

ÉVALUATION ET PERSPECTIVES DE LA SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION AU CANADA

Le 26 octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié son rapport trimestriel Perspectives du marché du logement alors que plusieurs facteurs qui influencent l'économie et les données démographiques du Canada sont en pleine mutation. Il en résulte un portrait national qui reflète trois disparités régionales distinctes : une forte croissance des prix en Colombie-Britannique et en Ontario; des faiblesses dans les provinces dépendantes du pétrole de Terre-Neuve-et-Labrador, Saskatchewan et Alberta; et stabilisation des prix autour des niveaux appuyés par les fondamentaux du marché dans les autres provinces, avec quelques signes de déséquilibres.

« Ceci donne un portrait complexe du marché de l'habitation, précise l'économiste en chef de la SCHL, M. Bob Dugan. C'est pour cette raison que la SCHL a publié pour la première fois simultanément son Évaluation du marché de l'habitation (EMH) et ses Perspectives du marché de l'habitation (PMH). Ceci permet à la SCHL de dresser un portrait plus complet des marchés de l'habitation et de promouvoir la stabilité du logement et des finances. Par cette évaluation, nous alertons les Canadiens au sujet de déséquilibres et des vulnérabilités dans nos marchés de l'habitation. Dans nos perspectives, nous présentons un éventail de dénouements possibles afin d'aider les acquéreurs de logement canadiens et l'industrie à prendre de meilleures décisions. »

Selon l'EMH, le Canada présente maintenant des signes élevés de conditions problématiques. Par ailleurs, le rapport PMH fait ressortir d'importantes disparités régionales sur les marchés de l'habitation qui se résorberont au cours de 2017 et 2018. À l'échelle nationale, les mises en chantier d'habitations et les ventes MLS® devraient diminuer un peu en 2017, avant de se stabiliser en 2018 pour se situer à des niveaux qui cadrent mieux avec les facteurs économiques fondamentaux et les changements démographiques. Le PMH estime que le nombre de mises en chantier se situera, en 2018, entre 172 700 et 183 100 unités d'habitation.

Les prévisions de la SCHL en ce qui a trait aux ventes MLS® font état d'une augmentation par rapport aux niveaux de 2015, se situant entre 517 000 et 533 400 unités en 2016. En 2017 et 2018, les reventes devraient descendre aux niveaux justifiés par des facteurs tels le revenu personnel disponible, la composition des ménages, les taux hypothécaires et les niveaux d'inscriptions nouvelles et actives. Ce sont là quelques-uns des facteurs clés qui aident à déterminer le niveau et la croissance de l'activité du marché.

UN INSTANTANÉ DU MARCHÉ

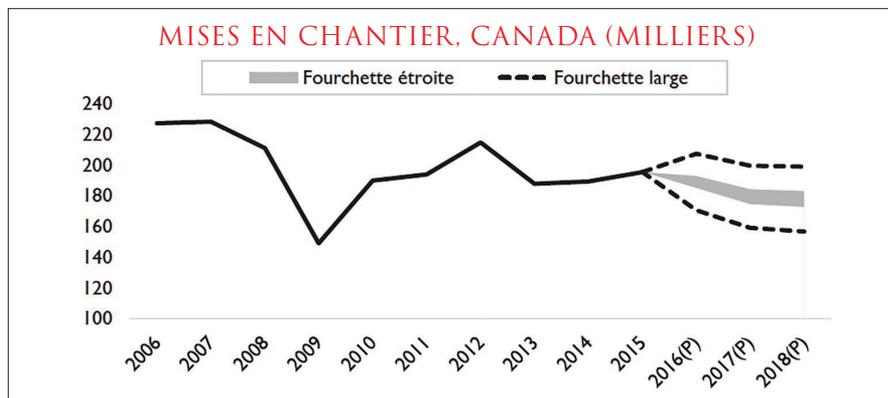
Les perspectives du rapport PMH sont fondées sur le considérable ensemble de données sur le marché de l'habitation de la SCHL et sur l'analyse qu'elle en fait. Ces perspectives vont de pair avec le rapport EMH de la SCHL qui est conçu dans le but d'alerter les Canadiens de la présence de déséquilibres et de vulnérabilités dans nos marchés de l'habitation. L'évaluation examine



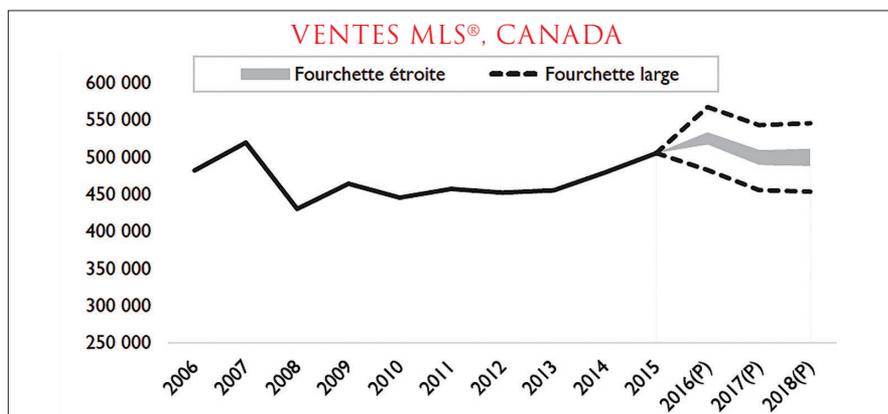
Économiste en Chef de la SCHL Bob Dugan

les marchés à l'échelle du Canada à la recherche de quatre types de « conditions problématiques » : **la surchauffe**, quand les ventes devancent grandement les nouvelles inscriptions dans un marché de maisons existantes; **l'accélération soutenue** des prix des maisons; la **surévaluation** des prix des maisons par rapport à ce que peuvent soutenir les fondamentaux du marché; et **la construction excessive**.

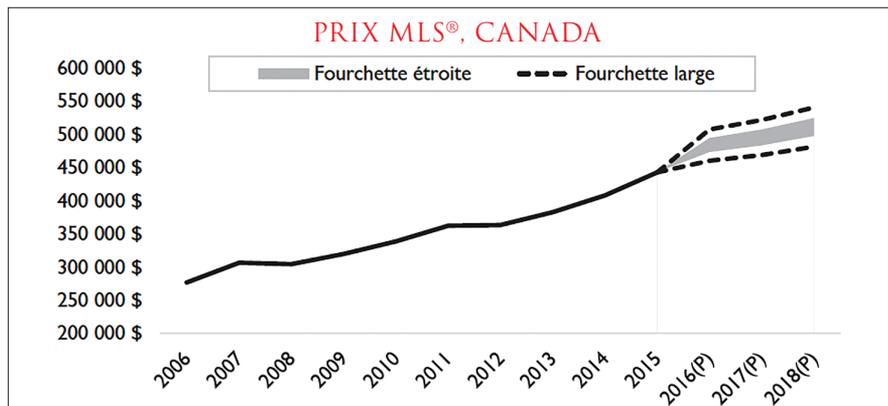
Cette évaluation trimestrielle est sombre : la SCHL a relevé des signes élevés de conditions problématiques au Canada dans son ensemble, comparativement à des signes modérés au trimestre précédent. Entre-temps, la surévaluation demeure un facteur de préoccupation dans plusieurs grands marchés canadiens de l'habitation, y compris Toronto, Montréal et Vancouver, alors que la construction excessive est également inquiétante dans plusieurs centres.



Source: SCHL, (P) Prévisions



Source: ACI, (P) Prévisions par la SCHL



Source: ACI, (P) Prévisions par la SCHL

Bien que ce ne soit pas une bonne nouvelle pour l'industrie, M. Dugan tient à souligner que les signes de conditions problématiques ne constituent pas une bulle immobilière : « Le public est sous l'impression que tout marché qui connaît une longue période d'augmentation des prix doit éclater. Nous nous attendons plutôt à un ralentissement de l'augmentation des prix de revente en 2017 et 2018. La plupart des cas de

surévaluation dans les principaux marchés se résorbent progressivement. »

DISPARITÉS RÉGIONALES

Les tendances à l'échelle nationale sont éclairées par un large éventail de facteurs du marché, y compris la modeste augmentation prévue du Produit intérieur brut (PIB) au Canada par rapport à 2015 cette année et l'an prochain, et par la modélisation des tendances

démographiques de la SCHL, y compris le ralentissement du rythme de la composition des ménages. Mais ces tendances sont parfois exacerbées ou atténuées par les conditions régionales.

Par exemple, la prévision de croissance de la population, du taux d'emploi et de l'économie de la Colombie-Britannique devrait se traduire par une demande accrue de logement. On observe, surtout dans la région métropolitaine de Vancouver, des signes modérés de surchauffe et d'accélération des prix. On s'attend à un ralentissement de l'augmentation des prix, ce qui devrait contribuer à atténuer certains des déséquilibres du marché. Mais l'introduction en août d'une taxe sur les achats de maison par des entités étrangères pourrait venir mêler les cartes et refroidir les ventes et la pression des prix – mais une telle mesure est relativement non éprouvée au Canada et ses résultats devraient être surveillés de près.

Par contre, l'Ontario peut s'attendre à une modeste croissance économique en ralentissement et à une poussée de la demande de logement résultant d'un afflux d'immigrants. Cependant, la perspective provinciale est assombrie par l'incertitude économique, surtout au plan de la croissance globale et de ses effets sur les exportations non énergétiques et de l'augmentation du fardeau de la dette. Dans l'ensemble, la SCHL s'attend à ce que les reventes et les mises en chantier de logements collectifs demeurent élevées, alors que les ventes de maisons unifamiliales faibliront. On s'attend à ce que les prix des maisons en Ontario continuent d'augmenter fortement pour le moment, mais qu'ils devraient ralentir en 2018.

Les facteurs et perspectives dans chacune des provinces sont exposés en détail dans le PMH, avec estimations des mises en chantier d'unifamiliales, mises en chantier de logements collectifs, reventes et prix. La plupart des perspectives provinciales sont moins problématiques que celles de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, qui comprennent les deux marchés d'habitation urbains les plus dynamiques. Pour plus de détails, le rapport EMH précise les conditions dans 15 Régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, de Victoria à St. John's.

NOTE 1 – Le code de couleur indique dans quelle mesure les signes de conditions problématiques sont présents. L'EMH est un cadre analytique exhaustif qui vise à détecter non seulement la présence d'indicateurs associés à des conditions potentiellement problématiques, mais tient compte également de l'intensité de ces indicateurs (autrement dit de leur écart par rapport à la moyenne historique) et de leur persistance. En règle générale, les indicateurs dont l'intensité et la persistance sont faibles montrent que les conditions sont peu susceptibles de devenir problématiques. À mesure que le nombre d'indicateurs persistants se multiplie, les signes que les conditions pourraient devenir problématiques augmentent.

NOTE 2 – 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, les rapports régionaux fournissent une analyse plus détaillée sur ces marchés.

NOTE 3 – La cote rouge est attribuée à un facteur seulement si de multiples indicateurs signalent que des conditions potentiellement problématiques sont fortement présentes et que leur intensité et leur persistance sont élevées. Les seuls facteurs pouvant recevoir cette cote sont la surévaluation et la construction excessive, car ils sont analysés au moyen de plus d'un indicateur.

NOTE 4 – Pour faire en sorte 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 conditions problématiques d'une évaluation à l'autre.

COMPARAISON ENTRE LES RAPPORTS DE JUILLET ET OCTOBRE 2016

	Surchauffe		Accélération des prix		Surévaluation		Construction excessive		Évaluation globale	
	juill. 2016	oct. 2016	juill. 2016	oct. 2016	juill. 2016	oct. 2016	juill. 2016	oct. 2016	juill. 2016	oct. 2016
Canada	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge	Rouge	Vert	Vert	Vert	Rouge
Victoria	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Vancouver	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge	Rouge	Vert	Vert	Rouge	Rouge
Edmonton	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Calgary	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge	Rouge
Saskatoon	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge	Vert	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Regina	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Winnipeg	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Hamilton	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge	Rouge	Vert	Vert	Vert	Rouge
Toronto	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge	Rouge	Vert	Vert	Rouge	Rouge
Ottawa	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Montréal	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Québec	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge	Rouge	Vert	Vert	Vert	Vert
Moncton	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Halifax	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
St. John's	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert

Signes de conditions problématiques

Vert Faibles

Jaune Modérés

Rouge Élevés

« POUR LES PROFESSIONNELS ET LES SOCIÉTÉS DANS LE DOMAINE, L'ESSENTIEL EST DE SE TENIR AU COURANT ET DE COMPRENDRE LES RISQUES DANS LEURS RÉGIONS. »

ÊTRE VIGILANTS

Bien que les rapports EMH et PMH de la SCHL reposent sur des données abondantes et des modèles robustes, M. Dugan prévient le lecteur qu'il importe également de comprendre que les tendances incertaines de certains des facteurs viennent brouiller quelque peu les perspectives. Depuis le dernier rapport sur les perspectives de la SCHL, les risques concernant ces facteurs ont augmenté, ce qui pourrait intensifier la pression dans certains marchés. « Une part importante du marché de l'habitation du Canada, notamment en Alberta et à Terre-Neuve-et-Labrador, dépend du niveau des activités d'investissement dans les secteurs du pétrole et du gaz, qui dépendent à leur tour des prix du pétrole, dit M. Dugan. Notre perspective des prix du pétrole repose sur le consensus de l'industrie de septembre 2016 qui prévoit une fourchette de prix du baril de pétrole de 40 à 60 dollars US à la fin

de 2017. Mais cette hypothèse pourrait être chambardée par des facteurs imprévisibles tels des différends commerciaux ou des phénomènes météorologiques. »

Plusieurs autres importants facteurs contribuent à l'incertitude des estimations : par exemple, le ratio de la dette au revenu des Canadiens est à un niveau record, rendant les ménages plus vulnérables à tout changement soudain des taux d'intérêt. Un autre facteur inconnu résulte des récents changements apportés par le gouvernement fédéral aux règles d'admissibilité et aux critères d'assurance hypothécaire prévoyant un « test de stress » pour les prêts hypothécaires à proportion élevée et exigeant que les emprunteurs satisfassent à des limites plus élevées de service de la dette. Bien que la SCHL estime que 5-10 % des acquéreurs de maison seront touchés par ces changements – les obligent à retarder

ou à réduire leurs achats – il est difficile d'en mesurer les effets réels, surtout à l'échelle provinciale et municipale.

Néanmoins, M. Dugan affirme que « Bien qu'on observe des vulnérabilités dans plusieurs marchés de l'habitation au Canada, des changements dans les facteurs tels les prix du pétrole et le commerce avec les É.-U. peuvent aider notre marché ou lui nuire. Pour les professionnels et les sociétés dans le domaine, l'essentiel est de se tenir au courant et de comprendre les risques dans leurs régions. » Il invite instamment les analystes, entrepreneurs en construction, prêteurs, investisseurs, décisionnaires et, à vrai dire, tous les participants à l'industrie du logement, à lire les rapports PMH et EMH, offerts gratuitement sur le site Web de la SCHL (www.cmhc.ca). Des publications d'analyses détaillées du marché sont aussi disponibles au www.cmhc.ca/housingmarketinformation.