

DOCUMENT D'INFORMATION

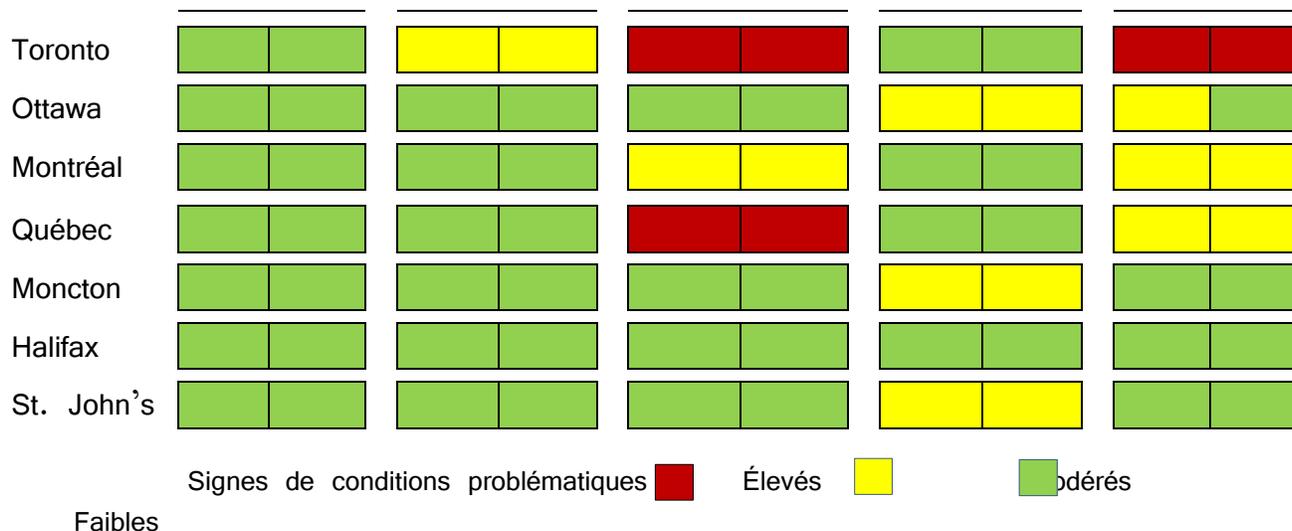
Le cadre analytique d'EMH de la SCHL permet de déterminer dans quelle mesure des signes de conditions problématiques sont présents sur les marchés canadiens de l'habitation. Il analyse la conjoncture du marché de l'habitation en tenant compte de la présence, de l'intensité et de la persistance de quatre principaux facteurs :

1. **Surchauffe de la demande sur le marché de l'habitation** – ventes nettement supérieures aux nouvelles inscriptions.
2. **Accélération des prix des logements** – possible reflet, en partie, d'une activité spéculative.
3. **Surévaluation du niveau des prix des logements** – indique que le niveau des prix des logements n'est pas pleinement soutenu par les facteurs fondamentaux, par exemple le revenu, les taux hypothécaires et la population.
4. **Construction excessive sur le marché de l'habitation** – le taux d'inoccupation sur le marché locatif ou les stocks de logements neufs invendus sont élevés.

Chacun de ces facteurs est mesuré au moyen d'un ou de plusieurs indicateurs de la demande, de l'offre ou de la situation des prix sur le marché de l'habitation. Le tableau 1 présente les résultats précédents, publiés en avril 2016, et les résultats actuels, publiés en juillet 2016.

Tableau 1 : Comparaison des résultats des rapports d'avril 2016 et de juillet 2016

	Surchauffe		Accélération des prix		Surévaluation		Construction excessive		Évaluation globale	
	Avril 2016	Juillet 2016	Avril 2016	Juillet 2016	Avril 2016	Juillet 2016	Avril 2016	Juillet 2016	Avril 2016	Juillet 2016
Canada	Vert	Vert	Vert	Vert	Jaune	Rouge	Vert	Vert	Vert	Jaune
Victoria	Vert	Jaune	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Vancouver	Vert	Jaune	Vert	Jaune	Rouge	Rouge	Vert	Vert	Jaune	Rouge
Edmonton	Vert	Vert	Vert	Vert	Jaune	Jaune	Vert	Vert	Jaune	Jaune
Calgary	Vert	Vert	Vert	Vert	Jaune	Jaune	Jaune	Jaune	Rouge	Rouge
Saskatoon	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Regina	Vert	Vert	Vert	Vert	Jaune	Jaune	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Winnipeg	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert	Jaune	Jaune	Jaune	Jaune
Hamilton	Jaune	Jaune	Vert	Vert	Jaune	Rouge	Vert	Vert	Vert	Jaune



Note 1 - Les codes de couleur indiquent 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 sont 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.