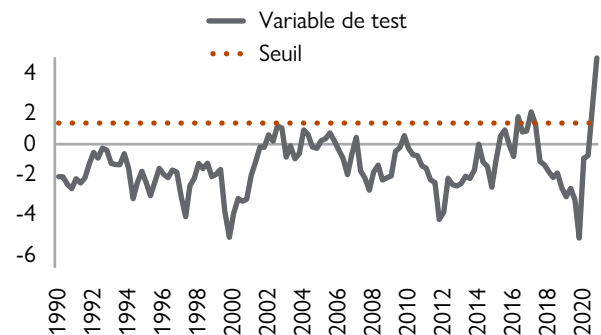
Les conditions favorables aux vendeurs étaient également présentes dans le segment des maisons en rangée, où s'effectue généralement une revente sur cinq dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton. La plupart des maisons en rangée se sont vendues en moins de 10 jours au quatrième trimestre, en particulier celles dont le prix se situait entre 500 000 et 700 000 \$, une fourchette de prix très prisée. Les maisons en rangée représentaient une solution de rechange relativement plus abordable aux maisons individuelles, dans le segment des logements de faible hauteur, ainsi qu'aux appartements en copropriété plus chers.

Le marché des appartements en copropriété était plus équilibré. Contrairement aux marchés des maisons individuelles et des maisons en rangée, la récente croissance des prix y a entraîné l'inscription d'un plus grand nombre de logements. Une légère pénurie de stocks s'est fait sentir pour les appartements vendus moins de 500 000 \$, dont la plupart se trouvent dans la ville de Hamilton.

L'accélération des prix est toujours signalée

Comme le montre la figure 2, l'augmentation soutenue du taux de croissance du prix MLS® moyen réel à Hamilton indique encore une accélération de l'augmentation des prix. Le prix MLS® moyen nominal a augmenté de plus de 20 % entre le quatrième trimestre de 2019 et le quatrième trimestre de 2020, en raison de l'importante pénurie globale d'inscriptions sur le marché de la revente par rapport aux ventes. L'évolution de la composition des ventes par région et type de logement a également contribué à la forte croissance des prix. Au quatrième trimestre de 2020, les maisons individuelles représentaient une proportion plus importante des ventes dans les quartiers les plus chers de Hamilton.

Figure 2 : Signes d'accélération des prix à Hamilton



Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Le prix moyen des maisons individuelles a augmenté de près de 25 % au cours de la période de 12 mois qui s'est terminée au quatrième trimestre. La hausse des prix a été forte dans ce segment dans toute la RMR de Hamilton, car toutes les grandes sous-régions ont enregistré une croissance à deux chiffres des prix. Un resserrement semblable du marché des maisons en rangée a aussi entraîné une croissance annuelle d'au moins 10 % pour ce type de logement dans les villes de Hamilton et de Burlington. La croissance des prix a été beaucoup plus faible dans le marché des appartements en copropriété, mieux approvisionné.

Signes modérés de surévaluation

Au quatrième trimestre, les prix des logements se sont éloignés davantage des facteurs économiques et démographiques fondamentaux, ce qui nous a incités à maintenir notre cote de signes modérés de surévaluation. À l'exception du revenu personnel disponible réel, la plupart des facteurs fondamentaux se sont améliorés depuis notre dernière évaluation. Les mesures des prix des logements ont toutefois beaucoup plus augmenté que cette amélioration des facteurs fondamentaux ne pourrait l'expliquer.

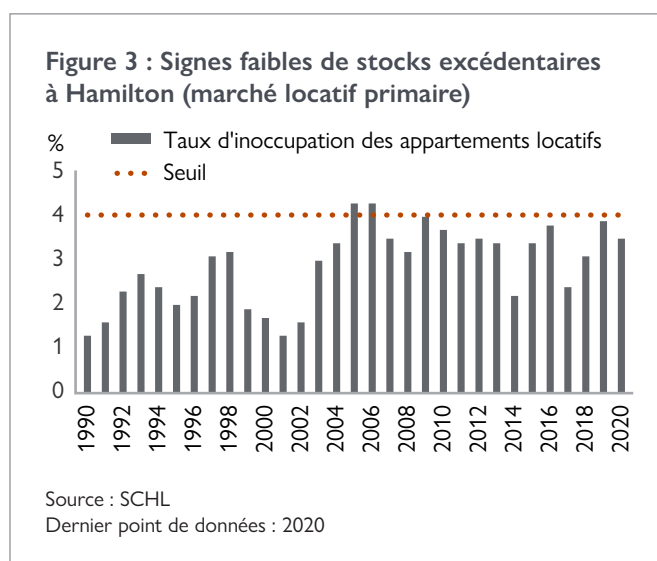
La capacité d'emprunt des acheteurs potentiels a continué de s'accroître, car les taux hypothécaires nominaux ont baissé de plus de 25 points de base pour le deuxième trimestre d'affilée, tandis que les revenus¹ étaient stables. Il n'y a pas eu de croissance du revenu, du troisième au quatrième trimestre, en partie parce que la composante du marché du travail n'a pas exercé de pression à la hausse. L'économie de Hamilton en était aux premières étapes de sa reprise. Bien que le taux de chômage ait baissé à Hamilton, il est demeuré nettement supérieur à la moyenne, à 8,0 %. Le revenu du travail n'a pas augmenté non plus, parce qu'un plus faible pourcentage de personnes qui travaillaient au quatrième trimestre occupaient un emploi à temps plein.

Les facteurs démographiques fondamentaux ont continué de s'améliorer, notamment la taille de la population globale de Hamilton et la proportion des 25 à 34 ans. Ce groupe d'âge est d'autant plus important qu'à Hamilton, une grande partie des accédants à la propriété en font généralement partie. La vigueur des ventes au cours des derniers trimestres est en partie attribuable à l'augmentation de l'afflux de ces ménages en provenance de la région du Grand Toronto.

Signes faibles de stocks excédentaires

Les signes de stocks excédentaires sont restés faibles, car le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants et le taux d'inoccupation des appartements expressément destinés à la location se sont maintenus sous leurs seuils critiques respectifs. L'utilisation des données d'octobre 2020 de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL est une première dans le cadre de cette évaluation.

Le taux d'inoccupation des appartements expressément destinés à la location est demeuré relativement inchangé à Hamilton, comme le montre la figure 3 ci-dessus, car la légère baisse observée se situait dans la marge d'erreur de l'Enquête. La demande de logements locatifs était semblable à celle de 2019. Un plus grand nombre de locataires existants ont conservé leur logement, ce qui a contrebalancé le ralentissement de l'afflux de nouveaux locataires attribuable à la baisse de la migration internationale, à la diminution du nombre d'étudiants locataires et à la morosité du marché de l'emploi.



[Retour à la table des matières](#)

¹ La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrige de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

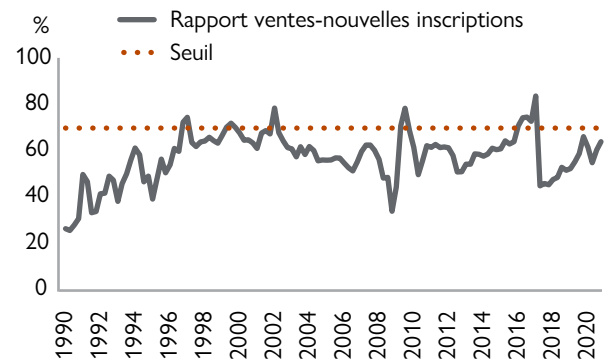
Toronto



Dana Senagama
Spécialiste principale,
Connaissance du marché

La pandémie a touché les secteurs où les salaires sont moins élevés et le marché locatif, mais la demande de logements pour propriétaires-occupants a continué de croître et de déjouer les attentes. Compte tenu des signes d'accélération de la croissance des prix et de stocks excédentaires détectés simultanément, notre évaluation globale est passée d'un degré modéré à un degré élevé de vulnérabilité.

Figure 1 : Signes faibles de surchauffe à Toronto



Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Aperçu des résultats* RMR de Toronto

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	■	■
Accélération des prix	■	▲
Surévaluation	■	■
Stocks excédentaires	■	▲
Évaluation globale	▲	●

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

Signes faibles de surchauffe

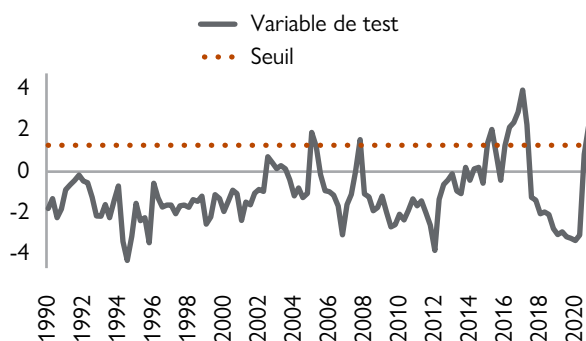
Au quatrième trimestre de 2020, les signes de surchauffe sur le marché de l'habitation de la région du Grand Toronto (RGT) sont demeurés faibles, car le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) était de 64,1 %, en deçà du seuil établi pour signaler une surchauffe (figure 1). Malgré les mesures de confinement plus rigoureuses, l'activité sur le marché de l'habitation est demeurée vigoureuse, stimulée par la demande refoulée au début de l'année, la hausse de l'épargne des ménages et les faibles taux d'intérêt. Les ventes désaisonnalisées ont augmenté de 1,2 %, tandis que les nouvelles inscriptions ont diminué de 3,2 %.

Pour chaque catégorie de logements de faible hauteur, le RVNI était supérieur à 70 %. Les maisons en rangée, la catégorie la plus abordable, affichaient le RVNI le plus élevé, soit 95,7 %. Bien que le RVNI des appartements en copropriété soit monté à 47,9 %, il est demeuré faible, ce qui favorise les acheteurs. Dans les secteurs de la RGT qui se trouvent davantage en banlieue et qui comptent plus d'habitations de faible hauteur, le RVNI était plus élevé qu'à Toronto (53 %). Ces secteurs sont Durham (81 %), Halton (74 %), Peel (69 %) et York (62 %). Ce déplacement de la demande vers les habitations de faible hauteur a été influencé par la pandémie de COVID-19, qui a entraîné une augmentation du télétravail et du nombre de personnes qui préfèrent vivre dans des zones moins densément peuplées.

Accélération des prix détectée

Des signes d'accélération des prix ont été détectés sur le marché de l'habitation de la RGT au quatrième trimestre de 2020, en raison d'une hausse soutenue du taux de croissance des prix des logements au cours des derniers trimestres (figure 2). Au quatrième trimestre, la croissance des prix a principalement touché les habitations de faible hauteur : les maisons en rangée (4,5 %), les maisons individuelles (2,5 %) et les jumelés (0,7 %). Par contre, le prix moyen des appartements en copropriété a diminué de 4,0 %. Les régions qui se trouvent davantage en banlieue de la RGT, comme Durham et Halton, ont connu les plus fortes croissances des prix, de 5,2 % et 4,1 %, respectivement. Le prix moyen a diminué de 4,8 % dans la ville de Toronto, principalement en raison d'une baisse du prix moyen des appartements en copropriété.

Figure 2 : Signes d'accélération des prix à Toronto

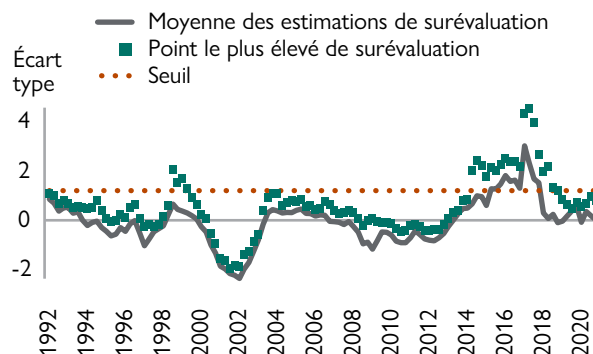


Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Signes faibles de surévaluation

Les signes de surévaluation étaient faibles dans la RGT au quatrième trimestre de 2020. L'écart moyen de surévaluation a diminué par rapport au trimestre précédent et était inférieur au seuil critique (figure 3). La pandémie a entraîné des pertes d'emplois dans les secteurs des services où la rémunération est peu élevée, alors que d'autres secteurs plus payants ont été relativement peu touchés. Par conséquent, même si les prix réels des logements ont augmenté comparativement au trimestre précédent, leur niveau était inférieur à celui des prix soutenus par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux, comme la croissance du revenu¹ et de la population.

Figure 3 : Signes faibles de surévaluation à Toronto



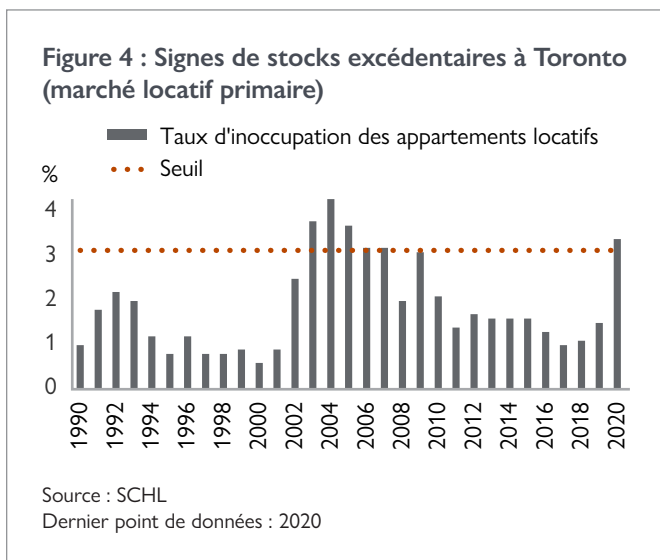
Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale du Canada, SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et leur niveau fondamental estimé d'après un groupe de modèles choisis. 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 régressions dynamiques apparemment indépendantes. 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 90 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

Stocks excédentaires détectés

Pour la première fois depuis que nous avons commencé à publier notre rapport Évaluation du marché de l'habitation (EMH), nous avons détecté des signes modérés de stocks excédentaires dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto. Cela s'explique par le fait que le taux d'inoccupation moyen des appartements expressément destinés à la location, qui s'élève à 3,4 % selon notre plus récente Enquête sur les logements locatifs, menée en octobre 2020, a dépassé le seuil critique (figure 4). Les pertes d'emplois chez les ménages locataires et le manque d'afflux de migrants à Toronto, en raison des restrictions appliquées aux frontières et aux aéroports, ont freiné la demande de logements locatifs et fait augmenter les taux d'inoccupation. De plus, des modifications réglementaires visant à restreindre les locations à court terme dans la ville de Toronto ont entraîné une augmentation des nouvelles inscriptions d'appartements en copropriété sur le marché de la revente.

¹ La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrige de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.



 [Retour à la table des matières](#)

Ottawa



Anne-Marie Shaker
Analyste principale, Économie

La conjoncture du marché de l'habitation à Ottawa indiquait un degré élevé de vulnérabilité globale au quatrième trimestre de 2020.

Aperçu des résultats* RMR de Ottawa

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	▲	▲
Accélération des prix	▲	▲
Surévaluation	■	▲
Stocks excédentaires	■	▲
Évaluation globale	▲	●

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

Au quatrième trimestre de 2020, l'évaluation globale de la conjoncture du marché de l'habitation est passée à un degré élevé de vulnérabilité dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, car les stocks excédentaires et la pression sur la surévaluation ont augmenté au cours du trimestre. Le marché présentait déjà des signes de pression croissante sur l'accélération des prix et la surchauffe avant ce trimestre.

Depuis le début de la pandémie de COVID-19, l'activité sur le marché de l'habitation à Ottawa, tant sur le marché de la vente que celui du neuf, a été soutenue par la relative stabilité des emplois dans l'administration publique et le dynamisme du secteur des TI. Les emplois dans l'administration publique, qui représentent 24 % de l'emploi total, ont connu une croissance au cours du trimestre et pour l'ensemble de 2020. Cette situation, combinée à la faiblesse des taux hypothécaires et au fait que les personnes travaillent à domicile, a accru la demande de logements pour propriétaires-occupants et exercé des pressions à la hausse sur les prix en raison du décalage de l'offre. Les pertes d'emplois ont continué d'être particulièrement prononcées dans les postes à temps partiel dans les secteurs où la rémunération est peu élevée.¹ Elles ont également été plus marquées dans le groupe des 15 à 24 ans, qui touche moins la demande de logements pour propriétaires-occupants. De plus, la stagnation de l'emploi chez les 15 à 24 ans, la baisse de l'immigration et la diminution du nombre de résidents non permanents ont entraîné une baisse de la demande de logements locatifs, alors que l'offre a connu une hausse. Par conséquent, le taux d'inoccupation des logements expressément destinés à la location² a augmenté, surtout dans les secteurs centraux.

Les pressions liées à la surchauffe se sont maintenues, car l'offre était inférieure à la demande

Nous continuons de détecter des signes de surchauffe dans la RMR d'Ottawa, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) désaisonnalisé s'étant établi à 80 %. Il s'agit du cinquième trimestre d'affilée durant lequel le RVNI est égal ou supérieur au seuil de surchauffe de 80 %. Bien que l'offre ait présenté une tendance à la hausse au quatrième trimestre de 2020 par rapport au trimestre précédent, la demande a également poursuivi sa croissance, ce qui a maintenu le RVNI au seuil de surchauffe. Une analyse par segment du marché montre que les transactions, tant de logements en propriété absolue³ que de logements en copropriété, ont continué d'avantager les vendeurs.⁴ Cela s'est produit même si la croissance de la demande a été moins forte dans la catégorie des logements en copropriété que dans celle des logements en propriété absolue. Notons que, même si les nouvelles inscriptions ont suivi une tendance à la hausse, les inscriptions courantes à la fin de décembre 2020 et au début de janvier 2021 se maintenaient à un creux historique.

¹ Les ménages à faible revenu sont plus susceptibles d'être locataires que propriétaires; cependant, les pertes d'emplois prolongées dans tout secteur d'activité seraient néfastes pour l'ensemble de l'économie, ce qui nuirait à l'abordabilité des logements tant locatifs que pour propriétaires-occupants.

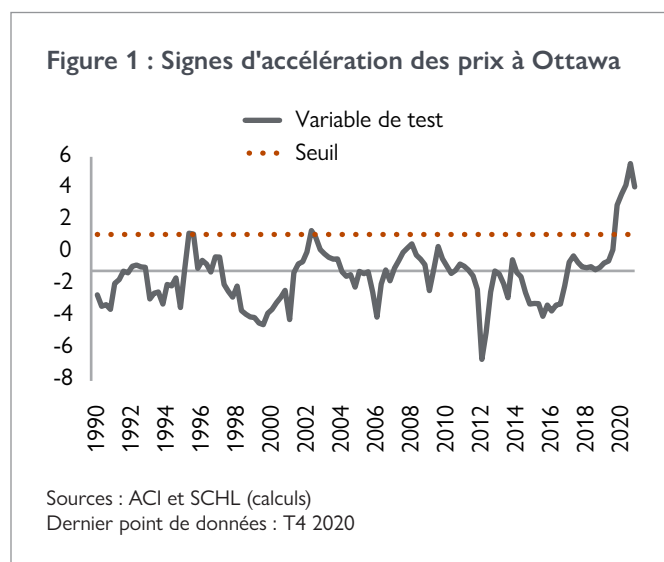
² Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL à Ottawa, le taux d'inoccupation des logements expressément destinés à la location est passé de 1,8 % en octobre 2019 à 3,9 % en octobre 2020.

³ Les logements en propriété absolue comprennent les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée pour propriétaires-occupants.

⁴ Les conditions du marché sont caractéristiques d'un marché vendeur depuis le deuxième trimestre de 2017.

L'accélération de la croissance des prix a persisté

Malgré la croissance plus forte de l'offre par rapport à la demande au trimestre précédent, les niveaux de l'offre sont demeurés faibles, ce qui a intensifié les pressions liées à l'accélération des prix. Le prix MLS® connaît une hausse de plus de 10 % depuis le quatrième trimestre de 2019 et a augmenté de plus de 20 % au cours des deux derniers trimestres. Un nombre croissant d'habitations se vendent bien au-dessus du prix d'inscription en raison du choix limité qui s'offre aux acheteurs. Les prix des logements en propriété absolue ont encore augmenté plus rapidement que les prix des copropriétés, en raison du resserrement du marché des logements en propriété absolue, plus particulièrement dans le segment des maisons individuelles. La demande refoulée, la faiblesse de l'offre et le télétravail ont intensifié les pressions exercées sur les prix de ce type de logement.



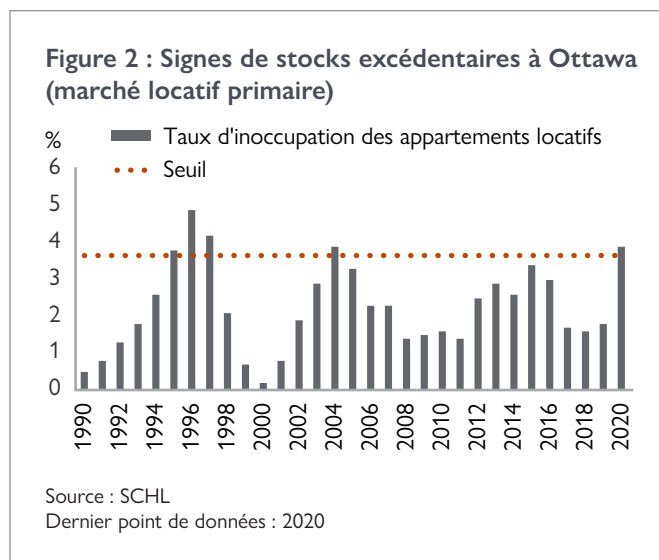
Surévaluation modérée détectée

Le marché de l'habitation d'Ottawa a connu un raffermissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants et une offre faible au cours des derniers trimestres, ce qui a stimulé une croissance rapide à deux chiffres des prix.

Dans l'intervalle, la croissance des revenus a été léthargique.⁵ Par conséquent, l'écart entre le niveau des prix soutenu par des facteurs fondamentaux, comme la croissance de la population, de l'emploi et du revenu, et le niveau observé des prix s'est creusé, ce qui a donné lieu à une surévaluation modérée.

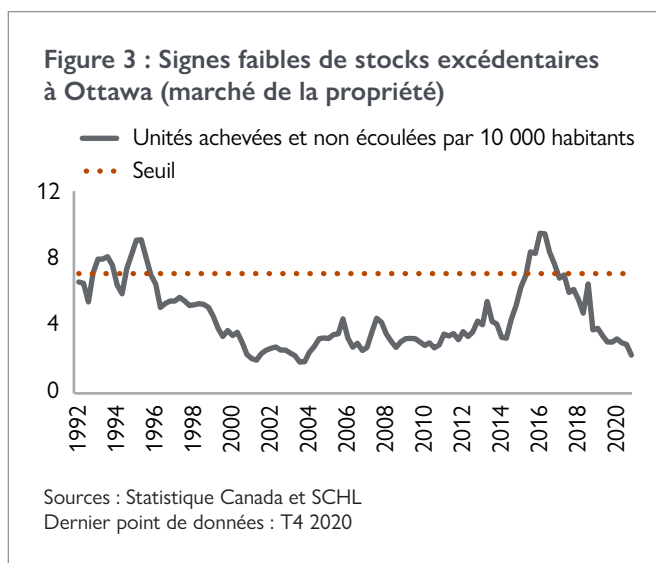
L'augmentation du taux d'inoccupation des logements locatifs indique une hausse des stocks

L'augmentation du nombre d'appartements expressément destinés à la location qui ont été achevés, combinée au recul de la demande de logements locatifs attribuable à la COVID-19, a fait croître le taux d'inoccupation en octobre 2020. Cela a entraîné une hausse des stocks excédentaires de logements inoccupés. Ces stocks excédentaires de logements locatifs sont probablement un phénomène à court terme causé par la diminution de l'immigration, les études à distance et le télétravail, ainsi que par la demande refoulée de logements pour propriétaires-occupants.



⁵ La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrige de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

Il faut mentionner qu'au cours des deux dernières décennies, environ 10 000 logements expressément destinés à la location ont été achevés dans la RMR, ce qui représente une petite fraction (15 %) d'un parc locatif vieillissant ayant été construit en grande majorité dans les années 1960 et 1970. Avant la pandémie, les conditions du marché locatif étaient également serrées et offraient peu de choix aux locataires. De plus, les stocks d'appartements en copropriété achevés et invendus sont demeurés bas au quatrième trimestre de 2020 et les conditions favorables aux vendeurs se sont maintenues sur le marché de la revente, ce qui indique également une offre faible pour ces logements jusqu'à présent.



 [Retour à la table des matières](#)

Montréal



Lukas Jasmin-Tucci
Analyste principal, Économie

Des signes de surchauffe et d'accélération des prix persistent sur le marché montréalais, alors que la mesure de surévaluation s'approche du seuil problématique. Ainsi, le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation dans la RMR de Montréal demeure modéré.

Aperçu des résultats* RMR de Montréal

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	▲	▲
Accélération des prix	▲	▲
Surévaluation	■	■
Stocks excédentaires	■	■
Évaluation globale	▲	▲

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

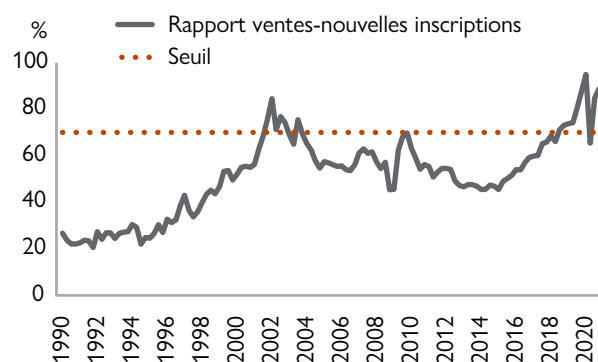
Selon le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), le degré de vulnérabilité du marché résidentiel de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal est demeuré modéré au quatrième trimestre de 2020. Sur le marché de la revente, les signes de surchauffe se sont accentués et des signes d'accélération des prix ont continué d'être détectés. Si pour l'instant les signes de surévaluation demeurent faibles, l'indicateur s'est rapproché du seuil problématique. Par conséquent, l'émergence possible de déséquilibres additionnels entre les prix réels et ceux dictés par les facteurs fondamentaux continuera d'être étroitement surveillée au cours des prochains trimestres.

Après avoir été durement touché par les mesures de confinement du printemps 2020, le niveau de l'emploi a rebondi au cours de l'été.¹ Mais au quatrième trimestre, des mesures de lutte contre la pandémie ont été remises en place, ce qui a freiné l'élan de l'emploi dans la métropole. Au bout du compte, en 2020, l'emploi a connu une baisse de 4,1 % par rapport à 2019. Un certain nombre de Montréalais demeurent donc sans emploi et reçoivent une aide gouvernementale. Cependant, chez les travailleurs de 25 à 44 ans, groupe responsable d'une part importante de la demande d'habitations, le niveau de l'emploi à temps plein est resté stable, puisqu'il a presque renoué avec les niveaux de 2019. Cette situation a soutenu la demande, notamment sur le marché de la revente, et contribue à expliquer l'évolution récente des indicateurs de l'EMH.

Les signes de surchauffe persistent sur le marché de l'habitation montréalais

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a poursuivi sa croissance au-delà du seuil problématique,² de telle sorte que des signes de surchauffe sont encore détectés (voir la figure 1). D'ailleurs, à l'exception du deuxième trimestre de 2020, le ratio se maintient au-delà du seuil critique depuis près de deux ans et demi.

Figure 1 : Signes de surchauffe à Montréal



Sources : APCIQ et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

¹ L'ensemble des données de l'emploi proviennent de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada.

² Ce seuil est établi à 70 %.

En effet, l'écart entre la demande et l'offre continue de se creuser sur le marché de la revente, alors que le rythme des ventes surpasse celui des nouvelles inscriptions. Après avoir chuté par suite des mesures de confinement du printemps 2020, le nombre de transactions a rebondi au troisième trimestre de 2020 et est ensuite demeuré élevé, si bien que l'année 2020 s'est soldée par une forte croissance des ventes. La demande sur le marché de la revente a été soutenue notamment par la résilience de l'emploi à temps plein chez les 25 à 44 ans, groupe qui représente une part importante des acheteurs de propriétés. À l'opposé, après avoir rebondi au troisième trimestre de 2020, les nouvelles inscriptions ont reculé, de sorte que le rapport s'est resserré et a dépassé le seuil problématique. Pour toutes ces raisons, des signes modérés de surchauffe sont détectés sur le marché de l'habitation montréalais.

Les signes d'accélération de la croissance des prix demeurent modérés

Les signes d'accélération des prix demeurent modérés sur le marché montréalais. En effet, le taux de croissance des prix des logements a continué d'augmenter : au quatrième trimestre, le prix Centris^{MD} moyen des habitations existantes s'est accru de 20 % par rapport à la même période en 2019. Cette augmentation des prix fait suite à des hausses de 19,1 % au troisième trimestre, de 11,8 % au deuxième trimestre et de 11,7 % au premier trimestre de 2020.

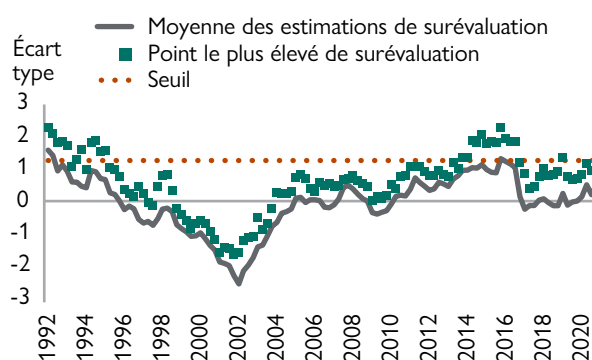
Cette situation s'explique notamment par le resserrement des conditions de marché qui accroît la pression à la hausse sur les prix. Ainsi, avec une offre de logements existants qui demeure historiquement faible et une demande relativement robuste, des signes d'accélération des prix continuent d'être observés.

Les signes de surévaluation sont demeurés faibles

Les signes de surévaluation sont restés faibles et les prix observés demeuraient justifiés par les facteurs fondamentaux de l'économie. Cependant, l'écart moyen de surévaluation s'est accru et s'est approché du seuil problématique (voir la figure 2). En effet, les prix réels (prix observés rajustés selon l'inflation) des habitations ont connu une hausse marquée, mais la croissance du niveau des prix dicté par les facteurs économiques et démographiques sous-jacents a été moins

importante. D'une part, les taux hypothécaires réels de 5 ans ont diminué; d'autre part, le revenu personnel disponible³ et la population ont augmenté, mais légèrement. Combinés, ces facteurs ont contribué à soutenir la progression des prix sur le marché, mais la croissance réelle observée a été encore plus forte. Par conséquent, cela s'est traduit par une hausse de l'écart moyen de surévaluation.

Figure 2 : Signes faibles de surévaluation à Montréal



Sources : APCIQ, Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale du Canada, SCHL (calculs)

Dernier point de données : T4 2020

Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et leur niveau fondamental estimé d'après un groupe de modèles choisis. 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 régressions dynamiques apparemment indépendantes. 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 90 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

Les signes de stocks excédentaires sont restés faibles

Les signes de stocks excédentaires sont demeurés faibles, car tant le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants que le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels se sont maintenus en deçà de leurs seuils critiques respectifs.

³ La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrige de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

D'une part, le nombre de logements achevés et invendus par 10 000 habitants est demeuré près du creux historique atteint au deuxième trimestre de 2020. La résilience de la demande, combinée au nombre relativement faible de mises en chantier de logements en propriété absolue et en copropriété, a permis aux stocks de continuer de se résorber. D'autre part, le taux d'inoccupation a augmenté en octobre 2020, pour s'établir à 2,7 % (il était de 1,5 % en octobre 2019). La détente du marché s'est surtout observée du côté de l'île de Montréal, où le taux d'inoccupation a doublé pour atteindre 3,2 %. Par contre, en banlieue, le taux est demeuré stable, à 1,2 %. La détente du marché sur l'île est en partie attribuable à une augmentation substantielle des taux d'inoccupation dans les tours de logements locatifs

de grande et moyenne tailles situées dans les secteurs centraux de Montréal. La diminution du bilan migratoire international, l'absence de cours universitaires en personne et le retour des appartements destinés à la location touristique sur le marché locatif à long terme ont tous contribué à la hausse des taux d'inoccupation. Malgré cette détente, le taux d'inoccupation s'est maintenu sous le seuil problématique. Ainsi, dans l'ensemble, les signes de stocks excédentaires sont restés faibles.



[Retour à la table des matières](#)

Québec



Mbea Bell
Analyste principal, Économie

La surchauffe du marché de l'habitation dans la région de Québec s'est maintenue au quatrième trimestre de 2020. Cette dynamique a conduit à l'apparition de signes d'accélération des prix.

Aperçu des résultats* RMR de Québec

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	▲	▲
Accélération des prix	■	▲
Surévaluation	■	■
Stocks excédentaires	■	■
Évaluation globale	■	■

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

Le degré global de vulnérabilité du marché de l'habitation reste faible

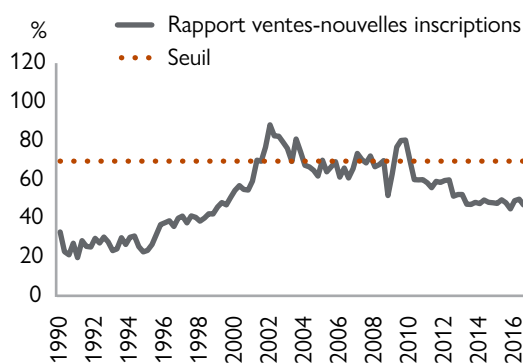
Selon le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation est demeuré faible dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec au quatrième trimestre de 2020. Cependant, des signes de surchauffe persistent depuis trois trimestres et sont maintenant accompagnés de signes d'une croissance accélérée des prix. En effet, après un printemps ralenti par les restrictions liées à la pandémie de COVID-19, le marché de l'habitation de Québec a connu un rebond impressionnant au cours de la deuxième moitié de 2020.

Plusieurs facteurs ont contribué à stimuler la demande d'habitations. Tout d'abord, l'emploi a poursuivi son regain au quatrième trimestre de 2020. Après avoir touché un creux historique au deuxième trimestre de 2020, le taux d'emploi a pratiquement retrouvé son niveau pré-pandémie en atteignant 64,1 % (65,0 % au quatrième trimestre de 2019). L'emploi a connu une hausse dans certains secteurs d'activité comparativement au quatrième trimestre de 2019, notamment dans les services professionnels, la construction, le commerce de gros et le transport. Par ailleurs, les faibles taux d'intérêt et l'attrait pour les maisons unifamiliales continuent de soutenir la demande d'habitations.

Maintien des signes de surchauffe

Le dynamisme du marché de la revente de la région de Québec s'est poursuivi. Pour un troisième trimestre de suite, des signes de surchauffe du marché ont été détectés. Le rebond historique des ventes à la sortie du confinement, au troisième trimestre, s'est poursuivi jusqu'à la fin de l'année. Bien au-delà d'un simple effet de rattrapage, la demande de logements dans la région n'a jamais été aussi forte depuis plus de 15 ans. D'après les données de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), la croissance des ventes a été de 28 % en 2020 – la plus forte depuis au moins 2003. Ainsi, la demande continue de croître plus rapidement que l'offre, représentée par les nouvelles inscriptions. Le ratio ventes-nouvelles inscriptions (96 %) demeure nettement au dessus du niveau jugé problématique (70 %), comme l'indique la figure 1.

Figure 1 : Signes de surchauffe à Québec

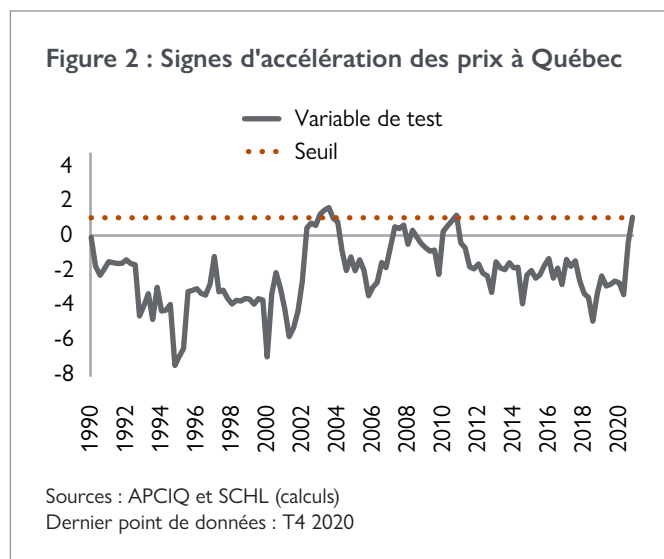


Sources : APCIQ et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

Les conditions de marché continuent de se resserrer pour tous les types de propriétés. Le segment des maisons unifamiliales, particulièrement en demande à la sortie du confinement, demeure largement à l'avantage des vendeurs. Au quatrième trimestre de 2020, le marché des plex a aussi basculé en territoire vendeur, alors que celui de la copropriété se retrouve désormais équilibré.

Apparition de signes d'accélération des prix

Les signes d'accélération des prix sont passés de faibles à modérés dans la RMR de Québec, puisque le rythme de la croissance des prix des logements a continué d'augmenter rapidement. La forte hausse des ventes et la chute des inscriptions en vigueur ont entraîné une pression importante sur les prix des logements. Au quatrième trimestre de 2020, le prix Centris^{MD} moyen des habitations a augmenté de 11,1 % comparé à celui du quatrième trimestre de 2019; il enregistre ainsi sa plus forte croissance depuis 10 ans. Cette hausse fait suite à une augmentation de 10,1 % enregistrée au trimestre précédent. La croissance des prix dépasse depuis maintenant deux trimestres le seuil où les signes d'accélération des prix sont jugés problématiques (voir la figure 2).



Les signes de surévaluations sont restés faibles

L'accélération de la croissance des prix dans la région de Québec n'a pas pour le moment entraîné de signes de surévaluation. En effet, les modèles de l'EMH n'indiquent toujours pas que les prix des logements dans la région seraient supérieurs aux niveaux dictés par les facteurs fondamentaux, comme la population des jeunes de 25 à 34 ans (principal bassin de premiers acheteurs), le revenu personnel disponible¹ et les taux d'intérêt. Rappelons que la forte hausse des prix de 2020 fait suite à plusieurs années de relative stabilité des prix dans la région, et ce, malgré un contexte économique particulièrement dynamique. Ainsi, les prix ont pu croître de façon plus soutenue sans faire augmenter pour le moment la vulnérabilité du marché de Québec.

Les signes de stocks excédentaires sont demeurés faibles

Les deux indicateurs de stocks excédentaires, soit le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants et le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels, permettaient de conclure à un contexte de signes faibles de stocks excédentaires.

Le ratio du nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants a enregistré son quatrième recul trimestriel de suite. Les stocks de logements achevés et invendus se situent actuellement à leur plus bas niveau depuis plus de 10 ans. Le dynamisme du marché a ainsi permis de réduire des stocks relativement importants, notamment dans le segment de la copropriété.

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs est resté stable, à 2,7 %, en octobre 2020 (2,4 % en octobre 2019). Cette stabilité masque des dynamiques géographiques contrastées. En effet, les secteurs prisés par les étudiants et les nouveaux arrivants (La Haute-Ville et Sainte-Foy-Sillery) ont connu une hausse de leurs pourcentages d'appartements vacants.

 [Retour à la table des matières](#)

¹ La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrige de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

Moncton



Tad Mangwengwende
Analyste principal, Économie

Le marché de Moncton présente toujours un degré élevé de vulnérabilité globale en raison de la persistance des signes d'accélération des prix et des signes élevés de surévaluation.

Aperçu des résultats* RMR de Moncton

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	▲	▲
Accélération des prix	▲	▲
Surévaluation	●	●
Stocks excédentaires	■	■
Évaluation globale	●	●

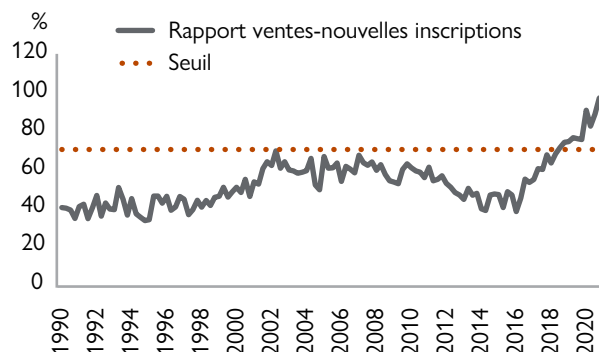
Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

La surchauffe se maintient

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est resté nettement supérieur au seuil de surchauffe (figure 1). Au quatrième trimestre de 2020, les ventes ont atteint un record en dépassant de 37 % le niveau enregistré au même trimestre en 2019, tandis que les nouvelles inscriptions ont augmenté de 6 %. Les ventes ont été soutenues par le solde positif de la migration interprovinciale, les bas taux hypothécaires et une reprise de l'emploi relativement forte au troisième trimestre qui s'est poursuivie jusqu'au début du quatrième trimestre. L'augmentation relativement faible des nouvelles inscriptions a maintenu la tendance observée en 2020, année pendant laquelle la croissance des nouvelles inscriptions a été inférieure à celle des ventes.

Figure 1 : Signes de surchauffe à Moncton



Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

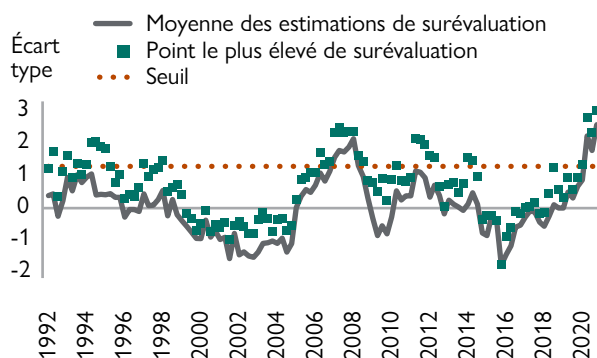
L'accélération des prix persiste

Le rythme de progression des prix au cours des derniers trimestres a culminé avec la détection d'une accélération de la croissance des prix au troisième trimestre de 2020. Au quatrième trimestre, le taux de croissance a diminué. Toutefois, le marché est toujours considéré comme reflétant une accélération des prix, parce que selon le cadre de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), la cote d'accélération des prix est maintenue pendant 12 trimestres après que les signes aient été détectés.

Les signes de surévaluation ont augmenté

Le niveau des prix des logements a été nettement supérieur aux prix dictés par l'évolution des facteurs fondamentaux du marché de l'habitation. La faiblesse des taux hypothécaires et la croissance de la population ont fait augmenter la demande de logements, mais leur incidence n'explique pas complètement les niveaux de prix observés. Ainsi, Moncton continue de présenter des signes élevés de surévaluation, car l'indicateur a dépassé le seuil deux fois au cours des quatre derniers trimestres (figure 2).

Figure 2 : Signes élevés de surévaluation à Moncton



Sources : ACI, Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale du Canada, SCHL (calculs)

Dernier point de données : T4 2020

Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et leur niveau fondamental estimé d'après un groupe de modèles choisis. 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 régressions dynamiques apparemment indépendantes. 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 90 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

Les signes de stocks excédentaires sont faibles

Les stocks de logements récemment achevés et invendus et le taux d'occupation des appartements (octobre 2020) se maintiennent à des niveaux nettement inférieurs au seuil des stocks excédentaires. Ainsi, les signes de stocks excédentaires restent faibles sur ce marché.

Degré élevé de vulnérabilité globale à Moncton

Moncton continue de présenter un degré élevé de vulnérabilité globale. Les signes de surévaluation sont élevés et l'accélération des prix persiste.

 [Retour à la table des matières](#)

Halifax



Kelvin Ndro
Analyste principal, Économie

Le degré de vulnérabilité est élevé dans la RMR de Halifax en raison d'une combinaison de conditions de surchauffe, d'accélération des prix et de surévaluation.

Aperçu des résultats* RMR de Halifax

	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	■	▲
Accélération des prix	■	▲
Surévaluation	▲	▲
Stocks excédentaires	■	■
Évaluation globale	▲	●

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'occupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

Degré élevé de vulnérabilité globale

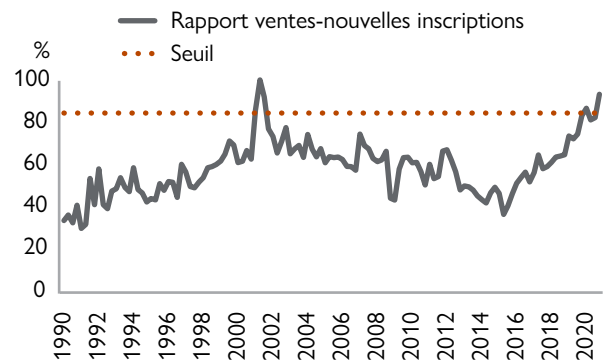
Dans l'ensemble, le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation de Halifax est élevé. La surévaluation a persisté au quatrième trimestre de 2020. De plus, les indicateurs de l'accélération des prix et de surchauffe ont dépassé le seuil signalant des vulnérabilités.

Soutenue par la migration interprovinciale, l'activité sur le marché de l'habitation a augmenté encore davantage au quatrième trimestre de 2020. Sur l'ensemble des provinces, seule la Colombie-Britannique avait un solde migratoire supérieur à celui de la Nouvelle-Écosse en 2020. Cela est assez significatif, étant donné la taille relative de la Nouvelle-Écosse. Le groupe des 30 à 49 ans, qui comprend les accédants à la propriété types, a enregistré la plus forte hausse du solde migratoire d'une année à l'autre en Nouvelle-Écosse en 2020.

Les signes de surchauffe sont modérés, car la croissance des ventes a dépassé celle des nouvelles inscriptions

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a dépassé le seuil de surchauffe au premier et au quatrième trimestres de 2020 (figure 1). Il y a maintenant des signes de surchauffe dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax, puisque l'indicateur a dépassé le seuil critique à deux reprises au cours des quatre derniers trimestres. Depuis le quatrième trimestre de 2019, époque où il a touché un creux record en 15 ans, le nombre de nouvelles inscriptions suit une courbe ascendante. Au quatrième trimestre de 2020, les nouvelles inscriptions ont augmenté de 28 % par rapport à ce creux historique, dépassant la hausse record d'une année à l'autre observée au troisième trimestre de 2020. Les ventes ont progressé plus rapidement au quatrième trimestre de 2020 qu'à la même période en 2019, à savoir de 42 %, ce qui a compensé l'augmentation des nouvelles inscriptions.

Figure 1 : Signes de surchauffe à Halifax

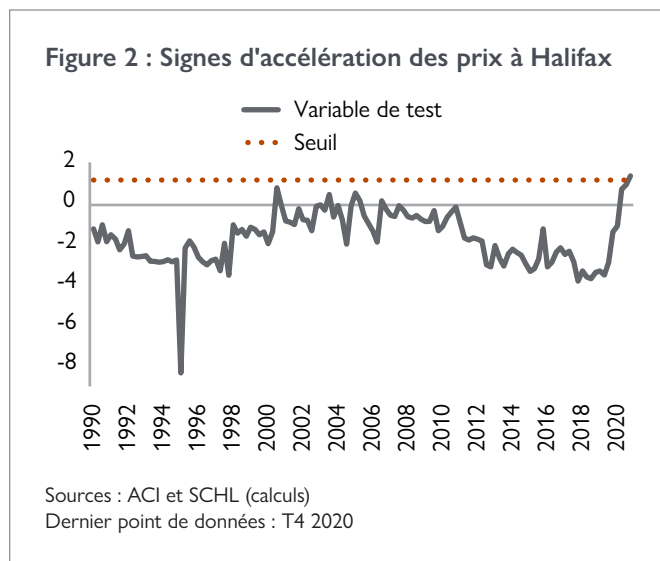


Sources : ACI et SCHL (calculs)
Dernier point de données : T4 2020

L'indicateur d'accélération des prix a dépassé le seuil critique

La RMR de Halifax présente maintenant des signes d'accélération des prix, car l'indicateur a dépassé le seuil critique au quatrième trimestre de 2020 (figure 2). Les prix MLS® des habitations dans la RMR de Halifax augmentent de façon continue depuis le premier trimestre de 2019. La croissance s'est intensifiée au cours des deux derniers trimestres, le prix MLS® moyen ayant augmenté de 19 %

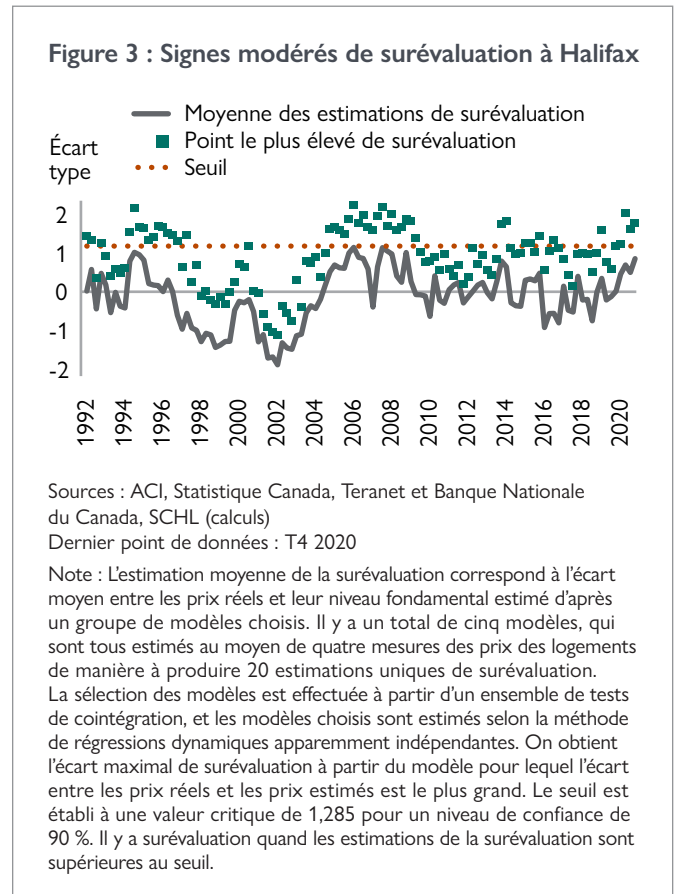
d'une année à l'autre durant cette période. Depuis le début de la pandémie, les acheteurs recherchent des logements plus spacieux. Les ventes de maisons de 2 500 pieds carrés et plus ont connu une hausse de 158 % d'une année à l'autre. Ce taux de croissance était de quatre à huit fois supérieur à celui des habitations plus petites. Ce changement dans la composition des ventes contribue à la hausse plus prononcée du prix MLS[®] moyen observée. L'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^{MC} et l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada, qui tiennent compte de la composition des ventes, indiquent une croissance des prix relativement plus lente.



Les signes de surévaluation se sont intensifiés à Halifax

Le cadre de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) fait de nouveau état de signes accrus de surévaluation dans la RMR de Halifax. Le niveau des prix observé a été supérieur au niveau dicté par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation (figure 3). Le revenu disponible réel¹ a diminué au quatrième trimestre de 2020 par rapport au trimestre précédent. Le niveau des prix a continué d'augmenter beaucoup plus rapidement, ce qui a accentué davantage l'écart de surévaluation. L'incidence positive des facteurs fondamentaux du marché de l'habitation contribue à la hausse des prix. Pensons notamment au niveau

de population, à la croissance de la cohorte des accédants à la propriété ou aux bas taux d'intérêt. Cependant, ces facteurs positifs ne peuvent, à eux seuls, justifier l'augmentation des prix des habitations qui a été enregistrée.



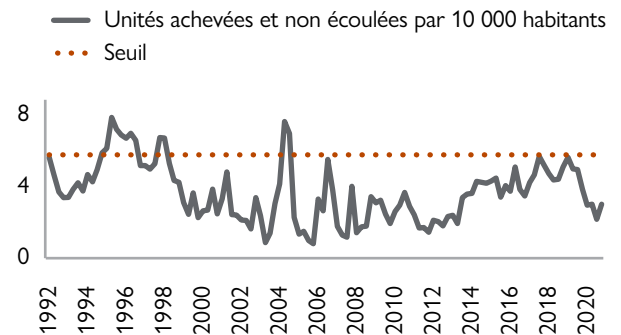
Les signes de stocks excédentaires diminuent à mesure que le rythme d'écoulement augmente

Les risques liés aux stocks excédentaires restent faibles, car l'indicateur demeure bien en deçà du seuil qui signalerait des conditions problématiques. Il s'agit d'une nette amélioration par rapport au premier trimestre de 2019, où l'indicateur frôlait le seuil de vulnérabilité (figure 4). L'indicateur a légèrement augmenté au quatrième trimestre de 2020, car le taux d'écoulement global est descendu à 83 %, alors qu'il se situait à 86 % au trimestre précédent. Cette diminution

¹ La pandémie de COVID-19 a déclenché des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible. Les données sur le revenu disponible réel (corrige de l'inflation) comprises dans le cadre de surévaluation de l'EMH utilisé dans le présent numéro ont été ajustées afin de produire des résultats plus fiables et de rendre compte avec plus d'exactitude des conditions sous-jacentes de l'économie et du marché du travail. Une description détaillée est présentée en annexe.

est attribuable au rythme d'écoulement plus lent des logements en copropriété nouvellement achevés. Le taux d'écoulement des autres logements pour propriétaires-occupants a augmenté de 10 points de pourcentage pour atteindre 95 %. Le niveau d'activité sur le marché du neuf est élevé en raison des taux d'inoccupation qui n'ont jamais été aussi bas et de l'augmentation des ventes et du niveau des prix. Grâce à la croissance vigoureuse de la population, les stocks de logements achevés et invendus sont demeurés bas.

Figure 4 : Signes faibles de stocks excédentaires à Halifax (marché de la propriété)



Sources : Statistique Canada et SCHL
Dernier point de données : T4 2020



[Retour à la table des matières](#)

St. John's



Chris Janes
Analyste principal, Économie

Puisqu'aucun des quatre facteurs du cadre d'analyse ne montre de signes de déséquilibre, aucune vulnérabilité n'a été décelée sur le marché de l'habitation de la région de St. John's au quatrième trimestre de 2020. Par conséquent, l'évaluation globale indique que le degré de vulnérabilité demeure faible.

La reprise amorcée au milieu de 2020 s'est poursuivie jusqu'à la fin de l'année, soutenue par une hausse importante des ventes MLS® par rapport aux creux records enregistrés en 2019. Les ventes sont principalement attribuables à une combinaison de deux facteurs : les taux d'intérêt historiquement bas et le retour dans la région de St. John's de personnes à qui la région inspire un sentiment de sécurité dans le contexte de la pandémie de COVID-19. La diminution des nouvelles inscriptions et la hausse des ventes ont entraîné une augmentation du rapport ventes-nouvelles inscriptions. Toutefois, celui-ci n'a pas dépassé le seuil de surchauffe, de sorte que l'évaluation continue de présenter un degré faible de vulnérabilité (figure 1).

Aperçu des résultats* RMR de St. John's

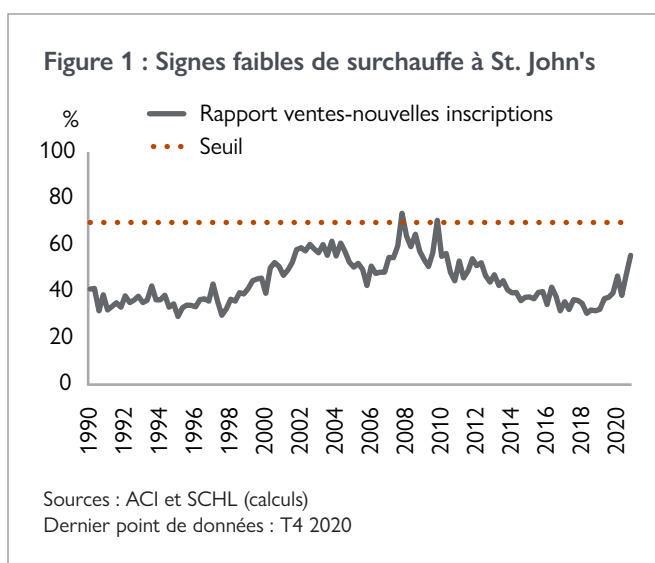
	Déc. 2020	Mars 2021
Surchauffe	■ Faible	■ Faible
Accélération des prix	■ Faible	■ Faible
Surévaluation	■ Faible	■ Faible
Stocks excédentaires	■ Faible	■ Faible
Évaluation globale	■ Faible	■ Faible

Degré de vulnérabilité ■ Faible ▲ Modéré ● Élevé

* Les résultats sont fondés sur les données de la fin décembre 2020 (sauf les taux d'inoccupation annuels des appartements locatifs, qui datent d'octobre 2020) et sur les renseignements sur le marché local recueillis jusqu'en février 2021. Afin de produire des renseignements à jour, le cadre de surévaluation utilisé dans le présent numéro repose sur des estimations provisoires de quelques-uns des facteurs fondamentaux des prix des logements au quatrième trimestre de 2020. Les évaluations définitives des vulnérabilités pour le quatrième trimestre seront présentées dans le prochain numéro de l'EMH, lorsque de nouvelles données seront disponibles.

Degré faible de vulnérabilité

Le marché de l'habitation de la région de St. John's continue de montrer des signes faibles de vulnérabilité. L'assouplissement continu des restrictions liées à la COVID-19 au quatrième trimestre de 2020 a permis à la demande refoulée de s'exprimer; cette demande reste supérieure aux stocks de logements disponibles. Ce niveau d'activité a entraîné une légère pression à la hausse sur les prix MLS® moyens. Comme la hausse n'a pas dépassé le seuil critique d'accélération des prix, les prix sont restés alignés sur les facteurs économiques et démographiques fondamentaux au cours du trimestre. Par conséquent, les signes d'accélération des prix et de surévaluation sont faibles.



Les signes de stocks excédentaires sont faibles en raison de la tendance à la baisse persistante des mises en chantier d'habitations et de la diminution des stocks de logements achevés et non écoulés. Cette situation, combinée à des taux d'inoccupation inférieurs au seuil de vulnérabilité sur le marché locatif, a fait que le marché présente des signes faibles de stocks excédentaires.

L'évaluation globale indique un degré faible de vulnérabilité sur le marché de l'habitation de la région de St. John's. Cependant, nous continuons de surveiller de près l'émergence d'éventuels déséquilibres en raison de certains facteurs fondamentaux, notamment la remontée importante des cours du pétrole et l'augmentation de l'immigration dans la région, ainsi qu'une situation budgétaire provinciale fortement limitée.

[Retour à la table des matières](#)

Annexe : Méthodologie du cadre analytique de l'EMH

La SCHL contribue à la stabilité du marché en fournissant de l'information sur les déséquilibres potentiels qui pourraient toucher les marchés de l'habitation. Le cadre d'analyse de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) vise à détecter les signes de déséquilibres actuels ou émergents dans les plus grandes régions métropolitaines de recensement du Canada et dans l'ensemble du pays.¹

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.

Plus précisément, le cadre d'analyse examine quatre principaux facteurs pour évaluer le degré de vulnérabilité du 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; 4) les stocks excédentaires (stocks élevés de logements disponibles). Ces facteurs sont décrits en détail ci-après.

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 des prix

Il y a accélération des prix des logements lorsque leur taux de croissance augmente de façon continue. Une accélération prolongée pourrait faire 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 statistique² 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, de façon persistante, nettement au-dessus des niveaux dictés par le revenu personnel disponible, la population, les taux d'intérêt et d'autres facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.³ 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 des signes de surévaluation. L'emploi de multiples mesures et modèles accroît la fiabilité des résultats.

Stocks excédentaires

Il y a des signes de stocks excédentaires lorsque l'offre de logements disponibles dépasse de beaucoup la demande. Un tel contexte exerce des pressions à la baisse sur les prix des logements, jusqu'à ce que les stocks excédentaires aient été écoulés. Pour évaluer les signes de stocks excédentaires sur le marché de l'habitation, le cadre de l'EMH utilise deux indicateurs liés au nombre 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.

¹ Les données relatives au Canada comprennent d'autres régions en plus des 15 RMR analysées dans ce rapport.

² Pour plus de détails sur la méthodologie, voir Phillips, Wu et Yu (2008), *Explosive Behaviour in the 1990s NASDAQ : When Did Exuberance Escalate Asset Values?*

³ La capacité d'emprunt hypothécaire des ménages, la mise de fonds minimale exigée et la productivité de la main d'œuvre figurent parmi les autres facteurs fondamentaux analysés.

Degré de vulnérabilité du marché

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.

Pour chaque facteur, le cadre d'EMH évalue l'intensité (ampleur) et la persistance des signes de déséquilibre. En règle générale, une faible intensité et une faible persistance sont associées à des signes faibles de vulnérabilité. Plus le nombre d'indicateurs intenses et persistants se multiplie, plus le degré de vulnérabilité augmente. Le cadre tient compte de facteurs démographiques, économiques et financiers qui influencent le marché de l'habitation. Il tient compte également de l'évolution récente des marchés de la revente et de la construction résidentielle.

Les résultats définitifs sont présentés au moyen d'un système de codes de couleur indiquant le degré des signes de vulnérabilité du marché liés à la surchauffe, à l'accélération des prix, à la surévaluation et aux stocks excédentaires. 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 les stocks excédentaires sont mesurés 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 signes de déséquilibre. Les formes carrées, triangulaires et circulaires associées à ces couleurs visent à accroître la lisibilité de l'échelle des couleurs et n'ont pas de signification en soi.

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

▲ **Signes modérés :** Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a dépassé le seuil de surchauffe durant au moins deux trimestres au cours des trois dernières années.

■ **Signes faibles :** 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.

▲ **Signes modérés :** La variable du test de Dickey-Fuller augmenté (DFA) a été supérieure au seuil critique durant au moins un trimestre au cours des trois dernières années.

■ **Signes faibles :** 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.

● **Signes élevés :** 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.

▲ **Signes modérés :** Au moins un des modèles choisis présente des signes de surévaluation.

■ **Signes faibles :** Toutes les autres situations.

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

● **Signes élevés :** 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.

▲ **Signes modérés :** Les stocks de logements récemment achevés et invendus ont dépassé leur seuil pendant au moins deux trimestres au cours de la dernière année ou le taux d'inoccupation des appartements locatifs est supérieur à son seuil.

■ **Signes faibles :** Aucune de ces conditions n'est présente.

Évaluation globale : Évaluation du degré de vulnérabilité du marché selon la combinaison de multiples facteurs.⁴

● **Degré élevé de vulnérabilité :** Au moins deux facteurs parmi l'accélération des prix, la surévaluation et les stocks excédentaires montrent des signes modérés ou élevés de déséquilibre.

▲ **Degré modéré de vulnérabilité :** Cette cote est attribuée dans trois situations. La première est lorsque la cote globale a été rouge au cours des six derniers trimestres. La deuxième est lorsqu'un seul facteur parmi les stocks excédentaires et la surévaluation a reçu la cote rouge durant au moins deux trimestres au cours de la dernière année. La dernière est lorsqu'un facteur montre des signes modérés de déséquilibre, mais qu'un autre facteur est légèrement inférieur à son seuil.

■ **Degré faible de vulnérabilité :**
Toutes les autres situations.

Le cadre a été conçu pour permettre de détecter, à partir de données historiques, les périodes antérieures de vulnérabilité sur le marché de l'habitation, comme 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.

Les résultats des 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, une partie du rapport est consacrée à chacune des RMR et fournit une analyse plus détaillée de ces marchés. Enfin, 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.

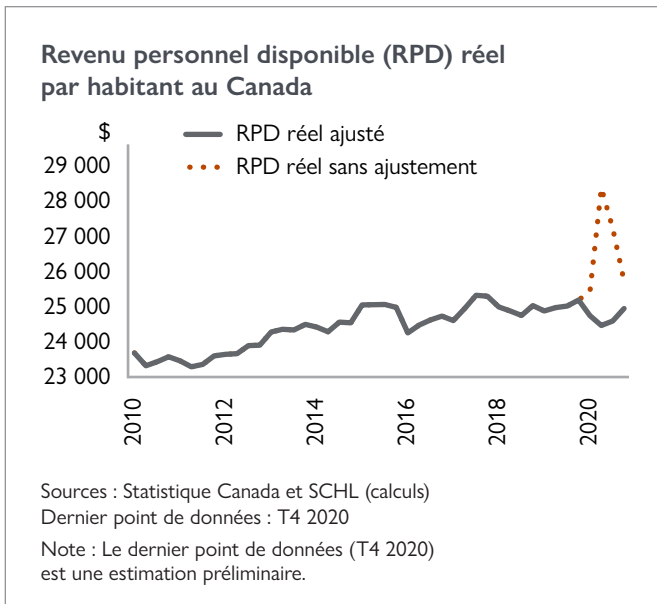
Données sur le revenu disponible ajusté

La pandémie de COVID-19 a entraîné des variations atypiques de plusieurs indicateurs économiques, y compris le revenu disponible, qui a été stimulé par les niveaux sans précédent de soutien gouvernemental. Il en est résulté une augmentation historique du revenu disponible des ménages à l'échelle nationale au cours des deux premiers trimestres de 2020, malgré la baisse du revenu du marché du travail. Toutefois, ces sources de revenus sont temporaires et n'ont probablement pas d'incidence sur la décision des ménages d'acheter une propriété ni sur celle des prêteurs hypothécaires de consentir un prêt.

Afin de produire des résultats plus conformes à la conjoncture sous-jacente de l'économie et du marché du travail, nous avons ajusté les données sur le revenu personnel disponible réel (corrige de l'inflation) incluses dans le cadre de surévaluation de l'EMH du présent numéro dans un effort pour mieux rendre compte du revenu disponible dont disposent les ménages à long terme, qui constitue le fondement de l'achat d'une habitation.

Les modèles de surévaluation de l'EMH dans ce numéro ont été estimés après l'élimination de la composante cyclique de la série sur le revenu disponible tout au long des quatre trimestres de 2020, ce qui a atténué les variations marquées des données. Cette correction vise à tenir compte de la diminution de la rémunération du travail des ménages tout en continuant de prendre en compte les mesures de stimulation financière. La ligne rouge pointillée à la figure 1 montre l'effet des transferts gouvernementaux sur le revenu personnel disponible réel par habitant au Canada, tandis que la ligne grise montre le niveau ajusté de revenu disponible par habitant utilisé dans le présent rapport pour saisir la situation financière globale des ménages. La variable du revenu utilisée dans le présent numéro est appelée le revenu personnel disponible réel ajusté par habitant.

⁴ 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).



 [Retour à la table des matières](#)

Ressources supplémentaires

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



schl.ca/marchedelhabitation

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 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**.

© 2021, 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.