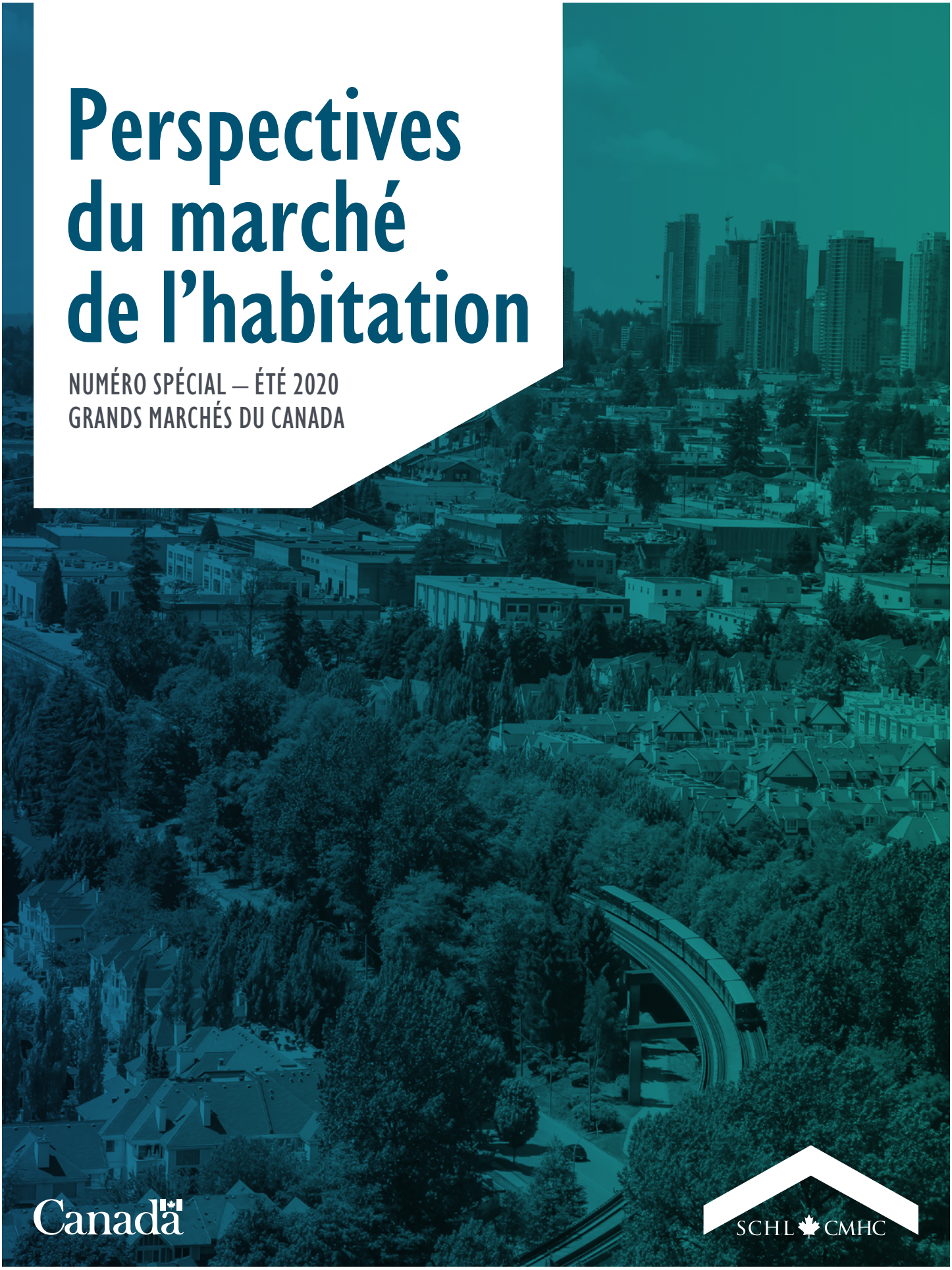
Perspectives du marché de l'habitation

NUMÉRO SPÉCIAL – ÉTÉ 2020
GRANDS MARCHÉS DU CANADA



Canada

SCHL CMHC

Les perspectives sont soumises à une incertitude sans précédent en raison de la pandémie.

« La COVID-19 a eu des répercussions sans précédent sur les centres urbains du Canada. L'incertitude à court terme entraînera une baisse importante des ventes et de la construction résidentielle. À mesure que le virus sera neutralisé, les villes récupéreront, mais il y a une grande incertitude quant au déroulement de la reprise et au moment où elle aura lieu. »

—Aled ab Iorwerth
Économiste en chef adjoint

Faits saillants

Date de diffusion : été 2020[1]

- Les mesures nécessaires pour prévenir la propagation de la COVID-19 ont eu de graves répercussions à court terme sur les conditions économiques des grands centres urbains du Canada. Les ventes et la construction ont ralenti. L'incertitude relative à l'évolution de l'économie fera probablement diminuer le prix des logements.
- Dans certains secteurs d'activité, il sera plus facile de travailler à domicile, ce qui rendra certaines villes plus résilientes. Les risques seront importants pour Calgary et Edmonton en raison de leur exposition au secteur de l'énergie.
- La baisse de l'immigration et de la mobilité à l'intérieur du Canada, conjuguée à une accumulation d'immeubles en construction, pourrait entraîner une hausse des taux d'inoccupation sur le marché locatif. Une telle hausse sera probablement de courte durée, car la demande de logements locatifs continuera de croître à moyen terme.
- Le moment précis et la rapidité de la reprise dans les principaux marchés sont très incertains et varieront considérablement.

[1] *Les prévisions et les données historiques fournies dans le présent document reflètent l'information qui était disponible en date du 5 juin 2020.*

Contexte national de l'économie et de la santé publique

***Aled ab Iorwerth**, porte-parole principal, Économiste en chef adjoint*

Le présent rapport, basé sur les prévisions pour le Canada et les provinces établies dans les *Perspectives du marché de l'habitation* publiées par la SCHL le 27 mai, fournit des projections sur le logement dans les plus grands centres urbains du Canada, soit Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa et Montréal. (Voir le tableau 1 pour obtenir un résumé des perspectives pour ces centres.)

Les mesures visant à limiter la propagation de la COVID-19 et à protéger la santé des Canadiens entraînent une interruption importante de l'activité économique. Malgré la réaction rapide des gouvernements fédéral et provinciaux pour limiter les conséquences économiques de la crise, de nombreux aspects du système de logement risquent de subir d'importantes répercussions négatives. Selon Statistique Canada, plus de trois millions de Canadiens ont perdu leur emploi en mars et en avril, mais une légère reprise semble avoir commencé en mai. En date du 26 mai 2020, huit millions et quart de demandeurs uniques avaient réclamé la Prestation canadienne d'urgence, qui offre un soutien financier aux employés et aux travailleurs indépendants canadiens directement touchés par la COVID 19.

L'emploi a fortement diminué dans les trois plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, soit de 18 % à Montréal, de 17 % à Vancouver et de 15 % à Toronto, et il a reculé de plus de 15 % en Alberta, selon Statistique Canada. D'après la dernière Enquête sur la population active de Statistique Canada, l'emploi a commencé à croître d'avril à mai dans toutes les provinces, sauf en Ontario.

Conjuguées à l'incertitude quant à l'évolution de la pandémie, ces fortes baisses de l'emploi et le recul du revenu feront diminuer la demande de logements. Les mesures sanitaires nécessaires auront aussi une incidence directe sur le marché de l'habitation, par exemple en rendant les acheteurs réticents à chercher un nouveau logement, ce qui exercera une pression à la baisse sur le volume des ventes. Pour des raisons semblables, les mises en chantier chuteront, car les décisions en matière de construction sont retardées et les constructeurs doivent veiller à la sécurité des employés sur les chantiers. Les prix des habitations reculeront également et il est peu probable qu'ils se redresseront au cours de la période visée par le présent rapport.

Selon les données de Statistique Canada, les pertes d'emplois attribuables à la pandémie sont plus importantes chez les personnes ayant un emploi temporaire et les ménages à faible revenu, généralement locataires. Dans le présent rapport, nous tentons de faire état du secteur locatif en raison de son importance cruciale en cette période. Cette tâche est toutefois difficile, car la baisse de l'immigration freinera la demande, mais la diminution des logements offerts en location de courte durée pourrait faire augmenter le nombre de logements à louer à long terme.

Une grande incertitude continue de planer tant sur l'économie que sur le marché de l'habitation. L'élimination rapide du virus et la reprise du commerce mondial auront manifestement des effets bénéfiques, tandis que d'autres vagues de propagation du virus exerceront des pressions négatives sur l'économie.

Principaux marchés du Canada

Vancouver

***Braden Batch**, analyste principal, Économie, et*
***Eric Bond**, spécialiste principal, Analyse de marché*

Les mises en chantier sont déjà en baisse par rapport à leur sommet record

Dans un avenir immédiat, les mises en chantier d'habitations dans la RMR de Vancouver diminueront considérablement. Les mesures prises en réaction à la pandémie ont jusqu'à présent entraîné une interruption partielle de l'économie qui a toutefois épargné la construction[2]. Cependant, la construction résidentielle sera mise à rude épreuve en raison de plusieurs facteurs : baisse de la migration en provenance d'autres régions du Canada et de l'étranger, pertes de revenu des ménages causées par la hausse du chômage, incertitude accrue quant aux répercussions économiques à long terme de la pandémie, qui mine la confiance nécessaire à la construction de nouveaux logements. Cependant, au premier semestre de 2019, juste avant la pandémie, les mises en chantier avaient atteint un nouveau sommet historique dans la RMR de Vancouver puis avaient entamé une tendance à la baisse. Le grand nombre de logements en construction indique que le secteur fonctionnait à plein régime ou presque. La pandémie entraînera une accélération de la diminution

[2] *Pour obtenir la liste des services essentiels (en anglais), consultez la page : https://www2.gov.bc.ca/gov/content/safety/emergency-preparedness-response-recovery/covid-19-provincial-support/essential-services-covid-19.*

de la construction qui s'était déjà amorcée[3]. Après le choc immédiat subi par l'économie, nous prévoyons que le nombre de mises en chantier d'habitations commencera à se redresser d'ici la fin de 2020 en suivant le rythme de la formation de ménages et de la croissance économique de la région.

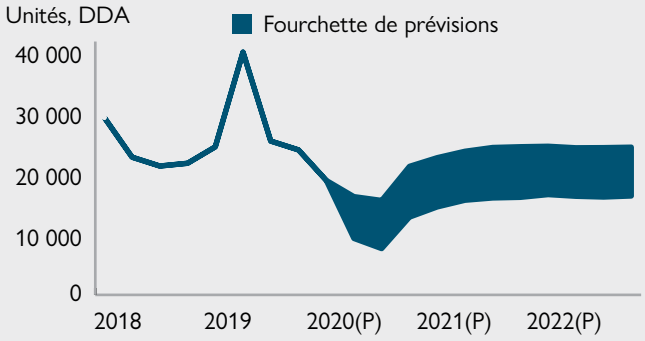
La pandémie a pour effet immédiat d'inverser et de retarder la reprise des ventes

Nous nous attendons à ce que le marché de la revente se contracte et demeure faible jusqu'à la fin de 2020, pour commencer à se redresser en 2021. Les prix diminueront au cours des deux prochaines années, mais de façon plus graduelle, avant de remonter quelque peu vers la fin de 2022. Dans la RMR de Vancouver, l'activité sur le marché de la revente a été en grande partie suspendue durant les premiers mois de la pandémie, et de fortes baisses ont déjà été observées au chapitre des ventes et des nouvelles inscriptions. Contrairement à la construction résidentielle, les ventes avaient commencé à se redresser avant le début de la pandémie, après avoir touché un creux en 2018-2019. L'effet de la pandémie retardera ce rétablissement. La diminution des budgets des ménages et la nature incertaine de la réouverture de l'économie feront baisser le prix moyen des logements. De plus, l'incidence inégale de la crise sur les acheteurs selon leur niveau de revenu entraînera une variation de la proportion des ventes de copropriétés et de maisons individuelles, ce qui engendrera une incertitude supplémentaire quant à la trajectoire de la baisse du prix moyen.

La demande de logements locatifs est plus directement touchée que la demande de logements pour occupation par le propriétaire

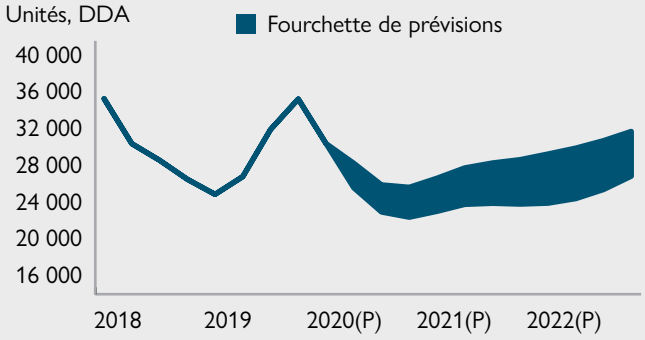
Dans une certaine mesure, les marchés des logements de propriétaires-occupants de Vancouver sont moins exposés aux effets de la hausse du chômage et de la fermeture des frontières, tandis que le marché locatif y est plus sensible. Les acheteurs de propriétés ont tendance à être plus âgés que les locataires et ont donc moins de risques de perdre leur emploi en raison de l'interruption de l'activité économique. Jusqu'à présent, ce sont en effet surtout les jeunes qui ont perdu leur emploi, et ce groupe est moins susceptible d'avoir l'épargne nécessaire pour acheter un logement. Il en va de même de la croissance démographique dans la RMR de Vancouver, qui est en grande partie alimentée par l'afflux de jeunes migrants dont la plupart immigrent au Canada. La baisse immédiate de la migration vers Vancouver devrait faire diminuer du même coup la demande de logements locatifs. À court terme, il est possible que le taux d'inoccupation augmente par rapport à ses creux historiques, car le grand nombre de logements locatifs traditionnels récemment mis en chantier fera augmenter l'offre de logements locatifs parallèlement à la diminution de la demande.

Figure 1 : Mises en chantier, Vancouver



Source : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées.

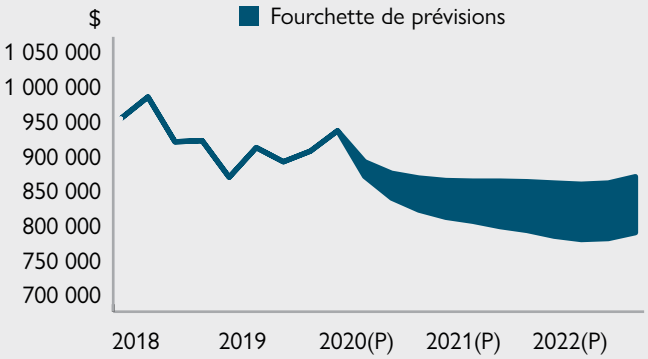
Figure 2 : Ventes MLS®, Vancouver



Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

[3] *En 2019, la SCHL prévoyait un total de 22 500 à 24 800 mises en chantier en 2020 dans la RMR de Vancouver.*

Figure 3 : Prix MLS® moyen, Vancouver



Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL

Calgary

***Taylor Pardy**, analyste principal, Économie*

La construction de logements devrait fortement diminuer en 2020, pour ensuite s'améliorer graduellement jusqu'en 2022

Les mesures sans précédent prises pour faire face à la pandémie de COVID-19 se traduiront, cette année, par un rythme de construction résidentielle beaucoup plus lent dans la RMR de Calgary[4]. La nature mondiale de la pandémie, les restrictions visant à protéger la santé publique et leur incidence sur la demande de pétrole et de gaz entraîneront des difficultés économiques à court terme[5]. Par conséquent, le rythme de la construction résidentielle accusera en 2020 un recul considérable, de l'ordre de 43 à 64 %.

Les restrictions en place pour lutter contre la pandémie feront beaucoup diminuer certaines sources importantes de croissance démographique dans la RMR de Calgary. L'accroissement naturel de la population et le solde migratoire intraprovincial dans la région demeureront probablement positifs, mais la réduction de l'immigration et de la migration interprovinciale entraînera un recul de la demande de logements neufs, surtout en 2020. Avant la pandémie, le nombre de logements achevés et invendus était élevé. À court terme, ce facteur pourrait exercer d'autres pressions à la baisse sur la construction résidentielle, car, avant d'entreprendre de nouveaux ensembles les constructeurs chercheront à vendre ces logements achevés[6]. En 2021 et 2022, le rythme de la construction résidentielle devrait s'accélérer graduellement à mesure que les restrictions liées à la pandémie se relâcheront, que l'activité économique s'améliorera et que les flux démographiques reprendront.

L'activité sur le marché de la revente ralentira considérablement en raison des conditions de l'emploi et du budget des ménages

La forte baisse de l'emploi et du revenu disponible des ménages fera diminuer la demande de logements existants cette année. Malgré les conditions d'emprunt favorables, les ventes de logements existants vont probablement se replier de 13 à 27 % en 2020, pendant que les ménages s'adapteront à une période d'incertitude. Comme la construction résidentielle, les ventes devraient se redresser graduellement en 2021 et en 2022, à mesure que les conditions d'emploi s'amélioreront.

Le prix MLS® moyen des habitations devrait poursuivre la trajectoire à la baisse qu'il avait entreprise précédemment et accuser une baisse de 2,5 à 12 % en 2020, car l'affaiblissement des conditions économiques aura une incidence sur le budget des ménages. Contrairement à la construction résidentielle et aux ventes de logements existants, les prix ont habituellement tendance à prendre plus de temps à s'ajuster à l'évolution des conditions du marché, de sorte que le degré d'incertitude est plus élevé quant à l'ampleur de la baisse des prix attendue. Nous prévoyons que, pendant la majeure partie de l'horizon prévisionnel, le prix MLS® moyen des habitations continuera de baisser avant de se stabiliser vers la fin de 2022, à mesure que la conjoncture économique s'améliorera.

[4] *En avril 2020, 575 logements ont été mis en chantier dans la RMR de Calgary. Par comparaison, au cours des cinq dernières années, environ 970 logements en moyenne avaient été mis en chantier en avril (https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/0140/3/Calgary). 25 mai 2020.*

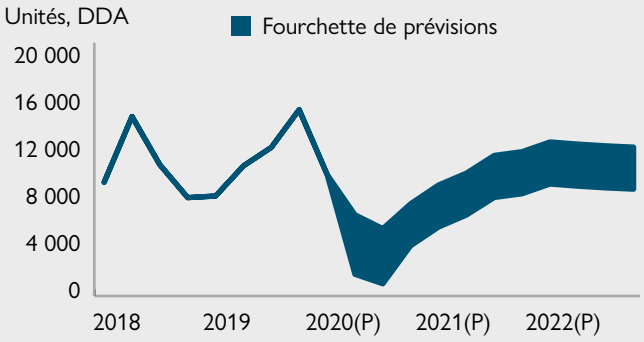
[5] *En 2018, les produits pétroliers et gaziers représentaient environ 70 % des exportations de la province de l'Alberta (https://export.alberta.ca/export-tool/, en anglaise seulement). 25 mai 2020.*

[6] *Évaluation du marché de l'habitation – T1 2020 – RMR de Calgary (https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/housing-market-assessment/2020-q01/housing-market-assessment-calgary-68599-2020-q01-fr.pdf?rev=05660aef-a065-4bfa-9259-f44cee3a67b7). 25 mai 2020.*

Les tendances migratoires détermineront l'évolution du taux d'inoccupation

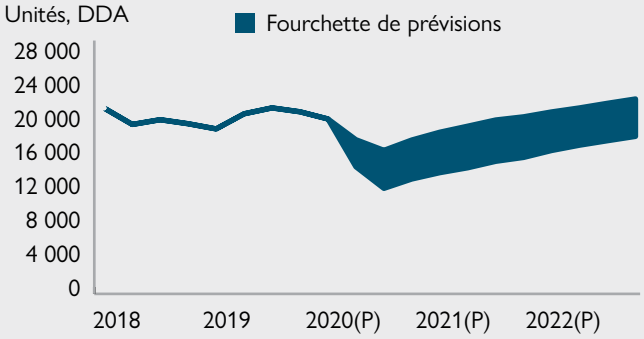
Dans la RMR de Calgary, le solde migratoire, toutes sources confondues, a toujours été un moteur clé de la croissance démographique et de la demande de logements locatifs. À court terme, la pandémie aura des effets négatifs sur l'immigration et la migration interprovinciale. Il en résultera une diminution importante de la demande de logements locatifs. Parallèlement, au cours des prochaines années, un grand nombre de logements locatifs devraient être achevés et mis sur le marché. Certains logements qui étaient utilisés comme logements locatifs à court terme pourraient aussi, dans un proche avenir, venir accroître le nombre de logements offerts en location à long terme. La baisse de la demande et l'augmentation de l'offre pourraient, conjointement, faire augmenter le taux d'inoccupation dans la RMR de Calgary au cours des deux prochaines années.

Figure 4 : Mises en chantier, Calgary



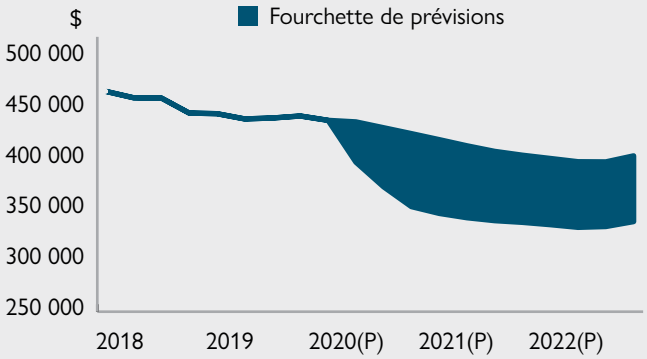
Source : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées.

Figure 5 : Ventes MLS®, Calgary



Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 6 : Prix MLS® moyen, Calgary



Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL

Edmonton

***Christian Arkilley**, analyste principal, Économie*

L'affaiblissement de la demande fera diminuer la construction résidentielle en 2020

À Edmonton, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2020, puis augmenter graduellement en 2021. La pandémie et le choc pétrolier auront une incidence négative sur l'économie d'Edmonton, car la RMR dépend beaucoup du secteur pétrolier comme source d'emplois. À mesure que les pertes d'emplois augmenteront, le revenu personnel disponible réel diminuera et la demande de logements neufs devrait s'affaiblir, ce qui touchera l'offre de logements neufs dans la RMR d'Edmonton. De plus, la construction résidentielle sera minée par l'importance des stocks de logements achevés et invendus, qui ont atteint des niveaux historiquement élevés en 2019 et représentent plus de la moitié des logements non écoulés en Alberta. Le ralentissement de l'afflux migratoire attribuable à la pandémie pourrait aussi peser sur la croissance démographique et contribuer, en 2020, à une baisse à court terme des mises en chantier d'habitations à Edmonton. Le nombre de logements nouvellement achevés, combiné aux stocks actuels de logements, devrait freiner la construction, car la demande prendra un certain temps à s'ajuster à l'offre en 2021.

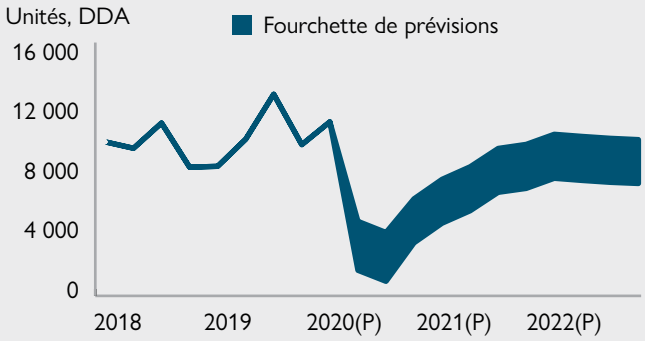
L'affaiblissement des facteurs fondamentaux fera diminuer le nombre de reventes

En 2020, l'activité devrait diminuer sur le marché de la revente d'Edmonton, en raison des restrictions liées à la pandémie et du choc pétrolier. Les ventes diminuent depuis le troisième trimestre de 2019 et devraient poursuivre leur descente jusqu'au milieu de 2021. Les répercussions économiques devraient limiter la croissance de l'emploi et les dépenses de consommation, ce qui réduira la demande de logements. Globalement, dans la RMR d'Edmonton, le prix moyen des habitations suit une tendance à la baisse depuis le milieu de 2017. Le prix moyen des logements devrait continuer à diminuer jusqu'en 2022 en raison de l'incertitude entourant les prix du pétrole et l'évolution de l'économie régionale. Le prix des logements devrait commencer à remonter graduellement en 2022, à mesure que les restrictions seront assouplies, ce qui ouvrira la voie à la croissance démographique et à l'amélioration du marché du travail. Cependant, on ne s'attend pas à ce que les prix reviennent à leur niveau d'avant la COVID-19 au cours de l'horizon prévisionnel.

L'offre accrue de logements locatifs et l'affaiblissement de la demande entraîneront une hausse du taux d'inoccupation

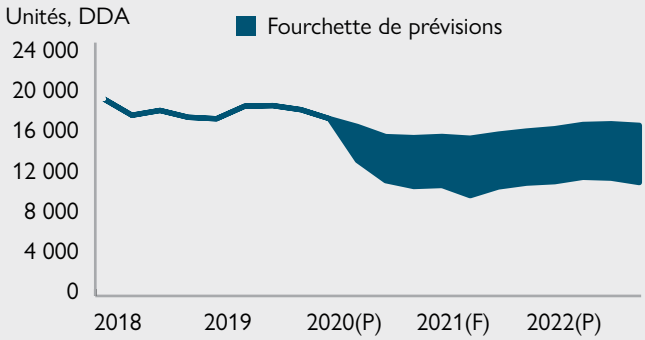
À Edmonton, la demande de logements locatifs devrait diminuer, car la croissance est plus lente que prévu au sein d'importants groupes démographiques, comme la population de jeunes adultes (de 25 à 34 ans) et les migrants internationaux. La restriction des déplacements devrait nuire à la migration internationale et interprovinciale, ce qui limitera la demande de logements locatifs à Edmonton. Du côté de l'offre, un nombre accru de logements locatifs entreront sur le marché, issus tant du marché des logements construits pour la location que du marché des copropriétés, car un grand nombre d'unités en construction seront achevées au cours des deux prochaines années. Les augmentations prévues de l'offre, doublées d'une stagnation presque totale de la demande, devraient entraîner une hausse des taux d'inoccupation à Edmonton en 2020 et 2021.

Figure 7 : Mises en chantier, Edmonton



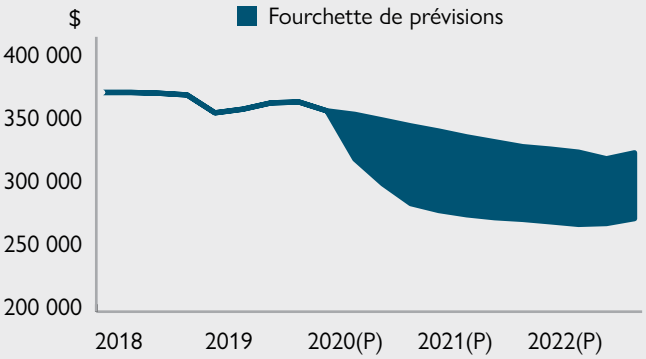
Source : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées.

Figure 8 : Ventes MLS®, Edmonton



Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 9 : Prix MLS® moyen, Edmonton



Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL

Toronto

***Dana Senagama**, spécialiste principale, Analyse de marché*

Les mises en chantier d'habitations rebondiront en 2021

Le nombre total de mises en chantier d'habitations va probablement diminuer en 2020 avant de remonter l'an prochain. Dans la RMR de Toronto, les ventes sur plan ont été fortes (surtout à partir du milieu de 2019, où plus de 80 % des unités étaient généralement vendues sur plan) grâce à la robustesse et à la diversité de l'économie, et ce facteur fera que la reprise en 2021 et 2022 sera un peu plus forte à Toronto que dans le reste de l'Ontario. Les perturbations de la chaîne d'approvisionnement causées par la fermeture des frontières et le confinement à l'échelle mondiale limiteront une partie des mises en chantier tout au long de 2020. De plus, les pénuries de main-d'œuvre découlant de la pandémie (surtout sur les chantiers de construction qui emploient des travailleurs étrangers temporaires) freineront les mises en chantier cette année.

Les ventes et les prix sur le marché de la revente recommenceront à croître en 2022

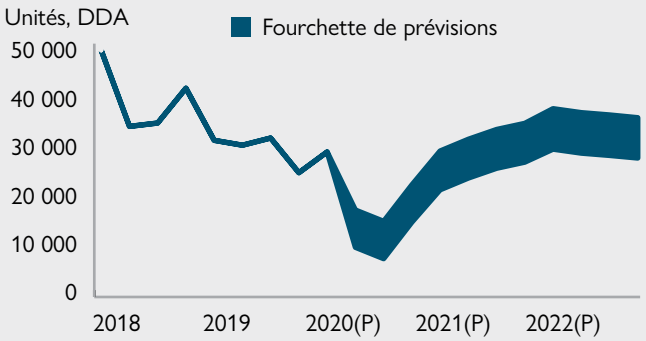
Les ventes de logements dans la région du Grand Toronto (RGT) diminueront pendant le reste de l'année. Elles commenceront ensuite à se redresser au premier trimestre de 2021 et poursuivront leur croissance tout au long de 2022. Le marché du travail comprend une forte concentration d'entreprises dont les employés travaillent dans des bureaux. Ainsi, ces employés seront plus nombreux à pouvoir travailler à distance si la pandémie s'éternise (et que les mesures de confinement sont prolongées), ce qui permettra peut-être d'assurer la continuité des activités et de réduire les pertes temporaires de revenus. Les pertes d'emplois à court terme se produiront surtout dans les secteurs du commerce de détail et de l'hébergement, où les employés sont généralement moins bien rémunérés. En raison de leur revenu moyen, les membres de ces groupes sont plus susceptibles de louer un logement que d'être propriétaires. Pour toutes ces raisons, les répercussions négatives de la crise sur le marché des logements pour propriétaires-occupants seront moins sérieuses qu'ailleurs, mais il se pourrait que les ventes ne reviennent pas à leurs niveaux d'avant la COVID durant l'horizon prévisionnel.

Pendant la période ayant précédé le confinement provincial, à la mi-mars, le prix moyen des logements suivait une trajectoire ascendante. Il diminuera durant le reste de l'année et en 2021. Les propriétaires-occupants, en particulier ceux qui possèdent des maisons avec entrée privée (maisons individuelles, jumelées ou en rangée), ne mettront pas leur maison en vente et attendront de voir de quelle façon le marché évoluera. Grâce à la baisse des taux hypothécaires, aux reports des paiements hypothécaires et aux mesures de relance budgétaires, de nombreux propriétaires-occupants seront probablement en mesure d'effectuer leurs paiements hypothécaires mensuels et demeureront donc sur le marché de la propriété. Cependant, l'augmentation prévue de l'offre d'appartements en copropriété entraînera une modération des prix l'an prochain. La hausse des inscriptions causée par le ralentissement de la demande de logements offerts en location à court terme (attribuable aux effets de la réglementation et de la pandémie) forcera certains investisseurs à mettre leurs logements en vente. Un nombre accru de logements pourraient aussi demeurer sur le marché plus longtemps, car les acheteurs seront plus nombreux à rester à l'écart du marché en raison des pertes d'emplois et de revenus et souhaiteront obtenir de l'aide en 2021. Une large part des logements en copropriété qui sont en construction (54 000 à l'heure actuelle) s'ajouteront au parc de logements existants, ce qui accroîtra l'offre davantage. Certains risques à la hausse pourraient infirmer les prévisions. En effet, la correction des prix pourrait être moindre que prévu en présence d'une résilience soutenue du marché des logements avec entrée privée (maisons individuelles et en rangée) et d'un maintien de la demande d'appartements en copropriété relativement abordables. Quant aux risques à la baisse, il est possible que les conséquences de la pandémie soient plus sérieuses et durent plus longtemps que prévu, ce qui aurait de graves répercussions économiques.

Le taux d'inoccupation augmentera et la croissance des loyers ralentira

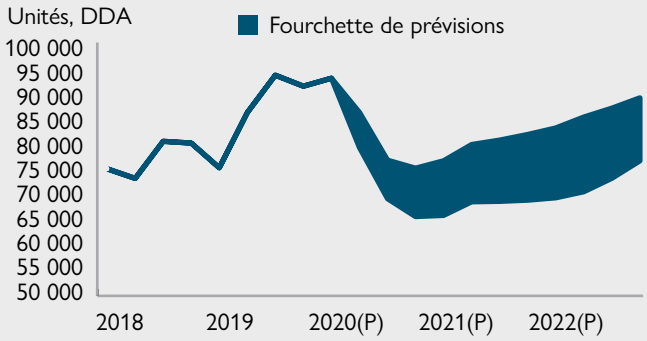
L'augmentation prévue de l'offre, alimentée par les achèvements accrus sur le marché locatif primaire et la hausse des appartements en copropriété offerts en location sur le marché secondaire, devrait faire ralentir la progression des loyers et faire augmenter les taux d'inoccupation sur le marché locatif, qui est tendu depuis longtemps. À court terme, les pertes d'emplois, qui persisteront probablement surtout dans les secteurs généralement moins bien rémunérés des services et de l'hébergement, sont plus susceptibles de toucher les locataires. Les membres de la génération Y qui cherchent à entrer sur le marché du travail feront probablement face à un environnement incertain. Ils pourraient donc retarder leur entrée sur le marché locatif et continuer d'habiter avec leurs parents ou choisir de vivre en colocation, ce qui réduira la demande de logements locatifs. Les effets à long terme de la pandémie, comme la fermeture des frontières et des aéroports, réduiront l'afflux migratoire et particulièrement l'immigration, qui a été un moteur important de la demande de logements locatifs dans la RGT.

Figure 10 : Mises en chantier, Toronto



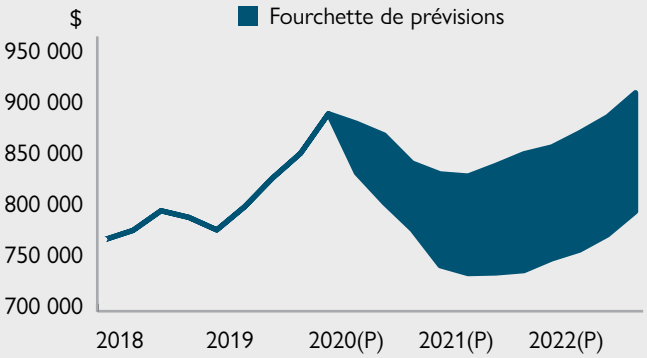
Source : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées.

Figure 11 : Ventes MLS®, Toronto



Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 12 : Prix MLS® moyen, Toronto



Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL

Ottawa[7]

***Anne-Marie Shaker**, analyste principale, Économie*

Les mises en chantier d'habitations se redresseront d'ici 2022

Le nombre de mises en chantier devrait reculer d'ici la fin de 2020 en raison de l'incertitude sans précédent entourant la pandémie de COVID-19, mais aussi en partie à cause du grand nombre de chantiers de construction résidentielle en cours qui doivent se partager une quantité limitée de main-d'œuvre et de matériel. Le nombre de mises en chantier devrait augmenter graduellement à partir du deuxième semestre de 2021, mais il devrait demeurer inférieur à ce qu'il était avant la pandémie. Les perspectives incertaines quant à la libre circulation de la main-d'œuvre (au pays et à l'étranger) et à la migration modéreront la demande de logements et réduiront le besoin de mises en chantier. Malgré le début de la reprise économique et la croissance de la population et des ménages favorisée par le solde migratoire, les mises en chantier demeureront relativement stables en 2022, mais il est peu probable qu'elles atteignent les niveaux d'avant la COVID.

La composition des mises en chantier ne devrait pas changer de façon importante au cours de l'horizon prévisionnel, car la tendance accrue à la construction de logements collectifs[8], qui s'est amorcée au début de la présente décennie, se poursuivra en raison de la hausse du prix des maisons individuelles.

Les ventes et les prix resteront modérés durant l'horizon prévisionnel

L'incertitude qui entoure la reprise de l'emploi et de l'immigration atténuera la demande de logements existants jusqu'à la deuxième moitié de 2021. À mesure que l'économie se redressera, l'activité sur le marché de la revente devrait progresser en 2022, mais elle demeurera dans une fourchette inférieure au sommet historique de 2019. Selon tous les scénarios, optimistes et pessimistes, la tendance des prix continuera d'être à la baisse en 2021 en raison du repli de la demande de logements pour propriétaires-occupants attribuable aux pertes d'emplois et de revenus. Comme la demande se redressera lentement en 2022, les contraintes de l'offre devraient à nouveau stimuler la croissance des prix. Le nombre de nouvelles inscriptions sur le marché suit une tendance à la baisse depuis 2016, et cette tendance ne devrait pas s'inverser d'ici 2022, surtout si l'on tient compte de la diminution des mises en chantier.

L'an dernier, à Ottawa, les ventes de logements existants avaient atteint un sommet historique, et au cours des premiers mois de 2020, juste avant la crise, les prix augmentaient à un rythme de plus de 10 % par rapport à la même période l'année précédente. Au début de la crise, en mars 2020, les ventes ont chuté de moitié et les inscriptions ont suivi, de sorte que les prix ont continué de croître mais plus lentement. Le marché d'Ottawa est demeuré favorable aux vendeurs en avril, car le nombre d'inscriptions est resté inférieur à la demande.

Peu de changements seront observés sur le marché locatif

Avant la pandémie, la croissance démographique constante alimentée par l'augmentation du solde migratoire, ainsi que le vieillissement de la population et les étudiants (du pays et de l'étranger), ont continué de soutenir la demande de logements locatifs, tandis que l'offre augmentait à un rythme plus lent. Ces conditions ont maintenu le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels à un taux inférieur à 2 % depuis 2017. Au cours de l'année 2020, la demande de logements locatifs pourrait être tempérée par le fait que les universités offrent des cours en ligne (y compris aux étudiants étrangers), par la diminution du solde migratoire et par la réticence de certaines personnes âgées à déménager compte tenu des restrictions actuelles. Cependant, comme la situation se rétablira lentement au cours de l'horizon prévisionnel, la demande de logements locatifs devrait demeurer vigoureuse étant donné les répercussions incertaines des pertes d'emplois et de revenus, qui pourraient retarder l'accession à la propriété de certains ménages.

Du côté de l'offre, entre le début de l'année et le mois d'avril, 2 481 appartements construits expressément pour le marché locatif étaient en construction. Ils devraient être achevés[9] aux alentours de la fin de 2022, ce qui atténuera les pressions qui s'exerçaient sur l'offre avant le début de la pandémie. Certains logements loués à court terme pourraient commencer à être loués à long terme, ce qui devrait aussi entraîner un répit sur le plan de l'offre. Dans l'ensemble, par rapport à la période qui a précédé la pandémie, l'état du marché locatif pourrait connaître peu de changements durant l'horizon prévisionnel, et d'éventuelles pressions à la hausse pourraient s'exercer sur le taux d'inoccupation, qui est déjà faible.

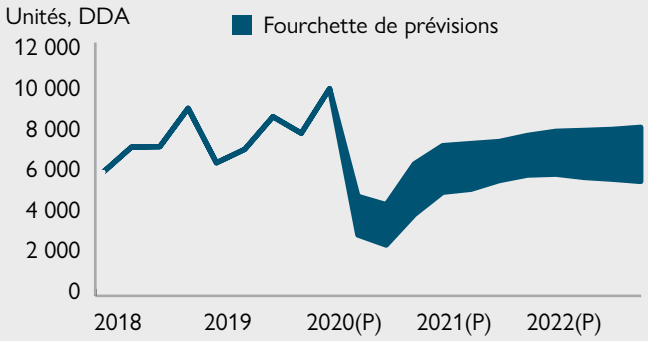
---

[7] *Comprend uniquement la partie de la région métropolitaine de recensement qui est située en Ontario.*

[8] *Les logements collectifs incluent : les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements (locatifs et en copropriété).*

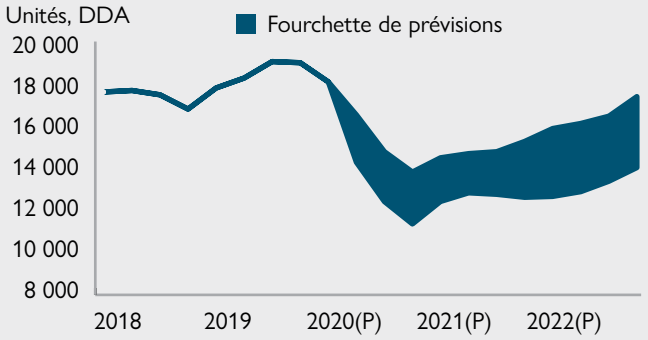
[9] *Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, il faut en moyenne 25 mois pour achever la construction d'appartements (en copropriété et construits expressément pour la location).*

Figure 13 : Mises en chantier, Ottawa



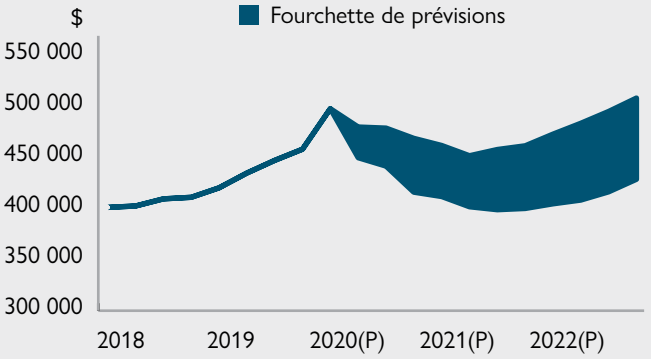
Source : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées.

Figure 14 : Ventes MLS®, Ottawa



Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 15 : Prix MLS® moyen, Ottawa



Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL

Montréal

***Francis Cortellino**, spécialiste principal, Analyse de marché*

Un fort recul des mises en chantier est attendu au milieu de 2020, suivi d'un rebond

Les différentes mesures sanitaires liées à la pandémie sont venues freiner l'activité immobilière dans le Grand Montréal, dont le rythme élevé des mises en chantier observé jusqu'à tout récemment.

Après un mois d'avril au point mort, la construction devrait toutefois rebondir d'ici la fin de l'année, car plusieurs ensembles à l'état de projet (ayant passé les étapes des conditions de financement, des préventes et des permis de construction avant la crise) devraient être mis en chantier prochainement.

Les mises en chantier d'appartements locatifs, véritable moteur de la construction ces dernières années, devraient continuer d'alimenter l'activité sur l'horizon prévisionnel. Ce segment de marché sera avantagé par le ralentissement de l'accession à la propriété causé par une demande moins favorable de la part des acheteurs d'une première habitation. Entre d'autres mots, un ralentissement des ventes de copropriétés neuves et, dans une moindre mesure, de logements en propriété absolue (maisons unifamiliales) viendra tempérer la construction résidentielle dans ces segments de marché.

Dans l'ensemble, selon le rythme auquel les conditions économiques et démographiques se redresseront et influenceront la demande d'habitations neuves, les mises en chantier pourraient retrouver d'ici 2022 les niveaux observés au cours des deux dernières années.

Les ventes et les prix se redresseront graduellement d'ici 2022

Le contexte économique moins favorable viendra plomber le niveau d'activité record observé avant la pandémie dans le marché de la revente montréalais. Après avoir atteint un record en 2018 et 2019, les ventes Centris[MD] indiquaient au premier trimestre de 2020 que le marché montréalais se dirigeait alors une fois de plus vers de nouveaux sommets.

La demande de propriétés sera moins soutenue en raison des impacts négatifs de la crise sur l'emploi et les revenus, qui continueront d'affecter la confiance des ménages. Elle continuera néanmoins d'être appuyée par la persistance de faibles taux hypothécaires.

Par contre, au fur et à mesure que l'économie reprendra des forces et que la reprise de l'emploi sera plus importante, les reventes, après avoir connu un creux vers le milieu de 2020, commenceront à augmenter graduellement pour atteindre d'ici 2022 un niveau s'approchant de celui observé en 2019.

En outre, avant la période de pandémie, le nombre de propriétés à vendre sur le marché touchait un creux. Ce facteur, combiné aux ventes élevées, créait des conditions de marché (ratio entre les ventes et les inscriptions) fortement à l'avantage des vendeurs. Par conséquent, de fortes hausses de prix étaient enregistrées. En raison de cette rareté de l'offre qui existait avant la crise, les conditions de marché ne devraient donc pas changer drastiquement, même si la demande est moins soutenue et que l'offre d'habitations augmente.

Ainsi, même s'il se peut que les prix[10] reculent de manière considérable au cours des prochains mois, dans la mesure où les conditions économiques et démographiques deviendront plus favorables les prix devraient tout de même suivre une légère tendance à la hausse d'ici 2022 et pourraient même dépasser leurs niveaux d'avant la pandémie.

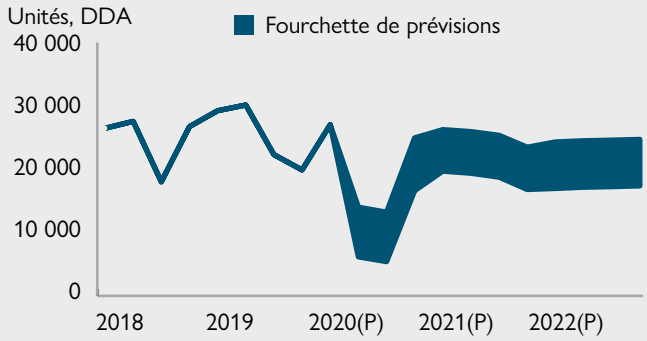
Le taux d'inoccupation dépendra fortement de la migration

Environ 10 000 nouvelles unités locatives arriveront sur le marché en 2020[11], un record inégalé en plusieurs années. Certaines unités de location à court terme pourraient aussi faire le saut du côté du long terme, ce qui accroîtra le nombre d'appartements nouvellement offerts. Cette croissance de l'offre permettra d'alléger la pression sur le marché locatif.

Par ailleurs, comme il a été mentionné précédemment, la demande locative sera favorisée par un ralentissement de l'accession à la propriété, mais l'évolution globale de la demande continuera d'être fortement tributaire de l'évolution du solde migratoire.

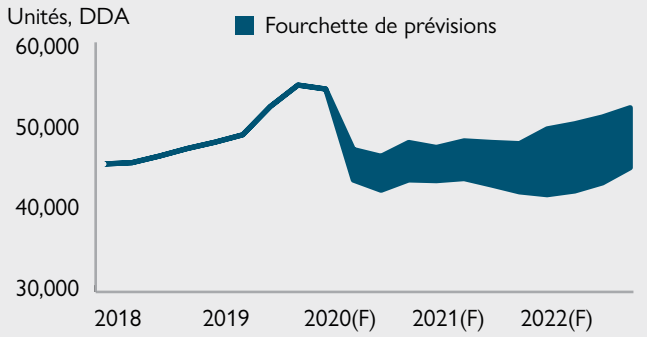
Si le bilan migratoire diminue drastiquement, le marché locatif devrait amorcer une détente. Dans le cas contraire, le taux d'inoccupation montréalais devrait demeurer sous les 2 %.

Figure 16 : Mises en chantier, Montréal



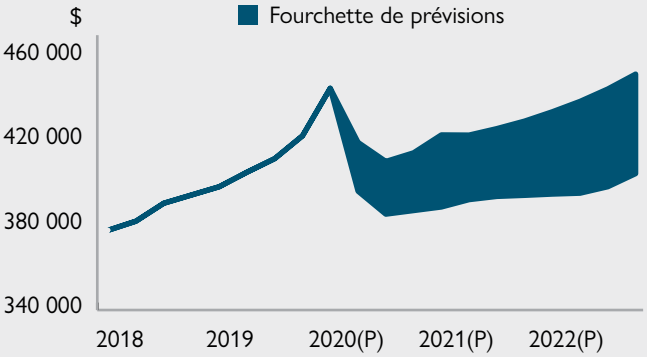
Source : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées.

Figure 17 : Ventes Centris[MD], Montréal



Sources : APCIQ via Centris[MD], (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 18 : Prix Centris[MD] moyen, Montréal



Sources : APCIQ via Centris[MD], (P) prévisions de la SCHL

[10] *Données désaisonnalisées.*

[11] *Achèvements d'appartements locatifs (en excluant les résidences pour aînés) projetés entre juillet 2019 et juin 2020.*

Tableau 1 – Résumé des prévisions pour les grands centres urbains du Canada

	2018	2019	2020(P)		2021(P)		2022(P)	
			(B)	(H)	(B)	(H)	(B)	(H)
Vancouver								
Mises en chantier d'habitations	23 404	28 141	11 925	17 710	15 290	23 475	16 050	24 060
Ventes MLS®	33 057	33 535	27 290	29 515	25 590	29 800	27 100	32 370
Prix MLS® moyen ($)	966 866	923 195	892 790	918 555	827 760	889 455	809 215	888 580
Calgary								
Mises en chantier d'habitations	10 971	11 909	4 300	6 745	7 375	10 945	9 200	12 771
Ventes MLS®	20 534	20 938	15 300	18 380	15 130	19 965	17 680	22 130
Prix MLS® moyen ($)	460 619	443 254	390 400	432 800	341 700	411 000	335 300	399 800
Edmonton								
Mises en chantier d'habitations	10 038	10 720	4 020	6 400	6 115	9 075	7 630	10 590
Ventes MLS®	18 486	18 524	13 380	16 550	10 760	16 040	11 550	16 970
Prix MLS® moyen ($)	374 577	364 558	316 700	353 600	276 000	336 700	270 900	325 500
Toronto								
Mises en chantier d'habitations	41 107	30 462	16 880	22 660	25 315	33 340	29 590	37 935
Ventes MLS®	78 477	88 223	76 000	82 000	69 000	79 000	72 000	85 000
Prix MLS® moyen ($)	787 976	819 544	825 000	870 000	739 000	840 000	770 000	880 000
Ottawa								
Mises en chantier d'habitations	7 539	7 782	4 800	6 500	5 500	7 600	5 800	8 200
Ventes MLS®	17 699	18 882	14 200	16 100	12 800	15 100	13 400	16 700
Prix MLS® moyen ($)	408 951	443 504	451 500	481 000	406 000	460 000	415 000	490 000
Montréal								
Mises en chantier d'habitations	25 000	25 112	14 000	20 200	19 000	25 750	17 500	25 000
Ventes Centris[MD]	46 695	51 329	46 500	49 600	43 500	48 500	43 500	51 500
Prix Centris[MD] moyen ($)	384 713	408 401	405 000	422 800	392 000	425 000	398 000	442 000

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

APICQ via Centris[MD] Le système Centris[MD] contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI, Centris[MD].
(P) prévisions de la SCHL (2020-2022).

Les prévisions fournies dans le présent rapport sont fondées sur l'information qui était disponible en date du 5 juin 2020.
(B) = Bas de la fourchette. (H) = Haut de la fourchette.

Collaborateurs – Connaissance du marché, SCHL

CONTEXTE NATIONAL

Aled ab Iorwerth, porte-parole principal
Économiste en chef adjoint

VANCOUVER

Braden T. Batch
Analyste principal, Économie

VANCOUVER

Eric Bond
Spécialiste principal, Analyse de marché

CALGARY

Taylor Pardy
Analyste principal, Économie

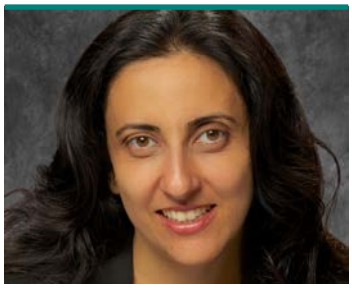
EDMONTON

Christian Arkilley
Analyste principal, Économie

TORONTO

Dana Senagama
Spécialiste principale, Analyse de marché

OTTAWA



Anne-Marie Shaker
Analyste principale, Économie

MONTRÉAL

Francis Cortellino
Spécialiste principal, Analyse de marché

Ressources supplémentaires

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'ABONNER

schl.ca/bulletinrecherche

Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

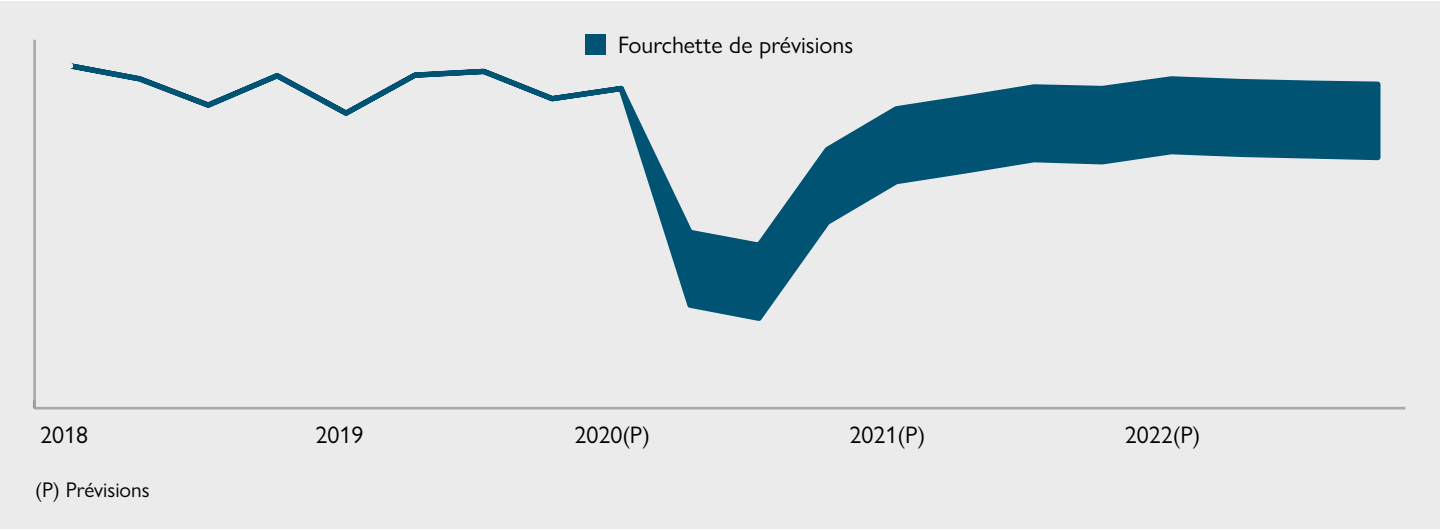
CONSULTER

schl.ca/marchedelhabitation

Annexe A

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du logement sont incluses dans le présent numéro des *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 de fourchettes donne aux lecteurs une idée relativement 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. Dans ce numéro spécial des Perspectives du marché de l'habitation, les fourchettes de prévisions comportent des limites supérieure et inférieure établies selon un ensemble de scénarios économiques et démographiques. Elles donnent de la précision et une orientation aux prévisions des variables du logement, en fonction d'un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.



(P) Prévisions

Annexe B

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.

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[MD] de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ).

Ventes MLS® (Centris[MD] au Québec) : Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris[MD]) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris[MD] au Québec) : Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris[MD]).

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**.

©2020, 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.

61502 20200512-001

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Mises en chantier, Vancouver (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	18 612

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	15 960	9 090
2020(P) T3	15 338	7 414
2020(P) T4	20 914	12 584
2021(P) T1	22 352	14 252
2021(P) T2	23 400	15 358
2021(P) T3	24 016	15 721
2021(P) T4	24 136	15 834
2022(P) T1	24 210	16 281
2022(P) T2	23 977	15 993
2022(P) T3	23 987	15 870
2022(P) T4	24 070	16 047

Sources : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 2 : Ventes MLS®, Vancouver (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	32 362

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	30 227	27 547
2020(P) T3	27 867	24 909
2020(P) T4	27 608	24 342
2021(P) T1	28 591	24 985
2021(P) T2	29 715	25 734
2021(P) T3	30 257	25 861
2021(P) T4	30 619	25 766
2022(P) T1	31 226	25 868
2022(P) T2	31 877	26 368
2022(P) T3	32 687	27 362
2022(P) T4	33 697	28 810

Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 3 : Prix MLS® moyen, Vancouver ($)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	962 184

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	917 397	896 304
2020(P) T3	900 740	864 951
2020(P) T4	893 900	847 709
2021(P) T1	890 240	837 175
2021(P) T2	889 536	831 547
2021(P) T3	889 507	823 909
2021(P) T4	888 535	818 400
2022(P) T1	886 779	809 957
2022(P) T2	884 991	805 153
2022(P) T3	886 627	806 641
2022(P) T4	895 932	815 106

Source : ACI, (P) prévisions de la SCHL

Figure 4 : Mises en chantier, Calgary (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	10 265

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	6 828	1 778
2020(P) T3	5 647	970
2020(P) T4	7 766	4 197
2021(P) T1	9 355	5 787
2021(P) T2	10 368	6 799
2021(P) T3	11 862	8 293
2021(P) T4	12 188	8 619
2022(P) T1	13 006	9 437
2022(P) T2	12 826	9 258
2022(P) T3	12 675	9 107
2022(P) T4	12 576	9 008

Sources : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 5 : Ventes MLS®, Calgary (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	20 540

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	18 097	14 902
2020(P) T3	16 832	12 347
2020(P) T4	18 058	13 444
2021(P) T1	18 976	14 209
2021(P) T2	19 682	14 771
2021(P) T3	20 422	15 544
2021(P) T4	20 787	15 998
2022(P) T1	21 378	16 816
2022(P) T2	21 854	17 453
2022(P) T3	22 387	17 966
2022(P) T4	22 903	18 484

Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 6 : Prix MLS® moyen, Calgary ($)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	438 194

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	436 784	397 165
2020(P) T3	431 008	372 891
2020(P) T4	425 196	353 372
2021(P) T1	419 309	346 681
2021(P) T2	413 154	342 534
2021(P) T3	407 711	339 600
2021(P) T4	403 989	337 927
2022(P) T1	400 744	335 603
2022(P) T2	397 622	333 040
2022(P) T3	397 502	333 843
2022(P) T4	403 286	338 662

Source : ACI, (P) prévisions de la SCHL

Figure 7 : Mises en chantier, Edmonton (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	11 620

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	4 926	1 638
2020(P) T3	4 182	894
2020(P) T4	6 440	3 481
2021(P) T1	7 758	4 798
2021(P) T2	8 597	5 638
2021(P) T3	9 836	6 877
2021(P) T4	10 107	7 147
2022(P) T1	10 785	7 826
2022(P) T2	10 636	7 677
2022(P) T3	10 511	7 552
2022(P) T4	10 429	7 470

Sources : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 8 : Ventes MLS®, Edmonton (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	17 668

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	16 878	13 480
2020(P) T3	15 871	11 469
2020(P) T4	15 766	10 883
2021(P) T1	15 889	10 991
2021(P) T2	15 716	9 976
2021(P) T3	16 117	10 840
2021(P) T4	16 425	11 222
2022(P) T1	16 660	11 368
2022(P) T2	17 083	11 814
2022(P) T3	17 155	11 727
2022(P) T4	16 987	11 280

Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 9 : Prix MLS® moyen, Edmonton ($)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	359 072

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	356 354	320 859
2020(P) T3	351 777	301 249
2020(P) T4	347 195	285 480
2021(P) T1	343 061	280 075
2021(P) T2	338 483	276 724
2021(P) T3	334 533	274 354
2021(P) T4	330 715	273 002
2022(P) T1	328 799	271 124
2022(P) T2	326 355	269 054
2022(P) T3	321 131	269 703
2022(P) T4	325 804	273 596

Source : ACI, (P) prévisions de la SCHL

Figure 10 : Mises en chantier, Toronto (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	30 006

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	18 021	10 318
2020(P) T3	15 658	7 955
2020(P) T4	23 199	15 496
2021(P) T1	30 198	22 174
2021(P) T2	32 614	24 589
2021(P) T3	34 637	26 613
2021(P) T4	35 899	27 875
2022(P) T1	38 923	30 577
2022(P) T2	38 110	29 765
2022(P) T3	37 630	29 284
2022(P) T4	37 080	28 734

Sources : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 11 : Ventes MLS®, Toronto (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	94 844

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	87 800	80 598
2020(P) T3	77 990	70 120
2020(P) T4	76 366	66 438
2021(P) T1	77 884	66 672
2021(P) T2	81 228	69 464
2021(P) T3	82 121	69 574
2021(P) T4	83 267	69 789
2022(P) T1	84 625	70 296
2022(P) T2	86 875	71 538
2022(P) T3	88 696	74 292
2022(P) T4	90 804	77 873

Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 12 : Prix MLS® moyen, Toronto ($)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	892 238

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	882 792	834 243
2020(P) T3	871 249	804 774
2020(P) T4	843 724	778 748
2021(P) T1	833 094	743 195
2021(P) T2	831 075	735 421
2021(P) T3	841 475	736 113
2021(P) T4	852 856	738 271
2022(P) T1	859 520	749 829
2022(P) T2	873 503	758 434
2022(P) T3	889 149	773 388
2022(P) T4	912 828	796 349

Source : ACI, (P) prévisions de la SCHL

Figure 13 : Mises en chantier, Ottawa (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	10 208

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	4 900	3 000
2020(P) T3	4 492	2 500
2020(P) T4	6 500	4 000
2021(P) T1	7 400	5 100
2021(P) T2	7 500	5 246
2021(P) T3	7 600	5 677
2021(P) T4	7 900	5 947
2022(P) T1	8 100	5 994
2022(P) T2	8 150	5 834
2022(P) T3	8 200	5 740
2022(P) T4	8 300	5 632

Sources : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 14 : Ventes MLS®, Ottawa (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	18 420

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	16 800	14 479
2020(P) T3	15 000	12 548
2020(P) T4	14 000	11 453
2021(P) T1	14 700	12 554
2021(P) T2	14 900	12 979
2021(P) T3	15 000	12 907
2021(P) T4	15 500	12 761
2022(P) T1	16 136	12 804
2022(P) T2	16 380	13 035
2022(P) T3	16 736	13 547
2022(P) T4	17 700	14 214

Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 15 : Prix MLS® moyen, Ottawa ($)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	498 007

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	480 000	450 000
2020(P) T3	479 000	441 858
2020(P) T4	469 000	416 273
2021(P) T1	462 000	412 000
2021(P) T2	452 000	402 000
2021(P) T3	458 000	399 161
2021(P) T4	461 761	400 332
2022(P) T1	473 098	405 003
2022(P) T2	483 669	408 561
2022(P) T3	495 167	416 616
2022(P) T4	508 354	428 985

Source : ACI, (P) prévisions de la SCHL

Figure 16 : Mises en chantier, Montréal (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	27 561

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	14 245	6 232
2020(P) T3	13 436	5 458
2020(P) T4	25 424	16 922
2021(P) T1	26 776	20 069
2021(P) T2	26 457	19 737
2021(P) T3	25 840	19 094
2021(P) T4	23 926	17 100
2022(P) T1	24 786	17 287
2022(P) T2	24 968	17 468
2022(P) T3	25 066	17 566
2022(P) T4	25 180	17 679

Sources : SCHL, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées

Figure 17 : Ventes Centris[MD], Montréal (Unités, DDA)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	55 255

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	47 772	43 998
2020(P) T3	46 918	42 731
2020(P) T4	48 643	44 009
2021(P) T1	48 027	43 915
2021(P) T2	48 833	44 181
2021(P) T3	48 644	43 370
2021(P) T4	48 496	42 534
2022(P) T1	50 323	42 184
2022(P) T2	50 959	42 641
2022(P) T3	51 785	43 657
2022(P) T4	52 934	45 518

Sources : APCIQ via Centris[MD] (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées.

Figure 18 : Prix Centris[MD] moyen, Montréal ($)

Trimestre	Données historiques
2020 T1	444 748

	Fourchette de prévisions	
Trimestre	Limite supérieure	Limite inférieure
2020(P) T2	419 043	395 990
2020(P) T3	410 096	385 064
2020(P) T4	414 108	386 780
2021(P) T1	422 632	388 500
2021(P) T2	422 566	392 000
2021(P) T3	425 620	393 500
2021(P) T4	429 183	394 000
2022(P) T1	433 629	394 618
2022(P) T2	438 512	395 042
2022(P) T3	444 407	398 082
2022(P) T4	451 452	404 258

Source : APCIQ via Centris[MD] (P) prévisions de la SCHL