

A photograph of a woman with curly hair, wearing a plaid shirt over a white top, sitting on the floor and playing with colorful blocks with two young children. The scene is brightly lit, suggesting a window in the background. The woman is looking down at the blocks with a focused expression. One child is holding a yellow block, and another is reaching for a stack of orange, red, and blue blocks.

LE MARCHÉ  
DE L'HABITATION

# LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

PRINCIPAUX MARCHÉS  
DU CANADA

DATE DE PUBLICATION : FÉVRIER 2021\*

\* Les données historiques fournies dans le présent rapport reflètent l'information disponible en date du 11 décembre 2020.

Canada



## Table de matières

- 3 Introduction
- 3 Faits saillants
- 4 Contexte de l'économie et de la santé publique
- 6 Tendances des ventes et des prix des logements existants pendant la pandémie COVID-19
- 12 Résumé des tendances et des risques du marché de l'habitation dans le contexte de la pandémie



**Gustavo Durango**  
Économiste principal



**Aled ab Iorwerth**  
Économiste en chef adjoint

---

« Les ventes et les prix des logements ont été étonnamment élevés pendant la pandémie de COVID-19 dans les principaux marchés du Canada. Cette situation reflète la demande refoulée qui s'est accumulée pendant les premiers mois de la pandémie ainsi que la faiblesse des taux hypothécaires et les effets inégaux de la pandémie sur les catégories de revenu. La viabilité des tendances récentes du marché de l'habitation dépendra de l'évolution incertaine de la pandémie. »

# Ventes et prix des logements dans les principaux marchés pendant la pandémie de COVID-19

## Introduction

Le présent rapport examine les tendances des ventes et des prix de logements existants durant la pandémie de COVID-19 en 2020 dans les villes de Vancouver, de Calgary, d'Edmonton, de Toronto, d'Ottawa et de Montréal. Nous commençons par présenter les principaux changements économiques durant la pandémie afin de dégager certains des principaux facteurs de l'évolution récente des ventes et des prix. Le reste du rapport examine en détail ces tendances, comparées aux conditions avant la pandémie, c'est-à-dire au quatrième trimestre de 2019. Nous examinons les différences entre ce qui s'est produit et ce à quoi nous nous attendions, conformément aux prévisions de la SCHL publiées dans le *numéro spécial des Perspectives du marché de l'habitation – Été 2020, Grands marchés du Canada*. Au moment où ces prévisions ont été faites, une incertitude extrême régnait quant à l'évolution possible de la pandémie et de ses conséquences économiques. Bien qu'il reste du travail à faire pour bien comprendre la dynamique du marché de l'habitation pendant la pandémie, davantage de données sont désormais disponibles concernant ces conséquences. Les résultats provisoires semblent indiquer que la répartition inégale des répercussions de la pandémie entre les catégories de revenu a joué un rôle crucial dans la détermination de l'évolution du marché de l'habitation. Les ménages à revenu élevé – qui sont généralement propriétaires-occupants – ont eu davantage de possibilités de s'adapter aux circonstances en travaillant à domicile et ont ainsi pu maintenir leur revenu. Grâce à leur adaptation rapide, ils ont vu leur situation financière se redresser plus rapidement que d'autres ménages et ont pu demeurer optimistes quant à l'achat d'une habitation. Les engagements pris en faveur d'une politique budgétaire et monétaire accommodante ont renforcé les attentes de reprise de l'économie.

## Faits saillants

- En réponse à la pandémie de COVID-19, les différents ordres de gouvernement du Canada ont instauré des restrictions nécessaires qui ont eu de graves répercussions sur la conjoncture économique. D'ailleurs, celles-ci ont été amplifiées par le fait que les ménages ont cessé de mener leurs activités normales pour éviter d'être infectés. Il en a résulté une forte baisse des ventes et des prix des logements au deuxième trimestre de 2020 par rapport aux niveaux généralement élevés d'avant la pandémie. Cependant, à la fin du troisième trimestre de 2020, les ventes, les prix moyens et les mises en chantier de logements s'étaient redressés au point de dépasser les niveaux pré-pandémiques, malgré la persistance de la pandémie et des risques connexes pour la reprise économique.
- Les ventes, les prix et les mises en chantier de logements au troisième trimestre ont également dépassé la plupart des fourchettes de prévisions pour les grands centres. Le présent article porte sur les ventes et les prix moyens, tandis que des travaux futurs examineront les mises en chantier de logements.
- Le niveau étonnamment élevé de l'activité sur le marché de l'habitation observé jusqu'à présent pendant la pandémie reflète probablement :
  - la demande refoulée qui s'est accumulée au deuxième trimestre en raison des mesures de confinement. Lorsque les restrictions ont été levées, cette demande différée a été à l'origine d'une grande partie de l'augmentation des ventes au troisième trimestre;
  - la baisse des dépenses des ménages qui a fait monter le taux d'épargne des ménages à des niveaux historiques au deuxième et au troisième trimestres de 2020. Si l'on ajoute à cela les attentes des ménages selon lesquelles les taux hypothécaires demeureront bas pendant la durée de la pandémie, l'augmentation de l'épargne semble avoir incité certains ménages à financer l'achat d'une habitation;
  - le total des ventes qui a dépassé le total des nouvelles inscriptions à mesure que le marché de la revente s'est redressé, ce qui a soutenu la croissance globale des prix; Le programme de report des prêts hypothécaires peut avoir retardé la nécessité de vendre un logement dans les cas où les ménages n'étaient pas en mesure de rembourser leur prêt hypothécaire, ce qui a maintenu les inscriptions à la baisse;
  - la croissance des ventes qui a été plus forte pour les habitations relativement plus chères à Vancouver, à Toronto, à Ottawa et à Montréal, soutenant davantage les gains dans ces marchés. Ce changement s'explique probablement par la répartition inégale des répercussions économiques de la pandémie, alors que les ménages à revenu élevé ont été en mesure de maintenir leur revenu en s'adaptant au travail à domicile. En revanche, les travailleurs des secteurs moins bien rémunérés ont été moins en mesure de s'adapter aux conditions de la

- pandémie, de sorte que, en combinaison avec une forte baisse du nombre de nouveaux migrants accueillis par le Canada, la demande relative de logements moins chers a diminué;
- la baisse des prix du pétrole dans les provinces productrices de pétrole qui a agi sur les effets de la pandémie et entraîné des changements plus complexes.

- Même si l'activité sur le marché de l'habitation a été étonnamment forte dans la plupart des principaux marchés durant la pandémie, nous demeurons préoccupés par les risques majeurs qui sous-tendent nos prévisions dans notre prochain rapport *Perspectives du marché de l'habitation*, qui sera publié au deuxième trimestre de 2021. Pour être plus précis, les niveaux de l'emploi restent inférieurs à ceux d'avant la pandémie, tandis que les transferts de soutien élevés du gouvernement sont temporaires. La reprise complète et durable continue de dépendre de l'évolution incertaine de la pandémie.

## Contexte de l'économie et de la santé publique

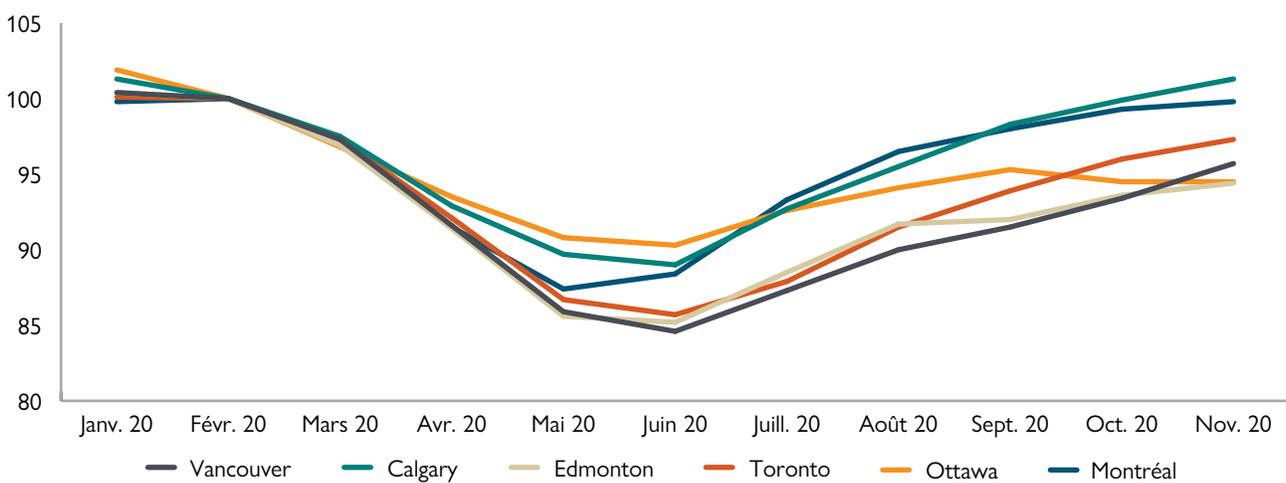
### Tendances globales de l'emploi, du revenu

La COVID-19 a été déclarée pandémie le 11 mars par l'Organisation mondiale de la Santé. Des mesures ont été mises en place pour contrôler la propagation de la pandémie, dans le but de protéger la santé publique et de sauver des vies au Canada, mais elles ont considérablement perturbé l'activité économique. La forte baisse de l'emploi pendant les premiers mois de la pandémie, lorsque les restrictions sont entrées en vigueur, a réduit la rémunération globale des travailleurs, qui a baissé de 8,6 % au deuxième trimestre par rapport aux trois premiers mois de 2020. Cette réduction de la rémunération reflète les pertes d'emplois et la diminution importante du nombre d'heures travaillées par les employés qui ont conservé leur emploi. Au troisième trimestre, les taux relativement faibles de nouveaux cas de COVID-19 ont permis

d'assouplir les restrictions, alors que les travailleurs de nombreux secteurs étaient de plus en plus capables de s'adapter aux conditions de travail imposées par la pandémie, notamment par le télétravail. La rémunération globale des travailleurs s'est partiellement rétablie au troisième trimestre, même si elle est demeurée inférieure aux niveaux d'avant la pandémie.

Le rythme de la reprise de l'emploi a ralenti dans la plupart des centres à partir de l'automne 2020, ce qui coïncide avec la recrudescence récente des cas de COVID-19 et le resserrement de certaines mesures, en particulier en Ontario et au Québec. La reprise de l'emploi est variable selon les régions, les niveaux à Calgary et à Montréal étant revenus en novembre 2020 à ce qu'ils étaient avant la pandémie, alors que cela n'a pas été le cas dans la majorité des marchés (figure 1).

Figure 1 : Indice de l'emploi (février 2000 = 100)



Sources : Statistique Canada (tableau 14-10-0097-01, moyennes mobiles de trois mois, données non désaisonnalisées), SCHL (calculs).

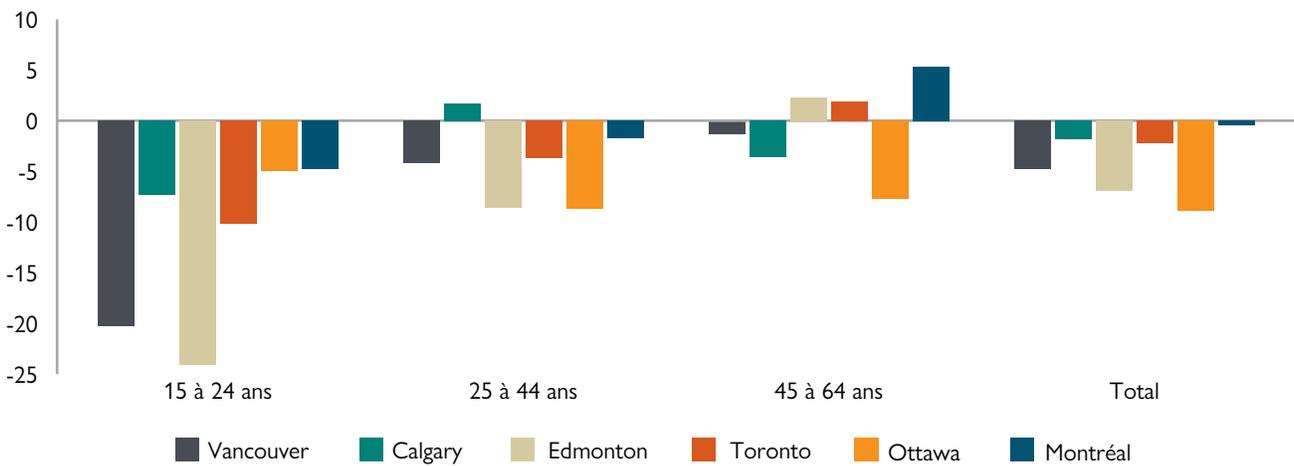
Le revenu moyen des ménages a été soutenu par l'augmentation des transferts gouvernementaux aux ménages. Combiné à la forte baisse des dépenses des ménages au deuxième trimestre, le taux d'épargne moyen des ménages a grimpé à 27,5 %, comparativement à 2 % au quatrième trimestre de 2019. Au troisième trimestre, le taux d'épargne a diminué, mais il est demeuré élevé, car les dépenses des ménages se sont redressées. L'augmentation de l'épargne aurait probablement donné à certains ménages des moyens et une confiance accrue pour financer l'achat d'une habitation.

La demande de logements pendant la pandémie a probablement aussi été soutenue par la souplesse de la politique monétaire, qui a permis d'abaisser le taux fixe des prêts hypothécaires à cinq ans. L'engagement de maintenir les taux à un niveau bas aurait renforcé les attentes quant à la faiblesse prolongée des taux pendant la pandémie, ce qui aurait probablement renforcé les attentes quant au maintien des prix des logements.

### L'emploi a surtout diminué pour les ménages à faible revenu qui soutiennent la demande de logements abordables, notamment de logements locatifs

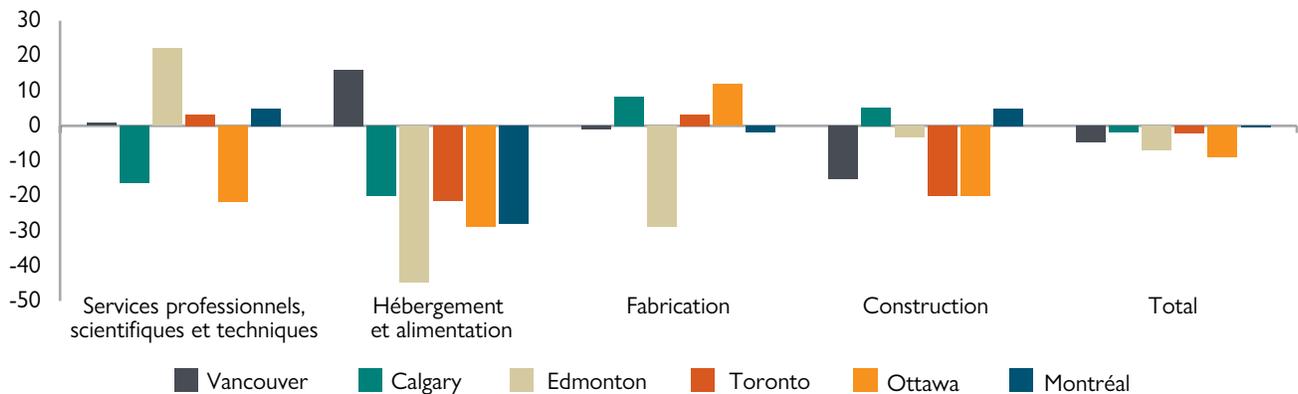
Les statistiques agrégées peuvent masquer d'importantes tendances au sein de la répartition qui pourraient à leur tour avoir une incidence sur le marché de l'habitation. Les statistiques sur l'emploi selon l'âge et le secteur d'activité montrent que le fardeau financier de la pandémie a pesé davantage sur les jeunes (figure 2) et les travailleurs du secteur relativement moins bien rémunéré de l'hébergement et des services alimentaires (figure 3). Il y a probablement un degré élevé de chevauchement entre ces deux groupes, car les jeunes sont surreprésentés dans les secteurs des services moins bien rémunérés par rapport aux personnes d'âge moyen. Le fait que les ménages à faible revenu aient ressenti les conséquences économiques les plus graves de la pandémie nous aide à comprendre la dynamique du marché de l'habitation pendant la même période.

Figure 2 : Croissance de l'emploi selon le groupe d'âge, de novembre 2019 à novembre 2020 (%)



Source : Statistique Canada (tableau 14-10-0095-01, moyenne mobile de trois mois des personnes occupées, données non corrigées des variations saisonnières).

Figure 3 : Croissance de l'emploi dans certains secteurs, de novembre 2019 à novembre 2020 (%)



Source : Statistique Canada (tableau 14-10-0097-01, moyenne mobile de trois mois des personnes employées, données non corrigées des variations saisonnières).

De plus, les mouvements nets de la migration internationale ont pratiquement cessé pendant la pandémie. Ces trois groupes – les jeunes, les travailleurs à faible revenu et les nouveaux immigrants – ont tendance à soutenir la demande de logements relativement moins chers, y compris des options de logement plus abordables pour les propriétaires-occupants et des logements locatifs. Toutefois, il est important de noter

que le niveau d'emploi est demeuré généralement inférieur à ce qu'il était l'année précédente en novembre 2020 pour la plupart des groupes d'âge et des secteurs d'activité.

Après avoir passé en revue les principaux événements économiques et financiers qui ont touché les ménages pendant la pandémie, examinons maintenant leur incidence sur les ventes et les prix de logements.

## Tendances des ventes et des prix des logements existants pendant la pandémie de COVID-19

Les ventes trimestrielles de logements existants se sont redressées, mais les tendances à long terme sont demeurées inférieures aux niveaux d'avant la pandémie en novembre 2020

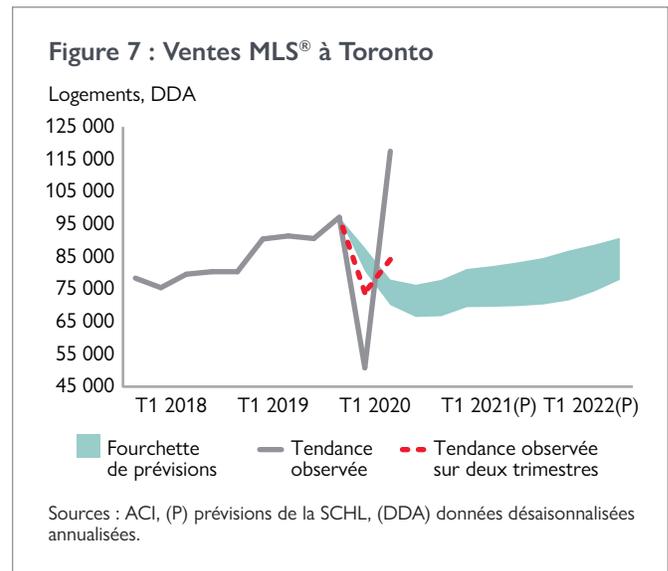
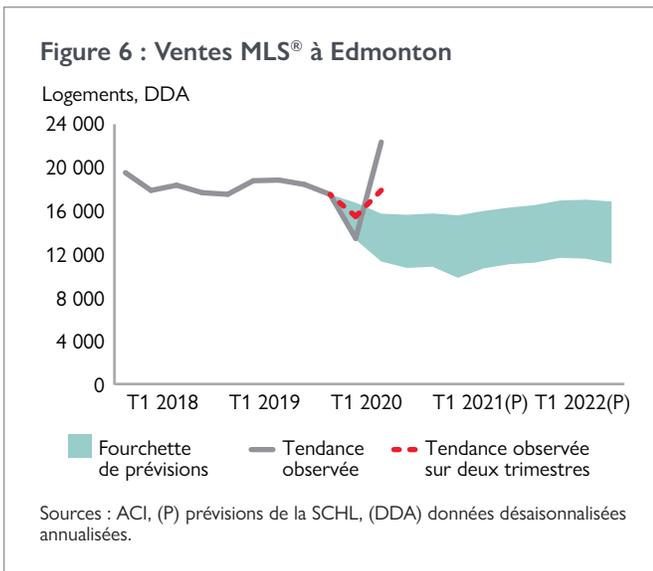
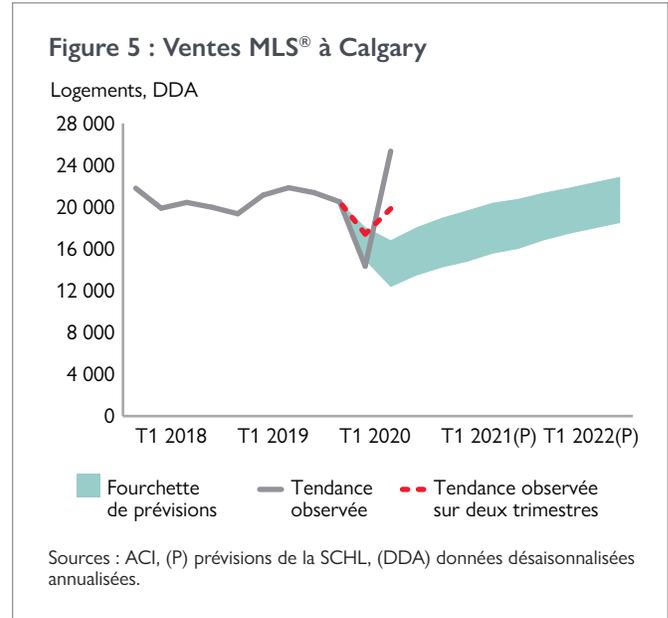
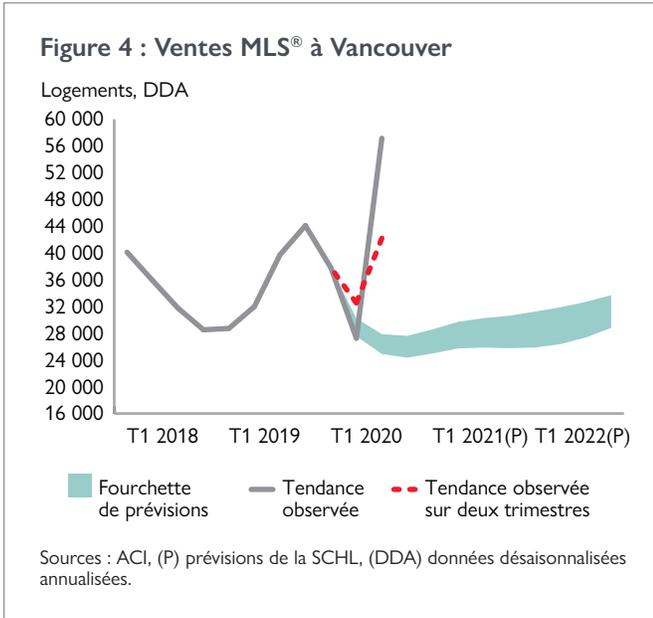
Les figures 4 à 9 montrent les ventes de logements existants jusqu'au troisième trimestre de 2020. La partie ombragée montre la fourchette de prévisions initialement publiée dans le numéro des *Perspectives du marché de l'habitation* diffusé par la SCHL à l'été 2020. La ligne grise pleine montre le nombre réel de ventes qui ont été enregistrées. La ligne rouge pointillée montre la moyenne mobile sur deux trimestres de ces valeurs observées au cours des trois premiers trimestres de 2020. Par exemple, la ligne rouge pointillée du deuxième trimestre de 2020 montre le niveau moyen des ventes aux premier et deuxième trimestres, tandis que la valeur de la ligne rouge pointillée au troisième trimestre de 2020 indique le niveau moyen des ventes aux deuxième et troisième trimestres de 2020. Cette moyenne mobile sur deux trimestres aide à indiquer les tendances pendant la période de pandémie

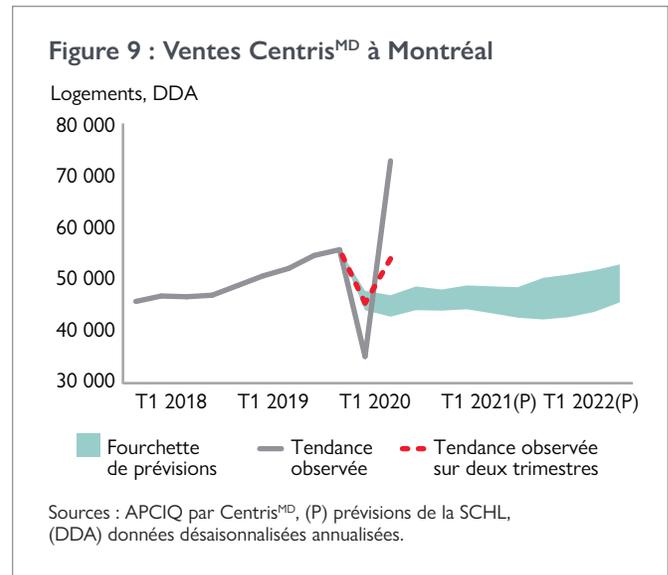
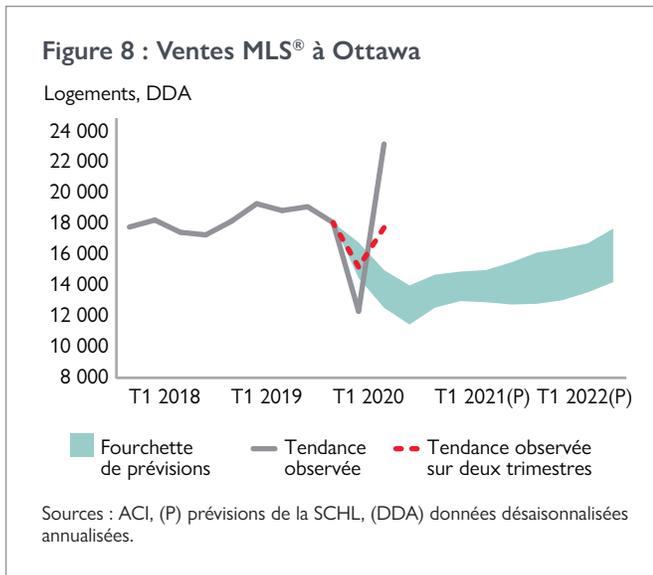
qui seraient autrement masquées par la forte volatilité qui a caractérisé les ventes trimestrielles de maisons individuelles existantes (la ligne grise pleine) en 2020.

Au deuxième trimestre, les ventes ont fortement diminué après le début de la pandémie. Il en aurait résulté une forte hausse de la demande refoulée qui s'est accumulée au cours des premiers mois de la pandémie. Avec l'assouplissement des restrictions et l'adaptation croissante des conditions d'emploi au contexte de la pandémie, la demande a fortement rebondi au troisième trimestre, de sorte que les ventes ont été nettement supérieures aux niveaux d'avant la pandémie et aux prévisions les plus optimistes de la SCHL. Cependant, la tendance sur deux trimestres (la ligne rouge pointillée) montre une reprise beaucoup moins accentuée au troisième trimestre. En fait, au troisième trimestre, la tendance sur deux trimestres a été inférieure d'un peu moins de 5 % en moyenne aux niveaux précédant la pandémie (ceux du quatrième trimestre de 2019) dans tous les marchés analysés.

La comparaison de l'écart entre le niveau d'activité observé au troisième trimestre et la tendance indique que la demande refoulée au deuxième trimestre a probablement joué un rôle important au troisième trimestre. La demande refoulée devrait continuer d'alimenter la demande à court terme, étant donné l'ampleur de la baisse au deuxième trimestre.

Cependant, à mesure que la demande refoulée s'épuisera, cet effet s'estompera et entraînera un recul des ventes par rapport aux sommets actuels. Le moment précis de l'érosion de la demande refoulée demeure toutefois difficile à déterminer.





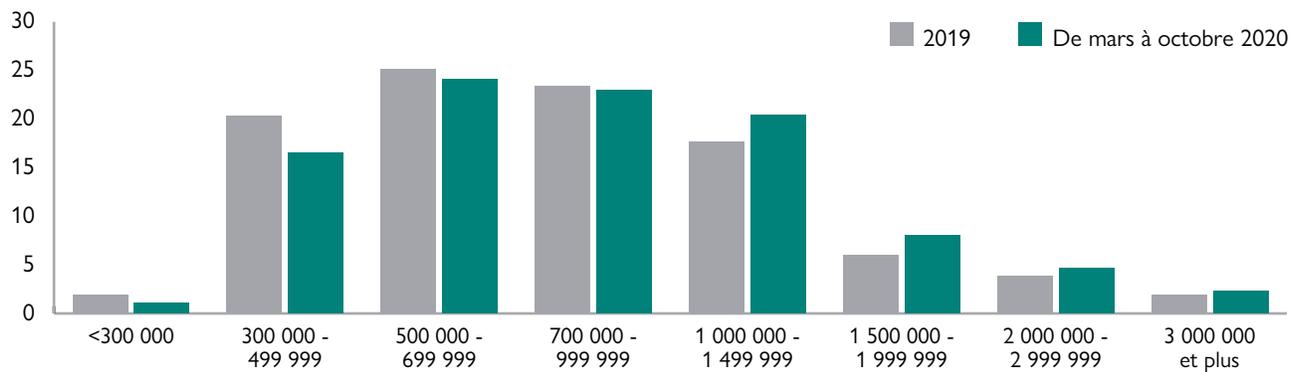
## Les ventes de logements existants se sont déplacées vers les fourchettes de prix plus élevées à Vancouver, à Toronto, à Ottawa et à Montréal

Comme il a été mentionné précédemment, les répercussions sur l'emploi ont touché de façon disproportionnée les jeunes ménages et les ménages à revenu relativement plus faible. Malgré l'augmentation des transferts gouvernementaux reçus, ces ménages ont été exposés aux effets négatifs sur l'emploi. Par conséquent, ils étaient moins susceptibles d'acheter une propriété pendant la pandémie que les autres ménages. La diminution du nombre de nouveaux immigrants est venue accentuer cet effet, faisant baisser davantage la demande de logements moins chers. Ce changement a été observé à Vancouver, à Toronto, à Ottawa et à Montréal, où les ventes ont évolué vers les maisons individuelles relativement plus chères, de mars à octobre 2020, au détriment des

appartements en copropriété, des maisons en rangée et des jumelés, généralement moins chers. Ces marchés ont également connu un déplacement de la répartition des ventes vers les fourchettes de prix plus élevées (figures 10 à 12). À Montréal, la répartition des ventes de maisons individuelles s'est déplacée vers des logements plus chers en 2020 par rapport à 2019. Cette situation est particulièrement évidente sur l'île de Montréal, où la part des ventes de maisons individuelles de plus de 1 million de dollars est passée de 14,2 % en 2019 à 18,5 % en 2020<sup>1</sup>. Les tendances sont moins claires à Edmonton et à Calgary. Edmonton n'a pas enregistré un grand changement en faveur des maisons individuelles, tandis qu'à Calgary les acheteurs ont délaissé les maisons individuelles pour privilégier les jumelés et les maisons en rangée. Cependant, les ventes de logements en copropriété ont considérablement diminué dans les deux centres, sans variation marquée des ventes selon la fourchette de prix (figures 13 et 14).

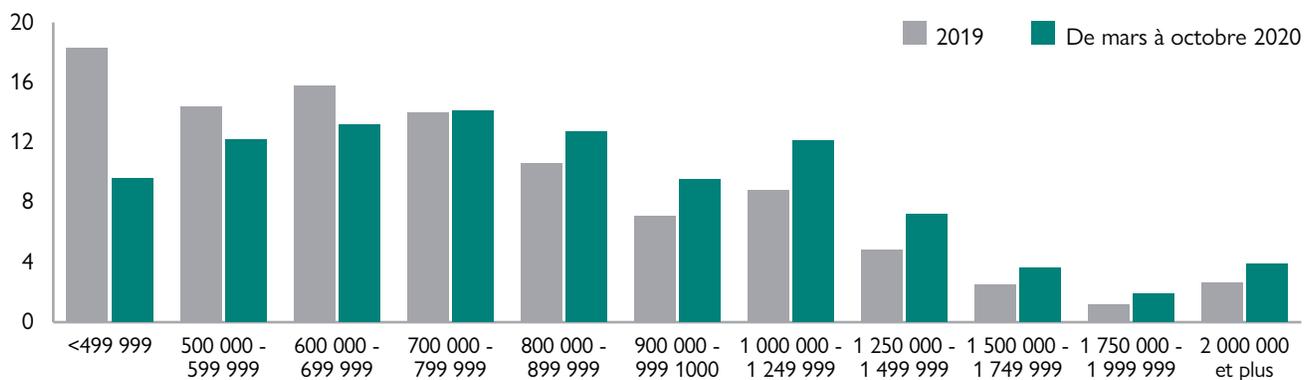
<sup>1</sup> Selon la définition de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), une « maison unifamiliale » englobe les maisons en rangée, les maisons jumelées et les maisons individuelles. La répartition des ventes selon les données de la fourchette de prix n'est pas suffisamment détaillée pour produire un graphique pour Montréal dans le cadre du présent rapport.

Figure 10 : Vancouver, répartition (%) des ventes MLS® selon la fourchette de prix



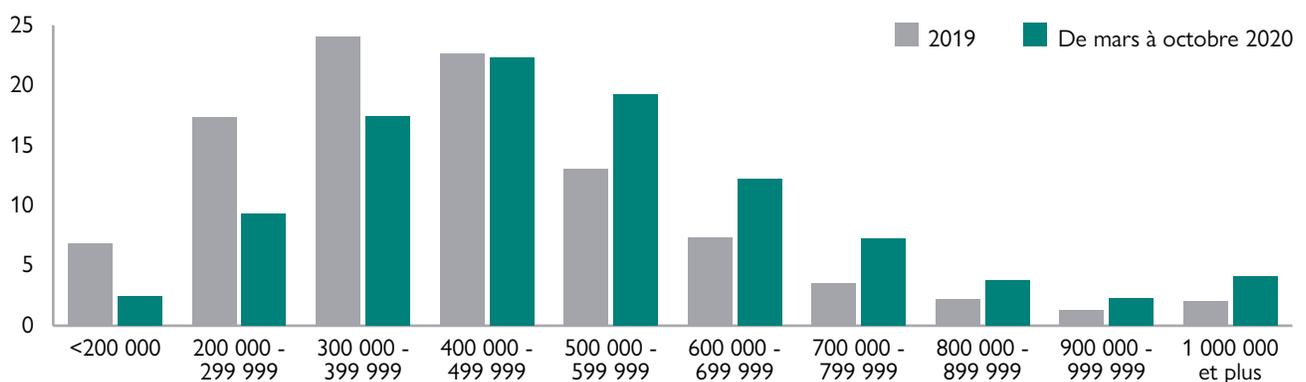
Sources : ACI et SCHL (calculs).

Figure 11 : Toronto, répartition (%) des ventes MLS® selon la fourchette de prix

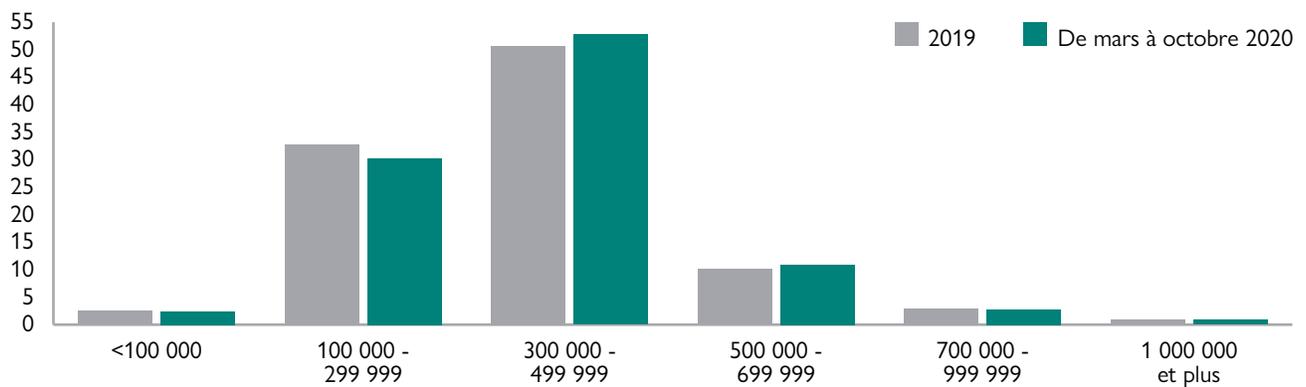


Sources : ACI et SCHL (calculs).

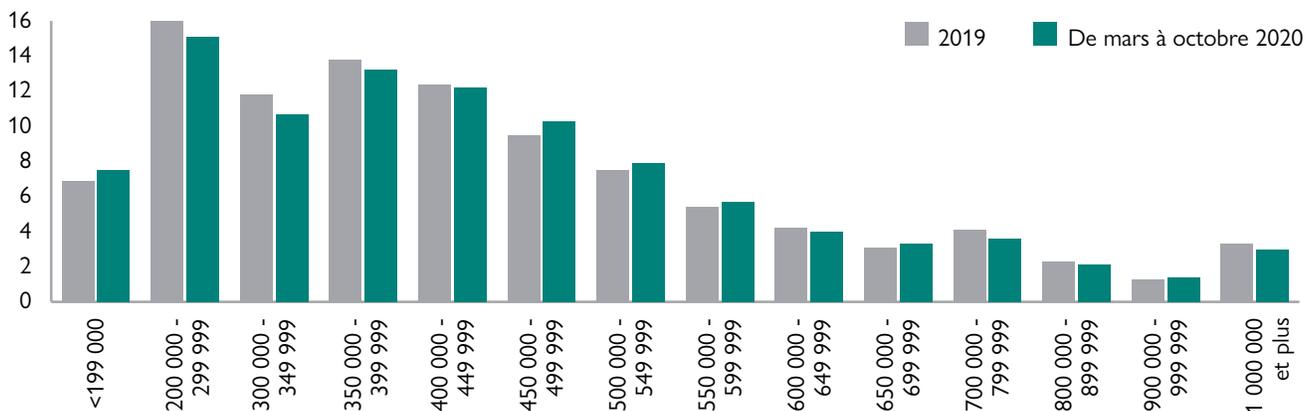
Figure 12 : Ottawa, répartition (%) des ventes MLS® selon la fourchette de prix



Sources : ACI et SCHL (calculs).

**Figure 13 : Edmonton, répartition (%) des ventes MLS® selon la fourchette de prix**

Sources : ACI et SCHL (calculs).

**Figure 14 : Calgary, répartition (%) des ventes MLS® selon la fourchette de prix**

Sources : ACI et SCHL (calculs).

### La reprise des ventes a dépassé celle des nouvelles inscriptions, ce qui a fait monter les prix moyens

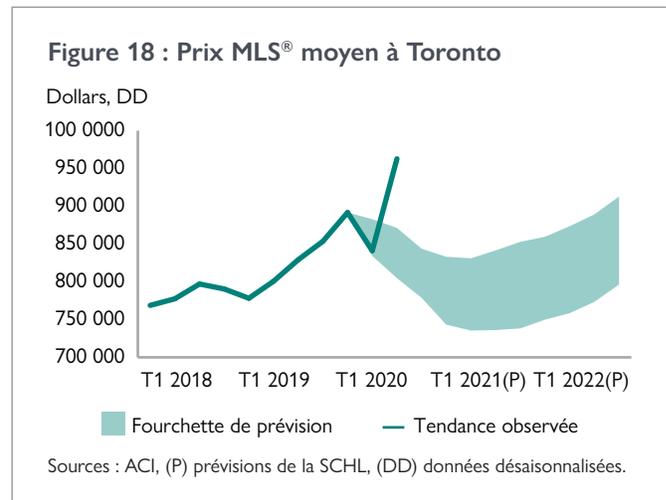
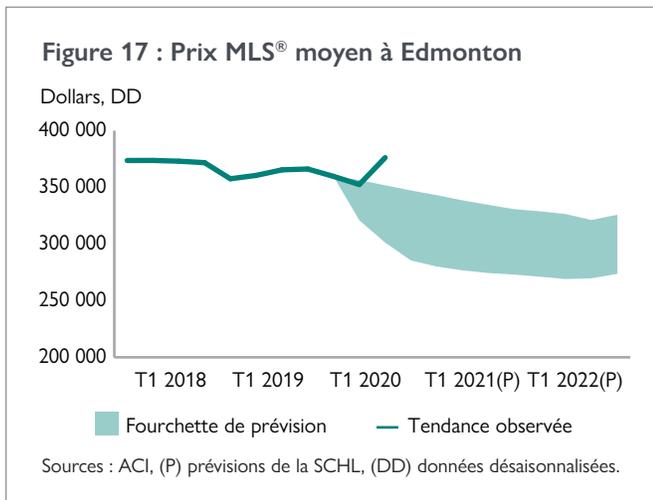
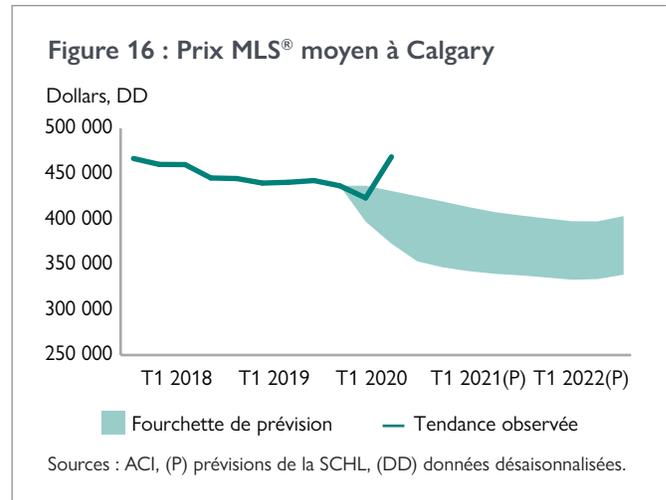
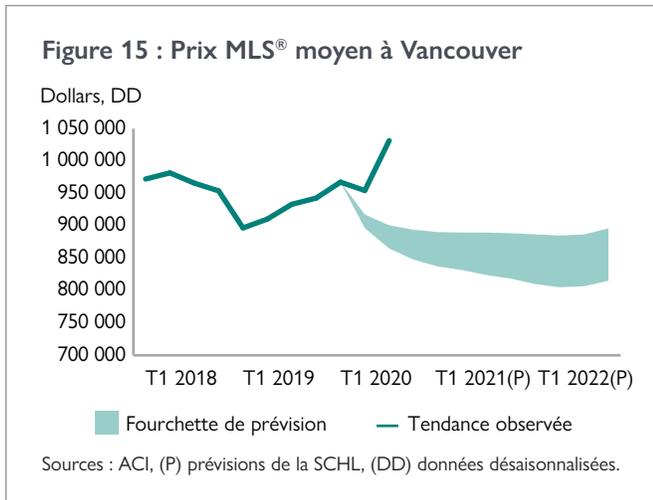
Au début de la pandémie, les ventes ont diminué plus rapidement que les nouvelles inscriptions à Vancouver, à Toronto, à Ottawa et à Montréal. Cela a changé au troisième trimestre, période où la forte croissance des nouvelles inscriptions a été éclipsée par la hausse des ventes. À Calgary et en Alberta, le marché est resté stable au deuxième trimestre, car les ventes et les nouvelles inscriptions ont diminué au même rythme. Au troisième

trimestre, ces marchés ont enregistré une croissance de leur rapport ventes-nouvelles inscriptions semblable à celle des autres centres. Comme Calgary et Edmonton n'ont pas connu de baisse au deuxième trimestre, la hausse du troisième trimestre fait que la conjoncture du marché a été meilleure qu'avant la pandémie. Dans les autres centres, la conjoncture est demeurée moins bonne qu'avant la pandémie.

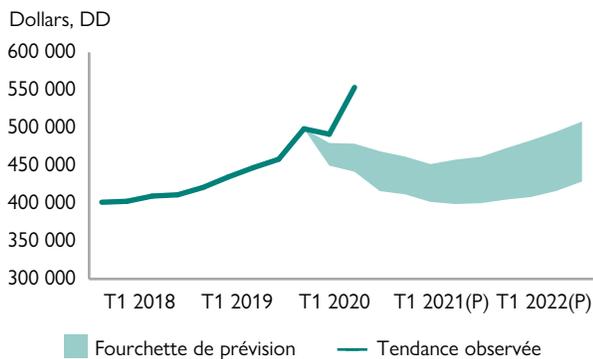
Les tendances des prix moyens pendant la pandémie reflètent l'évolution des conditions du marché. Dans tous les marchés étudiés, sauf à Montréal, les prix moyens ont

baissé au deuxième trimestre (figures 15 à 20). À Montréal, la progression du prix moyen a considérablement ralenti, mais elle est demeurée positive durant cette période. Au troisième trimestre, la forte croissance des ventes a fait monter les prix moyens au-delà des niveaux antérieurs à la pandémie dans tous les centres. Les prix observés au troisième trimestre ont également dépassé les prévisions les plus optimistes

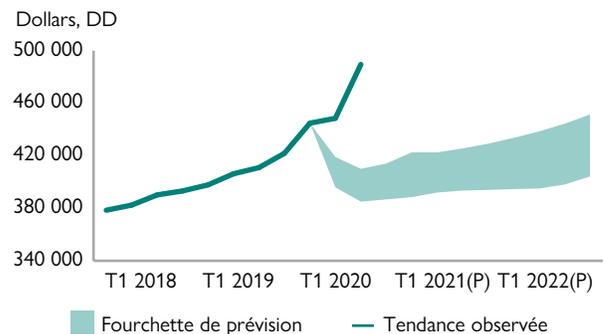
de la SCHL dans tous les centres, surtout à Vancouver, à Toronto, à Ottawa et à Montréal. Comme il a été mentionné précédemment, le déplacement de la répartition des ventes dans ces marchés vers les maisons individuelles relativement plus chères ou les fourchettes de prix plus élevées est important pour comprendre pourquoi les prix moyens des logements ont augmenté<sup>2</sup>.



<sup>2</sup> La tendance sur deux trimestres a été utilisée pour illustrer approximativement la demande refoulée. Comme le lien d'équivalence n'est pas évident dans le contexte de la croissance des prix, cette valeur n'est pas présentée.

**Figure 19 : Prix MLS® moyen à Ottawa**

Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DD) données désaisonnalisées.

**Figure 20 : Prix CentrisMD moyen à Montréal**

Sources : APCIQ par CentrisMD, (P) prévisions de la SCHL, (DD) données désaisonnalisées.

## Résumé des tendances et des risques du marché de l'habitation dans le contexte de la pandémie

Pendant la pandémie, les niveaux des ventes et des prix des logements existants ont généralement dépassé les niveaux antérieurs à la COVID-19 et la fourchette des prévisions de la SCHL, malgré les mesures ayant limité l'activité économique afin de maîtriser la pandémie. Les travailleurs à revenu élevé se sont rapidement adaptés à la pandémie en travaillant à domicile. Le redressement rapide de leur situation a fait que la demande refoulée provenant des gens de ce groupe s'est rapidement répercutée sur le marché de la revente au troisième trimestre de 2020. Cette situation était soutenue par les ménages qui s'attendaient à ce que les taux hypothécaires demeurent bas pendant la pandémie.

En plus de l'effet stimulant de la demande sur le prix moyen des logements, des signes montrent que la demande s'est déplacée vers des logements existants de prix élevés à

Vancouver, à Toronto, à Ottawa et à Montréal durant la pandémie. Le changement dans la composition des ventes reflète les effets inégaux de la pandémie entre les catégories de revenu.

À la suite de son ralentissement amorcé à l'automne 2020, alors que certaines régions ont réintroduit des restrictions plus rigoureuses en réaction à la recrudescence des taux d'infection, la reprise de l'emploi montre qu'un rétablissement complet et soutenu de la conjoncture de l'économie et de l'emploi continue de dépendre de la trajectoire incertaine de la pandémie. La forte demande de logements et la croissance des prix observées dans la plupart des centres au troisième trimestre de 2020 continuent, à leur tour, d'être exposées à des risques à la baisse qui dépendent de la progression de la pandémie.

## Ressources supplémentaires

### Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



[schl.ca/bulletinrecherche](https://schl.ca/bulletinrecherche)

### Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



[schl.ca/marchedelhabitation](https://schl.ca/marchedelhabitation)

## 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 [schl.ca](http://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**.

© 2021, 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](mailto: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.

# Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Indice de l'emploi (février 2000 = 100)

	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
Janv. 20	100,4	101,3	100,4	100,1	101,9	99,8
Févr. 20	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mars 20	97,3	97,5	96,9	97,3	96,8	97,3
Avr. 20	91,6	92,9	91,4	92,1	93,5	91,5
Mai 20	85,9	89,7	85,6	86,7	90,8	87,4
Juin 20	84,6	89,0	85,2	85,7	90,3	88,4
Juill. 20	87,3	92,7	88,5	87,9	92,6	93,3
Août 20	90,0	95,5	91,7	91,5	94,1	96,5
Sept. 20	91,5	98,3	92,0	93,9	95,3	98,0
Oct. 20	93,4	99,9	93,6	96,0	94,5	99,3
Nov. 20	95,7	101,3	94,4	97,3	94,5	99,8

Sources : Statistique Canada (tableau 14-10-0097-01, moyennes mobiles de trois mois, données non désaisonnalisées), SCHL (calculs).

Figure 2 : Croissance de l'emploi selon le groupe d'âge, de novembre 2019 à novembre 2020 (%)

	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
15 à 24 ans	-20,2	-7,3	-24,1	-10,1	-5	-4,8
25 à 44 ans	-4,2	1,7	-8,6	-3,7	-8,7	-1,7
45 à 64 ans	-1,3	-3,6	2,3	1,9	-7,7	5,3
Total	-4,8	-1,8	-6,9	-2,2	-8,9	-0,4

Source : Statistique Canada (tableau 14-10-0095-01, moyenne mobile de trois mois des personnes occupées, données non corrigées des variations saisonnières).

Figure 3 : Croissance de l'emploi selon l'industrie, de novembre 2019 à novembre 2020 (%)

	Vancouver	Calgary	Edmonton	Toronto	Ottawa	Montréal
Services professionnels, scientifiques et techniques	0,8	-16,2	22,1	3,2	-21,8	5,0
Hébergement et alimentation	16,0	-19,9	-44,8	-21,5	-28,7	-28,0
Fabrication	-0,9	8,3	-28,8	3,3	11,9	-1,9
Construction	-15,3	5,3	-3,4	-20,1	-20,1	4,9
Total	-4,8	-1,8	-6,9	-2,2	-8,9	-0,4

Source : Statistique Canada (tableau 14-10-0097-01, moyenne mobile de trois mois des personnes employées, données non corrigées des variations saisonnières).

Figure 4 : Ventes MLS® à Vancouver

	Tendance observée	Tendance observée sur deux trimestres	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	40 115			
	35 906			
	31 760			
	28 516			
T1 2019	28 720			
	31 995			
	39 718			
	44 092			
T1 2020	37 800	37 800	37 800	37 800
	27 257	32 529	30 227	27 547
	57 147	42 202	27 867	24 909
			27 608	24 342
T1 2021(P)			28 591	24 985
			29 715	25 734
			30 257	25 861
			30 619	25 766
T1 2022(P)			31 226	25 868
			31 877	26 368
			32 687	27 362
			33 697	28 810

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

Figure 5 : Ventes MLS® à Calgary

	Tendance observée	Tendance observée sur deux trimestres	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	21 808			
	19 896			
	20 448			
	19 980			
T1 2019	19 364			
	21 152			
	21 856			
	21 384			
T1 2020	20 504	20 504	20 504	20 504
	14 348	17 426	18 097	14 902
	25 356	19 852	16 832	12 347
			18 058	13 444
T1 2021(P)			18 976	14 209
			19 682	14 771
			20 422	15 544
			20 787	15 998
T1 2022(P)			21 378	16 816
			21 854	17 453
			22 387	17 966
			22 903	18 484

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

**Figure 6 : Ventes MLS® à Edmonton**

	Tendance observée	Tendance observée sur deux trimestres	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	19 636			
	18 004			
	18 484			
	17 796			
T1 2019	17 648			
	18 896			
	18 956			
	18 552			
T1 2020	17 632	17 632	17 632	17 632
	13 592	15 612	16 878	13 480
	22 448	18 020	15 871	11 469
			15 766	10 883
T1 2021(P)			15 889	10 991
			15 716	9 976
			16 117	10 840
			16 425	11 222
T1 2022(P)			16 660	11 368
			17 083	11 814
			17 155	11 727
			16 987	11 280

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

**Figure 7 : Ventes MLS® à Toronto**

	Tendance observée	Tendance observée sur deux trimestres	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	78 404			
	75 468			
	79 628			
	80 396			
T1 2019	80 392			
	90 476			
	91 408			
	90 612			
T1 2020	97 164	97 164	97 164	97 164
	50 788	73 976	87 800	80 598
	117 512	84 150	77 990	70 120
			76 366	66 438
T1 2021(P)			77 884	66 672
			81 228	69 464
			82 121	69 574
			83 267	69 789
T1 2022(P)			84 625	70 296
			86 875	71 538
			88 696	74 292
			90 804	77 873

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

Figure 8 : Ventes MLS® à Ottawa

	Tendance observée	Tendance observée sur deux trimestres	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	17 800			
	18 252			
	17 456			
	17 288			
T1 2019	18 168			
	19 316			
	18 872			
	19 120			
T1 2020	18 084	18 084	18 084	18 084
	12 316	15 200	16 800	14 479
	23 200	17 758	15 000	12 548
			14 000	11 453
T1 2021(P)			14 700	12 554
			14 900	12 979
			15 000	12 907
			15 500	12 761
T1 2022(P)			16 136	12 804
			16 380	13 035
			16 736	13 547
			17 700	14 214

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

Figure 9 : Ventes Centris<sup>MD</sup> à Montréal

	Tendance observée	Tendance observée sur deux trimestres	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	45 705			
	46 768			
	46 624			
	46 927			
T1 2019	48 818			
	50 706			
	52 149			
	54 684			
T1 2020	55 812	55 812	55 812	55 812
	34 953	45 383	47 772	43 998
	73 162	54 058	46 918	42 731
			48 643	44 009
T1 2021(P)			48 027	43 915
			48 833	44 181
			48 644	43 370
			48 496	42 534
T1 2022(P)			50 323	42 184
			50 959	42 641
			51 785	43 657
			52 934	45 518

Sources : APCIQ par Centris<sup>MD</sup>, (P) prévisions de la SCHL, (DDA) données désaisonnalisées annualisées.

**Figure 10 : Vancouver, répartition (%) des ventes MLS® selon la fourchette de prix**

	2019	De mars à octobre 2020
<300 000	1,9	1,1
300 000 - 499 999	20,3	16,5
500 000 - 699 999	25,1	24,1
700 000 - 999 999	23,4	23,0
1 000 000 - 1 499 999	17,7	20,4
1 500 000 - 1 999 999	6,0	8,0
2 000 000 - 2 999 999	3,8	4,7
3 000 000 et plus	1,9	2,3

Sources : ACI et SCHL (calculs).

**Figure 11 : Toronto, répartition (%) des ventes MLS® selon la fourchette de prix**

	2019	De mars à octobre 2020
<499 999	18,3	9,6
500 000 - 599 999	14,4	12,2
600 000 - 699 999	15,8	13,2
700 000 - 799 999	14,0	14,1
800 000 - 899 999	10,6	12,7
900 000 - 999 1000	7,1	9,5
1 000 000 - 1 249 999	8,8	12,1
1 250 000 - 1 499 999	4,8	7,2
1 500 000 - 1 749 999	2,5	3,6
1 750 000 - 1 999 999	1,2	1,9
2 000 000 et plus	2,6	3,9

Sources : ACI et SCHL (calculs).

**Figure 12 : Ottawa, répartition (%) des ventes MLS® selon la fourchette de prix**

	2019	De mars à octobre 2020
<200 000	6,8	2,4
200 000 - 299 999	17,3	9,3
300 000 - 399 999	24,0	17,4
400 000 - 499 999	22,6	22,3
500 000 - 599 999	13,0	19,2
600 000 - 699 999	7,3	12,2
700 000 - 799 999	3,5	7,2
800 000 - 899 999	2,2	3,8
900 000 - 999 999	1,3	2,3
1 000 000 et plus	2,0	4,1

Sources : ACI et SCHL (calculs).

**Figure 13 : Edmonton, répartition (%) des ventes MLS® selon la fourchette de prix**

	2019	De mars à octobre 2020
<100 000	2,5	2,4
100 000 - 299 999	32,8	30,2
300 000 - 499 999	50,7	52,8
500 000 - 699 999	10,1	10,9
700 000 - 999 999	2,9	2,8
1 000 000 et plus	0,9	0,9

Sources : ACI et SCHL (calculs).

Figure 14 : Calgary, répartition (%) des ventes MLS® selon la fourchette de prix

	2019	De mars à octobre 2020
<199 000	6,9	7,5
200 000 - 299 999	16,0	15,1
300 000 - 349 999	11,8	10,7
350 000 - 399 999	13,8	13,2
400 000 - 449 999	12,4	12,2
450 000 - 499 999	9,5	10,3
500 000 - 549 999	7,5	7,9
550 000 - 599 999	5,4	5,7
600 000 - 649 999	4,2	4,0
650 000 - 699 999	3,1	3,3
700 000 - 799 999	4,1	3,6
800 000 - 899 999	2,3	2,1
900 000 - 999 999	1,3	1,4
1 000 000 et plus	3,3	3,0

Sources : ACI et SCHL (calculs).

Figure 16 : Prix MLS® moyen (dollars) à Calgary

	Tendance observée	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	466 763		
	460 248		
	460 058		
	445 305		
T1 2019	444 688		
	439 664		
	440 547		
	442 437		
T1 2020	436 664	436 664	436 664
	423 283	436 784	397 165
	468 623	431 008	372 891
		425 196	353 372
T1 2021(P)		419 309	346 681
		413 154	342 534
		407 711	339 600
		403 989	337 927
T1 2022(P)		400 744	335 603
		397 622	333 040
		397 502	333 843
		403 286	338 662

Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DD) données désaisonnalisées.

Figure 15 : Prix MLS® moyen (dollars) à Vancouver

	Tendance observée	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	972 211		
	981 653		
	965 851		
	953 878		
T1 2019	896 720		
	910 410		
	933 125		
	942 729		
T1 2020	967 394	967 394	967 394
	954 439	917 397	896 304
	1 031 568	900 740	864 951
		893 900	847 709
T1 2021(P)		890 240	837 175
		889 536	831 547
		889 507	823 909
		888 535	818 400
T1 2022(P)		886 779	809 957
		884 991	805 153
		886 627	806 641
		895 932	815 106

Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DD) données désaisonnalisées.

Figure 17 : Prix MLS® moyen (dollars) à Edmonton

	Tendance observée	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	373 645		
	373 682		
	373 026		
	371 713		
T1 2019	357 504		
	360 483		
	365 393		
	366 137		
T1 2020	359 601	359 601	359 601
	352 451	356 354	320 859
	376 165	351 777	301 249
		347 195	285 480
T1 2021(P)		343 061	280 075
		338 483	276 724
		334 533	274 354
		330 715	273 002
T1 2022(P)		328 799	271 124
		326 355	269 054
		321 131	269 703
		325 804	273 596

Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DD) données désaisonnalisées.

Figure 18 : Prix MLS® moyen (dollars) à Toronto

	Tendance observée	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	768 719		
	777 446		
	797 029		
	790 462		
T1 2019	778 152		
	800 680		
	829 133		
	853 534		
T1 2020	891 654	891 654	891 654
	841 119	882 792	834 243
	962 774	871 249	804 774
		843 724	778 748
T1 2021(P)		833 094	743 195
		831 075	735 421
		841 475	736 113
		852 856	738 271
T1 2022(P)		859 520	749 829
		873 503	758 434
		889 149	773 388
		912 828	796 349

Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DD) données désaisonnalisées.

Figure 19 : Prix MLS® moyen (dollars) à Ottawa

	Tendance observée	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	401 513		
	402 780		
	409 706		
	411 336		
T1 2019	421 013		
	434 884		
	447 343		
	458 446		
T1 2020	498 715	498 715	498 715
	491 574	480 000	450 000
	553 527	479 000	441 858
		469 000	416 273
T1 2021(P)		462 000	412 000
		452 000	402 000
		458 000	399 161
		461 761	400 332
T1 2022(P)		473 098	405 003
		483 669	408 561
		495 167	416 616
		508 354	428 985

Sources : ACI, (P) prévisions de la SCHL, (DD) données désaisonnalisées.

Figure 20 : Prix Centris<sup>MD</sup> moyen (dollars) à Montréal

	Tendance observée	Extrémité supérieure de la fourchette	Extrémité inférieure de la fourchette
T1 2018	378 505		
	382 439		
	390 190		
	393 206		
T1 2019	397 841		
	406 260		
	410 986		
	421 895		
T1 2020	444 836	444 836	444 836
	448 548	419 043	395 990
	489 576	410 096	385 064
		414 108	386 780
T1 2021(P)		422 632	388 500
		422 566	392 000
		425 620	393 500
		429 183	394 000
T1 2022(P)		433 629	394 618
		438 512	395 042
		444 407	398 082
		451 452	404 258

Sources : APCIQ par Centris<sup>MD</sup>, (P) prévisions de la SCHL, (DD) données désaisonnalisées.