

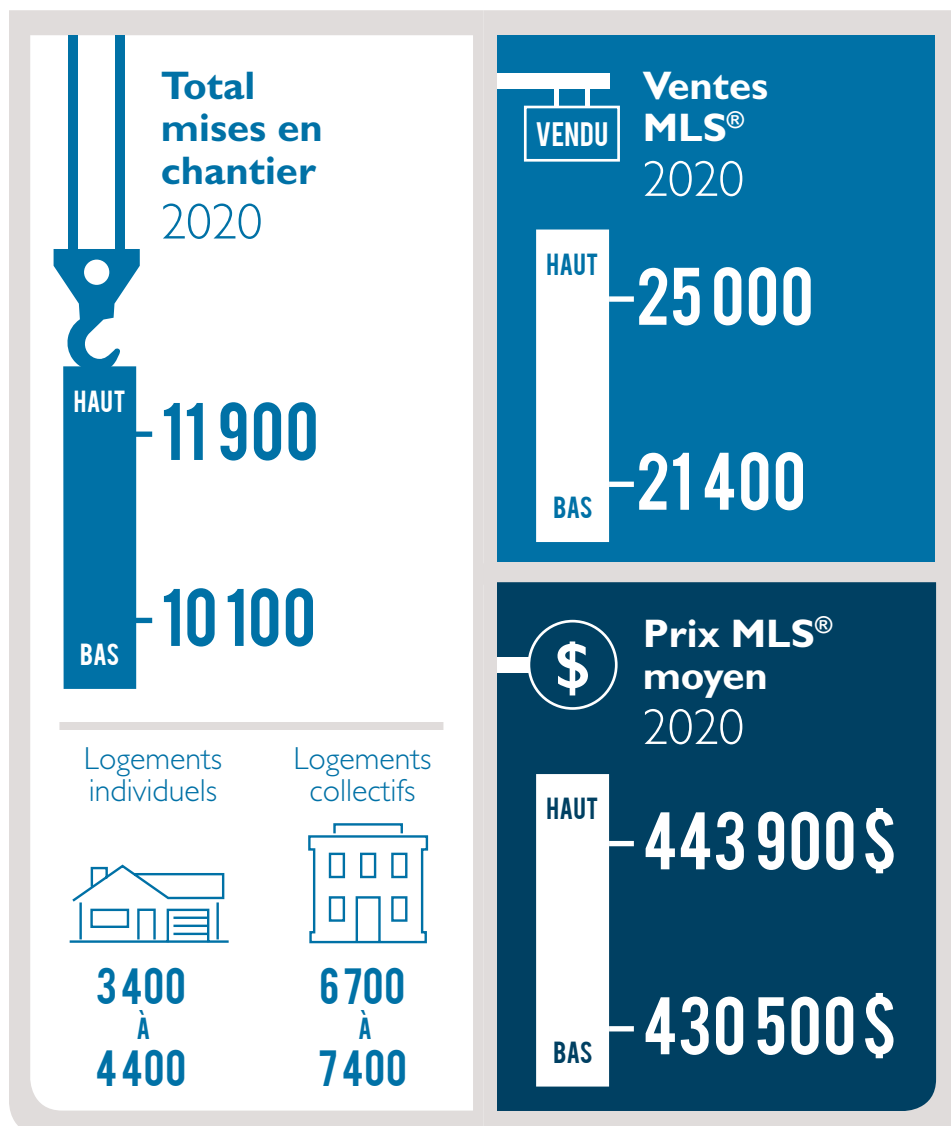
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Calgary



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2019¹



L'activité sur le marché de l'habitation devrait ralentir en 2019, puis connaître une légère amélioration en 2020 et 2021.

« Les mises en chantier d'habitations devraient diminuer, avant d'afficher une reprise modérée à mesure que les facteurs fondamentaux du marché s'amélioreront en 2020 et 2021. La demande accrue de logements existants favorisera une hausse des ventes, et les prix des logements se stabiliseront en 2019, puis afficheront une légère augmentation au cours des deux années suivantes. »

Taylor Pardy
Analyste principal, Économie

¹ Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 12 septembre 2019.

Faits saillants

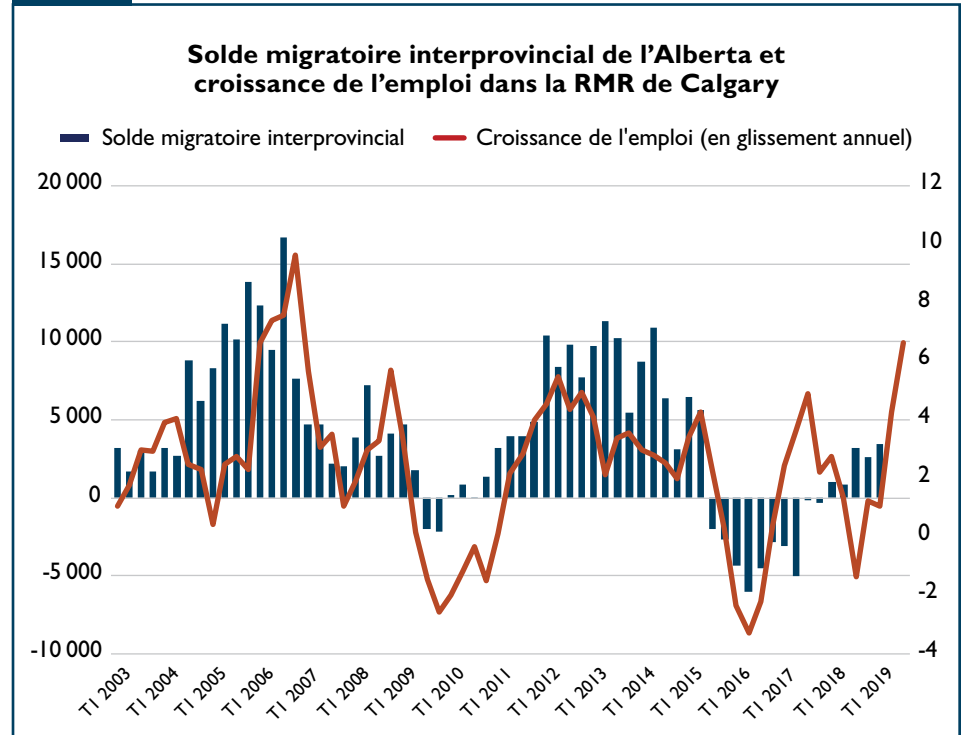
- L'immigration accrue dans la région de Calgary alimentera la demande de logements et se traduira par une augmentation des ventes MLS® au cours des deux prochaines années.
- Soutenu par la forte croissance démographique, le rythme de la construction résidentielle devrait s'améliorer en 2020 et 2021, après avoir connu une légère baisse en 2019.
- Sur le marché locatif, les taux d'inoccupation suivront une tendance à la baisse jusqu'en 2021, et le loyer moyen des logements de deux chambres augmentera de façon modeste.

La croissance de l'emploi et de la population stimulera les ventes en 2020 et 2021

Les ventes de logements existants sont restées modestes au cours des huit premiers mois de 2019. Elles ont évolué au même rythme qu'à la période correspondante en 2018, car le marché subissait encore les contrecoups des bas prix du pétrole et de la volatilité des marchés financiers observés dans la deuxième moitié de 2018 et au début de 2019. Depuis, les prix du pétrole ont remonté, la conjoncture du marché du travail s'est grandement améliorée et la croissance démographique n'a cessé de s'accroître, surtout en raison du solde migratoire interprovincial de l'Alberta qui s'est raffermi durant la dernière année. La progression de la migration interprovinciale nette vers l'Alberta est corrélée aux gains d'emplois réalisés dans la région de Calgary. Vu les gains continus d'emplois prévus en 2020 et 2021, cette tendance positive devrait se poursuivre (voir la figure 1).

La forte croissance de l'emploi observée dans les huit premiers mois de 2019, notamment du côté

Figure 1



Source : Statistique Canada. Nota : Les dernières données sur la croissance de l'emploi datent de août 2019. Les données sur le solde migratoire interprovincial sont disponibles jusqu'au T1 2019. L'axe de gauche représente le nombre net de personnes qui ont migré vers l'Alberta, alors que l'axe de droite représente la croissance de l'emploi en glissement annuel dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary.

des postes à plein temps, s'explique surtout par les gains réalisés dans le secteur des services. Cette croissance soutiendra la demande de logements au cours de la deuxième moitié de 2019 et de l'horizon prévisionnel. Dans l'ensemble, nous nous attendons à ce que ce revirement positif de l'évolution des facteurs fondamentaux dans la région entraîne une certaine reprise des ventes MLS® tant en 2020 qu'en 2021 et à ce que le rythme des ventes se rapproche de celui enregistré entre 2011 et 2012.

L'amélioration des facteurs fondamentaux et la modeste hausse des ventes MLS® attendues favoriseront également un changement dans la progression des prix sur le marché de la revente. Après avoir diminué depuis la deuxième moitié de 2018, les prix de revente devraient se stabiliser au second semestre de 2019, puis présenter des hausses modestes en 2020 et 2021 (voir la figure 2).

Cette situation sera grandement attribuable à la baisse constante de l'offre de logements disponibles sur le marché de la revente, ainsi que sur celui du neuf, car le marché se rapproche lentement de son point d'équilibre après avoir été favorable aux acheteurs.

L'évolution des facteurs fondamentaux soutiendra une modeste hausse du rythme de la construction résidentielle

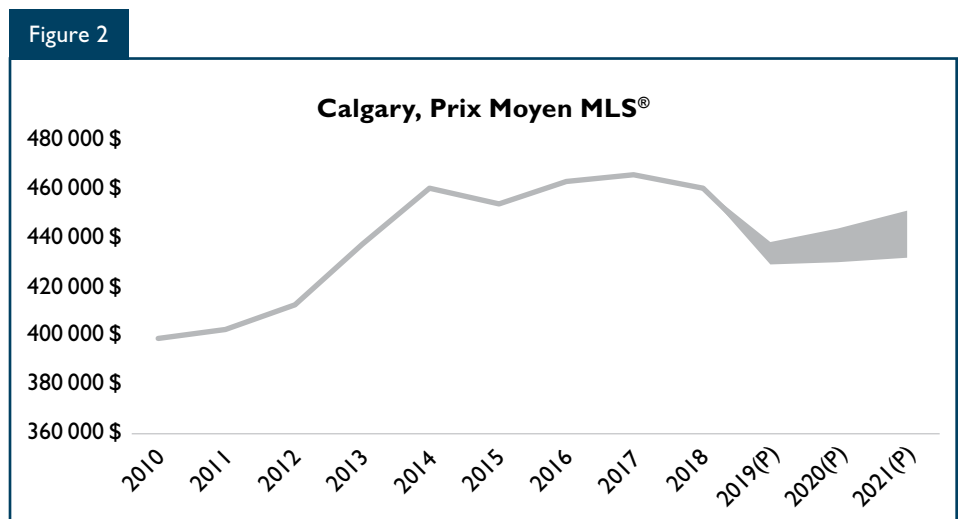
Tandis que les facteurs économiques et démographiques fondamentaux devraient se raffermir au cours de la période visée par les prévisions, il est prévu que le nombre total des mises en chantier diminuera en 2019 par rapport à 2018. Cette situation tiendra surtout à la volatilité du marché mentionnée précédemment et au nombre élevé de logements achevés et invendus qui devront être

écoulés plus rapidement avant que les constructeurs n'entament d'autres chantiers.

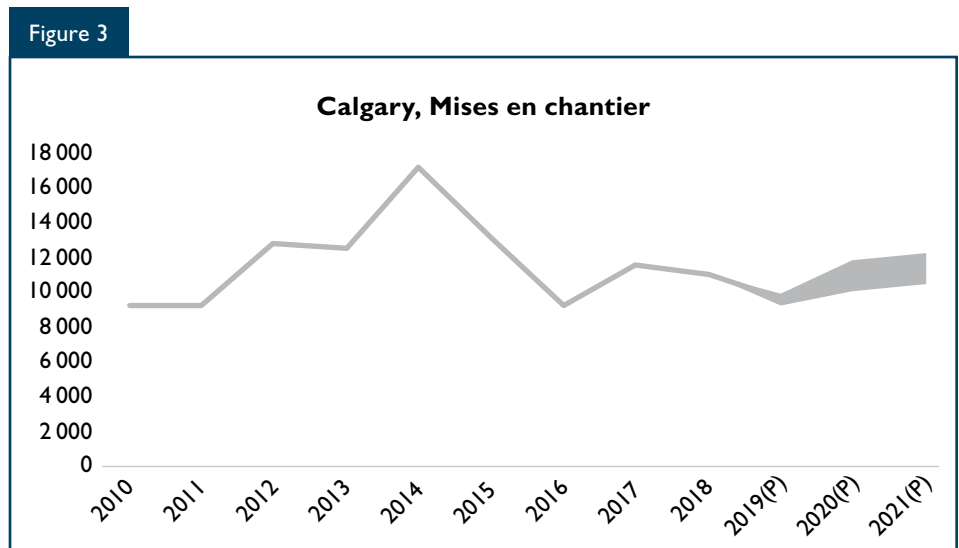
Au cours des deux prochaines années, l'amélioration des facteurs fondamentaux devrait donner lieu à de modestes hausses des mises en chantier d'habitations, à mesure que les stocks de logements invendus diminueront (voir la figure 3). Dans le segment des maisons individuelles, le rythme des mises en chantier devrait se redresser légèrement durant cette période, puisque l'accélération de la croissance de la population et la démographie stimuleront la formation de ménages. Dans le segment des logements collectifs, le rythme des mises en chantier devrait également augmenter afin de soutenir la demande de logements de prix plus abordable dans des secteurs intéressants, surtout parce que les options de logements locatifs disponibles commencent à être plus rares. À cet égard, il y a déjà eu une remontée de la demande de logements collectifs au deuxième semestre de 2019 sur les marchés de la revente et du neuf, car les logements de ce type représentent les options les plus abordables pour les accédants à la propriété.

Taux de vacance à modérer sur l'amélioration des fondamentaux

Après deux années de recul d'affilée, le taux d'inoccupation des appartements devrait diminuer de nouveau en 2019, car la croissance démographique accrue prévaut et dépasse le rythme des mises en chantier de logements locatifs. L'amélioration du marché du travail, et ses retombées qui font en sorte d'attirer une main-d'œuvre d'autres provinces que l'Alberta, est fortement corrélée à l'évolution du taux d'inoccupation des appartements à Calgary. Comme nous prévoyons



Source : ACI
(P) : Prévisions



Source : SCHL
(P) : Prévisions

que la migration interprovinciale nette vers Calgary demeurera assez forte au cours des deux prochaines années, en raison de l'amélioration du marché du travail, le taux d'inoccupation devrait continuer d'évoluer à la baisse en 2020 et 2021, et ce, malgré une augmentation modeste de l'offre de logements locatifs neufs.

Après trois années de croissance nulle ou négative, le loyer moyen des logements de deux chambres s'est stabilisé à Calgary et a connu une modeste hausse selon les résultats de l'Enquête sur les

logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2018. En raison de l'amélioration des facteurs fondamentaux, le loyer moyen des logements de deux chambres devrait augmenter quelque peu en 2019, ainsi que les deux années suivantes, à mesure que la conjoncture du marché se redressera et que le taux d'inoccupation diminuera.

Pour consulter les rapports Perspectives du marché de l'habitation des régions et des RMR, cliquez sur ce lien : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-outlook-highlights>

Résumé des prévisions RMR de Calgary Automne 2019									
	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	3 489	4 423	3 791	3 200	3 500	3 400	4 400	3 600	4 900
Logements collectifs	5 756	7 111	7 180	6 100	6 400	6 700	7 400	6 900	7 500
Tous types de logements confondus	9 245	11 534	10 971	9 300	9 900	10 100	11 900	10 500	12 300
Marché de la revente									
Ventes MLS®	22 522	23 869	20 534	20 700	21 500	21 400	25 000	21 600	25 800
Prix MLS® moyen (\$)	463 047	466 259	460 619	429 200	438 800	430 500	443 900	431 800	451 600
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,66	4,78	5,27	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2016	2017	2018	2019(P)	2020(P)	2021(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation %(octobre)	7,0	6,3	3,9	3,6	3,2	2,8
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 258	1 247	1 272	1 300	1 340	1 380
Indicateurs économiques						
Population	1 438 282	1 459 358	1 486 050	1 521 500	1 560 900	1 597 300
Nombre annuel d'emplois	803 400	829 700	837 500	875 000	900 000	915 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (I)= Limite inférieure (S)= Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

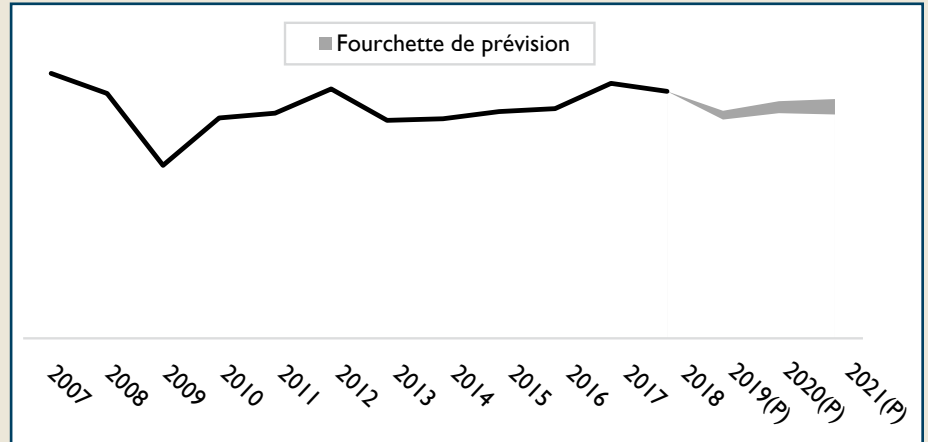
Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation sont incluses dans cette édition du *Perspectives du marché de l'habitation*. Cependant, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition.

L'utilisation d'une fourchette vise à donner aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. La fourchette est établie selon le coefficient de

variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables

du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Types d'unités

Mise en chantier de maison individuelle :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :

Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Marché visé

Mise en chantier de logement en propriété absolue :

Début de la construction d'un logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Mise en chantier de logement en copropriété :

Début de la construction d'un logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartient à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Mise en chantier de logement locatif :

Début de la construction d'un logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :

Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :

La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :

Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :

Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :

Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :

Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :

Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :

Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

© 2019, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site schl.ca/marchedelhabitation

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

**Créez votre compte maSCHL
aujourd'hui!**

L'Observateur du logement au Canada

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- Analyses et données; • Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

