

Document d'information

Le cadre d'AEPL de la SCHL est conçu pour détecter la présence de conditions problématiques sur les marchés canadiens de l'habitation. Il permet d'évaluer la conjoncture du marché de l'habitation en tenant compte de la présence, de l'intensité et de la persistance de quatre principaux facteurs de risque :

















- 1) **Surchauffe de la demande sur le marché de l'habitation** – demande nettement supérieure à l'offre.
- 2) **Accélération de la croissance des prix des logements** – possible reflet d'une activité spéculative, entre autres.
- 3) **Surévaluation du niveau des prix des logements** – possible reflet d'une activité spéculative, entre autres.
- 4) **Construction excessive sur le marché de l'habitation** – offre nettement supérieure à la demande.

Chacun de ces facteurs de risque est mesuré au moyen d'au moins un indicateur de la demande, de l'offre ou de la situation des prix sur le marché de l'habitation (voir le tableau 1). La section suivante décrit plus en détail chacun de ces facteurs de risque ainsi que les causes qui sont à l'origine de certains risques ayant été détectés dans des marchés en particulier.




Tableau 1 : Évaluation globale des marchés de l'habitation des grands centres canadiens

		Facteurs de risque			
		Surchauffe	Accélération des prix des logements	Surévaluation	Construction excessive
Évaluation globale actuelle					
Aperçu national	● Risque faible – Une légère surévaluation est observée à l'échelle nationale, ce qui signifie que les prix des logements sont légèrement supérieurs aux niveaux correspondant à la croissance démographique, à la hausse du revenu personnel disponible et à d'autres facteurs. La surchauffe, l'accélération des prix des logements et la construction excessive ne sont pas à craindre pour le moment	↔	↔	↔	↔

Vancouver	●	<p>Risque faible – Malgré les prix élevés des habitations à Vancouver, la demande de logements dans toutes les gammes de prix est soutenue par la croissance de la population et du revenu personnel disponible. Les accédants à la propriété optent pour les logements de prix moins élevés dans les secteurs suburbains. Dans les catégories de prix supérieures, on trouve les acheteurs déjà propriétaires ayant une valeur nette élevée ou ayant réalisé des gains d’avoir propre foncier, qui sont plus susceptibles d’acheter des maisons individuelles dans des zones centrales et des propriétés luxueuses. La croissance de l’emploi, la croissance démographique à long terme et l’offre limitée de terrains à bâtir sont d’autres facteurs qui soutiennent les prix à Vancouver.</p>				
Calgary	●	<p>Risque faible – Le risque de surévaluation est attribuable à la forte croissance des prix des logements et aux gains modestes du revenu personnel disponible. L’économie est touchée par la baisse des prix du pétrole et la diminution du nombre de migrants qui arrivent dans la RMR, deux facteurs qui contribueront probablement au ralentissement attendu de la croissance des prix en 2015. Il se peut aussi qu’il y ait des pressions à la baisse sur les prix des habitations, étant donné que les ventes MLS® ont diminué et que le rapport ventes-nouvelles inscriptions est descendu à des niveaux caractéristiques d’un marché acheteur, ce qui pourrait atténuer le risque de surévaluation.</p>				
Edmonton	●	<p>Risque faible – Le taux de croissance des prix a légèrement augmenté depuis 2011, mais suit la hausse du revenu personnel disponible et la croissance du groupe des accédants à la propriété. Comme à Calgary, l’économie est touchée par la baisse des prix du pétrole et un ralentissement de l’arrivée de migrants, ce qui contribuera sans doute au ralentissement attendu de la croissance des prix en 2015.</p>				
Saskatoon	●	<p>Risque faible – Le rythme des mises en chantier d’habitations ayant été plus élevé en 2014 qu’en 2013, le nombre de logements en construction et le nombre d’unités achevées et invendues par rapport à la population atteignent des sommets historiques. À mesure que les logements en construction seront terminés, le nombre d’unités achevées et invendues risque d’augmenter encore davantage. La hausse des stocks devrait avoir un effet modérateur sur les mises en chantier d’habitations.</p>				

Regina	●	<p>Risque élevé – La forte croissance des prix ces dernières années a donné lieu à une accélération des prix. Le risque de surévaluation est attribuable à la forte augmentation des prix des logements et aux gains modestes du revenu personnel disponible. Durant la dernière année, la hausse de l’offre par rapport à la demande a eu un effet modérateur sur la croissance du prix moyen de revente. Malgré le repli des mises en chantier en 2014, les stocks d’unités achevées et invendues atteignent un sommet record. Ils sont particulièrement élevés du côté des appartements en copropriété. Jusqu’à présent en 2015, les constructeurs ont ralenti leur cadence de production.</p>				
Winnipeg	●	<p>Risque élevé – Le risque de surévaluation est lié au fait que le revenu a enregistré des gains relativement plus modestes que les prix des logements. Par ailleurs, le nombre d’unités en construction et le nombre de logements achevés et invendus sont élevés. Les constructeurs de maisons individuelles ont réagi au niveau accru des stocks en réduisant les mises en chantier, mais les constructeurs de logements collectifs seront plus lents à réagir, car plusieurs ensembles sont à l’étape de la planification et seront probablement mis en chantier durant la prochaine année.</p>				
Toronto	●	<p>Risque modéré – Le risque de surévaluation s’explique par le rythme soutenu de l’augmentation des prix, que la croissance du revenu personnel disponible n’a pas tout à fait rattrapé. Le nombre de logements achevés et invendus et le taux d’inoccupation des logements locatifs se situent tous deux en deçà de leur moyenne historique. Cependant, le nombre de copropriétés en construction se rapproche des sommets historiques. Une saine gestion des stocks est nécessaire pour éviter que les nombreuses copropriétés en construction à l’heure actuelle demeurent invendues au moment de leur achèvement.</p>				
Ottawa	●	<p>Risque faible – Malgré la modération de la croissance des prix des logements, il y a un risque de surévaluation en raison de la forte augmentation des prix des habitations ces dernières années et des gains modestes du revenu personnel disponible.</p>				

Montréal	●	Risque modéré – Le risque de surévaluation est attribuable au ralentissement de la croissance de la demande chez les accédants à la propriété et au fait que l'augmentation des prix des logements est plus rapide que celle du revenu personnel disponible depuis 2004. Le nombre de copropriétés en construction se rapproche des sommets historiques. Une saine gestion des stocks est nécessaire pour éviter que les nombreuses copropriétés en construction à l'heure actuelle demeurent invendues au moment de leur achèvement.	↓	↔	↑	↑
Québec	●	Risque modéré – Le risque de surévaluation s'explique par le ralentissement de la croissance de la demande chez les accédants à la propriété qui est observé depuis 2012 et par le rythme d'augmentation des prix des logements, généralement plus rapide que celui du revenu personnel disponible depuis le début des années 2000.	↓	↔	↔	↔
Halifax	●	Risque faible – Même si elle a ralenti, la croissance des prix des logements a été plus forte que la croissance de la population et du revenu personnel disponible.	↓	↔	↓	↔
St. John's	●	Risque faible – La croissance des prix des logements s'est accélérée en 2012-2013, mais elle a ralenti récemment. Néanmoins, le signal d'alarme est maintenu pour l'instant parce qu'une accélération des prix des logements peut amener les prix à s'écarter des niveaux justifiés par les facteurs fondamentaux du marché et finir par donner lieu à une surévaluation. Par contre, si la tendance actuelle se maintient, le signal d'alarme sera retiré dans un an. La diminution des prix du pétrole représente un risque à la baisse pour le marché de l'habitation dans les mois à venir.	↓	↔	↔	↔

Niveau de risque	Evolution du risque depuis la dernière évaluation
 Faible	↔ Stable ou inchangé
 Modéré	↑ En hausse
 Élevé	↓ En baisse

Note 1 – Le code de couleur indique le niveau de risque : L'AEPL vise à décèle non seulement les signaux indiquant la présence de conditions potentiellement problématiques, mais tient compte également de l'intensité de ces signaux (autrement dit de leur écart par rapport à leur moyenne historique) et de leur persistance.

En règle générale, les signaux dont l'intensité et la persistance sont faibles indiquent un risque réduit que les conditions deviennent problématiques. Ce risque s'accroît à mesure que le nombre de signaux persistants augmente.

Note 2 – Les flèches indiquent l'évolution du risque depuis la dernière évaluation : Des mises à jour de l'AEPL sont effectuées régulièrement, à mesure que de nouvelles données sont disponibles. Nous sommes donc en mesure de déterminer si les risques sont stables et, dans le cas contraire, de surveiller l'orientation de leur évolution. En outre, l'éclairage offert par les analystes des marchés locaux, selon les renseignements dont ils disposent sur ces marchés, peut influencer l'évaluation de l'évolution du risque.

Par exemple, dans le tableau ci-dessus, bien que les flèches vertes pointées vers le haut indiquent une augmentation du risque depuis la dernière évaluation, le risque que des conditions problématiques voient le jour

demeure faible. Les flèches pointées vers le bas indiquent quant à elles que le risque a diminué depuis la dernière évaluation. Par exemple, une flèche rouge pointée vers le bas indiquera que le risque demeure élevé, mais qu'il a diminué depuis la dernière évaluation. Enfin, les flèches horizontales signifient que le risque n'a pas connu de changement notable depuis l'évaluation précédente.

Note 3 : 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.

Note 4 : La cote rouge est attribuée à un facteur de risque 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 de risque pouvant recevoir cette cote sont la surévaluation et la construction excessive, car ils sont analysés au moyen de plus d'un indicateur.